

LE CONSEIL COMMUNAL

Place de l'Hôtel-de-Ville 3
CH-1700 Fribourg
Tél. 026 351 71 11
www.ville-fribourg.ch
secretariat.ville@ville-fr.ch

Collectif qualité de vie Beaumont-
Vignettaz
M. Georges Neuhaus
Rte de la Vignettaz 43
1700 Fribourg

N/réf. 521.01/3

Fribourg, le 17 octobre 2024 /cn

REFLEXIONS ET QUESTIONS RELATIVES AU FUTUR PARC DU VALLON ET SON LIEN AVEC FRIGLÂNE

Monsieur,

Par la présente, nous vous informons avoir bien pris connaissance de votre courriel du 12 février dernier et de vos réflexions et questions relatives au futur parc du Vallon et son lien avec FriGlâne, tout en nous excusant pour la durée de traitement.

Concernant les questions ou points développés dans votre courriel, le Conseil communal peut se déterminer comme suit.

Question 1 - Pourquoi le Conseil communal n'a pas convenu d'infrastructures collectives en faveur des habitants du quartier dans le PAD FriGlâne? P. ex. maison de quartier, locaux associatifs

Le Conseil communal est conscient du besoin existant d'infrastructures collectives dans le quartier. Cet élément a été discuté avec les propriétaires dès le démarrage du projet du PAD, notamment l'intégration d'un centre d'animation socioculturelle, d'infrastructures scolaires et d'accueils extrascolaires.

Toutefois, une étude de faisabilité a déterminé que les surfaces extérieures pour l'école et son agrandissement futur étaient suffisantes. Pour les accueils extrascolaires (AES), en raison de l'urgence de trouver une solution immédiate et les coûts estimés au sein du projet FriGlâne, le Conseil communal a validé l'aménagement d'un accueil extrascolaire dans le bâtiment A, directement sur le site de l'école de la Vignettaz.

Lors de l'élaboration du projet pour le permis de construire, la création de locaux à usages communs pour les habitant·e·s du quartier a été intégrée.

Question 2 - Pourquoi le Conseil communal a-t-il renoncé à la possibilité de louer des locaux d'accueil extrascolaire de la Ville dans les bâtiments de FriGlâne ? Dans une convention bilatérale du 4 juin 2018, la Ville et les promoteurs de FriGlâne avaient fixé un prix pour l'éventuelle location de 600 m² à cette fin.

Le projet FriGlâne avait la possibilité d'intégrer dans ses murs des surfaces pour l'AES et des discussions ont eu lieu avec les propriétaires à ce sujet. Toutefois, en raison de l'urgence de trouver une solution immédiate pour réaliser un AES et les coûts estimés d'une installation au sein du projet FriGlâne, le Conseil communal a validé en 2019 l'aménagement d'un AES dans le bâtiment A directement sur le site de l'école de la Vignettaz.

Question 3 - Pourquoi le Conseil communal n'a-t-il pas informé le public sur les études de faisabilité de l'agrandissement de l'école de la Vignettaz, compte tenu de la construction de nombreux nouveaux logements dans le quartier ? Est-ce une pratique systématique de la Ville de demander aux "grands" constructeurs d'organiser et de financer les études de faisabilité de l'agrandissement de l'école qui devra accueillir les nombreux élèves habitant les nouveaux logements ? Pourquoi la Ville et les promoteurs de FriGlâne ont dû convenir de la valeur financière des études de faisabilité, qui a commandé et payé ces études ?

La Ville est l'autorité de planification pour ses infrastructures scolaires. Elle procède à des études de faisabilité pour définir les développements futurs. Ceux-ci sont présentés au Conseil général (CG) dans le cadre du Plan directeur des infrastructures scolaires.

En outre, il est tout à fait usuel et dans l'intérêt de la Ville de proposer aux développeurs d'un projet d'habitation d'une certaine taille de financer et de réfléchir aux études préliminaires qui composent l'ensemble des bases de données pour développer un PAD.

Question 4 - Pourquoi la Ville a-t-elle considéré que les prestations des promoteurs convenues dans la convention du 4 juin 2018 libèrent les promoteurs du paiement de la taxe communale d'équipement et de la taxe communale sur la plus-value pour les parcelles de FriGlâne ? Quelle est la valeur financière des taxes communales auxquelles la Ville a renoncé et quelle est la base légale de ce cadeau fiscal ?

La commune de Fribourg ne dispose pas de taxe communale d'équipement ni de taxe communale sur la plus-value. Dès lors, il n'y a pas eu de "cadeau fiscal", respectivement d'exonération du paiement de ces taxes.

Question 5 - Dans la convention bilatérale du 4 juin 2018, la Ville et les promoteurs de FriGlâne ont convenu que les promoteurs de FriGlâne paieront la conception et la réalisation d'un parc public sur une partie importante des parcelles des immeubles n^{os} 2, 4 et 8 du chemin du Châtelet. Les propriétaires concernés continueront d'exercer tous leurs droits sur leurs parcelles, notamment les droits de construction tenant compte des indices IBUS, IM, IOS et IVer. La Ville n'est propriétaire que de la bande de terrain du parc longeant l'école.

En effet, cette manière de procéder est courante en aménagement du territoire. Les propriétaires conservent leurs parcelles et une servitude d'usage public est enregistrée au bénéfice de la Ville de Fribourg. Le bénéficiaire de la servitude s'engage par la suite à entretenir, par exemple, la surface de l'usage public. Il n'en reste pas moins que les parcelles restent du terrain privé.

Question 6 - Dans des conventions entre la Ville, les promoteurs et les propriétaires des terrains concernés, la Ville s'est engagée :

- a. à payer tous les frais d'entretien du nouveau parc, à l'entière décharge des propriétaires des terrains du parc et à assumer toutes les responsabilités et réparation de dommages en tant que maître d'ouvrage du parc;
- b. à garantir l'ordre public, la tranquillité, la sécurité et l'éclairage dans le parc;
- c. à interdire toute manifestation de quelque type que ce soit et toute activité bruyante dans le parc;
- d. à interdire aux élèves de la Vignettaz d'utiliser le parc voisin de l'école comme cour de récréation.

Nous précisons que la question 6 fait notamment référence à la convention tripartite du 4 juin 2018, aux articles 7 et 8, dont la teneur est rappelée ci-après :

Article 7

L'entretien des surfaces formant l'assiette de la servitude consentie à la Ville en fonction de l'article 1 qui précède sera exclusivement à la charge de la Ville, à l'entière décharge de la Generali et du Consortium. Aussi, la responsabilité du maître de l'ouvrage pour les surfaces en question au sens de l'art. 58 CO incombe exclusivement à la Ville.

Article 8

La Ville s'engage à garantir la tranquillité et la sécurité sur les surfaces formant l'assiette de ses servitudes ainsi qu'une illumination suffisante. Il est expressément spécifié et convenu entre les parties que le parc public à créer sur l'article 10/218 ne sera pas utilisé comme cours de récréation par l'école voisine. Aucune manifestation de quelque type que ce soit ne pourra y être organisée. Les parties conviennent de considérer que toute activité bruyante dans le parc est incompatible avec le caractère d'habitat prépondérant du quartier.

Il ne s'agit pas d'une question mais d'une appréciation et interprétation des ces articles par le collectif. Les réponses sont apportées dans la question 7.

Question 7 - Comment la Ville va-t-elle empêcher les élèves d'aller jouer dans le parc pendant les récréations ?

Les communes définissent, en collaboration avec la direction d'établissement, le périmètre de chaque école. Ce périmètre délimite l'aire dans laquelle les élèves sont placés sous la responsabilité de l'école durant le temps scolaire. Pour ce faire, la direction de l'école doit organiser la surveillance du périmètre pendant les récréations. La convention détermine que le périmètre scolaire ne sera pas élargi. Une extension du périmètre scolaire vers le parc n'est pas envisageable pour des questions de surveillance et donc de responsabilité. Les enfants sont informés des limites du périmètre et la surveillance est assurée.

Peut-on encore parler de parc public si celui-ci ne peut pas être utilisé par exemple pour une Fête de quartier, des voisins ou d'anniversaire.

Le parc peut être utilisé par des voisins et pour des rencontres. La convention précise qu'aucune manifestation, au sens organisationnelle, nécessitant par exemple une autorisation ne pourra être admise. Ce point est en lien avec la proximité des habitations.

Le fait que la Ville n'a pas demandé que le parc dispose de toilettes publiques aura un effet dissuasif quant à la fréquentation du parc par les parents de jeunes enfants, les seniors et les personnes à mobilité réduite qui n'habitent pas les immeubles du Châtelet et de FriGlâne...

En effet, cet élément ne faisait pas partie des éléments à intégrer dans le projet. Un WC existait à l'époque dans un bâtiment de l'école de la Vignettaz, accessible depuis l'extérieur pour le public. Il est actuellement fermé suite à des dégradations.

Question 8 - Les droits de la Ville sur le parc sont constitués par une servitude concédée par les propriétaires des immeubles du Châtelet. La Ville ne sera pas propriétaire du parc. L'article 741 du Code civil prévoit que la charge d'entretien du terrain grevé d'une charge incombe aux propriétaires du terrain et aux bénéficiaires de la servitude en proportion de leurs intérêts. A la lumière de cette disposition, on peut s'étonner du fait que la Ville s'est engagée à assumer exclusivement et définitivement tous les frais d'entretien du parc. C'est avant tout un cadeau de la Ville aux promoteurs de FriGlâne, dont les habitants seront les principaux et nouveaux bénéficiaires du parc. Quant aux habitants des immeubles du Châtelet, ils disposeront d'un parc agrandi et amélioré, dont l'entretien sera entièrement et définitivement assumé par la Ville.

Question 9 - Le CQVBV a toujours contesté le fait que les promoteurs de FriGlâne ont demandé que la mise à l'enquête du permis de construire FriGlâne séparément du permis de construire du parc du Vallon. Cette dissociation de deux procédures liées est contraire à l'article 3 ReLATeC qui exige des autorités de planification qu'elles veillent à ce que tous les éléments du dossier se rapportant à un projet soient mis en même temps à l'enquête publique. La Ville a régulièrement affirmé que les deux dossiers sont séparés et que par conséquent, la règle de l'article 3 ReLATeC ne s'applique pas. Ce n'est qu'à la lecture des deux conventions bipartites de 2018 et de 2021, des deux conventions tripartites de 2018 et de 2021 et du projet de promesse de constitution de servitudes de 2018 que le CQVBV a eu la preuve que les deux dossiers sont juridiquement liés et qu'ils auraient dû être mis à l'enquête en même temps. Ces documents montrent que les deux dossiers sont liés entre eux par des conditions suspensives cumulatives. Les conventions relatives à FriGlâne et au parc du Vallon ne peuvent entrer en vigueur qu'à la condition que les deux permis de construire soient accordés et que le contrat de constitution de servitudes soit conclu.

Question 10 - Il suffit de regarder les plans des deux dossiers pour constater leurs liens juridiques et pratiques. Par exemple, le nombre de places du garage souterrain de FriGlâne doit tenir compte non seulement des besoins des logements et commerces de FriGlâne mais il a dû être augmenté des 45 garages/places de parc de l'immeuble Châtelet 8, qui seront supprimés pour agrandir le parc du Vallon. De plus, les accès aux bâtiments de FriGlâne du côté Vignettaz dépendent des conventions avec le propriétaire de Châtelet 8. Plusieurs documents et plans indiquent que les dossiers sont juridiquement liés.

Question 11 - Le fait d'avoir séparé arbitrairement les deux dossiers a permis de mettre à l'enquête le permis de construire de FriGlâne pendant 14 jours seulement au lieu des 30 jours légaux si le dossier avait été mis à l'enquête avec le parc du Vallon. Pour limiter encore les risques d'opposition, la mise à l'enquête a été faite la première moitié du mois d'août 2021, à une période où beaucoup d'habitants sont en vacances. Et les permis de construire de FriGlâne et du parc du Vallon ont été approuvés non pas sur la base des dossiers soumis à l'enquête publique mais modifiés par des dispositions ultérieures qui n'ont pas fait l'objet d'une mise à l'enquête publique.

Concernant les points 8, 9, 10 et 11, il s'agit de constatations et d'appréciations de la part du collectif et non de questions, raison pour laquelle aucune réponse ne peut y être apportée, étant précisé que la divergence de point de vue entre le collectif et les services de la Ville a déjà fait l'objet de différents échanges.

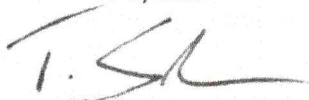
Comme vous le savez, la Ville ne partage pas les conclusions du collectif.

En espérant que les éléments apportés répondront à vos questionnements, nous restons à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos salutations les meilleures.

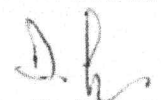
AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL DE LA VILLE DE FRIBOURG

Le Syndic :


Thierry Steiert



Le Secrétaire de Ville :


David Stulz