



Palézieux, le 6 janvier 2009

Commune de Palézieux
Case postale 35
1607 Palézieux-Village

Préavis municipal 01/09 concernant le projet de développement du pôle de Palézieux - 3^{ème} étape

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Le 9 décembre 2005, le Conseil communal de Palézieux donnait son accord pour l'octroi d'un crédit de **fr. 240'000.—** pour réaliser une étude de mandats parallèles (MEP) concernant la valorisation du site de la gare de Palézieux coordonnée à une vision stratégique du développement de la Commune ; montant qui était subventionné à 65 % par le Canton.

Cette étape franchie, vous avez pu prendre connaissance des projets des 5 bureaux d'urbanisme qui ont participé au concours lors de la présentation publique du 24 mai 2007, ainsi que pendant l'exposition permanente qui a eu lieu du 25 mai au 2 juin 2007. Le projet lauréat, retenu par le collège d'experts, a été celui du bureau 2B architectes Sàrl à Lausanne, lequel est associé aux bureaux Biol Conseils S.A à Neuchâtel, CITEC Ingénieurs Conseils S.A. à Genève et EDMS Ingénieurs Conseils au Petit-Lancy.

Le 29 janvier 2008, le Conseil communal accordait un nouveau crédit de **fr. 100'000.—** (subsidé à 60 % par le Canton), permettant de réaliser une analyse préliminaire afin de définir la stratégie à adopter pour la suite des opérations et de déterminer les outils qui seront utilisés à cet effet.

État de la planification

Cette phase d'étude se concentre sur Palézieux-Gare, d'emblée reconnu comme secteur prioritaire et stratégique. Au-delà des services de l'état et représentants communaux qui participent au Comité de pilotage (COFIL), des contacts particuliers sont notamment entretenus avec les acteurs suivants :

- ✚ Principaux propriétaires concernés par le développement de « La Sauge » : BCV et M. et Mme Blaser, accompagnés de leurs conseils respectifs.
- ✚ Acteurs concernés par l'interface des transports : CFF immobilier et infrastructures, TPF, CarPostal, Service fribourgeois des transports et de l'énergie.
- ✚ Représentants du SIPAL au sujet du projet de centre de détention pour mineurs : MM. Perette et Pilet.
- ✚ Délégués d'une association intéressée à implanter à proximité de la gare un centre européen de méditation avec possibilités d'habitat et d'hébergement à proximité.
- ✚ Entretien avec des représentants du SDT, MM. Michel Martinet, responsable de la Division aménagement des communes et Denis Leroy, responsable des démarches foncières.

./.





Commune de Palézieux

Case postale 35
1607 Palézieux-Village



L'étude préalable a permis de bien cerner les contraintes techniques et foncières ainsi que de préciser divers aspects du concept d'aménagement, tant au niveau quantitatif que qualitatif.

On peut considérer qu'à ce stade, notamment pour le secteur de « La Sauge », l'équivalent d'une étude préliminaire AT-AF (Aménagement du territoire et Amélioration foncière) est déjà largement avancée et qu'une démarche peut être proposée tant pour les aspects fonciers que d'aménagement.

Une étude du contexte du développement régional montre qu'un développement soutenu du pôle de Palézieux-Gare ne devrait pas avoir d'incidence significative sur d'éventuelles demandes d'extension de zone à bâtir dans les villages environnants.

Considérations sur le contexte communal

La Municipalité s'est clairement exprimée sur ses intentions en matière de croissance démographique ainsi que sur ses capacités à porter les importants dossiers impliqués par le projet territorial retenu à l'issue des MEP. En ressortent notamment les considérations suivantes :

- ✚ Le projet dans sa globalité prévoit un potentiel de 2900 habitants-emplois supplémentaire. Le développement à 15 ans de Palézieux-Gare ne devrait pas dépasser environ 1400 habitants-emplois, à accueillir par étapes.
- ✚ Pour des questions de disponibilité, la Municipalité ne peut envisager de mener de front une révision du PDCOM, du PGA et du PPA « La Sauge ». Il faut considérer que de gros dossiers communaux sont également en chantier, en particulier celui d'une large fusion à 11 communes.
- ✚ La révision du PPA « La Sauge » est urgente car ses dispositions sont contraires aux intentions communales et cantonales d'aménagement et la BCV est pressée par des investisseurs intéressés par l'acquisition de ses terrains.
- ✚ Le réaménagement de la "Place de la Gare" actuelle est également considéré comme prioritaire par la Municipalité et le Canton, cela à la fois pour des raisons fonctionnelles et de sécurité ainsi que pour modifier clairement l'image de cette gare.
- ✚ La transformation de l'espace de la gare nécessite l'extension et le déplacement du P+Rail, élément reconnu comme le plus problématique par les principaux acteurs concernés. Celui-ci est prévu en aval des voies ferrées, ce qui y implique une modification importante des affectations, des équipements et de l'organisation foncière.

Démarche proposée

Afin de répondre aux niveaux de priorité, de prendre en compte la capacité d'implication des autorités locales et de limiter les risques de blocage de procédures imbriquées, la démarche de planification suivante est envisagée :

./.





Commune de Palézieux

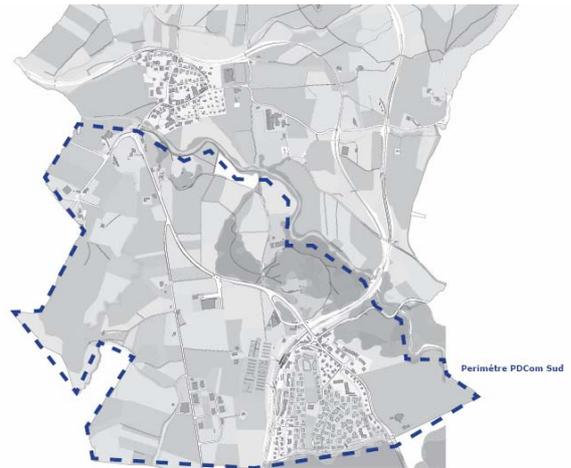
Case postale 35
1607 Palézieux-Village



1. Plan directeur communal

1a Révision du Plan directeur communal - secteur Sud, soit sur la partie sud du territoire communal, a priori découpé le long du cours de la Broye. L'établissement de ce document consistera essentiellement en une mise en forme du résultat des études menées jusqu'ici et de la transcription de ce projet territorial en objectifs, principes et actions.

Il garantira la cohérence des diverses démarches d'affectation et d'aménagement qui pourront suivre leur propre calendrier et procédure d'approbation. Sa mise en consultation publique et son approbation par le législatif communal et le Conseil d'État donneront le juste poids démocratique à ces nouvelles orientations majeures du devenir communal.



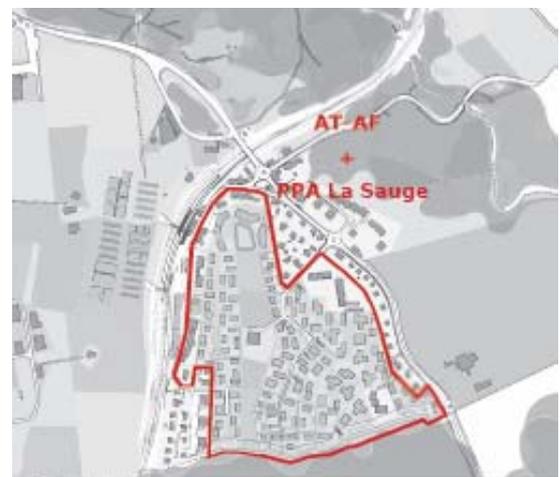
1b Révision partielle du PGA Sud

Il s'agit d'une modification partielle du PGA pour traiter la compensation de la zone agricole et des surfaces d'assolement, envisagée par le biais d'un retour en zone agricole de zones intermédiaires ou industrielles. A l'issue de cette démarche, de nouvelles affectations seront définies pour ce secteur du territoire communal.

2. Secteur « La Sauge »

2a Étude de faisabilité « La Sauge »

Parallèlement à cette révision partielle du PDCom, des contacts seront systématiquement pris avec les différents propriétaires concernés par le projet territorial pour arrêter la démarche foncière propice pour chaque secteur et processus d'affectation. Des contacts ont déjà eu lieu avec les deux principaux propriétaires de la Sauge, un autre a même déjà été entrepris avec des propriétaires voisins ; tout cela dans le but de traiter avec les particuliers avant de lancer le débat public.



./.



Commune de Palézieux

Case postale 35
1607 Palézieux-Village



A priori, une démarche de gré à gré avec conventions signées entre la commune et les propriétaires est envisagée par les deux plus grands propriétaires. Toutefois, l'éventualité de création d'un syndicat AF reste encore ouverte.

Cette éventualité peut s'imposer soit parce que les garanties d'accord entre tous les propriétaires ne sont pas suffisantes, soit parce que le syndicat est jugé préférable pour assurer la bonne marche de la mise en œuvre des équipements nécessaires. Dans les deux cas, une étude préliminaire est imposée par la loi (art. 85 LAF), ce qui explique que cette éventualité est prise en compte dans le processus. On considère alors que l'esquisse territoriale est faite et qu'en plus du respect de la procédure, elle doit être complétée essentiellement par les prestations d'un ingénieur géomètre pour cerner les modalités de la démarche foncière adoptée et l'estimation des coûts.

2b Révision du PPA « La Sauge » sur un périmètre élargi. L'établissement de ce Plan partiel d'affectation pourra également se faire parallèlement à la révision du PDCOM. Il est a priori envisagé de procéder simultanément à l'examen préalable des deux dossiers. En fonction de l'évolution des discussions avec les propriétaires et le voisinage, il sera apprécié ensuite si les procédures d'adoption seront plus ou moins décalées dans le temps.

Pour ce PPA, il est envisagé de déplacer la zone à bâtir vers la gare et d'affecter les terrains considérés comme réserve d'extension à long terme en zone intermédiaire. Cela impliquera une péréquation foncière entre quelques propriétaires. La suppression de la poche de zone agricole devra être compensée, par une modification partielle du PGA menée soit simultanément, soit combinée avec celle qui devra accompagner le PPA « Sous Gare ».

2c Étude d'impact environnemental (EIE)

L'EIE est une procédure destinée à optimiser les projets. Elle a pour but de s'assurer que les exigences en matière de protection de l'environnement soient prises en compte suffisamment tôt lors de la planification des installations. L'EIE s'intègre dans les procédures d'autorisation existantes pour les installations. Pour le pôle de développement de Palézieux, l'EIE accompagnera éventuellement chacun des Plan partiel d'affectation (PPA) de « La Sauge » et de « Sous-Gare ».

L'obligation d'établir une EIE est définie par l'Ordonnance relative à l'étude de l'impact sur l'environnement (OEIE), annexe 1, article 11.4, modification du 19 septembre 2008. Un projet est soumis à étude d'impact si le nombre de stationnement (terrain ou bâtiment) est égal ou supérieur à cinq cent places.

La décision d'établir une EIE sera prise avec la Commission de coordination interdépartementale pour la protection de l'environnement (CIPE) lors de l'étude préliminaire. Cette commission supervise les travaux préparatoires de l'EIE et assure la coordination entre l'autorité compétente et les autres autorités, collectivités ou services chargés de se prononcer sur l'installation soumise à l'EIE.

./.



Commune de Palézieux
Case postale 35
1607 Palézieux-Village



Pour parer à toutes éventualités, le présent préavis prévoit des montants (cf. points 2c et 3c) pour réaliser ces études. Il est bien clair qu'elles ne seront réalisées que si elles sont exigées par la CIPE.

3. Secteur « Sous-Gare »

3a Étude de faisabilité du Secteur « Sous-Gare »

Les contacts avec les différents propriétaires concernés par le PPA « Sous Gare » devant certainement être anticipés et menés à court terme, on peut donc imaginer que la démarche foncière puisse être arrêtée avant le mûrissement de la stratégie pour l'interface de la gare, condition au démarrage du PPA « Sous Gare ». C'est dans ce cadre que l'on abordera l'étude du déplacement du P + Rail dans ce secteur.



3b PPA « Sous-Gare »

Celui-ci sera à coordonner avec la révision partielle du PGA Sud. A cette occasion, des adaptations d'emplacement des zones industrielles et de leur réglementation seront également opérées.

Pour information, l'établissement d'un **plan cantonal (PAC) pour le centre de détention de mineurs**, prévu dans la zone industrielle sous la gare, sera mené de manière indépendante en terme de calendrier mais coordonné du point de vue des choix d'aménagement. Ce dossier sera conduit et traité par le Canton en fonction de la stratégie adoptée à ce propos, d'entente avec les autorités communales.

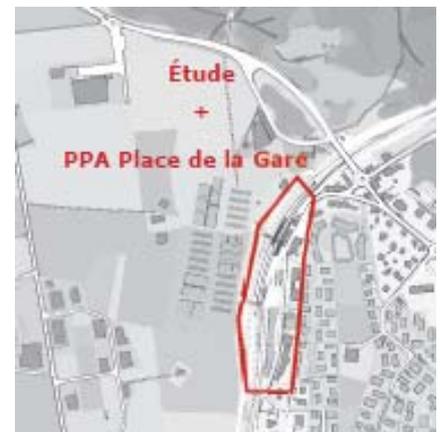
3c Étude d'impact environnemental « Sous-Gare »

Voir point 2c

4. Secteur « Place de la Gare »

4a Étude de faisabilité « Place de la Gare »

Poursuite des études sur l'aménagement de l'interface de la gare. Celles-ci démarreront également parallèlement aux précédentes, mais suivront leur rythme propre, dicté notamment par les contraintes liées aux multiples acteurs. La faisabilité économique devra notamment être alors plus concrètement



./.



Commune de Palézieux

Case postale 35
1607 Palézieux-Village



abordée. Le déplacement du P + Rail étant un élément central du processus, l'affectation des terrains nécessaires devra être initiée en temps opportun.

4b PPA « Place de la Gare »

En fonction des modifications parcellaires et d'affectations retenues pour le site de la gare, un PPA sera nécessaire pour affecter notamment certains terrains CFF en zone à bâtir. Les limites de ce PPA s'adapteront à celles préalablement définies des PPA de « La Sauge » et de « Sous Gare ».

5. Démarches ultérieures. Dans un deuxième temps, à moyen terme, en fonction des disponibilités municipales et des nécessités, les planifications suivantes seront encore nécessaires sur la base du concept retenu à l'issue des MEP :

- ✚ Révision du PDCom, partie Nord de la Broye (secteur du Village) ;
- ✚ Révision du PGA - partie Nord de la Broye (secteur du Village) et de son règlement ;
- ✚ Planification de détail probablement nécessaire pour le développement du Village (un ou plusieurs PPA), à définir dans le cadre du PDCom.

A plus long terme, au-delà de 2020, une extension de zone à bâtir au Sud de « La Sauge » pourra être examinée en fonction des enjeux et objectifs d'aménagement qui se présenteront dans le futur.

6. Conseil juridique. Plusieurs propriétaires ayant choisi de s'entourer de conseils juridiques, il apparaît dès lors qu'il devient obligatoire pour la Commune de mandater un spécialiste dont la tâche serait d'accompagner la Municipalité dans le projet et, surtout, de valider les documents (conventions, actes notariés etc.) qui seront établis au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

7. Communication. L'aboutissement et la réussite d'un projet d'une telle ampleur nécessite que la population soit renseignée en permanence et acquise à sa cause. D'autre part, il s'agit également pour la Municipalité de prendre compte de l'avis des habitants. Raison pour laquelle, la Municipalité prévoit de mandater un spécialiste de la communication aguerri à ce genre d'exercice. Pour les points 6 et 7, la Municipalité prévoit également dans la présente demande de crédit un montant de **fr. 100'000.—** pour le paiement d'honoraires et de frais et pour le financement des prestations.

8. Évaluation des coûts des diverses démarches. Sur la base des informations du Bureau 2B, les honoraires du Pool 2B, Biol Conseil, Citec Ingénieurs Conseils, EDMS Ingénieurs Conseils, du Bureau technique Stuby & Völlmy et du soutien de M. Xavier Fischer, urbaniste-conseil, le coût des diverses études se décomposent de la manière suivante :

./.





Commune de Palézieux

Case postale 35
1607 Palézieux-Village



		Montant	TVA 7,6 %	Total	Participation du canton	Participation des privés	Participation commune
1a	Révision du PDCom Sud	46'000.00	3496.00	49'496.00	oui	non	oui
1b	Révision du PGA Sud	41'300.00	3138.80	44'439.00	oui	non	oui
2a	Étude de faisabilité "La Sauge"	97'600.00	7417.60	105'018.00	non	oui	oui
2b	PPA "La Sauge"	95'200.00	7235.20	102'436.00	non	oui	non
2c	Étude d'impact environnementale "La Sauge"	33'900.00	2576.40	36'477.00	non	oui	oui
3a	Étude de faisabilité "Sous-Gare"	112'400.00	8542.40	120'943.00	non	oui	oui
3b	PPA "Sous-Gare"	67'000.00	5092.00	72'092.00	non	oui	non
3c	Étude d'impact environnementale "Sous-Gare"	33'900.00	2576.40	36'477.00	non	oui	oui
4a	Étude de faisabilité "Place de la Gare"	113'000.00	8588.00	121'588.00	oui	oui	oui
4b	PPA "Place de la Gare"	Pour mémoire *			oui	oui	oui
	Maquette	20'000.00	1520.00	21'520.00	oui	non	oui
	Urbaniste conseil	48'000.00	3648.00	51'648.00	non	non	oui
	Conseil juridique et communication	100'000.00	7600.00	107'600.00	oui**	non	oui
		808'300.00	61'430.80	869'734.00			

*) la mention « pour mémoire » signifie que ce montant sera estimé par la suite et fera l'objet d'une demande de crédit séparée.

***) le canton participera seulement sur les prestations de communication.

./.





Commune de Palézieux

Case postale 35
1607 Palézieux-Village



Tenant compte du soutien financier du Canton actuellement en cours de validation auprès du Conseil d'État (montant prévu fr. 200'000.— env.) et des participations des propriétaires privés qui seront à négocier au cas par cas, le solde à charge de la Commune sera comptabilisé dans le compte d'investissement.

Disposant d'une réserve ordinaire actuellement dotée de fr. 500'000.—, la Municipalité vous propose d'utiliser cette dernière pour amortir la part qui restera à charge de la Commune à la fin des travaux d'étude et de planification.

Cela dit, en fonction de l'investissement total prévu dans le présent préavis (fr. 870'000.—), de l'utilisation de la réserve ordinaire (fr. 500'000.—), des participations des propriétaires privés à définir et celle du Canton (env. fr. 200'000.—), le coût de ces études ne devrait pas avoir d'influence sur les budgets actuel et futur.

Sitôt le crédit validé par le Conseil communal, les différents propriétaires concernés par le projet seront contactés.

Conclusions :

La Municipalité est consciente que le crédit demandé est très important. Cela dit, d'un point de vue strictement légal et pour que le travail soit complet, il est obligatoire de passer par toutes les diverses étapes décrites ci-dessus.

La Commune de Palézieux devant faire face à son avenir, ces études lui permettront d'être totalement en mesure de planifier et de gérer son développement et disposera au terme de ce projet

- ✚ d'un plan directeur communal révisé (partie sud de la Commune)
- ✚ d'un plan général d'affectation révisé (partie sud de la Commune)
- ✚ d'un PPA « La Sauge »
- ✚ d'un PPA « Sous-Gare »

Dès lors, les propriétaires concernés par ces deux PPA pourront mettre en valeur leur terrain et planifier les futures constructions.

Nous tenons également à relever que les travaux d'étude pour la réhabilitation et la réorganisation de la Place de la Gare seront bien avancés et pourront être concrétisés par l'étude d'un PPA qui fera l'objet d'une demande de crédit séparée (point4b).

./.





Commune de Palézieux
Case postale 35
1607 Palézieux-Village

Au vu de ce qui précède, tenant compte de l'importance de ce projet pour l'avenir de la Commune, la Municipalité de Palézieux vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE PALEZIEUX

- vu le préavis municipal No 01/09 du 6 janvier 2009,
- ouï le rapport de la commission désignée pour étudier ce dossier,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

D E C I D E

1. D'autoriser la Municipalité à poursuivre les travaux de planification du développement de la Commune de Palézieux décrits dans le présent préavis, sous chiffre 8.
2. De lui accorder le crédit de fr. 870'000.— à cet effet.
3. De l'autoriser à utiliser les liquidités de la caisse communale pour financer l'investissement.
4. De l'autoriser à amortir l'investissement par un prélèvement sur la réserve ordinaire au terme des travaux.
5. De l'autoriser, le cas échéant, à emprunter le montant nécessaire aux meilleures conditions du marché.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic :

Le Secrétaire :

Philippe Tailens

Jean-Daniel Graz



