

SEANCE DU CONSEIL GENERAL DES 13 ET 14 DECEMBRE 2021**Point 4.1.19 de l'ordre du jour**

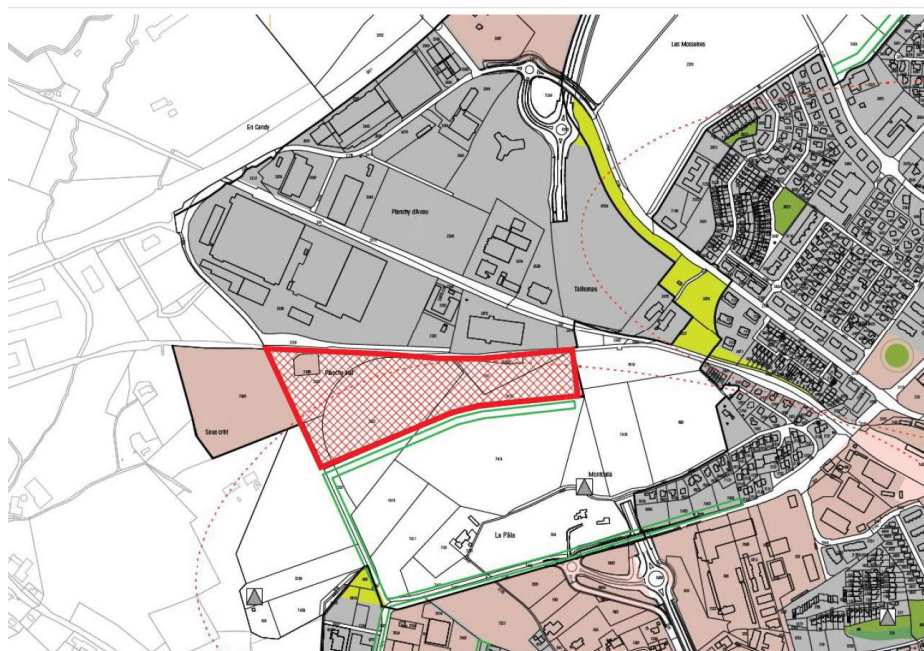
**Crédit d'étude pour le développement du secteur de Planchy Sud
comprenant une étude de densification, un processus de MEP, l'élaboration du PAD
et une modification partielle du PAL pour la mise en zone**

1. Contexte

Dans le cadre du droit d'être entendu relatif au dossier du PAL 2018, le Service des constructions et de l'aménagement (SeCA) a formulé un préavis favorable quant à l'extension du secteur de Planchy Sud dans le Plan Directeur du sol (PDir sol) en tant que « zone à bâtir à créer ».

Ce site étant reconnu comme stratégique, conformément aux planifications régionales supérieures, il est voué à terme à devenir une zone d'activités d'importance régionale.

Dès lors, en vue de conserver à long terme l'attractivité économique de la région, la Ville doit anticiper les actions et les processus à mener et souhaite ainsi initier les démarches relatives à l'extension de la zone d'activités pour ce secteur stratégique.



PDir sol - Secteur « Planchy Sud » - « zone à bâtir à créer »

2. Planifications régionales

Outre la démonstration du respect des principes du Plan directeur cantonal, cette mise en zone nécessite une coordination étroite avec les planifications régionales supérieures, à savoir le Projet d'agglomération de 4^e génération (PA4) de MOBUL, ayant valeur de plan directeur d'agglomération, et le Plan directeur régional (PDR) de la Gruyère, en cours d'élaboration.

Le PA4 prévoit, dans ce secteur, d'une part des mesures infrastructurelles de mobilité déjà actées, comme par exemple le prolongement de la voie verte ou la création d'arrêts de bus et d'autre part, des mesures d'urbanisation présentées ci-après.

La mesure U3 prévoit que MOBUL entreprenne l'élaboration d'une vision d'ensemble en 2022. Cette vision d'ensemble constitue un Masterplan portant sur l'entier du pôle d'activités de Planchy (communes de Bulle et Vuadens), et comprenant notamment le secteur de Planchy Sud. Cette étude a pour buts d'assurer l'exacte coordination avec les mesures infrastructurelles (voies MD, desserte TP, etc.), et de traiter dans les grandes lignes des principes de densification, d'extension de l'urbanisation, des espaces publics, de la qualité des espaces extérieurs, etc.

Le crédit d'étude ne concerne pas ce Masterplan, ce dernier étant financé par MOBUL. La Ville sera toutefois intégrée à l'étude et assurera la coordination entre les besoins généraux et les besoins spécifiques à la mise en zone et aux outils d'aménagement de Planchy Sud.

Parallèlement, le PDR définit une stratégie de gestion des zones d'activités à l'échelle de la Gruyère portant sur leur typologie (zone d'activités d'importance cantonale, régionale ou locale) et leur priorisation (définition des besoins dans le temps). Le PDR étant en cours d'élaboration, il s'agira de veiller à la coordination de ces procédures distinctes.

3. Objet du crédit

3.1 Description des mandats

En raison des enjeux, de la complexité du projet et de la hauteur des investissements planifiés, le Conseil communal propose une demande de crédit portant sur l'ensemble du processus permettant d'accueillir, au final, des entreprises et activités dans le secteur de Planchy Sud. Ce processus se fera en quatre étapes :

1. Etude de densification
2. Processus de MEP (concept urbanistique de Planchy Sud)
3. Élaboration du PAD
4. Modification du PAL

Phase 1 : étude de densification

Le Plan directeur cantonal exige de subordonner la possibilité d'étendre les zones à bâtir à la définition de mesures en faveur de la densification et de la requalification.

Par conséquent, une étude de densification générale portant sur l'entier du territoire communal est obligatoire. Elle a pour but d'identifier les potentiels constructibles à l'intérieur de la zone à bâtir et d'identifier les éventuelles mesures en faveur d'une densification de qualité, comme cela est le cas de la mise en zone de Planchy Sud. Elle permettra notamment de démontrer qu'il n'est pas possible de répondre aux besoins en zone d'activités dans la zone à bâtir existante et qu'il est donc nécessaire de recourir à une mise en zone.

Phase 2 : processus de MEP

Les MEP ont pour but de tester différents projets répondant à une série d'enjeux et de critères définis. Ces projets seront évalués et comparés par un collège, qui sélectionnera progressivement les idées développées jusqu'à ne retenir qu'un seul projet. Le processus de MEP se déroulera en deux dialogues et une synthèse.

Déroulement du processus de MEP :

- Dialogue 1 : 4 équipes
- Dialogue 2 : 2 équipes
- Synthèse : 1 équipe
- Chaque équipe est composée d'un bureau d'urbanisme (pilote), d'un architecte-paysagiste, d'un ingénieur mobilité et d'un ingénieur civil (ponctuel).

Le collège sera composé de :

- 1 président, expert indépendant
- 2 représentants du Conseil communal
- 1 représentant de la Commission d'aménagement
- 1 architecte-urbaniste indépendant
- 1 architecte-paysagiste indépendant
- 1 ingénieur mobilité indépendant
- 1 ingénieur civil indépendant
- 2 membres du bureau mandataire conseil
- 1 représentant du Service des constructions et de l'aménagement (sous réserve de leur accord)
- 1 représentant du Service de la mobilité (sous réserve de leur accord)
- Services communaux : Département Technique, Département Urbanisme

Phase 3 : élaboration du PAD

Le résultat des MEP permettra à la Ville d'élaborer les outils réglementaires qui en découlent. Il s'agira de traduire le projet retenu dans un outil légal et technique, le PAD, en vue de sa mise à l'enquête publique et de son approbation, à savoir :

- Plans
- Règlement
- Rapport 47 OAT

Afin de réaliser les documents du PAD Planchy Sud, il est nécessaire de mandater des spécialistes en aménagement du territoire, en mobilité et trafic, en environnement et en paysage. Le coût estimé pour ces mandats est basé sur les expériences récentes et correspond au prix du marché.

Phase 4 : modification du PAL

Parallèlement à l'élaboration du PAD Planchy Sud, le PAL devra être modifié afin de légaliser la zone d'activités. Cette modification d'ordre formel se fait de manière simultanée et coordonnée à l'élaboration du PAD. Les deux documents étant liés, ils sont mis à l'enquête publique en même temps.

Les modifications prévues à ce stade, hors enseignement des études à venir, nécessiteront d'intervenir sur les documents suivants :

- Plans directeurs du sol, des sites et du paysages, plans directeurs de la mobilité A, B, C et D, plan directeur des énergies
- Plan des zones A et B
- Règlement communal d'urbanisme
- Rapport 47 OAT

3.2 Planning d'intention

Phase 1 : étude de densification		2022 (6 mois)
	Identification des secteurs et définition des enjeux	2 mois
	Définition des objectifs	2 mois
	Définition des mesures d'accompagnement	2 mois
Phase 2 : processus de MEP		2022-23 (12 mois)
	Cahier des charge	2 mois
	Séances de lancement	1 mois
	Elaboration du projet par les équipes	2 mois
	Dialogue 1	1 mois
	Précision du projet par les équipes retenues	2 mois
	Dialogue 2	1 mois
	Synthèse de l'équipe lauréate et rapport final	1 mois
	Clôture de la procédure	2 mois
Phase 3 : élaboration du PAD		2023-24 (12 mois de projet et 12 mois de procédure)
	Constitution du dossier (plans, règlement, rapport)	6 mois
	Examen préalable	5 mois
	Adaptations du dossier	6 mois
	Enquête publique	1 mois
	Approbation	6 mois
Phase 4 : modification du PAL		2023 – 24 (12 mois de projet et 12 mois de procédure en parallèle à la phase 3)
	Constitution du dossier (plans, règlement, rapport)	6 mois
	Examen préalable	5 mois
	Adaptations du dossier	6 mois
	Enquête publique	1 mois
	Approbation	6 mois

3.3 Crédit demandé

Phase 1 : étude de densification		Fr.	33'755.00
Phase 2 : processus de MEP			
- Organisation des MEP		Fr.	50'000.00
- Rémunération des mandataires		Fr.	180'000.00
<i>Dialogue 1 (4 équipes)</i>	Fr.	80'000.00	
<i>Dialogue 2 (2 équipes)</i>	Fr.	80'000.00	
<i>Synthèse (1 équipe)</i>	Fr.	20'000.00	
- Rémunération du collège (5 membres rémunérés)		Fr.	25'200.00
<i>Séances et préparation</i>	Fr.	10'800.00	
<i>Dialogue 1 (1 jour d'atelier + préparation)</i>	Fr.	7'200.00	
<i>Dialogue 2 (1/2 jour d'atelier + rapport)</i>	Fr.	7'200.00	
Phase 3 : élaboration du PAD			
- Projet jusqu'à l'examen préalable		Fr.	130'000.00
<i>Constitution du dossier</i>	Fr.	30'000.00	
<i>Séances, coordination Services</i>	Fr.	10'000.00	
<i>Etude de trafic</i>	Fr.	30'000.00	
<i>Spécialistes (bruit, eaux, OPAM, etc.)</i>	Fr.	60'000.00	
- Projet jusqu'à l'enquête		Fr.	65'000.00
<i>Adaptation du dossier</i>	Fr.	35'000.00	
<i>Appui juridique, oppositions</i>	Fr.	30'000.00	
Phase 4 : modification du PAL		Fr.	20'000.00
<i>Projet jusqu'à l'examen préalable</i>	Fr.	15'000.00	
<i>Projet jusqu'à l'enquête</i>	Fr.	5'000.00	
Divers et imprévus		Fr.	<u>30'000.00</u>
Total HT		Fr.	533'955.00
TVA 7.7 %		Fr.	<u>41'114.60</u>
Total TTC		Fr.	575'069.60
Fonds énergie 1%		Fr.	5'750.70
Fonds culture et embellissement 1%		Fr.	<u>5'750.70</u>
Total investissement		Fr.	<u>586'571.00</u>
Crédit demandé, arrondi à		Fr.	<u>590'000.00</u>

. / .

Le Conseil communal sollicite l'octroi d'un crédit d'étude de Fr. 590'000.00 pour le développement du secteur de Planchy Sud comprenant une étude de densification, un processus de MEP, l'élaboration du PAD et une modification partielle du PAL pour la mise en zone.

Financement : par emprunt de Fr. 590'000.00 auprès d'un organisme financier

Amortissement : 10 % par année, dès 2024

Intérêts : 1.5 % par année

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le Syndic

Jacques Morand

Le Secrétaire général

Raoul Girard