



Fribourg

Analyse de ville

Document final pour l'assemblée publique du 26.06.2018





Auftraggeber / Mandant

Ville de Fribourg
Place de l'Hôtel-de-Ville 3
1700 Fribourg
www.ville-fribourg.ch

Netzwerk Altstadt / Réseau vieille ville

Association suisse pour l'aménagement national VLP-ASPAN
Sulgenrain 20
3007 Bern
034 423 43 20
www.netzwerk-altstadt.ch
info@netzwerk-altstadt.ch

Auteurs

Paul Dominik Hasler
Gaël Cochand
Martin Beutler

Berne, juin 2018

L'analyse de la ville

L'analyse de la ville sert de document de base pour évaluer le développement futur du centre-ville de Fribourg, en particulier celui de la vieille ville. Elle met en évidence la dynamique qui résulte de la transformation structurelle de la ville et donne des pistes quant aux champs d'action possibles. L'analyse de ville, qui offre un regard extérieur sur la situation au cœur de la ville, est un instrument pragmatique nécessitant selon les thèmes identifiés d'autres étapes d'évaluation.

L'analyse de la ville propose quatre angles de vue :

- La vieille ville & le centre-ville (vision globale)
- L'usage commercial
- L'usage d'habitation
- L'utilisation des espaces publics & les transports

La transformation structurelle

Le terme de transformation structurelle désigne les changements d'activités résultant d'habitudes d'achat en mutation, de la croissance en zone périphérique d'une offre commerciale, d'une mobilité accrue et de nouveaux modes de vie. La principale conséquence de ce changement est l'abandon progressif du commerce de détail au centre-ville et en vieille ville et, par conséquent, l'inoccupation d'un nombre croissant de surfaces commerciales.



A Fribourg également, la transformation structurelle a commencé depuis quelque temps déjà. On le perçoit par la disparition de certains commerces, comme des magasins spécialisés.

Cette transformation structurelle est différente selon les villes. Dans certains cas, le processus est si avancé qu'il s'agit de développer des mesures afin de revaloriser l'usage d'habitation et de stabiliser l'usage commercial, voire de le concentrer de manière judicieuse. Dans d'autres, cette transformation structurelle a seulement commencé et se manifeste par une transformation progressive du commerce de détail en activités alternatives à un usage commercial.

Il s'agit alors de développer des stratégies permettant à ces nouveaux usages de perdurer, tout en maintenant certains commerces de détail particuliers (établissements publics, épicerie, fromagerie, boucherie, kiosque, etc.) pour que la vieille ville et le centre-ville restent vivants.

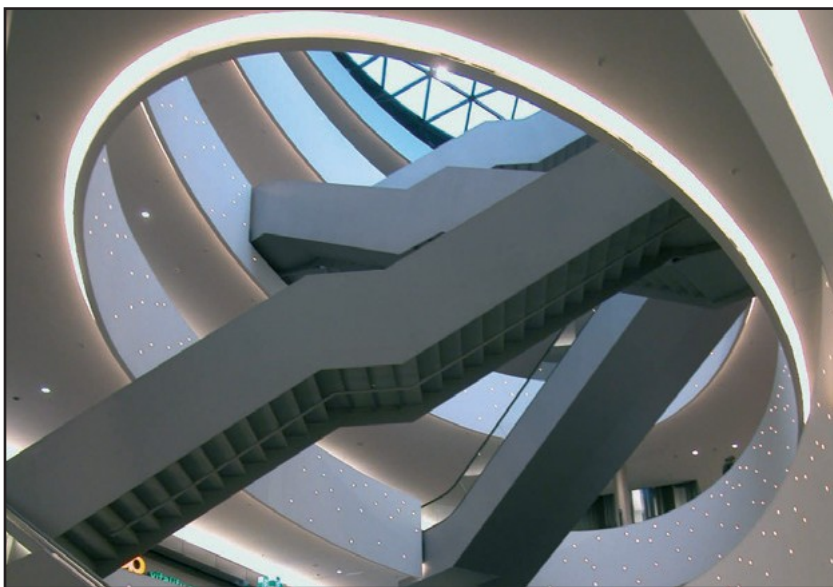
Il n'est pas impossible, bien que plus rare, de rencontrer une situation où le commerce de détail est encore bien présent, auquel cas il convient essentiellement d'en assurer la pérennité.

Les tendances

Pour cerner la dynamique d'une ville ou d'une localité (qui influence les activités et le comportement des habitants), il faut analyser l'état des tendances en matière d'habitation et d'achats. Voici les tendances généralement observées :

- Faire ses achats, c'est « ringard », faire du shopping, c'est « tendance ». Certes, acheter pour satisfaire ses besoins reste une nécessité, mais ce n'est plus cette nécessité qui détermine le développement des commerces. Actuellement, la tendance est de faire des centres commerciaux des endroits où l'on se divertit et où l'on flâne, tout en y faisant ses courses. Pour les commerçants, il s'agit de développer une offre qui allie achat et plaisir.
- Qui dit « faire ses achats » dit « grandes surfaces ». Même si le citoyen redécouvre le commerce spécialisé, il a tendance à se tourner vers les grands distributeurs.

«Sihl-City Zürich» ou «WestsideBern» ont ouvert la voie: faire ses achats est devenu une activité associée à une notion de plaisir, de délasserment et d'expérience. Le centre-ville classique n'est plus d'actualité.



- La mobilité poursuit sa progression : avec l'accroissement de la population et des surfaces urbanisées, le trafic augmente, notamment le trafic individuel motorisé. Combinée à l'abandon du commerce de détail dans les centres, cette situation plonge la Suisse dans un système où la culture de la voiture prédomine. Cette constatation se manifeste de manière plus marquée à la campagne.
- L'augmentation de notre bien-être nous rend exigeants. Ainsi, nous sommes davantage sensibles aux nuisances et au bruit du trafic routier. Les zones centres, en particulier, souvent plus denses que le reste de la ville, peuvent être sources de conflits liés à des attentes et des besoins divergents.
- La pièce unique prime : à l'heure de la production de masse, toute pièce unique prend de la valeur. Cela

s'applique aux vieilles villes et aux centres historiques en tant que lieux d'achats, de flâneries et de résidence. Les sites historiquement intacts sont attrayants, avant tout pour les personnes qui ne sont pas motorisées ou privilégient les petits trajets.

Les tensions qui se cristallisent dans le centre historique

Le centre historique, de par sa structure urbaine, sa position centrale dans la ville et son statut particulier est un quartier de la ville particulièrement sensible. Fondamentalement, quatre catégories d'intérêts, parfois conflictuels, s'y côtoient :

- L'usage commercial et de services
- L'usage d'habitation
- L'utilisation de l'espace public (voir ci-contre)
- Le trafic

Par « espace public », on entend les activités liées au centre-ville en tant que lieu de loisirs, de culture ou de fête englobant également l'occupation de la voie publique par les restaurants et les bars. Le secteur tertiaire (prestataires de services) est un locataire bienvenu, mais pas décisif. Les tensions qui se cristallisent dans le centre historique peuvent être schématisées comme suit :

	Tendance	Effet	Credo	Stratégie possible	Conflits
Usage commercial	Abandon progressif / secteur en profonde mutation – digitalisation – zapping – tourisme d'achat	Cherche à attirer le chaland à l'extérieur par un accès aisé et des éléments racoleurs	Centre historique = centre de shopping unique (avec âme)	Densification et synergie par le biais d'activités attrayantes – animations culturelles – établissements publics	Accès et places de parc
Usage d'habitation	Privilège un bon accès au centre, mais un contexte calme («niches», rues secondaires)	L'usage d'habitation s'étend peu à peu vers l'intérieur La valeur locative augmente, au détriment de certains usagers	Centre historique = grande qualité de vie possible	Valoriser les espaces extérieurs, promouvoir l'habitat en ville	Exigence d'habiter selon les standards actuels, mais possibilités restreintes dans les anciennes structures
Utilisation de l'espace public	Recherche de sites originaux – besoin d'animation des espaces publics	Le centre historique est de plus en plus utilisé pour des activités culturelles	Centre historique = décor pittoresque	Impliquer les acteurs dans les concepts globaux durables	Nuisances sonores
Trafic	Les attentes : accès et places de parc	Le centre historique devient une zone de trafic	Le centre historique = places de parc	Offrir des concepts de mobilité intégrés	Situation de concurrence avec les emplacements en périphérie

Le travail au niveau des transformations structurelles consiste dans les faits en un travail d'équilibrage des tensions. Il s'agit d'échanger, par un processus de dialogue, les attentes et les images de chacun et de parvenir à un consensus ou, mieux encore, à une vision commune.

Fribourg et sa région

Avec ses 38 000 habitants et en tant que capitale cantonale, Fribourg est un centre régional important. La ville se situe à une frontière linguistique et a une fonction charnière. Cette particularité n'est que peu perceptible. Une passerelle entre les cultures n'étant que partiellement développée, la partie francophone prévaut largement.

Les 11 000 étudiants apportent à Fribourg un fort dynamisme. De nombreux lieux de culte, des monastères et des écoles reflètent l'importance de la religion dans la ville. Cette culture est en partie encore foisonnante, mais moins importante qu'il y a 100 ou 200 ans.

Au sens large, Fribourg fait partie de l'agglomération de Berne. Berne est une ville importante pour l'emploi.



La ville fut fondée par les Zähringen, qui l'ont aménagée sur un méandre de la Sarine. La ville médiévale a été agrandie à plusieurs reprises, ce qui en fait aujourd'hui l'un des plus grands ensembles médiévaux de Suisse. La ville s'étend sur plusieurs niveaux, ce qui a favorisé le développement du centre historique. Au cours de 150 dernières années, l'expansion urbaine a dépassé les frontières de la ville médiévale. Le boulevard de Pérolles remonte à une « époque des fondateurs » (Gründerzeit). Les quartiers à l'Est de la Sarine (Schoenberet Bourguillon) datent du XX^{ème} siècle.

La forte construction de logements des dernières décennies caractérise l'agglomération de Fribourg. Les villages alentours, englobés et construits, sont devenus de grandes banlieues pavillonnaires. Les transports individuels ont façonné la région et ont contribué de manière significative à déplacer et implanter les zones commerciales sur les zones de verdure. Plusieurs centres commerciaux attirent les clients dès la périphérie de la ville. Au sens large, Fribourg fait déjà partie de la région métropolitaine de Berne. Le trajet en train prend 22 minutes à une cadence semi-horaire. D'autres lignes sont exploitées par Regioexpress et le RER. L'emploi façonne la ville de Berne, où de nombreux francophones occupent un poste dans l'administration fédérale.

En allant vers l'ouest, on ne trouve pas de références communes aussi marquées. Lausanne est à environ trois quarts d'heure. Romont, Morat, Payerne ou Bulle sont des destinations secondaires.

Recommandations ville et région

- Les politiques municipales et cantonales de Fribourg, libérales en matière de construction, ont créé un boom dans le secteur du bâtiment, au détriment de la qualité de la ville et de son développement. Les besoins de mobilité nécessaires qui en ont résulté, ont influencé le rôle du centre-ville de Fribourg et obligent la ville et le canton à investir dans des travaux d'infrastructures en faveur du trafic. Afin de contrer cette prolifération urbaine, il est important, de poursuivre une stratégie visant à bien desservir les différents sites notamment en transports publics et par la mobilité douce. Cela s'applique aussi bien aux quartiers résidentiels qu'aux activités relatives au centre-ville, telles que le shopping, la restauration, la culture et le domaine desservices.

Vieille Ville et Centre-ville

La vieille ville de Fribourg fait figure d'exception dans toute la Suisse. Le gigantesque site historique comprend plusieurs parties : Bourg, Auge, Neuveville. Les quartiers de la vieille ville se différencient considérablement les uns des autres par leur caractère et orientation propres.



La ville de Fribourg était déjà très étendue vers la fin du Moyen Âge. Son patrimoine historique lui concède une position exceptionnelle. (Gravure sur cuivre de Matthäus Merian, 1642)

Le blottissement de toute la ville contre la croupe rocheuse de la vallée de la Sarine est impressionnant. Beaucoup de fortifications sont encore préservées et décorent les hauteurs de la ville. Tout cela contribue à faire de Fribourg l'une des plus belles villes de Suisse et constitue un grand potentiel touristique.

Après la construction des chemins de fer (vers 1870), le centre autour de la cathédrale (Bourg), dans sa fonction d'origine, s'est déplacé par étapes successives vers la gare, entraînant la migration des petits magasins qui se poursuit aujourd'hui encore, ne laissant que les rues de Romont et de Lausanne comme rues commerçantes du centre-ville. Les autres ruelles du centre historique sont pour la plupart calmes et n'accueillent que quelques petits commerces ou boutiques.

Les dénivelés importants dans le centre-ville font partie des défis que doit relever Fribourg mais rendent également la ville très attrayante. L'aménagement de passages à destination des piétons pour leur permettre de passer d'un niveau à un autre n'a jamais été réellement entrepris, ce qui confère à la partie inférieure de la ville un caractère « d'îlot isolé ». Les distances ont aussi accentué ce caractère d'isolement. La distance de marche entre la gare et le Pont de Berne est plus longue que tout le boulevard de Pérolles.

Les importantes différences de niveau dans la vieille ville ont conduit la formation de quartiers très différents. Cette hétérogénéité est encore palpable aujourd'hui.



Le boulevard de Pérolles date de l'expansion urbaine du XIXème siècle. Aujourd'hui, cette rue résidentielle et commerçante animée offre un métissage de cultures et de services. Mais on note- ra que le changement structurel du commerce de détail y est aussi arrivé.

La zone entre la gare et la place Python regroupe la plus grande concentration de commerces. De grandes surfaces de détaillants s'y sont installées. La ville y a aussi construit le théâtre « Equilibre », liant ancien et nouveau.

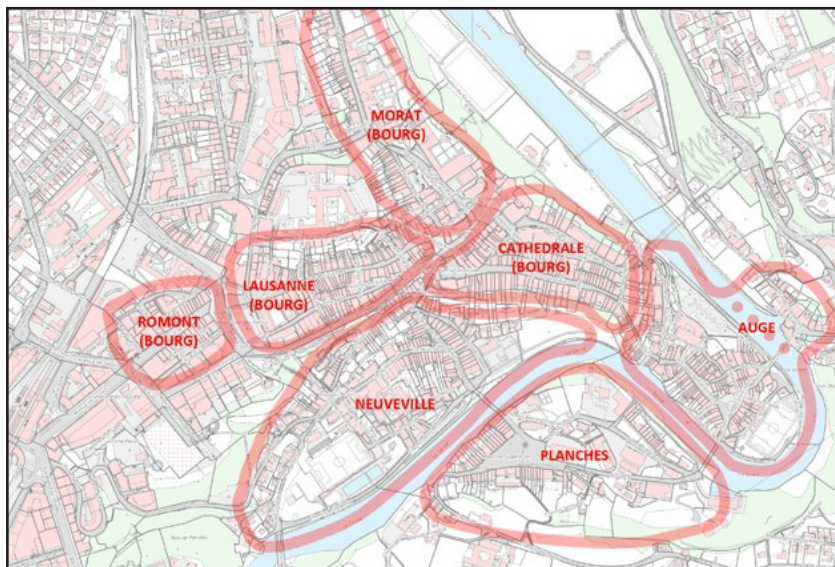
Recommandations générales :

- L'harmonie entre les différents quartiers du centre historique est fascinante et donne tout son charme à Fribourg. Chaque quartier doit être identifié et toutes ses spécificités prises en compte pour permettre de l'accompagner dans son développement. Les lieux des fréquences publics jouent un rôle central dans la question de savoir où se délimite le centre. Le centre ne peut pas être partout. Certains quartiers principalement dédiés au logement sont considérés comme des « villages ».

L'objectif principal doit être de garder le sentiment de centre-ville de la gare jusqu'au quartier de la cathédrale, ce qui n'est pas chose facile. Il est nécessaire d'établir d'un concept global, pour que les « déambulations publiques » parviennent jusqu'au quartier de Tilleul-Grenette. Pour faire « contrepoids » au quartier de la gare, il faudrait idéalement y établir un espace commercial et culturel animé ayant un rôle de centre.

Les quartiers historiques

La structure suivante des quartiers de la vieille ville nous a servi comme base de discussion et ne doit pas se substituer aux limites ou affectations « officielles ». Elle permet des échanges intéressants sur les potentiels et les perspectives.



La répartition de la vieille ville ci-contre sert de base de discussion pour un examen plus approfondi.

Quartier Rue de Romont (Bourg)

Il n'est pas facile de reconnaître la rue de Romont comme partie intégrante de la vieille ville. C'est une rue très commerciale qui bénéficie de la proximité des centres commerciaux de la gare. La zone piétonne en fait une zone de promenade attrayante. Ce quartier n'est pas ouvert vers la vieille ville. Néanmoins, la rue de Romont possède une fonction charnière non négligeable entre la gare et la vieille ville.

Recommandations concernant le quartier rue de Romont :

- D'un point de vue global, il n'est pas recommandé de créer un deuxième axe commercial parallèle à la rue de Romont car la liaison avec la rue de Lausanne serait affaiblie.



La rue de Romont est une artère particulièrement fréquentée et s'étire vers la gare. Ce n'est qu'au deuxième coup d'œil qu'on la perçoit comme partie intégrante de la vieille ville.

Quartier Rue de Lausanne (Bourg)

Les rues de Romont et de Lausanne forment l'axe principal de la vieille ville et du centre-ville. Elles dépendent des flux de la gare et des centres commerciaux autour.

La place Georges-Python, qui marque la séparation de ces deux rues de la vieille ville, influe également sur les fréquences. La rue de Lausanne est déjà beaucoup moins commerciale que la rue de Romont. La route des Alpes, en tant qu'axe parallèle, pourrait servir au stationnement, car elle n'a, aujourd'hui, presque plus de fonction d'utilité publique.

La rue de Lausanne est pour ainsi dire l'artère principale de la vieille ville mais, commercialement parlant, elle a beaucoup de mal à rester attractive. Les divers commerces ressentent la lente baisse du pouvoir d'achat.



Les disparités dans cette partie de la vieille ville sont un obstacle supplémentaire pour accéder à sa partie inférieure.

Recommandations concernant le quartier Rue de Lausanne :

- L'objectif est de garder la rue de Lausanne comme artère principale majeure pour le shopping, la restauration et les rencontres. Aujourd'hui, cette fonction se trouve menacée. Dans l'intérêt de tout le centre-ville, il est important que cet axe reste vivant et attrayant.
- Le quartier de Tilleul-Grenette joue un rôle primordial. Une portion de centre doit y être créée.

Quartier Cathédrale (Bourg)

Le centre historique, qui a été construit sur un site au-dessus de la Sarine, se situe autour de la cathédrale. La Grande Rue, la Rue des Chanoines et la Rue du Pont Suspendu sont denses et se caractérisaient autrefois par les petits commerces et de nombreux prestataires de services. En grande partie, ces activités ont disparu, de sorte que ce quartier subit aujourd'hui un chamboulement.



La Grande Rue était autrefois l'axe principal animé de la ville. Aujourd'hui, elle est devenue une rue ultrapérimétrique avec une orientation peu claire. Il faudrait parler ensemble de son réaménagement.

La nouvelle gestion de la circulation (fermeture du Pont de Zähringen en 2014) a accentué cette mutation. En revanche, le réaménagement de la vieille ville renforcerait la valeur des espaces extérieurs et la qualité de la vie et de l'habitat dans les prochaines années.

Recommandations concernant le quartier de la Cathédrale :

- Les mesures d'aménagement prévues dans l'immédiat autour de la cathédrale sont satisfaisantes et attrayantes, mais elles ne ramèneront pas le caractère de rue passante (avec des magasins). En parallèle, il faut repenser le rôle de vie et travail (allées, espaces de jeu pour les enfants, crèches, ateliers d'artisanat). Un vaste débat est nécessaire dans ce quartier, afin de définir de nouvelles visions et possibilités.
- Il est impossible d'empêcher que le quartier autour de la cathédrale ne se vide des commerces classiques. En raison de la chute des loyers des rez-de-chaussée, des usages modernes et ambitieux sont, cependant, envisageables. Il est nécessaire d'accompagner les propriétaires de façon à ce que le changement du quartier puisse être mené activement et influencé de manière positive.
- La question des usages et affectations des rez-de-chaussée est un enjeu particulièrement important. Dans l'impossibilité de retrouver des commerces et magasins traditionnels, il faudra faire preuve d'innovation, investir de l'énergie et accepter des rentabilités faibles voire nulles (ou même légèrement déficitaires) si l'ambition est de les activer par des usages alternatifs au logement privatif. Soigner les espaces extérieurs et permettre leur appropriation par les usagers (des rez-de-chaussée et des étages) sera également un enjeu.

Quartier Rue de Morat (Bourg)

On oublie un peu vite la partie nord-est de la vieille ville car elle ne connaît pas le même chamboulement dramatique que le quartier de la cathédrale ou la partie basse de la vieille ville. En raison de la forte circulation automobile sur la rue de Morat de la porte historique au Varis (le tronçon du Varis à la Grenette a connu une diminution du trafic de plus de 30% suite à la fermeture du pont de Zaehringen) cette partie de la vieille ville apparaît comme plutôt délabrée et les usages et activités réduits à des formes de niches.

La rue de Morat souffre d'une circulation dense. L'aménagement du trafic routier empêche en le développement.



Cependant, les musées (Tinguely / Gutenberg / Art et d'Histoire) représentent un atout majeur, de par leur fréquentation. Et la rue Pierre-Aeby présente aussi des usages intéressants dans les secteurs de l'art / de l'artisanat / de la mode / de l'art de vivre. Un créneau créatif y a émergé. Le quartier a donc développé de nouvelles dispositions à partir du changement structurel en cours.

Recommandations concernant le quartier Rue de Morat :

- Dans la rue de Morat, nous devons trouver un équilibre entre les appartements trop peu chers et un retour sur investissement immobilier trop juste. Le manque d'entretien peut être un problème. En même temps, il faut travailler à une diminution du trafic et au réaménagement de l'espace routier.
- La rue Pierre-Aeby apparaît comme une révolution en ce qui concerne les nouvelles exploitations et de nouveaux groupes de clients. Cela pourrait également être avantageux pour d'autres sites du Bourg. En collaboration avec les propriétaires et les commerçants, nous devons encourager ce développement.
- Le développement du quartier autour de Rue de Morat dépend d'un concept global adapté à la région de Tilleul-Grenette. Le sujet est développé dans le chapitre concernant l'espace extérieur.

Quartier de l'Auge

Le quartier de l'Auge, en dessous de la cathédrale, était autrefois situé sur l'axe principal qui traversait le Pont de Berne. Ses bâtiments sont représentatifs de l'époque. Ce n'est pas comparable au quartier de la « Matte » à Berne, à l'aspect rural, façonné par l'artisanat. Le quartier de l'Auge est devenu un quartier agréable à vivre. Les rez-de-chaussée sont davantage utilisés pour des activités « locales » qu'orientées commercialement sur l'ensemble de la vieille ville. La place du Petit-St-Jean est le centre de ce « village » mais se trouve actuellement dans une phase de transformation, qui est liée à l'identité du quartier.

Recommandations concernant le quartier de l'Auge :

- Le quartier de l'Auge est coupé de celui du Bourg par le Stalden. Une meilleure liaison y serait la bienvenue et devrait relier la cathédrale à la place du Petit-St-Jean. Le projet d'un ascenseur au pont de Zähringen, qui demande d'être approfondi, ne semble pas aujourd'hui être à lui seul capable de combler ce manque.
- Il est nécessaire d'entamer un processus de discussion commun concernant la zone du quartier de l'Auge vers la place du Petit-St-Jean. La question qui subsiste, est de savoir dans quelle mesure cette place doit être « publique ». Est-ce une tribune pour une « scène » de cafés et de bars dans un cadre poétique et lyrique ? Ou est-ce une place de quartier pour jouer et se détendre ?



Le quartier de l'Auge est un quartier résidentiel avec une forte identité, qui lui est propre. La qualité de construction y est exceptionnelle.

La Neuveville

La Neuveville est en fait la « Ville Basse ». Elle se trouve directement au pied des falaises de la partie supérieure de la vieille ville. Y règne ici aussi l'âme d'un village. On s'y connaît, on y fréquente les quelques restaurants, boutiques et les prestataires de services qui se sont établis ici et là. En raison des dénivellations considérables et malgré le funiculaire et les escaliers, la circulation piétonne entre la partie supérieure de la ville historique et la Neuveville reste marginale.

La Neuveville possède également sa propre identité et profite de son « insularité » au milieu de la ville. Les berges de la Sarine représentent tout d'abord un formidable espace naturel juste au seuil des habitations, qui comprennent des promenades et des lieux de baignade.

Recommandations concernant La Neuveville :

- La Neuveville doit être conçue comme un quartier, qui posséderait sa propre « magie ». Le tourisme y pourrait jouer un rôle déterminant : l'eau, le décor, l'art, l'histoire.
- La coexistence entre la circulation automobile et celles des piétons n'a pas encore été aménagée de manière optimale. À long terme, la création d'une zone de rencontre (vitesse limitée 20 km/h, priorité aux piétons) serait judicieuse. Cela permettrait de réduire les mesures de réaménagement précédentes.

La Neuveville se compose d'une communauté qui assume le fait d'être considérée comme un village. Cela limite également les perspectives de développement.



Les rives de la Sarine traversent le quartier de la Neuveville, ce qui offre un contraste merveilleux entre la ville et l'environnement naturel.



Les Planches

Les Planches sont une spécialité ou une curiosité de la ville. On a conçu, ici aussi, en « périphérie », une portion de ville au décor imposant. Au centre se situe la Planche Supérieure, une énorme place au pied du plateau et des fortifications de Bourguillon. À l'origine, utilisée comme place du marché aux bestiaux, elle n'a aujourd'hui que d'autre fonction que celle de parc de stationnement.

Outre cette place, on y trouve des exploitations industrielles essentielles telle que la prison, la centrale électrique ou l'ancien gazomètre (« Port de Fribourg ») qui a été transformée en centre culturel foisonnant, devenant aujourd'hui un « laboratoire urbain » utilisé par une large population. À l'avenir, l'aménagement du « Werkhof » représentera un centre de quartier conséquent.

Recommandations concernant le quartier des Planches :

- Ce quartier doit également être considéré comme un « village », avec une atmosphère à part et des qualités qui lui sont propres. Il ne doit pas répondre aux exigences du centre-ville.
- La Planche Supérieure est une exception. Fondamentalement, son usage fonctionnel comme parc de stationnement se justifie mais pourrait être amélioré. Des jardins et des espaces extérieurs pourraient être aménagés le long des façades, comme c'est déjà le cas à certains endroits. Les places de parking pourraient se situer au milieu, assorties de décorations florales mobiles.
- L'ancien gazomètre est un biotope pour les nouvelles activités urbaines et constitue un élément très précieux pour la vieille ville.



La Planche Supérieure est une énorme place, mais son utilisation reste chaotique. Au moins le long des façades, on pourrait renforcer l'habitat en y introduisant des zones semi-privées (et éléments de jardin).

Cette friche, dont l'usage n'est qu'éphémère, démontre d'ores et déjà que cette forme de créativité et de coexistence est un enrichissement pour la vieille ville. On pourrait aborder ce thème de « laboratoire urbain » qui pourraient y voir le jour, par exemple celui des bâtiments expérimentaux ou l'archétype moderne de vieille ville.

Commerce de détail / restauration / tourisme

À Fribourg, les petits magasins sont aujourd'hui concentrés autour de la gare ou des grands centres commerciaux aux alentours. Près de la gare, Fribourg Centre (dont le locataire principal est COOP) offre une large gamme de produits et profite de son emplacement stratégique. Ainsi les enseignes Migros et Manor se trouvent à une courte distance de l'actuelle vieille ville. La rue de Romont sert de liaison entre la vieille ville et le quartier la gare.

Pour Fribourg intra-muros, la rue de Lausanne représente un endroit à forte fréquentation pour les petits commerces. Un large choix de boutiques, dites traditionnelles, se concentrent entre la rue de Romont et la place des Ormeaux. En même temps, cette rue est la plus touchée par les changements actuels et se trouve menacée.

Depuis des décennies, on accorde moins d'importance aux quartiers du centre historique. Aujourd'hui, le commerce de détail dans la vieille ville doit trouver une stratégie de concentration claire afin de pouvoir y persister.



Dans les autres parties de la vieille ville, le commerce de détail a largement disparu et n'existe plus que sous forme de vestiges ou alors sous forme de nouvelles activités (jeune création, prestataires de services, art). Il semblerait que dans certaines anciennes rues commerçantes, une nouvelle tendance émerge avec des magasins qui proposent des initiatives locales et des produits régionaux. Ces magasins bénéficient de l'atmosphère de la vieille ville et des magasins proches du même type. C'est aujourd'hui partiellement le cas (rue Pierre-Aeby) ou du moins en partie (par exemple, Grande Rue). Quoique dans une moindre mesure, c'est aussi le cas des emplacements individuels du Quartier de l'Auge et de la Neuveville, où se côtoient de nouvelles boutiques et des commerces de proximité classiques (boulangerie, boucherie).

Le commerce de proximité doit toujours faire face au développement du commerce en ligne. À moyen terme, cela va entraîner une nouvelle chute de la demande de surfaces commerciales, même de celles situées aux meilleurs emplacements. Les boutiques passeront ainsi de plus en plus à de meilleurs emplacements. Cela entraînera un déplacement supplémentaire de la consommation vers la gare.

Le secteur de la restauration est encore très dominant dans la vieille ville et ce malgré les pressions qu'il subit. De nombreux restaurants traditionnels dans la partie basse de la ville ont cessé leur activité. La place du Petit-St-Jean n'est plus l'endroit préféré pour sortir. Dans le quartier de la Planche supérieure, beaucoup de petits établissements ont tiré leur révérence. Le recul de la restauration s'explique par le renouveau général dans ce secteur : le déclin des restaurants classiques au profit d'offres gastronomiques nouvelles et de restauration rapide. La perte de places de stationnement à proximité d'établissements publics n'est pas un facteur déterminant de leur déclin. Par ailleurs, dans le cas de place du Petit-St-Jean, moins d'une vingtaine de places ont été supprimées depuis 2010.

L'espace autour de la cathédrale doit être revalorisé par des futures mesures d'aménagement. Cela rendrait une zone considérable et attrayante à la fois pour les piétons, pour la restauration et pour l'usage du rez-de-chaussée. Toutefois, il ne sera pas facile de développer ce site, vu la concurrence avec tous les autres sites, en partie vacants.

Le cas échéant, le tourisme pourrait y remédier. C'est un facteur non négligeable, bien qu'il ne joue pas un rôle dominant étant donnée la taille de la ville. C'est la zone autour de la cathédrale qui bénéficie le plus de la fréquentation des touristes. Mais il manque tout de même un profil touristique qui favoriserait une attractivité suprarégionale, voire internationale.



Les nouveaux formats de commerces n'arrivent pas non plus à attirer l'ancienne clientèle mais ils constituent un élément important dans la création d'une nouvelle économie des rez-de-chaussées. (Image: Rue Pierre-Aeby)

Recommandations

- Il ne sera pas possible de reconquérir le commerce de détail dans la vieille ville. Il sera même difficile de le garder dans les emplacements actuels. Cela doit être communiqué au public, afin de ne pas donner l'impression que Fribourg est responsable de ce changement en n'ayant pas pris les bonnes décisions.
- La rue de Lausanne doit être une liaison importante entre la gare et la cathédrale, au centre des efforts visant à développer un commerce de détail efficace dans la vieille ville. Plusieurs mesures seraient à mettre en œuvre afin de maintenir l'attractivité de la rue de Lausanne.

- La réévaluation de l'ensemble de la zone de Tilleul / Grenette / Hôtel de Ville est la mesure phare. Cette zone doit s'appuyer sur des facteurs fonctionnels et doit être revalorisée. En plus de la gare, un deuxième pôle animé doit être créé dans l'espace du centre-ville. Le but des passants doit être de venir jusqu'ici.
- Par la combinaison divers flux de touristes (vers la cathédrale, vers les musées, vers la vieille ville), on devrait réussir à maintenir des magasins et des restaurants dans la zone mentionnée. Cela nécessite un agrandissement de la zone qui se trouve à l'extérieur des bâtiments, afin de permettre l'étalage en terrasse.
- La revalorisation du café des Arcades (Place des Ormeaux) et de la place sont capitales. In fine, il est nécessaire de développer un concept global qui s'étende jusqu'à l'Hôtel de Ville et la Grenette. La partie ancienne du centre-ville doit être conçue avec un pavage (ou dallage) ou un aménagement uniforme. L'hôte doit avoir la possibilité d'accéder à la cathédrale sans effort (actuellement problème de circulation et espaces publics non reliés entre eux). Il faudrait vérifier, si une zone de rencontre ne faciliterait pas la traversée pour les piétons (comme à la rue de l'Hôpital).
- Les parties inférieures de la vieille ville (quartier de l'Auge, Neuveville, Planches) devront se contenter de l'offre actuelle. Le commerce de proximité ne peut y être que de petite taille (« para-magasins »). Pour y parvenir, une grande originalité et un caractère diversifié seront nécessaires. On pourrait également envisager un magasin du quartier à petite échelle (300 m2 COOP ou Volg). Le souhaite-t-on vraiment ou préfère-t-on une vie de quartier avec des commerces traditionnels (épicerie, fromagerie, boucherie, etc.) ?

Toute la zone entre Tilleul et Grenette est d'une importance cruciale pour la vieille ville. Un espace animé, attrayant et fédérateur doit y être créé.



- Le secteur gastronomique dans la ville basse (Auge, Neuveville, Planches) est un élément essentiel du mode de vie là-bas et doit être préservé. Il faudra trouver un modus vivendi dans ces quartiers pour assurer la cohabitation avec les activités nocturnes. A la place du Petit-St-Jean se pose précisément la question de la coexistence entre le quartier et la restauration.

- L'activité de la restauration pourrait stimuler le quartier autour de la cathédrale (ancienne douane) mais la reprise semble plus fébrile, en comparaison à celle de la place des Ormeaux. Nous constatons, qu'il y a aussi une concurrence entre les différents lieux. Tout d'abord, il faut se concentrer sur les différents rôles de l'ensemble Tilleul-Grenette, qui pourraient entraîner un renouveau aux alentours de la cathédrale.
- Le fonctionnement du commerce de détail et de la restauration dépend de la proximité de places de stationnement. Il faut s'en assurer malgré la revalorisation de Bourg (re-qualification du projet 2019-2021). Vous trouverez plus d'informations au chapitre « Transport et espace extérieur ».
- Le tourisme est une activité à fort potentiel. La ville historique et son cadre sont tellement imposants, qu'ils pourraient être mieux valorisés commercialement, par exemple sous forme de curiosités, assorties de parcours thématiques, d'événements et d'autres activités. Il faudrait réfléchir à la possibilité de l'inscrire au patrimoine mondial de l'UNESCO. Il faudrait aussi aborder le thème de l'hôtellerie / auberge de jeunesse dans la vieille ville.



L'édifice de la police cantonale a une position clé dans le renforcement de la zone de Tilleul-Grenette. Un usage attrayant du bâtiment devrait revitaliser la fonction de rez-de-chaussée.

- Les efforts dans le domaine du commerce de détail doivent être soutenus par les associations des magasins concernés. Il faut cependant distinguer le niveau stratégique du champ d'action. La stratégie doit être développée collectivement par quartier. Les activités peuvent se dérouler par ruelle ou portion de rue, avec l'implication des propriétaires.

Usage résidentiel

L'offre et la demande de logements dans le centre de Fribourg est satisfaisante. Les maisons de la vieille ville sont bien entretenues et habitées. Nous n'avons constaté aucun problème réel.

Dans la vieille ville l'usage le plus important des bâtiments est l'habitat. Il s'étend également au rez-de-chaussée dans de nombreux endroits. Les devantures des maisons jouent un rôle central.



La rue de Morat est certainement la plus encombrée par la circulation mais à l'arrière des maisons se cachent des jardins, ce qui en facilite la location. L'expansion de bidonvilles n'a pas été établie. Il semble que la vie nocturne n'influe pas sur la vie résidentielle. Malgré toute une série d'activités en plein air proposées, il semblerait qu'elles soient bien intégrées au cadre résidentiel et qu'elles n'aient, jusqu'à présent, entraîné aucun conflit majeur. Ce mélange culturel est plutôt bien accepté.

Un habitat très prisé et une situation immobilière stable exercent une forme de pression sur les rez-de-chaussée. La ville est également confrontée à cette pression sur des tronçons de routes, où l'usage des rez-de-chaussée doit être orienté vers le public (plan du dosage des fonctions). L'offre et la demande satisfaisantes n'ont pas entraîné de réduction de logements bon marché. Cependant, des lieux singuliers à fort potentiel restent très prisés. A contrario, nous avons pu constater certaines tensions entre les habitants les plus anciens et les nouveaux arrivants. Ces derniers sont attirés par une vie plus calme, alors que les « autochtones » défendent plus largement le mélange de bureaux, de commerces, de restaurants et d'habitats. Ceci se remarque, par exemple, par des avis divergents sur la question des places de stationnement ou de la circulation.

Recommandations

- L'habitat sera l'exploitation économique principale de la vieille ville. C'est aujourd'hui l'usage le plus important. Les propriétaires doivent être informés de la lente évolution des loyers au sein d'un même édifice et il faut développer

avec eux, des concepts pour prémunir le repli du commerce de détail. L'objectif doit être la réduction des loyers des rez-de-chaussée, avant qu'ils ne restent vacants et que cela n'entraîne leur chute et une dévaluation du bâtiment.

- Habiter en rez-de-chaussée est déjà plus courant dans les ruelles voisines et ce n'est pas un problème. Il conviendra à l'avenir d'en faire beaucoup plus. Cet objectif peut être atteint en équipant les espaces publics de bancs, de plantes et de zones semi-privées. Cet usage du domaine public doit être encouragé dans les zones appropriées mais doit être accompagné d'une charte de règles conçue et contrôlée en connivence avec les riverains.



L'usage de l'extérieur en tant que zone semi-privée peut être attrayante et peut améliorer la qualité de vie. À Fribourg, cela pourrait également être appliqué dans de nombreux endroits. (Dans la photo Bremgarten AG.)

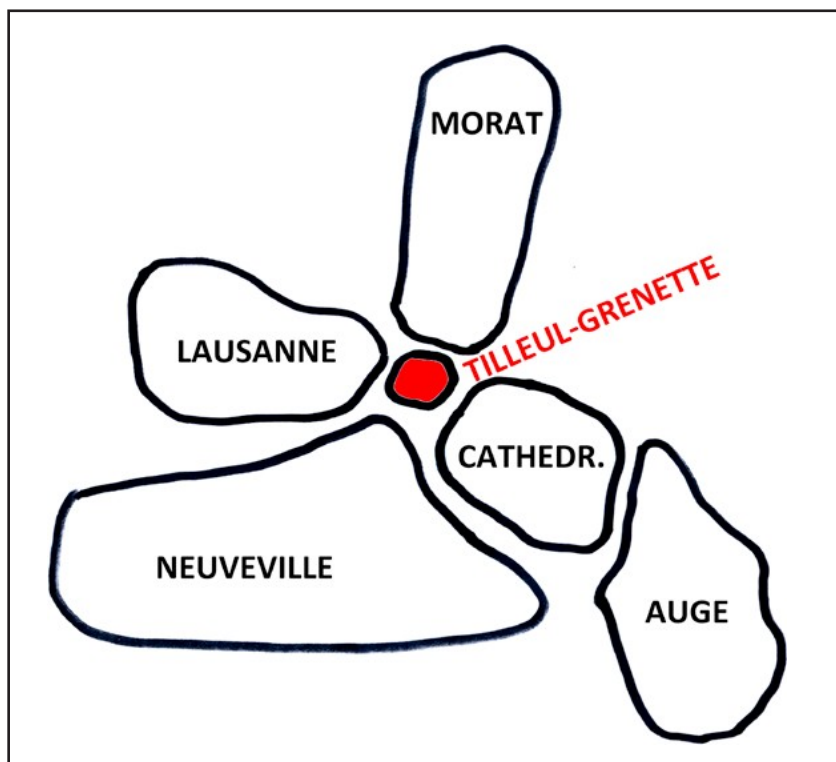
- Le fait de garder l'usage des rez-de-chaussée orienté pour le public (plan du dosage des fonctions) est juste mais doit constamment être révisé à la lumière des changements structurels. Pour faire face à ces changements, il faudra constamment innover et être créatif dans la recherche et le soutien à des usages alternatifs aux commerces traditionnels et au pur logement privatif. On peut en effet empêcher le logement au rez-de-chaussée tant qu'on a une vision et des potentialités pour des affectations alternatives : établissements para-commerciaux, ateliers, salles communes, etc. Il faudra pouvoir faire une évaluation récurrente de la situation car le quartier est en mutation.

Espaces extérieurs et circulation

Fribourg dispose d'un grand nombre de places, d'espaces extérieurs pittoresques et de belles rues bordées de bâtiments imposants. La « toile de fond » de cette ville est magnifique. Il s'agit donc de mettre en scène ce décor et de le remplir de vie. Cette « vie » est actuellement en pleine mutation. Jusqu'à présent, seul le commerce de détail assurait cette animation. Avec le changement structurel, d'autres usages doivent permettre à la vieille ville de rester un lieu de rendez-vous où il fait bon vivre et se croiser. De multiples possibilités existent (écoles, culture, administrations, musées, etc.), même si le commerce de détail reste la solution la plus attractive pour les rez-de-chaussée.

La vieille ville est sectionnée à deux points importants. D'une part, il y a la rue de l'Hôpital entre rue de Lausanne et rue de Romont. Une zone de rencontre y facilite le passage. Néanmoins, et ce malgré la grande ouverture du tissu urbain (Place Georges Python), une forte disparité entre les quartiers persiste.

La zone «Tilleul-Grenette» joue un rôle clé dans la structure historique de Fribourg. C'est le carrefour entre les différentes zones, qui assure une distribution et une connexion du flux des passants.

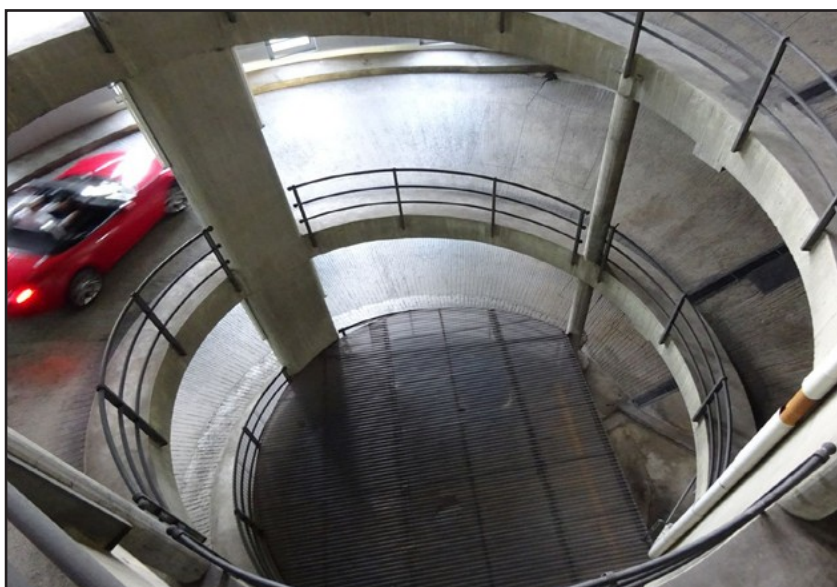


La deuxième coupure se situe au niveau de la place du Tilleul où il n'y a pas de liaison conviviale entre la rue de Lausanne et la mairie. Il n'y a pas non plus de connexion entre la place des Ormeaux et la cathédrale ni avec le musée. L'aménagement urbain axé sur la circulation et sur la fragmentation de ce gigantesque espace extérieur font que les quartiers ne sont pas reliés entre eux. Par conséquent, les flux de passants venant de la rue de Lausanne sont considérablement réduits.

La circulation dans la vieille ville est devenue plus fluide grâce au pont de la Poya. Aujourd'hui, plusieurs rues doivent être réhabilitées. La route des Alpes est celle qui a subi la plus lourde intrusion et ne peut qu'être difficilement améliorée, (un belvédère ?). D'autres parties de la vieille ville peuvent évoluer dans une direction plus touristique ou résidentielle.

La limitation de la circulation et de la vitesse, ainsi que la fermeture du pont de Zähringen ont permis de mieux découvrir et apprécier le quartier du Bourg. Malheureusement, l'activité commerciale a déjà largement diminué. On créa donc un espace extérieur valorisé, avec une affectation des rez-de-chaussée déjà disparu. Au début, cela provoquera des frustrations. Néanmoins, la réhabilitation paysagère semble nécessaire.

Dans le quartier de la Neuveville, la reconversion de la rue de la Neuveville a entraîné une amélioration de la qualité de vie, même si le moyen actuel (une rampe pour la protection des piétons) semble provisoire. On constate que la coexistence entre la circulation des voitures et celle des piétons est difficile à harmoniser et qu'elle relève, au final, de la question de la mobilité urbaine. C'est une problématique qui se pose au fur et à mesure.



Le Parking de la Grenette joue un rôle important dans la stabilisation des magasins et du commerce dans la vieille ville. Il est nécessaire d'ouvrir au public les parkings qui sont utilisés par le canton.

Le problème du stationnement présente particulièrement un défi majeur dans un bâti urbain médiéval. Aussi bien les consommateurs que les riverains ont besoin de places de stationnement, ce qui génère une pression énorme sur l'espace extérieur. Le mouvement opéré par la ville a engendré la suppression de certaines zones de stationnement (par exemple, place du Petit-Saint-Jean). Autour de la cathédrale une nette réduction de places de parking doit aussi avoir lieu, ce qui entraînerait des conséquences néfastes pour le logement, les prestataires de services et le commerce. La stabilisation du commerce et des magasins dans ce secteur (Bourg, cathédrale, rue de Lausanne, place des Ormeaux) exige un aménagement de places de stationnement précautionneux. Celles-ci sont actuellement nécessaires pour le commerce et représentent la clé de la revalorisation de la zone de « Tilleul-Grenette ».

La gestion du stationnement dans la ville historique est réglée par le Plan directeur de la ville historique (PDVH), dans lequel prévaut le principe de conservation des places de parc. Aucune place n'est supprimée (en lien avec la requalification d'un espace public par exemple) sans être remplacée (dans un périmètre incluant le quartier du Bourg, la route de Berne et celle de Bourguillon avec également à l'étude l'extension des parkings existants de la Grenette et des Alpes).

Recommandations concernant l'espace extérieur et la circulation

- Nous devons maintenir et consolider la liaison allant de la gare à la cathédrale comme axe principal de la vieille ville. Cela nécessite une réorganisation de la place de l'Ormeaux / Tilleul / Grenette pour reconnecter les quartiers de la vieille ville entre eux. On doit pouvoir rejoindre la mairie ou la cathédrale sans interruption notable, depuis la rue de Lausanne. Un revêtement continu, ainsi qu'un élément facilitant la traversée, comme par exemple une zone de rencontre, prendraient tout leur sens. Il est important d'avoir une vision globale de cet espace, y compris de la coexistence entre la circulation et les piétons.

Le retrait des places de stationnement a des effets plus ou moins importants en fonction du secteur d'activité. Par conséquent, il faut prendre en considération chaque secteur d'activité et privilégier le stationnement à durée limitée.



- Dans le quartier du Bourg, il est nécessaire de règlementer les places de stationnement. Elles sont essentielles pour l'activité commerciale, déjà affaiblie. Il faut trouver comment améliorer les espaces extérieurs en gérant cette problématique, par exemple de la manière suivante :
 - Prioritairement, des stationnements de courte durée (maximum 1h) pour les secteurs sensibles. Ceux-ci doivent être préservés et exploités intelligemment.
 - Les riverains disposeront des places de stationnement la nuit, de 19h à 9h. Pendant la journée, ils devront garer leur véhicule à l'extérieur des zones d'activité commerciale.
 - Il ne serait pas exclu que le quartier autour de la cathédrale adopte l'interdiction de circulation la nuit, ce qui entraînerait une réduction du trafic de recherche d'une place par gens qui sortent au restaurant. L'accès pour les riverains resterait toujours possible.
 - Les rues autour de la cathédrale ne doivent pas être complètement exemptes de places de stationnement. Il faudrait trouver une solution, où des « îlots de stationnement » seraient créés dans l'espace de rue mais aussi pour les restaurants ou les espaces extérieurs semi-privés.

- Il faudra bien expliquer à la population, le but des travaux de rénovation de l'espace extérieur autour de la cathédrale, afin de ne pas générer de fausses attentes dans l'opinion. La rénovation ne suffira pas à relancer l'activité à elle seule.
- Le parking souterrain de la Grenette doit être accessible au public. Les problèmes liés à la réduction des places de stationnement dans les rues autour de la cathédrale peuvent être compensés par un parking dans cet emplacement central (bien que d'autres pistes, comme celle de l'extension du parking des Alpes soient également à l'étude). Le canton joue un rôle crucial dans le développement de la vieille ville. En contrepartie, l'administration cantonale devra mettre en place une gestion interne de la mobilité, afin de réduire la part de voitures particulières de ses employés.



La vieille ville se développe. Même aujourd'hui, les usages changent et les prix bougent. La sécurité des investissements ne peut se produire que si toutes les parties arrivent à s'entendre sur une stratégie commune.

- La création d'un ascenseur reliant le Pont de Zähringen à la rue de Lenda ne permettra pas à elle-seule d'amélioration significative de la situation actuelle (pas de connexion directe avec le quartier de l'Auge et les parkings en aval). Il serait intéressant d'étudier un service de navette vers le Stalden (minibus automatisé comme à Sion) ou réfléchir à une attraction touristique sous forme de « train électrique à crémaillère ».
- Le pont de Zähringen est une curiosité et pourrait bénéficier d'un meilleur aménagement ou d'une attraction : point de vue, toboggan, installation artistique, un glacier au-dessus du vide, etc.
- Les différences d'altitude dans le centre-ville de Fribourg amènent à réfléchir à développer un service de livraison à domicile selon le modèle de Berthoud (programme pour l'emploi, livraison avec vélos électriques). Cette mesure permettrait d'apporter un avantage à la population de Fribourg, n'ayant plus besoin de se rendre dans les grands centres commerciaux de la périphérie pour faire leurs courses. À Berthoud (15'000 habitants), le service de livraison à domicile a permis un volume annuel de 50'000 livraisons et représente maintenant une mesure de fidélisation importante du commerce local.

Procédure ultérieure / processus

Discussions avec les organisations de la vieille ville

En raison de l'urgence des questions concernant l'avenir des magasins dans la rue de Lausanne et du positionnement des différents quartiers de la vieille ville, nous avons organisé, en accord avec la mairie, une consultation pour discuter avec les associations du quartier et professionnelles de la vieille ville. Les discussions suivantes ont eu lieu :

- Mercredi 21.06.2017 : rencontre avec l'Association des intérêts de Bourg (www.lebourg.ch). Personnes présentes : Alexandre Sacerdoti, l'Association des intérêts du Bourg
- Mercredi 21.06.2017 : rencontre avec l'Association des intérêts des commerçants et des artisans des quartiers de la Basse-Ville de Fribourg (Auge et Neuveville), AICAB (www.aicab.ch). Personnes présentes : Denis Guiet, Nicolas Bertschy, Eva Heimgärtner
- Mercredi 21.06.2017 : rencontre avec l'Association Avenir Economique Vieille Ville, AEVV (www.facebook.com/avenireconomiquevieilleville). Personnes présentes : Michaël Déforné

Le centre-ville de Fribourg est complexe et diversifié. Tous les quartiers ne sont pas touchés par les mêmes changements en cours : chaque quartier a des préoccupations et des thèmes, qui lui sont propres.



- Mercredi 21.06.2017 : rencontre avec l'Association des Intérêts de l'Auge, AIAUGE (www.aiauge.org). Personnes présentes : Angelika Greim, Rainer Weibel
- Mardi 10.07.2017 : rencontre avec l'Association des commerçants du quartier du Bourg et de la rue de Lausanne. Personnes présentes : Chantal Aeby, Madeleine Siffert, Xavier Goedecke, Roland Blanc
- Mercredi 19.07.2017 : rencontre avec l'Association pour la défense des intérêts du Quartier de la Neuveville, IQN (www.neuveville-fr.ch). Personnes présentes : Fabienne Dominique Curty

Les discussions ont largement contribué à la compréhension de la vieille ville et de ses intérêts. Il convient d'associer ces organisations au développement de stratégies et de mesures. Cela pourrait se faire avec les instruments suivants :

Stratégie de valorisation dans le quartier du Bourg

Un grand besoin d'orientation et de stratégie se manifeste dans les quartiers touchés par les restructurations. Cela s'applique en particulier à la rue de Lausanne et au quartier autour de la cathédrale, y compris à la situation de Tilleul-Grenette. Il semble important d'avoir une vision commune et de reconnaître les rôles, qui devront être répartis comme suit :

- Propriétaires : ils doivent reconnaître ce changement et, en collaboration avec les commerçants et les usagers des rez-de-chaussée, s'entendre sur une stratégie qui aide à stabiliser la situation. Les « communautés de développement » doivent être privilégiées pour chaque rue ou espace fonctionnel.



Le changement continu dans la vieille ville nécessite l'inclusion des personnes concernées (propriétaires, commerçants, restaurateurs) afin de trouver une stratégie commune. (Dans la photo: Weinfelden)

- Commerces / restauration : Ils doivent se regrouper avec les propriétaires pour chercher à innover et développer de nouveaux usages des rez-de-chaussée (gestion des surfaces). De surcroît, ils doivent adopter une position commune pour se faire connaître à l'extérieur (marketing/communication, interlocuteur pour la ville).
- Ville : elle peut répondre aux préoccupations des propriétaires / commerçants / habitants dans une stratégie globale pour créer un cadre adéquat (espace extérieur, trafic, stationnement, marketing, tourisme). En outre, la ville doit épauler les communautés de développement dans leurs efforts en matière de marketing et de conception d'espaces extérieurs.

Cette stratégie commune peut être réalisée grâce à l'outil de « stratégie de valorisation » du réseau vieille ville, qui lance un processus participatif avec les cibles mentionnées précédemment. Dans le cas présent, la « stratégie de valorisation » du Bourg serait peut-être utile, notamment pour les périmètres de la rue de Lausanne et du quartier de la cathédrale.

«Clubs de rue» dans la vieille ville

Dans les quartiers qui ne connaissent pas de changement existentiel, les clubs de rue sont un instrument intéressant pour s'entendre sur les stratégies et mesures communes à adopter.

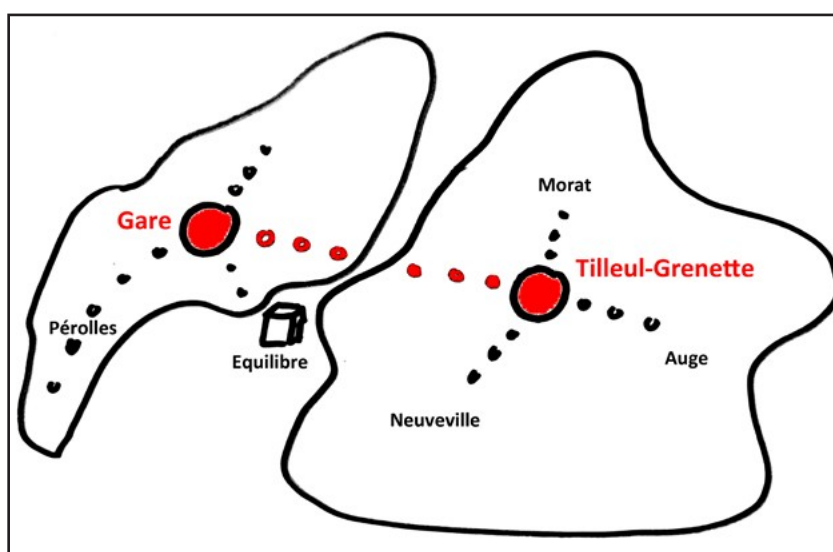
Ces forums de discussion, modérés par des experts du réseau vieille ville, offrent une bonne base pour les questions importantes telles que l'usage des rez-de-chaussée, des places de stationnement, l'environnement extérieur, la restauration. Les clubs de rue doivent être mis en place dans des zones spatialement limitées, qui reposent sur des mesures concrètes. À long terme, il faudrait réfléchir à un outil de « participation de quartier » afin d'intégrer les quartiers de la vieille ville au processus de planification et de changement. Berne, qui pratique ce type de processus, a eu des résultats concluants.

Résumé

Fribourg est un centre régional important et une ville universitaire. L'immense vieille ville a largement perdu sa fonction commerciale au cours des dernières décennies, notamment à cause de l'extension urbaine et l'augmentation de la circulation automobile que cela a entraîné. L'usage résidentiel est stable et a gagné en attractivité ces dernières années. C'est une base solide pour le développement ultérieur.

Dans cette optique, il est essentiel de développer les quartiers de la vieille ville en fonctions de leurs spécificités et d'en exploiter les opportunités. Dans de nombreux quartiers, seulement quelques petits ajustements et des mesures ponctuelles sont nécessaires. Dans le quartier du Bourg, la situation est plus délicate. Il faut veiller à la stabilisation de l'utilisation actuelle des rez-de-chaussée. Il est important d'intégrer les parties prenantes et de collaborer avec elles sur les étapes de développement. L'accent doit être mis sur le soutien de la rue de Lausanne comme axe commercial. De plus, le quartier de Tilleul Grenette doit être renforcé et être rendu plus attrayant. Il faudrait construire un « centre-ville inférieur », qui offrirait un pôle fort face au quartier de la gare et relierait les quartiers attenants en tant que plaque tournante.

La stratégie principale pour contribuer au fonctionnement de la vieille ville est de renforcer la zone de Tilleul-Grenette afin de maintenir un axe fort entre ce point et la gare.



Les mesures d'aménagement d'espaces public dans le quartier de la cathédrale et la place des Ormeaux (requalification du Bourg 2019-2021) constituent un pas dans cette direction. Ces mesures doivent être complétées par des affectations ciblées aux rez-de-chaussée, une stratégie de stationnement orientées vers les consommateurs et une revalorisation des espaces extérieurs de l'ensemble du quartier.