ALPAGE

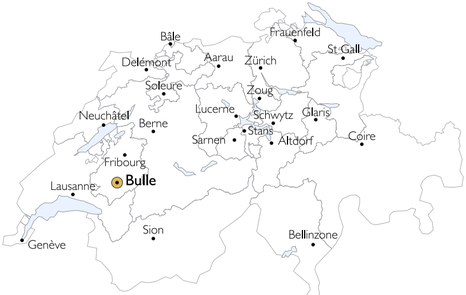
URBAN
PROJECT

Les Jardins de la Pâla
www.jardins-pala.ch

entre lac et montagnes...

© Claudine Ruffieux

ALPAGE



SOMMAIRE

Infrastructure et situation	9
Services et commerces de proximité	11
Environnement	13
Concept du projet	15
Plans de niveau	19
hall d'entrée...	*20*
rez...	22
1er et 3ème étages...	*24*
2ème et 4ème étages...	*26*
attique...	*28*
Typologies des appartements	31
Parking	47
Caves	49
Descriptif succinct de construction	51
Acteurs et partenaires	54

"Neiges de nacre, plaines ensoleillées et montagnes érigées concourent au spectacle : entre infrastructures en plein développement, lac limpide et patrimoine en écrin ; profitez du cadre privilégié des Jardins de la Pâla dans un habitat contemporain."

[ci-contre : appartement en attique]

INFRASTRUCTURE ET SITUATION

Le projet de reconversion urbaine de l'ancien quartier de l'Arsenal se situe dans la ville de Bulle, sur le canton de Fribourg. Riche d'une population de 22'000 habitants, Bulle est aujourd'hui un véritable pôle économique régional et dynamique, bien centrée entre Berne et l'Arc Lémanique. Situé à proximité de la sortie de l'autoroute A12, le projet se développe en périphérie de l'agglomération urbaine, à la jonction de la route de la Pâla et de la rue de Vevey, à seulement 1,5 km du centre historique de la ville.

Le quartier des Jardins de la Pâla n'est plus aujourd'hui une zone indifférenciée mais se transforme en une zone de centralité à part entière. Les immeubles résidentiels sont implantés dans un parc arboré, faisant la part belle aux essences indigènes tout en respectant les cordons boisés existants. Un réseau de mobilité douce est développé au cœur de ce quartier, les véhicules motorisés sont maintenus en périphérie du site pour préserver la tranquillité et la sécurité des résidents. Un vaste parking souterrain permet aux usagers un accès direct aux logements comme aux activités.

Un quartier moderne qui intègre la fibre optique et utilise un procédé de chauffage novateur et écologique.

	autoroute	train
BERNE	0h 43 min	1h 35 min
FRIBOURG	0h 25 min	0h 38 min
GENÈVE	1h 24 min	1h 42 min
GRUYÈRES	0h 08 min	0h 10 min
LAUSANNE	0h 41 min	1h 03 min
NEUCHÂTEL	1h 03 min	1h 53 min
ZURICH	1h 52 min	2h 10 min

N

SERVICES ET COMMERCES DE PROXIMITÉ

Le quartier des Jardins de la Pâla offre à ses résidents un cadre de vie agréable dans un parc arboré, à l'abri des nuisances mais proche de toutes les commodités. Les différentes fonctions offertes dans un périmètre réduit par la mixité d'activités, de commerces et de logements, permettent une animation à toute heure de la journée, facilitant ainsi la vie sociale et les rencontres inhérentes à la vie de quartier.

Le front bâti sur la route de la Pâla conserve sa destination d'activité en accueillant un hôtel. L'intégration de restaurants et de commerces en pied d'immeubles, sur le front de la rue de Vevey, requalifie la rue, lui redonnant toute son importance en liaison avec le centre-ville.

Les principaux services (école, crèche, hôpital, médecin, centre commercial) se trouvent à moins de 5 minutes en voiture et moins de 20 minutes à pied.

1	A12 / alim. Coop	6 min	34 min	/
2	gare	2 min	8 min	18 min
3	crèche	4 min	11 min	20 min
4	école primaire	4 min	16 min	27 min
5	collège et cycle	4 min	17 min	28 min
6	médecins	3 min	6 min	19 min
7	hôpital fribourgeois (Riaz)	8 min	21 min	/
8	mairie	4 min	min	min
9	alim. Lidl	2 min	4 min	10 min
10	alim. Migros	4 min	19 min	26 min
11	centre commercial	6 min	26 min	/
12	centre culturel Ébulition	2 min	5 min	14 min
13	spectacle et exposition	1 min	3 min	9 min
14	château de Bulle / police	3 min	6 min	18 min
15	piscine publique	2 min	6 min	11 min
16	bowling et laser game	/	/	3 min
17	bar de la plage	11 min	29 min	/

N

Le bâtiment « Alpage » fait partie d'un ensemble de six bâtiments résidentiels, implantés dans un grand jardin collectif. Cet immeuble d'habitation de cinq niveaux plus un attique, dispose de deux cages d'escalier qui distribuent quatre appartements par niveau. Cette configuration a l'avantage de permettre aux logements d'être traversant ou de bénéficier d'une double orientation.

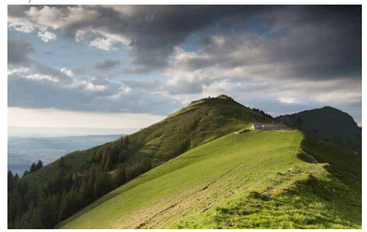
Chaque logement dispose d'un hall d'entrée distribuant les différents espaces de l'appartement. Les séjours offrent une vue panoramique et dégagée sur le parc environnant, la cuisine de par sa disposition, peut être ouverte ou non sur le séjour, et bénéficier de son propre accès. Chaque logement jouit d'une grande suite parentale avec une salle de bains privative et un dressing.

Au niveau des façades, les dalles des terrasses sont volontairement marquées pour affiner le bâtiment en soulignant l'horizontalité. Les éléments porteurs des balcons permettent, tout en étant fonctionnels, une animation intéressante des façades.

ENVIRONNEMENT

Gruyères © C. Ruffieux

Bulle, Grand-Rue © D. Signolle



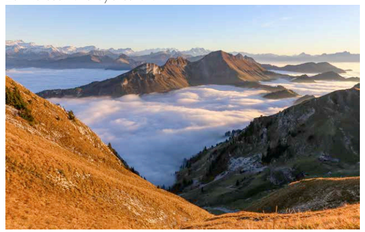
Les Préalpes en été © C. Ruffieux

Bulle, le taureau © D. Signolle

Le Moléson / Gruyères © C. Ruffieux

Le Moléson au printemps © C. Ruffieux

Bulle, vieille ville et son château © D. Signolle

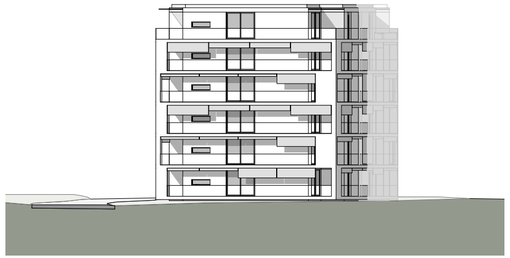


Les Préalpes en automne © C. Ruffieux

CONCEPT DU PROJET

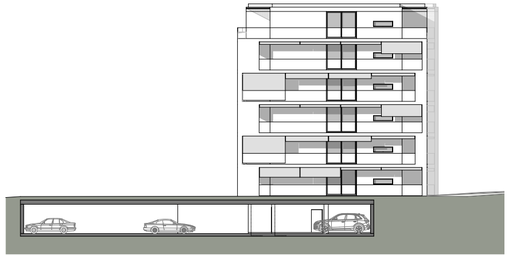
Offrir une bonne qualité de vie à ses résidents dans un environnement verdoyant, à l'abri des nuisances, dans un cadre protégé qui fait la part belle à la mobilité douce, voilà les thèmes qui ont guidé notre démarche. Un soin particulier a été porté aux aménagements extérieurs, un réseau de cheminements réservé aux piétons et aux vélos a été imaginé à travers le quartier, des places de jeux, placettes publiques, jardins collectifs offrent une diversité d'ambiances propices aux rencontres et au bien-être des habitants et des usagers.

L'implantation de six bâtiments de taille modeste a été privilégiée pour conserver une échelle à taille humaine au quartier. Les gabarits des bâtiments sont différenciés (5 ou 6 niveaux) suivant leurs localisations et la configuration du terrain. Les immeubles les plus proches du bâti existant resteront plus bas pour garantir une bonne habitabilité. Deux typologies d'immeubles ont été développées pour permettre une variété d'appartements et d'orientation. Les bâtiments bénéficient tous de larges terrasses, véritables espaces de vie extérieure en prolongement des appartements, qui permettent de profiter du parc. Des stores toiles au droit des façades ou des panneaux coulissants permettent ainsi de privatiser à souhait les terrasses.



façade Nord

façade Ouest



façade Sud

façade Est

PLANS DE NIVEAU

hall d'entrée

0 0,5 1 1,5

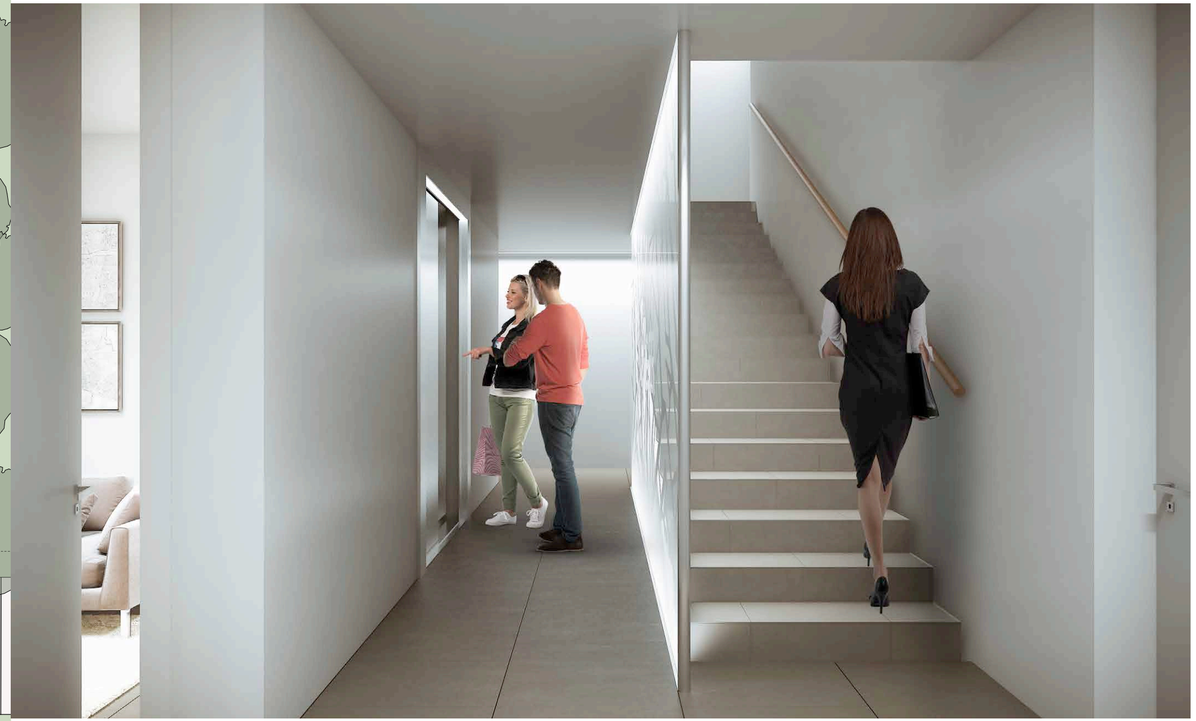
N

rez

0 1 2 5

N

4,5 pièces
C6-99P-00.02
3,5 pièces
C6-99P-00.01
3,5 pièces
C6-101P-00.02
4,5 pièces
C6-101P-00.01



1er et 3ème étages

0 1 2 5

N

2ème et 4ème étages

0 1 2 5

N

attique

0 1 2 5

N

TYPOLOGIES DES APPARTEMENTS

Le bâtiment se développe sur 6 niveaux hors sol et propose différents appartements du 3,5 au 5,5 pièces avec cuisine ouverte. Les différentes typologies offrent des logements traversants ou avec double orientation, ainsi que des balcons généreux donnant sur le parc environnant.

Détail des appartements par niveau, du rez-de-chaussée à l'attique

- 3,5 pièces d'environ 103 à 104 m² pondérés : 8 appartements
- 4,5 pièces d'environ 127 à 139 m² pondérés : 10 appartements
- 5,5 pièces d'environ 161 m² pondérés : 6 appartements

Un grand soin a été apporté aux espaces communs, de la signalétique aux matériaux de finition choisis par l'architecte et le maître d'ouvrage.

lot PPE C6-101P

00.01 rez

0 1m 2m

N

4,5 pièces

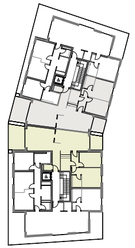
lot PPE C6-99P

00.02 rez

4,5 pièces

lots PPE C6-99P
00.01 rez
01.01 1er étage
02.01 2ème étage
03.01 3ème étage
04.01 4ème étage
05.01 attique

lots PPE C6-101P
00.02 rez
05.02 attique

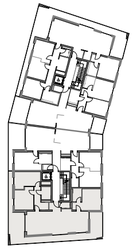


0 1m 2m

N

3,5 pièces

lots PPE C6-101P
01.01 1er étage
02.01 2ème étage
03.01 3ème étage
04.01 4ème étage

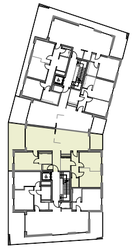


0 1m 2m

N

4,5 pièces

lots PPE C6-101P
01.02 1er étage
02.02 2ème étage
03.02 3ème étage
04.02 4ème étage



0 1m 2m

N

4,5 pièces

lots PPE C6-99P
01.02 1er étage
02.02 2ème étage
03.02 3ème étage
04.02 4ème étage
05.02 attique

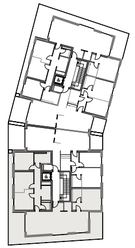
0 1m 2m

N

5,5 pièces

lot PPE C6-101P

05.01 attique



0 1m 2m

N

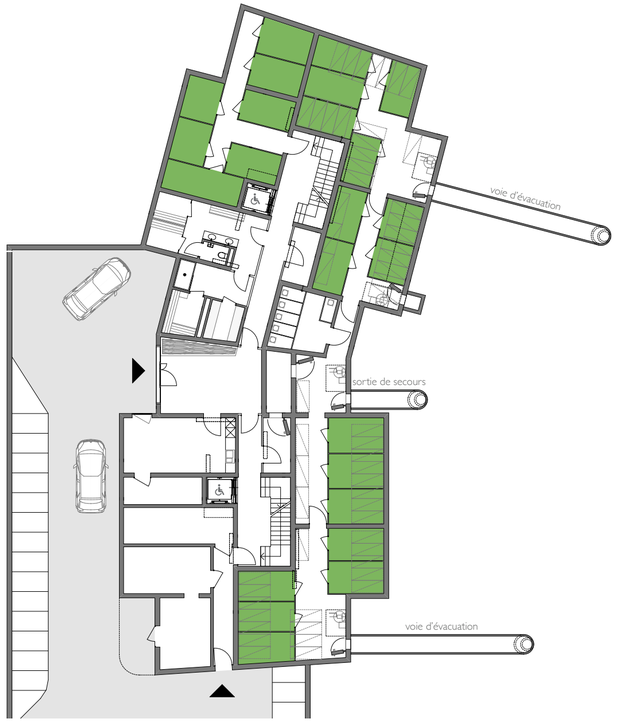
5,5 pièces

JARDINS
DE LA PALA
BIENVENUE

PARKING

route de la Pala
accès parking
0
10m
20m
N
35 places automobiles
places vélos / motos

CAVES



0 2m 5m

N

24 caves

DESCRIPTIF SUCCINCT DE CONSTRUCTION

BATIMENT
- Murs extérieurs de façade et murs intérieurs porteurs en béton armé
- La construction est prévue selon les normes parasismiques en vigueur

Fenêtres extérieures
- Fenêtres et portes fenêtres bois/métal ou PVC/métal thermolaqué
- Ouverture oscillo-battante, et ouverture coulissante à levage pour les fenêtres d'angle

ISOLATION ET FINITION DES FACADES
- Façade isolée finition crépis fin 1 cm

Stores
- Stores à lamelles sur tous les vitrages, sauf pour les fenêtres d'angle
- Commande par fils
- Stores verticaux en toile pour les fenêtres d'angle (séjours)

INSTALLATIONS ELECTRIQUES

Appartement type :
- Luminaires spot LED encastré sur interrupteur-prise
- Interphone
- Raccordement compteurs d'énergie (M-bus)
- Raccordement coffret vannes chauffage
- Tableau de distribution avec partie multimédia équipée d'une prise OTO
- Prises pour colonne lavage/séchage

Bain :
- Luminaire spot LED encastré sur interrupteur-prise
- Raccordement armoire de pharmacie
- Raccordement d'un thermostat

WC :
- Luminaire spot LED encastré sur interrupteur-prise

Chambre parents :
- 1 point lumineux sur interrupteur-prise
- 3 prises triples
- 1 store électrique sur interrupteur
- 1 prise multimédia (tube vide)
- Raccordement d'un thermostat

Chambre enfants :
- 1 point lumineux sur interrupteur-prise
- 2 prises triples
- 1 store électrique sur interrupteur
- 1 prise multimédia (tube vide)
- Raccordement d'un thermostat

Séjour :
- 2 points lumineux sur interrupteur-prise
- 3 prises triples
- 2 stores électriques sur interrupteurs
- 1 prise 2xRJ45 (installation multimédia téléphone + TV)

Cuisine :
- Luminaire spot LED encastré sur interrupteur
- 1 point lumineux entre meuble sur interrupteur
- 2 prises triples
- Raccordement des appareils (plaque de cuisson, four, frigo, hotte, lave-vaisselle, etc.)

Balcon :
- Luminaires LED sur interrupteur
- 1 prise étanche

Extérieur :
- Luminaires LED de balisage urbain et de sentier (sur horloge)

INSTALLATION DU CHAUFFAGE
- En tant que contracteur EKZ Contracting SA garantit la fourniture d'énergie, le fonctionnement, l'entretien et l'optimisation de l'installation
- Comptage selon le principe Green E-value
- Tous les appartements seront équipés de compteurs individuels de chauffage
- L'émission de chaleur se fera par le sol, par l'intermédiaire de serpentins noyés dans la chape

INSTALLATION DE VENTILATION
- Les appartements seront ventilés par une installation double flux

INSTALLATIONS SANITAIRES
- Comptage général pour les communs et individuel pour les logements

WC-douche :
- Cuvettes WC murale, réservoir de chasse à encastrer dans châssis
- Lavabo en porcelaine blanche 60 x 48 cm avec mélangeur monobloc
- Armoires de toilette 60 x 60 x 14 cm, avec éclairage, étagères intérieures, porte miroir, prise 220 V
- Receveur de douche 100 x 80 x 2,5 cm au niveau du sol, en acier
- Mélangeur de douche avec douchette
- Porte savon
- Paroi de douche
- Porte-serviette 60 cm

WC-bains :
- Cuvettes WC murale, réservoir de chasse à encastrer dans châssis
- Lavabo 60 x 48 cm avec mélangeur monobloc
- Armoires de toilette 60 x 60 x 14 cm, avec éclairage, étagères intérieures, porte miroir, prise 220 V
- Baignoire 180 x 80 cm
- Mélangeur de bain monobloc avec douche à main
- Barre d'appui coudée avec savonnière
- Raccordement pour machine à laver le linge

WC séparé :
- Cuvettes WC murale, réservoir de chasse à encastrer dans châssis
- Lave-mains en porcelaine blanche 45 x 36 cm avec mélangeur monobloc
- Miroir 45 x 60 cm

AGENCEMENT DE CUISINE
Chaque appartement dispose d'un agencement complet composé de :
- Corps de meubles épaisseur 19 mm, tiroirs avec amortisseurs
- Façades en panneaux mélaminés ép. 19 mm, 10 couleurs à choix selon gamme HESTIA ECO
- Plan de travail granit ou similaire, épaisseur 38mm. Chants droits. Couleurs à choix selon gamme du fournisseur, montage de la plonge et de l'égouttoir par-dessus
- Socle hauteur 120 mm avec revêtement aluminium
- Charnières réglables et fermetures freinées type « BLUM »

Les appareils ménagers prévus sont les suivants :
- Une cuisinière revêtement émail noir
- Un plan de cuisson vitrocéramique 4 zones de cuissons
- Une hotte d'aspiration plate
- Un lave-vaisselle intégrable
- Un réfrigérateur-congélateur

Minergie recommande des appareils avec une étiquette énergie de classe A !

Les accessoires prévus sont les suivants :
- Un évier avec égouttoir inox encastré
- Un mitigeur avec douchette pour évier de cuisine
- Une poubelle

COLONNES LAVE-LINGE / SECHE-LINGE
- Chaque appartement est équipé d'une colonne lave-linge / sèche-linge

MENUISERIES
- Armoires encastrées hautes stratifiées, finition soignée

REVETEMENT DE SOL
Carrelages
Cages d'escaliers, paliers et intérieur cabine ascenseur :
- Carrelage 30 x 60 cm « Pavigrès » prix fourniture HT 47.- Fr/m^2 ou similaire

Appartements : séjours, cuisines, hall ainsi que salles-de-bains et WC :
- Carrelage 30 x 60 cm, « Pavigrès » ou parquet selon prix fourniture et pose
- Plinthes
- Sur les balcons dallettes 40 x 40 cm sur taquets

Revêtement de sols en bois
Dans les chambres :
- Parquet chêne posé à l'anglaise poncé et imprégné 2 couches sur place

Cette plaquette ne constitue pas un document contractuel. Les renseignements qu'elle contient sont communiqués sans engagement et sous réserve de modifications ou de vente entre temps. Les plans sont susceptibles d'avoir subi des modifications au niveau de l'échelle. Les surfaces indiquées sont approximatives.

TRAITEMENT DES SURFACES INTERIEURES
Revêtement de paroi en céramique
- WC-bain, WC-douche et WC séparé : faïence murale du sol au plafond : 20 x 60 cm « Urban Fair (ou Elite ou Majestic ou Night) - Pavigrès » : prix fourniture HT 41.- Fr/m^2 ou similaire
- Agencement de cuisines : faïences entre-meubles

Revêtement des parois intérieures
Appartements :
- Plafond : dispersion mate sur tous les plafonds
- Murs : crépi de finition type Marmoran blanc, grain 1 mm ribé plein, dans les séjours, halls, cuisines et chambres, y compris lissage préalable

AMENAGEMENTS EXTERIEURS
Traitement des surfaces, arborisation et équipements :
- Voie à l'italienne en enrobé bitumineux
- Cheminements principaux et places avec pavage linéaire en béton
- Cheminements secondaires en gravier
- Pavage filtrant pour les parkings voitures, agrémenté avec des gazons fleuris ou surfaces plantées
- Présence de nombreuses espèces d'arbres et un parterre de plantes vivaces très riche
- Bassins de rétention avec lit en galets de rivière et talus bordés de vivaces.
- Différents types d'éclairage pour valoriser les parcours et la végétation des jardins
- Places de jeux thématiques.

ACTEURS ET PARTENAIRES

GEROFINANCE - DUNAND

Régie de la Couronne

BARNES
INTERNATIONAL REALTY | SWITZERLAND

Présente sur le marché depuis 1886, **Gerofinance-Dunand** peut se targuer d'être l'une des plus anciennes sociétés immobilières de Suisse Romande. Elle est aussi pionnière et instigatrice de l'activité de gestion de copropriété. Entreprise familiale à taille humaine, elle a su renforcer la qualité des prestations et des relations avec la clientèle. Elle a également participé à fidéliser des collaborateurs de très haut niveau, experts reconnus dans leurs métiers respectifs.

Vente, location, promotion, gestion : Gerofinance-Dunand est active dans tous les métiers de l'immobilier. Ce positionnement de généraliste profite à la clientèle quels que soient ses besoins et ses attentes.

Gerofinance-Dunand est ainsi un acteur clé du secteur de l'immobilier en Suisse Romande. Avec de nombreuses agences situées tout au long de l'arc lémanique ainsi qu'à Fribourg et en Valais, le groupe se positionne en expert des marchés locaux et affirme sa volonté de proximité.

Grâce à son partenariat avec le réseau **BARNES International Realty** en Suisse Romande, Gerofinance-Dunand est bien implantée dans le secteur du luxe et peut offrir les services et les compétences dédiés à une clientèle haut de gamme.

Toffel
IMMOBILIER

Présente sur le marché depuis 1993, son fondateur, Jean-Louis Toffel jouit d'une grande expérience professionnelle dans le domaine de l'immobilier. Son réseau, sa présence à Fribourg et Bulle, font de **Toffel Immobilier** un acteur local important. Notre connaissance approfondie du marché local et national est un atout décisif que nous mettons à votre service. Toffel Immobilier vous offre une garantie essentielle, celle que vos intérêts passeront toujours au premier plan.

Toffel Immobilier vous offre des services de qualité dans les domaines suivants : développement et pilotage de projet, courtage, estimation et expertise, administration de PPE, gérance à la carte et fiscalité.

Avec une connaissance du marché approfondie et des compétences reconnues, Toffel Immobilier sait accompagner et conseiller ses clients. La proximité avec nos clients ainsi que la confiance constituent notre devise. Ensemble nous fixons des objectifs et ensemble nous les réalisons.

URBAN
PROJECT

Depuis sa création en 2011, **Urban Project SA**, anciennement Privera Construction Management, est le partenaire incontournable du développement et de la réalisation de projets immobiliers en Suisse.

La société entreprend des projets de pilotage, de plan de quartier ainsi que des constructions ou des transformations pour le groupe dont elle fait partie ou pour des tiers exigeants. Elle possède un champ d'action comprenant le territoire national, dont une majorité de projets en Romandie.

Xavier Jeanneret, le fondateur d'Urban Project SA, est un architecte dynamique, aguerri et passionné par le développement immobilier. Avec ses développeurs et ses équipes, il a su mettre en place des méthodes pointues qui permettent de traiter des projets d'envergure comme d'autres plus modestes.

La direction de projet est assurée en son sein par le team développement qui comprend une quinzaine de collaborateurs.

Les développeurs sont à même de pouvoir gérer des projets, de l'acquisition à la réalisation, tant pour de l'habitation, du tertiaire, de la logistique, du commercial ou des bâtiments publics.

Urban Project ne pourrait cependant remplir sa fonction d'agence de pilotage sans l'étroite collaboration de spécialistes de confiance, tels que bureaux d'architectes, urbanistes, ingénieurs, financiers et gérances.

Nous mettons un point d'honneur à mener à bien le travail de pilotage de projets qui nous sont confiés et d'affirmer ainsi notre position de leader suisse en qualité de développement.

ATELIER A3
ARCHITECTURE SA

DOMINIQUE GRENIER
ARCHITECTURES SA
WWW.GRENIER.CH

atelier ribo+

ATELIER GWENAËL TREMEL

SB Ingénierie - **Gruyère Énergie** SA - **Gex et Dorthe** Sàrl - **Décibel** Acoustique - **BESM** SA - **Géosud** SA - **Signaterre** SA - **Ignis Salutem** SA

GEROFINANCE - DUNAND
026 347 47 60
ventes-fribourg@gerofinance-dunand.ch

Regie de la Couronne

Toffel IMMOBILIER
026 400 05 97
info@toffel-immobilier.ch

Cette plaquette ne constitue pas un document contractuel. Les renseignements qu'elle contient sont communiqués sans engagement et sous réserve de modifications ou de vente entre temps. Les plans sont susceptibles d'avoir subi des modifications au niveau de l'échelle. Les surfaces indiquées sont approximatives.

© 2017 **URBAN PROJECT SA**

Tous droits réservés.
Toute reproduction ou transmission même partielle, sous quelque forme que ce soit, est interdite sans autorisation écrite du détenteur des droits.

PAO **www.infographie-paris.com** images 3D **Diego Varan**
Imprimé en Juin 2017 - 1ère édition