

Réponse à la question n° 16
de Mmes et M. Marie-Claire Rey-Baeriswyl (CG-PCS), Claire Roelli (PS), Elias Moussa (PS),
Marie Giller-Zbinden (UDC), Adrienne Salina (PLR)
relative à l'état d'avancement du projet immobilier FriGlâne

Résumé de la question

En séance du 14 septembre 2021, Mmes et M. M.-C. Rey-Baeriswyl, C. Roelli, E. Moussa, M. Giller-Zbinden et A. Salina posaient la question suivante:

"Les habitant-e-s de Fribourg ont appris par la presse, en plein congé estival, la construction d'un quartier résidentiel à Beaumont, de 350 logements (700 nouveaux/elles habitant-e-s). Un projet urbanistique privé, de grande envergure, impactant fortement l'identité du quartier, sans information préalable ni aux habitant-e-s, ni aux associations de quartiers. Les habitant-e-s qui nous ont interpellé-e-s se posent les questions suivantes:

- Le projet FriGlâne est-il conforme au PAL révisé actuellement? De quelles dérogations le permis de construire FriGlâne a-t-il bénéficié? Qu'en est-il du PAD complémentaire (enquête publique du 22 mai 2021 au 21 juin 2021)? L'approbation du PAD sera-t-elle possible tant que le PAL n'est pas approuvé? Comment est-ce possible que le permis de construire soit délivré alors que le PAD FriGlâne n'a pas encore été approuvé? Comment est-ce possible que le projet ait obtenu une dérogation pour une implantation en dehors des limites habituelles?
- Le projet a-t-il été l'objet d'une étude de besoins? A-t-il été analysé par la Commission d'aménagement et s'est-elle prononcée? Tient-il compte des données de l'Observatoire du logement? De la perspective de l'Agglo? Comment expliquer que ce projet, d'une telle taille, aille à l'encontre des projections démographiques 2020 de l'Office fédéral de la statistique (OFS), à la baisse?
- Le Conseil communal a-t-il une vision urbanistique globale des constructions, en cours et futures, touchant le quartier (blueFACTORY, la Tour de Beaumont etc.) et comment le projet FriGlâne s'inscrit-il dans la logique communale annoncée (cf. <https://www.ville-fribourg.ch/actualites/troisieme-mise-a-lenquete-publique-du-pal>) "une meilleure prise en compte de la nature en ville et une densification repensée"?
- Quels étaient, respectivement sont les moyens d'agir du Conseil communal afin d'éviter un tel projet démesuré? Le Conseil communal a-t-il songé à la possibilité que la Ville développe elle-même un projet dans le secteur concerné?
- En vertu d'une vision urbanistique, le Conseil communal a-t-il formulé des exigences spécifiques tant écologique (norme SEED par exemple), sociale (mixité sociale, logements coopératifs ou infrastructures pour favoriser le vivre ensemble telles que centre de jour, crèche ou commerces de proximité) qu'architecturale à l'encontre des promoteurs immobiliers FriGlâne?

- Les promoteurs ou/et la Ville ont-ils prévu d'informer et de prendre en compte des demandes ou des besoins des habitant·e·s?

Merci de vos réponses que nous transmettrons aux associations de quartiers et aux habitant·e·s qui nous ont sollicité·e·s."

Réponse du Conseil communal

- **Le projet FriGlâne est-il conforme au PAL révisé actuellement?**

Oui, le PAD Friglâne est conforme au PAL en cours de révision. L'enquête publique complémentaire a notamment permis d'adapter le dossier du PAD pour le mettre en conformité au PAL mis à l'enquête en septembre 2020. La première mise à l'enquête publique du PAD s'est déroulée du 9 juin 2018 au 9 juillet 2018 et n'a pas suscité d'oppositions.

- **De quelles dérogations le permis de construire FriGlâne a-t-il bénéficié?**

Le permis de construire Friglâne n'a pas eu de dérogation hormis celle concernant l'abattage d'arbres, comme toutes les procédures de ce type.

Le projet est décomposé en 3 phases concernant les permis de construire:

1. démolition des bâtiments existants et demande d'abattage d'arbres avec dérogation à la protection des boisements hors forêts;
2. permis de construire pour les bâtiments et aménagements extérieurs (compensation des arbres selon 1^{er} permis) conformément au PAD;
3. permis de construire pour le parc du Vallon (mis à l'enquête prochainement).

- **Qu'en est-il du PAD complémentaire (enquête publique du 22.05.2021 au 21.06 2021)?**

L'enquête publique complémentaire du PAD regroupe 2 objectifs:

1. répondre à l'examen final du SeCa. Les services cantonaux ont émis des remarques et conditions à respecter pour approbation finale;
2. mettre en adéquation le PAD avec les dernières modifications du PAL mises à l'enquête publique en septembre 2020.

La 2^{ème} enquête publique du PAD a 1 opposition. Cette opposition doit désormais être traitée (séance de conciliation, éventuelles modifications...).

- **L'approbation du PAD sera-t-elle possible tant que le PAL n'est pas approuvé?**

Les procédures PAD et PAL sont coordonnées. L'approbation finale du PAD par la DAEC sera faite simultanément à l'approbation du PAL modifié. Le PAD ne peut être approuvé avant l'approbation du PAL.

- **Comment est-ce possible que le permis de construire soit délivré alors que le PAD FriGlâne n'a pas encore été approuvé?**

La procédure du permis de construire est en cours. L'analyse finale et en détail du dossier de permis de construire n'a pas été menée à terme. Pour l'instant, les oppositions pendantes tant au PAL (enquête complémentaire) qu'à la demande de permis de construire ne permettent pas en l'état de délivrer l'accord pour l'application de l'effet anticipé positif des plans, sachant que cet accord doit être donné par la commune et par le SeCA en vue de la délivrance d'un permis de construire.

A terme, l'Autorité chargée de délivrer le permis de construire est la Préfecture (procédure ordinaire). Elle se base en cela sur le préavis communal (lequel précisera s'il est favorable ou défavorable à l'application de l'effet anticipé positif des plans), et de même sur le préavis de synthèse du SeCA (regroupant les services du canton).

On ne peut donc préjuger si et quand les conditions seront réunies pour permettre à la commune et au canton de délivrer des préavis favorables avec accord pour l'application de l'effet anticipé positif des plans, et que le permis de construire puisse être accordé.

- **Comment est-ce possible que le projet ait obtenu une dérogation pour une implantation en dehors des limites habituelles?**

Il n'y a pas eu de dérogation. C'est le PAD qui fixe des limites d'implantations. Le permis de construire est conforme au PAD.

- **Le projet a-t-il été l'objet d'une étude de besoins? a-t-il été analysé par la Commission d'aménagement et s'est-elle prononcée? tient-il compte des données de l'observatoire du logement? de la perspective de l'Agglo? Comment expliquer que ce projet, d'une telle taille, aille à l'encontre des projections démographiques 2020 de l'Office fédéral de la statistique (OFS), à la baisse?**

Le développement du projet a débuté en 2015.

Le projet s'insère dans la planification globale du territoire communal au regard des planifications supérieures fédérales, cantonales et régionales. Il s'insère dans le cadre de la révision du PAL démarrée en 2008, dans le cadre des projets d'agglomérations.

Qu'est-il entendu par étude de besoins? Le PAL via les PAD définit les affectations globales sur le territoire. Le permis de construire définit par exemple le type de logement. Il y a eu différentes études à différents moments de la planification pour aboutir à ce projet de permis de construire. Par exemple, les résultats de l'observatoire du logement ont été utilisés en 2019 pour réorienter la typologie des appartements, permettant ainsi de répondre à la demande de logements pour des familles (4,5 et 5 pièces).

Le projet, même s'il arrive dans un contexte où les projections démographiques ont été modifiées, ne va pas à l'encontre des principes d'aménagement. L'utilisation du sol doit être rationnelle et notamment dans les centres urbains. Le projet se situe notamment à proximité immédiate de la gare du chef-lieu cantonal. Il répond à de grands enjeux de mobilité. L'aspect vert et naturel a été travaillé de manière très fine au pied des bâtiments et avec la création du parc public du Vallon...toutes les thématiques, énergétiques, sociales et autres ont été étudiées. Quant à la hauteur, elle a également été discutée dans les études de base, et

notamment lors de l'élaboration du PAD. C'est un PAD qui est contextuel, il y a 2 bâtiments hauts mais également des bâtiments moins hauts d'environ 20 mètres.

- **Le Conseil communal a-t-il une vision urbanistique globale des constructions, en cours et futures, touchant le quartier (Bluefactory, la Tour de Beaumont etc.) et comment le projet FriGlâne s'inscrit-t-il dans la logique communale annoncée (cf. <https://www.ville-fribourg.ch/actualites/troisieme-mise-a-lenquete-publique-du-pal>) "une meilleure prise en compte de la nature en ville et une densification repensée"?**

Le projet Friglâne a débuté en 2015 – 2016 par des processus de Workshops et d'ateliers réunissant des architectes urbanistes comme Pierre Feddersen pour établir les bases du projet. La question de la densité et de la hauteur étaient des thématiques majeures. L'option choisie a été de permettre des bâtiments hauts en réponse aux tours existantes du quartier de Beaumont et de conserver des bâtiments plus bas pour offrir une qualité typologique complémentaire. Le bâtiment de type tour s'inscrit parfaitement dans le contexte à Beaumont où les tours existent déjà. Ainsi cette forme d'habitation n'est pas étrangère au quartier.

Dans le cadre de la révision du PAL, les services de la Ville ont pu conforter le futur développement au regard des différentes études de base et discussions sur ces thématiques emblématiques. Des études sur le potentiel d'accueil de la Ville en terme d'habitants et d'emplois ont été réalisées par l'Agglomération et approfondies par la Ville de Fribourg. Des études concernant la densification mais aussi au travers d'outils techniques comme les logiciels SIG, 3D ou maquettes.

Il est soulevé dans la question, le thème de la Nature en ville. Ce projet, avec une densité répondant notamment aux objectifs de la LAT, la densification dans les centres urbains, répond également aux enjeux nature. Un concours paysager, sous forme de mandat d'études parallèles, a été réalisé en 2019 sur un secteur global comprenant les parcelles du Consortium Friglâne et de la Generali (un secteur plus large que le PAD) permettant le lien notamment avec l'école de la Vignettaz. Le projet développé par la suite comprend les aspects nature, les aspects environnementaux et écologiques sur les espaces privés et sur les espaces publics. Ainsi, le parc du Vallon, parc à usage public et financé par les propriétaires privés, formera un ensemble paysager fédérateur pour le quartier entre logements et école de la Vignettaz

- **Quels étaient, respectivement sont les moyens d'agir du Conseil communal afin d'éviter un tel projet démesuré? Le Conseil communal a-t-il songé à la possibilité que la Ville développe elle-même un projet dans le secteur concerné?**

Le Conseil communal suit de très près le développement de ce secteur et le soutient. Pour rappel, la commune est responsable des PAD et c'est elle qui met à l'enquête un PAD.

Ce dossier a démarré sous un autre conseil communal par la tentative de rachat des parcelles de Swisscom. La Ville n'a pu acquérir ces terrains vendus finalement à des privés. La Ville a défini une affectation future à ce site, compte tenu de son statut de friches. Le PAL via le PAD règle l'affectation. La Ville joue à ce moment un rôle majeur.

Une fois le projet de PAD développé, il s'agit d'une procédure de permis de construire, sous l'égide des propriétaires privés.

Des discussions ont eu lieu concernant les besoins de la Ville. Des discussions notamment en lien avec un possible accueil extrascolaire qui a trouvé place finalement dans un autre secteur.

- **En vertu d'une vision urbanistique, le Conseil communal a-t-il formulé des exigences spécifiques tant écologique (norme SEED par exemple), sociale (mixité sociale, logements coopératifs ou infrastructures pour favoriser le vivre ensemble telles que centre de jour, crèche ou commerces de proximité) qu'architecturale à l'encontre des promoteurs immobiliers FriGlâne?**

Oui, ces demandes ont été formulées. A l'échelle des parcelles, mais sur l'ensemble du secteur.

Le projet est exemplaire en bien des points: énergétiques, environnemental, social...

Un des éléments phares autour de ce projet est la création du parc du Vallon, un parc public à proximité de l'école. Le service de l'urbanisme et notamment le secteur parcs et promenades ont travaillé de manière intensive avec les mandataires des propriétaires afin de réaliser un parc public agréable pour tous en tenant compte des préoccupations environnementales actuelles.

La question de la qualité de vie des habitants a été traitée intensément par les mandataires lors de l'élaboration du projet pour le permis de construire: locaux communs pour les habitants et pour le quartier, espaces verts. Le permis propose des surfaces, mais les usages ne sont pas forcément définis.

- **Les promoteurs ou/et la Ville ont-ils prévu d'informer et de prendre en compte des demandes ou des besoins des habitant·e·s?**

La Ville a communiqué sur le PAD en 2018 avec l'association de quartier et l'association de quartier a également écrit un article dans son journal trait d'union en août 2018.

Les promoteurs ont informé la population au moment du dépôt du permis de construire à l'enquête publique.

Lors de l'élaboration du projet, les mandataires des propriétaires ont apporté un soin particulier aux éléments sociaux du projet, de toute l'interaction sociale sur les espaces communs, la mise à disposition de surfaces communes pour les locataires et le quartier. La Ville a soutenu clairement la réalisation d'un parc public, prochainement mis à l'enquête publique.