



# DOMAINE PÔLE SUD

## BULLE - FR

### MAÎTRE D'OUVRAGE

Credit Suisse Real Estate  
Fund LivingPlus  
un fond immobilier  
du Credit Suisse  
Asset Management (Suisse) SA

### REPRÉSENTANT DU MO

Avisea SA  
Rue de Jéricho 38  
1630 Bulle

### ENTREPRISE GÉNÉRALE

Grisoni-Zaugg SA  
Rue de Planchy 20  
1628 Vuadens

### CHEF DE PROJET

Frank Bourgeois

### ARCHITECTES

OCSA  
o charrière architectes SA  
Rue de l'Europe 12  
1630 Bulle

### COLLABORATEURS

Nuno Tenera  
Marion Pugin

### INGÉNIEURS CIVILS

Sabert SA  
Rue Pierre-Sciobéret 31  
1630 Bulle

### BUREAUX TECHNIQUES

CVS  
Dessibourg Energie Sàrl  
En Sibourg 24  
1566 St-Aubin

### ÉLECTRICITÉ

Gruyère Energie SA  
Rue de l'Étang 20  
1630 Bulle

### ARCHITECTES PAYSAGISTES

AP Architecture paysagère SA  
Route la Pâla 11  
1630 Bulle

### GÉOMÈTRE

Geosud SA Gruyères  
Rue de la Condémine 9  
1630 Bulle

### COORDONNÉES

Rue de l'Europe 64 - 66  
1630 Bulle

Conception 2015  
Réalisation 2016 - 2018

Édité en Suisse



CENTRE D'INFORMATION  
ARCHITECTURE ET CONSTRUCTION



## IMMEUBLES DE LOGEMENTS PARKING SOUTERRAIN

**SITUATION / HISTORIQUE** > Le Domaine Pôle Sud se compose de deux bâtiments, situés à la rue de l'Europe, à Bulle. Ils abritent un ensemble de cinquante-trois appartements de 2,5 pièces à 4,5 pièces. Ces immeubles sont les derniers du plan d'aménagement « Rue de l'Europe » et se situent en zone péricentrale, dans un quartier commercial. Ils viennent compléter une parcelle déjà construite et s'implantent à la suite des deux bâtiments de logements d'étudiants de l'École hôtelière de Glion.

**PROGRAMME** > Le Maître d'ouvrage souhaitait des immeubles dédiés à la location, avec des tailles d'appartements différentes : en conséquence, le premier, implanté le long de la rue de l'Europe offre vingt-neuf appartements de plus petite taille (majorité de 2,5 pièces), alors que le second, implanté côté cordon boisé propose vingt-quatre

appartements dont certains plus vastes (4,5 pièces et une majorité de 3,5 pièces). Hauts de cinq niveaux sur rez-de-chaussée, ils sont reliés par un parking souterrain commun.

**PROJET** > Les deux immeubles, dont la morphologie est apparentée à des « plots », possèdent des typologies rayonnantes, avec une majorité d'appartements d'angles. Les espaces de vie bénéficient ainsi de deux orientations. Chaque appartement possède un large balcon dans le prolongement du séjour. Cet espace crée un filtre entre l'intérieur et l'extérieur. Les façades s'expriment sous forme d'une masse avec des percements. Le jeu architectural se traduit par un décalage de certaines ouvertures d'un étage à l'autre. Les façades sont rythmées par le jeu binaire des balcons aux garde-corps ajourés de couleur bronze et des fenêtres.





**RÉALISATION** > L'enveloppe extérieure des bâtiments est composée d'une structure porteuse en béton armé, doublée d'une isolation périphérique et d'une dalle de toiture en béton, avec parapets d'acrotère en bois, isolation en pente et étanchéité lestée. Les fenêtres des appartements sont en PVC blanc, avec vitrages triplement isolants, et les serrureries d'entrée sont en aluminium.

A l'intérieur, les teintes diffèrent entre les immeubles. Les cages d'escalier et dégagements sont revêtus de carreaux en grès cérame, comme les sols des cuisines et des salles d'eau. Le sol des chambres est en parquet. Les balcons sont en béton brut taloché fin excepté au rez-de-chaussée, où ils sont revêtus de dalles en grès cérame pour des raisons d'isolation sous-jacente.

**TECHNIQUES** > Les deux immeubles bénéficient du certificat CECB-A (Certificat énergétique cantonal des bâtiments) et sont reliés au réseau de chauffage à distance. Un système d'adoucisseur d'eau est prévu dans chaque immeuble. Tous les appartements sont raccordés à la fibre optique pour la téléphonie et le multimédia.

**AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS** > Les aménagements extérieurs ont été traités dans la continuité des bâtiments existants précités, tout en offrant un espace central privatisé pour les habitants du quartier. Un cheminement piétonnier parcourt librement la parcelle et donne accès aux entrées des immeubles. Des abris à vélos sont implantés le long de ce dernier, proches des entrées.

**DÉFIS ET POINTS FORTS** > L'exiguïté du site a impliqué le déplacement perpétuel des matériaux et installations de chantier, dont notamment l'implantation de la grue au niveau du parking. De plus, l'arrivée permanente d'écoulements souterrains a nécessité un pompage continu des eaux de fond de terrassement.

En contrepartie, le projet bénéficie d'une situation stratégique en plein centre-ville, proche des commerces et des infrastructures. Il maintient l'harmonie des constructions dans un contexte particulier marqué par la mixité des affectations. Enfin, il apporte une réponse architecturale qui répond aux différentes situations environnantes et offre aux habitants un espace central de qualité privatisé.

#### CARACTÉRISTIQUES (par immeuble)

Surface du terrain	4 932 m <sup>2</sup>
Surface brute de plancher	7 148 m <sup>2</sup>
Emprise au rez (par immeuble)	396 m <sup>2</sup>
Volume SIA	20 457 m <sup>3</sup>
Nombre de niveaux	Rez + 5
Nombre de niveaux souterrains	1
Nombre d'appartements	53
Places de parc extérieures	16
Places de parc intérieures	51 (2 box privatifs)
Surface parking souterrain	1 400 m <sup>2</sup>
Deux abris PC	44 et 48 places



## ENTREPRISES ADJUDICATAIRES ET FOURNISSEURS

LISTE NON EXHAUSTIVE

Terrassement  
Maçonnerie - Béton armé  
**GRISONI-ZAUGG SA**  
1630 Bulle

Echafaudages  
**BUGNON ÉCHAFAUDAGES SA**  
1680 Romont

Ferblanterie - Etanchéité  
**DENTAN-SIFFERT SA**  
1762 Givisiez

Isolations périphériques  
**GEORGES SAUTEUR SA**  
1635 La Tour-de-Trême

Isolations périphériques  
Peinture et crépis intérieurs  
**PIERRE-YVES SAVARY SA**  
1632 Riaz

Etanchéités en résine  
**BRIHOSOL SA**  
1618 Châtel-St-Denis

Fenêtres PVC  
**EGOKIEFER SA**  
1844 Villeneuve

Stores à lamelles - Toile  
**SCHENKER STORES SA**  
1762 Givisiez

Électricité  
**GRUYÈRE ENERGIE SA**  
1630 Bulle

Obturation coupe-feu  
**ISSA SA**  
1630 Bulle

Chauffage  
**FRANCIS MOOSER SA**  
1630 Bulle

Ventilation  
**PHILIPPE ANDREY SA**  
1667 Enney

Sanitaire  
**POLYFORCE SA**  
1630 Bulle  
Calorifugeage  
**FIRE SYSTEM SA**  
1630 Bulle

Serrurerie  
**R. MORAND & FILS SA**  
1667 Enney

Système de verrouillage  
**ALPHA LÉMAN SA**  
1814 La Tour-de-Peilz

Porte de garage basculante  
**PORTES BROADARD SA**  
1634 La Roche

Ascenseurs  
**ASCENSEURS SCHINDLER SA**  
1753 Matran

Chapes flottantes  
Carrelages - Faïence  
**SASSI CARRELAGES BULLE SA**  
1630 Bulle

Revêtement de sols en bois  
**HKM SA**  
1762 Givisiez

Barrières de propreté  
**MULTISOLS SCHORNOZ SÄRL**  
1630 Bulle

Plâtrerie  
**PRIMO PECORARO**  
**PECOPLÂTRE SA**  
1630 Bulle

Portes intérieures en bois  
**STAR CITY SA**  
1026 Echandens

Armoires murales - rayonnage  
Menuiserie intérieure  
**NORBA SA**  
1610 Oron-la-Ville

Cuisines  
**CENTRE RIESEN GRUYÈRE SA**  
1630 Bulle

Séparations de caves  
**GACHET RUFFIEUX SA**  
1637 Charmey

Nettoyages  
**HP NETTOYAGE SA**  
1615 Bossonnens

Marquages - Signalisation  
**FRIROUTE SA**  
1700 Fribourg