



**COMMUNE DE SURPIERRE**

Route de Granges 5

1527 Villeneuve FR

**MESSAGE DU CONSEIL COMMUNAL  
AU CONSEIL GENERAL n° 261027-002**

**27 OCTOBRE 2026**

**Législature 2026 – 2031**

PAD Le Pommey à Villeneuve  
Crédit d'engagement additionnel

---



## Table des matières

|                                                                          |   |
|--------------------------------------------------------------------------|---|
| 1. Préambule.....                                                        | 3 |
| 2. Objet du préavis .....                                                | 3 |
| 3. Planning des travaux.....                                             | 4 |
| 4. Coûts des travaux.....                                                | 5 |
| 5. Justification du projet et nécessité de poursuivre la procédure ..... | 5 |
| 6. Finances .....                                                        | 7 |
| 7. Conclusions.....                                                      | 7 |

## 1. Préambule

Le Plan d'aménagement de détail (PAD) « Le Pommey » concerne les articles 107 et 108 RF situés à Villeneuve.

Ce projet s'inscrit dans le cadre de la révision du Plan d'aménagement local (PAL) de la Commune de Surpierre. Afin de faire avancer ce dossier, le Conseil communal avait mandaté un bureau spécialisé d'urbanisme pour élaborer les documents nécessaires à la procédure d'examen préalable auprès des services cantonaux.

Le dossier a été transmis au Canton en juillet 2024.

À la suite de l'examen du dossier, plusieurs remarques et demandes de compléments ont été formulées par les services cantonaux. Afin de clarifier ces demandes et de trouver les solutions permettant de poursuivre le projet, le Conseil communal a sollicité une rencontre avec le SeCA et les services concernés.

Ainsi, une vision locale a été organisée le 30 septembre 2025 sur les parcelles concernées, en présence de représentants de plusieurs services cantonaux ainsi que de notre urbaniste. Cette rencontre a permis de préciser les attentes du Canton et les adaptations nécessaires à la poursuite de la procédure.

Le principe du projet n'est pas remis en cause. Toutefois, le dossier doit être complété et consolidé avant de pouvoir être soumis à l'examen final.

## 2. Objet du préavis

Le présent préavis a pour objectif de demander au Conseil général l'octroi d'un crédit d'engagement additionnel (comme crédit d'investissement) de CHF 35'000 TTC pour permettre la finalisation du dossier du PAD « Le Pommey ».

À la suite des remarques du Canton, différents travaux complémentaires sont nécessaires, notamment dans les domaines suivants :

- urbanisme et intégration architecturale ;
- mobilité et circulation ;
- stationnement ;
- aménagements extérieurs et paysage ;
- gestion du ruissellement ;
- mobilité douce ;
- sécurité et accès des services de secours ;
- adaptation du règlement du PAD ;
- mise à jour du rapport explicatif ;
- coordination avec les différentes procédures cantonales.

Un rapport de mobilité nous est parvenu en juin 2026. Ce rapport constitue notamment une base importante pour poursuivre la finalisation du dossier.

Un deuxième rapport concernant le concept de protection contre les crues et le ruissellement nous est parvenu le 12 août 2026, rapport qui nous était également demandé par le SeCA.

Afin de réaliser l'ensemble des adaptations demandées et de coordonner les différents éléments du dossier, trois offres ont été demandées :

*Tableau 1 : offres proposées au Conseil communal*

|          | <b>Montant de l'offre TTC</b> |
|----------|-------------------------------|
| Bureau A | CHF 48 500.00                 |
| Bureau B | CHF 80 578.00                 |
| Bureau C | CHF 28 966.50                 |

Après analyse des offres, le Conseil communal a décidé, lors de sa séance du 6 juillet 2026, de retenir l'offre du Bureau C, pour le montant de CHF 28'966.50 TTC.

Le présent crédit correspond donc à cette mission complémentaire.

### 3. Planning des travaux

Le calendrier prévisionnel est le suivant :

#### **2026**

- attribution du mandat au Bureau C ;
- analyse du rapport de mobilité ;
- reprise et adaptation du plan du PAD ;
- adaptation du règlement ;
- intégration des exigences cantonales ;
- réalisation des études et compléments nécessaires ;
- coordination avec les différents spécialistes et services cantonaux.

#### **2026–2027**

- finalisation du dossier complet ;
- intégration des études complémentaires ;
- coordination de la procédure PIM pour le trottoir le long de la route de Surpierre avec le dossier ValTraLoc ;
- finalisation du rapport explicatif ;
- préparation du dossier pour l'examen final auprès du Canton.

2027

L'objectif est de disposer d'un dossier consolidé permettant de poursuivre la procédure cantonale et, sous réserve de l'accord des services concernés, de progresser ensuite vers les étapes suivantes de la procédure du PAD.

Il faut toutefois relever que le calendrier dépend également des délais de traitement des services cantonaux et des éventuelles demandes complémentaires qui pourraient encore être formulées.

#### 4. Coûts des travaux

Tableau 2 : total de la demande de crédit, offre Bureau C + divers & imprévus

|                              | Montant              |
|------------------------------|----------------------|
| Total honoraires et frais HT | CHF 26 796.00        |
| TVA (8.1 %)                  | CHF 2 170.50         |
| Total intermédiaire          | CHF 28 966.50        |
| Divers et imprévus           | CHF 6 033.50         |
| <b>Total TTC</b>             | <b>CHF 35 000.00</b> |

L'offre retenue du Bureau C est donc non seulement la moins élevée, mais surtout, ils connaissent parfaitement le dossier puisqu'ils ont déjà travaillé sur le premier rapport. Ils seront donc les mieux placés pour coordonner les différentes adaptations nécessaires à la finalisation de ce dossier.

Il est important de préciser que ce crédit ne constitue pas le coût global de réalisation du futur quartier. Il s'agit d'un crédit destiné à poursuivre et finaliser la procédure d'aménagement, et non d'un crédit de construction des bâtiments ou des infrastructures futures.

#### 5. Justification du projet et nécessité de poursuivre la procédure

La question qui peut légitimement se poser est la suivante : pourquoi engager maintenant cette dépense supplémentaire alors que le dossier a déjà fait l'objet de plusieurs études et de plusieurs années de travail ?

La réponse est que les remarques du Canton ont permis d'identifier les éléments qui doivent encore être précisés pour que le dossier puisse poursuivre sa procédure.

Le dossier initial ne peut pas simplement être transmis tel quel. Les services cantonaux demandent des compléments dans plusieurs domaines essentiels.

Il s'agit notamment de :

- démontrer la faisabilité du stationnement ;
- garantir les accès aux véhicules de secours ;
- préciser les impacts du projet sur la circulation ;
- améliorer l'intégration des bâtiments dans le site ;
- traiter la problématique du ruissellement ;
- élaborer un concept paysager cohérent ;
- prévoir les compensations liées à la suppression de la haie ;
- garantir la qualité des cheminements piétons et de la mobilité douce ;
- adapter le règlement du PAD aux exigences cantonales ;
- coordonner la procédure PIM liée au futur trottoir sur la route de Surpierre.

Ces demandes ne signifient pas que le Canton s'oppose au projet. Au contraire, la vision locale et les échanges avec les services cantonaux ont permis de dégager une voie permettant de poursuivre le dossier, à condition de compléter sérieusement les documents. Pour le Conseil communal, la poursuite de cette procédure répond également à un objectif stratégique important, à savoir définir clairement le cadre du développement futur de ces deux parcelles. C'est pourquoi, le Conseil communal souhaite disposer d'un PAD en force avant de procéder à leur vente.

Le fait de disposer d'un tel PAD constitue ainsi un élément important pour la Commune : il permet de connaître précisément les possibilités de développement des parcelles et les contraintes qui leur sont liées avant toute décision de vente.

Cette approche donnera également davantage de visibilité aux futurs acquéreurs et permettra à la Commune de défendre ses intérêts lors de la cession des terrains.

Le choix qui se présente donc au Conseil général est relativement simple : soit nous poursuivons le travail afin de finaliser un dossier conforme aux exigences cantonales, soit nous arrêtons la procédure et les travaux réalisés jusqu'à présent ne permettent pas d'aboutir au résultat recherché.

Le Conseil communal estime qu'il est dans l'intérêt de la Commune de poursuivre cette procédure.

Le montant de CHF 35'000 doit être considéré dans ce contexte comme un investissement nécessaire pour permettre de finaliser le dossier et d'atteindre l'objectif fixé : disposer d'un PAD en force permettant à la Commune de maîtriser le développement des deux parcelles avant leur vente.

Il s'agit donc d'une étape importante non seulement sur le plan de l'aménagement du territoire, mais également dans la gestion et la valorisation du patrimoine foncier communal.

## 6. Finances

- Financement : CHF 35'000 par la caisse communale
- Amortissement : à raison de 10% par année, dès 2027
- Nouvelle charge annuelle de CHF 3'500 pendant 10 ans.

## 7. Conclusions

En conclusion, le Conseil communal prie Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les membres du Conseil général, de bien vouloir voter les résolutions suivantes :

**vu** le préavis du Conseil communal du 31 août 2026 ;

**ouï** les rapports des commissions chargées d'étudier cette affaire ;

**considérant** que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

### LE CONSEIL GENERAL DE SURPIERRE DECIDE

- Article 1** : d'accorder au Conseil Communal un crédit de CHF 35'000 pour la finalisation du Plan d'aménagement de détail (PAD) « Le Pommey » ;
- Article 2** : d'autoriser le Conseil communal à porter à l'actif du bilan le montant de CHF 35'000 relatif à aux études et prestations nécessaires à la finalisation du Plan d'aménagement de détail (PAD) « Le Pommey », et à procéder à son amortissement au taux de 10% ;
- Article 3** : d'autoriser le Conseil communal à financer cette dépense par les liquidités courantes ou, si nécessaire, par un emprunt, et à inscrire le crédit dans les investissements du budget 2027.

Au nom du Conseil communal

Le Syndic  
  
Julien Tüscher



La Secrétaire  
  
Stéphanie Sallin

*Conseiller communal délégué : Manuel Fragnière*