

**Rapport final du Conseil communal au sujet du postulat n° 133 (2021-2026)  
de Mmes et MM. Marie-Claire Rey-Baeriswyl (CG-PCS), François Miche (PS),  
Chloé Zainal (Vert·e·s), Gérald Collaud (CG-PCS), Valérie Kohler (Le Centre/PVL),  
David Papaux (UDC), Leyla Seewer (PS) et Naïma Khamel Seewer (PS)  
demandant d'étudier la possibilité d'acquérir des terrains jouxtant la forêt communale  
de Monséjour pour les affecter à un parc urbain et à une future école de quartier**

En séance du 23 avril 2024, le Conseil général transmettait au Conseil communal le postulat n° 133 de Mmes et MM. M.-C. Rey-Baeriswyl, F. Miche, C. Zainal, G. Collaud, V. Kohler, D. Papaux, L. Seewer et N. Khamel Seewer lui demandant d'étudier la possibilité d'acquérir des terrains jouxtant la forêt communale de Monséjour pour les affecter à un parc urbain et à une future école de quartier.

### Résumé du postulat

Ce postulat, faisant suite à la volonté confirmée par les membres de l'Association des intérêts du quartier de Beaumont, Vignettaz et Monséjour de préserver les espaces verts au sein du quartier, demande au Conseil communal d'étudier la pertinence et la faisabilité d'acquérir, dans le cadre de sa politique foncière active, les parcelles suivantes:

- parcelle n° 17'718;
- une partie de la parcelle n° 10'138 jouxtant la forêt située sur la parcelle n° 10'130,

afin de permettre la création d'un parc urbain, qui comprendrait et mettrait en valeur la forêt attenante, mais également la création d'une future école de quartier ou d'une extension de l'école de la Vignettaz.

Dans le cadre de ce postulat, les auteur·e·s rappellent les points suivants:

- Une action foncière, qui présentait des similitudes avec la demande du présent postulat avait été effectuée en 2021 avec l'acquisition de la parcelle n° 14'444 en vue de créer une zone d'intérêt général et de permettre une extension de l'école de la Heitera.
- Lors du nouveau découpage des quartiers statistiques, le quartier Beaumont-Vignettaz avait été agrandi d'un tiers, englobant des zones qui faisaient précédemment partie du quartier de Pérolles, réunissant désormais diverses industries mais aucun espace vert.
- Les parcelles proposées à l'acquisition font partie du périmètre environnant XXIV inscrit en 2004 par la Confédération à l'inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse, avec le plus haut degré de protection. En 2020, le Service des biens culturels a formellement rappelé à la Ville de Fribourg que la Confédération exigeait que les périmètres de protection ISOS d'importance nationale soient transposés intégralement dans le PAL.

Ils précisent que les multiples projets immobiliers futurs prévus dans le quartier vont engendrer l'arrivée de milliers de nouveaux habitants, dont la qualité de vie et la santé doivent être garanties par la Ville. En ce sens, ils estiment que le développement d'espaces verts publics au cœur de la ville contribue à construire une identité de quartier, à favoriser la cohésion sociale en répondant à de multiples besoins.

Ils insistent également sur l'importance de préserver et valoriser le périmètre ISOS afin de le protéger pour la génération actuelle et les générations futures. Ces parcelles constituent le dernier espace vert encore disponible dans le quartier. A ce titre, les auteur-e-s du postulat rappellent que le Plan directeur cantonal pour la protection des sites ISOS fixe le principe d'une planification de la densification qui prend en compte la nature au sein du milieu bâti.

## Réponse du Conseil communal

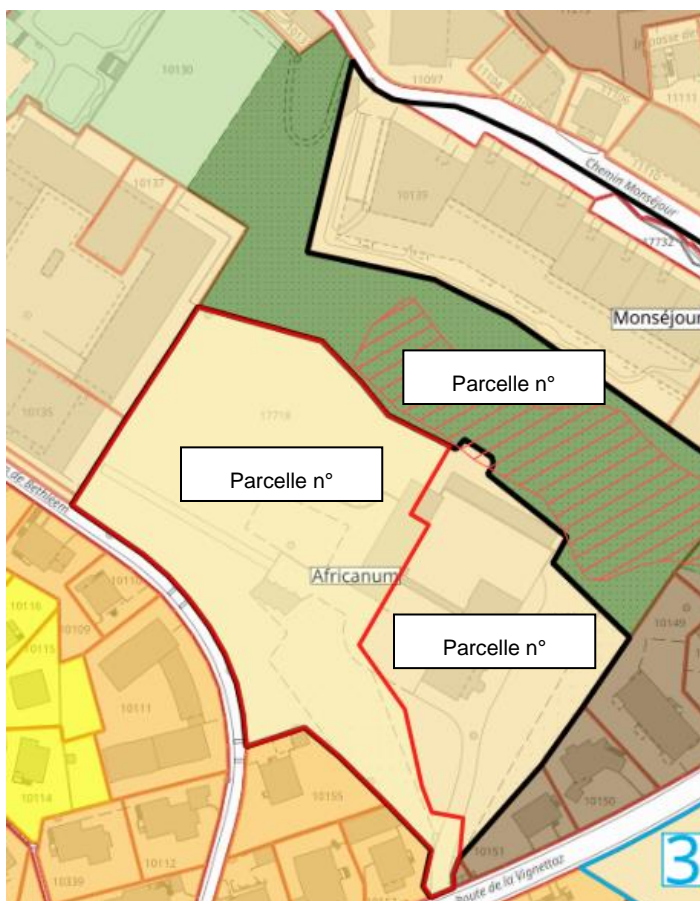
### 1. HISTORIQUE ET OBJECTIFS DU PAD

#### a. HISTORIQUE

Le périmètre du PAD Africanum s'étend sur les parcelles n<sup>os</sup> 17'718 et 10'138 RF Fribourg. Il vise à permettre la construction de trois immeubles d'habitation à l'interface entre les quartiers de Beauregard et de la Vignettaz. Le projet prévoit la démolition de certains bâtiments, la préservation de la maison de maître bâtie sur le site et l'aménagement d'un parking en sous-sol.

La parcelle n° 17'718 est propriété de la Société coopérative immobilière Sodalitas, alors que la parcelle n° 10'138 est propriété de l'Institut Lavigerie.

Le PAD Africanum s'inscrit au sein d'un périmètre ISOS constituant le versant sud-ouest du vallon de Monséjour, délimité à son pied par un large cordon boisé, situé lui en zone d'aire forestière (parcelle n° 10'130, propriété de la Commune de Fribourg).



Jusqu'en 2010, le site appartenait entièrement aux Pères Blancs, qui l'occupaient depuis 1944. Etant donné la diminution du nombre de frères présents sur le site, les Pères Blancs ont eu la volonté de chercher à rentabiliser le site et ont entamé un processus de vente d'une partie de la propriété, avec pour objectifs, que des bâtiments puissent y être construits.

Ainsi, en 2013, la société coopérative immobilière Sodalitas a pu acquérir la parcelle n° 17'718.

Dans un souci d'apporter un projet de qualité au sein du site, un concours d'architecture a pu être organisé en collaboration avec la Ville de Fribourg. Le jury plébiscite alors le bureau d'architecture BFIK architectes Sàrl qui est chargé de l'élaboration du PAD. Le jury a particulièrement apprécié le type d'implantation des volumes sur le site, la justesse de la proportion entre la hauteur des immeubles et leur éloignement respectif mais aussi la géométrie des façades ou la disposition des loggias qui offrent des qualités de vues intéressantes.

## **b. OBJECTIFS DU PAD ET DÉVELOPPEMENT**

Le développement du PAD Africanum a pour objectif de fixer les principes urbanistiques destinés à:

- densifier ce secteur tout en préservant les bâtiments protégés et les arbres de valeur;
- requalifier les espaces extérieurs;
- relier de manière optimale ce quartier au réseau des parcours piétons et cyclistes de la Ville.

Celui-ci a pu être développé entre 2013 et 2015 en maintenant les éléments issus du projet lauréat du concours d'architecture. Il a ensuite été déposé pour examen préalable auprès du SeCA le 5 novembre 2015. Suite au préavis, le dossier a été adapté, en vue de pouvoir être mis à l'enquête publique.

Une première mise à l'enquête publique a ainsi eu lieu par parution dans la Feuille officielle du 27 octobre 2015. A la suite d'une opposition portant sur l'impact du parking en sous-sol, la hauteur des futures constructions et des mesures en faveur de la mobilité douce, une mise à l'enquête complémentaire a été effectuée, en adaptant le PAD par la connexion du futur quartier au réseau de mobilité douce de la Commune grâce à un nouveau tracé de mobilité douce.

A l'issue de cette procédure, le PAD Africanum a pu être adopté par le Conseil communal le 16 juillet 2019 puis transmis aux autorités cantonales pour examen final. La procédure d'examen final fut cependant suspendue, le PAL étant en cours de révision générale. Par ailleurs, la version du PAL mise à l'enquête publique au moment de la transmission du PAD ne prévoyait pas de buts et principes spécifiques en vue de l'établissement du PAD dans son RCU. Des objectifs formels ont depuis été introduits lors de la troisième mise à l'enquête publique en 2020.

#### **c. SITUATION ACTUELLE**

Le Conseil communal de la Ville de Fribourg a adopté le PAL révisé le 4 juin 2024. A la suite de cette adoption, il a sollicité auprès de la DIME (Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement) la reprise de la procédure d'examen final du PAD Africanum. Celle-ci est désormais en cours.

#### **d. PARCELLES AU SEIN DU PAD**

L'ensemble du site a été recensé à l'inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS) en tant que périmètre environnant. Des objectifs de sauvegarde de l'état existant sont fixés, qui se traduisent par la nécessité d'une conservation de la végétation et des constructions anciennes essentielles pour l'image du site ainsi que la suppression des altérations. Des mesures particulières permettant de répondre à ces objectifs sont déclinées dans les outils de planification cantonaux et communaux.

A ce titre, le PAL a affecté une partie de la parcelle n° 10'130 en zone d'aire forestière, la rendant inconstructible. De plus, les mesures applicables au PAD Africanum précisent la nécessité du maintien à la fois des bâtiments protégés, mais également des arbres de valeur.

La parcelle n° 17'718 d'une superficie de 8'585 m<sup>2</sup> abrite une habitation collective (route de la Vignettaz 59, partiel) ainsi qu'un garage (route de la Vignettaz 57a).

La parcelle n° 10'138, d'une superficie de 4'835 m<sup>2</sup> abrite la seconde partie de l'habitation collective (route de la Vignettaz 59), un bâtiment ecclésiastique (route de la Vignettaz 57) ainsi qu'une remise (route de la Vignettaz 59a). Le bâtiment ecclésiastique a été construit en 1870 et figure au recensement cantonal des immeubles et des sites construits en tant que Villa d'Alphonse de Boccard, dite Villa Bethléem. La chapelle des Martyrs de l'Ouganda, construite en 1959 au sein du bâtiment n° 59 figure également au recensement cantonal des immeubles et des sites construits. Ces deux éléments font l'objet de mesures de protection.

Avant de débiter les travaux de construction de nouveaux bâtiments, il est prévu que le maître d'ouvrage procède à la démolition des bâtiments non protégés, qui altèrent la qualité du site. En ce sens, un permis de démolir a déjà pu être accordé et les travaux peuvent démarrer.

## **2. BESOINS EN INFRASTRUCTURES SCOLAIRES**

Le Plan directeur des infrastructures scolaires est le principal instrument du Conseil communal pour piloter la planification des infrastructures scolaires. Il énonce une orientation générale permettant de fixer des priorités.

Le Plan directeur permet de renseigner le Conseil général sur la vision globale à court terme portant sur les infrastructures scolaires et accueils extrascolaires de la Ville, les éventuelles nouvelles constructions, les travaux d'extension et de transformation durant la législature et les enjeux à venir en matière d'infrastructures scolaires et extrascolaires.

Le site de la Vignettaz accueille un établissement francophone ainsi qu'un établissement germanophone qui inclut les élèves germanophones du quartier de Pérolles. C'est aussi à la Vignettaz que les deux classes bilingues sont implantées. Le bâtiment D est occupé par les deux sections linguistiques, les autres bâtiments sont affectés aux francophones. Par ailleurs, l'accueil extrascolaire est désormais au sein du bâtiment A. Le bâtiment B est en cours de rénovation et sa livraison, prévue en 2026, va permettre d'augmenter la capacité du site scolaire.

Au niveau de l'accueil extrascolaire, l'accueil de la Vignettaz, qui est situé depuis novembre 2021 dans le bâtiment A de l'école de la Vignettaz, constitue le plus grand accueil de la Ville. L'évolution démographique potentielle du quartier, la grande taille du site scolaire (environ 700 élèves) ainsi que le manque d'infrastructures pour l'accueil extrascolaire demandent une réflexion afin de permettre aux quartiers Beaumont-Vignettaz d'absorber une augmentation des effectifs et de créer de la capacité pour l'accueil extrascolaire. Toutes les options, comme la densification du site ou la création d'une nouvelle école primaire hors du périmètre de l'école de la Vignettaz, sont actuellement ouvertes.

Une nouvelle évaluation sera entreprise dans le cadre du prochain Plan directeur des infrastructures scolaires 2026-2031.

Ainsi, à l'heure actuelle, la pression au sein de ce quartier se fait surtout sentir pour augmenter les capacités en matière d'accueil extrascolaire. Pour l'heure, le site scolaire déjà implanté ne nécessite pas d'extension complémentaire aux projets de rénovation en cours ou déjà planifiés. De plus, les besoins relatifs à un accueil extrascolaire nécessitent une réponse à plus court terme que celle que pourrait offrir la temporalité de développement d'un PAD.

## **3. PROGRAMME NATURE ET PAYSAGE**

Dans son programme pour la législature 2021-2026, le Conseil communal a formulé l'objectif d'une Ville de Fribourg exemplaire en matière environnementale et énergétique. A ce titre, elle a mis en œuvre un programme ambitieux, intitulé Nature et paysage, regroupant une cinquantaine d'actions et d'études en faveur de la biodiversité planifiées à moyen et long terme. Ce programme permet à la Ville de disposer d'une vision claire, raisonnée et transversale des thématiques concernées, qui se

traduit par une coordination fine entre ses Services. Il comprend également une planification financière des mesures à moyen et long terme.

Dans ce cadre, la Ville de Fribourg est propriétaire de parcelles, affectées en Zones vertes d'intérêt général (ZVIG) dans le PAL en cours d'approbation, qui permettent l'implantation de parcs publics. Ces espaces de délasserment et de rencontre font l'objet de mesures particulières liées à la nature et au paysage lorsqu'elle réalise des travaux d'aménagement, rénovation et entretien.

Afin d'impliquer également les privés dans ce programme, la Ville évalue pour chaque projet l'opportunité de collaborer avec des propriétaires privés dans le but d'améliorer les espaces encore libres ainsi que la qualité des espaces verts privés. Dans le quartier de la Vignettaz, la Ville a collaboré avec les propriétaires concernés par le PAD Frigilâne afin de créer un parc public. Ainsi, le parc du Vallon, dont la Ville sera au bénéfice d'une servitude d'usage, sera construit prochainement et visera également à offrir des espaces de délasserment et de rencontre aux habitants du quartier.

#### **4. POLITIQUE FONCIÈRE ACTIVE**

##### **a. OBJECTIFS**

Depuis le début de la précédente législature (2016-2021), le Conseil communal a annoncé sa volonté de maîtriser son patrimoine foncier en mettant en œuvre une politique foncière active (ci-après PFA) sur le long terme, qui donnera les moyens concrets pour atteindre ses buts.

Ses objectifs ont été définis selon trois piliers: la politique du logement et de l'habitat, la politique du développement économique et la politique de l'intérêt public ou des besoins propres, auxquelles la PFA répond par le biais de l'action foncière.

En ce sens, la Ville de Fribourg étudie régulièrement les opportunités qui se présentent à elle afin de déterminer si une action foncière (achat, location, échange) permettrait de concrétiser un objectif précis lié à l'un des trois piliers. Elle analyse également les opportunités dans le cadre d'une stratégie à plus long terme, où il serait nécessaire de créer des réserves de terrain dans des zones stratégiques pour assurer ses besoins futurs en infrastructures et afin de soutenir un développement équilibré de son territoire communal.

##### **b. OPPORTUNITÉ FONCIÈRE**

Impliquée dans les réflexions relatives au PAD Africanum dans son rôle de planificateur, la Commune de Fribourg n'a pas connaissance d'un intérêt de la part des propriétaires des parcelles composant le périmètre Africanum à s'engager dans un processus de vente.

#### **5. CONCLUSION**

Les conclusions suivantes découlent de ce qui précède:

Les objectifs de préservation et de valorisation du périmètre ISOS sont déjà assurés par la Ville dans son rôle de planificateur et de régulateur. Elle n'a pas besoin d'intervenir par l'acquisition de terrains pour s'assurer de la poursuite de ces objectifs.

L'école de la Vignettaz ne nécessite à l'heure actuelle pas une extension justifiant l'acquisition et la rénovation du bâtiment n° 59. Néanmoins, les futurs développements en lien avec l'école de la Vignettaz devront faire l'objet de réflexions stratégiques dans l'ensemble du périmètre.

En outre, les propriétaires n'ont, depuis les premiers échanges avec la Commune de Fribourg en 2013, pas manifesté d'intérêt à vendre leurs terrains.

Le postulat n° 133 est ainsi liquidé.