

**Rapport final du Conseil communal au sujet du postulat n° 159 (2016-2021)
de MM. Christoph Allenspach, Matthieu Loup et Florian Müller (PS)
demandant d'étudier la possibilité de construire des logements sur la parcelle communale de
l'avenue du Général-Guisan, à côté des bâtiments n° 18 et 20 (parcelle n° 6110)**

En séance du 11 janvier 2021, le Conseil général transmettait au Conseil communal le postulat n° 159 de MM. C. Allenspach, M. Loup et F. Müller lui demandant d'étudier la possibilité de construire des logements sur la parcelle communale de l'avenue du Général-Guisan, à côté des bâtiments n° 18 et 20 (parcelle n° 6110).

Résumé du postulat

La Ville de Fribourg est propriétaire d'une parcelle de 10'000 m² à l'avenue du Général-Guisan. Sur cette parcelle se trouvent les anciens bâtiments n°18, 18A et 20, ainsi que trois baraques construites par le Canton pour y héberger des requérants d'asile. La pente sur la vallée de Montrevers est fortement arborisée.

Il y a 15 ans, la Commune a mené des réflexions sur la construction de logements sur sa parcelle, et a organisé avec l'association Europan un concours d'architecture. Le projet n'a pas été poursuivi. Une des raisons évoquées était la présence des baraques et un contrat de bail avec le canton.

Le lieu se prête toujours à la construction d'un petit quartier d'habitations. Le postulat demande d'étudier les questions suivantes:

1. Est-ce que le Conseil communal voit la possibilité d'héberger les requérants d'asile dans d'autres espaces qui pourraient offrir des conditions plus salubres et plus humaines?
2. Quelle possibilité de densité et donc quel potentiel en nombre de logements et éventuellement d'infrastructures telles qu'une garderie cette parcelle offre-t-elle?
3. Est-ce que le Conseil communal pourrait imaginer une réalisation par la Fondation de la Ville de Fribourg en faveur du logement ou par une coopérative d'habitation?
4. Est-ce que le projet lauréat issu du concours se prête à une réalisation ou est-ce qu'un nouveau projet serait préférable?

Réponse du Conseil communal

Préambule

Comme le stipule le postulat, la parcelle n° 6110 a été intégrée dans un secteur étudié lors d'un concours Europan en 2005.

Depuis, la Ville a entamé la révision de son plan d'aménagement local et développé des thématiques et orientations stratégiques en terme de protection patrimoniale, protection environnementale, gestion de son patrimoine bâti, etc. Il en ressort que le PAL prévoit pour cette parcelle une affectation en zone de ville IV.

1. Requérants d'asile

"Est-ce que le Conseil communal voit la possibilité d'héberger les requérants d'asile dans d'autres espaces qui pourraient offrir des conditions plus salubres et plus humaines?"

Le Canton de Fribourg, en lien avec la Confédération, est en charge de la thématique de l'hébergement des requérants d'asile. Il définit les besoins et recherche des sites sur l'ensemble du canton.

Selon la politique cantonale poursuivie, la Ville de Fribourg pourrait être amenée à proposer des sites.

Il sied toutefois de relever que suite à l'incendie qui a ravagé deux pavillons en 2013, le Conseil d'Etat avait informé le Conseil communal qu'il entendait remplacer ces deux pavillons "voire reconstruire l'ensemble des pavillons en bois construits il y a plus de 24 ans". Les pavillons incendiés n'ont toujours pas été reconstruits.

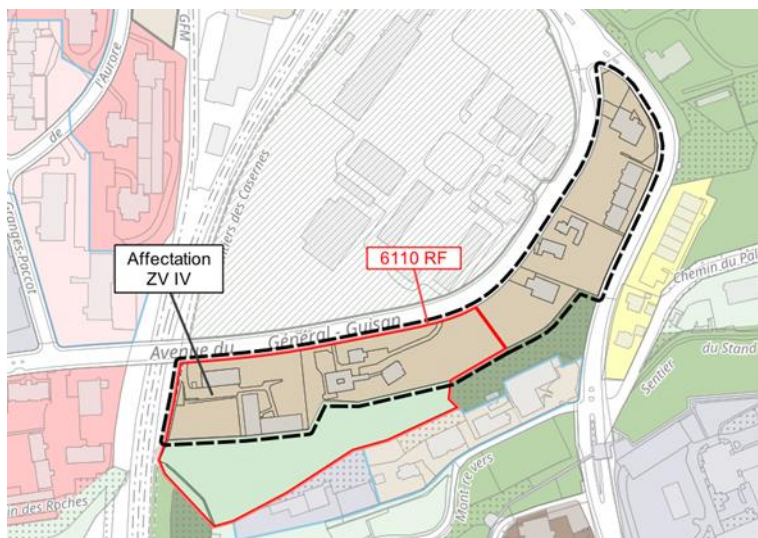
En l'état, le Canton est au bénéfice d'un contrat de bail valable jusqu'au 31 décembre 2022. A défaut de résiliation six mois avant l'échéance, il sera renouvelé tacitement jusqu'à la prochaine échéance du 31 décembre 2023.

Le Canton est également au bénéfice d'un droit de superficie incessible inscrit au registre foncier à charge de l'art. 6110 RF. Le Conseil communal tente de trouver un accord avec le Canton en vue de la radiation de ce droit de superficie et de mettre fin au contrat de bail. Des discussions sont toujours en cours.

2. Plan d'aménagement local et possibilités

"Quelle possibilité de densité et donc quel potentiel en nombre de logements et éventuellement d'infrastructures telles qu'une garderie cette parcelle offre-t-elle?"

Une troisième mise à l'enquête publique du PAL a eu lieu en 2020. Une nouvelle zone de ville IV a été introduite lors de cette publication.



Parcelle 6110 en zone de Ville IV, une zone mixte

Le PAL propose dans son plan d'affectation et dans le RCU les éléments suivants:

Art. 72 Destination

- 1 La zone de ville IV comprend notamment les parties contemporaines de la ville.
- 2 Elle est destinée aux bâtiments à fonctions diverses qui assurent à ces parties de la ville un caractère de mixité et de nouvelles centralités.
- 3 Les fonctions principales sont:
 - a) l'habitation;
 - b) les activités de services à faibles nuisances, y compris les hôtels, les pensions ainsi que la restauration;
 - c) les activités artisanales à faibles nuisances;
 - d) les équipements communautaires d'intérêt général.
- 4 La répartition et l'emplacement des fonctions sont notamment fixés par le plan du dosage des fonctions ainsi que par les dispositions des Art. 250 et Art. 252 y relatives.

Art. 74 Indice brut d'utilisation du sol et indice d'occupation du sol

L'indice brut d'utilisation du sol et l'indice d'occupation du sol ne sont pas applicables.

Art. 75 Indices verts

- 1 L'indice de surface verte, au sens de l'AIHC, est de 0.40.
- 2 L'indice de surface verte naturelle, au sens de l'Art. 21, est de 0.30.

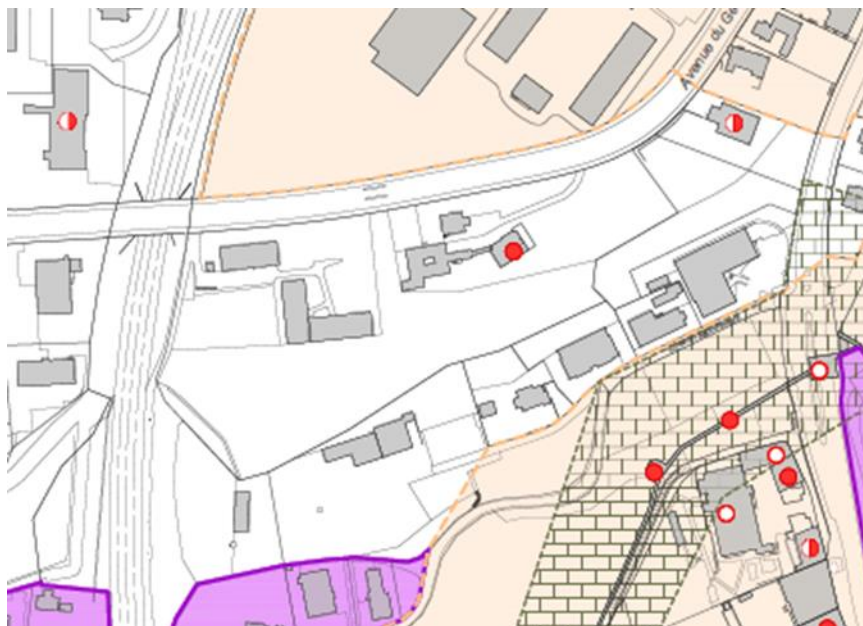
Art. 76 Hauteur des bâtiments

- 1 La hauteur totale maximale d'un bâtiment est de 23,80 m.
- 2 Le niveau du plancher fini de l'étage supérieur au rez-de-chaussée se situe à 3,80 m. au minimum au-dessus de ce dernier.
- 3 En cas d'activités au rez-de-chaussée, la hauteur d'étage minimale est fixée à 3,80 m.
- 4 Toutefois, les bâtiments nouveaux, remplacés et reconstruits peuvent être érigés avec une hauteur totale maximale de 24,60 m., si les vides d'étage des niveaux supérieurs présentent une hauteur minimale de 2,50 m.
- 5 Au surplus, les prescriptions de l'Art. 58 al. 1 ReLATeC s'appliquent. Dans tous les cas, la différence entre le niveau du terrain aménagé et le terrain naturel ne peut excéder 1,50 m.

La zone de ville IV est une zone mixte contemporaine qui est adaptée aux centralités secondaires, en périphérie du centre-ville. Elle offre un potentiel de densification important et se destine à accueillir la plupart des transformations et développements. Elle fixe des prescriptions globalement similaires à la ZV III, incluant toutefois des indices verts, afin de garantir des espaces libres de qualité dans ces secteurs moins centraux. Les indices verts (indice de surface verte, au sens de l'AIHC et indice de surface verte naturelle, comme défini dans le RCU) impliquent qu'une partie définie de la parcelle soit végétalisée et libre de construction, dans une optique qualitative de l'espace non bâti et en lien avec le développement durable.

La zone garantit également une mixité activité-logement nécessaire aux zones situées en périphérie du centre-ville, leur permettant de créer ou de renforcer un statut de centralité secondaire, ainsi que des équipements d'intérêt général.

Par ailleurs, dans le RCU, le bâtiment 1340018A situé au 18a Avenue Général-Guisan situé sur la parcelle RF 6110 fait l'objet d'une mise sous protection. Il ne peut être démoli.



Extrait du plan de protection du site, septembre 2020

La catégorie de protection est 1, expliquée dans l'article 253 du RCU:

- 1 Le plan de protection du site désigne les bâtiments et éléments protégés de catégorie 1 (annexe 3 liste).
- 2 Ces bâtiments de grande valeur ainsi que leurs abords sont protégés. La protection des bâtiments s'étend, pour autant qu'ils présentent un intérêt propre, aux façades ainsi qu'aux éléments décoratifs de celles-là, à la toiture, à la structure porteuse intérieure, à l'organisation générale des espaces intérieurs, aux éléments des aménagements intérieurs ainsi qu'aux abords et aménagements extérieurs.
- 3 Les aménagements intérieurs représentatifs en raison de la qualité artisanale ou artistique que ces bâtiments présentent, tels que revêtements de sols, plafonds, lambris, portes, poêles et décors sont également protégés.
- 4 Les objets (croix, fontaines, oratoires, etc.) doivent être laissés en place et conservés.

3. Politique du logement

"Est-ce que le Conseil communal pourrait imaginer une réalisation par la Fondation de la Ville de Fribourg en faveur du logement ou par une coopérative d'habitation?"

Cette question est en lien avec deux stratégies développées en parallèle actuellement: la politique du logement et de l'habitat ainsi que la politique foncière active.

Le Service d'urbanisme et d'architecture travaille sur la mise à disposition des prérequis pour mener une politique du logement, ou plus précisément une politique de l'habitat et du logement.

Ces deux termes complémentaires comprennent le logement à proprement dit d'une part, et d'autre part, l'habitat, compris comme l'ensemble des conditions d'environnement du logement: accessibilité, commerces et services, espaces publics, etc.

Comme détaillé dans la réponse du postulat 33 (2016-2021), les bases d'une politique de l'habitat et du logement sont établies en trois étapes:

- Etape 1: un état des lieux (diagnostic) et une élaboration des objectifs de la politique de l'habitat;
- Etape 2: l'élaboration de stratégies et de mesures de mise en œuvre;
- Etape 3: la mise en place de mesures d'accompagnement.

Le Conseil communal peut aujourd'hui activer la mise en œuvre de sa politique foncière active par la réserve créée dès 2017 (régulièrement alimentée en fonction des besoins quantifiés au moyen des recettes des activités foncières et lors du bouclage des exercices comptables), et l'adoption récente par le Conseil général du Règlement d'utilisation du fonds de politique foncière active de la Ville de Fribourg.

Les ressources humaines, instrumentales, organisationnelles, foncières et financières permettent aujourd'hui au Conseil communal de déployer ses ambitions en matière de PFA, dont la politique du logement demeure un des piliers.

Le Conseil communal peut dès lors répondre à cette question en confirmant sa volonté d'œuvrer à la promotion, au partenariat et au renforcement d'une collaboration avec les coopératives d'habitation, notamment au travers des associations faîtières, et au travers de sa Fondation en faveur du logement.

Cependant, la révision du Plan d'aménagement local (PAL) a permis des réflexions en lien avec le logement, notamment la définition du potentiel d'accueil constructible. Ce potentiel est à mettre en corrélation avec les statistiques de la croissance démographique. Il en résulte que la stratégie de

développement envisagée pour la ville jusqu'en 2040 permet d'accueillir la population et les emplois escomptés en mobilisant à peine un tiers des surfaces possibles.

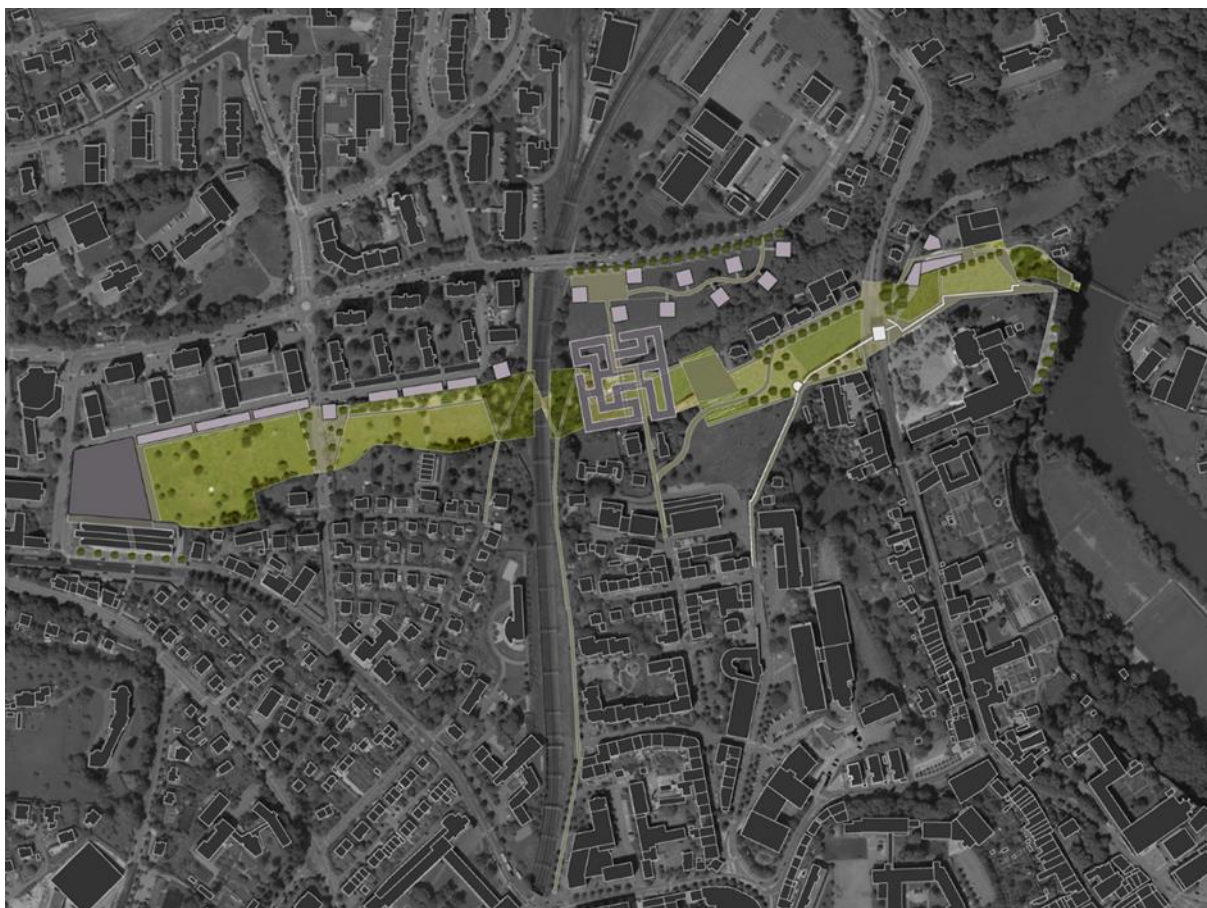
4. Concours Europan

"Est-ce que le projet lauréat issu du concours se prête à une réalisation ou est-ce qu'un nouveau projet serait préférable?"

Les concours Europan sont des concours d'idées destinés à ouvrir les réflexions. Ce ne sont pas des concours de projets. Europan se définit ainsi:

"Europan est un concours thématique d'idées / de projets, suivi de processus de réalisation.

Europan est un outil pour les villes européennes et les acteurs urbains pour trouver et développer des stratégies innovantes pour leurs sites en transformation. **Europan est une plateforme** pour les jeunes professionnels de la conception urbaine, paysagère et architecturale de moins de 40 ans."



Les résultats du concours Europan datent de 2005 et les connaissances sociales, urbanistiques, démographiques, stratégiques ont évolué depuis, de même que les législations en vigueur.

Il est évident que les résultats du concours nourriront les projets ultérieurs, mais un projet de développement ne pourrait se baser strictement sur le projet lauréat du concours.



5. Conclusion

Sur la base de ce qui précède, le Conseil communal confirme sa volonté de développer cette parcelle à moyen et long terme en tenant compte de toutes les thématiques d'importance.

Le postulat n° 159 est ainsi liquidé.