

# LOTISSEMENT LES ROSIERS

APPARTEMENTS LOCATIFS ET PPE

Fribourg - FR

## Maître de l'ouvrage

Arminvest SA  
Route de la Gruyère 6  
1700 Fribourg

## Architectes

Conception:  
Ruffieux-Chehab architectes SA  
Boulevard de Pérolles 18  
1700 Fribourg

## Exécution:

Atelier d'Architectes  
Serge Charrière SA  
Rue de Morat 8  
Case postale 176  
1702 Fribourg

## Chef de projet:

Dominique Martignoni,  
architecte EPF-SIA

## Collaborateurs:

Jacques Rigolet, architecte HES  
Daniel Sauter,  
direction des travaux  
Antonio Pires,  
direction des travaux

## Ingénieurs civils

MGI Partenaires  
Ingénieurs Conseils SA  
Route de Beaumont 6  
1700 Fribourg

SEGC Ingénieurs Conseils SA  
ingénieurs conseils  
Route des Vieux-Chênes 2  
1700 Fribourg

## Bureaux techniques

Electricité:  
Pro-Inel SA  
Route des Vieux-Chênes 2  
1700 Fribourg

Chauffage-Ventilation:  
Chuard Pierre Fribourg SA  
Route de Beaumont 20  
1700 Fribourg

Ventilation:  
Duchein SA  
Route de la Glâne 107  
1752 Villars-sur-Glâne

Acoustique et  
physique du bâtiment :  
Bernard Braune  
Hausacherstrasse 42  
8122 Binz

Paysagiste:  
Nossek Walther  
Chemin Champ-Gilbert 1  
1256 Troinex

## Géomètres

Géodétec SA  
Rue Jacques-Gachoud 3  
1700 Fribourg

## Coordonnées

Avenue de Beauregard 14- 26  
1700 Fribourg

Conception 2004

Réalisation 2007 - 2010



## SITUATION / CONCEPT

**Forme urbaine.** Suite au concours d'architecture organisé en avril 2004, le projet du bureau Ruffieux-Chehab architectes SA a été désigné lauréat et l'Atelier d'architectes Serge Charrière SA de Fribourg a été choisi pour l'exécution. Le site des Rosiers se trouve en plein cœur du tissu urbain dans le quartier de Beauregard. Développé au début du XXe siècle en marge des activités artisanales et industrielles aujourd'hui disparues, à savoir l'exploitation d'une carrière de molasse et la production de bière de la Brasserie Beauregard.

Le site est conditionné au Nord par l'artère principale assurant l'accès à la ville et au Sud par une dépression topographique et un vallon naturel au pied de la colline du Guintzet. L'implantation développe une réponse claire, à l'échelle de la ville, sous la forme d'un îlot urbain assurant la continuité du tissu bâti. Le front sur l'avenue de Beauregard se voit ainsi complété. La morphologie du bâti articule deux volumes parallèles à la rue ménageant une cour plantée entre les deux, comme espace de référence.

L'objectif recherché est de résoudre les contraintes du site provenant principalement des nuisances sonores et d'obtenir pour les typologies proposées les meilleures perspectives visuelles vers le vallon et une belle qualité de lumière naturelle.



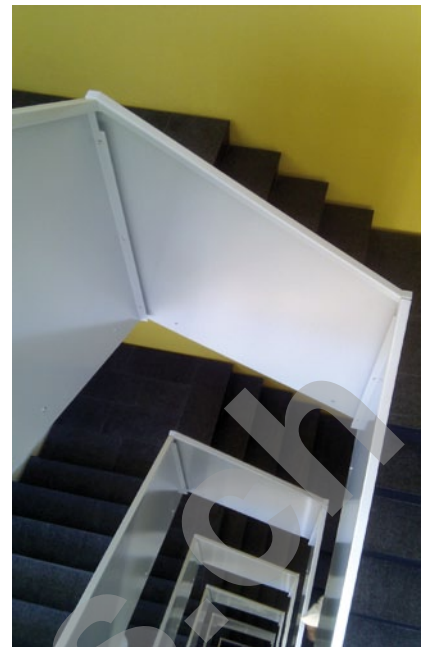
La construction respecte les plus hautes exigences en matière d'économie d'énergie, sans attachement à un label. Les calculs statiques tiennent compte des normes antisismiques. Un choix judicieux des matériaux, le surdimensionnement des murs mitoyens et des dalles et la double coque pour les ascenseurs renforcent la protection acoustique.

## PROJET

**Morphologie et typologies.** Le volume situé en alignement du gabarit sur la rue de Beauregard est planifié pour des logements en location. Leur typologie ménage un astucieux dispositif d'accès par une coursive intérieure vitrée côté rue, créant une couche de protection sonore devant les pièces de jour des logements, les chambres s'orientant vers la cour située au sud.

Au rez de chaussée trois surfaces commerciales sont aménagées du côté rue avec les entrées des immeubles. Des logements en duplex sont organisés au rez du côté cour. Les étages types alternent des 3 1/2 pièces et 4 1/2 pièces avec une orientation traversante pour la partie jour alors que la partie nuit, bien hiérarchisée dans le plan, se tourne vers le sud. Le dernier étage est traité en attique. Les accès à la cour sont multiples, c'est une contrainte du plan de quartier de la Ville. Un passage sous le volume Nord permet aux piétons de rejoindre la cour depuis l'avenue de Beauregard.





Un escalier à l'angle Sud-Ouest connecte l'espace piéton au chemin des Brodeuses. Une rampe située du côté Est autorise l'accès aux piétons, aux véhicules d'urgence ou de déménagement, depuis le chemin des Rosiers. Ainsi, des éclairages et perspectives se projettent depuis la cour vers la rue et l'animent quelque peu. La barre de logements située au sud du complexe accueille des appartements en propriété.

La volumétrie est découpée de façon à laisser des échappées visuelles et veiller à ne pas trop refermer la cour. L'échelle est contrôlée avec au maximum quatre étages sur rez. Tous les appartements sont traversants, à l'exception de ceux qui se trouvent aux deux niveaux inférieurs qui s'adossent au volume du parking et

s'ouvrent sur le verger conservé au sud, vers le vallon. Le contexte urbain conditionne la voirie sur deux côtés de l'îlot et un cheminement piétonnier public restitué sur l'ouest. L'accent est mis sur des aménagements de qualité à l'intérieur de la cour en la dédiant entièrement aux habitants, laissant le minimum d'emprise à la rampe d'accès du parking à sens unique sur le côté est. La conception du jardin intérieur a été faite en choisissant avec grand soin des espèces complémentaires réagissant selon les conditions d'exposition et en fonction de l'avancement de la saison, de façon à décliner successivement des manifestations florales ou végétales depuis le début du printemps jusqu'à l'hiver où la silhouette ou l'écorce d'un arbre devient un pôle d'attraction.

Plusieurs espèces élevées ponctuent l'espace du jardin intérieur, constituant des repères, marquant le fond de la cour, articulant plusieurs sous-espaces, donnant une perspective colorée ou formulant un abri sous un riche ombrage. Ainsi l'érable décline son feuillage automnal du rouge pourpre au jaune, ou l'acacia déploie sa forme de parasol, alors que le pin noir, les pins ou le bouleau jouent dans la constance de leur silhouette.

Entre les bacs de plantations une surface structurée en béton teinté coloré en rouge donne une tonalité intime et chaleureuse à l'espace semi privatif de la cour intérieure. Le verger naturel en pleine terre est conservé au Sud afin de maintenir précieusement le charme préexistant de ce lieu bucolique.



#### CARACTÉRISTIQUES

Surface de terrain	:	6'114 m <sup>2</sup>
Surface de plancher	:	5'200 m <sup>2</sup>
Volume SIA 116	:	65'400 m <sup>3</sup>
Coût total (CFC 1-9)	:	39'000'000.-
Prix par m <sup>3</sup> SIA (CFC 2)	:	520.-/m <sup>3</sup>
Nombre d'appartements	:	62
Nombre d'appartements PPE	:	34

## entreprises adjudicataires et fournisseurs

liste non exhaustive

*Maçonnerie - Béton armé*  
**ANTIGLIO A. SA**  
 1700 Fribourg

*Electricité, Tableaux électriques*  
**Consortium Electrosiers**  
 p.a. Groupe E CONNECT SA  
 1753 Matran

*Installations sanitaires*  
**MAURON Robert & Fils**  
 1700 Fribourg

*Crêpis - Peinture*  
**BUZZURRO Leonardo**  
 1762 Givisiez

*Menuiseries extérieures, Fenêtres PVC*  
**PAPAUX SA**  
 1733 Treyvaux

*Chauffage-Ventilation*  
**HÄLG & Cie SA**  
 1762 Givisiez

*Constructions métalliques*  
**SCHNETZLER SA**  
 1762 Givisiez

*Jardins et places de sports*  
**BÄCHLER + GÜTTINGER AG**  
 1763 Granges-Paccot