

SEANCE DU CONSEIL GENERAL DES 16 ET 17 DECEMBRE 2024**Point 5.1.7 de l'ordre du jour****Crédit additionnel pour l'élaboration des dossiers des PAD-cadres 58 « Pierre-Sciobéret »
et 59 « Champ-Barby »****1. Introduction**

Le périmètre sud de la ville de Bulle présente un tissu bâti patrimonial et historique qu'il convient de préserver et de valoriser. Ces secteurs, qui constituent le prolongement des premiers faubourgs de Bulle, se composent d'un tissu urbain datant de la première moitié du XXe siècle, dont la substance, en tant qu'ensemble urbain historique majeur, mérite d'être conservée.

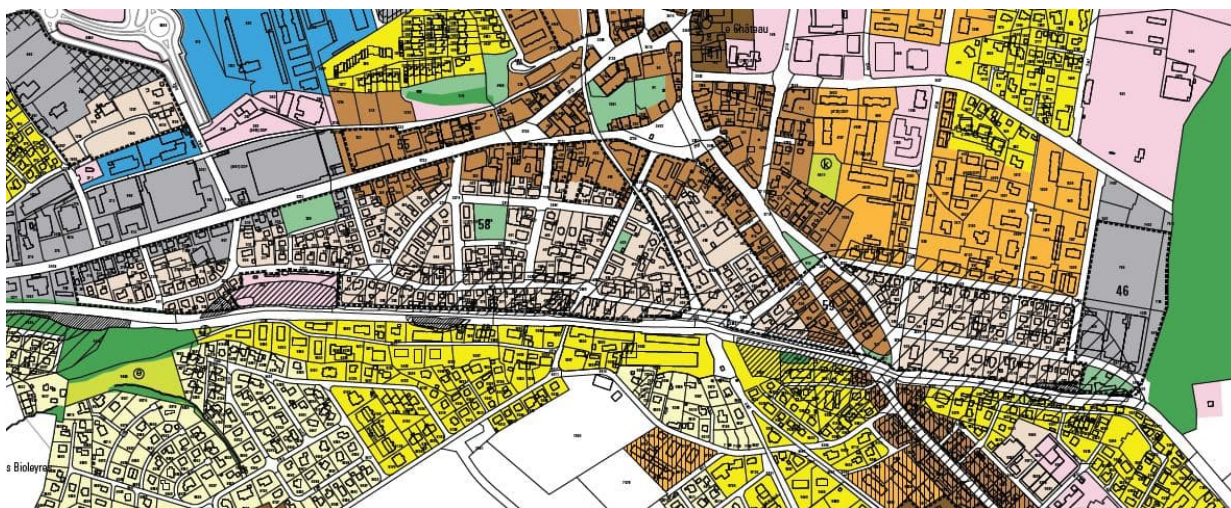
En vue d'accompagner le développement du secteur, deux périmètres de PAD-cadre ont été inscrits dans le dossier d'affectation (plan d'affectation des zones A (PAZA)), à savoir les PAD-cadres 58 « Pierre-Sciobéret » et 59 « Champ-Barby », lors de la mise à l'enquête des conditions d'approbation du Plan d'aménagement local (PAL) en 2018.



Plan de situation - PAD-cadres 58 « Pierre-Sciobéret » et 59 « Champ-Barby »

Selon l'article 64 al. 2 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC), les PAD-cadres ont pour but d'assurer, à l'échelle d'un grand secteur englobant plusieurs îlots urbains, un aménagement cohérent des espaces, ainsi qu'une gestion optimale des transitions entre les différents îlots, du point de vue de l'urbanisation, de l'environnement et de la mobilité.

Forts de l'intention communale, les périmètres desdits PAD-cadres ainsi que les objectifs y relatifs, mentionnés aux articles 146 decies et 146 undecies du Règlement communal d'urbanisme (RCU), ont été approuvés par la Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement (DIME) en date du 22 décembre 2021.



PAL 2018 | PAZ A

2. Processus d'aménagement

En raison du périmètre conséquent, des enjeux, des nombreuses thématiques à traiter, ainsi que de la complexité du projet, un crédit d'étude d'un montant de Fr. 430'000.00 avait été demandé au Conseil général en date du 14 décembre 2020 pour l'élaboration des PAD-cadres 58 « Pierre-Sciobéret » et 59 « Champ-Barby ».

Les différentes démarches menées jusqu'à ce jour, par le biais du crédit d'étude susmentionné, ont permis d'élaborer les phases suivantes :

Phase 1 : étude préliminaire

Cette phase initiale a permis de révéler et de clarifier les enjeux en présence et de définir les objectifs généraux. L'étude préliminaire a mis en évidence l'intérêt historique du site comme un ensemble remarquable. Elle a également conduit au constat de secteurs à l'identité forte, mais progressivement altérée par des opérations peu sensibles de la structure urbaine ou de l'architecture du lieu.

Phase 2 : étude historique

Une étude historique a été élaborée afin d'approfondir les connaissances historiques du site et mettre en exergue certains éléments constitutifs de l'identité des quartiers.

Phase 3 : mandats d'étude parallèles (MEP) et démarche consultative

Comme mentionné précédemment, en raison du périmètre conséquent, des enjeux et des nombreuses thématiques à traiter, ainsi que de la complexité du projet, des mandats d'étude parallèles ont été développés.

Pour ce faire, le Conseil communal a mené une procédure sur invitation, en sollicitant trois équipes pluridisciplinaires. Les résultats des études ont permis de définir des outils urbanistiques pour cadrer le développement futur des secteurs compris dans les PAD-cadres.

Ce travail a permis une réflexion urbanistique fixant une organisation générale du développement du périmètre d'étude, qui a conduit à l'identification de principes d'aménagement concernant :

- Les volumétries et le degré de préservation, agrandissements, démolitions ;
- Les aménagements extérieurs et paysagers (principalement privés) ;
- La gestion et l'impact du stationnement ;
- La gestion des espaces publics.

A la fin du processus de MEP, le collège d'experts a désigné, à l'unanimité, le projet du pool de mandataires « Rapin Saiz architectes et Bonnemaison-paysage », comme projet lauréat.

De manière générale, le projet retenu vise à transformer des quartiers hétérogènes en une cité jardin, notamment le long de la Trême, au cœur d'un réseau de promenades arborées. L'approche sensible de Rapin Saiz architectes et Bonnemaison-paysage a permis de proposer un développement des quartiers concernés par touches successives, répondant à la qualité et la particularité du bâti, au caractère d'îlot, à son environnement paysager immédiat, dans une vision urbanistique globale. Cette étude a également servi de base pour la définition des enjeux environnementaux et l'intégration fine du stationnement des véhicules dans une temporalité de réalisation variable.



Image finale des MEP – Plan d'ensemble

Le projet propose des solutions et des interventions qui, à ce stade et sans vérifications précises dans le cadre du dossier du PAD, **sont illustratives** :

Densifier la canopée, revaloriser les avant-jardins et assurer la vie des sols

Lors de toute construction nouvelle ou modification du bâti, un taux de canopée de 30% minimum à 30 ans devra être garanti. Dès lors, le plan de plantation et le taux de canopée liés seront fournis au moment de l'enquête. En sus, les arbres seront plantés en priorité, en accompagnement des noues et au voisinage direct du domaine public, en particulier dans les rues dont la largeur ne permet pas une plantation d'arbres suffisante sur le domaine public. Les essences seront choisies pour leur potentiel d'adaptation au dérèglement climatique.



Illustration – Densification de la canopée



Illustration – Revalorisation des avant-jardin



Illustration – Assurer la vie des sols

Créer un « quartier promenade »

Un processus de mise en place du système de chemins de traverse-noues-arborisation en cœur d'îlot est proposé, à savoir intervenir sur une parcelle privée, dès le moment où un nouveau projet y est envisagé, afin d'inscrire une servitude en faveur de la création d'un chemin et d'une noue, selon le schéma explicatif ci-dessous :

1. Modification du bâti de la parcelle n°6 :

Création d'une servitude « chemin » parcelle n°6 et création d'une noue



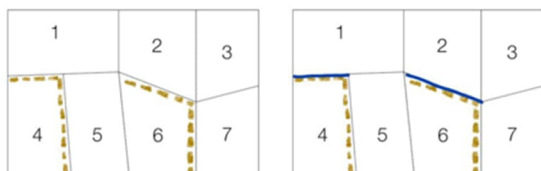
3. Modification du bâti de la parcelle n°5 :

Création d'une servitude « chemin » parcelle n°5 et création d'une noue



2. Modification du bâti de la parcelle n°4 :

Création d'une servitude « chemin » parcelle n°4 et création d'une noue



4. Concept finalisé :

Combinaison chemin de traverse avec arborisation et système de noues

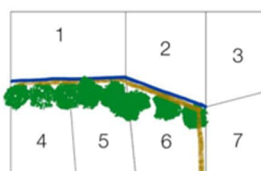




Illustration – Chemins de traverse et promenade de la Trême

Gestion des eaux

Etant considéré comme une ressource importante, un concept de gestion des eaux météoriques a été élaboré afin que les surfaces perméables soient réduites au minimum impératif :

- Domaine privé : la gestion des eaux se fera principalement à la parcelle, selon des schémas de désimperméabilisation des sols et de gestion des eaux de toiture dans des noues ;



Illustration – Coupe cœur d'îlot - Système noues-chemin-arbres

- Domaine public : une attention particulière sera également portée sur le domaine public, en mettant en place un double système. Un système par infiltration directe est proposé, les eaux des surfaces imperméables étant envoyées dans les fosses de plantation le long des chaussées et dans les surfaces perméables. Un autre système par drainage puis par infiltration est prévu, faisant en sorte que les eaux qui n'auront pas pu être infiltrées localement soient captées dans le réseau.

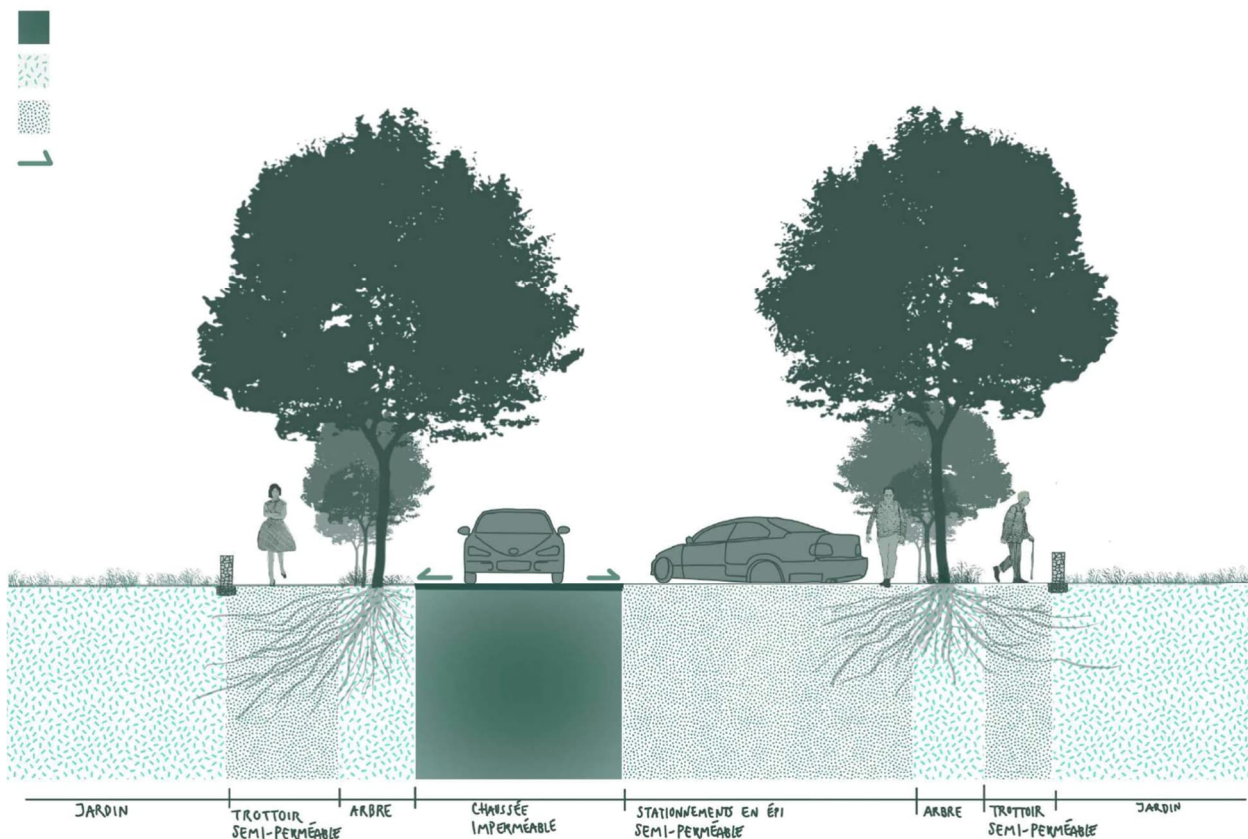


Illustration – Désimperméabilisation de la chaussée

Développement du bâti de manière différenciée

Le projet lauréat préconise de développer les secteurs de manière différenciée, à savoir :

- Une densification importante le long de la rue de Vevey ;
- Une densification modérée par voie de surélévation et d'extensions individuelles dans l'essentiel du quartier ;
- Une densification modérée par voie de surélévations et d'extensions mitoyennes dans des secteurs spécifiques, à l'instar des parcelles situées aux abords de la rue Pierre-Sciobéret ;
- La mise en place d'un dispositif règlementaire permettant d'exiger la démonstration de la nécessité technique de la démolition pour les bâtiments existants et de la présence d'un sol imperméable pour chaque projet.

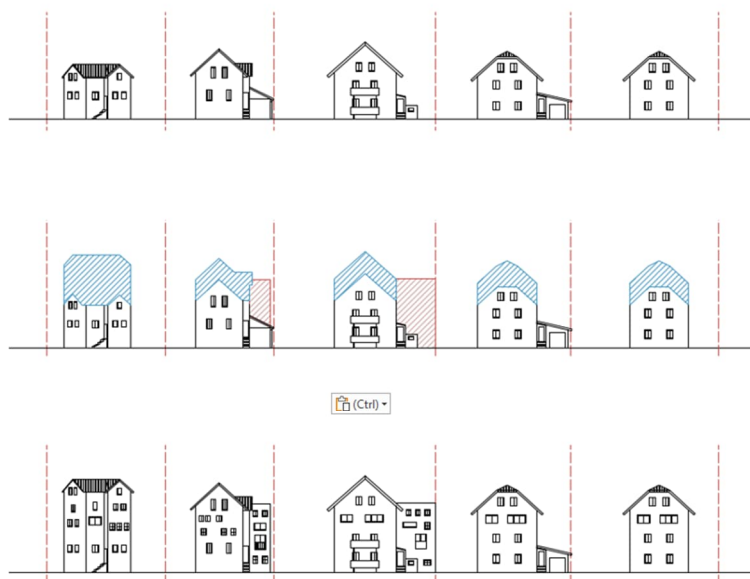


Illustration – Principes de densification

Références



Curélisation d'un immeuble de logements à Vevey, Rapin Galt Architectes



Curélisation d'un immeuble de logements à Pully, FAZ Architectes



Extension d'une maison à Renens Dreier Frenzel architecture

Activités au rez-de-chaussée

Le projet lauréat préconise une gestion du traitement des rez-de-chaussée, par un plan de localisation des activités au rez-de-chaussée, dans les dossiers des PAD-cadres, identifiant :

- L'ensemble du secteur pouvant accueillir des activités non gênantes et compatibles avec l'habitat ;
- Des secteurs (localisation à affiner) étant particulièrement propices à accueillir des activités ;
- Quelques secteurs devant obligatoirement prévoir des surfaces d'activités. Les modalités (pourcentage de surface, rez-de-chaussée actif, etc.) restent à définir.



Illustration – Activation des rez-de-chaussée

Stationnement

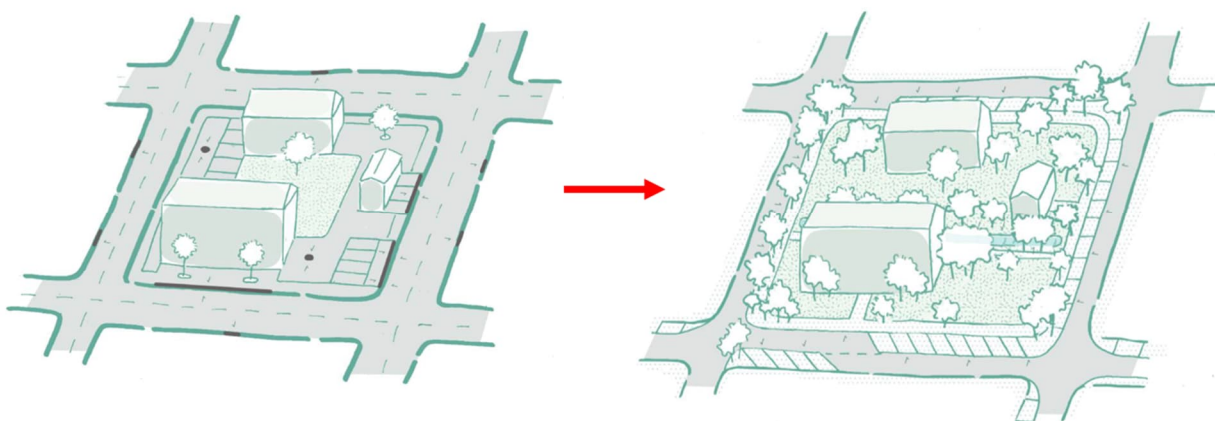
La stratégie vise à protéger les espaces de pleine terre des avant-jardins et des jardins arrière, en reportant le stationnement privé sur le domaine public, tout en permettant à celui-ci d'être réaménagé. Ceci nécessite de définir une réglementation évolutive permettant d'accompagner dans le temps la densification progressive et ses besoins en stationnement.

Le besoin maximal considéré de 1300 places de stationnement peut être couvert par les aménagements sur le domaine public, tout en assurant la fonctionnalité des rues et des carrefours ainsi que par les quelques parkings souterrains existants et futurs.

La répartition de ces places sur l'ensemble du périmètre permet de respecter une distance maximale d'environ 300 m entre la place de stationnement et le logement ou le lieu de travail.

Le fait de considérer la mutation du 100% des parcelles dans le calcul offre une marge de sécurité confortable, car la mutation se produirait dans un délai bien plus important que la période de 15 à 20 ans, prise en compte pour les plans d'affectation. En effet, tant les immeubles récents que diverses parcelles ne vont pas subir de travaux impliquant un redimensionnement et une relocalisation de leur stationnement avant plusieurs décennies.

Le Conseil communal a décidé de fixer un ratio de 0.6 place par logement, car un ratio supérieur de place engendrerait une forte occupation du domaine public par le stationnement des voitures, ce qui pénaliserait la qualité d'aménagement des espaces publics. Ce ratio est conforme à la qualité de desserte multimodale du secteur et correspond à celui qui est appliqué dans les PAD récemment élaborés à proximité.



Concept de mutation des parcelles et des domaines publics retenu à l'issue des MEP

Circulation

Le projet généralise les sens uniques et définit des profils-types pour certaines rues. Ces profils devront être affinés dans le dossier des PAD-cadres. Les chaussées en sens unique doivent prévoir un contre-sens cyclable. Un principe de compartimentage est proposé afin de libérer l'espace dévolu aux nouveaux usages et de dissuader un transit indésirable dans un quartier essentiellement résidentiel.



Illustration – Principes de circulation

Démarche consultative

Le processus de MEP a été accompagné par une démarche consultative qui avait pour but de partager plus largement les enjeux et la vision du développement du site et de faire ressortir des thèmes également orientés par les points de vue des habitants, en sus de ceux des spécialistes.

Cette démarche consultative a été entamée en amont des MEP, au travers d'un sondage, de balades diagnostic et d'un atelier vision, destinés à tous les usagers du périmètre d'étude, afin de faire ressortir l'expérience des habitants. Cette expertise d'usage a ainsi pu être transmise aux trois équipes mandataires, dès le début de leur travail sur les PAD-cadres, afin de nourrir leurs réflexions et leur permettre de développer des solutions adaptées aux besoins des habitants, en bon équilibre avec les considérations révélées par les autres études susmentionnées.

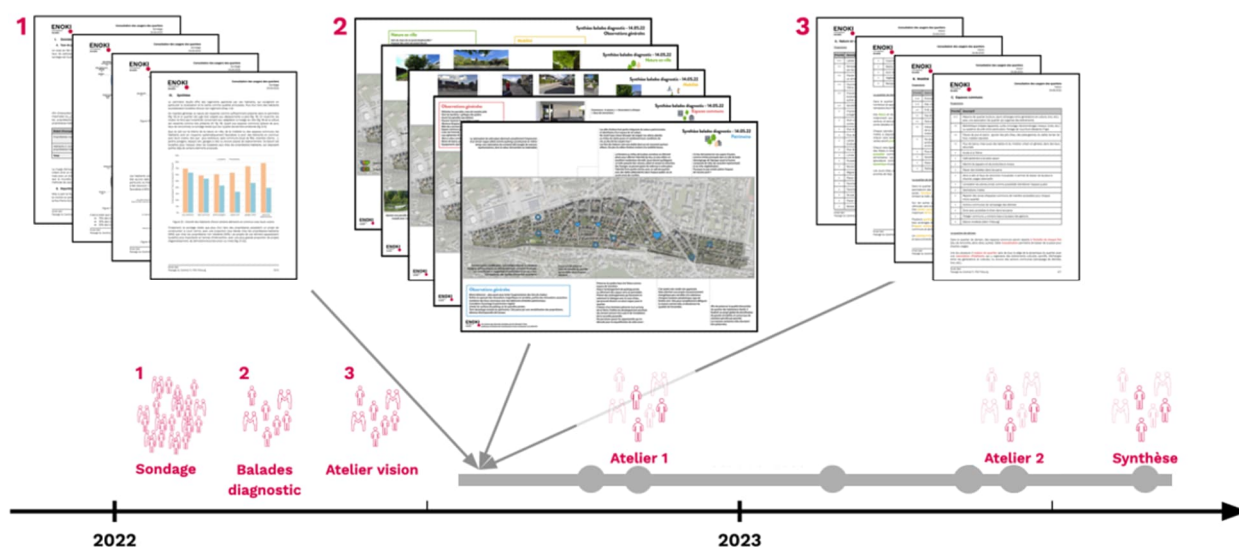
Cette première phase consultative a également permis de définir un groupe représentatif des usagers, composé de la manière suivante :

- 12 personnes ;
- Égalité des genres et diversité d'âge ;
- Réparties sur l'ensemble du périmètre ;
- Une moitié étaient des locataires, l'autre moitié des propriétaires.

La deuxième partie de la démarche consultative a consisté en deux ateliers d'échanges entre le groupe représentatif des usagers et les équipes mandataires. Ces ateliers ont permis de mettre en exergue les points forts des projets et d'en identifier les défis.

La démarche consultative s'est terminée par une séance de restitution, qui s'est déroulée le 5 décembre 2023, durant laquelle l'équipe lauréate a présenté la synthèse de son travail au groupe représentatif des usagers. Si quelques questions techniques ont été soulevées, le groupe a souligné la qualité de la proposition de l'équipe lauréate et l'a également remerciée pour son immense travail, ainsi que pour la prise en compte de ses besoins et apports. En se réjouissant d'être témoin du développement du secteur d'étude, le groupe s'est largement projeté dans cette proposition ambitieuse, tout en ayant bien compris les enjeux de phasage de réalisation.

De manière générale, la démarche participative a été très appréciée par le groupe représentatif des usagers qui a également remercié la Ville pour la mise en place d'une telle démarche.



Processus – Démarche participative

Dossier des PAD-cadres (outils légaux)

Le processus de MEP n'est pas un outil légal et ce dernier n'est pas contraignant pour les tiers et ne lie pas les autorités entre elles. Par conséquent, cet outil d'aménagement doit désormais faire l'objet d'une retranscription légale de tous les éléments identifiés dans le cadre des MEP, par le biais d'un examen préalable et d'une mise à l'enquête du dossier des PAD-cadres.

Ce travail est complexe, car il englobe des problématiques diverses, précédemment détaillées, dans un périmètre composé de 342 parcelles. Dès lors, le Conseil communal doit proposer un projet suffisamment solide, afin de pouvoir formaliser des éléments détaillés dans le dossier des PAD-cadres, car les propriétaires doivent être nantis avec précision de leurs droits constructibles. Pour ces motifs, il est nécessaire de réaliser un travail extrêmement fin, en vue d'aboutir à un règlement leur permettant de connaître précisément ce qu'il est possible de réaliser.

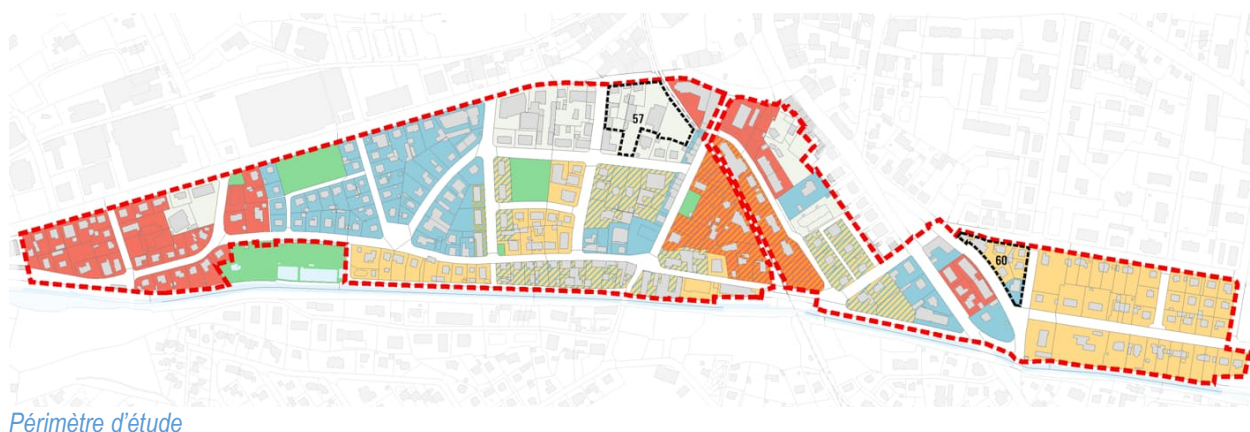
En outre, le Conseil communal rappelle que le processus lancé par la Ville visait initialement à proposer une réflexion sur l'ensemble du site, qui devait aboutir à des solutions de développement à l'échelle de la parcelle privée uniquement. Les projets devaient conduire à l'identification de principes d'aménagement concernant :

- Les volumétries et le degré de préservation des habitations (agrandissements, démolitions, etc.) ;
- Les aménagements extérieurs et paysagers privés ;
- La gestion et l'impact du stationnement, principalement hors du domaine public.

Selon le cahier des charges des MEP, validé le 16 mai 2022 par le collège, la problématique des espaces publics et du stationnement ne devait pas être travaillée de manière détaillée.

Cependant, lors de l'analyse des projets, le collège a rapidement relevé qu'il était impératif de ne pas dissocier les interventions sur fonds privés de celles sur le domaine public. En effet, le périmètre d'étude étant très étendu, les études touchaient également de multiples problématiques, telles que :

- Les secteurs avec un tissu urbain hétéroclite, ayant des potentiels de densification importants ;
- Les secteurs avec des enjeux spécifiques, qu'il s'agissait d'identifier plus précisément ;
- Les secteurs en lien avec les espaces réservés aux cours d'eau (ERE) ;
- La gestion des espaces publics, semi-publics et privés.



De ce fait, le collège a décidé de prévoir un atelier supplémentaire, non prévu initialement, afin de permettre aux équipes de travailler à grande échelle, sur l'entier du périmètre et d'approfondir certains secteurs spécifiques de manière plus détaillée. Dès lors, le projet a induit des nouveaux enjeux, tels que :

- Une corrélation entre le développement des parcelles et les interventions sur le domaine public du fait du report des places de stationnement privées sur fonds public ;
- Des enjeux de gouvernance (mise en place d'une entité de suivi des projets privés et publics) ;
- Des interventions sur fonds privés (servitudes, noues, etc.).

Sur la base du préavis du collège, le Conseil communal a décidé d'accepter la mise en place d'un 3^e atelier financé par le biais du crédit d'étude voté le 14 décembre 2020. Fort de ce constat, le Conseil communal a en outre accepté de présenter un éventuel nouveau crédit au Conseil général pour l'élaboration des dossiers des PAD-cadres. Le Conseil général avait été informé de cette situation par la voix de Mme Estelle Zermatten, Conseillère communale, lors du Conseil général du 20 mars 2023.

Présentation à la Commission d'aménagement

Le résultat des MEP « PAD-cadres » a été présenté à la Commission d'aménagement en date du 26 août 2024.

3. Objet du crédit

3.1 Description du mandat

Avant de passer à l'élaboration des outils d'aménagement proprement dit, des compléments d'analyse et des précisions des objectifs seront nécessaires. La coordination avec les projets connexes pouvant conditionner des éléments de projet ou la stratégie opérationnelle, notamment les modalités de phasage, constituera un élément essentiel pour la stabilité juridique des dossiers des PAD-cadres. Des contacts avec des tiers (administrations, certains propriétaires, groupes d'intérêts, etc.) seront également pris en fonction des concepts et principes de mise en œuvre à concrétiser.

Une fois les principes opérationnels consolidés, l'étude pourra se focaliser sur la mise en place des outils de planification et des processus de mise en œuvre à appliquer. Ainsi, le plan et le règlement des PAD-cadres seront élaborés. Parallèlement, la formalisation d'un corpus juridique et opérationnel cohérent sera effectuée, comprenant également les documents d'accompagnement, tels qu'une charte paysagère, un concept de mobilité définitif et de stationnement, des principes de gestion des eaux de surface et des modalités foncières.

Les résultats des étapes susmentionnées permettront ensuite à la Ville de Bulle d'élaborer les outils réglementaires qui en découlent. Il s'agira de traduire les études dans un outil légal et technique, les dossiers des PAD-cadre, en vue de la mise à l'enquête publique et de leur approbation, à savoir :

- Plan de situation ;
- Plan d'implantation contraignant ;
- Plans d'implantation illustratifs ;
- Règlement ;
- Rapport explicatif selon l'art. 47 OAT ;
- Rapport d'impact sur l'environnement (RIE) ;
- Annexes relatives aux documents d'accompagnement (charte paysagère, concept de mobilité, etc.).

Il est entendu que le Conseil communal organisera une ou des séances publiques avant la mise à l'enquête des PAD-cadres. Des séances d'information plus spécifiques, avec les propriétaires concernés, pourront également avoir lieu afin d'offrir à ces derniers toutes les réponses relatives aux conditions de développement proposées par le futur projet.

3.2 Planning d'intention

Phase 4 : Dossier de PAD-cadres (outils légaux)	Février 2025 – Novembre 2027 (33 mois)
Constitution dossier et lancement études complémentaires	9 mois
Examen préalable par la DIME	8 mois
Adaptations du dossier	6 mois
Enquête publique	2 mois
Approbation par la DIME	8 mois

3.3 Crédit demandé

Phase 4 – Elaboration des dossiers des PAD-cadres (outils légaux), selon le descriptif susmentionné :

- Pilotage	Fr. 21'546.00
- Concepts et principes	Fr. 58'920.00
- Projets et mesures	Fr. 105'770.00
- Légalisation (outils légaux)	Fr. 55'360.00
Total HT	Fr. 248'844.00
TVA 8.1%	Fr. 20'156.00
Total TTC	Fr. 269'000.00
Fonds énergie 1%	Fr. 2'690.00
Fonds culture et embellissement 1%	Fr. 2'690.00
Total investissement	Fr. 274'380.00
Crédit demandé, arrondi à	<u>Fr. 275'000.00</u>

Le Conseil communal sollicite l'octroi d'un crédit additionnel de Fr. 275'000.00 pour l'élaboration des dossiers des PAD-cadres 58 « Pierre-Sciobéret » et 59 « Champ-Barby ».

Financement : Par emprunt de Fr. 275'000.00 auprès d'un organisme financier

Amortissement : 10% par année, dès 2026

Intérêts : 2% (taux indicatif)

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le Syndic

Le Secrétaire général

Jacques Morand

Raoul Girard