



# 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 <sup>2</sup>
Surface brute de plancher	17 712 m <sup>2</sup>
Volume SIA	90 039 m <sup>3</sup>
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

Mçonnerie - 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