



VERSION
POUR
APPROBATION

Rapport selon l'art. 47 OAT

Conditions d'approbation – Enquête publique



**Adaptations du Plan d'aménagement local (PAL) suite à son approbation du 24 août
2022 (révision générale – Conditions d'approbation)**

PILOTE

urbaplan

Sylvie Mabillard

**AMENAGEMENT, URBANISME,
ENVIRONNEMENT**

Urbaplan

Sylvie Mabillard / Patrick Studer
boulevard de pérolles 31
1700 fribourg
+41 26 322 26 01
www.urbaplan.ch
certifié iso 9001:2015

Sommaire

1. PREAMBULE	5
1.1 Composition du dossier	10
1.2 Procédure, information et participation	10
2. ADAPTATION DU PAL AUX CONDITIONS D'APPROBATION	11
2.1 Urbanisation	11
2.2 Énergie	21
2.3 Nature et paysage	24
2.4 Biens culturels	27
2.5 Sites archéologiques	29
2.6 Mobilité	30
2.7 Dangers naturels	38
2.8 Autres éléments	39
3. MODIFICATIONS SUPPLEMENTAIRES	42
3.1 Règlement communal d'urbanisme (RCU)	42
3.2 Plan d'affectation des zones (PAZ)	51
3.3 Plans d'aménagements de détail (PAD)	59
4. COORDINATION ET INFORMATION A LA POPULATION	62
4.1 Coordination avec les services cantonaux	62
4.2 Information à la population	62
4.3 Taxe sur la plus vlaue	62
5. ANNEXE	63

1. Préambule

Le présent document constitue le rapport d'aménagement au sens de l'art. 47 OAT. Il explique et justifie l'adaptation du plan d'aménagement local (PAL) de la Commune de Neyruz aux conditions d'approbation publiées dans la Feuille officielle (FO) n°45 du 12 novembre 2021. Ce rapport démontre également la conformité du PAL de la Commune de Neyruz aux buts et principes de l'aménagement du territoire.

Les éléments suivants n'ont pas été approuvés par la Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement (DIME) et sont adaptés dans le cadre du présent dossier :

- > Les extensions A, E, F, G, I, J et K, ainsi que la partie Est de l'extension C et la partie Sud de l'extension D au PDCom ;
- > Les IBUS fixés pour les habitations collectives au sens de l'art. 57 ReLATEC, de la ZRFD II, pour les secteurs « Marchet » et du « Rosset » ;
- > Les « bonus » d'IBUS relatifs au stationnement pour la ZV I, la ZV II et la ZRMD ;
- > La modification A – secteur « La Daille » du PAZ, à savoir le changement d'affectation de la zone agricole à la ZRFD II avec l'obligation d'établir un PAD ainsi que la réglementation y relative (art. 8 et 25 al. 10 RCU soumis pour approbation) ;
- > La modification J – secteur « Route des Simon » du PAZ, à savoir le changement d'affectation de la zone agricole à la ZRFD I et de la ZRFD I à la zone agricole ;
- > L'augmentation d'IBUS induite par les changements d'affectation sis sur les art. 670, 671, 672, 267, 837, 449, 539, 1195, 1196, 317, 1377, 440 et 100 RF, ainsi que pour le secteur du « Sécheron » ;
- > L'augmentation d'IBUS induite par les changements d'affectation pour les secteurs du « Verger » et « en Champ Didon » ;
- > L'affectation telle que dimensionnée de la ZACT du secteur « La Villeyre » ;
- > Le changement d'affectation de l'art. 337 RF ;
- > Le périmètre à PAD obligatoire « La Villeyre » ;
- > Les dispositions de l'art. 27 al. 9 du RCU soumis pour approbation relatives à la réalisation de 40 % de commerces dans la ZACT ;
- > Les dispositions des art. 27 et 27bis du RCU prévoyant que des conditions supplémentaires puissent être ajoutées par le Conseil communal lors de l'établissement du PAD, ainsi que de l'art. 27bis al. 4 RCU soumis pour approbation relatif à la fixation d'un indice adéquat lors de l'établissement du PAD ;
- > Le plan des distances aux routes.

Les éléments suivants sont approuvés sous conditions et adaptés dans le cadre du présent dossier :

- > La définition d'un IBUS de 0.90 pour la ZRMD du quartier du « Rosset » ;
- > L'intégration du principe de bonus de stationnement et la révision du mode de calcul de l'IBUS, à l'exception de la ZV I, la ZV II et la ZRMD.
- > Le Plan communal des énergies (PCEn) sous réserve d'adaptations de la symbologie et de la terminologie du périmètre de raccordement obligatoire au CAD au PAZ, ainsi que l'intégration éventuelle de concepts énergétiques territoriaux dans le RCU favorisant les énergies renouvelables ;
- > L'inclusion d'une série d'éléments touchant au volet nature & paysage et environnement, à savoir :
 - La clarification des lisières sur les art. 72 et 451 RF ;
 - La mise à jour de l'inventaire des boisements ;

- La mise à jour de l'annexe relative à la distance des constructions aux boisements hors forêts ;
 - Le report au PDCOM des secteurs de compensation écologique ;
 - La suppression du chemin piéton prévu sur l'art. 200 RF dû au périmètre de protection de la nature et du paysage, car les dispositions de ce périmètre de protection ne permettent pas sa création ;
 - La suppression au PDCOM du cours d'eau à revitaliser au lieu-dit « Pré Aubert » ;
 - La mise à jour des données du réseau hydrographique ;
 - La mise à jour des données des dangers naturels avec le report des dangers résiduels ;
 - L'amélioration de la symbologie des dangers naturels au PAZ ;
 - L'inscription précise dans le présent rapport de la donnée des dangers naturels reportés au PAZ ;
 - L'adaptation de l'art. 15 RCU selon les préavis de la CDN et de la SLCE.
- > L'inclusion d'une série d'éléments touchant au volet patrimoine, à savoir :
- L'ajout d'un nouveau périmètre archéologique dans le secteur du Clédard au PAZ ;
 - L'amélioration de la symbologie des périmètres archéologiques au PAZ ;
 - La mise à jour de l'art. 9 RCU traitant des périmètres archéologiques selon le dernier modèle du SAEF ;
 - L'ajout du périmètre de protection du site construit à la Route du Puit, en incluant dans ses limites l'art. 862 RF ;
 - Le maintien en catégorie de protection 3 du bâtiment sis à l'art. 438 RF ;
 - L'harmonisation des intitulés de l'art. 10 (Périmètres de site construits protégés) et la légende du PAZ (périmètre de protection du site construit) afin qu'ils correspondent ;
 - L'ajout d'un objectif d'intégration au site construit pour les PAD obligatoires situés en ZV I ;
 - L'adaptation des art. 10 et 22 RCU pour garantir la bonne intégration des futures constructions au site construit ;
 - L'adaptation de l'art. 13 RCU selon le préavis du SBC.
- > L'inclusion d'une série d'éléments touchant au volet mobilité, à savoir :
- Le retrait du plan des distances aux routes du dossier du PAL ;
 - La mention à l'art. 20 RCU des cas spécifiques, de la possibilité des dérogations aux limites de construction définies par le plan des distances aux routes ;
 - L'ajout à l'art. 23 al. 10 RCU soumis pour approbation d'un objectif pour le PAD « Le Sécheron » visant à coordonner le réaménagement du carrefour avec la Route de Fribourg ;
 - Le maintien de l'objectif visant à la « réservation des terrains pour une future piste de mobilité douce en site propre le long de la route cantonale (piétons et cyclistes) d'une largeur de min. 4.5 m » pour

- les PAD « Le Sécheron » et « La Villeyre », respectivement les art. 23 al. 10, 27 al. 9 et 27 bis al. 9 RCU soumis pour approbation ;
- La suppression du terme « minimum » pour le principe de dimensionnement des stationnements à l'art. 33 RCU soumis pour approbation ;
 - La suppression des accès aux secteurs A et B due à leur proximité avec la future route de contournement ;
 - La mention au PDCom du projet Valtraloc ;
 - L'inscription des giratoires « Champ Didon » et du « Marchet » comme « à améliorer » au PDCom ;
 - L'analyse de la pertinence du maintien des arrêts de bus « à créer » au PDCom ;
 - Le report d'une liaison de mobilité douce en direction de la Villeyre via l'art. 1307 RF suite à l'abrogation du PAD Champ Fleuri ;
 - Le report des chemins piétons et les liaisons cyclables existantes sur le PDCom afin d'évaluer le maillage du réseau ;
 - La modification de la symbologie au PDCom des passages pour piétons ;
 - L'analyse de l'opportunité de sécuriser la liaison piétonne depuis le village vers la zone sportive le long de la route des Simon ;
 - La prévision d'aménager les actuelles bandes longitudinales en trottoirs (par exemple le chemin de la Carrida et le chemin des Cerisiers) ;
 - La possibilité de prolonger la TransAgglo jusqu'au centre de Neyruz ;
 - L'application du coefficient de localisation pour le dimensionnement l'offre en stationnement est revue afin de correspondre aux spécificités locales des différents secteurs de la Commune ;
 - La considération des activités commerciales prévues dans le secteur « La Villeyre » dans la conduite de l'étude de mobilité ;
 - L'explication de la répartition des flux de et les mesures préconisées pour le giratoire de « Champ Didon » doivent être incluses dans l'étude de mobilité ;
 - L'adaptation du réseau pédestre sur la base du plan fourni par l'UFT.
- > L'adaptation de l'aperçu de l'état de l'équipement en fonction des mises en zone non approuvées ;
 - > La suppression du PAD « La Daille » ;
 - > L'adaptation des conditions supplémentaires formulées dans le RCU soumis pour approbation pour le PAD « La Villeyre » ;
 - > La fixation de l'IBUS maximal pour les PAD « Route d'Onnens Sud » et « Route d'Onnens Nord » dans le RCU soumis pour approbation ;
 - > La précision de l'objectif relatif aux énergies renouvelables pour le PAD « Le Carro » dans le RCU soumis pour approbation ;
 - > La justification du maintien du PAD « Le Clédard » dans le RCU soumis pour approbation et l'intégration des propriétaires sous forme de démarche participative pour définir les objectifs de ce PAD dans le RCU ;
 - > La précision de manière générale si la « hauteur de façade hf » est une hauteur « à la gouttière » ou « au faîte ».

- > La précision du type de surface à considérer dans les 10 % de logements de gardiennage de la ZACT.
- > La suppression de la mention d'un DS pour la ZL à l'art. 29 al. 2 RCU soumis pour approbation ;
- > Une série d'éléments formels issus du préavis du SeCA.

Deux recours ont été déposés concernant la décision d'approbation (partielle) du PAL du 21 août 2022 rendue par la DIME auprès du Tribunal Cantonal (TC). Il s'agit de :

- > Du recours de la Commune de Neyruz concernant le refus d'augmentation d'IBUS induit par les changements d'affectation du secteur du « Sécheron » (art. 241 (partiel), 99 (partiel), 1393, 993, 869, 1394, 574, 873 et 874 RF) et le refus de l'extension de la ZIG « Les Simon » au PDCOM.
- > Du recours de SIT Société Immobilière de la Terrasette Sàrl concernant la hauteur totale des constructions pour le PAD « Route d'Onnens Nord » et le PAD « Route d'Onnens Sud ».

Les décisions du TC concernant ces deux recours sont les suivantes :

- > Selon l'arrêt du TC du 25 janvier 2023, le recours de la Commune de Neyruz concernant l'augmentation d'IBUS du secteur du « Sécheron » et l'extension de la ZIG « Les Simon » est rejeté.
- > Selon arrêt du TC du 27 avril 2023, ce dernier admet le recours et renvoie le dossier pour consultation auprès de la DIME. Cette dernière doit consulter la Commission d'Architecture et d'Urbanisme (CAU) afin que cette dernière se prononce au sujet des hauteurs totales des constructions pour le PAD « Route d'Onnens Nord » et Route d'Onnens Sud ». Le 4 août 2023, et en application de l'art. 5 LATeC, la CAU a été saisie par la Commune de Neyruz. Sur la base du rapport rendu par la CAU, la DIME doit rendre une nouvelle décision d'approbation pour le secteur des PAD Route d'Onnens Nord et Route d'Onnens Sud. Dès lors, les prescriptions règlementaires, en particulier les objectifs desdits PAD, cadrant ces deux secteurs sont momentanément exclues du présent dossier d'adaptation du PAL aux conditions d'approbation de la DIME. Le traitement de ces deux secteurs fera l'objet d'une procédure séparée.

Le chapitre 2 du présent rapport présente de manière exhaustive les différentes adaptations effectuées au PAL de la Commune de Neyruz sur la base des éléments non approuvés par la DIME ou approuvés sous conditions.

De plus, la Commune profite de ce dossier pour apporter des modifications supplémentaires au PAL au sens de l'art 89 al. 2 LATeC. Il s'agit de :

- > Augmenter la part de l'indice de surface verte pour ZV-I, ZV-II, ZV-III, ZV-IV, ZRFD-I, ZRFD-II, ZRFD-III, ZRMD, ZACT et la ZIG ainsi que l'introduction de prescriptions relatives aux aménagements extérieurs.
- > La précision que les ZV-I et ZACT autorisent les activités agricoles existantes et les transformations des équipements agricoles ;
- > La suppression de la nécessité de conserver une proportion d'activité pour les art. RF situés en ZV-I et ZV-II et la précision que les activités de services publics sont admises en ZV-II ;
- > L'introduction d'un article au RCU visant la promotion de la biodiversité ;

- > La suppression des dérogations aux indices figurant à l'art. 5 RCU ainsi qu'une précision quant à la répartition des surfaces de plancher en application des IBUS, en particulier pour les surfaces utiles secondaires (SUS) ;
- > La précision que dans le périmètre défini en plan, le raccordement au chauffage à distance (CAD) est obligatoire pour toute nouvelle construction, transformation ou agrandissement ainsi que pour le tout renouvellement d'installations d'énergie sous certaines conditions ;
- > La précision de la destination des différentes ZIG ;
- > Le changement d'affectation des art. 399, 648 et 1396 RF ainsi que la création d'une nouvelle zone à bâtir y relative (ZV-V) ;
- > La suppression de la dérogation communale pour l'octroi de places de stationnement supplémentaire en souterrains et l'obligation d'aménager les places de stationnement extérieures avec un soin particulier ;
- > La suppression du référencement des différentes normes techniques dans le règlement communal d'urbanisme ;
- > L'ajout de dispositions s'appliquant à la végétalisation des toitures plates pour la ZV-I, ZV-II, ZV-III, ZV-IV, ZRFD-I, ZRFD-II, ZRFD-III, ZRMD, ZACT et la ZIG ainsi que des dispositions relatives aux attiques pour la ZV-I, ZV-II, ZV-III, ZV-IV, ZRFD-I, ZRFD-II, ZRFD-III et la ZRMD.
- > L'incorporation de l'espace réservé aux eaux (ERE) conformément à l'actualisation des données communales.
- > L'introduction de différents périmètres à prescriptions particulières afin de préciser la destination de certains secteurs et nuancer les dispositions constructives ;
- > La modification de l'emprise du PAD Route d'Onnens Sud ;
- > Plusieurs changements d'affectation, notamment pour l'art. 759 RF et l'art. 763 RF ;
- > Différentes corrections de la limite de la zone à bâtir afin de correspondre au parcellaire en vigueur ainsi qu'une adaptation de la zone à bâtir pour la mise en conformité d'une exploitation et l'anticipation de la réalisation de cheminements de mobilité douce.
- > La précision des objectifs des PAD Centre village, Le Carro et Le Sécheron ;

1.1 Composition du dossier

Le PAL adapté se compose des documents suivants :

Dossier directeur (liant uniquement pour les autorités)

- > Plan directeur communal (PDCom),
- > Plan communal des énergies (PCEn).

Dossier d'affectation (liant pour les autorités et les tiers)

- > Plan d'affectation des zones (PAZ),
- > Règlement communal d'urbanisme (RCU),

Documents indicatifs

- > Rapport selon l'art. 47 OAT.

1.2 Procédure, information et participation

S'agissant de conditions d'approbation, le présent rapport tient lieu d'information à la population.

Le présent dossier est soumis pour enquête publique pendant 30 jours au sens de l'art. 83 LATeC. Seul le dossier d'affectation est opposable aux tiers qui répondent aux critères de l'art. 84 LATeC. Le dossier directeur peut uniquement faire l'objet de remarques et d'observations.

2. Adaptation du PAL aux conditions d'approbation

Le présent chapitre démontre la conformité du PAL adapté au Plan directeur cantonal (PDCant) approuvé le 1^{er} mai 2019 et le 18 août 2020 et les adaptations du plan d'aménagement local (PAL) aux conditions d'approbation et aux remarques formelles faites par les services et instances consultées lors de l'examen final de la révision générale du PAL.

2.1 Urbanisation

2.1.1 Territoire d'urbanisation

Les extensions A, C (partie Est), D (partie Sud), E, F, G, I, et K, non approuvées car elles se situent toute ou en partie hors du territoire d'urbanisation défini par la PDCant, sont supprimées. En revanche, l'extension J au PDCCom correspondant à l'extension de la ZIG « Les Simon » est maintenue et adaptée en anticipation de l'entrée en vigueur du Plan directeur régional de la Sarine mis à l'enquête le 9 juin 2023. Le maintien de ce secteur d'extension se justifie par la nécessité de disposer de surfaces pour mettre en conformité les terrains de football existants aux normes de l'Association Fribourgeoise de Football (AFF) et bénéficier de surface pour mettre en place des mesures de lutte contre les inondations et les eaux de ruissellement. Le maintien de ce secteur d'extension relève donc d'un intérêt public.

Fig. 1 : Extrait du PDCCom avant modification

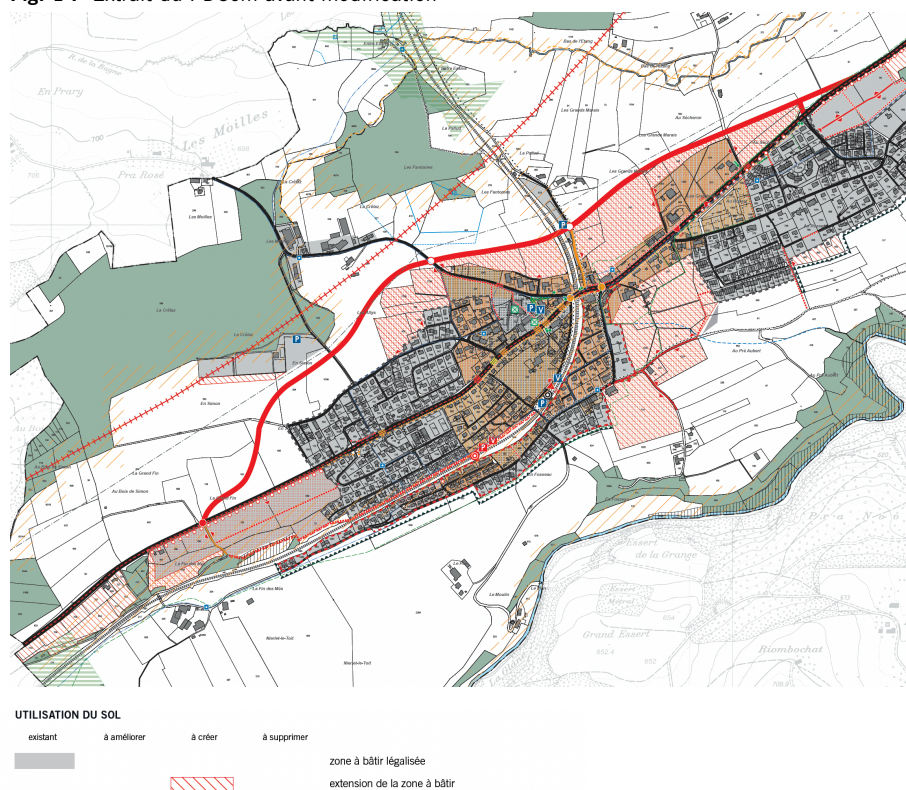
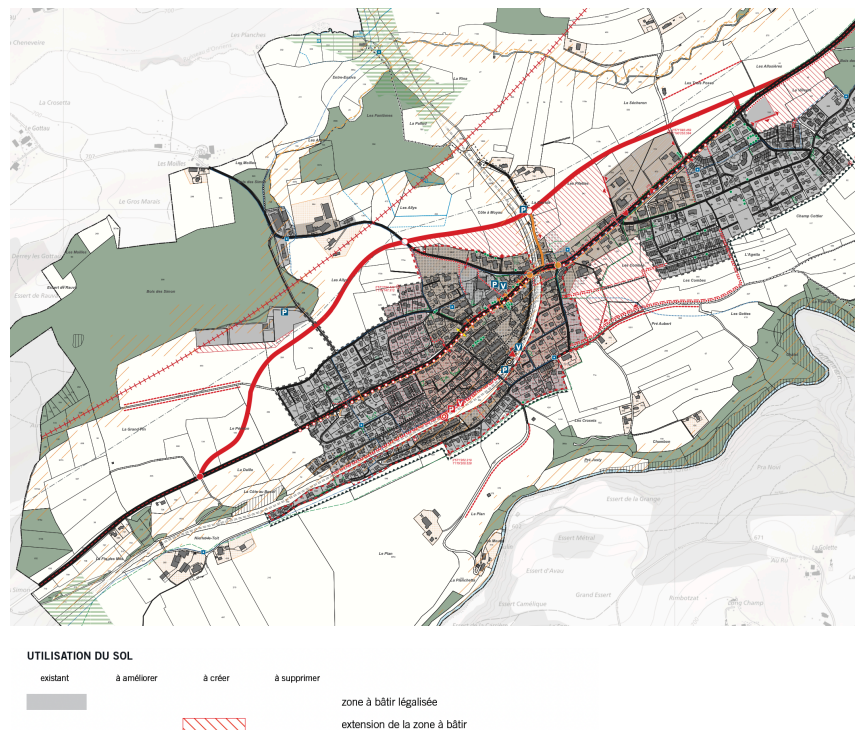


Fig. 2 : Extrait du PDCom après modification



Aucune extension supplémentaire de la zone à bâtir n'est proposée à l'exception du report du secteur de la Villeyre comme extension de la zone à bâtir en conséquence du refus du dimensionnement de l'affectation de ce secteur (cf. chap. 2.1.4). Dès lors, ce dossier est conforme, pour cette thématique, au PDcant.

2.1.2 Densification

Afin de ne pas densifier hors desserte de niveau C, une zone village III (ZV-III) et une zone de résidentielle à faible densité III (ZRFD-III) sont créées pour les quartiers du « Sécheron » et « Le Rosset ». La zone résidentielle à moyenne densité (ZRMD) est maintenue pour le quartier du « Marchet » mais ses dispositions constructives sont adaptées conformément aux conditions d'approbation de la DIME (Tab. 2). Le tableau ci-dessous (Tab. 1) référence les parcelles concernées par ces différents changements d'affectation et le maintien des affectations.

Tab. 1 : Changements d'affectation proposés.

Zone avant adaptation	Zone après adaptation	Secteur	Parcelles dont l'affectation est modifiée
ZV-I	ZV-IV	Une partie du Centre du village, et du secteur « Le Verger »	Art. 670, 671, 672, 267, 837, 449, 539, 1195, 1196, 317, 1377, 440, 100, 1378, 1379, 1380, 1381, 1383, 1384, 1385, 1386 et 439.
ZV-II	ZV-III	Quartier du « Sécheron »	Art. 99 (partiel), 545(partiel), 1393, 993, 869, 1394, 574, 873, 874 et 241 (partiel).
ZRMD	ZRMD maintenue	Quartier « Le Rosset »	Art. 473 733, 746, 792, 793, 1008, 1016, 1033, 1034, 1035, 1036, 1037, 1038, 1039, 1040, 1127 (partiel), 1226 (partiel), 1227 (partiel), 1228 (partiel), 1229 (partiel), 1230 (partiel), 1146 et 1362 RF.
ZRFD-II	ZRFD-III	Quartier « Le Marchet » et quartier « Le Rosset »	Art. 1277, 1153, 1281, 1197, 1198, 103a, 1185, 1186, 1187, 1188, 1189, 1190, 1191, 1192, 1193, 1194, 1213, 1212, 1211, 1210, 1209, 1208, 1207,1206, 1205, 1204, 1203, 102, 1201, 1200, 48, 1183, 1172, 1173, 1174, 1175, 1176, 1177, 1178, 1179 et 1180 RF. Art. 797, 956, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 960, 955, 957, 958 et 959, 381, 1127 (partiel), 1226 (partiel), 1227(partiel), 1228 (partiel), 1229 (partiel), 1230 (partiel), 1231, 1251, 1236, 1285, 1286, 1287, 1288, 1289, 1290, 1291, 1292, 1293, 1294, 1295, 1296, 1297, 1298, 1299, 1300, 1301, 1302, 1303, 1304, 1305, 1306, 1307, 1308, 1309, 1310, 1311, 1312, 140, 534 et 685 RF.

Conformément au préavis du SeCA, la méthode de calcul des indices et l'octroi de bonus liés au stationnement ont été adaptés. Les bonus ont été intégrés dans l'IBUS global des zones à bâtir concernées et le RCU impose que 80 % du stationnement soit réalisé en souterrain et/ou partiellement souterrain et/ou intégré dans le volume des bâtiments principaux pour la ZV-I, ZV-II et ZRMD.

Tab. 2 : IBUS de l'ancien PAL et justification des IBUS des nouvelles zones.

Zone avant adaptation	IUS selon ancien PAL	IBUS converti LATEC	Zone après adaptation	Nouvel IBUS	Justification de l'IBUS des nouvelles zones
Zone mixte (ZM)	0.60	0.80	Zone village I (ZV-I)	1.50	Correspond à la densification autorisée par le PDCant en secteur de desserte C.
Zone village Le Clédard (ZVC)	-	-	Zone village II (ZV-II)	2.00	Correspond à la densification autorisée par le PDCant en secteur de desserte C.
Zone mixte	0.60	0.80	Zone de village IV (ZV-IV)	0.80	Correspond à l'ancien IBUS converti LATEC.
Zone mixte	0.60	0.80	Zone de village III (ZV-III)	0.80	Correspond à l'ancien IBUS converti LATEC.
Zone résidentielle à moyenne densité (ZRMD)	0.60 et bonus de 0.10 pour les activités	0.80	Zone village IV (ZV-IV)	0.80	Correspond à l'ancien IBUS converti LATEC.
Zone résidentielle à faible densité I (ZRFD I)	0.30 (logements individuels) et 0.35 (logements collectifs)	0.50	Zone résidentielle à faible densité I (ZRFD-I)	0.60	Correspond à l'ancien IBUS converti LATEC et au minimum selon l'art. 80 al. 1 ReLATEC.
Zone résidentielle à faible densité II (ZRFD-II)	0.45 (logements collectifs) et 0.55 (logements individuels groupés)	0.60 (logements collectifs) et 0.73 (logements individuels groupés)	Zone résidentielle à faible densité II (ZRFD-II)	0.70	Correspond à la densification autorisée par le PDCant en secteur de desserte C.
Zone résidentielle à faible densité I	0.45 (logements collectifs) et 0.55 (logements individuels groupés)	0.60 (logements collectifs) et 0.73 (logements individuels groupés)	Zone résidentielle à faible densité III (ZRFD-III)	0.60 pour les habitations individuelles et habitations collectives 0.70 pour les habitations individuelles groupées	Correspond à l'ancien IBUS converti LATEC.
Zone résidentielle à moyenne densité (ZRMD)	0.60 et bonus de 0.10 pour les activités	0.80	Zone résidentielle à moyenne densité (ZRMD)	0.90	Correspond à l'IBUS du volume bâti le plus dense situé dans le ZRMD et validé selon l'approbation de la DIME.

Fig. 3 : Extrait PAZ avant modification

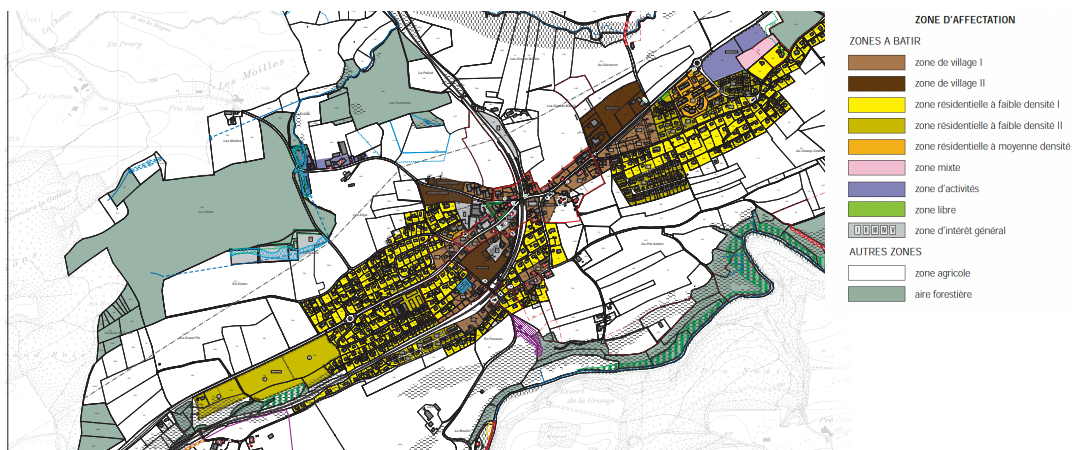
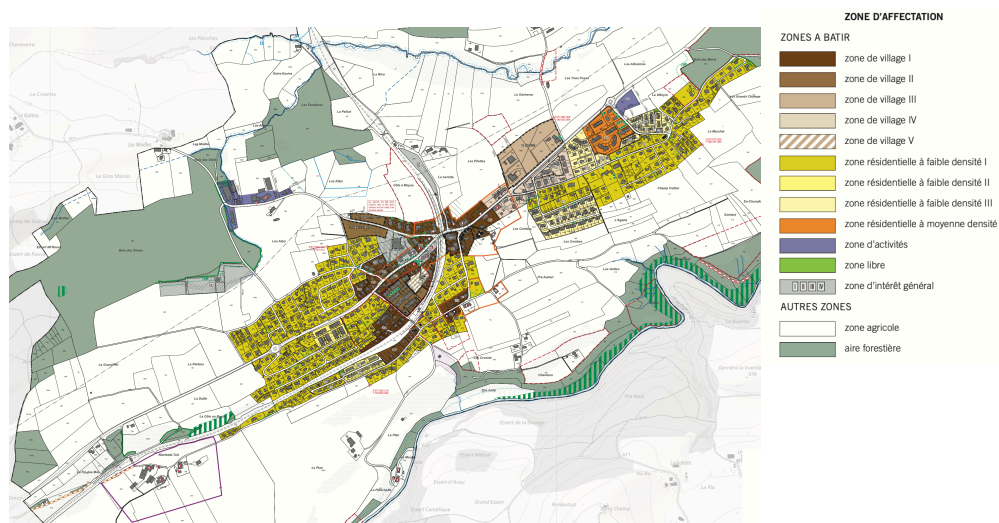


Fig. 4 : Extrait PAZ après modification



Dès lors, l'affectation des secteurs de zone à bâtir moins bien desservis par les transports publics aux nouvelles ZV-III, ZV-IV et ZRFD-III, moins denses que leurs homologues en ZV-I, ZV-II, ZRFD-I, ZRFD-II est conforme au PDCant. La modification de l'IBUS de la ZRMD pour correspondre au volume bâti le plus dense situé dans cette zone est conforme au PDCant. À la suite d'un changement d'affectation, une nouvelle ZV-V est créée. Les modalités relatives à cette nouvelle ZV-V sont présentées au chap. 3.1.10 et 3.2.4 du présent rapport.

2.1.3 Dimensionnement de la zone à bâtir

La mise en ZRFD-II du secteur de la Daille (modification A du PAZ), refusée par la DIME, est supprimée. En conséquence, les art. 8 et 25 al. 10 du RCU soumis pour approbation touchant à l'étape d'aménagement du secteur de la Daille et au PAD « La Daille » sont supprimés.

Fig. 5 : Extrait PAZ avant modification

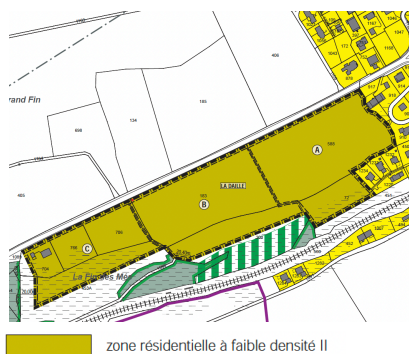
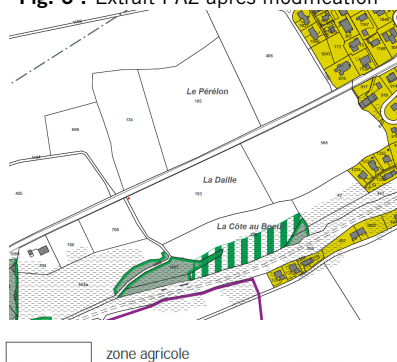


Fig. 6 : Extrait PAZ après modification



La modification J du PAZ, initialement présentée comme une rocade de zone à bâtir entre deux surfaces de taille identique respectivement des art. 1261 et 428 RF est supprimée conformément au préavis du SeCA.

Fig. 7 : Extrait PAZ avant modification

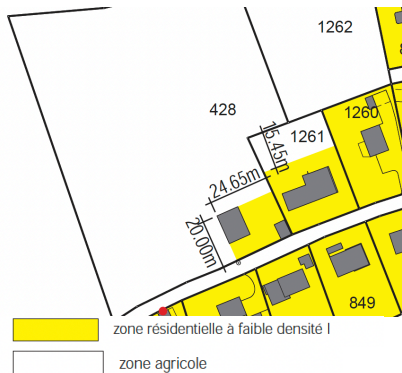
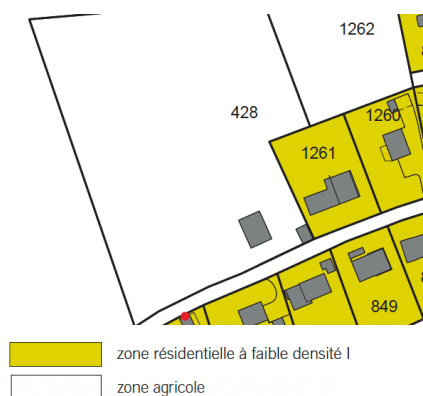


Fig. 8 : Extrait PAZ après modification



Le changement d'affectation de zone agricole à zone de village III (ZV-III) sis sur la partie sud-ouest de l'art. 241 RF visant à garantir la réalisation d'un accès au quartier du « Sécheron » est adapté afin d'être dimensionné à l'emprise de l'accès existant.

Fig. 9 : Extrait PAZ avant modification

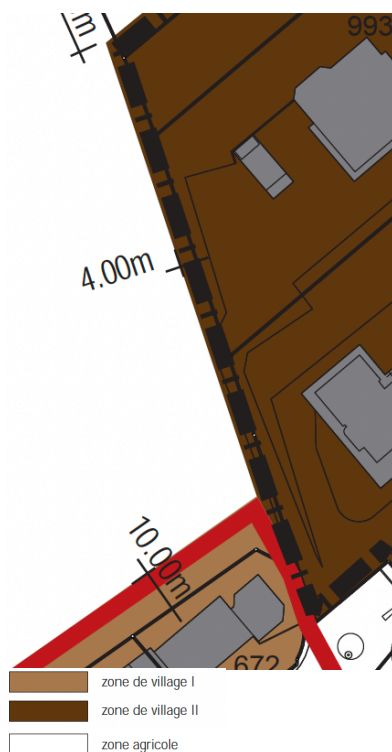
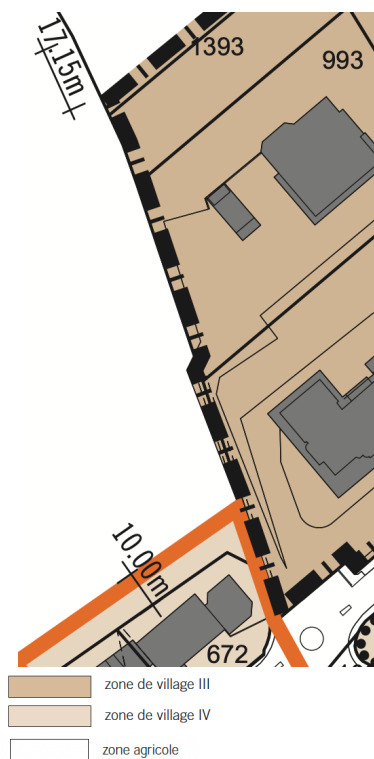


Fig. 10 : Extrait PAZ après modification



2.1.4 Zone d'activités économiques

Selon les conditions d'approbation de la DIME, la zone d'activités économiques (ZACT) est surdimensionnée d'environ 20'000 m². Selon le plan directeur cantonal (PDCant), la Commune de Neyruz dispose de 4'979 m² de ZACT à affecter sur son territoire. Cette surface correspond à 1/3 de la surface en ZACT construite sur le territoire, à savoir 14'937 m² localisés dans le secteur « Les Allys ». L'affectation en ZACT et zone mixte (ZM) du secteur « La Villeyre » correspond 24'486 m². Il y a donc un surdimensionnement de 19'507 m² de surface non bâtie destinée aux activités économiques.

Dans le cadre du présent dossier des conditions d'approbation, la Commune adapte le dimensionnement de la zone d'activités économiques (ZACT) du secteur de la Villeyre conformément au préavis du SeCA. De plus, la Commune supprime la mise en zone mixte (ZM) de l'art. 377 RF afin de pouvoir disposer d'une surface de 4'979 m² entièrement dévolue à la zone d'activité économique. En revanche et conformément au PDCant et en anticipation de l'entrée en vigueur du Plan directeur régional de la Sarine mis à l'enquête le 9 juin 2023, la Commune reporte au PDCom le solde du secteur de la Villeyre comme secteur d'extension de la zone à bâtir.

Fig. 11 : Extrait PAZ avant modification

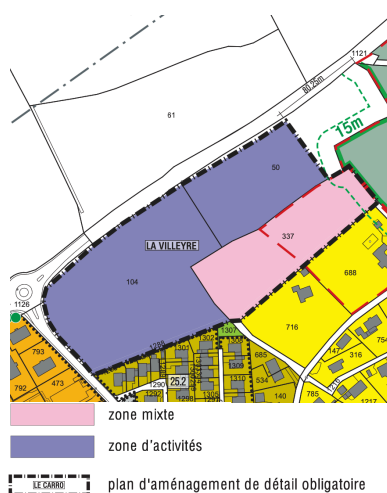


Fig. 12 : Extrait PDCom avant modification



Fig. 13 : Extrait PAZ après modification

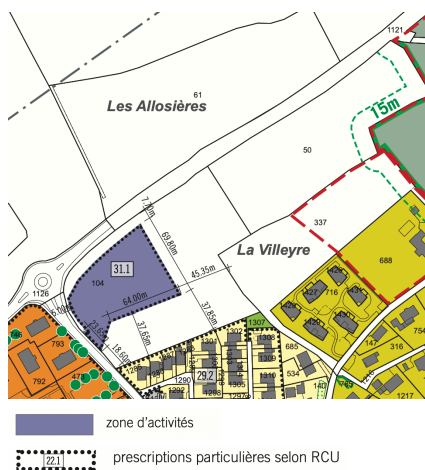
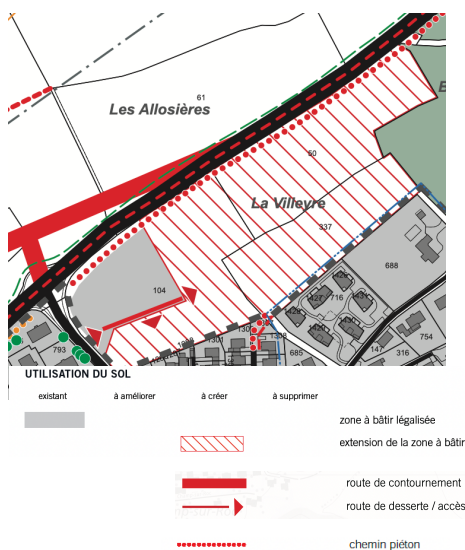


Fig. 14 : Extrait PDCoM après modification



Afin de cadrer l'urbanisation future du secteur d'activité de la Villeyre, il est impératif que les futures mises en zone formelles dans ce secteur soient accompagnées de la définition d'une bande de zone libre (ZL) au Sud du secteur d'extension figurant au PDCoM. Ceci dans le but d'assurer la transition entre la zone d'activité et les quartiers résidentiels se situant au Sud du secteur de la Villeyre. Il est question de garantir un espace tampon non constructible destiné à un espace de verdure et à des aménagements paysagers y relatifs. En réponse, à la prévision de définir un tel espace de transition avec les quartiers voisins, les dispositions de l'art. 31 relatif aux distances augmentées sont supprimées. Au surplus, l'art. 83 ReLATEC est applicable dans tous les cas et ne nécessite pas d'être mentionné au RCU.

De plus, l'art. 31 al. 1 est complété afin de préciser que le type de surface à considérer pour la taille des logements de gardiennages admis à l'intérieur des volumes bâtis est la surface d'activités réalisées. Enfin, des prescriptions particulières sont introduites à l'art. 31 al. 11 afin d'assurer que l'aménagement de cette zone d'activités ne prétérite pas le développement futur du secteur d'extension référencé au PDCOM (Fig 14). Il s'agit donc de :

- > Assurer que les constructions, notamment leurs implantations, ne nuisent pas aux développements futurs de l'ensemble du secteur de la zone d'activité de la Villeyre ;
- > Imposer un permis de construire relatif aux équipements pour ce secteur qui traite notamment des accès et stationnements, des mesures de protection incendie, de l'évacuation et de la gestion des eaux, des aménagements extérieurs, des équipements souterrains, etc.

2.1.5 Aperçu de l'état d'équipement

Conformément au préavis du SeCA, l'aperçu de l'état d'équipement est adapté en fonction des mises en zones non approuvées et en fonction de l'état de constructibilité des différentes parcelles. L'état d'équipement est présenté sous la forme d'un plan annexe joint au dossier.

2.2 Énergie

La symbologie et la terminologie des secteurs raccordés à un chauffage à distance (CAD) ont été ajustées au PAZ conformément au préavis du SdE. De plus, l'emprise des secteurs raccordés au CAD est ajustée au PAZ. Ceci en réponse aux extensions des équipements permettant de se raccorder au CAD. De même, le PDCOM est également adapté aussi bien en termes de secteurs raccordés au CAD « existant » qu'en termes de secteurs raccordés au CAD « à créer ».

Fig. 15 : Extrait PAZ avant modification



Fig. 16 : Extrait PDCOM avant modification

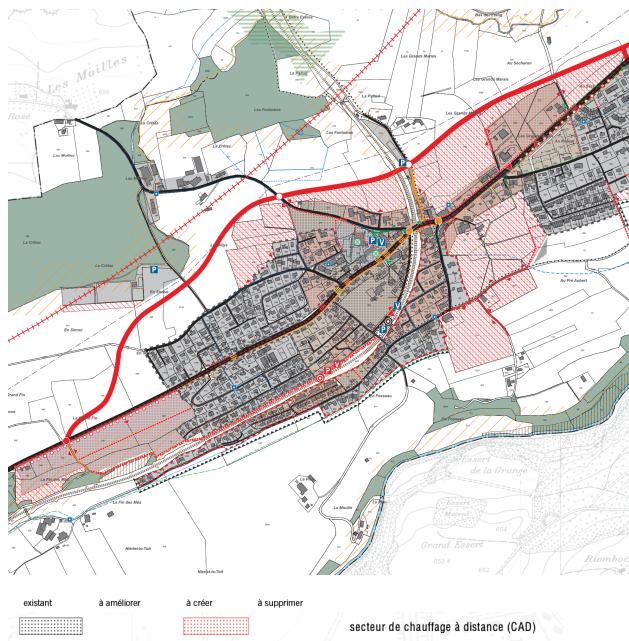
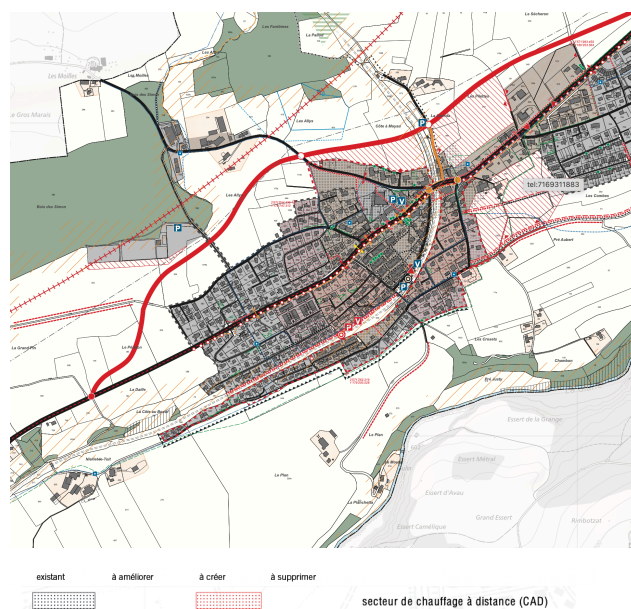


Fig. 17 : Extrait PAZ après modification



Fig. 18 : Extrait PDCOM après modification



Conformément au préavis du SeCA et du SdE, la pertinence d'intégrer les concepts énergétiques territoriaux au RCU a été évaluée. Cependant et en l'absence de vision précise de la Commune en la matière, notamment en termes de dispositions réglementaires contraignantes, les périmètres de concepts énergétiques ont été supprimés, respectivement du PAZ, du PDCOM et du RCU. Dès lors, la disposition relative à la non-prise en compte dans le calcul de l'IBUS des locaux accueillant des installations techniques collectives, déterminées par un concept énergétique territorial pour la ZV-I, ZV-II, ZRFD-I, ZRFD-II et ZRMD est supprimée du RCU.

Le PCEn ayant été validé par le SdE, ce dernier n'a pas fait l'objet de modification dans le cadre du présent dossier des conditions d'approbation.

2.3 Nature et paysage

2.3.1 Biotopes | Réseaux écologiques | Espèces

Conformément au préavis du SFN, l'inventaire de boisement hors forêt est corrigé afin de supprimer la mise sous protection de l'arbre n°2 (Robinier faux-acacia) au PAZ et complété avec les différents vergers présents sur le territoire communal.

Fig. 19 : Extrait PAZ avant modification

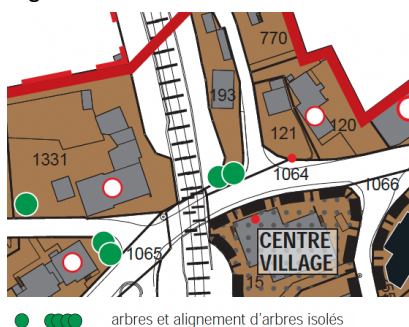
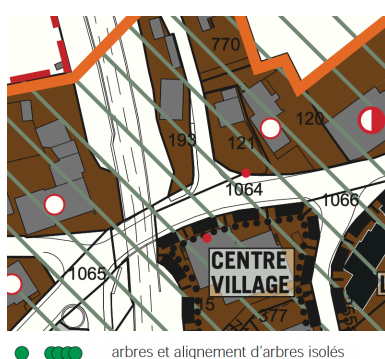


Fig. 20 : Extrait PAZ après modification



De plus, l'inventaire préalable des biotopes (IPB) a été revu dans son ensemble afin d'identifier les différents boisements hors forêt devant faire l'objet de protection conformément au préavis du SFN en la matière. L'IPB, faisant partie intégrante de la révision générale du PAL, est joint au dossier d'adaptation du PAL aux conditions d'approbations de la DIME du 24 août 2022. Selon la pratique en vigueur, les boisements hors forêt protégés sont référencés sur le plan d'affectations des zones (PAZ) afin que ces éléments soient contraignants pour les privés.

L'annexe du RCU relative aux distances des constructions aux boisements hors-forêt est actualisée afin d'inclure les derniers schémas de distance de construction.

Les compensations écologiques sont intégrées au présent dossier conformément au préavis du SFN. Ces dernières représentent des mesures définies dans la cadre de l'Inventaire Préalable des Boisements (IPB) visant à compléter l'existant par de nouvelles plantations. Il s'agit de :

- > La plantation d'arbres ;
- > La plantation de haies ;
- > La plantation ou l'amélioration de vergers.

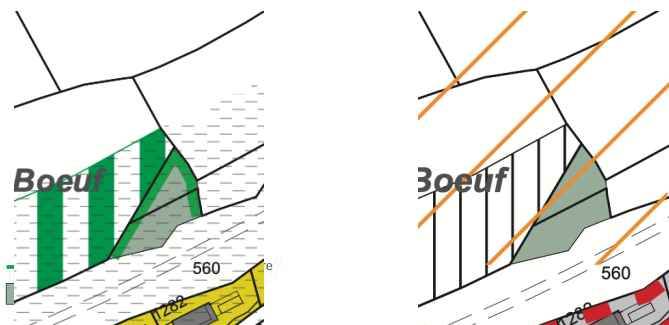
L'ensemble de ces mesures de compensation « à créer » sont référencées sur le PDCom.

Le présent dossier est conforme au PDCant pour cette thématique

2.3.2 Espace forestier

La constatation de la nature forestière « La Fin des Mès » demandée par le SFN dans son préavis n'a pas été jugée nécessaire par le SeCA, du fait du refus de la mise en zone à bâtir du secteur de « La Daille ». De plus et à la suite d'une coordination avec le SFN, la clarification de la limite des lisières aux art. 72 et 451 RF n'est plus nécessaire. Ceci se justifie également par le non-maintien de la mise en zone à bâtir du secteur de « La Daille ».

Fig. 21 : Extrait du PAZ et du PDCom ne devant pas subir de modification



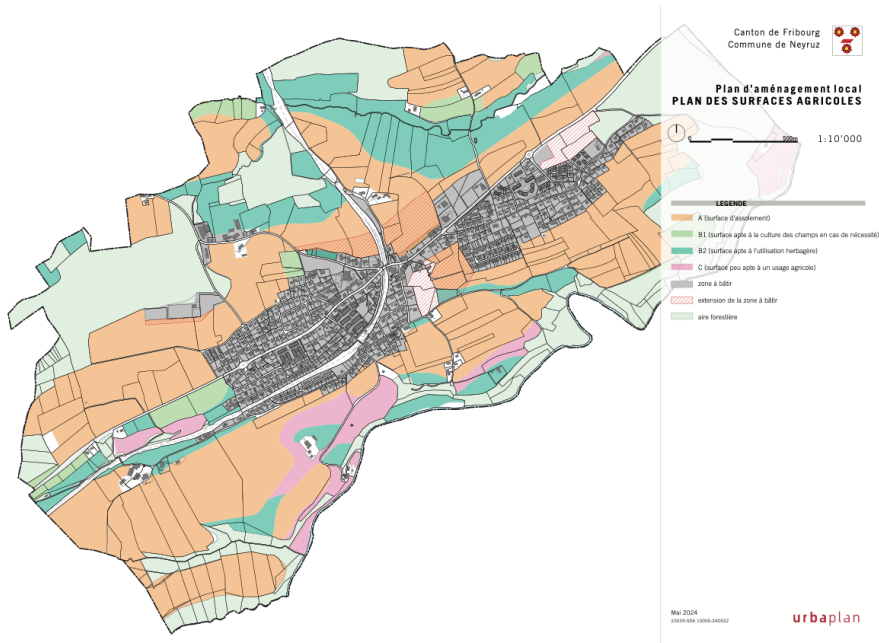
2.3.3 Surface d'assolement (SDA)

Le plan des surfaces d'assolement a été mis à jour sur la base de la modification des différentes mises en zone non approuvées dans le cadre du présent dossier des conditions d'approbation. Selon l'inventaire cantonal des surfaces d'assolement (SDA), la Commune recense 222,3 ha de « bonnes terres agricoles » (cat. A, AB1 et B1), pour un total de 308,4 ha, soit environ 72 % des surfaces agricoles communales totales.

Tab. 3 : Types de surfaces agricoles

Types de terres (ha)	A	AB1	B1	B2	C
Total	207,1 ha	0 ha	15,2 ha	64,4 ha	21,7 ha

Fig. 22 : Plan des surfaces agricoles



2.3.4 Réseaux hydrographiques

Conformément au préavis du SLCE, le réseau hydrographique figurant au PAZ et au PDCom est adapté. Le tracé de l'affluent du Liénard venant de la zone d'intérêt général suit le bord de la forêt jusqu'à l'intersection « Les Allys » et traverse l'art. 408 RF.

Fig. 23 : Extrait du PAZ avant modification



Fig. 24 : Extrait du PAZ après modification



Le cours d'eau traversant « Au Pré Aubert » figurant initialement comme cours d'eau à revitaliser est maintenu au PDCoM. En effet suite à une coordination avec le SEn et suite à un échange de courriers entre la Commune et le DIME en date du 23 août 2023, ce cours d'eau peut faire l'objet de travaux de revitalisation à terme, car il comprend un écoulement d'eau dans le lit de la rivière et des cartes historiques (Stryiński 1850) atteste de sa présence dans le temps. Dès lors, le PDCoM est conforme pour cette thématique.

2.4 Biens culturels

Conformément au préavis du SBC, un périmètre de site construit protégé a été ajouté à la Route du Puits comprenant les art. 862, 438, 437, 952, 1363, 387, 62, 382, 1084 (partiel), 71a (partiel), 70 ; 71 b, 422 (partiel), 420, 1444, 1267, 1250, 1000, 1268, 1235, 1083 (partiel). Ceci dans le but de garantir la protection d'un groupe de 5 bâtiments et de leurs abords conformément à l'art. 22 LPBC. L'intitulé de l'art. 10 RCU a été modifié afin de correspondre à la légende du PAZ, à savoir « Périmètre de protection du site construit ». De plus, la dérogation figurant initialement à l'art. 10 al.10 du RCU soumis pour approbation pour les plans d'aménagement de détail (PAD) a été supprimée. Ceci, car les prescriptions relatives aux périmètres de protection du site construit doivent être applicables dans tous les cas.

Enfin et à la suite d'une visite locale du SBC en date du 27 juin 2023, la mise sous protection en catégorie 3 du bâtiment sis sur l'art. 437 RF est supprimé et la ferme sise sur l'art. 382 RF est mise sous protection en catégorie 3. L'annexe du RCU relative à la liste des biens culturels protégés est adaptée en conséquence.

Fig. 25 : Extrait PAZ avant modification

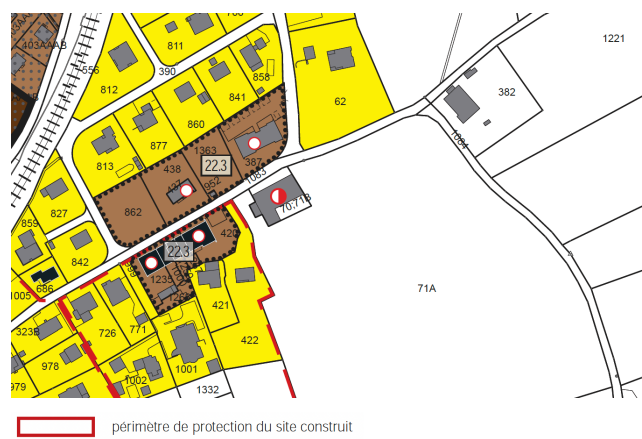


Fig. 26 : Extrait après modification



2.5 Sites archéologiques

Conformément au préavis du SAEF, le périmètre archéologique « Neyruz_02 Le Clédard » a été reporté au PAZ et la symbologie générale des périmètres archéologiques a été améliorée pour garantir une meilleure lisibilité sur le plan.

Fig. 27 : Extrait PAZ avant modification

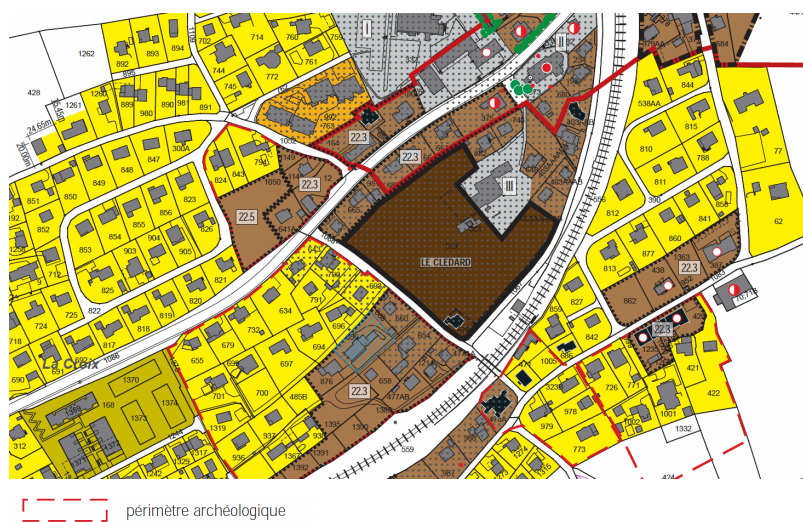


Fig. 28 : Extrait PAZ après modification



La mention « demande préalable » à l'art. 9 al. 3 RCU est remplacée par « le requérant prend contact préalablement avec le Service archéologique de l'État de Fribourg (SAEF) ». De plus et conformément à un changement de pratique par le SBC, la mention de la « demande préalable au sens de l'art. 137 LATeC » figurant aux art. 10 al. 9, 11 al. 4, 12 al. 4 et art. 13 al. 2 traitant respectivement des périmètres de protection du site construit, des périmètres d'harmonisation, des biens culturels et des chemins historiques est remplacée par « contact préalable avec le SBC ».

Le dossier est conforme pour cette thématique au PDCant.

2.6 Mobilité

2.6.1 Plan des distances aux routes

Préavis défavorablement par la SMO, le plan des distances aux routes est retiré de la présente révision du PAL de la Commune de Neyruz. En effet, ce dernier est jugé trop général et peut contraindre certains bâtiments situés à l'intérieur des limites de construction à être déplacés en cas de reconstruction, ce qui semble peu envisageable. Dès lors, ce document sera utilisé comme plan de travail technique et interne à la Commune. Dès lors, les mentions du plan des distances aux routes à l'art. 20 RCU ont été supprimées.

2.6.2 Circulation

Conformément au préavis du SMO les accès aux secteurs d'extension A et B sont supprimés compte tenu de leur proximité avec la future route de contournement. Dès lors, le PDCom est adapté en conséquence.

Fig. 29 : Extrait PDCom avant modification

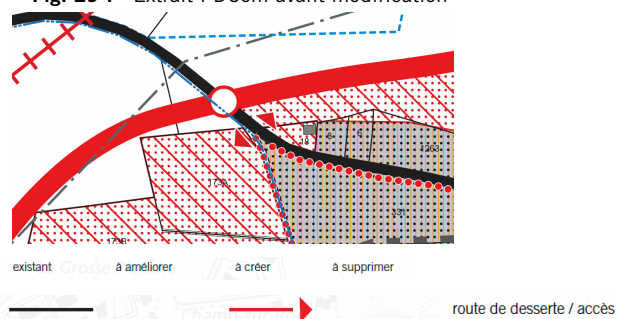
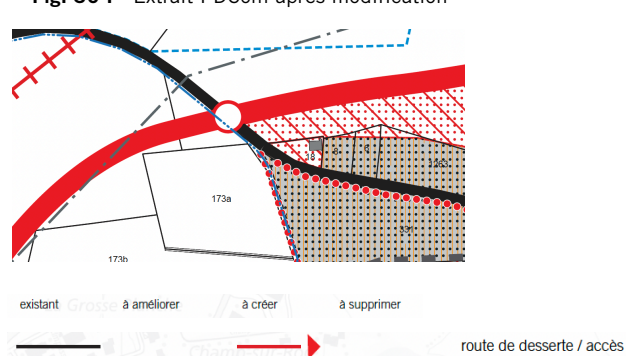


Fig. 30 : Extrait PDCom après modification



En lien avec la future route de contournement mentionnée ci-dessus (qui doit être référencée au PDCom conformément aux exigences du plan directeur cantonal), la Commune réitère sa prise de position et considère cette éventualité comme un projet du passé. En effet, les autorités locales sont totalement défavorablement à cette route de contournement. Plus précisément, les autorités locales ont engagé d'importantes réflexions visant à la requalification complète, lourde et coûteuse de la traversée du village par les routes cantonales « Route de Fribourg et « Route de Romont » (Valtraloc, mobilité douce et mixte, arborisation, réduction du gabarit de la chaussée, etc.).

Conformément au préavis du SMO et sur la base de l'étude de trafic, les giratoires de « Champ Didon » et du « Marchet » doivent figurer sur le PDCom comme carrefour à améliorer. Cependant, ces giratoires ont fait l'objet de récents travaux de réaménagement. En effet, le réaménagement giratoire « Champ Didon » a été finalisé en 2019 et le giratoire « Marchet » a été réaménagé en 2022. Dès lors et conformément aux guides d'aménagement local publié par la DIME, ces deux giratoires ne figurent pas au PDCom, car ils ne nécessitent pas de mesure d'amélioration. En conséquence, le PDCom n'est pas adapté pour cette thématique et les explications requises concernant la réparation des flux et des mesures préconisées pour le giratoire « Champ Didon » ne sont pas intégrées au présent dossier.

Suite à l'abrogation du PAD « Champ Fleuri » le PDCom comprend une liaison de mobilité douce (réseau cyclable et chemin piéton) à créer traversant l'art. 1307 RF permettant de relier la Route en Champ-Didon et le secteur de la Villeyre.

Fig. 31 : Extrait du PDCom avant modification



Fig. 32 : Extrait du PDCom après modification



..... chemin piéton

Le cheminement piéton à créer et le réseau cyclable à créer sis sur l'art. 200 RF et traversant un périmètre de protection de la nature ainsi que le cheminement piéton à créer traversant les art. 183 et 588 RF sont supprimés du PDCom. En effet, le secteur de la Daille n'étant pas approuvé, ces itinéraires de mobilité douce ne sont pas retenus au PDCom par la Commune. Dès lors, il n'existe plus d'itinéraire de mobilité douce à créer dans le périmètre de protection de la nature et du paysage sis sur l'art. 200 RF.

Fig. 33 : Extrait PDCom avant modification

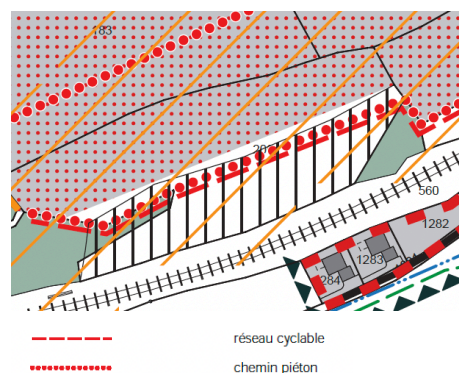
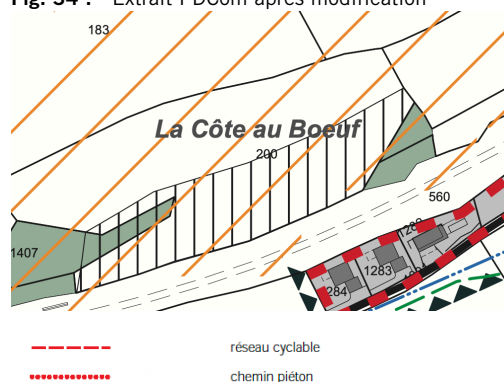


Fig. 34 : Extrait PDCoM après modification



L'ensemble des cheminements piétons et les liaisons cyclables existantes ont été reportés sur le PDCoM conformément au préavis du SMO. Ceci permet de rendre compte du maillage existant du réseau et démontre que l'ensemble de la Commune de Neyruz bénéficie de bonne infrastructure de mobilité douce. Dès lors, la Commune reporte également sur le PDCoM des chemins piétons et réseaux à créer afin de prévoir une amélioration future des aménagements existant, en particulier pour la traversée des voies de chemin de fer à proximité du secteur le « Centre village » et afin d'améliorer la perméabilité en mobilité douce depuis l'Est de la Commune en direction de la gare CFF.

Fig. 35 : Extrait PDCom avant modification

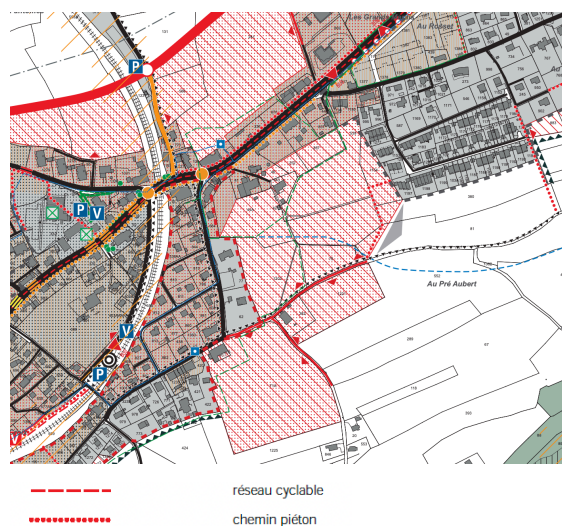
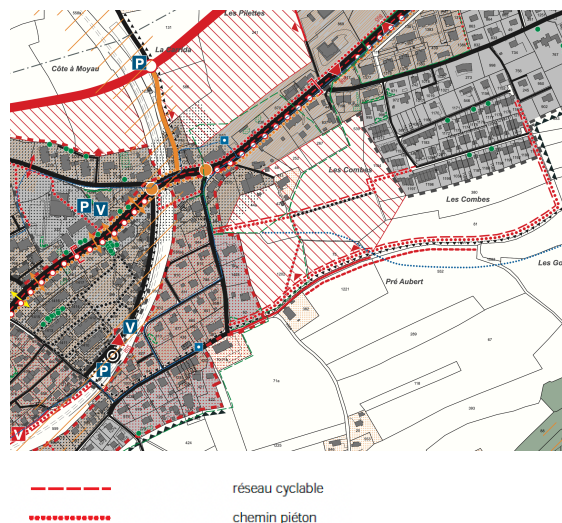


Fig. 36 : Extrait PDCom après modification

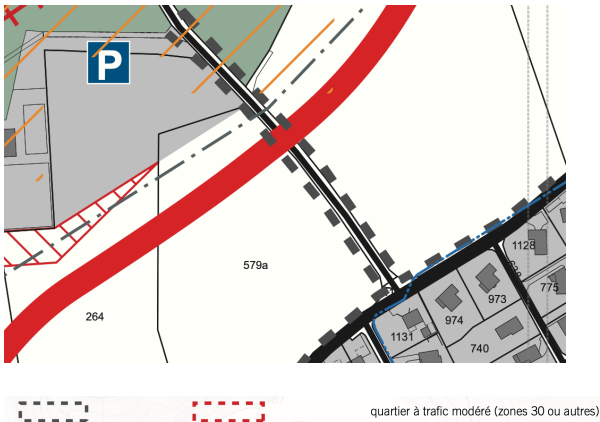


L'analyse de la sécurisation de la liaison piétonne depuis le village vers la zone sportive le long de la route des Simon a été conduite par la Commune. En effet, ce secteur comprend une mesure existante de modération du trafic à 30 km/h qui n'était initialement pas reportée au PDCom. Dès lors, la Commune de Neyruz procède à la mise à jour du PDCom pour ce secteur dans le cadre du présent dossier des conditions d'approbation du PAL.

Fig. 37 : Extrait PDCom avant modification



Fig. 38 : Extrait PDCom après modification



De manière généralisée, l'ensemble du territoire de la Commune comprend un concept de modération de trafic (zone 30 km/h et zone 20 km/h) en cours de mis en œuvre. L'ensemble de ces zones de modération du trafic sont reportées au PDCom comme « existant » et/ou « à créer ». L'aménagement de mesures de sécurisation des piétons (p. ex. trottoirs) seront évaluées à terme et au cas par cas en coordination avec la mise en œuvre des différents projets de zones 30 km/h et 20 km/h.

Conformément au préavis du SMO, la symbologie des passages pour piétons a été modifiée au PDCom.

Fig. 39 : Extrait PDCom avant modification



Fig. 40 : Extrait PDCom après modification



Conformément au préavis de l'UFT, les itinéraires officiels de chemin de randonnée pédestre ont été modifiés sur le PDCom sur la base du plan fourni.

Fig. 41 : Extrait PDCom avant modification

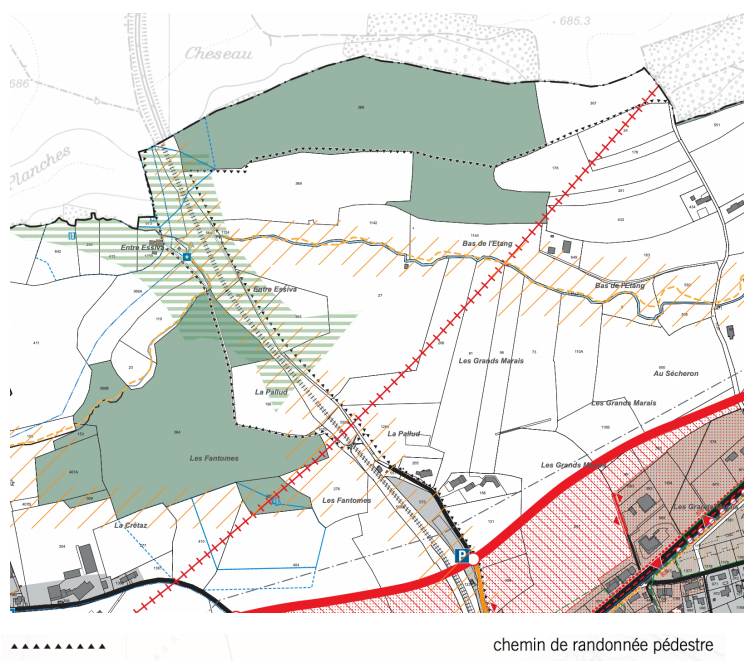
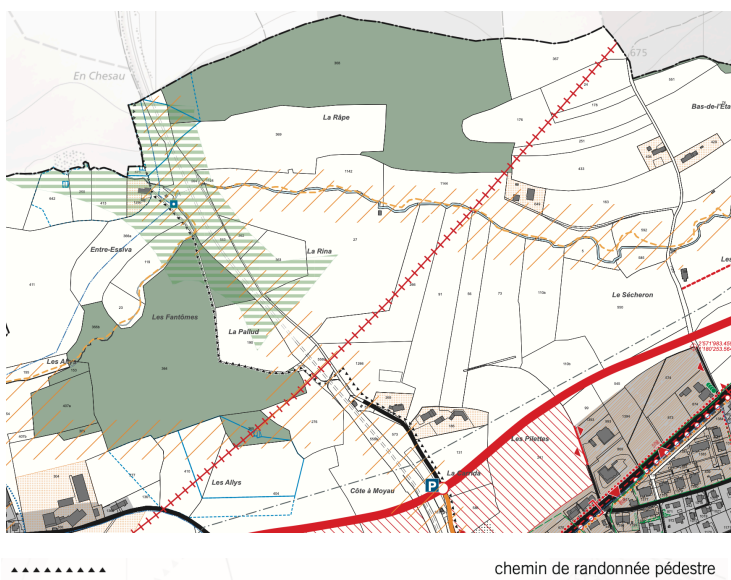


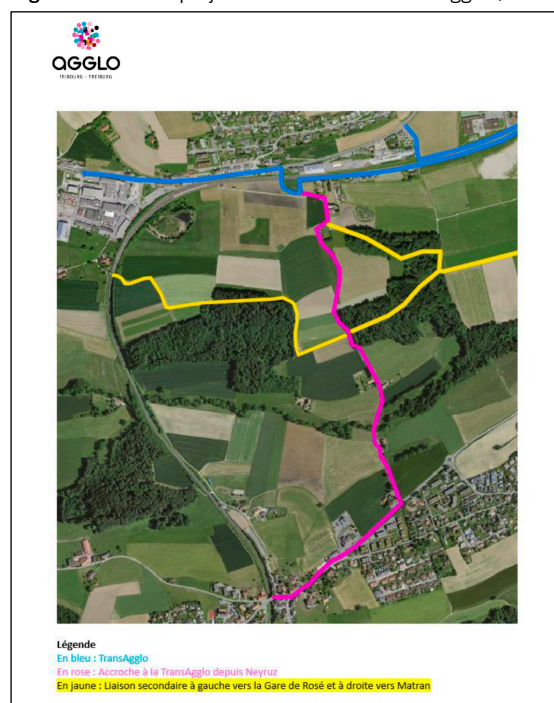
Fig. 42 : Extrait PDCom après modification



2.6.3 TransAgglo

Conformément au préavis du SMO, une réflexion de la Commune a été menée afin d'assurer un raccordement de la TransAgglo jusqu'à centre du village de Neyruz. Ceci à travers une accroche de mobilité douce reliant les communes d'Avery, Neyruz et Matran.

Fig. 43 : Extrait projet d'accroche à la TransAgglo (source : commune de Neyruz)



Cependant et à ce stade, ce projet fait encore l'objet de réflexions quant à une potentielle fiche de projet devant être retranscrite dans le cadre de l'élaboration du projet d'agglomération de 5^{ème} génération (PA5). Dès lors et en l'absence de garantie plus concrète, soit la stabilisation du PA5 et la validation de ce dernier par les services fédéraux, le dossier des conditions d'approbation du PAL n'intègre pas cette accroche de la TransAgglo au PDCOM.

2.6.4 Stationnement

Conformément aux préavis du SeCA et du SMO, l'art. 37 RCU est adapté afin de supprimer le terme de « minimum » à l'al. 1 et la formulation « Dans la mesure du possible » à l'al. 3.

2.6.5 Étude de trafic

L'actualisation de l'application d'un coefficient de localisation pour le dimensionnement du stationnement et sa distinction en fonction des secteurs de la Commune afin de correspondre aux spécificités locales n'est pas retenue dans le cadre du présent dossier d'adaptation du PAL. Bien que la part de mobilité douce soit actuellement très faible, la volonté de la Commune est de renforcer cette part de mobilité douce à travers les nombreux développements des infrastructures de mobilité douce (chemin piéton et réseau cyclable à créer) ainsi que le maintien d'arrêts de bus

à créer (bien qu'aucun projet concret n'ait été soumis à ce jour). Dès lors, l'étude de mobilité réalisée en octobre 2017 n'est pas adaptée sur ce point. La Commune rappelle que le dimensionnement du stationnement, figurant à l'art. 37 al. 1 RCU, est appliqué selon la norme VSS 640 281 en vigueur sans intégrer un coefficient de localisation moyen. Dès lors, les dispositions réglementaires en la matière sont conformes aux exigences formulées par le SMO. De plus, la Commune précise qu'une étude visant à produire un concept généralisé de stationnement est en cours et que les éventuelles dispositions contraignantes découlant de ce concept de stationnement seront intégrées dans une prochaine modification du PAL.

Pour ce qui concerne la prise en compte des activités commerciales prévues dans le secteur de la Villeyre, la Commune précise que ce secteur a fait l'objet d'une importante réduction en termes de surface à bâtir (cf. chap. 2.1.4). Dès lors, la considération des activités commerciales (qui doivent impérativement être en lien avec la production ou l'activité principale du site de la zone d'activités) n'est pas jugée nécessaire, car elles sont qualifiées de mineures et générant peu d'impact sur les infrastructures de mobilité.

La Commune précise enfin que l'actualisation de l'étude de mobilité, réalisée en octobre 2017, sera évaluée dans le cadre de l'adaptation du plan d'aménagement local (PAL) de la Commune une fois le Plan directeur régional de Sarine approuvé par la Canton. À cette occasion, des coordinations avec le SMO seront conduites.

2.6.6 Projet Valtraloc

Conformément au préavis du SMO, le périmètre du projet de Valtraloc de la Commune de Neyruz est reporté sur le PDCom. Ceci à travers une délimitation à l'Est et à l'Ouest de la localité de Neyruz.

Fig. 44 : Extrait du PDCom avant modification

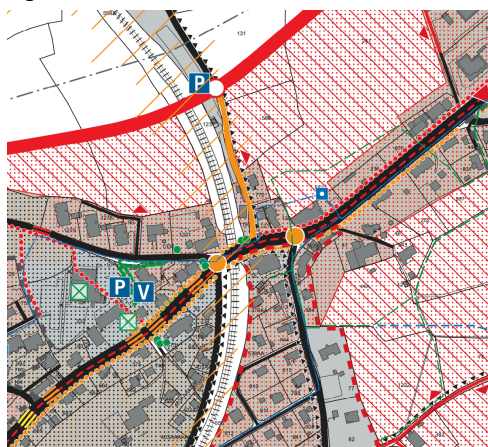
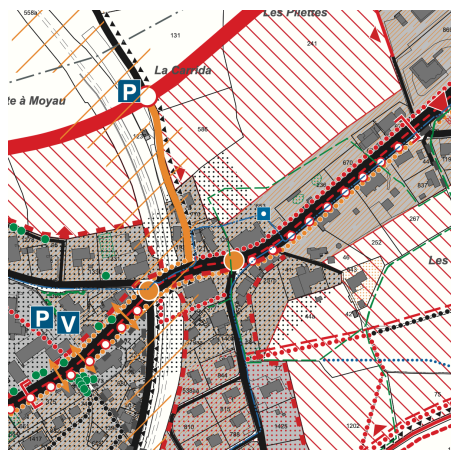


Fig. 45 : Extrait du PDCom après modification



[] périmètre VALTRALOC

2.6.7 Infrastructures de transports publics

Bien qu'il n'existe aucun projet cantonal de création de nouvelle ligne de bus desservant le Commune de Neyruz, les arrêts de bus à créer sont maintenus au PDCOM. En effet, le maintien des infrastructures de transports publics à titre indicatif au PDCOM découle d'une volonté politique de la Commune. Dès lors, les arrêts à créer situés le long du secteur du Sécheron et au nord de la gare CFF sont maintenus.

2.7 Dangers naturels

Conformément au préavis de la CDN, les éléments relatifs à la thématique des dangers naturels sont adaptés dans le cadre du présent dossier.

La référence exacte de la donnée des dangers naturels transposée sur le PAZ est indiquée ci-après : Carte de référence pour le canton de Fribourg en ce qui concerne les dangers naturels (instabilités de terrain et crues).

La légende du PAZ est ajustée afin de faciliter sa lisibilité et correspondre à la proposition formulée par la CDN.

Fig. 46 : Extrait Paz avant modification

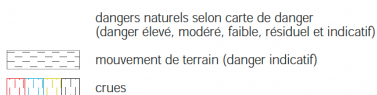
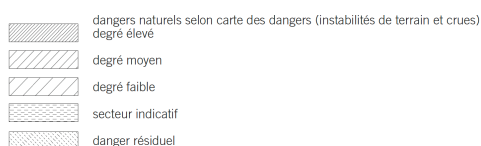


Fig. 47 : Extrait PAZ après modification



L'art. 15 RCU est modifié afin de correspondre exactement aux dispositions présentées dans le Guide pour l'aménagement local.

Ce dossier est conforme, pour cette thématique, au PDCant.

2.8 Autres éléments

2.8.1 Plans d'aménagements de détail (PAD)

PAD Le Sécheron

Conformément au préavis du SMO, l'art. 24 al. 11 concernant le PAD « Le Sécheron » a été complété afin d'inclure un objectif assurant la coordination avec le réaménagement du giratoire du Marchet et garantir la réservation de terrains pour une future piste de mobilité douce pour piétons et cycliste en site propre le long de la route cantonale d'une largeur minimale de 4.50 m.

PAD la Villeyre

Suite à la modification de la mise en zone d'activités de la « Villeyre » le PAD homonyme est supprimé de l'art. 31 du RCU. Dès lors, les dispositions du RCU relatives à la réalisation de 40 % de commerces dans la ZACT, les dispositions prévoyant que des conditions supplémentaires puissent être ajoutées par le Conseil communal lors de l'établissement du PAD, ainsi que les dispositions renvoyant à la fixation d'un indice adéquat lors de l'établissement du PAD sont également supprimées.

PAD La Daille

En conséquence de la non-approbation de la mise en zone à bâtir du secteur de la Daille, le PAD « La Daille » est supprimé de l'art. 28 du RCU.

PAD le Carro

L'objectif du PAD « Le Carro » relatif aux énergies renouvelables a été reformulé comme suit : « Recourir en priorité aux énergies renouvelables et favoriser un raccordement au réseau de chauffage à distance ».

PAD Route d'Onnens Nord et PAD Route d'Onnens Sud

Les IBUS maximaux qui s'appliquent aux PAD « Route d'Onnens Sud » et « Route d'Onnens Nord » sont définis dans le cadre des dispositions constructives au sein de laquelle ces PAD se localisent à savoir la ZV-II avec un IBUS de 2.00 conformément à l'art. 23 al. 4 du RCU.

Sur la base de la décision du Tribunal cantonal (TC) en date 27 avril 2023, le recours de SIT Société Immobilière de la Terrassette Sàrl concernant la hauteur totale des constructions définies dans les objectifs du le PAD « Route d'Onnens Nord » et du PAD « Route d'Onnens Sud » est admis. Dès lors, la CAU a été saisie par la Commune de Neyruz le 4 août 2023, en application de l'art. 5 LATeC. La CAU s'est saisie du dossier, conformément à la disposition précitée et à l'art. 125 LATeC, lors d'une séance

ordinaire du 23 août 2023 à l'administration communale de Neyruz. Ceci afin de procéder à une visite de site en présence des représentants de l'exécutif communal ainsi qu'un représentant du bureau d'urbanisme mandaté pour accompagner la Commune dans la révision générale de son PAL. En date du 10 octobre 2023, le rapport de la CAU, comprenant son préavis au sujet du traitement des hauteurs du secteur de la Route d'Onnens Sud, a été transmis à la Commune de Neyruz et la DIME.

Sur la base de cette procédure de consultation de la CAU, la **DIME doit rendre une décision complémentaire sur l'adoption de ce secteur**. Cette procédure nécessitant un temps d'instruction supplémentaire, il a été convenu d'entente avec le SeCA que **le PAD « Route d'Onnens » Nord et le PAD « Route d'Onnens Sud » sont exclus du présent dossier** d'adaptation du PAL aux conditions d'approbation de la DIME du 24 août 2022. Plus précisément, ce sont les objectifs définis pour le PAD « Route d'Onnens » Nord et pour PAD « Route d'Onnens Sud » qui ne sont pas intégrés dans le présent dossier. En effet, l'art. 23 al. 11 précise que :

- > « Les objectifs du PAD Route d'Onnens Nord font l'objet d'une procédure séparée » ;
- > « Les objectifs du PAD Route d'Onnens Sud font l'objet d'une procédure séparée ».

Dès lors, l'art. 23 al. 11 fera **l'objet d'une mise à l'enquête publique ultérieure et séparée du présent dossier** une fois la décision de la DIME rendue pour ce secteur.

PAD le Clédard

Les objectifs du PAD « Le Clédard », approuvé le 8 février 2017 figure à l'art. 23 al. 11 du RCU conformément au préavis du SeCA. La définition des objectifs du PAD le Clédard n'a pas fait l'objet d'une démarche participative avec les propriétaires. En effet, ce dernier étant déjà majoritairement construit, les objectifs retranscrits au RCU correspondent aux objectifs définis dans le cadre du dossier de planification de détail.

Dans le cadre du présent dossier, la Commune précise à titre indicatif qu'à la suite de coordination avec le SeCA, la destination de l'art. 1397 RF a été clarifiée. En effet, cette parcelle, qui est soumis aux dispositions du périmètre 1.5 défini par le plan d'aménagement de détail « Le Clédard », peut accueillir des activités de services publics à condition que ces dernières ne provoquent pas de nuisances excessives et qu'elles ne portent pas préjudice au caractère et aux qualités résidentielles de la zone.

2.8.2 Dispositions relatives à la police des constructions

Conformément au préavis du SeCA, la définition d'un degré de sensibilité au bruit (DS) figurant initialement à l'art. 33 du RCU est supprimée. En effet, cette zone n'ayant pas pour but d'accueillir des locaux à usage sensibles au bruit, une définition d'un degré de sensibilité au bruit n'est pas nécessaire.

Conformément au préavis du SeCA, les « hauteurs de façades hf » ont été précisées pour correspondre à des « hauteur de façade à la gouttière hf » au RCU qui s'appliquent également en cas de toit plat.

2.8.3 Conditions et remarques formelles

Le dossier est adapté sur la base des conditions et remarques formelles du préavis du SeCA du 4 novembre 2021. Ces adaptations ont été incluses et présentées dans les précédents chapitres.

3. Modifications supplémentaires

Le présent chapitre présente les modifications du PAL issues de l'initiative de la Commune et qui ne découlent pas directement des conditions d'approbation de la DIME. L'ensemble des modifications supplémentaires, présentées ci-dessous, s'inscrivent dans une volonté de la Commune à répondre de manière pragmatique à des enjeux nouveaux qui ont émergé dans le cadre de l'élaboration du dossier d'adaptation du PAL suite à son approbation sous condition par le DIME le 24 août 2022.

3.1 Règlement communal d'urbanisme (RCU)

3.1.1 Indice de surface verte

Les indices de surface verte (IVer) applicables aux zones de centre et résidentielles, aux zones d'activités ainsi qu'aux zones d'intérêt général sont modifiés de la manière suivante :

Dénomination des zones	Articles RCU	Indice de verdure (IVer)
Zone de village I (ZV-I)	Art. 22, al. 6	Min. 0.30, dont min. 0.10 de surfaces en gazon fleuri ou surface naturelle.
Zone de village II (ZV-II)	Art. 23, al. 6	Min. 0.30, dont min. 0.10 de surfaces en gazon fleuri ou surface naturelle.
Zone de village III (ZV-III)	Art. 24, al. 6	Min. 0.30, dont min. 0.10 de surfaces en gazon fleuri ou surface naturelle.
Zone de village IV (ZV-IV)	Art. 25, al. 6	Min. 0.30, dont min. 0.10 de surfaces en gazon fleuri ou surface naturelle.
Zone résidentielle à faible densité I (ZRFD-I)	Art. 27, al. 6	Min. 0.30, dont min. 0.10 de surfaces en gazon fleuri ou surface naturelle.
Zone résidentielle à faible densité II (ZRFD-II)	Art. 28, al. 6	Min. 0.30, dont min. 0.10 de surfaces en gazon fleuri ou surface naturelle.
Zone résidentielle à faible densité III (ZRFD-III)	Art. 29, al. 6	Min. 0.30, dont min. 0.10 de surfaces en gazon fleuri ou surface naturelle.
Zone résidentielle à moyenne densité (ZRMD)	Art. 30, al. 6	Min. 0.30, dont min. 0.10 de surfaces en gazon fleuri ou surface naturelle.
Zone d'activité (ZACT)	Art. 31, al. 6	Min. 0.20, dont min. 0.10 de surfaces en gazon fleuri ou surface naturelle.
Zone d'intérêt général (ZIG)	Art. 32, al. 6	Min. 0.30, dont min. 0.10 de surfaces en gazon fleuri ou surface naturelle.

3.1.2 Aménagements extérieurs

Des prescriptions en matière de plantations ainsi que de murs et clôtures applicables aux aménagements extérieurs des zones de centre et résidentielles, aux zones d'activités ainsi qu'aux zones d'intérêt général sont ajoutées au RCU de la manière suivante :

Dénomination des zones	Articles RCU	Prescriptions
Zone de village I (ZV-I)	Art. 22, al. 10	Sous réserve d'une impossibilité technique démontrée, chaque demande de permis selon la procédure ordinaire au sens de l'art. 84 ReLATeC pour transformation,

		<p>agrandissement ou nouvelle construction devra prévoir la plantation d'un arbre ou arbuste ou d'un massif de haies vives de min. 2 m² par 250 m² de surface de terrain déterminant.</p> <p>Les espèces plantées doivent être d'essences indigènes et adaptées à la station ou à l'évolution du climat. Les arbres doivent être plantés et entretenus dans les règles de l'art et de manière à contribuer significativement à la biodiversité.</p> <p>Les surfaces non végétalisées avec bâches et/ou géotextiles et en graves concassées sont interdites. Les bâches visibles sont interdites.</p> <p>Les murs et les clôtures (à l'exception des murs de soutènement) permettent le passage de la petite faune (hérissons, amphibiens, etc.). Au minimum, un trou de 10 cm de haut et de 15 cm de large doit se trouver tous les 20 m linéaires.</p>
Zone de village II (ZV-II)	Art. 23, al. 10	<p>Sous réserve d'une impossibilité technique démontrée, chaque demande de permis selon la procédure ordinaire au sens de l'art. 84 ReLATeC pour transformation, agrandissement ou nouvelle construction devra prévoir la plantation d'un arbre ou arbuste ou d'un massif de haies vives de min. 2 m² par 250 m² de surface de terrain déterminant.</p> <p>Les espèces plantées doivent être d'essences indigènes et adaptées à la station ou à l'évolution du climat. Les arbres doivent être plantés et entretenus dans les règles de l'art et de manière à contribuer significativement à la biodiversité.</p> <p>Les surfaces non végétalisées avec bâches et/ou géotextiles et en graves concassées sont interdites. Les bâches visibles sont interdites.</p> <p>Les murs et les clôtures (à l'exception des murs de soutènement) permettent le passage de la petite faune (hérissons, amphibiens, etc.). Au minimum, un trou de 10 cm de haut et de 15 cm de large doit se trouver tous les 20 m linéaires.</p>
Zone de village III (ZV-III)	Art. 24, al. 10	<p>Sous réserve d'une impossibilité technique démontrée, chaque demande de permis selon la procédure ordinaire au sens de l'art. 84 ReLATeC pour transformation, agrandissement ou nouvelle construction devra prévoir la plantation d'un arbre ou arbuste ou d'un massif de haies vives de min. 2 m² par 250 m² de surface de terrain déterminant.</p> <p>Les espèces plantées doivent être d'essences indigènes et adaptées à la station ou à l'évolution du climat. Les arbres doivent être plantés et entretenus dans les règles de l'art et de manière à contribuer significativement à la biodiversité.</p> <p>Les surfaces non végétalisées avec bâches et/ou géotextiles et en graves concassées sont interdites. Les bâches visibles sont interdites.</p> <p>Les murs et les clôtures (à l'exception des murs de soutènement) permettent le passage de la petite faune (hérissons, amphibiens, etc.). Au minimum, un trou de 10 cm de</p>

		haut et de 15 cm de large doit se trouver tous les 20 m linéaires.se trouver tous les 20 m linéaires.
Zone de village IV (ZV-IV)	Art. 25, al. 10	<p>Sous réserve d'une impossibilité technique démontrée, chaque demande de permis selon la procédure ordinaire au sens de l'art. 84 ReLATeC pour transformation, agrandissement ou nouvelle construction devra prévoir la plantation d'un arbre ou arbuste ou d'un massif de haies vives de min. 2 m² par 250 m² de surface de terrain déterminant.</p> <p>Les espèces plantées doivent être d'essences indigènes et adaptées à la station ou à l'évolution du climat. Les arbres doivent être plantés et entretenus dans les règles de l'art et de manière à contribuer significativement à la biodiversité.</p> <p>Les surfaces non végétalisées avec bâches et/ou géotextiles et en graves concassées sont interdites. Les bâches visibles sont interdites.</p> <p>Les murs et les clôtures (à l'exception des murs de soutènement) permettent le passage de la petite faune (hérissons, amphibiens, etc.). Au minimum, un trou de 10 cm de haut et de 15 cm de large doit se trouver tous les 20 m linéaires.</p>
Zone résidentielle à faible densité I (ZRFD-I)	Art. 27, al. 10	<p>Sous réserve d'une impossibilité technique démontrée, chaque demande de permis selon la procédure ordinaire au sens de l'art. 84 ReLATeC pour transformation, agrandissement ou nouvelle construction devra prévoir la plantation d'un arbre ou arbuste ou d'un massif de haies vives de min. 2 m² par 250 m² de surface de terrain déterminant.</p> <p>Les espèces plantées doivent être d'essences indigènes et adaptées à la station ou à l'évolution du climat. Les arbres doivent être plantés et entretenus dans les règles de l'art et de manière à contribuer significativement à la biodiversité.</p> <p>Les surfaces non végétalisées avec bâches et/ou géotextiles et en graves concassées sont interdites. Les bâches visibles sont interdites.</p> <p>Les murs et les clôtures (à l'exception des murs de soutènement) permettent le passage de la petite faune (hérissons, amphibiens, etc.). Au minimum, un trou de 10 cm de haut et de 15 cm de large doit se trouver tous les 20 m linéaires.</p>
Zone résidentielle à faible densité II (ZRFD-II)	Art. 28, al. 10	<p>Sous réserve d'une impossibilité technique démontrée, chaque demande de permis selon la procédure ordinaire au sens de l'art. 84 ReLATeC pour transformation, agrandissement ou nouvelle construction devra prévoir la plantation d'un arbre ou arbuste ou d'un massif de haies vives de min. 2 m² par 250 m² de surface de terrain déterminant.</p> <p>Les espèces plantées doivent être d'essences indigènes et adaptées à la station ou à l'évolution du climat. Les arbres doivent être plantés et entretenus dans les règles de l'art et de manière à contribuer significativement à la biodiversité.</p>

		<p>Les surfaces non végétalisées avec bâches et/ou géotextiles et en graves concassées sont interdites. Les bâches visibles sont interdites.</p> <p>Les murs et les clôtures (à l'exception des murs de soutènement) permettent le passage de la petite faune (hérissons, amphibiens, etc.). Au minimum, un trou de 10 cm de haut et de 15 cm de large doit se trouver tous les 20 m linéaires.</p>
Zone résidentielle à faible densité III (ZRFD-III)	Art. 29, al. 10	<p>Sous réserve d'une impossibilité technique démontrée, chaque demande de permis selon la procédure ordinaire au sens de l'art. 84 ReLAtEC pour transformation, agrandissement ou nouvelle construction devra prévoir la plantation d'un arbre ou arbuste ou d'un massif de haies vives de min. 2 m² par 250 m² de surface de terrain déterminant.</p> <p>Les espèces plantées doivent être d'essences indigènes et adaptées à la station ou à l'évolution du climat. Les arbres doivent être plantés et entretenus dans les règles de l'art et de manière à contribuer significativement à la biodiversité.</p> <p>Les surfaces non végétalisées avec bâches et/ou géotextiles et en graves concassées sont interdites. Les bâches visibles sont interdites.</p> <p>Les murs et les clôtures (à l'exception des murs de soutènement) permettent le passage de la petite faune (hérissons, amphibiens, etc.). Au minimum, un trou de 10 cm de haut et de 15 cm de large doit se trouver tous les 20 m linéaires.</p>
Zone résidentielle à moyenne densité (ZRMD)	Art. 30, al. 10	<p>Sous réserve d'une impossibilité technique démontrée, chaque demande de permis selon la procédure ordinaire au sens de l'art. 84 ReLAtEC pour transformation, agrandissement ou nouvelle construction devra prévoir la plantation d'un arbre ou arbuste ou d'un massif de haies vives de min. 2 m² par 250 m² de surface de terrain déterminant.</p> <p>Les espèces plantées doivent être d'essences indigènes et adaptées à la station ou à l'évolution du climat. Les arbres doivent être plantés et entretenus dans les règles de l'art et de manière à contribuer significativement à la biodiversité.</p> <p>Les surfaces non végétalisées avec bâches et/ou géotextiles et en graves concassées sont interdites. Les bâches visibles sont interdites.</p> <p>Les murs et les clôtures (à l'exception des murs de soutènement) permettent le passage de la petite faune (hérissons, amphibiens, etc.). Au minimum, un trou de 10 cm de haut et de 15 cm de large doit se trouver tous les 20 m linéaires.</p>
Zone d'activité (ZACT)	Art. 31, al. 10	<p>Les espèces plantées doivent être d'essences indigènes et adaptées à la station ou à l'évolution du climat. Les arbres doivent être plantés et entretenus dans les règles de l'art et de manière à contribuer significativement à la biodiversité.</p> <p>Les surfaces non végétalisées avec bâches et/ou géotextiles et en graves concassées</p>

		<p>sont interdites. Les bâches visibles sont interdites.</p> <p>Les murs et les clôtures (à l'exception des murs de soutènement) permettent le passage de la petite faune (hérissons, amphibiens, etc.). Au minimum, un trou de 10 cm de haut et de 15 cm de large doit se trouver tous les 20 m linéaires.</p>
Zone d'intérêt général (ZIG)	Art. 32, al. 10	<p>Sous réserve d'une impossibilité technique démontrée, chaque demande de permis selon la procédure ordinaire au sens de l'art. 84 ReLATeC pour transformation, agrandissement ou nouvelle construction devra prévoir la plantation d'un arbre ou arbuste ou d'un massif de haies vives de min. 2 m² par 250 m² de surface de terrain déterminant.</p> <p>Les espèces plantées doivent être d'essences indigènes et adaptées à la station ou à l'évolution du climat. Les arbres doivent être plantés et entretenus dans les règles de l'art et de manière à contribuer significativement à la biodiversité.</p> <p>Les surfaces non végétalisées avec bâches et/ou géotextiles et en graves concassées sont interdites. Les bâches visibles sont interdites.</p> <p>Les murs et les clôtures (à l'exception des murs de soutènement) permettent le passage de la petite faune (hérissons, amphibiens, etc.). Au minimum, un trou de 10 cm de haut et de 15 cm de large doit se trouver tous les 20 m linéaires.</p>

Les prescriptions introduites ci-dessus concernant les plantations sont cumulatives. Ceci signifie que ces plantations doivent être réalisées lors de chaque demande de permis selon la procédure ordinaire au sens de l'art. 84 ReLATeC et s'additionnent jusqu'à atteindre « l'impossibilité technique » en raison du manque d'espaces existant sur une parcelle. Ce seuil sera atteint plus rapidement en fonction du contexte des différentes parcelles.

3.1.3 Activités agricoles

Pour les ZV-I et ZACT, la Commune précise que ces zones à bâtir sont destinées aux « activités agricoles existantes, ainsi que les transformations agricoles faisant parties d'une exploitation en activité en vue de répondre aux normes en vigueur ».

3.1.4 Zone village I (ZV-I), Zone village II (ZV-II) et Zone village III (ZV III)

La Commune supprime la nécessité que : « les articles RF et leurs éventuelles futures subdivisions sur lesquels sont érigées des constructions à caractère commercial, d'activités artisanales ou industrielles, conformes à la zone, doivent conserver la même proportion d'activité ». Ceci se justifie afin de pouvoir bénéficier d'une plus grande souplesse dans les projets de transformations futures. De plus, la Commune précise de manière explicite que pour la ZV-II et la ZV III, les activités de services publics sont admises dans la destination de la zone. L'ajout de cette précision permet de clarifier tout potentiel biais d'interprétation des différentes activités admises en ZV II et assurer plus de souplesse en termes d'usages dans ladite zone.

3.1.5 Promotion de la biodiversité

La Commune procède à l'introduction au RCU d'un article général sur les prescriptions des zones (art. 8 RCU) qui stipule que « Des éléments favorables à la biodiversité (plantations, traitements des sols, etc.) et au développement durable doivent être prévus ou intégrés dans le cadre de transformation et/ou rénovation de constructions existantes ainsi que dans les nouveaux aménagements et/ou constructions ».

3.1.6 Mesure d'utilisation du sol

La Commune procède à la suppression des dérogations aux indices (IBUS, IOS, Iver) détail qui figurent à l'art. 5 RCU. Bien que ces possibilités de dérogations s'appliquent exclusivement aux plans d'aménagement de détail (PAD), cette modification du RCU est justifiée afin de garantir le respect des mesures d'utilisation du sol définie par les zones à bâtir au sein desquelles les PAD se localisent.

De plus, la Commune introduit un élément de précision quant à la réparation des surfaces de plancher en application des IBUS sans imposer un ratio précis. En effet, les projets de construction sis en ZV-I, ZV-II, ZV-III, ZV-IV, ZRFD-I, ZRFD-II, ZRFD-III et ZRMD doivent garantir que « la part de surfaces utiles secondaires (SUS) devra être proportionnée de manière cohérente ». L'introduction d'une telle disposition permet à la Commune de Neyruz de s'assurer que les projets soumis à une demande de permis de construire comprennent une part suffisante de locaux comme des caves, buanderie, local à poucettes, abris vélo, etc., en opposition à des projets voulant impérativement maximiser les surfaces habitables au détriment des surfaces permettant des fonctions complémentaires et nécessaires à un habitat de qualité.

3.1.7 Énergie

L'art. 7 al. 4 qui définit les modalités de raccordement au chauffage à distance (CAD) est modifié afin de préciser que : « Dans le périmètre défini au PAZ, le raccordement au réseau de distribution d'énergie du chauffage à distance (CAD) est obligatoire pour toute nouvelle construction, transformation ou agrandissement effectué selon la procédure ordinaire au sens de l'art. 84 ReLATEC dans la limite de capacité du réseau et pour autant que l'installation soit économiquement supportable. Il en est de même pour tout renouvellement d'installations d'énergie ». Ceci afin d'assurer une conformité à la loi cantonale sur l'énergie et encourager les propriétaires à se raccorder au chauffage à distance. Il est important de préciser que le raccordement au CAD est exigé exclusivement dans le cadre de la procédure ordinaire de demande de permis de construire (art. 84 ReLATEC).

3.1.8 Zone d'intérêt général (ZIG)

Les destinations des différents secteurs de ZIG ont été modifiées. La destination du secteur I de ZIG, qui correspond à l'école, est complétée afin d'y autoriser « des équipements de services publics ». La destination du secteur III de la ZIG, qui correspond dorénavant exclusivement au secteur des Simon, est modifiée afin d'y autoriser « des équipements sportifs et de loisirs extérieurs ainsi qu'installations liées à ces équipements ». Ceci en vue de préciser la nature des infrastructures pouvant être

construites dans ce secteur, à savoir des équipements en lien avec des activités extérieures.

De plus, la destination du secteur IV de la ZIG, qui correspond au secteur de la Carrida et accueille un parking communal et une déchetterie, est complétée afin d'y autoriser « des locaux et équipements éducatifs, ainsi que des équipements sportifs et de loisirs extérieurs et les constructions liées ces usages ». Ceci afin de pouvoir assurer une diversification des équipements pouvant être implantés dans le secteur de la Carrida.

3.1.9 Zone village V (ZV-V)

La Commune procède à la création d'une nouvelle zone à bâtir (ZV-V) dans le cadre du présent dossier d'adaptation du PAL aux conditions d'approbation. La création de cette nouvelle zone à bâtir, localisée exclusivement sur l'art. 399, 648 et 1396 RF, a pour objectif de permettre le développement de logements s'harmonisant avec les constructions existantes du PAD le Clédard autant du point de vue architectural et fonctionnel. En particulier, la gestion de l'accès des véhicules motorisés et du stationnement y relatif pour les nouvelles constructions doit être mutualisés avec les infrastructures existantes et leur potentielle extension, à savoir le parking souterrain du PAD Le Clédard et sa rampe d'accès sise sur l'art. 1418 RF à l'exception du stationnement extérieur en lien avec l'art. 648 qui bénéficie de la situation acquise. Les dispositions constructives définies à l'art. 26 du RCU s'inspirent donc en grande partie des dispositions relatives au PAD le Clédard dans le but de les répliquer. La définition d'un IBUS de 1.90 s'explique par le fait que la somme des surfaces de plancher réalisées pour le PAD le Clédard ont été estimées à un IBUS d'environ 1.87. Dès lors, un IBUS de 1.90 garantit une harmonisation des mesures d'utilisation du sol dans ce secteur de la Commune. De manière exhaustive, les dispositions s'appliquant à cette nouvelle ZV-V sont les suivantes :

> Destination :

- Habitations collectives ;
- Activités de services telles que salon de coiffure, cabinet d'avocat, cabinet médical, etc. ;
- Activités de services publics ;
- Activités commerciales, tertiaires et artisanales, ne générant pas de nuisances supérieures à celles admises dans la zone ;
- Les habitations individuelles existantes peuvent être agrandies, transformées ou rénovées.

> Degré de sensibilité au bruit :

- DS III selon l'OPB.

> Ordre des constructions :

- Non contigu.

> Indice brut d'utilisation du sol :

- IBUS : max. 1.90
- La part des surfaces utiles secondaires (SUS) devra être proportionnée de manière cohérente ;

> Indice d'occupation du sol :

- IOS : max. 0.60

- > Indice de surface verte (I_{ver}) :
 - I_{ver} : min. 0.30, dont au moins 0.10 en gazon fleuri ou surface naturelle.
- > Hauteurs :
 - Hauteur totale h = max. 12.00m.
- > Distance aux limites :
 - $D = h/2$, min. 4.00 m.
- > Stationnement et accès :
 - 100% des places de stationnement doit être réalisé en souterrain et intégrés au parking existant du PAD le Clédard sous réserve des places de stationnement extérieures qui bénéficient de la garantie de la situation acquise.
 - L'accès en véhicules motorisés au parking souterrain doit exclusivement être établi par la rampe d'accès existante sise sur l'art. 1418 RF à l'exception des accès pour les places de stationnement extérieures qui bénéficient de la garantie de la situation acquise.
- > Toitures :
 - Pour les attiques, un retrait minimal de 2.50 m s'applique sur au moins deux façades des bâtiments ;
 - Les toitures sont plates et les parties non aménagées en terrasse accessible ou occupées par des superstructures à fonction technique (p.ex. installations solaires) doivent être végétalisées au moyen de semis de plantes choisies parmi des espèces indigènes. Le substrat doit avoir une épaisseur d'au minimum 10 cm.
 - Les toitures plates seront conçues pour permettre la rétention d'eau de pluie et leur éventuelle récupération.
 - Des superstructures techniques et d'accès sont autorisées dans un gabarit strictement nécessaire à leur usage technique.
- > Architecture :
 - Les constructions doivent assurer une intégration harmonieuse et fonctionnelle avec les bâtiments voisins ainsi qu'avec les équipements de mobilité proches. En particulier, des percées visuelles Nord-Sud sur la totalité de la hauteur des bâtiments doivent être garanties.
- > Aménagements extérieurs :
 - Les aménagements extérieurs doivent faire l'objet d'un projet d'ensemble par un architecte-paysagiste de manière à constituer un ensemble paysager de qualité à dominance végétale. Ce projet d'ensemble doit être établi et déposé à l'enquête publique lors de la première demande de permis de construire.
 - Le projet d'ensemble doit traiter de l'implantation des arbres (et de plantations de compensation pour ceux qui ne peuvent être maintenus), des essences des plantations, de la nature des revêtements du sol, de l'implantation et du choix du mobilier urbain, des aménagements collectifs ainsi que des accès aux bâtiments. En particulier, les aménagements extérieurs doivent garantir une intégration aux espaces extérieurs du PAD Le Clédard.

- Les espèces plantées doivent être d'essences indigènes et adaptées à la station ou à l'évolution du climat. La végétation doit être plantée et entretenue dans les règles de l'art et de manière à contribuer significativement à la biodiversité.

La création de cette nouvelle ZV-V est conforme aux dispositions du PDCant.

3.1.10 Stationnement

La disposition dérogatoire figurant à l'art. 37 al. 1 du RCU permettant au Conseil Communal de déroger à l'application de la norme VSS pour des places de parking supplémentaires en souterrain pour l'habitation est supprimée. En effet, cette disposition est contraire à une application stricte de la norme VSS 640 281 en vigueur.

De plus, la Commune complète l'art. 37 du RCU qui définit les prescriptions en termes de stationnement afin d'ajouter un alinéa qui impose que « les places de stationnement en plein air sont aménagées avec un soin tout particulier (arbres, haies, pergolas, etc.). Sauf préavis contraire du SEN, le revêtement de surface du parking sera perméable à l'eau ».

3.1.11 Références aux normes

La Commune procède à la suppression de la mention spécifique des différentes normes dans le règlement communal d'urbanisme (RCU). Ceci en afin de s'affranchir de futures modifications de la numérotation desdites normes. Dès lors, le référencement aux normes est harmonisé dans l'ensemble du RCU comme « norme en vigueur ». De manière exhaustive, cette adaptation concerne :

- > L'art. 7 al. 3 RCU référençant les normes SIA 385 et 380/1 ;
- > L'art. 7 al. 5 référençant la norme SIA 491 ;
- > L'art. 37 al. 1 référençant la norme VSS 640 281 ;
- > L'art. 37 al. 3 référençant la norme VSS 640 065.

3.1.12 Toitures

La Commune procède à l'ajout de dispositions pour les toitures pour la ZV-I, ZV-II, ZV-III, ZV-IV, ZRFD-I, ZRFD-II, ZRFD-III, ZRMD, ZACT et la ZIG afin d'imposer que les toitures plates doivent être entièrement végétalisées à l'exception des toitures d'agrément (p. ex. terrasse) qui doivent garantir une végétalisation minimale de 30%.

Pour la ZV-I, ZV-II, ZV-III, ZV-IV, ZRFD-I, ZRFD-II, ZRFD-III et la ZRMD, il est également imposé que pour les attiques, un retrait minimal de 2.50 m s'applique sur au moins deux façades des bâtiments.

3.2 Plan d'affectation des zones (PAZ)

3.2.1 Espace réservé aux eaux (ERE)

L'espace réservé aux eaux (ERE) est reporté au PAZ selon les données actualisées de 2022. Conformément au courrier de la DIME du 13 décembre 2022, le report de l'ERE est inclus au présent dossier d'adaptation aux conditions d'approbation de la DIME.

3.2.2 Périmètres à prescriptions particulières

La Commune procède à l'introduction de périmètres à prescriptions particulières (22.4) pour les art. 763, 332 (partiel) et pour l'ensemble du périmètre du PAD « Centre village ». Ces périmètres à prescriptions particulières, qui comprennent des dispositions réglementaires qui figurent à l'art. 22 al. 11 du RCU, ont pour objectif d'autoriser les activités de services publics à l'intérieur desdits périmètres.

Fig. 48 : Extrait PAZ avant modification



Fig. 49 : Extrait PAZ après modification



 prescriptions particulières selon RCU

3.2.3 PAD Route d'Onnens Sud

L'emprise du PAD obligatoire « Route d'Onnens Sud » est adaptée en lien avec des réflexions communales concernant l'évolution du périmètre scolaire sis sur l'art. 332 RF. De plus l'affectation de l'art. 331 (partiel) RF est également modifiée en conséquence, soit une partie de la ZV-II est affectée en ZIG.

Fig. 50 : Extrait PAZ avant modification

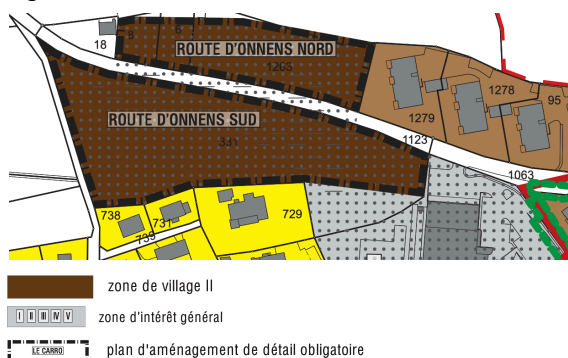
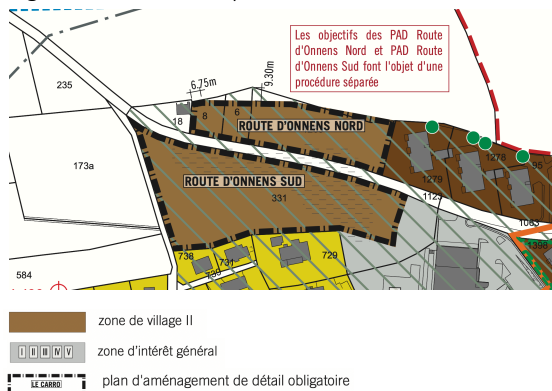


Fig. 51 : Extrait PAZ après modification



3.2.4 Changement d'affectation

Ci-dessous, les différents changements d'affectations effectués dans le cadre du dossier des conditions d'approbation et au sens de l'art. 89 al.2 LATeC sont présentés.

Art. 759 RF

La Commune de Neyruz, propriétaire de l'art. 759 RF, procède à la modification de cette parcelle de ZRFD I à ZIG, secteur I. Ceci en lien avec le périmètre scolaire, en particulier afin de disposer d'espace en vue de réaliser des équipements extérieurs destinés aux élèves du site. La Commune étant propriétaire de cette parcelle, une affectation en zone d'intérêt général est conforme et justifiée.

Fig. 52 : Extrait PAZ avant modification

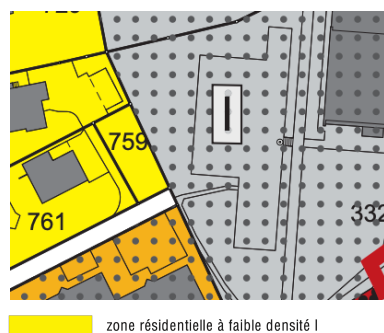
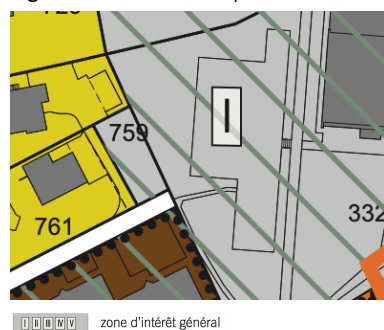


Fig. 53 : Extrait PAZ après modification



Art. 399, 648 et 1369 RF

La Commune, propriétaire des art. 399 et 1396 RF, modifie l'affectation des dites parcelles de ZIG à ZV-V (nouvellement créée selon le chap. 3.1.9) et de ZV-I à ZV-V. La ZIG ayant été initialement prévu pour accueillir un projet d'utilité publique de type logement avec encadrement pour personnes âgées, ce besoin n'est aujourd'hui plus nuancé sur le territoire de la Commune de Neyruz. Dès lors, l'affectation des art. 399 et 1396 RF en zone résidentielle et mixte (ZV-V) se justifie, car ces parcelles, libres de construction, se localisent dans un site stratégique intéressant pour y développer du logement (proximité de la gare CFF, centre du village, etc.). De plus et afin d'assurer une cohérence urbanistique dans ce secteur, l'art. 648 RF fait également l'objet d'un changement d'affectation de ZV-I à ZV-V en assurant que les dispositions relatives à la ZV-V (nouvellement créée selon le chap. 3.1.9) assurent le maintien de la situation acquise par le bâtiment se situant sur ladite parcelle.

Fig. 54 : Extrait PAZ avant modification

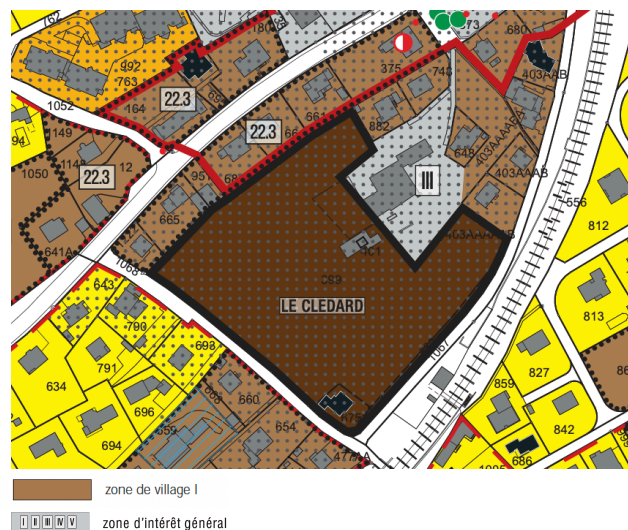


Fig. 55 : Extrait PAZ après modification



Art. 763 RF

La Commune, propriétaire de l'art. 763 RF qui comprend un droit distinct et permanent en vigueur (DDP 992) au profit de la Société Coopérative d'habitation de la Neyruzienne, modifie l'affectation de ladite parcelle de ZRMD à ZV-I. Ceci afin de pouvoir d'assurer à terme une diversité des usages, notamment des activités de services publics liés à la petite enfance. En effet, ce changement d'affectation s'intègre dans la volonté de la Commune de Neyruz d'autoriser des activités de services publics hors des zones d'intérêt général (cf. chap. 3.2.2).

Fig. 56 : Extrait PAZ avant modification

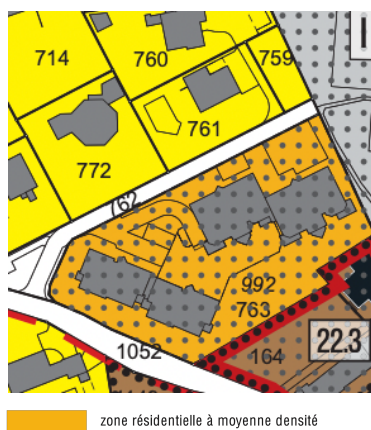


Fig. 57 : Extrait PAZ après modification



3.2.5 Corrections et adaptation de la limite de la zone à bâtir

La Commune profite du présent dossier des conditions d'approbation afin d'effectuer des corrections de la limite de la zone à bâtir issues d'imprécisions des délimitations antérieures. Ces corrections sont motivées afin d'assurer une correspondance ente la délimitation de la zone à bâtir et le parcellaire en vigueur sur le territoire communal. De manière exhaustive, ces corrections concernent exclusivement le secteur du Clédard, soit :

> Un ajustement de 114 m² de ZV-II à ZV-V pour l'art. 399 RF.

Art. RF	Affectation actuelle	Nouvelle affectation	Surface (m ²)	Remarques
399 (partiel)	Zone village II	Zone village V	114	Délimitation d'une limite de zone cohérente

Fig. 58 : Extrait PAZ avant modification

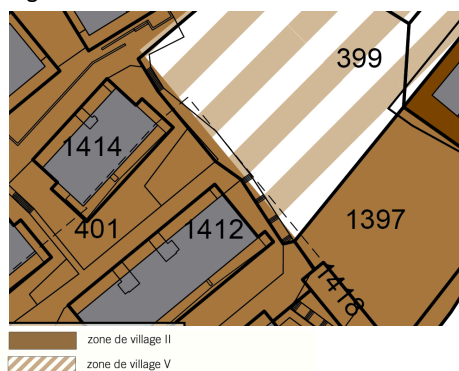
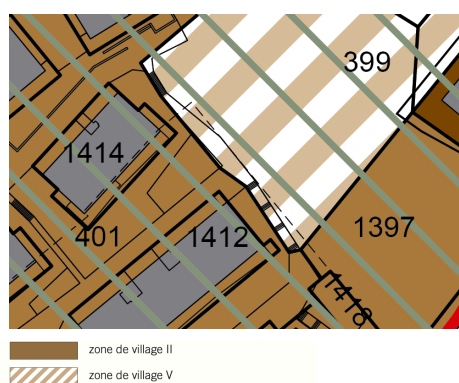


Fig. 59 : Extrait PAZ après modification



> Un ajustement de 28 m² de ZV-V à ZV-II pour l'art. 401 RF.

Art. RF	Affectation actuelle	Nouvelle affectation	Surface (m ²)	Remarques
401 (partiel)	Zone village V	Zone village II	28	Délimitation d'une limite de zone cohérente

Fig. 60 : Extrait PAZ avant modification

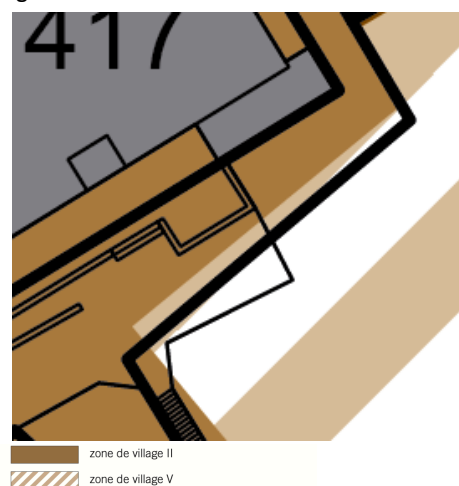


Fig. 61 : Extrait PAZ après modification



Sur la base des corrections de la limite de la zone à bâtir ci-dessus, le périmètre du Plan d'aménagement de détail (PAD) « Le Clédard », approuvé le 08.02.2017 est également modifié au PAZ afin de correspondre aux délimitations parcellaires. À la suite de coordinations en la matière avec le SeCA (section aménagement local), cet ajustement du périmètre n'est pas considéré comme une véritable modification. Le périmètre du PAD « Le Clédard » dans le dossier homonyme pour être adapté en conséquence lors d'une éventuelle future modification du PAD. Cette correction du périmètre du PAD ne comporte donc aucun impact en termes de droits à bâtir et de légaliser des constructions existantes sises à l'intérieur du périmètre du PAD.

Fig. 62 : Extrait PAZ avant modification

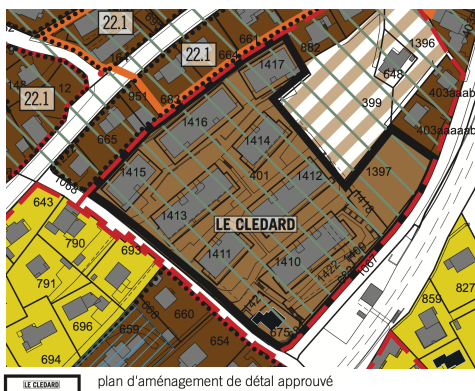


Fig. 63 : Extrait PAZ après modification



Enfin, la Commune procède également à une adaptation de la zone à bâtir de ZA à ZV-I et ZV-IV pour l'art. 241 RF visant à mettre en conformité le site agricole localisé sur ladite parcelle. Cette adaptation permet également d'anticiper la mise en œuvre de projet de réaménagement d'infrastructures de mobilité douce le long de la route cantonale de Fribourg ainsi que du mobilier urbain y relatif. En effet, des études de faisabilité en partenariat avec le service cantonal compétent sont en cours. Le périmètre de protection du site construit est également adapté en conséquence.

Art. RF	Affectation actuelle	Nouvelle affectation	Remarques
241 (partiel)	Zone agricole	Zone village I et Zone village IV	Mise en conformité de l'installation en exploitation sur le site et anticipation du réaménagement des infrastructures de mobilité douce le long de la route de Fribourg.

Fig. 64 : Extrait PAZ avant modification



Fig. 65 : Extrait PAZ après modification



3.3 Plans d'aménagements de détail (PAD)

En complément des modifications apportées dans le cadre des conditions d'approbation de la DIME du 24 août 2022, la Commune de Neyruz précise et/ou introduit des objectifs complémentaires au PAD « Centre village », « Le Carro » et « Le Sécheron ». Ces différents compléments, présentés de manière exhaustive ci-dessous, se justifient par le fait de garantir des objectifs de PAD qui intègrent les visions de développement de la Commune pour ces secteurs. Il est notamment question d'intégrer les thématiques de la mobilité douce, de la gestion du stationnement, de la valorisation de l'environnement naturel, de l'imperméabilisation des sols, ainsi que de la qualité architecturale et urbanistique pour valoriser le village et le patrimoine bâti.

PAD Centre village

Les objectifs ajoutés ou modifiés pour le PAD « Centre village » sont les suivants :

- > Atteindre une qualité architecturale et urbanistique accrue en valorisant l'esprit de cœur de village et le patrimoine bâti ;
- > Assurer une cohésion en matière d'architecture, de mobilité et d'espace public avec les quartiers environnants ;
- > Assurer l'intégration des constructions au contexte bâti et aux bâtiments protégés ;
- > Définir des fronts d'implantations et des orientations aux façades qui assurent la conservation des vues caractéristiques vers l'intérieur et vers l'extérieur du site ;
- > Garantir une requalification de l'espace public cherchant à offrir aux différents usagers les espaces nécessaires à leur évolution et à leur sécurité ;
- > Établir un concept de stationnement souterrain centralisé pour l'ensemble du périmètre du PAD à l'exception des places visiteurs situées en surface ;
- > Recourir en priorité aux énergies renouvelables et favoriser un raccordement au réseau de chauffage à distance ;
- > Limiter l'imperméabilisation des sols à travers le choix de matériaux, des textures, des couleurs des surfaces de revêtement, des places, des terrasses, etc., de manière à lutter contre l'effet d'îlots de chaleur urbain ;
- > Établir une stratégie de développement du PAD par étapes.

PAD Le Carro

Les objectifs ajoutés ou modifiés pour le PAD « Le Carro » sont les suivants :

- > Atteindre une qualité architecturale et urbanistique accrue en valorisant l'esprit cœur de village et le patrimoine bâti ;
- > Assurer une cohésion en matière d'architecture, de mobilité et d'espace public avec les quartiers environnants ;
- > Requalifier le quartier en considérant l'intégration des nouvelles constructions au contexte bâti et aux bâtiments protégés ;
- > Définir des fronts d'implantations et des orientations aux façades qui assurent la conservation des vues caractéristiques vers l'intérieur et vers l'extérieur du site ;
- > Intégrer une réflexion sur la définition et le traitement des hauteurs des constructions ;
- > Définir une densité adéquate au contexte bâti du centre village à travers des volumétries différenciées au sein du périmètre du PAD ;
- > Assurer un maintien de surfaces extérieures suffisantes destinées à des aménagements extérieurs à travers une limitation des emprises aux sols des constructions ;
- > Intégrer la revalorisation du ruisseau du Pré-Aubert à travers le développement d'axes de mobilité douce ;
- > Établir un concept de stationnement souterrain centralisé pour l'ensemble du périmètre du PAD à l'exception des places visiteurs situées en surface ;

- > Recourir en priorité aux énergies renouvelables et favoriser un raccordement au réseau de chauffage à distance ;
- > Limiter l'imperméabilisation des sols à travers le choix de matériaux, des textures, des couleurs des surfaces de revêtement, des places, des terrasses, etc., de manière à lutter contre l'effet d'îlots de chaleur urbain ;
- > Établir une stratégie de développement du PAD par étapes.

PAD Le Sécheron

Les objectifs ajoutés ou modifiés pour le PAD « Le Sécheron » sont les suivants :

- > Atteindre une qualité architecturale et urbanistique accrue et constituer une porte d'entrée de qualité du village ;
- > Assurer une transition douce entre le bâti et l'espace public ainsi qu'une intégration harmonieuse du site dans son environnement naturel bâti à travers l'aménagement en réseau des espaces libres de construction dans un esprit de parc ;
- > Définir un gradient de densification à travers l'établissement d'un front de rue urbain le long de la route cantonale accueillant principalement des activités aux niveaux inférieurs des constructions (rez-de-chaussée et 1^{er} étage) et des bâtiments destinés exclusivement aux logements pour le secteur Nord du PAD ;
- > Développer des espaces de référence arborisés et de transition le long de la route cantonale ;
- > Inclure des dispositifs d'assainissement du bruit le long de la route cantonale ;
- > Réserver des terrains pour une future piste de mobilité douce en site propre le long de la route cantonale (piétons, cyclistes) d'une largeur de minimum 4.50 m ;
- > Assurer l'accessibilité et la perméabilité par la mobilité douce à l'intérieur du secteur à travers un raccordement au réseau de mobilité douce existant et/ou planifié ;
- > Assurer une coordination avec le réaménagement du giratoire du Marchet ;
- > Établir un concept de stationnement souterrain centralisé pour l'ensemble du périmètre du PAD à l'exception des places visiteurs situées en surface ;
- > Établir un plan des énergies, considérant les énergies renouvelables, électriques et thermiques, ainsi que d'un réseau thermique à l'échelle de l'ensemble du périmètre du PAD ;
- > Limiter l'imperméabilisation des sols à travers le choix de matériaux, des textures, des couleurs des surfaces de revêtement, des places, des terrasses, etc., de manière à lutter contre l'effet d'îlots de chaleur urbain ;
- > Établir une stratégie de développement du PAD par étapes.

4. Coordination et information à la population

4.1 Coordination avec les services cantonaux

Dans le cadre de l'adaptation du PAL de la Commune de Neyruz aux conditions d'approbation, les différentes modifications présentées dans les chapitres précédents se sont faites en étroite coordination avec les services cantonaux concernés.

4.2 Information à la population

Bien que le présent rapport fasse office de document d'information à la population, des moments d'informations publiques formels sont prévus. En particulier la transmission d'un tout-ménage à l'ensemble de la population et des moments de permanence à l'administration communale en présence des urbanistes mandatés afin de répondre aux questions de la population seront mis en place pendant les délais légaux d'enquête publique du dossier. Les dates exactes de ces permanences seront coordonnées avec la procédure de mise à l'enquête publique du présent dossier des conditions d'approbation du PAL.

4.3 Taxe sur la plus value

Les dispositions relatives à la taxe sur la plus-value, conformément aux art. 113a ss LATeC, sont entrées en vigueur le 1^{er} janvier 2018 et modifiées le 1^{er} octobre 2023. Toute mesure d'aménagement selon l'art. 113a al.2 LATeC, qui est approuvée par la Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement (DIME) à partir de ces dates est soumise à cette taxe. En particulier, les mesures d'aménagement suivantes font l'objet d'une taxe sur la plus-value :

- > Les mises en zone à bâtir au sens de l'art. 15 LAT ;
- > Les changements d'affectation d'une parcelle ;
- > Les augmentations d'indices de constructions.

Dans le cadre du présent dossier, seules les modifications au sens de l'art. 89 al. 2 LATeC issues de l'initiative de la Commune et qui ne découlent pas directement des conditions d'approbation de la DIME font l'objet d'une évaluation des services cantonaux afin de déterminer si les art. RF concernés sont soumis à la taxe sur la plus-value. Les parcelles potentiellement concernées par la taxe sur la plus-value sont référencées en annexe du présent dossier.

5. Annexe

ANNEXE 1

Parcelles soumises à la taxe sur la plus-value

Annexe 1

Parcelles soumises à la taxe sur la plus-value

Les art. RF étant sujet à une potentielle taxe sur la plus-value sont listés de manière exhaustive dans le tableau ci-dessous.

Art. RF	Surface concernée en m ²	Mesures d'aménagements
Art. 399 RF	3'198	Changement d'affectation de ZIG à ZV-V.
Art. 763 RF	4'164	Changement d'affectation de ZRMD à ZV-I.
Art. 241 (partiel) RF	2'243	Mise en zone à bâtir (en rouge) de ZA à ZV-I et ZV-IV. 