

Bourgeoisie de la Ville de Fribourg

Rapport du jury

Concours de projets d'architecture pour équipe pluridisciplinaire à deux degrés en
procédure ouverte pour la construction d'un quartier de logements locatifs durable à
Fribourg - Bourguillon



Fribourg, le 07 juillet 2022



Image de synthèse - Projet lauréat «Pettson et Picpus»

Table des matières

Calendrier du concours	page 5
Programme du concours - 1^{er} degré de la procédure	page 6
1. Introduction	page 6
2. Objectif du concours et coûts de l'opération	page 6
3. Maître de l'ouvrage et secrétariat du concours	page 7
4. Genre de concours et type de procédure	page 7
5. Bases légales	page 7
6. Prescriptions officielles	page 8
7. Conditions de participation	page 8
8. Conflits d'intérêts	page 9
9. Confidentialité	page 9
10. Prix et mentions éventuelles	page 9
11. Attribution et étendue du mandat	page 10
12. Procédure en cas de litige	page 10
13. Composition du jury	page 11
14. Calendrier et modalités du concours - 1 ^{er} degré de la procédure	page 11
15. Calendrier et modalités du concours - 2 ^{ème} degré de la procédure	page 13
16. Documents remis - 1 ^{er} degré de la procédure	page 15
17. Documents remis - 2 ^{ème} degré de la procédure	page 15
18. Documents demandés - 1 ^{er} degré de la procédure	page 15
19. Documents demandés - 2 ^{ème} degré de la procédure	page 17
20. Critères d'appréciation - 1 ^{er} degré de la procédure	page 18
21. Critères d'appréciation - 2 ^{ème} degré de la procédure	page 19
22. Situation générale - contexte historique	page 19
23. Périmètre du concours et périmètre de construction	page 20
24. Prescriptions de la zone	page 20
25. Prescriptions générales	page 23
26. Prescriptions en lien au projet de construction	page 23
27. Prescriptions particulières	page 24
28. Programme des locaux	page 29
29. Approbation du programme du concours	page 32
30. Extrait du plan de situation	page 33
Procès-verbal de jugement - 1^{er} degré de la procédure	page 34
1. Déroulement du jugement du 1 ^{er} degré	page 34
2. Liste des devises et date d'envoi	page 35
3. Examen des documents	page 35
4. Premier tour d'élimination	page 39
5. Deuxième tour d'élimination	page 40
6. Troisième tour d'élimination	page 40
7. Tour de repêchage	page 41
8. Projets retenus pour le deuxième degré	page 41
9. Établissement des recommandations générales pour le deuxième degré	page 41
10. Établissement des recommandations spécifiques pour le deuxième degré	page 42
11. Reconnaissance du procès-verbal	page 42

Table des matières - suite

Projets retenus pour le 2^{ème} degré	page 43
Projets non-retenus pour le 2^{ème} degré	page 60
Programme du concours (adaptations) - 2^{ème} degré de la procédure	page 86
Procès-verbal de jugement - 2^{ème} degré de la procédure	page 87
1. Déroulement du jugement du 2 ^{ème} degré	page 87
2. Liste des devises et date d'envoi	page 87
3. Examen des documents	page 88
4. Premier tour d'élimination	page 91
5. Tour de repêchage	page 91
6. Tour de classement	page 92
7. Considérations générales	page 92
8. Recommandations du jury	page 92
9. Reconnaissance du procès-verbal	page 93
Projets classés	page 95
Projets non-classés	page 121

Calendrier du concours

1^{er} degré de la procédure

- Lancement de la procédure - publication : **le vendredi 15 octobre 2021**
- Ouverture des inscriptions : **dès le vendredi 15 octobre 2021**
- Retrait de la maquette : **dès le vendredi 15 octobre 2021**
- Visite du site : **libre**
- Délai pour l'envoi des questions : **jusqu'au vendredi 29 octobre 2021**
- Réponses communiquées sur SIMAP : **au plus tard le vendredi 12 novembre 2021**
- Délai d'inscription recommandé (délai de livraison des maquettes): **le vendredi 07 janvier 2022**
- Délai pour le rendu des projets : **au plus tard le vendredi 21 janvier 2022** (cachet postal faisant foi)
- Délai pour le rendu des maquettes : **au plus tard le vendredi 04 février 2022** de 09h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h30
- Annonce des résultats : **au plus tard le 18 février 2022**

2^{ème} degré de la procédure

- Confirmation de participation par les candidats retenus : **jusqu'au vendredi 28 février 2022**
- Lancement du 2^{ème} degré : **le vendredi 04 mars 2022**
- Retrait de la maquette : **dès le vendredi 04 mars 2022**
- Délai pour l'envoi des questions : **jusqu'au vendredi 11 mars 2022**
- Réponses communiquées: **au plus tard le vendredi 18 mars 2022**
- Délai pour le rendu des projets : **au plus tard le vendredi 27 mai 2022** (cachet postal faisant foi)
- Délai pour le rendu des maquettes : **au plus tard le vendredi 10 juin 2022** de 09h00 à 12h00
- Annonce des résultats : **fin juin 2022**
- Vernissage du concours : **le jeudi 07 juillet 2022 à 18h00**
- Exposition publique : **du vendredi 08 juillet 2022 au dimanche 17 juillet 2022**

Programme du concours - 1^{er} degré de la procédure

1. Introduction

La Bourgeoisie de la Ville de Fribourg est une institution constituée de différentes fondations dont l'ensemble des activités sont au service de la collectivité. Autrefois limitée à ses seuls membres, elle est aujourd'hui ouverte sur la cité fribourgeoise tout entière et régie par la Loi du 25 septembre 1980 sur les communes : tous les revenus des biens bourgeoisiaux sont affectés à des fins d'utilité générale, dont le Conseil communal détient le contrôle. Elle a participé au financement de plusieurs projets communaux qui vont, pour les plus récents, de la rénovation de la piscine de la Motta à la construction du théâtre Equilibre, en passant par la création du site sportif de Saint-Léonard.

Le rôle social de la Bourgeoisie se mesure notamment à travers la mise à disposition de divers services : la Résidence bourgeoisiale Les Bonnesfontaines (home médicalisé) ainsi que récemment des nouveaux logements pour seniors à proximité, le foyer pour enfants des Bonnesfontaines et les jardins familiaux de Bertigny, de la Faye, du Stadberg et de Torry.

La Bourgeoisie est fortement présente dans le hameau de Bourguillon, celui de la présente procédure, car elle administre, à travers la Fondation des fonds Pies, la chapelle, son cimetière et sa cure, ainsi que deux domaines agricoles. Lieu de pèlerinage fort prisé depuis des siècles, le site de Bourguillon a aussi abrité une léproserie dès le début du XIII^e siècle.

Par le présent concours, la Bourgeoisie de la Ville de Fribourg souhaite réaliser **un nouveau quartier de logements locatifs durable**, innovant et exemplaire, tant d'un point de vue typologique que d'un point de vue du développement durable. À la suite d'une démarche participative courant septembre 2021 avec les habitants du hameau de Bourguillon, elle souhaite également intégrer des synergies dans son nouveau quartier par l'intégration de certaines fonctions et services communs. Les lieux de vie devront être ouverts sur les autres quartiers et répondre par certaines fonctions aux attentes et besoins de la population. La Bourgeoisie est également propriétaire de nombreux domaines forestiers qui s'étendent sur une vingtaine de communes dans les districts de la Sarine, de la Singine et du Lac pour une superficie de quelques 780 hectares. C'est pourquoi, elle souhaite valoriser et utiliser ce bois de provenance locale, sous différentes formes, pour ce présent projet.

2. Objectif du concours et coûts de l'opération

La Bourgeoisie de la Ville de Fribourg organise **un concours de projets d'architecture pour équipe pluridisciplinaire à deux degrés, en procédure ouverte**. Son objectif est de construire un quartier d'environ 20 à 30 logements locatifs durable, avec potentiellement la présence de quelques locaux de services ou activités au rez-de-chaussée, sur la partie constructible de la parcelle n° 12'011 située à Bourguillon. Elle souhaite trouver par cette procédure qualitative, des typologies d'appartements flexibles, permettant de prendre en compte l'évolution du cercle familial et couvrir les besoins en logement dans le périmètre notamment pour des familles et par des appartements destinés au marché de la location.

Elle souhaite tenir compte notamment du caractère sociétal, économique et environnemental du développement durable. C'est pourquoi, le Maître de l'ouvrage souhaite trouver un projet respectant les critères du Standard Construction durable Suisse SNBS, **Document H_Guide pratique « construire durablement avec le SNBS 2.1 Bâtiment » et Document I « Fiches-critères SNBS 2.1 »**. Bien qu'il soit trop tôt à ce stade de la procédure pour garantir l'attribution de ce label, les participants devront toutefois anticiper une démarche de certification et proposer des projets compatibles avec les critères SNBS.

Au 1^{er} degré, l'objectif est de tester et fixer les contraintes de densité et l'impact volumétrique sur la parcelle et son environnement, puis la répartition et l'organisation des typologies des logements, en tenant compte des mesures architecturales à prendre en lien avec la nuisance phonique de la route cantonale, des accès extérieurs et des circulations intérieures (caractère distributif), tout en tenant compte du souhait du Maître de l'ouvrage de favoriser dans le cadre de ce projet, l'utilisation du bois ou d'autres ressources renouvelables (béton recyclé, terre crue, etc.) pour le système constructif et autres parties du bâtiment.

Au 2^{ème} degré, l'objectif pour les équipes retenues est d'affiner les propositions en tenant compte des contraintes et remarques du 1^{er} degré, des aspects de développement durable, accompagnées des mandataires spécialisés complémentaires afin d'atteindre une haute valeur de construction sur ce sujet. Une expertise technique des projets sera effectuée sur la base des critères du standard des constructions durables suisse (SNBS). Une expertise économique permettra de prendre également en compte le caractère budgétaire afin d'évaluer la plausibilité des projets par rapport à l'enveloppe financière estimée.

Coût de l'opération – valorisation immobilière

L'ensemble de l'investissement CFC 0 à 9 devra correspondre au standard de projets immobiliers de la région, avec une valorisation minimale nette des surfaces locatives d'env. 4%.

3. Maître de l'ouvrage et secrétariat du concours

Le Maître de l'ouvrage, respectivement le pouvoir adjudicateur, est la Fondation des Fonds Pies représentée par le Service des affaires bourgeoises de la Ville de Fribourg, dont l'adresse est la suivante :

Fondation des Fonds Pies
représentée par le Service des affaires bourgeoises de la Ville
Rue des Alpes 10
1700 Fribourg

Le Maître de l'ouvrage a confié l'organisation, le secrétariat et le contrôle technique du concours au bureau mentionné ci-dessous. **Le secrétariat n'est disponible que pour des modalités liées à l'inscription pour le concours.** Les questions liées au déroulement du concours ne seront traitées que dans le cadre prévu par la procédure. Les appels téléphoniques relatifs au présent concours ne seront pas traités.

ACA Alexandre Clerc architectes SIA
Route de la Fonderie 8c
1700 Fribourg

E-mail : info@acarchitectes.ch

4. Genre de concours et type de procédure

Il s'agit d'un concours de projets à deux degrés, en procédure ouverte, selon le règlement SIA 142, édition 2009.

Le 1^{er} degré permettra de retenir entre 5 et 8 projets. Le 2^{ème} degré demandera aux candidats retenus un développement de leurs projets. **Les deux degrés sont anonymes.**

Le Maître de l'ouvrage se réserve le droit de prolonger le concours par un degré d'affinement anonyme en option, faisant l'objet d'une indemnisation à part de la somme globale des prix et limité aux seuls projets qui restent en lice.

5. Bases légales

Le présent concours est régi par le règlement des concours d'architecture et d'ingénierie SIA 142, édition 2009 qui fait foi, subsidiairement aux prescriptions officielles.

Par leur participation au concours, le Maître de l'ouvrage, le jury et les participants reconnaissent le caractère obligatoire du présent programme, du règlement SIA 142 édition 2009 conformément aux dispositions sur les marchés publics.

La langue officielle pour la procédure du concours est le français. Tous les documents à remettre doivent respecter ce point. Toutes les informations ou documents qui ne sont pas fournis en français ne seront pas pris en considération.

Les décisions du jury, à l'exception de celles relevant de l'appréciation de la qualité des projets qui sont sans appel, peuvent faire l'objet d'un recours dans les 10 jours à la Préfecture de la Sarine, dont le for est Fribourg.

6. Prescriptions officielles

Le présent concours se réfère aux prescriptions officielles qui suivent :

Prescriptions internationales

Il est soumis à l'Accord sur les marchés publics (AMP) de l'Organisation mondiale du commerce (OMC/ WTO) du 30 mars 2012 et annexes concernant la Suisse.

Prescriptions nationales

Lois fédérales sur le marché intérieur (LMI) du 06 octobre 1995.

Accord inter cantonal sur les marchés publics (AIMP) du 25 novembre 1994 revu le 15 mars 2001.

Prescriptions cantonales

Il est soumis aux dispositions de la loi fribourgeoise sur les marchés publics (LMP) du 11 février 1998 et de son règlement d'application du 28 avril 1998.

7. Conditions de participation

Le concours est ouvert à tous les architectes (ou groupe d'architectes) **comme responsable de l'équipe pluridisciplinaire**, accompagné obligatoirement d'un ingénieur civil spécialisé en structure bois (ou groupe d'ingénieurs civils). Les membres ne peuvent participer qu'à un seul groupement.

Les partenaires du groupe doivent être établis en Suisse ou dans un état signataire de l'accord OMC sur les marchés publics, qui offre la réciprocité aux mandataires suisses et ne peuvent participer qu'à un seul groupe le cas échéant, sous peine d'exclusion, pour autant qu'ils remplissent l'une des conditions suivantes :

être titulaire, à la date de l'inscription, du diplôme d'architecte et d'ingénieurs civils, délivré soit par l'une des Écoles Polytechniques Fédérales (EPF), soit par l'Institut d'architecture de l'Université de Genève (IUAG ou EAUG), soit par l'Académie d'architecture de Mendrisio, soit par l'une des Hautes Écoles Spécialisées suisses (HES ou ETS) ou être titulaire d'un diplôme étranger jugé équivalent*.

être inscrit, à la date de l'inscription, au Registre suisse des ingénieurs, des architectes et des techniciens au niveau A ou B du REG, le niveau C étant exclu, ou à un registre étranger jugé équivalent*.

* Les architectes porteurs d'un diplôme étranger ou inscrits sur un registre professionnel étranger doivent apporter la preuve de l'équivalence de leurs qualifications par rapport aux exigences suisses lors de l'inscription. Cette preuve doit être apportée impérativement par la fondation des Registres suisse des professionnels de l'ingénierie, de l'architecture et de l'environnement – EG, Hirschengraben 10, 3011 Berne, tél. +41 31 382 00 32, www.reg.ch, info@reg.ch, qui en cas de conformité, transmettra aux candidats une attestation qui sera à joindre avec le diplôme lors de l'inscription.

Ces conditions doivent être remplies au moment de l'inscription. Les concurrents qui ne remplissent pas les exigences de participation seront exclus du concours. Une copie du diplôme ou d'un justificatif témoignant de l'inscription au REG est à joindre à l'inscription.

Les bureaux portant la même raison sociale, même issus de cantons, régions ou pays différents, ne peuvent déposer qu'un seul projet. Les bureaux ne portant pas la même raison sociale, mais faisant partie d'une même holding, peuvent participer séparément sous réserve que ces bureaux soient inscrits distinctement au registre du commerce et que la participation de la maison-mère dans ces bureaux ne dépasse pas 20%.

Dans le cas d'un groupement d'architectes et/ou d'ingénieurs civils spécialistes en structure bois, associé permanent, c'est-à-dire installé depuis au moins un an à la date de l'inscription au présent concours, il suffit que l'un des associés remplisse les conditions de participation.

Dans le cas d'un groupement d'architectes et/ou d'ingénieurs civils spécialistes en structure bois associé temporaire (partenaire), c'est-à-dire installé depuis moins d'un an à la date de l'inscription au présent concours, tous les membres du groupe doivent remplir les conditions de participation.

Un(e) employé(e) architecte, qui remplit les conditions de participation, peut participer au concours, pour autant que son employeur n'y participe pas lui-même au titre d'organisateur, de membre du jury, d'expert ou de concurrent. Il doit joindre une attestation signée de son employeur lors de l'inscription au présent concours.

Pour le 2^{ème} degré, le groupement devra obligatoirement s'associer à un ou plusieurs spécialistes en énergie et en développement durable qui ne pourront faire partie que d'un seul groupement. Les conditions de participations sont les mêmes que celles des architectes et des ingénieurs civils spécialisés en structure bois. Cette participation n'est pas demandée au 1^{er} degré de la procédure, mais une consultation préalable d'un tel spécialiste peut cependant s'avérer judicieuse en vue de s'assurer de la compatibilité des premières esquisses avec les critères SNBS.

Il n'est pas requis des candidats à ce stade, de s'associer à d'autres compétences. Néanmoins, s'ils le jugent nécessaire dans le cadre du concours, les candidats peuvent consulter ou s'octroyer les services d'autres spécialistes, **notamment un architecte paysagiste** ou autre, sur une base volontaire. Toutefois, à l'issue du concours, l'adjudicateur n'est pas lié par le choix des spécialistes consultés, à moins que le jury ait remarqué une contribution de haute qualité ou essentielle pour la recherche de la solution, relevée dans son rapport final, ce qui autoriserait le Maître de l'ouvrage à pouvoir mandater de gré à gré ce/ces spécialiste(s).

8. Conflits d'intérêts

Les participants doivent vérifier qu'ils ne se trouvent pas dans une situation de conflits d'intérêts selon l'article 12.2 du règlement SIA 142, édition 2009. La directive de la commission SIA 142/413 « conflits d'intérêts » accessible sur www.sia.ch, rubrique « concours – lignes directrices » aide à l'interprétation de l'article 12.2.

9. Confidentialité

Par leur confirmation de participation au concours, les participants s'engagent à un devoir de réserve à l'égard des tiers pour préserver l'anonymat du projet jusqu'à la fin de la procédure du concours. Aucun échange d'informations, autre que ceux prévus par le programme du concours, ne pourra avoir lieu entre les participants, les membres du jury et experts, l'organisateur de la procédure et le Maître de l'ouvrage.

10. Prix et mentions éventuelles

La somme globale des prix et mentions s'élève à **CHF 176'000.- HT**. Elle a été définie selon le règlement SIA 142 (édition 2009) et sur la base des lignes directrices de la commission SIA 142 (édition 2008, révisée 2015). Elle est mise à disposition du jury pour l'attribution d'env. quatre prix et des mentions éventuelles ainsi que le versement d'une indemnité de CHF 10'000.- HT à chaque candidat retenu, ayant remis un projet admis au jugement du 2^{ème} degré.

La somme globale a été déterminée sur la base des directives (3^{ème} révision de juin 2015) de la commission SIA 142/143 pour un montant d'ouvrage global des CFC 2 bâtiments et CFC 4 aménagements extérieurs estimé à CHF 9'800'000.- HT. Cette somme tient compte de la majoration pour procédure à deux degrés (40%), les prestations de mandataires spécialisés (10%) et l'établissement d'une travée constructive (10%).

Conformément à l'article 22.3 du règlement SIA 142, le jury peut recommander pour une poursuite du travail, un projet d'une mention, à condition qu'il se trouve au 1^{er} rang et que la décision du jury soit prise au moins au $\frac{3}{4}$ des voix et avec l'accord explicite de tous les membres du jury qui représentent le Maître de l'ouvrage.

11. Attribution et étendue du mandat

Le Maître de l'ouvrage entend confier le mandat complet au groupement pluridisciplinaire, soit la totalité des prestations ordinaires phases 31 à 53 (direction générale du projet et des travaux) telles que définies dans le règlement SIA 102 (édition 2020) pour l'architecte, la totalité des prestations ordinaires phases 31 à 53 telles que définies dans le règlement SIA 103 (édition 2020) pour l'ingénieur civil spécialiste en structure bois et la totalité des prestations ordinaires phases 31 à 53 telles que définies dans le règlement SIA 108 (édition 2020) pour les spécialistes en énergie et en développement durable, à l'auteur du projet recommandé par le jury. Une proposition d'honoraires sera demandée aux candidats selon le chapitre 5 des règlements SIA 102/103/108 (édition 2020) de « manière globale ».

Pour les prestations de l'ingénieur civil spécialiste en structure bois, les prestations à convenir spécifiquement comme le contrôle et la validation des métrés, la participation au décompte final des travaux de l'entreprise concernée par l'ingénieur civil, seront à intégrer.

Le Maître de l'ouvrage se réserve toutefois le droit de ne pas adjuger tout ou une partie des prestations, respectivement de révoquer tout ou une partie de la décision d'adjudication si :

les différentes autorisations et/ou demandes de crédits nécessaires à la réalisation du projet ne sont pas octroyées par les autorités compétentes

Le crédit d'investissement ne permet pas une valorisation minimale des surfaces locatives d'env. 4%.

le lauréat ne dispose pas ou plus de la capacité suffisante sur les plans financiers, économiques, techniques ou organisationnels, pour l'exécution d'un ouvrage de cette envergure, le Maître de l'ouvrage se réserve le droit d'exiger en tout temps que l'équipe du lauréat soit complétée par des spécialistes choisis d'un commun accord entre le MO et l'auteur du projet. Les honoraires nécessaires à ces prestations ne viennent pas s'ajouter aux prestations ordinaires de l'équipe lauréate.

En cas d'interruption du mandat pour un des trois points susmentionnés, les honoraires seront calculés au prorata des prestations accomplies.

L'auteur du projet reste bénéficiaire exclusif des droits d'auteur. Les documents des projets primés deviennent propriété du Maître de l'ouvrage. Une publication des projets par le Maître de l'ouvrage sera faite avec la mention du nom des auteurs. Les auteurs ne seront pas forcément consultés préalablement à une publication.

Le présent concours ne concerne que les prestations d'architecte, d'ingénieur civil spécialiste en structure bois et les spécialistes en énergie et en développement durable. Les mandats des autres prestataires (architecte-paysagiste, géotechnicien, géomètre, ingénieur en trafic etc.) seront attribués dans le cadre des procédures légales, avec la participation de l'architecte.

12. Procédure en cas de litige

Les décisions du jury sur les questions d'appréciation sont sans appel. Si des intérêts légitimes sont lésés dans le cadre du concours, tant dans le 1^{er} degré que dans le 2^{ème} degré, la procédure en cas de litige, conformément à l'art. 28.1 du règlement SIA 141 s'applique.

La décision du Maître de l'ouvrage concernant l'attribution du/des mandat(s) est susceptible d'un recours dûment motivé et déposé dans les 10 jours dès notification à la Préfecture de la Sarine, Grand-Rue 51, Case postale 1622, 1701 Fribourg.

13. Composition du jury

Membres non professionnels-les

Monsieur Thierry Steiert	Syndic et Directeur de la Bourgeoisie de la Ville de Fribourg, Président du Jury
Monsieur Philippe Berset	Chef de service des affaires bourgeoises de la Ville de Fribourg
Monsieur Andreas Hayoz	Membre du comité de l'association de quartier de Bourguillon
Monsieur Antoine Morandi	Responsable immeubles, Services des affaires bourgeoises de la Ville de Fribourg, suppléant

Membres professionnels-les

Monsieur Cédric Bachelard	Architecte EPFL/SIA/FAS, Bachelard Wagner Architekten AG, Bâle
Monsieur Manuel Bieler	Architecte EPFL/SIA/FAS, Localarchitecture SA, Lausanne et Zürich
Madame Lucie Mérigeaux	Ingénieur civil ESTP/SIA, Cedotec Office romand de Lignum, Lausanne
Madame Ivana Vukoja	Architecte Dipl.-Ing Arch/SIA, Vukoja Goldinger Architekten, Zürich
Madame Jeanne Wéry	Architecte EPFL/SIA, Baraki architecture & ingénierie, Fribourg et Lausanne, suppléante

Spécialistes conseils

Monsieur Daniel Dorsaz	Expert économiste, IEC Institut économique de la construction, Lausanne
Monsieur Michaël Guichard	Expert en énergie et environnement, Planair SA, Givisiez
Monsieur Loïc Simon	Expert en développement durable, Enoki conception durable, Fribourg
Monsieur Julien Volet	Gestion immobilière, Julien Volet SA, Montreux

Contrôle technique

L'organisation et le contrôle technique des projets sont réalisés par le bureau ACARCHITECTES alexandre clerc architectes SIA à Fribourg. Aucun autre membre du jury ou spécialiste conseil ne prendra part au contrôle technique des projets.

La majorité des membres du jury sont des professionnels dont la moitié au moins est indépendante du Maître de l'ouvrage. Les suppléants participent aux séances du jury et, à moins qu'ils soient appelés à remplacer un membre du jury, ont une voix consultative.

14. Calendrier et modalités du concours – 1^{er} degré de la procédure

Lancement de la procédure – publication

Les documents mentionnés ci-après (voir chapitre 16) peuvent être téléchargés sur le site www.simap.ch à partir du **vendredi 15 octobre 2021**. Un envoi postal n'est pas envisagé.

Inscription

Les candidats pourront s'inscrire au présent concours par courrier ou par courriel **au secrétariat du concours, à l'adresse ci-dessous**, à partir du **vendredi 15 octobre 2021**.

Le **document C_Fiche d'inscription** est à télécharger sur le site www.simap.ch.

ACA Alexandre Clerc architectes SIA

Route de la Fonderie 8c
1700 Fribourg

E-mail : info@acarchitectes.ch

L'inscription sera accompagnée des pièces justifiant le respect des conditions de participation (copie des diplômes, registres et formulaire « engagement sur l'honneur »). La copie du récépissé attestant de la finance d'inscription d'un montant de CHF 300.00 devra être jointe à la demande d'inscription. Le versement se fera sur le compte suivant:

BCF - Banque cantonale de Fribourg

IBAN : CH26 0076 8300 1154 1300 8

Bénéficiaire : Bourgeoisie de la Ville de Fribourg, Rue des Alpes 10, 1700 Fribourg

avec la mention « **Concours de projets d'architecture pour équipe pluridisciplinaire – Construction d'un quartier de logements à Fribourg - Bourguillon** ».

Retrait du fond de maquette

Le fond de maquette pourra être retiré auprès de l'atelier de maquette dès le **vendredi 15 octobre 2021**, sur présentation du **document D_Bon de retrait du fond de maquette 1^{er} degré**. Ce bon sera fourni par le secrétariat du concours dès validation de l'inscription et du paiement de l'inscription. L'adresse du maquettiste sera indiquée sur le bon de retrait. Un appel téléphonique préalable auprès du maquettiste est demandé. Aucune maquette ne pourra être envoyée.

Délai d'inscription

Le délai d'inscription est fixé au **vendredi 07 janvier 2022**. Passé ce délai, les inscriptions sont admissibles mais sans engagement du Maître de l'ouvrage quant au délai de mise à disposition de la maquette de base. Il faut tenir compte d'un temps de production de deux à trois semaines dès réception d'une inscription valable.

Visite des lieux

La visite du site faisant l'objet du concours peut se faire librement en tout temps. Il est demandé aux candidats de prendre en compte que la parcelle est actuellement exploitée par un agriculteur.

Questions et réponses

Les questions sont à adresser au jury sous couvert de l'anonymat par le biais du site internet www.simap.ch jusqu'au **vendredi 29 octobre 2021**.

Le **document E_Réponses aux questions 1^{er} degré** sera publié, sous la forme d'un fichier distinct, au plus tard sur le site internet www.simap.ch, le **vendredi 12 novembre 2021**. Un envoi postal n'est pas envisagé.

En dehors de cette procédure, aucune réponse ne sera donnée.

Rendu des projets, identification et anonymat

Les documents demandés (voir chapitre 18) seront envoyés sous forme anonyme, dans un cartable et exclusivement par courrier postal **au notaire de la procédure** à l'adresse ci-dessous, au plus tard jusqu'au **vendredi 21 janvier 2022**, le timbre postal faisant foi :

Étude CEB Notaires
Monsieur Ludovic Egger
Route Jo-Siffert 6
1762 Givisiez

Le timbre postal sera apposé obligatoirement par un bureau postal officiel (la date de l'envoi doit être visible et lisible). Les documents seront contenus dans un cartable solide et bien emballé, garantissant l'anonymat. Au cas où un office postal n'admettrait pas d'envoi sans mention d'expéditeur, le candidat est chargé de trouver une tierce personne de son choix qui est habilitée à figurer sur l'envoi mais qui ne permet pas à des tiers de l'identifier. En aucun cas l'adresse du participant ne peut être appliquée (exclusion du jugement !) et une adresse fictive n'est pas recommandée car elle rend impossible d'éventuels contacts indispensables.

L'envoi du projet devra respecter la ligne directrice SIA 142i-301 (édition 2012). Les candidats sont obligés de suivre le cheminement de leur envoi par internet sous www.post.ch «Track & Trace». Si leur envoi n'est pas arrivé 5 jours après le délai, les participants doivent le signaler immédiatement au

secrétariat général de la SIA qui se chargera d'en informer l'organisateur sous respect de l'anonymat. Le candidat qui omet cette annonce ne pourra faire valoir aucun droit auprès de l'organisateur dû à la perte de ses documents, même s'il les a postés à temps. Si l'annonce est faite, l'organisateur est, par contre, obligé d'attendre la réception annoncée. Dans tous les cas, la quittance avec le code-barres est à archiver avec soin.

Le présent concours se déroule sous le couvert de l'anonymat. Aucun élément susceptible d'identifier les candidats n'est admis. Tous les documents, plans, maquette, emballages du projet, y compris l'enveloppe cachetée, porteront la mention « **Concours de projets d'architecture pour équipe pluridisciplinaire – Construction d'un quartier de logements locatifs durable à Fribourg - Bourguillon** » ainsi que la devise que le candidat aura choisi. Le document **F_Fiche d'identification 1^{er} degré** incluant l'identité des auteurs du projet sera rendu sous enveloppe cachetée qui sera conservée par le notaire. La devise sera clairement reportée sur l'enveloppe.

La devise ne doit pas comporter de signes ou dénominations qui permettraient d'identifier le candidat ou de faire le lien entre le nom d'un candidat et un projet déposé.

Rendu des maquettes

La maquette, emballée dans sa caisse d'origine (avec la mention et la devise), doit être remise sous le couvert de l'anonymat, en main propre contre remise d'un récépissé, uniquement le **vendredi 04 février 2022 de 09h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h30 à la Salle des Brancardiers de Notre Dame de Bourguillon, rue Eléonore Niquille 2, 1722 Bourguillon.**

L'envoi postal de la maquette n'est pas recommandé.

Annnonce des projets retenus lors du 1^{er} degré

Pour garantir l'anonymat de la procédure, les auteurs des projets remis au 1^{er} degré seront informés, **au plus tard le vendredi 18 février 2022**, par une communication notifiée (courrier recommandé), du **notaire de la procédure**, qui est tenu à la confidentialité, s'ils sont retenus ou non par le jury pour participer au 2^{ème} degré. Au cas où deux devises seraient identiques, un numéro additionnel sera ajouté par le notaire lors de la réception des dossiers au 1^{er} degré et ne sera communiqué qu'aux auteurs retenus pour le 2^{ème} degré.

15. Calendrier et modalités du concours – 2^{ème} degré de la procédure

Confirmation de participation

Les candidats retenus pour le 2^{ème} degré recevront, en même temps que l'annonce des projets retenus le **document K_Confirmation de participation au 2^{ème} degré**, avec en annexe l'inscription complémentaire, pour les compétences supplémentaires exigées pour ce degré (voir chapitre 7). Cette fiche dûment remplie et accompagnée des documents demandés sera à retourner **au notaire de la procédure**, au plus tard pour le vendredi 28 février 2022.

Le notaire fera suivre au secrétariat du concours, en respectant l'anonymat du responsable de l'équipe pluridisciplinaire, les documents permettant de vérifier uniquement la conformité de l'inscription du spécialiste complémentaire exigé pour ce degré.

Lancement du 2^{ème} degré de la procédure

Les documents complémentaires mentionnés ci-après (voir chapitre 17) seront transmis par courrier postal, le **vendredi 04 mars 2022 par le notaire**, au responsable de chaque équipe pluridisciplinaire retenu pour le 2^{ème} degré.

Un nouveau fond de maquette pourra être retiré anonymement auprès du maquettiste avec le **document M_Bon de retrait du fond de maquette 2^{ème} degré**, mentionnant uniquement la devise du projet.

Questions et réponses

Les questions seront à adresser au jury, par courrier postal, **à l'adresse au notaire de la procédure**,

sous forme anonyme, mais en mentionnant la devise du projet encore en compétition, jusqu'au **vendredi 11 mars 2022**.

Le **document N_Réponses aux questions 2^{ème} degré** sera transmis par courrier postal et par le notaire à toutes les équipes confirmées au 2^{ème} degré de la procédure, le **vendredi 18 mars 2022**.

Rendu des projets, identification et anonymat

Les documents demandés (voir chapitre 19) seront envoyés sous forme anonyme, dans un cartable et exclusivement par courrier postal **au notaire de la procédure** au plus tard jusqu'au **vendredi 27 mai 2022**, le timbre postal faisant foi :

Étude CEB Notaires
Monsieur Ludovic Egger
Route Jo-Siffert 6
1762 Givisiez

Les règles d'envoi, de suivi de son cheminement et de l'anonymat, sont identiques à celles du 1^{er} degré.

Le **document O_Fiche d'identification 2^{ème} degré** incluant l'identité des auteurs du projet sera rendu sous enveloppe cachetée. La devise, identique à celle du projet déposée au 1^{er} degré, sera clairement reportée sur l'enveloppe. La levée de l'anonymat ne sera effectuée qu'une fois les délibérations achevées et la signature de la décision de classement et de distribution des prix effectuée. Les enveloppes cachetées seront conservées chez le notaire jusqu'au jugement final et inaccessibles aux membres du jury.

Rendu des maquettes

La maquette, emballée dans sa caisse d'origine (avec la mention identique à celle du 1^{er} degré et la devise), doit être remise sous le couvert de l'anonymat, en main propre contre remise d'un récépissé, uniquement le **vendredi 10 juin 2022 de 09h00 à 12h00, à la Salle des Brancardiers de Notre Dame de Bourguillon, rue Eléonore Niquille 2, 1722 Bourguillon**. L'envoi postal de la maquette n'est pas recommandé.

Annnonce des résultats

À l'issue du jugement du 2^{ème} degré, le jury définira ses recommandations pour la poursuite du projet à l'intention du Maître de l'ouvrage. Les candidats seront informés des résultats par une communication du Maître de l'ouvrage envoyée par courriel.

Vernissage et exposition publique

Tous les candidats qui auront déposé un projet s'engagent à un devoir de réserve à l'égard des tiers et à ne pas rendre public leur projet avant l'annonce officielle des résultats. Le vernissage aura lieu le **jeudi 07 juillet 2022 à 18h00, à la Salle des Brancardiers de Notre Dame de Bourguillon, rue Eléonore Niquille 2, 1722 Bourguillon**.

L'ensemble des projets admis au jugement fera l'objet d'une exposition publique durant 10 jours, **du vendredi 08 juillet 2022 au dimanche 17 juillet 2022** aux horaires suivants du lundi au vendredi de 17h00 à 19h00 et du samedi au dimanche de 10h00 à 12h00 à l'adresse qui sera communiquée ultérieurement dans la procédure. Les noms des auteurs de tous les projets seront portés à la connaissance du public.

Un exemplaire du rapport du jury sera remis à chaque participant lors du vernissage. Aucune revendication de dédommagement ne pourra être formulée en cas de dégradation accidentelle ou malveillante des documents ou de la maquette relatifs à un projet.

Retrait des plans et maquettes après l'exposition

Les documents et les maquettes des projets non primés pourront être retirés au lieu d'exposition, le

lundi 18 juillet 2022 de 09h00 à 12h00. Les projets non retirés ne seront pas conservés par le Maître de l'ouvrage.

16. Documents remis – 1^{er} degré de la procédure

Pour le 1^{er} degré, les documents suivants seront à disposition des candidats sur le site www.simap.ch :

- A Programme du concours
- B Plan de situation 1:500 (formats pdf, dxf, dwg)
- C Fiche d'inscription (format word, pdf)
- D Bon de retrait du fond de maquette 1^{er} degré (transmis une fois l'inscription validée)
- E Réponses aux questions 1^{er} degré (sur www.simap.ch)
- F Fiche d'identification 1^{er} degré (formats word, pdf)
- G Fiche de calcul 1^{er} degré (format xls)
- H Guide pratique « construire durablement avec le SNBS 2.1 Bâtiment »
- I Fiches-critères SNBS 2.1
- J Rapport géologique

17. Documents remis – 2^{ème} degré de la procédure

Pour le 2^{ème} degré, les documents précédents seront, le cas échéant, adaptés et complétés avec la date de modification. Les documents complémentaires à disposition des candidats seront transmis par le notaire.

- A' Programme du concours, adapté pour le 2^{ème} degré
- K Confirmation de participation au 2^{ème} degré
- L Recommandations générales et spécifiques pour le 2^{ème} degré
- M Bon de retrait du fond de maquette 2^{ème} degré
- N Réponses aux questions 2^{ème} degré
- O Fiche d'identification 2^{ème} degré (formats word, pdf)
- P Fiche de calculs 2^{ème} degré (format xls)
- Q Formulaire pré-check SNBS

En cas de nécessité, le Maître de l'ouvrage se réserve le droit d'ajouter des documents complémentaires pour le concours de projets.

18. Documents demandés - 1^{er} degré de la procédure

L'ensemble des planches du concours doivent être présentées au format A1 horizontal (84 cm x 60 cm), sur au maximum 1 planche, comportant :

Le plan de situation, échelle 1:500.

Il sera établi sur la base du **document B_Plan de situation 1:500**, remis aux candidats et comprendra l'implantation du projet, les aménagements extérieurs avec niveaux, le tracé des voies de circulation, l'accès pour piétons et véhicules, les places de stationnement et le traitement des espaces paysagers (végétation). Le plan sera orienté de la même manière que le document remis.

Les plans suivants nécessaires pour la compréhension du projet, échelle 1:500

Les plans, coupes **nécessaires pour la compréhension du projet**, Ces dessins devront comporter les indications principales des locaux, leurs surfaces nettes, les cotes d'altitude sur sol fini et la position des lignes de coupe. **Au vu de l'échelle du rendu, un principe de numérotation est recommandé pour garder la lisibilité des plans.** Les plans de niveau en contact avec le sol devront représenter les

aménagements extérieurs environnants. Les cotes d'altitude et les courbes de niveau principales seront représentées sur le plan du rez-de-chaussée. Les coupes seront représentées avec le sol vers le bas et mentionneront les cotes d'altitude sur sol fini et les hauteurs des gabarits.

Le plan principal d'étage échelle 1 :200

Permettant la compréhension de la typologie des appartements et leur flexibilité d'utilisation. Ces dessins mentionneront le nom des pièces et leur surface.

Vue(s) perspective(s), photomontage(s), ... sont facultatif(s) laissé(s) à la libre appréciation du candidat.

La partie explicative du projet, libre, précisant :

Les différents choix conceptuels des auteurs du projet (urbanistique, architectural et paysager, en intégrant les mesures dans la conception du projet contre les nuisances sonores de la route cantonale en vue de respecter les VLI, concept structurel, matérialité, etc).

Les intentions conceptuelles développées en termes de développement durable, ainsi qu'une présentation de l'organisation de la future équipe envisagée dans le cadre d'une potentielle certification SNBS (sous forme de texte ou schémas).

Une réduction de la planche de concours, au format A3.

La fiche de calcul des surfaces et indices selon SIA 416

À remplir sur le **document G_Fiche de calculs 1^{er} degré**, dûment rempli et illustré par des schémas permettant leur vérification, au format A4.

Une clé USB, séparée de l'enveloppe cachetée

Contenant les pdf de toutes les planches réduites au format A3, ainsi que les rapports et la fiche de calcul, **rendu sous forme anonyme** car les pdf seront utilisés pour l'examen préalable et le rapport du jury.

Une enveloppe cachetée sur laquelle figurera la mention et la devise du candidat contenant :

Le **document F_Fiche d'identification 1^{er} degré** dûment rempli, avec mention des collaborateurs et mention des coordonnées bancaires du candidat, sur la base du document remis aux candidats.

La maquette échelle 1:500 (rendu en blanc)

Elle sera réalisée, en intégrant le projet et ses aménagements extérieurs sur le fond en plâtre mis à disposition et à retirer avec le **document D_Bon de retrait du fond de maquette 1^{er} degré** et sera emballée dans sa caisse d'origine qui portera la même mention et devise que l'enveloppe d'identification.

Le participant ne peut présenter qu'un seul projet ; les variantes ne sont pas admises et mènent à l'exclusion du jugement. Les documents non exigés dans le présent programme seront retirés lors de l'examen préalable et occultés pour le jugement et pour l'exposition. Ces conditions sont valables pour les deux degrés.

Toutes les planches et rapports seront remis en deux exemplaires non pliés, dont l'un (papier max. 100g) servira à l'examen préalable et ne sera pas restitué après l'exposition. Tous les plans seront orientés dans le même sens avec le Nord dirigé de manière identique aux plans existants remis. Tous les plans seront présentés sur papier et dessinés sur fond blanc.

Tous les documents et emballages de projet comporteront la mention « **Concours de projets d'architecture pour équipe pluridisciplinaire – Construction d'un quartier de logements locatifs durable à Fribourg - Bourguillon** » ainsi que la devise qui devront figurer sur le bas droit de chaque planche.

19. Documents demandés - 2^{ème} degré de la procédure

L'ensemble des planches du concours, doivent être présentées au format A1 horizontal (84 cm x 60 cm), sur au maximum 6 planches, comportant :

Le plan de situation, échelle 1:500.

Il sera établi sur la base du **document B_Plan de situation 1:500**, remis aux candidats et comprendra l'implantation du projet, les aménagements extérieurs avec niveaux, le tracé des voies de circulation, l'accès pour piétons et véhicules, les places de stationnement et le traitement des espaces paysagers (végétation). Le plan sera orienté de la même manière que le document remis.

Les plans suivants nécessaires pour la compréhension du projet, échelle 1:200

Les plans des différents niveaux, orientés comme le plan de situation. Ces dessins devront comporter les indications du programme des locaux, leurs surfaces nettes, les cotes d'altitude sur sol fini et la position des lignes de coupe. Les plans de niveau en contact avec le sol devront représenter les aménagements extérieurs environnants. Les cotes d'altitude et les courbes de niveau principales seront représentées sur le plan du rez-de-chaussée.

Les coupes et les élévations seront représentées avec le sol vers le bas de la feuille. Ces dessins mentionneront les cotes d'altitude sur sol fini et les hauteurs des gabarits et corniches.

Une travée constructive, échelle comprise entre 1:50 et 1:20

Démontrant les intentions en termes de matérialité et d'enjeux énergétiques et environnementaux.

Vue(s) perspective(s), photomontage(s), ... sont facultatif(s) laissé(s) à la libre appréciation du candidat.

La partie explicative du projet, libre, précisant :

Les différents choix conceptuels des auteurs du projet (urbanistique architectural et paysager, nuisances sonores, matérialité, etc.).

Les critères et les indicateurs spécifiques du standard SNBS, relatif aux choix conceptuels du développement durable, sous forme de textes et de schémas (idéalement intégrés aux productions graphiques), sans que ces indications ne viennent entraver la bonne compréhension des plans.

Un rapport technique annexe, au format A4 vertical contenant :

Le pré-check SNBS sur la base du **document Q_Formulaire pré-check SNBS** pré-rempli avec les informations connues à ce stade par le Maître de l'ouvrage.

Les explications des sources prévues pour la production de chaleur et d'énergie, les schémas de principe chauffage/ventilation et le concept proposé pour la ventilation des locaux.

Le descriptif des mesures dans la conception du projet afin de respecter les VLI selon les exigences de l'OPB, par rapport au bruit routier de la route cantonale, en référence au chapitre Ordonnance protection contre le bruit (OPB) du présent programme.

Un rapport sur la structure, au format A4 vertical contenant :

Un bref descriptif du concept structurel / géotechnique le cas échéant et les schémas structurels.

Une réduction des planches de concours au format A3.

La fiche de calcul des surfaces, indices et du volume selon SIA 416

À remplir sur le **document P_Fiche de calculs 2^{ème} degré**, dûment rempli et illustré par des schémas permettant leur vérification, au format A4.

Une clé USB, séparée de l'enveloppe cachetée

Contenant les pdf de toutes les planches réduites au format A3, ainsi que les rapports et la fiche de

calcul, **rendu sous forme anonyme** car les pdf seront utilisés pour l'examen préalable et le rapport du jury.

Une enveloppe cachetée sur laquelle figurera la mention et la devise du candidat contenant :

Le **document O_Fiche d'identification 2^{ème} degré**, dûment rempli, avec mention des collaborateurs et mention des coordonnées bancaires du candidat, sur la base du document remis aux candidats.

La maquette échelle 1:500 (rendu en blanc) :

Elle sera réalisée sur un second fond en plâtre mis à disposition des candidats, (**document M_Bon de retrait du fond de maquette 2^{ème} degré**) selon les mêmes conditions que celles du 1^{er} degré.

Toutes les planches et rapports seront remis en deux exemplaires non pliés, dont l'un (papier max. 100g) servira à l'examen préalable et ne sera pas restitué après l'exposition. Tous les plans seront orientés dans le même sens avec le Nord dirigé de manière identique aux plans existants remis. Tous les plans seront présentés sur papier et dessinés sur fond blanc.

Tous les documents et emballages de projet comporteront la mention « **Concours de projets d'architecture pour équipe pluridisciplinaire – Construction d'un quartier de logements locatifs durable à Fribourg – Bourguillon** » ainsi que la devise qui devront figurer sur le bas droit de chaque planche.

20. Critères d'appréciation - 1^{er} degré de la procédure

Le jury sélectionnera les projets selon la liste exhaustive des critères d'appréciation présentée ci-dessous (sans ordre d'importance) et selon les priorités de jugement qu'il se sera fixées :

Concept urbanistique :

insertion dans le site, rapport au bâti existant, densité, espaces naturels environnants et utilisation du sol

Concept architectural :

concept architectural en adéquation avec la qualité des espaces extérieurs qui en résulte

concept typologique : organisation et répartition des typologies de logements ceci en tenant compte des contraintes du lieu (orientation, nuisances sonores de la route cantonale et mesures architecturales proposées selon OPB, ...)

flexibilité des typologies en lien avec l'évolution du cercle familial et/ou autres affectations futures

Concept des espaces extérieurs :

qualité des espaces extérieurs communs (échelle du hameau), semi privatif (échelle du quartier), privatif (échelle de l'appartement)

accès mobilité douce et autres véhicules, position des stationnements

Concept structurel :

concept, utilisation du bois ou de matériaux renouvelables, rationalité permettant une flexibilité / réversibilité

Développement durable :

concept technique et architectural compatible avec les critères du standard des constructions durables suisse (SNBS) et organisation envisagée dans le cadre d'une certification

intentions conceptuelles s'appuyant sur les 3 domaines de la durabilité (Société, Economie et Environnement) et les 12 thèmes relatifs proposés par le standard SNBS

21. Critères d'appréciation - 2^{ème} degré de la procédure

Le jury procédera au classement général des projets selon les critères d'appréciation présentés ci-dessous, (ceci sans ordre d'importance) et selon les priorités de jugement qu'il se sera fixées.

L'adaptation du concept général urbanistique, architectural et paysager (voir critères du 1^{er} degré) en réponse aux critiques et recommandations du jury à l'issu du 1^{er} degré.

Le développement du système structurel et constructif (voir critères du 1^{er} degré) en réponse aux critiques et recommandations du jury à l'issu du 1^{er} degré.

Le développement et la précision des concepts de durabilité émis au 1^{er} degré, en référence aux 23 critères et 45 indicateurs du standard SNBS, ceci en réponse aux critiques et recommandations du jury à l'issu du 1^{er} degré. Des approches conceptuelles complémentaires à celles du standard sont encouragées.

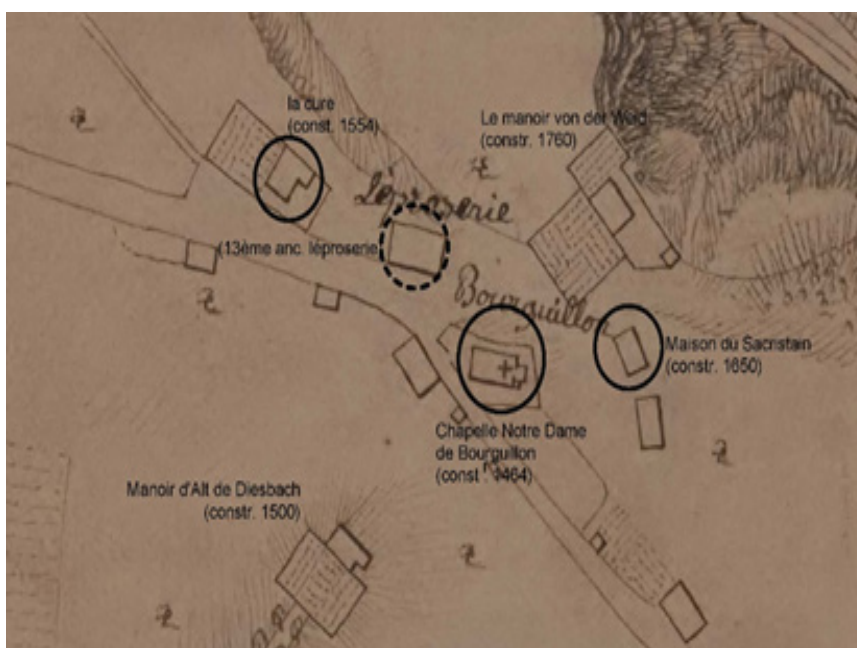
La rationalité économique architecturale, constructive et paysagère. Une expertise économique sera réalisée par le Maître de l'ouvrage, suivi d'une estimation de la valorisation du projet immobilier, afin de vérifier sa plausibilité.

22. Situation générale – contexte historique

Le hameau de Bourguillon est situé à la limite Est de la Ville de Fribourg. Il est traversé par la route cantonale (axe 3100) reliant le Lac Noir à Fribourg.

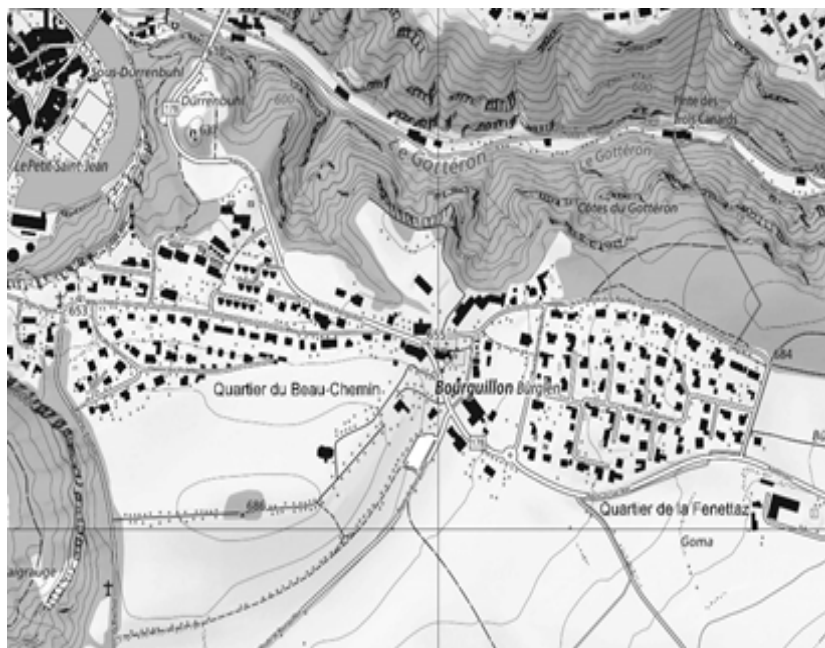
Le centre historique est composé principalement de la Chapelle de Notre-Dame de Bourguillon, érigée au XV^e siècle, de la Cure construite au milieu du XVI^e et de la maison dit « du Sacristain » bâtie au milieu du XVII^e siècle. La Bourgeoisie de la Ville de Fribourg administre la Fondation des fonds Pies, propriétaire tant de la Chapelle, de la Cure, de la maison du Sacristain que du Cimetière. Son implication historique a toujours été très forte dans cette partie de la Ville.

L'ancienne léproserie du XIII^e siècle (principal refuge des personnes frappées par ce fléau) a aujourd'hui disparue et a été remplacée au IX^e par l'actuel restaurant des Trois Tours. D'autres Manoirs ont composé ainsi le centre historique de Bourguillon.



plan 1880

Le hameau s'est développé de manière résidentielle dès les années 1970, principalement par des quartiers de villas, tant à l'Est (Quartier de la Fenettaz) qu'à l'Ouest en direction de la Chapelle de Lorette (Beau-chemin).



plan 2018

C'est pour ces motifs que la Bourgeoisie de la Ville de Fribourg apporte une attention particulière à sa présence de longue date dans ce magnifique hameau de la Ville. Afin de s'efforcer d'apporter également une plus-value aux habitants du hameau de Bourguillon dans le cadre du quartier qu'elle projette de réaliser sur sa parcelle, elle a organisé une procédure participative auxquels ont été conviés l'ensemble des habitant(e)s du hameau de Bourguillon, pour intégrer une structure commune dans le cadre de son projet.

23. Périmètre du concours et périmètre de construction

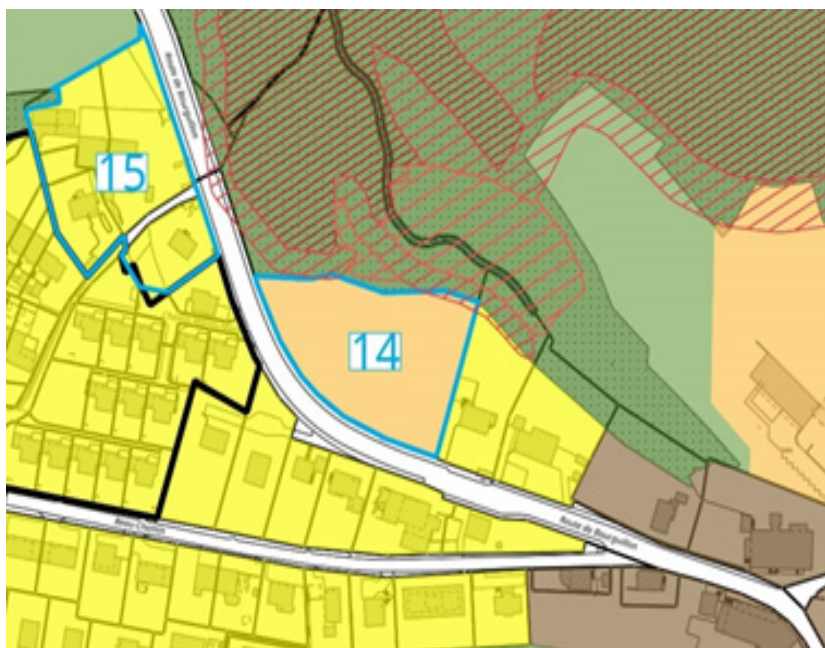
Le périmètre du concours et le périmètre de construction sont définis et tracés dans le **document B_Plan de situation 1:500**, ceci à l'intérieur de la parcelle RF 12'011 de la Ville de Fribourg. La surface de la parcelle est de 10'790 m². La plus grande partie de cette parcelle est composée d'une zone de forêt et de falaise inconstructible. Seuls 4'474 m² de terrain sont situés dans la zone à bâtir.

Pour déterminer la surface de terrain déterminante (STd), nécessaire pour définir les surfaces maximales constructibles et les surfaces minimales de verdure, et il convient de déduire la surface de desserte commune (servitude d'accès commune) pour les parcelles 12'011 et 12'012. À ce stade, une surface de 174 m² devrait être déduite de la surface située en zone à bâtir, soit une surface déterminante (STd) de 4'300 m².

24. Prescriptions de la zone

Plan d'affectation des zones (PAZ) et règlement d'urbanisme RCU

Le terrain n° 12'011, propriété de la Fondation des fonds Pies, administré par le Service des affaires bourgeoises de la Ville et se situe en zone résidentielle à moyen densité I (ZRMD I) de la révision du Plan d'aménagement local en cours de révision de la Ville de Fribourg. Elle est soumise aux règles suivantes :



Affectation

La destination de la zone est prévue principalement pour des habitations et à des activités tertiaires à faibles nuisances **sur maximum 1 niveau**.

Densité

IOS (indice d'occupation au sol) : maximum 0.40, **soit une surface maximale d'occupation au sol pour le projet de 1'720 m²**

IBUS (indice brut d'utilisation du sol) : maximum 0.90

Un bonus énergétique de 10% sur l'IBUS, selon l'article 80 alinéa 6 du ReLATeC est accordé pour les nouvelles constructions respectant la classification A du CECB. Ce qui est le cas pour le présent projet pour l'obtention du standard SNBS.

Un IBUS global de 0.99 est ainsi à prendre en compte pour la présente procédure, **soit une surface de plancher (SP) maximale arrondie pour le projet de 4'250 m²**. Ces surfaces prennent l'ensemble des surfaces de plancher (SP) selon SIA 416 (par surface de plancher, on entend la somme des surfaces correspondante aux espaces accessibles fermés de toute part. La surface de plancher comprend aussi la surface de construction, soit les murs).

Remarque : article 109 du RCU, un indice brut d'utilisation du sol complémentaire de 0.25 est attribué pour les surfaces exclusivement destinées au stationnement. Cette valeur ne peut pas faire l'objet d'un report d'indice au sens de l'article 131 LATeC.

Le Maître de l'ouvrage prévoit à ce stade, des places de stationnements en surface, dans l'emprise du/des bâtiments. Cependant, la possibilité d'un parking souterrain est laissée à l'appréciation des candidats, si le concept d'aménagements extérieurs, des services ou activités proposés, le nécessite.

Surfaces vertes obligatoire

Iver (indice de surface verte) : minimum 0.40, selon article 8.5 annexe AIHC : $I_{ver} = S_{ver}/STd$

dont Ivernat Indice de surface verte naturelle : minimum 0.30, au sens de l'article 21 du RCU. L'indice de surface verte naturelle comprend les surfaces naturelles et/ou végétalisées qui sont perméables et ne servent ni au dépôt, ni au stationnement. Les surfaces situées au-dessus d'une construction souterraine ou semi enterrées ne sont pas prises en compte pour le calcul cet indice : $I_{vern} = S_{vern}/STd$.

Distance aux limites, hauteurs maximales, ordre des constructions

Distance aux limites : h/2 minimum 4 m

Distance augmentée (uniquement par rapport aux autres zones à bâtir) : voir article 132 LATeC et article 83 ReLATeC

Distance à l'axe des routes : 15.00 ml selon article 116 LR, indiquées sur le **document B_Plan de situation 1:500**

Hauteur totale maximale : 13.00 m (la hauteur totale se mesure selon AIHC)

Ordre des constructions : non contigu

Prescriptions spéciales

Périmètre à prescriptions spéciales 14

1) Le projet dans ce périmètre devra être soumis à des mesures constructives en lien avec l'ordonnance fédérale du 15 décembre 1986 sur la protection contre le bruit (OPB). Une étude acoustique détaillée démontrant la conformité du projet par rapport aux articles 7, 8 et 9 OPB sera établie avec le permis de construire. Une démonstration obligatoire du respect des valeurs limites d'émission (VLI) selon l'article 31 alinéa 1 annexe 3 OPB au milieu de chaque fenêtre de chaque LUSB devra être démontrée.

2) Tous travaux dans ce périmètre doivent tenir compte du caractère du site et respecter ses qualités paysagères. Les constructions, installations et leurs aménagements extérieurs doivent s'harmoniser avec l'aspect des lieux, tant par leurs dimensions, leurs matériaux que leurs teintes.

Degré de sensibilité au bruit : DS II

Périmètre archéologique : périmètre recensé 2. Suite aux contacts pris avec le Service archéologique, aucune mesure à ce stade de la procédure n'est à prendre en compte dans le cadre du concours.

Périmètre énergétique : **C « Couverture des besoins de chaleur (chauffage et eau chaude sanitaire) essentiellement par la production individuelle d'énergie renouvelable »**. En effet, après contact pris avec Groupe E, aucune chaufferie à distance (CAD) n'est prévue dans ce secteur.

Périmètre de stationnement : 3 (pondération de 45 à 70 % pour l'habitation et de 5% à 35 % pour les visiteurs). Les places de stationnements du projet de construction **dont le nombre total maximal est égal ou supérieur à 10 unités sont à réaliser dans les volumes fermés ou porte-à-faux du bâtiment (sans emprise au sol supplémentaires – pas de couvert annexe par exemple)**, à l'exception des cases PMR, visiteurs ou affectées à l'auto partage qui peuvent être réalisées à l'extérieur, dans des surfaces perméables.

Dès l'aménagement de 3 places de stationnements, la plantation d'arbres respectera un ratio d'un arbre pour 2 places de stationnements.

Forme des toits : libre. Les toitures plates d'une pente inférieure à 15° doivent être recouvertes de végétation et/ou d'installations solaires thermiques et/ou photovoltaïques.

Équipement de logements

Ordures : des emplacements en relation avec l'importance de l'immeuble pour entreposer les moyens de ramassages des ordures doivent être aménagés.

Locaux communs : une surface de 1 m² par logement, mais au minimum 20 m² doit être prévue pour un local commun, isolé thermiquement, ventilé, avec de la lumière naturelle.

Place de jeux : nécessaire selon article 63 ReLATeC

Protection environnementale : Un couloir à faune locale FR-553 (importance locale) est mentionné à l'Ouest de la parcelle. Selon un contact pris avec le Service des forêts et de la nature du canton de Fribourg (SFN), ce couloir est interrompu par la présence de nombreuses villas au Sud. Cette carte est en cours de révision. Il n'est pas nécessaire de prévoir des mesures spéciales, mais une attention particulière est souhaitée.

Partant, il serait judicieux de garder une sensibilité pour la faune qui vit au Nord de la parcelle, du côté de la forêt (chamois, chevreuils, renards, blaireaux, fouines, ...) en évitant tout obstacle supplémentaire (clôtures, ...) avec la parcelle du présent concours.



25. Prescriptions générales

La loi du 02 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC) et le règlement du 1^{er} décembre 2009 d'exécution de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (ReLATeC).

La loi du 02 septembre 2008 portant adhésion du canton de Fribourg à l'accord intercantonal harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions.

Documents consultables sur les sites web :

LATeC : https://www.fr.ch/sites/default/files/2018-07/2008_154_f.pdf

ReLATeC : https://www.fr.ch/sites/default/files/contens/publ/_www/files/pdf16/2009_133_f.pdf

AIHC, accord intercantonal : https://www.fr.ch/sites/default/files/contens/seca/_www/files/pdf98/aihc_fr.pdf

AIHC, commentaires, schémas : <http://www.fr.ch/seca/fr/pub/documentation/documentation/aihc.htm>

26. Prescriptions en lien au projet de construction

Les normes et directives de protection incendie en vigueur, éditées par l'Association des établissements cantonaux d'assurance contre l'incendie. Les nouvelles prescriptions de protection incendie AEAI sont entrées en vigueur le 1^{er} janvier 2015.

La loi sur l'Énergie du canton de Fribourg du 09 juin 2000 (LEn, version entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2020). Le projet, respectivement le(s) nouveau(x) bâtiment(s) devra correspondre au standard Minergie-P® ou Minergie-A®, selon article 36 du règlement sur l'énergie du canton du 05 novembre 2019 (REn, version entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2020). De plus amples informations sont disponibles sur le site internet : <https://www.minergie.ch>

Les logements doivent être conçus selon les normes applicables en matière de construction adapté aux personnes à mobilité réduite, selon La norme SIA 500 «Constructions sans obstacle» (édition 2009).

Le Maître de l'ouvrage, souhaite trouver un projet correspondant au principe du standard construction durable Suisse (SNBS). Toutes les informations utiles se trouvent sur le site : <https://www.nnbs.ch>

La directive de l'office fédéral de la protection civile, ITAP 84 pour la construction d'abris de protection civile.

27. Prescriptions particulières

Potentiel de construction et intégration dans le hameau

Une surface maximale de plancher (SPmax) de 4'250 m² est possible sur la parcelle (sans tenir compte d'un éventuel parking souterrain). **Le 1^{er} degré du concours devra permettre de vérifier en lien avec la volumétrie et la hauteur notamment, la qualité l'intégration dans le site et si l'entier de la surface maximale de plancher est à utiliser.**

Le maître de l'ouvrage attache une importance particulière à la situation de la parcelle à l'entrée de ce hameau, composé essentiellement d'un tissu bâti ponctuel de faible à moyenne densité. Il souhaite conserver une perméabilité visuelle et volumétrique entre les habitations au Sud jusqu'à la lisière de la forêt, tout en garantissant le caractère paysager de ce lieu.

Abri de protection civil obligatoire

Les surfaces d'abris de protection civile (PC) obligatoires pour les habitants du nouveau quartier seront à réaliser selon les normes ITAP 1984, et à implanter dans les sous-sols. Ces surfaces sont également à comptabiliser dans la surface maximale de plancher (SPmax) mentionnée ci-dessus. Elles pourront contenir, en temps de paix, les caves des appartements du nouveau quartier.

Abri de protection civile communal

La Ville de Fribourg est en manque de places d'abris PC dans le hameau de Bourguillon. En effet, un maximum de 150 places devrait se situer dans ce secteur de la Ville. Dans le cadre de ce projet, et du fait que les couches stables morainiques se trouvent à une profondeur d'env. 3 à 4 m, le candidat peut valoriser l'éventuel solde de ces espaces de sous-sol par des abris PC communaux supplémentaires à ceux obligatoires pour sa construction, **ceci pour autant que la surface maximale de plancher (SPmax) ne soit pas atteinte**. Un minimum de 100 places et un maximum 150 places peuvent être prévus dans le respect des normes ITAP 1984.

Type de logement et flexibilité

La Bourgeoisie, suite à une vérification de l'évolution du type d'appartements locatifs manquants dans la Ville de Fribourg, ceci par l'intermédiaire de l'observatoire logement et immobilier Fribourg, a défini que, bien que le hameau de Bourguillon soit composé d'une grande majorité de propriétaires de villas, les grands appartements locatifs pour les familles étaient majoritairement nécessaires, également dans cette partie de la Ville.

C'est pourquoi, le souhait du Maître de l'ouvrage est que les groupements pluridisciplinaires prennent en compte les pourcentages de taille d'appartements locatifs suivants :

env. 60% d'appartements de grande taille : 4.5 pces (90 à 100 m²) à 5.5 pces (115 à 125 m²)

env. 30% d'appartements de taille moyenne : 2.5 pces (55 à 60 m²) à 3.5 pces (70 à 80 m²)

env. 10% d'appartements de petite taille : 1.5 pces (30 à 35 m²), disposés majoritairement entre deux appartements de taille moyenne (2.5 à 3.5 pces), pouvant être utilisés indépendamment ou de jouer le rôle de pièce « joker » pouvant être attribuée à l'un ou l'autre des appartements, avec un groupe sanitaire indépendant et un bloc cuisine.

Chaque candidat peut proposer d'autre forme de souplesse dans sa typologie, permettant toutefois de prendre en compte l'évolution démographique de la famille et des besoins au niveau des formes d'habitation. Le Maître de l'ouvrage souhaite que la conception interne de l'appartement permette, une souplesse comme lieu de vie multiple (vivre, dormir, travailler, ...), mutualisation de certains espaces,

... Il souhaite une réflexion sur la qualité des espaces extérieurs privatifs des appartements et sur ceux semi-privatifs. Il souhaite une réflexion sur la qualité des espaces de distributions et sur les vides d'étages des appartements dont la hauteur minimale sera de 250 cm.

Les appartements devront composer avec un espace d'entrée, une cuisine aménagée, un espace de repas et de séjour, de chambre(s) individuelle(s) d'au moins 12 m², de chambre(s) double(s) d'au moins 16 m², d'un ou deux groupes sanitaires selon la taille de l'appartement, d'un éventuel réduit intérieur et finalement d'un espace extérieur privatif d'au moins 12 m². Chaque appartement devra intégrer une colonne de lavage/séchage. Une cave privative d'une surface minimale de 6 m² est à prévoir et peut être disposée dans les abris PC. **Tous les appartements seront accessibles aux personnes à mobilité réduite.**

Dans tous les cas, le Maître de l'ouvrage souhaite des propositions innovantes, afin de prendre en compte une flexibilité souhaitée dans le cadre des évolutions rapides des structures familiales et de prendre en compte le nombre variables de personnes résident dans le foyer, tout en offrant la possibilité de rester sur le même lieu de vie. À ce titre, la conception même du ou des bâtiment(s) doit prendre en compte cet aspect pour garantir la durabilité du quartier.

Démarche participative avec les habitants du hameau de Bourguillon

La Bourgeoise de Fribourg a souhaité, par une démarche participative qui a eu lieu le 13 septembre 2021, consulter les habitants du hameau de Bourguillon sur ce futur projet.

Quatre enjeux principaux pour le projet de logements ont été soulevés : encourager la convivialité, créer des lieux de rencontres et d'échanges pour favoriser le « mieux vivre ensemble » pour les habitants de Bourguillon, promouvoir la biodiversité et respecter l'identité du quartier et le voisinage en limitant les nuisances des potentiels activités qui pourraient s'installer dans les étages du rez-de-chaussée. Il en est ressorti les propositions suivantes :

Généralités

Créer des espaces de rencontre et des espaces favorisant les échanges intergénérationnels (place de jeux, espace de rencontre aînés-jeunes,...)

Faire attention à l'accessibilité et la mixité du nouveau quartier (espaces accessibles pour toutes et tous, avec les aménagements nécessaires pour les personnes à mobilité réduite)

Espaces extérieurs

Prendre en compte l'intégration du futur quartier dans le tissu villageois (densité, hauteur, vues,...)

Prendre en compte l'intégration paysagère dans les aménagements extérieurs du futur quartier (vergers, prairies, essences locales et biodiversité)

Connecter les futurs espaces extérieurs dans le réseau de chemins pédestres et développer de nouveaux chemins (accès à la forêt, cheminements sécurisés pour les enfants à distance de la route à travers la parcelle du concours, pour proposer une alternative sécurisée par rapport au trottoir de la route cantonale et qui pourrait à terme, se prolonger vers le centre du hameau derrière restaurant des Trois Tours)

Favoriser la multi-modalité à proximité de l'arrêt de bus (stationnement vélos, station de car-sharing, station vélos en libre-service, skateboard). Un autre point qui a été relevé, est le souhait d'une amélioration des conditions de sécurité de la route cantonale (projet qui est en cours d'élaboration par la Ville de Fribourg) et l'augmentation des fréquences de bus, qui ne fait pas parti de la présente procédure, mais devra être abordée avec les autorités compétentes.

Espaces intérieurs (rez-de-chaussée)

Commerce de proximité, notamment alimentaires (produits durables / locaux, éventuellement en libre-service ou sous forme de petit marché)

Local d'activité (services petite-enfance, services de santé et bien-être (ex. yoga), petite restauration)

Créer des espaces de partage et de rencontre (bibliothèque d'objets pour le jardinage et le bricolage ou co-working, espace communautaire polyvalent, mais sans nuisances nocturnes)

Ces demandes vont dans les sens du type de quartier durable souhaité et répondent aux critères du Standard Construction durable Suisse, tant dans les espaces extérieurs (critère SNBS 104.2.) que dans les espaces intérieurs communs (critère SNBS 104.1).



Ordonnance protection contre le bruit (OPB)

La parcelle est située en zone de prescriptions spéciales en lien avec la proximité de la route cantonale.

Le trafic journalier moyen (TJM) était d'env. 9'400 véhicule en 2015. Il est estimé une augmentation de 1% / an, ceci pour un horizon fixé dans 10 ans à env. 11'000 véhicules jour pour 2031. Pour les poids lourds, une part de 10% / jour et de 7% / nuit est à comptabiliser.

Le projet dans ce périmètre devra être soumis à des mesures constructives en lien avec l'ordonnance fédérale du 15 décembre 1986 sur la protection contre le bruit (OPB) (voir prescriptions de la zone).

Dans le cadre de la procédure de préparation du concours, une simulation a été établie avec le Service cantonal de l'environnement (SEN), section bruit, en tenant compte des informations complémentaires suivantes :

Degrés de sensibilité au bruit II (DSII)

Valeur limite jour 60 dB

Valeur limite nuit 50 dB

Chaussée en revêtement phono absorbant (-3dB)

Tronçon limité à 50 km/h

Après une brève simulation préalable, même avec une construction à une distance de 15 m à l'axe de la route (distance selon RCU), les valeurs sont dépassées, soit env. 62.7dB/jour et env. 53.7dB/nuit. Même avec une construction à une distance de 20 m à l'axe de la route, ces valeurs restent au-dessus des valeurs légales, soit 61.4 dB/jour et 52.4dB/nuit.

Il conviendra donc impérativement de prendre des mesures dans la conception du projet afin de respecter les VLI selon les exigences de l'OPB, par exemple :

Balcons, loggias, coursives, ... avec contrecœurs et revêtements phono absorbant sous les dalles pour diminuer les réflexions

Fonctions non sensibles du côté de la route cantonale (wc, salle de bain, cuisine de moins de 10 m², ...), espaces communs au rez-de-chaussée, couvert à voitures, talus, ...

Orientation des fenêtres et ouvertures sur les faces latérales moins exposées

...

À ce titre le document « Cercle bruit, exigences posées aux zones à bâtir » donne des informations importantes. [200CB_FRZ.pdf \(cerclebruit.ch\)](#). Ces mesures devront être démontrées dès le 1^{er} degré par les groupes pluridisciplinaires dans la mesure où la faisabilité du projet en dépend.

Espaces extérieurs, faune

La position du site, à l'entrée du hameau de Bourguillon et la proximité de la forêt et des falaises font qu'une attention particulière est attendue de la part des groupes pluridisciplinaires pour la qualité d'insertion de ce projet dans cet environnement paysager.

Une sensibilité est demandée en lien avec la faune qui vit dans la forêt au Nord de la parcelle. Une perméabilité du projet en lien avec la dite forêt (une absence de clôture) est demandée.

Des chemins de mobilité douce doivent permettre de traverser la parcelle et d'accéder également à la forêt (appartenant également à la Bourgeoisie de Fribourg).

Il est essentiel que le développement de ces espaces puisse aussi servir aux habitants du hameau de Bourguillon dans leur ensemble et favorise la biodiversité.

Géologie

Une étude géotechnique a été établie par le bureau de géologue Geotest SA, sur la base de sondages au pénétromètre lourd et de sondages au carottier battu. L'ensemble des informations figurent sur le **document J_Rapport géologique. Ces informations ont permis de confirmer la présence d'un sol d'assise morainique pour le(s) bâtiment(s) principal(aux) entre 3 et 4 m sous le terrain naturel.**

Mobilité, stationnement et accès

Le règlement communal d'urbanisme, actuellement en révision, fixe des contraintes quant aux nombres de places de stationnement. Le Maître de l'ouvrage souhaite aller plus loin encore dans la prise en compte de la mobilité :

Le nombre de places destinées aux locataires du nouveau quartier est fixé à env. 10 places véhicules privés, souhaités uniquement électrique, dont une PMR. (couvertes et/ou non couvertes). **La possibilité d'un parking souterrain est laissée à l'appréciation des candidats si le concept d'aménagements extérieurs et des services ou activités proposés le nécessite.**

2 véhicules électriques extérieurs supplémentaires seront alloués en auto-partage pour l'ensemble du quartier, voire du hameau de Bourguillon

2 places véhicules extérieurs pour visiteurs, dont une PMR

100 vélos sont à prévoir, dont au minimum 50% couvertes à proximité des entrées du/des bâtiment(s), avec prises électriques et les autres à l'entrée de la parcelle, à proximité de l'arrêt de bus, avec 2 places motos à intégrer. Le nombre de places à prévoir correspond au nombre de pièces prévu dans le cadre du concours (VSS 640.065). Les 2/3 de ces places seront à prévoir selon l'article 18 de cette norme, avec une réserve d'un 1/3.

10 places vélos en libre-service, non couvert, à proximité de l'arrêt de bus, à disposition du hameau de Bourguillon.

Afin de mutualiser les accès et réduire leur nombre sur la route cantonale, un accord de principe a été pris avec le propriétaire de la parcelle n° 12'012. Après une étude préliminaire du bureau Team + à Bulle, un accès unique pour les deux parcelles concernées a été planifié et validé par les différents services de la Ville de Fribourg et du canton sur la parcelle n° 12'011, ceci pour des questions de visibilité.

Une modification et sécurisation de l'aménagement de la route cantonale (route de Bourguillon) est en cours d'études, notamment devant la parcelle du concours, par le Service de la mobilité de la Ville de Fribourg (accès mutualisé pour les deux parcelles, déplacement et sécurisation du passage piétons, adaptation arrêt de bus). Il est important de prendre en compte une amélioration progressive de la sécurité le long de la parcelle mais aussi dans les transitions jusqu'au centre du hameau, ce quand bien même les temporalités de réalisation entre le présent projet et celui de sécurisation par la Ville pourraient s'avérer différentes.

Le niveau de desserte des transports publics (TP) selon le canton (2019) est de niveau C

Les candidats devront impérativement tenir compte de ces aménagements et accès planifiés. Ces informations figurent sur le document B_Plan de situation 1:500

Production de chauffage

Comme mentionné dans les prescriptions de la zone, la parcelle se trouve en périmètre énergétique C, imposant une couverture de chaleur individuelle (chauffage et eau chaude sanitaire) essentiellement par la production d'énergie renouvelable, ce qui correspond également à la volonté d'exemplarité, du Maître de l'ouvrage

Les groupes pluridisciplinaires devront, **dans le cadre du 2^{ème} degré**, proposer un système de production de chaleur. Ils devront tenir compte du fait que la Bourgeoisie de la Ville de Fribourg souhaite valoriser l'exploitation de ses forêts et du bois en général. À ce titre, elle gère déjà, pour une autre construction un CAD à plaquettes. D'autres formes de production d'énergie sont bienvenues, si le projet ou le site s'y prête mieux et qu'un système global et cohérent intègre d'autres formes d'énergies renouvelables.

Utilisation du bois

Le Maître de l'ouvrage souhaite valoriser l'exploitation de ses propres forêts avec la mention « Label bois Suisse », ceci sous différentes formes pour la construction de son nouveau projet, tant pour le gros œuvre que pour le second œuvre, voire pour la production de chauffage.

Développement durable et Standard Construction durable Suisse SNBS

Le Maître de l'ouvrage souhaite obtenir dans le cadre de ce projet la certification SNBS. À ce stade, il est cependant trop tôt pour affirmer que l'entier des critères soient remplis et il pourra, le cas échéant dans le développement du projet lauréat, décider de déroger ponctuellement à ce principe, sur la base d'un argumentaire circonstancié, émis par ses mandataires. Une approche durable de la construction est dans tous les cas souhaitée. Il est attendu des candidats qu'ils intègrent le plus tôt possible les critères SNBS dans leur développement et leurs réflexions, afin de ne pas préteriter une labélisation à terme. Une lecture critique des chances de succès et une clarification de l'approche proposée sont attendues.

Il est attendu des équipes participantes d'imaginer un quartier durable selon une approche systémique globale. La méthodologie et la classification proposées par le standard permettent d'aborder le projet selon un large panel de thématiques, regroupées autour des 3 aspects de la durabilité, à savoir la société, l'économie et l'environnement, permettant de répondre aux attentes du Maître de l'ouvrage.

Les auteurs des projets devront intégrer au plus tôt les critères SNBS dans leurs développements et leurs réflexions afin d'anticiper et d'atteindre des objectifs ambitieux menant à la certification, dans le respect des coûts et du planning de l'ouvrage. Les 23 critères et 45 indicateurs traitant de thématiques plus ou moins pertinentes à cette phase du projet, il est demandé aux équipes de les aborder de manière non-exhaustive.

L'approche choisie devra cependant traiter des critères impactant la qualité et la durabilité en phase d'étude du projet, en faisant référence à cette classification dans leur argumentaire ainsi que de manière intégrée aux plans et autres productions graphiques.

Au-delà des thématiques abordées par le standard SNBS, des approches complémentaires pourront être apportées. Il pourra s'agir par exemple :

de principes d'économie circulaire et de réemploi, réduisant de manière significative l'énergie grise liée à la construction.

de la ressource matérielle de bois exploitée de manière rationnelle et innovante, permettant de tirer parti au mieux des avantages du matériau, tout en permettant son entretien et sa longévité.

de l'utilisation de matériaux biosourcés à faible impact environnemental. L'anticipation de leur emploi permettant d'atteindre une plus grande qualité de projet.

de la mise en place de solutions « low-tech » et/ou passives, que ce soit pour la ventilation, l'éclairage, le chauffage, le refroidissement, la protection et les gains solaires ainsi que la gestion des eaux.

de l'usage d'équipements techniques et domotiques « high-tech » qu'en cas de nécessité stricte.

de solutions permettant aux habitants d'avoir des modes de vie plus durables.

de la dynamique sociale du quartier stimulée par la mise en place d'espaces communs partagés fonctionnels, inclusifs et appropriables par les habitants, aussi bien à l'intérieur qu'à l'extérieur.

de la mutualisation de biens, espaces et services afin d'améliorer la qualité de vie dans le quartier et de réduire les besoins d'infrastructures et de matériels.

de la mise à disposition d'espaces cultivables favorisant les interactions sociales, l'activité physique et l'approvisionnement local.

de la promotion de la santé et des activités sportives.

etc.

Planning intentionnel

Crédit d'études :	hiver 2022
Avant-projet :	printemps 2023
Projet définitif :	été – automne 2023
Crédit d'ouvrage :	hiver 2023
Mise à l'enquête :	printemps 2024
Soumissions et appels d'offres :	printemps été 2024
Début du chantier :	printemps 2025
Mise en service :	hiver 2026

28. Programme des locaux

Une surface maximale de plancher (SPmax) de 4'250 m² est possible sur la parcelle (sans tenir compte d'un parking souterrain).

Pour mémoire, cette surface (SPmax) comprend l'entier des surfaces selon la norme SIA 416, SU (surface utile principale et secondaire, y-c caves, abri PC, techniques, ...) + SD (surface de dégagement) + SI (surface d'installations) + SC (surface de construction porteuse et non porteuse). La surface maximale de plancher (SPmax) tient compte du bonus énergétique pour les constructions respectant la classification A du CECB. De ce fait, l'épaisseur des murs tiendra compte des valeurs thermiques nécessaires.

Le nombre d'appartements a été estimé lors de l'étude préalable entre 20 et 30 logements, selon la proportion de taille des logements figurant dans le programme des locaux. Cette fourchette est indicative pour le 1^{er} degré. Il a également été tenu compte en complément, de l'abri PC obligatoire et des locaux communs mentionnés dans le programme ci-dessous.

La possibilité de réaliser de **100 à 150 places d'abris PC communaux**, en plus de celles obligatoires, est laissée à l'appréciation des candidats, selon le solde éventuel de surface maximale de plancher (SPmax).

1 Logements					
N°	Nomenclature	qté	surf. m ²	total m ²	remarques
	<i>Remarques préalables : hauteur d'étage min. 250 cm pour les appartements.</i>				
SU	Appartements de grande taille			60%	de la SU des logements
1.1	Appartements 5.5 pces		115-125		Configuration selon ch. 27
1.2	Appartements 4.5 pces		90-100		Configuration selon ch. 27
SU	Appartements de taille moyenne			30%	de la SU des logements
1.3	Appartements 3.5 pces		70-80		Configuration selon ch. 27
1.4	Appartements 2.5 pces		55-60		Configuration selon ch. 27
SU	Appartements de petite taille			10%	de la SU des logements
1.5	Appartements 1.5 pces		30-35		Configuration selon ch. 27, pièce « joker
SU	Caves / services				
1.6	Caves		6		1 cave par appartement. Peuvent se situer dans l'abri PC obligatoire et/ou dans l'abri PC communal
1.7	Abri PC obligatoire	1	80	80	Prévu pour env. 70 places. Le nombre de place se calcule au 2/3 du nbre total des pièces des appartements. A concevoir selon ITAP 1984, haut. min. 2.5 m.
1.8	Local conciergerie / nett.		15		A répartir selon le projet, mais au min. 1 local par bâtiment
1.9	Local poussettes / rgmt		15		A répartir selon le projet, mais au min. 1 local par bâtiment
1.10	Buanderie commune		15		En plus des colonnes lavage/séchage dans chaque appartement. Selon le projet, mais au min. 1 local par bâtiment
	Espaces de circulation				
1.11	Espace d'entrée et espace de distribution				Selon le projet, boîtes aux lettres à proximité des entrées.
1.12	Ascenseur(s)				Selon projet. Tous les espaces doivent être accessibles aux PMR
SI	Locaux techniques				
1.13	Locaux techniques				A répartir selon le projet

2 Espaces communs					
N°	Nomenclature	qté	surf. m ²	total m ²	remarques
	Remarques préalables :	Ces espaces sont destinés aux locataires et aux habitants du hameau de Bourguillon. Ils sont le résultat de la proc. participative.			
2.1	Espace polyvalent partagé			max. 100	Espace avec cuisine, local matériel attendant de 15 m2 + groupe WC H/F-PMR
2.2	Espace bibliothèque d'objets, en libre-service			max. 50	Espace pour mise à disposition d'objet, en libre-service (matériels, objets, ...), lavabo
2.3	Espace de vente, en libre- service			max. 50	Espace pour vente de produits locaux en libre-service, lavabo
3 Abri PC communal					
N°	Nomenclature	qté	surf. m ²	total m ²	Nomenclature
	Remarques préalables :	Selon ch. 27, ce programme est facultatif, et dépend de la densité souhaité par le candidat et du SPmax restant à disposition.			
3.1	Abri PC communal	1		min. 110 max. 167	Un minimum de 100 places et un max. de 150 places peut-être prévu selon les besoins communaux. A concevoir selon ITAP 1984. Hauteur min. 2.5 m.
4 Aménagements extérieurs					
N°	Nomenclature	qté	surf. m ²	total pl.	remarques
4.1	Places de stationnement voiture pour locataires			10	places (dans un volume fermé, intégré au(x) bâtiment(s)), dont 1 PMR, avec racc.électrique pour chaque place. La possibilité d'un parking souterrain est laissée à l'appréciation des candidats, si le concept d'aménagements ext. et des services ou activités proposés le nécessite.
4.2	Place de stationnement voiture pour visiteurs			3	places ouvertes, avec raccordement électrique pour chaque place, dont 1 PMR
4.3	Place de stationnement voiture pour auto-partage			2	places ouvertes, avec raccordement électrique pour chaque place
4.4	Place pour vélos, 2 roues, ...			100	places, min.50% couvertes à proximité du/des entrée(s) des bâtiment(s) avec rac. électriques. L'autre partie proche de l'arrêt de bus, 1/3 de ces 100 places peuvent être prévues en réserve 2 places motos en sus.
4.5	Place vélos en libre-service			10	places, à proximité de l'arrêt de bus, proche de l'entrée à la parcelle
4.6	Espaces extérieurs communs (locataires)				prévoir des espaces extérieurs communs favorisant les rencontres et les activités par ex. (jardins potagers,...)
4.7	Espaces extérieurs partagés (hameau)				Espaces conviviaux et ouverts au hameau de Bourguillon, permettant de favoriser les contacts et le bien vivre ensemble (place de jeux, tables, bancs, ...)
4.8	Chemins piétonniers partagés				Cheminement à l'intérieur de la parcelle, permettant une alternative sécurisée au trottoir de la route cantonale
4.9	Déchèterie				espace ventilé, pour le ramassage des ordures des locataires. Gestion des déchets (organique, ménagers ou autre)

29. Approbation du programme du concours

Le présent programme a été approuvé par le Maître de l'ouvrage, le jury du concours et la Commission des concours et mandats d'étude parallèles de la SIA, qui l'a déclaré conforme au règlement des concours d'architecture et d'ingénierie SIA 142, édition 2009. Dans le respect des directives actuelles de la COMCO, l'examen de conformité au règlement SIA 142, n'a pas porté sur les dispositions prévues en matière d'honoraires.

Maître de l'ouvrage

**Fondation des Fonds-Pies, représentée par le Service
des affaires bourgeoises**

Jury

Membres non professionnels-les :

Monsieur Thierry Steiert, Président



Monsieur Philippe Berset



Monsieur Andreas Hayoz



Monsieur Antoine Morandi



Membres professionnels-les :

Monsieur Cédric Bachelard



Monsieur Manuel Bieler



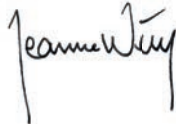
Madame Lucie Mérieux



Madame Ivana Vukoja



Madame Jeanne Wéry



Spécialistes conseils :

Monsieur Daniel Dorsaz



Monsieur Michaël Guichard



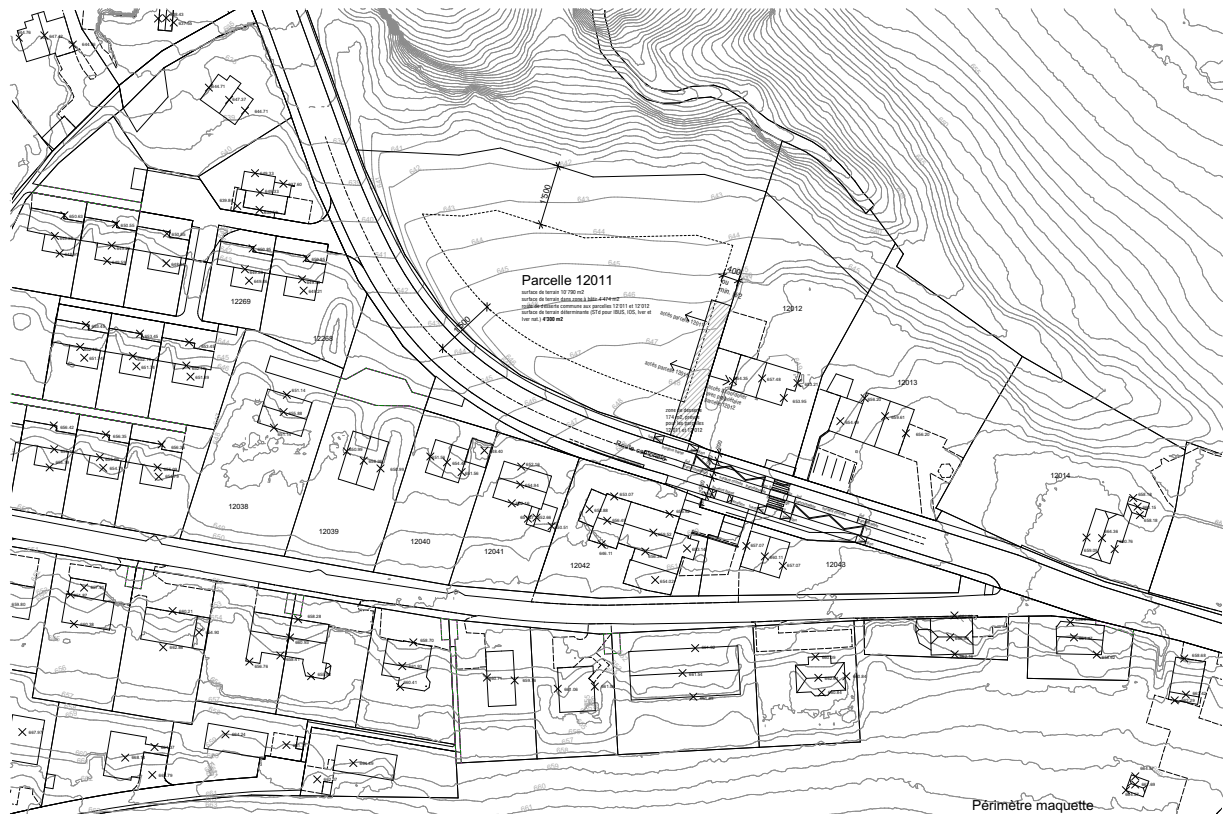
Monsieur Loïc Simon



Monsieur Julien Volet



30. Extrait du plan de situation



Procès-verbal de jugement - 1^{er} degré de la procédure

1. Déroulement du jugement du 1^{er} degré

Le jury s'est réuni pour l'examen des projets du 1^{er} degré les 09 et 10 février 2022, en présence de l'ensemble des membres du jury. Madame Ivana Vukoja et Monsieur Cédric Bachelard sont présents en visioconférence pour les deux jours de jury, ceci en lien avec les mesures sanitaires liées au COVID-19. Ils ont reçu les plans pdf, les photos de maquette de l'ensemble des projets, ainsi que des vidéos du site, établies par l'organisateur de la procédure.

La liste des présences a été chaque jour dûment signée avec mention des numéros de téléphone pour le traçage COVID-19. Un plan de protection COVID a été établi et transmis à la Préfecture de la Sarine, qui bien qu'elle n'agrée plus les plans de protection à rappeler les mesures à prendre (contrôle du certificat, distance, mesures d'hygiène).

Pour la durée des sessions, la présidence du jury est assurée par Monsieur Thierry Steiert, Syndic et Directeur de la Bourgeoisie de la Ville de Fribourg, qui introduit la journée et propose un tour de table pour que chaque membre du jury se présente.

Monsieur Michaël Guichard et Monsieur Loïc Simon sont présents pour la 2^{ème} journée, respectivement le 10 février 2022 pour l'analyse spécifique des projets d'un point de vue du développement durable. Monsieur Daniel Dorsaz, expert économique ne sera pas présent pour le 1^{er} degré, mais établira son rapport sur la base des projets retenus pour le 2^{ème} degré.

Monsieur Alexandre Clerc, organisateur de la procédure, rappelle tout d'abord le plan de protection COVID, que chaque membre a reçu préalablement aux séances du jury, les contraintes imposées par ce plan de protection. Les planches sont toutes exposées dans une salle annexe et sont accessibles en tenant compte des distances sociales. Il est recommandé de s'y déplacer par petit groupe.

Pour rappel, cette procédure est anonyme (1^{er} et 2^{ème} degré) et chaque projet est accompagné d'une devise. À l'issue du 1^{er} degré dont les enjeux principaux sont de vérifier les concepts urbanistiques, architecturaux, paysagers et d'entrevoir le potentiel de développement durable, le jury retiendra entre 5 à 8 projets pour le 2^{ème} degré.

Les 5 à 8 candidats seront alors informés par un notaire qui sera lui seul en contact avec eux pour leurs transmettre les informations et documents nécessaires pour le 2^{ème} degré. Les groupements seront complétés obligatoirement par un spécialiste en énergie et développement durable qui ne pourra faire partie que d'un seul team. Environ quatre prix seront alors remis aux candidats primés. Une indemnité de CHF 10'000.00 HT sera versée à chaque candidat ayant remis un projet admis au jugement du 2^{ème} degré. Une enveloppe cachetée, en possession du notaire, sur laquelle figure la mention du concours et la devise du projet, ne sera ouverte qu'une fois le classement et les recommandations établies par le jury au mois de juin 2022.

65 équipes pluridisciplinaires (architectes et ingénieurs civils) se sont inscrites dans les délais impartis pour le 1^{er} degré de cette procédure. Une visite des lieux pouvait se faire librement en tenant compte de l'exploitation de la parcelle par un agriculteur.

7 questions ont été posées par l'intermédiaire de la plateforme simap.ch jusqu'au 29 octobre 2021. Les réponses ont été transmises sur cette même plateforme avant la date du 12 novembre 2021.

57 projets ont été réceptionnés à l'adresse mentionnée au point 14 du programme de la procédure. Un procès-verbal dûment signé a été établi par le notaire en mentionnant les documents manquants. Celui-ci a conservé les enveloppes cachetées et a transmis les cartables avec l'ensemble des documents. **57 maquettes ont été réceptionnées** le vendredi 04 février 2022 à la salle des Brancardiers à Bourguillon.

L'analyse préalable des dossiers rendus a été effectuée du 24 janvier 2022 au 04 février 2022 par le bureau d'architectes ACARCHITECTES Alexandre Clerc Architectes SIA à Fribourg.

2. Liste des devises et date d'envoi (par ordre de réception)

01 GAP	17.01.2022	29 BELVÉDÈRE	21.01.2022
02 MI - LA - SOL	19.01.2022	30 LE DRAGON	20.01.2022
03 LA DANSE	20.01.2022	31 Un balcon en forêt	20.01.2022
04 JUMELLES INÉGALES	19.01.2022	32 MAISONS-FERMES	21.01.2022
05 QUATRE VENTS	19.01.2022	33 malasana	21.01.2022
06 ADVENTICE	20.01.2022	34 Une Nouvelle Centralité	21.01.2022
07 DOMINO	20.01.2022	35 RIRI FIFI LOULOU	21.01.2022
08 YAKISUGI	20.01.2022	36 éventail	21.01.2022
09 MARGUERITE	20.01.2022	37 Karbolèta	21.01.2022
10 TROIS EN TÊTE	19.01.2022	38 EN FLEUR	21.01.2022
11 HIGH PARK APARTMENTS	21.01.2022	39 NOUS IRONS AU BOIS	21.01.2022
12 In between	21.01.2022	40 ECOTONE	21.01.2022
13 EMILE, JOANNE & POK	21.01.2022	41 Douceur de vivre	21.01.2022
14 TRIPLI	21.01.2022	42 LA CIERNE	21.01.2022
15 EN TOITS NETS	21.01.2022	43 point barre	21.01.2022
16 TRI-BOURG	21.01.2022	44 les cinq salopards	21.01.2022
17 À LA LISIÈRE	21.01.2022	45 COMMON GROUND	21.01.2022
18 LE LOUP, LE RENARD ET LA BELETTE	21.01.2022	46 LES MOULINS	21.01.2022
19 LINKIN PARK	21.01.2022	47 BOURGUILLONNANT	21.01.2022
20 IN MONTICULO	20.01.2022	48 CLAFOUTIS D'HIVER	21.01.2022
21 Triade	20.01.2022	49 L'ACCORDÉON	21.01.2022
22 TAGADA TSOIN TSOIN	21.01.2022	50 Faire sa place...	21.01.2022
23 la sauterelle	20.01.2022	51 Pettson et Picpus	21.01.2022
24 HIVE FIVE	20.01.2022	52 POYA OU POYA PAS ?	21.01.2022
25 TURRES TRES	21.01.2022	53 SUISSE VERT	21.01.2022
26 Marianne	21.01.2022	54 HAUTBOIS	21.01.2022
27 Chez Guillaume	21.01.2022	55 PAMIR	21.01.2022
28 BRUME	21.01.2022	56 VIVE LES GRILLADES	21.01.2022
		57 FANTASTIC MR. FOX	21.01.2022

3. Examen des documents

En début de session, le 09 février 2022, le rapport d'examen préalable est présenté par Monsieur Alexandre Clerc, du bureau d'architectes Alexandre Clerc Architectes Sàrl, organisateur technique du concours, chargé de l'examen préalable.

Les projets rendus ont été examinés sous les points généraux suivants :

- conformité des délais et conditions d'anonymat
- conformité des documents demandés
- conformité aux prescriptions réglementaires
- conformité au programme

Le résultat de ces analyses est répertorié dans une série de fiches récapitulatives remises à chaque membre du jury.

L'examen des projets met en évidence une série d'écarts par rapport au cahier des charges qui peut être résumée de la manière suivante :

Conformité des délais et conditions d'anonymat	
Les délais et règles de l'anonymat	Les délais et l'anonymat ont été respectés pour l'ensemble des projets. Les projets n°08, n°29 et n°53 ont fait mention d'un expéditeur sans lien avec les inscriptions, conformément à l'article 14 du programme.
Conformité des documents demandés	
<u>Remise des documents en 2 exemplaires</u> Maximum 1 planche A1 horizontale 1 réduction A3 Fiche de calcul + schémas Clé USB (1 exemplaire) Enveloppe cachetée (1 exemplaire) Remis dans un cartable Maquette (à remettre le 04 février 2022)	L'ensemble des projets respecte ces exigences à l'exception des projets suivants : Les projets n°17 et n°19 ont remis la planche A1 en 1 exemplaire. Les projets n°06, n°12, n°13, n°18, n°27, n°30, n°48 et n°55 ont remis la réduction A3 en 1 exemplaire. Les projets n°12, n°18, n°24, n°27, n°37 et n°40 ont remis la fiche de calculs en 1 exemplaire. Le projet n°40 n'a pas remis les schémas. Le projet n°31 n'a pas remis de réduction A3. Le projet n°31 n'a pas remis la fiche de calcul. Le projet n°31 n'a pas remis la clé USB. Le projet n°09 a remis son projet dans un rouleau.
Situation 1 :500, plans, coupes, façades 1 :500 Plan principal d'étages 1 :200 Vues, perspectives, parties explicatives	L'ensemble des projets respecte ces exigences.
Documents non exigés (retirés et occultés)	---
Conformité aux prescriptions réglementaires à appliquer <u>selon AIHC</u>	
Prescription de la zone selon PAZ et RCU en cours de révision 3 ^{ème} MAE (article 24 du programme du concours)	
Périmètre du concours	L'ensemble des projets respecte ces exigences (sauf saillis et de constructions enterrées à l'axe de la route cantonale, voir ci-dessous).
IBUS (indice brut d'utilisation du sol) 0.9 + 0.1 Bonus énergétique soit 0.99 = <u>4'250 m² SP</u> <i>Bonus parking largement suffisant pour 10 places. Pas vérifié à ce stade.</i>	L'ensemble des projets respecte ces exigences à l'exception du projet n°12. Le projet n°31 n'a pas remis sa fiche de calcul donc pas vérifiable.
IOS (indice d'occupation au sol) 0.4, soit un max. de <u>1'720 m² au sol</u> <i>IVER 0.4 dont IVERNaturel 0.3, pas vérifiés à ce stade.</i>	L'ensemble des projets respecte ces exigences. Le projet n°31 n'a pas remis sa fiche de calcul donc pas vérifiable.

Hauteur totale : <u>13.0 m</u> à mesurer selon AIHC (selon schémas en annexe)	Les projets suivants ne respectent pas la hauteur à appliquer selon l'AIHC (article. 5.1) : n°01, n°03, n°05, n°09, n°11, n°19, n°22, n°23, n°26, n°27, n°28, n°29, n°30, n°33, n°34, n°36, n°38, n°39, n°42, n°43 et n°51.
Distance à la forêt : <u>15.0 m</u> (Constructions hors sol) (saillis article. 76 ReLaTec)	L'ensemble des projets respecte ces exigences.
Distance la route cantonale : <u>15.0 m</u> (yc construction souterraine Lrou) (saillis article 76 ReLaTec)	Les projets n°21, n°35, n°42, n°49 et n°52 dépassent l'avant-toit de plus de 1.0 m autorisé en saillis. Le parking des projets n°29, n°31 et n°39 dépasse en sous-sol.
Distance à la limite de la parcelle 12012 h / 2 (min. 4.0 m)	Les projets suivants ne respectent pas la distance à la limite : n°02, n°03, n°05, n°07, n°09, n°10, n°16, n°19, n°21, n°22, n°23, n°24, n°26, n°28, n°31, n°34, n°35, n°36, n°37, n°38, n°39, n°42, n°43, n°45, n°46, n°47, n°48, n°49, n°50, n°52, n°55 et n°57.
Distance à la limite de la parcelle 12012 (distance augmentées article 83 ReLaTeC) 1/5 de la longueur dès 30 m de longueur et 10 m de hauteur	Les projets suivants ne respectent pas la distance augmentée à la limite : n°10, n°12, n°36, n°42, n°46 et n°51.
Conformité au programme <i>Les fiches récapitulatives indiquent précisément les différences avec le programme (manquantes ou non trouvées). Seules les informations principales figurent ci-dessous.</i>	
Manquement majeur dans les espaces du programme du projet ou espaces non trouvés, selon document A	
1. Logements 60% de logements de grande taille (4.5/5.5 pcs) 30% de logements de taille moyen (3.5/2.5 pcs) 10% de logements de petite taille (1.5 pcs)	Les projets suivants ne respectent pas les pourcentages fixés dans le programme des locaux : n°01, n°02, n°03, n°04, n°08, n°10, n°11, n°12, n°13, n°14, n°15, n°16, n°19, n°20, n°24, n°26, n°31, n°32, n°40, n°42, n°44, n°46, n°47, n°48, n°49, n°51, n°53, n°54, n°55, n°56 et n°57.
1. Logements (locaux annexes) Caves, abri PC obligatoire 70 places, local concierge, local poussettes, buanderie commune, hall d'entrée, ascenseurs(s) et locaux techniques	Dans les projets ci-dessous, les locaux suivants n'ont pas été trouvés : Caves : n°28 (manque 3 caves), n°40 et n°57 Local concierge : n°01, n°12, n°24, n°27, n°29, n°33, n°36, n°37, n°42 et n°57 Abri PC : n°04, n°33 et n°57 Local poussettes : n°02, n°12, n°24, n°27, n°30, n°36, n°37, n°42, n°53 et n°57 Buanderie commune : n°04, n°12, n°37, n°42, n°53 et n°57 Locaux techniques : n°17, n°53 et n°57

<u>2. Espaces communs</u> Espace polyvalent partagé, espace bibliothèque d'objets, espace de vente en libre-service	Dans les projets ci-dessous, les locaux suivants n'ont pas été trouvés ou sont d'une surface trop réduite : Espace polyvalent : n°44 Bibliothèque objets : n°24 (pas mentionné), n°27, n°44 et n°55 Vente libre-accès : n°27, n°44 et n°55
<u>3. Abri PC communal</u> facultatif	Les projets ci-dessous ont proposé sur leurs plans un abri PC communal : n°02, n°03, n°06, n°07, n°08, n°09, n°10, n°11, n°15, n°16, n°17, n°18, n°19, n°20, n°21, n°22, n°28, n°31, n°35, n°39, n°41, n°42, n°43, n°46, n°47, n°50 et n°52
<u>4. Aménagements extérieurs</u> 10 places de stationnement en volume fermé, 3 places visiteurs, 2 places auto-partages, 100 places vélos + 10 en libre accès, espaces extérieurs pour locataires et pour hameau, déchetterie	Dans les projets ci-dessous les locaux suivants n'ont pas été trouvés ou non conforme : 10 voitures : n°07, n°27, n°57 (non fermées) et n°43 (accès) 3 visiteurs : n°26, n°28 et n°37 2 auto-partages : n°09, n°13, n°37, n°54 et n°55 100 vélos : n°33, n°34 et n°57 10 vélos libre accès : n°04, n°08, n°10, n°12, n°15, n°17, n°27, n°30, n°34, n°36, n°40, n°50 et n°57 Déchetterie : n°01, n°02, n°03, n°05, n°08, n°10, n°12, n°15, n°21, n°22, n°26, n°27, n°29, n°30, n°33, n°34, n°36, n°37, n°41, n°42, n°45, n°46, n°47, n°48, n°51, n°56 et n°57

De petites variantes quant à l'interprétation des éléments du programme sont également constatées, ainsi que de nombreux écarts par rapport aux surfaces demandées, ce qui s'explique par la disposition existante de certains locaux ou espaces. Les membres du jury peuvent se référer aux fiches d'examen en cas d'analyse approfondie des projets afin de juger de l'importance à accorder à ces imprécisions. Il appartient au jury de se déterminer quant à la recevabilité de ces projets.

Projets écartés de la procédure

Le jury détermine qu'aucun projet n'est exclu de la procédure car tous respectent les délais, garantissent l'anonymat et que les quelques écarts mentionnés ci-dessus sur la conformité des documents demandés sont mineurs.

Projets écartés de la répartition des prix

Il s'avère que lors du contrôle technique, **la majorité des projets présente des manquements aux prescriptions réglementaires à appliquer selon AIHC. Ils sont mentionnés ci-dessus. Cependant, l'ensemble des projets respecte le périmètre de construction.**

L'objectif du 1^{er} degré étant de tester et fixer les contraintes de densité et l'impact volumétrique sur la parcelle et son environnement, le jury estime que l'ensemble des projets est admis au jugement pour le 1^{er} degré.

Cependant, à l'issu du 1^{er} degré, en annexe du guide des constructions du canton de Fribourg, un document établi par l'organisateur pour expliquer les règles et la façon d'appliquer les prescriptions réglementaires, sera remis aux candidats retenus pour le 2^{ème} degré, sous le document L_Recommandations générales et spécifiques pour le 2^{ème} degré, en plus de remarques spécifiques sur ce sujet pour chaque projet retenu.

Ce n'est que lors du 2^{ème} degré que les projets ne respectant pas les prescriptions réglementaires à appliquer selon l'AIHC pourront être écartés de la répartition des prix.

Le jury rappelle **qu'un projet peut cependant faire l'objet de mentions conformément à l'article 22.2 de la SIA 142 et aussi faire l'objet d'un 1er rang si les conditions fixées par l'article 22.3 de la SIA 142 sont respectées.**

Le jury détermine que les séries d'écarts par rapport au cahier des charges, résumées ci-dessus et dans les fiches récapitulatives ne constituent pas des éléments déterminants pour écarter l'un des projets de la répartition des prix.

L'organisateur rappelle à l'ensemble des membres du jury et des experts les contraintes du programme du concours. Il rappelle également au jury les conditions de l'article 20 de la SIA 142.

L'organisateur de la procédure rappelle les objectifs du Maître de l'ouvrage fixés et les critères de jugement mentionnés dans le programme du concours.

Au vu des conditions sanitaires, l'organisateur propose aux membres du jury de prendre connaissance dans un 1^{er} temps de quelques familles de projets au beamer pour mieux appréhender les enjeux de la procédure. Puis, par groupe de 2 à 3 personnes, il propose de visualiser l'ensemble des projets situé dans l'exposition (plans et maquettes), ceci afin de conserver les distances sociales entre les membres du jury, avant de procéder au premier tour d'élimination.

4. Premier tour d'élimination

Les membres professionnels présentent, en plénum, les grandes lignes de chaque projet. Un premier débat permet de poser les critères d'élimination des projets au premier tour de jugement, en lien avec les critères d'appréciation figurant dans le cahier des charges.

Le jury analyse, comme premier critère d'appréciation énoncé dans le programme du concours, **la valeur urbanistique la valeur architecturale et la qualification des espaces extérieurs**. Rapidement les points spécifiques suivants sont abordés :

concept urbanistique :

insertion dans le site, rapport au bâti existant, densité, espaces naturels environnants et utilisation du sol

concept des espaces extérieurs :

qualité des espaces extérieurs communs (échelle du hameau), semi-privatif (échelle du quartier), privatif (échelle de l'appartement)

accès mobilité douce et autres véhicules, position des stationnements

Sur la base de ces critères, le jury élimine les 31 projets suivants :

01	GAP	33	malasana
04	JUMELLES INÉGALES	34	Une Nouvelle Centralité
06	ADVENTICE	35	RIRI FIFI LOULOU
08	YAKISUGI	36	éventail
11	HIGH PARK APARTMENTS	38	EN FLEUR
12	In between	41	Douceur de vivre
14	TRIPLI	47	BOURGUILLONNANT
15	EN TOITS NETS	49	L'ACCORDÉON
17	À LA LISIÈRE	50	Faire sa place...
18	LE LOUP, LE RENARD ET LA BELETTE	52	POYA OU POYA PAS ?
19	LINKIN PARK	53	SUISSE VERT
20	IN MONTICULO	54	HAUTBOIS

21	Triade	55	PAMIR
25	TURRES TRES	56	VIVE LES GRILLADES
27	Chez Guillaume	57	FANTASTIC MR. FOX
28	BRUME		

5. Deuxième tour d'élimination

Le jury précise les critères de sélection avant de procéder au deuxième tour de sélection. Reprenant les critères énoncés dans le programme, il approfondit les thèmes du 1er tour et intègre les thèmes suivants :

concept architectural :

concept architectural en adéquation avec la qualité des espaces extérieurs qui en résulte

Sur la base de ces critères, le jury élimine les 13 projets suivants :

02	MI - LA - SOL	32	MAISONS-FERMES
03	LA DANSE	40	ECOTONE
05	QUATRE VENTS	43	point barre
07	DOMINO	44	les cinq salopards
10	TROIS EN TÊTE	46	LES MOULINS
23	la sauterelle	48	CLAFOUTIS D'HIVER
30	LE DRAGON		

6. Troisième tour d'élimination

Le jury précise les critères de sélection avant de procéder au troisième tour de sélection. Reprenant les critères énoncés dans le programme, il approfondit les thèmes du 2ème tour et intègre les thèmes suivants :

concept architectural :

concept typologique : organisation et répartition des typologies de logements ceci en tenant compte des contraintes du lieu (orientation, nuisances sonores de la route cantonale et mesures architecturales proposées selon OPB, etc.)

flexibilité des typologies en lien avec l'évolution du cercle familial et/ou autres affectations futures et prise en compte d'un standard locatif

concept structurel :

concept, utilisation du bois ou de matériaux renouvelables, rationalité permettant une flexibilité / réversibilité

développement durable :

concept technique et architectural compatible avec les critères du standard des constructions durables suisse (SNBS) et organisation envisagée dans le cadre d'une certification

intentions conceptuelles s'appuyant sur les 3 domaines de la durabilité (Société, Économie et Environnement) et les 12 thèmes relatifs proposés par le standard SNBS

Sur la base de ces critères, le jury élimine les 6 projets suivants :

13	EMILE, JOANNE & POK	29	BELVÉDÈRE
16	TRI-BOURG	37	Karbolèta
24	HIVE FIVE	42	LA CIERNE

7. Tour de repêchage

Avant de procéder à la sélection des projets retenus pour le 2^{ème} degré, l'ensemble du jury effectue un tour de repêchage au sens de l'article 21.2 du règlement SIA 142 (édition 2009). Avec le recul que permet l'analyse faite de l'ensemble des projets présentés, le jury décide de repêcher le projet suivant du 1^{er} au 2^{ème} tour d'élimination :

54 HAUTBOIS

À l'inverse et avec ce même recul, le jury décide de déclasser le projet suivant du 3^{ème} au 2^{ème} tour d'élimination :

42 LA CIERNE

8. Projets retenus pour le deuxième degré

À l'issue de ce troisième tour d'élimination et du tour de repêchage, **les 7 projets suivants sont retenus pour le 2^{ème} degré :**

09	MARGUERITE	39	NOUS IRONS AU BOIS
22	TAGADA TSOIN TSOIN	45	COMMON GROUND
26	Marianne	51	Pettson et Picpus
31	Un balcon en forêt		

Les membres du jury incluant les spécialistes-conseils établissent les critiques générales qui incluent les explications sur l'interprétation de l'AIHC et précise le caractère impératif, du respect de ces exigences légales. Ils établissent les critiques spécifiques à chacun des projets retenus. L'ensemble de ces documents est transmis aux candidats retenus pour le 2^{ème} degré dans le « document L_Recommandations générales et spécifiques pour le 2^{ème} degré ».

9. Établissement des recommandations générales pour le deuxième degré

À l'issue de ce dernier tour de classement, l'ensemble des membres du jury se détermine sur les questions suivantes, posées par les réponses apportées par les projets lors de ce 1^{er} degré de la procédure :

- ce 1^{er} degré du concours a permis de questionner la densité, la hauteur et le maximum admissible de surface de plancher estimée avant à 4'250 m². Il s'avère que la moyenne des projets retenus atteint environ les 3'500 m², avec une marge de +/-10%. Il s'agit d'une cible à atteindre pour le 2^{ème} degré.
- le standing des appartements doit correspondre à de la location comme prévu dans le cadre de la procédure et non pas à de la PPE (propriété par étage).
- les exigences en terme d'accessibilité d'appartements PMR demande qu'au minimum un WC et une pièce de jour soient accessibles aux personnes à mobilité réduite par appartement.
- abri PC communal : à ce stade, ce programme facultatif ne doit pas être intégré pour le 2^{ème} degré. En effet, en raison de la topographie, les mouvements de terre peuvent être trop importants pour un quartier qui se veut exemplaire en termes de développement durable. Selon le projet lauréat, cette partie de programme pourra être rediscutée.
- le programme du 2^{ème} degré doit confirmer la volonté de proposer un maximum d'appartements de grande taille pour des familles. Les 5.5 pièces sont à favoriser au détriment des 4.5 pièces. Pour les appartements de taille moyenne, les 2.5 pces sont à privilégier au détriment de 3.5 pces.

Le document A_Programme du concours, sera adapté en conséquence.

En annexe du guide des constructions du canton de Fribourg, un document établi par l'organisateur pour expliquer les règles et la façon d'appliquer les prescriptions réglementaires, sera remis aux candidats retenus pour le 2^{ème} degré, sous le document L_Recommandations générales et spécifiques pour le 2^{ème} degré.

10. Établissement des recommandations spécifiques pour le deuxième degré

Chaque membre professionnel établit 2 critiques avec des recommandations pour le développement du projet. Les spécialistes-conseils établissent des critiques avec une recommandation pour chaque projet sur les aspects structurels et énergétiques, sur les principes du développement durable, en vue d'atteindre le standard SNBS et sur la viabilité des appartements en termes de marché locatif.

11. Reconnaissance du procès-verbal de jugement

À l'issu de ses travaux du premier degré, le jury a procédé à la signature du PV avec la mention les projets retenus au deuxième degré, datée du 10 février 2022 à 17h05 (l'original en main de l'organisateur avec une copie auprès du Maître de l'ouvrage).

Jury

Président

Monsieur Thierry Steiert



Membres non professionnels-les

Monsieur Philippe Berset



Monsieur Andreas Hayoz



Monsieur Antoine Morandi

Membres professionnels-les

Monsieur Cédric Bachelard



Monsieur Manuel Bieler



Madame Lucie Mérieux



Madame Ivana Vukoja



Madame Jeanne Wéry



Spécialistes conseils

Monsieur Daniel Dorsaz



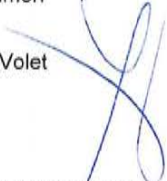
Monsieur Michaël Guichard



Monsieur Loïc Simon



Monsieur Julien Volet



Suite à la sélection des projets retenus pour le deuxième degré et à la signature du PV, le jury par l'intermédiaire de l'organisateur de la procédure remet une copie du PV de jugement au notaire afin qu'il en informe les candidats retenus et non retenus.

L'organisateur rappelle que seul le notaire aura contact pour la suite de la procédure avec les candidats, ceci afin de conserver les conditions d'anonymat et demande au notaire de rappeler dans ses courriers à l'ensemble des candidats, de garder un devoir de réserve jusqu'à la fin de la procédure.

Projets retenus pour le 2^{ème} degré

Recommandations générales à l'issu du 1 ^{er} degré	page 45
n° 09 MARGUERITE	page 46
n° 22 TAGADA TSOIN TSOIN	page 48
n° 26 Marianne	page 50
n° 31 Un balcon en forêt	page 52
n° 39 NOUS IRONS AU BOIS	page 54
n° 45 COMMON GROUND	page 56
n° 51 Pettson et Picpus	page 58

Recommandations générales à l'issu du 1^{er} degré

Les recommandations générales ci-dessous ont été transmises à tous les candidats retenus pour le 2^{ème} degré.

Le jury salue la qualité et la diversité des projets rendus au premier tour et remercie les participants pour leurs contributions.

Il encourage les candidats retenus pour le second tour à **poursuivre leur travail en tenant compte des recommandations du jury, sans pour autant perdre de vue les qualités qui ont valu à leur projet d'être sélectionné pour le second tour**. Il rappelle aussi l'importance qu'il apporte à la réalisation d'un quartier durable, en lien avec les critères SNBS.

Le jugement du premier tour a permis d'affiner l'appréciation d'une densité compatible avec les enjeux du site, tant vis à vis du tissu bâti existant que de l'espace naturel de la forêt. Pour le second degré, la surface de plancher brut (SP) est fixée à 3'500 m² avec une marge de $\pm 10\%$, sans tenir compte d'un parking souterrain (à compter en sus). Si le Maître de l'ouvrage renonce à une rentabilisation maximale du projet, les participants veilleront néanmoins, dans la fourchette définie, à maximiser la surface de plancher de leur projet conformément à l'objectif de densification des zones urbaines existantes.

Les remarques suivantes complètent le programme des locaux défini dans le programme du concours :

L'abri de protection civil communal facultatif est supprimé du cahier des charges

Le jury insiste sur l'importance des locaux communs

Le pourcentage d'appartements de grande, moyenne et petite taille est confirmé en rappelant qu'ils sont destinés à la location. Au sein des appartements de grande taille, les 5.5 pièces sont à favoriser au détriment des 4.5 pièces. Pour les appartements de taille moyenne, les 2.5 pces sont à privilégier au détriment des 3.5 pces.

Recommandations générales sur les typologies d'appartements

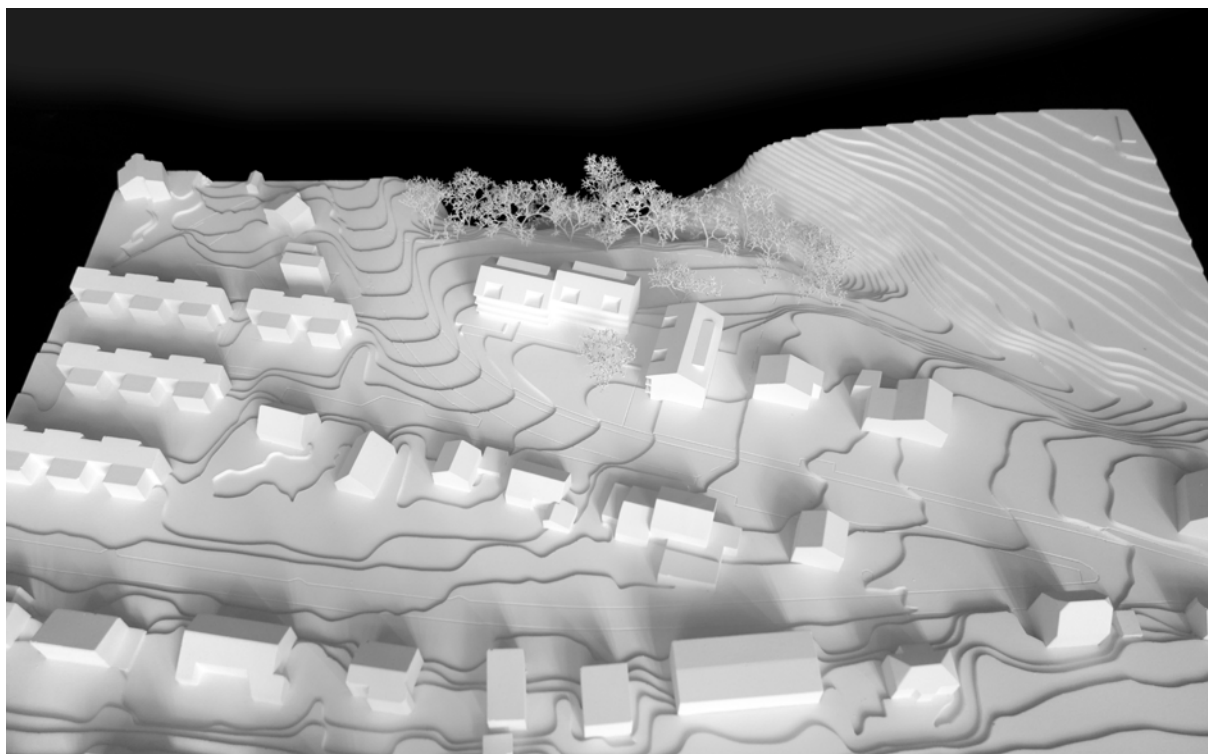
Le but de ces quelques lignes est de sensibiliser les candidats à la dimension locative de ce projet. En effet, le calcul de rendement est, par exemple, un excellent indicateur pour juger de la qualité d'un objet immobilier destiné à la location. Cependant, il n'est certainement pas le seul indicateur déterminant à prendre en considération.

Au contraire, d'autres éléments peuvent être très importants et il faut savoir aussi les analyser et ne pas céder, avant tout, au rendement annoncé et c'est bien là l'une des missions du jury de ce concours. Aussi, sous l'unique angle du rendement locatif, nous souhaitons inviter les candidats à prendre en considération les paramètres suivants dans la mise à jour de leur projet :

1. **Le(s) futur(s) immeuble(s) est/sont destiné(s) à la location** et non à la copropriété (PPE). Cette information doit avoir un impact visible sur les projets, tant sur la typologie, les surfaces que la qualité des matériaux ou installations.

2. Bien maîtriser l'impact de la typologie de l'objet. Il est bien connu qu'une petite surface offre un meilleur rendement qu'une grande surface. En terme de rendement brut, les grands objets seront moins rentables mais une famille sera plus stable qu'un étudiant, d'où l'importance de ne pas imaginer des logements de 4.5 pièces ou 5.5 pièces avec de trop grands m². Il en va de même bien entendu pour les plus petits logements car plus un petit logement a une grande surface, plus son prix sera élevé et donc hors marché et par définition difficile à louer. Cette variable est à prendre en compte.

3. Les candidats veilleront à anticiper autant que se peut les coûts d'exploitation du ou des bâtiment(s). En effet, bien souvent oubliée à ce stade, cette thématique n'en demeure pas moins capitale pour définir le succès d'un projet locatif sur le long terme. Au titre d'exemple, les coûts des plantations, le nombre d'ascenseurs, le nombre de cages d'escaliers, le nombre de toitures sont autant de sources de frais d'exploitation qui peuvent avoir un impact direct sur la rentabilité du projet.



n° 09 MARGUERITE - Critiques et recommandations spécifiques

Les 3 bâtiments du projet MARGUERITE proposent une très belle intégration sur la parcelle. Par son implantation en 2 volumes perpendiculaires, le projet reconnaît les volumétries existantes dans le hameau de Bourguillon ainsi que les vides entre ces volumes. Il dessine une place à l'échelle du quartier qui fait écho avec les éléments existants de l'autre côté de la route cantonale et marque ainsi l'entrée au hameau en arrivant depuis la Ville de Fribourg.

Le projet se donne à lire en premier lieu par ses pignons qui lui confère ainsi une identité forte, inspirée du caractère rural du lieu. Cette inscription dans le monde agricole est affirmée par les auteurs et participe à la clarté du projet.

L'imbrication des volumes le long de la lisière du cordon boisé, s'adapte habilement à la limite parcellaire au Nord et offre dans un même temps une intégration qui rappelle le développement des granges par ajouts successifs. La disposition des places de parcs dans un couvert sous le bâtiment est une solution efficace qui libère les espaces extérieurs.

La répartition du programme, notamment des fonctions publiques, dans les rez-de-chaussée des 2 premiers volumes dessinent de beaux espaces communautaires extérieurs qui se prolongent vers des jardins potagers. Toutefois, la division en 2 parties avant et arrière, reliées entre elles par un passage plus étroit, questionne le jury.

À qui s'adresse ces espaces et quelle est la hiérarchie d'usages entre les parties avant et arrière ? L'échelle du quartier d'habitations et celle du hameau nécessitent-elles 2 espaces distincts ? L'emplacement des jardins potagers, au Nord des bâtiments et dans la topographie ne semble pas convaincant.

Les appartements se répartissent sur les 4 étages des bâtiments. Les typologies sont claires et répondent aux contraintes acoustiques du site. Les prolongements extérieurs au Sud-Ouest entre les loggias et les coursives offrent une réponse intéressante à la privacité des appartements donnant sur un espace public. Toutefois, les typologies, bien que traversantes, sont assez rigides et peu variées. Le système distributif est gourmand en espace et tire peu parti de son ouverture en façade. Elles sont plus adaptées aux grands appartements qu'aux petites surfaces, ce qui peut péjorer la mixité recherchée dans le quartier.

À ce stade du projet, les aspects constructifs de la construction en bois, les portées structurelles et les éléments de développement durable sont abordés de manière convaincante et méritent d'être développés. L'expression de la structure en bois, notamment au niveau des pignons et des coursives donne une image forte qui correspond aux attentes d'un quartier de logements collectifs ouverts sur le quartier.

La surface de l'espace polyvalent partagé est trop exiguë. Les deux places de stationnement en auto-partage ainsi qu'une place PMR sont manquantes.

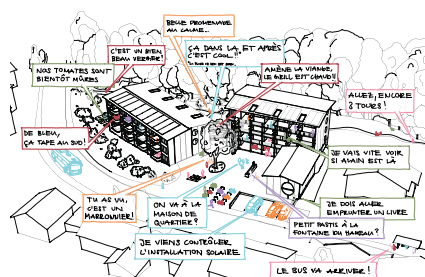
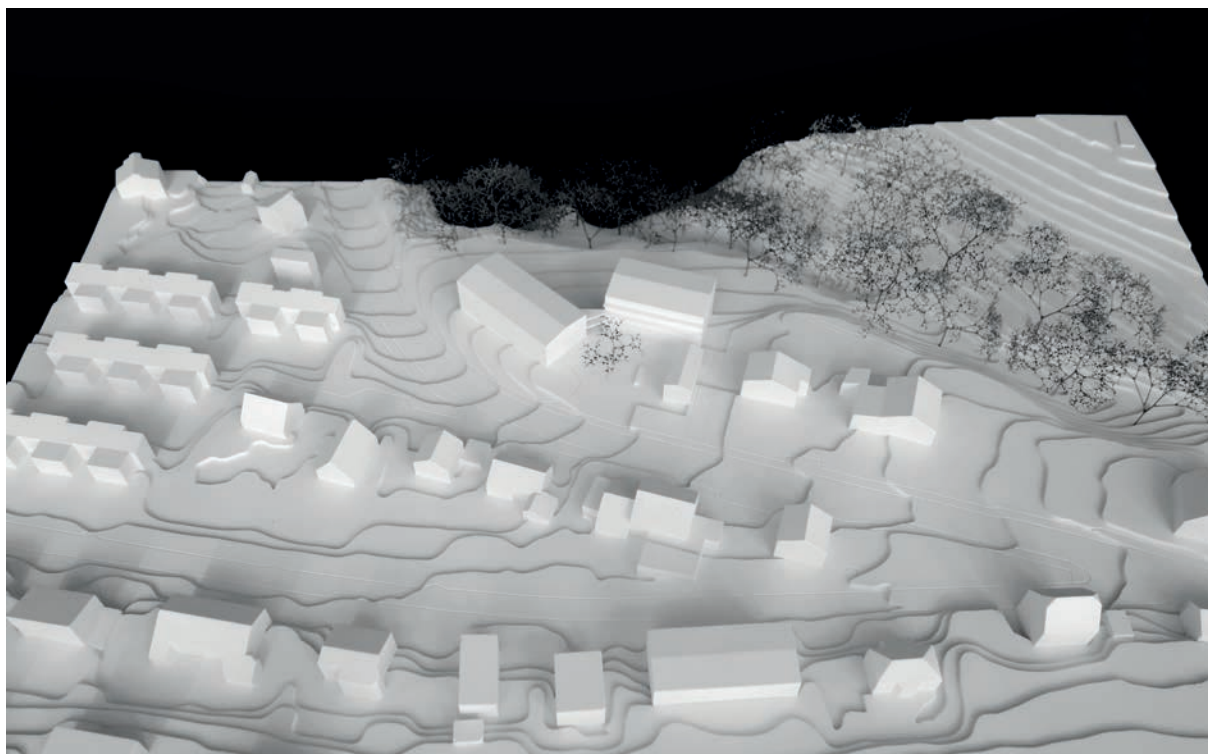
Prescriptions réglementaires selon l'AIHC

Le projet ne respecte pas la hauteur maximale, ceci pour les deux bâtiments (rez-de-chaussée + 3 niveaux). La hauteur du / des bâtiment(s), nécessaire pour calculer la distance à la limite doit se mesurer conformément à l'AIHC.

Le projet ne respecte pas la distance minimale à la limite du fond voisin, en limite Est (parcelle 12'012), ceci pour le même bâtiment situé au Nord-Est (rez-de-chaussée + 3 niveaux). La hauteur du / des bâtiment(s), nécessaire pour calculer la distance à la limite doit se mesurer conformément à l'AIHC.

Critique et recommandations sur la structure

L'utilisation du bois est décrite et matérialisée sur les visualisations en structure (planchers bois-béton) et façade. Les éléments esquissés semblent tout à fait adaptés à ce stade que ce soit du point de vue statique, protection incendie ou encore phonique entre les logements. Les informations sur les essences de bois, les éventuels traitements de finition prévus en particulier pour les éléments exposés sont encore à affiner.



Concours de projets d'architecture pour équipe pluridisciplinaire
Construction d'un quartier de logements locaux durables à Fribourg
TAGADA TSOIN TSOIN

n°22 TAGADA TSOIN TSOIN - Critiques et recommandations spécifiques

Le projet se développe autour de trois bâtiments, un édicule de tête qui fait office de lieu public, de rencontres et qui fonctionne avec la place d'entrée sur le site. Les trois espaces communs sont cependant trop faibles en surface.

Le Maître de l'ouvrage apprécie cette proposition qui intègre l'échelle des pavillons environnants, puis une échelle plus dense. Le projet vient se placer sur la topographie sans trop la modifier, intègre une rangée d'arbres entre la route et le site. Il propose une bonne densité ainsi qu'un aspect communautaire intéressant, qui fait sa force. Les cheminements piétons sont crédibles, les espaces extérieurs simples mais fonctionnels.

Des coursives distributives relient les deux bâtiments entre eux et permettent des échanges entre les habitants. On s'imagine bien grandir entre voisins dans un tel quartier, dans un environnement communautaire et lié. Le projet présente un concept de durabilité fort. Les typologies fonctionnent mais ne sont pas assez qualitatives. La profondeur des appartements questionne les pièces centrales (souvent des salles à manger) qui ne semblent pas recevoir assez de lumière naturelle à l'égard des exigences SNBS. La flexibilité des pièces « joker 1.5 pces » située en lien avec la coursive est appréciée. Les chambres proposées au Sud pour le bâtiment Est doivent être en accord avec les exigences phoniques.

L'implantation des bâtiments doit proposer une perméabilité accrue vers les percées visuelles au Nord du site. De manière générale, le Maître de l'ouvrage accorde une grande importance à ce que les projets prennent en compte les nuisances sonores de la route cantonale, pour favoriser le bien être des habitants, en privilégiant les espaces publics et communs en lien avec l'accès à la parcelle. Le Maître de l'ouvrage craint que dans cet environnement déjà très vert, où chacun possède son jardinet, les habitants de Bourguillon ne fassent pas l'effort de traverser le site pour bénéficier des espaces publics à l'arrière de la parcelle. Un des objectifs importants est que les habitants de Bourguillon se sentent bienvenus dans le nouveau quartier. Les aménagements extérieurs doivent être précisés.

La position de places de stationnement extérieures visiteurs et autopartage doit être revue, en tenant compte de la place du hameau et de l'impossibilité d'effectuer des manœuvres sur la chaussée.

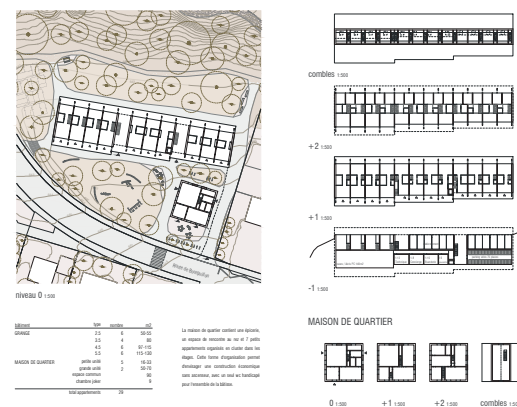
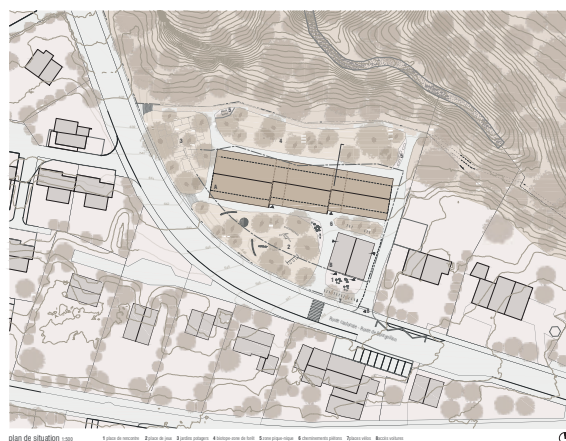
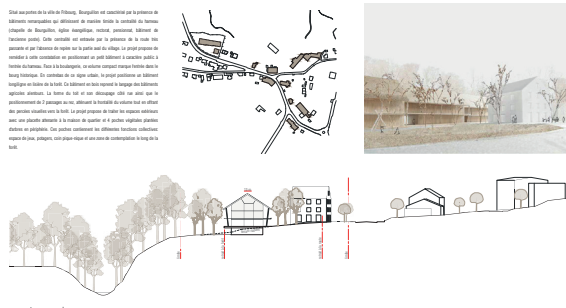
Prescriptions réglementaires selon l'AIHC

Le projet ne respecte pas la hauteur maximale, ceci pour le bâtiment situé au Nord (rez-de-chaussée + 3 niveaux). La hauteur du / des bâtiment(s), nécessaire pour calculer la distance à la limite doit se mesurer conformément à l'AIHC.

Le projet ne respecte pas la distance minimale à la limite du fond voisin, en limite Est (parcelle 12'012), ceci pour le même bâtiment situé au Nord (rez-de-chaussée + 3 niveaux). La hauteur du / des bâtiment(s), nécessaire pour calculer la distance à la limite doit se mesurer conformément à l'AIHC.

Critique et recommandations sur la structure porteuse

L'utilisation du bois en structure est décrite avec des ossatures faisant office de contreventement et des planchers en solivage avec un alourdissement. Les éléments esquissés semblent tout à fait adaptés à ce stade du point de vue statique. Néanmoins, des précisions sur le traitement phonique des planchers entre les logements ainsi que sur la matérialisation des revêtements extérieurs avec la prise en compte des coursives comme voies de fuite avec un seul escalier par étage devront en particulier être apportées pour garantir la cohérence technique de l'ensemble. Les informations sur les essences de bois, les éventuels traitements de finition prévus en particulier pour les éléments exposés sont encore à affiner.



n°26 Marianne - Critiques et recommandations spécifiques

Les auteurs se réfèrent aux bâtiments remarquables des villages et placent deux volumes très différents contenant 29 appartements. La stratégie urbanistique est très claire et compréhensible : une petite maison de quartier (plus haute) marquant l'entrée du bourg historique et en lisière de forêt, un bâtiment longitudinal lequel reprend par sa grande toiture et les passages en rez-de-chaussée la forme des bâtiments agricoles locaux. La répartition des fonctions et des surfaces est peu explicite dans la maison de quartier. De même, aucun ascenseur ne permet un accès aux étages de ce bâtiment. L'implantation de ces deux volumes différents est très précise et aboutie. La formulation de la toiture avec son petit décalage côté maison de quartier témoigne d'une approche sensible de la situation urbanistique. Par la forme de la toiture, la hauteur du bâtiment semble plus basse et les passages en rez-de-chaussée permettent une perméabilité visuelle. Les découpages en toiture sont intéressants même si la qualité d'ensoleillement doit encore être vérifiée.

Les grands appartements sont organisés comme des maisons mitoyennes en deux ou trois étages (0 / -1 ou +1 / +2 / +3) et tous les petits appartements se trouvent au rez-de-chaussée. Le système de coursive avec deux escaliers et un ascenseur est très économique. La proportion d'appartements de petite taille est trop importante au détriment des appartements de grande taille qui sont à favoriser. En plus, la coursive est valorisée comme élément d'interaction sociale. Au niveau de la coupe de la « grange » avec sa grande toiture et les piliers par deux étages, il y a un grand potentiel architectural qu'il faudra confirmer en lien avec la hauteur maximale à disposition sur la parcelle. En même temps, la relation entre le volume bâti et la surface habitable aux combles doit être vérifiée et l'organisation des appartements sur trois étages augmente la surface de circulation à l'intérieur. Les exigences du label SNBS ont besoin d'être examinées et la norme SIA 500 doit être respectée en ce qui concerne l'accessibilité des personnes à mobilité réduite. Les plans sont très simples et aucune flexibilité et variabilité des appartements ne sont offertes. Concernant les critères SNBS et la location des appartements, une diversité de types d'appartements est souhaitable.

Les places de parking individuelles sont chacune accessibles directement par le Nord au niveau rez-de-jardin. La coexistence directe de pièces habitables et du parking au niveau du rez-inférieur est problématique. Le traitement de l'aménagement extérieur est plus faible et doit être affiné: La conception de la place et des aires de jeux restent très schématiques et donnent une vague idée du concept paysager. Des places de stationnement visiteurs et la déchetterie sont manquantes. Aucune intervention ou mesure concernant le respect des VLI selon les exigences de l'OBP n'est expliquée. Le jury apprécie la réponse assez adaptée et sensible au terme d'implantation. L'expression architecturale est très attractive et intéressante. L'élaboration architecturale au niveau de l'aménagement extérieur et aux plans et coupes des bâtiments rend le jury curieux. La preuve de la conformité aux exigences de protection contre le bruit et les considérations sur les sujets SNBS doivent être fournies.

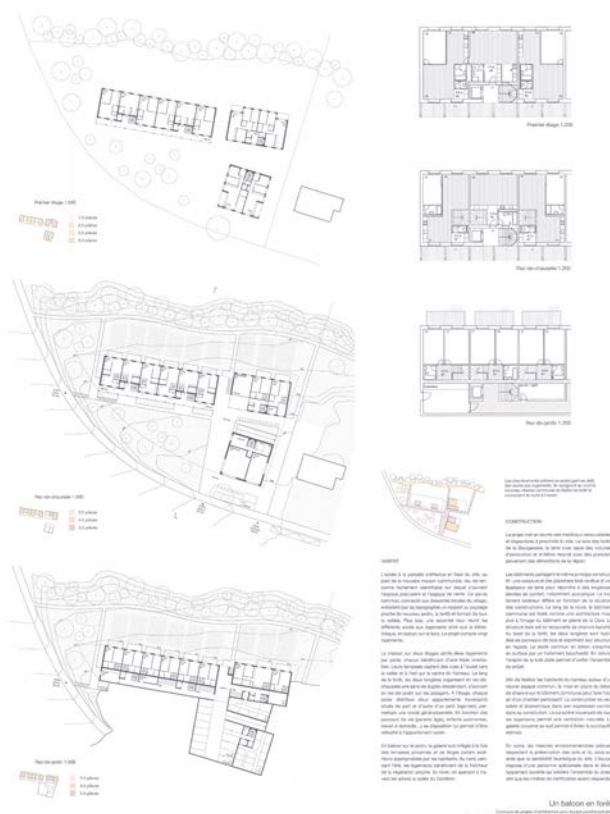
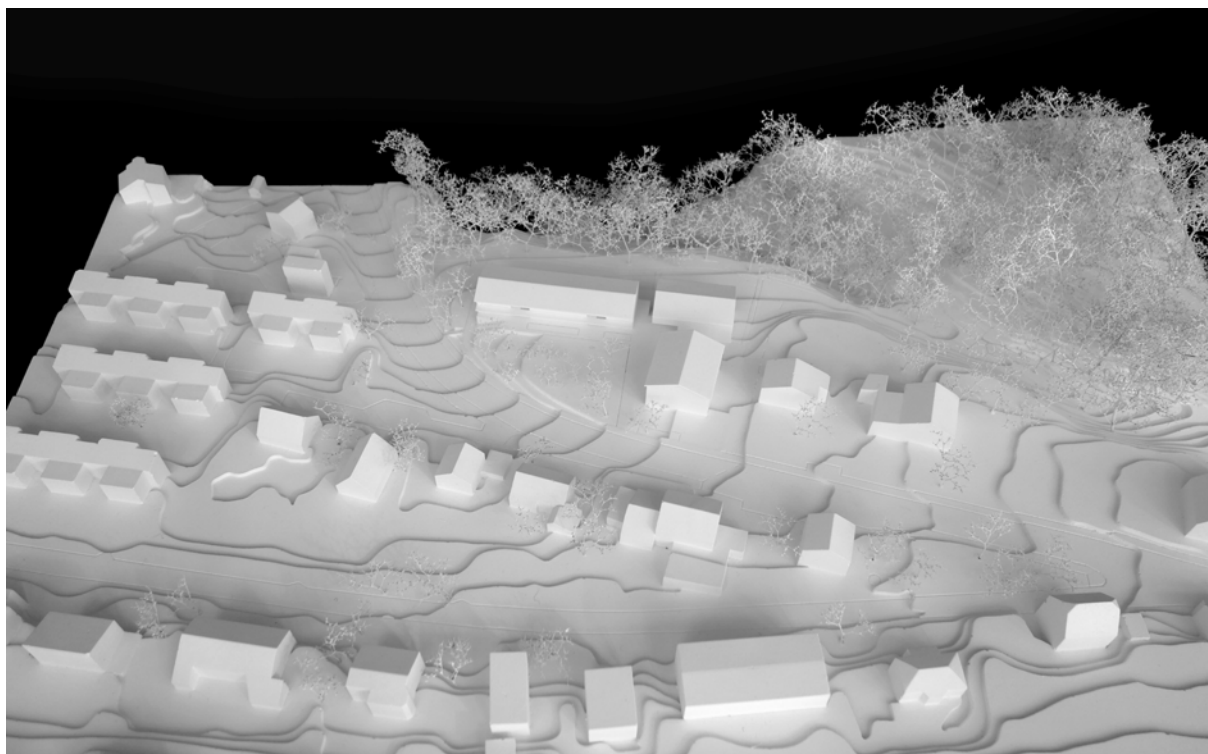
Prescriptions réglementaires selon l'AIHC

Le projet ne respecte pas la hauteur maximale, ceci pour le bâtiment situé au Nord (rez-de-chaussée + 3 niveaux). La hauteur du / des bâtiment(s), nécessaire pour calculer la distance à la limite doit se mesurer conformément à l'AIHC.

Le projet ne respecte pas la distance minimale à la limite du fond voisin, en limite Est (parcelle 12'012), ceci pour le même bâtiment situé au Nord (rez-de-chaussée + 3 niveaux). La hauteur du / des bâtiment(s), nécessaire pour calculer la distance à la limite doit se mesurer conformément à l'AIHC.

Critique et recommandations sur la structure porteuse

L'utilisation du bois est peu décrite mais matérialisée sur les visualisations en structure et façade. Les éléments esquissés semblent tout à fait adaptés à ce stade mais des précisions sur les compositions devront être apportées pour garantir la cohérence de l'ensemble du point de vue statique, protection incendie ou encore phonique entre les logements. Les informations sur les essences de bois, les éventuels traitements de finition prévus en particulier pour les éléments exposés sont encore à affiner.



n°31 Un balcon en forêt - Critiques et recommandations spécifiques

Le jury apprécie la lecture pertinente que font les auteurs de « Un balcon en forêt » du tissu bâti. L'implantation des bâtiments offre globalement une bonne réponse aux enjeux du site. Le bâtiment abritant les programmes communaux et situé en bordure de route dans la continuité du bâti existant remplit très bien son rôle d'accroche des nouveaux bâtiments au hameau. Les deux corps linéaires en bordure de forêt consolident la limite arrière du site dégageant un espace généreux au Sud. Au vu des objectifs de densité définis pour le deuxième degré du concours, l'équilibre entre la maison sur rue, plus haute et massive, et les longères, fines et de faible hauteur, est à reconsidérer.

En termes d'organisation du programme, la répartition des espaces communs entre les rez-de-chaussée de la maison sur rue et les bâtiments arrière est compréhensible. Le jury rend les auteurs du projet attentif aux divers degrés du public vers le privé. Une mise en contact des espaces communs avec les infrastructures collectives du nouveau groupe de bâtiment (place de jeux, espaces de circulations, etc.) est souhaitable. Une relation mesurée entre les espaces communs et la privacité des habitations est nécessaire, tant pour l'attractivité des espaces communs que pour celle des logements. La proportion d'appartements de moyenne taille est trop importante au détriment des appartements de grande taille qui sont à favoriser.

L'organisation des plans d'appartements de la maison sur rue ne pose pas question, celle des longères est plus problématique. Le saut topographique d'un niveau entre le Sud et la forêt, et l'organisation de duplex profitant d'un dégagement côté Sud et d'un jardin au Nord est prometteuse. Pour ces appartements, l'apport de lumière du Sud est crucial et ne peut être bloqué par la circulation verticale. Ceci est également vrai pour les petits appartements de l'étage. La dimension des coursives ne permet pas leur appropriation par les habitants, telle que décrite par les auteurs du projet. L'emprise du sous-sol semble exagérée au regard du volume bâti. Les places de parc vélo peuvent trouver leur place en surface et le prolongement de toutes les circulations verticales jusqu'au sous-sol n'est pas nécessaire. De manière générale, l'utilisation des espaces extérieurs est à développer.

Le contraste entre l'expression ouverte et filigrane du bois pour les longères et la massivité de la maison sur rue constitue une hypothèse convaincante pour l'élaboration des façades. Le jury apprécie la simplicité de la proposition architecturale. Il recommande d'apporter un soin particulier aux proportions des éléments constructifs et des ouvertures, afin que le projet ne tombe pas dans la banalité. La densité du projet n'a pu être vérifiée précisément, car le candidat n'a pas remis la fiche de calcul demandée.

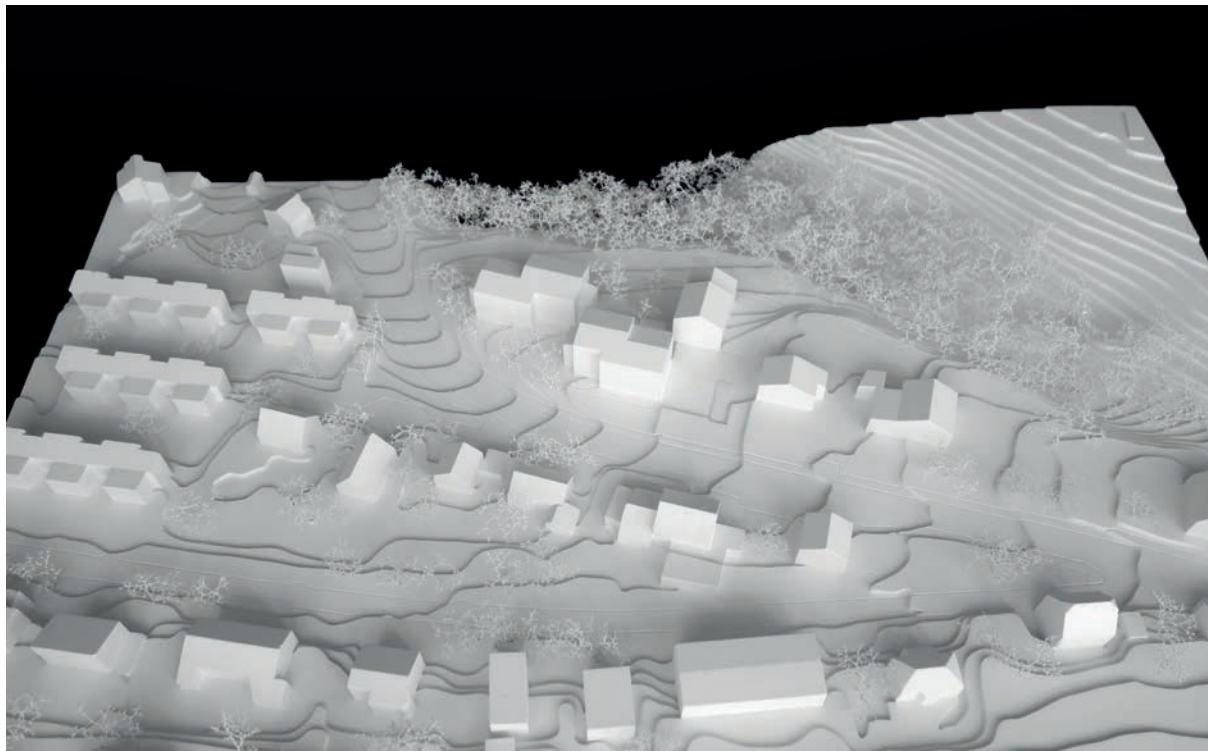
Prescriptions réglementaires selon l'AIHC

Le projet ne respecte pas la distance minimale à la limite du fond voisin (parcelle 12'012), ceci pour les deux bâtiments situés en limite Est. La hauteur du / des bâtiment(s), nécessaire pour calculer la distance à la limite doit se mesurer conformément à l'AIHC.

D'autre part, le parking souterrain ne peut pas empiéter dans la distance à la route de 15 m.

Critique et recommandations sur la structure porteuse

L'utilisation du bois (local) en structure est décrite avec des ossatures et des planchers revêtus d'une épaisseur de terre. Les éléments esquissés semblent tout à fait adaptés à ce stade du point de vue statique et protection incendie. Néanmoins, des précisions sur le traitement phonique des éléments entre les logements devront être apportées pour garantir la cohérence technique de l'ensemble. Pour les éléments exposés ou en façade, les éventuels traitements de finition prévus ou la nature des panneaux décrits sont encore à préciser.



Concours de projets d'architecture pour équipe pluridisciplinaire - Construction d'un quartier de logements locatifs durables à Fribourg-Bourgeois

NOUS IRONS AU BOIS

n° 39 NOUS IRONS AU BOIS - Critiques et recommandations spécifiques

Ce projet propose l'implantation de trois volumes, dont deux sont à chaque fois composés de deux volumes et s'imbriquent l'un sur l'autre. Les volumes s'implantent judicieusement dans la parcelle créant trois espaces extérieurs : la place comme espace public vers la rue, les potagers comme espace collectif entre les bâtiments et les vergers comme espace de promenade protégé. Les auteurs proposent également une promenade à la lisière de la forêt. L'implantation très claire et les aménagements extérieurs sont salués par le jury. La succession des espaces extérieurs attractifs donne une image solide au projet.

Le rez-de-chaussée est organisé d'une manière rationnelle, les fonctions publiques (espace polyvalent, bibliothèque et l'espace de vente) font face à la place. Deux des trois espaces d'entrée sont traversant et contribuent en outre à la perméabilité spatiale. Le parking souterrain est placé sous la place publique avec une rampe à l'Est sur la limite de la parcelle laquelle semble trop présente sur la place. En plus, l'emplacement du parking souterrain sous la place nécessite un escalier et un ascenseur supplémentaires.

Les cages d'escaliers sont bien éclairées et deux d'entre-elles disposent d'une petite loggia commune sur chaque étage. Tous les 23 appartements sont orientés sur trois côtés et ils bénéficient donc d'un bon éclairage et d'une bonne ventilation. L'organisation des appartements est classique et très efficace : au milieu de l'appartement se trouve la salle à manger comme espace de distribution, la succession de 3 espaces (loggia spacieuse, salle à manger, séjour) est intéressante et les zones de couloirs sont minimisées. L'ordonnance de protection contre le bruit est respectée par la possibilité de ventiler les pièces côté rue par la loggia. Une certaine flexibilité de la répartition des appartements est donnée par la possibilité de réorganiser des appartements de 5.5 pièces en deux appartements (4.5 et 1.5 pièces). Les bâtiments sont complétés par trois annexes inférieures qui sont généreusement exposées. Celles-ci n'apparaissent que sur trois façades latérales et ne contiennent que des chambres privées.

Le choix des matériaux, adapté à l'environnement et à la géométrie des bâtiments, bien étudié par les auteurs contribue à l'implantation adéquate des bâtiments. Le type d'appartement choisi promet une grande qualité de vie. La route d'accès depuis la route cantonale aux parcelles 12'011 et 12'012 doit impérativement être mutualisée selon le document B_Plan de situation. Le chemin d'accès à la parcelle 12'012 sera supprimé.

Prescriptions réglementaires selon l'AIHC

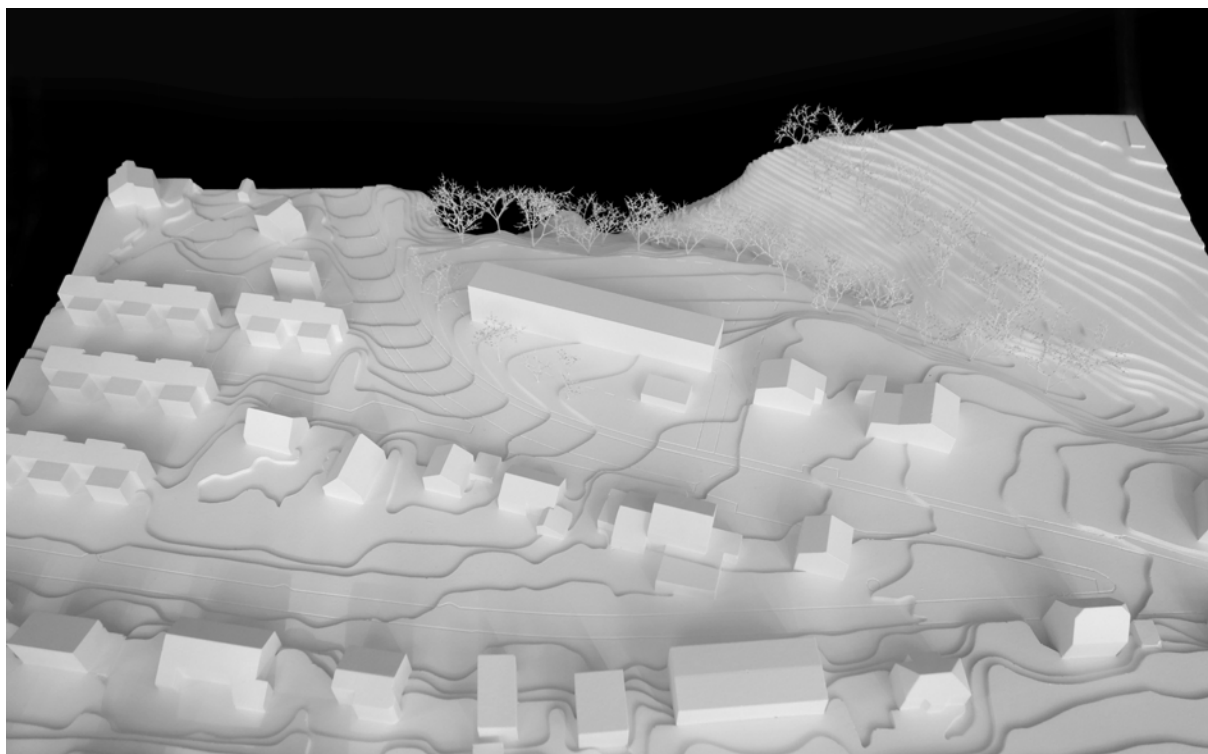
Le projet ne respecte pas la hauteur maximale, ceci pour les trois bâtiments (rez-de-chaussée + 3 niveaux). La hauteur du / des bâtiment(s), nécessaire pour calculer la distance à la limite doit se mesurer conformément à l'AIHC.

Le projet ne respecte pas la distance minimale à la limite du fond voisin, en limite Est (parcelle 12'012), ceci pour le bâtiment situé au Nord-Est (rez-de-chaussée + 3 niveaux). La hauteur du / des bâtiment(s), nécessaire pour calculer la distance à la limite doit se mesurer conformément à l'AIHC.

D'autre part, le parking souterrain ne peut pas empiéter dans la distance à l'axe de la route de 15 m.

Critique et recommandations sur la structure

L'utilisation du bois en structure est décrite avec un système poteau-poutre régulier et des ossatures « de remplissage ». Nous notons qu'une analyse détaillée est proposée pour utiliser du bois local avec l'intégration de bois feuillus en structure. Les éléments esquissés semblent tout à fait adaptés à ce stade du point de vue statique et protection incendie. Néanmoins, des précisions sur le traitement phonique des planchers entre les logements devront être apportées pour garantir la cohérence technique de l'ensemble. Les informations sur les essences de bois, les éventuels traitements de finition prévus en particulier pour les éléments exposés sont encore à affiner.



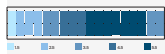
COMMON GROUND

Pour le projet de logements à Bourguillon, nous adoptons l'approche directe et pragmatique des habitants à l'égard de la région fribourgeoise. Ces constructions simples et légères expriment une économie de matériaux et une construction cohérente aux ressources locales disponibles.



LA CONSTRUCTION BOIS, VECTEUR DE FLEXIBILITÉ

Le système constructif est pensé et dimensionné spécifiquement pour être produit en bois massif de la région. Une trame régulière est définie. La structure rythmée supporte une variété de typologies de logements, du 1,5 au 5,5 pièces. La structure claire de la structure et du remplissage permet une grande flexibilité d'adaptation dans le temps. Petite et grand logements profitent d'une double orientation et d'un espace extérieur au sud ainsi qu'un second au nord, regardant sur la forêt. L'utilisation de courtoises garantit une accessibilité totale aux PMR.



LE SOL, RESSOURCE PARTAGÉE

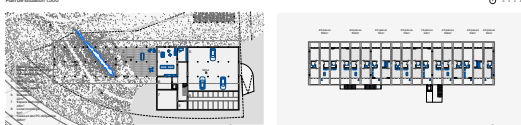
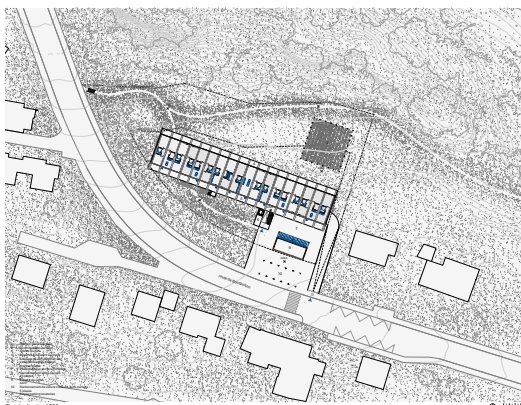
Le bâtiment forme un horizon au-dessus de la pente du terrain. Les excavations réduites au minimum, l'espace du sol offre au passage des voitures, à l'utilisation des habitants, aux et aux proménades des villageois. La salle polyvalente donne un accès direct à cet espace extérieur protégé, aux abords du potager commun et des arbres fruitiers.



UNE VISION GLOBALE DE LA DURABILITÉ

Les décisions prises durant le projet adressent la notion de durabilité de différents angles de vue.

1. Utilisation bois massif de la région dans une construction efficace
2. Réduction des excavations, libération du sol, utilisation de fondations ponctuelles diminuant les besoins en béton
3. L'utilisation du champ de fondations ponctuelles comme fondations thermiques
4. Le garde-corps des courtoises sud est formé de panneaux PV, recueillant l'énergie solaire tout en servant de barrière acoustique
5. Recueil de l'eau de pluie ainsi que filtration naturelle de l'eau grise pour la végétalisation de l'espace sous le bâtiment, formant des îlots denses de biodiversité.
6. Mise en avant des notions d'inclusivité en libérant le sol et en garantissant un accès total aux appartements pour les PMR.



Maquette structurelle 1500 mm, briques



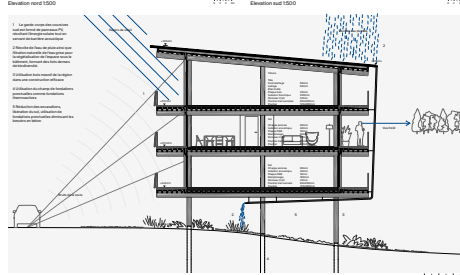
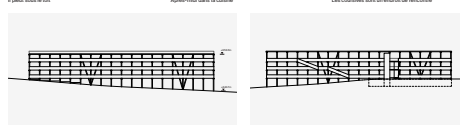
3. Plan coupe 1500



4. Plan coupe 1500



5. Plan coupe 1500



n°45 COMMON GROUND - Critiques et recommandations spécifiques

Les auteurs du projet COMMON GROUND proposent une réponse cohérente et radicale aux enjeux posés par le 1er tour du concours pour la construction d'un quartier de logements locatifs durable à Bourguillon. La rigueur et la clarté du projet a séduit le jury tout en soulevant de nombreuses questions quant à la faisabilité concrète de la proposition. Le projet propose d'implanter une barre de logements, véritable machine à habiter, le long de la lisière du cordon boisé au Nord. Cette disposition permet d'offrir des appartements traversants, orientés Nord-Sud, qui profitent de l'ensoleillement coté Sud-Ouest et de la vue coté Nord-Est. L'ensemble est distribué par des coursives et 2 cages d'escaliers extérieures. Les fonctions communes, de surfaces trop faibles, sont réparties dans un socle partiellement enterré qui définit un parvis d'entrée et un petit pavillon d'accueil.

La simplicité de la proposition en fait aussi son schématisme et sa fragilité. Elle nécessite d'être développée pour être réellement convaincante. Bien que le rapport au sol soit mis en avant dans la proposition, le traitement du socle enterré est très ambigu. La création d'un parking en béton, donnant l'image d'être enterré est inconséquent avec la rigueur de la proposition. Une analyse fine de la topographie d'une part et de la stricte nécessité des fonctions en sous-sol d'autre part doit permettre une meilleure définition du socle. Le principe d'un pavillon d'entrée qui fait la transition entre le hameau et les logements est certes intéressant, mais sa dimension et les fonctions qu'il accueille risque de le rendre anecdotique. De plus, le rapport qu'il entretient avec les logements au rez-de-chaussée est problématique. Les espaces extérieurs générés par ce dispositif manquent de précisions et méritent d'être qualifiés afin d'en assurer l'usage par les habitants.

Le système distributif par des escaliers donnant sur des coursives extérieures est fonctionnel et efficace. Toutefois l'équivalence des coursives distributives au Sud et des balcons au Nord est difficilement compréhensible. La qualité des espaces étant primordiales pour assurer l'habitabilité des logements, les auteurs sont invités à en développer les qualités tout en répondant aux contraintes d'usage propre à ce dispositif, telles que privacité devant les chambres et générosité des prolongements extérieurs.

Les typologies traversantes profitent des orientations offertes, mais sont peu efficaces. La transition d'espaces entre une zone jour au Sud et une zone nuit au Nord contredit le développement des balcons et des coursives. De plus, elle génère une succession de petits couloirs peu efficaces. Réduit à un capteur d'eau de pluie, le toit ne propose pas de solution convaincante pour les logements du dernier étage. Ceux-ci ne profitent ni de la volumétrie proposée, ni des orientations offertes.

À ce stade du projet, les aspects constructifs de la construction en bois, les portées structurelles et les éléments de développement durable sont abordés de manière convaincante et méritent d'être développés. Le dispositif permet d'offrir une variété typologique d'appartements, tout en restant très en deçà des possibilités de la parcelle. Les contraintes d'un projet conséquent, mais au final très élitiste, doivent être évaluées par les auteurs car il va à l'encontre des objectifs d'un développement durable au profit de tous.

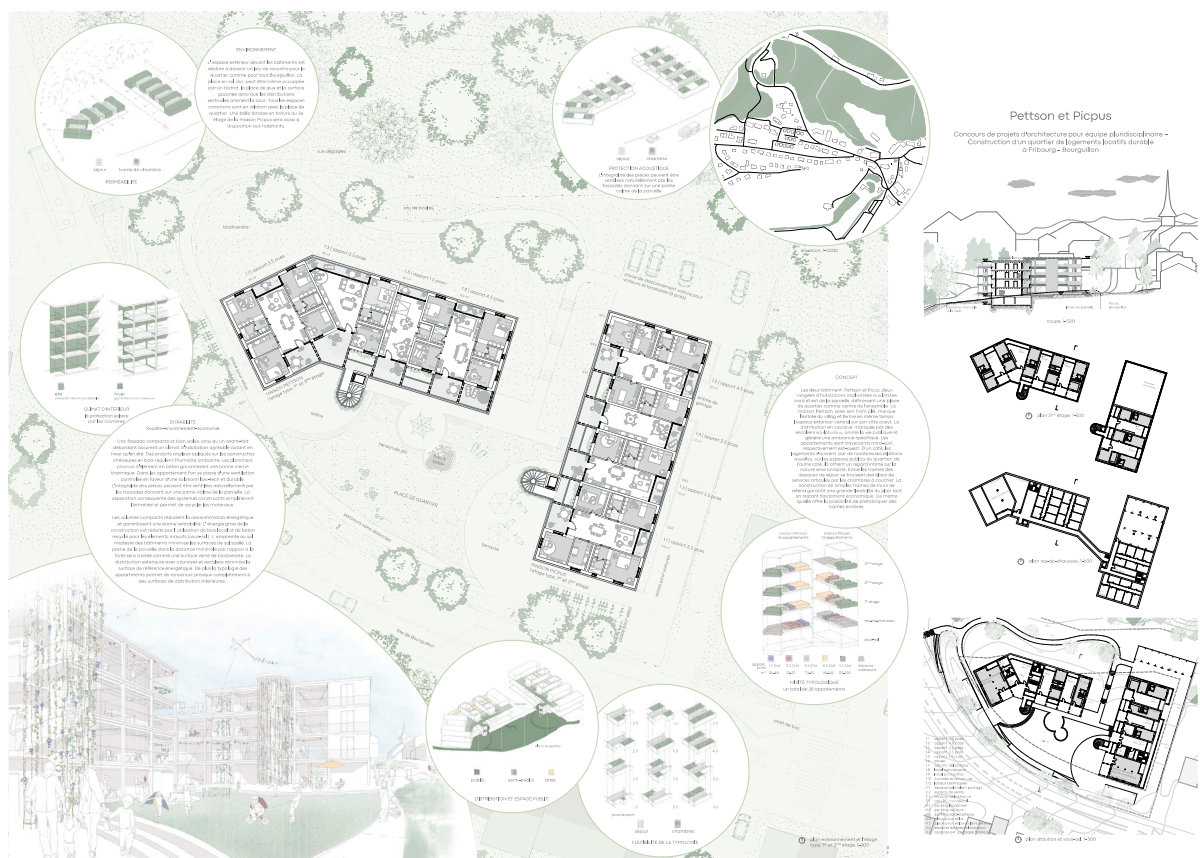
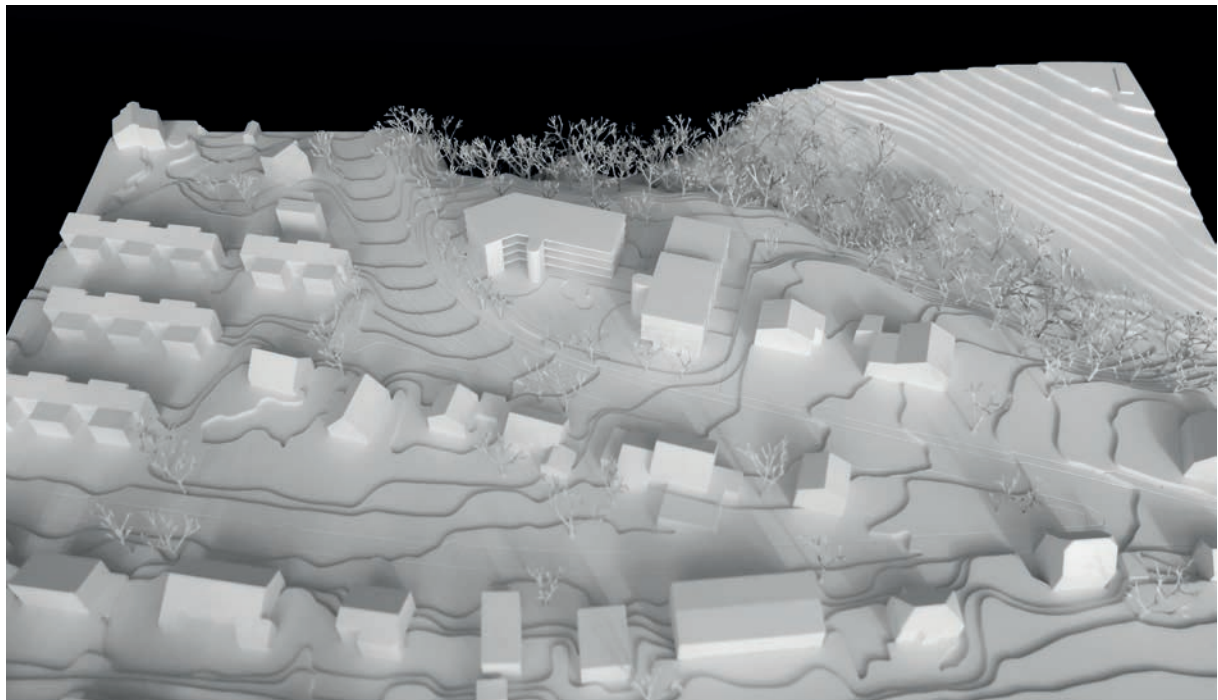
Prescriptions réglementaires selon l'AIHC

Le projet ne respecte pas la distance minimale à la limite du fond voisin (parcelle 12'012), ceci pour le bâtiment situé en limite Est. La hauteur du / des bâtiment(s), nécessaire pour calculer la distance à la limite doit se mesurer conformément à l'AIHC.

Critique et recommandations sur la structure porteuse

L'utilisation du bois en structure est décrite avec un système poteau-poutre régulier et quelques éléments linéaires de contreventement. Des précisions importantes sur le contreventement de l'ensemble et l'impact effectif des fondations – ponctuelles ou linéaires – ou raccords à l'élément rigide en brique sont à amener pour valider la faisabilité structurelle.

Si le principe constructif esquissé semble adapté à ce stade, des précisions sur la prise en compte des exigences de protection incendie sur les sections de bois et le traitement de l'étanchéité à l'air du volume chauffé devront être aussi apportées pour garantir la cohérence technique de l'ensemble. Les informations sur les essences de bois, les éventuels traitements de finition prévus en particulier pour les éléments exposés sont encore à affiner.



n°51 Pettson et Picpus - Critiques et recommandations spécifiques

Le projet propose deux bâtiments plutôt massifs, l'un dans une implantation perpendiculaire à la route, l'autre parallèle. Un grand espace public se développe à l'entrée du site, qui se déroule ensuite entre les deux bâtiments. La place publique est architectonique, construite et propose différentes poches selon l'avancée dans le site et les privacités. Les cages d'escaliers extérieures se constituent comme éléments structurants de l'espace public, translucides et végétalisées, elles offrent différentes vues sur la place. Les cheminements se font naturellement à travers le site et rejoignent au Nord, une promenade indépendante du quartier. Le site reste très perméable, ce qui fait la force de ce projet et se positionne dans une vocation très communautaire pour ses habitants et utilisateurs.

Néanmoins, la densité doit être vérifiée, afin de favoriser une meilleure intégration au site, surtout à la sortie de la courbe de la route, où les nouveaux bâtiments se dévoilent d'une façon plutôt massive. Au vu des objectifs de densité définis pour le deuxième degré du concours, l'équilibre entre les pavillons individuels et le nouveau quartier est à vérifier.

En plus d'être spatiale, la perméabilité est également relationnelle à travers les cheminements des habitants dans le quartier. Les circulations verticales desservent des coursives vers les appartements. Le passage devant les fenêtres des chambres questionne le jury sur la privacité en lien avec cette coursive. Le jury n'est pas convaincu à ce stade que le vide proposé devant ces chambres résolve à lui seul cette problématique.

Les typologies fonctionnent, mais le positionnement des cuisines, à chaque fois différent, manque de cohérence. Les espaces extérieurs privatifs (balcons), doivent être beaucoup plus généreux, surtout pour les grands appartements (4.5 pièces et 5.5 pièces). Les espaces communs sont disposés au rez-de-chaussée, dans les têtes de bâtiments du côté de la route cantonale, ce qui est apprécié tant pour des questions de visibilité que pour la réponse acoustique apportée à la répartition du programme des locaux.

La matérialité des façades, notamment celle des pignons doit être travaillée pour affirmer une plus grande légèreté. De manière générale, le projet est apprécié par le jury et doit être affiné tout en conservant ses positions.

Prescriptions réglementaires selon l'AIHC

Le projet ne respecte pas la hauteur maximale, ceci pour le bâtiment situé au Nord-Ouest (rez-de-chaussée + 3 niveaux). La hauteur du / des bâtiment(s), nécessaire pour calculer la distance à la limite doit se mesurer conformément à l'AIHC.

Le projet ne respecte pas la distance augmentée à la limite du fond voisin, selon l'article 83 Relatec, en limite Est (parcelle 12'012), ceci pour le bâtiment situé à l'Est (rez-de-chaussée + 3 niveaux).

Critique et recommandations sur la structure porteuse

L'utilisation du bois est peu décrite mais évoquée en structure. Ainsi, même si le projet semble à ce stade adéquat avec une solution de structure en bois, des précisions sur le traitement phonique des planchers entre les logements ainsi que sur la matérialisation des revêtements extérieurs avec la prise en compte des coursives comme voies de fuite avec un seul escalier par étage devront en particulier être apportées pour garantir la cohérence technique de l'ensemble. Les informations sur les essences de bois, les éventuels traitements de finition prévus en particulier pour les éléments exposés sont encore à affiner.

Projets non retenus pour le 2^{ème} degré

n° 01	GAP	page 61
n° 02	MI - LA - SOL	page 61
n° 03	LA DANSE	page 62
n° 04	JUMELLES INÉGALES	page 62
n° 05	QUATRE VENTS	page 63
n° 06	ADVENTICE	page 63
n° 07	DOMINO	page 64
n° 08	YAKISUGI	page 64
n° 10	TROIS EN TÊTE	page 65
n° 11	HIGH PARK APARTMENTS	page 65
n° 12	In between	page 66
n° 13	EMILE, JOANNE & POK	page 66
n° 14	TRIPLI	page 67
n° 15	EN TOITS NETS	page 67
n° 16	TRI-BOURG	page 68
n° 17	À LA LISIÈRE	page 68
n° 18	LE LOUP, LE RENARD ET LA BELETTE	page 69
n° 19	LINKIN PARK	page 69
n° 20	IN MONTICULO	page 70
n° 21	Triade	page 70
n° 23	la sauterelle	page 71
n° 24	HIVE FIVE	page 71
n° 25	TURRES TRES	page 72
n° 27	Chez Guillaume	page 72
n° 28	BRUME	page 73
n° 29	BELVÉDÈRE	page 73
n° 30	LE DRAGON	page 74
n° 32	MAISONS-FERMES	page 74
n° 33	malasana	page 75
n° 34	Une Nouvelle Centralité	page 75
n° 35	RIRI FIFI LOULOU	page 76
n° 36	éventail	page 76
n° 37	Karbolèta	page 77
n° 38	EN FLEUR	page 77
n° 40	ECOTONE	page 78
n° 41	Douceur de vivre	page 78
n° 42	LA CIERNE	page 79
n° 43	point barre	page 79
n° 44	les cinq salopards	page 80
n° 46	LES MOULINS	page 80
n° 47	BOURGUILLONNANT	page 81
n° 48	CLAFOUTIS D'HIVER	page 81
n° 49	L'ACCORDÉON	page 82
n° 50	Faire sa place	page 82
n° 52	POYA OU POYA PAS	page 83
n° 53	SUISSE VERT	page 83
n° 54	HAUTBOIS	page 84
n° 55	PAMIR	page 84
n° 56	VIVE LES GRILLADES	page 85
n° 57	FANTASTIC MR. FOX	page 85

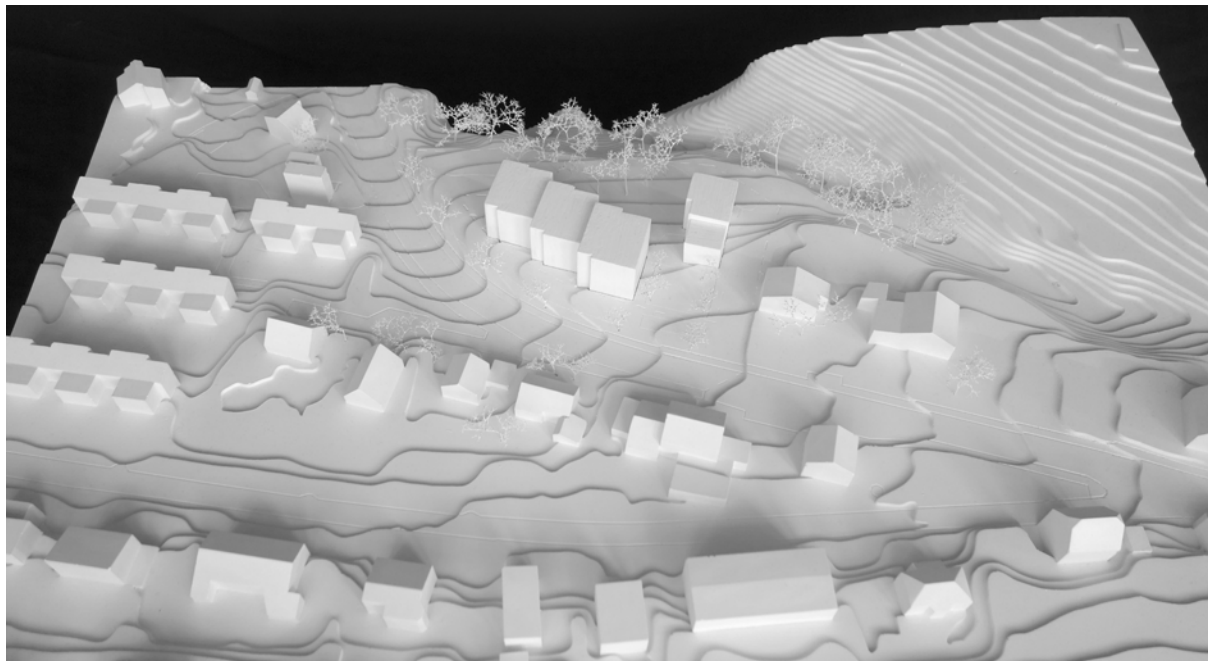
n° 01 GAP

architecte : Dal Molin Nabiollahi Architectes, 2022 Bevaix

collaborateurs : Sacha Nabiollahi, Kévin Dal Molin

ingénieur civil spécialisé en structure bois : Kurmann Cretton Ingénieurs SA, 1870 Monthey

collaborateurs : Alexandre Schmid



n° 02 MI - LA - SOL

architecte : PHILIPPE LE ROY architectes, 1260 Nyon

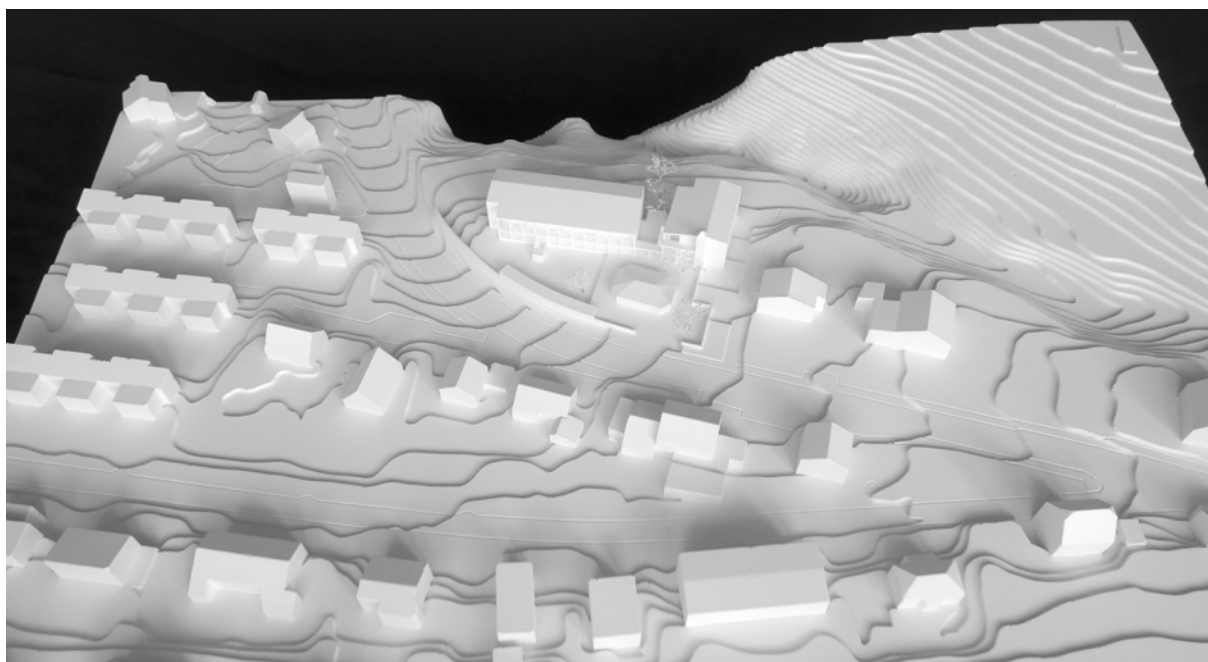
collaborateurs : Valentin Rey, Roxane Vogt

ingénieur civil spécialisé en structure bois : Guyaz Méry Sàrl, 1950 Sion

collaborateurs : Albert Guyaz, Swen Fardel, Paul-Emile Mottier

spécialiste(s) sur base volontaire : Atelier Plum, 1203 Genève

collaborateurs : Samuel Enjolras



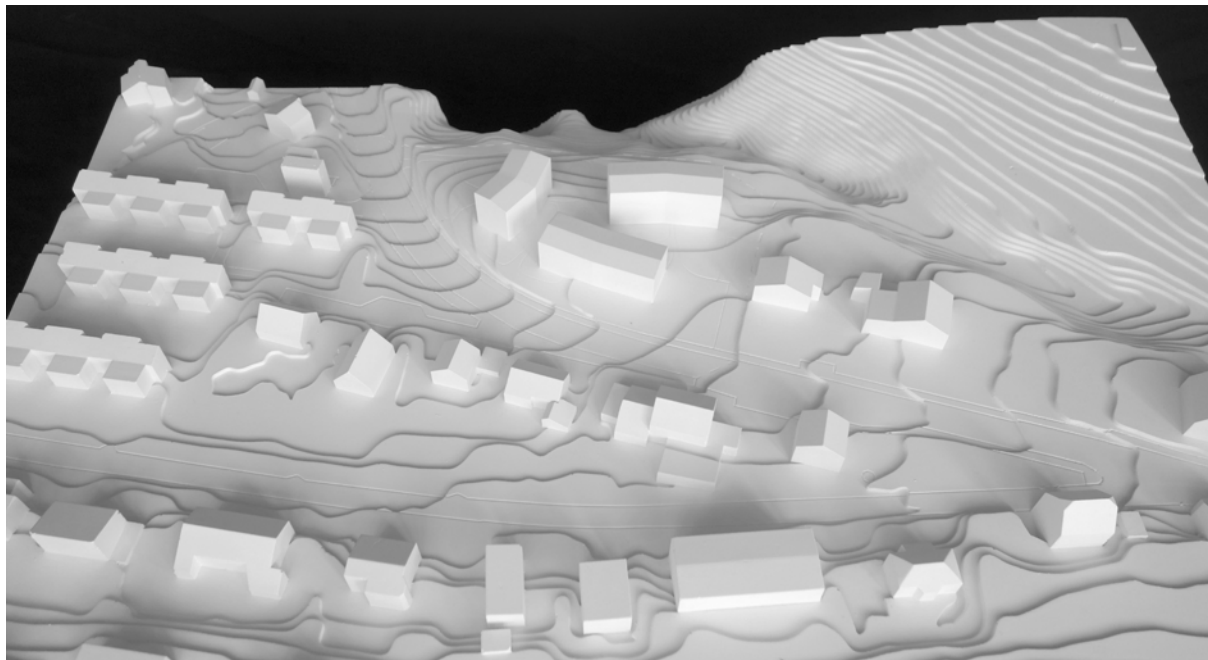
n° 03 LA DANSE

architecte : STUDIO4 Sàrl, 1004 Lausanne

collaborateurs : Elena Blanchaert, Orlando Hartmann, Gian Marco Maddalena, Sebastiano Mignosa

ingénieur civil spécialisé en structure bois : Muttoni et Fernández ingénieurs conseils SA, 1024 Ecublens

collaborateurs : Miguel Fernández Ruiz



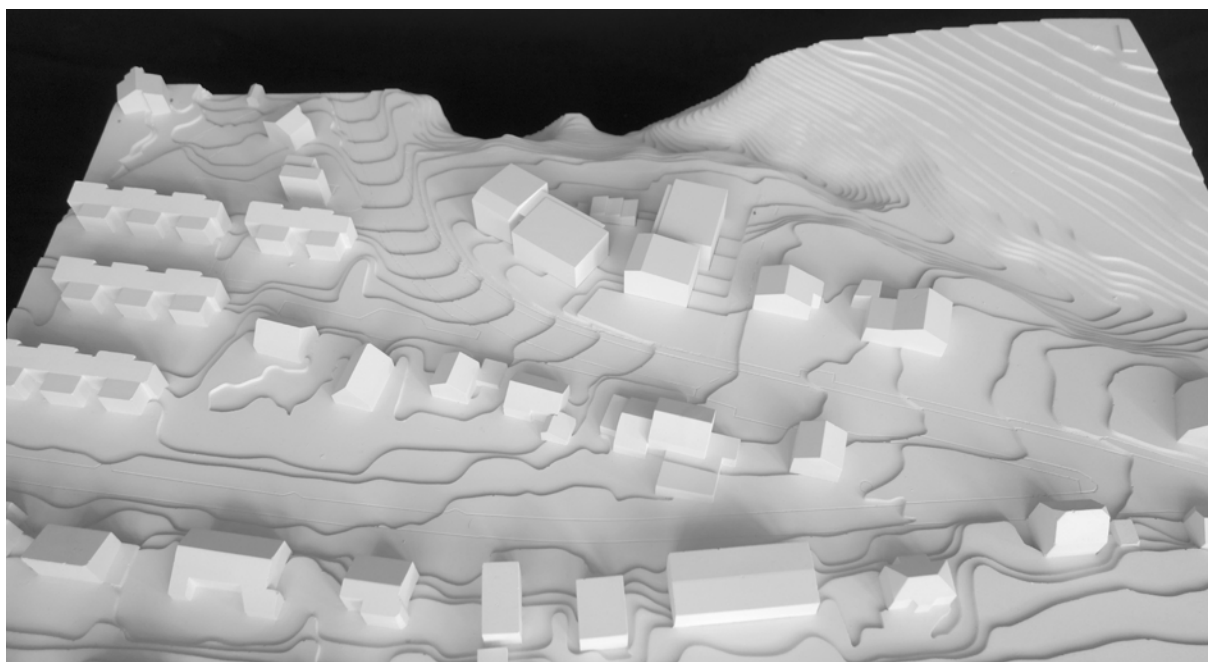
n° 04 JUMELLES INÉGALES

architecte : Milla Koivulehto TKP, 2502 Bienne

collaborateurs : Milla Koivulehto

ingénieur civil spécialisé en structure bois : Kohler+Partner AG, 3400 Burgdorf

collaborateurs : Roland Kohler



n° 05 QUATRE VENTS

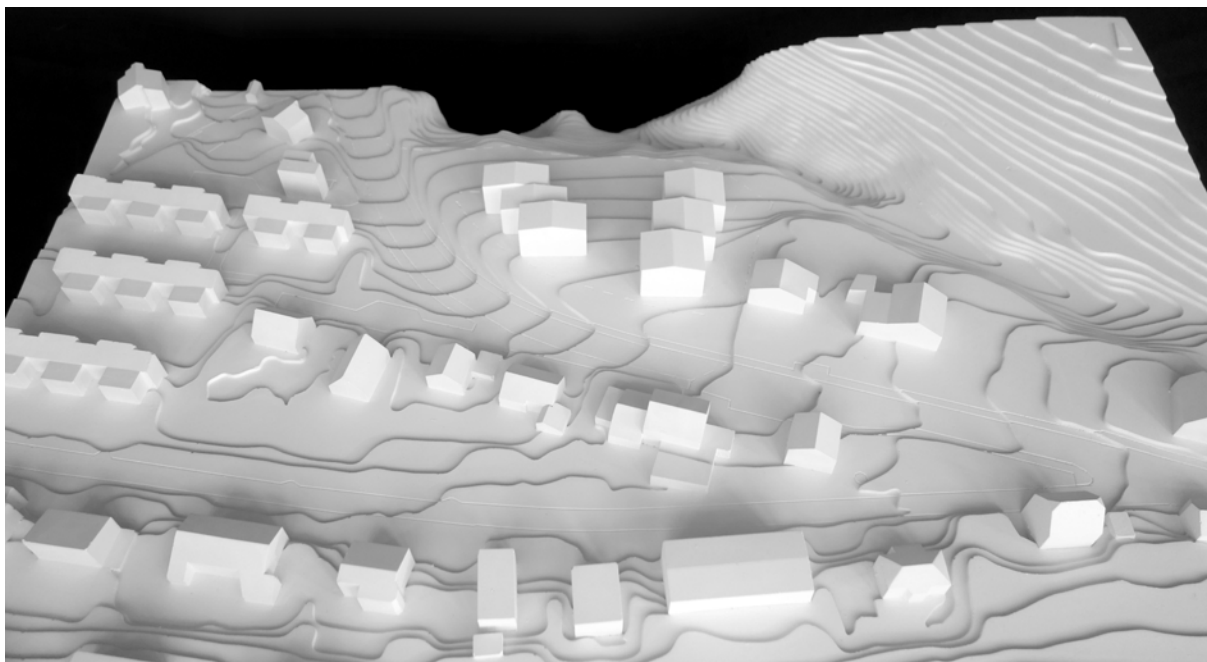
architecte : Studio Lausanne Architecture SA, 1004 Lausanne
collaborateurs : Céline Bulliard, Vittorio Fragasso, Corentin Bonnardon

ingénieur civil spécialisé en structure bois : Synaxis SA Lausanne et Holzbaubüro Reusser GmbH, 1005 Lausanne

collaborateurs : Eric Gysin, Pierre Kehrward

spécialiste(s) sur base volontaire : Estia SA, 1015 Lausanne

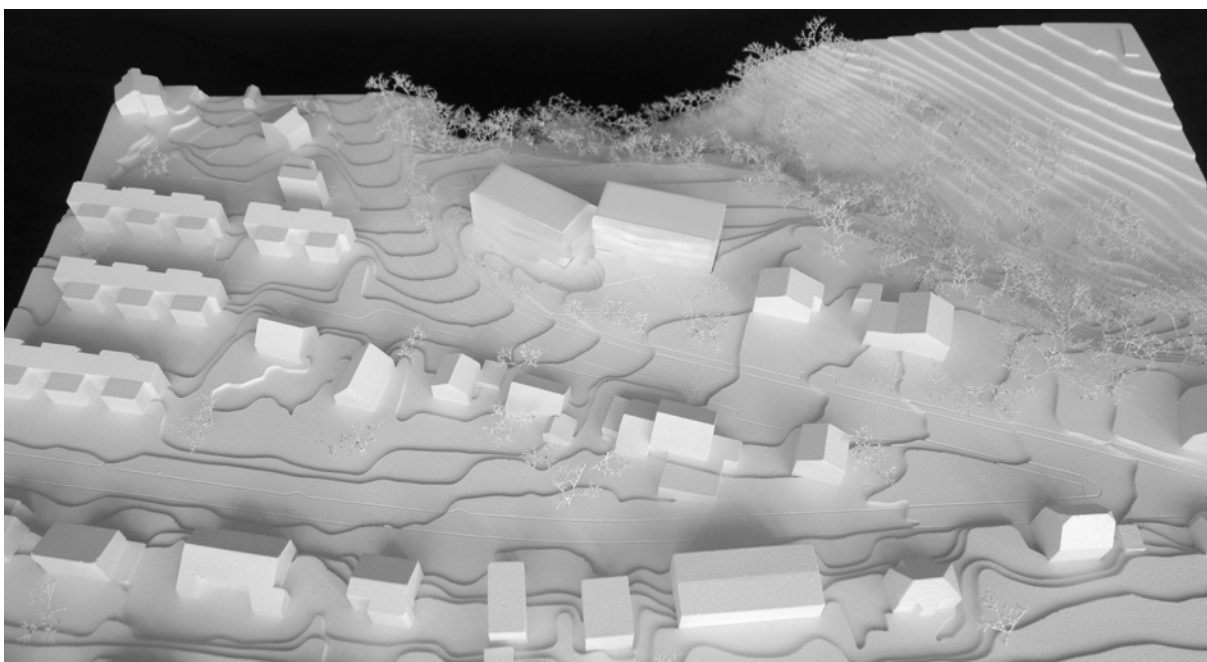
collaborateurs : Manuel Bauer



n° 06 ADVENTICE

architecte : Physalide Sàrl, 1260 Nyon
collaborateurs : Alexia Schneider, Damien Schneider

ingénieur civil spécialisé en structure bois : Société Coopérative 2401, 1820 Montreux
collaborateurs : Julien Pathé



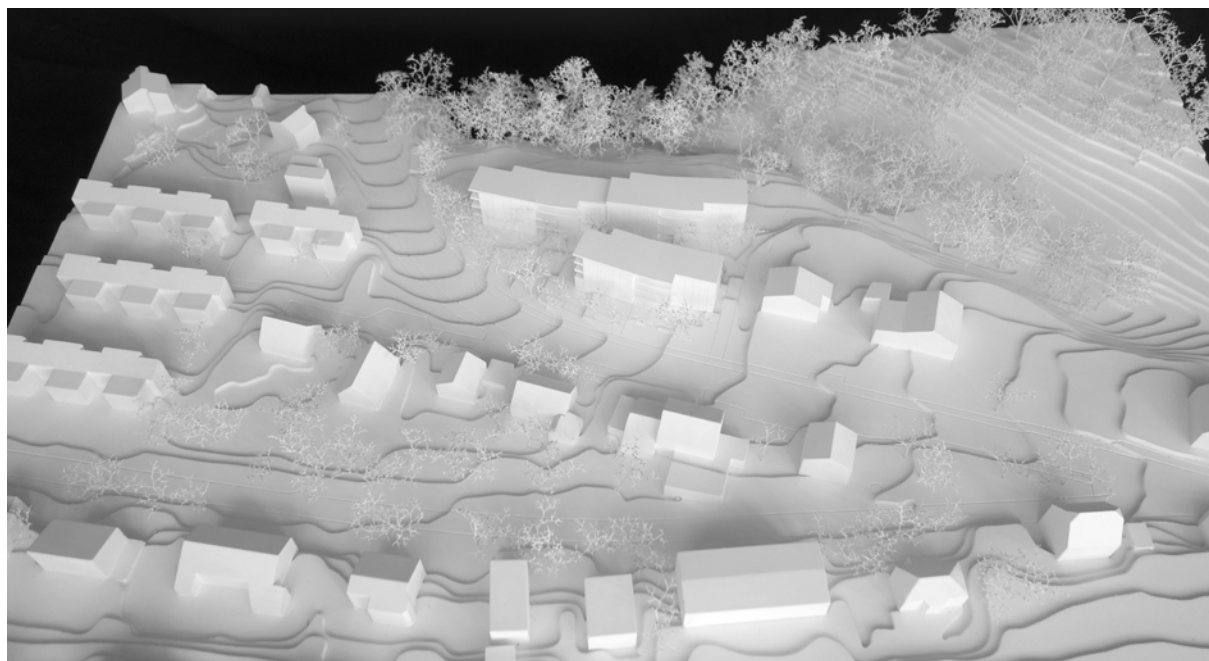
n° 07 DOMINO

architecte : Dolci Architectes Sàrl, 1400 Yverdon-les-Bains

collaborateurs : Elena Majorana, Ada Massarente, Sandrine Bourré

ingénieur civil spécialisé en structure bois : MONOD-PIGUT + ASSOCIES IC SA, 1004 Lausanne

collaborateurs : Jacques Monod, Damien Scantamburlo, Christophe Mühlberg, Florent Ponticaccia, Olivier Tappy



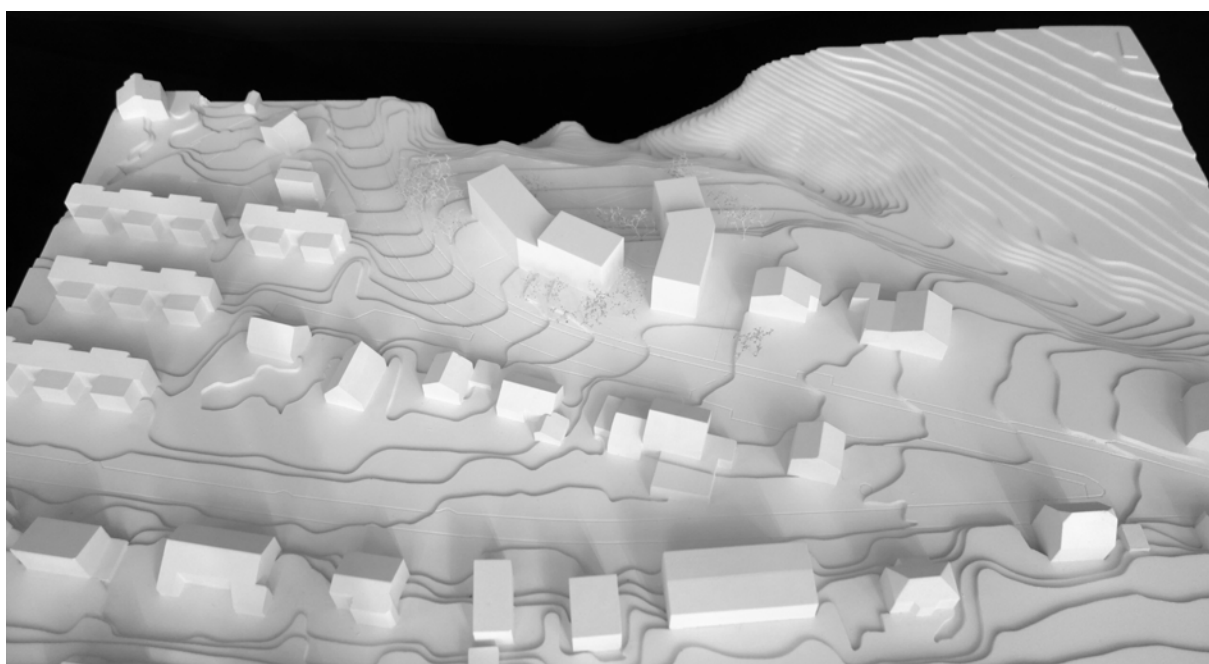
n° 08 YAKISUGI

architecte : Stoa architectes Sàrl, 2000 Neuchâtel

collaborateurs : Pascal Deschenaux, Alain Brülisauer, Sara Steiner, Anne-Claire Gandor

ingénieur civil spécialisé en structure bois : Dr Lüchinger + Meyer Ingénieurs civils SA, 1000 Lausanne

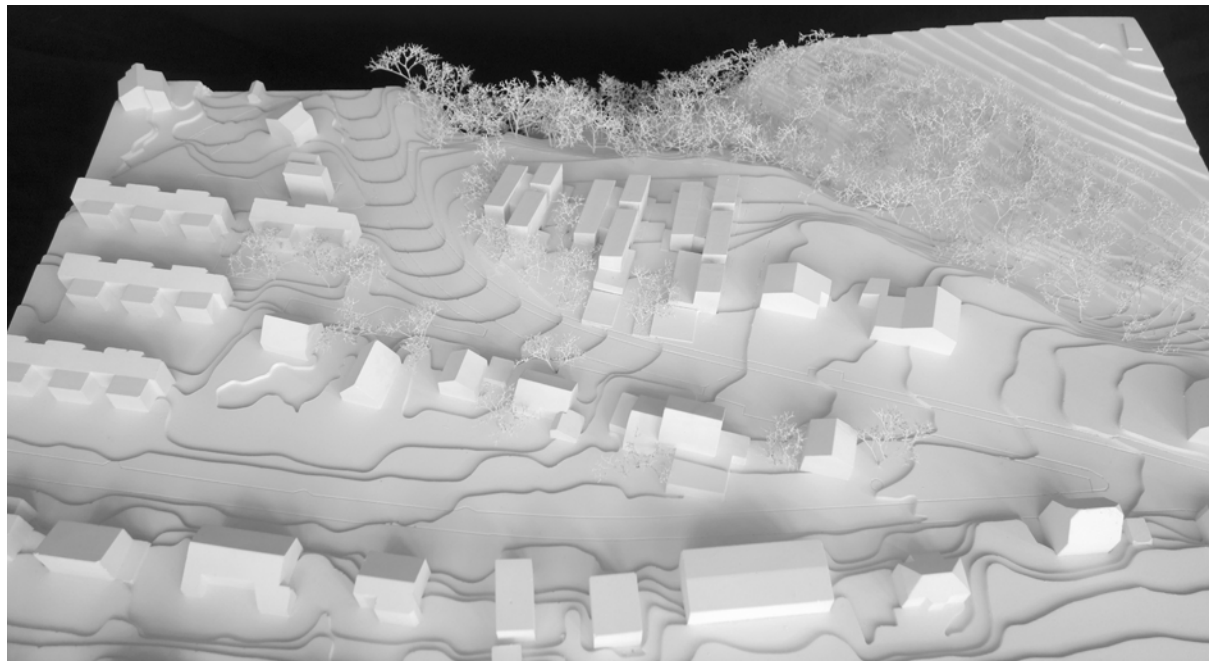
collaborateurs : Andrea Bassetti, Etienne Bouleau, Flavio Wanniger



n° 10 TROIS EN TÊTE

architecte : Studio Macola, 30135 Venise
collaborateurs : Giorgio Macola, Manuel Minto

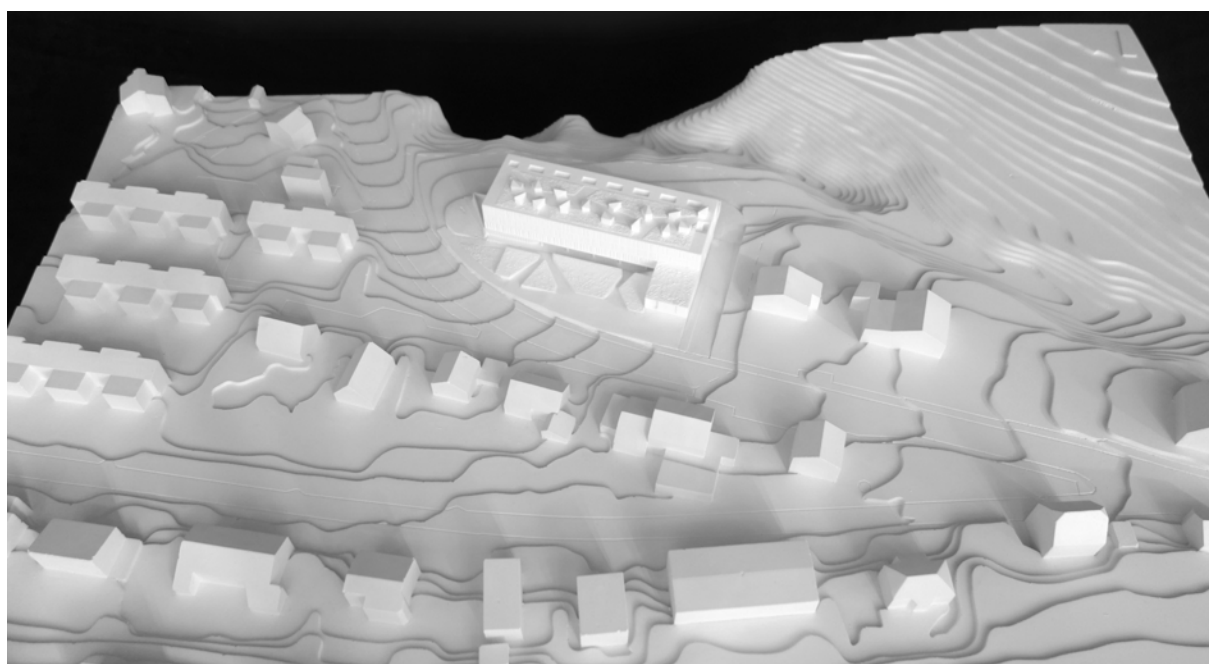
ingénieur civil spécialisé en structure bois : Milan Ingegneria SpA, 20159 Milano
collaborateurs : Maurizio Milan, Marco Lettieri



n° 11 HIGH PARK APARTMENTS

architecte : GRGIC - LJUTIC - VELEBIT, 1225 Chêne-Bourg
collaborateurs : Lovre Sare

ingénieur civil spécialisé en structure bois : SBING SA ingénieur civil, 1227 Carouge
collaborateurs : Yann Bartolini



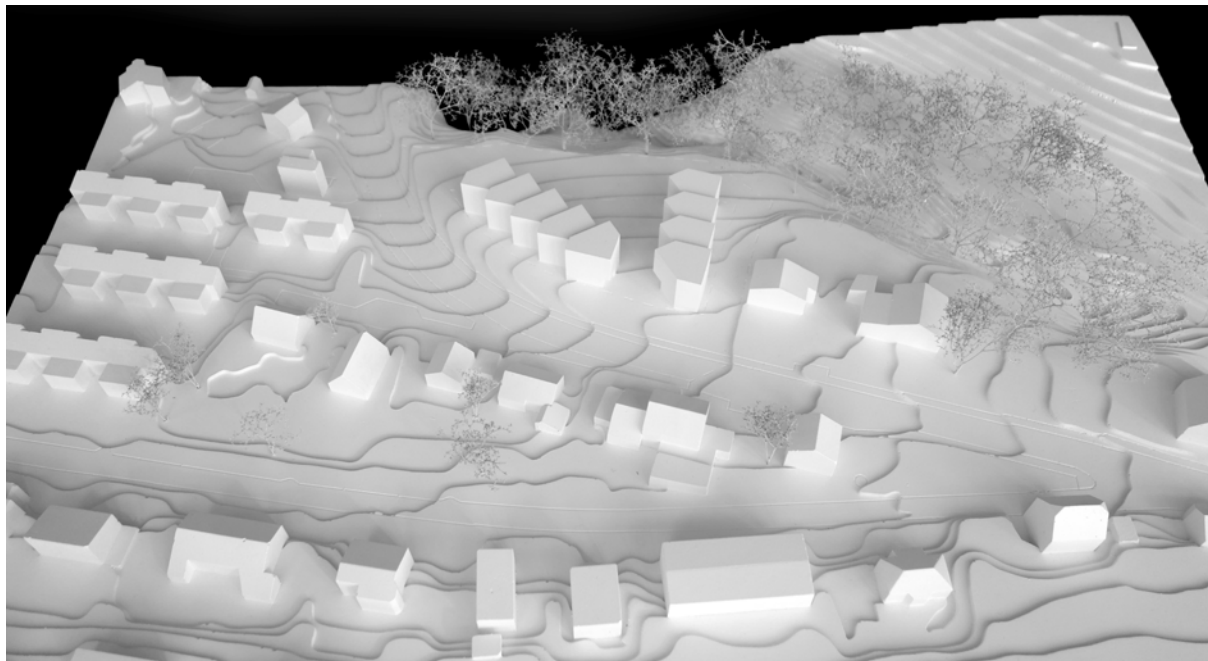
n° 12 In between

architecte : Jean-Baptiste Bruderer Architekten, 6330 Cham

collaborateurs : Jean-Baptiste Bruderer

ingénieur civil spécialisé en structure bois : Haller Ingenieure AG, 6340 Baar

collaborateurs : Markus Haller



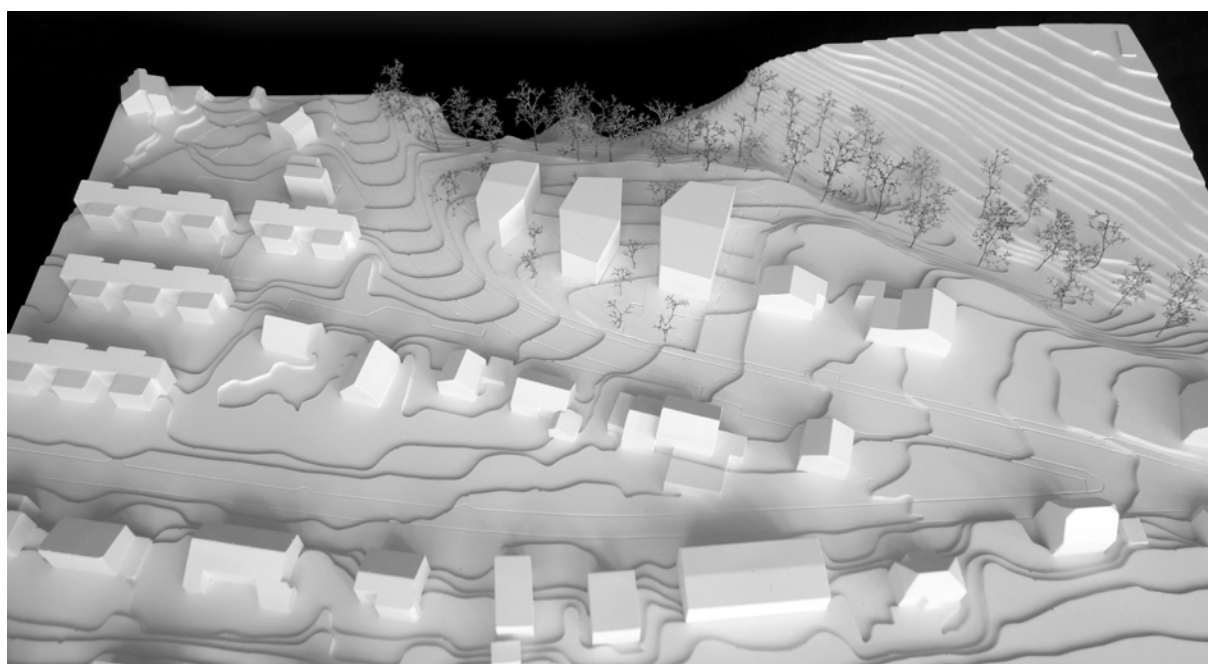
n° 13 EMILE, JOANNE & POK

architecte : RBRC architectes sàrl, 1700 Fribourg

collaborateurs : Paolo Basso Ricci, Frédéric Chollet

ingénieur civil spécialisé en structure bois : DMA ingénieurs SA, 1700 Fribourg

collaborateurs : Hasan Yagicibulut, Jephthé Chollet, Kevin Cuennet



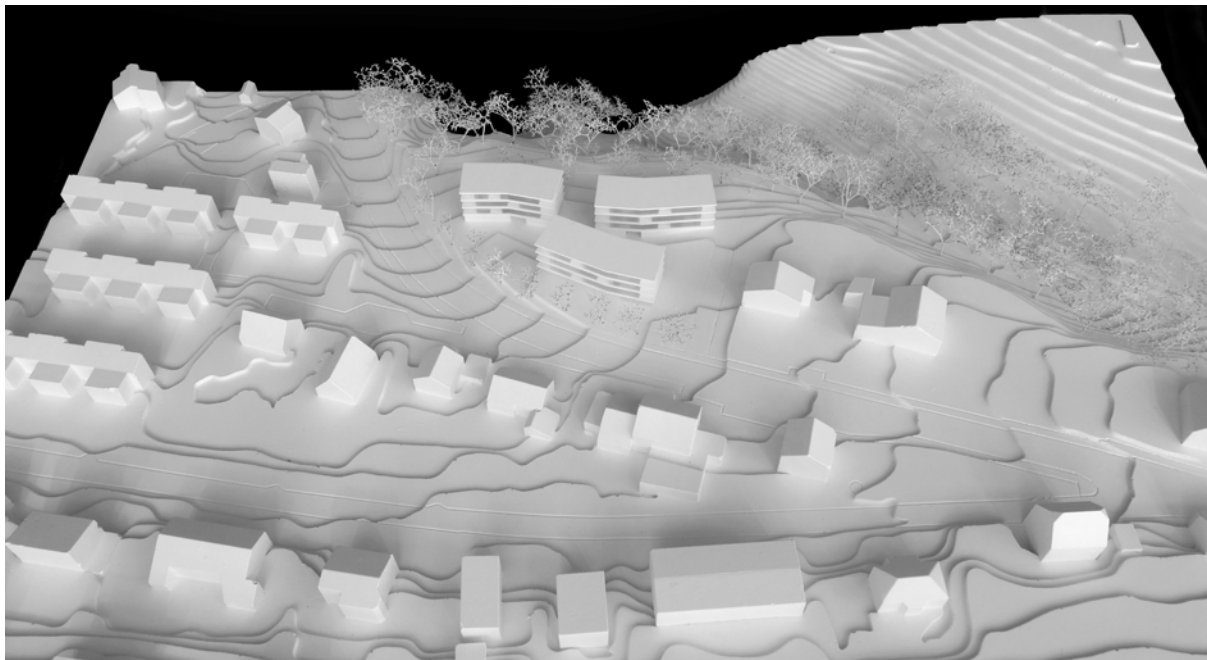
n° 14 TRIPLI

architecte : d4 atelier d'architecture SA, 1005 Lausanne

collaborateurs : Dominique Dériaz, Dagmar Driebeek, Guilherme Pinto, Anaïs Hassissene, Janette Velasco, Pilar Camarneira

ingénieur civil spécialisé en structure bois : Gruner Stucky SA, 1700 Fribourg

collaborateurs : Julien Genton, Andreia Dias



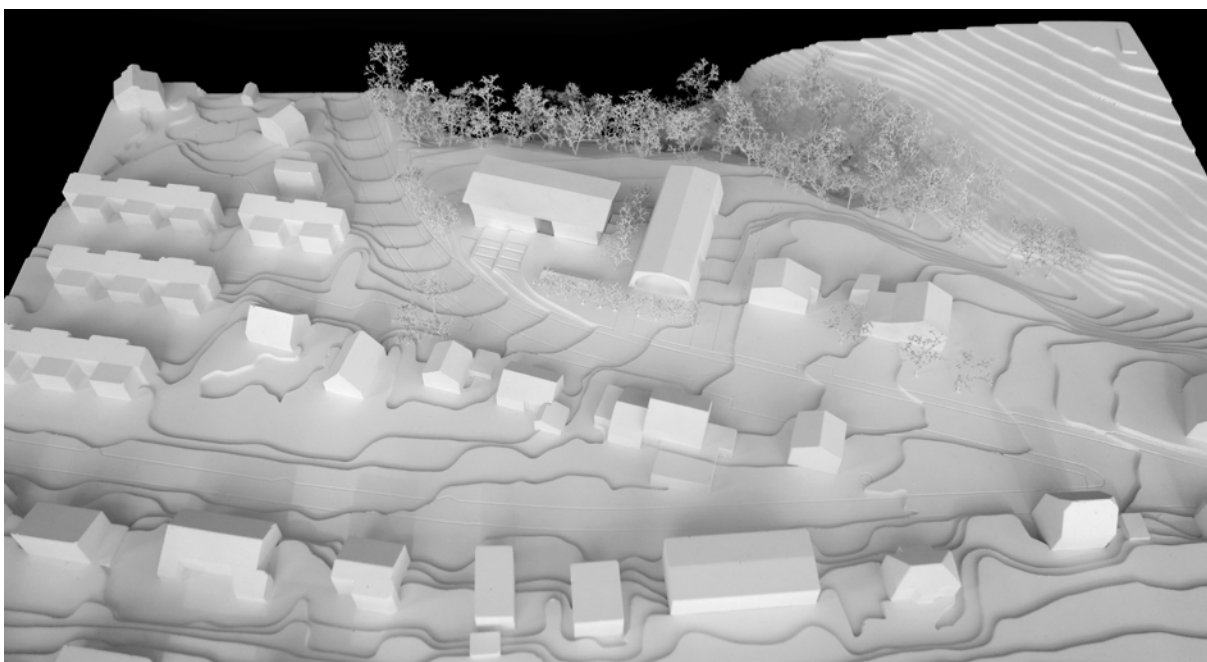
n° 15 EN TOITS NETS

architecte : HENRI MARDI ARCHITECTES Sàrl, 1202 Genève

collaborateurs : Zeno Cattani, Raphaël Pache, Marine de Dardel

ingénieur civil spécialisé en structure bois : PIRMIN JUNG Schweiz AG, 3600 Thun

collaborateurs : Marcel Zahnd



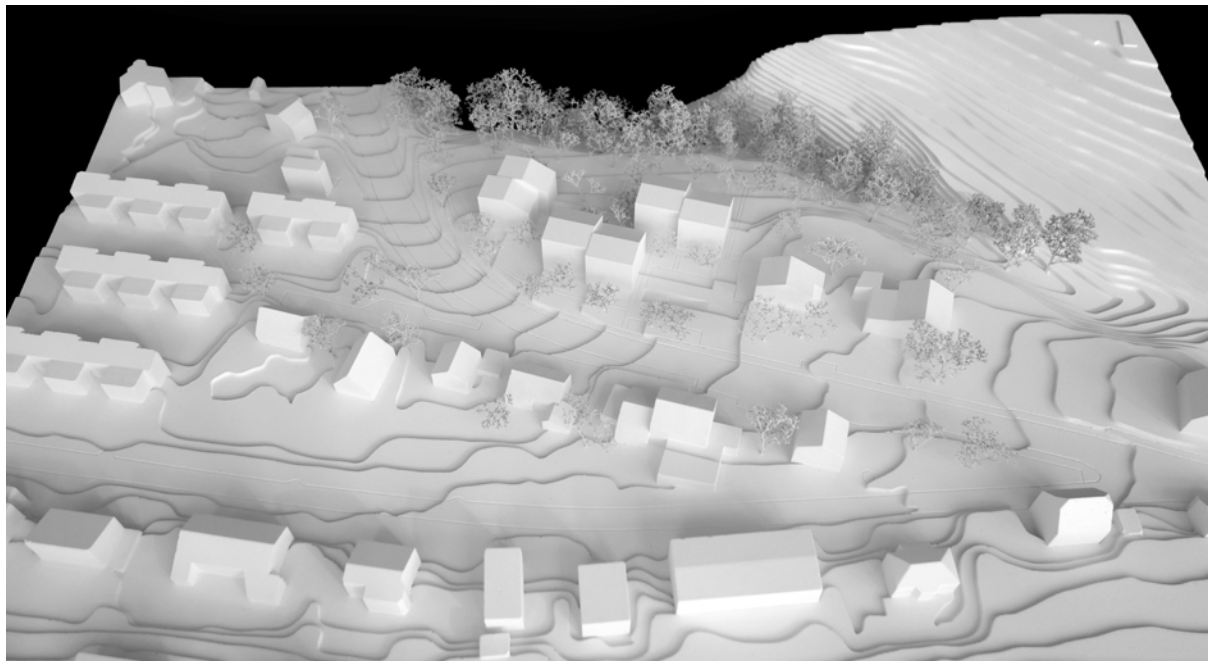
n° 16 TRI-BOURG

architecte : Atelier March SA, 1208 Genève

collaborateurs : Juan Madrinan, Nicolas Piel, Yann Kozel, Wenyan Li

ingénieur civil spécialisé en structure bois : Structurame, 1201 Genève

collaborateurs : Damien Dreier, Martin Garcia, Luis Borges



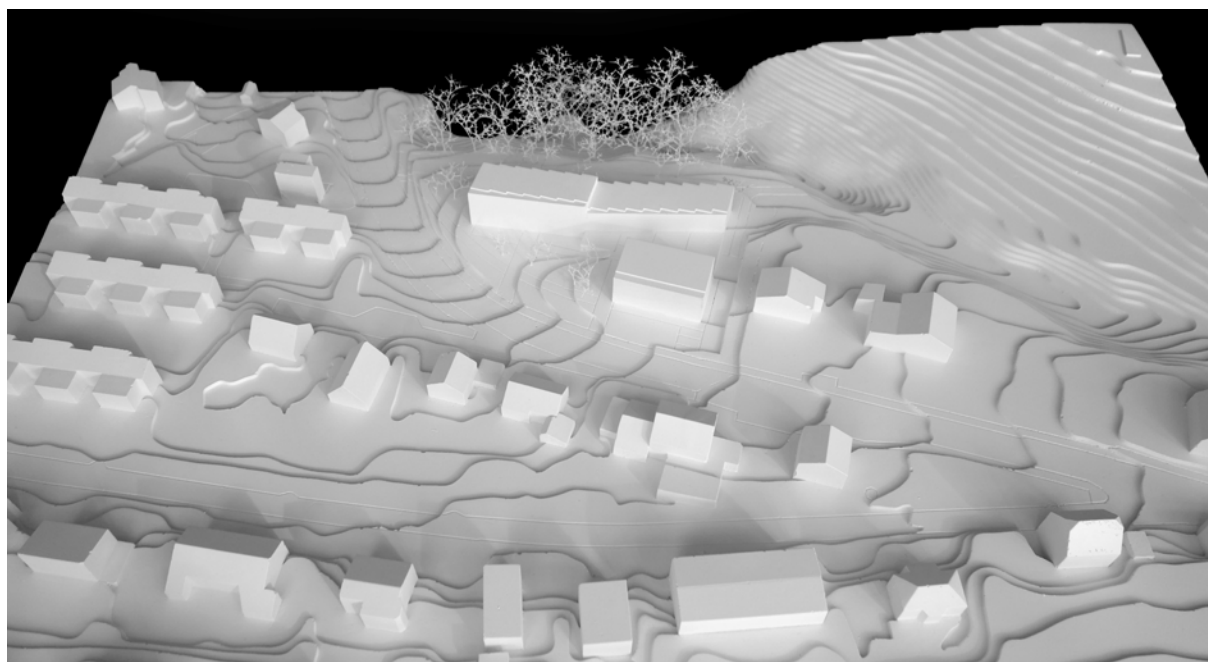
n° 17 À LA LISIÈRE

architecte : Atelier Pascal Gontier, 75001 Paris

collaborateurs : Pascal Gontier, Pierre Chastel, Perrine Maupilier

ingénieur civil spécialisé en structure bois : BG Ingénieurs Conseils SA, 1752 Villars-sur-Glâne

collaborateurs : Nicolas Baladeau, Yohann Jacquier, Sara Wyss



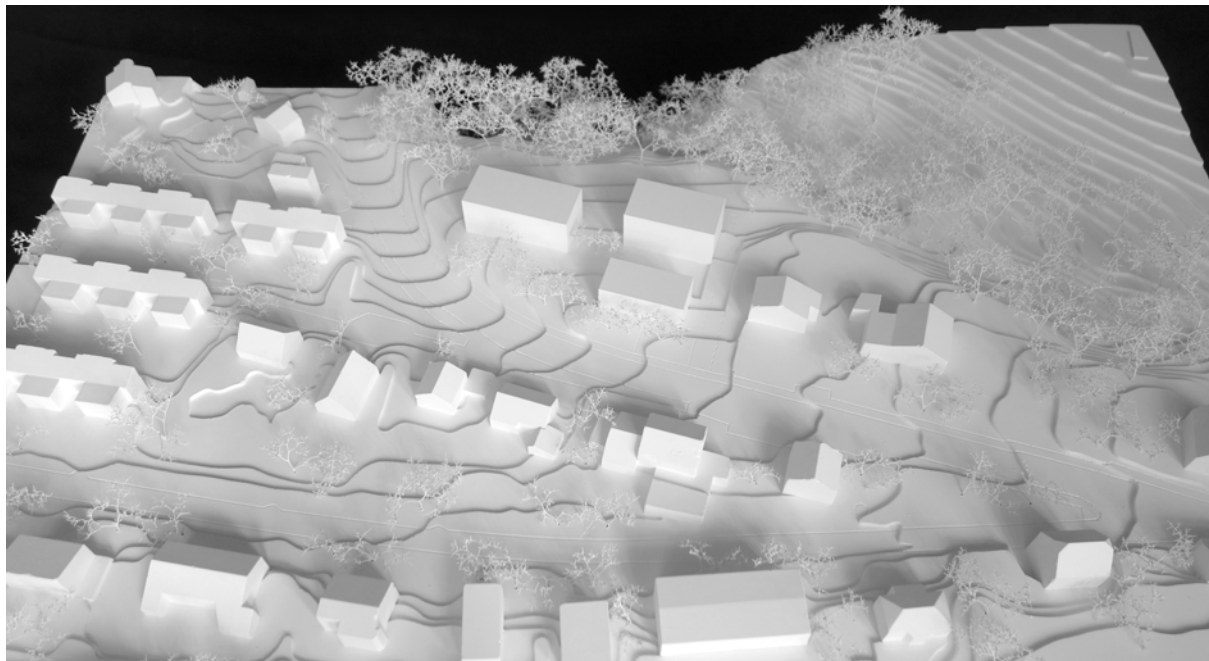
n° 18 LE LOUP, LE RENARD ET LA BELETTE

architecte : Eva Ponzo architecte, 1004 Lausanne

collaborateurs : Eva Ponzo

ingénieur civil spécialisé en structure bois : Emch + Berger AG Bern, 3001 Bern

collaborateurs : Thomas Glassey



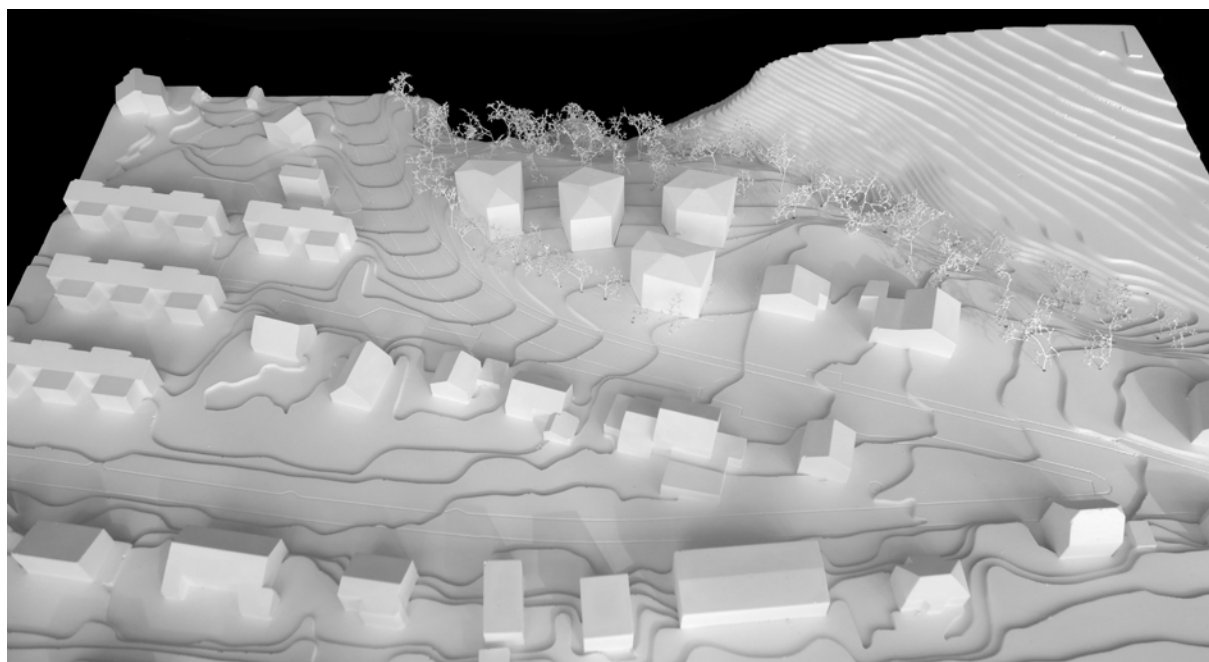
n° 19 LINKIN PARK

architecte : ATELIER COTTIER, 1700 Fribourg

collaborateurs : Frank-Olivier Cottier, Henar Varela

ingénieur civil spécialisé en structure bois : Brunny Ingénieurs Conseils Sàrl, 1700 Fribourg

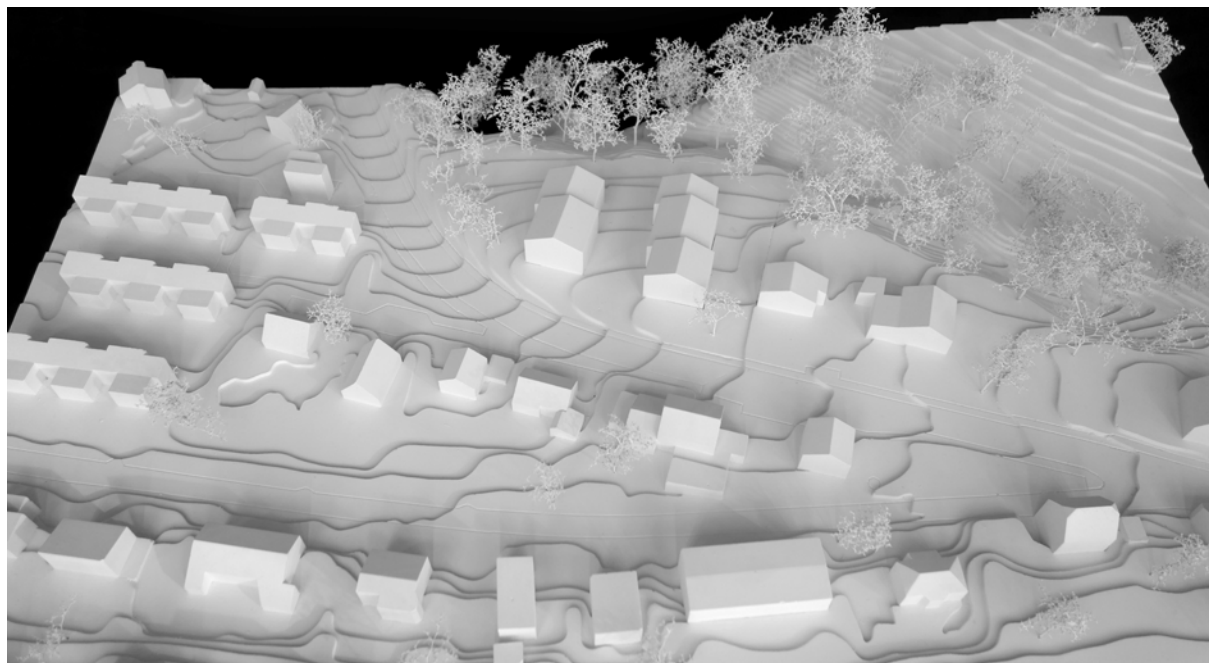
collaborateurs : Tobie Brunny



n° 20 IN MONTICULO

architecte : Groupement Alexandre Gutierrez, Martin Golay, Sylvain Roumier, 1926 Fully
collaborateurs : Alexandre Gutierrez, Martin Golay, Sylvain Roumier

ingénieur civil spécialisé en structure bois : Holzbaubüro Reusser GmbH, 8400 Winterthur
collaborateurs : Simon Gueissaz



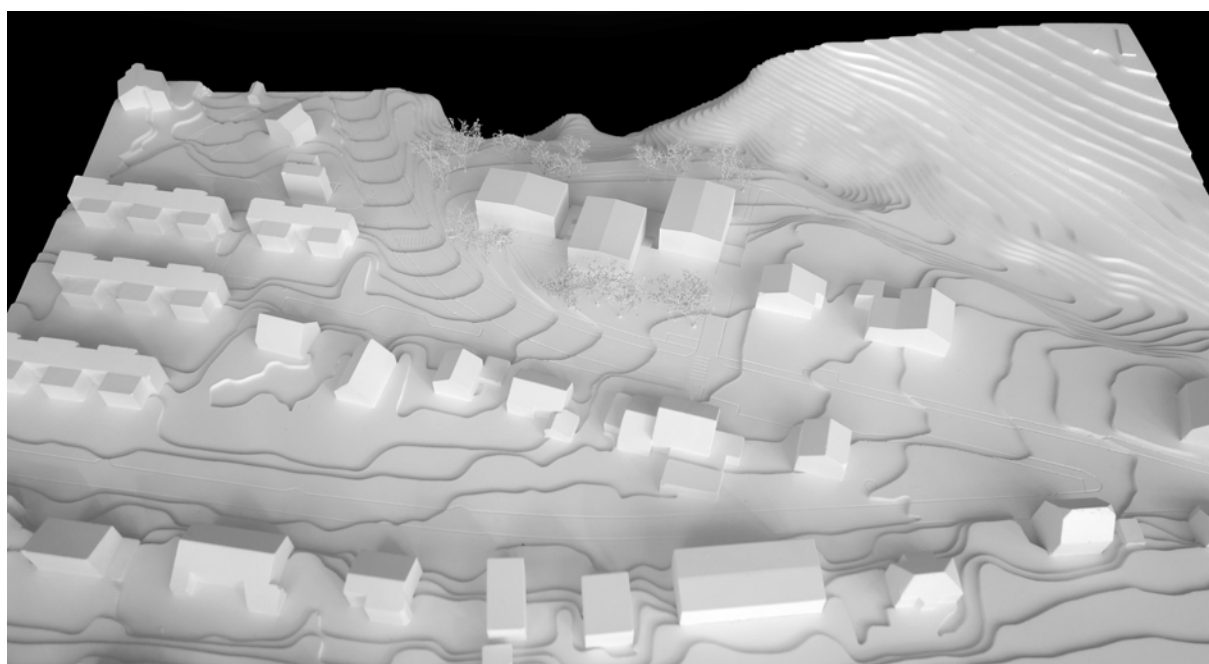
n° 21 Triade

architecte : a-platz SAS + Jean-Denis Thiry Architecte, 75019 Paris
collaborateurs : Mihai Buse, Jérôme Couatarmanac'h, Szabolcs Egyed, Jean-Denis Thiry

ingénieur civil spécialisé en structure bois : Holztragwerke AG + Conus & Bignens SA, 1004 Lausanne

collaborateurs : Cécile Marguerat, Andrea Bernasconi, Alessandro Fabris

spécialiste(s) sur base volontaire : Inlandsis, 75019 Paris
collaborateurs : Etienne Haller



n° 23 la sauterelle

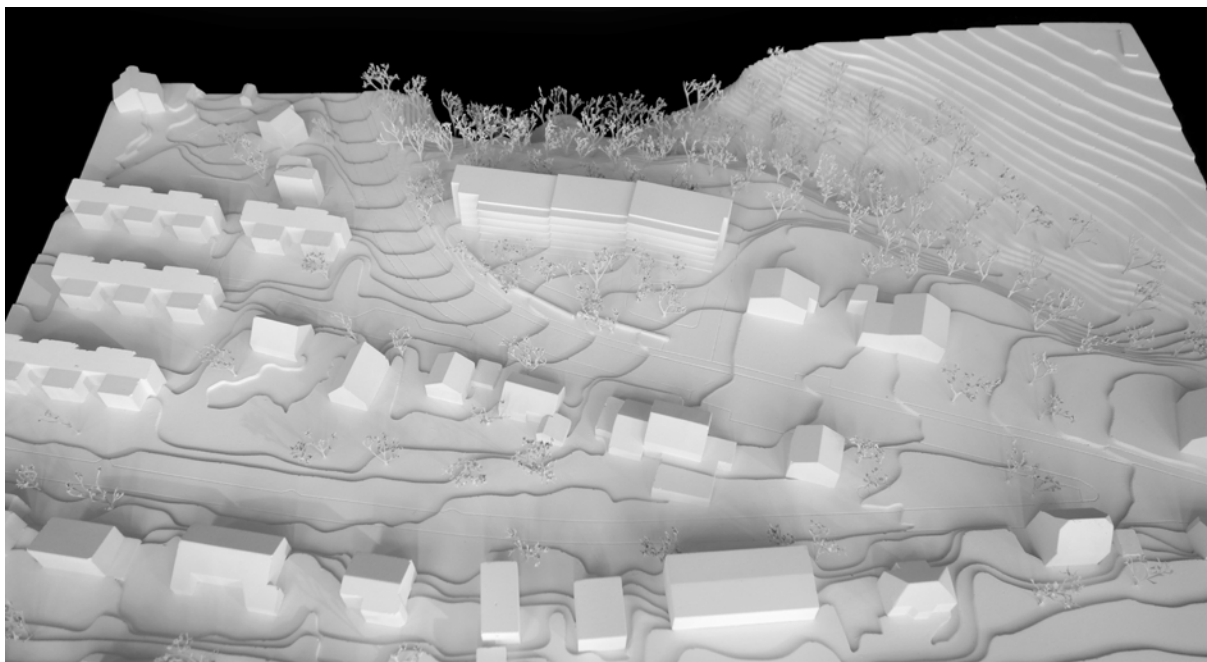
architecte : Winkelmann Architekten AG, 3280 Murten

collaborateurs : Jürg Winkelmann, Stephan Haymoz, Jani Domingues

ingénieur civil spécialisé en structure bois : Indernühle Bauingenieure AG, 3600 Thun

collaborateurs : Daniel Indermühle

spécialiste(s) sur base volontaire : GAE Gartenmann Engineering AG, 3001 Bern



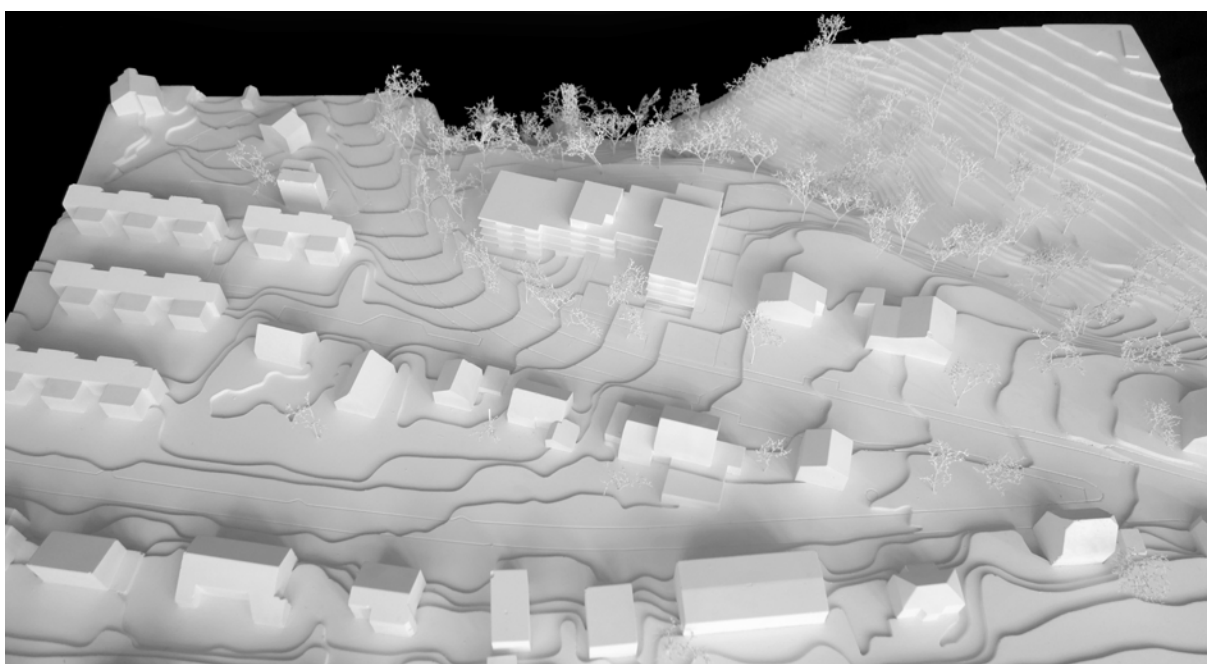
n° 24 HIVE FIVE

architecte : KLR Architekten / virdis architecture / Tim Simonet, 1700 Fribourg

collaborateurs : Samuel Rey, Daniel Krucker, Andrej Lukic, Corinne Doutaz, Sébastien Virdis, Tim Simonet

ingénieur civil spécialisé en structure bois : Gex & Dorthe ingénieur consultants sàrl, 1630 Bulle

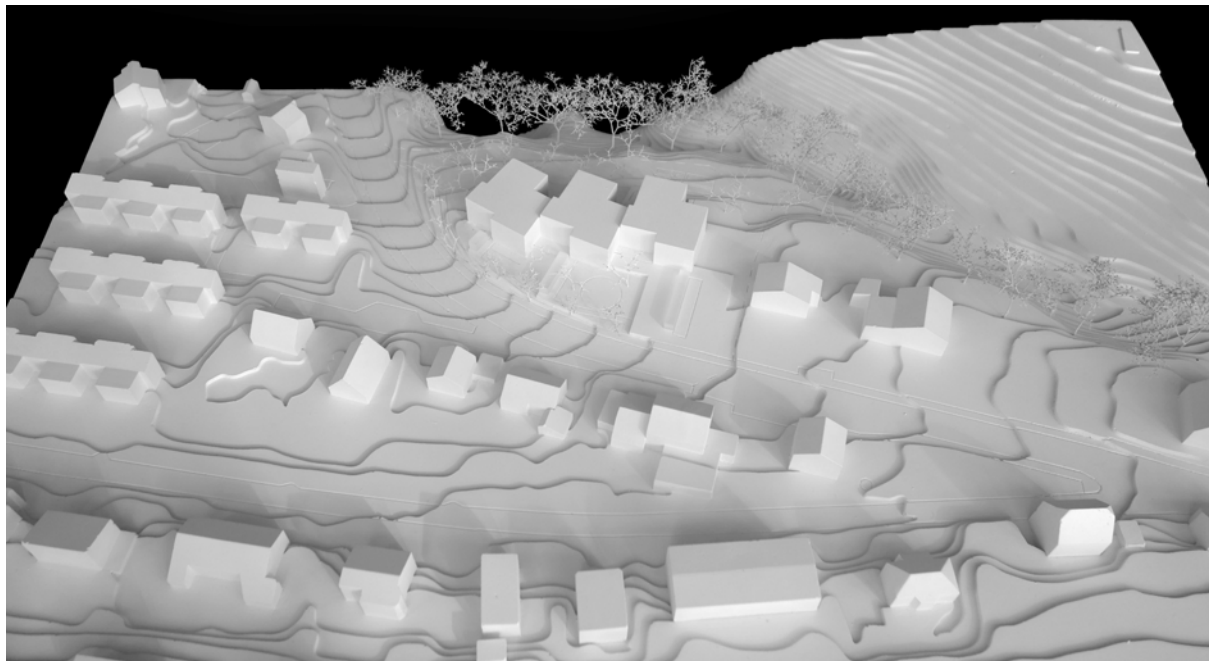
collaborateurs : Arnaud Dorthe



n° 25 TURRES TRES

architecte : Atelier d'architectes Charrière-Partenaires SA, 1763 Granges-Paccot
collaborateurs : Enrique Cebrian, Dominique Martignoni, Vincent Spicher

ingénieur civil spécialisé en structure bois : Bois Initial SA, 1110 Morges
collaborateurs : Reto Emery, Antoine Menez

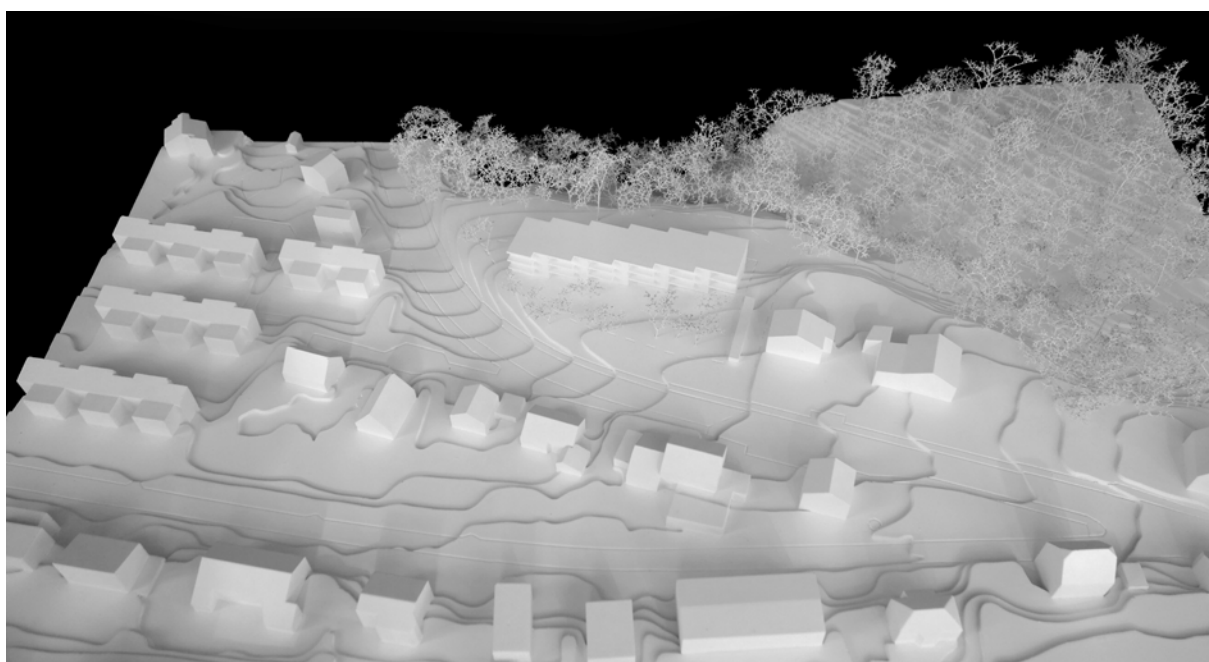


n° 27 Chez Guillaume

architecte : RUFFIEUX-CHEHAB ARCHITECTES SA, 1700 Fribourg
collaborateurs : Colette Ruffieux-Chehab, Jean-Marc Ruffieux, Yann Christen, José Rubén Orts Fullana

ingénieur civil spécialisé en structure bois : Timbatec SA, 3012 Berne
collaborateurs : Johann Maître

spécialiste(s) sur base volontaire : Sorane SA, 1004 Lausanne
collaborateurs : Paul Bourdoukan



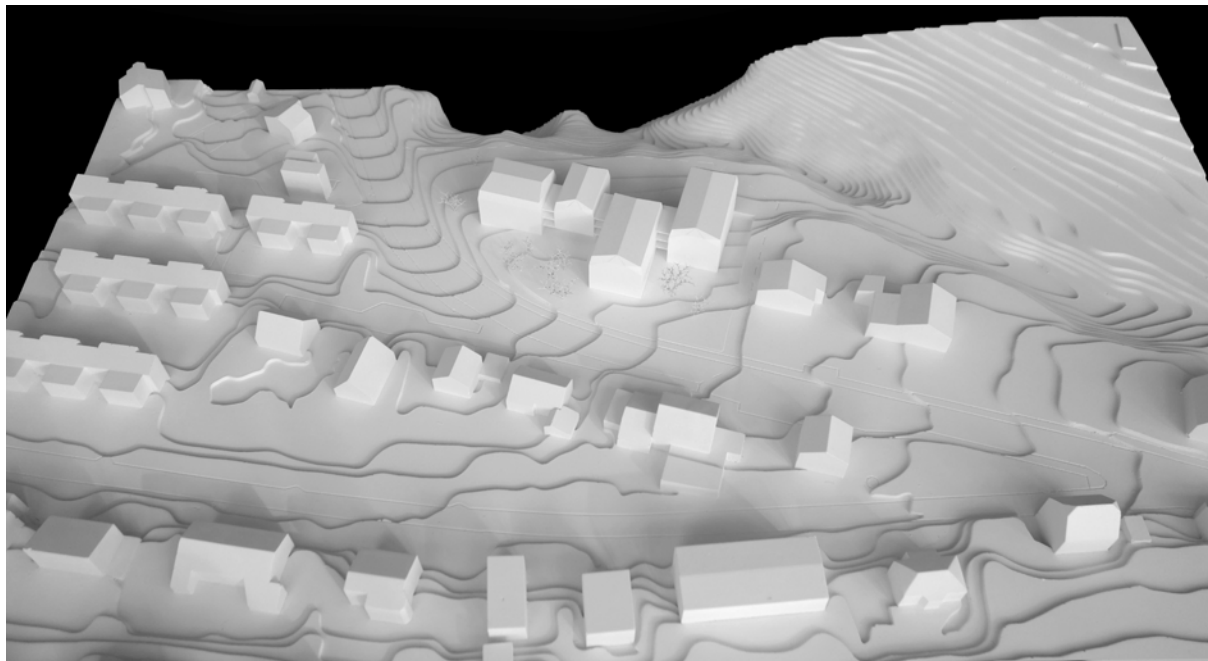
n° 28 BRUME

architecte : AOUABED & FIGUCCIO architectes sàrl, 1227 Carouge

collaborateurs : Vincent Caussignac, Audrey Humbert, Tahir Memil

ingénieur civil spécialisé en structure bois : Ingewood sàrl, 1890 St-Maurice

collaborateurs : Nicodème Dubosson



n° 29 BELVÈDÈRE

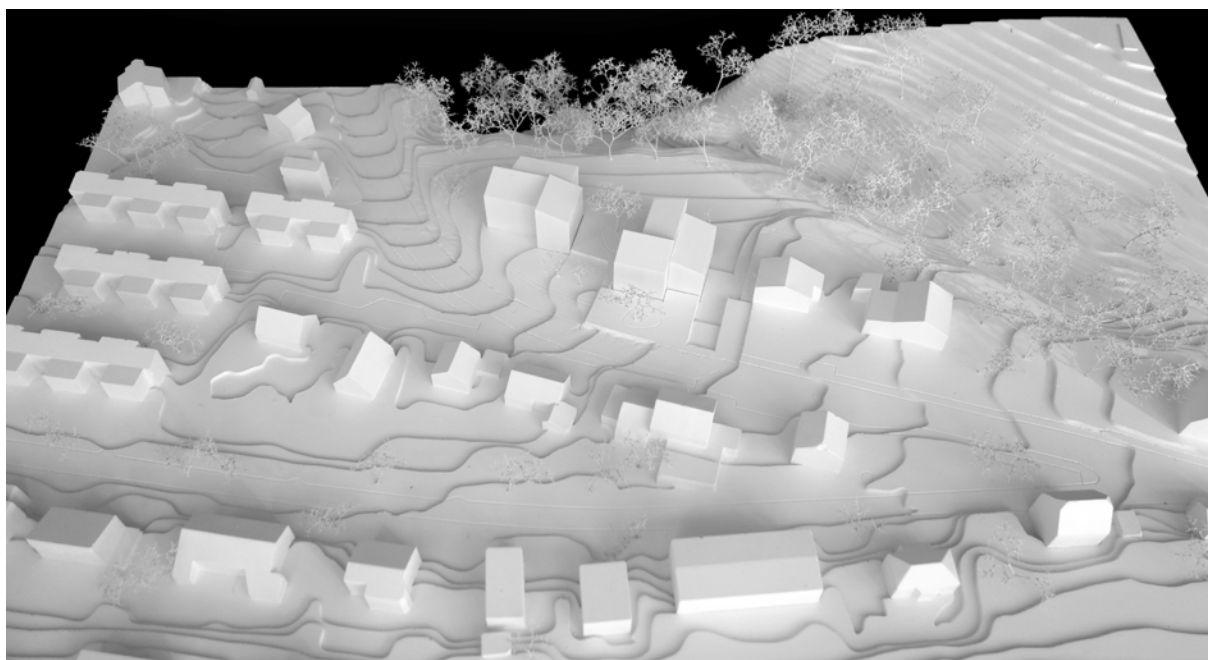
architecte : Atelier ISAA sàrl, 1201 Genève

collaborateurs : Rémy Cottin, Antoine Paumier

ingénieur civil spécialisé en structure bois : Beaud Ingénieurs Bois sàrl, 1630 Bulle

collaborateurs : Sylvain Beaud

spécialiste(s) sur base volontaire : Prona SA, 1401 Yverdon-les-Bains



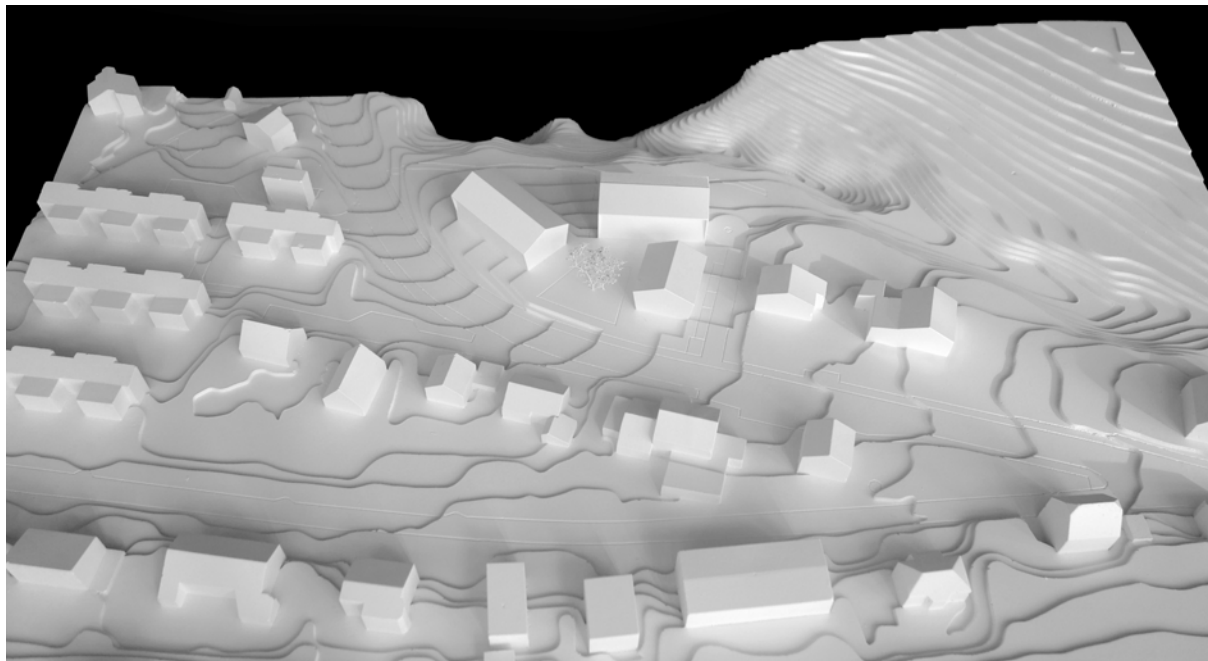
n° 30 LE DRAGON

architecte : quai F - atelier d'architectes Sàrl, 1007 Lausanne

collaborateurs : Anabela Fonseca, Sixtine Remy

ingénieur civil spécialisé en structure bois : Kälin & Associés SA, 1007 Lausanne

collaborateurs : Jean-François Kälin



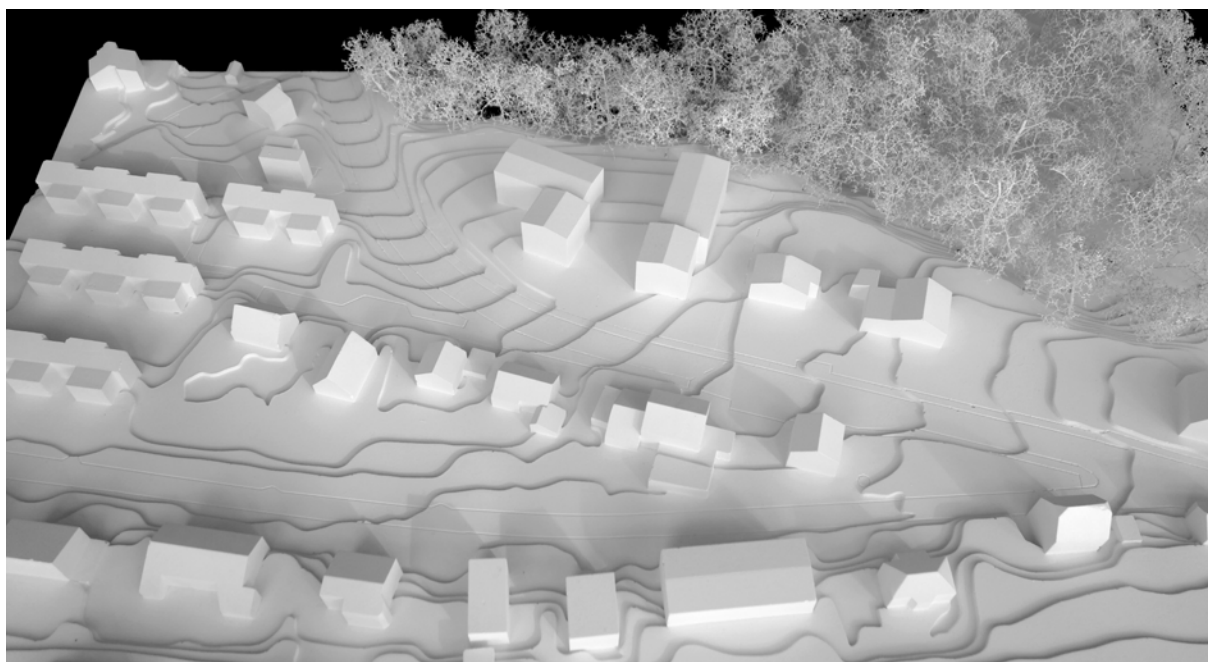
n° 32 MAISONS-FERMES

architecte : Cabinet Fanny Noël Diogo Lopes Architectes, 1200 Genève

collaborateurs : Fanny Noël, Diogo Lopes

ingénieur civil spécialisé en structure bois : Clanet & Brito Lda, Porto

collaborateurs : Edgar Brito, Alice Clanet



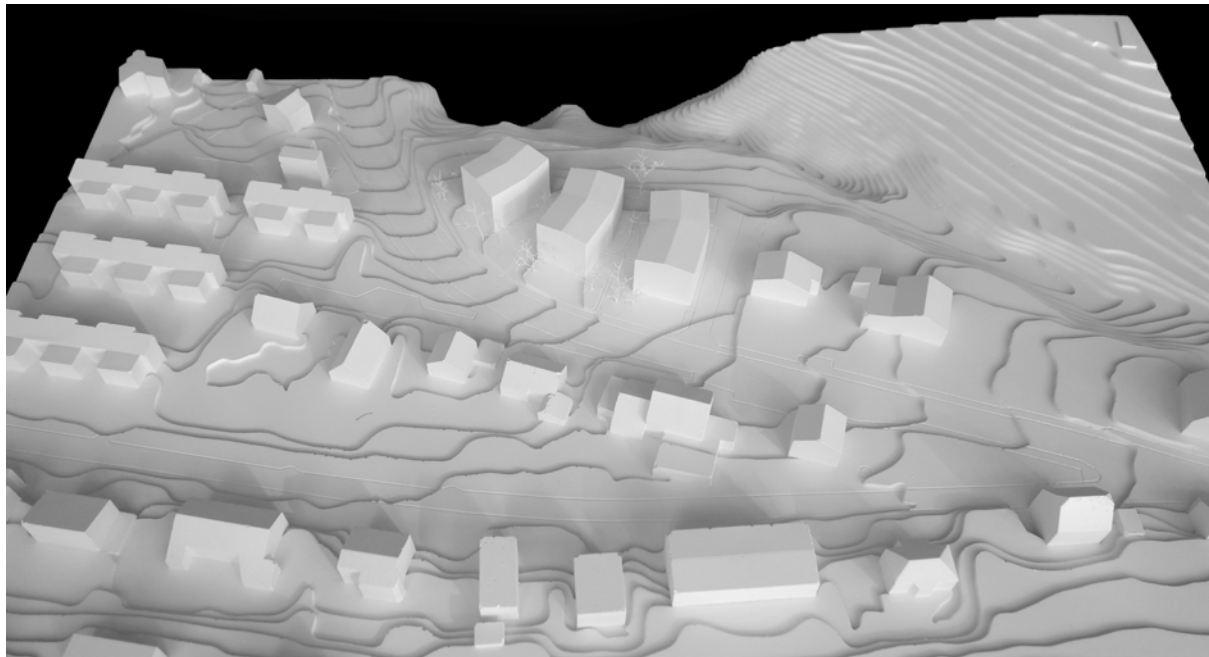
n° 33 malasana

architecte : Séverin de Courten architecte, 8000 Zürich

collaborateurs : Séverin de Courten

ingénieur civil spécialisé en structure bois : Ferrari Gartmann AG, 7000 Chur

collaborateurs : Emanuela Ferrari, Patrick Gartmann, Arno Caprez, Patrick Test, Martin Brunner, Daio Schrofer, Manuel Giodanetto, Lukas Joos, Katinka Meier, Tarek Abdellatif, Marc Schmid, Giovanni Iannelli, Nicole Lötscher, Philip Brunner, Anujan Vincenz, Gian-Paul Danuser, Nino Siber, Mateo Florin, Barbara Kunz



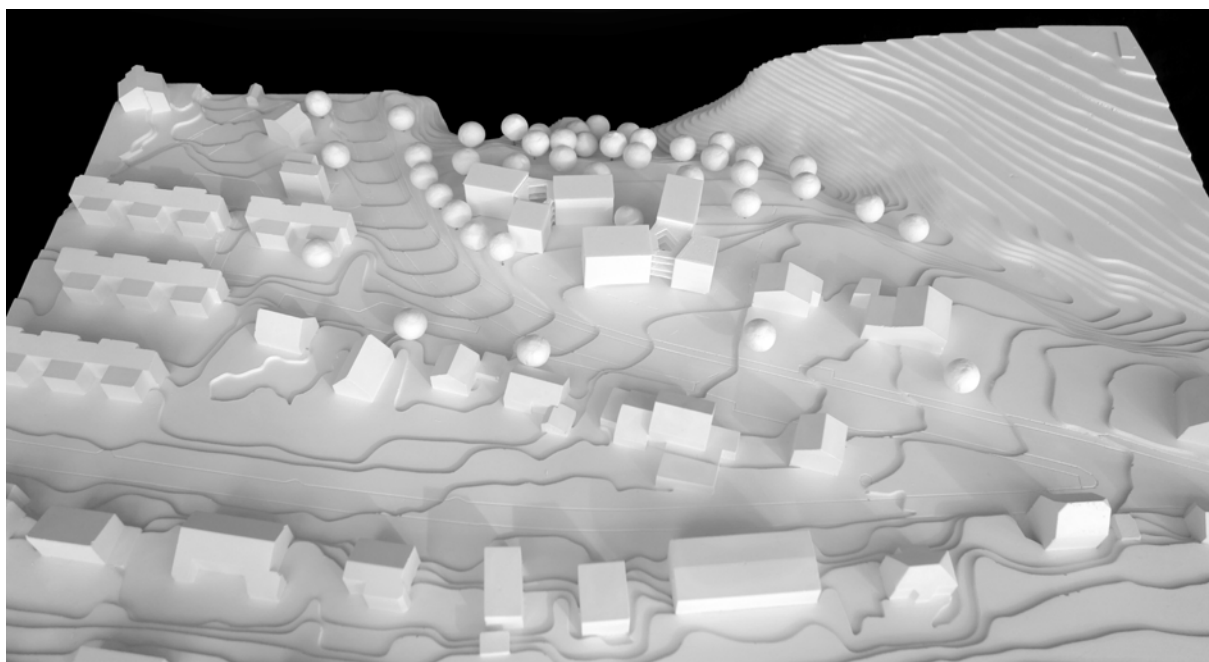
n° 34 Une Nouvelle Centralité

architecte : EMA Eric Maria Architectes Associés SA, 1201 Genève

collaborateurs : Eric Maria, Rima Bounemer, Alexandre Lombardi, Helene Maria

ingénieur civil spécialisé en structure bois : JPF-Ducret SA, 1630 Bulle

collaborateurs : Jacques Berthoud



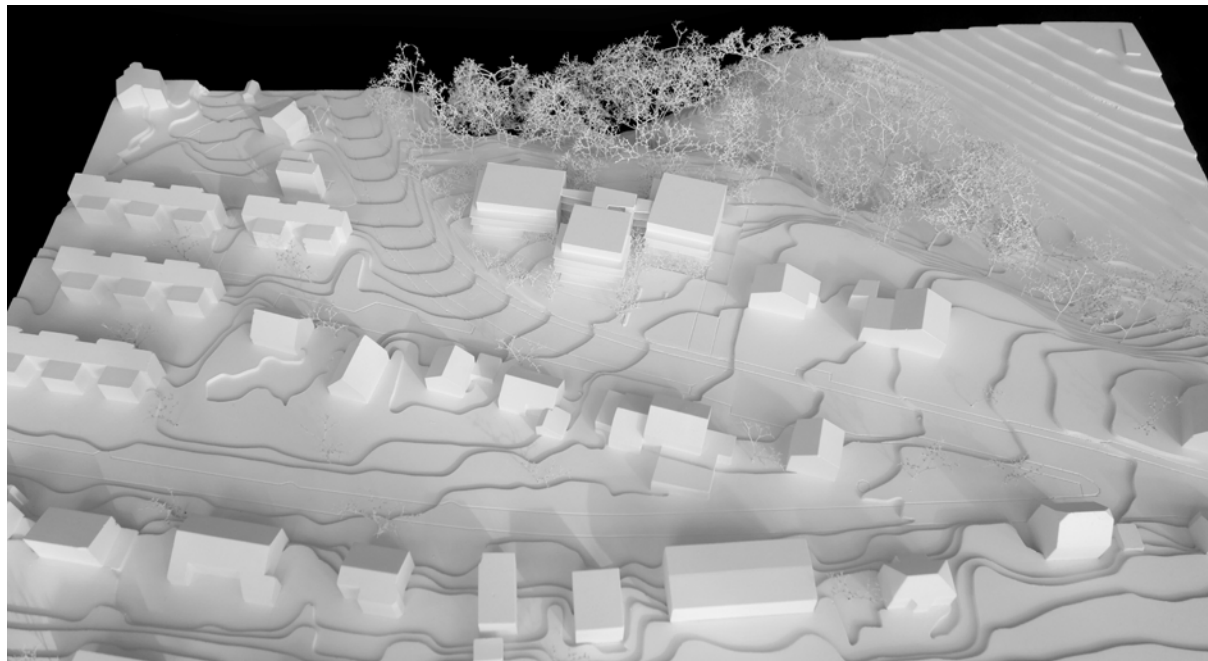
n° 35 RIRI FIFI LOULOU

architecte : Atelier d'Architecture A3 SA, 1630 Bulle

collaborateurs : Yves Grandjean, Gil Begnona, Frédérique Jeanneret

ingénieur civil spécialisé en structure bois : Afry Suisse SA, 1752 Villars-sur-Glâne

collaborateurs : Ivan Corminboeuf, Marcelo Oropeza



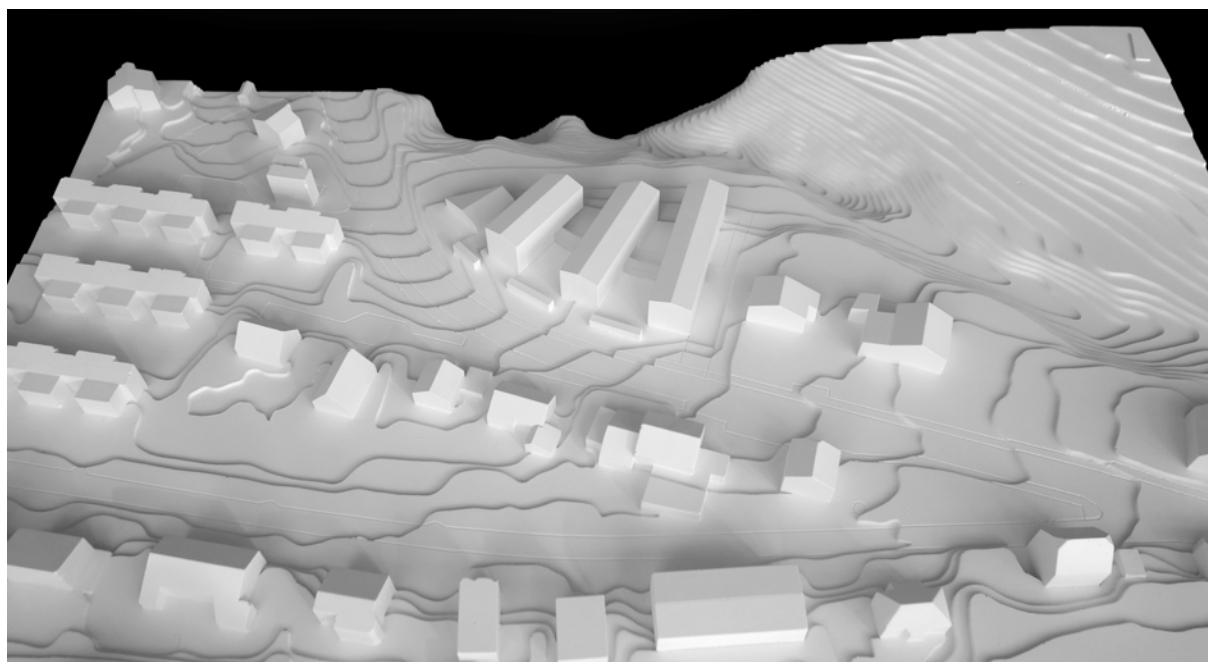
n° 36 éventail

architecte : labac société coopérative, 1820 Montreux

collaborateurs : Isabel Solla, Zikret Pajaziti, Morteza Ahmadi, Mohammed Amer, Gilles Bellmann, Théo Bellmann

ingénieur civil spécialisé en structure bois : Willi ingénieur, 1820 Montreux

collaborateurs : Stéphane Menerat



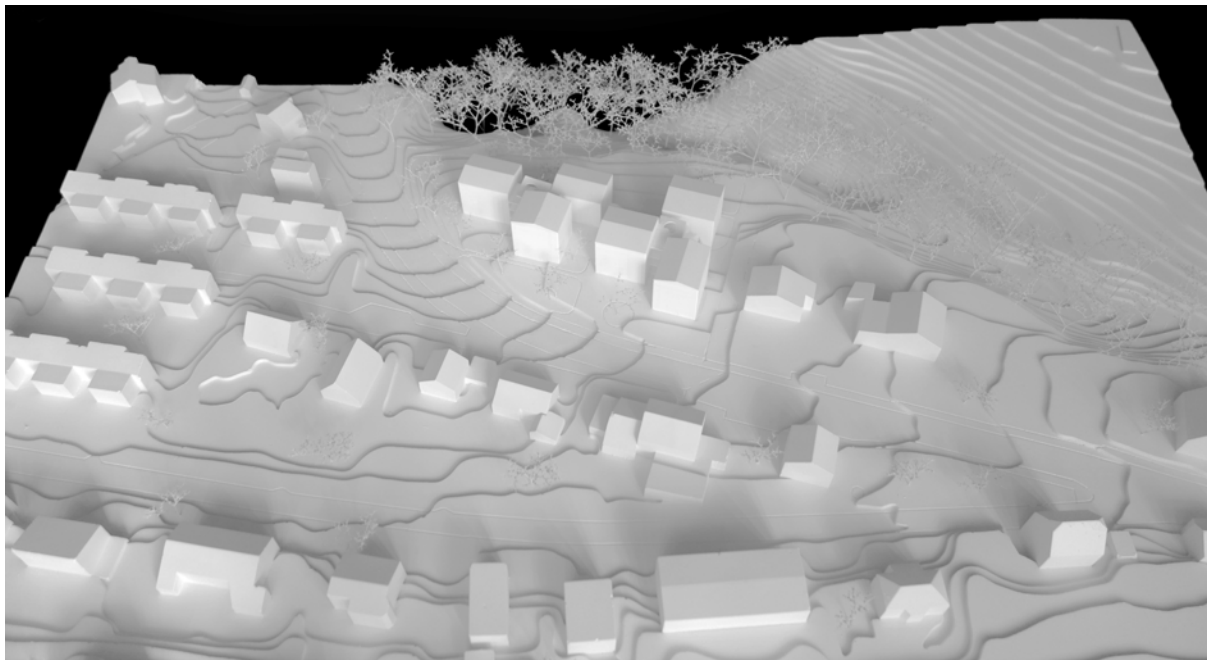
n° 37 Karbolèta

architecte : MASKIN Sàrl, 1700 Fribourg

collaborateurs : Joaquim Echegoyen, Samuel Freiburghaus, Alexandra Uebersax Echegoyen, Pablo Echegoyen, Jérémy Paquier, Martina Solcà, Maïté Scherer

ingénieur civil spécialisé en structure bois : Vincent Becker Ingénieurs Sàrl, 1700 Fribourg

collaborateurs : Eyüp Selçukiglu, Mirhat Medziti, Michel Thalmann, Diogo Marques



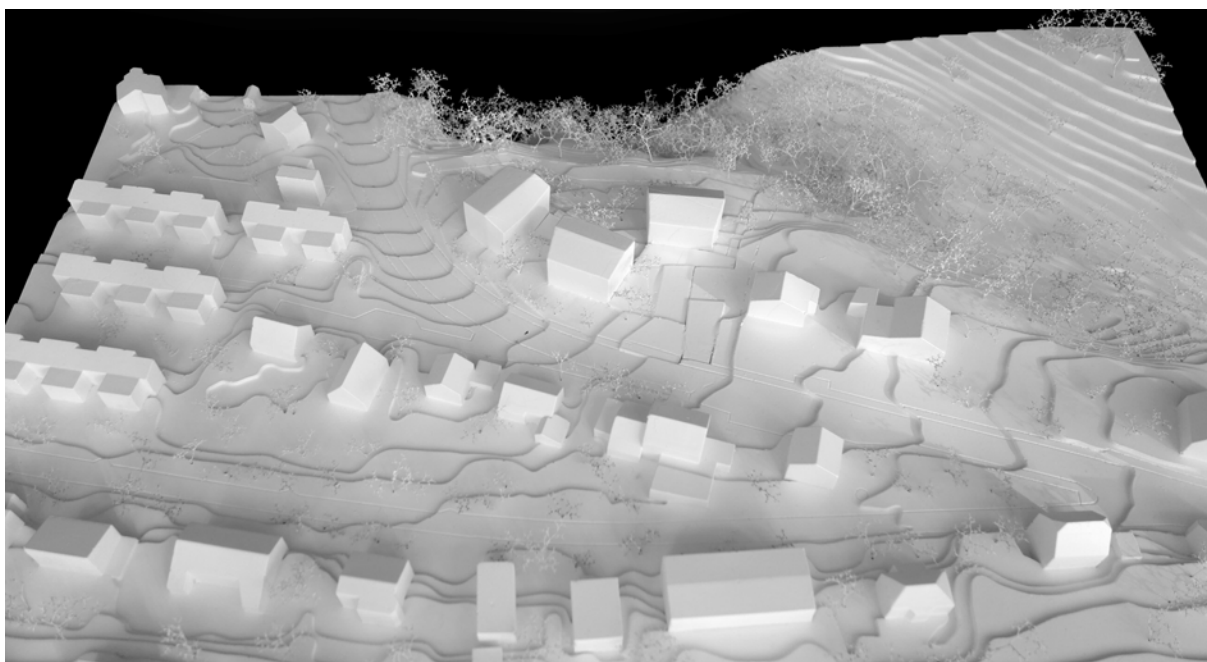
n° 38 EN FLEUR

architecte : EPURE ARCHITECTURE ET URBANISME SA, 1510 Moudon

collaborateurs : Marco Corda

ingénieur civil spécialisé en structure bois : Jean-Paul Cruchon et associés SA, 1010 Lausanne

collaborateurs : Maurice Perruchoud



n° 40 ECOTONE

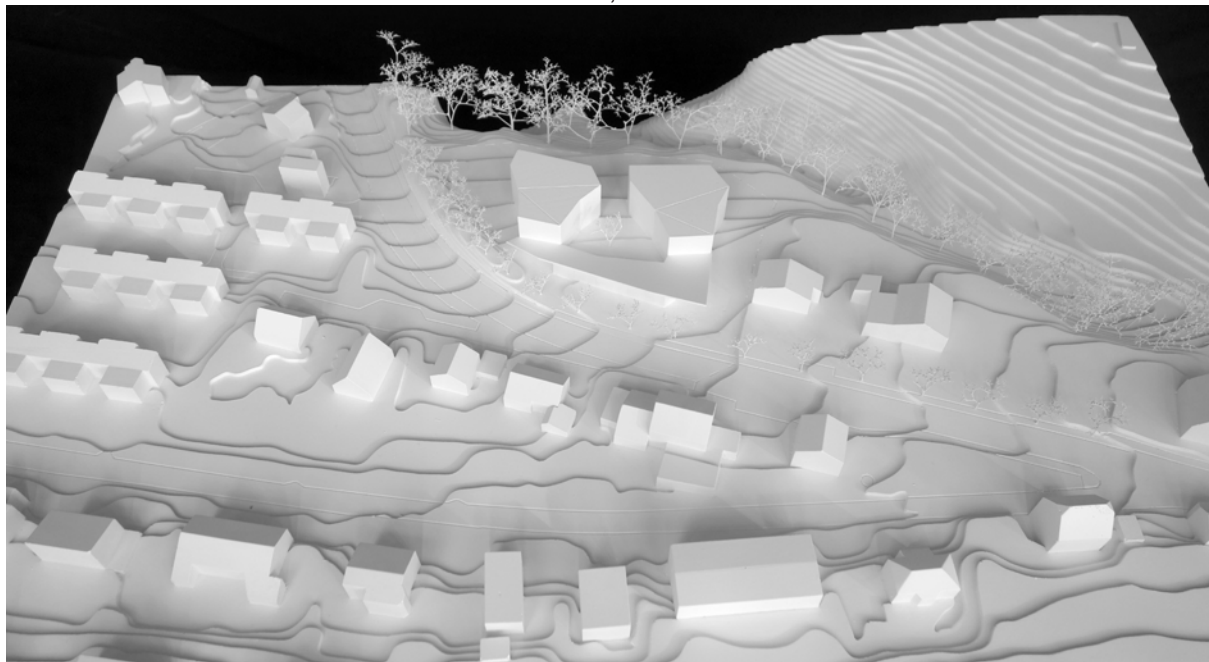
architecte : CHAPPUIS ARCHITECTES SA, 1700 Fribourg

collaborateurs : Mario Da Campo, Yvan Chappuis, Benoît Clément

ingénieur civil spécialisé en structure bois : Kung et associés SA et Chabloz SA, 1530 Payerne

collaborateurs : Yves Diserens, David Nascimento

spécialiste(s) sur base volontaire : Grolimund + Partenaire SA, 2000 Neuchâtel / Natura Consultus, 1630 Bulle / 3DM - visualisations architecturales, 2500 Bienne



n° 41 Douceur de vivre

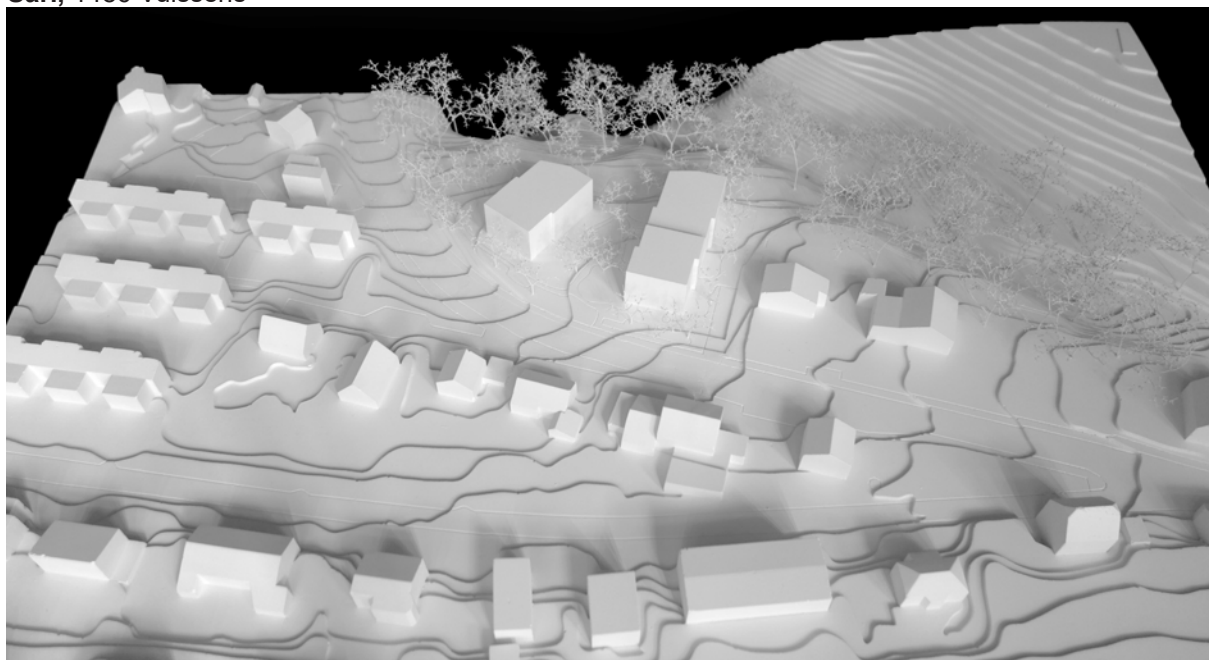
architecte : MHPM Architectes Sàrl, 1700 Fribourg

collaborateurs : Marie Huck, Pierre Mencacci, Maud Collomb, Massimo Paolucci, Martial Schaller

ingénieur civil spécialisé en structure bois : Le Collectif Sàrl, 1227 Carouge

collaborateurs : John Magnin, Jeremy Raphel

spécialiste(s) sur base volontaire : Amstein + Walther Genève SA, 1203 Genève / MG associés Sàrl, 1486 Vuissens



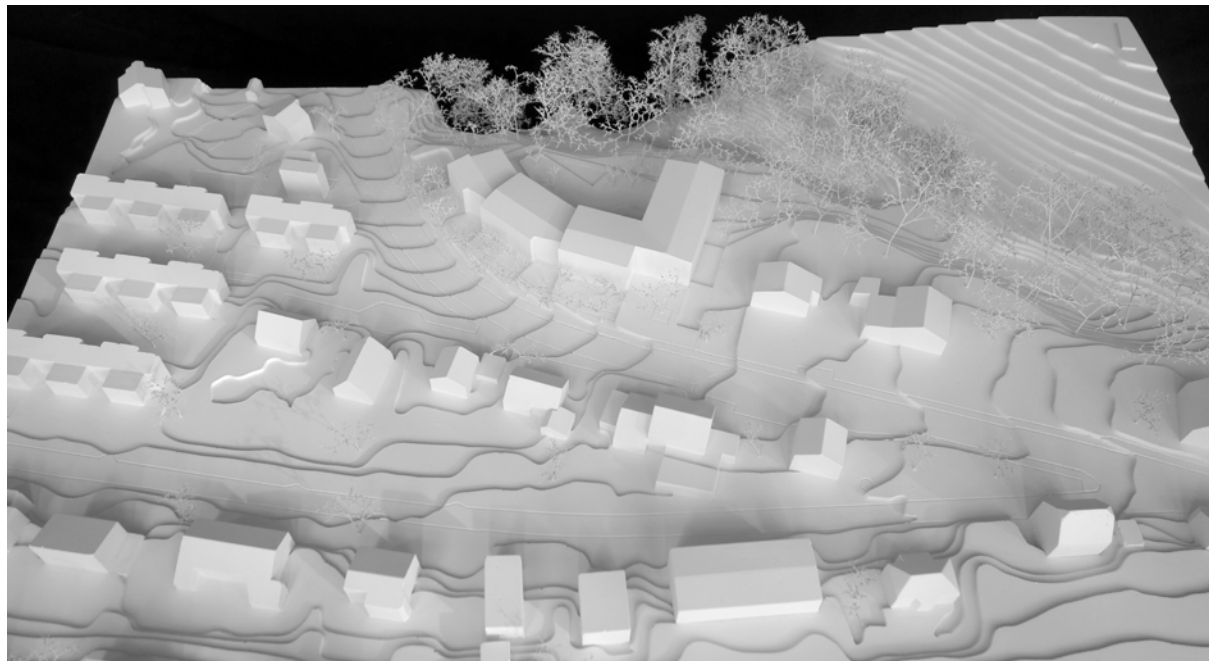
n° 42 LA CIERNE

architecte : Julien Perret Architecte EPFL, 1006 Lausanne

collaborateurs : Julien Perret

ingénieur civil spécialisé en structure bois : Mivelaz Techniques Bois SA, 1645 Le Bry

collaborateurs : David Mivelaz, Ludovic Resch



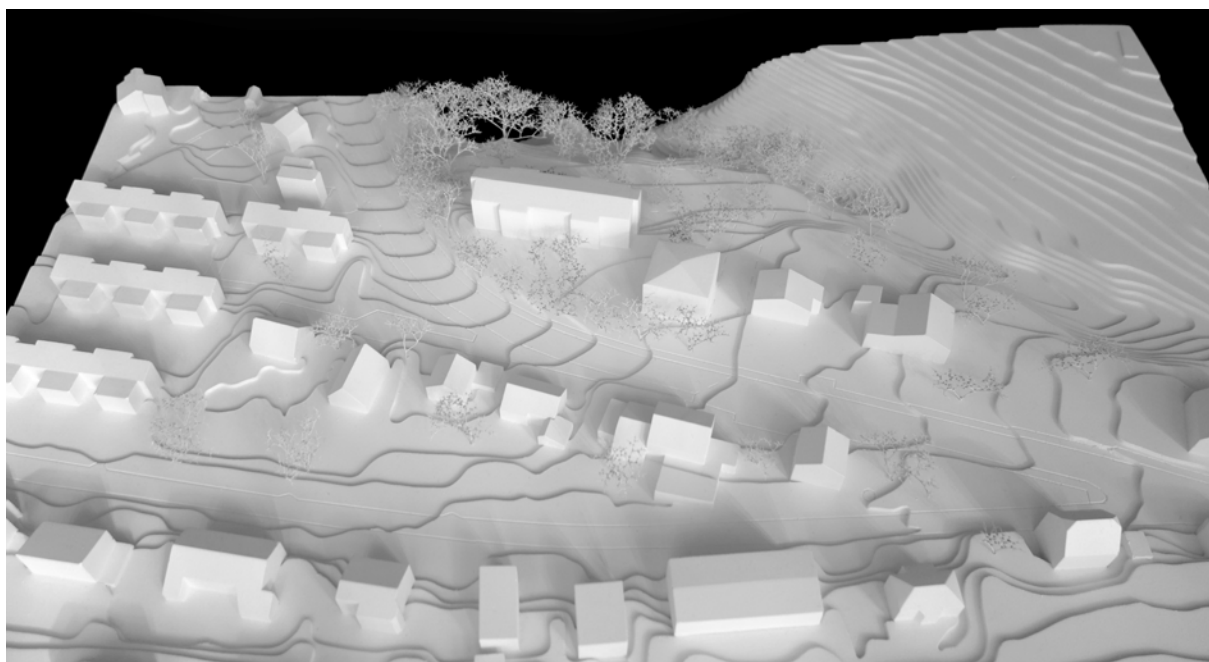
n° 43 point barre

architecte : Associati Sàrl, 1227 Carouge

collaborateurs : Christophe Alhanko, Loris Guillard, Mikaël Sachs

ingénieur civil spécialisé en structure bois : Jeremy Nuttin ingénierie + géotechnique Sàrl, 1993 Veysonnaz

collaborateurs : Jeremy Nuttin



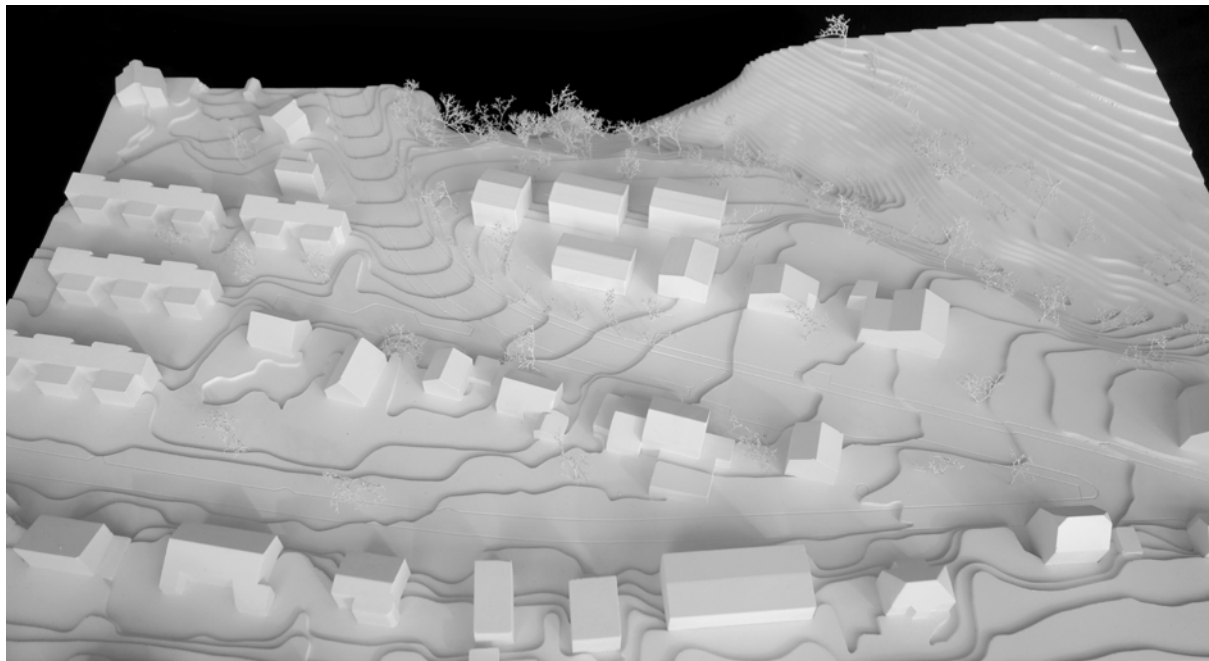
n° 44 les cinq salopards

architecte : meï studio Sàrl, 1782 Belfaux

collaborateurs : Marc Berger, Alexis Luc, Fabrice Schwaller

ingénieur civil spécialisé en structure bois : Anabat Ingénieurs Conseils, 1762 Givisiez

collaborateurs : Mohamed Oughanid



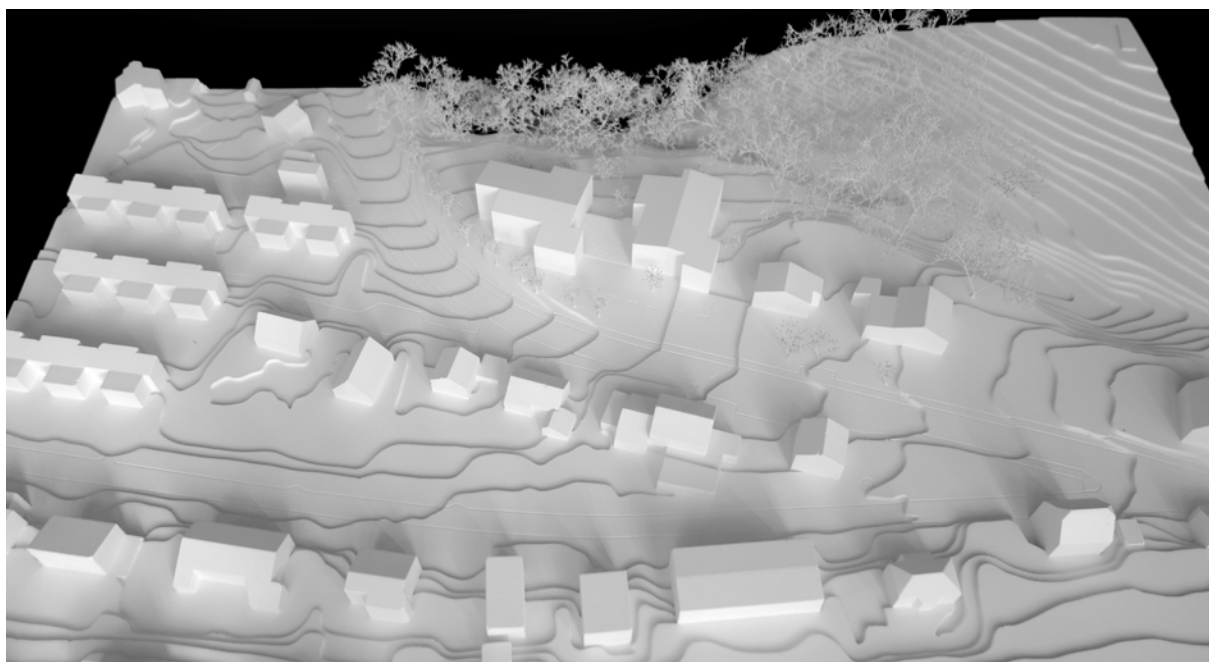
n° 46 LES MOULINS

architecte : SCA Sylvain Carera Architectes epfl-sia, 1000 Lausanne

collaborateurs : Sébastien Di Vora, Emma Thion

ingénieur civil spécialisé en structure bois : MCR Ingénieurs Civils associés, 1800 Vevey

collaborateurs : Grégoire Monnard, Philippe Jaberg



n° 47 BOURGUILLONNANT

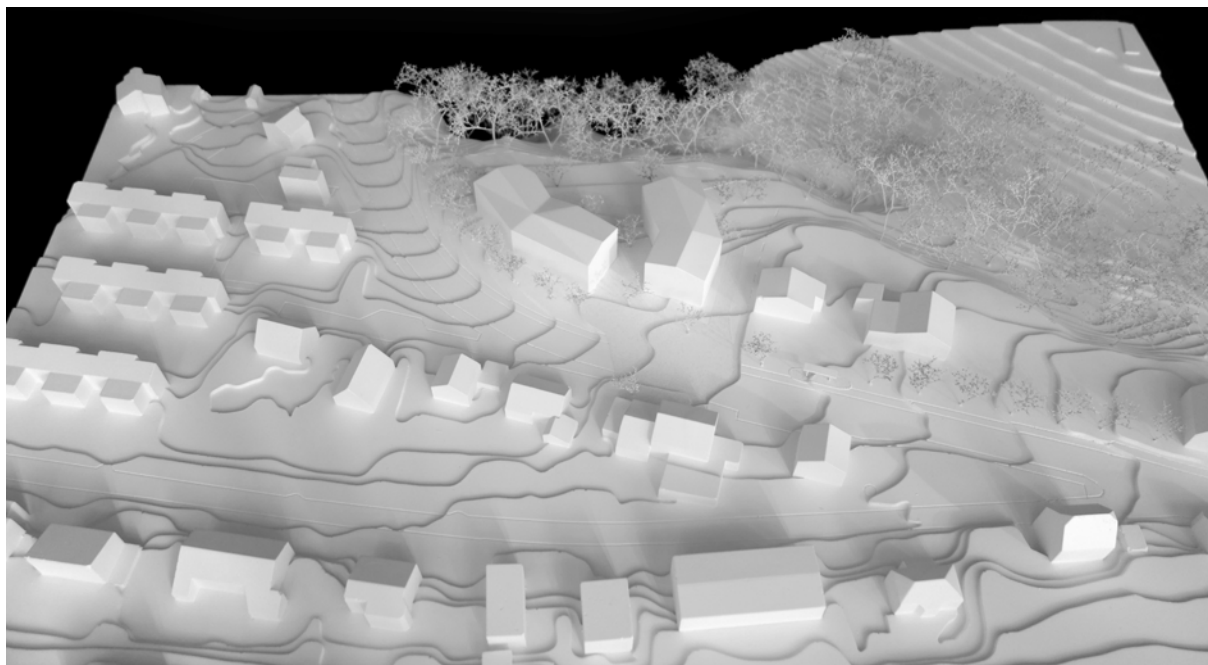
architecte : farra zouboulakis & associés architectes urbanistes SA, 1005 Lausanne

collaborateurs : B. Farra, C. Zouboulakis, F. Bianchi, C. Mazzeo, S. Zlotowski

ingénieur civil spécialisé en structure bois : MGI ingénieurs, 1752 Villars-sur-Glâne

collaborateurs : Marc Genilloud, Khoa Phung Anh

spécialiste(s) sur base volontaire : Atelier 12MILL, 1004 Lausanne



n° 48 CLAFOUTIS D'HIVER

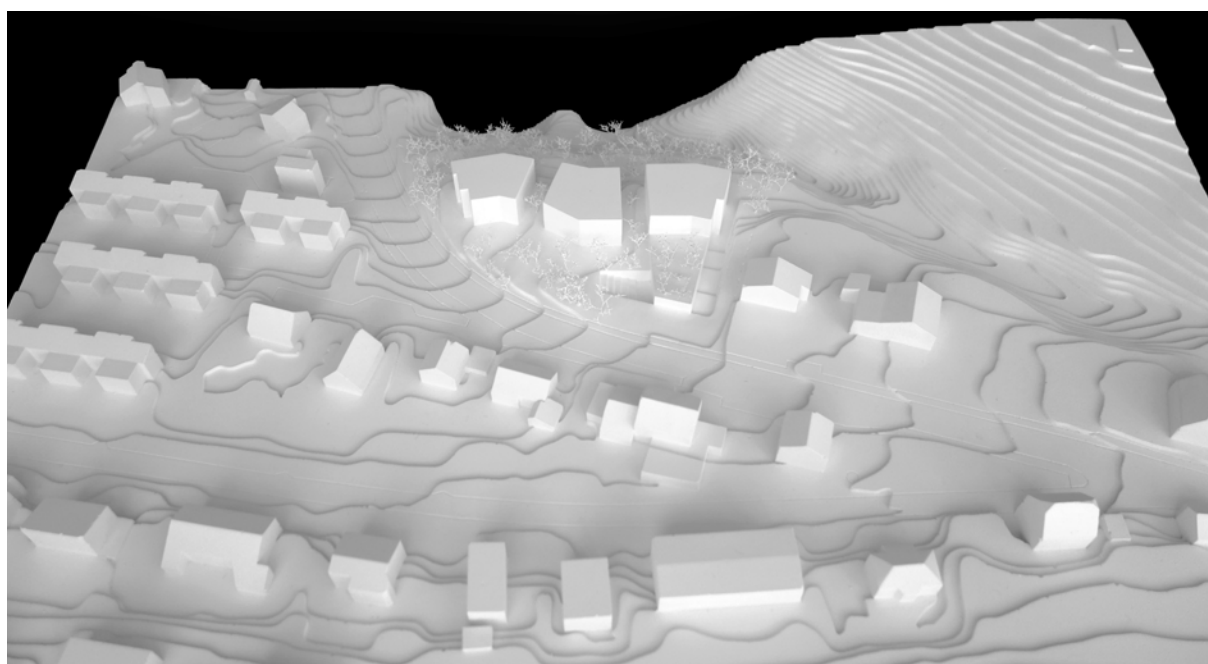
architecte : Concrete and the Woods Sàrl, 1028 Préverenges

collaborateurs : Antonio Conroy

ingénieur civil spécialisé en structure bois : Schnetzer Puskas Ingenieure AG, 4010 Basel

collaborateurs : Messi Giotto

spécialiste(s) sur base volontaire : Alexandre Buttler et Lionel Maumary



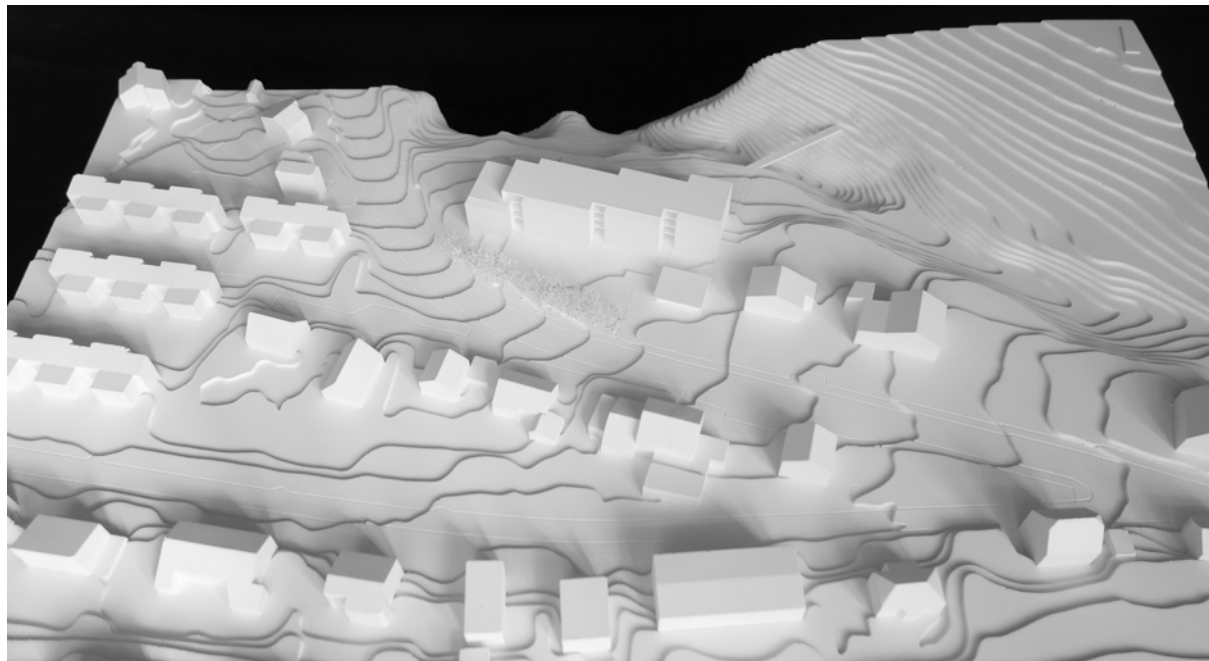
n° 49 L'ACCORDÉON

architecte : tangram design sàrl et Anne-Claire Schwab Architectes, 1004 Lausanne

collaborateurs : Anne-Claire Schwab, Fred Hatt, Léa Guignard, Martina Valentino

ingénieur civil spécialisé en structure bois : Marc Jeannet, 1148 Moiry

collaborateurs : Marc Jeannet



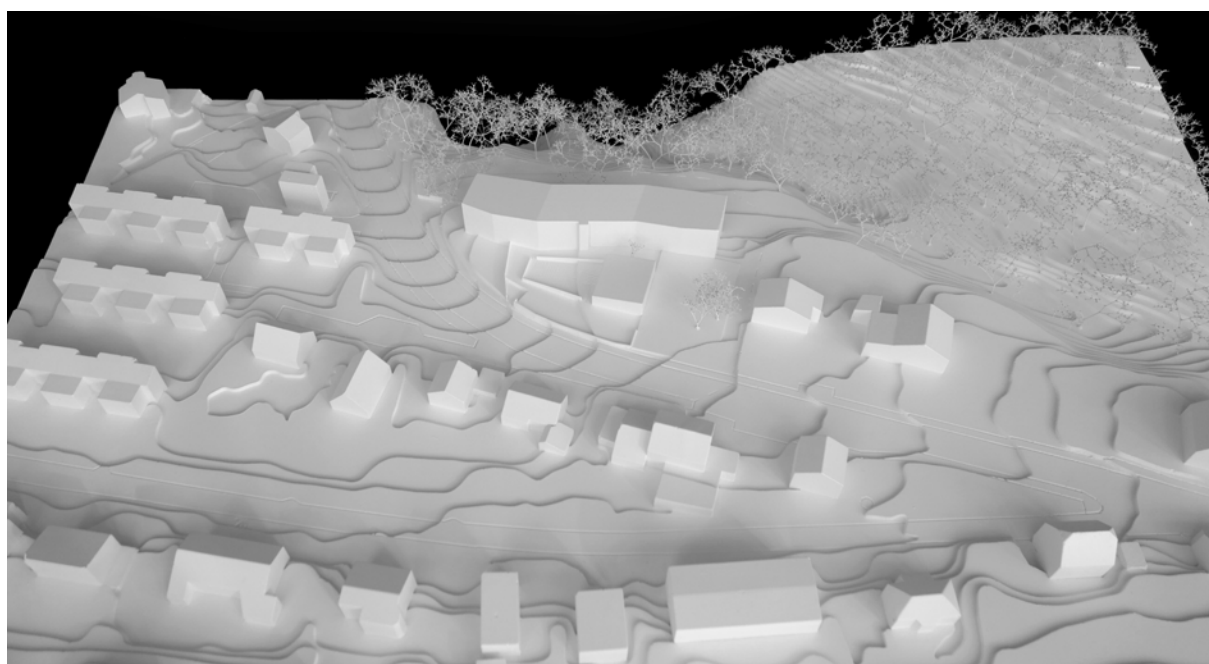
n° 50 Faire sa place

architecte : O. Rochat architectes sàrl & Antipas Jones architecte, 1007 Lausanne

collaborateurs : Olivier Rochat, Christophe Antipas, Lucy Jones, Lusa Glatz, Alina Komarnytska

ingénieur civil spécialisé en structure bois : Arpente Ingénierie, 1005 Lausanne

collaborateurs : Pierre-André Bonnet



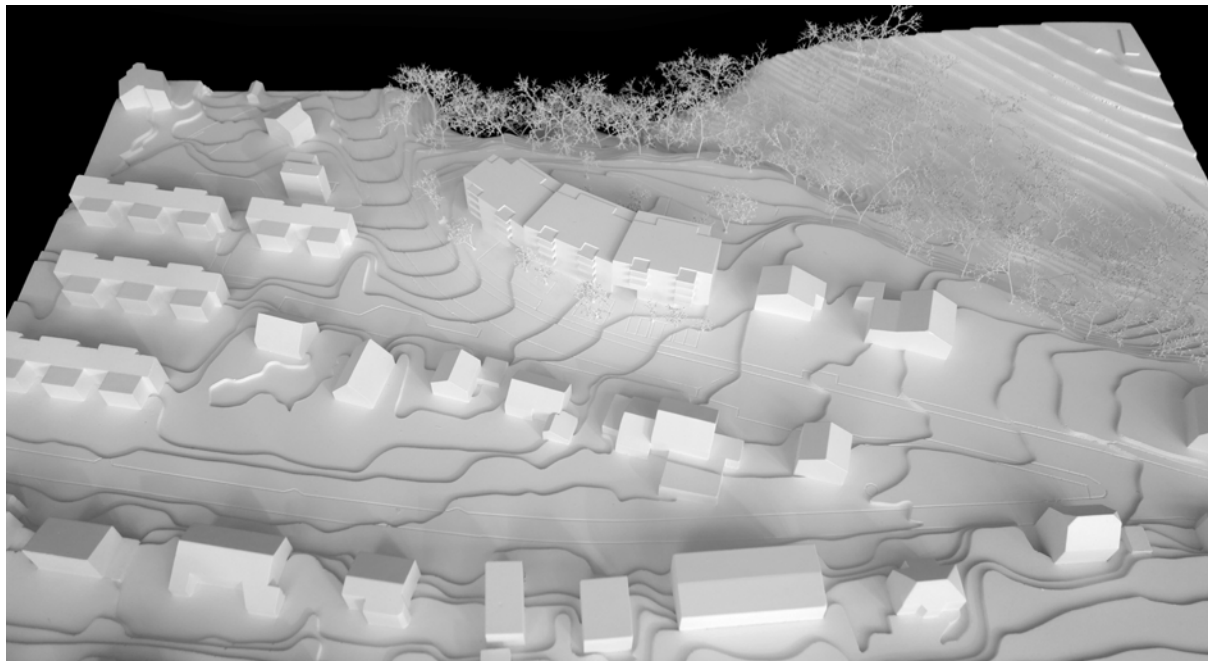
n° 52 POYA OU POYA PAS

architecte : sermet gross architectes sàrl, 1006 Lausanne

collaborateurs : Antoine Costa, Rafaël Schneider, Thierry Sermet

ingénieur civil spécialisé en structure bois : Perret-Gentil SA, 1401 Yverdon-les-Bains

collaborateurs : Nicolas Bize, Christian Burkhard, Cédric Martin



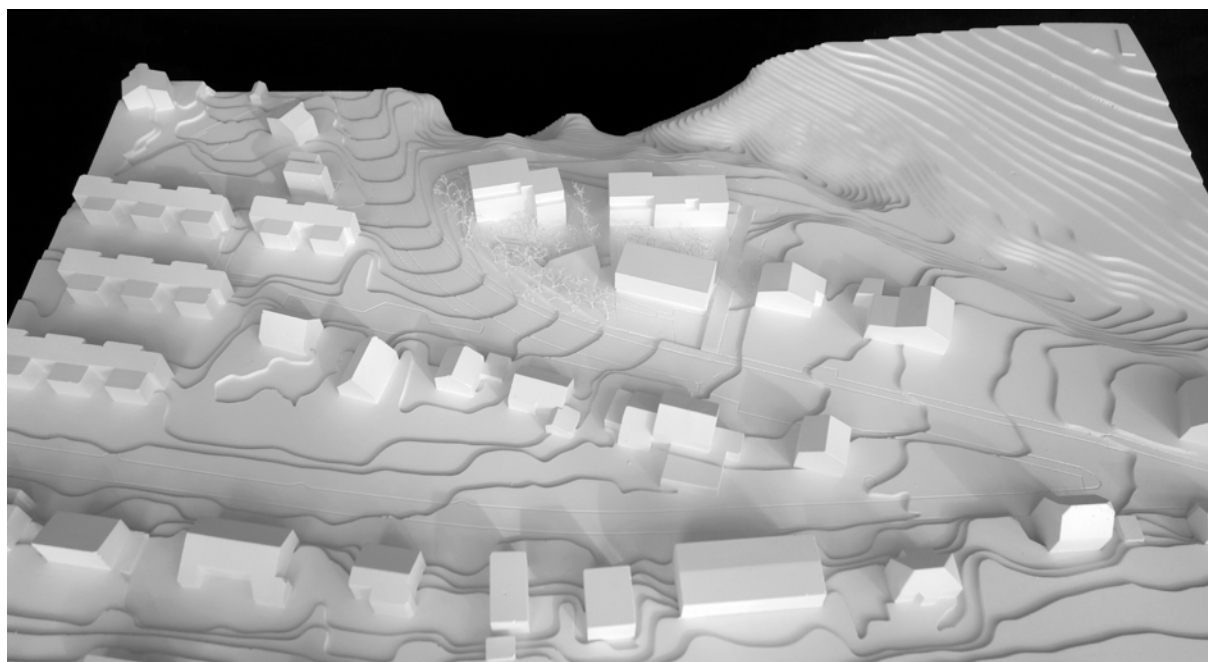
n° 53 SUISSE VERT

architecte : Brönnimann & Gottreux Architectes SA, 1800 Vevey

collaborateurs : Laurent Sauvageat, Fabio Semprini, Laura D'Angelo, Pasqualino Tomassi

ingénieur civil spécialisé en structure bois : Groupement CSD Ingénieurs SA - Polyscope Consulting SA, 1630 Bulle

collaborateurs : Cyrille Michel, Julien Biemann, Johannes Natterer



n° 54 HAUTBOIS

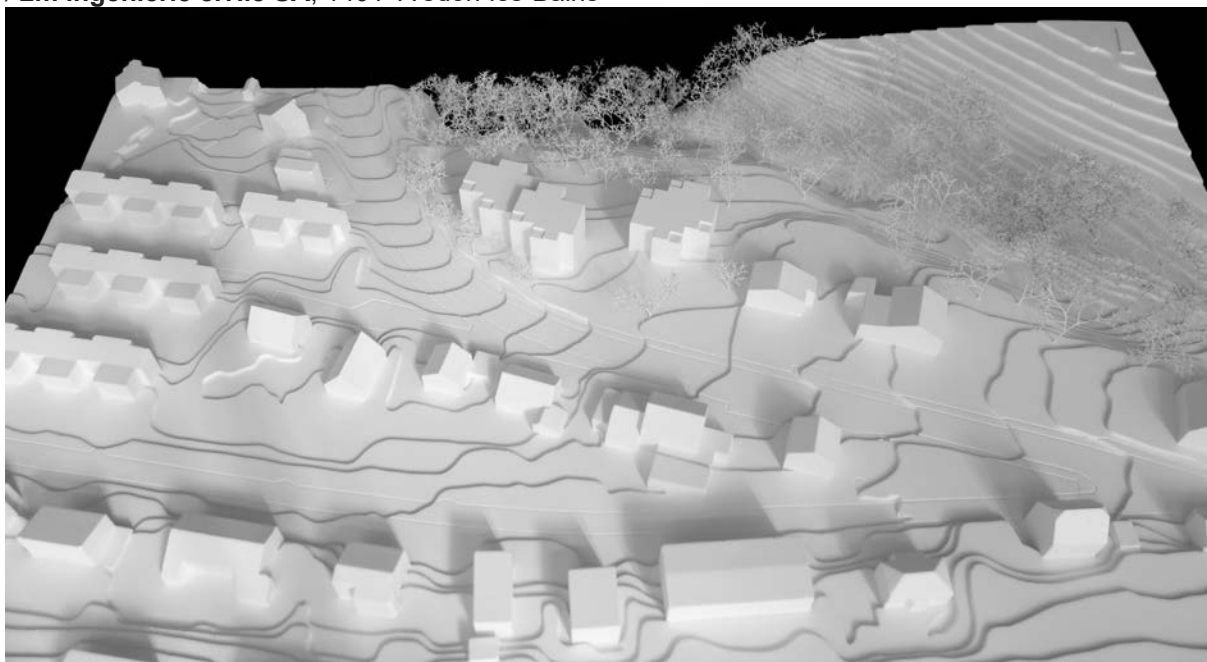
architecte : JOUD VERGELY BEAUDOIN ARCHITECTES, 1004 Lausanne

collaborateurs : Lorraine Beaudoin, Christophe Joud, Andrea Ishi

ingénieur civil spécialisé en structure bois : Ratio-bois Sàrl, 1024 Ecublens

collaborateurs : Marcel Rechsteiner

spécialiste(s) sur base volontaire : Perenzia ingénieurs Sàrl, 1003 Lausanne / BAT J, 1202 Genève
/ 2m ingénierie civile SA, 1401 Yverdon-les-Bains



n° 55 PAMIR

architecte : Zamparo Architectes, 1700 Fribourg

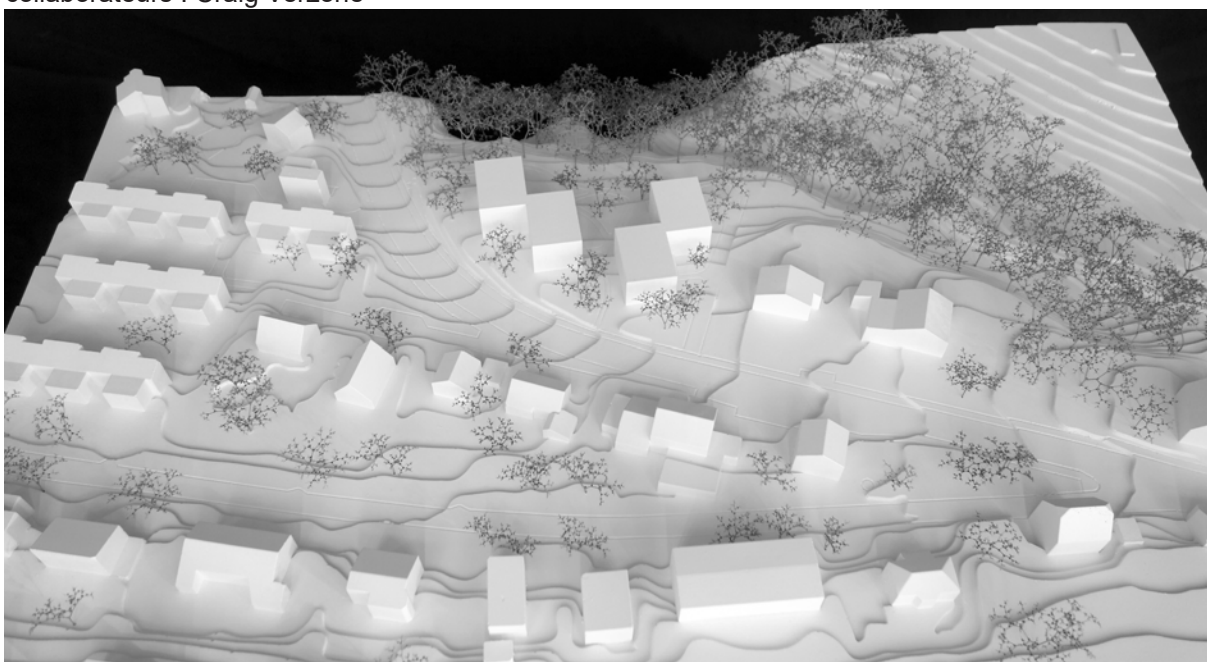
collaborateurs : Marc Zamparo, Adrien Simon

ingénieur civil spécialisé en structure bois : Charpente Concept SA, 1258 Perly

collaborateurs : Rafael Villar, Giancarlo Palumbo, Mathieu Mandallaz

spécialiste(s) sur base volontaire : Verzone Woods Architectes paysagistes, 1800 Vevey

collaborateurs : Craig Verzone



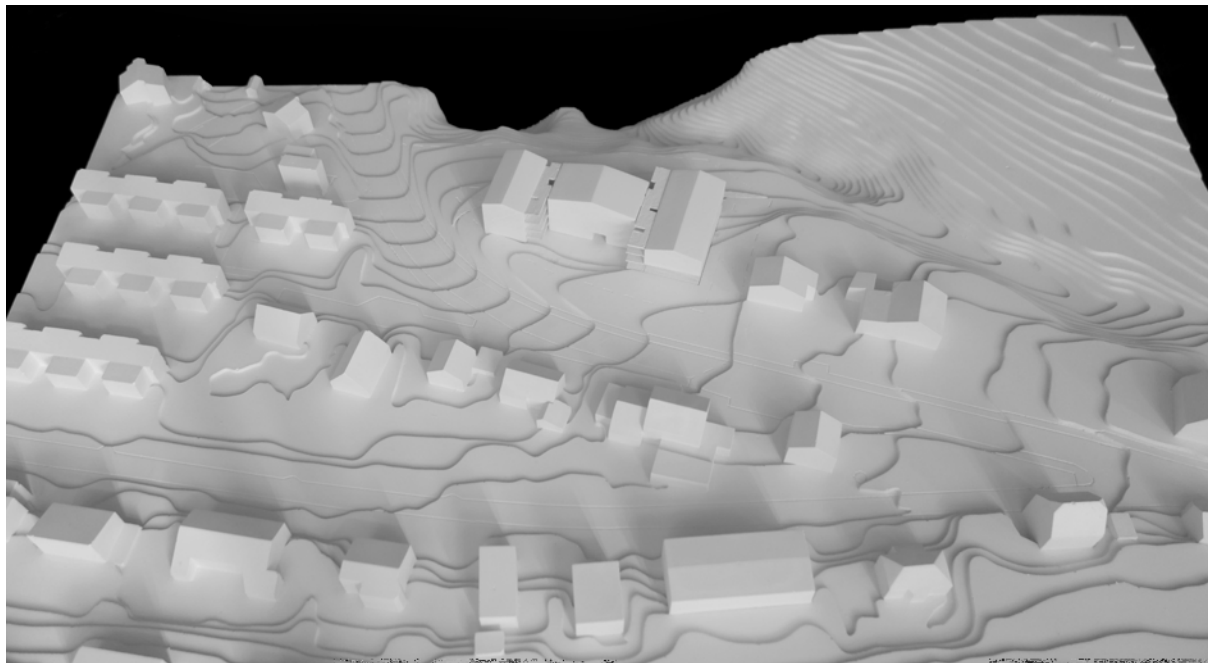
n° 56 VIVE LES GRILLADES

architecte : be : architecture sàrl, 1690 Lussy

collaborateurs : Benjamin Rey, Maria Sarralde Martinez, Dolorès Joye, Stéphanie Rey, Mélanie Durnat

ingénieur civil spécialisé en structure bois : Swiss Ingénieurs Sàrl, 1072 Forel

collaborateurs : Victor Meier, Pierre-Alain Bongard



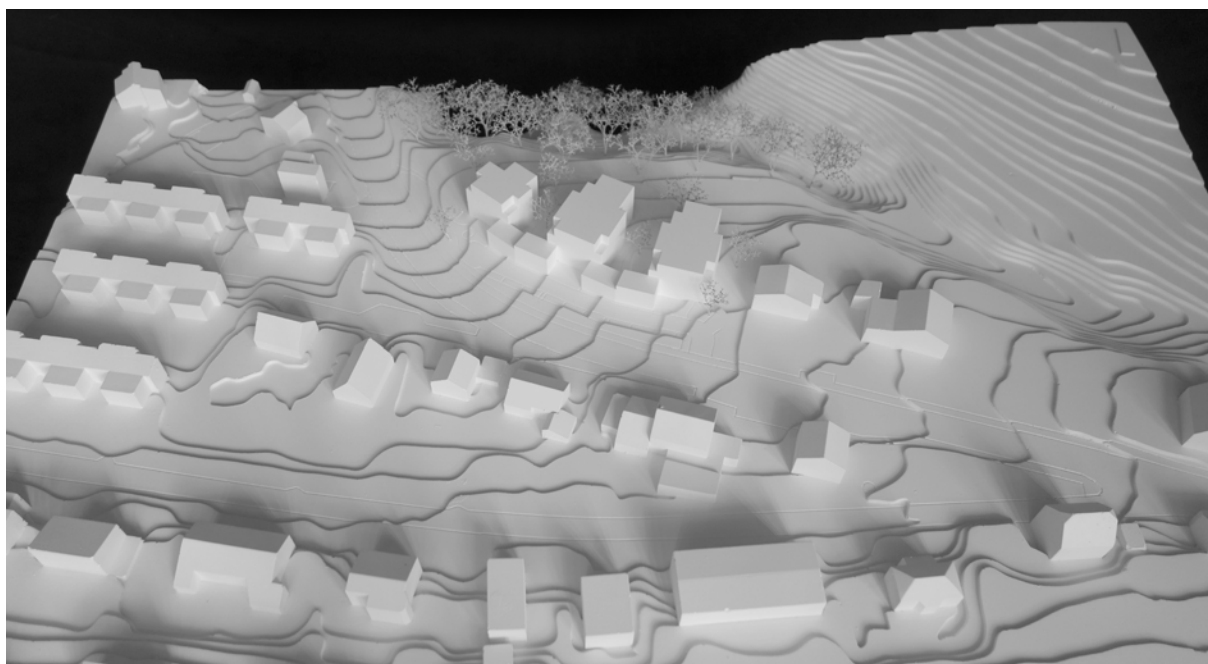
n° 57 FANTASTIC MR. FOX

architecte : NICOLAS DE COURTEN architectes Sàrl, 1005 Lausanne

collaborateurs : Nicolas de Courten

ingénieur civil spécialisé en structure bois : Cordonier & Rey SA, 3960 Sierre

collaborateurs : Pierre-Cédric Cordonier, Grégoire Mudry, Vigan Sahiti



Programme du concours - 2^{ème} degré de la procédure

Les points suivants ont été adaptés dans le programme du concours pour le 2^{ème} degré de la procédure.

Point 4 «Genre de concours et type de procédure»

Au terme du 1^{er} degré, lors duquel 57 projets ont été remis, les 7 projets avec les devises suivantes ont été retenus pour participer au 2^{ème} degré du concours :

- n° 09 MARGUERITE
- n° 22 TAGADA TSOIN TSOIN
- n° 26 Marianne
- n° 31 Un balcon en forêt
- n° 39 NOUS IRONS AU BOIS
- n° 45 COMMON GROUND
- n° 51 Pettson et Picpus

Point 13 «Composition du jury»

En cas de nécessité, le Maître de l'ouvrage se réserve le droit d'ajouter un membre du jury en tant que spécialiste conseils pour le concours de projets.

Point 19 «Documents demandés - 2^{ème} degré de la procédure»

Rapport technique annexe

Le pré-check SNBS sur la base du document Q_Formulaire pré-check SNBS pré-rempli avec les informations connues à ce stade par le Maître de l'ouvrage. Les candidats sont priés de ne remplir que les cases non remplies (cases sans information) par le Maître de l'ouvrage.

Point 27 «Prescriptions particulières»

Suppression du paragraphe «Abri de protection civile communal».

Type de logement et flexibilité

env. 60% d'appartements de grande taille : 4.5 pces (90 à 100 m²) à 5.5 pces (115 à 125 m²). Au sein des appartements de grande taille, les 5.5 pces sont à favoriser au détriment des 4.5 pces.

env. 30% d'appartements de taille moyenne : 2.5 pces (55 à 60 m²) à 3.5 pces (70 à 80 m²). Au sein des appartements de taille moyenne, les 2.5 pces sont à favoriser au détriment des 3.5 pces.

Point 28 «Programme des locaux»

Le jugement du premier tour a permis d'affiner l'appréciation d'une densité compatible avec les enjeux du site, tant vis à vis du tissu bâti existant que de l'espace naturel de la forêt. Pour le second tour, la surface de plancher brut (SPB) est fixée à 3'500 m² avec une marge de $\pm 10\%$, (sans tenir compte d'un parking souterrain).

Suppression du paragraphe sur l'abri PC communal.

Suppression dans le tableau du point 3 «Abri PC communal».

Procès-verbal de jugement - 2^{ème} degré de la procédure

1. Déroulement du jugement du 2^{ème} degré

Le jury s'est réuni pour l'examen des projets du 2^{ème} degré les 13 et 14 juin 2022, en présence de l'ensemble des membres du jury et des spécialistes-conseils, à l'exception Monsieur Manuel Bieler uniquement le 13 juin 2022 et Monsieur Julien Volet, absents pour des raisons personnelles. La liste des présences a été chaque jour dûment signée.

Pour la durée des sessions, la présidence du jury est assurée par Monsieur Thierry Steiert, Syndic et Directeur de la Bourgeoisie de la Ville de Fribourg, qui introduit la journée et propose un tour de table pour que chaque membre du jury se présente.

Monsieur Alexandre Clerc, organisateur de la procédure, rappelle le déroulement du 2^{ème} degré. Il rappelle que le notaire a été le seul interlocuteur avec les candidats. L'ensemble des documents rendu a été transmis chez lui. Il a conservé les enveloppes d'identification de chaque projet. À l'issue du jugement, il sera convoqué pour l'ouverture des enveloppes.

Pour rappel, cette procédure est toujours anonyme et chaque projet est accompagné d'une devise. À l'issue du 1^{er} degré le jury a retenu 7 projets pour le 2^{ème} degré. Des recommandations générales et spécifiques à chaque projet ont été adressées à l'issue du 1^{er} degré. Des explications précises concernant l'application des règles de constructions ont été transmises à chaque candidat.

Monsieur Clerc rappelle qu'à l'issue du jugement la somme globale des prix et mentions de **CHF 176'000 HT** sera répartie avec une indemnité de CHF 10'000 HT à chaque candidat retenu ayant remis un projet admis au jugement. De ce fait, il reste une somme de CHF 106'000 CHF pour environ 4 prix et des mentions éventuelles.

Il rappelle qu'à l'issue du 1^{er} degré la densité a été fixée à env. 3'500 m² (+/- 10%), sans tenir compte du parking, avec un nombre situé entre 20 et 30 appartements. L'abri PC communal facultatif a été supprimé du programme.

Ce 2^{ème} degré doit permettre d'affiner les propositions en tenant compte des recommandations émises à l'issue du 1^{er} degré, de vérifier avec une expertise technique des projets, une possibilité de labellisation SNBS et de tenir compte de l'impact financier et du rendement locatif des projets.

Dans le cadre du 2^{ème} degré, 21 questions ont été posées au notaire jusqu'au 11 mars 2022. Les réponses ont été transmises par le notaire avant la date du 18 mars 2022.

7 projets ont été réceptionnés à l'adresse du notaire. Un procès-verbal dûment signé a été établi par le notaire en mentionnant les éventuels documents manquants. Celui-ci a conservé les enveloppes cachetées et a transmis les cartables avec l'ensemble des documents. **7 maquettes ont été réceptionnées** le vendredi 10 juin 2022 à la salle des Brancardiers à Bourguillon.

L'analyse préalable des dossiers rendus a été effectuée du 1^{er} juin 2022 au 03 juin 2022 par le bureau d'architectes ACARCHITECTES Alexandre Clerc Architectes SIA à Fribourg.

Afin d'assurer une cohérence dans le jugement, Monsieur Clerc propose aux membres du jury de reprendre connaissance des 7 projets retenus à l'issue du 1^{er} degré et de relire chaque critique sur les panneaux prévus à cet effet.

2. Liste des devises et date d'envoi (par ordre de numérotation du 1^{er} degré)

09	MARGUERITE	27.05.2022
22	TAGADA TSOIN TSOIN	27.05.2022
26	Marianne	27.05.2022

31	Un balcon en forêt	25.05.2022
39	NOUS IRONS AU BOIS	27.05.2022
45	COMMON GROUND	27.05.2022
51	Pettson et Picpus	25.05.2022

3. Examen des documents

En début de session, le 13 juin 2022, le rapport d'examen préalable est présenté par Monsieur Alexandre Clerc, du bureau d'architectes Alexandre Clerc Architectes Sàrl, organisateur technique du concours, chargé de l'examen préalable.

Les projets rendus ont été examinés sous les points généraux suivants :

- conformité des délais et conditions d'anonymat
- conformité des documents demandés
- conformité aux prescriptions réglementaires
- conformité au programme

Le résultat de ces analyses est répertorié dans une série de fiches récapitulatives remises à chaque membre du jury.

L'examen des projets met en évidence une série d'écarts par rapport au cahier des charges qui peut être résumée de la manière suivante :

Conformité des délais et conditions d'anonymat	
Les délais et règles de l'anonymat	Les délais et l'anonymat ont été respectés pour l'ensemble des projets.
Conformité des documents demandés	
<u>Remise des documents en 2 exemplaires</u> Maximum 6 planches A1 horizontales Rapport technique Rapport structure Réduction des planches en A3 Fiche de calcul + schémas Clé USB (1 exemplaire) Enveloppe cachetée (1 exemplaire) Remis dans un cartable Maquette (à remettre le 10 juin 2022)	L'ensemble des projets respecte ces exigences à l'exception des projets suivants : Le projet n°22 a remis les réductions A3 en 1 exemplaire. Les projets n°09 et n°45 ont remis leur projet dans un rouleau.
Situation 1 :500, plans, coupes, façades 1 :500 Plan principal d'étages 1 :200 Vues, perspectives, parties explicatives	L'ensemble des projets respecte ces exigences, à l'exception du projet n°09 dont l'échelle du plan de situation est légèrement inférieure à 1 :500.
Documents non exigés (retirés et occultés)	---
Conformité aux prescriptions réglementaires à appliquer <u>selon AIHC</u>	
Prescription de la zone selon PAZ et RCU en cours de révision 3 ^{ème} mène (article 24 du programme du concours)	

Périmètre du concours	L'ensemble des projets respecte ces exigences. Le projet n°09 dispose des places de stationnement en dehors du périmètre.
<i>IBUS (indice brut d'utilisation du sol) max = 4'250 m² SP, avec le SPB fixé pour le 2^{ème} degré à 3'500 m² avec une marge de +/- 10% Bonus parking largement suffisant pour 10 places.</i>	L'ensemble des projets respecte les exigences du RCU. Seul le projet n°45 est en-dessous du SPB fixé (yc marge +/- 10%) pour le 2 ^{ème} degré.
IOS (indice d'occupation au sol) 0.4, soit un max. de 1'720 m ² au sol IVER 0.4 dont IVERNaturel 0.3, pas vérifiés à ce stade.	L'ensemble des projets respecte ces exigences.
Hauteur totale : <u>13.0 m</u> à mesurer selon AIHC (selon schémas en annexe). <i>Une déduction de 30 cm sur tous les projets par rapport au niveau fini de la toiture mentionné sur les plans est effectuée pour définir le niveau brut selon AIHC</i>	Le projet suivant ne respecte pas la hauteur à appliquer selon l'AIHC de plus de 50 cm, ceci en lien avec le TN transmis sur le plan de situation du géomètre: n°09.
Distance à la forêt : <u>15.0 m</u> (Constructions hors sol) (saillis article. 76 ReLaTec)	L'ensemble des projets respecte ces exigences.
Distance la route cantonale : <u>15.0 m</u> (yc construction souterraine Lrou) (saillis article 76 ReLaTec)	L'ensemble des projets respecte ces exigences pour les bâtiments. Cependant, tous les projets prévoient des plantations, couverts à vélos ou places de stationnement extérieures ou murets phoniques. Ces aménagements feront l'objet d'une demande de dérogation.
Distance à la limite de la parcelle 12012 h / 2 (min. 4.0 m)	Le projet suivant ne respecte pas la distance à la limite de près de 50 cm du côté de la parcelle 12012 : n°09
Distance à la limite de la parcelle 12012 (distance augmentées article 83 ReLaTeC) 1/5 de la longueur dès 30 m de longueur et 10 m de hauteur	L'ensemble des projets respecte ces exigences.
Conformité au programme <i>Les fiches récapitulatives indiquent précisément les différences avec le programme (manquantes ou non trouvées). Seules les informations principales figurent ci-dessous.</i>	
Manquement majeur dans les espaces du programme du projet ou espaces non trouvés, selon document A	
<u>1. Logements</u> 60% de logements de grande taille (4.5 / 5.5 pcs) 30% de logements de taille moyen (3.5 / 2.5 pcs) 10% de logements de petite taille (1.5 pcs)	Le projet suivant ne respecte pas les pourcentages fixés pour les logements de grande taille dans le programme des locaux : n°51
<u>1. Logements (locaux annexes)</u> Caves, abri PC obligatoire 70 places, local concierge, local poussettes, buanderie commune, hall d'entrée, ascenseurs(s) et locaux techniques	L'ensemble des projets respecte ces surfaces.

<u>2. Espaces communs</u> Espace polyvalent partagé, espace bibliothèque d'objets, espace de vente en libre-service	Dans le projet ci-dessous, les locaux suivants ont une surface trop réduite : n°26
<u>4. Aménagements extérieurs</u> 10 places de stationnement en volume fermé, 3 places visiteurs, 2 places auto-partages, 100 places vélos + 10 en libre accès, espaces extérieurs pour locataires et pour hameau, déchetterie	Dans les projets ci-dessous les locaux suivants n'ont pas été trouvés ou non conformes : 10 voitures : n°09 et n°51 (9 places), n°45 (5 places) 2 places auto partages : n°09, situées sur la parcelle voisine Les manœuvres ou largeur de places ne correspondent pas à la VSS 640 291 (2021) : n°22, n°31, n°45 et n°51 100 vélos : n°31, n°39 et n°45 10 vélos en libre accès : n°45

De petites variantes quant à l'interprétation des éléments du programme sont également constatées, ainsi que de nombreux écarts par rapport aux surfaces demandées, ce qui s'explique par la disposition existante de certains locaux ou espaces. Les membres du jury peuvent se référer aux fiches d'examen en cas d'analyse approfondie des projets afin de juger de l'importance à accorder à ces imprécisions. Il appartient au jury de se déterminer quant à la recevabilité de ces projets.

Projets écartés de la procédure

Le jury détermine qu'aucun projet n'est exclu de la procédure du jugement car tous respectent les délais, garantissent l'anonymat et que les quelques écarts mentionnés ci-dessus sur la conformité des documents demandés sont mineurs.

Projets écartés de la répartition des prix

Il s'avère que lors du contrôle technique, **le projet n°09 présente des manquements aux prescriptions réglementaires du RCU à appliquer selon AIHC, ceci malgré l'explicatif et les schémas fournis pour le 2^{ème} degré.**

Le projet n°45, dont l'IBUS est en dessous du montant fixé par le programme du 2^{ème} degré, respecte les prescriptions réglementaires du RCU.

Le jury détermine que le projet n°09 est écarté de la répartition des prix, car la proposition s'écarte des dispositions du programme sur au moins un des points essentiels de la conformité du projet selon le RCU. Ce projet peut cependant faire l'objet d'une mention conformément à l'article 22.2 de la SIA 142 et aussi faire l'objet d'un 1^{er} rang si les conditions fixées par l'article 22.3 de la SIA 142 sont respectées.

Le jury détermine que les séries d'écarts par rapport au cahier des charges, résumées ci-dessus et dans les fiches récapitulatives ne constituent pas des éléments déterminants pour écarter l'un des projets de la répartition des prix.

L'organisateur rappelle à l'ensemble des membres du jury et des experts les contraintes du programme du concours. Il rappelle également au jury les conditions de l'article 20 de la SIA 142.

L'organisateur de la procédure rappelle les objectifs du Maître de l'ouvrage fixés et les critères de jugement mentionnés dans le programme du concours pour le 2^{ème} degré. Il rappelle que le projet et la maquette du 1^{er} degré de chacun des projets retenus sont disposés à côté de ceux du 2^{ème} degré.

Monsieur Dorsaz, expert économique, présente son évaluation financière de chaque projet. Il en explique la démarche et précise que pour vérifier le rendement locatif, le CFC 0 – Terrains a été intégré dans son

estimation. Les différences sont importantes car la densité, respectivement le nombre d'appartements, n'est pas la même pour chaque projet.

L'organisateur présente le rapport établi par Monsieur Julien Volet, absent, sur l'état du rendement locatif de chaque projet. C'est en effet sur la base des coûts en lien avec le nombre et la surface de chaque appartement qu'une comparaison peut être effectuée. Les tableaux sont remis au jury avec des différences de près de 0.5% de rendement entre les projets. L'ensemble des projets se situe en-dessous de 4% de rendement.

L'organisateur propose aux membres du jury de prendre connaissance de l'ensemble des projets, en intégrant les remarques-rapports de chaque spécialiste conseils pour mieux appréhender les enjeux de la procédure avant le premier tour d'élimination du 2^{ème} degré. Cette phase permet de prendre en compte l'ensemble des contraintes liées aux critères de jugement.

4. Premier tour d'élimination

Les membres professionnels présentent, en plénum, les évolutions et/ou principaux changements de chaque projet par rapport au 1^{er} degré et à leur densité. Les typologies des appartements sont particulièrement expliquées, ainsi que la qualité des distributions d'appartements.

Les positions et organisations des fonctions communes sont précisées. Les principes de développement durable, de mesures contre le bruit, de qualité de lumière et de dégagements visuels sont intégrés dans le débat. Le réalisme du système constructif en bois est également précisé.

Le jury analyse, l'ensemble des critères d'appréciation énoncé dans le programme du concours, **la valeur urbanistique, architecturale et structurelle, le concept des aménagements extérieurs et le concept de développement durable**. Les points spécifiques suivants sont abordés :

L'adaptation du concept général urbanistique, architectural et paysager en réponse aux critiques et recommandations du jury à l'issue du 1^{er} degré, notamment :

concept architectural en adéquation avec la qualité des espaces extérieurs qui en résulte

concept typologique : organisation et répartition des typologies de logements ceci en tenant compte des contraintes du lieu (orientation, nuisances sonores de la route cantonale et mesures architecturales proposées selon OPB, etc.)

flexibilité des typologies en lien avec l'évolution du cercle familial et/ou autres affectations futures

Le développement du système structurel et constructif en réponse aux critiques et recommandations du jury à l'issue du 1^{er} degré. Le développement et la précision des concepts de durabilité émis au 1^{er} degré, en référence aux 23 critères et 45 indicateurs du standard SNBS, ceci en réponse aux critiques et recommandations du jury à l'issue du 1^{er} degré.

La rationalité économique architecturale, constructive et paysagère. Le rapport entre l'expertise économique et le calcul de rendement des projets pour en vérifier sa viabilité.

Sur ces bases, le jury estime que le développement des projets suivants entre le 1^{er} degré et le 2^{ème} degré, n'a pas apporté les réponses adéquates. Il élimine ainsi les 3 projets suivants :

09 MARGUERITE

26 Marianne

31 Un balcon en forêt

5. Tour de repêchage

Avant de procéder au classement des projets, l'ensemble du jury effectue un tour de repêchage au sens de l'article 21.2 du règlement SIA 142 (édition 2009). Avec le recul que permet l'analyse faite de l'ensemble des projets présenté, le jury décide de ne pas repêcher de projets au tour de classement.

6. Tour de classement

Une analyse approfondie de l'ensemble des éléments du programme est effectuée par l'ensemble des membres du jury sur chacun des projets présents au tour de classement.

Après avoir pris connaissance de l'ensemble des critiques, des estimations financières, des rendements et des remarques des spécialistes-conseils, le jury délibère et choisit à l'unanimité comme lauréat le projet n°51 « Pettson et Picpus ». Il classe les projets dans l'ordre suivant :

1^{er} rang / 1^{er} prix	CHF 38'000 HT	Projet n°51	« Pettson et Picpus »
2^{ème} rang / 2^{ème} prix	CHF 26'000 HT	Projet n°39	« NOUS IRONS AU BOIS »
3^{ème} rang / 3^{ème} prix	CHF 22'000 HT	Projet n°22	« TAGADA TSOIN TSOIN »
4^{ème} rang / 4^{ème} prix	CHF 20'000 HT	Projet n°45	« COMMON GROUND »

En sus, les 7 équipes admises au jugement, recevront une indemnité de CHF 10'000.00 HT, conformément à l'article 12 du programme du concours.

7. Considérations générales

À l'issue du jugement, le jury relève que le thème à traiter présentait des intérêts multiples sur ce site à l'entrée du hameau de Bourguillon. La forme de la parcelle et la gestion des pentes du terrain naturel s'est avérée complexe.

Le 1^{er} degré a permis de fixer une densité raisonnable, en-dessous des possibilités réglementaires, mais en adéquation avec l'échelle volumétrique du quartier. Il a permis de définir des typologies d'implantation respectueuses des nombreuses contraintes du site y compris celles de l'OPB et du programme du concours.

Les réponses apportées par les candidats ont été variées, de qualité et ont permis au jury un débat constructif sur la thématique posée.

C'est pourquoi, il remercie chaleureusement l'ensemble des candidats qui ont participé à cette procédure.

À l'issue du 2^{ème} degré, le jury relève que dans la majorité, le développement des projets s'est également avéré de qualité. Le développement des concepts de durabilité en lien avec les exigences du programme ont été de très grandes valeurs. Les intentions structurelles en lien avec la construction bois se sont révélées réalistes pour l'ensemble des projets. Les nombreuses contraintes et exigences ont une influence importante sur les coûts de construction et de ce fait sur le rendement locatif, ce dont le Maître de l'ouvrage est conscient.

C'est pourquoi, il remercie chaleureusement les candidats retenus pour le 2^{ème} degré.

8. Recommandations du jury

Le jury recommande à l'unanimité au Maître de l'ouvrage de poursuivre l'étude du projet n°51 « Pettson et Picpus », dont la critique démontre qu'il possède toutes les qualités pour un développement conforme aux attentes du Maître de l'ouvrage. Ses auteurs tiendront compte des souhaits suivants émis par le jury dans le cadre de l'évolution de leur projet :

- Améliorer l'articulation de la maison « Pettson » au rez-de-chaussée, ceci tant en lien avec le local à vélos qu'avec l'escalier qui permet l'accès au sous-sol. Dans les étages, à cette même articulation, vérifier la position de la chambre de l'appartement qui s'ouvre directement sur la cage d'escaliers.

- Revoir l'expression des façades pignons sur route, en lien avec les locaux intérieurs et les exigences OPB.

- Préciser les aménagements extérieurs situés au Nord de la Maison « Pettson ».
- Réorganiser la transition entre l'accès à la parcelle par la place à vélos et la grande place commune - pour favoriser son usage commun par les habitants du hameau de Bourguillon.
- Étudier s'il est opportun d'envisager une part plus importante de logements de grande taille, en lien avec les autres objectifs du projet.
- Vérifier au niveau du sous-sol la nécessité de conserver le lien souterrain entre les deux bâtiments et vérifier les dimensions des zones de recul du parking en application des normes VSS 640 291 (2021).

9. Reconnaissance du procès-verbal de jugement

À l'issu de ses travaux du deuxième degré, le jury a procédé à la signature du PV avec la mention du lauréat, daté du 13-14 juin 2022 à 16h30... (l'original en main de l'organisateur avec une copie auprès du Maître de l'ouvrage).

Jury

Président

Monsieur Thierry Steiert



Membres non professionnels-les

Monsieur Philippe Berset



Monsieur Andreas Hayoz



Monsieur Antoine Morandi

Membres professionnels-les

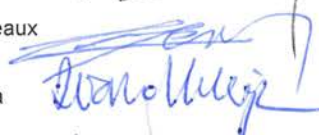
Monsieur Cédric Bachelard



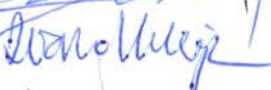
Monsieur Manuel Bieler



Madame Lucie Mérieux



Madame Ivana Vukoja



Madame Jeanne Wéry



Spécialistes conseils

Monsieur Daniel Dorsaz



Monsieur Michaël Guichard



Monsieur Loïc Simon



Monsieur Julien Volet



Me Ludovic Egger

