urbaplan

boulevard de pérolles 31 - 1700 fribourg
t 058 817 01 30 - fribourg@urbaplan.ch - urbaplan.ch

Certified B Corporation

certifié iso 9001:2015

Administration communale de Treyvaux
À l'attention de M. le Syndic Vincent Guillet
Route d'Arconciel 3
1733 - Treyvaux

Ref. : 24039 / SMA
Pour traiter : Sylvie Mabillard

Fribourg, le 28 septembre 2026

Offre de prestations et budget

Adaptation du dossier de modification partielle du PAL

Cher Monsieur le Syndic,

Faisant suite à nos échanges précédents et à l'issue de l'examen préalable du dossier par les services cantonaux, nous avons le plaisir de vous transmettre notre offre de prestations et de budget pour l'adaptation du dossier de modification partielle du plan d'aménagement local (PAL), en vue de sa mise à l'enquête publique.

La présente offre porte sur les prestations nécessaires à l'adaptation, à la coordination et à la finalisation du dossier jusqu'à son enquête publique. Elle **ne comprend pas les prestations qui feront suite à l'enquête publique**, notamment l'analyse et le traitement d'éventuelles oppositions et observations de la population. À ce stade, l'ampleur de ce travail ne pouvant pas être estimée, ces prestations feront l'objet d'une offre complémentaire.

1. Contexte

La présente démarche s'inscrit dans la continuité de l'examen préalable rendu le 8 septembre 2026 par les services cantonaux. Dans son ensemble, le dossier de modification partielle du PAL (MPAL) a fait l'objet d'un **préavis favorable**. Certains points doivent toutefois être complétés ou adaptés avant la mise à l'enquête publique et l'examen final du Canton en vue de son approbation.

La modification du PAL est étroitement coordonnée avec le dossier de Plan d'aménagement de détail (PAD) "Pra d'Avau", les deux dossiers ayant été élaborés et instruits de manière coordonnée auprès des services cantonaux. Plusieurs éléments du dossier de MPAL, notamment en matière d'affectation, de prescriptions réglementaires, d'accès, de mobilité et d'aménagement du secteur, sont directement liés au contenu et à l'évolution du PAD.

L'objectif est dès lors de permettre une **avancée coordonnée des deux procédures et leur mise à l'enquête publique simultanée**.

Un premier examen général des préavis cantonaux montre que les adaptations à apporter au dossier de MPAL restent globalement ciblées. Le dossier de PAD nécessite quant à lui des adaptations plus conséquentes, bien que son préavis soit également favorable dans son ensemble. Dans ce contexte, **l'avancement du dossier de PAD sera déterminant pour le calendrier général**, notamment pour les éléments du dossier de MPAL qui devront être harmonisés avec la nouvelle version de projet de PAD.

La poursuite du mandat s'inscrit ainsi dans une logique de coordination étroite entre les deux dossiers, afin d'assurer leur cohérence sur le fond, comme sur la forme et de permettre leur progression simultanée.

2. Démarche et prestations

La démarche proposée pour préparer le dossier de MPAL à l'enquête publique est structurée en trois phases.

PHASE 1 - ANALYSE DES PRÉAVIS ET CADRAGE DES ADAPTATIONS

La première phase consiste à analyser de manière détaillée les préavis d'examen préalable du 8 septembre 2026 afin d'identifier les adaptations nécessaires au dossier.

Cette analyse sera synthétisée dans une note de travail accompagnée d'un tableau opérationnel de suivi, permettant de distinguer les demandes formelles du Canton des recommandations laissées à l'appréciation de la Commune et de préciser, pour chaque point, les documents concernés et les actions à entreprendre. Cet outil permettra notamment de disposer d'une vision claire des adaptations à apporter au dossier ainsi que des points nécessitant une coordination particulière avec le PAD.

Nous vous proposons pour cette phase une séance de coordination, permettant d' examiner les différentes remarques et à valider les orientations à retenir pour l'adaptation du dossier.

PHASE 2 - ADAPTATION ET COORDINATION DU DOSSIER DE MPAL

Sur la base des orientations retenues à l'issue de la première phase, nous procéderons à l'adaptation du dossier de MPAL en vue de son enquête publique.

Il s'agira d'adapter les différentes pièces du dossier, notamment le **PAZ, le RCU, le PDCom et le Rapport 47 OAT,** ainsi que de contrôler la cohérence nécessaire entre celles-ci.

De plus, une attention particulière sera portée à la **coordination avec l'adaptation du PAD "Pra d'Avau"**. Une séance de coordination entre la Commune, urbaplan et les mandataires chargés du PAD permettra notamment de mettre en commun les adaptations envisagées et de garantir la cohérence des dispositions du MPAL avec la vision de projet retenue pour le PAD.

PHASE 3 - PRÉPARATION DU DOSSIER POUR L'ENQUÊTE PUBLIQUE

La troisième phase vise à finaliser le dossier de MPAL et accompagner la Commune en vue de la mise à l'enquête publique du dossier.

Elle a pour objectif la **présentation du dossier à la Commission d'aménagement et au Conseil communal**, avec la préparation du support de présentation nécessaire, ainsi que la prise en compte d'éventuelles remarques mineures issues des échanges.

Cette phase comprend également **la préparation et l'animation d'une soirée d'information à la population**, Cette soirée s'appuiera sur un support de présentation. Cette information permettra de présenter de manière globale la modification du PAL, tant les éléments directement liés au PAD "Pra d'Avau" que les autres adaptations apportées au dossier.

Enfin, cette phase inclut les démarches administratives et techniques nécessaires à la mise à l'enquête publique, notamment la finalisation des documents ainsi que la préparation des exemplaires papier et informatique du dossier.

3. Estimation des coûts des prestations

L'estimation ci-dessous est établie sur la base des **prestations jugées nécessaires à ce stade,** au regard des éléments issus de l'examen préalable cantonal.

Si, à l'issue de la phase 1, la Commune souhaite également intégrer certaines **recommandations ou adaptations non obligatoires** formulées par les services cantonaux, les prestations complémentaires correspondantes feront l'objet d'une **estimation budgétaire complémentaire**, soumise à validation de la Commune avant leur réalisation.

Les prestations seront facturées en fonction du temps réellement consacré au travail. Le budget indiqué ci-après correspond à un montant plafond.

Tab. 1 : Estimation budgétaire (CHF) pour l'adaptation du dossier et sa mise à l'enquête publique

Tarif horaire moyen (HT) :	130	CHF / h
PHASES ET PRESTATIONS	**Nb. heures**	**Budget**
PHASE 1 - ANALYSE DES PRÉAVIS ET CIBLAGE DES ADAPTATIONS	**32 h**	**4 432 CHF**
Analyse détaillée des préavis cantonaux, identification des demandes formelles et recommandations, rédaction de la note de synthèse et établissement du tableau opérationnel	12	1 662 CHF
1 séance de coordination avec la Commune et consolidation des orientations (1 personne, adaptation du tableau opérationnel, sans prise de PV).	12	1 662 CHF
Coordinations internes	4	554 CHF
Coordinations diverses avec la Commune	4	554 CHF
PHASE 2 - ADAPTATION ET COORDINATION DU DOSSIER MPAL	**122 h**	**15 346 CHF**
Adaptation du PAZ : mise à jour de la base cadastrale et des cartouches ; adaptation de la symbologie du PAD obligatoire ; amélioration de la lisibilité des périmètres archéologiques ; intégration et représentation des sites pollués ; clarification des limites et liserés ; adaptations graphiques et contrôle de la cohérence avec la légende	24	2 854 CHF
Adaptation du RCU : adaptation des prescriptions de la zone de centre et harmonisation avec le PAD ; adaptation des dispositions relatives aux toitures ; adaptation de l'art. 12 concernant les cours d'eau, l'ERE et les distances aux cours d'eau sous tuyau ; intégration des formulations cantonales relatives à l'archéologie ; dispositions transitoires relatives aux bâtiments existants ; contrôle de cohérence générale	22	2 812 CHF
Adaptation du PDCom : mise à jour de la base cadastrale et des cartouches ; harmonisation des accès avec le PAD ; adaptation des réseaux et cheminements de mobilité douce ; intégration de la zone de modération du trafic ; traitement des connexions piétonnes et autres adaptations retenues à la suite de l'examen préalable	24	2 854 CHF
Adaptation du rapport 47 OAT : correction et mise à jour des données ; intégration des justifications relatives aux adaptations du PAZ, du RCU et du PDCom ; prise en compte des éléments relatifs à l'archéologie, à la mobilité et à la taxe sur la plus-value ; justification des recommandations non retenues, le cas échéant ; mise en cohérence avec le dossier adapté	32	4 056 CHF
Coordination MPAL – PAD : 1 séance de coordination avec la Commune et les mandataires du PAD, analyse des incidences du projet de PAD adapté sur le MPAL et intégration des adaptations nécessaires (1 personne, sans prise de PV)	10	1 432 CHF
Coordinations mandataires PAD	6	784 CHF
Coordinations diverses avec la Commune	4	554 CHF
PHASE 3 - PRÉPARATION DU DOSSIER POUR ENQUÊTE PUBLIQUE	**56 h**	**7 474 CHF**
Présentation à la Commission d'aménagement et au Conseil communal : préparation du support, présentation et échanges (2 personnes, sans prise de PV)	14	1 892 CHF
Adaptations mineures du dossier selon les retours de la Commission et du Conseil communal	12	1 568 CHF
Soirée d'information à la population : préparation du support, préparation, présentation et animation (2 personnes, sans prise de PV)	14	1 892 CHF
Démarches administratives et techniques liées à la mise à l'enquête, finalisation et impression des exemplaires nécessaires	6	784 CHF
Coordinations mandataires PAD	6	784 CHF
Coordinations diverses avec la Commune	4	554 CHF
TOTAL honoraires HT et total des heures	210 h	**27 252 CHF**
Réserve pour frais HT (estimation 3%)		817,55 CHF
Total honoraires et frais HT		**28 069,55 CHF**
TVA (8,1%)		2 273,65 CHF
TOTAL TTC		**30 343,20 CHF**

1. L'estimation des honoraires est assimilable à un montant plafond qui correspond à un déroulement normal des travaux de planification, évalué selon l'appréciation qui peut être portée aujourd'hui sur la nature et l'importance du travail à accomplir.
2. Les prestations seront facturées d'après le temps employé, selon les tarifs convenus qui se basent sur les catégories de qualification B, C, D, E et F.

Tab. 1 : Tarifs horaires [Fr HT] selon catégories.

B	C	D	E	F
188	162	137	115	105

3. La facturation sera accompagnée d'un libellé des prestations effectuées. Elle sera établie en principe tous les deux à trois mois et à la fin de chaque phase de travail. Des acomptes pourront être demandés avec l'accord du mandant.
4. Les factures et demandes d'acomptes sont payables net à 30 jours.
5. La fourniture de toutes les informations utiles ainsi que des données de base (données numériques et topographiques, registre de servitudes, études et inventaires déjà réalisés, etc.) n'est pas comprise dans la présente proposition d'étude. Ces prestations sont à la charge du mandant.
6. Les frais sont estimés à 3% du montant des honoraires et seront facturés sur la base de justificatifs. Ils comprennent les déplacements et les frais de reproduction des documents nécessaires aux besoins courants du mandat. Les frais de reproduction aux fins de consultations des services ainsi que ceux liés à la production du dossier pour enquête publique seront facturés en sus.
7. La validation de la présente offre porte sur le montant HT. La TVA sera facturée en fonction des montants d'honoraires et frais effectivement engagés et au taux en vigueur au moment où les prestations seront effectuées.
8. Les éventuelles prestations non prévues dans le descriptif des phases ne seront entreprises qu'avec l'accord du mandant et seront facturées aux mêmes tarifs horaires selon les heures effectivement engagées. Les séances supplémentaires non prévues par le descriptif seront facturées à part.

4. Planning prévisionnel

À ce stade, il n'est pas possible d'établir un calendrier précis avec des dates fixes pour la finalisation du dossier et sa mise à l'enquête publique.

En effet, l'avancement du dossier de **MPAL est étroitement conditionné par celui du PAD "Pra d'Avau"**. Plusieurs adaptations du MPAL doivent en effet être coordonnées avec la version adaptée du PAD et nous ne disposons actuellement d'aucune estimation suffisamment précise concernant le calendrier des échanges et adaptations prévus par le propriétaire et ses mandataires.

Il est en revanche possible d'estimer la durée de travail nécessaire à la réalisation des prestations propres à chacune des phases :

> Phase 1 – Analyse et cadrage des adaptations : **environ 2 semaines** ;
> Phase 2 – Adaptation et coordination du dossier : **environ 2 mois** ;
> Phase 3 – Préparation à l'enquête publique : **environ 1 mois**.

La **durée globale de prestations propre à notre bureau est ainsi estimée à moins de 4 mois**, sous réserve de la disponibilités des informations nécessaires et de l'avancement du dossier de PAD. Le passage à la phase de préparation à l'enquête publique, et par conséquent la date effective de mise à l'enquête publique du MPAL, dépendra de la finalisation et de la stabilisation du dossier de PAD, afin de garantir la cohérence des deux dossiers au moment de leur publication.

5. Équipe

L'équipe reste inchangée. La mission sera pilotée par **Mme Sylvie Mabillard (tarif C), géographe-urbaniste et co-responsable du marché fribourgeois**, avec l'appui de **M. Patrick Studer (tarif E), géographe-urbaniste**. La coordination avec le dossier de PAD "Pra d'Avau" sera également assurée au sein de la même équipe, avec **Mme Christel Giron (tarif C), architecte-urbaniste**, chargée de l'adaptation du PAD.

Cette continuité de l'équipe constitue un atout important pour la poursuite de la procédure. Elle permet de conserver la connaissance du dossier et de son historique, d'assurer une coordination directe entre le dossier de MPAL et le PAD et de garantir la cohérence des adaptations apportées aux deux dossiers. Cette organisation permet ainsi à notre bureau d'accompagner la Commune dans la poursuite de la procédure tout en veillant à **la défense de ses intérêts, à la cohérence des documents de planification et à une avancée coordonnée des deux dossiers.**

En restant à votre disposition pour tout complément d'information, nous vous prions d'agréer, Cher Monsieur le Syndic , nos meilleures salutations.

Pour urbaplan sa :

Magali Zuercher
Directrice associée

Sylvie Mabillard
Directrice d'étude associée, co-responsable du marché fribourgeois

BON DE COMMANDE, le .....

Nom du mandant : .....

Nom du signataire : .....

Signature : .....

N.B. : Cette offre est valable pour une période de 6 mois à partir de sa date de signature.