



# **DÉMARCHE PARTICIPATIVE POUR LE DÉVELOPPEMENT DU QUARTIER TORRY-EST**

## **SYNTHÈSE DE LA BALADE- ATELIER DU 29.08.23**

## Table des matières

---

1	Contexte.....	3
1.1	Projet .....	3
1.2	Démarche participative .....	3
2	Balade-atelier du 29.08.23.....	5
2.1	Objectifs .....	5
2.2	Déroulement.....	5
2.3	Balades in-situ.....	5
2.4	Présentation du projet .....	6
2.5	Questions sur le projet .....	7
2.6	Participant·e·s.....	10
3	Résultats de la balade-atelier .....	11
3.1	Identification des opportunités par les participant·e·s.....	11
3.2	Identification des craintes par les participant·e·s.....	12
3.3	Formulation d'objectifs partagés.....	13
4	Synthèse par le mandataire participation.....	15
5	Prochaines étapes de la démarche participative .....	16
6	Disclaimer à intégrer sur le site web de la ville de Fribourg .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
7	La journée en images.....	17
8	Annexes – Retranscription des propositions .....	18
8.1	Identification des opportunités .....	18
8.2	Identification des craintes.....	20
8.3	Objectifs .....	21

## 1 Contexte

---

### 1.1 Projet

Le projet Torry-Est, à proximité immédiate de la gare de Poya, vise à développer cette partie de la colline de Torry de façon cohérente et harmonieuse avec les quartiers environnants situés à Fribourg et à Granges-Paccot. Il s'inscrit sur la colline, en lien avec le projet de réaménagement du plateau d'Agy, de la caserne de la Poya et du site prévu pour la piscine H2LÉO. Situé sur l'un des axes majeurs de l'Agglomération fribourgeoise (axe nord), le secteur accueillera une nouvelle halte ferroviaire à l'horizon 2030, sur l'actuelle liaison Fribourg-Morat (halte d'Agy). Conformément au Plan d'Aménagement local (PAL) en cours de révision, le développement de ce site d'environ 135'000 m<sup>2</sup> sera planifié par le Plan d'aménagement de détail (PAD).

En plus de la construction de plusieurs centaines de logements, le secteur proposera des services, activités et équipements supplémentaires. La volonté des propriétaires est d'offrir des logements innovants et la Ville souhaite que leur développement soit en adéquation avec l'image résidentielle formalisée dans sa "stratégie logement". Ils devront répondre aux standards de demain, dans un secteur respectant des exigences fortes en matière de durabilité (limitation des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre, lutte contre les îlots de chaleur, respect de la biodiversité...). Une attention particulière sera également portée aux paysages et lieux de rencontre.

L'organisation d'un mandat d'études parallèles (MEP) avec plusieurs équipes pluridisciplinaires, lancé à l'automne 2023, permettra de déterminer une vision directrice pour le futur secteur et servira de base à la formalisation du PAD. Les habitantes et habitants seront associés au projet dès le départ, grâce à une démarche participative ouverte à toutes et tous.

### 1.2 Démarche participative

Les habitantes et habitants sont les premiers·ères concernés·es par le développement de ce nouveau quartier. C'est pourquoi la Ville de Fribourg et les principaux propriétaires fonciers – l'association Maison des missions Bethléem et la Bourgeoisie de la Ville de Fribourg invitent la population à prendre part à une démarche participative accompagnant le projet à différentes étapes.

Les ambitions de la démarche participative sont les suivantes :

- Informer le public sur le futur du quartier;
- Instaurer un dialogue constructif entre les différents actrices et acteurs;
- Prendre connaissance des envies et attentes des participantes et participants;
- Bénéficier de l'expertise de la population et des associations;
- Échanger sur les grandes thématiques : biodiversité, lutte contre le réchauffement climatique, mobilité, paysages, mixité sociale, etc.;
- Promouvoir la qualité de vie et la durabilité;
- Favoriser les liens et la cohésion sociale.

Le processus proposé est de type « consultatif » : il permet de recueillir des objectifs et des propositions auprès de différents publics, qui sont ensuite arbitrés par la maîtrise d'ouvrage et les propriétaires fonciers en vue de déterminer leur faisabilité (technique, réglementaire, financière...).

La démarche participative est articulée en trois principaux temps :

- Une balade-atelier qui permet de définir des objectifs partagés pour le cahier des charges de la planification test
- Un atelier d'approfondissement sur les résultats (exposition) de la planification test
- Un atelier de réflexion sur le projet de PAD

Parallèlement à ces démarches ouvertes à toutes et tous, un groupe de suivi composé d'une trentaine de participantes et participants accompagne la direction de projet et les expert-e-s dans leurs réflexions. Le bureau spécialisé IDEE 21 a été mandaté par la Maîtrise d'Ouvrage pour concevoir et mettre en œuvre la démarche participative, animer le Groupe de suivi, et assurer la transparence du processus en occupant un rôle de tiers-garant.

## 2 Balade-atelier du 29.08.23

---

### 2.1 Objectifs

La balade-atelier constitue le premier temps fort de la démarche participative Torry-Est, et poursuivait un double objectif d'information et de récolte de données. Les principaux enjeux de la soirée étaient :

- Informer largement sur le projet et développer une compréhension commune entre la maîtrise d'ouvrage et le public
- Entamer un dialogue itératif entre le processus participatif et le processus de projet
- Alimenter le cahier des charges de la planification test qui sera lancée à l'automne 2023

Le public visé était large et se composait des habitant-e-s des quartiers voisins de Fribourg et Granges-Paccot, des riverain-e-s direct-e-s du projet et de groupes d'intérêt désireux de se mobiliser.

### 2.2 Déroutement

La soirée s'est déroulée en quatre temps :

- Une balade sur le site de projet, autour de trois arrêts thématiques
- Un temps d'information par la maîtrise d'ouvrage
- Un atelier dédié à l'élaboration d'objectifs à intégrer au cahier des charges de la planification test
- Un temps de mise en commun des travaux réalisés en atelier

La balade-atelier a permis de répondre aux ambitions de la soirée en proposant une découverte in situ à même de favoriser l'émergence libre des ressentis, des attentes et potentielles craintes. Une fois accueilli-e-s, les participant-e-s ont été répartie-s en trois groupes, accompagnés par des facilitateur-trice-s IDEE 21 et des représentant-e-s de la Maîtrise d'ouvrage pour une visite du site de projet. La balade a été rythmée par trois arrêts thématiques :

- « **Paysage et biodiversité** », au point culminant de la colline
- « **Services et activités** », au niveau de la Maison des Missions située au sud du chemin de l'Abbé-Freeley
- « **Interfaces et accès** », au nord de la cité du Levant

A chaque arrêt, un-e représentant-e de la maîtrise d'ouvrage apportait des éléments d'information sur la thématique ainsi que des premières pistes envisagées pour le projet.

A l'issue des balades, les participant-e-s se sont réuni-e-s dans la salle communale Saint-Léonard pour assister à une présentation du projet par la maîtrise d'ouvrage. Celle-ci a permis d'assurer un niveau d'information uniforme parmi les personnes présentes et de servir ainsi de base aux discussions.

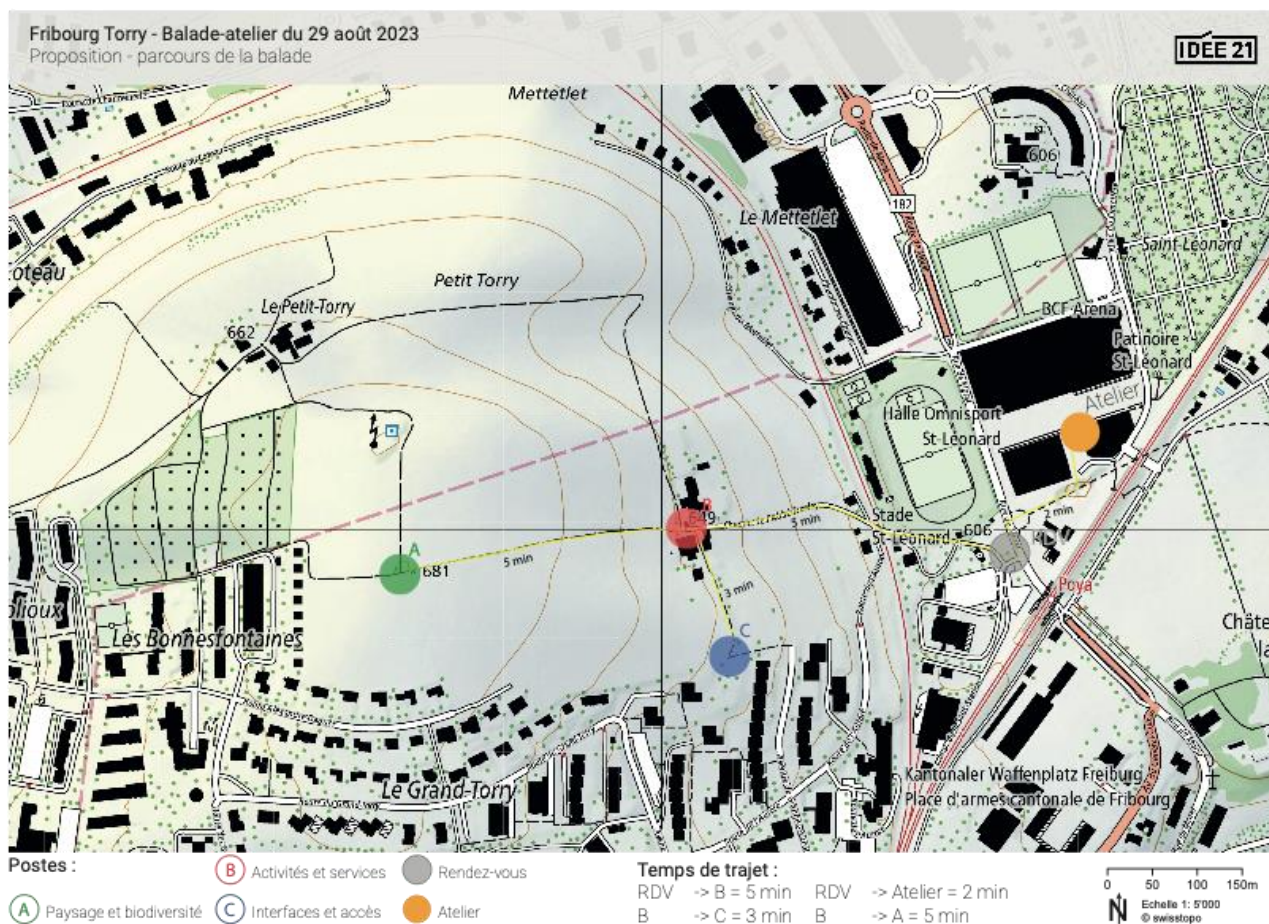
Pour le travail en atelier, les participant-e-s ont retrouvé les groupes constitués pour la balade. Chaque groupe a travaillé avec un-e facilitateur-trice IDEE 21 sur trois séquences :

- L'expression des craintes vis-à-vis du projet
- L'identification des potentiels et opportunités occasionnés par le projet
- La formalisation d'objectifs partagés, en vue de leur intégration au cahier des charges de la planification-test

### 2.3 Balades in-situ

Les participant-es avaient rendez-vous au parking-relais de la Poya, à l'entrée du stade de St-Léonard. Ils et elles ont été réparti-e-s en trois groupes, qui se sont mis en marche successivement sur le chemin de l'Abbé-Freeley. Chaque

groupe s’est arrêté, en alternance, au sommet de la colline (A), au centre du hameau (B) et à l’extrémité du sentier qui rejoint la cité du Levant depuis le hameau (C), pour des arrêts thématiques présentés par des représentant-e-s de la Maîtrise d’Ouvrage (voir plus haut).



## 2.4 Présentation du projet

L’atelier a débuté par un mot de bienvenue de M. Elias Moussa, conseiller communal et directeur de l’édilité, qui représentait à cette occasion M. le Syndic, Thierry Steiert, lequel a dû être excusé. M. Enrico Slongo, architecte de ville, est intervenu pour présenter le site et son importance pour la Ville de Fribourg. Il a également montré ce que prévoyait le Plan d’Aménagement Local (PAL) pour le PAD Torry et a présenté la procédure de Plan d’Aménagement de Détail (PAD). M. Patrice Riedo, de la communauté des Missionnaires de Bethléem, principal propriétaire, et M. Matthieu Gauvin pour la Direction de projet (Losinger Marazzi) ont ensuite respectivement présenté les propriétaires fonciers actuels ainsi que le projet. Enfin, M. Philipp Schweizer, directeur de projet chez IDÉE 21, a présenté le déroulement de la soirée, les objectifs de la démarche participative et le programme des ateliers.

## 2.5 Questions sur le projet

A l'issue de la présentation, un temps d'échange avec les participant-e-s a été ouvert. Les questions formulées ont porté sur les sujets suivants :

Question	Réponse
<p>Quelles mesures de préservation de la biodiversité sont-elles prévues, au-delà de l'obligation de prévoir 40% de surfaces vertes ?</p>	<p>La Ville a fixé dans le PAL l'obligation de réaliser un parc ainsi que de garantir un minimum de surfaces vertes (40% de surfaces végétalisées, dont 30% de surfaces naturelles en pleine terre). Le PAL prévoit également l'obligation de planter des espèces végétales indigènes.</p> <p>Parmi les autres mesures déjà prévues à ce stade très en amont du projet, figure notamment la prise en compte des trames écologiques existantes (écoulement des eaux, circulation des animaux, présence de faune et de flore, etc.). Dans cette perspective, une étude a été réalisée par le bureau spécialisé Triform pour le compte de la Maîtrise d'ouvrage afin d'évaluer le potentiel du site pour un concept de « Ville éponge », permettant d'absorber directement les eaux de ruissellement. Une seconde étude a été réalisée par le bureau spécialisé Biol afin de recenser les espèces naturelles (flore et faune) présentes sur le site et d'identifier les zones à préserver en priorité.</p> <p>Le projet de parc est quant à lui de la compétence de l'Agglomération de Fribourg, qui a rédigé en 2023 une feuille de route à cet effet. Le parc devra avoir une surface de 10 He dont 6 He sur la commune de Fribourg et 4 He sur la commune de Granges-Paccot.</p> <p>L'emplacement des 6 He fribourgeoises n'est pas encore connu. Le projet de PAD Torry-Est devra en accueillir une partie et la Maîtrise d'Ouvrage est en dialogue régulier avec l'Agglomération à ce sujet. Les équipes qui participeront à la planification test feront des propositions en ce sens.</p> <p>Les mesures en faveur de la biodiversité seront précisées au fur et à mesure de l'avancée du projet (par ex. système de compostage, choix des essences d'arbre, installation de nichoirs, etc.)</p>
<p>Combien d'habitants sont-ils prévus à terme dans le quartier ? Le projet tient-il compte des dernières simulations en termes d'évolution démographique ?</p>	<p>Le quartier Torry sera un quartier mixte avec des logements mais aussi des surfaces d'activités, lesquelles représenteront à minima 20% des surfaces totales selon le PAL.</p> <p>Compte tenu de la taille conséquente du site et de ses différentes possibilités d'aménagement, il a été décidé de faire appel à plusieurs équipes d'experts pluri</p>

	<p>disciplinaires, afin d'évaluer le potentiel de développement. Le nombre de logements est l'un des nombreux critères qui entreront en considération dans cette réflexion, aux côtés de l'urbanisme, de la mobilité, de l'environnement, des contraintes techniques propres au site, etc. Il est prévu de réaliser à terme plusieurs centaines de logements, bien que le nombre exact ainsi que la densité ne seront fixés qu'à l'issue de la planification test (MEP), qui se déroulera en 2023/2024. Le projet de PAD Torry, qui représente environ 134'500 m2 de terrain, sera construit en plusieurs étapes, qui s'étaleront sur près d'une décennie.</p> <p>Plus largement, l'ensemble du secteur Torry-Poya a été défini comme stratégique par la Ville de Fribourg et constitue un axe de développement fort pour toute la région. Le site spécifique de Torry (PAD Torry -Est) est un terrain constructible depuis 1991 selon la version du PAL en vigueur. Déjà à l'époque, la Ville anticipait une certaine croissance démographique et envisageait de construire des logements à cet emplacement. Le site reste un site prioritaire par rapport à d'autres sites de la Ville qui pourront être développés ultérieurement. Ce projet est l'occasion de construire progressivement un quartier durable et attractif présentant une haute qualité de vie, ainsi qu'une diversité de logements et d'activités pour les habitants (commerces, soins à la personne, etc.).</p>
<p>Est-ce qu'un remaniement des parcelles est prévu ?</p>	<p>Afin de s'affranchir des contraintes parcelles actuelles au sein du PAD Torry-Est et développer un projet d'ensemble de qualité sur le plan urbanistique, la Ville a fixé dans le cadre du PAL l'obligation de procéder à un remaniement parcellaire. C'est dans ce cadre que les deux principaux propriétaires (l'Association des missions Bethleem et la Bourgeoisie de la Ville de Fribourg) se sont coordonnés dans le cadre d'une convention afin de développer ensemble le projet et mettre en commun leurs parcelles. Les surfaces qu'elles possèdent leur donnent des droits à bâtir respectifs. Le remaniement parcellaire interviendra à l'issue de la planification test et avant le dépôt du PAD.</p>
<p>Planification test : s'agit-il d'une procédure ouverte ou sur invitation ? Comment ont été choisis les bureaux retenus pour la première phase ?</p>	<p>La procédure est pilotée par la Maîtrise d'ouvrage en lien avec le service de l'édilité de la Ville de Fribourg. La procédure suit des standards stricts définis par la SIA. Un collège d'experts composé d'experts indépendants qualifiés et de représentants des principaux intérêts (Ville, propriétaires) a été constitué pour encadrer et apprécier</p>



	<p>le travail des équipes. A l'issue d'un premier tour, 3 équipes seront retenues sur 5 pour approfondir leur proposition. Il n'y a pas de gagnant à l'issue de la procédure, mais trois projets différents, qui serviront à définir le projet final, lequel fera l'objet de la mise à l'enquête (PAD).</p> <p>Les 5 équipes ont été sélectionnées par le collège d'experts. Elles ont été choisies au regard de plusieurs critères :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Leur capacité à aménager un site majeur (références)</li> <li>- Leur diversité et leur provenance (Fribourg, Romandie, suisse alémanique, étranger)</li> <li>- Leur capacité à monter une équipe pluri disciplinaire composée d'un urbaniste, d'un paysagiste et d'un bureau axé sur la mobilité.</li> </ul>
<p>De nouveaux équipements publics sont-ils nécessaires (ex. école) ?</p>	<p>Il n'est pas prévu à ce stade du projet de créer une nouvelle école sur le site Torry-Est, les écoles environnantes ayant la capacité d'absorber l'arrivée de nouveaux élèves. Le Conseil Communal travaille sur ce thème et dispose pour cela des prévisions démographiques ainsi que celles des nouveaux logements pour les 10 à 15 prochaines années pour l'ensemble des projets immobiliers en cours en Ville de Fribourg. Ce document est revu et adapté deux fois par législature.</p>
<p>Le sujet du parc a beaucoup évolué au cours des différents projets d'Agglomération : ce projet est-il définitivement acté ou bien des changements sont-ils encore à prévoir ?</p>	<p>Le projet du parc du Torry est acté dans la planification régionale d'agglomération. Les principales lignes directrices pour l'aménagement de ce parc ont été définies, de concert avec les communes de Fribourg et de Granges-Paccot, en juillet 2023. Ces nouvelles lignes directrices remplacent et précisent les principes inscrits dans les générations de projet d'agglomération précédentes à l'instar du projet d'agglomération de 2e génération. La matérialisation concrète du parc, notamment sa forme et sa localisation, reste encore à préciser. Seule une fourchette surfacique de 6 à 10 ha, dont 6 doivent être inscrits dans la Commune de Fribourg, a été définie. Les équipes de la planification-test devront veiller à proposer des solutions pour intégrer au mieux le parc dans le projet. A la suite de ce processus, l'Agglomération et les communes concernées adapteront au besoin les lignes directrices et établiront le projet définitif du parc.</p>

<p>Comment s’assurer que le projet imaginé au départ ainsi que les standards fixés soient maintenus dans la durée ?</p>	<p>Les terrains du PAD Torry-Est sont essentiellement privés. Pour encadrer le développement du site, la Ville de Fribourg a fixé un certain nombre d’exigences dans le nouveau PAL qui a été mis une cinquième fois à l’enquête en 2023 (par ex. minimum de 40% de surfaces vertes, etc.). Ces obligations s’imposent à la Maîtrise d’ouvrage privé et définissent un cadre clair et opposable. La Ville et la Maîtrise d’Ouvrage ont également signé une convention de planification pour lancer la démarche de PAD, laquelle est portée par la Ville. Le projet de PAD est développé en concertation entre les Parties, qui échangent régulièrement sur les avancées du projet selon la procédure. La validation du PAD qui sera déposé par la Maîtrise d’ouvrage est in fine du ressort du Conseil Communal et du canton (SeCA), lesquels sont garants du respect des objectifs initiaux.</p>
---	---

## 2.6 Participant·e·s

Au total 50 personnes ont pris part à la balade avec un ratio à peu près équilibré entre hommes et femmes, quelques personnes sont parties après la balade ou au moment du temps d’informations et ce sont finalement 45 personnes qui ont participé aux ateliers.

### **3 Résultats de la balade-atelier**

---

Cette section présente les principaux résultats des travaux réalisés en atelier. A ce titre, le chapitre synthétise les enjeux soulevés collectivement par les participant-e-s et n'engage que leurs seuls points de vue. L'ensemble des propositions et productions des participant-e-s est consultable en annexe sous forme de Verbatim.

#### **3.1 Identification des opportunités par les participant-e-s**

##### **Une nature préservée et une valorisation des espaces verts**

Beaucoup de participant-e-s s'accordent sur la nécessité de conserver une part importante de nature et de biodiversité dans cette zone. Plusieurs personnes insistent sur l'importance des 40% d'espaces verts cités dans le projet, voire d'augmenter cette part, ainsi que de limiter au maximum l'emprise au sol du « béton », avec notamment la proposition d'instauration d'un couloir vert, du sommet de la colline à la Poya, à travers le quartier.

Les questions liées à la végétation et à la biodiversité se sont rapprochées des discussions liées au parc, prévu au sommet de la colline. Ce projet d'agglomération, intercommunal et qui s'étend au-delà des limites du projet Torry-Est, est perçu comme bienvenu par l'ensemble des participant-e-s: il permet la préservation d'espaces naturels et l'accès à un espace vert à proximité immédiate du nouveau quartier. Il garantit la permanence du point de vue et du panorama sur la ville, la cathédrale, les Préalpes et le Jura qu'offre le sommet de la colline. Il offre finalement un lieu dédié à la flânerie et au ressourcement, une zone de détente, accessible tant aux sportifs qu'aux promeneurs. C'est un espace démocratique, ouvert à tous et pas uniquement aux futurs habitants de la colline. Le projet du parc est unanimement accueilli de manière positive, avec la volonté pour certains qu'il ne soit pas trop aménagé et qu'il laisse une place importante à la nature et à la biodiversité.

Maintenir un lien avec la nature dans le nouveau quartier est une préoccupation importante pour les participant-e-s, qui peut aussi passer par la production et la vente de denrées alimentaires provenant d'un jardin potager participatif et par le développement d'une ferme urbaine ou ferme école, qui puissent devenir un lien de visite et d'apprentissage.

##### **Un patrimoine revalorisé pour créer du lien et de la mixité sociale**

A plusieurs reprises les participants ont insisté sur la nécessité de conserver le patrimoine existant et de le valoriser, ainsi que de réfléchir à une nouvelle fonction pour le hameau. La maison des missions et la ferme, rénovées, pourraient devenir des lieux de rencontre et constituer une nouvelle centralité pour le quartier.

Il a été évoqué à plusieurs reprises l'importance de garantir une mixité sociale et d'éviter une gentrification du futur quartier. Il a ainsi été suggéré d'intégrer une part de logements sociaux, de s'assurer d'une diversité d'âge, de niveaux socio-culturels et d'un équilibre entre locataires et propriétaires. La présence de coopératives d'habitation pourrait jouer un rôle de levier à ce titre, le chiffre d'un tiers de logements en coopérative a été recommandé.

##### **Un quartier durable, résilient et faisant la part belle aux mobilités douces**

Les participant-e-s voient dans la création du quartier Torry-Est l'opportunité d'innover et de construire un quartier exemplaire en termes de durabilité, une vitrine pour la ville de Fribourg. Ils et elles évoquent les matériaux de construction à faible impact, le réemploi, des aménagements qui soient en mesure de faire face aux canicules et adaptés aux enjeux climatiques à venir, ou les activités qui seraient proposées dans le quartier, comme, en plus de la ferme-école ou du jardin potager participatif déjà cités, la création d'un compost sur le site ou d'ateliers de réparation de vélos.

Les questions de mobilité ont également beaucoup tourné autour des notions de durabilité et d'exemplarité. La nouvelle halte ferroviaire ainsi qu'une nouvelle ligne de bus, ou le prolongement d'une ligne existante, pour desservir le quartier sont très bien perçus. Au niveau des mobilités individuelles, des avis multiples et différents se sont exprimés quant à la place de la voiture dans le quartier : plusieurs personnes ont proposé qu'une partie du quartier,

voire l'ensemble soit sans voiture. D'autres se demandent à l'inverse si la population est vraiment prête au changement de mode de vie et à un quartier sans véhicules individuels, qui le rendrait difficilement accessible aux familles, jeunes enfants et personnes âgées. Au niveau des services liés à la mobilité, il a été proposé d'ajouter des parkings vélos sécurisés et des solutions de véhicules partagés.

Pour résumer, les personnes présentes voient dans ce projet l'opportunité de créer un quartier qui soit exemplaire pour la ville de Fribourg en terme de durabilité notamment, avec une grande attention portée à la nature et à la biodiversité ainsi qu'au vivre ensemble et à la mixité sociale.

### **3.2 Identification des craintes par les participant-e-s**

De manière générale, les participant-e-s à l'atelier déplorent la perte d'un existant : le fait que la verdure et des surfaces agricoles soient remplacées par du béton et des immeubles. Plusieurs personnes se demandent par exemple ce qu'il adviendra du grand chêne actuellement dans le périmètre. Certain-e-s habitant-e-s actuel-e-s sur le site s'inquiètent de ne pas avoir d'information sur ce qui est prévu pour leur maison.

Les craintes portent également sur la nature des constructions si elles sont peu esthétiques ou de faible qualité architecturale. Il est redouté qu'il n'y ait pas de vie de quartier et que la zone se résume à une juxtaposition d'habitations, que le projet accouche d'un espace sans vie, sans animation, ni activités de commerce ou de service.

Beaucoup se posent aussi la question de la pertinence de la construction d'un quartier de cette ampleur en termes de projections démographiques et de besoins pour Fribourg : les besoins en logements ne sont-ils pas suffisants et justifient-ils réellement la construction de ce quartier ? Une personne présente note qu'il y a moins d'habitant.e.s aujourd'hui à Fribourg qu'en 2015 et se demande s'il est encore pertinent de construire, le but n'étant pas de vider d'autres quartiers de la ville. La perspective d'une nouvelle densification génère plusieurs questionnements, elle pourrait en effet avoir pour conséquence de surcharger le plateau d'Agy, et augmenter les risques de dégradations avec l'arrivée de nouveaux-elles habitant-e-s. Des participants préconisent par conséquent de limiter la densité des constructions.

L'augmentation du nombre d'habitant-e-s du plateau induit également des craintes liées à la mobilité et aux accès : qu'en est-il des accès, seront-ils vraiment limités au Nord pour les véhicules privés et réservés aux transports publics et à la mobilité douce pour les autres ? Une augmentation des flux de voitures dans le quartier ou dans les quartiers limitrophes apparaît comme un risque important pour les participant-e-s pour qui l'accès par le Nord-Est est déjà considéré comme surchargé et qui ont peur d'une augmentation du trafic, de la pollution et du bruit. Des craintes sont aussi évoquées au sujet de la vitesse des vélos et trottinettes compte tenu de la forte déclivité du futur quartier.

Plusieurs participant.e.s ont aussi exprimé la crainte d'une perte de substance au fur et à mesure que le projet avancerait. Ils et elles craignent que les intentions d'aujourd'hui ne soient pas tenues à terme et que le projet ne corresponde au final pas aux attentes et aux souhaits exprimés initialement.

### 3.3 Formulation d'objectifs partagés

La numérotation des objectifs définis par les participant.e-s ne traduit pas une hiérarchie entre ceux-ci, et n'a pour seul objectif que de faciliter leur lecture.

#### **1. Un quartier vert : « penser les espaces verts et les protéger »**

Sur la question de la verdure, les participant.e-s souhaitent que le quartier soit un *poumon vert pour la population*, un quartier qui *privilégie les espaces verts libres, qui s'intègre dans le paysage*, avec notamment des rues arborisées apportant ombre et fraîcheur. Il y a une volonté que le parc, au sommet de la colline, soit grand, qu'il favorise la biodiversité et qu'il *irrigue* tout le quartier, telle une coulée verte. Le parc pourrait s'inspirer du Gurten, à Berne. En plus du parc, les personnes présentes souhaitent voir intégrées des activités de maraichage et des jardins potagers participatifs. Finalement, au niveau du patrimoine naturel, il est également important de protéger l'existant, notamment les arbres emblématiques présents dans le périmètre.

#### **2. Un quartier durable : « prendre en compte les enjeux climatiques »**

Pour les participant.e-s, il est important que le futur quartier soit adapté aux enjeux du réchauffement climatique. Ils et elles préconisent d'*anticiper les effets du réchauffement climatique et de les intégrer dans le processus de création des bâtiments*. Cela doit pouvoir s'incarner dans les volets énergétiques du projet (présence de panneaux solaires sur les toits et façades, autoproduction d'énergie pour le quartier), dans les matériaux (matériaux durables, utilisation de matériaux recyclés), dans l'accès à l'eau (récupération de l'eau de pluie, pour les jardins par exemple), dans la prise en compte de la biodiversité (avec des essences adaptées aux nouvelles conditions climatiques), dans la perméabilité des sols et des façades résistantes à la chaleur, dans la gestion des déchets (création d'un compost de quartier notamment).

La durabilité du quartier ne doit en outre pas se limiter aux questions environnementales et s'attacher aux autres piliers du développement durable : les dimensions sociales et économiques (développées ci-dessous).

#### **3. Un quartier exemplaire : « mise en valeur de Fribourg au travers de sa vue et de sa qualité de vie »**

L'idée qui découle de cet objectif est la suivante : si la Ville choisit de construire un nouveau quartier sur un espace naturel, il faut alors que ce quartier soit exemplaire en termes de durabilité et de résilience face aux conséquences du réchauffement climatique. Le quartier pourrait devenir une carte de visite pour la ville de Fribourg, dont les habitant.e-s seraient fier.e-s. Pour ce faire, il devrait s'adresser en premier lieu aux habitant.e-s actuel.le-s de Fribourg. Enfin, les participant.e-s préconisent de limiter la hauteur et la densité des futurs bâtiments afin de mettre en avant le paysage et la vue, considérés comme les atouts principaux de la zone.

#### **4. Un quartier inclusif : « un quartier qui favorise la mixité et la cohésion sociale »**

Les personnes présentes proposent l'instauration d'un seuil minimum de 20-30% de logements réalisés par des coopératives d'habitat, ou a minima d'assurer leur présence. Ils et elles estiment que les coopératives constituent un levier efficace pour *conserver la main sur les locations, l'accès à la propriété ainsi que la mixité sociale*. L'un des objectifs devrait donc être de garantir la mixité sociale pour faire en sorte, via des logements sociaux et un équilibre entre locataires et propriétaires, que le quartier propose une même qualité de vie pour tout le monde, sans ségrégation économique. Pour favoriser la cohésion sociale au sein du quartier, les participant.e-s recommandent la présence des aménagements qui favorisent le mouvement et les rencontres, une densité raisonnable, ainsi que des lieux d'échanges et d'activités intergénérationnels, comme la ferme urbaine, citée plus haut.

#### **5. Une mobilité apaisée : « encourager la mobilité douce et active »**

Plusieurs objectifs sont à prendre en compte sur les questions de mobilité, avec la mobilité apaisée comme ligne directrice, allant de pair avec le souhait de voir se développer un quartier durable et exemplaire. Cela revient pour les participant.e-s à penser une partie du quartier avec des logements sans voitures et de limiter le nombre de places de stationnement. Le quartier privilégierait ainsi le calme avec une mobilité plutôt silencieuse. Enfin, les participant.e-s recommandent le développement simultané d'une offre de transport publics performants, d'une offre

de mobilité partagée, et d'une offre de recharge pour les véhicules électriques. Des mesures afin de prévenir le report des stationnements sur les quartiers alentours devraient également être étudiées.

**6. Une valorisation de l'existant : « faire renaître les bâtiments anciens »**

La valorisation du patrimoine concerne aussi bien le patrimoine matériel qu'immatériel. Pour ce qui est du patrimoine matériel, les participant-e-s souhaitent que le hameau soit conservé et que les bâtiments connaissent une nouvelle vie : lieux de rencontre, de vente (plutôt maraichère, les commerces « traditionnels » ne sont pas souhaités à cet endroit du futur quartier), ou d'activités pédagogiques. De leur côté, les petits propriétaires actuels souhaitent rester sur leur parcelle et être intégrés au futur projet. En ce qui concerne le patrimoine immatériel, les personnes présentes souhaitent avant tout conserver la vue et permettre à chacun et chacune d'en jouir. Ils et elles proposent ainsi de limiter la densité et les hauteurs de bâtiments pour que tout le monde, y compris les bâtiments historiques, puissent en profiter.

**7. Une garantie du maintien de la qualité du projet à toutes les étapes**

Les participant-e-s souhaitent qu'un des objectifs du projet soit de veiller à la cohérence des réalisations par rapport aux attentes exprimées. Cela s'explique par la crainte que la réalisation soit moins ambitieuse que le projet initial, qu'on perde *l'essence du projet* ou que *le quartier perde de sa substance*. Il est préconisé d'étudier chaque étape d'évolution du projet à la lumière des objectifs décrits ici.

## **4 Synthèse par le mandataire participation**

---

Il convient de prime abord de souligner le lien d'attachement fort des Fribourgeois et des Fribourgeoises avec la colline du Torry, sa vue imprenable sur la ville, la cathédrale, les Préalpes et le Jura, sa symbolique avec le tilleul à son sommet et son usage comme lieu de détente et de promenade privilégié. Les enjeux liés à cette démarche et au projet de construction sont donc perçus comme très importants.

Il y a par conséquent un besoin important d'information sur le projet, sur son périmètre, sa gouvernance et ses avancés. Ce besoin peut par exemple être illustré par la question du périmètre : il y avait lors de cet atelier encore beaucoup de confusion quant aux limites communales, aux limites du projet et à celles du parc d'agglomération. Un certain nombre de tensions et de blocages se sont désamorçés au fur et à mesure de la soirée lorsque les participant-e-s ont pu obtenir des réponses à leurs questions ou faire entendre leurs craintes.

La pertinence même du projet a été l'objet de débats, et si certain-e-s le considèrent superflu ou surdimensionné compte-tenu de la stagnation de la population fribourgeoise et du nombre de logements construits récemment ou en construction à Fribourg, d'autres perçoivent le projet comme nécessaire à l'absorption de la hausse de la population à venir.

Toutefois, la grande majorité des participant-e-s s'entend sur le fait que si un quartier doit naître sur ce périmètre, il faut que celui-ci soit exemplaire pour Fribourg en terme de durabilité, de mobilité douce et de cohésion sociale.

## 5 Prochaines étapes de la démarche participative

---

La présente synthèse sera transmise et diffusée selon les canaux suivants :

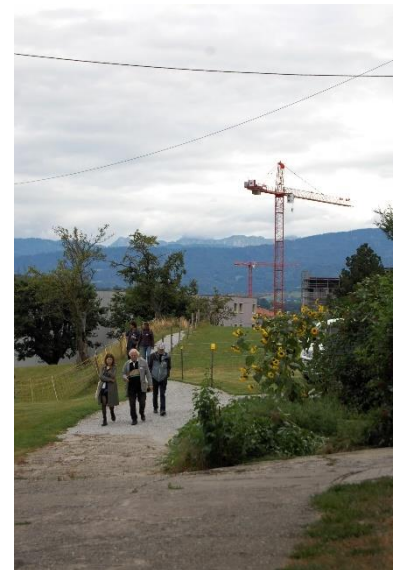
- Transmission aux six équipes de concepteur-trice-s qui prendront part à la planification-test afin d'intégrer les objectifs issus de l'atelier dans leurs travaux
- Envoi à l'ensemble des participant-e-s à l'atelier et aux membres du Groupe de suivi de la démarche participative Torry-Est
- Mise en ligne sur le site internet de la Ville de Fribourg à l'adresse : <https://www.ville-fribourg.ch/transformations/pad-torry-est>

Les Fribourgeois-es seront à nouveau invité-es à participer au projet Torry-Est à l'automne 2024. A cette occasion, les résultats de la planification-test seront présentés sous la forme d'une exposition, à laquelle les participant-e-s seront invité-e-s à réagir, notamment au regard des objectifs formulés lors de ce premier atelier.

Dans l'intervalle, le Groupe de suivi, composé de représentant-e-s des milieux associatifs, des riverains et autres acteurs représentatifs, sera consulté pour assurer le suivi de la démarche participative et l'intégration des résultats.



## 6 La journée en images



## 7 Annexes – Retranscription des propositions

### 7.1 Identification des opportunités

Groupe rouge
Créer un jardin portager participatif
Intégrer une <u>ferme urbaine</u> comme lien historique et alimentation des habitants
Le moins de béton/couverture au sol possible
Préserver la vue depuis la maison des missions
Préserver les lieux de rencontre/activités habitants
Respect des espaces verts
Préserver les 3 maisons existantes
Intégrer parkings vélos sécurisés dans les constructions
Pas de véhicules privés dans le site !
Part de logements sans parkings voiture mais parking mobility
Bus qui passera de Torry à la Poya
Intégrer une part de logements sociaux
Mixité dans l'habitation (âge, niveau socio-culturel, etc.)
Part de logements sociaux 20%
Favoriser la mixité sociale
Création d'une coopérative
Intégrer des coopératives d'habitation dans le projet
Plus d'un 1/3 des logements doivent être en <u>coopératives</u>
Ce projet est obligatoire vu la nécessité de loger les futurs habitants

Groupe brun
Redéfinir la fonction du hameau
Préserver l'existant + rénovation (bâtiments + biodiversité)
Créer de nouveaux lieux de rencontre, tout en favorisant la mixité sociale
Valoriser les lieux de rencontre existants
Critères de durabilité stricts pour 20%
Surfaces activités (ateliers réparation vélos)
QUARTIER EXEMPLAIRE <ul style="list-style-type: none"> <li>• Matériaux construction à faible impact (dont récupération)</li> <li>• Compost sur site</li> </ul>
Innover dans la construction d'un quartier vraiment durable + ville au ¼ d'heure (modèle)
Premier quartier sans voiture
Nouvelle halte ferroviaire <i>*Dessin d'une locomotive</i>
Projet bien préparé en amont
Plusieurs propriétaires réunis et d'accord pour un grand projet
Quartier-mix
Accueillir une coopérative d'habitation
Quartier mouvement et santé enfants + seniors
Booster le développement de coopérative d'habitation
Production alimentaire à petite échelle + éco (jardin- forêt, permaculture)
Parc + zone
Créer une ferme urbaine en permaculture

Groupe bleu	
Catégorie	Post-it
1	Grand parc nature au sommet du Torry
	Nature, diversité, arbres, verdure, pas de pollution, 40 non plus
	Rendre la colline plus accessible (-> parc intercommunal public)
	Parc où l'on peut se promener en gardant une belle vue sur Fribourg. Verdure
	Augmentation des espaces verts dans le nouveau quartier Plus de 40%
	Hameaux sur la colline dans le vieux bâtiment <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ferme-animaux</li> <li>• Vrai parc pour Fribourg</li> </ul>
	Couloir vert depuis en haut jusqu'à la Poya Zone de détente pour les sportifs et le public
2	Densité uniforme ! Epouser la topographie Respecter les vues -> <- Majorité de contiguë Pentes minimales Axes de circulation Végétation de camouflage
	<u>Comblers les manques</u> : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Terrain par les coopératives d'habitation</li> <li>• Ferme-école</li> </ul>
3	Accès facilités
	Mobilité : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Motorisé non traversant</li> <li>• Flux piétonnier/vélo intelligent</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Le moins de béton possible !</u></li> <li>• Plantations arbres, parc, zone verte !</li> <li>• Mobilité, nouvelle gare ???</li> <li>• <u>Combien de population</u></li> </ul>
4	Quartier qui supporte les canicules
	Réaliser l'habitation de demain en tenant compte des enjeux climatiques
5	Créer une vraie mixité sociale
	Mixité des habitants <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tous les âges</li> <li>• Locataires</li> <li>• Propriétaires</li> </ul>

## 7.2 Identification des craintes

Groupe rouge
Le parc de l'agglomération sera-t-il inclus dans les 40% d'espaces verts ?
Absence de commerces alimentaires (Migros, Coop tout près)
Accès TIM par le quartier de Jura
Malgré l'existence des transports publics (TP), autoriser trop de voitures
Accès par le nord-est : si le bus 5 doit arriver par le sud, faire en sorte que les voitures n'empruntent pas la route du bus
Comment faire pour éviter les inévitables recours susceptibles de retarder le projet
Mixité sociale : attention aux dégradations (tags, déchets sauvages, etc.)
Réfléchir à la gestion des déchets : ramassage ? Moloks ?
Propriétaire ? On les met où ?
Surpopulation : 113 000m <sup>2</sup> de surface – 40% d'espaces verts -10% routes et parkings = 56 000m <sup>2</sup> constructibles Avec une moyenne de 5 à 6 étages = 300 000m <sup>2</sup> = 3000 appartements de 100m <sup>2</sup> = minimum 6000 personnes Alors qu'on nous a parlé d'un IBUS de plus ou moins 1.0 = 110 000m <sup>2</sup> Il faut donc mettre une limite de densité des constructions
Pauvres qualités architecturales
Perte de substance au cours du processus

Groupe brun
Intensifier une zone déjà chargée par le plateau de Saint Léonard
La ville compte moins d'habitants qu'en 2015. Actuellement aucun besoin pour un tel projet
Pas de programme de gestion de l'inclusion des 2500 habitant-e-s
Le stress de densité n'est pas souhaité
Fribourg croit pouvoir résoudre ses problèmes avec la croissance. C'est d'hier.
Besoin démographique
Besoin démographique en 2028 ?
Population prête au changement du mode de vie ? Sans véhicules individuels
Entrée de quartier où déjà beaucoup de trafic
Circulation
Circulation
<u>Circulation</u>
Accès routier axe Alexandre Daguét
Trop de circulation sur la route des Bonnesfontaines déjà insupportable
Passage des bus ! Indispensable
La vue !!!
La vue
<u>La vue</u>
Perte massive de cet écrin de verdure
Perte d'un écrin de verdure
Perte d'un poumon vert
Perte de terrains agricoles sans contrepartie possible !
Die grosse Eiche oberhalb von Grosset ? Wird die gefaßt
Libérer totalement <u>le plateau</u> !
Prix de location
Logements luxueux dépassant le suffisant
Bruit

Groupe bleu	
Catégorie	Post-it
1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Trop de trafic automobile</li> <li>• Trop de pollution CO2</li> <li>• Trop de pollution sonore due au trafic</li> </ul>
	Surplus de trafic
	Génération de trafic supplémentaire (débordements sur le plateau d'Agy)
	Nuisances <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vitesse vélos/ trottinettes</li> <li>• Eventuellement les vélomoteurs »</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plus de trafic à Agy</li> <li>• Plus de population = écoles</li> <li>• Nuisances sonores</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Report du trafic sortant dans les quartiers riverains</li> <li>• Trop haute densité</li> </ul>
2	20% surfaces d'activités Quel type ? Charte ?
	Quartiers vides / sans vie vs. Autres quartiers qui se vident
3	Nuisances sonores <ul style="list-style-type: none"> <li>• Propriétaire final fera comme il voudra -&gt; investissement financier</li> <li>• Du bruit pendant encore 20 ans ( après 17 ans)</li> </ul>
	Appât du gain/ profit
	Ne pas que vous nous dites si mais que quand ça sera le construit, c'est tout le contraire *Ajout d'un dessin opposant les attentes et la réalité <i>Attente</i> : Représentation d'une route avec deux voitures. Des arbres d'un côté de la route et des petites maisons de l'autre <i>Réalité</i> : Représentation d'une route avec cinq voitures qui prennent et des immeubles des deux côtés de la route
4	La crainte étant des gros blocs peu esthétiques
	Trop de béton

### 7.3 Objectifs

Groupe rouge
Maintenir la substance du projet tout au long du projet
20-30% de surfaces/logements en coopérative
Garantir une mixité sociale et une part de logements sociaux
Prévoir une partie de logements sans voitures
Prévoir une offre de mobilité partagée
Places de parc avec accès à des bornes de recharge électriques
Prévoir suffisamment de places sécurisées pour vélos
Récupération de l'eau de pluie
Présence de panneaux solaires
Tenir compte du réchauffement climatique dans la biodiversité
Maximiser les surfaces perméables
Créer des lieux d'échanges et d'activités
Permettre aux propriétaires de rester sur leur parcelle

Groupe brun
Transport public silencieux
Maintenir la vue dégagée depuis la colline
Autoproduction d'énergie
Rue ombragées/planter des arbres
Invitation à renoncer à la voiture
Jardins urbains, façades résistantes à la chaleur
Intégrer des activités de maraichage
Avec activité agricole
Maintenir le hameau
Ferme = lien de rencontre, accueil d'enfants / personnes âgées
Prévoir des activités qui répondent aux besoins en situation de crise climatique
Intégrer des coopératives d'habitation
Valoriser la source d'eau / présence d'eau
Inciter les habitants du site
Parc irrigant le quartier
Parc = biodiversité
Assurer le calme du parc
Parc piétons vs. Imperméabilisation
S'inspirer du Gurten pour le parc
Adapter le projet selon l'évolution des besoins (phasage)
Réflexion à un outil pour adapter le projet aux besoins d'usage
Limiter la hauteur + densité
Aménagements qui favorisent le mouvement

Groupe bleu
Créer un quartier durable pour <u>la population fribourgeoise</u> (aussi le prix/location des logements)
Le quartier doit répondre aux <u>objectifs du développement durable</u> en se basant sur les trois piliers : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Économique</li> <li>• Social</li> <li>• Environnemental</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Quartier <u>sans ségrégation économique (Même qualité de vie pour tous)</u></li> <li>• Densité raisonnable</li> <li>• Promouvoir la mobilité douce</li> <li>• Quartier vert</li> </ul>
L'objectif est que ce quartier soit une mise en valeur de Fribourg au travers de sa vue et de sa qualité de vie
Favoriser la mobilité douce sans reporter le trafic sur les autres quartiers
Un <u>quartier qui privilégie les espaces verts libres</u> , qui s'intègre dans le <u>paysage</u> et qui favorise la mixité et la cohésion sociale. Densité + qualité
Maintenir et respecter les constructions existantes (fermes + mission) qui doivent inspirer les nouveaux bâtiments et activités (par exemple : Ferme-école, zoo)
Il s'agit de créer un quartier de bien-être pour la <u>population fribourgeoise</u> , pas d'un quartier pour attirer des autres qui viendront potentiellement habiter ou investir dans l'immobilier. Cela pourrait être une vitrine de la ville de Fribourg, un poumon vert pour la population.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plus de verdure (quartier durable)</li> <li>• Pas de commerces</li> <li>• Mixité dans la population (pour tout le monde)</li> <li>• Bâtiments le plus bas possible, garder le paysage</li> </ul>