
CONSEIL GENERAL

Séance du 10 décembre 2015

Message N° 2.3.3

Demande de crédit de CHF 200'000.00 pour l'établissement d'un PAD-cadre dans le secteur de la Condémine

Introduction

Dans le cadre de la révision générale du Plan d'aménagement local (PAL), le Conseil communal aimerait introduire la notion de PAD-cadre pour la partie située entre la route d'Arruffens et la route de l'Industrie, le quartier de la Condémine.

Cet objet doit permettre de fixer des règles en matière d'aménagement du territoire en appliquant des principes directeurs d'aménagements.

Descriptif

L'aménagement du territoire en Suisse a pris un cours nouveau consacré par la révision de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT): il s'agira à l'avenir de développer la « ville sur la ville », en portant un effort accru sur la restructuration et la requalification de certains secteurs du territoire, souvent très bien localisés, déjà bâtis et dont l'occupation est aujourd'hui considérée comme insatisfaisante, peu rationnelle (anciens quartiers de villas ou zones industrielles devenues péricentrales par exemple). Pour cela, ce sont souvent d'importants espaces qu'il s'agit de faire évoluer.

Il s'agit donc de clarifier par quels moyens et comment traiter ces cas. Le fait qu'ils soient déjà bâtis et que les mutations à planifier soient importantes implique évidemment que les opérations ne se feront que lentement, avec des contraintes fortes (foncières par exemple).

Ce sont là, résumé brièvement, certains des principaux nouveaux enjeux de l'aménagement du territoire. Or, les moyens actuels ne sont pas adéquats: le plan d'aménagement local (PAL), trop général, ne permet pas d'identifier toutes les mesures nécessaires aux niveaux requis de qualité urbaine et de faisabilité. Une juxtaposition de plusieurs plans d'aménagement de détail (PAD) ne fait qu'additionner des visions partielles et

insuffisamment coordonnées. En outre, le premier PAD venu aurait une plus grande marge de développement, alors que le dernier venu risque bien souvent de devoir limiter son projet pour réduire par exemple le trafic, induisant une forme d'inégalité de traitement. Il faut donc utiliser un instrument d'aménagement qui soit à la fois suffisamment détaillé pour identifier les mesures adéquates à prendre, mais assez souple pour pouvoir s'adapter dans le temps à l'évolution des besoins et donc des programmes sur le long terme.

Dans son projet de révision de la LATeC mis en consultation, la direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC) prévoit d'introduire un nouvel instrument de planification: les PAD-cadre, à une échelle intermédiaire entre le plan d'affectation des zones (PAZ, couvrant toute la commune au 1/5000) et le PAD (couvrant une ou plusieurs parcelles au 1/500).

Dans le cadre de la révision générale du PAL de la commune de Romont, une analyse des secteurs bâtis et des potentiels de reconversions a été faite. Elle a conduit à constater que ce potentiel était suffisant à court et moyen termes en tous cas pour assurer un développement démographique suffisant, à condition de pouvoir mettre en œuvre ces reconversions.

Pour cette raison, un schéma directeur détaillé a été établi et inscrit dans le plan directeur communal pour 2 secteurs, dont celui de la Condémine. Sis au sud de la colline et à proximité de la gare qui va voir son rôle central se renforcer, il fait déjà l'objet de petites opérations de densifications et de restructurations, et surtout de deux plus importantes avec des PAD en cours (Pré-des-Comtes et Echervettes).

La volonté communale pour ce secteur stratégique consiste à planifier une vision d'ensemble du périmètre en structurant le redéploiement et la densification de l'urbanisation des parcelles déjà bâties ou libres. Les réflexions portent sur les affectations, de centrales à résidentielles, la reconversion morphologique des divers îlots, actuellement notamment de types industriels, de villas et de locatifs, l'accompagnement paysager et de requalification des espaces publics, notamment de voiries.

A l'occasion d'un entretien intermédiaire en cours de révision du PAL entre le Service des constructions et de l'aménagement (SeCA), la commune et son mandataire, ce service a proposé au Conseil communal de planifier un PAD-cadre pour ce vaste secteur sur lequel des réflexions quant à l'évolution à court, moyen et long termes étaient faites. Le but serait de légaliser par ce biais les intentions du Conseil communal pour ce secteur telles que présentées lors de la séance.

Lors de cette séance, le SeCA et la commune se sont entendus pour envisager conjointement de lancer ce PAD-cadre. Pour le SeCA, ce serait l'occasion de tester ce nouvel instrument et au-delà d'éventuellement mieux le définir lors de la finalisation de la révision de la LATeC et du ReLATeC. En conséquence, le SeCA a confirmé par courrier sa participation à hauteur de CHF 50'000.00 aux frais d'étude, sachant que pour une 1ère expérience, un certain tâtonnement sera inévitable.

Pour la commune de Romont, cette démarche a l'avantage de légaliser ses intentions d'aménagement dans ce secteur avec l'appui technique, légal et financier de la DAEC. Le lancement dépend cependant du budget d'étude à allouer, la commune et la participation de propriétaires privés devant couvrir le solde du coût. Dans l'intervalle, le projet de révision générale du PAL a intégré au PAZ et au règlement communal d'urbanisme (RCU) l'exigence d'établir ce PAD-cadre sur un périmètre comprenant les schémas inclus au plan directeur communal (PDCom). Il couvre une surface totale de 190'400 m².

C'est sur la base de ces réflexions, commentées plus précisément ci-après, et sous réserve d'un accord entre la commune et le SeCA, que le budget indiqué pourra être confirmé. A noter que ce projet est une 1ère expérience, et qu'il revêt en conséquence un caractère de test, ce qui implique une part d'incertitude dans la détermination du budget.

Coûts

Dossier PAD-cadre jusqu'à l'examen préalable (selon offre) TTC	CHF	160'000.00
Dossier PAD-cadre jusqu'à l'enquête publique (estimation) TTC	CHF	40'000.00
Total TTC	CHF	200'000.00
Part pris en charge par l'Etat	CHF	50'000.00
Part pris en charge par des propriétaires privés (Migros et TPF) 2/3	CHF	100'000.00
Part pris en charge par la commune 1/3	CHF	50'000.00

Il est à noter que si les prestations pour l'établissement du PAD-cadre ont été bien défini jusqu'à l'examen préalable (offre de notre urbaniste établie en collaboration avec les services de l'Etat), la suite de l'étude dépendra des exigences du Canton. Les honoraires entre l'examen préalable et la mise à l'enquête publique sont donc actuellement estimés et pourraient varier suivant les contraintes données par l'Etat.

Demande de crédit

Le crédit de CHF 200'000.00, prévu au poste N° 620.501.03 du budget d'investissements 2016, sera financé par un emprunt ou par nos disponibilités.

Frais financiers

Amortissement	7 % de CHF 200'000.00	CHF 14'000.00
Intérêts	3 % de CHF 200'000.00	CHF 6'000.00
Charge financière annuelle		CHF 20'000.00

Le Conseil communal invite le Conseil général à accepter cette demande de crédit de CHF 200'000.00 pour l'établissement d'un PAD-cadre dans le secteur de la Condémine