

SEANCE DU CONSEIL GENERAL DES 13 ET 14 DECEMBRE 2021**Point 4.1.17 de l'ordre du jour**

Crédit d'étude pour l'élaboration de mandats d'études parallèles (MEP) pour accompagner le développement des parcelles entre la Grand-Rue et la rue de la Sionge en zone de l'ancienne ville

1. Introduction

Le centre historique de Bulle fait l'objet d'une protection accrue encadrée dans le PAL par la zone de l'ancienne ville (ZAV). Cette zone est détaillée par des zooms au plan d'affectation des zones (PAZ A). Ceux-ci fixent notamment, au travers du règlement communal d'urbanisme (RCU), la protection et le degré de constructibilité des espaces extérieurs.

Dans ce secteur, les bâtiments existants bénéficient de façades principales érigées de manière contiguë sur la Grand-Rue. La rue de la Sionge a, quant à elle, été aménagée comme un « arrière » de bâtiment, fruit d'un développement fragmenté, dans le temps comme dans l'espace. Elle est caractérisée par des constructions discontinues à la volumétrie variable, souvent à toiture plate, sans lien précis avec le domaine public et avec le reste de la zone de l'ancienne ville. Si ce secteur présente des qualités remarquables, la majeure partie des espaces ouverts ont été dédiés au stationnement ou au dépôt de containers par exemple.

Le long de la rue de la Sionge, quelques surfaces commerciales tentent de tirer parti de leur centralité, sans bénéficier de la qualité spatiale que cette rue pourrait offrir. Le déplacement de la gare et la densification en cours dans le centre-ville nécessitent une meilleure valorisation du site.



Vue aérienne 1925. Musée Gruérien

2. Contexte juridique

Le règlement du PAL, approuvé en 2012, permettait de construire de petites constructions, de type garage ou box de manière uniforme.

Cette réglementation, relativement rigide au niveau normatif mais souple au niveau des projets urbanistiques et architecturaux envisageables, ne s'avérait pas satisfaisante du point de vue de la qualité des aménagements et de la prise en compte des aspects patrimoniaux et historiques. Ladite réglementation ne déterminait pas précisément la qualité de la densification voulue, ni l'éventuelle nécessité de protéger les espaces extérieurs ainsi que les façades des bâtiments protégés.

Dès lors, en vue d'accompagner et de réglementer la densification du périmètre, le Conseil communal décidait de mettre à l'enquête, le 18 novembre 2016, un projet de requalification de la zone de l'ancienne ville par le biais du dossier de modification du PAL 2012. Un traitement particulier était proposé pour les abords de la rue de la Sionge.

Zone de l'ancienne ville



Zone de l'ancienne ville : Secteur centre-ville de Bulle

Légende

- Bâtiments protégés (PAZ B)
- Espaces extérieurs I
- Espaces extérieurs II
- Espaces extérieurs III
- Espaces constructibles intégrés
- Espaces constructibles R+2
- Espaces constructibles R+1
- Espaces constructibles R
- Espaces soumis à PAD
- Murs extérieurs à préserver
- Périmètre de la zone
- Bâtiments cadastrés



Un recours, toujours pendant, a été formulé à l'encontre de cette mise à l'enquête. Les recourants estimaient que les propositions urbanistiques n'étaient pas pertinentes dans le contexte patrimonial et urbain de la zone de l'ancienne ville de Bulle, situé dans le périmètre de l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS).

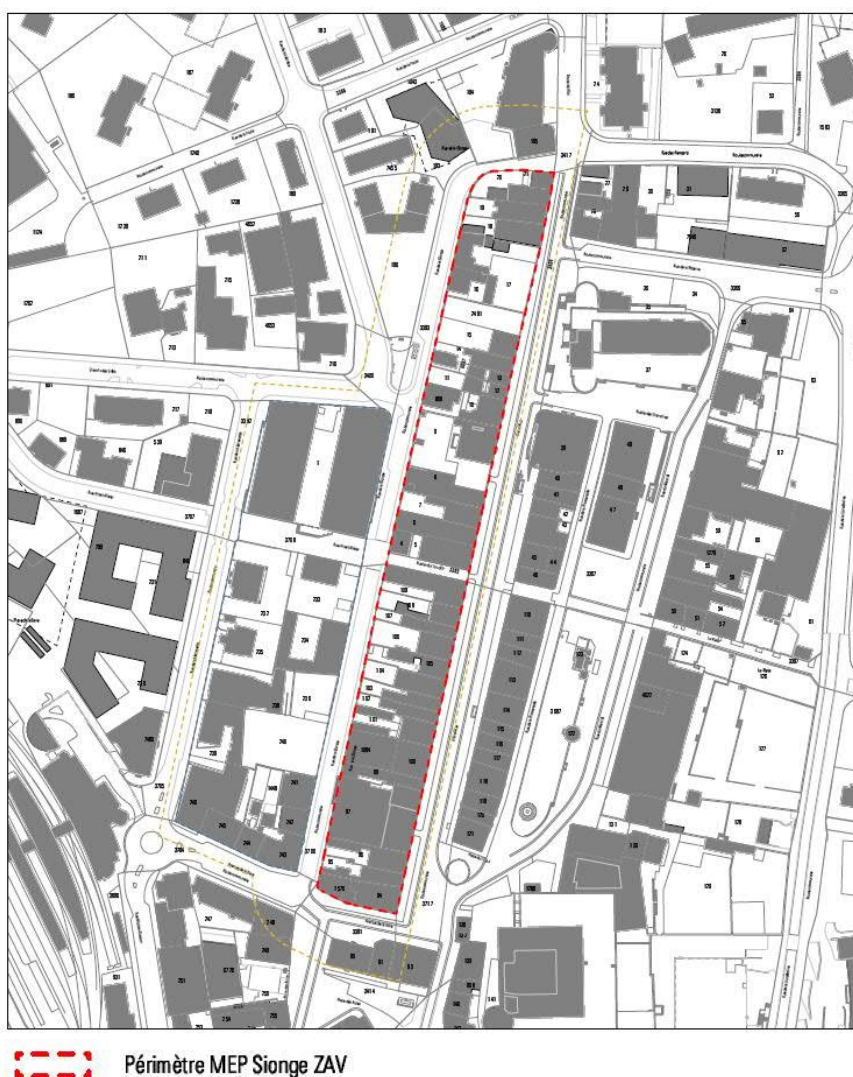
Le PAL 2018, mis à l'enquête le 18 mai 2018, a repris les éléments du projet de la mise à l'enquête de 2016. Dans le cadre du droit d'être entendu du 24 février 2021 relatif au dossier du PAL 2018, le Service des constructions et de l'aménagement (SeCA) a formulé un préavis défavorable concernant ce projet de densification des espaces extérieurs proposés dans la rue de la Sionge. Le SeCA estime qu'une analyse plus fine des espaces et des contraintes architecturales doit être élaborée dans le but de conserver les espaces libres significatifs et le caractère patrimonial du site.

En outre, un recours, toujours pendant, a été formulé à l'encontre de cette nouvelle mise à l'enquête, les recourants ayant repris, dans les grandes lignes, les mêmes arguments que ceux formulés dans le cadre de la mise à l'enquête de 2016.

3. Processus de MEP

Considérant le préavis défavorable du SeCA et la nécessité d'œuvrer dans l'intérêt de tous afin d'offrir un projet cohérent et pertinent, le Conseil communal a décidé, dans le cadre de sa détermination lié au droit d'être entendu du dossier du PAL 2018, d'acter le préavis défavorable du SeCA concernant les intentions de développement de la rue de la Sionge et de formuler un nouveau projet affiné, retravaillé et discuté plus largement avec les tissus associatifs et les partenaires privés concernés.

En ce sens, le Conseil communal propose d'élaborer un processus de MEP en intégrant entre autres, le Service des biens culturels (SBC) et l'Association Patrimoine suisse, section Gruyère-Veveyse et, selon le processus, une représentation des propriétaires.



Le cahier des charges des MEP devra exiger un niveau de détails accrus, sur le plan urbanistique, architectural, paysager, patrimonial et historique.

Le résultat des MEP devra permettre à la Ville de bénéficier de suffisamment d'outils pour accompagner les projets de développement lors des demandes de permis de construire qui découleront du processus.

Il est à préciser que juridiquement, le résultat desdits MEP impliquera une modification ultérieure du PAL (PAZ A et RCU) afin que les mesures préconisées puissent être retranscrites au niveau réglementaire.

Afin de permettre à cette procédure de planification de se dérouler sereinement, la Ville appliquera, si nécessaire une zone réservée ou demandera de passer par des procédures de suspension de permis de construire (art. 92 al. 2 LATeC) afin de bénéficier d'une image stabilisée avant de développer ce secteur.

3. Objet du crédit

3.1 Description du mandat

En raison des enjeux, de la complexité du projet et de la hauteur des investissements planifiés, le Conseil communal propose de réaliser les études nécessaires au projet selon les phases détaillées ci-dessous.

- **Phase 1 : étude historique (en cours)**

Afin d'anticiper le processus et le calendrier, une étude historique est en cours d'élaboration, permettant d'approfondir les connaissances historiques et patrimoniales du site.

Cette étude, qui a été financée par le biais du budget de fonctionnement affecté au Département Urbanisme permettra de :

- Clarifier la valeur historique du site afin de constituer une base de données pour la réalisation de mandats d'études parallèles (MEP).
- Analyser l'évolution historique des aménagements du front de la rue de Sionge.
- Réunir, clarifier et synthétiser les ressources historiques disponibles.
- Produire un corpus représentatif de supports visuels concernant le secteur.
- Élaborer un rapport de synthèse mettant en évidence les composantes prépondérantes du secteur.

- **Phase 2 : procédure de MEP**

Le processus de MEP se déroulera en deux dialogues et une synthèse.

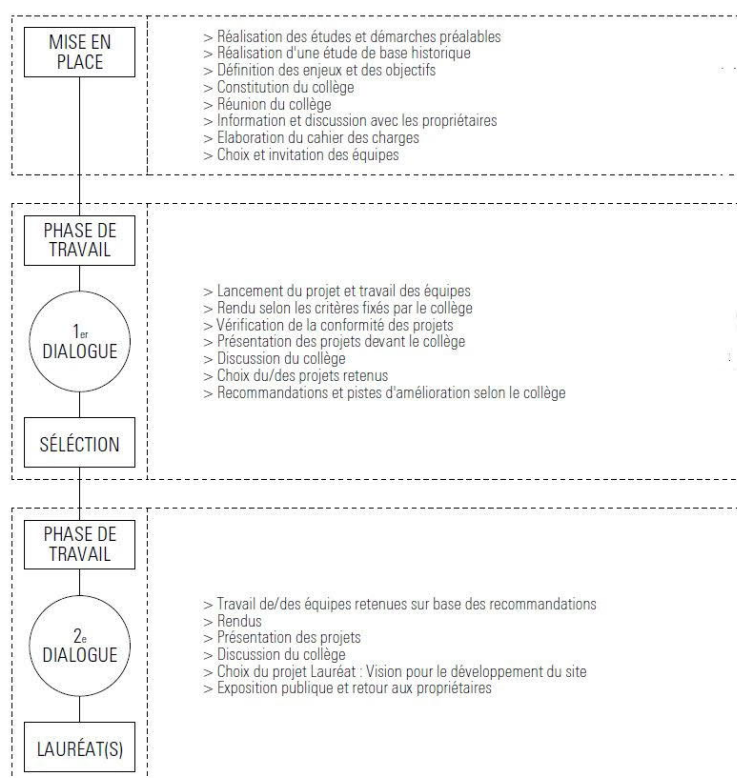
Le but de ce processus est de proposer une vision cohérente et harmonieuse de toutes les parcelles impactées par les MEP, tout en garantissant un développement spécifique par parcelle et, selon les volontés des acteurs privés, d'activer la mutation de leurs propriétés.

Déroulement du processus de MEP :

- Dialogue 1 : 4 équipes
- Dialogue 2 : 2 équipes
- Synthèse : 1 équipe
- Chaque équipe est composée d'un bureau d'architecte (pilote), avec un appui patrimonial

Le collège sera composé de :

- 1 président, architecte urbaniste, expert indépendant
- 2 représentants du Conseil communal
- 1 représentant de la Commission d'aménagement
- 1 architecte-urbaniste indépendant
- 1 architecte-paysagiste indépendant
- 1 historien
- 1 représentant du Service des biens culturels
- Une représentation des 50 propriétaires des parcelles concernées, partant qu'il sera difficile de les intégrer tous à chaque séance, étant donné leur nombre et leurs intentions parfois très diverses
- Une représentation de Patrimoine Gruyère-Veveyse (sous réserve de leur accord)
- 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)
- 2 collaborateurs du bureau team+
- Services communaux : Département Technique, Département Urbanisme



3.2 Planning d'intention

Phase 1 : étude historique (en cours)		Septembre 2021 – janvier 2022 (4 mois)
Etudes et démarches préalables		1 mois
Elaboration de l'étude historique		3 mois
Phase 2 : processus de MEP		Février 2022 – décembre 2022 (11 mois)
Cahier des charges		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 et exposition publique		1 mois

3.3 Crédit demandé

Phase 2 :

- Organisation des MEP		Fr.	42'529.00
- Rémunération des mandataires		Fr.	140'000.00
<i>Dialogue 1 (4 équipes)</i>	Fr.	80'000.00	
<i>Dialogue 2 (2 équipes)</i>	Fr.	40'000.00	
<i>Synthèse (1 équipe)</i>	Fr.	20'000.00	
- Rémunération du collège (4 membres rémunérés)		Fr.	17'520.00
<i>Séances et préparation</i>	Fr.	6'000.00	
<i>Dialogue 1 (1 jour d'atelier + préparation)</i>	Fr.	7'200.00	
<i>Dialogue 2 (1/2 jour d'atelier + rapport)</i>	Fr.	4'320.00	
- Divers		Fr.	20'500.00
<i>Maquettes</i>	Fr.	10'000.00	
<i>Restauration</i>	Fr.	500.00	
<i>Exposition publique</i>	Fr.	10'000.00	

Honoraires, divers et imprévus Fr. 10'000.00

Total HT **Fr. 230'549.00**

TVA 7.7 % Fr. 17'752.00

Total TTC **Fr. 248'301.00**

Fonds énergie 1% Fr. 2'483.00

Fonds culture et embellissement 1% Fr. 2'483.00

Total investissement **Fr. 253'267.00**

Crédit demandé, arrondi à **Fr. 250'000.00**

Le Conseil communal sollicite l'octroi d'un crédit de Fr. 250'000.00 pour l'élaboration des mandats d'études parallèles (MEP) pour accompagner le développement des parcelles entre la Grand-Rue et la rue de la Sionge en zone de l'ancienne ville.

Financement : Par emprunt de Fr. 250'000.00 auprès d'un organisme financier

Amortissement : 10 % par année, dès 2024

Intérêts : 1.5 % par année

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le Syndic

Le Secrétaire général

Jacques Morand

Raoul Girard