

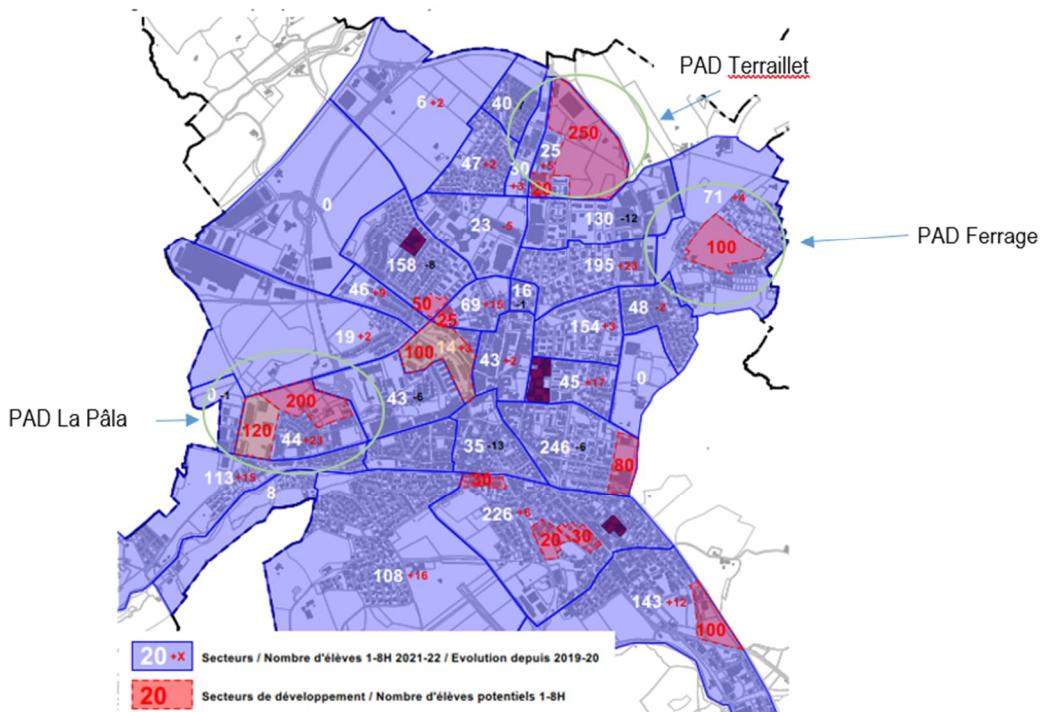
SEANCE DU CONSEIL GENERAL DES 15 ET 16 DECEMBRE 2025Point 3.1.3 de l'ordre du jour

**Crédit pour la réalisation de concours et d'études relatifs à la construction d'une école primaire et enfantine et de trois salles de gymnastique dans le quartier du PAD 43 « La Pâla »**

### 1. Introduction

Le district de la Gruyère, et plus particulièrement la Ville de Bulle, connaissent une forte croissance démographique depuis plus de 30 ans. Dans ce contexte, la Ville de Bulle et l'Association des communes de la Gruyère pour l'Ecole du Cycle d'orientation ont réalisé, en 2023, une 4<sup>e</sup> étude démographique, visant à anticiper l'évolution future du nombre d'élèves dans le Cercle scolaire de Bulle-Morlon ainsi qu'au Cycle d'orientation (CO) de la Gruyère, afin d'évaluer les besoins futurs en infrastructures scolaires. Pour rappel, les précédentes études avaient été menées en 2006–2007, 2011–2012, puis 2016–2017.

Une première carte projette le nombre d'élèves attendus dans différents quartiers bullois en fort développement à venir :



Sur la base des projections démographiques, le nombre de classes à prévoir par secteur est le suivant :

- 8 salles de classe (6 primaires et 2 enfantines), complétées par les autres besoins connexes, sont projetées dans le quartier du PAD 45 « Le Ferrage ».
- 24 salles de classe (18 primaires et 6 enfantines), complétées par les autres besoins connexes, sont projetées dans le quartier du PAD 43 « La Pâla » ainsi que le même programme dans le quartier du PAD 36 « Le Terraillet ».

## **PAD 43 « La Pâla »**

Situé à environ 1,5 kilomètre de la gare de Bulle, le PAD La Pâla s'insère dans un secteur de la zone à bâtir existante, principalement non construite. Localisé à l'ouest du territoire communal, en bordure de la zone agricole de Montcalia, le futur quartier est délimité au nord par la route de la Pâla, à l'ouest par le PAD 44 Arsenal et au sud par le quartier d'habitations de Saucens ainsi que par le site industriel de St-Joseph. A l'est, il est séparé du quartier industriel de la scierie Despond SA par la route des Usiniers et la tranchée de la route de contournement H189.

Compte tenu des objectifs de densification fixés par la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), et conformément au plan d'aménagement local (PAL) de la Ville de Bulle, le Conseil communal a souhaité évaluer le potentiel de densification de ce secteur. A cet effet, un processus de mandats d'étude parallèles (MEP) a été lancé en collaboration avec les propriétaires des fonds concernés. La séance de lancement s'est tenue en avril 2018 et le rapport final a été signé par toutes les parties prenantes en date du 12 décembre 2018. Le processus de MEP permet de déterminer la densité optimale que le secteur précité peut accueillir, en tenant compte des besoins de la Ville, notamment en matière d'équipements scolaires.

Le quartier projeté vise une surface de planchers (SP) de 140'000 m<sup>2</sup> (hors-sol, hors parking silo) et une surface de plancher totale de 190'075 m<sup>2</sup> répartie, à raison d'environ 74'000 m<sup>2</sup> d'habitations et de 22'000 m<sup>2</sup> d'activités. Le projet prévoit la création d'un quartier d'environ 750 logements, représentant à terme un potentiel de 1'500 habitants.

Compte tenu du développement de la population dans le secteur du PAD La Pâla, la planification scolaire a, comme indiqué précédemment, identifié le besoin d'une nouvelle école primaire et enfantine de 24 classes, couplée à 3 salles de gymnastique, soit une salle double et une salle simple. A cet effet, le plan d'implantation du PAD La Pâla définit d'une part un périmètre d'évolution des constructions pour une école, projetée dans le périmètre du parc central et d'autre part, l'intégration des 3 salles de gymnastique dans un des îlots à bâtir (îlot A2) dudit PAD.

Pour rappel, le PAD La Pâla a été mis à l'enquête publique le 31 octobre dernier et doit désormais être approuvé par la Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement (DIME).

## **2. Description des études**

### **2.1 Une école dans un parc**

Le PAD La Pâla se structure autour d'un ensemble d'espaces et de sous-espaces publics, semi-publics et privés, offrant diverses fonctions au bénéfice des habitants du quartier et des quartiers voisins.

Le PAD prévoit également l'implantation d'une école enfantine et primaire au sein du parc central, dont le programme complet est détaillé ci-après. Ce choix d'implantation, au cœur du nouveau quartier, permet d'une part de limiter au maximum la durée des déplacements des futurs élèves riverains, et d'autre part,

d'être situé à l'écart des voies de circulation (rue de Vevey et route de La Pâla) tout en bénéficiant d'un accès mobilité douce direct.



Plan illustratif – Secteurs du PAD « La Pâla »

La Ville de Bulle et le développeur se sont engagés à réaliser un concours conjoint pour l'école et pour l'ensemble du périmètre du parc. Le règlement du PAD précise d'ailleurs clairement les principes fondamentaux à respecter lors de ce concours, qui portera sur le projet de l'école ainsi que sur les aménagements extérieurs du périmètre du parc. La surface délimitée en rouge sur la carte ci-dessous correspond à celle telle que définie dans le plan d'implantation du PAD et s'étend sur 13'367 m<sup>2</sup>.

La retranscription de ces impératifs est détaillée dans l'article 6.2.4 du règlement du PAD La Pâla qui précise :

- La hauteur maximale est fixée à 14 m.
  - Une proportion minimale de 75 % de la surface du parc doit être conservée en pleine terre.
  - L'implantation de l'école doit préserver une perception unitaire du parc.
  - L'école fera l'objet d'un concours au sens du règlement SIA 143, dont les objectifs seront notamment de :
    - Concentrer la volumétrie de l'école jusqu'à un bâtiment de R + 3, si cela est fonctionnellement possible.
    - Garantir la continuité, la réalisation et l'usage du parc par les habitants du quartier et les utilisateurs de l'école.

La Ville de Bulle s'est en effet engagée à concentrer plus fortement sa volumétrie afin de permettre, si cela est fonctionnellement possible, l'implantation de volumes bâtis pouvant atteindre des R+3. Cette solution offre une marge de manœuvre pour le concours, tout en étant conscient de la nécessité de garantir un espace suffisant et libre de construction pour le parc.



PAD 43 « La Pâla » - Plan illustratif - Périmètre du concours du parc et de l'école. Les volumes projetés pour l'école sont purement indicatifs.

Par précaution et afin d'avoir un concours permettant des variantes multiples, l'implantation de l'école est laissée libre. Toutefois, comme évoqué précédemment, une surface minimale de 75 % de la surface du parc, soit environ 10'505 m<sup>2</sup>, doit être garantie en pleine terre, et le parc doit pouvoir être perçu comme un grand espace unitaire. Une attention particulière sera donc portée à l'implantation de l'école et à son impact sur la perception du parc.

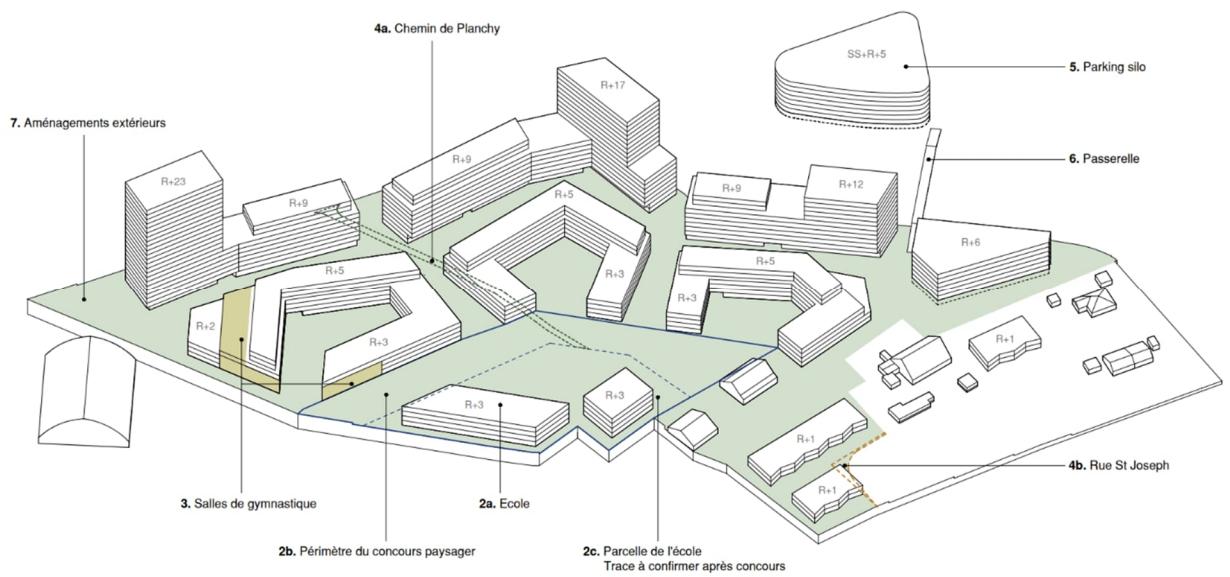
### Des salles de gymnastique dans un îlot mixte

Le projet du PAD (article 6.2.5) prévoit en outre d'intégrer les trois salles de gymnastique (1 salle double et 1 salle simple) dans l'îlot A2 situé à proximité immédiate de la future école et non plus dans le parc central.

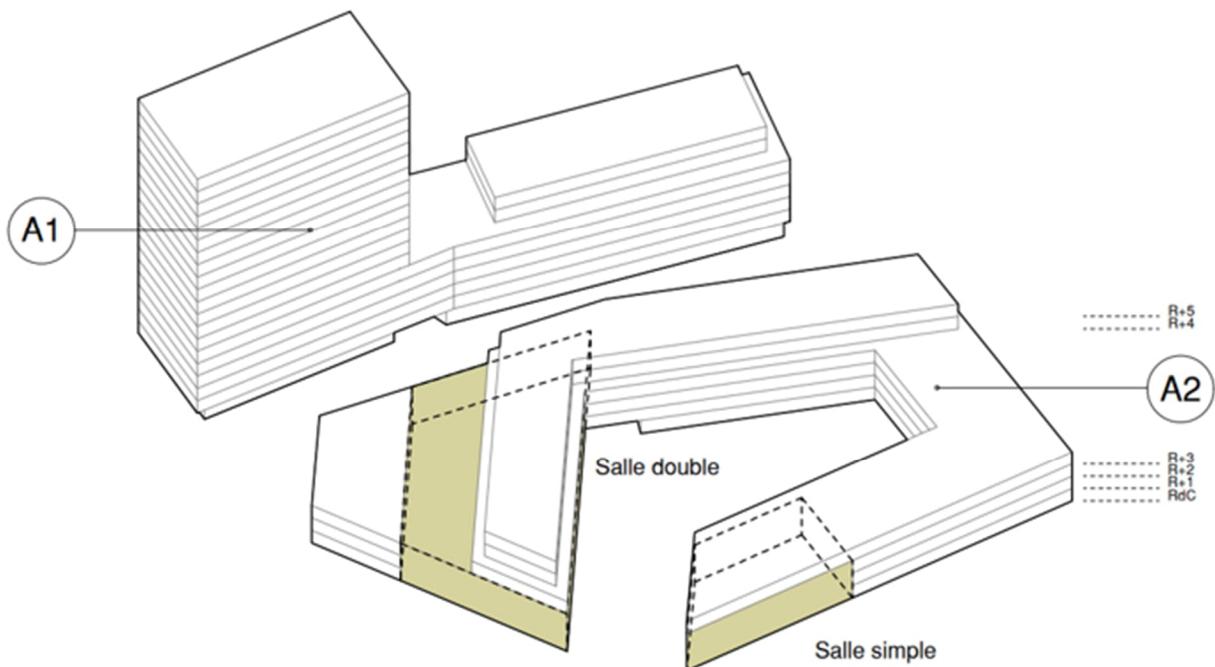
Cette solution s'appuie sur le préavis de synthèse du Service des constructions et de l'aménagement (SeCA) issu de l'examen préalable du PAD. Ce dernier avait alors relevé la problématique liée à l'implantation des constructions scolaires, à savoir l'école et les salles de gymnastique, dans le parc central. Le SeCA demandait alors une adaptation du plan afin que le parc puisse jouer un rôle structurant à l'échelle du quartier, notamment en respectant les recommandations de l'OMS, qui préconisent entre 10 et 15 m<sup>2</sup> de surface végétalisée par habitant.

En sus, intégrer des salles à usage collectif, destinées à des activités publiques, dans un bâtiment à usage mixte s'inscrit dans une démarche cohérente visant à favoriser la vie sociale et la multifonctionnalité du quartier, dépassant ainsi les modèles urbanistiques traditionnels basés sur une stricte séparation des usages.

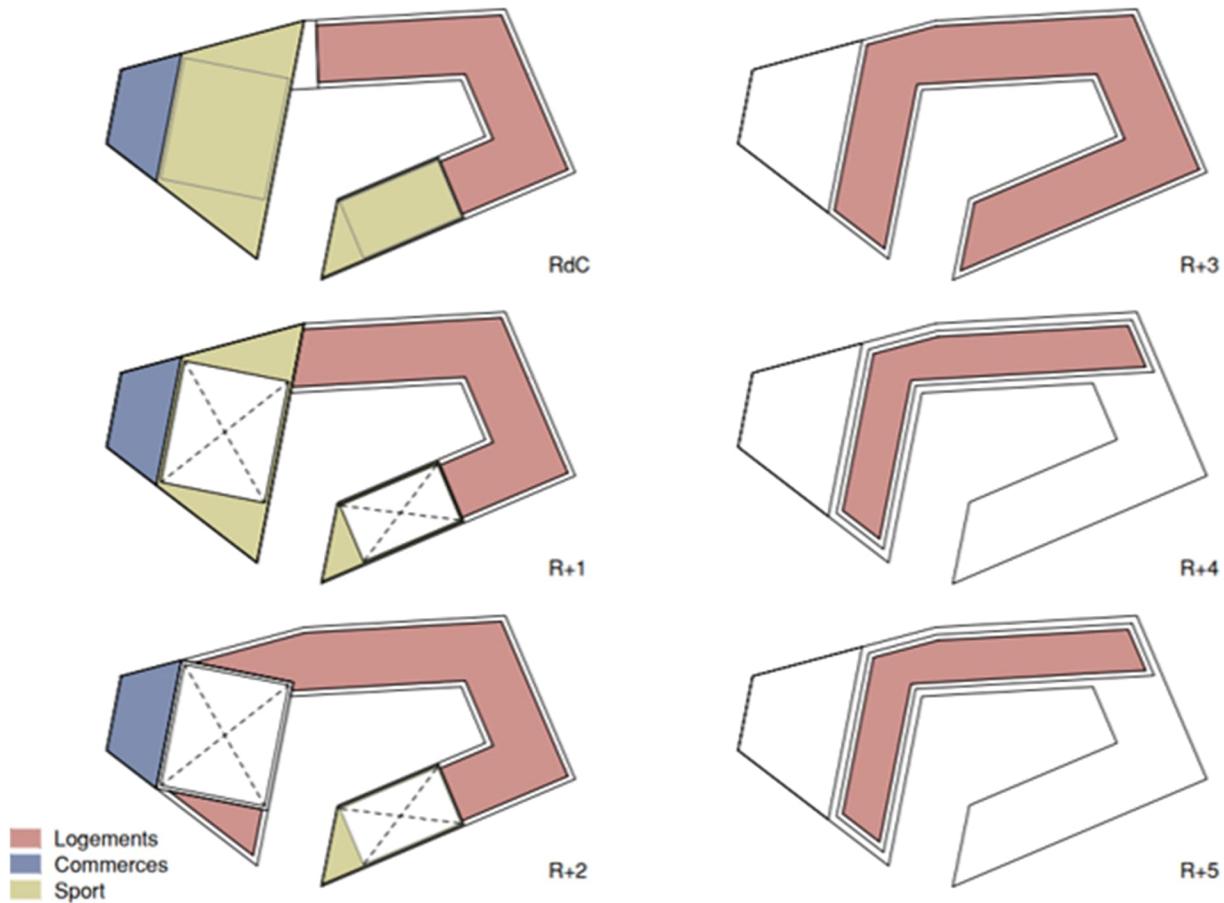
Afin d'assurer une intégration harmonieuse des salles de gymnastique au sein de l'îlot A2, et en réponse à une demande de la Commission des bâtiments scolaires (CCS) relative à l'organisation d'un concours, le Conseil communal a décidé d'entrer en matière quant à la mise en place d'un concours selon la procédure SIA 143 également pour l'îlot A2.



Plan illustratif - Implantation de l'école dans le parc et des 3 salles de gymnastique dans l'îlot A2



Plan illustratif – Position des 3 salles de gymnastique dans l'îlot A2



Plan illustratif – Implantation test – Programme îlot A2

L'école et ses infrastructures reposeront sur une parcelle foncière indépendante, tandis que les salles de gymnastique seront intégrées aux parts de copropriété du futur immeuble sis sur l'îlot A2.

## 2.2 Programme

Le programme, détaillé ci-dessous, synthétise les besoins à intégrer pour les nouvelles infrastructures publiques.

Le programme est conforme aux exigences du Règlement sur les subventions pour les constructions d'écoles enfantines, primaires et du cycle d'orientation du 4 juillet 2006 (RSF 414.41) et correspond à l'art. 26 du règlement précité. Ce programme reste défini à titre indicatif.

N°	Dénomination	Nombre	Surface nette (m <sup>2</sup> )	Total (m <sup>2</sup> )
100	Ecole			
101	Entrée, dégagement, vestiaires			
102	Classe primaire	18	81	1'458
103	Classe enfantine	6	96	576
104	Salle AC	6	81	486
105	Salle d'appui	6	21	126
106	Salle spécialisées	2	21	42
107	Salle des maîtres	1	90	90
108	Bureau	1	24	24

109	Salle de réunion	1	42	42
110	Rangement	1	60	60
111	Local du concierge	1	42	42
112	Local de nettoyage		4	
113	Sanitaires enfants		100	100
114	Sanitaires maîtres / PMR		20	20
115	Infirmerie et salle d'allaitement	1	20	20

<b>200</b>	<b>Bibliothèque satellite</b>			
201	Entrée, dégagement, vestiaires			
202	Bibliothèque	1	140	140
203	Local nettoyage	1	4	4
204	Sanitaires enfants	1	4	4
205	Sanitaires maîtres / PMR	1	4	4

<b>300</b>	<b>AES</b>			
301	Entrée, dégagement			
302	Réfectoire AES	1	200	200
303	Salle AES	1	100	100
304	Cuisine	1	25	25
305	Bureau	1	14	14
306	Salle de repos	1	14	14
307	Vestiaires	1	40	40
308	Local nettoyage	1	4	4
309	Sanitaires	4	5	20

<b>400</b>	<b>Espaces techniques</b>			
401	Local technique CVSE	1	120	120
402	Local informatique	1	15	15
403	Stockage	1	60	60
404	Archives	1	60	60

<b>500</b>	<b>Espaces extérieurs</b>			
501	Préau couvert	1	225	225
502	Cour primaire	1		
503	Cour enfantine	1		
504	Espace sport	1		
505	Stationnement vélo	50		

<b>600</b>	<b>Salle de gymnastique double</b>			
601	Entrée, dégagement			
602	Salle double	1	910	910
603	Local matériel agrès	2	90	180
604	Vestiaires	4	45	180
605	Vestiaires maîtres	1	20	20
606	Infirmerie	1	12	12
607	Local concierge	1	24	24
608	Local nettoyage	1	4	4
609	Sanitaires enfants	4	4	16

610	Sanitaires maîtres / PMR	1	5	5
611	Local technique	1	60	60

<b>700</b>	<b>Salle de gymnastique simple</b>			
701	Entrée, dégagement			
702	Salle simple	1	448	448
703	Local matériel agrès	1	90	90
704	Vestiaires	2	45	90
705	Vestiaires maîtres	1	20	20
706	Infirmerie	1	12	12
707	Local concierge	1	12	12
708	Local nettoyage	1	4	4
709	Sanitaires enfants	4	4	16
710	Sanitaires maîtres / PMR	1	5	5
711	Local technique	1	40	40

### 3. Objet du crédit

#### 3.1 Description des études

##### A. Concours SIA 143 pour l'école et l'îlot A2 accueillant les salles de gymnastique

Eu égard à l'art. 11 de la Loi cantonale sur les marchés publics (LCMP), à la nature de l'objet, au coût de l'objet supérieur à 10 mios de francs et en raison des enjeux, de la complexité du projet et de la hauteur des investissements planifiés, le Conseil communal propose de réaliser un concours pour l'école et un concours pour l'îlot A2 accueillant les salles de gymnastique, les deux en procédure ouverte selon la norme SIA 143.

Les concours d'architecture comportent de nombreux avantages, aussi bien pour la collectivité que pour les utilisateurs, en prenant en compte l'ensemble des exigences techniques, écologiques et économiques. Ils représentent également le meilleur moyen d'obtenir un projet optimal, de haute qualité, et d'identifier le partenaire pour la réalisation des projets.

Comme évoqué, le concours pour l'école sera couplé à un concours plus large, financé par le développeur, comprenant l'ensemble du futur parc urbain. Cette solution permettra ainsi d'aboutir à une image globale et unifiée des équipements scolaires et du parc.

De la même manière, afin d'assurer une intégration harmonieuse des salles de gymnastique au sein de l'îlot A2, le Conseil communal a décidé de mettre en place un concours selon les procédures SIA 143 pour l'ensemble de l'îlot A2, couplé à celui du parc et de l'école, financé par le développeur pour la partie qui ne concerne pas les salles de gymnastique.

De manière plus large encore, le promoteur s'est engagé, dans le cadre de l'art 6.13 du règlement du PAD 43 La Pâla à prévoir des concours pour quasiment chaque secteur du PAD, ceci démontrant l'importance prépondérante, pour la Ville et le promoteur d'aboutir, pour chaque objet, à des projets de hautes qualités.

Les bâtiments situés dans les PEC n° 1, 3, 5 et 7 feront l'objet d'un concours unique au sens des règlements 142 ou 143 SIA. Ce concours intègrera également les surfaces extérieures des quais de la Pâla, des placettes, ainsi que les sous-espaces nord et centre de l'espace-rue.

Le bâtiment situé dans le PEC n° 9, ainsi que la passerelle piétonne au-dessus de la bretelle d'accès à la H 189 feront chacun l'objet d'un concours au sens des règlements 142 ou 143 SIA.



PAD 43 « La Pala » - Processus par secteur

Le projet doit respecter des exigences élevées en matière de consommation d'énergie et d'émissions de CO2 et d'humidité, mais également d'émanations de COV et de perturbateurs endocriniens. Pour que ce projet puisse répondre à l'enjeu de durabilité, il a été décidé de viser une certification SNBS qui inclut une qualité de l'air intérieur élevée et un degré d'exigence équivalent au standard Minergie P/A-ECO en ce qui concerne l'efficacité énergétique globale du bâtiment.

Il s'agira d'analyser durant les phases d'études à venir (phase SIA32) si ce projet et l'atteinte du SNBS Platine sont compatibles et financièrement acceptables dans le sens d'une utilisation économique des moyens de la Ville.

## B. Etudes pour l'école et les salles de gymnastique

La seconde partie du présent crédit porte sur les études qui consisteront, sur la base des concours précités, à mettre au point un projet pour l'école et les 3 salles de gymnastique en coordination avec les futurs utilisateurs, permettant également d'établir un devis précis pour la demande de crédit de réalisation projetée en décembre 2027.

Les études couvriront les prestations suivantes :

- Avant-projet, mise au point et estimation sommaire des coûts
- Étude de projet, projet de l'ouvrage et études de détail
- Établissement du devis détaillé, planning
- Procédure de demande d'autorisation

Outre les mandataires usuels pour ce genre d'objet (architecte, ingénieur civil, ingénieurs chauffage, ventilation, sanitaire, climatisation et électricité - CVSCE, géomètre, etc.), des spécialistes, tels que physicien du bâtiment, ingénieur sécurité, acousticien, spécialiste cuisine, seront aussi sollicités pour cette phase d'étude.

Pour l'école, l'estimation des coûts des études est basée sur une estimation sommaire du coût des constructions à environ 25 millions de francs HT à +/- 25 %.

L'estimation des coûts des études des 3 salles de gymnastique est basée sur une estimation sommaire du coût des constructions à environ 18 millions de francs HT à +/- 25 %.

La parcelle de l'école et les droits à bâtir des 3 salles de gymnastique seront mis à disposition à la Ville de Bulle par le développeur contre la somme symbolique de 1 franc.

### 3.2 Calendrier

Demande du crédit d'étude	Décembre 2025
Concours	2026
Etudes	2027
Demande du crédit de construction	Décembre 2027
Mise en service	Août 2031

Ce calendrier s'entend sous réserve du délai de traitement des permis de construire et des éventuels aléas administratifs.

### 3.3 Coûts des concours et études

#### 3.3.1 Concours pour l'école (SIA 143)

Comme déjà mentionné, le processus de MEP (SIA 143) pour l'école sera couplé à un MEP plus large, financé par le développeur, comprenant l'ensemble du futur parc urbain.

Honoraires organisation des MEP	Fr. 80'000.00
Rémunération des équipes	Fr. 350'000.00
Rémunération du collège	Fr. 60'000.00
Honoraires spécialistes	Fr. 50'000.00
Maquette, reproduction, vernissage, etc.	Fr. 14'500.00
Divers et imprévus	Fr. 40'000.00
<b>TOTAL HT</b>	<b>Fr. 594'500.00</b>
TVA 8.1 %	Fr. 48'154.50
<b>TOTAL TTC</b>	<b>Fr. 642'654.50</b>

86 % (périmètre de l'école et de sa cour) du montant total des MEP seront à charge de la Ville de Bulle, soit un montant de **Fr. 552'683.00 TTC**. Les 14% restants (périmètre du parc) seront à la charge du promoteur.

Selon le résultat du concours, une répartition plus fine des périmètres dévolus à l'école et à sa cour sera effectuée. Potentiellement, la charge financière de chaque partie sera ajustée.

#### 3.3.2 Etudes pour l'école

Honoraires des mandataires pour les phases SIA 31 - 33 :

Architecte	Fr. 870'000.00
Ingénieur civil	Fr. 230'000.00
Ingénieur Chauffage, Ventilation, Sanitaire	Fr. 125'000.00
Ingénieur Électricité	Fr. 60'000.00
Architecte paysagiste	Fr. 60'000.00
Autres spécialistes	Fr. 45'000.00
Divers et imprévus	Fr. 50'000.00
<b>Total HT</b>	<b>Fr. 1'440'000.00</b>
TVA 8.1%	Fr. 116'640.00
<b>Total TTC</b>	<b>Fr. 1'556'640.00</b>

### **3.3.3 Concours pour les 3 salles de gymnastique (SIA 143)**

Comme déjà mentionné, afin d'assurer une intégration harmonieuse des salles de gymnastique au sein de l'îlot A2, le Conseil communal a décidé de mettre également en place un processus de MEP SIA 143 pour l'ensemble de l'îlot A2, qui sera lié aux MEP de l'école et du parc, financé par le développeur pour la partie qui ne concerne pas les salles de gymnastique.

Honoraires organisation des MEP	Fr.	80'000.00
Rémunération des équipes	Fr.	350'000.00
Rémunération du collège	Fr.	60'000.00
Honoraires spécialistes	Fr.	50'000.00
Maquette, reproduction, vernissage, etc.	Fr.	14'500.00
Divers et imprévus	Fr.	40'000.00
<b>TOTAL HT</b>	Fr.	<b>594'500.00</b>
TVA 8.1 %	Fr.	48'154.50
<b>TOTAL TTC</b>	Fr.	<b>642'654.50</b>

29.5 % (surface des salles de gymnastique) du montant total des MEP seront à charge de la Ville de Bulle, soit un montant de **Fr. 189'583.00 TTC**. Les 70.5% restants (surface du reste de l'îlot A2) seront à la charge du promoteur.

Selon le résultat du concours, une répartition plus fine des périmètres dévolus aux salles de gymnastique sera effectuée. Potentiellement, la charge financière de chaque partie sera ajustée.

### **3.3.4 Etudes pour les 3 salles de gymnastique**

Honoraires des mandataires pour les phases 31-33 :

Architecte	Fr.	665'000.00
Ingénieur civil	Fr.	160'000.00
Ingénieur Chauffage, Ventilation, Sanitaire	Fr.	100'000.00
Ingénieur Électricité	Fr.	50'000.00
Architecte paysagiste	Fr.	15'000.00
Autres spécialistes	Fr.	50'000.00
Divers et imprévus	Fr.	50'000.00
<b>Total HT</b>	Fr.	<b>1'090'000.00</b>
TVA 8.1%	Fr.	88'290.00
<b>Total TTC</b>	Fr.	<b>1'178'290.00</b>

#### 4. Crédit demandé

Concours pour l'école (SIA 143)	Fr.	552'683.00
Etudes pour l'école	Fr.	1'556'640.00
Concours pour les 3 salles de gymnastique (SIA 143)	Fr.	189'583.00
Etudes pour les 3 salles de gymnastique	Fr.	<u>1'178'290.00</u>
Total études (TTC)	Fr.	3'477'196.00
Fonds énergie 1%	Fr.	34'772.00
Fonds culture et embellissement 1%	Fr.	<u>34'772.00</u>
<b>Total investissement (TTC)</b>	<b>Fr.</b>	<b>3'546'740.00</b>
<b>Crédit total demandé, arrondi à (TVA 8.1% comprise) :</b>	<b>Fr.</b>	<b><u>3'547'000.00</u></b>

Le Conseil communal entreprendra toutes les démarches nécessaires afin de bénéficier des soutiens financiers des instances concernées.

**Le Conseil communal sollicite un crédit de Fr. 3'547'000.00 pour la réalisation de concours et d'études relatifs à la construction d'une école primaire et enfantine et de trois salles de gymnastique dans le quartier du PAD 43 « La Pâla ».**

**Financement :** Par emprunt de Fr. 3'547'000.00 auprès d'un organisme financier

**Amortissement :** 3 % par année, dès 2028

**Intérêts :** 2% par année (taux indicatif)

**Clause d'indexation :** Selon l'art. 29 de la loi sur les finances communales (LFCo), le montant du crédit sera indexé sur l'indice des prix de la construction publié par l'Office fédéral de la statistique (OFS), Espace Mittelland.

#### AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le Syndic

Le Secrétaire général

Jacques Morand

Raoul Girard