



# RUE DE L'EUROPE

## BÂTIMENT ADMINISTRATIF

Bulle - FR

**Maître de l'ouvrage**  
Grisoni-Zaugg SA  
Zl. de Planchy  
1630 Bulle 2

**Entreprise générale**  
Grisoni-Zaugg SA  
Zl. de Planchy  
1630 Bulle 2

**Architectes**  
OCSA  
O charrière sa  
Rue de l'Europe 12  
1630 Bulle 2

**Ingénieurs civils**  
Sabert SA  
Rue Pierre Sciobéret 31  
1630 Bulle

**Bureaux techniques**  
Electricité:  
J. Piller SA  
Route des Acacias 6  
1700 Fribourg

**CVS:**  
Hälg & Cie SA  
Route du Crochet 14  
1762 Givisiez

**Acousticien:**  
EcoAcoustique SA  
Av. de l'Université 24  
1005 Lausanne

**Géomètre**  
Geosud SA Gruyère  
Rue de Gruyères 53  
1630 Bulle

**Coordonnées**  
Rue de l'Europe 10 - 12  
1630 Bulle

Conception 2011 - 2012

Réalisation 2013 - 2014



### HISTORIQUE / SITUATION

**Emplacement stratégique à l'entrée de la ville.** Le bâtiment s'implante sur une parcelle acquise par l'entreprise Grisoni-Zaugg SA à la société Glasson Matériaux, qui a déplacé son siège social vers la périphérie de la ville, à la sortie de l'autoroute Bulle-Riaz.

Cette construction, dévolue principalement à l'administration, s'intègre dans un projet global qui a été réalisé en deux temps. En effet, la ville de Bulle, en pleine expansion, a instauré un règlement strict en matière de constructions. Il est édicté comme suit: 50% de surfaces commerciales

doivent être accompagnées de 50% d'autres activités dans le même bâtiment. Si bien qu'à la suite de l'achat de la parcelle, un PAD a été établi afin d'offrir au lieu une urbanisation cohérente et mixte. Ainsi, le Groupe Grisoni a procédé à la construction du bâtiment commercial Pôle Sud lors d'une première étape en 2012. La seconde étape, achevée en 2014, a vu la construction de deux immeubles accolés au centre commercial, un édifice locatif et notre bâtiment administratif.

Ce dernier est implanté le long de la route de Riaz et fait office de tête à l'ensemble du bâti. Il est situé sur le long d'un axe principal d'accès en ville et jouit d'une grande visibilité.



Par ailleurs, l'autoroute est facilement et rapidement accessible depuis la rue de l'Europe. Ce même axe est desservi par les transports publics.

## PROGRAMME

**Révolution géographique de la présence de l'Etat à Bulle.** L'édification du bâtiment administratif a causé un petit séisme au sein de l'administration cantonale puisque, quatre entités de l'Etat de Fribourg se sont installées à la Rue de l'Europe 10. Ainsi, 525 m<sup>2</sup> au Rez et 410 m<sup>2</sup> au premier étage sont dévolus à la police; le Tribunal occupe deux fois 585 m<sup>2</sup> sur les étages 2 et 3 et la justice de Paix et l'Office des poursuites sont implantées sur 720 m<sup>2</sup> au 4ème étage. Les 2'740 m<sup>2</sup> restants consistent en une PPE administrative dans laquelle se trouvent trois commerces au Rez, des cabinets médicaux et une agence temporaire aux étages 1 à 3 et enfin, le bureau d'architecte OCSA o charrière architectes sa en charge du projet et des plans d'exécution de tout le complexe.

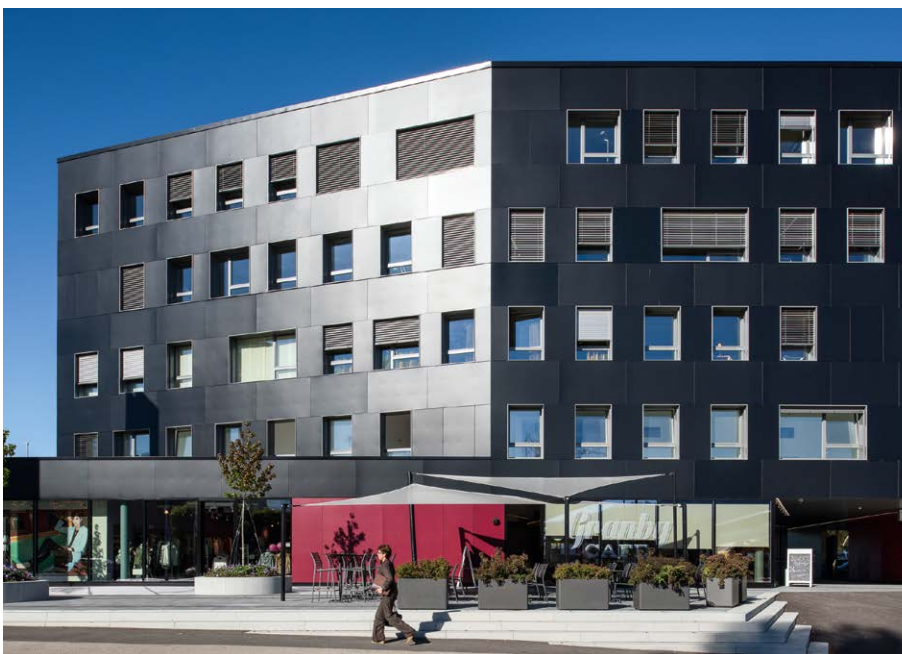
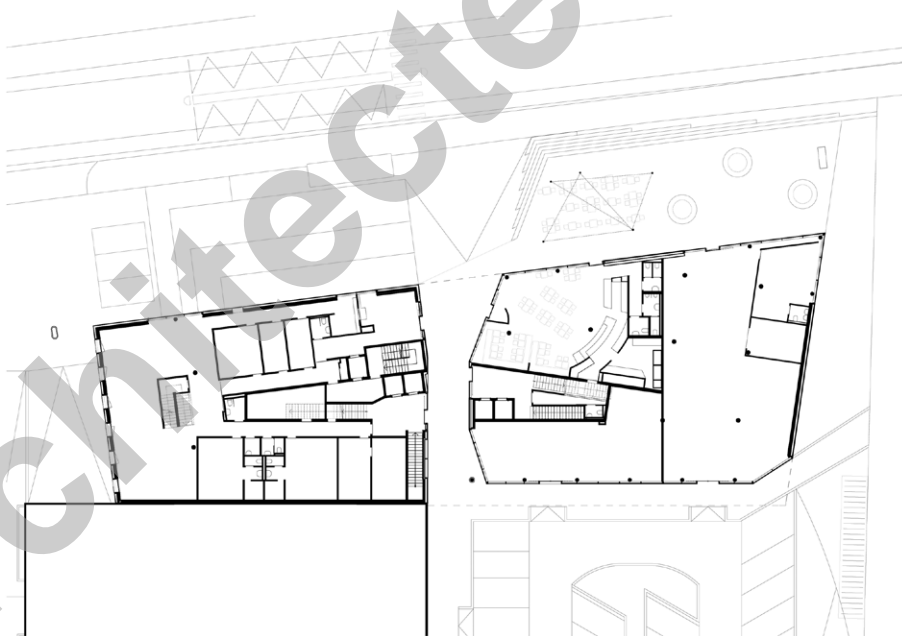
Le bâtiment, de par sa situation, respecte l'alignement obligatoire du RCU (Règlement Communal d'Urbanisme) et exploite aussi la hauteur maximale admise par la zone, soit 18 mètres. Conçu pour marquer l'entrée Nord de l'agglomération bulloise, il constitue le premier jalon répondant aux nouvelles prescriptions urbanistiques communales, qui prévoient une densification le long des 3 axes d'entrée en ville. Une cassure en plan permet de limiter son impact visuel, tout en élargissant la perspective aux véhicules qui se dirigent vers le centre-ville.

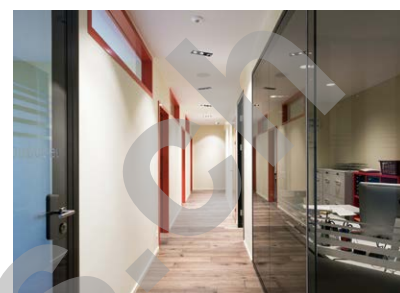
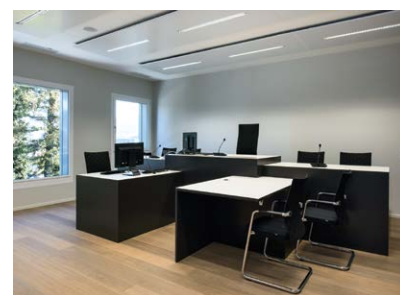
## PROJET

**Accès facile et bien lisible pour les piétons.** Le bâtiment administratif, construit en même temps que le bâtiment locatif lors de la deuxième étape de la réalisation du complexe, entend garder une cohérence avec l'ensemble. La cohésion a été respectée avec le choix des matériaux et des teintes des façades qui sont similaires dans tout le complexe. Principalement anthracites et noires, les façades sont complétées par des jeux de plaques en trois couleurs: jaune, vert



Plan du rez-de-chaussée





Plan de l'étage

et rouge, signalant les parties commerciales au Rez du bâtiment. Selon le souhait de la Ville de Bulle, une liaison piétonne a été mise en place à travers le site d'est en ouest. L'implantation et la fluidité des liaisons piétonnes sur le site ont en effet modelé le projet. Une ouverture traversante a notamment été créée au rez-de-chaussée. Elle permet la continuité des commerces en direction de la Coop.

Constructivement, l'ouvrage repose sur une structure de dalles en béton, avec un noyau central porteur, incluant les circulations verticales. Une série de piliers béton et la façade elle-même complètent le système porteur. L'enveloppe se compose d'une façade ventilée, isolation polystyrène, revêtement stratifié compact, de type Fundermax et de fenêtres en PVC-ALU, en triple vitrages. Ce système porteur permet une grande souplesse d'aménagement des surfaces administratives et commerciales. L'isolation de toiture en polystyrène est revêtue d'une étanchéité bi-couche et de gravier. Le bâtiment obtient le Label Minergie®, notamment grâce au raccordement au chauffage à distance de la ville.





Les techniques sont à la hauteur avec une distribution de chaleur par dalles active, une ventilation contrôlée par pulsion devant les fenêtres, intégrée aux dalles, et récupération par les zones centrales de service (système à double flux).

Cet important programme a été mis en place en un temps très court, tout en tenant compte des caractéristiques du site de la zone commerciale existante, et du quartier résidentiel du côté ouest.

#### CARACTÉRISTIQUES

Surface de la parcelle pour le complexe	:	23'900 m <sup>2</sup>
Surface de la parcelle pour le bâtiment administratif	:	3'100 m <sup>2</sup>
Surface brute de planchers dont 423,5 m <sup>2</sup> de surface commerciale	:	8'147 m <sup>2</sup>
Volume SIA (sans le parking)	:	30'000 m <sup>3</sup>
Places de parc intérieures bâtiment administratif	:	145

#### Photos

D'aspect soigné, la réalisation devient un des premiers éléments marquants le long d'un axe principal pour Bulle.

## entreprises adjudicataires et fournisseurs

liste non exhaustive

Construction - Béton armé  
GRISONI-ZAUGG SA  
1630 Bulle

Fenêtres  
Noël RUFFIEUX SA  
1663 Epagny

Stores  
SCHENKER Stores SA  
1762 Givisiez

Etanchéité  
DENTAN-SIFFERT SA  
1762 Givisiez

Installations électriques  
Groupe E Connect SA  
1753 Matran

Calorifugeage  
ISSA SA  
1630 Bulle

Isolation coupe-feu  
FIRE System SA  
1630 Bulle

Détection incendie - Contrôle d'accès  
TYCO FIRE &  
Integrated Solutions (Suisse) SA  
1028 Préverenges

Ascenseurs  
SCHINDLER Ascenseurs SA  
1753 Matran

Construction métallique  
R. MORAND & Fils SA  
1635 La Tour-de-Trême

Construction métallique  
BRANDT SA  
1630 Bulle

Portes de garage  
Portes BRODARD SA  
1634 La Roche

Cylindres et système de fermeture  
SFS UNIMARKET SA  
1530 Payerne

Chapes  
B. PACHOUD & Fils SA  
1004 Lausanne

Carrelage  
SASSI Carrelages SA  
1630 Bulle

Revêtements de sol - Parquets  
MULTISOLS Schornoz Sàrl  
1632 Riaz

Revêtement synthétique  
BRIHOSOL SA  
1618 Châtel-St-Denis

Plâtrerie  
Georges SAUTEUR SA  
1635 La Tour-de-Trême

Peinture  
Pierre-Yves SAVARY SA  
1632 Riaz

Faux-plafonds  
EDV Transformations d'intérieur Sàrl  
1720 Corminboeuf

Faux-plancher  
AGB Bautechnik SA  
4802 Strengelbach

Menuiserie  
MINNIG SA  
1630 Bulle

Cloisons WC Etat  
BÜWA SA  
1031 Mex

Séparation en verre  
CLESTRA SA  
1023 Crissier

Système de sécurité  
D.E.S Security SA  
1032 Romanel-s-Lausanne

Nettoyage  
HP Nettoyage SA  
1615 Bossonnens

Paysagisme  
AP Archi. Paysagère SA  
1630 Bulle

Marquage  
SIGNAL SA  
1627 Vaulruz

Enseignes  
ID Néon SA  
1541 Sévaz