

Message du Conseil communal

au

Conseil général

(du 29 mai 2007)

n° 21 - 2006-2011 concernant la vente d'un terrain situé Derrière-les-Remparts
à l'Association du Centre Professionnel Cantonal

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les membres du Conseil général,

Le Conseil communal a l'honneur de vous soumettre une proposition de vente d'un terrain situé Derrière-les-Remparts à l'Association du Centre Professionnel Cantonal.

I. Introduction

L'Association du Centre Professionnel Cantonal (ACPC) a besoin de procéder à l'extension de son centre professionnel d'études. A cet effet, un concours d'architecture a été mis sur pied pour parvenir à trouver des solutions pour la réalisation de nouvelles constructions sur le site de « Derrière-les-Remparts ».

Sur trente-six projets déposés, le jury a retenu à l'unanimité le projet « Boucle », comme lauréat du concours, présenté par l'atelier d'architectes Butikofer, de Oliviera et Vernay Sàrl à Lausanne. Ces derniers ont développé leur projet pour l'agrandissement du centre d'enseignement et l'aménagement de trois salles de sport.

II. Description des projets

Les demandes de permis de construire, pour ce projet, se divisent en cinq sites et objets qui sont :

1. La construction du « Centre » implanté entre le bâtiment le plus important du site construit en 1963 par les architectes Marcel Colliard et Otto Baechler et les bâtiments plus bas bordant le Varis construits en 1973 par les architectes Jacques Jaeger et Hans Bachmann, agrandis et transformés en 1990.

Le nouveau bâtiment relie les constructions existantes en sous-sol, mais laisse une brèche pour la perception d'un paysage à partir de l'esplanade de la cour d'école.

Cette construction prévoit :

- un parking à voitures accueillant 37 places au niveau -3, accessible depuis le milieu du Varis ;
- un restaurant et des salles de classe au niveau -2 ;
- une bibliothèque, une médiathèque et des salles de cours au niveau -1 ;
- une salle polyvalente et un restaurant-bar, espace se prolongeant sous forme de terrasse, au rez-de-chaussée ;
- une série de salles et espaces d'enseignement aux niveaux 1, 2 et 3.

Entre l'esplanade du rez-de-chaussée, située au niveau 627.00 m et le niveau -2 à l'altitude 620.00 m, un escalier public large de 1.80 m sert de liaison entre le quartier d'Alt et l'école primaire du Bourg. Un ascenseur public, situé à l'intérieur du bâtiment des cours, complète la liaison entre l'école primaire et le quartier d'Alt.

2. Les halles de sport sont implantées en contrebas du Cycle d'orientation du Belluard, sous la plateforme servant actuellement d'espace de stationnement le jour pour les véhicules des enseignants du CO et, le soir, pour les usagers des salles de répétition et salles de sports du CO.

Ces trois salles sont contiguës et reliées à des vestiaires par un couloir de distribution. Sur la toiture des halles, au niveau de la terrasse actuelle, un corps de bâtiment de 30 mètres sur 9 permet d'aménager le hall d'entrée pour rejoindre les vestiaires et une salle de musculation de 150 m².

Les trois nouvelles salles de sports, enterrées sur le côté CO du Belluard, sont en partie enterrées sur le côté rue de Morat. Les éclairages naturels sont placés à 5 mètres du sol, le bâtiment émergeant de 3.50 m par rapport au terrain naturel, sur le côté Est.

3. Transformations et raccords intérieurs

L'implantation du bâtiment des cours occasionne certaines adaptations des deux bâtiments anciens qui le jouxtent. Des transformations intérieures assurent un lien souterrain pour un meilleur usage du « Centre ».

4. Parking à voitures (souterrain)

Pour compléter les besoins en places de parc, un deuxième parking à voitures (souterrain) est projeté dans la partie supérieure du Varis, en face de la bibliothèque cantonale, sous le jardin public.

Le niveau inférieur de ce parking de 16 places est conçu avec un raccordement sur le parking existant débouchant à mi-hauteur du Varis. La partie supérieure, pour 12 places, est reliée à un nouvel accès routier aménagé au haut du Varis.

5. Aménagements extérieurs

Le réaménagement complet du Centre professionnel implique des mesures d'harmonisation avec les autres équipements d'enseignement, à savoir l'école primaire du Bourg et le Cycle d'orientation du Belluard.

Les mesures majeures qui résultent de cette intervention sont les suivantes :

Le CO du Belluard perd son aire de stationnement en contrebas de son bâtiment. Le nouvel espace reconstruit permet un accès réglementé pour véhicules motorisés, aux salles de répétition et salles d'enseignement du CO sous les halles de sport existantes.

L'espace situé au nord de l'école primaire du Bourg, en contrebas de l'accès reliant les nouvelles salles de sport, est transformé. Actuellement, il forme un fort talus puis une esplanade qui servait à l'époque d'espace de sport en plein air. Aujourd'hui, il est occupé occasionnellement par des voitures. Le projet prévoit un parc arborisé, à plus faible pente, supprimant l'espace horizontal. Cette intervention s'effectuera, pour les enfants de l'école du Bourg, sur le fonds 16179, appartenant à la Commune de Fribourg.

Les accès à l'école primaire sont transformés. La cour est en partie recomposée, en particulier aux abords du bâtiment à construire. Le passage des voitures est éloigné et la

suppression du parking extérieur libère les espaces. La liaison de l'école primaire au quartier d'Alt se fait par l'escalier et l'ascenseur déjà décrits. Un passage séparé relie l'école du Bourg au Varis.

Un parking pour 60 véhicules deux-roues est projeté en bordure du Varis.

Les espaces formant l'esplanade aux abords de la rue du Père-Girard sont recomposés avec toute une mise en scène. Ces larges espaces sont nécessaires face au grand nombre d'étudiants qui se rendent à ce Centre professionnel agrandi.

La cour du CO du Belluard sera réaménagée avec la création de 22 places pour les voitures ainsi que des espaces pour deux-roues.

L'ensemble de ces objets sont représentés sur les plans de situation (annexes 01 et 03).

Les demandes d'autorisation de construire pour l'ensemble de ces projets ont obtenu du Conseil Communal le 6 février 2007 un préavis favorable assorti de diverses « réserves ».

Actuellement, les Services cantonaux procèdent à l'examen de ces dossiers en vue de la délivrance des permis de construire.

III. Désignation des immeubles (avant division)

Selon plan de situation parcellaire (annexe 02), les immeubles concernés par les présents projets sont les articles :

- **16176** de Fribourg, propriété de l'**Association du Centre professionnel cantonal, à Fribourg** (ACPC), d'une superficie de 16'927 m², et supportant les bâtiments Derrière-les-Remparts no 1, 1a, 5 et 5a, correspondant à l'actuel Centre professionnel ;
- **16178** de Fribourg, propriété de la **Commune de Fribourg**, d'une superficie de 2'560 m², et supportant le bâtiment Varis No 3, correspondant à l'Ecole du Bourg ;
- **16179** de Fribourg, propriété de la **Commune de Fribourg**, d'une superficie de 12'532 m², et supportant les bâtiments, Derrière-les-Remparts no 7 et 9, correspondant au CO du Belluard ;
- **16614** de Fribourg, propriété de la **Commune de Fribourg**, d'une superficie de 342 m², Derrière-les-Remparts, correspondant à un chemin d'accès situé au Nord de l'Ecole du Bourg.

IV. Convention

a) Objets

La proximité immédiate, voire la mitoyenneté entre les bâtiments de l'ACPC et ceux de la Commune de Fribourg, nécessite, par rapport au projet, la signature d'une convention authentique traitant :

- la fixation des principes de base liés au projet
- les dérogations dans les constructions
- les passages à pied et pour les véhicules
- les accès provisoires et permanents
- les canalisations
- les parkings pour véhicules
- le réaménagement des places
- les corrections/adaptations de limites de propriétés

b) Cession de terrain

Pour permettre à l'ACPC de réaliser la construction des 3 salles de sport avec l'implantation proposée par le concours d'architecture, la Commune de Fribourg est appelée de mettre à disposition de l'ACPC une surface de terrain d'environ 3'100 m² et de procéder, à la fin de travaux, à une nouvelle définition des limites de ses immeubles avec ceux de l'ACPC.

La cession de terrain pouvait se concevoir sous deux formes administratives :

1. Par la constitution d'un droit de superficie immatriculé en **DDP** (Droit Distinct et Permanent)
2. Par la division du bien-fonds 16179 et la **vente** de la parcelle 16659 nouvellement constituée

Le Conseil communal, tenant compte notamment de l'historique des transactions effectuées entre les partenaires, de la situation géographique de la parcelle à céder et des buts à remplir par l'association demanderesse, a opté pour la solution évoquée sous point 2, soit la division de l'article 16179 et la vente de la nouvelle parcelle 16659 ainsi créée.

Concernant l'adaptation des limites des échanges de terrain à égalité de surface s'effectueront entre les parties dès la fin des travaux de construction (annexe 11).

c) Valeur vénale du terrain à céder

1. Le terrain à céder à l'ACPC est, selon le Plan d'Aménagement Local (PAL), en Zone de Construction d'Intérêt Général I (ZCIG I) qui au chapitre 12 de son règlement stipule notamment :

Article 130

¹ La zone de construction d'intérêt général I, est destinée aux bâtiments publics, semi-publics ou privés ainsi qu'à leurs espaces extérieurs, tels que les équipements de l'enseignement, culturels, socioculturels, sanitaires, sportifs ou de l'administration et des services publics, présentant un intérêt majeur pour la collectivité.

Article 134

L'indice d'utilisation et le taux d'occupation des sols ne sont pas applicables.

Avec cette orientation et en tenant compte des prix de ventes pratiqués dans ce secteur ces dix dernières années, les représentants de la Commune et de l'ACPC ont arrêté, en premier lieu, la valeur marchande de ce terrain à environ Fr. 500.-/m².

2. D'un commun accord, les parties ont, par la suite, accepté le principe d'une estimation de la valeur du terrain par l'exécution d'une expertise neutre. Ce mandat a été confié à une agence immobilière de la place qui articule le prix de Fr. 420.-/m².
3. Sur la base de ces résultats, le Conseil Communal et les représentants de l'ACPC ont convenu de retenir comme prix de base Fr. 450.-/m² pour cette vente immobilière.

Pour accepter ce prix de **Fr. 450.-/m²**, le Conseil Communal a tenu compte à la fois du premier chiffre articulé (Fr. 500.-/m²), du montant déterminé par l'expertise neutre (Fr. 420.-/m²) et des investissements financés par l'ACPC apportant une plus-value au patrimoine communal de l'Ecole du Bourg et du CO du Belluard, soit :

- Ascenseur public	Fr. 80'000.-
- Esplanade sur la salle de gym	Fr. 172'000.-
- Parc arborisé pour l'Ecole du Bourg	Fr. 260'000.-
- Remise à neuf de la route d'accès au CO du Belluard	Fr. 50'000.-
- Remise à neuf de l'accès à l'Ecole du Bourg	Fr. 48'000.-
- Aménagement d'un local technique pour le CO du Belluard	<u>Fr. 20'000.-</u>
Montant total	<u>Fr. 630'000.-</u>

d) Passages à pied et pour véhicules

Les parties ont convenu de limiter les passages pour véhicules dans la partie Est du projet, compte tenu de la construction des parkings souterrains et de l'emplacement des places de parcs extérieures.

Dès lors, de nouvelles servitudes seront inscrites au Registre foncier garantissant le maintien des passages mentionnés sur le plan de situation (annexes 04 et 05).

Les modifications ou les améliorations constructives seront prises en charge par l'ACPC. Par contre, chaque propriétaire entretiendra par la suite, une fois les travaux terminés, les cheminements sur ses propres articles.

De plus, ce projet a pour intérêt une liaison piétonne publique entre la route « Derrière-les-Remparts » et le « Varis » (annexe 06).

Cette liaison piétonne est assurée par un cheminement au travers de l'article 16176 et la différence de niveau est assurée par un escalier public piétonnier et un ascenseur public.

Le passage piétonnier public sera entièrement réalisé à la charge de l'ACPC, y compris les escaliers et l'ascenseur selon plans du bâtiment « E » mis à l'enquête.

L'entretien du passage piétonnier et de l'escalier sera à la charge de l'ACPC.

e) Places de stationnement

1. Places de parc attribuées

L'application des règles de la politique communale de stationnement dans le contexte urbain retient **140 places de parc** disponibles sur l'ensemble du site. A ce jour, **187 places de parc** existent sur ce site.

Les diverses discussions ont abouti à la répartition proportionnelle suivante :

- 36 places de parc à la Commune (art. 16179 et 16178) teintées en vert (annexe 07) ;
- 104 places de parcs à l'ACPC (art. 16176) teintées en rose (annexe 07).

L'inscription de servitudes foncières garantira à la Commune l'utilisation des places aménagées sur le fonds de l'ACPC.

Cette répartition a l'avantage de fixer de manière précise les places de parc à disposition des occupants de l'Ecole du Bourg et du CO du Belluard par rapport aux occupants des bâtiments de l'ACPC.

Toutes les places de parc à disposition de la Commune de Fribourg sont à ciel ouvert teintées en vert sur le plan Annexe 07.

2. Places de parc ouvertes au public

L'ensemble des places de parc extérieures sera ouvert gratuitement en soirée, les jours de fêtes et dimanches, à l'usage des habitants du quartier et des participants aux diverses manifestations, ainsi qu'aux utilisateurs des salles, notamment les corps de musique. Pour les places situées dans les parkings souterrains, cette accessibilité sera possible moyennant paiement d'un tarif qui sera comparable aux autres parkings du secteur.

f) Réaménagement des places

Le réaménagement des préaux de l'Ecole du Bourg, teintée en rose, et du CO du Belluard, teinté en bleu sur le plan Annexe 08, sera, en temps voulu, assumé par la Commune de Fribourg.

Le chemin d'accès piétonnier à ce préau de l'Ecole du Bourg sera entièrement réaménagé, à charge de l'ACPC.

L'aménagement de l'esplanade sur les nouvelles salles de gymnastique sera assumé par l'ACPC et pourra être utilisé occasionnellement tant par les élèves du CO que par les autres utilisateurs des bâtiments communaux (corps de musique, associations) (Plan de situation, annexe 09).

Un local container sera construit par l'ACPC sous les escaliers d'accès au bâtiment n° 7 et mis à disposition gratuitement de la Commune de Fribourg (Plan de situation, annexe 10).

La zone en contrebas de l'article 16179 sera réaménagée en parc arborisé en pente douce. Une place de jeux pour les enfants sera créée avec un cheminement comparable à une piste finlandaise. L'ensemble de ces aménagements (Plan de situation, annexe 03) sera entièrement pris en charge par l'ACPC.

Tous ces éléments seront stipulés par l'acte authentique à passer pour la cession du terrain.

g) Echange de terrain

La Commune de Fribourg et l'ACPC acceptent le principe d'un remaniement parcellaire entre propriétaires portant sur l'échange de deux portions triangulaires de terrain de 99 m² chacune entre les articles 16'176 et 16'178.

Ce remaniement devrait permettre de clarifier la limite de propriété entre la zone ouverte aux véhicules et la place sise devant l'Ecole du Bourg (Plan de situation, annexe 11).

V. Conclusion

Par le présent message, le Conseil communal entend obtenir l'approbation du Conseil général pour la vente de l'article 16659 d'une superficie de **3'087 m²** à l'Association du Centre Professionnel Cantonal pour le prix de **Fr. 450.-/m²**, soit un montant total de **Fr. 1'389'150.-**

Sur la base de ces considérations, le Conseil communal vous demande de lui octroyer la délégation de compétence pour procéder à cette opération immobilière.

Veillez agréer, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les membres du Conseil général, l'expression de nos sentiments distingués.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL DE LA VILLE DE FRIBOURG

Le Syndic :

La Secrétaire de Ville :

P.-A. CLEMENT

C. AGUSTONI

Annexes :12 plans de situation

Le Conseil général de la Ville de Fribourg

Vu

- La Loi du 25 septembre 1980 sur les communes et son règlement d'exécution du 28 décembre 1981 ;
- Le message du Conseil communal n°21 du 29 mai 2007 ;
- Le rapport de la Commission financière ;

arrête

Article premier

Le Conseil communal est autorisé à procéder à l'opération immobilière suivante :

- Vente du bien-fonds 16659 du cadastre de la Commune de Fribourg, soit une surface de 3'087 m² pour le montant de Fr. 1'389'150.-

Fribourg, le

AU NOM DU CONSEIL GENERAL DE LA VILLE DE FRIBOURG

La Présidente :

Catherine Nusbaumer

Le Secrétaire de Ville adjoint :

André Pillonel