

Projet de construction de 3 tours sur le terrain des Pères Blancs « Africanum »

Forte densification sur un terrain protégé par l'ISOS depuis 2004

L'ancien parc et verger des Missionnaires d'Afrique (Pères Blancs), poumon vert des quartiers de Beauregard et de la Vignettaz, est inscrit avec la plus haute valeur dans l'Inventaire fédéral des sites d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS) depuis 2004. Par la suite, les Pères Blancs ont reçu de leurs supérieurs l'ordre de rentabiliser leur terrain en en vendant une partie à un promoteur immobilier. En 2019, la Ville a décidé d'autoriser ce promoteur à y construire trois tours plus hautes que celles de Beauregard-Centre (Migros) pour densifier le quartier. Les immeubles auront une trentaine de mètres de hauteur et comporteront plus de 80 appartements.

Ces 3 tours masqueront le versant Est de la colline de la Vignettaz avec ses petites maisons familiales construites il y a 80 ans sur le chemin de Bethléem et la route de la Vignettaz. Pourtant, la Ville avait décidé de protéger une partie importante de cette « cité-jardin » par un périmètre à prescriptions spéciales. Pourquoi les autorités ne sont pas cohérentes dans la protection du patrimoine du quartier de la Vignettaz? La Ville protège la cité-jardin mais elle fait disparaître la colline qui l'abrite. Par contre, la Ville protège la colline du Guintzet.

La Ville a refusé d'envisager la construction d'un éco-quartier c'est-à-dire un quartier sans voitures qui se justifierait pourtant par sa proximité de la gare.

La Ville a donné aux promoteurs la liberté de construire ce qu'ils veulent

Il y a 12 ans déjà, la Ville a délégué aux promoteurs la rédaction du Plan d'aménagement de détail (PAD Africanum) qui n'a pas pour objectif de construire des logements sociaux mais des appartements avec des « salons cathédrales ». Construire des pièces avec plafond à 5 mètres de hauteur constitue un gaspillage de surface habitable et d'énergie de chauffage.

Les arguments en faveur des 3 tours ne correspondent pas à la réalité

Les promoteurs promettent aux futurs habitants que tous les appartements disposeront d'une vue lumineuse sur leur environnement. Par contre, les riverains ne verront plus que de hautes façades qui diminueront à longueur d'année la lumière naturelle dont ils profitent aujourd'hui. Dans toutes les propositions de décisions soumises au Conseil communal, l'Edilité prétend que les 3 tours conserveront et renforceront la perméabilité visuelle du site pour les habitants de la colline de la Vignettaz et qu'elles valoriseront les éléments paysagers autour des immeubles alors que ces 2 affirmations formulées par les promoteurs sont manifestement fausses.

Les équipements collectifs et l'espace vert public promis en 1991 ont été abandonnés

En 1989, la Ville a décidé que le PAD Africanum devait comporter des équipements collectifs mais dès 2015 les promoteurs ont convaincu la Ville qu'il n'y a aucun besoin d'équipements collectifs sous prétexte qu'il en existerait déjà suffisamment. Où dans le quartier?

Ce PAD était destiné en priorité aussi « à un espace vert public d'intérêt du quartier » mais en 2020, soit un an après l'adoption du PAD, la Ville a remplacé cet objectif par celui de « requalifier les espaces extérieurs ». La Ville parle d'une densification qualitative mais elle ne favorise que les promoteurs, pas les habitants. Notre quartier peuplé de plus de 6000 habitants ne dispose pratiquement pas d'espaces verts publics dignes de ce nom. Nos autorités prétendent qu'elles veulent faire revenir à Fribourg les familles qui l'ont quitté pour trouver de la verdure dans les communes voisines mais une ville sans espace vert n'est pas attractive ni pour les familles ni pour les seniors. La Ville prétend aussi lutter contre les îlots de chaleur mais ce n'est pas la plantation de quelques arbres par-ci par-là qui va diminuer les effets négatifs de la bétonnisation générale au détriment des derniers espaces verts encore existants en ville.

Les PAD peuvent déroger à toutes les règles d'urbanisme

En 2019, la Ville a adopté le PAD Africanum mais celui-ci ne pourra pas entrer en vigueur avant l'approbation définitive du nouveau PAL et du PAD, ce qui pourrait prendre encore quelques années. Le Canton doit statuer sur les nombreux recours contre le PAL et des PAD. Et il est fort possible que les décisions du Conseil d'Etat fassent encore l'objet de recours devant le Tribunal cantonal puis le Tribunal fédéral.

La Ville est d'avis que les PAD en cours d'approbation peuvent déroger librement à toutes les dispositions du Règlement communal d'urbanisme, notamment les hauteurs maximales. La Ville a donc délégué aux promoteurs le choix des règles de construction sans qu'ils aient à respecter les règles des zones de ville III puis IV auxquelles le PAD a été attribué en 2018 puis en 2020.

Ni la Ville ni les promoteurs n'ont jamais informé sur le projet adopté en 2019

Les personnes qui vivent à proximité de ce terrain ont entrepris diverses procédures contestant directement et indirectement le PAD Africanum qui, à leur avis, n'a pas été adopté dans le respect de toutes les lois applicables. Ni la Ville, ni les promoteurs et architectes ne les ont jamais informées sur les constructions projetées. Que ce soit sur le site internet de la Ville ou sur les sites internet des promoteurs et des architectes, il est impossible de trouver des informations sur le PAD Africanum. Depuis 2018, ce PAD est régulièrement présenté par la Ville comme un PAD en vigueur alors qu'il ne peut pas entrer en vigueur aussi longtemps qu'il n'est pas approuvé par le Canton et que les procédures de recours sont ouvertes.

Une densification qualitative ne justifie pas la suppression du dernier grand espace vert du quartier

Ce verger à l'abandon depuis près de 30 ans ne devrait-il pas plutôt devenir un parc public pour les habitant-e-s de la Ville qui en manquent cruellement ? Dans son document de 2014 sur le PAL intitulé *Visions et objectifs 2014-2030*, la Ville présentait le terrain des Pères Blancs comme un élément de la charpente paysagère à préserver et à renforcer dans l'intérêt général des habitants de la ville.

Le 23 avril 2024, le Conseil général a demandé au Conseil communal (postulat 133) d'étudier la faisabilité d'acquérir l'ancien terrain des Pères Blancs pour l'affecter d'une part à un parc public et d'autre part à une extension de l'école de la Vignettaz si nécessaire (transformation de l'immeuble Vignettaz 59). Par sa décision du 4 juin 2024 adoptant définitivement le PAD Africanum et confirmant la démolition de l'immeuble Vignettaz 59, le Conseil communal a refusé d'entrer en matière sur ce postulat du Conseil général (voir sur ce site le rapport du Conseil communal en réponse au postulat 133). L'évaluation des besoins en matière d'infrastructures scolaires étant programmée pour 2026, le Conseil communal considère que l'immeuble Vignettaz 59 peut être démoli, ce qui a été fait en février 2025. Le Conseil communal avait autorisé cette démolition en 2019 sous prétexte d'une construction imminente des habitations envisagées trente ans plus tôt. Le Conseil communal prétend que Vignettaz 59 constitue une altération de la qualité du site, les 3 nouvelles tours constituant évidemment une amélioration de la qualité du site protégé par l'ISOS !

La lettre du Conseil communal du 14 octobre 2024 répondant évasivement aux questions de notre collectif concernant le futur Parc du Vallon est également disponible sur nos pages de ce site.

Informations, questions, propositions

Vous ne connaissez pas ce grand espace vert caché derrière une haie de tuyas ? Il est aussi grand que deux terrains de football ! Lisez l'article paru dans La Liberté du 4 août 2022 (disponible sur ce site) et imaginez ce qu'on pourrait en faire...

Vous pouvez adresser vos questions, propositions et commentaires par courrier électronique à collectif.qvbv@proton.me