

# Entente Zone stratégique Rose de la Broye

## PDR de la Broye

### Préavis d'intention

24.07.2025

### Introduction

Le Conseil d'Etat a approuvé le PDR de la Broye fribourgeoise le 21 janvier 2025, ceci moyennant la réalisation d'un dossier d'adaptation aux conditions d'approbation dans un délai de 12 mois. Parmi ses conditions, le Canton demande que du potentiel de zone d'activités soit attribué au secteur stratégique Rose de la Broye, comme message d'une volonté régionale de développement futur. Actuellement, le secteur est encore entièrement affecté à la zone agricole.

Des discussions sur la mise en œuvre de cette exigence ont eu lieu entre la Coreb et la DIME. Comme indiqué dans la fiche P0107 du PDCant, la mise en zone du secteur stratégique doit se faire dans le respect des principes de dimensionnement et de gestion définis dans le PDCant. Le potentiel de mise en zone d'activités de la Broye a déjà été entièrement attribué par le PDR. Sur les 33 ha disponibles, 27 ha ont été attribués au site stratégique d'AgriCo à Saint-Aubin. Les 6 ha restants ont été dévolus à d'autres projets concrets. Les communes de la Broye ont décidé de ne pas allouer de potentiel pour l'instant à Rose de la Broye puisque ce site ne sera pas développé avant le déploiement de la gare marchandise, donc pas avant 2033 selon les dernières prévisions. Ainsi, il s'avère impossible dans l'immédiat de répondre à la condition d'approbation du Conseil d'Etat en effectuant une mise en zone, même partielle, de ce secteur stratégique.

La volonté de réaliser ce site est toujours fortement ancrée dans la Région. À ce titre, la Coreb produit le présent préavis d'intention, visant à démontrer les avancées effectuées et planifiées dans ce dossier d'importance stratégique.

### Gouvernance

La Région s'est organisée depuis 2017 à travers l'Entente Zone stratégique Rose de la Broye. Cette entité réunit le Préfet de la Broye, les Syndics des communes concernées et des représentant du Canton et de la Région.

Des incertitudes liées au projet de déplacement de la gare de triage au centre d'Estavayer, au projet de centre logistique (emplacement définitif et emprises) et aux exigences fédérales concernant la mesure au PDCant, ont retardé la planification ces dernières années. Néanmoins, l'Entente s'est à nouveau réunie à partir de 2025, en lien avec l'avancée des différents dossiers ci-dessus, ainsi qu'avec l'approbation du PDR par le Conseil d'Etat. Ses discussions ont porté sur la manière de réagir au niveau du PDR, ainsi que sur la suite à donner en termes de planification du secteur stratégique. L'Etablissement cantonal de promotion foncière (ECPF) a été inclus dans les discussions de l'Entente, afin d'explorer les pistes quant à la politique foncière à adopter.

L'Entente poursuit ses efforts et investissements en faveur du secteur stratégique, avec le soutien des acteurs régionaux et locaux. Elle s'appuie sur le bureau Archam, pour la partie urbanisme, et désormais l'ECPF en tant que développeur et coordinateur stratégique.

## État de la planification

Le développement du secteur a déjà fait l'objet de nombreuses études entre 2012 et 2019 :

### Études réalisées

**Christe & Gygax et Dreyfuss SA 2014** : Etude de mobilité

**Archam 2017** : Etude de faisabilité, Rapport explicatif, Entente intercommunale « Rose de la Broye », préavisée le 19 février 2018 par le SeCA.

**CFA 2018** : Etude de faisabilité liée aux équipements pour l'évacuation et l'épuration des eaux, CFA Ingénieurs.

**Infras 2018** : Etude d'opportunité : Politique foncière active et viabilité économique.

**CSD 2019** : Etude hydrologique et géotechnique intermédiaire.

L'étude de faisabilité a permis de faire l'analyse complète des contraintes territoriales et de planification, d'évaluer le potentiel et la faisabilité ou encore d'élaborer une démarche pour la planification du secteur stratégique. Cette synthèse des différentes études menées jusqu'ici démontre que le projet peut aller de l'avant.

À la suite de l'étude de faisabilité de 2017, des études complémentaires ont été nécessaires. L'étude d'opportunité financière a permis de déterminer la faisabilité économique du projet. Elle s'est également penchée sur la politique foncière à adopter, en émettant certaines recommandations.

L'étude géotechnique et hydrologique intermédiaire menée par le bureau CSD ingénieurs offre un premier aperçu des mesures préconisées pour la gestion du ruissellement extérieur et pour la gestion du ruissellement sur le secteur du projet. Les résultats de modélisation indiquent que le collecteur d'évacuation des eaux déjà existant permettra d'évacuer les eaux pluviales du bassin-versant jusqu'à un temps de retour de 100 ans. Le concept de protection nécessitera des coûts d'un peu plus d'1.2 million de francs, pour réaliser des fossés, drains, un collecteur central et une chambre superficielle.

### Concept d'urbanisation

L'Entente Zone stratégique Rose de la Broye a travaillé à l'élaboration d'un rapport de synthèse, comprenant un concept d'urbanisation provisoire. Celui-ci prend la forme de recommandations d'aménagement et esquisse les possibilités d'urbanisation du futur secteur. Il prend en compte les objectifs liés à la valorisation du paysage et des qualités écologiques, mais également les objectifs relatifs au développement du secteur stratégique et enfin certaines contraintes environnementales.

## Planning

En vue du développement du secteur stratégique, la mesure P0107 du PDCant définit les étapes suivantes :

- élaborer la planification du secteur stratégique sur la base du concept d'urbanisation ;
  - mettre en œuvre les mesures foncières.

Afin de mettre en œuvre ces étapes, l'Entente définit quatre phases pour la planification de Rose de la Broye.

## Phase 1 : Etudes complémentaires et stratégie de planification

Cette phase se conclut par la réalisation d'un rapport de synthèse des études entreprises et la définition d'un concept d'urbanisation. Pour faire suite à la décision de l'implantation de la future gare de triage sur la partie nord du secteur stratégique, ce concept doit être retravaillé.

## Phases 2 : Préparation et élaboration d'un masterplan (cahier des charges en préparation)

L'Entente juge pertinent de procéder à l'élaboration d'un masterplan pour les raisons/objectifs suivants :

- Défendre la vision de la Région pour cette zone
  - Mettre à l'épreuve le concept d'urbanisation, préciser les principes d'urbanisation et d'aménagements extérieurs, définir les équipements nécessaires
  - Tester et présenter les possibilités et les capacités : implantation, volume, densité, hauteur
  - Préciser les étapes d'urbanisation
  - Définir l'identité du futur secteur stratégique. Le site actuel est agricole, seule la zone d'activités voisine est un point de départ. Il est nécessaire de connaître le profil d'entreprises souhaité et l'intérêt des secteurs d'activités
  - Présenter un outil de promotion par la visualisation des aménagements et du potentiel du secteur
  - Justifier et convaincre la population
  - Garantir une planification de qualité et cohérente

### Phase 3 : Elaboration d'un plan d'aménagement de détail (PAD) ou d'un plan d'affectation cantonal (PAC) (à évaluer le moment venu)

## Définition des règles d'urbanisation du secteur suivant les résultats du masterplan.

#### Phase 4 : Retranscription dans les PAL (si choix d'un PAD)

## Première étape de législation des terrains et de la construction.

