



RÉSIDENCE LA TOULA

BULLE - FR

MAÎTRES D'OUVRAGE

Mobilière Asset
Management SA
Bundesgasse 35
3001 Berne

Grisoni-Zaugg SA
Rue de Planchy 20
1628 Vuadens

ENTREPRISE GÉNÉRALE

Grisoni-Zaugg SA
Rue de Planchy 20
1628 Vuadens

ARCHITECTES

CHE Lausanne SA
Rue du Grand-Pré 2B
1007 Lausanne

INGÉNIEURS CIVILS

SD ingénierie Fribourg SA
Route des Daillettes 21
1700 Fribourg

BUREAUX TECHNIQUES

CHAUFFAGE - VENTILATION
Chammartin & Spicher SA
1762 Givisiez

SANITAIRE

Duchain SA
1752 Villars-sur-Glâne

ÉLECTRICITÉ

Christian Risse SA
1762 Givisiez

GÉOTECHNIQUE

ABA-Géol SA
Rue des Moulins 31
1530 Payerne

ARCHITECTE PAYSAGISTE

Paysagestion SA
Rue de la Louve 12
1003 Lausanne

INGÉNIEUR SÉCURITÉ

Richard Conseils & Associés SA
Route des Fluides 7
1762 Givisiez

INGÉNIEUR ACOUSTIQUE

EcoAcoustique SA
Avenue de l'Université 24
1005 Lausanne

GÉOMÈTRE

Reso SA
Rue Pierre-Alex 11
1630 Bulle

COORDONNÉES

Rue de la Toula
1630 Bulle

Conception 2013
Réalisation 2016 - 2018

Édité en Suisse



CENTRE D'INFORMATION
ARCHITECTURE ET CONSTRUCTION



LOGEMENTS EN LOCATION ET EN PPE

SITUATION > La Toula est un projet immobilier - sélectionné sur concours - situé à Bulle, dans un quartier neuf de 12000 mètres carrés, et constitué de six immeubles, dont cinq dans une première étape terminée. Profitant du dernier site non construit bordant la vieille ville, un ancien pré à vaches, la résidence s'inscrit dans un espace délimité par les rues de La Toula et du Château-d'en-Bas. Elle profite de sa proximité immédiate avec la Grand-Rue, la nouvelle gare en construction et une zone commerciale au Nord.

PROGRAMME > Le nouvel ensemble offre 136 logements, la majorité en location et vingt-sept en PPE réu-

nis dans un seul bâtiment. Mais, il intègre aussi douze surfaces commerciales, de 60 à 220 mètres carrés. La Toula crée ainsi un pôle de contacts entre le centre-ville et des espaces plus calmes d'un quartier résidentiel. Pour faciliter cette interconnexion, les immeubles ont été implantés de manière à dégager trois espaces urbains : la rue piétonne - encore en devenir puisque sise entre les constructions des deux étapes -, la place et le parc. Le bâti vient s'adapter autour de ces espaces, les socles avec leurs activités sont en lien avec les espaces publics urbains et les logements sont en lien avec le parc et les espaces collectifs.





PROJET > Les cinq immeubles de la première étape, d'une architecture extérieure contemporaine, linéaire, très homogène, présentent chacun des plans différents. Ils rassemblent les 109 logements en location dans quatre d'entre eux. Le cinquième réunit les 27 appartements en PPE. Une deuxième étape, dont l'achèvement est prévu en 2020, ajoute un sixième bâtiment à l'ensemble. La forme des bâtiments est travaillée afin de minimiser l'impact visuel des volumes : en plan, sous forme de pentagones allongés afin de diriger les ouvertures vers l'extérieur et d'éviter les vis-à-vis ; en coupe aussi, les socles – dont l'un réunit deux bâtiments et fait face à un important centre commercial – et les attiques réduisent la perception de hauteur des constructions de trois ou quatre étages sur rez-de-chaussée.

Les logements de location – de 2,5 pièces à 5,5 pièces – offrent deux ambiances à choix pour le décor intérieur : urbaine ou naturelle. Ceux en PPE bénéficient en étage d'un balcon-loggia, au rez-de-chaussée d'un jardin-terrace. Quant aux attiques, ils offrent une vue dégagée sur la ville. Les premiers niveaux sont occupés par divers établissements en contact direct avec le public. Tout d'abord des commerces répartis dans quatre des bâtiments de la première étape – à l'exception de celui réservé à la PPE – et, ultérieurement, dans celui de la deuxième étape. Un centre médical et d'imagerie médicale occupe deux étages d'un des immeubles, une compagnie d'assurances deux étages d'un autre.

Dans le niveau de sous-sol commun au complexe, en plus des caves et des locaux techniques, 218 places de parc sont à disposition des habitants et du public. Cette offre permet de limiter toute circulation en surface en réduisant les places disponibles à l'air libre. L'accès au garage se fait par une rampe à la rue de La Toula.





RÉALISATION > De construction traditionnelle, les immeubles présentent des volumes compacts pour maîtriser les coûts de construction. Leurs structures simples, les équipements d'isolation, de chauffage et les toitures végétalisées répondent aux critères de développement durable. À l'intérieur, les logements se distinguent par leur luminosité: les grands ouvrants, les balcons, l'espace à vivre très ouvert qui réunit coin cuisine, salle à manger et salon, contribue au dégagement de volumes spacieux. Les cages d'escalier - dans un espace triangulaire tout en longueur - éclairées par des ouvertures zénithales présentent un design très épuré.

MESURES PARTICULIÈRES > Durant les fouilles préparatoires, la nappe phréatique s'est rappelée au bon souvenir des constructeurs en envahissant le fond du terrassement. Il a fallu recourir à des parois de fouille de grande hauteur avec consolidation par des parois berlinoises. Un pompage en continu a été nécessaire.





DÉFIS/POINTS FORTS > La ville de Bulle se transforme à une vitesse telle que certains prétendent qu'elle rejoindra la capitale dans quelques années. Les besoins d'infrastructures augmentent (route de contournement ou nouvelle gare). Les besoins de logements aussi. Dans ce domaine, le projet de La Toula marque une étape d'autant plus significative qu'il est situé en plein centre de la ville. Une caractéristique qui, en plus des dimensions du projet et des problèmes techniques, a compliqué sa réalisation. De plus, l'obligation de gérer le chantier en garantissant la livraison des logements par bâtiment, en fonction de l'avancement, a nécessité un planning drastique. Les premiers appartements ont été livrés en 2017. Fin 2018, certains travaux d'aménagement extérieur étaient en cours, alors que le sixième bâtiment était au niveau des fondations.

CARACTÉRISTIQUES

Surface du terrain	11 799 m ²
Surface brute de plancher	17 712 m ²
Volume SIA	90 039 m ³
Nombre d'appartements	
- (En location)	109
- (En PPE)	27
Nombre de niveaux	Rez + 5
Nombre de niveaux souterrains	2
Répartition des surfaces	
- Logement	80.30%
- Activités	19.70%
Places de parc extérieures	8
Places de parc intérieures	218
Abris PC	290



ENTREPRISES ADJUDICATAIRES ET FOURNISSEURS

LISTE NON EXHAUSTIVE

Maçonnerie – Béton armé
GRISONI-ZAUGG SA
1628 Vuadens

Fenêtre en PVC
NOËL RUFFIEUX & FILS SA
1663 Epagny

Chauffage
POLYFORCE SA
1630 Bulle

Carrelages
SASSI CARRELAGES BULLE SA
1630 Bulle

Menuiseries intérieures – Portes
GÉRALD MINNIG & FILS SA
1630 Bulle

Travaux spéciaux
ISR INJECTOBOHR SA
1373 Chavornay

Stores à lamelles
LAMELCOLOR SA
1470 Etavayer-le-lac

Ventilation
FRANCIS MOOSER SA
1630 Bulle

Plâtrerie – Peinture –
Papiers peints
GEORGES SAUTEUR SA
1635 La Tour-de-Trême

Armoires murales
FRAMO SA
1680 Romont

Éléments préfabriqués : béton
ELEMENT AG
1712 Tafers

Electricité
GROUPE E CONNECT SA
1753 Matran

Sanitaire
PHILIPPE ANDREY INSTALLATIONS SANITAIRES ET CHAUFFAGE SA
1667 Enney

PIERRE-YVES SAVARY SA
1630 Bulle

Cuisines
RABOUD GROUP SA
1630 Bulle

Étanchéité
G.DENTAN-SIFFERT SA
1762 Givisiez

ETABLISSEMENTS TECHNIQUES FRAGNIÈRE SA – ETF
1630 Bulle

Ascenseurs
ASCENSEURS SCHINDLER SA
1753 Matran

Portes métalliques
PORTES BRODARD SA
1634 La Roche

Aménagements extérieurs
AP ARCHITECTURE PAYSAGÈRE SA
1630 Bulle

Fenêtres en acier – Serrurerie
R. MORAND & FILS SA
1667 Enney