

**Message du Conseil communal au Conseil général  
du 4 septembre 2018****Octroi d'un crédit de CHF 335'000.00 TTC pour les compléments d'étude de la révision  
du plan d'aménagement local****1. Introduction**

La révision du plan d'aménagement local (PAL) de la Commune d'Estavayer (secteur Estavayer-le-Lac) a débuté en 2012. Le dossier a fait l'objet d'un examen préalable qui a été sanctionné d'un préavis de synthèse par le Service des constructions et de l'aménagement (SECA) en date du 12 décembre 2016.

Depuis 2012, de nouvelles réglementations imposent aux communes de mener de nouvelles études dans le cadre de leur révision de PAL. On pense notamment à la Loi sur la protection de la nature et du paysage (LPNat), entrée en vigueur le 12 septembre 2012, qui demande aux communes d'établir un inventaire des éléments à protéger et des biotopes.

Le SECA a également demandé, dans son rapport de synthèse du 12 décembre 2016, de mener de nouvelles études qui n'étaient pas prévues lors de l'établissement du programme de révision. Par exemple, le Conseil communal prévoyait de conserver tel quel le règlement du plan spécial de la zone de la vieille-ville d'Estavayer-le-Lac. Ce n'est pas l'avis du SECA, qui demande à la Commune d'intégrer cette réglementation dans le nouveau règlement communal d'urbanisme (RCU).

Ces différents éléments font que le crédit de CHF 636'000.00 TTC accepté par le Conseil général d'Estavayer-le-Lac le 26 novembre 2012, ne permet pas de couvrir le coût de ces études.

**2. Description des études complémentaires****2.1 Définition de la politique d'aménagement**

La politique d'aménagement couvre toutes les études définissant la politique stratégique de la Commune par rapport à son territoire. La Commune avait mené trois ateliers de réflexions durant les années 2013 et 2014 dans ce sens avant le dépôt du dossier de révision de son PAL au SECA. L'aspect de l'aménagement des rives avait été abordé sommairement dans ce cadre.

Le Conseil communal s'est rendu compte qu'une réflexion plus détaillée de l'espace situé entre le bas de la falaise et la rive du Lac de Neuchâtel était nécessaire. Un atelier de réflexions a été entrepris en 2017.

**2.2 Adaptation du PAL et nouveau règlement architectural de la vieille-ville**

Comme décrit en introduction, le SECA demande à la Commune de fusionner le PAL et le plan spécial de la zone de la vieille-ville d'Estavayer-le-Lac. Ceci implique la création d'un nouveau règlement pour le secteur de la vieille-ville, sous protection nationale, fixant des règles particulières qui ne peuvent pas être intégrées au RCU. Un travail conséquent doit être entrepris pour reprendre le plan de protection de la vieille-ville et l'intégrer dans le plan d'affectation des zones.

### **2.3 Adaptation des plans d'aménagement de détail (PAD)**

En 2012, le Conseil communal avait estimé que sur les 19 PAD en vigueur, seulement 6 PAD devaient être maintenus et modifiés, les autres pouvant être abrogés.

Suite aux analyses détaillées du territoire menées par le bureau Team+, il s'est avéré que certains secteurs devaient être cadrés par de nouveaux PAD, notamment le secteur de la Route d'Yverdon. En principe, l'élaboration d'un PAD incombe aux propriétaires qui en retirent un bénéfice. Dans le cas de la Route d'Yverdon, la Commune souhaite fixer des règles urbanistiques qui garantissent l'aspect de ce quartier urbain représentatif du début du 20<sup>e</sup> siècle et a décidé de prendre en charge financièrement ce PAD.

### **2.4 Développement du réseau de chauffage à distance dans le secteur des rives (CAD rives)**

En 2015, le HIB et le Home des Mouettes ont mené une étude sur le concept énergétique pour l'assainissement des installations de production de chaleur de l'Hôpital intercantonal et de l'EMS. Cette étude a démontré que la solution la plus optimale était de réaliser un réseau raccordé sur la station de pompage d'eau potable située à proximité, ceci afin d'alimenter deux pompes à chaleur (PAC) permettant d'assurer la production de chaleur et d'eau chaude sanitaire.

La Commune, estimant que ce concept énergétique était intéressant, a donné mandat à BESM SA d'effectuer une étude de faisabilité globale pour la zone basse (Nord) de la ville pour la réalisation d'un réseau de source froide, sans se limiter uniquement au remplacement de la production de chaleur existante. Le coût de cette étude a été financé par le HIB, l'EMS, la Commune et le Service cantonal de l'énergie. Le montant indiqué dans le point 3 correspond à la participation de la Commune.

### **2.5 Nouveau règlement architectural de la vieille-ville**

Ce nouveau règlement est dû au regroupement de la réglementation du plan d'aménagement local et du plan spécial de la zone de la vieille-ville d'Estavayer-le-Lac exigé par le SECA. De nombreuses règles de construction ne peuvent être intégrées dans un règlement communal d'urbanisme standard. Cet outil remplacera le règlement de la vieille-ville et complétera le RCU sur le traitement des éléments architecturaux, tels que les façades, les toitures et superstructures, les éléments apposés en extérieur, les éléments intérieurs des bâtiments, les aménagements extérieurs.

### **2.6 Adaptation des études du concept de stationnement et du transport public urbain**

Par le biais du préavis de synthèse d'examen préalable du SECA, le Service de la mobilité (SMO) fixe des exigences supplémentaires concernant le concept de stationnement et le transport public urbain. Dans son programme de révision, la Commune estimait que la représentation d'une ligne de transport public urbain suffirait comme élément figurant au plan directeur des circulations. Le SMO n'est pas de cet avis et demande que la Commune mène une étude de faisabilité technique et financière pour la réalisation de la ligne urbaine de transport public.

### **2.7 Etablissement de l'inventaire des éléments paysagers et des biotopes**

Comme énoncé dans l'introduction, cette étude n'était pas prévue dans le programme de révision. Elle est devenue nécessaire suite à l'entrée en vigueur de la Loi sur la protection de la nature et du paysage (LPNat) du 12 septembre 2012.

### 3. Coût des études

Le coût des études se présente comme suit :

1	Définition de la politique d'aménagement	CHF	46'000.00
2	Adaptation du PAL	CHF	64'000.00
3	Adaptation des plans d'aménagement de détail (PAD)	CHF	42'000.00
4	Développement du réseau de chauffage à distance des rives	CHF	20'000.00
5	Nouveau règlement architectural de la vieille-ville	CHF	55'000.00
6	Adaptation des études du concept de stationnement et du transport public urbain	CHF	63'000.00
7	Etablissement de l'inventaire des éléments paysagers et des biotopes	CHF	18'000.00
	Total HT	CHF	308'000.00
	TVA 7.7%	CHF	23'716.00
	TOTAL TTC	CHF	331'716.00
	<b>TOTAL TTC arrondi pour demande de crédit</b>	<b>CHF</b>	<b>335'000.00</b>

### 4. Financement

Le montant de CHF 335'000.00 TTC sera porté à charge du dicastère de l'Aménagement du territoire et des Constructions. Le taux d'amortissement est fixé à 15 %, conformément à l'article 53 ReLCo. En comptant un taux d'intérêts raisonnable à 2%, la charge financière annuelle sera d'environ CHF 56'950.00. Cet investissement sera financé par l'emprunt.

### 5. Conclusion

Le Conseil communal demande au Conseil général d'octroyer un crédit de CHF 335'000.00 TTC pour les compléments d'étude de la révision du plan d'aménagement local et de l'autoriser à conclure l'emprunt y relatif.

Message validé par le Conseil communal lors de sa séance du 23 juillet 2018.

Le Secrétaire général :  
Lionel Conus

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL :



Le Syndic :  
André Losey

Conseiller communal responsable : Eric Chassot, Dicastère de l'Aménagement du territoire et des Constructions