

GRAND CONSEIL

Question Laurent Thévoz et Patrice Morand

2015-CE-93

Cohérence et conformité du plan d'aménagement local de la commune de Bulle avec le Plan directeur de l'agglomération MOBUL ?

DAEC

26.03.2015

CONTEXTE

Bulle fait partie de l'agglomération MOBUL avec les communes de Morlon, Le Pâquier, Riaz et Vuadens. L'agglomération a élaboré un Plan directeur d'agglomération (PDA) que le Conseil d'Etat a approuvé en juin 2012. Son contenu est donc liant pour toutes les autorités et aussi pour la commune de Bulle, pour le cas qui nous intéresse.

Parallèlement à l'élaboration de ce PDA, la commune de Bulle a effectué une révision générale de son PAL. Il fut mis en consultation publique en janvier-mars 2010, puis une nouvelle fois en février-mars 2011. Le Conseil d'Etat a approuvé le PAL de la commune de Bulle en décembre 2012, c'est-à-dire six mois après qu'il ait adopté le PD de l'agglomération. Il faut encore rappeler que le même bureau d'urbanisme a été chargé de l'élaboration de ces deux documents de planification.

Selon l'article 32, al.2 de la LATeC, les communes ont l'obligation d'adapter leur PAL aux plans directeurs régionaux. Cette obligation est rappelée dans le décret d'approbation du Conseil d'Etat. Dans le cas de la commune de Bulle, cette adaptation aurait dû être facilitée par le fait que le Plan d'agglomération était antérieur à son PAL.

La commune de Bulle, lors de l'élaboration de son PAL, et l'administration cantonale, lors de l'examen de sa conformité au PDA, auraient donc dû être attentives, en particulier, au respect des deux objectifs suivants du PDA :

« Contenir l'urbanisation à l'intérieur du périmètre compact d'agglomération » et
« Préserver les espaces agricoles à vocations spécifiques et les espaces paysagers à proximité immédiate de l'agglomération (Bouleyres, Sautaux, [...]) ».

Après avoir consulté et comparé ces deux documents de planification, nous avons relevé au moins trois situations où le PAL contredit de manière flagrante le PDA et en particulier ses objectifs d'urbanisation et protection des terres agricoles.

C'est le cas dans les trois espaces suivants :

Le PDA définit comme espace vert agricole à vocation spécifique l'espace situé à l'intersection entre le chemin des Crêts et celui des Mosseires, alors que le PAL fait de ce même espace une zone mixte, déjà occupée il est vrai par un hôtel. Un édifice de bureaux est, de plus, en voie de construction, actuellement !

Les parcelles Bultech et WIB à la rue Auguste-Majeux sont enregistrées en tant qu'espace vert dans le PDA, alors que le PAL en fait, lui, une zone mixte à

haute densité. Un projet y a été mis à l'enquête en octobre 2014, uniquement pour des logements (78 logements).

Le secteur Le Carry est considéré par le PDA et par le PAL comme zone à bâtir de réserve, c'est-à-dire se situant « hors de toute priorité d'urbanisation ». Or, dans ce même secteur, des constructions sont en cours actuellement et certaines se trouvent même au-delà de la zone à bâtir de réserve !

Nous aimerions souligner que ces trois espaces se trouvent tous hors du périmètre compact d'agglomération, tel que défini par le PDA et que les dispositions du PAL de la commune de Bulle contredisent donc clairement et significativement les deux objectifs du PDA cités précédemment.

Le cas du secteur Le Carry attire particulièrement l'attention en raison d'une opération évidente de mitage du territoire. Le projet de Bultech est, lui, particulièrement problématique en raison de son atteinte au paysage, d'accès TIM inadaptés et de l'absence de desserte en TP pour une zone à haute densité (hors du périmètre compact !).

Ces trois propositions d'aménagement contenues dans le PAL de Bulle sont d'autant plus incompréhensibles que le PDA définit à l'intérieur du périmètre compact d'agglomération beaucoup de terrains en zone à bâtir qui peuvent être construits ou densifiés.

Nous nous permettons en conséquent de poser les questions suivantes au Conseil d'Etat :

1. le Conseil d'Etat partage-t-il l'avis que les délais d'approbation respectivement du PDA de MOBUL et du PAL de la commune de Bulle ont permis un examen adéquat de la conformité du PAL de la commune de Bulle au PD de l'agglomération ?
2. Au moment d'examiner la conformité du PAL de la commune de Bulle au PDA, comment le Conseil d'Etat a-t-il apprécié les trois situations citées ci-dessus ? A-t-il estimé que le PAL respectait le contenu du PDA et si oui, pourquoi ?
3. le Conseil d'Etat partage-t-il l'avis que ces incohérences nuisent gravement au bon aménagement de l'agglomération et de la commune de Bulle ? Si non, pourquoi ? Si oui, que pense-t-il entreprendre pour corriger ces situations ?

L'augmentation des droits à bâtir concédés aux propriétaires des terrains aux abords de Bouleyres lors de la dernière révision du PAL n'est pas conforme au Plan directeur d'agglomération.

4. Pour rétablir une situation conforme au contenu du Plan directeur de l'agglomération, les droits à bâtir additionnels concédés aux abords de Bouleyres doivent-ils être, légalement parlant, indemnisés et si oui, par qui (le canton, la commune) ou bien peuvent-ils être simplement supprimés pour être contraires au Plan directeur d'agglomération et contraires aux modifications du plan directeur cantonal de novembre 2010 ?

Selon la LATeC, art. 27, al. 3, le Conseil d'Etat est compétent pour signer la convention de prestations accompagnant le projet d'agglomération. D'entente avec

la communauté régionale, il veille à mettre en place les mécanismes nécessaires à la mise en œuvre coordonnée et contraignante de cette convention.

5. Une telle convention a-t-elle été signée avec MOBUL pour assurer la mise en œuvre coordonnée et contraignante du projet d'agglomération de Bulle ? Si oui, les mécanismes prévus permettent-ils de contribuer à résoudre les problèmes soulevés ici ? Si non, le Conseil d'Etat pense-t-il intervenir, comment et quand ?
6. Sur quelle base légale l'Etat doit-il participer financièrement (450'000 francs) à l'assainissement du site contaminé de Bultech ?

(Sig.) Laurent Thévoz et Patrice Morand, députés