

Législature 2021-2026

N° 03

**Message du Conseil communal au Conseil général
du 27 mai 2021**

Octroi d'un crédit d'étude de CHF 135'000.00 TTC pour l'étude de la planification de la zone d'activités de Plein Sud

1. Introduction

Le Conseil communal souhaite étendre la zone d'activités de Plein Sud suite à l'acceptation de la modification de la limite territoriale avec la Commune voisine de Lully (décision du Conseil général du 15 décembre 2020), ceci afin de répondre aux besoins d'entreprises dont la surface nécessaire équivaut à 80'000 m² environ.

Les terrains nouvellement mis en zone d'activités sur une surface de 25'000 m² se situent en surface d'assolement (SDA). Ce genre de mise en zone est cadré par le nouveau plan directeur cantonal qui impose des vérifications et des études particulières.

La planification des zones d'activités doit tenir compte des principes suivants :

- En cas d'emprise sur des surfaces d'assolement, prouver que l'utilisation du sol est optimale et que l'objectif poursuivi est important pour le Canton ;
- Réaliser une analyse de l'utilisation actuelle de la zone d'activités et du potentiel de densification et requalification avant toute extension de zone d'activités ;
- En cas de planification d'extension ou de densification, développer un concept urbanistique prévoyant des réseaux de mobilité douce attractifs ainsi que des espaces publics de qualité ;
- Déterminer les mesures de mobilité éventuellement nécessaires (aménagement du réseau routier, développement de la desserte en transports publics, etc.) ;
- Garantir le respect des exigences de desserte en transport individuel motorisé et en transports publics ;
- Réaliser des investigations préalables et des éventuels assainissements avant toute construction sur un site pollué ;
- Prendre en compte les risques chimiques et technologiques lors de la planification de zones d'activités à proximité de zones d'habitations ou de loisirs afin d'éviter des conflits d'intérêts entre les deux affectations ;
- Exclure les extensions de zone d'activités à l'intérieur d'une zone de protection des eaux ou prendre des mesures permettant une telle extension.

De plus, toute demande d'extension de zone doit être accompagnée par une étude de densification qui analyse les potentiels de densification et de requalification à l'échelle de la Commune.

2. Objet du message

Au vu des exigences cantonales, la Commune doit mener diverses études et procédures :

- Modification du plan d'aménagement local du secteur Estavayer-le-Lac (PAL)
Cette procédure sera coordonnée avec l'enquête complémentaire suite à la révision générale du plan d'aménagement local.
- Etude de densification
Cette étude doit permettre d'identifier des potentiels de densification au sein du tissu bâti. Conformément à la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), la densification doit se réaliser sur la base des objectifs suivants :
 - Construire les zones à bâtir non-construites ;
 - Densifier les zones à bâtir construites ;
 - Valoriser l'espace public.
- Concept urbanistique
Pour répondre à ce principe fixé par le plan directeur cantonal, la Commune opte pour un processus d'étude urbaine en concertation. Cette procédure consiste en un processus d'élaboration du projet en étapes, ponctué de dialogues et accompagné d'un groupe composé d'experts, de représentants de la Commune et du Canton ainsi que des promoteurs du projet. L'ensemble de ces acteurs est désigné sous le terme « collège » dans le cadre de cette procédure.
 - Le but est d'obtenir :
 - Un concept urbanistique de l'entier du secteur Plein sud ;
 - Un dossier de demande préalable pour une nouvelle entreprise.
 - Le processus doit aider à élaborer un projet de qualité, la bonne prise en compte du contexte, la coordination avec les différentes planifications communales et une bonne insertion paysagère.
 - Le processus doit aboutir à une vision partagée par les promoteurs du projet, la Commune, le Canton et des experts indépendants.

3. Devis

Le coût des études et de la procédure se présente comme suit :

Modification du plan d'aménagement local	CHF	20'000.00
Etude de densification	CHF	40'000.00
Concept urbanistique		
▪ Architecte - urbaniste	CHF	20'000.00
▪ Architecte - paysagiste	CHF	9'000.00
▪ Ingénieur environnement	CHF	17'000.00
▪ Ingénieur trafic	CHF	6'000.00
▪ Ingénieur civil (concept de rétention)	CHF	5'000.00
Divers	CHF	8'348.20
Total HT	CHF	125'348.20
TVA (7.7 %)	CHF	9'651.80
Total TTC	CHF	135'000.00

4. Financement

Le montant de CHF 135'000.00 sera financé par les liquidités courantes ou l'emprunt, le cas échéant, au meilleur taux du marché. Les intérêts, pouvant actuellement raisonnablement être calculés à 2%, seraient comptabilisés dans la rubrique 940 (intérêts et amortissements). S'agissant de travaux d'étude en lien avec du patrimoine financier, le montant sera activé et aucun amortissement annuel ne sera porté en diminution du compte de bilan.

5. Conclusion

Le Conseil communal demande au Conseil général de bien vouloir accepter l'octroi d'un crédit d'étude de CHF 135'000.00 TTC pour l'étude de la planification de la zone d'activités de Plein Sud.

Message validé par le Conseil communal lors de sa séance du 26 avril 2021.


Eric Chassot
Syndic




Lionel Conus
Secrétaire général

Conseiller communal responsable : Eric Rey, Dicastère de l'aménagement du territoire et des constructions