



LES PATIOS

BULLE - FR

MAÎTRES D'OUVRAGE

Monsieur
Jean-Claude Mooser
1630 Bulle

Caleo SA
c/o Gruyère-Immo SA
Rue du Marché 12
1630 Bulle

Benoît Glasson
Immobilier Sàrl
Route des Jorettes 12
1642 Sorens

HRS Investment AG
Walzmühlestrasse 48
8501 Frauenfeld

ENTREPRISE TOTALE

HRS Real Estate SA
Route du Jura 39
1700 Fribourg

ARCHITECTES

Atelier d'Architecture A3 SA
Rue de l'Étang 12
1630 Bulle

INGÉNIEURS CIVILS

sd ingénierie fribourg SA
Route des Daillettes 21
1700 Fribourg

BUREAUX TECHNIQUES

CVS
Teknocad Engineering SA
Route de Pâqui 8
1720 Corminboeuf

ÉLECTRICITÉ

PAB Sàrl Gestion des
techniques du bâtiment
Route des Glânes 29
1680 Berlens

INGÉNIEURS ACOUSTIQUE

d'Silence acoustique SA
Chemin Isabelle-
de-Montolieu 161
1010 Lausanne

GÉOTECHNIQUE

Küng et Associés SA
Chemin du Grand Record 7
1040 Echallens

GÉOMÈTRES

NPPR ingénieurs
et géomètres SA
Chemin du Château-Sec 6
1510 Moudon

VENTE, GÉRANCE ET ADMINISTRATION DES PPE

Gruyère Immo SA
Rue du Marché 12
1630 Bulle

COORDONNÉES

Route de la Pâla 30-44
1630 Bulle

Conception 2015 - 2020
Réalisation 2021 - 2023

Édité en Suisse



LOGEMENTS

HISTORIQUE / SITUATION > Le projet Les Patios est venu s'implanter sur une surface de quelque 10'830 mètres carrés au pied des Préalpes fribourgeoises et à quelques encablures des rives du lac de Gruyère dans le canton de Fribourg. Idéalement situé à quelques minutes à pied de la gare de Bulle et proche des principaux axes de communication, l'emplacement sera directement desservi par un arrêt de bus des transports publics fribourgeois. Le projet comprend quatre bâtiments. Les bâtiments I et II sont destinés à la location avec respectivement 20 et 32 logements. Quant aux bâtiments III et IV, ils sont destinés à la vente en PPE avec 36 et 21 logements. Un parking souterrain de 116 places relie l'ensemble de ce nouveau quartier.

La plus grande difficulté du projet résidait à construire de manière à ce que les futurs habitants soient protégés des contraintes acoustiques environnantes telles la scierie, la

route cantonale de contournement et la route d'accès principale à la ville de Bulle. La vue sur le Moléson était aussi un sujet de préoccupation, tant pour les habitants de ce nouveau quartier que pour les villas situées sur les parcelles arrière. Afin de respecter ces aspects, le projet a proposé des installations techniques sur les toitures réduites au maximum et a orienté les bâtiments de manière à ce que les villas à l'arrière gardent leur droit de vue.

Le projet devait également répondre à trois objectifs. D'une part, implanter les constructions en tirant profit de la topographie et en mettant en valeur la colline et sa perception depuis la route de la Pâla. D'autre part, planifier un espace public de qualité afin de permettre un accès et une perméabilité du quartier, agréable et sécurisé. Et pour finir, tendre vers un quartier au développement durable qui réponde notamment aux problématiques actuelles en termes de construction et d'efficacité énergétique.



RÉALISATION > Afin de répondre à ces objectifs, la structure des quatre bâtiments a été proposée en béton armé avec une isolation périphérique crépie et une isolation des toitures plates, assez efficaces pour respecter le CECB classe énergétique AA. Le système de chauffage vient se connecter au chauffage à distance du quartier. L'électricité de l'ensemble du quartier se revendique d'une communauté d'autoconsommation avec des panneaux photovoltaïques en toiture et un système de bornes de recharge intelligentes dans le parking commun.

Entre les éléments bâtis, des patios et des places de liaison agrémentent l'ensemble du projet. Ce nouveau quartier comprend ainsi une place principale, deux parvis et une aire de jeux. Les places de liaisons Est-Ouest végétalisées, ont pour fonction de créer un lien entre le secteur arrière et la route de la Pâla, ainsi que d'offrir un lieu de rencontre. Des couvertes à vélos sont installés sur les zones d'entrées des bâtiments.

Des surfaces plantées s'organisent autour des parvis, place et cheminements permettant de gérer la topographie et l'intimité des surfaces vertes privées. Des patios sont imaginés à l'étage supérieur, sur dalle. L'aménagement extérieur fait la part belle à la végétation avec la plantation d'essences variées, principalement endémiques de la région de Gruyère. La transition au nord du site entre le secteur un et le secteur deux s'effectue grâce à la mise en place d'une surface de prairie extensive à l'entretien contenu avec un fauchage une à deux fois par an. Des plantations d'arbres fruitiers en demi-tiges sont intégrées pour former un verger. L'aire de jeux s'inscrit dans le prolongement de la place. Elle est bordée par un grand banc et propose des jeux pour différentes classes d'âges.

Des travaux spéciaux importants ont été réalisés sur la partie nord de la parcelle qui présente une forte pente. Ils ont porté sur une paroi ancrée et des soutènements afin de pouvoir assurer le passage à pied. De grosses contraintes acoustiques ont également poussé les concepteurs du projet à développer des solutions de protection efficaces avec notamment des vitrages acoustiques au rez-de-chaussée, des protections acoustiques intégrées à la façade, ainsi que des loggias vitrées et revêtues intérieurement de matériaux acoustiques.



CARACTÉRISTIQUES

Surface du terrain	10'830 m ²
Emprise au sol	4'580 m ²
Surface brute de plancher	15'758 m ²
Volume bâti	48'140 m ³
Nombre de niveaux hors-sol	3 à 5
Nombre de niveau sous-sol	1
Nombre d'appartements	109
Abri PC (nombre de places)	193
Places de parc intérieures	116
Répartition des surfaces	
- Logements	12'705 m ²
- Sous-sol	1'385 m ²
- Parking	3'052 m ²

