

**Message du Conseil communal au Conseil général  
du 14 septembre 2023****Octroi d'un crédit additionnel de CHF 82'012.65 TTC pour l'étude de la planification de la zone d'activités de Plein Sud**

---

**1. Introduction**

Dans son message au Conseil général du 27 mai 2021, le Conseil communal demandait un crédit d'étude de CHF 135'000.00 TTC pour l'étude de la planification de la zone d'activités de Plein Sud, notamment en vue d'accueillir des entreprises d'une surface d'environ 80'000 m<sup>2</sup>. Parmi celles-ci, Denner figurait en bonne place et envisageait une extension sur la surface d'assolement voisine et nouvellement staviacoise depuis la modification de la limite territoriale avec la Commune de Lully acceptée par le Conseil général le 15 décembre 2020.

Les principes de planification ont été décrits dans le précédent message, et ont nécessité diverses études sur l'optimisation de l'utilisation du sol, l'importance cantonale du projet, la densification potentielle, le concept urbanistique, la desserte en transports individuels et publics, les assainissements à réaliser, la prise en compte des risques chimiques et technologiques et la protection des eaux. Toutes ces études ont mis en attente l'enquête complémentaire du plan d'aménagement local (PAL) d'Estavayer-le-Lac.

Entre-temps, les études ont eu lieu et ont abouti à l'image recherchée pour l'accueil d'entreprises. La discussion était engagée avec Denner pour la prise en charge des frais liés aux études accompagnant sa venue. Toutefois, comme annoncé en séance du Conseil général le 22 décembre 2021 (communication n° 15), les négociations ont été interrompues. En effet, le projet ne répondait plus aux attentes fixées en début de processus, notamment le ratio d'emplois à l'hectare, le non-accueil de logistique pure, la consommation modérée de terrain industriel et l'impact minimal des nuisances liées au trafic routier.

La fin des négociations a également signifié la non-participation financière de Denner aux études. Cet état de fait a été communiqué à la Commission financière après que le Conseil communal a encore essayé d'obtenir cette participation auprès de l'entreprise. Lors du message qui accompagnait les comptes 2021, un commentaire sur l'état des investissements renseignait le Conseil général sur la nécessité de tout prendre en charge. Toutefois, le compte est resté ouvert dans l'attente des dernières factures liées aux dépenses engagées.

Lors de la procédure budgétaire pour 2023, la Commission financière a rappelé au Conseil communal l'obligation légale de présenter les demandes de crédits additionnels pour régulariser la situation des investissements en dépassement. Comme les factures liées aux études engagées sur Plein Sud dans le cadre de cette planification sont à l'évidence toutes arrivées et réglées, le Conseil communal propose un message pour expliquer et financer le dépassement et ainsi pouvoir clôturer cette ligne de crédit.

## 2. Objet du message

Le projet a consisté en la modification du PAL, secteur Estavayer-le-Lac, notamment via l'adaptation du plan directeur communal sur l'utilisation du sol et les diverses mobilités. En effet, les possibilités d'accueil d'entreprises sur Plein Sud seront améliorées par l'extension envisagée au Sud de la zone actuelle. De même les connexions de mobilité ont été revues pour minimiser l'impact des nuisances et requalifier l'accès à la zone en coordonnant la mobilité avec les terrains *En Piolet*.

Le potentiel de densification au sein du tissu bâti a permis de démontrer que les zones à bâtir non construites peuvent accueillir une certaine quantité de projets d'habitations et d'activités diverses, mais que les activités industrielles doivent aller à Plein Sud.

L'étude urbaine en concertation a abouti à un projet urbanistique pour l'entier du secteur Plein Sud qui fixe des règles en matière de circulation, d'intégration paysagère, de valorisation des espaces, de qualité des réalisations et de prise en compte du contexte.

Comme expliqué plus haut, une partie des études était directement destinée à l'accueil de l'entreprise Denner. Cela explique également la géométrie des plans qui sont conçus pour faciliter la mise à disposition du terrain d'un grand centre logistique et administratif le long des voies ferrées. C'est la disparition des aspects de bureau et d'utilisation du rail qui a finalement convaincu le Conseil communal de ne pas poursuivre dans cette voie.

Toutefois, le contenu de ces études n'est de loin pas perdu, puisqu'il a donné une image concertée et validée par un jury d'experts de ce qui pourrait surgir sur la zone. Cette image est déjà entre les mains du Canton puisqu'il a participé, via la présence de ses employés lors des ateliers, aux réflexions sur le bon développement de Plein Sud. Elle a également été utilisée dans la procédure de mise à disposition progressive du terrain sous forme de DDP, laquelle a fait l'objet du message n°53, accepté le 23 mai 2023 par le Conseil général.

## 3. Devis et crédit additionnel

Le coût des études et de la procédure, d'un montant correspondant au crédit de CHF 135'000.00 TTC octroyé le 27 mai 2021, prévoyait la modification du PAL et l'étude de densification, ainsi que l'étude urbanistique et des divers. La part de Denner devait financer le solde, notamment ses propres experts et la partie des études directement liée à sa venue (mobilité, paysage, intégration, dimensionnement, extension au Sud, etc.).

Les études ont été réalisées et les dernières factures ont été honorées courant 2022. Tenant compte de l'entier des montants, le crédit additionnel se présente tel quel :

<b>Modification du PAL, densification, ateliers et urbanisme</b>	<b>CHF</b>	<b>217'012.65</b>
<b>Crédit octroyé le 27 mai 2021 – TTC</b>	<b>./.</b> CHF	<b>135'000.00</b>
<hr/>		
<b>Crédit additionnel – TTC</b>	<b>CHF</b>	<b>82'012.65</b>

#### 4. Financement

Le montant de CHF 82'012.65 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 2.5 %, 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 additionnel de CHF 82'012.65 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 21 août 2023.



Eric Chassot  
Syndic

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL



Armand Villadoniga  
Secrétaire général

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