

MÂÎTRE D'OUVRAGE

Proxiland Real Estate SA
Route de la Glâne 107
1752 Villars-sur-Glâne

INVESTISSEUR

Fonds Immobilier Romand FIR
p.a. GEP SA
Rue du Maupas 2
1004 Lausanne

ENTREPRISE GÉNÉRALE

Edifea SA
Route du Petit-Moncor 1E
1752 Villars-sur-Glâne

ARCHITECTES

QUBB Architectes SA
Rue Joseph-Reichlen 2
1700 Fribourg

INGÉNIEURS CIVILS

AFRY Suisse SA
Route du Petit-Moncor 1E
1752 Villars-sur-Glâne

BUREAUX TECHNIQUES

CHAUFFAGE – VENTILATION
Chuard Ingénieurs Fribourg SA
Route de Beaumont 20
1700 Fribourg

SANITAIRE

Duchein SA
Route de la Glâne 107
1752 Villars-sur-Glâne

ÉLECTRICITÉ

Josef Piller SA
Allée Paul-Cantonneau 1
1762 Givisiez

INGÉNIEURS FAÇADES

BCS SA
2000 Neuchâtel

INGÉNIEURS PHYSIQUE DU BÂTIMENT ET ACOUSTIQUE

CSD Ingénieurs SA
1007 Lausanne

INGÉNIEURS FEU

Ignis Salutem SA
1806 Saint-Légier-La-Chiésaz

INGÉNIEURS SECURITÉ SUIVI CHANTIER

3Conseils
1234 Vessy

GÉOLOGUE

AGC Géologie SA
1724 Le Mouret

GÉOTECHNIQUE

ABA-Géol SA
1530 Payerne

ARCHITECTES PAYSAGISTE

Verzone Woods
Architectes Sàrl
1800 Vevey

GÉOMÈTRE

Géodétec SA
1700 Fribourg

COORDONNÉES

Route de la Glâne 15 - 17
1700 Fribourg

Conception 2010 – 2016
Réalisation 2016 – 2019

Édité en Suisse



CENTRE D'INFORMATION
ARCHITECTURE ET CONSTRUCTION

**LOGEMENTS**

SITUATION/HISTORIQUE > Le projet Beaumont-Sud se situe dans le quartier dit de Beaumont, à l'entrée de la ville de Fribourg. Ville universitaire de 40 000 habitants, située sur l'axe routier et ferroviaire reliant Berne et Lausanne, elle possède un riche patrimoine historique et culturel. Cité bilingue, elle évolue entre tradition et modernité.

Le projet Beaumont Sud est né de l'opportunité de développer un front urbain au sud du quartier de Beaumont, entre la route de Beaumont et la route de Champriond, le long de la route de la Glâne. Sur une bande de terrain, dont un seul propriétaire avait la maîtrise, le projet remplace une série de bâtiments construits dans la première moitié du XX^e siècle. La densification des zones situées le long de cet axe,

reliant la gare de Fribourg au Platy à Villars-sur-Glâne, est une réponse au plan directeur cantonal et au plan d'aménagement local (PAL 2017), à l'instar de la réaffectation du secteur de l'ancienne usine Boxal et du nouveau quartier de BlueFactory. Composé de deux immeubles allongés de six et huit niveaux sur rez-de-chaussée, Beaumont Sud présente un programme mixte qui répond à la configuration du lieu, orienté Sud-Est, qui s'ouvre sur les Préalpes fribourgeoises. Le rez-de-chaussée des immeubles compte 1700 mètres carrés de surfaces d'activités tandis que les étages sont destinés à la location d'habitation allant du studio au 4,5 pièces. Le projet sera complété par la construction d'une tour au Sud du site proposant des activités, un hôtel, des bureaux et 48 logements en PPE.





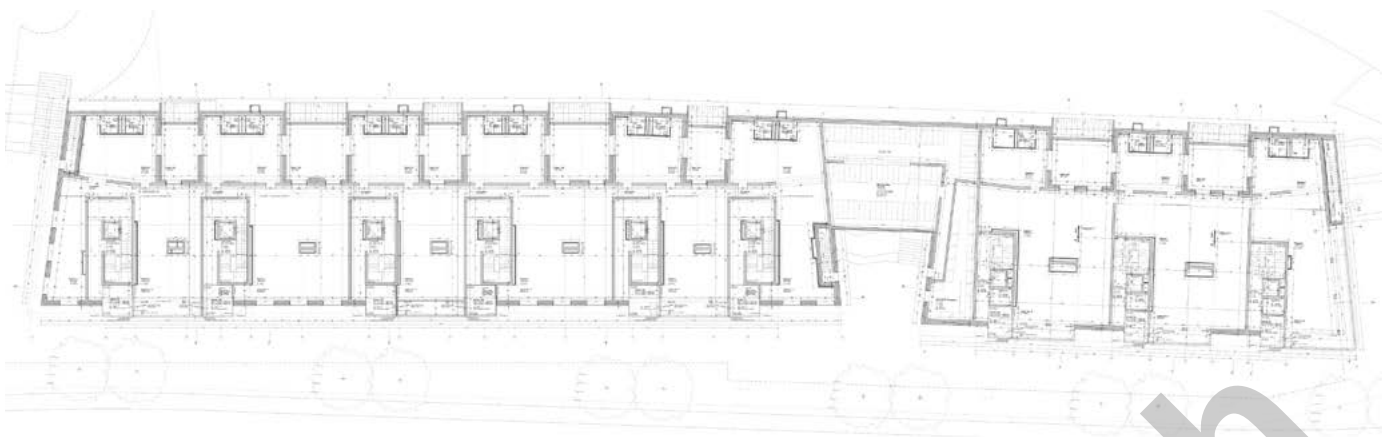
PROJET > Côté route cantonale, le rez-de-chaussée de chaque bâtiment accueille des surfaces commerciales et administratives. Il s'ouvre au Sud-Est sur un large espace public dédié aux piétons et à la mobilité douce, traité de manière continue depuis la rue jusqu'à la façade. Un escalier extérieur entre les deux immeubles offre un passage public entre la rue et le parc. Côté cour, via le rez supérieur, les habitants ont accès à un parc arborisé au Nord-Ouest, en prolongement des espaces verts existants du quartier de Beaumont. Les logements prennent place dans les étages afin de bénéficier d'un ensoleillement optimal et de la vue. Tous les appartements sont traversants Est-Ouest, à l'exception des studios, disposés dans les angles et bénéficiant de vues croisées. Les espaces jour à savoir, le séjour, la cuisine et la salle à manger donnent côté rue et sont pourvus d'une loggia qui tient lieu de jardin d'hiver. Celui-ci permet d'atténuer le bruit généré par le trafic sur la route de la Glâne.

La structure porteuse des deux bâtiments est en béton et appuyée sur un radier muni de fondations. La reprise des charges statiques entre les étages supérieurs et le socle du bâtiment s'effectue à travers des DIN intégrés dans les murs du rez-de-chaussée supérieur.

La toiture végétalisée est pourvue d'un minimum d'installations techniques, car les bâtiments adjacents de grande hauteur ont une vue directe sur ces toitures. Le raccordement des eaux claires et usées s'est effectué par la réalisation de pousse-tubes sous le carrefour de la route de Beaumont et la route de la Glâne sans interrompre le trafic.

Les façades se distinguent par une alternance d'éléments en béton préfabriqué avec une isolation intégrée et des vitrages phoniques allant de dalle à dalle afin d'offrir un dégagement visuel optimal et une luminosité maximale. Les immeubles proposent un socle au rez-de-chaussée aux teintes gris clair pour accueillir les commerces qui sont pensés comme des boîtes incrustées dans la façade. Cette originalité architecturale tient au fait que la route de la Glâne possède une forte circulation, ce qui a conduit à développer un ouvrant avec protection acoustique formé d'un caisson servant de piège à son. Les niveaux supérieurs jusqu'au 5^e étage proposent une alternance entre vitrage toute hauteur et éléments en béton couleur taupe. Les derniers étages offrent le même rythme architectural, mais avec des éléments béton beige clair qui apportent plus de légèreté aux volumes bâtis.





Plan du rez-de-chausée



À l'intérieur, les commerces sont livrés bruts avec tous les raccords nécessaires menés jusqu'à l'entrée des locaux, afin que chaque locataire puisse effectuer son propre aménagement. Les locaux communs ont fait l'objet d'un traitement de matériaux bruts, soit des chapes talochées ponçées et imprégnées, des murs en béton peints en blanc pour apporter de la luminosité, des plafonds en béton brut, des barrières en acier zingué pourvues de mains-courantes en bois. Dans les logements, les sols des séjours, chambres et jardins d'hiver sont en parquet et du carrelage a été privilégié dans les salles de bains. Quant aux cuisines, elles sont pourvues d'un plan de travail en granit et totalement équipées. Le système de chauffage se fait par deux échangeurs branchés sur le chauffage à distance. Les distributions s'effectuent en sous-sol et alimentent les étages. Les logements possèdent le chauffage au sol. Côté ventilation, des monoblocs de récupération de chaleur, notamment de l'air vicié des salles d'eau, sont situés dans les locaux techniques au sous-sol. Les cuisines sont, elles, équipées de hottes à extraction.



Les aménagements extérieurs sont traités avec soin, la rétention d'eau s'effectue par la création d'une noue paysagère située au Nord du bâtiment. Elle est agrémentée de passerelles d'accès aux bâtiments et de circulations transversales. Les surfaces en bitume sont traitées de manière différente par l'alternance d'un bitume normal et d'un bitume clouté, séparé par des bandes en granit. Deux places de jeux sont mises à disposition des locataires.



CARACTÉRISTIQUES

| | |
|-------------------------------|----------------------|
| Surface du terrain | 5310 m ² |
| Surface brute de plancher | |
| - Bâtiment A | 7890 m ² |
| - Bâtiment B | 10232 m ² |
| Emprise au rez | |
| - Bâtiment A | 1250 m ² |
| - Bâtiment B | 1874 m ² |
| Volume SIA | 68783 m ³ |
| Nombre de logements | |
| - Bâtiment A | 58 |
| - Bâtiment B | 84 |
| Nombre de niveaux | |
| - Bâtiment A | Rez + 9 |
| - Bâtiment B | Rez + 7 |
| Nombre de niveaux souterrains | 1 |
| Abri PC (nombre de places) | |
| - Bâtiment A | 117 |
| - Bâtiment B | 118 |
| Répartition des surfaces | |
| - Administration | 1700 m ² |
| - Logements | 11182 m ² |
| Places de parc extérieures | 2 |
| Places de parc intérieures | 70 |



Sur l'avant des bâtiments, divers îlots contenant des arbres et des bancs ont été aménagés. Entre ces îlots, des places de stationnement sont réservées en cas d'intervention des pompiers. La construction de ces deux bâtiments a nécessité la démolition de plusieurs villas qui ont toutes fait l'objet d'un rapport avant démolition, notamment concernant l'amiante. La démolition d'une usine qui empiétait sur la nouvelle construction a nécessité la dépollution partielle de terres. Mais la contrainte particulière des travaux s'est située au niveau des travaux du gros-œuvre et notamment du traitement du béton dont l'exécution exigeait des manières différentes de procéder selon les finitions voulues par les diverses affectations, à savoir le parking souterrain, les caves et les niveaux d'habitation supérieurs.



ENTREPRISES ADJUDICATAIRES ET FOURNISSEURS

LISTE EXHAUSTIVE

Démolition
**VONTOBEL ABBRUCH
+ AUSHUB AG**
3027 Bern

Façades et menuiserie
extérieures bois/métal
PROGIN SA MÉTAL
1630 Bulle

Installations chauffage,
ventilation
HÄLG & CIE SA
1762 Givisiez

Revêtement de sols
MULTINET SERVICES SA
1213 Petit-Lancy

Cloisons éléments
KERN STUDER SA
1400 Yverdon-les-Bains

Fouille en pleine masse
ANTIGLIO SA
1700 Fribourg

Étanchéité souples
G.DENTAN-SIFFERT SA
1772 Grolley

Installations sanitaire
HAYOZ & BRULHART SA
1700 Fribourg

Plâtrerie
**MTB MULTITRAVAUX
BÂTIMENT SA**
1203 Genève

Cloisons mobiles
**MENUISERIE ORDONEZ
GÉNÉRALE SA**
2800 Delémont

Échafaudages
ROTH ÉCHAFAUDAGES SA
1700 Fribourg

Menuiserie courante
**MENUISERIE ORDONEZ
GÉNÉRALE SA**
2800 Delémont

Ouvrages métalliques
PROGIN SA MÉTAL
1630 Bulle

Portes extérieures en métal
**SCHWERTFEGER
TORSYSTEME GMBH**
2560 Nidau

Nettoyage fin de chantier
GERONET SA
1219 Le Lignon

Maçonnerie – Béton
ANTIGLIO SA
1700 Fribourg

Installations électriques
**ÉTABLISSEMENTS
TECHNIQUES
FRAGNIÈRE SA - ETF**
1762 Givisiez

Ascenseurs
ASCENSEURS SCHINDLER SA
1753 Matran

Portes – Vitrages
intérieurs en bois
**MENUISERIE ORDONEZ
GÉNÉRALE SA**
2800 Delémont

Tapis – Propreté entrée
CHARLES MOREL & FILS SA
1630 Bulle

Éléments préfabriqués
en béton
ELEMENT AG
1712 Tafers

Installation sprinkler
**SPRINTEC PROTECTION
INCENDIE SA**
1052 Le Mont-sur-Lausanne

Couche support – Chapes
GUTA CHAPES SA
1752 Villars-sur-Glâne

Armoires rayonnantes
FRAMO SA
1680 Romont

Panneaux de chantier
– Marquage – Signalétique
SERIDANZIL SÄRL
1772 Nierlet-les-Bois

Éléments
pré confectionnés PC
ATELIERS FIRMAN SA
1630 Bulle

Obturations coupe-feu
KB IGNIFUGE SA
1635 La Tour-de-Trême

Carrelages
CARRELAGES SASSI SA
1720 Corminboeuf

Agencements de cuisine
**VENETA CUCINE
/ GM CUCINE SA**
1023 Crissier

Panneaux publicitaires
DIAPRINT SA
1753 Matran

Aménagements extérieurs
IMPLENIA SUISSE SA
1700 Fribourg