



PÔLE SANTÉ ET ACTIVITÉS (PSA)

Mandats d'étude parallèles (MEP)

Rapport final du Collège d'expert.e.s

Mars 2025



ASSISTANCE À LA MAÎTRISE D'OUVRAGE, AMÉNAGEMENT, URBANISME, ENVIRONNEMENT

urbaplan

Igor Andersen et Océane Stiasny
Boulevard de Pérolles 31
1700 Fribourg
www.urbaplan.ch
certifié iso 9001:2015

COLLÈGE D'EXPERT-E-S

Présidente

Anouk Kuitenbrouwer Architecte-urbaniste, KCAP Zürich

Représentant-e-s politiques (avec droit de vote)

Jean-François Steiert Conseiller d'État, Directeur du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement (DIME), État de Fribourg

Olivier Curty Conseiller d'État, Directeur de l'économie, de l'emploi et de la formation professionnelle (DEEF), État de Fribourg

Philippe Demierre Conseiller d'État, Directeur de la santé et des affaires sociales (DSAS), État de Fribourg

Bruno Marmier Syndic, Commune de Villars-sur-Glâne

Membre suppléant représentant politique (sans droit de vote)

Laurent Dietrich Vice-syndic, ville de Fribourg

Représentation propriétaires (avec droit de vote)

Thierry Steiert Syndic, ville de Fribourg et représentant de la Bourgeoisie de la Ville de Fribourg

Philippe Gauderon Conseil d'administration de l'hôpital fribourgeois et président de la Commission du nouvel hôpital cantonal de soins aigus

Membres professionnel-le-s indépendant-e-s du Maître de l'ouvrage (avec droit de vote)

Emmanuelle Bonnemaïson Architecte-paysagiste et Directrice Bonnemaïson-paysage Sàrl, Lausanne

Laurent Guidetti Architecte-urbaniste, TRIBU Architecture SA, Lausanne

Karin Imoberdorf Architecte, Lead Consultants AG, Zürich

Sébastien Munafò Géographe et Directeur de la filiale suisse, 6t-bureau de recherche Sàrl, Genève

Kevin Demierre Architecte, Baubüro in situ AG, Zürich

Sonia Lavadinho Anthropologue et géographe urbaine, Sonia LAVADINHO - Bfluid recherche & expertise, Seedorf

Membres suppléant-e-s professionnel-le-s lié-e-s au Maître de l'ouvrage (sans droite de vote)

Giancarla Papi Cheffe de service, Service des constructions et de

Floriane Gasser l'aménagement (SeCA)
Cheffe de service, Service des affaires universitaires (SAfU) (UNI/HES)

Marc Devaud Directeur général HFR

André Schoenenweid Directeur de l'Établissement cantonal de promotion foncière (ECPF)

Amélie Dupraz-Ardiot Déléguée au développement durable, DIME

Philippe Berset Chef de service des Affaires bourgeoises

Spécialistes-conseils (avec voix consultative)

Andreas Berger Directeur logistique, HFR

Peter Schöni Chef de projet « nouvel hôpital », HFR

Alexandre Gachet Directeur administratif, Université de Fribourg (UNIFR)

Jacques Genoud Directeur général, Haute École spécialisée de Suisse occidentale de Fribourg (HES-SO//FR), Fribourg

Alain Lunghi Responsable politique régionale, Promotion économique du canton de Fribourg (PromFR)

Barbara Gfeller Laban Cheffe de section, Service de l'environnement (SEn)

Grégoire Cantin Chef de service, Service de la mobilité (SMo)

Serge Boschung Chef de service, Service de l'énergie (SdE)

Chantal Robin Directrice générale, Chambre de commerce et d'industrie du canton de Fribourg (CCIF)

Philippe Convercey Paysagiste, Philippe Convercey paysagiste

Félicien Frossard Secrétaire général, Agglomération Fribourg

Secrétariat

Igor Andersen urbaplan

Océane Stiasny urbaplan

Représentants des Maîtres de l'ouvrage

Emmanuel Dénervaud Conseiller juridique et chef de projet Chamblieux-Bertigny, Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement (DIME), État de Fribourg

Michaël Blanchard Coordinateur des agglomérations et chef de projet Chamblieux-Bertigny, Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement (DIME), État de Fribourg

Table des matières

1. CONTEXTE ET PROGRAMME	6
1.1 Contexte de la démarche	7
1.2 Objectifs et programme	14
1.3 Démarche des mandats d'étude parallèles (MEP)	21
2. MANDATS D'ÉTUDE PARALLÈLES	24
2.1 Règlement	25
3. DEGRÉ 1	32
3.1 Jugement du premier degré	33
3.2 Recommandations du Collège d'expert·e·s	38
3.3 Objectifs et rendus pour le second degré	43
4. DEGRÉ 2	44
5. ORIENTATIONS RETENUES PAR LE COLLÈGE D'EXPERT·E·S	58
6. PROGRAMME D'ACTION	76
7. APPROBATION DU COLLÈGE D'EXPERT·E·S	84

Mot de la présidente du Collège d'expert-e-s

Ce rapport marque la conclusion des MEP Pôle Santé et Activités (PSA) du secteur de Bertigny. Après une période de préparation, une vision directrice globale pour ce site stratégique de près de 40 hectares a été élaborée, de l'automne 2023 à l'été 2024, en collaboration avec de nombreux acteurs. Cette vision servira de base pour le concours du nouvel hôpital de soins aigus et l'orientation stratégique des futures activités commerciales.

La tâche était complexe et consistait à intégrer trois missions très différentes : le nouvel hôpital de soins aigus, le pôle de formation et le pôle d'activités, tout en garantissant des conditions fonctionnelles optimales et en minimisant les nouvelles emprises foncières. Il s'agissait également de maximiser l'intégration des structures existantes telles que le complexe hospitalier actuel et la zone d'activités de Moncor. Des objectifs transversaux comme la création et la préservation de structures paysagères continues et la prise en compte des enjeux de mobilité étaient également prioritaires.

Ces planifications complexes, qui devaient concilier de nombreux enjeux et paramètres, ont justifié le recours à un format de test planifié, permettant des études de variantes et des dialogues visant à obtenir un consensus large. Le résultat final témoigne brillamment de ce que le design peut accomplir.

Au début du processus, nous nous attendions à un projet d'envergure - un nouvel hôpital comme une grande infrastructure - situé à l'ouest du site, éloigné du centre, en continuité avec les infrastructures routières. Cependant, ce qui a émergé est une approche compacte autour et en extension de l'Hôpital fribourgeois (HFR) existant, offrant les meilleures conditions pour la réutilisation des bâtiments actuels, une proximité entre la formation et l'hôpital, ainsi qu'une connexion avec le centre-ville de Fribourg. Cette organisation permettra, dans la prochaine phase, de définir la bonne dimension pour le nouvel HFR. Le même principe de regroupement compact s'applique au pôle d'activités, qui s'articule étroitement avec la zone d'activités de Moncor existante et à valoriser.

Ce résultat solidement durable est dû à l'ingéniosité et aux approches fondées sur des principes des équipes de planification, notamment RESILIO, raum404, GEA & Partenaires ainsi qu'HABITAT SANTE, que je tiens à remercier tout particulièrement pour leur travail remarquable.

Je souhaite remercier chaleureusement les membres du Collège d'expert-e-s pour leurs contributions constructives et leur précieuse contribution à l'enrichissement de nos connaissances communes. Je remercie également sincèrement les spécialistes-conseils, à savoir les expert-e-s techniques ainsi que les expert-e-s d'usage pour leurs apports qui ont fait réfléchir et qui ont permis d'améliorer sensiblement la pertinence de notre expertise.

Je remercie finalement M. Emmanuel Dénervaud, M. Michael Blanchard et M. Jocelyn Bottinelli en tant que représentants du Maître de l'ouvrage, l'État de Fribourg (DIME) et soutenus par M. Igor Andersen et Mme Océane Stiasny d'urbaplan, pour leur gestion exemplaire qui a grandement contribué à la réussite de ce projet.

Une opportunité unique pour un développement territorial durable et respectueux de l'environnement au cœur du centre cantonal

Un terrain non-bâti d'une superficie de plus de 80 hectares au cœur d'une agglomération – c'est extrêmement rare en Suisse. Et le fait que ce terrain puisse être développé et exploité petit à petit au cours des prochaines années représente une opportunité unique pour Fribourg. Cela est possible parce que le Conseil d'Etat et le Conseil fédéral se sont mis d'accord pour recouvrir l'autoroute N12 dans le secteur Chamblieux-Bertigny plutôt que de la flanquer de hautes parois antibruit. Cette couverture n'apportera pas seulement une meilleure protection contre le bruit, mais elle reliera également les quartiers voisins et permettra d'utiliser une grande surface restée inutilisée jusqu'à présent.

Le potentiel urbanistique d'une telle solution a été reconnu il y a plusieurs années déjà. En 2020, un concours d'urbanisme organisé par le Conseil d'Etat avec les communes et les principaux partenaires concernés a esquissé les grandes lignes du développement du secteur Chamblieux-Bertigny avec deux pôles : l'un au nord à vocation mixte résidentielle et administrative [Pôle Jura-Chassotte (PJC)] et l'autre à l'ouest pour l'implantation d'infrastructures liées à la santé et à la valorisation d'un grand secteur d'activités [Pôle Santé et Activités (PSA)].

Le présent rapport vise à concrétiser la planification pour ce deuxième pôle, sur la base d'un concours qui lui était dédié et qui a abouti en 2024. Les études présentées dans le cadre de ce dernier montrent comment il est possible de réunir différentes lignes de développement qui, à première vue, semblent peu convergentes : hôpital de soins aigus, zones d'activités stratégiques, équipements dédiés à la formation, logements et services publics. Elles confirment également la compatibilité de l'urbanisation et des attentes environnementales et de qualité de vie, avec le traitement de thématiques comme la qualité des sols, le réemploi ou encore la reconversion du bâti existant.

L'importance majeure du projet pour un développement territorial durable et respectueux de l'environnement au cœur du centre cantonal et, par conséquent, pour l'ensemble du canton, ainsi que le grand nombre d'institutions impliquées, exigent une procédure minutieuse et concertée. Des représentantes et représentants de l'Etat, des communes, de la Bourgeoisie de la Ville de Fribourg, de l'agglomération, mais également de l'hôpital fribourgeois (HFR), des hautes écoles ou encore de la Promotion économique travaillent ainsi en étroite collaboration. Nous les remercions pour leur active et précieuse participation.

La publication de ce rapport final marque la fin d'une nouvelle étape importante de ce projet de développement urbain unique en son genre. Outre la couverture d'autoroute et le Pôle Santé Activités (PSA), le masterplan du Pôle Jura-Chassotte (PJC), la jonction autoroutière et la route de liaison à l'HFR sont en bonne voie et permettront de préparer, sur des bases consolidées, la procédure de mise en concurrence pour la réalisation du nouvel hôpital cantonal. Les tâches à venir restent toutefois énormes et nécessiteront un engagement continu de tous les acteurs impliqués. Saisissons cette opportunité.

Olivier Curty, Conseiller d'Etat, Co-Président du COPIL-PSA

Philippe Demierre, Conseiller d'Etat, Co-Président du COPIL-PSA

Jean-François Steiert, Président du Conseil d'Etat

1. Contexte et programme

Le contexte et le programme des mandats d'étude parallèles (MEP) sont définis de manière exhaustive dans le cahier des charges. Le présent chapitre en fait la synthèse des éléments clés.

1.1 Contexte de la démarche

1.1.1 Contexte historique

Au printemps 2015, le Grand Conseil fribourgeois a apporté son soutien au projet de couverture de l'autoroute N12 entre Chamblieux et Bertigny. Ce projet offre l'opportunité singulière de développer un modèle d'urbanisation durable au cœur de l'agglomération fribourgeoise. En raccordant les portions de territoire historiquement séparées par l'autoroute, la couverture de ce segment ouvre des possibilités de mise en valeur d'une échelle inédite pour le canton.

C'est dans ce contexte que s'est déroulé un premier cycle de mandats d'étude parallèles (MEP) relatif au site de Chamblieux-Bertigny entre 2019 et 2020 et qui avait pour objectif de définir le concept directeur de planification pour le secteur de Chamblieux-Bertigny dans son ensemble. À l'issue de cette procédure, une série d'objectifs et de principes de développement ont été identifiés à travers trois axes thématiques :

> Paysage

Au centre du secteur, un large espace ouvert central qui doit permettre de rendre plus lisible une nouvelle continuité paysagère en cœur d'agglomération, remplissant à la fois des fonctions environnementales, agricoles, sociales et de loisirs. La mise en réseau de cet espace avec les autres unités paysagères renforce le réseau écologique de l'agglomération.

> Urbanisation

Le développement du secteur est prévu selon deux grandes polarités de développement:

- > le Pôle Santé et Activités (PSA) prévu majoritairement pour l'accueil du nouvel hôpital cantonal ainsi que des activités, et
- > le Pôle de la Chassotte (PJC) pour l'accueil de nouveaux logements, de services, d'emplois, de commerces et d'équipements de proximité à l'interface entre Givisiez, Fribourg et Granges-Paccot.

> Mobilité

Les nouvelles polarités de développement sont reliées par un réseau de transports publics renforcé tant vers le centre de l'agglomération que vers la gare de Givisiez. En parallèle, le réseau de mobilité active traverse l'espace ouvert majeur et assure une desserte efficace des polarités. Les capacités d'accès en transports individuels motorisés sont réservées en priorité aux usages qui en dépendent.

Cette précédente procédure a démontré qu'au sud du site de Chamblieux-Bertigny, sur le territoire de la commune de Villars-sur-Glâne et très marginalement sur la commune de Fribourg, se présente l'opportunité de planification d'un Pôle « Santé et Activités ». Ce projet a pour vocation principale l'implantation d'un nouvel hôpital cantonal de soins aigus ainsi que le développement d'activités mixtes (formation, logement et services dédiés), de même que l'implantation d'une vaste zone d'activités (promotion économique cantonale).

La présente procédure s'inscrit ainsi dans la continuité de ces réflexions et a pour but d'approfondir et d'affiner les possibilités de développement pour le secteur Pôle Santé et Activités (PSA) **dans la perspective de stabiliser un masterplan d'ensemble sur ce secteur qui permettra de poser les bases d'organisation spatiale du site ainsi que les**

étapes suivantes à mettre en place (concours d'architecture pour HFR, procédures de modification d'affectation, planification des infrastructures de mobilité, etc.).

1.1.2 Contexte politique

Plan directeur cantonal

Le plan directeur cantonal révisé (2018) identifie une partie du secteur du Pôle Santé et Activités (PSA) comme l'un des neuf secteurs stratégiques du canton. Il s'agit en effet d'un secteur qui présente de grandes potentialités pour l'implantation d'entreprises à vocation supra-cantoniales et qui est destiné à accueillir des entreprises à haute valeur ajoutée. Ainsi, le développement de ce secteur permettrait de développer le centre cantonal, là où notamment l'offre en infrastructures de transports est disponible et peut être renforcée.

Projet d'agglomération

Dans le cadre du PA4, les sites stratégiques du secteur Chamblieux-Bertigny revêtent une importance particulière par leur potentiel marqué de développement urbain sur une large portion du territoire de l'agglomération située sur les communes de Villars-sur-Glâne, de Givisiez, de Fribourg et de Granges-Paccot. **La mesure 4U.06 (annexe 16B) a particulièrement pour objectif de définir l'urbanisation et la programmation du Pôle Santé et Activités (PSA) en localisant le nouvel hôpital cantonal et en veillant à préserver un important secteur dédié aux activités économiques.** De manière générale, cette mesure vise ainsi à approfondir l'étude de l'urbanisation du site en permettant, à terme, de poursuivre la concentration du développement de l'agglomération vers l'intérieur du tissu bâti.

Plan climat

Le Plan climat cantonal a pour ambition d'accompagner l'ensemble des parties prenantes du canton de Fribourg pour qu'elles participent activement à leur échelle à sa concrétisation. Il comprend 115 mesures réparties en deux volets et en huit axes : eau, biodiversité, territoire et société, mobilité, énergie et bâtiments, agriculture et alimentation, consommation et économie, transversale (coordination, sensibilisation et communication). **La planification du Pôle Santé et Activités (PSA) doit naturellement s'inscrire dans la perspective de réalisation des objectifs fixés au plan climat.**

Plan d'aménagement local (PAL) de Villars-sur-Glâne

En l'état, le PAL autorise sur le secteur les affectations suivantes :

- > « **zone d'activités du secteur stratégique de Bertigny** » destinée de manière prépondérante aux activités économiques non polluantes. Cette partie du secteur est par ailleurs soumise à un PAD obligatoire (art. 40) ;
- > « **zone d'intérêt général A, B, C, G et H** » destiné à accueillir les bâtiments, installations et espaces d'utilité publique, équipements socioculturels, destinés à l'enseignement, à la santé publique, au sport, aux loisirs et aux cultes ainsi qu'aux espaces de jeux, de

récréations ou de terrains nécessaires aux sépultures (art. 41) ;

- > « **zone d'intérêt général - parc urbain A** » destinée à l'aménagement de parcs urbains, de jardins/jardins familiaux et d'espaces de jeux. Des compensations pour des éléments naturels détruits peuvent y prendre place (art. 43).

Pour ce secteur, **le PAL donne également des directives sur les vues protégées de la promenade des Tilleuls**, soit la vue du haut de la crête de Villars-Vert sur les Préalpes (vue protégée n°17) et la vue sur le Jura (vue protégée n°18).

Finalement, **une partie du secteur est concernée par des surfaces d'assolement (SDA)** qui correspondent à environ 5,3 hectares, mais sur lesquelles des réalisations d'importance cantonale peuvent être admises pour autant que le quota cantonal soit garanti (PDCant).

Les résultats des mandats d'étude parallèles (MEP) devront permettre, le cas échéant, d'orienter l'adaptation des affectations et réglementations d'urbanisme actuellement en vigueur.

Étant donné que le site est limitrophe à la Commune de Fribourg, certains enjeux sont communs aux deux communes (par exemple la mobilité). À ce titre, la commune de Fribourg a été intégrée au processus de ces mandats d'étude parallèles (MEP).

1.1.3 Contexte urbain

Environnement et paysage

Topographie

Le secteur de développement du Pôle Santé et Activités (PSA) est caractérisé par une pente pouvant aller de 15 à 19% selon les sous-secteurs. Cette topographie marquée nécessite une considération particulière et a constitué un des éléments clés à prendre en compte dans les réflexions relatives à l'implantation du bâti.

Paysage

Le site du Pôle Santé et Activités (PSA) s'inscrit dans un contexte paysager singulier, mettant en scène plusieurs caractéristiques fribourgeoises typiques. Il s'agit à la fois d'un paysage vallonné de la campagne environnante ainsi que d'ouvertures vers le grand paysage en direction du Jura et des Préalpes fribourgeoises. Ces relations visuelles et spatiales composent un paysage changeant, offrant des horizons variés et contribuant significativement à la qualité de l'environnement vécu.

Dans une considération paysagère d'ensemble, trois éléments paysagers particuliers marquent le site du Pôle Santé et Activités (PSA) : la promenade des Tilleuls et ses vues protégées, les jardins familiaux, et la ferme de Bertigny.

Sols

Entre 2021 et 2022, le secteur de Chamblieux-Bertigny a fait l'objet d'études pédologiques poussées par le Centre de compétences sur les sols de la Confédération (CCSols) dans le cadre d'un projet pilote.

Les données pédologiques récoltées dans ce contexte concernent principalement la fonction de régulation des sols (capacité d'infiltration, capacité de stockage et de régulation du climat) et les propriétés des sols (quantitatif et descriptif).

Mobilité

Infrastructures mobilité

Au cours des prochaines années, le secteur du Pôle Santé et Activités (PSA) sera marqué par un fort développement d'infrastructures. En parallèle à la couverture autoroutière, d'autres projets liés sont en effet prévus et dont les délais de mise en œuvre sont largement connectés.

Pratiquement, le développement de ce secteur dépend en premier lieu du projet d'amélioration de la sécurité de la « semi-autoroute » depuis la sortie de l'autoroute en direction du carrefour de Belle-Croix. Elle permettra la modification de la jonction autoroutière et le développement des aménagements routiers au sein du site du Pôle Santé et Activités (PSA), particulièrement la nouvelle route d'accès jusqu'au secteur de l'hôpital. Le carrefour de Belle-Croix sera quant à lui requalifié à la suite de la réalisation de ces aménagements.

Les projets sont présentés plus en détail dans l'annexe 1 du cahier des charges.

Transports publics

La planification des transports publics dans l'agglomération fribourgeoise fait l'objet d'une étude réalisée par les Transports publics fribourgeois (TPF), sur mandat du Service de la mobilité (SMo) en partenariat avec l'Agglomération de Fribourg, et dont l'objectif principal est d'optimiser la desserte en transports publics. Le périmètre de base est l'axe Marly - Fribourg gare - Bertigny - Pôle Jura-Chassotte (PJC), sites à fort potentiel de développement. L'analyse se réfère aux études réalisées dans le cadre de l'élaboration du PA4 par l'Agglomération qui se base elle-même sur le Plan directeur cantonal. Dans ce cadre-là, les deux modes de transports privilégiés sont le tram ou un BHNS (bus à haut niveau de service) pour une boucle Gare - Pôle Santé et Activités (PSA) - Chassotte.

Le Plan d'aménagement local de la ville de Fribourg, en lien avec le PA3, prévoit quant à lui une modification et une extension de l'itinéraire de la ligne n°6 liée au développement futur du secteur de Bertigny. Aucun projet ou avant-projet n'existe à l'heure actuelle pour cette extension.

Mobilités actives¹

Fribourg entend largement favoriser les mobilités actives en renforçant les liaisons à l'interne du site et vers toutes les polarités avoisinantes. Il s'agit de créer de véritables « axes forts de mobilité active ». À titre d'exemple, les projets d'agglomération de troisième et quatrième génération (PA3 et PA4) prévoient des mesures phares telles que l'aménagement d'une liaison mobilité active sur la Promenade des Tilleuls ou la création d'un itinéraire mixte vélos/piétons sur la future couverture d'autoroute.

¹ Ou mobilités douces (marche, vélo, trottinette, etc.)

Dans une approche plus systémique, le canton a émis des règles, notamment par son Plan directeur ou dans la loi sur la mobilité (LMob), qui permettent de favoriser les potentiels de déplacements par mobilité active (qualité et sécurité des cheminements piétons et cyclables).

Complexe hospitalier existant

L'hôpital cantonal fribourgeois (HFR) actuel se situe sur la colline du Guintzet et les 20 bâtiments qui le composent datent des années 1960-70 représentant une surface de plancher de 80'000 m² (correspondant aux chambres, blocs opératoires, laboratoires, urgences, services techniques, espaces de rencontre, etc.).

L'accès à l'HFR se fait aujourd'hui principalement par le chemin des Pensionnats qui est traversé par un trafic s'élevant à 5'500 véhicules par jour (relevés cantonaux). Par ailleurs, le fonctionnement de l'hôpital fribourgeois nécessite des besoins en mobilités spécifiques tels qu'ambulances, livraisons, accès à la morgue, places dédiées à la police ainsi qu'aux taxis et arrivées par les airs. Ces dernières impliquent une bonne gestion et une forme de spécialisation des voies d'accès, ainsi que des besoins en stationnement particuliers.

Zone d'activités de Moncor

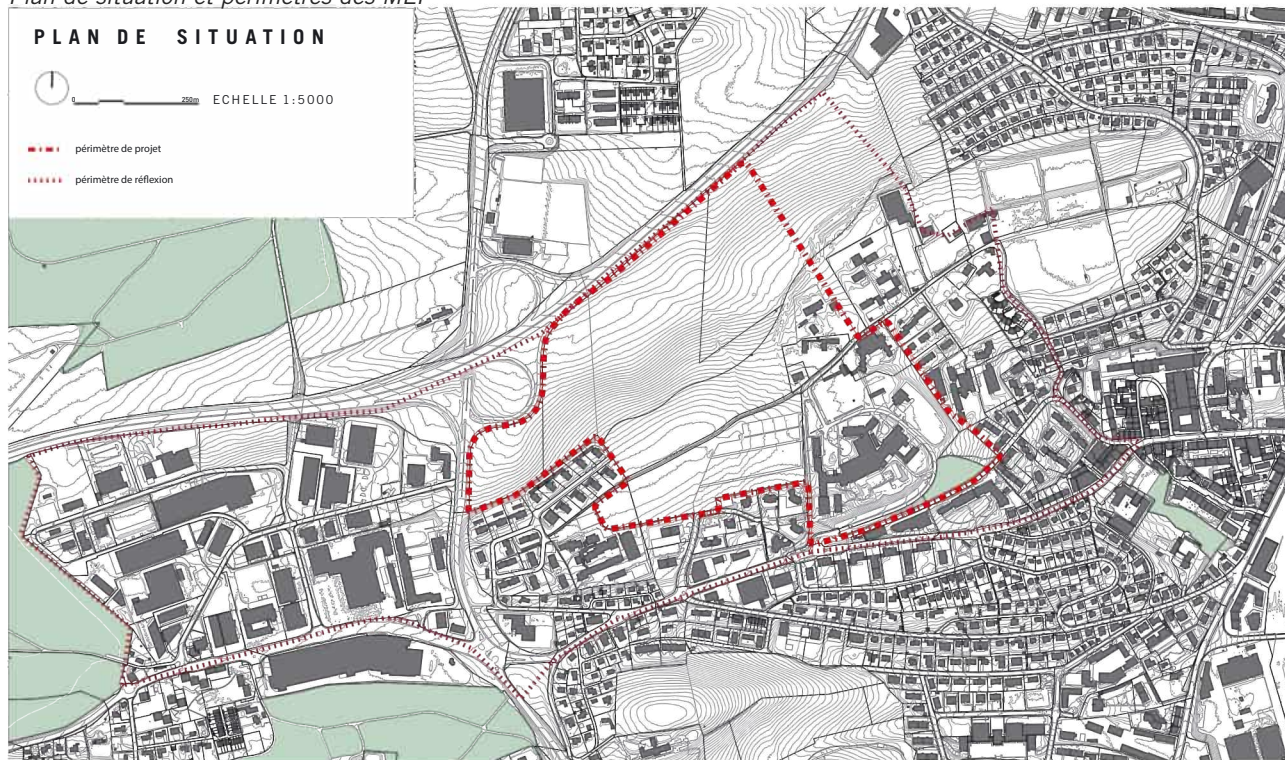
La zone d'activités de Moncor rassemble une cinquantaine d'entreprises réparties entre secteurs secondaires et tertiaires. Elle dispose d'une importante réserve théorique en terme de densification.

La proximité de cette zone d'activités avec le Pôle Santé et Activités (PSA) offre l'opportunité de créer une synergie forte avec la zone d'activités prévue sur le site, notamment en termes d'infrastructures et de services liés ainsi qu'en ce qui concerne l'offre de stationnement.

Par ailleurs, il est important de mentionner que la zone d'activités de Moncor constituera le point d'entrée provisoire en transports motorisés sur le site par l'Ouest. D'ici la mise en service de la nouvelle jonction autoroutière, qui deviendra alors l'entrée principale en transports motorisés, le secteur de Moncor revêtira une importance particulière de « porte d'entrée » sur le futur site.

1.1.4 Périmètres des mandats d'étude parallèles (MEP)

Plan de situation et périmètres des MEP



Périmètre de projet

Le périmètre de projet, d'une surface d'environ 40 ha, est défini tel qu'illustré sur le plan de situation. Il s'étend sur la commune de Villars-sur-Glâne et est délimité par l'autoroute N12 au Nord, la jonction autoroutière Fribourg-Sud/Centre et ses accès à l'Ouest, le quartier de Villars-Vert et l'hôpital fribourgeois au Sud et la colline du Guintzet et ses quartiers à l'Est. Il comprend les sites de l'hôpital cantonal fribourgeois, de la nouvelle route d'accès à la jonction autoroutière, la promenade des Tilleuls, des jardins partagés et une large étendue de terrains agricoles dont environ la moitié est déjà affectée en zone d'activités (ZACT) et destinée à accueillir des entreprises.

Périmètre de réflexion

Le périmètre de réflexion, d'une surface d'environ 120 ha, est défini tel qu'illustré sur le plan de situation. Il comprend le périmètre de projet, le site de Moncor et la colline du Guintzet.

Ce périmètre de réflexion est composé de sous-secteurs à caractéristiques différentes (fonction au sein du secteur, morphologie et tissu bâti, importance paysagère, etc.) qui permettent de mieux saisir les enjeux propres du site :

- > Un **large secteur situé au cœur du périmètre** est libre de construction. La topographie y est relativement marquée par endroit puisque présentant des dénivelés allant jusqu'à 19%. Il est par ailleurs situé en front direct avec l'autoroute.

- > À l'est du secteur se trouve la colline du **Guintzet**, caractérisée par son importance paysagère dans l'agglomération, par son arborisation remarquable et par une morphologie bâtie ponctuelle comprenant certains bâtiments de valeur patrimoniale, notamment la ferme de Bertigny.
- > La **promenade des Tilleuls** traverse le secteur Pôle Santé et Activités (PSA) d'est en ouest. Elle est un élément marquant dans le paysage du secteur puisqu'elle offre, d'une part, une promenade aménagée et propre aux piétons et cyclistes et bénéficie, d'autre part, de vues remarquables en direction des Alpes et du Jura.
- > La **colline de la promenade des Tilleuls** est un espace libre de construction d'environ 5ha, occupée en partie par des jardins familiaux sur environ 2,5 ha. Au même titre que la promenade des Tilleuls, elle offre des vues singulières en direction des Alpes au Sud et du Jura tout en participant à l'identité paysagère de l'agglomération.
- > Le **secteur de l'actuel hôpital fribourgeois** se déploie sur une superficie d'environ 7,6 ha, dont environ 2 ha sont dédiés à des surfaces de stationnement et 2 ha au complexe hospitalier. L'ensemble se trouve sur un promontoire qui surplombe le quartier de Beauregard et ouvre des vues sur la ville de Fribourg.
- > À l'ouest du périmètre se trouvent les **quartiers de Villars-Vert et du Belvédère** qui s'étendent sur environ 15 ha. Ils sont caractérisés par de grands immeubles locatifs dans un secteur à vocation principalement résidentielle et de services de proximité. Ce secteur est en lien direct avec la zone du petit Moncor, la colline, et la promenade des Tilleuls.
- > Le **secteur du petit Moncor** comprend la jonction autoroutière située à l'ouest du périmètre. Dominé par cette infrastructure routière, il est actuellement partiellement exploité en champ agricole. Ce secteur est par ailleurs caractérisé par une topographie marquée (plus de 15% de dénivelé). Une fois la jonction autoroutière modifiée, l'accès principal direct en transports motorisés au Pôle Santé et Activités (PSA) se fera par ce secteur.
- > Enfin, la **zone d'activités de Moncor** accueille une cinquantaine d'entreprises sur une surface d'environ 33,7 ha. Cette zone possède un potentiel de densification intéressant et constitue le point d'entrée provisoire en transports motorisés sur le site du Pôle Santé et Activités (PSA).

1.2 Objectifs et programme

1.2.1 Objectifs généraux

L'objectif de ces mandats d'étude parallèles (MEP) est d'une part de tester des réponses spatialisées par rapport au programme de développement, aux contraintes ainsi qu'aux enjeux liés au contexte du secteur, et, d'autre part, de hiérarchiser les mesures à mettre en place pour assurer un développement qualitatif et ambitieux de l'ensemble du site.

Sur base des travaux réalisés par les équipes dans le cadre des mandats d'étude parallèles (MEP), une vision directrice de synthèse a été définie pour le site par le Collège d'expert-e-s. Elle stabilise les périmètres d'implantation des programmes majeurs, ainsi que les caractéristiques générales d'organisation des secteurs de développement. Ces éléments, repris dans le chapitre 5 du présent rapport, serviront notamment de base à l'élaboration des planifications d'affectations ainsi qu'à l'organisation du concours d'architecture pour le nouvel hôpital.

Pour atteindre ces résultats, le Maître de l'ouvrage attendait des propositions de la part des équipes qui traitent à minima sur les éléments suivants :

Développer un site résilient

- > **dans une vision à long terme en lien avec le défi climatique**, en visant notamment à réduire le plus possible les émissions carbone pour sa construction et son fonctionnement ;
- > **élaborer des propositions concrètes de réutilisation du bâti existant** en le conservant au maximum afin de garantir le plus possible la conservation de l'énergie grise y étant « stockée » ;
- > **intégrer une diversité de programmes** (économie, logement, culture, formation, social, etc.) pour assurer l'attractivité du site, et anticiper leurs évolutions respectives ;
- > **proposer un phasage de développement** qui permette d'anticiper une éventuelle reconfiguration du site liée aux incertitudes inhérentes au développement d'un projet d'une telle ampleur (capacité d'adaptation) ;
- > **valoriser les sols existants en préservant autant que possible les qualités des fonctions de régulation** (stockage, infiltration et gestion du ruissellement des eaux) et les caractéristiques permettant un bon support à la végétation. À ce titre, tout en reconnaissant que le site est destiné à l'accueil d'un programme ambitieux de développement, il s'agit d'impacter le moins possible les sols existants, de compenser les fonctions altérées et d'améliorer les sols de moindre qualité ;
- > **proposer une vision pour une évolution qualitative du site**, en particulier en ce qui concerne les espaces ouverts.

Un nouvel hôpital, un secteur d'activités économiques et un campus de formation indépendants, mais interconnectés

- > **définir les principes d'implantation du nouvel hôpital de soins aigus.** Considérer ce développement en lien avec les bâtiments de l'hôpital cantonal existant dans des fonctionnalités nouvelles ainsi qu'avec les services, les logements (dédiés notamment à des personnes nécessitant des soins ou au personnel), le programme de formation, ou encore les services et commerces destinés à augmenter l'attractivité du site ;
- > **poser les conditions-cadres permettant le développement d'un secteur dédié à des activités économiques de rayonnement cantonal,** en définissant et spatialisant des lots de développement d'un seul tenant destinés à accueillir des entreprises ;
- > **favoriser l'économie circulaire et l'écologie industrielle afin d'instaurer des circuits courts,** des collaborations, des mutualisations et des synergies notamment avec la zone d'activités de Moncor, ainsi que des économies d'échelle ;
- > **développer un campus de formation santé à proximité immédiate de l'HFR** en réponse aux besoins du canton ;
- > **renforcer la notion de « campus » et l'attractivité générale** pour les employé-e-s, les utilisateur-trice-s, les patient-e-s, les étudiant-e-s, les habitant-e-s, etc., tant en termes de pratiques et usages des espaces publics, qu'en termes d'offres de services, de logements et de commerces de proximité.

Promouvoir une mobilité active et en transports collectifs

- > **définir les axes forts de mobilité en établissant une stratégie cohérente d'accès multimodal au site** en favorisant de manière prioritaire les mobilités actives et l'usage des transports collectifs, grâce à la mise en place des services et infrastructures adéquates ;
- > **prioriser la capacité transports individuels motorisés (TIM) / poids lourds pour les usages qui en dépendent nécessairement** et mutualiser le stationnement motorisé pour minimiser l'impact de ces infrastructures, tout en anticipant une évolution à la baisse de la demande de stationnement ;
- > **en ce qui concerne les TIM, favoriser les modes les plus efficaces** tels que les véhicules électriques, les véhicules légers, les véhicules partagés, le covoiturage, etc. ;
- > **favoriser une augmentation du report modal d'au minimum 50% vers les transports publics et la mobilité active** afin d'atteindre les objectifs du plan climat cantonal, y compris par des mesures d'aménagement du territoire visant à probabiliser l'usage accru des transports publics et de la mobilité active.

1.2.2 Objectifs programmatiques par pôle

Les objectifs présentés de manière synthétique dans ce chapitre sont issus du travail réalisé par les groupes de travail (GT) spécifiques² dans le cadre de la constitution du cahier des charges des mandats d'étude parallèles (MEP). Ces objectifs, liés plus spécifiquement au programme de développement, sont complémentaires aux objectifs généraux formulés préalablement.

Pôle Santé - Hôpital cantonal fribourgeois

Surfaces

L'estimation des besoins de surface de plancher (SP) pour ce nouveau site de soins aigus a été estimée à 146'700 m² en première approche. Les études à suivre permettront de préciser à la fois les surfaces nécessaires, mais aussi l'échéancier de construction (phasage). Les surfaces (sans stationnement) seraient réparties de la manière suivante :

- > pôle résidentiel chaud (5'300 m²)
- > pôle résidentiel froid (55'200 m²)
- > pôle médical-technique (28'500 m²)
- > pôle centre opératoire protégé (COP) (4'000 m²)
- > pôle logistique (26'100 m²)
- > pôle accueil-conférence-admission (ACEA) (27'600 m²)

À cela s'ajoute 6'300 m² de surface de plancher pour les programmes suivants (hors pôle universitaire) :

- > logement (5'300 m²)
- > crèche (1'000 m²)

Ces programmes complémentaires peuvent être dissociés du bâtiment de l'hôpital, mais doivent être compris à l'intérieur du périmètre de projet.

Compte tenu de l'évolution de la stratégie médicale, les équipes doivent considérer dans leurs réflexions une marge d'agrandissement architecturale de 20% pour le développement de l'hôpital. Des pistes de réflexion ont par ailleurs pu être menées, à titre indicatif, quant à une surface de réserve permettant d'anticiper l'évolution du développement de l'hôpital pour les 60 à 90 prochaines années.

Logistique

L'HFR prévoit une hausse des livraisons d'environ 40% pour le nouvel hôpital dû à la centralisation de la logistique ainsi qu'à l'augmentation du stockage pour éviter les pénuries. L'entrepôt logistique de l'HFR peut être mutualisé avec la zone d'activités à condition que l'approvisionnement des sites HFR soit maintenu prioritaire et que les aménagements projetés puissent assurer le bon fonctionnement du site.

² Les groupes de travail sont décrits au chapitre 1.3

Mobilité et stationnement

Deux accès principaux pour les transports publics et les transports individuels motorisés doivent être envisagés pour le projet du nouvel hôpital avec un accès tant par le Sud de la parcelle (chemin des Pensionnats), que par le Nord de celle-ci (depuis la jonction autoroutière). À titre accessoire, la route du Belvédère (sur la butte de la promenade des Tilleuls) peut être considérée par les équipes afin de partager la capacité du chemin des Pensionnats.

Concernant l'offre en stationnement et au vu du de la future augmentation de l'activité hospitalière, HFR formule l'hypothèse d'un besoin de 520 places pour les collaborateur-trice-s et 280 places pour les patient-e-s / visiteur-euse-s. L'implantation des parkings doit assurer des trajets courts jusqu'aux entrées de bâtiments. La possibilité d'entrées séparées pour le personnel et les patient-e-s/visiteur-euse-s doit être intégrée aux réflexions.

L'utilisation de drones pour les transports sur le site peut être incluse aux réflexions à mener dans le cadre des mandats d'étude parallèles (MEP).

Logements

L'opportunité de développement de logements sur le secteur doit être considérée. Il s'agit notamment de logements liés aux activités hospitalières (logements pour le personnel de l'HFR, étudiant-e-s, assistant-e-s, infirmier-ère-s, etc.), de logements pour personnes âgées non dépendantes, de logements de rétablissement post hospitalier ou de logements pour les familles de patient-e-s. Le programme quantitatif défini au cahier des charges (5'300 m²) doit être considéré comme une hypothèse de travail qui peut être adaptée en fonction des opportunités singulières du projet.

« Lean management » et « healing architecture »

L'HFR fixe plusieurs objectifs qualitatifs pour son nouvel hôpital qui découlent du système de gestion « Lean management », système qui a pour but d'optimiser les structures de flux et d'améliorer l'expérience des patient-e-s et la satisfaction des collaborateur-trice-s grâce à une réduction du gaspillage et de la bureaucratie. Par ailleurs, HFR poursuit l'objectif que l'architecture du nouvel hôpital de soins aigus s'inscrive dans un concept de « healing architecture », notamment à travers la valorisation du rapport à la nature, l'accès à la lumière naturelle, et la mise en valeur du contexte paysager.

Pôle formation

Les institutions consultées souhaitent développer la formation en santé afin de répondre aux besoins professionnels pour le canton c'est-à-dire assurer la formation postgrade et continue des professionnel-le-s formé-e-s et développer la recherche en santé. Elles visent, de ce fait, le développement d'un campus santé à proximité immédiate de l'HFR pour accomplir leurs missions de formations théoriques, pratiques et d'innovation tout en mettant l'accent sur le partage d'expériences.

Selon les prévisions d'évolution aux horizons 2032-42 des stagiaires, apprenant-e-s et étudiant-e-s, et compte tenu d'une activité non homogène sur le campus (calendrier académique), le campus doit disposer d'infrastructures appropriées (surface, nombre, typologie) pour un total variant entre 15'000 m² et 20'000 m² de SUP. Ces surfaces peuvent être mutualisées avec le nouvel hôpital de soins aigus.

Aucune typologie architecturale particulière n'est à priori proposée aux équipes et la réutilisation des locaux existants de l'HFR est envisageable, sous réserve qu'ils permettent de réaliser le programme décrit dans le rapport dans une temporalité acceptable. Il est toutefois primordial que le campus se trouve à proximité immédiate de l'HFR (distance parcourable à pied).

Pôle activités

Le site du Pôle Santé et Activités (PSA) offre l'opportunité de mettre à disposition un vaste espace permettant l'implantation d'entreprises à fort rayonnement et, par ce biais, de contribuer à la création d'un centre économique stratégique pour le Grand Fribourg.

La localisation au sein du Pôle Santé et Activités (PSA) permet également de bénéficier d'un accès rapide à la route nationale offrant la possibilité de rejoindre rapidement Berne et Lausanne et offre par la même occasion une visibilité directe des entreprises depuis cette infrastructure.

Pour le développement des activités économiques, les éléments suivants sont à considérer:

- > **une vision** : un pôle d'activités novateur et durable propice aux synergies et à la mutualisation, tant en son sein qu'avec les entreprises et infrastructures adjacentes (HFR, Hautes Écoles, Moncor) ;
- > **une mission** : offrir un espace territorial attractif d'innovation d'un seul tenant en continuité avec le parc d'activités existant, à priori en bordure de l'autoroute ;
- > **une ambition** : proposer des espaces et des volumes de qualité pour l'accueil d'entreprises internationales à haute valeur ajoutée (minimum 3 lots) ;
- > des équipements de desserte adaptés ;
- > des espaces ouverts de qualités favorables à un mode de vie attractif.

1.2.3 Objectifs transversaux

Espaces ouverts qualitatifs et vie de quartier

Le grand périmètre de Chamblieux-Bertigny permet le développement d'espaces ouverts qui doivent assurer une fonction récréative pour tout public (habitant-e-s, patient-e-s de l'HFR, étudiant-e-s, employé-e-s de la zone d'activités, etc.). À ce titre, l'aménagement du périmètre du Pôle Santé et Activités (PSA) doit contribuer à la bonne gestion des coutures paysagères avec les espaces ouverts majeurs, ainsi qu'à cadrer les interconnexions entre ceux-ci et les espaces urbains. Dans cette perspective, la création d'espaces publics de qualité, reliés entre eux et aménagés au service de la diversité des publics qui les pratiqueront (végétation, fraîcheur, calme, promotion de la santé, etc.) est primordiale. Ces

espaces doivent également contribuer à l'organisation cohérente d'espaces qui renforcent et promeuvent la biodiversité.

La vie de quartier peut être renforcée et enrichie par la présence de commerces et services de proximité en lien ou non avec l'activité hospitalière (commerces de proximité et paramédicaux, pharmacie, crèches, fitness, etc.) et articulés autour de ces espaces ouverts. L'organisation de cette vie de quartier est dépendante de l'organisation spatiale du site et connectée aux réseaux de transports publics et à celui des mobilités actives.

Protection et valorisation des sols

L'implantation du programme dans le périmètre doit, dans le respect des objectifs programmatiques exprimés ci-avant, veiller à limiter au maximum les emprises de sols à décaper afin de préserver la bonne qualité existante de ceux-ci et limiter les perturbations faites sur leurs caractéristiques et fonctions.

La gestion des eaux étant intrinsèquement liée à celle des sols, les projets doivent également anticiper un schéma de gestion des eaux qui permette de gérer l'écoulement et l'infiltration des eaux pluviales sur le secteur en tenant compte des qualités existantes des sols en présence.

Construction résiliente

Le périmètre Pôle Santé et Activités (PSA) est marqué par une ligne de crête et une pente relativement importante. Dans cette topographie contraignante, le mode d'implantation du bâti doit tenir compte, entre autres, des orientations solaires et du potentiel bioclimatique permettant de réduire les besoins énergétiques et de renforcer l'accès à la lumière du jour.

Le choix des matériaux, le réemploi des bâtiments existants de l'actuel HFR et le réemploi des matériaux devront également être pris en compte. À ce titre, les propositions doivent intégrer les principes de l'économie circulaire, notamment la hiérarchisation des interventions selon la règle des « 5R » :

- > **refuser** ce qui n'est pas nécessaire ;
- > **réduire** ce qui est nécessaire ;
- > **réutiliser** le bâti existant, éventuellement en adaptant ses programmes ou le bâti ;
- > **réemployer** les matériaux dont l'usage n'est plus adapté, en les reconditionnant au minimum ;
- > **recycler** les matériaux ne pouvant pas être réutilisés puisque le recyclage implique une perte de qualité et un apport en énergie supplémentaire

La mise en décharge est volontairement exclue de cette liste puisqu'elle n'est pas compatible avec une économie circulaire. Ainsi, le réemploi des bâtiments existants de l'actuel HFR (adaptation du bâti pour en perpétuer l'usage ou le changement d'affectation), le réemploi des matériaux issus de la démolition (sur site ou hors site) et le choix des nouveaux matériaux (circuit court, biosourcé) sont favorisés.

Mobilité et stationnement

En termes de mobilité, une vision globale à l'échelle du quartier doit être réfléchie en intégrant les exigences de HFR ainsi que tous les flux des autres programmes à venir pour lesquels les besoins ne sont pas encore entièrement définis, mais qui devront s'articuler autour des mêmes infrastructures (mutualisation).

Afin d'atteindre une part modale d'au moins 50% sur les transports publics et la mobilité active, les équipes doivent mener des réflexions sur l'emplacement des arrêts (à l'intérieur et à l'extérieur du site) ainsi que sur les tracés afin que les lignes de transports publics (bus à court/moyen-terme, tram ou BHNS³ à long terme) soient plus attractives pour l'ensemble des usager·ère·s du site.

Concernant la mobilité active, les propositions doivent assurer la marchabilité et la cyclabilité aussi bien à l'intérieur du site que dans un rayon de 500 m autour de celui-ci. Ce point permet notamment de mener des réflexions sur « l'accès au site » ou « depuis le site » avec les quartiers environnants qui passent par la mise en place d'infrastructures adéquates, mais aussi par une réflexion sur l'emplacement approprié des différentes fonctionnalités y compris celles liées au logement sur le site et à proximité.

Les infrastructures liées au stationnement doivent être réversibles et mutualisées au maximum sous réserve des contraintes et besoins liés au fonctionnement de l'hôpital.

Promotion du lien ville-campagne

Les propositions doivent encourager le lien à la campagne et à l'agriculture grâce à la création de nouveaux lieux de vie qui s'inscrivent dans ce paysage fribourgeois caractéristique, ouverts sur le grand paysage et sur la campagne environnante. À ce titre, les jardins familiaux existants pourraient trouver une nouvelle déclinaison dans le secteur. En outre, le quartier pourrait être traversé par plusieurs promenades aux caractères variés à l'image de la promenade des Tilleuls. Quels qu'ils soient, l'ensemble des (nouveaux) espaces ouverts doit mettre en valeur le paysage environnant et renouveler ses qualités.

3 Bus à haut niveau de service.

1.3 Démarche des mandats d'étude parallèles (MEP)

Phase 1 : Élaboration concertée du programme

Afin d'approfondir toutes les thématiques, quatre groupes de travail (GT) ont été constitués dans la phase d'élaboration du cahier des charges afin d'en préciser le contenu. Il s'agissait des GT suivants :

- > GT Hôpital
- > GT Formation
- > GT Activités
- > GT Parcs et services dédiés

Chaque GT a organisé trois à quatre ateliers de travail au cours de l'automne 2022. Ces échanges ont permis de concevoir et de rédiger un volet spécifique dans le cahier des charges qui présente les besoins/contraintes inhérents à chaque thématique. Un groupe d'accompagnement constitué de représentants de l'État de Fribourg (accompagné d'un BAMO) a assuré un suivi général de ces travaux (séances inter-GT).

Phase 2 : Concours d'idées et recommandations du Collège d'expert-e-s

Étant donné la complexité du programme et compte tenu du fait que les termes de référence ne pouvaient être fixés de manière suffisamment précise préalablement au démarrage des études, le Maître d'ouvrage a choisi d'organiser des mandats d'étude parallèles (MEP) sans poursuite de mandat organisés en procédure sélective selon le règlement SIA 143, 2009 et dont la phase de conception s'est tenue entre 2023 et 2024. Cette procédure offre par ailleurs la possibilité au Collège d'expert-e-s de dialoguer sous forme flexible et interactive avec les équipes en cours de procédure, permettant ainsi de préciser et de compléter les termes de référence en vue de trouver les solutions les plus adéquates.

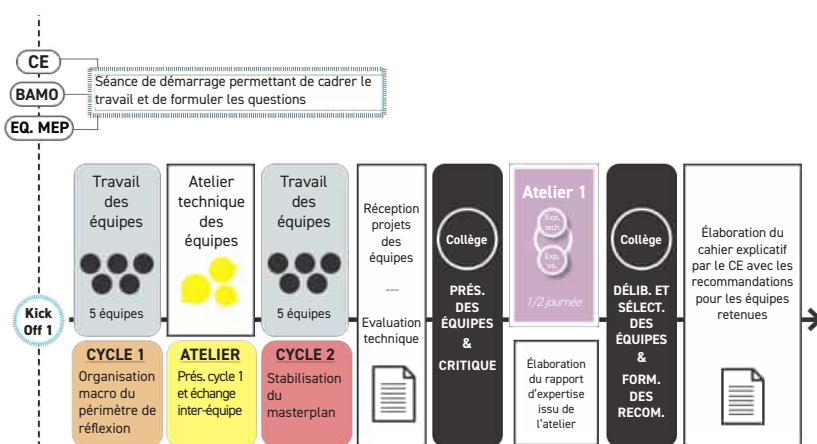
La procédure des mandats d'étude parallèles (MEP) sans poursuite de mandat et sans lauréat permet finalement aux équipes participantes d'assister aux présentations des autres équipes lors des dialogues avec le Collège d'expert-e-s (pas d'anonymat requis) et favorise de ce fait une dynamique de travail basée sur l'émulation collective et la co-construction.

Les présents mandats d'étude parallèles (MEP) se sont déroulés en deux degrés, précédés d'une phase de préqualification, dont les principales étapes sont :

Degré 1

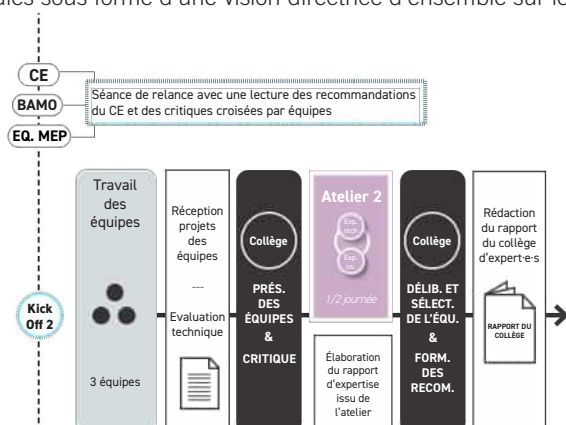
- > une **séance de démarrage** réunissant le Collège d'expert-e-s, le BAMO et les équipes participantes. Cette séance de démarrage permet de cadrer le travail et de formuler les questions sur le programme auxquelles les équipes ont dû répondre ;
- > un « **cycle 1** » qui correspond à une première période de travail des équipes et qui a porté sur l'organisation spatiale générale ;
- > un **atelier technique des équipes** durant lequel les équipes ont échangé leurs premiers résultats de travail mené dans le cycle 1 avec les autres équipes ainsi qu'avec une délégation des membres du Collège d'expert-e-s. Cette rencontre poursuivait un objectif d'enrichissement mutuel ;

- > un « **cycle 2** » qui correspond à une seconde période de travail pour les équipes ;
- > une **présentation des propositions** du degré 1 lors duquel un dialogue avec le Collège d'expert-e-s a pu être organisé ;
- > un **atelier de travail entre les expert-e-s d'usage et les expert-e-s techniques** duquel un rapport d'expertise a été produit à l'intention du Collège d'expert-e-s ;
- > une **délibération du Collège d'expert-e-s** qui a permis de sélectionner les équipes pour le second degré et de formuler des recommandations d'approfondissement à leur intention.



Degré 2

- > une **séance de démarrage** réunissant le Collège d'expert-e-s, le BAMO et les équipes participantes afin de cadrer le travail du second degré ;
- > une **présentation des propositions** du degré 2 lors duquel un dialogue avec le Collège d'expert-e-s a pu être organisé ;
- > un **atelier de travail entre les expert-e-s d'usage et les expert-e-s techniques** qui a permis de rédiger un rapport d'expertise à l'intention du Collège d'expert-e-s ;
- > une **délibération du Collège d'expert-e-s** qui a permis de formuler les recommandations finales sous forme d'une vision directrice d'ensemble sur le secteur.



Phase 3 : Compte rendu et communication

Le processus se clôture sous forme d'un document qui fait le bilan des travaux effectués, et qui stabilise les recommandations du Collège d'expert-e-s sous forme de principes qui sont en mesure d'orienter l'action publique et de coordonner les initiatives privées durant la temporalité du développement du site.

Le présent document formalise dans son chapitre 5 les recommandations du Collège d'expert-e-s pour une vision directrice de synthèse de l'ensemble du secteur. Une fois validée, elle permet, notamment, de servir de base à la(aux) procédure(s) d'affectation pertinente(s), ainsi qu'à l'organisation du concours d'architecture pour le nouvel hôpital cantonal de soins aigus.

En clôture de la présente procédure, une présentation et une exposition publiques des projets ont été organisées 2 au 14 septembre 2025.

2. Mandats d'étude parallèles

2.1 Règlement

2.1.1 Adjudicateur, Maître de l'ouvrage et organisateur

L'État de Fribourg organise ces mandats d'étude parallèles (MEP) en tant que Maître de l'ouvrage.

Adjudicateur et Maître de l'ouvrage : État de Fribourg, par l'entremise de la Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement (DIME)

Rue des Chanoines 17
1700 Fribourg
+41 (0) 26 305 36 04

Représentants du Maître de l'ouvrage

MM. Emmanuel Dénervaud / Michael Blanchard
Co-chefs de projet général pour Chamblieux-Bertigny
Rue des Chanoines 17
1700 Fribourg
emmanuel.Dernervaud2@fr.ch / michael.blanchard@fr.ch
+41 (0) 26 305 36 04

Pour l'assister dans l'organisation, l'État de Fribourg a mandaté urbaplan en tant que bureau d'assistance à maîtrise d'ouvrage (BAMO).

Organisateur : urbaplan

Personnes de contact : M. Igor Andersen / Mme Océane Stiassny
Boulevard de Pérolles 31
1700 Fribourg
i.andersen@urbaplan.ch / o.stiassny@urbaplan.ch
+41 (0) 26 322 26 01

2.1.2 Groupe d'expert·e·s

Collège d'expert·e·s

Selon l'article 10.3 du règlement SIA 143, le Collège d'expert·e·s doit se composer :

- > de professionnel·le·s qualifié·e·s dans les domaines déterminants sur lesquels portent les mandats d'étude parallèles (MEP) ;
- > d'autres membres désigné·e·s librement par le Maître de l'ouvrage.

Constitué de quatorze membres et présidé par Mme Anouk Kuitenbrouwer, le Collège d'expert·e·s a eu pour mission d'évaluer chacune des propositions rendues par les équipes participantes dans l'objectif de poser des principes de développement du Pôle Santé et Activités (PSA).

Spécialistes-conseils

Pour l'appréciation de problèmes et enjeux techniques, le Collège d'expert-e-s a fait appel à des spécialistes-conseils et qui ne se trouvaient pas en conflit d'intérêts avec une équipe concurrente. Ceux-ci n'avaient qu'une fonction consultative et ne disposaient pas du droit de vote. Il s'agissait d'expert-e-s techniques, ainsi que d'une série « d'expert-e-s d'usages ».

Ces spécialistes-conseils ont été mobilisés tout au long du déroulement des mandats d'étude parallèles (MEP) en participant à un atelier au premier et au second degré. Leurs commentaires ont été synthétisés sous la forme d'un rapport (voir les rapports [ici](#)) qui a été distribué au Collège d'expert-e-s ainsi qu'aux équipes afin d'assurer une cohérence sur l'ensemble des éléments fournis.

Dans le cadre de ces mandats d'étude parallèles (MEP), les spécialistes-conseils étaient :

Expert-e-s techniques

Le groupe des expert-e-s techniques, composé de représentant-e-s des institutions de formation supérieure, de l'hôpital cantonal, des services cantonaux et d'entreprises externes qualifiées ayant fait partie ou non des groupes de travail. À l'issue du degré 1 et du degré 2, ces spécialistes ont rédigé un rapport d'expertise à l'attention du Collège d'expert-e-s.

Expert-e-s d'usage

Les expert-e-s d'usage représentent les usager-ère-s du site qui offrent une compétence d'analyse liée aux caractéristiques d'usages du site. Le groupe était constitué de personnes issues de la zone d'activités de Moncor (employé-e-s/employeur), des habitant-e-s des quartiers environnants (dans le périmètre de réflexion) ainsi que des employé-e-s de l'hôpital cantonal. Ce groupe a été formé avant le lancement du premier degré et une séance de lancement les a réunis le 25 août 2023.

Ses membres forment un groupe d'expert-e-s qui participe à la rédaction d'un feuillet d'usages en amont de la séance de lancement avec les équipes et qui avait pour objectif de formuler des recommandations complémentaires au cahier des charges et de compléter le cas échéant celui-ci pour certains aspects qui n'auraient pas été pris en compte. Ce dernier a été validé par le Collège d'expert-e-s.

2.1.3 Genre de mandats d'étude

La procédure a concerné le déroulement de mandats d'étude parallèles (MEP) sans lauréat et sans poursuite de mandat à un degré en deux degrés selon le règlement SIA 143 des mandats d'études parallèles d'architecture et d'ingénierie, édition 2009. Il s'agit de mandats d'idées selon l'article 3.2 du règlement SIA 143. La procédure a pour objectif de faire travailler des équipes principalement sur la définition d'une vision directrice d'ensemble pour le secteur et de poser les bases pour le nouvel hôpital de soins aigus cantonal. À l'issue du travail, le Collège d'expert-e-s n'a désigné aucun lauréat, mais a formulé des recommandations à l'intention du Maître de l'ouvrage qui font l'objet du présent document.

2.1.4 Appel à candidatures

À la suite de la publication de l'appel d'offres, huit dossiers ont été déposés dans le délai imparti. Ces derniers ont été évalués selon les critères et la pondération suivants :

- > Motivation et méthodes de travail 40 %
- > Organisation de l'équipe 30 %
- > Références de l'équipe 30 %

Le Collège d'expert-e-s a procédé à l'évaluation systématique des dossiers rendus (cliquer [ici](#) pour le tableau d'analyse complet) et a retenu les quatre équipes suivantes :

No	Groupe et bureau pilote	Contact	Pays/Ville	Bureaux partenaires
1	RESILIO p.a. Djurdjevic Architectes Muriz Djurdjevic	Rue des Fontenailles 10 1007 Lausanne +41 (0)21 888 87 27 muriz@djurdjevic-architectes.ch	Suisse - Lausanne	> Urbanisme : Djurdjevic Architectes > Architecture : IttenBrechtbühl, 3XN > Mobilité : RGR Ingénieurs-conseils > Environnement : GXN, IB+ > Paysage : Forster Paysage
2	GEA & Partenaires p.a. GEA J-M Vallotton et T. Chanard architectes urbanistes FSU SA Élise Glatt	Rue du Bourg 28 1003 Lausanne +41 (0)21 310 01 40 info@apaar.ch	Suisse - Lausanne	> Urbanisme : GEA Vallotton et Chanard SA > Architecture : BBA Archipôle, Brunet Saunier > Mobilité : Citec > Environnement : Triform, François Guisan > Paysage : Uniola
3	raum404 p.a. raum404 GmbH Oscar Buson	Herbarstrasse 3 8004 Zürich +41 (0)44 510 33 93 o.buson@raum404.ch	Suisse - Zürich	> Urbanisme : raum404 > Architecture : Reichen et Robert int. Suisse > Mobilité : Emch+Berger > Environnement : Biol Conseils, Swisstain > Paysage : BBZ Landschaftsarchitekten > Économie immobilière : Read conseil immobilier
4	HABITAT SANTE p.a. Yellow z urbanism architecture AG Andreas Nütten	Oetlingerstrasse 173 4057 Basel +41 (0)44 212 20 55 nuetten@yellowz.net	Suisse - Bâle	> Urbanisme : Yellow Z Urbanism Architecture AG > Architecture : alsh architekten > Mobilité : TEAMverkehr.zug > Environnement : ECOSCAN SA > Paysage : DUO Architectes paysagistes Sàrl

Durant la phase de sélection, aucune séance d'information ou visite des lieux n'a été prévue. Le site était en tout temps librement accessible.

Au second degré, une visite de l'hôpital cantonal fribourgeois a été organisée lors de la séance de lancement qui s'est tenue le 22 février 2024.

2.1.5 Conditions de participation

Les mandats d'étude parallèles s'adressent à des équipes pluridisciplinaires comportant au moins un-e spécialiste dans les domaines de l'urbanisme, de la mobilité, du paysage et des espaces ouverts, de l'architecture et de l'environnement (développement durable).

Il est en outre attendu des équipes qu'elles puissent attester d'une expérience propre dans le développement de complexes hospitaliers et de secteurs d'activités économiques. Chaque équipe est libre de s'adjoindre des compétences complémentaires qu'elle juge utiles et pertinentes.

Les bureaux représentant les compétences d'urbanisme, de mobilité et de paysage/espaces publics ne pouvaient appartenir qu'à un seul groupement. Le bureau représentant les compétences architecture et environnement, de même que les autres expert-e-s ou domaines de compétences que les équipes ont intégré, peuvent participer à maximum deux groupements.

2.1.6 Langue de la procédure

Les documents rendus par les équipes participantes peuvent être rédigés en français ou en allemand.

La procédure, plus particulièrement la communication du Collège d'expert-e-s, se déroule en français.

2.1.7 Documents remis aux équipes

Les documents suivants ont été remis aux équipes participantes :

1. Règlement, programme et cahier des charges des mandats d'étude parallèles (MEP) ;
2. Processus des mandats d'étude parallèles (MEP) ;
3. Carte « Plan de situation » (1:5000) ;
4. Carte « Projets d'infrastructures » (1:5000) ;
5. Carte « Plan de situation - synthèse des planifications supérieures » (1:5000) ;
6. Carte « Sous-secteurs » (1:5000) ;
7. Carte « Coupes et plan de situation » (1:5000) ;
8. État des lieux de la zone d'activités de Moncor et carte illustrative (1:5000) ;
9. Rapports finaux et annexes des quatre groupes de travail (HFR, Formation, Activités, Parcs et services dédiés) ;
10. Étude comparative de l'HFR ;
11. Plans généraux de l'actuel hôpital cantonal ;

12. Rapport sur l'état des bâtiments existants de l'hôpital cantonal ;
13. Fiche « mobilité et accessibilité HFR » ;
14. Données au format .dwg des projets d'infrastructures routières - Le concourant traitera ces documents de façon confidentielle. Il n'en fera usage que dans le cadre des présents mandats d'étude parallèles (MEP) et ne transmettra pas ces documents à un tiers sans l'accord de l'adjudicateur ;
15. Rapport de synthèse des mandats d'études parallèles (MEP) du secteur Chamblieux-Bertigny (8.05.20) et le Concept directeur Chamblieux-Bertigny - MEP 2019/2020 (version du 17.08.20);
16. Mesures du projet d'agglomération générations 3 et 4 de l'Agglomération de Fribourg relative au site ;
17. Les fiches n° 17 et 18 du Plan d'aménagement local de la commune de Villars-sur-Glâne relatives aux vues protégées ;
18. Documentation du Plan directeur cantonal relative au site (fiches P0708 « Couverture de Chamblieux », P0408 « Jonction de Fribourg Sud/centre et accès à l'hôpital fribourgeois » et T104 « Typologie et dimensionnement des zones d'activités ») ;
19. Rapport de synthèse provisoire de l'atelier interdisciplinaire « Valorisation des données pédologiques » ;
20. Les canevas des rendus (organisation générale indicative) ;
21. Masterplan Centralité de Belle-Croix ;
22. Les annexes issues du guide romand pour les marchés publics à remplir ;
23. Un fond de maquette modulable (échelle 1:2'000).

2.1.8 Contenu et forme de rendu

Premier degré

À l'issue du cycle 1

- > un plan de situation présentant l'organisation spatiale générale du site sur l'ensemble du périmètre de réflexion (format libre, échelle 1:5000) ;
- > l'ensemble des illustrations et/ou schémas qu'elle estime pertinents pour comprendre l'approche choisie (format et échelle : libre) ;
- > une présentation de type Pecha Kucha (20 slides, 20 secondes par slide), présentant les principes majeurs du projet de l'équipe.

À l'issue du cycle 2

- > un plan d'ensemble présentant l'insertion du projet dans l'agglomération (échelle 1:5000) ;
- > à minima une coupe jugée pertinente (échelle 1:1000) ;
- > un plan illustratif couvrant le périmètre de réflexion (échelle 1:2000) ;
- > un plan de principes directeurs illustrant les principes d'accès, de composition

paysagère (typologies d'espaces publics, etc.) et urbanistique (qualification des fronts, spécialisation programmatique, etc.) (1:5000) ;

- > des schémas détaillés illustrant le concept de mobilités (tous modes) et de stationnement (y compris surface et quantité) (échelle libre) ;
- > un schéma détaillé qui qualifie la composition paysagère, y compris les principes de gestion des eaux de ruissellement et les principes de gestion des sols (échelle libre) ;
- > une coupe et/ou une portion de plan représentatifs pour chaque typologie d'espace public (échelle libre) ;
- > un schéma illustrant la répartition programmatique ainsi qu'une évaluation des potentiels de développement qui contient à minima un tableau chiffré avec le potentiel à bâtir par secteurs ou sous-secteurs jugés pertinents ;
- > une maquette des principes et du concept proposé par l'équipe (échelle : 1:2000).

Les équipes ont pu compléter les éléments obligatoires avec des données jugées utiles à la compréhension du projet

Second degré

Les rendus pour le second degré ont été adaptés à l'issue du premier degré. Ils sont décrits au chapitre 3.3.4.

3. Degré 1

3.1 Jugement du premier degré

Le 22 janvier 2024, le Collège d'expert·e·s s'est réuni pour prendre connaissance des projets rendus. Chaque équipe participante a pu présenter son projet et répondre aux questions posées par le Collège d'expert·e·s.

Le 25 janvier 2024, les projets ont été présentés par urbaplan aux expert·e·s techniques et aux expert·e·s d'usage. Les discussions ont été structurées sur base des critères d'appréciation issus de la séance de lancement, tels que l'identité du quartier, l'attractivité de la zone de Moncor et ses interactions avec le Pôle Santé et Activités (PSA) ou encore la qualité du campus santé et formation proposée. Les remarques et observations ont été transmises au Collège d'expert·e·s pour la séance de délibération.

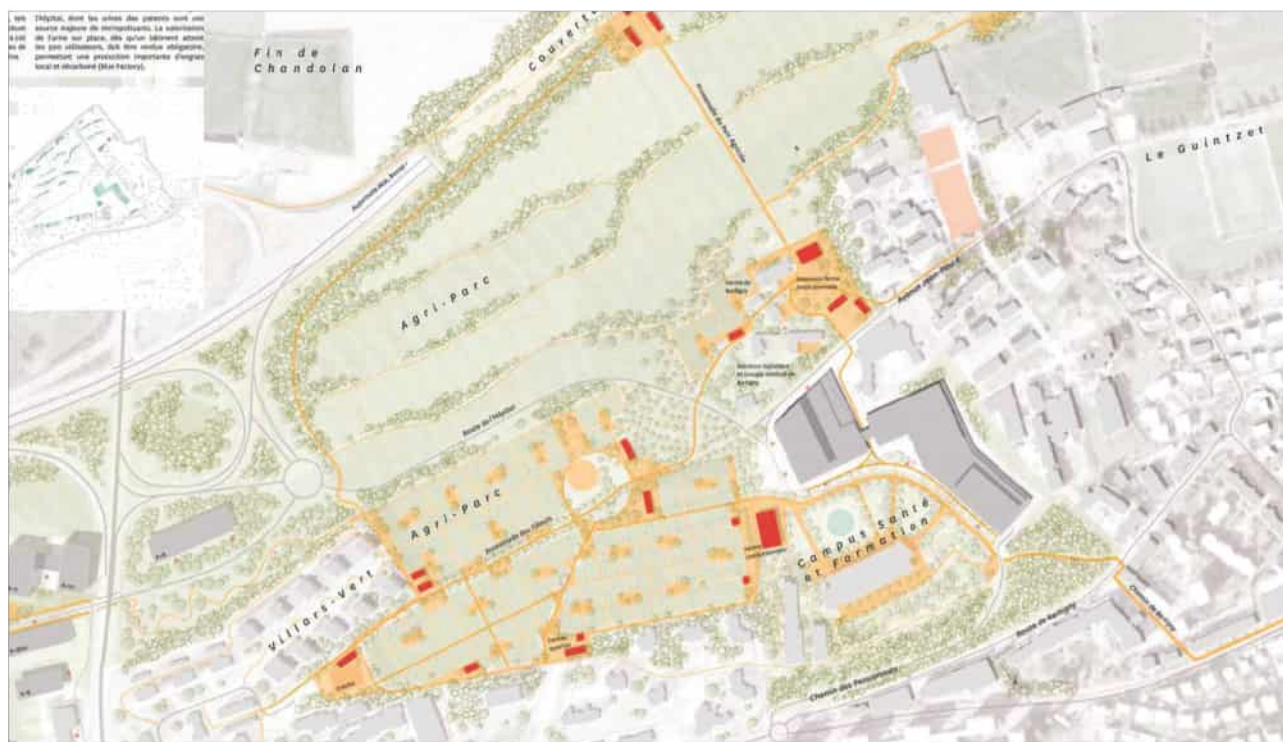
Le 9 février 2024, le Collège d'expert·e·s s'est réuni pour délibérer. Après une analyse attentive et approfondie de chacune des propositions, le Collège d'expert·e·s a proposé au Maître de l'ouvrage de retenir au second degré trois équipes et formule à leur attention des recommandations pour le second degré. Les trois équipes retenues sont les suivantes:

- > RESILIO
- > RAUM404
- > GEA & Partenaires

Le projet de l'équipe «Habitat santé» n'a pas été retenu pour le second degré.

RESILIO

équipe retenue

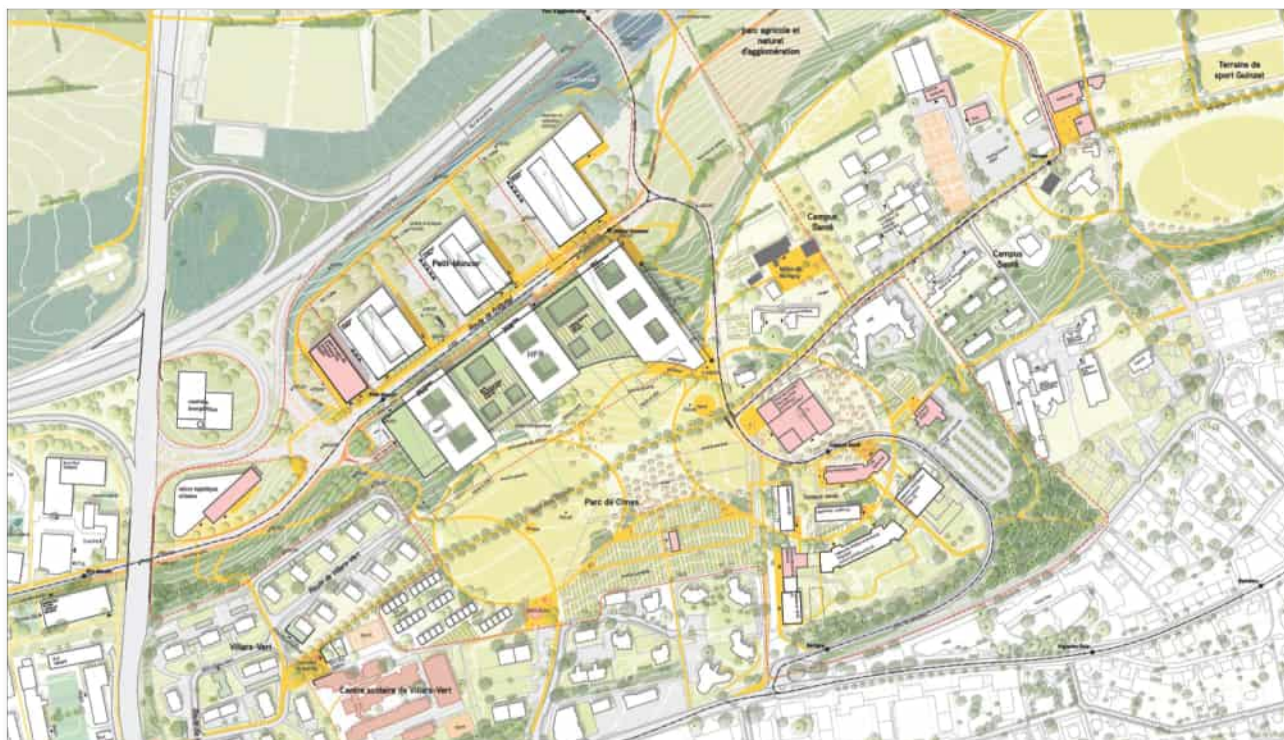


COMMENTAIRES GÉNÉRAUX DU COLLÈGE D'EXPERT·E·S

L'équipe RESILIO propose de développer le nouvel hôpital de soins aigus autour du site de l'actuel hôpital, sur le haut de la colline, en se concentrant sur les surfaces déjà imperméabilisées (actuelles aires de stationnement en surface). Le Collège d'expert·e·s salue cette proposition qui permet non seulement de créer un véritable « campus » structuré par des espaces ouverts de qualité dans le respect de la préservation des sols existants, mais également de constituer un Pôle Santé et Formation en relation directe avec le cœur de l'agglomération et la Ville de Fribourg.

En ce qui concerne le développement des activités économiques, la proposition se concentre sur la densification de Moncor sans réserver de surfaces de développement au sein du périmètre du Pôle Santé et Activités (PSA). Bien que la proposition offre en théorie la plus grande flexibilité à terme pour la constitution d'une réserve stratégique pour le développement d'activités économiques (tout en sachant que l'équipe ne partage pas nécessairement cette intention dans la mesure où elle défend la préservation des surfaces en pleine terre), elle ne permet cependant pas en l'état de répondre aux besoins du programme de développement économique décrit au cahier des charges.

Pour les aspects paysagers, le Collège d'expert·e·s salue l'attention particulière portée à « zéro artificialisation des sols », tout en développant une proposition d'aménagement des espaces actuellement cultivés dans une perspective d'évolution des pratiques agricoles, d'accueil du public, de promotion de la biodiversité et de gestion de l'eau.



COMMENTAIRES GÉNÉRAUX DU COLLÈGE D'EXPERT·E·S

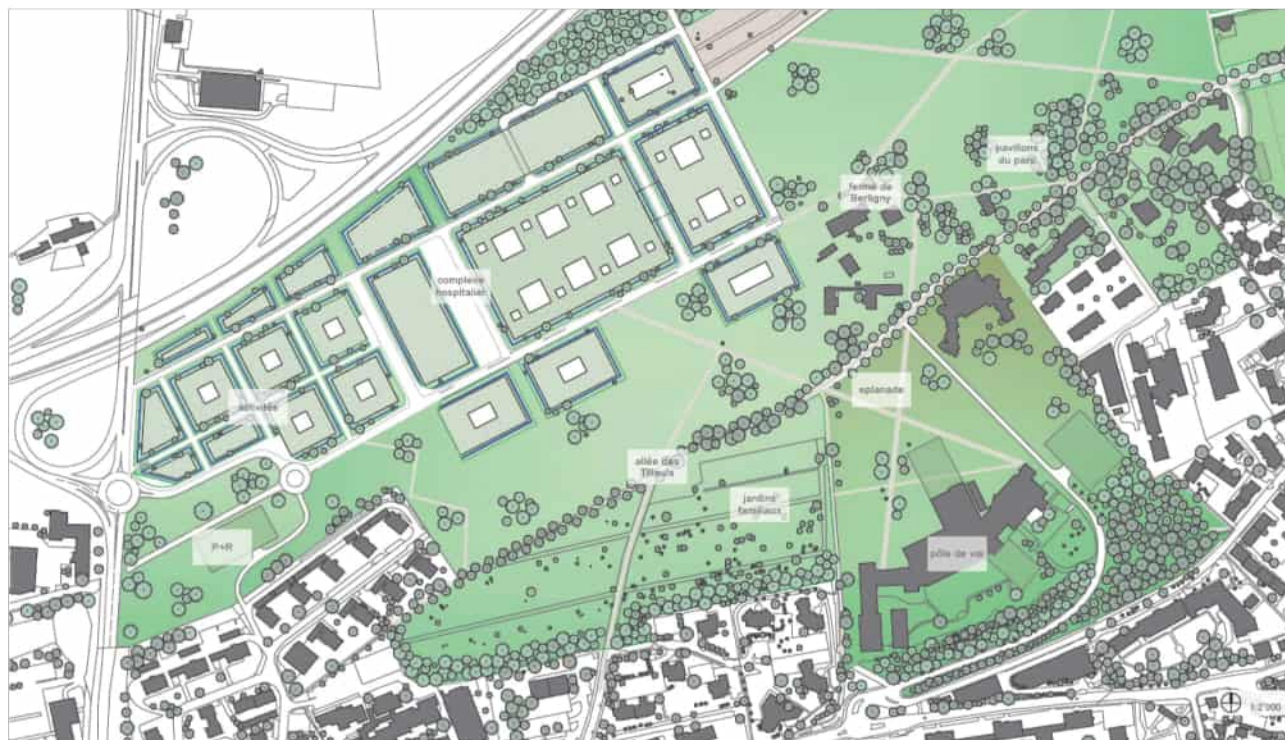
Le projet développé par l'équipe raum404 envisage la localisation du nouvel hôpital de soins aigus au nord de la promenade des Tilleuls, en l'intégrant dans la pente en contrebas de cette dernière. Il est composé d'un socle principal perforé de plusieurs cours et atriiums, et est surmonté de plusieurs émergences. Le Collège d'expert·e·s salue l'attention portée par l'équipe à la préservation des vues sur les Alpes et le Jura ainsi que la promenade des Tilleuls. Il salue également la proposition d'implanter un bâtiment dédié à la formation, à l'interface entre le site de l'hôpital existant et le futur hôpital qui permet de créer une connexion intéressante entre le Pôle Santé et le Pôle Formation. Le Collège d'expert·e·s relève cependant que la configuration semi-enterrée contraint fortement le développement de l'hôpital (accès, lumière, importance des excavations, etc.).

Pour la zone d'activités, le Collège d'expert·e·s reconnaît son emplacement judicieux en front d'autoroute et sa capacité à illustrer le potentiel de surface disponible pour le développement de ce futur Pôle d'activités. Toutefois, sa proximité avec l'hôpital génère un rapport complexe notamment par les potentielles nuisances générées (longues façades de contact) et fragilise les conditions d'accès en concentrant l'ensemble du trafic des deux pôles sur une seule voie d'accès.

Concernant les aspects paysagers, le Collège d'expert·e·s reconnaît le potentiel révélé par les nombreuses connexions paysagères au-delà des limites propres du périmètre, ainsi que les opportunités d'aménagement et d'appropriation du large espace ouvert au sommet de la colline. Il relève toutefois une certaine fragmentation de l'espace ouvert majeur, en particulier en relation avec le secteur central de Bertigny-Chamblieux.

GEA & Partenaires

équipe retenue



COMMENTAIRES GÉNÉRAUX DU COLLÈGE D'EXPERT·E·S

Le projet développé par l'équipe GEA envisage l'implantation de l'hôpital cantonal en contrebas de la pente, à proximité de l'autoroute, dans le prolongement de l'espace dédié au développement des activités économiques. Sa géométrie caractérisée par une maille isotrope à double orientation offre un dispositif spatial régulier et réversible qui permet en théorie une excellente flexibilité de reconfiguration. Le Collège d'expert·e·s souligne néanmoins que cette localisation introduit une forme de mise à distance avec le cœur de l'agglomération du fait de son éloignement relatif et de son orientation principale vers l'autoroute. Par ailleurs, sa position questionne les possibilités effectives de génération de liens forts avec le pôle formation (synergies, proximités, etc.), lui situé sur le site de l'actuel hôpital. Enfin, le Collège d'expert·e·s relève les opportunités potentielles de la voie d'accès par Givisiez, sur la future couverture autoroutière.

La proposition illustre par ailleurs le potentiel spatial et de développement immobilier que permettrait une reconfiguration de la jonction autoroutière (implantation de la boucle d'accès sur le flanc ouest de la semi-autoroute), même si sa faisabilité technique reste à démontrer. Cependant, le Collège d'expert·e·s souligne que si la jonction n'est pas reconfigurée, cela impose le renoncement, ou du moins une réduction significative des potentiels de développement économique. Il relève également que la proximité de la zone de développement économique avec l'hôpital génère un rapport complexe notamment par les potentielles nuisances générées.

Pour les aspects paysagers, le Collège d'expert·e·s salue le fait que la proposition peut se développer avec un minimum d'intervention sur la crête (conservation des jardins, de la topographie et de la promenade des Tilleuls). Cela dit, il souligne l'absence de principes paysagers clairement définis et d'espaces publics structurants, ce qui interroge sur les intentions formelles de développements des espaces ouverts majeurs, en particulier le sommet de la colline, et les franges de la zone d'activités.

Habitat Santé

équipe non retenue



COMMENTAIRES GÉNÉRAUX DU COLLÈGE D'EXPERT·E·S

Le projet développé par l'équipe HABITAT SANTÉ envisage de localiser l'hôpital cantonal au nord de la promenade des Tilleuls, en l'intégrant dans la pente en contrebas de cette dernière. Il est composé de deux parties principales : un socle compact dont la toiture est intégrée à l'espace paysager de la colline, et une tour. Le Collège d'expert·e·s salue la compacité de cette proposition, et sa capacité à préserver les vues sur les Alpes et le Jura ainsi que la promenade des Tilleuls. Cependant, il souligne que la configuration semi-enterrée contraint fortement le développement de l'HFR (accès, lumière naturelle, locaux aveugles, importance des excavations, etc.), en particulier vu la compacité de la proposition, de même que la perte de flexibilité relative à ses futures extensions. Dans la perspective de l'organisation du concours d'architecture pour l'hôpital, la proposition développée ne permet pas de préserver une marge d'exploration suffisamment large sans risquer de compromettre le concept d'ensemble proposé pour le développement du pôle.

En dépit de l'emplacement judicieux de la zone d'activités en front d'autoroute, le concept présenté pour ce secteur apparaît trop schématique, rendant difficile une pleine appréhension de son potentiel. La proposition est par ailleurs ambiguë en ce qui concerne l'ampleur du développement du Pôle d'activités en relation avec les valeurs paysagères que l'équipe entend préserver en front autoroutier. Enfin, sa proximité avec l'hôpital génère un rapport complexe à l'HFR notamment par les potentielles nuisances générées (longues façades de contact) et fragilise les conditions d'accès en concentrant l'ensemble du trafic des deux pôles sur une seule voie d'accès. Bien que l'idée d'orienter le nouvel hôpital vers la ville soit appréciée, le Collège d'expert·e·s estime en revanche que l'équipe n'a pas suffisamment développé ses propositions en matière de mobilité (manque de connexions par exemple entre le Sud et le nord de l'agglomération, expérience des usager·ère·s aux abords du parking relais).

Pour les aspects paysagers, le Collège d'expert·e·s relève la simplicité de la proposition, qui s'appuie en grande partie sur la structure paysagère actuelle et qui peut se développer avec un minimum d'interventions sur les sols. Cela dit, il souligne l'absence de principes paysagers clairement définis, ce qui interroge sur les intentions formelles de développements des espaces ouverts majeurs, en particulier au sommet de la colline, et les franges de la zone d'activités.

3.2 Recommandations du Collège d'expert-e-s

3.3.1 Recommandations générales

Le Collège d'expert-e-s souligne de manière générale la qualité des propositions qui ont été rendues au 1^{er} degré et remercie les équipes pour le travail fourni. Il salue également la diversité des réponses des équipes aux questions posées par le cahier des charges.

Le présent chapitre présente les recommandations générales pour les trois équipes qui participent au second degré et rappelle également certains points du cahier des charges qui demandent une meilleure prise en compte de la part des équipes.

Emplacement du nouvel hôpital de soins aigus

Grâce aux diverses propositions des équipes, le Collège d'expert-e-s a pu évaluer les différents emplacements pour le nouvel hôpital de soins aigus en relation avec le développement du Pôle d'activités et du Pôle Formation. Les quelques lignes ci-dessous synthétisent les qualités et limites des trois variantes principales d'implantation.

L'HFR en bas de la pente, à proximité de l'autoroute

- > introduit une rupture avec le cœur de l'agglomération du fait de son éloignement relatif et de son orientation principale vers l'autoroute ;
- > impose le renoncement ou une réduction significative des ambitions pour la zone d'activités (du moins, tant que la jonction n'est pas reconfigurée) ;
- > génère peu de liens avec le Pôle Formation (proximité, synergies, etc.) ;
- > peut induire des conflits entre les usages industriels et les usages hospitaliers ;
- > la qualité urbaine du pôle proposé n'a pas pu être démontrée.

HFR à mi-pente

- > génère un rapport complexe à la zone d'activités, notamment par les potentielles nuisances générées (longues façades de contact) ;
- > fragilise les conditions d'accès en concentrant l'ensemble du trafic de l'HFR et du pôle d'activités sur une seule voie d'accès (à moins d'introduire une nouvelle infrastructure depuis le pôle sportif de Givisiez) ;
- > introduit une difficulté d'adressage de HFR en relation avec le Pôle Formation et avec le pôle d'activités (double adressage difficile à résoudre) ;
- > impose une configuration semi-enterrée qui contraint fortement l'HFR (accès, lumière naturelle, locaux aveugles, importance des excavations...) ;
- > induit une fragmentation de l'espace ouvert ;
- > la qualité urbaine du pôle proposé n'a pas pu être démontrée.

L'HFR en position haute, sur / autour du site de l'actuel hôpital

- > constitution d'un complexe hôpital-formation, en relation directe avec le cœur de l'agglomération, tout en offrant une accessibilité par le Nord ;
- > offre des possibilités d'accès par le Sud et par le Nord et favorise particulièrement l'accessibilité par la marche et le vélo (distances réduites avec le reste du tissu urbain et le cœur de l'agglomération) ;

- > possibilité de créer un véritable « campus » structuré par des espaces publics de qualité, et qui favorise les synergies entre la formation des professionnel-le-s de la santé et l'activité hospitalière ;
- > hypothèse qui laisse la plus grande flexibilité pour la constitution d'une réserve stratégique pour le développement d'activités économiques ;
- > préserve les sols de qualité ;
- > maîtrise des biens-fonds par les autorités publiques cantonales.

Compte tenu de ces éléments, le Collège d'expert-e-s a été rapidement convaincu par une organisation générale du site qui part de l'hypothèse de la constitution d'un Pôle Santé et Formation autour du site de l'actuel hôpital, et d'un pôle dédié à l'accueil d'activités économiques stratégiques le long de l'autoroute, le cœur du site (et la Promenade des Tilleuls) faisant l'objet d'un réaménagement paysager en relation avec les espaces ouverts majeurs.

Par conséquent, pour le second degré, le Collège d'expert-e-s a demandé à l'ensemble des équipes d'approfondir les réflexions sur base de cette organisation spatiale générale.

Campus santé, HFR et formation

Le nouvel emplacement général pour le futur HFR et le Pôle Formation étant fixé, le Collège d'expert-e-s a demandé aux équipes d'approfondir les hypothèses d'organisation formelle du secteur, dans la perspective de fixer les bases du masterplan pour le concours d'architecture du nouvel hôpital. Dans cette perspective, il a rappelé aux équipes qu'en plus de leur proposition illustrative, un plan de principes de développement qui illustre la marge de flexibilité que leur proposition permet devait être établi.

À ce titre, et en plus des dispositions décrites au cahier des charges, les équipes ont dû en particulier approfondir les éléments suivants :

- > **définir les limites claires du secteur, particulièrement au Sud et à l'Ouest**, en prenant soin de préciser la nature et les caractéristiques des transitions avec les espaces environnants (quartier Gambach-Guintzet, quartier Villars-Vert et promenade des Tilleuls, espaces verts, etc.). En outre, il est essentiel que le pôle santé soit un secteur aisé à situer dans l'agglomération ;
- > **approfondir le lien vers la ville et le cœur d'agglomération** en limite sud du secteur jusqu'à la route de Villars, en veillant à intégrer les programmes privés en lien avec l'hôpital qui sont implantés en bordure de celle-ci ;
- > **renforcer la notion de « campus » et l'attractivité générale pour l'ensemble des usager-ère-s du futur site pour qu'il devienne un véritable lieu de vie** (étudiant-e-s, employé-e-s de l'hôpital, patient-e-s, utilisateur-trice-s des services, habitant-e-s des fonctions résidentielles sur le site, habitant-e-s des quartiers environnants et de l'agglomération) tout en garantissant le bon fonctionnement de l'hôpital et de la formation (gestion des flux, nuisances, etc.) ;
- > **proposer un phasage schématique pour l'ensemble du secteur** (nouvel hôpital et bâtiment pour la formation) en décrivant notamment les aspects logistiques (accessibilité,

gabarit des bâtiments, etc.). Les propositions devront minimiser les solutions provisoires et garantir autant que possible la synchronicité de la mise en service de l'hôpital de soins aigus et du programme de formation ;

- > **proposer un concept d'organisation spatiale du nouvel hôpital de soins aigus** (logistique, répartition programmatique, accès, etc.), en tenant compte de toutes les possibilités d'accès au site, et en illustrant en particulier les marges de flexibilité dans l'organisation du programme proposé, et les hypothèses liées aux extensions futures du programme hospitalier ;
- > **proposer des espaces ouverts de qualité, identitaires du Pôle Santé et dont la composition permet de faciliter la lisibilité d'organisation du site** (renforcement de la carte mentale);
- > **préciser les scénarios de réemploi** du bâtiment existant de HFR ;
- > **poursuivre les premières réflexions sur les besoins en logements liés aux activités hospitalières** (logement pour le personnel de l'HFR, étudiant-e-s, assistant-e-s, infirmier-ère-s, etc.), de logements pour personnes âgées non dépendantes, de logements de rétablissement post hospitalier ou de logements pour les familles de patient-e-s (voir cahier des charges).

Le Collège d'expert-e-s a finalement rappelé que l'objectif principal de la procédure était de préciser le gabarit général du nouvel hôpital en intégrant la question des hauteurs de manière flexible afin qu'elle puisse être affinée dans le cadre du futur concours d'architecture.

Pôle d'activités stratégiques

Le lancement du second degré des mandats d'étude parallèles (MEP) Pôle Santé et Activités (PSA) a été l'occasion de rappeler aux équipes retenues les ambitions du programme quant aux besoins de la promotion économique du canton et de la commune de Villars-sur-Glâne de valoriser le caractère unique du site pour un développement économique de nature stratégique. À ce titre, si le Collège d'expert-e-s salue la qualité des réflexions qui ont été menées sur le potentiel de densification de la ZI de Moncor, il a précisé que ce potentiel ne peut à lui seul répondre aux besoins du programme. **Il a ainsi demandé aux équipes de respecter les demandes du cahier des charges, dont le maintien de la surface en zone d'activités déjà légalisée, mais dont l'emplacement peut encore évoluer.**

Dans cette perspective, il s'agissait pour les équipes d'approfondir les propositions du développement d'une zone d'activités en contrebas du site en développant plusieurs scénarios qui illustrent la souplesse évolutive du secteur, tout en précisant les éléments fixes qui permettent d'en garantir la qualité (structure des espaces publics, concept paysager, organisation des accès, gestion de la topographie, critères volumétriques de développement, etc.). Ces scénarios devaient intégrer une hypothèse, à terme, de potentielle reconfiguration du projet actuel de la jonction autoroutière.

Les équipes ont ainsi dû veiller à :

- > **définir des limites claires pour le développement de la future zone d'activités** en qualifiant le rapport aux espaces ouverts majeurs, à la colline située au sud du secteur, et aux quartiers voisins, et qui donnent des indications sur les critères qui permettent de fixer ces limites ;
- > **définir clairement l'organisation de la zone d'activités** (unités critiques, logistique, adressage, espaces publics, rapport au(x) rez-de-chaussée et traitement de la pente, etc.) qui répondent aux objectifs donnés dans le cahier des charges, à savoir des espaces d'ampleur suffisante permettant d'accueillir des entreprises à haute valeur ajoutée ;
- > **proposer un principe phasage de développement du secteur pour chaque étape** (d'un espace non construit à une zone d'activités construite) en intégrant l'hypothèse à terme d'une potentielle reconfiguration du projet actuel de la jonction autoroutière, et en garantissant les qualités spatiales et d'usages à chaque phase de développement ;
- > **illustrer clairement les liens (mobilité, synergies, etc.) entre la future zone d'activités et les autres pôles du site** (Moncor, quartiers environnants, Pôle Hôpital, Pôle Formation, Pôle Jura-Chassotte (PJC), etc.), tout en qualifiant l'aménagement du réseau viaire qui les relie.

Espace ouvert de référence

Considérant ce qui précède, le site sera donc structuré par un campus santé sur le haut du site et par une zone d'activités sur le bas. Partant de cette hypothèse de répartition spatiale, le Collège d'expert·e·s a demandé aux équipes de porter une attention particulière sur les qualités paysagères du cœur non bâti du secteur, en évitant au maximum le morcellement des trames vertes.

Les équipes ont dû par conséquent :

- > **qualifier l'espace ouvert au cœur du secteur** : ses principes d'aménagement, sa programmation et ses usages, en précisant la manière dont il contribue à mettre en relation (ou non) le campus santé et le Pôle activités.
- > **intégrer avec soin l'infrastructure d'accès routier au campus santé traversant l'espace ouvert majeur** afin d'éviter une trop grande rupture (morcellement paysager) ;
- > **préciser ses liens avec les espaces environnants** : traitement des franges, y compris avec les quartiers bâtis voisins, nature et ampleur des interactions recherchées, potentiels de mises en relation à l'échelle élargie... ;
- > **considérer l'évolutivité de cet espace à chaque étape de construction**, particulièrement durant les phases de développement de la future zone d'activités.

3.3.2 Recommandations transversales

Le Collège d'expert·e·s a rappelé par ailleurs aux équipes que **leurs propositions devaient être développées dans un esprit de compacité et d'utilisation rationnelle du sol**, en conformité avec les objectifs du cahier des charges (notamment: préservation des sols, réutilisation du bâti existant). Par ailleurs, **il a souligné l'importance de promouvoir une mobilité active et en transports collectifs** afin d'atteindre le report modal souhaité. Le Collège d'expert·e·s a demandé également aux équipes de valoriser les opportunités liées à l'emplacement du campus santé, et en intégrant les caractéristiques notamment géométriques liées à la mise en place d'axes de transports publics efficaces à moyen ou long terme.

Le Collège d'expert·e·s demande finalement aux équipes que des réflexions soient menées en lien avec la création d'une vie de quartier à travers à la présence de commerces et services de proximité, ainsi que d'une part significative de logement, articulés autour des espaces ouverts. Ces nouveaux lieux de vie devront être inclusifs, c'est-à-dire permettre l'accueil de la diversité d'usager·ère·s caractérisant le secteur étudié (particulièrement des personnes de différentes générations et issues de différents milieux sociaux).

3.3 Objectifs et rendus pour le second degré

3.3.3 Objectifs

Le second degré avait pour objectif d'approfondir les propositions du premier degré compte tenu des recommandations formulées par le Collège d'expert-e-s. Il s'agissait en outre d'approfondir les éléments suivants :

- > **le potentiel de réemploi et de réaffectation des bâtiments existants** (répartition programmatique, évaluation chiffrée des types de potentiels, etc.) ;
- > **la morphologie générale de développement du nouvel hôpital, les réponses aux besoins d'accessibilité liés** (visiteur-euse-s, employé-e-s, ambulances, livraisons, etc.), les liens avec les services et commerces dédiés ainsi qu'avec le Pôle Formation lié ;
- > **la caractérisation spatiale et programmatique des espaces publics intégrés au Pôle Santé et Activités (PSA)**, de même que **leurs relations avec les autres espaces ouverts** compris dans le périmètre de réflexion ;
- > **la stratégie mobilité** (stationnement, accessibilité, TP et MD) ;
- > **les propositions de principes de gestion des eaux de ruissellement ainsi que les principes de protection des sols.**

3.3.4 Rendus

Il était attendu des équipes qu'elles affinent l'ensemble des rendus du premier degré sur base de l'hypothèse retenue d'organisation programmatique du site. Les éléments de rendus ont été adaptés à l'issue des résultats du premier degré :

- > **planche A0.4** : un concept d'organisation spatiale du nouvel hôpital de soins aigus et de réutilisation de l'hôpital cantonal existant (répartition programmatique, logistique, accès, surface de réserve, etc.) (échelle 1:1000 / coupes 1:500) ;
- > **planche A0.5** : un plan de principes directeurs illustrant les principes d'accès, de composition paysagère (typologies d'espaces publics, etc.) et urbanistique (qualification des fronts, unités critiques, etc.) du Pôle Santé (échelle 1:1000) ;
- > **planche A0.6** : un plan de principes directeurs illustrant les principes d'accès, de composition paysagère (typologies d'espaces publics, etc.) et urbanistique (qualification des fronts, unités critiques, etc.) de la future zone d'activités (échelle 1:1000) ; un plan qui illustre les liens entre la zone de Moncor et la future zone d'activités (échelle libre) ; un phasage de développement de la future zone d'activités ;
- > **planche A0.7** : un plan d'ensemble présentant l'insertion, la bonne reconnaissance de l'adressage et les connexions du projet dans l'agglomération avec l'hôpital situé sur le site actuel et la zone d'activités en bas de la pente (échelle 1:5000) ;
- > **planche A0.8** : minimum trois visualisations 3D à hauteur de piéton dans les espaces publics de référence (choix du point de vue libre) ;
- > une maquette des principes et du concept proposé par l'équipe (échelle 1:2000)
- > une note explicative du projet, des principes et des thématiques.

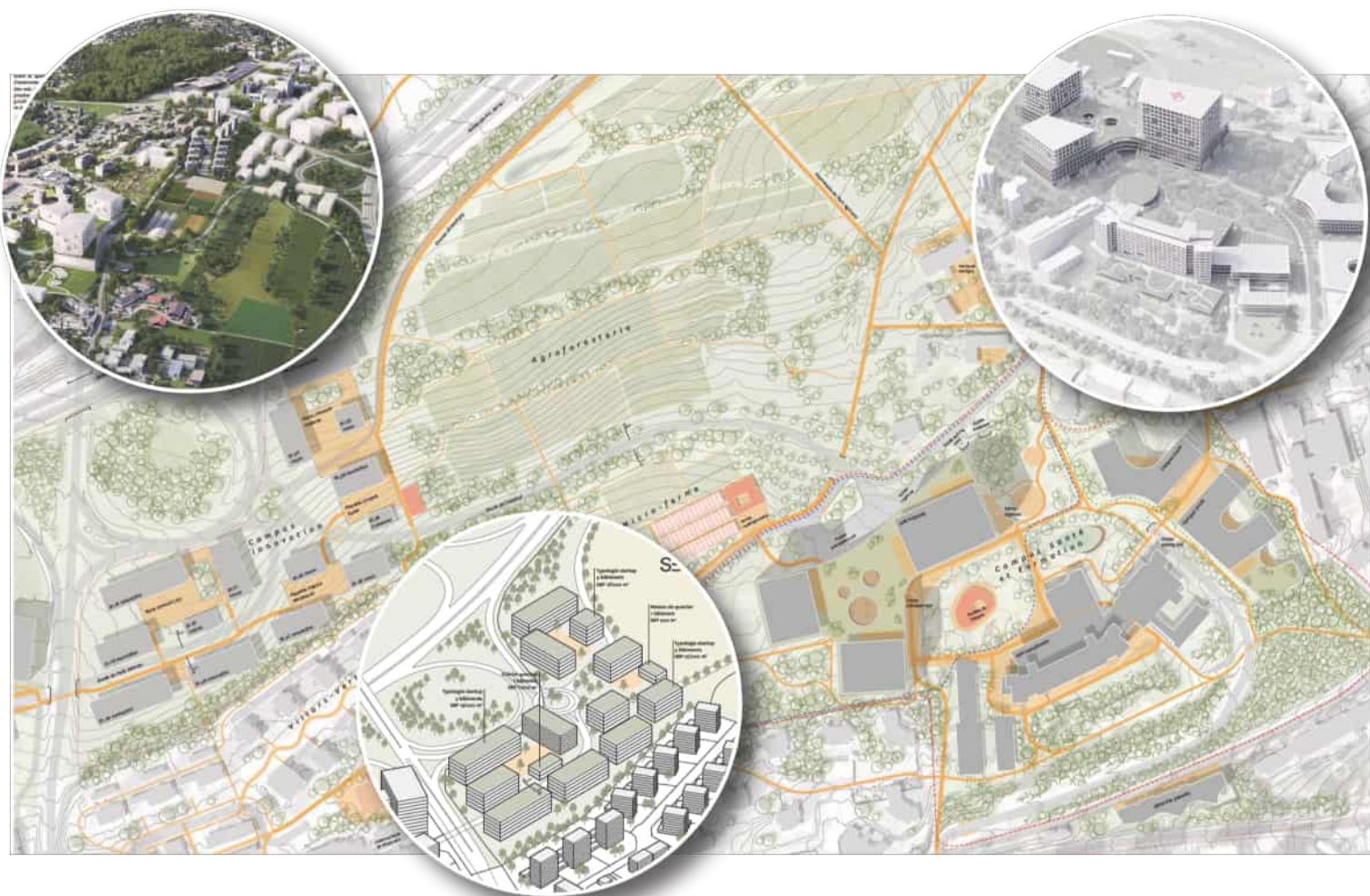
4. Degré 2

Le 5 juin 2024, le Collège d'expert-e-s s'est réuni pour prendre connaissance des projets rendus. Les trois équipes ont pu présenter leur proposition et répondre aux questions posées par le Collège d'expert-e-s. Le 6 juin, les projets ont été présentés aux expert-e-s techniques et aux expert-e-s d'usage.

Ce second degré a permis d'approfondir les propositions du premier degré et de confirmer l'organisation spatiale du site, en particulier :

- > **Emplacement du nouvel hôpital sur le haut de la colline**, à proximité immédiate de l'hôpital existant ;
- > Développement d'un **campus de formation santé à proximité immédiate du nouvel hôpital** ;
- > Consolidation de **programmes complémentaires associés à proximité immédiate du futur hôpital de soins aigus et du campus de formation**: logements, services, équipements, etc. ;
- > Identification d'un **pôle dédié à l'accueil d'activités économiques stratégiques le long de l'autoroute** ;
- > **Préservation d'un espace ouvert non bâti au cœur du site**, destiné à accueillir, à terme, un réseau d'espaces publics, en continuité avec l'espace ouvert majeur situé au cœur du périmètre Bertigny-Chamblieux ;
- > **Principes généraux d'organisation des accès** et forme de spécialisation de leurs usages ;
- > **Prise en compte des enjeux environnementaux et climatiques**, notamment : sensibilité aux sols et à la gestion de l'eau.

S'agissant d'une procédure sans poursuite de mandat, aucune équipe lauréate n'a été désignée. Le Collège d'expert-e-s a formulé des recommandations et orientations pour la suite, sous forme d'une image directrice de synthèse, faisant l'objet du chapitre 5 du présent document.



Pôle d'activités



Pôle Santé et formation

PÔLE SANTÉ ET FORMATION

L'architecture du nouvel hôpital de soins aigus s'inspire d'une typologie adaptable nommée « core-hospital » qui privilégie des flux compacts organisés depuis un noyau central de distribution situé dans un socle, qui s'étend latéralement pour les fonctions techniques, ainsi que verticalement. Le programme de formation s'implante dans de nouveaux bâtiments, tandis que le bâtiment actuel de HFR fait l'objet d'une requalification importante visant à accueillir logements, commerces et services.

PÔLE D'ACTIVITÉS

Le projet prévoit le développement d'un campus d'innovation de caractère urbain situé entre la nouvelle jonction autoroutière et le quartier de Villars-Vert. Le futur contenu programmatique de ce secteur s'inscrit en complémentarité avec les potentiels de densification de la zone de Moncor, en privilégiant des programmes à forte valeur ajoutée et à haute densité d'emplois.

MOBILITÉ

Le projet propose de desservir le secteur hospitalier par trois lignes de bus qui le relie aux trois gares de l'agglomération, ainsi que par une nouvelle ligne de BHNS connectant les sites majeurs de redéveloppement du secteur à la gare de Fribourg. En complément à celles-ci, une desserte routière du Pôle Santé et Formation est prévue tant par le Nord que par le Sud, tout en maîtrisant les enjeux de transit et les besoins liés à la desserte logistique. Des infrastructures de stationnement mutualisé sont prévues au sein de chaque pôle programmatique. Enfin, un réseau continu de cheminements de mobilité douce relie le secteur aux quartiers voisins et au reste de l'agglomération.

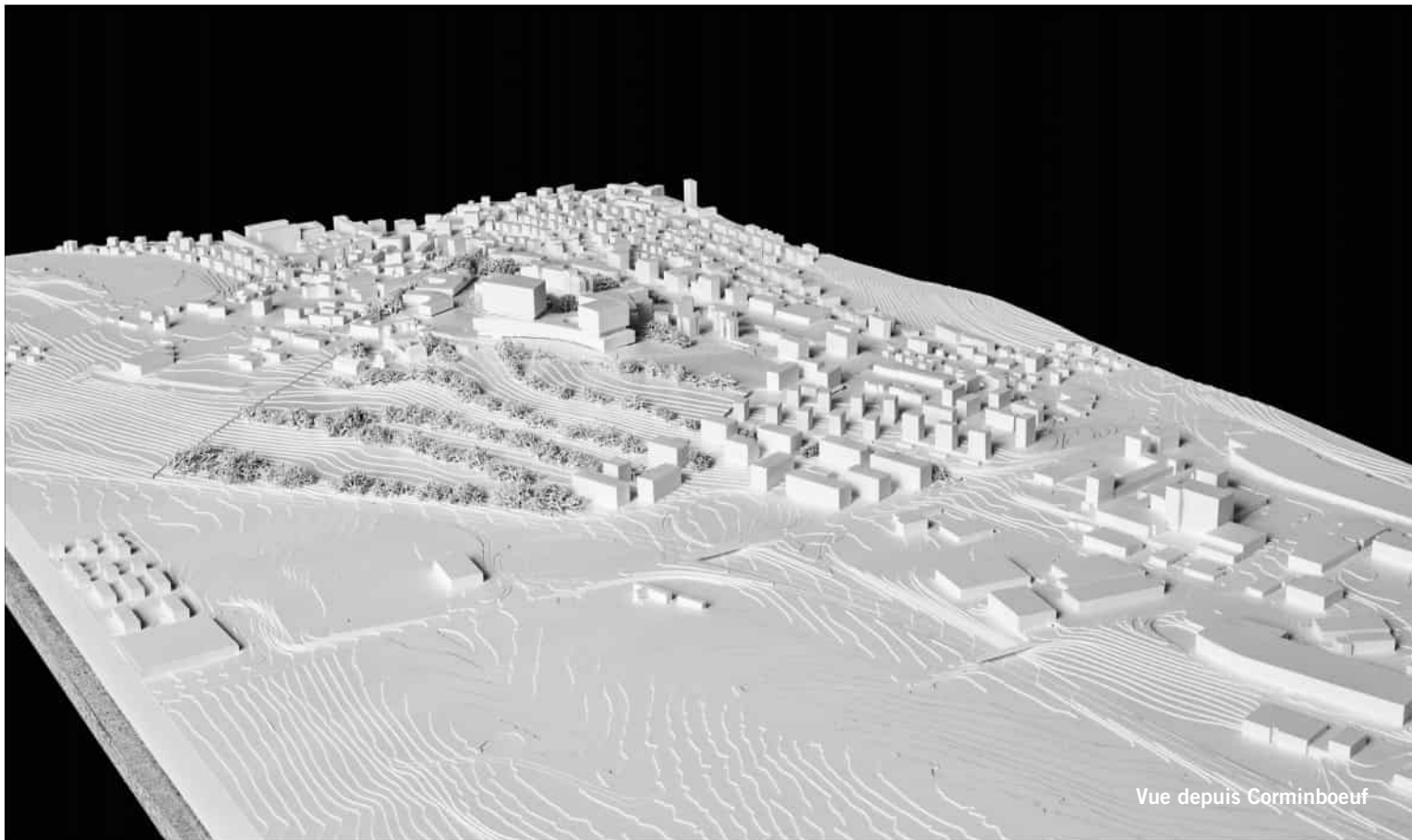
PAYSAGE

Le projet préconise une construction assurant la préservation des sols fertiles. À ce titre, il prévoit la conservation d'un large espace non bâti au cœur du site, destiné à devenir le socle du vivant et poumon vert du site. En outre, le projet prévoit la relocalisation des jardins familiaux, afin de les intégrer pleinement dans cette nouvelle dynamique de quartier.

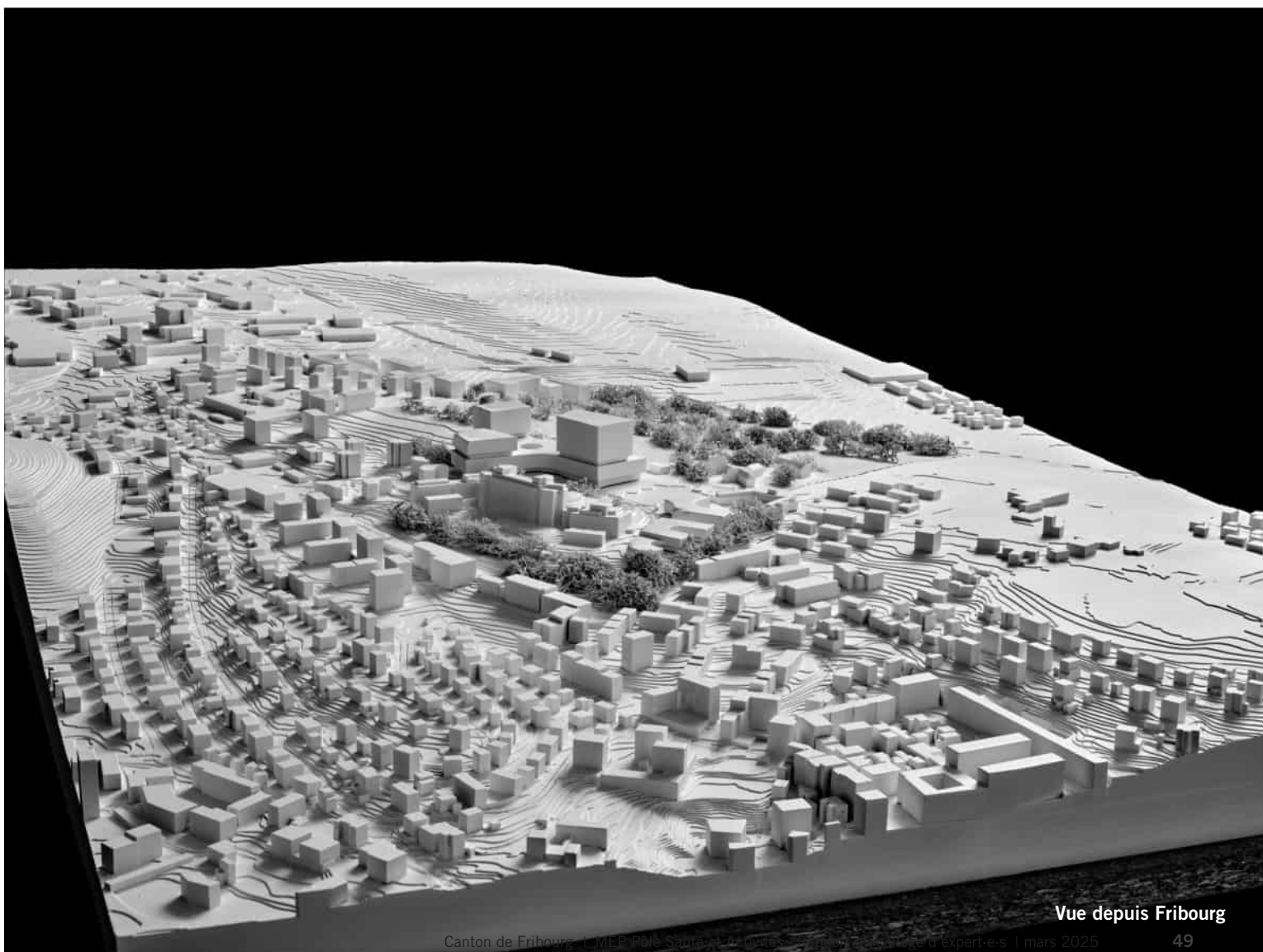
OBSERVATIONS DU COLLÈGE D'EXPERT-E-S

- > L'organisation spatiale du Pôle Santé et Formation est conçue de manière à orienter ce pôle vers la ville, ce qui facilite son intégration dans le cœur de l'agglomération. Sa structure d'organisation autour d'un espace ouvert central offre de belles opportunités de constitution d'un espace identitaire et appropriable ;
- > La morphologie proposée pour le futur hôpital de soins aigus permet une belle mise en valeur du contexte pour ses utilisateur-trice-s, et offre des options intéressantes en termes de flexibilité de phasage ;
- > La concentration du développement des activités économiques au droit de la jonction autoroutière illustre un potentiel jusqu'alors négligé de valorisation de ce secteur. Si ce potentiel est remarquable et mérite d'être poursuivi, sa faisabilité et son bon fonctionnement avec les infrastructures routières à réaliser restent à démontrer. Par ailleurs, le Collège d'expert-e-s rappelle que ce secteur ne permet pas de répondre à lui seul aux attentes formulées dans le cahier des charges.
- > La sensibilité des qualités paysagères du site et des sols et les principes d'aménagement de l'espace ouvert indiquent les lignes directrices du projet paysager à développer.



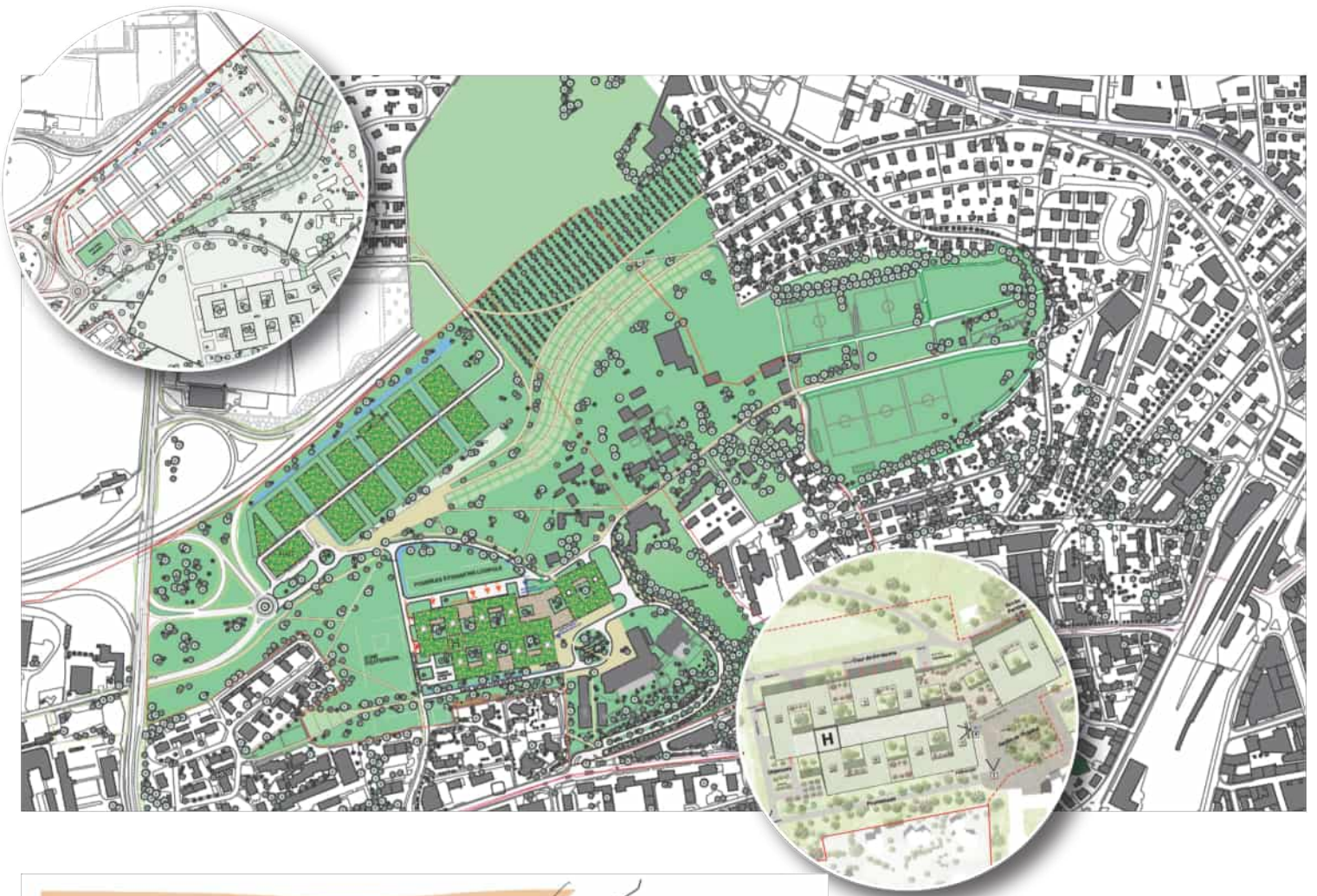


Vue depuis Corminboeuf



Vue depuis Fribourg

GEA & Partenaires



Pôle d'activités



Pôle Santé et formation

PÔLE SANTÉ ET FORMATION

Le nouvel hôpital de soins aigus est conçu sur base d'un modèle structuré de manière principalement horizontale, organisé le long d'un axe est-ouest. Cette typologie permet de garantir une flexibilité et une évolutivité significative du fait de sa modularité structurelle. Le programme de formation est intégré dans le nouveau complexe, en limite est du bâtiment HFR, offrant une connexion directe au programme hospitalier. L'hôpital existant est quant à lui requalifié afin d'accueillir de nouveaux programmes (commerces, logements, etc.).

PÔLE D'ACTIVITÉS

La zone d'activités stratégique cantonale se développe en bordure d'autoroute sur un secteur de parcelle le plus plat possible et le long d'un axe routier principal. Les futurs lots de développement peuvent se décliner sous de nombreuses variantes en fonction des besoins des entreprises qui viendront s'y implanter.

MOBILITÉ

Le secteur est traversé par un réseau hiérarchisé pour les modes actifs structurés autour de deux axes forts Est-Ouest traversant le site. Ces réseaux sont complétés par deux lignes de bus, s'appuyant sur le tracé des lignes 6 et 11 modifié pour assurer une bonne connexion du pôle en direction des gares de Fribourg et Givisiez, ainsi que vers la zone du petit Moncor. En termes de flux routiers, le Pôle Santé et Formation est desservi tant par le Nord que par le Sud, avec une spécialisation des accès logistiques depuis l'autoroute. Les accès ambulances depuis le Sud sont séparés des accès employé-e-s / visiteur-euse-s afin d'éviter les conflits d'usage. Des infrastructures de stationnement centralisées sont prévues au coeur de chaque pôle spécifique (santé-formation et activités).

PAYSAGE

Le site s'articule autour d'un grand espace ouvert qui occupe le flanc de la colline, établissant une connexion continue entre le pôle économique et Pôle Santé et Formation. La nouvelle composition hospitalière entraîne la suppression de la promenade des Tilleuls, qui est compensée par un nouvel espace public linéaire situé au sud du nouvel hôpital de soins aigus.

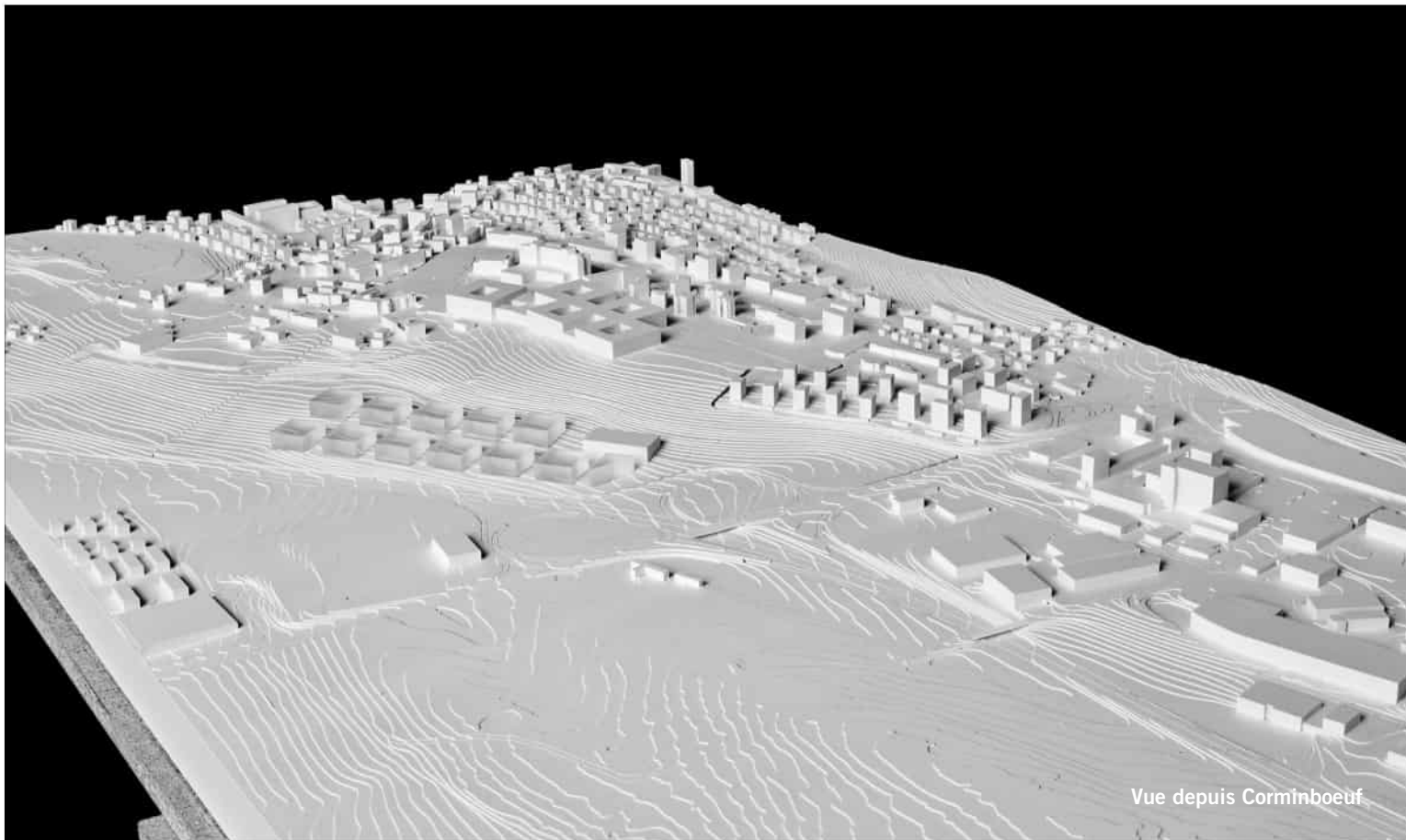
OBSERVATIONS DU COLLÈGE D'EXPERT-E-S

- > La modularité proposée pour le nouvel hôpital de soins aigus est intéressante en termes de flexibilité. Toutefois, la composition proposée impose une large occupation au sol qui implique à priori la destruction de l'allée des Tilleuls, ce qui est un point particulièrement problématique ;
- > La proximité du programme de formation avec le bâtiment du nouvel hôpital constitue un véritable atout. Cette intégration favorise une synergie entre les activités hospitalières et les programmes de formation ;
- > La localisation de la nouvelle zone d'activités en front d'autoroute permet de valoriser la visibilité singulière du lieu, et de concentrer le développement sur les secteurs qui sont les moins soumis aux contraintes de pente.

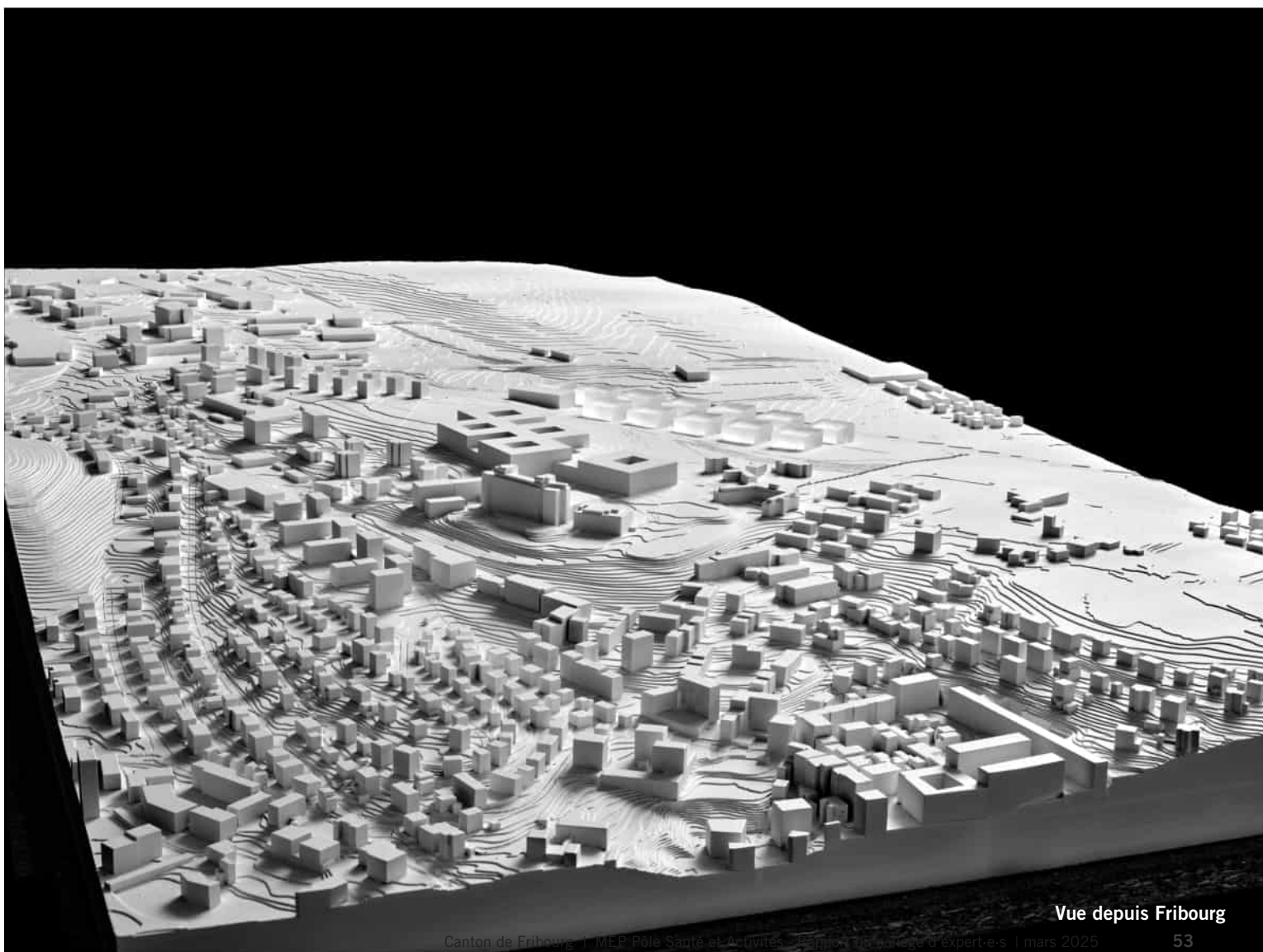
GEA & Partenaires



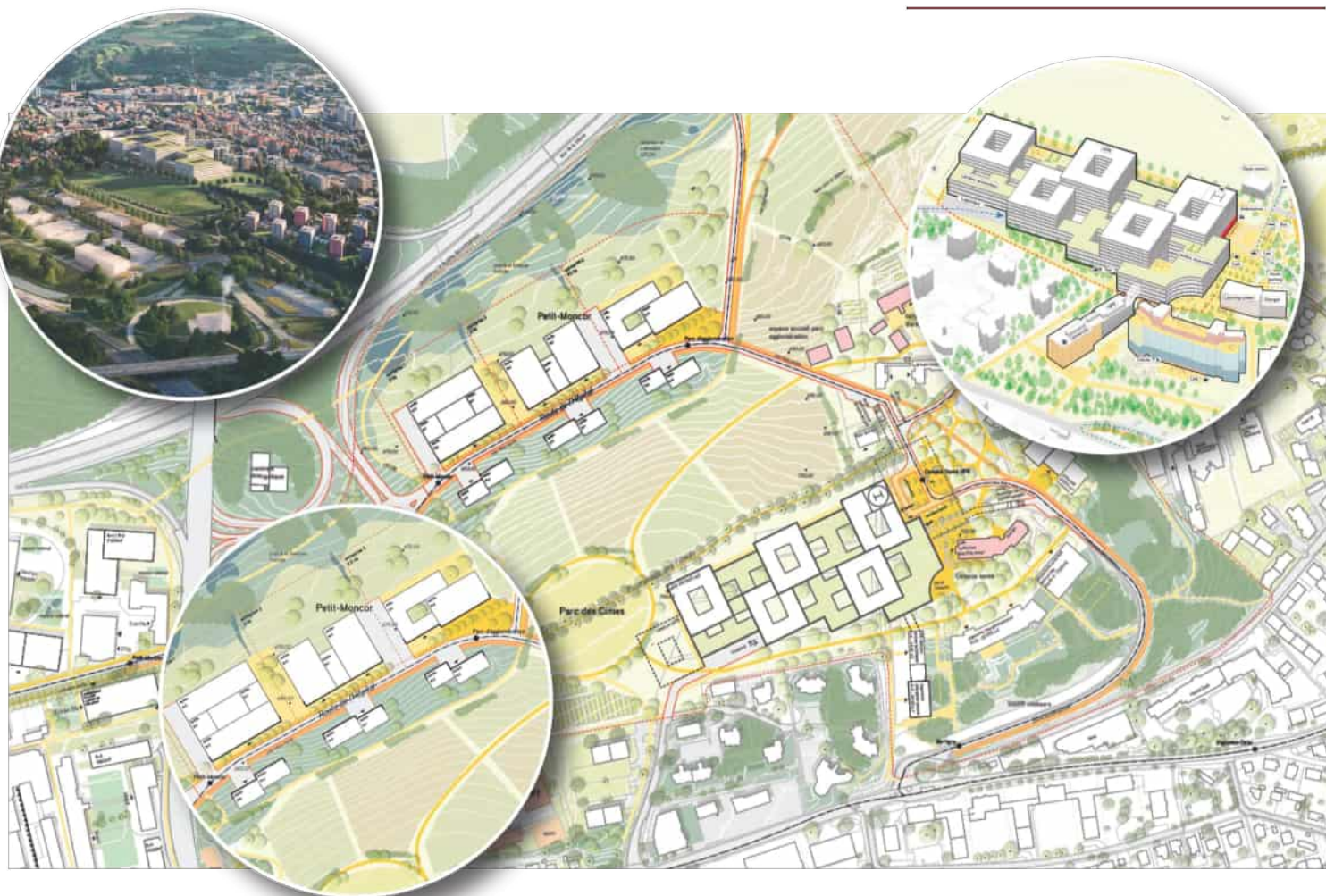
Pôle Santé et Activités - vue du ciel 



Vue depuis Corminboeuf



Vue depuis Fribourg



Pôle d'activités



Pôle Santé et formation

PÔLE SANTÉ ET FORMATION

La proposition typologique pour le nouvel hôpital de soins aigus consiste en une conception qui combine une maille horizontale, surmontée de plusieurs bâtiments de plus grande hauteur (R+9) organisés autour de cours / atriums, dans une configuration relativement compacte. Le programme de formation se répartit entre deux espaces : d'une part, elle est intégrée dans la structure de l'hôpital existant (qui est également réaffecté pour y implanter un programme de logement, services et équipements), et d'autre part, elle se déploie dans de nouveaux bâtiments à l'est du futur pôle.

PÔLE D'ACTIVITÉS

La zone d'activités stratégique cantonale se développe sur une bande restreinte en partie basse du site, partiellement implantée dans la pente, le long de l'axe routier principal qui dessert le secteur. Le projet illustre la possibilité de développement par lots de grande taille. La limite nord du Pôle d'activités est constituée par un espace paysagé en front d'autoroute, regroupant des fonctions de gestion des eaux, une arborisation généreuse, et des opportunités d'appropriation publiques (cheminements, etc.).

MOBILITÉ

La desserte générale en transports publics du site s'appuie sur 3 lignes qui mettent en place des connexions efficaces vers les gares de Fribourg, Givisiez et Villars-sur-Glâne. Les accès routiers sont configurés de manière à assurer un accès au Pôle santé-formation depuis le Nord et depuis le sud du site, tout en étant interrompus au droit du campus hospitalier pour empêcher le transit (sauf pour les véhicules d'urgence et pour les transports publics). En complément à ces éléments, une voie verte en site propre traverse le site d'est en ouest. Elle est complétée par une seconde voie verte qui se prolonge le long du chemin des Pensionnats.

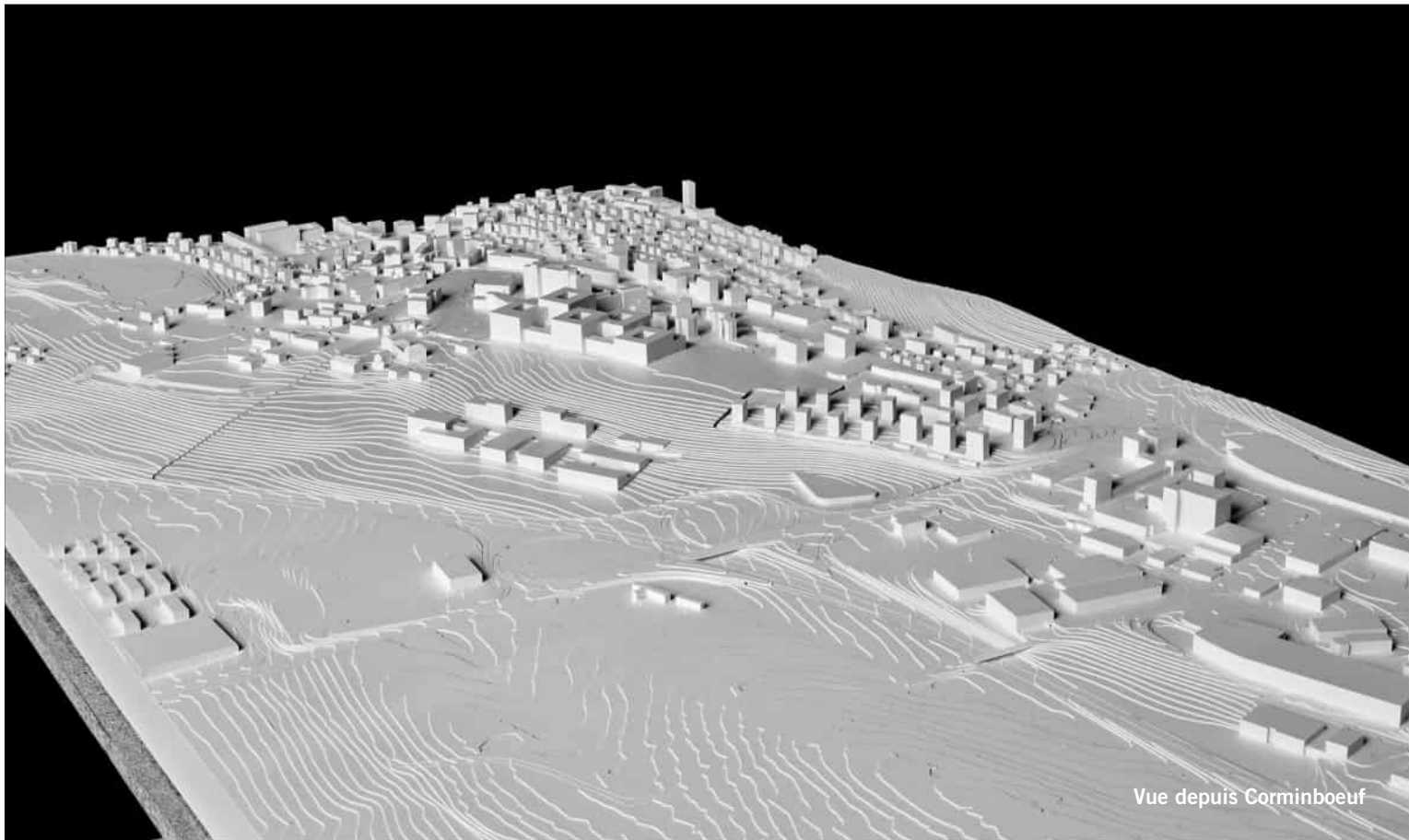
PAYSAGE

Le projet propose la conception d'espaces ouverts structurants (parc de l'hôpital, parc des Cimes et espace agricole et naturel d'agglomération) et interconnectés. La proposition conserve la promenade des Tilleuls qui constitue la limite nord d'implantation du nouvel hôpital. Le projet propose également une zone humide en bordure d'autoroute, en contrebas de la zone d'activités, dotée de fonctions récréatives.

OBSERVATIONS DU COLLÈGE D'EXPERT·E·S

- > La relative dispersion des bâtiments du pôle santé-formation, et le manque de hiérarchisation des fronts interrogent sur la capacité effective à « faire campus »;
- > Le Collège d'expert·e·s exprime des réserves quant à la qualité de l'expérience paysagère et d'usage de la promenade des tilleuls, notamment en raison de sa proximité avec le nouveau bâtiment hospitalier ;
- > L'utilisation de la route du Belvédère était une proposition intéressante à tester. Cela dit, elle est contradictoire avec les flux logistiques qui sont orientés principalement vers l'autoroute. Cette proposition n'est pas retenue ;
- > La situation de mi-pente pour le nouveau Pôle d'activités risque d'aboutir à une fragmentation du paysage, tout en multipliant les surfaces d'interface entre secteurs bâtis et paysagers. La proposition de renforcement du front végétal le long de l'autoroute est peu convaincante tant en termes d'usages, que de valorisation du vis-à-vis.





Vue depuis Corminboeuf



Vue depuis Fribourg

5. Orientations retenues par le Collège d'expert·e·s

Au terme de la procédure de mandats d'étude parallèles (MEP) du Pôle Santé et Activités (PSA), le Collège d'expert-e-s s'est réuni le 19 juin 2024 afin d'analyser les trois projets rendus au second degré et d'émettre ses recommandations auprès du Maître de l'ouvrage pour la poursuite des projets prévus sur le site.

Ces recommandations sont formulées sous forme d'une image directrice d'ensemble pour le secteur du Pôle Santé et Activités (PSA).

Cette image directrice est structurée en **4 sections thématiques** :

- > **Organisation spatiale générale du site Pôle Santé et Activités (PSA)**
- > **Organisation spatiale et principes d'aménagement pour le secteur « Pôle Santé, formation et programmes associés »**
 - Espace central fédérateur
 - Nouvel hôpital de soins aigus
 - Pôle Formation, logement et programmes associés
- > **Organisation spatiale et principes d'aménagement pour le secteur « Pôle d'activités »**
 - Secteur A - Moncor
 - Secteur B - Bertigny I
 - Secteur C - Bertigny II
- > **Organisation spatiale et principes d'aménagement pour le secteur « Espace ouvert majeur ».**

Les schémas d'intention qui accompagnent ces sections caractérisent de manière synthétique des objectifs et principes d'aménagement. Ces illustrations ne peuvent cependant pas être considérées comme des représentations littérales ou stabilisées de périmètres de développement ou de localisation d'équipements et d'infrastructures. À ce titre, les limites qu'ils suggèrent ne sont pas définitives, et leur échelle n'est pas strictement juste.

Structure générale d'organisation spatiale du Pôle Santé et Activités

ECHELLE 1:2'000

- LÉGENDE**
- ■ ■ ■ ■ Périètre Pôle Santé et Activités (PSA)
- SECTEURS D'AFFECTATIONS PRIVILÉGIÉES (PÉRIMÈTRES INDICATIFS)**
- Pôle d'activités économiques à fort rayonnement
 - Pôle santé / formation / programmes mixtes (logement, services, commerces, ...)
 - Espace ouvert majeur
- PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ STRUCTURANTS**
- TP et feux bleus / tracé à étudier
 - TIM / tracé à étudier
 - Logistique / tracé à étudier
 - Liaison MD structurante / opportunité de perméabilité MD
- +++++ Secteurs privilégiés pour le développement de stationnement mutualisé

Les schémas d'intention qui accompagnent ces sections caractérisent de manière synthétique des objectifs et principes d'aménagement et ne peuvent être considérés comme des représentations littérales ou stabilisées de périmètres de développement ou de localisation d'équipements et d'infrastructures.

ORGANISATION SPATIALE GÉNÉRALE DU PÔLE SANTÉ ET ACTIVITÉS (PSA)

L'organisation générale du secteur est caractérisée par la constitution de trois sous-secteurs spécialisés :

- > **Pôle santé, formation et programmes mixtes** (commerces, services, logements) autour du site de l'actuel hôpital (secteur bleu) ;
- > **Pôle dédié à l'accueil d'activités économiques stratégiques** le long de l'autoroute (secteur violet) ;
- > **Espace ouvert majeur préservant les sols existants**, comprenant le cœur du site (et la Promenade des Tilleuls) qui fera, à terme, l'objet d'un projet de paysage détaillé en relation avec le secteur paysager central du périmètre de Bertigny-Chamblieux (secteur vert).

Ces pôles sont connectés par plusieurs réseaux continus de mobilités qui intègrent les axes de mobilités actives, les lignes performantes de transports publics, ainsi que les accès TIM et logistiques. Pour ces derniers, une forme de spécialisation des accès est prévue (accès TIM non traversant, accès véhicules d'urgence, livraisons, etc.).

Notons que les tracés précis de ces axes de mobilité devront faire l'objet d'études techniques (notamment : impact de l'intégration dans la pente, connexion au nœud autoroutier, etc.). Ces études devront tenir compte des exigences du nouvel hôpital ainsi que de tous les flux engendrés par les autres programmes à venir et pour lesquels les besoins ne sont pas encore entièrement définis, mais qui devront s'articuler autour des mêmes infrastructures (mutualisation).

Un des enjeux majeurs de la planification du Pôle Santé et Activités (PSA) est de faire cohabiter harmonieusement des fonctions sociales, économiques, hospitalières, paysagères et de loisirs.

PÔLE SANTÉ, FORMATION ET PROGRAMMES MIXTES



ECHELLE 1:2'000
0 100m

LÉGENDE

■ ■ ■ ■ ■ Périètre Pôle Santé et Activités (PSA)

PÉRIMÈTRES

- Périètre privilégié pour l'implantation du nouvel hôpital de soins aigus
- Périètre privilégié d'implantation des programmes de formation et d'affectations mixtes (services, commerces, logements)
- Périètre privilégié pour des programmes mutualisables (parkings, auditorios, restauration etc.)
- Limites indicatives des secteurs
- Espace central fédérateur
- Potentiel de réaffectation des bâtiments existants
- Potentiel de démolition des bâtiments existants

PAYSAGE ET LIMITES

- Qualification des limites avec le parc et les quartiers voisins
- Limite ouest du secteur à déterminer
- Maintien et valorisation du patrimoine arboré existant
- Vues vers le grand paysage à valoriser

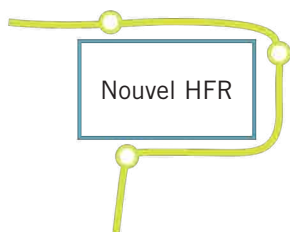
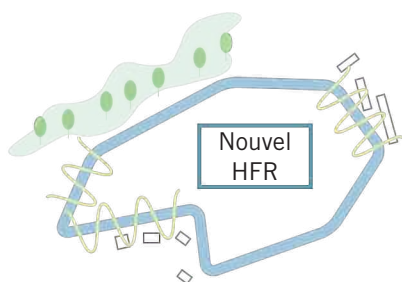
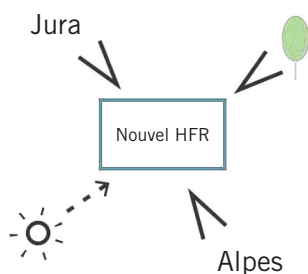
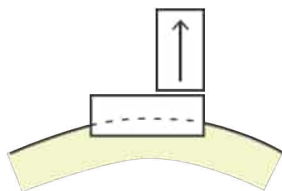
PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ STRUCTURANTS

- TP et feux bleus / tracé à étudier
- TIM / tracé à étudier
- Logistique / tracé à étudier
- Liaison MD structurante / opportunité de perméabilité MD

Mars 2025

urbaplan

Les schémas d'intention qui accompagnent ces sections caractérisent de manière synthétique des objectifs et principes d'aménagement et ne peuvent être considérés comme des représentations littérales ou stabilisées de périmètres de développement ou de localisation d'équipements et d'infrastructures.



NOUVEL HÔPITAL DE SOINS AIGUS

A. Garantir la bonne insertion du nouvel hôpital de soins aigus dans le paysage

L'implantation du nouvel hôpital sur la crête (point haut du site) devra se faire en relation avec le paysage élargi ainsi que les quartiers voisins. À ce titre, la morphologie du bâtiment (hauteurs ponctuelles, ampleur, emprise au sol, etc.) ainsi que son implantation fine devront être particulièrement étudiées afin de permettre autant que possible le maintien des relations visuelles depuis la colline et les quartiers voisins et d'ainsi s'inscrire dans le respect des qualités paysagères du secteur. Enfin, l'architecture du bâtiment devra être conçue de manière à répondre de façon réfléchie à sa visibilité depuis le paysage lointain.

B. Assurer une relation qualitative entre le nouvel hôpital et le paysage

Le nouvel hôpital, par son architecture et son orientation, devra améliorer significativement l'expérience des patient-e-s et la satisfaction des collaborateur-trice-s. À ce titre, il s'agit de renforcer les relations avec le grand paysage (en préservant autant que possible les vues sur le Jura, les Alpes et l'espace ouvert majeur), de valoriser le potentiel paysager proche (en particulier la relation à la promenade des Tilleuls), tout en maximisant les apports de la lumière du jour.

C. Caractériser les limites entre le nouvel hôpital, les quartiers voisins et le futur espace ouvert majeur de Bertigny-Chamblieux

Le secteur privilégié pour le nouvel hôpital de soins aigus est adjacent au quartier du Belvédère et bénéficie d'un lien direct au grand paysage, notamment à la promenade des Tilleuls. Il s'agit par conséquent de préciser et de qualifier la nature des relations entre ces différents espaces (transitions paysagères, percées visuelles, etc.) afin d'assurer une intégration harmonieuse du nouvel hôpital dans son environnement proche.

D. Desservir l'hôpital par plusieurs arrêts de transports publics

L'offre en transports publics doit permettre de répondre aux différents besoins des usager-ère-s, à savoir :

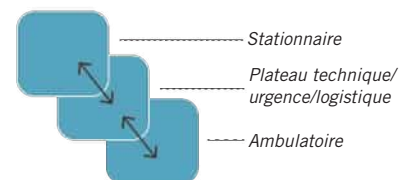
- > les patient-e-s et/ou visiteur-euse-s ;
- > les employé-e-s de l'hôpital (médecins, administration, maintenance, etc.) ;
- > les étudiant-e-s et professeur-e-s ;
- > marginalement, les habitant-e-s des quartiers voisins.

À ce titre, il est important de prévoir plusieurs points d'accès au complexe hospitalier, et de les coordonner avec la localisation des arrêts de transports publics. L'objectif étant d'aboutir à une meilleure répartition des flux, et à minimiser les distances à parcourir à pied dans le secteur. Ces aspects sont à coordonner avec l'organisation interne de l'hôpital.

E. Assurer une organisation interne robuste

La conception du nouvel hôpital doit reposer sur une structure claire et fonctionnelle, organisée selon les différentes familles du programme hospitalier. À ce titre, le nouveau bâtiment doit être structuré selon trois groupes de programmes principaux : un espace central regroupant le plateau technique, les urgences et la logistique, qui entretient des liens directs avec le(s) secteur(s) dédié(s) au stationnaire, incluant les lits et toutes autres installations inhérentes, et avec la zone spécifiquement destinée aux soins ambulatoires.

Ces trois zones sont connectées, avec une gestion des flux optimisée (éviter les goulots d'étranglement) et un fonctionnement interne résilient. Elles devront être construites en priorité (phase 1 du projet) et conçues pour être définitives (elles ne pourront être déplacées lors de phases ultérieures) tout en préservant les opportunités pour leurs extensions futures.

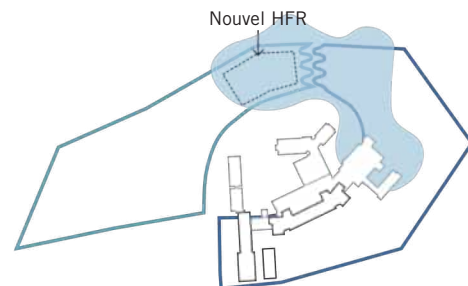


F. Démarrer la construction du nouvel hôpital par l'est et à proximité immédiate de l'hôpital existant

Le socle principal de l'hôpital, qui englobe les trois zones définies au point E, devra nécessairement être construit en priorité, implanté le plus à l'est possible, à proximité immédiate de la structure de l'hôpital existant, et garantir les possibilités d'extension (voir point G). Son emprise devra être optimisée afin de préserver autant que possible les sols.

Cette implantation stratégique permet de simplifier l'approche foncière, d'optimiser les synergies entre les nouveaux et anciens bâtiments, garantissant des flux de circulation courts et efficaces. Les accès logistiques, ainsi que les services d'urgence, seront principalement orientés vers le Nord, avec une connexion directe depuis la jonction autoroutière. Ce socle, et de fait les programmes qui y sont intégrés, ne pourra être déplacé ultérieurement.

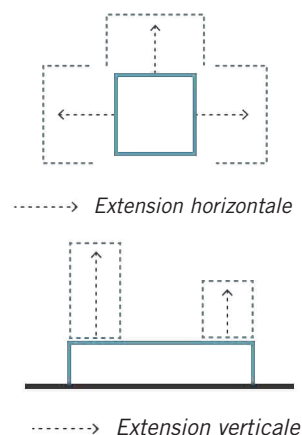
Une attention particulière devra être portée à l'organisation du chantier afin de limiter autant que possible les nuisances et les perturbations pour l'hôpital existant, garantissant ainsi la continuité de ses activités dans les meilleures conditions.



G. Garantir des possibilités d'extension horizontale et verticale

Les extensions de l'hôpital devront pouvoir se réaliser horizontalement et/ou verticalement. Elles devront être conçues à partir du socle principal (voir point E) et leur réalisation devra pouvoir se faire en minimisant les perturbations sur le bon fonctionnement de l'hôpital.

Par ailleurs, ces extensions devront nécessairement permettre de maintenir la cohérence d'ensemble du secteur, en tenant compte notamment des relations avec les quartiers voisins, de la qualité paysagère générale, et des relations avec l'actuel site de l'hôpital (qui sera lui-même amené à évoluer). À ce titre, il est possible de prévoir, dans la première phase, des extensions de « réserve », telles que des étages non aménagés, mais dont l'utilisation peut être anticipée et garantie.



Les schémas d'intention qui accompagnent ces sections caractérisent de manière synthétique des objectifs et principes d'aménagement et ne peuvent être considérés comme des représentations littérales ou stabilisées de périmètres de développement ou de localisation d'équipements et d'infrastructures.

ESPACE CENTRAL FÉDÉRATEUR

A. Consolider la notion de cœur stratégique du site

L'implantation du nouveau bâtiment hospitalier entraînera une reconfiguration conséquente de la géométrie du site. Ce nouveau bâtiment, associé à la requalification des bâtiments existants, devra permettre de créer un espace central à partir duquel les différents programmes seront accessibles et clairement identifiables (nouvel hôpital, bâtiments de formation, commerces, services, logement, etc.).

Cette nouvelle centralité deviendra le point névralgique du site, renforçant ainsi la notion de campus et consolidant son rôle de cœur stratégique du système. Sa conception visera à créer un lieu de rencontre dynamique et accueillant, favorisant les synergies et les échanges entre les différents programmes.

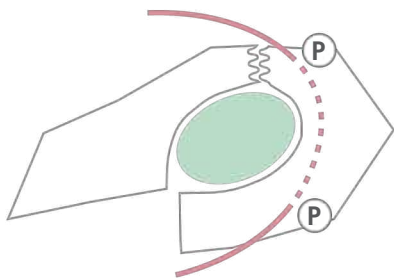
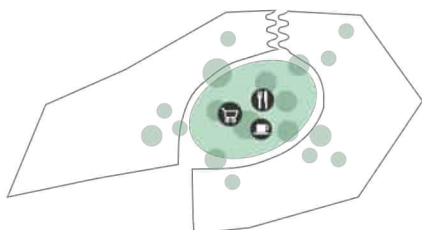
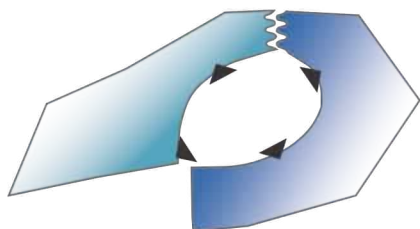
B. Proposer des programmes fédérateurs

Cet espace central deviendra un pôle animé et multifonctionnel, au service de ses utilisateur-trice-s (étudiant-e-s, employé-e-s de l'hôpital, habitant-e-s du site et des quartiers voisins, etc.). À ce titre, il pourra accueillir une série de fonctions et programmes de nature à renforcer son attractivité et l'intensité de ses usages.

En complément aux programmes implantés dans cet espace ouvert, la vie du campus sera renforcée et enrichie par la présence de commerces et services de proximité en lien avec les programmes hospitaliers et d'enseignement supérieur (commerces de proximité et paramédicaux, pharmacie, crèches, fitness, etc.). Les logements qui viendront s'implanter dans l'hôpital existant favoriseront la vie de quartier et participeront à dynamiser le secteur.

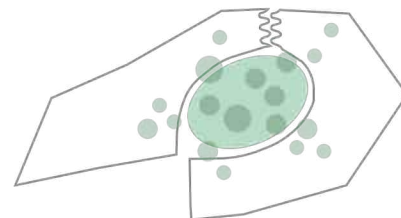
C. Apaiser la mobilité motorisée

Le cœur du système sera exclusivement réservé aux mobilités actives ainsi qu'aux transports publics et taxis, garantissant un environnement sûr et apaisé pour les usager-ère-s. Les feux bleus (ambulances, police et pompiers) pourront également traverser cet espace par une voie dédiée, assurant un accès rapide et sécurisé. Les transports individuels motorisés pourront accéder au site depuis le Sud ou le Nord, mais leur circulation sera interdite dans cette zone. À ce titre, des parkings, dont la localisation précise reste à définir, seront implantés de manière à garantir un accès facilité au nouveau bâtiment hospitalier. Les transports logistiques pourront directement accéder au site depuis le Nord, mais ils ne seront pas autorisés à traverser l'espace central.



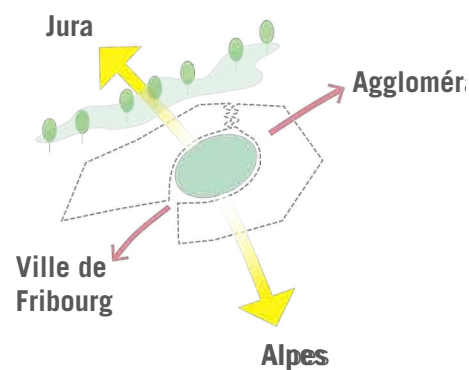
D. Proposer un espace central à forte composante paysagère

Considérant les futurs usages de cet espace central et la nécessité d'améliorer l'expérience des utilisateur·trice·s du campus, une attention particulière devra être portée sur les qualités paysagères du lieu. À ce titre, le projet paysager, richement arboré, devra offrir un environnement identitaire, apaisant et accueillant pour toutes et tous, assurant bien-être et fraîcheur.



E. Garantir un espace ouvert sur l'extérieur

Il est important que ce nouvel espace «central» fédérateur, en plus de sa fonction propre en relation avec le Pôle Santé-Formation, entretienne des relations formelles, visuelles et fonctionnelles avec les autres espaces ouverts du Pôle Santé et Activités (PSA), ainsi qu'à ceux de la ville de Fribourg et de son agglomération. Il devra en outre inclure autant que possible des percées visuelles sur le grand paysage (Jura, Alpes, etc.) renforçant le lien avec celui-ci.



Les schémas d'intention qui accompagnent ces sections caractérisent de manière synthétique des objectifs et principes d'aménagement et ne peuvent être considérés comme des représentations littérales ou stabilisées de périmètres de développement ou de localisation d'équipements et d'infrastructures.

CAMPUS FORMATION, LOGEMENT ET PROGRAMMES ASSOCIÉS

L'implantation du nouvel hôpital de soins aigus entraînera une reconfiguration importante de la géométrie du site ainsi que des opportunités de requalification des structures existantes. À ce titre, le périmètre considéré devra être considéré comme un secteur de forte mixité programmatique, intégrant non seulement les programmes liés à la formation supérieure, mais également des services, commerces et logements, ainsi que les éventuels programmes complémentaires à HFR.

Pour répondre à ces objectifs, il s'agit de considérer les principes suivants :

A. Assurer une cohésion d'ensemble

- > Renforcer les liens entre les différents programmes du secteur et les quartiers voisins à travers la composition urbanistique et paysagère d'ensemble, tout en abordant soigneusement le traitement paysager des limites avec les quartiers voisins.
- > Assumer la nouvelle identité visuelle du bâtiment existant de HFR qui deviendra la première façade visible depuis le Chemin des Pensionnats.

B. Réaffecter l'hôpital existant pour y accueillir des programmes mixtes

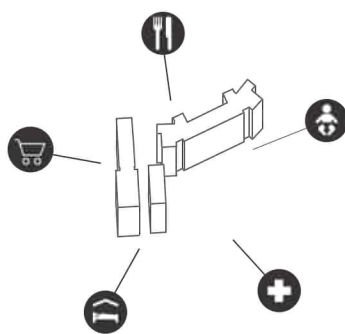
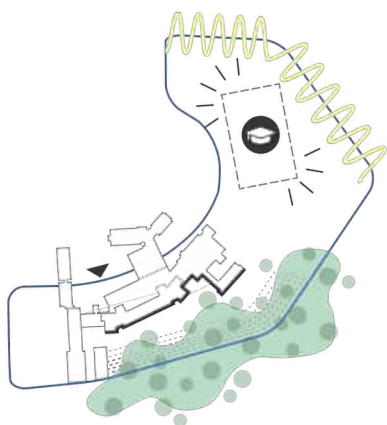
- > Saisir l'opportunité de réaffectation du bâtiment principal de l'hôpital existant pour y proposer des programmes mixtes tels que de la restauration, de l'accueil d'enfants, de laboratoires partagés, logements, commerces, etc. À ce titre, veiller à la compatibilité de ces programmes dans un même bâtiment (sécurité, nuisances, etc.). Lors d'étapes intermédiaires, des usages temporaires des bâtiments peuvent être proposés.
- > Encourager la réaffectation des bâtiments de l'hôpital existant tout en s'autorisant des modifications, des ajouts et des démolitions ponctuelles et justifiées pour assurer la cohérence d'ensemble et le fonctionnement du campus. La piste de densification de l'existant devra également faire partie des études futures de transformation du site.

C. Développer un programme de formation emblématique

- > Visibiliser le programme de formation en réalisant des bâtiments de nature emblématique qui permettent d'identifier spécifiquement le Pôle Formation.
- > Prioriser les programmes académiques à l'est du campus à proximité du nouvel hôpital cantonal (minimisation des distances à parcourir) et dans la perspective de qualifier la relation avec les quartiers voisins.

D. Développer un programme ambitieux de logements

- > Afin d'augmenter l'attractivité générale du site, ainsi que celle de l'HFR, le développement du secteur devra permettre d'accueillir des logements. Ils seront principalement liés aux activités hospitalières (résidences pour le personnel de l'HFR, les étudiant-e-s, les assistant-e-s, et les infirmier-ère-s, etc.) pour augmenter l'attractivité de l'hôpital cantonal dans un contexte de concurrence pour y attirer du personnel qualifié.
- > En complément au logement directement lié à HFR, et dans la perspective du développement d'un réel espace de vie (ainsi que pour permettre une meilleure rentabilité des opérations), le site devrait également permettre d'accueillir une offre résidentielle pour personnes âgées non dépendantes, patient-e-s en rétablissement post-hospitalier, ainsi que les familles des patient-e-s. Ces logements contribueront à l'attractivité du site et devront être conçus de façon à s'intégrer harmonieusement dans les quartiers environnants.
- > Le programme de logement est à prioriser dans la structure de l'hôpital existant.



PRINCIPES PÔLE D'ACTIVITÉS



ECHELLE 1:2'000
0 100m

LÉGENDE

Perimètre Pôle Santé et Activités (PSA)

PÉRIMÈTRES

- A** Zone d'activités de Moncor
- B** Zone d'activités à développer - Bertigny I
- C** Zone d'activités à développer - Bertigny II

PAYSAGE ET LIMITES À QUALIFIER

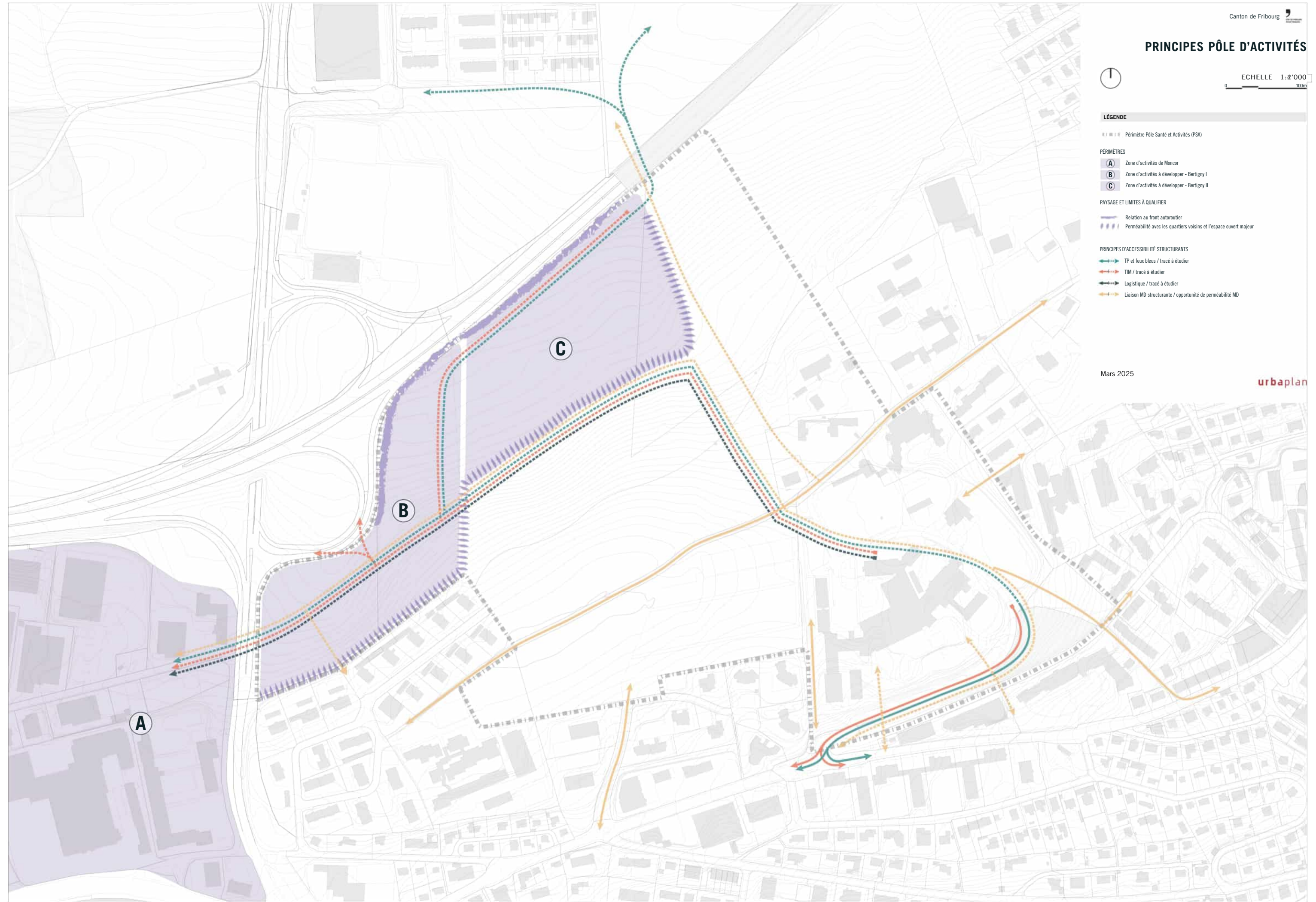
- Relation au front autoroutier
- Perméabilité avec les quartiers voisins et l'espace ouvert majeur

PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ STRUCTURANTS

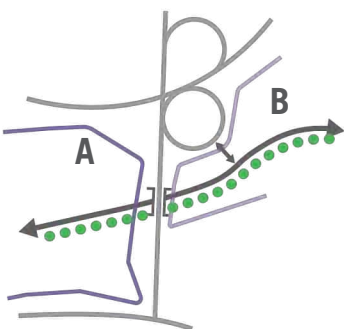
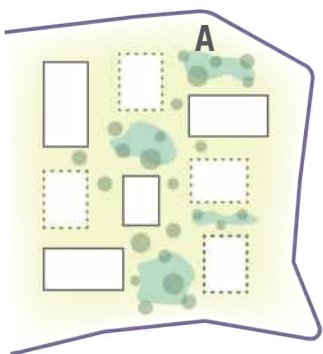
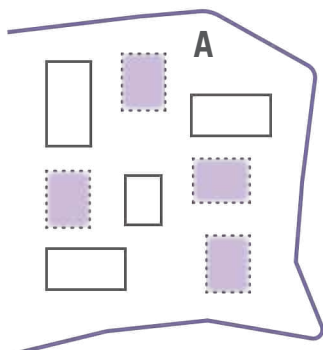
- TP et feux bleus / tracé à étudier
- TIM / tracé à étudier
- Logistique / tracé à étudier
- Liaison MD structurante / opportunité de perméabilité MD

Mars 2025

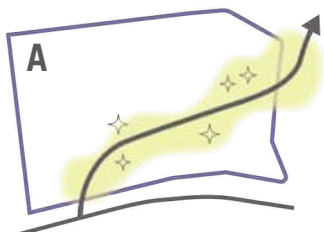
urbaplan



Les schémas d'intention qui accompagnent ces sections caractérisent de manière synthétique des objectifs et principes d'aménagement et ne peuvent être considérés comme des représentations littérales ou stabilisées de périmètres de développement ou de localisation d'équipements et d'infrastructures.



Liaison fonctionnelle



Liaison symbolique

SECTEUR A - MONCOR

A. Encourager un principe de densification progressive

Compte tenu des surfaces disponibles sur le site de Moncor, il s'agira d'étudier, en concertation avec les propriétaires fonciers, les possibilités de densification du site. Celle-ci devra tenir compte notamment des aspects paysagers et de biodiversité, des principes d'accessibilité et de l'aménagement d'espaces publics. Elle pourra se faire de manière progressive et en parallèle du développement du Pôle Santé et Activités (PSA), en fonction des opportunités et des besoins qui se présenteront. Il s'agira dans ce cadre d'identifier également les outils permettant une mise en œuvre opérationnelle des mesures.

B. Mettre en place un réseau d'espaces publics structurants

Il s'agit essentiellement d'améliorer la qualité de l'expérience des usager·ère·s du site de Moncor en encourageant la création d'espaces publics structurants et de haute qualité, afin de rendre cette zone d'activités plus attractive et conviviale. À ce titre, ils offriront un couvert arboré significatif et une attention particulière devra être apportée aux sols et à la gestion de l'eau. Ces aménagements pourront être réalisés en parallèle du développement du Pôle Santé et Activités (PSA) ce qui permettra de renforcer le réseau d'espaces publics entre les deux secteurs ainsi que les connexions de mobilité active. La mutualisation du stationnement avec le Pôle Santé et Activités (PSA) est également un moyen d'atteindre les objectifs de qualité de l'expérience.

C. Renforcer les liens entre la zone d'activités de Moncor et le Pôle Santé et Activités (PSA)

Considérant la proximité entre la zone d'activités de Moncor et le Pôle Santé et Activités (PSA), un travail important de renforcement des liens entre ces deux secteurs devra être mis en place. Il s'agit en particulier d'améliorer sensiblement la route du Petit-Moncor d'un point de vue :

- > **fonctionnel**, en assurant la cohabitation de toutes les mobilités (sécurité, matérialité des surfaces, gestion des flux, etc.) ;
- > **symbolique**, en définissant la route du Petit-Moncor comme une voie emblématique, servant de principale porte d'entrée au Pôle Santé et Activités (PSA).

Cette double approche permettra de garantir une cohérence entre les deux polarités.

SECTEUR B - BERTIGNY I

A. Qualifier le périmètre comme future vitrine du Pôle Santé et Activités (PSA)

En raison de sa situation géographique, le secteur B occupe une position centrale stratégique située à l'interface entre la zone d'activités de Moncor et la future zone d'activités. À ce titre, il devient une réelle vitrine du Pôle Santé et Activités (PSA). Son développement devra ainsi porter un caractère identitaire fort, reflétant les ambitions du Pôle Santé et Activités (PSA) (rayonnement supra-cantonal) et renforçant son attractivité globale.

Le secteur B bénéficie également d'un accès privilégié le long des principales routes d'accès menant au site, offrant une visibilité accrue aux entreprises qui s'y installeront.

B. Privilégier des typologies de bâti à caractère urbain

La proximité du secteur B avec le quartier résidentiel de Villars-Vert donnera à ce secteur un caractère plus « urbain ». La morphologie générale du secteur doit privilégier des emprises au sol modérées et des hauteurs permettant une intégration harmonieuse avec le secteur voisin de Villars-Vert. En outre, ce secteur devra être structuré par un réseau d'espaces publics ouverts, en pleine terre, arborés et assurant la gestion des eaux météoriques. Ces espaces devront en outre être aménagés de manière à encourager les usages extérieurs tout en assurant le bon fonctionnement de la zone d'activités.

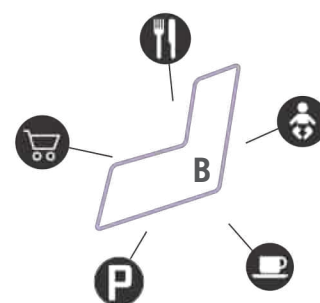
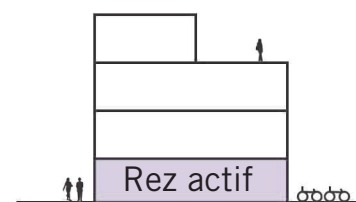
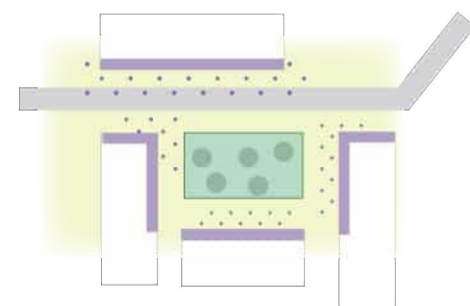
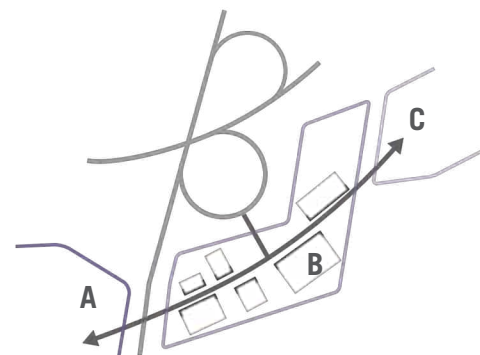
C. Viser des programmes économiques adaptés à la zone

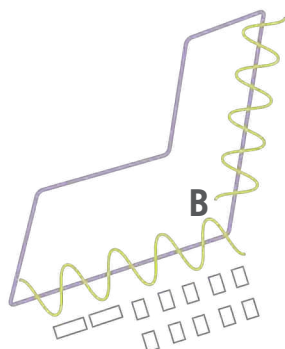
La proximité du secteur B avec le quartier résidentiel de Villars-Vert exige la mise en place de programmes ayant un impact réduit sur le voisinage. Il s'agira ainsi d'éviter les activités industrielles bruyantes, intensives et à forte activité (horaires, flux logistiques, etc., adaptés). Ces programmes devront permettre d'établir un dialogue avec les activités situées en rez-de-chaussée des bâtiments (terrasses, espaces de dégagement, etc.) dans la perspective de renforcer la cohésion sociale.

D. Proposer des programmes mutualisables avec les secteurs A et C

Situé à l'interface de deux secteurs (A et C), le secteur B pourra servir de point central pour des programmes mutualisables qui bénéficieront à l'ensemble des usager·ère·s du périmètre élargi (Moncor, nouvelle zone d'activités, nouvel hôpital, etc.). À titre d'exemple, il sera possible de prévoir des services de restauration, de commerces, un espace d'accueil pour les enfants, une offre en stationnement mutualisé, une centrale de mobilité, etc.

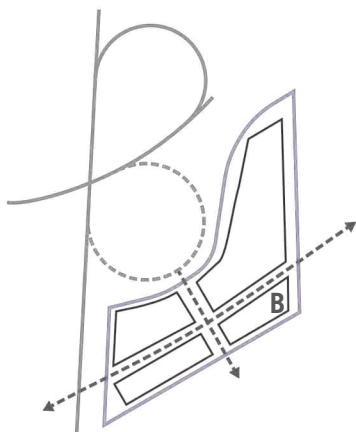
Les schémas d'intention qui accompagnent ces sections caractérisent de manière synthétique des objectifs et principes d'aménagement et ne peuvent être considérés comme des représentations littérales ou stabilisées de périmètres de développement ou de localisation d'équipements et d'infrastructures.





E. Qualifier la relation aux secteurs voisins

Le secteur B devra se développer en cohérence avec les quartiers voisins (Villars-Vert, secteur C,...). Ainsi, les transitions devront être finement traitées, particulièrement d'un point de vue paysager et d'accessibilité, afin de renforcer la qualité de l'expérience piétonne notamment. Par ailleurs, les nouveaux aménagements d'espaces publics devront offrir un cadre de vie accueillant, inclusif et ouvert à toutes et tous (habitant-e-s, employé-e-s, promeneur-euse-s, etc.).



F. Simplifier la géométrie de l'infrastructure routière

Le secteur B est marqué par une forte proximité aux infrastructures routières, notamment le réaménagement prévu de la jonction autoroutière. Il pourrait à ce titre être pertinent d'étudier les possibilités de compaction et de simplifications de ces ouvrages à long terme afin de permettre la valorisation immobilière du secteur B. Notons toutefois qu'il est particulièrement important de veiller à ne pas remettre en cause le projet de jonction, respectivement son délai de réalisation, car il est essentiel au développement du secteur dans son ensemble.

Enfin, indépendamment de l'emprise des infrastructures, le site reste contraint par une pente relativement forte et par des aires de développement comparativement modestes. Il s'agira à ce titre d'évaluer avec précision l'ampleur du potentiel et le réalisme économique et formel de sa mise en œuvre.

SECTEUR C - BERTIGNY II

Les schémas d'intention qui accompagnent ces sections caractérisent de manière synthétique des objectifs et principes d'aménagement et ne peuvent être considérés comme des représentations littérales ou stabilisées de périmètres de développement ou de localisation d'équipements et d'infrastructures.

A. Séquencer le développement par l'Ouest

Le développement du secteur C devra nécessairement débiter par l'Ouest afin d'éviter autant que possible le morcellement du territoire. Par ailleurs, bien que la nouvelle zone d'activités puisse évoluer de manière autonome, son développement devra s'aligner avec les objectifs paysagers, de biodiversité et d'espaces publics du secteur B. À ce titre, l'élaboration d'une charte ou d'un cahier des charges commun devrait être envisagée.

B. Valoriser le front autoroutier

Les objectifs fixés pour le secteur (paysage, gabarits, etc.) devront définir un front d'implantation des entreprises qui garantit une forte visibilité depuis l'autoroute et dont la qualité est assurée tant par l'architecture que par la qualité paysagère.

C. Privilégier le développement en bas de la pente

Bien que la localisation de la future zone d'activités soit stabilisée, ce principe propose de privilégier son développement dans la partie à plus faible pente du secteur. Dans la perspective de minimiser l'impact paysager et à préserver autant que possible le terrain naturel (remblais, murs de soutènement, etc.).

D. Réserver le site pour des entreprises à forte valeur ajoutée et au rayonnement international

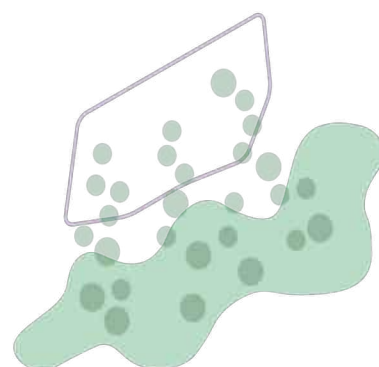
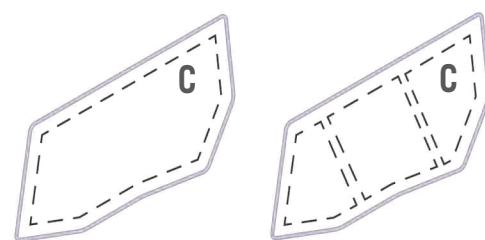
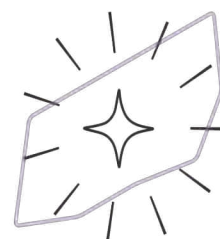
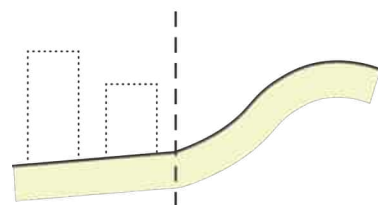
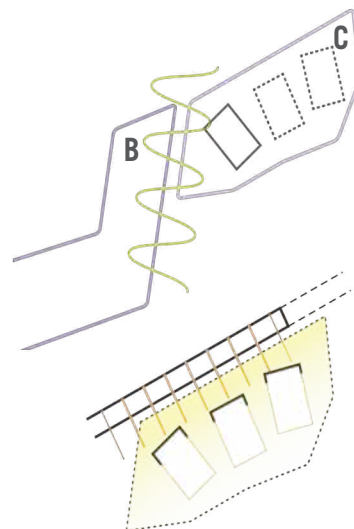
Le caractère unique du site, du fait de son ampleur, de sa visibilité et de sa localisation nécessite de le réserver pour l'accueil des entreprises à forte valeur ajoutée et au rayonnement international. Par conséquent, ce secteur devra rester libre de construction jusqu'à l'identification des entreprises pertinentes qui viendront s'y implanter.

E. Assurer une flexibilité de développement en lots multiples ou en un lot unique

Sachant que les entreprises qui viendront s'implanter au sein du secteur ne sont pas encore connues, il convient de permettre une flexibilité dans les gabarits, les formes, les longueurs, etc., répondant notamment aux besoins du secteur secondaire et tertiaire. Ainsi, les dispositions réglementaires devront être suffisamment flexibles pour répondre aux demandes futures.

F. Qualifier les liens avec l'espace ouvert environnant

Compte tenu de sa situation géographique en contrebas de la pente, une attention particulière devra être portée sur l'intégration du site dans le grand paysage. À ce titre, il sera nécessaire de qualifier les liens du secteur avec l'espace ouvert environnant (percées visuelles, pénétrantes paysagères, liens à la topographie importante, etc.) ainsi que le rapport aux façades des bâtiments directement visibles depuis cet espace ouvert.



PRINCIPES ESPACE OUVERT MAJEUR



ECHELLE 1:2'000
0 100m

LÉGENDE

■ ■ ■ ■ ■ Périètre Pôle Santé et Activités (PSA)

STRUCTURE PAYSAGÈRE

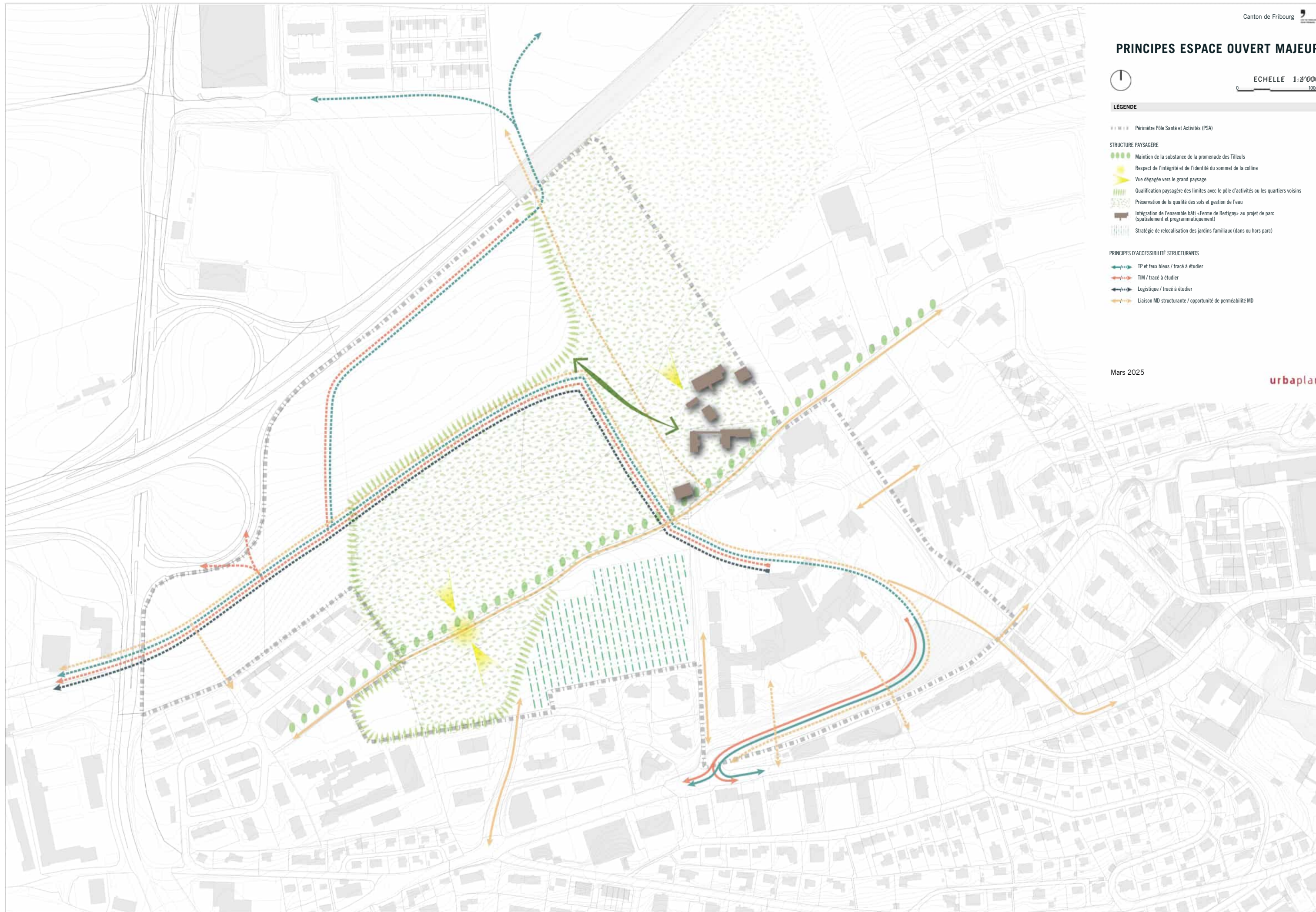
- ● ● ● ● Maintien de la substance de la promenade des Tilleuls
- ☀ Respect de l'intégrité et de l'identité du sommet de la colline
- ☀ Vue dégagée vers le grand paysage
- ▨ Qualification paysagère des limites avec le pôle d'activités ou les quartiers voisins
- ▨ Préservation de la qualité des sols et gestion de l'eau
- Intégration de l'ensemble bâti « Ferme de Bertigny » au projet de parc (spatialement et programmatiquement)
- ▨ Stratégie de relocalisation des jardins familiaux (dans ou hors parc)

PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ STRUCTURANTS

- TP et feux bleus / tracé à étudier
- TIM / tracé à étudier
- Logistique / tracé à étudier
- Liaison MD structurante / opportunité de perméabilité MD

Mars 2025

urbaplan



Les schémas d'intention qui accompagnent ces sections caractérisent de manière synthétique des objectifs et principes d'aménagement et ne peuvent être considérés comme des représentations littérales ou stabilisées de périmètres de développement ou de localisation d'équipements et d'infrastructures.

ESPACE OUVERT MAJEUR

Le maintien de cet espace ouvert majeur permet d'affirmer un poumon vert au cœur du site, remplissant à la fois des fonctions environnementales, sociales et récréatives. Outre son potentiel de préservation et de renforcement de la biodiversité, cet espace non bâti, en contact direct avec les deux autres pôles du site et avec l'espace paysager central de Bertigny-Chamblieux, permet de contribuer à constituer un espace d'un seul tenant de grande ampleur, à l'échelle de l'urbanisation à venir, adapté à l'accueil d'une multiplicité de programmes à dimensions sociales et agricoles (restant à définir) et de fonctions liées à la gestion des eaux (infiltration des eaux, perméabilité des sols) et à l'adaptation au dérèglement climatique (précipitations extrêmes et vagues de chaleur).

Bien que cet espace soit actuellement en zone agricole, il est prévu qu'il évolue pour qu'il puisse devenir, à terme, un espace aux fonctions d'accueil du public. Cela dit, quelle que soit son affectation future, les liens avec les espaces environnants devront être soigneusement traités (traitement des franges, natures et ampleur des interactions, etc.).

Les jardins familiaux, actuellement présents sur le site, seront considérablement impactés par l'implantation du nouveau bâtiment hospitalier, voire supprimés. À ce titre, une stratégie de relocalisation à l'intérieur ou hors du secteur devra être élaborée, en concertation avec les usager-ère-s actuel-le-s. Rappelons également l'existence sur le site du complexe de bâtiments agricoles et de la ferme de Bertigny, constituant un ensemble de qualité, qui pourrait jouer un rôle intéressant dans la promotion des circuits courts agricoles.

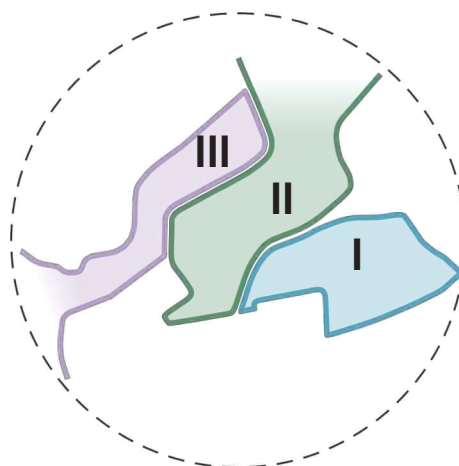
Cet espace sera également traversé par les nouvelles infrastructures routières, particulièrement la voie d'accès jusqu'au nouveau Pôle Santé et Formation. Il s'agira à ce titre d'éviter au maximum le morcellement de cet espace dont la qualité doit être préservée, et de favoriser son intégration fine, en particulier à la topographie. Les axes routiers devront également garantir des voies cyclables et piétonnes de qualité et sécurisées, compte tenu des nombreux flux de circulation attendus avec la mise en fonction du nouvel hôpital.

Finalement, l'évolutivité de cet espace devra être considérée à chaque étape de construction, particulièrement durant les phases de développement de la future zone d'activités et du Pôle Santé et Formation. Ainsi, des mesures devront être prises pour garantir l'attrait paysager du secteur en proposant notamment des aménagements éphémères (zone de tranquillité, aménagements publics, etc.).

6. Programme d'action

Principes généraux de mise en œuvre

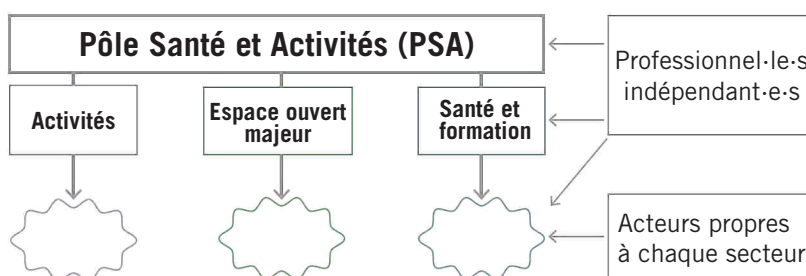
Les recommandations finales et l'image directrice qui en découle permettent d'envisager le développement du Pôle Santé et Activités (PSA) sous forme de **trois sous-secteurs indépendants, mais connectés par des principes qui permettent une vision d'ensemble**. Chacun de ces sous-secteurs peut faire l'objet d'une gouvernance propre intégrant les autorités politiques, les services cantonaux ainsi que les acteurs concernés (propriétaires, HFR, etc.) pour renforcer une forme d'agilité d'action.



Cela dit, il semble pertinent de maintenir un organe de gouvernance général pour assurer une cohésion d'ensemble.

Cet organe de gouvernance d'ensemble pourrait bénéficier de **l'appui professionnel de spécialistes indépendant-e-s** (par exemple, sous forme d'une commission consultative émanant du Collège d'expert-e-s des mandats d'étude parallèles (MEP)) afin d'assurer la continuité des réflexions des présents mandats d'étude parallèles et de proposer un regard critique.

Cet organe aurait également pour mission l'élaboration de chartes d'ensemble et/ou de cahiers des charges par secteur afin d'assurer la pérennité des ambitions qualitatives (et dans ce contexte, évaluer la pertinence de s'appuyer sur les programmes la labellisation).



Études à lancer

INFRASTRUCTURES ROUTIÈRES

A. IMPLANTATION DE LA ROUTE D'ACCÈS DEPUIS LA JONCTION AUTOROUTIÈRE

Périmètre

L'étude considère l'ensemble des infrastructures routières du secteur nécessaires à assurer les besoins de mobilité (TIM, mobilité active, transports publics). L'étude devra se concentrer en priorité sur la voie d'accès au nouveau Pôle Santé et Formation qui partira de la jonction Fribourg/Sud et qui devra considérer la forte déclivité du terrain.

Objectifs

- > stabiliser la géométrie de la jonction autoroutière ;
- > établir des hypothèses de tracés de la route d'accès jusqu'à l'hôpital de soins aigus et stabiliser le tracé définitif ;
- > définir l'accroche de cette route à l'est du Pôle Santé ainsi que la géométrie lui permettant de se raccorder au chemin des Pensionnats.

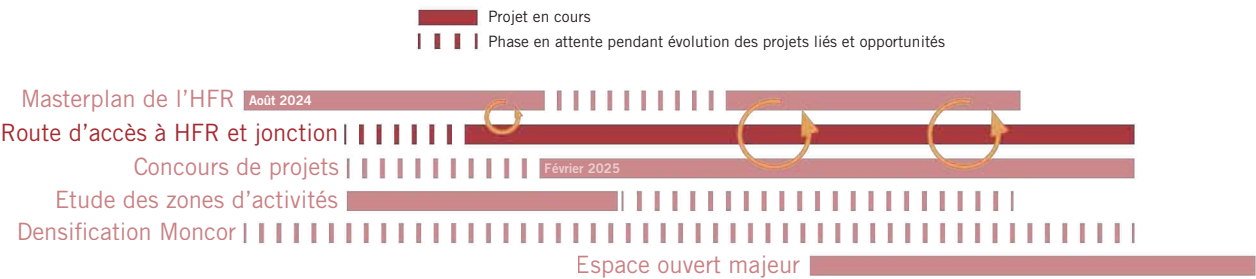
Expertises mobilisées

- > mobilité
- > génie civil
- > paysage / urbanisme

Pilotage

OFROU et Canton (Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement, DIME).

Statut



PÔLE SANTÉ, FORMATION ET PROGRAMMES ASSOCIÉS

A. MASTERPLAN

Périmètre

Le périmètre considère l'ensemble du secteur destiné à accueillir le nouvel hôpital de soins aigus, la formation en santé, ainsi que des logements, des services (restaurants, etc.) et des commerces (pharmacies, alimentation, etc.).

Objectifs

- > proposer une base d'organisation spatiale stabilisée du site servant de base de coordination pour les projets qui y seront implantés (infrastructures de mobilité, concours d'architecture du nouvel hôpital de soins aigus, du programme de formation, de la réaffectation du bâtiment actuel de HFR, projets d'espaces publics, etc.). L'objectif prioritaire étant de pouvoir définir des conditions-cadres claires pour le concours HFR, tout en assurant une cohérence d'ensemble ;
- > évaluer la nécessité d'adaptation des planifications supérieures en vigueur ;
- > stabiliser les contraintes et les limites du secteur de développement ;

Expertises mobilisées

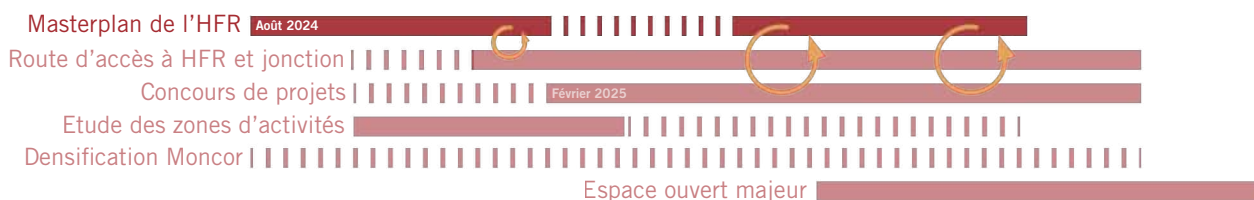
- > urbanisme
- > paysage
- > santé publique et/ou organisation des soins

Pilotage

Hôpital cantonal fribourgeois, en collaboration avec la Direction du Développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement (DIME ; coordination générale ainsi qu'avec le Service des bâtiments (SBat) et les autres services impliqués) et la Direction de la santé et des affaires sociales (DSAS), la Direction de la formation et des affaires culturelles (DFAC), la Direction de l'économie, de l'emploi et de la formation professionnelle (DEEF), l'Administration des finances (AFin), l'Université de Fribourg (UNIFR), la Haute école spécialisée de Suisse occidentale // Fribourg (HES-SO//FR), la Haute école pédagogique (HEP-PH//FR, la commune de Villars-sur-Glâne et la Régie des copropriétés bourgeoises de la ville de Fribourg.

Statut

- Projet en cours
- ■ ■ Phase en attente pendant évolution des projets liés et opportunités



B. CONCOURS DE PROJETS

Périmètre

Au sein du Pôle Santé et Formation et programmes associés, organisation de concours pour la réalisation des programmes respectifs (hôpital de soins aigus, réaffectation hôpital existant, bâtiment de formation, espaces publics...).

Objectifs

- > stabiliser les projets à réaliser ;
- > mettre en œuvre et coordonner les principes d'organisation spatiale du site (accès, programmes, stationnement, etc.) ;

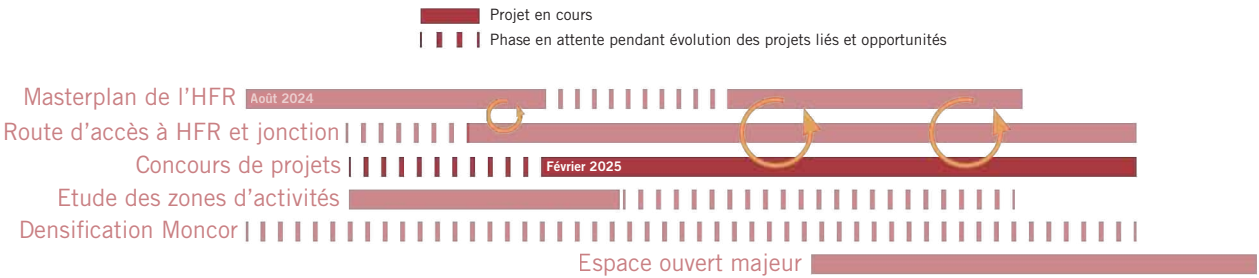
Expertises mobilisées

Variables selon le projet

Pilotage

Variable selon le projet

Statut



PÔLE D'ACTIVITÉS

A. ÉTUDE DES ZONES D'ACTIVITÉS

Périmètre

L'étude considère particulièrement les secteurs B et C du Pôle d'activités. Cela dit, afin d'assurer une cohérence d'ensemble, il sera nécessaire de coordonner ces réflexions à l'échelle de l'ensemble du Pôle Santé et Activités (PSA), en incluant le potentiel de requalification du secteur de Moncor.

Objectifs

- > stabiliser, dans la mesure du possible, la géométrie de l'infrastructure routière en lien avec le potentiel immobilier des secteurs B et C ;
- > proposer une identité paysagère commune ;
- > préciser le potentiel de développement immobilier des deux secteurs en tenant compte du modèle de développement économique poursuivi ;
- > proposer es principes de gestion des eaux météoriques et de préservation des sols.

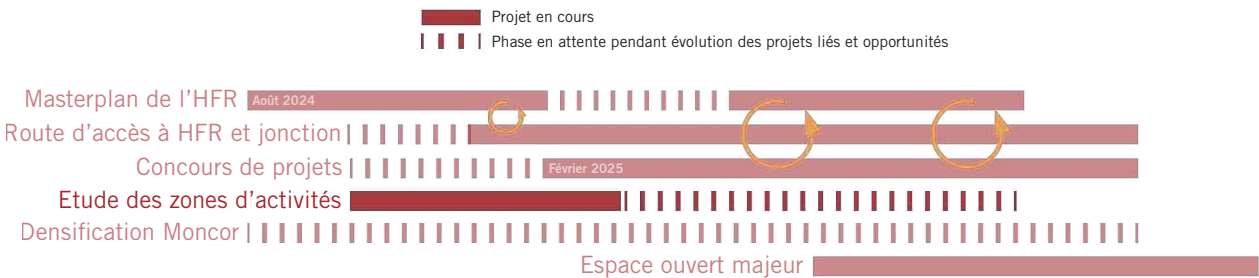
Expertises mobilisées

- > urbanisme
- > mobilité
- > génie civil
- > économie
- > paysage

Pilotage

Canton (DEEF) et Administration des finances (AFin), en collaboration avec la commune, les propriétaires fonciers, la PromFR et l'ECPF.

Statut



B. ÉTUDE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE LA REQUALIFICATION DU SECTEUR DE MONCOR

Périmètre

L'étude considère particulièrement le secteur A du Pôle d'activités qui correspond spécifiquement à la zone d'activités de Moncor. Il sera nécessaire de coordonner ces réflexions à l'échelle de l'ensemble du Pôle Santé et Activités (PSA), en incluant particulièrement le secteur B.

Objectifs

- > établir des principes permettant d'engager un processus de densification progressive de la zone de Moncor ;
- > fédérer les propriétaires autour d'une vision commune.

Expertises mobilisées

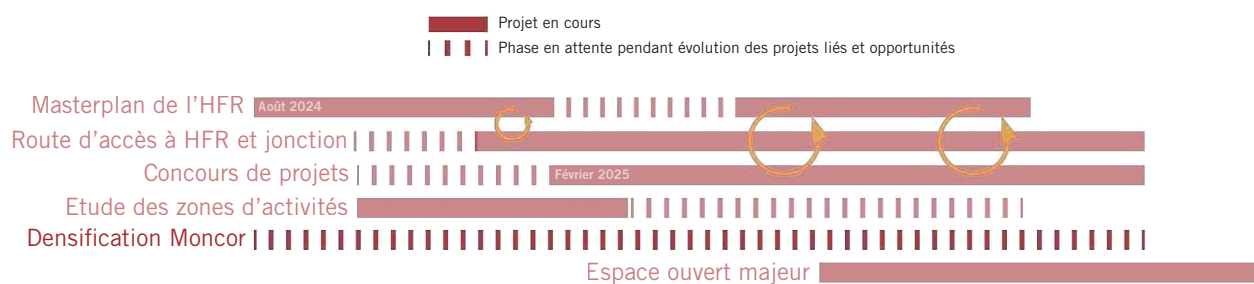
- > urbanisme
- > mobilité
- > génie civil
- > économie
- > paysage

Pilotage

Propriétaires fonciers et commune de Villars-sur-Glâne.

Statut

Au gré des opportunités.



ESPACE OUVERT MAJEUR

A. CONCOURS POUR L'ESPACE OUVERT MAJEUR

Périmètre

L'étude considère le périmètre des espaces ouverts qui comprend celui compris entre le Pôle Santé et Activités (PSA) et le Pôle Jura-Chassotte (PJC) identifié dans les mandats d'étude parallèles (MEP) de 2019.

Objectifs

- > assurer la continuité des réflexions du Pôle Santé et Activités (PSA) ;
- > établir les principes d'organisation spatiale du site (accès, programmes, etc.) ;
- > affirmer l'identité de ce nouvel « espace ouvert majeur » ;
- > ancrer les principes de gestion des eaux et de préservation des sols ;
- > affiner les options en termes d'affectation des sols.

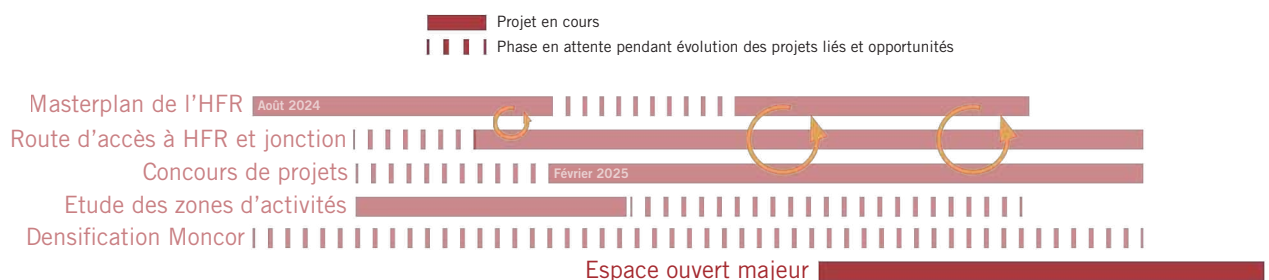
Expertises mobilisées

- > paysage
- > environnement
- > urbanisme

Pilotage

Canton (Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement, DIME).

Statut



7. Approbation du Collège d'expert·e·s

L'ensemble des membres du Collège d'expert-e-s approuvent le présent rapport.

Fribourg, le 19 mars 2025

Anouk Kuitenbrouwer, présidente



Olivier Curty



Philippe Demierre



Jean-François Steiert



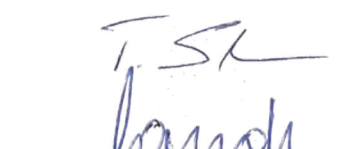
Bruno Marmier



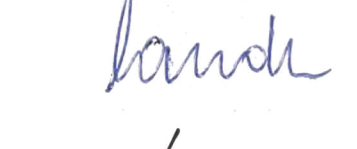
Laurent Dietrich



Thierry Steiert



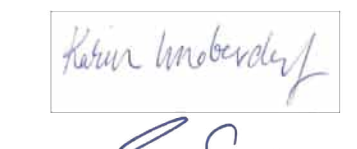
Philippe Gauderon



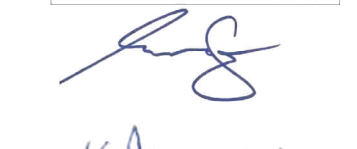
Laurent Guidetti



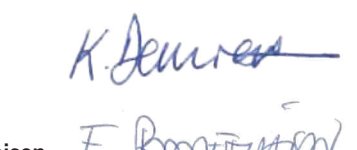
Karin Imoberdorf



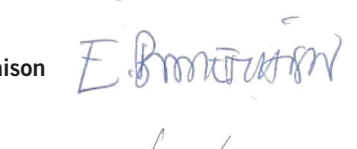
Sébastien Munafò



Kevin Demierre



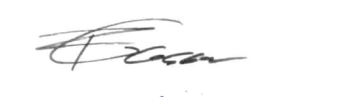
Emmanuelle Bonnemaïson



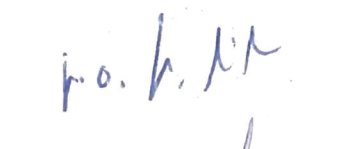
Sonia Lavadinho



Floriane Gasser



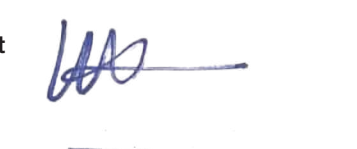
Philipp Müller



André Schoenenweid



Amélie Dupraz-Ardiot



Giancarla Papi



Philippe Berset



Maître de l'ouvrage des MEP

Canton de Fribourg

Organisateur

urbaplan

Rédaction, conception graphique et mise en page

Membres du Collège d'expert-e-s et urbaplan

Photos maquettes

Francesco Ragusa Photographie

Impression et reliure

© État de Fribourg, Service d'achat du matériel et des imprimés (SAMI)



Canton de Fribourg
Rue des Chanoines 17
1700 Fribourg
+41 (0)26 305 36 04
www.fr.ch

urbaplan

Boulevard de Pérolles 31 - 1700 Fribourg
avenue de montchoisi 21 - cp 1494 - 1001 Lausanne
+41 (0)26 322 26 01
+41 (0)58 817 00 00
www.urbaplan.ch