

# RÉSIDENCES LE VERGER

APPARTEMENTS EN PPE ET LOCATION À NEYRUZ - FR

ouvrage 2479

**Maîtres de l'ouvrage**

GIF SA et  
Bercor SA  
Rte de Matran 5  
1754 Avry-sur-Matran

**Planification générale**

Serge Charrière SA  
Rte de Chantemerle 1  
1763 Granges-Paccot

**Architectes**

Atelier d'architectes  
Charrière-Partenaires SA  
Rte d'Agy 14  
1763 Granges-Paccot

**Projet :**

Vincent Spicher,  
architecte EPFL-SIA  
Jacques Rigolet,  
architecte HES

**Direction des travaux :**

Daniel Huguet

**Géomètre**

DeLaGEO SA  
Rue Hans-Fries 5  
1700 Fribourg

**Coordonnées**

Route du Marchet  
1740 Neyruz

Conception 2008 – 2012

Réalisation 2012 – 2014



## SITUATION

**La verdure de la campagne aux portes de la ville.** Les neuf immeubles qui constituent Le Verger ont été implantés à Neyruz, une petite commune fribourgeoise de 2 200 âmes aux portes de Fribourg. L'entrée de l'autoroute Fribourg-Berne-Lausanne se trouve à trois minutes de voiture et de grandes zones commerciales entourent le village qui est desservi par les transports publics et à travers duquel passe la ligne CFF Fribourg-Romont-Lausanne.

Comme le village est situé à une altitude de 700 mètres, sur le coteau qui domine le vallon de la Glâne, certains propriétaires peuvent bénéficier de la vue sur les Préalpes. En bref, les résidences Le Verger offrent toutes les commodités des grandes villes, tout en étant situé dans un environnement calme et agréable. Les résidents peuvent ainsi entrevoir les premiers charmes de la campagne fribourgeoise. Ils habitent d'ailleurs sur une parcelle qui était anciennement les vergers d'une exploitation agricole. Voilà d'où le lotissement tient son nom!



Edité en Suisse



CENTRE D'INFORMATION  
ARCHITECTURE ET CONSTRUCTION



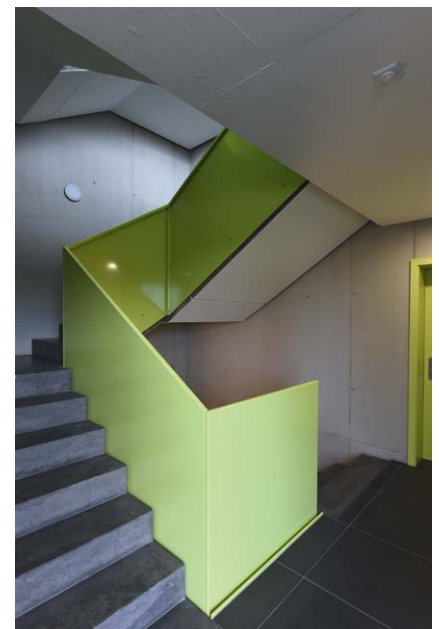
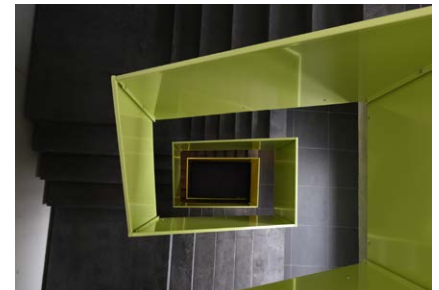
## PROGRAMME

### L'espace et la lumière comme leitmotiv.

Les neuf immeubles sont disposés sur deux parcelles d'une taille totale de 16 616 m<sup>2</sup>. L'immeuble situé le plus à l'Ouest est un rez +2 + attique avec 11 appartements. L'indice de la parcelle permettait de construire à plus haute densité que sur l'autre terrain, où les constructions n'ont que trois étages. Deux des neuf réalisations, en bordure de route cantonale, ont été mise à la location, cela représente 24 appartements, alors que les 38 autres logements sont des PPE.

Dans tous les appartements, les concepteurs ont privilégié l'espace et la lumière. Ainsi, la cuisine est ouverte sur une pièce à vivre dotée de grandes portes fenêtres. Les typologies vont du 2 1/2 pièces aux 5 1/2 pièces variant entre 65 et 153 m<sup>2</sup>. Dans les deux petits immeubles implantés au Sud-Est, on trouve de grands 5 pièces. Ces appartements de standing s'étendent chacun sur un étage, et bénéficient soit d'un espace vert, soit d'un grand balcon.

Au sous-sol, deux parking relient les immeubles et procurent en tout 115 places de parc. On y trouve aussi les locaux techniques indépendants pour chaque immeuble. Et, particularité du projet, chaque résident possède son propre espace buanderie. La petite laverie ne se trouve pas dans les appartements mais au sous-sol. Ce qui permet aux locataires et propriétaires de se croiser et discuter, sans subir les nuisances de buanderies communes.

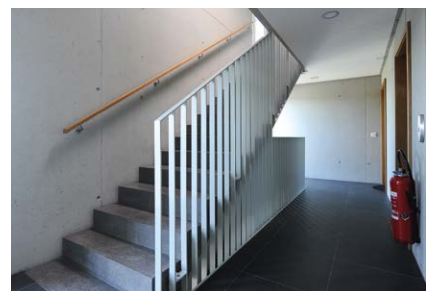




## PROJET

**Se protéger contre le bruit.** Avant la construction, il a fallu faire face à une première difficulté liée à l'emplacement du terrain. Comme il se trouvait juste à côté de la route cantonale qui relie Romont à Fribourg, la gestion du bruit du trafic fut la priorité au moment de mettre le projet sur pied. Une digue végétale de 3.5 mètres de haut a été construite le long de la route pour améliorer le confort sonore, principalement des rez-de-chaussée et des espaces publics entre les immeubles. Ces nuisances ont aussi été prises en compte lors de la conception des plans des étages supérieurs des résidences.

Les mesures prises concernent principalement les immeubles locatifs, les plus proches de la route. Ils ont été conçus de manière à ne pas avoir de locaux sensibles directement du côté route.





Une zone d'entrée fermée crée un espace tampon entre l'extérieur et la partie jour. Une paroi vitrée sépare cette zone permettant un apport de lumière naturelle et une vue sur l'extérieur traversante. Certains appartements sont aussi munis de vitrages fixes côté route. Toutes les résidences sont en construction béton avec périphérique et toitures végétalisées. Au-delà de son côté esthétique, cette cinquième façade permet aussi de respecter les coefficients de ruissellement.

Une autre particularité a dû être prise en compte: la déclivité du terrain. Comme il était en pente descendante du Sud-Ouest, vers le Nord-Est, les concepteurs en implanté les immeubles par niveaux. Les espaces communs extérieurs, ont eux aussi différents niveaux pour permettre la connexion entre les résidences. Les chemins sont en fait des rampes, ce qui permet aussi aux personnes à mobilité réduite d'accéder aux entrées.

A noter que tout l'espace est piéton, les promoteurs désirant créer un quartier sans véhicules. Les espaces verts ont ainsi été privilégiés et de grands arbres plantés entre les résidences. Cela rappelle aussi l'histoire de cet ancien verger.

#### Photos

Les neuf bâtiments ne se situent pas au même niveau, ils épousent la déclivité du terrain, mais il existe une réelle unité entre chacun des ouvrages. Ce qui donne un caractère de quartier.



#### CARACTÉRISTIQUES

Surface de terrain :	16 616 m <sup>2</sup>
Surface de plancher :	4 413 m <sup>2</sup>
Emprise au rez :	3 057 m <sup>2</sup>
Volume SIA :	54 200 m <sup>3</sup>
Nombre total d'appartement :	62
Appartements PPE :	38
Appartements locatifs :	24
Places de parc souterraines :	115
Places de parc extérieures :	20

