CONCOURS DE PROJET D'ARCHITECTURE
POUR LE DEVELOPPEMENT DE LOGEMENTS À LOYER MODÉRÉ
ET DE SURFACES D'ACTIVITÉ - VILLARS-SUR-GLÂNE

RAPPORT DU JURY



Projet lauréat : SIX SEVEN

OCTOBRE 2026

TABLES DES MATIERES

I. CLAUSES RELATIVES A LA PROCEDURE 3
1. INTRODUCTION 3
2. OBJECTIFS DU CONCOURS 3
3. MAÎTRE DE L'OUVRAGE ET SECRÉTARIAT DU CONCOURS 3
4. GENRE DE CONCOURS ET TYPE DE PROCÉDURE 3
5. RECONNAISSANCE DES CONDITIONS DU CONCOURS 4
6. CONDITIONS DE PARTICIPATION 4
7. MODALITÉS D'INSCRIPTION 4
8. SOMME GLOBALE DES PRIX 5
9. ATTRIBUTION ET ÉTENDUE DU MANDAT 5
10. PROCÉDURE EN CAS DE LITIGE 5
11. COMPOSITION DU JURY 6
12. CALENDRIER DU CONCOURS 6
13. DOCUMENTS REMIS AUX PARTICIPANTS 6
14. VISITE DU SITE 7
15. DOCUMENTS DEMANDÉS 7
16. RENDU DES PLANS ET DE LA MAQUETTE 8
17. QUESTIONS ET RÉPONSES 8
18. EXPOSITION PUBLIQUE DES PROJETS 8
19. CRITÈRES D'APPRÉCIATION 8

II. CAHIER DES CHARGES 9
20. OBJET DU CONCOURS 9
21. SITE 10
22. PÉRIMÈTRE DU CONCOURS ET RÉGLEMENTATION EN VIGUEUR 12
23. DISPOSITIONS LÉGALES 15
24. PROGRAMME DES LOCAUX ET AMÉNAGEMENTS 16
25. CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS 19

III. APPROBATION DU PROGRAMME 21

IV. RÉPONSES AUX QUESTIONS 22

V. CONTRÔLE TECHNIQUE 32
26. INSCRIPTIONS 32
27. RÉCEPTION DES DOCUMENTS 32
28. EXAMEN DES DOCUMENTS 32

VI. JUGEMENT 33
29. SÉANCES DU JURY 33
30. EXCLUSIONS 33
31. 1ER TOUR DE JUGEMENT 33
32. 2ÈME TOUR DE JUGEMENT 33
33. 3ÈME TOUR DE JUGEMENT 34
34. CLASSEMENT 34
35. RECOMMANDATIONS DU JURY 34
36. APPROBATIONS DU RAPPORT DU JURY 36
37. LEVÉE DE L'ANONYMAT ET PRÉSENTATIONS DES PROJETS 37

VII. PRESENTATION DES PROJETS 37

I. CLAUSES RELATIVES A LA PROCEDURE

1. INTRODUCTION

La « Fondation de la Commune de Villars-sur-Glâne pour le logement » a la volonté de développer un nouveau projet de logements à loyer modéré. La Fondation est d'utilité publique, ne poursuivant pas de but lucratif ou commercial et ne visant pas de bénéfices. Elle exclue toute intention spéculative.

Depuis 2022, la Commune a réalisé une étude de faisabilité afin de préciser le cadre du développement de logements à loyer modéré sur des parcelles lui appartenant, et les a priorisés. En 2023, elle a accordé un droit de superficie distinct et permanent à la Fondation pour les parcelles sises à l'angle de la route de la Glâne et de la route de Cormanon.

Ces parcelles sont soumises au PAD n°34-35 « Route de la Glâne » qui est en cours d'adaptation suite à la révision du plan d'aménagement local (PAL) et à une modification du parcellaire. Le dossier d'examen préalable a été déposé au Canton en janvier 2026.

La route de la Glâne et la route de Cormanon font l'objet, en parallèle, d'un projet de réaménagement et d'assainissement du bruit routier.

Sur la base du programme du concours du chapitre 24, une première approche du coût du projet a été évaluée à CHF 18'000'000.- HT pour les bâtiments (CFC 2) et à CHF 250'000.- HT pour les aménagements extérieurs (CFC 4).

2. OBJECTIFS DU CONCOURS

La Fondation, par l'intermédiaire du concours d'architecture, souhaite trouver une solution optimale à la problématique du développement de ses parcelles. Le maître de l'ouvrage attend des réponses à haute valeur architecturale afin de finaliser le développement du PAD 34-35 « Route de la Glâne », en qualifiant sa « tête » ouest, et proposant une densification maîtrisée du secteur, dans le respect des valeurs patrimoniales et urbaines existantes.

3. MAITRE DE L'OUVRAGE ET SECRETARIAT DU CONCOURS

Maître de l'ouvrage :	Fondation de la Commune de Villars-sur-Glâne pour le logement c/o Administration communale Route du Petit-Moncor 1b 1752 Villars-sur-Glâne
Secrétariat du concours :	PAGE ARCHITECTES SA Route des Arsenaux 21 – CH 1700 FRIBOURG Courriel : concours-logements-vsg@pagearch.ch

Des prises de contact avec le secrétariat du concours ne sont admises **qu'en cas de problème** avec la communication électronique.

4. GENRE DE CONCOURS ET TYPE DE PROCEDURE

Il s'agit d'un concours de projets à un seul degré, en procédure ouverte, selon le règlement SIA 142, édition 2009. Le français est la langue officielle du concours, et également pour la suite du mandat. 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. RECONNAISSANCE DES CONDITIONS DU CONCOURS

Le règlement SIA 142, édition 2009, fait foi, subsidiairement aux dispositions sur les marchés publics. La participation au concours implique, pour le maître de l'ouvrage, le jury et les concurrents/es, l'acceptation des clauses du règlement SIA 142, édition 2009, du présent document, des réponses aux questions et des prescriptions mentionnées ci-dessous :

- Accord sur les marchés publics (AMP) de l'organisation mondiale du commerce du 30 mars 2012, et annexes concernant la Suisse,
- Loi fédérale sur le marché intérieur (LMI) du 6 octobre 2005,
- Ordonnance sur le marché intérieur (OMP) du 11 décembre 1995,
- Accord intercantonal sur les marchés publics (AIMP 2019),
- Loi fribourgeoise sur les marchés publics (LCMP) du 02.02.2022 et son règlement (RCMP) du 12.12.2022.

6. CONDITIONS DE PARTICIPATION

Le concours est ouvert aux architectes, établis en Suisse ou dans un état signataire de l'accord OMC sur les marchés publics, et qui offre la réciprocité. Les architectes en assument la responsabilité.
Au moment de l'inscription les participants/es doivent remplir au minimum l'une des conditions suivantes :
Etre porteur du diplôme d'une des Ecoles polytechniques fédérales de Lausanne ou de Zürich, de l'Institut d'architecture de Genève, de l'Académie d'architecture de Mendrisio, de l'une des Hautes Ecoles spécialisées suisses (HES ou ETS) en architecture, d'un diplôme étranger bénéficiant de l'équivalence, ou d'une attestation de niveau A ou B du REG.

Ces conditions doivent être remplies au moment de l'inscription. Les concurrents/es étrangers/ères doivent prouver l'équivalence de leur diplôme en transmettant une attestation délivrée par le REG (Fondation des registres suisses des professionnels de l'ingénierie, de l'architecture et de l'environnement, Hirschengraben 10, 3011 Bern, tél. +41 31 382 00 32, courriel info@reg.ch), et de niveau A ou B, le niveau C étant exclu.
le SEFRI se charge également de la reconnaissance des diplômes étrangers. De plus amples informations sont disponible sur le site: https://www.sbfi.admin.ch/sbfi/fr/home.html.

La formation d'une équipe pluridisciplinaire avec un/e ingénieur/e civil/e, un architecte paysagiste, un/e physicien/e du bâtiment, ou autre spécialiste, peut se faire sur une base volontaire. Dans le cas où le jury remarque une contribution de qualité exceptionnelle, il le saluera dans le rapport. De cette manière les conditions pour que les projeteurs/euses volontaires de l'équipe gagnante puissent être mandatés/ées directement sont remplies. La participation de spécialistes dans plusieurs équipes est possible. Le respect de la confidentialité doit être observé.

L'association de plusieurs bureaux d'architectes est admise, mais limitée à deux bureaux.
Dans le cas d'un groupement d'architectes, tous les membres du groupement doivent remplir les conditions de participation. Le secrétariat du concours validera les inscriptions une fois la totalité des documents demandés reçus. L'authenticité des documents fournis non originaux reste sous la responsabilité du concurrent. Les concurrents/es qui ne remplissent pas les exigences de participation seront exclus/es du

7. MODALITES D'INSCRIPTION

Le présent document, comme d'ailleurs tous les documents du concours, sont consultables et téléchargeables sur le site internet www.simap.ch. Les inscriptions doivent parvenir auprès du secrétariat du concours, par courrier ou courriel, jusqu'au vendredi 21 août 2026, en utilisant l'annexe 9. Elles doivent comporter les éléments suivants :

- coordonnées complètes des concurrents, soit le nom complet de chaque bureau, le nom de la personne responsable, les adresses postale et email, le numéro de téléphone, les coordonnées bancaires ou postales complètes,
- copie des preuves relatives aux exigences mentionnées sous point 6,
- copie du récépissé attestant du versement d'un montant de CHF 300.- sur le compte ouvert à cet effet auprès de la Banque cantonale de Fribourg, IBAN: CH7300768300178842208, SWIFT/BIC: BEFRCH22 en faveur de PAGE ARCHITECTES SA, Rte des Arsenaux 21, 1700 Fribourg (Concours logements Villars-sur-Glâne). Ce montant sera remboursé aux concurrents qui rendront un projet admis au jugement.

8. SOMME GLOBALE DES PRIX

La somme globale de CHF 147'000.- HT est mise à disposition du jury pour l'attribution de 4 à 8 prix. Selon le règlement SIA 142, des mentions pourront être attribuées pour 40% de cette somme au maximum. La somme globale des prix a été définie sur la base des directives de la commission SIA.
Le jury peut classer des travaux de concours mentionnés. Si l'un d'eux se trouve au premier rang, il peut être recommandé pour une poursuite du travail, pour autant que cette décision du jury soit prise au moins à la majorité des trois quarts des voix et avec l'accord explicite de tous les membres non professionnels du jury, selon l'art. 22.3 du règlement SIA 142.

9. ATTRIBUTION ET ETENDUE DU MANDAT

Le maître de l'ouvrage entend confier le mandat d'étude et de réalisation au lauréat, auteur du projet recommandé par le jury (prestations ordinaires selon art.3.3 SIA 102). Il se réserve toutefois le droit de ne pas adjuger tout ou partie de ces prestations, respectivement de révoquer tout ou partie de la décision d'adjudication si :

- Le/la lauréat/e ne dispose pas ou plus de la capacité suffisante sur les plans financier, économique, technique ou organisationnel pour l'exécution d'un ouvrage de cette envergure (art. 27 AIMP).
  Dans ce cas, le lauréat aura toutefois la possibilité de suppléer à ce défaut de capacité en s'adjoignant l'aide d'un ou de plusieurs sous-traitants de son choix avec lesquels il aura un lien contractuel (et non pas le maître de l'ouvrage). Il soumettra préalablement le nom du ou des sous-traitants au maître de l'ouvrage.
- Les crédits nécessaires à la réalisation du projet ne sont pas octroyés par les autorités compétentes.

En cas d'interruption du mandat pour l'un des deux points susmentionnés, les honoraires seront calculés au prorata des prestations accomplies en tenant compte des articles de la SIA 142, 2009, et aucune indemnité supplémentaire ne pourra être exigée.
Le maître de l'ouvrage n'entrera pas en matière quant au remboursement des frais de déplacement durant toute la durée des études et du mandat d'exécution. La révision des RPH (règlements concernant les prestations et les honoraires) SIA 102 (architecture), édition 2020, constituera la base de définition des prestations et des honoraires.
Sur requête du maître de l'ouvrage, le lauréat devra pouvoir attester de sa solvabilité et être à jour avec le paiement des impôts et autres cotisations.
L'auteur/e 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 des auteurs. Les auteurs ne seront pas forcément consultés préalablement à une publication.
Le présent concours concerne les prestations d'architecte. Les prestations des spécialistes feront l'objet d'un appel d'offres distinct, organisé ultérieurement par le maître de l'ouvrage. Si le jury reconnait une contribution extraordinaire d'un spécialiste qui se trouve volontairement dans l'équipe, cela doit être mentionné dans le rapport du jury.

La langue officielle pour l'exécution du mandat est le français.

La décision du maître de l'ouvrage concernant l'attribution des mandats est susceptible de recours dans les 20 jours auprès du Tribunal Cantonal, section administrative, conformément à l'art. 43 RMP.

10. PROCÉDURE EN CAS DE LITIGE

Les litiges éventuels relatifs au concours seront réglés en suivant l'article 28 du règlement SIA 142 édition 2009. Le maître d'ouvrage étant public, seules les décisions relatives à la procédure, notamment l'avis de concours et l'exclusion d'un projet, peuvent faire l'objet d'un recours auprès de l'autorité judiciaire compétente dans un délai de 20 jours dès leur notification. Dans ce cas, le/la participant/e peut faire recours au Tribunal cantonal, conformément à la Loi cantonale sur les marchés publics. Le for est à Fribourg.

11. COMPOSITION DU JURY

Membres non professionnels :

- M. Bruno Marmier, membre de la Fondation de la Commune de Villars-sur-Glâne pour le logement, Président du jury
- M. François Grangier, Conseiller communal de Villars-sur-Glâne, membre de la Fondation de la Commune de Villars-sur-Glâne pour le logement, Vice-Président du jury
- M. Jean-Pierre Gauch, membre de la Fondation de la Commune de Villars-sur-Glâne pour le logement

Membres professionnels :

- Mme Lya Blanc, architecte-urbaniste HMONP SIA, associée du bureau TRIBU architecture, Lausanne
- M. Rafael Eloi, architecte FAUTL, associé du bureau meier + associés architectes, Genève
- M. Valentin Kunik, architecte EPFL SIA, Kunik de Morsier, Lausanne
- M. Armon Semadeni, architecte ETH SIA, Armon Semadeni Architekten, Zürich

Suppléants non-professionnels :

- M. Anatolio Monney, membre de la Fondation de la Commune de Villars-sur-Glâne pour le logement

Suppléant professionnel :

- M. Alexandre Clerc, architecte HES SIA, ACARCHITECTES, Fribourg

Spécialistes-conseils:

- Mme Isabelle del Rizzo, secrétaire générale de l'ARMOUP (association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique)
- Mme Catherine Duvoisin, responsable urbanisme et constructions de la Commune de Villars-sur-Glâne

Le bureau PAGE ARCHITECTES SA établira un contrôle économique plus approfondi des projets retenus par le jury. Le jury se réserve le droit de faire appel à des experts/es complémentaires, ou à un représentant de la commission d'aménagement communale, s'il le juge nécessaire. Les membres du jury, ainsi que les spécialistes-conseils, ne prendront pas part au contrôle technique des projets.

12. CALENDRIER DU CONCOURS

ouverture des inscriptions le	:	mercredi 20 mai 2026
retrait des maquettes dès le	:	mercredi 20 mai 2026
questions jusqu'au	:	mercredi 17 juin 2026
réponses du jury jusqu'au	:	vendredi 26 juin 2026
rendu des projets le	:	vendredi 4 septembre 2026
rendu des maquettes le	:	vendredi 18 septembre 2026
vernissage	:	La date sera confirmée en temps opportun
exposition des projets	:	Les dates d'ouverture seront confirmées en temps opportun

13. DOCUMENTS REMIS AUX PARTICIPANTS

Les documents suivants, à l'exception de la maquette, sont consultables et téléchargeable sur le site internet www.simap.ch:

- Le présent programme et ses annexes au format .pdf,
- Un plan de situation au format .dwg avec indication du cadrage demandé à l'échelle 1:500, courbes de niveau, périmètre du concours, périmètre d'évolution des constructions, zone de construction des liaisons à prévoir avec le garage (au rez et au sous-sol), plan du parking souterrain existant.
- Une maquette, échelle 1 : 500.

La maquette peut être retirée à partir du mercredi 20 mai 2026, auprès de l'atelier de maquettes Blanc Mat sàrl, route de Rosé 48, 1754 Rosé, contre présentation du bon de retrait qui sera transmis par l'organisateur du concours au concurrent/e une fois l'inscription validée. Il est nécessaire de téléphoner à l'atelier de maquettes afin d'annoncer sa venue (tél. 026 470 22 60). Les maquettes étant réalisées par étapes, il est possible que le délai nécessaire jusqu'à l'obtention de la maquette puisse prendre jusqu'à 10 jours, ceci à compter de la date de la validation de l'inscription par l'organisateur.

14. VISITE DU SITE

Le site étant libre d'accès, aucune visite n'est prévue.

15. DOCUMENTS DEMANDÉS

- un plan de situation, échelle 1:500, montrant l'implantation des constructions ainsi que les aménagements extérieurs, le tracé des circulations, les cotes de niveaux principales et les courbes de niveaux. Toutes les informations figurant sur le plan de situation doivent rester lisibles. Le cadrage du plan doit reprendre celui indiqué sur le plan de situation transmis.
- les plans, coupes et façades à l'échelle 1:200 jugés nécessaires pour la bonne compréhension du projet, avec indication en plans des numéros et surfaces nettes des locaux.
- Les plans à l'échelle 1 :50, meublés, des quatre grandeurs d'appartements demandées (2, 3, 4 et 5 pièces).
- une partie explicative libre, mentionnant les intentions du participant concernant le concept et la matérialisation du projet, et permettant au jury de comprendre les enjeux structurels, constructifs, écologiques et économiques du projet.
- 1 copie réduite des planches rendues, format A3.
- le calcul de la surface de plancher (SP), de la surface externe de plancher (SEP) et du volume bâti (VB) selon la norme SIA 416, y compris les schémas cotés à l'échelle 1:500, sous format A4.
- Une liste, avec le montant total des surfaces, de tous les locaux composant la surface utile principale (SUP), selon la norme SIA 416, composée :
  - des appartements, par grandeur (5, 4, 3 et 2 pièces), avec la mention de leurs surfaces utiles principales (SUP) respectives, et le montant total correspondant,
  - des surfaces d'activités, avec la mention de leurs surfaces utiles principales (SUP) respectives, et le montant total correspondant.
- une maquette, échelle 1:500, réalisée sur le base de la maquette remise aux concurrents.
- une clé USB contenant les planches réduites au format A3 et au format informatique .pdf (taille maximale d'un fichier: 3 Mo), remise dans l'enveloppe cachetée mentionnée ci-dessous.
- une enveloppe cachetée sur laquelle figurera la devise et contenant la fiche d'identification remise sous annexe 8, la clé USB mentionnée au point précédent ainsi qu'un bulletin de versement pour le remboursement de la finance d'inscription.

Les participants/es ne peuvent présenter qu'un seul projet. Les documents non exigés dans le présent programme seront retirés lors de l'examen préalable et occultés lors du jugement et de l'exposition.

Le rendu pour l'affichage du projet est limité au maximum à 4 planches de format horizontal A1 (84 x 60 cm), à rendre en deux exemplaires papier. Tous les plans seront orientés dans le même sens que le plan de situation transmis. L'emplacement du plan de situation est souhaité dans la planche A1 qui sera affichée en haut à gauche, selon le croquis ci-dessous.



La mention «Concours logements Villars-sur-Glâne», une devise et un schéma indiquant le mode d'affichage des 4 planches seront reportés en bas à droite de chaque planche.
Tous les plans seront dessinés en trait noir sur fond blanc. Les coupes et les façades seront dessinées horizontalement. Les textes seront en langue française. La liberté d'expression graphique est accordée pour la partie explicative. Aucun rapport annexe ne sera admis. Les maquettes seront présentées en blanc.

16. RENDU DES PLANS ET DE LA MAQUETTE

Les documents demandés doivent être envoyés par courrier postal prioritaire, ou transmis par l'intermédiaire d'un livreur officiel garantissant l'anonymat, dans un cartable solide (rouleaux exclus) et sous forme anonyme, jusqu'au vendredi 4 septembre 2026 à l'adresse du secrétariat du concours. Le timbre postal fera foi et la date de l'envoi doit être lisible. Si, à la demande de l'office postal, un nom doit figurer sous l'adresse de l'expéditeur, celui-ci ne doit pas pouvoir permettre l'identification du/de la concurrent/e.

Les participants doivent suivre le cheminement de leur envoi, par exemple par internet via le site internet www.post.ch, rubrique « Track & Trace », lors d'un envoi par la poste suisse. 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/la participant/e 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 recours aux services d'une organisation de transports privée est possible pour autant que les conditions mentionnées ci-dessus soient remplies.

Les maquettes seront réceptionnées (par une personne neutre) le vendredi 18 septembre 2026 entre 14h et 18h, à un endroit qui sera confirmé aux concurrents/tes en temps voulu. L'envoi des maquettes par la poste n'est pas recommandé car celles-ci peuvent être endommagées lors du transport. Le concurrent qui envoie sa maquette par la poste, à l'adresse du secrétariat du concours, le fait à ses risques et périls. La maquette sera jugée et exposée dans l'état où elle est reçue. Tous les documents, la maquette et les emballages du projet comporteront la mention «Concours logements Villars-sur-Glâne» et une devise qui seront reportées sur l'enveloppe cachetée contenant la fiche d'identification. Les documents et la maquette des projets primés sont conservés par la commune.

17. QUESTIONS ET REPONSES

Les questions pourront être posées via le site internet www.simap.ch, jusqu'au mercredi 17 juin 2026. Les réponses seront publiées sur le site internet www.simap.ch dès le vendredi 26 juin 2026. Un envoi postal n'est pas envisagé. En dehors de cette procédure, aucune réponse ne sera donnée.

18. EXPOSITION PUBLIQUE DES PROJETS

L'ensemble des projets admis au jugement fera l'objet d'une exposition publique durant au moins dix jours ouvrables. Le lieu, les dates et les horaires d'ouverture de l'exposition seront transmis aux concurrents en temps opportun. Les noms des auteurs de tous les projets seront portés à la connaissance du public.
Une version numérique du rapport du jury sera transmise à chaque participant lors de l'ouverture de l'exposition publique. Un exemplaire papier sera également à disposition de chaque participant.

Les documents des projets non primés pourront être retirés à l'endroit de l'exposition à une date qui sera communiquée en temps utile aux concurrents. Les projets non retirés ne seront pas conservés par le maître de l'ouvrage.

19. CRITÈRES D'APPRÉCIATION

Le jury procède au classement général sur la base des critères d'évaluation suivants, l'ordre de citation des critères ne correspond pas à une pondération :

- Concept général et qualités urbanistiques, architecturales et paysagères,
- Respect du programme,
- Qualité et flexibilité des typologies,
- Durabilité de la matérialisation et de l'exploitation du bâtiment,
- Qualité des aménagements extérieurs,
- Rationalité économique.

II. CAHIER DES CHARGES

20. OBJET DU CONCOURS

Le concours prévoit le développement de la zone D du PAD n°34-35 « Route de la Glâne », selon l'extrait ci-dessous.

Le dossier d'examen préalable, daté du mois de janvier 2026, est joint en annexe pour information. La réglementation de cette zone, ainsi que d'autres contraintes applicables, sont résumées au chapitre 22.

En plus de proposer un projet intégrant le maximum d'unités de logement à loyer modéré, le projet doit prendre en compte, dans ses niveaux inférieurs, le développement de surfaces d'activités ainsi que d'un parking souterrain. Le programme des locaux est développé au chapitre 24 du présent programme.



Extrait du plan d'implantation du dossier d'adaptation du PAD n°34-35 « Route de la Glâne » de janvier 2026

Le projet s'inscrit dans une démarche de réalisation de logements à loyer abordable, conformément aux objectifs de la Loi fédérale sur le logement (LOG). Les propositions devront démontrer une adéquation rigoureuse entre qualité architecturale, maîtrise des coûts et accessibilité des loyers.

Le projet doit favoriser la rencontre. Les locaux communs, entrées, cages d'escaliers, paliers, doivent être bien dimensionnés, agréables et si possible éclairés naturellement. Les transitions entre les espaces privés et publics seront l'objet d'une attention particulière.

Une typologie des logements différenciés est souhaitée, avec pour objectif d'assurer une mixité sociale et de permettre d'accueillir des locataires allant de l'étudiant aux retraités en passant par les jeunes couples ou les familles nombreuses.

21. SITE

Situé sur le territoire de la Commune de Villars-sur-Glâne, plus précisément à l'extrémité sud-est de celui-ci, le PAD n° 34-35 borde la route cantonale de la Glâne qui permet de relier Fribourg à Bulle et d'accéder à la jonction autoroutière « Fribourg-Nord », via la route de Cormanon. Au nord, s'est développé le quartier de Cormanon, qui accueille des activités commerciales, des habitations individuelles et collectives, ainsi que des activités culturelles.

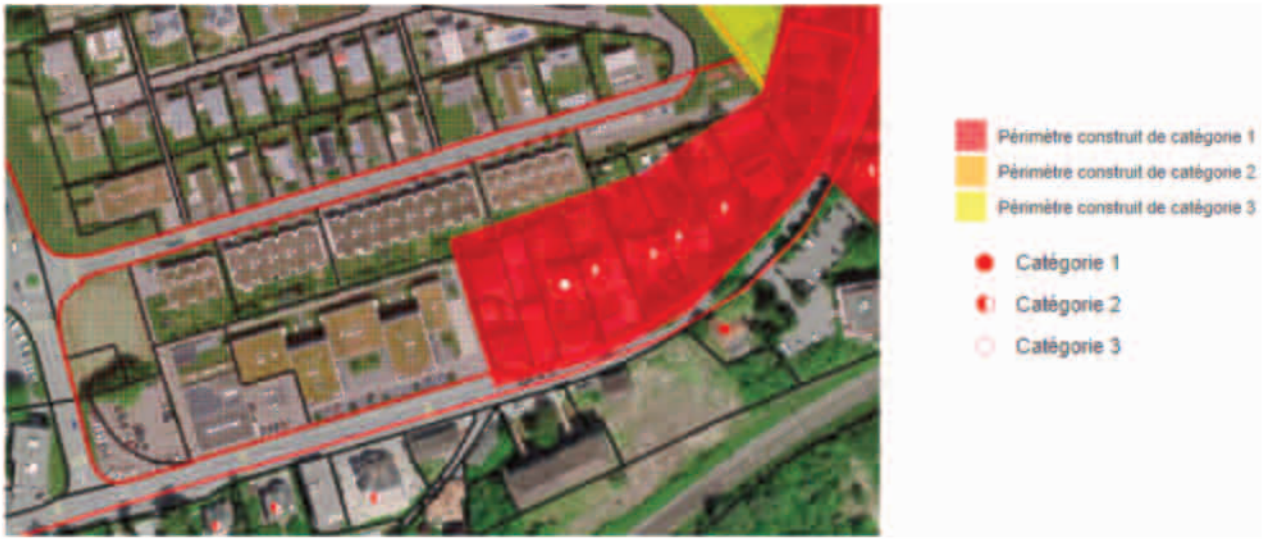
Le plan d'affectation des zones (PAZ) définit le périmètre obligatoire du PAD n° 34-35, lequel est affecté en zone de centre urbain (ZCU).



Localisation du site dans le territoire communal

Le site est situé dans un périmètre OPAM en raison de la charge de trafic existante sur la route de la Glâne (Prévention contre les accidents majeurs et aménagement du territoire). Dans le cadre du concours il est demandé aux participants/es de prévoir des voies d'évacuation le long de la limite est du sile, connectées aux chemins piétonniers existants.

Pour information la partie Est du quartier possède une haute valeur patrimoniale en raison de la présence de bâtiments protégés et du périmètre de protection de l'inventaire fédéral ISOS. Le développement de ce secteur doit donc tenir compte de la sensibilité du site, le PAD étant touché par un périmètre construit de catégorie de protection 1, avec un objectif de sauvegarde A, selon la figure ci-dessous.



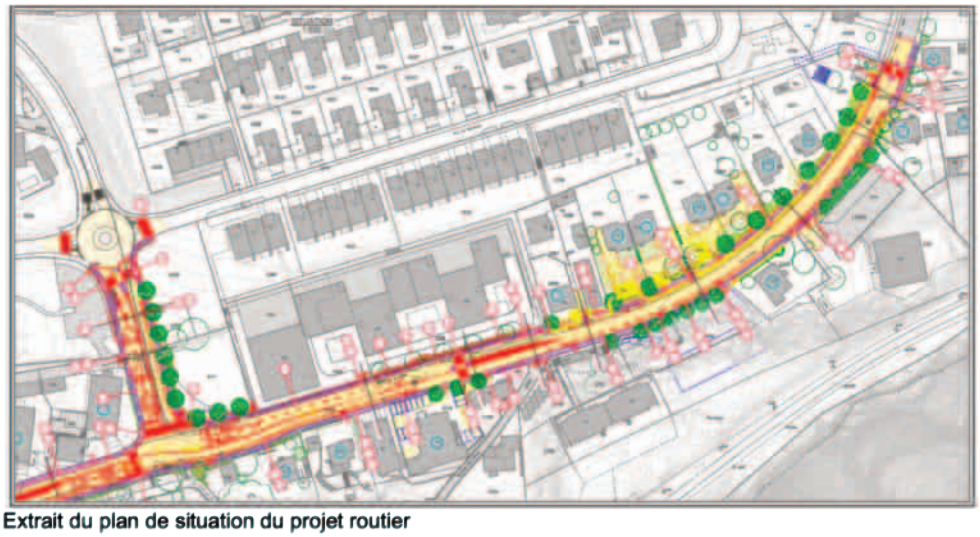
Actuellement les accès au PAD, illustrés ci-dessous, se font :
• par le nord, via la rue de Marteray, où se trouve également un arrêt de transports publics desservi par la ligne urbaine « Villars-sur-Glâne – Marteray ».
• par le sud, via la route de la Glâne, où se situe l'arrêt « Villars-sur-Glâne, Le Moléson », desservi par plusieurs lignes régionales des TPF.

La perméabilité piétonne du PAD permet de relier aisément ces deux arrêts de transports publics. Les accès au sud sont revus en coordination avec le projet de réaménagement de la route.
La liaison piétonne existante, située le long de la limite est du périmètre du concours, entre le nord et le sud du périmètre, doit être maintenue. La différence de niveau étant importante, l'accessibilité de cette liaison par des personnes à mobilité réduite (PMR) n'est pas demandée.



Emplacement des arrêts de transports publics

Un projet de réaménagement de la route de la Glâne, qui borde directement le périmètre du PAD dans sa partie sud, est en cours. Ce projet, mis à l'enquête en avril 2024, prévoit le réaménagement de la chaussée ainsi que l'assainissement du bruit routier.
Les adaptations du PAD tiennent compte des modifications induites par ce projet routier, et ont été reprises dans le plan de situation transmis en annexe 1.



Extrait du plan de situation du projet routier

22. PERIMÈTRE DU CONCOURS ET REGLEMENTATION EN VIGUEUR

Le périmètre du concours comprend la partie ouest du PAD, non encore développée, et qui regroupe plusieurs parcelles constructibles (RF 3282, 5009, 5170 et 5171).

Le solde du périmètre a été développé il y a une dizaine d'année, les plans de mise à l'enquête ainsi que des extraits de plans d'exécution sont annexés au présent programme.

Le plan d'implantation de la modification du PAD qui est en cours, et dont un extrait est joint ci-dessous avec sa légende, sert de base au développement du présent concours.

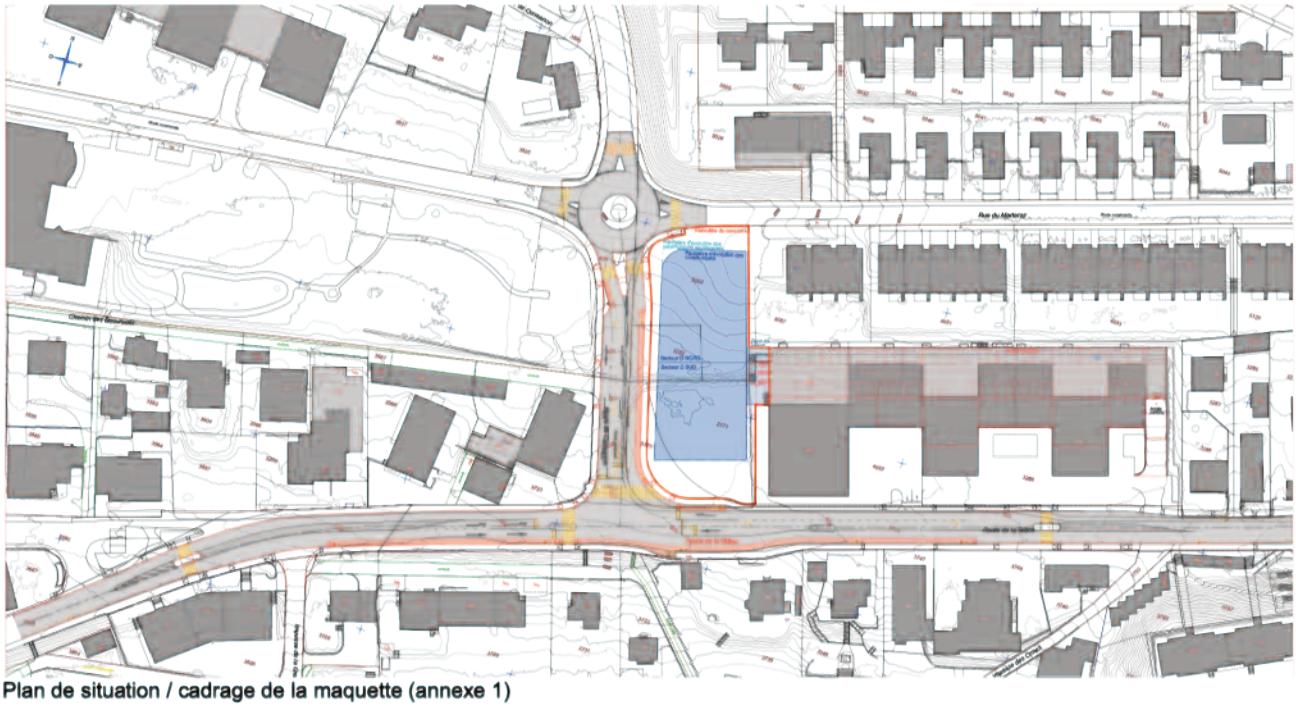


Périmètre d'évolution des constructions
5'400m² SP attribuée par périmètre d'évolution des constructions
661.00 Altitude maximale des constructions
Périmètre d'évolution des constructions souterraines
Itinéraire mixte piétons / vélos (tracé indicatif, principe contraignant)
Accès véhicule
Accès pér. de construction souterraine (position indicative) / à n'utiliser, dans le cadre du concours, que pour l'accès aux places visiteurs
Arbres à planter (position indicative)

Le périmètre D, situé dans le Secteur I du PAD, est destiné aux fonctions publiques et de services telles que commerce, artisanat, bureau, administration, etc. Alors que les niveaux en relation avec les espaces publics le long de la route de la Glâne ou de Cormanon sont obligatoirement affectés aux fonctions citées ci-dessus, les niveaux supérieurs des immeubles peuvent accueillir de l'habitation.

Les arbres existants, situés sur le périmètre de construction D, peuvent être abattus. Une nouvelle arborisation devra être proposée dans le cadre du projet.

Le plan de situation ci-dessous, transmis à tous les concurrents/tes au format .dwg, reprend la réglementation du PAD et correspond au cadrage de la maquette ainsi qu'au plan de situation demandé au chapitre 15, et faisant l'objet de l'annexe 1.



Plan de situation / cadrage de la maquette (annexe 1)

Les règles à appliquer pour le périmètre D, basées sur le règlement produit dans le cadre du dossier d'examen préalable de la révision du PAD (cf. annexe 2), sont les suivantes :

Altitudes maximales
Les cotes d'altitudes maximales pour le périmètre D sont fixées dans le plan d'implantation, à savoir : 676.00 m pour le secteur sud et 673.00 m pour le secteur nord.

Affectation
Seule l'habitation collective au sens de l'art. 57 ReLATeC est autorisée.

Périmètre d'évolution des constructions souterraines
Le plan d'implantation délimite le périmètre à l'intérieur duquel le parking souterrain doit être réalisé. D'autres affectations destinées à des surfaces utiles secondaires sont également possibles, telles que buanderies, locaux de rangement ou locaux techniques.
Le stationnement peut s'étendre sur plusieurs niveaux.

Alignements
Les bâtiments A, B, C et D sont impérativement liés de façon à former un front bâti homogène, constituant un socle pour les jardins supérieurs.

Surface constructible
Les surfaces de plancher (SP) maximales sont fixées par périmètre d'évolution des constructions. Elles figurent sur le plan d'implantation et dans le tableau ci-dessous :

Périmètres d'évolution des constructions	SP max (m²)	SP max (m²) par secteur
Périmètre A1	2'395	20'941
Périmètre A2	2'395	
Périmètre B1	1'330	
Périmètre B2	1'330	
Périmètre B3	1'330	
Périmètre C	3'325	
P2 (parking souterrain pour A1, A2, B1, B2, B3, C)	1'816	
Périmètre D + P1	7'020	
Périmètre E1	1'790	7'720
Périmètre E2	3'060	

Les SPmax indiquées pour les périmètres d'évolution des constructions D, K' et H' comprennent les constructions souterraines. Pour le périmètre D les SP à disposition sont de 7'020 m2, dont 1'620 m2 pour le parking souterrain.

Hauteurs et superstructures
La hauteur imposée des constructions est déterminée par la cote d'altitude indiquée sur le plan. Une tolérance de plus ou moins 1 m est admise. Les cheminées, superstructures techniques, panneaux solaires et cages d'ascenseur sont les seuls éléments qui peuvent la dépasser.

Toitures
La forme des toitures du périmètre D est libre. Les toits plats sont accessibles ou végétalisés.

Aire de circulation et détente
Cette aire est réservée à la circulation motorisée et abrite les espaces de stationnement extérieur des véhicules et vélos. La surface définie entre les périmètres C, D et le carrefour est exclusivement piétonne. La position dominante de la place au sud du périmètre D est à respecter de même que la cote d'altitude mentionnée sur le plan d'implantation.

Végétalisation
Les arbres existants à conserver figurent sur le plan d'implantation. Au surplus, les dispositions relatives aux mesures de protection des boisements hors-forêt de l'art. 15 RCU sont applicables.
Les secteurs qui doivent être végétalisés et arborisés sont indiqués sur le plan d'implantation. Les emplacements sont indicatifs, le principe est contraignant. L'alignement d'arbres le long de la rue du Marteray doit être préservé. Les nouvelles plantations doivent respecter les dispositions de l'art. 56 RCU relatif à la plantation et l'arborisation.

Cheminements piétons et mixtes
Les accès piétons doivent être suffisants afin de desservir de façon directe les différents bâtiments.
Les cheminements publics pour piétons sont à aménager aux endroits désignés sur le plan d'implantation. Les liaisons sont réalisées en même temps que les bâtiments des périmètres d'évolution adjacents.
Une liaison piétonne doit ainsi être prévue dans le cadre du concours, le long de la limite est du périmètre du concours, entre le nord et le sud du périmètre. La différence de niveau étant importante, l'accessibilité de cette liaison par des personnes à mobilité réduite (PMR) n'est pas demandée.

Accès et circulation motorisée
Les accès motorisés principaux au périmètre du PAD figurent sur le plan d'implantation (la position indiquée sur le plan est indicative, mais le principe est contraignant). Ces accès, figurant sur le plan d'implantation du PAD (cf. annexe 2) constituent l'entrée/sortie pour tous les véhicules et servent également aux engins lourds des sapeurs-pompiers.
Les accès aux périmètres d'évolution des constructions souterraines sont également indiqués sur le plan d'implantation. Aucune nouvelle rampe d'accès aux parking souterrain ne doit être développé dans le cadre du concours, l'accès prévu le long de la rue du Marteray étant réservé à l'accès à la zone de stationnement des véhicules visiteurs mentionnés au point 4.2 du programme du chapitre 24.

Protection contre le bruit
Un degré de sensibilité au bruit III est attribué à l'ensemble du PAD. L'Ordonnance fédérale du 15 décembre 1986 sur la protection contre le bruit (OPB) est applicable. Les projets doivent proposer des organisations de logement qui permettent de respecter les valeurs limites.

Afin de prendre en compte cet aspect dans le cadre du concours une étude spécifique a été réalisée par le bureau Triform (cf. annexe 7).

La conclusion de cette étude, à prendre en compte dans le cadre du concours, est l'application d'une des deux mesures architecturales suivantes pour la réalisation de fenêtres ouvrables, de locaux à usages sensibles au bruit, situées le long des routes de Cormanon et de la Glâne, à savoir :
- Ces fenêtres doivent donner sur l'un des trois côtés de loggias d'une surface d'au moins 6 m2, d'une profondeur de 2.0 m. minimum, avec un garde-corps plein et massif d'au moins 1.10 m. de haut.
- Ces fenêtres doivent donner sur des balcons d'une surface d'au moins 6 m2, d'une profondeur de 2.0 m. minimum, et comprenant des parapets pleins d'au moins 1.10 m. de hauteur.

Pour rappel les locaux à usages sensibles concernent toutes les pièces des logements (chambres, salons, salles à manger, bureaux), à l'exclusion des cuisines, réduits et locaux sanitaires.

23. DISPOSITIONS LEGALES

Dans l'élaboration de leur projet, les concurrents doivent tenir compte des éléments suivants :
- Plan de détail n°34-35 « Route de la Glâne » (cf. annexe 2),
- Plan d'aménagement local (PAL) en vigueur,
- Loi et règlement cantonaux sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC, ReLATeC),
- Prescriptions de l'Association des établissements cantonaux d'assurance incendie (AEAI),
- Règlement cantonal du 5 mars 2001 sur l'Energie,
- Norme SIA 500 relative aux constructions sans obstacles,
- Documentation technique 2.019 du bureau de prévention des accidents (bpa) concernant les Installations de baignade,
- Les normes suisses VSS 640065 (2011) Stationnement – Détermination des besoins et choix de l'emplacement des aménagements de stationnement pour vélos, VSS 640066 (2011) Stationnement – Conception des aménagements de stationnement pour vélos, VSS 640280 (2013) Stationnement - Bases, VSS 40281 (2019) Stationnement ; conception et équipement des installations de stationnement, VSS 40291 (2021) Stationnement ; disposition et géométrie des installations pour voitures de tourisme et motocycles et VSS 40292A (2019), Stationnement ; conception et équipement des installations de stationnement,
- Instructions techniques pour la construction et les ouvrages de protection (ITC / ITAP).

Le projet devra correspondre au standard « Minergie P » (version 2025) ou A, ou équivalent. La Fondation souhaite des bâtiments consommant peu d'énergie (frais d'énergie bas) et favorisant l'utilisation d'énergies renouvelables.

La Fondation souhaite que le choix des matériaux se porte sur des matériaux sains et écologiques, mais également sur des matériaux demandant peu d'entretien, en adéquation avec leur utilisation, et avec une durée de vie élevée.

Pour information une étude géologique et géotechnique, jointe en annexe 6, a été réalisée en 2014 dans le cadre du développement de la première étape du PAD.

24. PROGRAMME DES LOCAUX ET AMENAGEMENTS

Le programme à développer est détaillé ci-dessous. Les surfaces indiquées sont des surfaces nettes utiles, selon la norme SIA 416.
L'accès aux personnes à mobilité réduite devra être assuré en évitant toute barrière architecturale.
Bien que la surface des aménagements extérieurs soit limitée, une attention particulière sera portée à la qualité des espaces verts extérieurs, et récréatifs, en favorisant l'aménagement de végétation et de surfaces perméables, en pleine terre, permettant de limiter le développement d'îlots de chaleurs sur le site, ainsi que la proximité avec des voies de circulation à forte fréquentation.

Le règlement du PAD définit les surfaces de plancher (SP selon norme SIA 416) maximales à développer, soit 5'400 m2 pour les surfaces de logement et d'activités, auxquelles viennent s'ajouter les 1'620 m2 de surface de plancher à disposition pour le développement du parking souterrain.

PROGRAMME DES LOCAUX

1. Logements à loyer modéré

La taille suggérée des logements varie du 2 pièces au 5 pièces, selon le tableau ci-dessous indiquant les dimensions minimales attendues des différents espaces composant chaque unité de logement. Les articles du ReLATec doivent également être pris en compte, selon les informations mentionnées en page 20.

Taille du logement	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces	7 pièces
Pièce (Le nombre de pièces définit la taille du logement)							
Surface (m²)	≥14	≥14 ≥10	≥14 ≥10	≥14 ≥10	≥14 ≥10	≥14 ≥10	≥14 ≥10
Surface nette habitable (m²)	30	45	60	80	100	120	140
Surfaces de circulation	Largeur de 90 cm Dégagement de 120×120 cm devant la porte de la pièce						
Cuisine							
Nombre de modules	4.5	4.5	5.5	5.5	6.5	6.5	7.5
Surface (m²)	5	5	6	6	7	7	8
Coin repas							
Places assises	2	3	4	6	8	10	12
Dimensions (cm)	160×160	160×270	180×270	240×270	300×270	360×270	420×270
Surface (m²)	2.5	4.5	5	6.5	8	10	11.5
Sanitaires							
Nombre de locaux	1	1	1	2	2	2	3
Surface (m²)	3.8	3.8	3.8	3.8 2	3.8 2	3.8 2	3.8 2
Zone de rangement							
Nombre de modules	2	2	3	4	5	6	7
Surface (m²)	2	2	2.5	3.5	4.5	5.5	6.5
Espaces extérieurs (m²)	3	3	4	4	5	5	6

1.1 Logements de 2 à 5 pièces		Le nombre de logements à développer n'est pas défini et variera en fonction des projets. La répartition du nombre d'appartements à prendre en compte, par type, est par contre la suivante : - 20% de 2 pièces, d'une surface nette habitable (SUP selon SIA 416) située entre 51 et 57 m2, - 20% de 3 pièces, d'une surface nette habitable (SUP selon SIA 416) située entre 70 et 78 m2, - 30% de 4 pièces, d'une surface nette habitable (SUP selon SIA 416) située entre 90 et 98 m2, - 30% de 5 pièces, d'une surface nette habitable (SUP selon SIA 416) située entre 114 et 124 m2. La publication de l'Office fédéral du logement (OFL) « Concevoir, évaluer et comparer des logements », Edition 2015, est jointe en annexe 5, pour information. Le chapitre 25 définit les caractéristiques attendues des logements faisant l'objet du présent concours. En plus des espaces composant chaque unité de logement, indiqués dans le tableau ci-dessus, chaque appartement doit disposer d'une colonne de lavage (machine à laver le linge + sèche-linge superposé) ainsi que d'une cave d'une superficie allant de 3 à 5 m2, en fonction de la taille du logement.
1.2 Local commun	env. 50 m2	Local commun, équipé d'une cuisinette composée de 6 modules de 60cm de largeur. L'accès direct, ou indirect à un espace extérieur (cf. point 5 du présent programme) est une option qu'il est possible de proposer.
1.3 Sanitaire commun	env. 3 m2	Wc accessible aux personnes à mobilité réduite, situé à proximité du local commun du point 1.2, mais bénéficiant d'un accès indépendant depuis la zone de circulation commune.
1.4 Local à poussettes	env. 30 m2	Local de rangement pour les poussettes, avec accès depuis le hall d'entrée.
1.5 Local de conciergerie	10 m2	Local situé à proximité du/des hall/s d'entrée du bâtiment.
1.6 Locaux techniques	120 m2	Local abritant la production de chaleur, d'une surface de 40 m2. Local abritant le système de ventilation, d'une surface de 60 m2. Local abritant les installations électriques, d'une surface de 20 m2.
2. Activités		Des espaces d'activités sont à prévoir au rez-de-chaussée. Ces espaces doivent être flexibles, modulables et pouvoir profiter d'un accès direct et indépendant depuis l'extérieur.
2.1 Surfaces d'activités	env. 800 m2	Le projet doit prendre en compte un agrandissement des surfaces actuelles du garage, en proposant une liaison véhicules intérieure au niveau du rez-de-chaussée (alt. 660.25), en prolongement des locaux de services situés au nord-ouest du garage actuel. Un vide d'étage de 3.5 mètres est demandé.

		Les espaces côté sud abriteront une zone d'exposition/d'activités et les espaces nord, non occupés par les espaces de services des logements (locaux techniques, caves, etc.), serviront de stockage complémentaire ou d'atelier pour le garage, respectivement pour les éventuelles surfaces d'activités. Ces surfaces doivent également pouvoir être utilisées de manière indépendante, par rapport au garage actuel, et bénéficier de leur propre accès. L'organisation proposée doit permettre d'y développer plusieurs surfaces, de grandeurs diverses, et bénéficiant de locaux de services (vestiaires, sanitaires, cuisinette, rangement, etc.).
3. Abri PC de 100 places	110 m2	Abri PC de 100 places, selon les instructions techniques pour la construction d'abris obligatoires (ITAP) de 1984. Les caves peuvent être aménagées dans les abris PC.
4. Places de stationnement		L'organisation des places de stationnement doivent prendre en compte les normes suisses VSS mentionnées au chapitre 23.
4.1 Places de stationnement véhicules	40 pl.	Parking souterrain de 40 places de parc, défini dans la cadre du PAD. L'accès existant se fait par la route de la Glâne, via le parking développé au sous-sol du complexe voisin et dont les plans sont transmis en annexe 3. L'accès prévu dans le dossier d'adaptation du PAD n°34-35, le long de la rue du Marteray, ne peut pas être utilisé pour desservir le parking souterrain.
4.2 Parking de stationnement véhicules visiteurs	5 pl.	Parking de 5 places de parc, situé à l'extérieur, ou éventuellement couvert. Son accès doit être libre et se réaliser depuis la rue du Marteray, selon les indications mentionnées sur le plan d'implantation du dossier d'adaptation du PAD n°34-35.
4.3 Places de stationnement 2 roues	120 pl.	10 places extérieures non couvertes, de courte durée, à proximité de l'/des entrée/s du bâtiment. 20 places extérieures couvertes, à proximité de l'/des entrée/s du bâtiment. 90 places couvertes et sécurisées, à proximité du/des hall/s d'entrée du bâtiment. Le dimensionnement des places devra permettre le stationnement de 2 roues de différents types (vélos, vélos électriques, vélo-cargo, motos, etc.)
5 Aménagements extérieurs		
5.1 Places et jardin extérieurs	env. 300 m2	Développer des espaces extérieurs communs pour les habitants, et pour toutes les classes d'âge (enfants, adultes, séniors), sous forme de place, de jardin ou de toiture aménagée.

25. CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

Basées sur les recommandations de l'Office fédéral du logement (OFL), le but du projet est de développer le plus grand nombre d'appartements, avec la répartition et les caractéristiques suivantes :

20% de 2 pièces, d'une surface nette habitable (SUP selon SIA 416) située entre 51 et 57 m2,
20% de 3 pièces, d'une surface nette habitable (SUP selon SIA 416) située entre 70 et 78 m2,
30% de 4 pièces, d'une surface nette habitable (SUP selon SIA 416) située entre 90 et 98 m2,
30% de 5 pièces. d'une surface nette habitable (SUP selon SIA 416) située entre 114 et 124 m2.

Le respect des fourchettes de surfaces indiquées est primordial puisqu'il permet d'obtenir les subventions nécessaires à la réalisation du projet.

Les informations ci-dessous, découlant de la publication « Concevoir, évaluer et comparer des logements », Edition 2015, édictée par l'OFL, sont à prendre en compte :

Pièces
Les pièces sont neutres du point de vue de leur affectation. Sont considérées comme pièces, les zones de séjour communes, telles que les surfaces ouvertes avec cuisine adjacente, ou les espaces de séjour à usage individuel pouvant être fermés, tels que les locaux de travail ou les chambres à coucher. La pièce principale d'un logement mesure au moins 14 m2. Toutes les autres pièces mesurent au moins 10 m2, pour autant que les règlements cantonaux n'autorisent pas des pièces plus petites. (Fig.7)
Pour déterminer la taille du logement (p.ex. 4 pièces), on additionne les pièces. Les demi-pièces ne peuvent pas être incluses dans le décompte, car elles sont répertoriées comme coin repas et/ou surfaces supplémentaires.

Surface nette habitable
La surface nette habitable englobe toutes les surfaces au sol accessibles et utilisables à l'intérieur du logement, d'une hauteur minimale de 150 cm.

Surfaces de circulation
Toutes les zones d'utilisation et pièces, à l'exception des espaces extérieurs privés, doivent être accessibles par des surfaces de circulation de 90 cm de largeur, ainsi qu'un dégagement de 120 × 120 cm devant chaque porte. Les encadrements de porte ménagent un passage d'au moins 80 cm. Si une pièce n'a qu'une affectation (p.ex. coin repas), la surface de circulation s'arrête à son accès. Si plusieurs affectations sont réunies dans une pièce, p.ex. cuisine et coin repas, la surface de circulation doit en atteindre toutes les parties. Les surfaces déjà dévolues à d'autres usages ne doivent pas être recomptées comme surfaces de circulation.

Cuisine
La cuisine se compose de modules de 60×60 cm et offre un dégagement de 120 cm de profondeur devant ceux-ci. Le dégagement ne doit pas recouper la surface de circulation.

Coin repas
La taille du coin repas est définie par le nombre de places assises. Le coin repas est installé à côté de la cuisine, des surfaces de circulation ou sur une surface complémentaire. Si la cuisine est dans un espace séparé, elle doit au moins offrir, indépendamment de la taille du logement, une place suffisante pour une table de 2 personnes (160 ×160 cm).

Sanitaires
Pour le 1er et le 3e local sanitaire, toutes les dimensions de la pièce mesurent au moins 170 cm. Les équipements incluent des toilettes (WC), un lavabo (L) et une douche (D) ou une baignoire (B). Les dimensions du 2e local sanitaire ne sont pas inférieures à 120 cm et des toilettes (WC) et un lavabo (L) font partie de l'équipement. Au moins un local sanitaire du logement doit offrir les dimensions et la configuration des équipements dits «sans obstacles» selon la norme SIA 500 (chapitre 10.2).

Rangements
Les rangements se composent de modules-armoires de 60 × 60 cm avec un dégagement de 90 cm de profondeur devant. Ceux-ci peuvent être installés dans les surfaces de circulation, dans la cuisine et/ou les sanitaires, ainsi que dans un local séparé (réduit). Le dégagement peut recouper la surface de circulation. Les armoires sur toute la hauteur de la pièce comptent comme modules entiers (≥180cm) et celles d'une hauteur de 90 cm comme demi-modules. Les modules installés dans un réduit comptent double.

Espaces extérieurs
Chaque logement doit disposer d'un espace extérieur directement accessible d'une profondeur minimale de 140 cm. Il peut s'agir d'un balcon, d'une terrasse, d'un jardin ou d'un jardin en toiture. Si des zones intermédiaires se trouvent hors du périmètre thermiquement isolé (voir glossaire «Surfaces supplémentaires»), elles peuvent être décomptées comme espaces extérieurs. L'accès à l'espace extérieur doit si possible être dépourvu de seuil.

Surfaces de circulation dans l'environnement immédiat
Les zones de circulation incluent les cages d'escaliers, les surfaces de circulation en ligne droite de 120 cm de largeur, les dégagements de 140×170 cm par couloir ou coursive, ainsi que les dégagements de 140×170 cm devant les portes palières des logements, des ascenseurs ou d'autres passages fréquemment empruntés. Ces surfaces peuvent se chevaucher. Les encadrements de porte ménagent un passage d'au moins 80 cm.

Durabilité
La durabilité des logements sociaux en Suisse intègre désormais la lutte contre la surchauffe estivale comme un enjeu majeur, le changement climatique menaçant le confort estival. Les principes clés incluent l'isolation thermique de qualité, le stockage de la chaleur (inertie), la possibilité de ventiler efficacement l'habitat pendant la nuit, et surtout une protection solaire extérieure efficace (stores, brise-soleil).

Les logements proposés doivent bien entendu respecter également les articles du Règlement d'exécution de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions du Canton de Fribourg (ReLATeC), les particularités principales étant résumées ci-dessous :

Surface minimale des pièces d'habitation
La surface de la chambre pour une personne ne doit pas être inférieure à 10 m². Des pièces plus petites ne sont admises que si elles peuvent être réunies à d'autres pièces.
La surface d'une chambre pour deux personnes ne doit pas être inférieure à 14 m², et celle d'un séjour ne doit pas être inférieure à 16 m²,

Vides d'étage
Les vides d'étage, au sens du chiffre 5.4 de l'annexe de l'accord intercantonal harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions (AIHC), ne peuvent être inférieurs à 2,40 m.
Le vide d'étage minimal doit être observé sur la moitié au moins de la surface de chaque pièce lorsque le plafond suit la pente du toit.

Ensoleillement, éclairage et aération
Dans les locaux d'habitation, la surface d'éclairage des fenêtres ne peut être inférieure à un dixième de la surface de la pièce et doit être au minimum de 1 m².
Les locaux doivent être éclairés naturellement et bénéficier d'une orientation convenant à leur affectation; la hauteur des allèges de fenêtres ne doit pas dépasser 1,20 m et la vue doit être dégagée horizontalement sur une distance de 4 mètres au minimum.
Tout local doit être aéré soit naturellement par une ou plusieurs portes ou fenêtres, soit par un système de ventilation.

III. APPROBATION DU PROGRAMME

Le présent programme a été approuvé par le jury.

M. Bruno Marmier, Président du jury 

M. François Grangier, Vice-Présidente du jury 

M. Jean-Pierre Gauch 

Mme Lya Blanc 

M. Rafael Eloi 

M. Valentin Kunik 

M. Armon Semadeni 

M. Anatolio Monney 

M. Alexandre Clerc 

Mme Isabelle del Rizzo 

Mme Catherine Duvoisin 

La commission des concours et mandats d'étude parallèles a examiné le programme. Il est conforme au règlement des concours d'architecture et d'ingénierie SIA 142, édition 2009.

Les exigences en matière des honoraires de ce programme ne sont pas soumises à un examen de conformité en vertu du Règlement SIA 142.

IV. RÉPONSES AUX QUESTIONS

Remarque : Les questions ont été reprises avec la formulation reçue.

Question 1 : *Combien de participants se sont inscrits au concours jusqu'à présent ?*
Réponse 1 : 22.

Question 2 : *Un architecte ou bureau d'architecture établi au Kosovo est-il admis à participer au présent concours, pour autant qu'il remplisse les autres conditions demandées ?*
Réponse 2 : Oui, pour autant qu'il respecte les conditions de participation du programme du concours.

Question 3 : *Concernant les concurrents étrangers, l'attestation d'équivalence du diplôme doit-elle impérativement être délivrée par le REG avec un niveau A ou B au moment de l'inscription, ou une reconnaissance du diplôme délivrée par le SEFRI est-elle également admise ?*
Réponse 3 : Il est nécessaire de transmettre une attestation délivrée par le REG, comme mentionné dans les conditions de participation du programme du concours.

Question 4 : *Dans le cas où un concurrent étranger serait primé ou recommandé pour la poursuite du mandat, serait-il possible, après la levée de l'anonymat, de s'adjoindre un bureau d'architecture suisse ou un partenaire local afin de répondre aux exigences de capacité technique, organisationnelle et administrative pour la suite du mandat ?*
Réponse 4 : Oui.

Question 5 : *Un·e architecte employé·e qui remplit les conditions de participation peut-il·elle participer au concours pour autant que son employeur·se n'y participe pas lui·elle-même au titre d'organisateur·rice, de membre du jury, d'expert·e ou de concurrent·e?*
Réponse 5 : Oui.

Question 6 : *Liaison véhicules et porte de garage existante Une porte de garage existante, située au niveau de la rue sous les jardins supérieurs, permet actuellement la sortie des véhicules. Cette porte se trouve à l'intérieur de la « zone de liaison » indiquée sur le plan de situation. La liaison véhicules intérieure demandée (rez-de-chaussée, alt. 660.25) doit-elle impérativement maintenir le fonctionnement de cette porte existante ? Ou est-il admis de condamner cette porte et de prolonger le socle existant à ce niveau, afin de relier le nouveau bâtiment au bâtiment existant ?*
Réponse 6 : Non. Oui. Voir également les réponses aux questions 9 et 47.

Question 7 : *Extension du garage – comptabilisation des surfaces Le point 2.1 du programme des locaux indique que le projet doit prendre en compte un agrandissement des surfaces actuelles du garage, via la liaison véhicules intérieure au niveau du rez-de-chaussée (alt. 660.25). Les surfaces dédiées à cet agrandissement du garage sont-elles comprises dans les env. 800 m² de surfaces d'activités demandés, ou sont comptabilisées dans le parking souterrain?*
Réponse 7 : Les 800 m2 correspondent à l'agrandissement des surfaces actuelles du garage, au rez-de-chaussée. Voir également la réponse à la question 8.

Question 8 : *Extension du garage – surface souhaitée Le Maître de l'ouvrage a-t-il une attente précise quant à la surface à attribuer à l'extension du garage par rapport aux surfaces d'activités indépendantes ? Si oui, combien de m² sont souhaités pour cette extension ?*
Réponse 8 : Non, se référer au point 2.1 du programme des locaux. Voir également les réponses aux questions 7 et 15.

Question 9 : *Extension du garage – sortie de véhicules Une sortie de véhicules indépendante, située entre les bâtiments C et D, est-elle nécessaire pour l'extension du garage, ou la circulation des véhicules s'effectue-t-elle exclusivement via le garage existant ?*
Réponse 9 : Une sortie de véhicules indépendante, située entre les périmètres d'évolution des constructions C et D, doit être proposée. Voir également les réponses aux questions 6 et 47.

Question 10 : *Distances et rapport entre les bâtiments C et D Quelles distances aux limites les nouvelles constructions du périmètre D doivent-elles respecter par rapport au bâtiment existant du garage (périmètre C) ? Par ailleurs, l'art. 8 du règlement du PAD indique que les bâtiments A, B, C et D sont « impérativement liés de façon à former un front bâti homogène ». Cette liaison doit-elle être comprise comme une continuité bâtie ininterrompue, ou une césure ponctuelle (par exemple un passage piéton) entre les bâtiments C et D est-elle admissible, pour autant que le socle reste continu ?*

Réponse 10 : La réglementation du PAD n°34-35 « Route de la Glâne » doit être pris en compte, comprenant notamment le périmètre d'évolution des constructions. La continuité bâtie peut être obtenue sous différentes formes pour autant qu'elles respectent la réglementation du PAD n°34-35 « Route de la Glâne ».

Question 11 : *Vide d'étage des logements Le ReLATeC fixe le vide d'étage minimal des pièces d'habitation à 2.40 m. Le Maître de l'ouvrage souhaite-t-il un vide d'étage minimal supérieur à cette valeur légale pour les logements ?*

Réponse 11 : Laissé à la libre appréciation du/de la concurrent/e.

Question 12 : *Contraintes OPAM Le programme indique que le site se trouve dans un périmètre OPAM et demande de prévoir des voies d'évacuation le long de la limite est, connectées aux cheminements piétonniers existants. Pouvez-vous préciser l'ensemble des contraintes OPAM applicables au projet (distances à respecter par rapport à l'axe de la route de la Glâne, mesures constructives sur les façades exposées, dispositions de l'art. 14 RCU, etc.) ? La voie d'évacuation mentionnée constitue-t-elle la seule exigence à prendre en compte au stade du concours ?*

Réponse 12 : Le PAD n°34-35 « Route de la Glâne » étant actuellement en examen auprès du Canton, aucune exigence complémentaire n'est à ce jour connue. Merci de vous référer aux informations transmises dans le programme du concours. Oui.

Question 13 : *Altitudes maximales et tolérance Le programme fixe les cotes d'altitude du périmètre D à 676.00 m pour le secteur sud et 673.00 m pour le secteur nord. L'art. 10 du règlement du PAD précise qu'une tolérance de ±1 m est admise sur la hauteur imposée. Pouvons-nous considérer que les altitudes maximales tolérées sont donc respectivement de 677.00 m et 674.00 m ? Ou les cotes indiquées dans le programme intègrent-elles déjà cette tolérance ? Par ailleurs, ces cotes doivent-elles être comprises comme des hauteurs imposées (à atteindre) ou comme des maxima ?*

Réponse 13 : Oui, il est possible de prendre en compte 677.00 m pour le secteur sud, et 674.00 m pour le secteur nord, comme altitudes maximales. Il est par contre possible de proposer un projet avec des altitudes inférieures.

Question 14 : *Mesures acoustiques – loggias et balcons Les spécifications relatives aux loggias et balcons mentionnées dans la note technique acoustique (surface min. 6 m², profondeur min. 2.0 m, garde-corps plein de 1.10 m, plafond absorbant $\alpha \geq 0.6$) sont-elles contraignantes au stade du concours, ou constituent-elles des recommandations indicatives ?*

Réponse 14 : Il est obligatoire de prendre en compte dans le projet les informations de la note technique acoustique.

Question 15 : *Nature des surfaces d'activités Les env. 800 m² de surfaces d'activités sont-ils destinés exclusivement à l'extension du garage, ou le Maître de l'ouvrage souhaite-t-il y développer d'autres types d'activités ? Dans ce cas, pouvez-vous préciser quel type d'activités le Maître de l'ouvrage envisage à cet emplacement (par exemple : épicerie, bureaux, café, boulangerie) ?*

Réponse 15 : Voir réponses aux questions 7 et 8.

Question 16 : *Éléments en saillie hors du périmètre d'évolution des constructions Des éléments en porte-à-faux tels que balcons, marquises, avant-toits ou corniches de toiture peuvent-ils dépasser la limite du périmètre d'évolution des constructions ? Ou l'ensemble des éléments construits, y compris les saillies, doit-il impérativement s'inscrire à l'intérieur de ce périmètre ?*

Réponse 16 : Une saillie peut empiéter de maximum 1 mètre par rapport au périmètre d'évolution des constructions. Se référer à l'art. 76 de la ReLATeC.

Question 17 : *Surface de plancher : les caves souterraines, le local technique et l'abri doivent-ils être pris en compte dans les 5 400 m² (pour les surfaces de logement et d'activités) du périmètre D ou dans les 1 620 m² du périmètre P1 (développement du parking souterrain) ?*

Réponse 17 : Ces locaux peuvent être pris en compte dans les 5'400 m2, comme les 1'620 m2. Voir également les réponses aux questions 35, 71, 78 et 79.

Question 18 : *Combien de salles d'eau faut-il prévoir par appartement ? Faut-il se fier au tableau du système d'évaluation des logements SEL, selon lequel deux salles d'eau ne sont exigées qu'à partir d'un appartement de 4 pièces et demie ?*

Réponse 18 : Le tableau au point 1 du chapitre 24 du programme du concours est une recommandation représentative du type de logement attendu. Il est possible de s'en éloigner pour autant que cela reste rationnel et cohérent..

Question 19 : *Y a-t-il une hauteur minimale pour le rez-de-chaussée ?*

Réponse 19 : Un vide d'étage de 3.5 mètres est demandé au point 2.1 du chapitre 24 du programme du concours.

Question 20 : *Art. 5.9 : « Les cotes d'altitude maximales pour le périmètre D sont fixées [...] » / Art. 10.1 : « La hauteur imposée des constructions est déterminée par la cote d'altitude indiquée sur le plan. Une tolérance de plus ou moins 1 m est admise. [...] » La hauteur de construction prescrite correspond-elle à un maximum ou la hauteur des bâtiments doit-elle se situer partout dans la limite de la tolérance de +/- 1 m ?*

Réponse 20 : Voir réponse à la question 13.

Question 21 : *Serait-il possible de mettre à la disposition des participants un fichier DWG représentant le rez-de-chaussée actuel du bâtiment adjacent, avec le garage ?*

Réponse 21 : Le plan du rez-de-chaussée, au format dwg, est téléchargeable sur simap.

Question 22 : *Existe-t-il une réglementation concernant les attiques ?*

Réponse 22 : Non.

Question 23 : *Faut-il que toutes les pièces puissent servir de chambres à coucher, c'est-à-dire que le salon doit-il pouvoir être séparé ?*

Réponse 23 : Laissé à la libre appréciation du/de la concurrent/e.

Question 24 : *Faut-il s'attendre à une répartition 1:1, c'est-à-dire qu'un appartement de 4,5 pièces devrait comporter 4 chambres ?*

Réponse 24 : Laissé à la libre appréciation du/de la concurrent/e. Pour information à Fribourg un 4.5 pièce comporte 3 chambres à coucher ainsi qu'un espace séjour/coin à manger/cuisine, ou séjour et cuisine habitable séparés.

Question 25 : *« Surfaces d'activités » : avons-nous bien compris qu'il s'agit d'un espace d'exposition destiné à l'entreprise de garages située à l'est ? Quelle sera la superficie de cette zone d'exposition ?*

Réponse 25 : Oui. La surface est de 800 m2.

Question 26 : *La liaison avec le garage adjacent s'étendrait au-delà de la limite de notre parcelle. Cette liaison peut-elle aller jusqu'à la limite sud du périmètre d'évolution des constructions ?*

Réponse 26 : Non.

Question 27 : *Quelles mesures concrètes prévues dans le projet de construction présenté pour la route de la Glâne contribuent réellement à réduire le bruit ?*
Réponse 27 : Celles proposées dans l'étude acoustique du 16 avril 2026.

Question 28 : *Une coursive extérieure serait-elle envisageable pour le maître d'ouvrage ?*
Réponse 28 : Oui.

Question 29 : *Les coursives extérieures permettant d'accéder aux appartements sont-elles prises en compte, en tout ou en partie, dans la surface de plancher ?*
Réponse 29 : Non, pour autant qu'elles ne soient pas fermées.

Question 30 : *Peut-on donner une estimation précise de la réduction en dB(A) des émissions sonores grâce aux mesures d'atténuation du bruit mises en place sur les routes adjacentes ?*
Réponse 30 : Information non connue du MO. Se référer au programme du concours.

Question 31 : *Les espaces extérieurs privés doivent-ils être systématiquement séparés des espaces publics ou semi-privés, ou peuvent-ils, par exemple, être combinés avec des coursives extérieures ?*
Réponse 31 : Laissé à la libre appréciation du/de la concurrent/e.

Question 32 : *Le contrôle du respect des exigences en matière de protection contre le bruit doit-il être effectué exclusivement selon l'OPB mentionnée dans le programme, ou convient-il également de tenir compte des dispositions de l'art. 22 LPE relatives aux autorisations de construire dans les zones exposées au bruit ?*
Réponse 32 : Oui. Les mesures de protection contre le bruit, énoncées dans l'étude acoustique du 16 avril 2026, doivent permettre le respect des exigences de l'art. 31 OPB.

Question 33 : *Pour les surfaces destinées au logement, les solutions prévues à l'art. 22, al. 2a, ch. 1, 2 ou 3 LPE peuvent-elles être considérées comme conformes dans le cadre du concours ?*
Réponse 33 : Les mesures de protection contre le bruit à prendre en compte dans la cadre du concours sont celles énoncées dans l'étude acoustique du 16 avril 2026. Voir également la réponse à la question 32.

Question 34 : *Au vu du peu d'espace disponible sur la mise en page A1, serait-il envisageable de représenter les plans des typologies à l'échelle 1:100 plutôt qu'au 1:50, tout en conservant le même niveau de détail ?*
Réponse 34 : La mise en page A1 permet de représenter les 4 appartements demandés à l'échelle 1 :50.

Question 35 : *Est-ce que le P1 (1 620 m² SP) prend uniquement en compte le parking souterrain, ou toute fonction située en niveau enterré ? Autrement dit, toute surface enterrée est-elle comprise dans le calcul du P1 ?*
Réponse 35 : Il est possible d'utiliser ces 1'620 m² pour d'autres locaux souterrains du moment que 40 places de parc y prennent place. Voir également les réponses aux questions 17, 71, 78 et 79.

Question 36 : *La pleine utilisation de la SPmax est-elle privilégiée au détriment des espaces extérieurs, des jardins, etc. ?*
Réponse 36 : Non, laissé à la libre appréciation du/de la concurrent/e.

Question 37 : *Serait-il possible d'obtenir l'élévation ouest complète du garage ainsi que le plan du rez-de-chaussée au format DWG ?*
Réponse 37 : Ces plans, au format dwg, sont téléchargeables sur simap.

Question 38 : *L'article 83 « Distances » de la ReLATeC est-il applicable dans le présent cas ? Les bâtiments situés dans le périmètre D sont-ils soumis à une restriction concernant leur longueur ? Ou bien la limite du périmètre de construction constitue-t-elle la seule contrainte en matière de longueur ?*

Réponse 38 : Non. Non. Oui.

Question 39 : *Dans l'étude préliminaire du bureau PAGE architectes, le périmètre d'implantation D permettait le développement d'une surface brute de plancher de 3 500 m². Or, pour ce même périmètre, vous mentionnez une surface de plancher (SP) de 5 400 m² dans le programme du concours actuel, soit 1 900 m² de plus que ce qui était initialement prévu. Le maître de l'ouvrage souhaite-il une exploitation maximale de la parcelle, ou privilégie-t-elle un projet offrant une grande qualité d'espaces extérieurs ainsi qu'une implantation urbaine à l'échelle du quartier ?*

Réponse 39 : Le MO souhaite une solution de qualité permettant de s'approcher au maximum du potentiel constructible prévu dans le PAD à l'étude. Cela permettra également d'assurer la viabilité du projet.

Question 40 : *Y a-t-il un coefficient de végétalisation ou une exigence minimale en matière d'espaces verts pour la parcelle, en dehors des 300 m² demandés ?*

Réponse 40 : Non.

Question 41 : *Des éléments en saillie ou en porte-à-faux (balcons ouverts, marquises, avant-toits) sont-ils autorisés à dépasser la limite du périmètre d'évolution des constructions ? Ou l'ensemble des éléments construits, y compris les saillies, doit-il impérativement s'inscrire à l'intérieur de ce périmètre ? Dans l'hypothèse où de tels dépassements seraient admis, quelles sont les conditions applicables, notamment en termes de profondeur maximale autorisée et de hauteur minimale à partir de laquelle ils peuvent être réalisés ?*

Réponse 41 : Voir réponse à la question 16. Non. Se référer à l'art. 76 de la ReLATeC.

Question 42 : *Concernant la superficie des appartements, doit-on se référer au tableau figurant à la page 16 du programme, ou est-ce le point 1.1 de la page 17 qui fait foi ?*

Réponse 42 : Se référer au point 1.1 de la page 17, le tableau de la page 16 indiquant des dimensions minimales attendues.

Question 43 : *Combien d'équipes sont, à ce jour, inscrites au concours ?*

Réponse 43 : Voir réponse à la question 1.

Question 44 : *En comparant la maquette fournie, le plan de situation et l'état existant actuel, il apparait que la maquette ne reflète pas la situation existante. En effet, l'extension du garage au nord-ouest du garage (bâtiment C selon PAD) ainsi que sa liaison avec le reste du quartier n'ont pas été réalisés sur la maquette. Dès lors, est-il attendu que chaque participant réalise par ses soins cette volumétrie existante ?*

Réponse 44 : Oui.

Question 45 : *Concernant la place au sud du périmètre D, il est spécifié que l'altitude de +661.00m doit être respectée. Or, la route de la Glâne située à proximité immédiate de ladite place se situe à une altitude de +659.00m et le centre du carrefour à sens giratoire à proximité se situe à 658.70m d'altitude, soit près de 2.30m en-dessous du niveau de la place attendue. Cela impliquerait l'aménagement d'un mur ou talus d'une certaine importance. Dès lors, est-ce que ce niveau donné de +661.00m pour la place au sud du périmètre D est correct ?*

Réponse 45 : Le niveau de +661 m., découlant du concept du PAD de 2001, est correct. Il est par contre possible de prévoir une altitude inférieure à + 661 m. pour cette place, en gardant le principe de position dominante mentionnée dans le PAD. Une modification de cette altitude pourra être faite, si nécessaire, dans le cadre de la mise à l'enquête du PAD.

Question 46 : *Il est demandé que le projet corresponde au standard Minergie P ou A ou équivalent. Est-il attendu de la part des participants de simplement respecter au mieux ce standard et ses exigences ou est-il attendu que le projet obtienne une certification lors de la réalisation ?*

Réponse 46 : Le projet doit permettre d'atteindre un des standard mentionné.

Question 47 : *Concernant l'accès aux locaux de services au nord-ouest garage actuel (bâtiment C du PAD), celui-ci se fait via un accès accessible aux voitures le long du bâtiment existant, qui ne fait pas partie du périmètre du concours. Sur le PAD fourni, un cheminement piéton est prévu le long de la limite Est du périmètre D, ce qui implique son passage à proximité de l'accès voitures. Dès lors, est-il prévu de conserver ou non l'usage actuel de cette voie d'accès aux véhicules pour les activités du garage (bâtiment C du PAD)?*

Réponse 47 : Oui, voir également les réponses aux questions 6 et 9.

Question 48 : *PAD stationnement _ Selon le document le art.57 alinéa 6 : une étude détaillée doit être effectuée pour définir l'offre en cases de stationnement nécessaire. Cela signifie que la VSS n'est pas a appliqué pour définir l'offre en cases de stationnement ? Pourriez vous nous confirmer que le nombre de 40 places est bien généré par cette analyse dans le cadre du PAD.*

Réponse 48 : Aucune étude détaillée n'a été effectuée pour le moment. Le nombre de places de stationnent pour véhicules à prendre en compte dans le cadre du concours est de 40.

Question 49 : *Périmètre d'évolution des constructions_ Pouvons-nous construire jusqu'au périmètre d'évolution avec l'altitude 673 et 676 maximum?*

Réponse 49 : Oui.

Question 50 : *Le PAD exige un système de rétention et d'infiltration dans chaque secteur. L'étude géotechnique déconseille cependant l'infiltration concentrée, car elle pourrait diriger l'eau vers le talus et provoquer des instabilités. Cette contradiction doit être résolue par le maître d'ouvrage ou la Commune.*

Réponse 50 : Pas déterminant dans le cadre du concours, mais à clarifier lors du développement du projet.

Question 51 : *Le programme demande une solution écologique, économique et durable, mais ne fixe pas d'objectif mesurable concernant le CO_2, la quantité de béton, les matériaux réemployés, la flexibilité structurelle ou les portées attendues.*

Réponse 51 : C'est correct.

Question 52 : *L'étude géotechnique de 2014 concernait principalement les parcelles 4032 et 3286 et un autre projet de cinq immeubles de 2 à 3 étages. Le concours actuel concerne les parcelles 3282, 5009, 5170 et 5171. Le rapport précise en outre que ses résultats ne doivent pas être transposés à des circonstances modifiées sans réexamen. Il y a un rapport spécifique qui sera transmis ?*

Réponse 52 : Pas déterminant dans le cadre du concours. Une étude géotechnique complémentaire sera réalisée lors du développement du projet.

Question 53 : *Lorsque le nombre total de logements ne permet pas d'obtenir exactement la répartition 20 % de 2 pièces, 20 % de 3 pièces, 30 % de 4 pièces et 30 % de 5 pièces, quelle règle d'arrondi doit être appliquée ? Existe-t-il une typologie à privilégier en cas d'arbitrage ?*

Réponse 53 : Laissé à la libre appréciation du/de la concurrent/e. Non. Voir également la réponse à la question 76.

Question 54 : *Les env. 300 m² d'espaces extérieurs communs peuvent-ils être comptabilisés en toiture aménagée, sur dalle ou en jardin supérieur, ou une part minimale est-elle attendue en pleine terre / au niveau du sol ?*

Réponse 54 : Laissé à la libre appréciation du/de la concurrent/e, mais une partie de ces espaces est attendue en pleine terre.

Question 55 : *Le programme précise que les 4 planches A1 horizontales doivent être rendues en deux exemplaires papier, dans un cartable solide, les rouleaux étant exclus. Pouvez-vous confirmer que les planches doivent être imprimées sur papier libre, non roulées, et qu'un contrecollage sur support cartonné ou panneau rigide n'est pas attendu ?*
Réponse 55 : Oui.

Question 56 : *Dans les plans à l'échelle 1:200, il est demandé d'indiquer le numéro et la surface nette de chaque local. À quel système de numérotation faites-vous référence ?*
Réponse 56 : Reprendre la numérotation des locaux du programme des locaux.

Question 57 : *Pouvez-vous confirmer que la clé USB doit être remise à l'intérieur de l'enveloppe cachetée ?*
Réponse 57 : Oui.

Question 58 : *Est-il possible d'accéder aux entrées des appartements depuis la route cantonale de Cormanon ou depuis la route de la Glâne, ou doivent-ils également se faire par l'est et le sud, comme pour les voies d'évacuation ?*
Réponse 58 : Oui, laissé à la libre appréciation du/de la concurrent/e.

Question 59 : *L'accès des véhicules de secours des pompiers à la partie sud du site est-il possible depuis la route de la Glâne ou de Cormanon ?*
Réponse 59 : Oui.

Question 60 : *Quelle est la relation fonctionnelle entre le parking souterrain et les circulations verticales desservant les appartements ? Toutes les cages d'escaliers doivent-elles desservir le parking ?*
Réponse 60 : Idéalement un accès intérieur au parking devrait être garanti pour tous les appartements, et également accessible aux personnes à mobilité réduite.

Question 61 : *Étant donné que le volume d'excavation a un impact important tant sur le bilan carbone que sur le coût du projet, serait-il envisageable de réduire le nombre de places de stationnement en sous-sol grâce à un plan de mobilité ? Cette réflexion semble d'autant plus pertinente que le site bénéficie d'une excellente desserte en transports publics.*
Réponse 61 : Non, le nombre de places de stationnent pour véhicules à prendre en compte dans le cadre du concours est de 40. Voir également réponse à la question 48.

Question 62 : *Un coût unitaire par mètre cube est-il prévu pour l'estimation financière ? Dans le cas contraire, selon quelle méthodologie l'estimation actuelle des coûts a-t-elle été établie ?*
Réponse 62 : Non. L'approche des coûts, nécessaire pour la définition du montant des prix/mentions du concours, a été réalisée sur la base d'un coût par mètre carré estimatif.

Question 63 : *Serait-il possible d'indiquer les arbres existants dans le fichier DWG du plan de situation ?*
Réponse 63 : Non.

Question 64 : *Concernant l' « Aire de circulation et détente » dans la page 14 du cahier de charges ile est indiqué ce qui suit : « La position dominante de la place au sud du périmètre D est à respecter de même que la cote d'altitude mentionnée sur le plan d'implantation ». Place Sud. Le plan affiche une cote d'altitude 661. Compte tenu du fait que : - le niveau de l'espace de dégagement consolidé à l'Est est d'environ 660.25 . - Le niveau fini du garage existant dont ont l'extension est prévue dans les « surfaces d'activité » (CdC page 17) est également 660.25. - Les trottoirs prévus selon le projet routier au sud se situent à une altitude inférieure au niveau 660. Serait-il possible de proposer que la place sud soit située à un niveau différent de +661 afin de permettre une connexion adéquate avec son environnement immédiat ?*
Réponse 64 : Oui, voir également la réponse à la question 45.

Question 65 : *« Alors que les niveaux en relation avec les espaces publics le long de la route de la Glâne ou de Cormanon sont obligatoirement affectés aux fonctions citées ci-dessus, les niveaux supérieurs des immeubles peuvent accueillir de l'habitation. » - Est-ce que cela veut dire qu'on ne peut pas placer des logements au rez-de-chaussée ?*

Réponse 65 : Non. Il est possible de développer des logements dans zone située au nord de la Route de Cormanon, , le long de la Rue du Marteray.

Question 66 : *Est-il correct que la hauteur maximale des constructions sur la partie sud (+676) soit plus élevée que celle de la partie nord (+673) de la parcelle ? Ce qui autoriserait une hauteur de bâtiment d'environ 16 m au sud et d'environ 8 m au nord ? Ces valeurs n'ont-elles pas été inversées ?*

Réponse 66 : Oui. Il n'y a par contre qu'une différence de 3 mètres entre la hauteur de bâtiment au sud, et au nord. Voir également les réponses aux questions 13 et 20.

Question 67 : *Page 13 du programme : Alignements Les bâtiments A, B, C et D sont impérativement liés de façon à former un front bâti homogène, constituant un socle pour les jardins supérieurs. Qu'entendez-vous par « liés » ? Les limites constructibles et la liaison piétonne à l'est ne nous permettent pas d'accoler les constructions.*

Réponse 67 : Voir réponse à la question 10.

Question 68 : *Est-ce que le retrait autant significatif du périmètre d'évolution des constructions par rapport au périmètre du concours est uniquement liée à la volonté d'installer une place arborisée, ou existe-t-il d'autres contraintes?*

Réponse 68 : Le périmètre du concours prend en compte la zone relative aux aménagements extérieurs.

Question 69 : *Est-ce que le dépassement du périmètre d'évolution des constructions est raison d'exclusion ?*

Réponse 69 : Oui.

Question 70 : *Est-il possible de prévoir des buanderies communes plutôt qu'une colonne de lavage par appartement, cela est avantageux d'un point de vue écologique et plus rationnel pour les surfaces ?*

Réponse 70 : Non, il s'agit d'une décision prise par le Maître de l'ouvrage.

Question 71 : *Est-il possible de comptabiliser les espaces situés au sous-sol dans les SP dédiés au parking souterrain (1620 m2), je pense aux buanderies, locaux techniques et les caves ?*

Réponse 71 : Oui, voir également les réponses aux questions 17, 35, 78 et 79.

Question 72 : *Sur le secteur nord, le long de la route de Cormanon, est-il possible de prévoir des logements au RDC ? Qu'en est-il des espaces communs dédiés aux logements (buanderies communes, espaces communs, local poussette, local concierge) ? Est-ce que ces espaces peuvent être prévus au RDC des bâtiments (sur la route de la Glâne et de Cormanon) ?*

Réponse 72 : Oui. Laissé à la libre appréciation du/de la concurrent/e. Oui. Voir également la réponse à la question 65.

Question 73 : *1. Pouvez-vous confirmer les indications figurant à la page 14 du Programme du concours - Aire de circulation et détente – « La position dominante de la place au sud du périmètre D est à respecter de même que la cote d'altitude mentionnée sur le plan d'implantation (661m.) » sachant que l'altitude du terrain existant, selon le Plan de situation, se situe entre les courbes de niveau 659,00 m et 659,50 m ? Que faut-il entendre par « respect de la cote d'altitude mentionnée sur le plan d'implantation »? La cote de 661,00 m doit-elle être considérée comme une altitude moyenne de la place, ou l'ensemble de la surface de la place doit-il être aménagé à l'altitude de 661,00 m ?*

Réponse 73 : Voir la réponse à la question 45.

Question 74 : *Quelles sont les distances minimales à respecter par rapport au Périmètre du concours le long de la Route de la Glâne, de la Route de Cormanon et de la Route de Marteray ? Devons-nous appliquer les distances prévues par le RCU ou convient-il de respecter les distances augmentées conformément à l'art. 83 ReLATeC « Distances augmentées » (art. 132 al. 4 LATeC) ?*

Réponse 74 : Il faut respecter le périmètre d'évolution et les altitudes données par le PAD. Les distances augmentées ne sont pas applicables.

Question 75 : *Quelle est la distance minimale à respecter par rapport au Périmètre du concours vis-à-vis des parcelles n° 5087 et n° 4032 ? Dans ce cas également, devons-nous appliquer les distances augmentées conformément à l'art. 83 ReLATeC « Distances augmentées » (art. 132 al. 4 LATeC) ?*

Réponse 75 : Il faut respecter le périmètre d'évolution et les altitudes données par le PAD. Les distances augmentées ne sont pas applicables.

Question 76 : *La répartition 20/20/30/30% doit-elle être respectée à l'unité près, ou une tolérance de ±1 logement par type est-elle admise pour permettre un meilleur usage de la SP disponible ?*

Réponse 76 : Une tolérance est acceptable, le but étant de s'approcher des pourcentages donnés. Voir également la réponse à la question 53.

Question 77 : *Chaque logement doit disposer d'un espace extérieur privé d'une profondeur minimale de 140 cm (balcon, terrasse, jardin ou toiture). Pour les logements des premiers niveaux, un jardin privatif serait admissible ou les espaces extérieurs privés doivent-ils obligatoirement être en surélévation ?*

Réponse 77 : Oui. Laissé à la libre appréciation du/de la concurrent/e.

Question 78 : *La cave individuelle (3 à 5 m²) par logement est-elle comptabilisée dans la surface des logements (5'400 m2) ou dans le périmètre des constructions souterraines P1 (1'620 m²) ?*

Réponse 78 : Elle peut être comptabilisée dans les 5'400 m2, ou les 1'620 m2. Voir également les réponses aux questions 17, 35, 71 et 79.

Question 79 : *La surface de l'abri PC de 100 places (110 m²) est-il compris dans la surface de parking (1'620 m²) ou s'ajoute-t-il à ce volume ?*

Réponse 79 : Elle peut être comptabilisée dans les 5'400 m2 des logements, ou les 1'620 m2 du parking. Voir également les réponses aux questions 17, 35, 71 et 78.

Question 80 : *Le programme mentionne une « zone d'exposition / d'activités côté sud » ainsi qu'un « stockage / atelier côté nord » au sein des surfaces d'activités. Quelle surface est souhaitée pour la zone d'exposition ? Convient-il de subdiviser les 800 m² entre ces différentes fonctions, ou une unique grande surface modulable serait-elle également recevable aux yeux du jury ? (modifié)*

Réponse 80 : Laissé à la libre appréciation du/de la concurrent/e.

Question 81 : *L'étude acoustique (annexe 7) impose des loggias ou balcons de 6 m² minimum avec parapet plein de 1,10 m pour toutes les fenêtres ouvrables de locaux sensibles côté routes de la Glâne et de Cormanon. Cette mesure s'applique-t-elle également aux niveaux supérieurs, ou uniquement aux étages en contact direct avec le bruit routier ?*

Réponse 81 : Elle s'applique à tous les étages.

Question 82 : *L'accès véhicule pour le souterrain, est indiqué au nord de la parcelle, par conséquent en partie haute de la topographie, est-ce que cette position est fixe ou elle peut être déplacée pour obtenir une cohérence urbaine en accord avec le projet et pour des logiques économiques ?*

Réponse 82 : Cet accès ne peut être utilisé que pour desservir le parking de stationnement pour les véhicules visiteurs, mais pas pour l'accès au parking souterrain. Se référer au programme des locaux.

Question 83 : *La « hauteur maximale de construction » fixée à 673 m pour la partie nord et à 676 m pour la partie sud est-elle mesurée jusqu'au point le plus élevé de la construction (acrotère pour un toit plat, faîtage pour une toiture en pente) ou jusqu'à la hauteur de la gouttière, respectivement au niveau supérieur de la toiture dans le cas d'un toit plat ?*

Réponse 83 : Les hauteurs totales des constructions proposées, selon l'AIHC, doivent respecter les altitudes mentionnées.

Question 84 : *Dans les annexes : les PDF des projets voisins sont de très mauvaise qualité. Est-il possible de recevoir un nouveau set ?*

Réponse 84 : Non, ces plans sont transmis à titre informatif.

Question 85 : *Le programme mentionne "Les espaces côté sud abriteront une zone d'exposition/d'activités et les espaces nord, non occupés par les espaces de services des logements (locaux techniques, caves, etc.), serviront de stockage complémentaire ou d'atelier pour le garage, respectivement pour les éventuelles surfaces d'activités.", est-il envisageable que les espaces de stockage pour le garage n'aient pas de lumière naturelle où qu'ils se trouvent au sous-sol ?*

Réponse 85 : Oui.

Question 86 : *Serait-il possible de prévoir deux niveaux de parking ? À quelle profondeur se situe la nappe phréatique ?*

Réponse 86 : Non. Non connue.

Question 87 : *Les balcons, les coursives, les loggias et les entrées couvertes sont-ils pris en compte dans le calcul de la surface ?*

Réponse 87 : Non, ces surfaces ne comptent pas dans les surfaces de plancher (SP) pour autant qu'elles ne soient pas fermées.

V. CONTRÔLE TECHNIQUE

26. INSCRIPTIONS

47 inscriptions valables ont été enregistrées par le secrétariat du concours.

27. RÉCEPTION DES DOCUMENTS

47 projets ont été rendus dans les conditions et les délais prescrits par le règlement-programme.

Ils ont été numérotés arbitrairement de 1 à 47 et correspondent aux devises ci-dessous :

01	Blokus
02	A-Maze-ing!
03	SOLDANELLE
04	Uni-vert
05	BARBIE + KEN
06	LE MOLÉSON
07	ENTRE-DEUX (1)
08	Joe et Averell
09	ENTRE DEUX (2)
10	2-2
11	MARACUJA
12	HOF
13	La croisée des âges
14	CORA
15	AVO
16	Gastlosen
17	CONTRECHAMPS
18	En-tête
19	LA TRAVERSÉE
20	Tsathi dè chabya
21	ueberall
22	CROCODILE
23	COMPLUVIA
24	FAT BOYS
25	CLAIRIÈRE
26	Quiteria
27	TIC ET TAC
28	LE JARDIN DE RÉMI G.
29	JERRY
30	LE CHARDONNERET
31	ECHO-ECO
32	Nouthron Kuri
33	côté jardin
34	SIX-SEVEN
35	(parenthèses)
36	LA VIE MODE D'EMPLOI
37	Tatou
38	AZIMUT
39	chocolat, oh là là (en tout cas)
40	À LA CASA
41	COUR D'HONNEUR
42	La vie des autres
43	HISTOIRES D'IMMEUBLE
44	La Glânerie
45	faire avec, vivre ensemble
46	IMMEUBLE VILLA(R)S
47	Fenêtres sur cour

28. EXAMEN DES DOCUMENTS

Le contrôle technique des projets rendus a été effectué du 3 au 22 septembre par le secrétariat du concours. Les projets ont été examinés du point de vue de leur conformité avec les éléments suivants :

- documents demandés,
- dispositions légales applicables,
- programme des locaux et surfaces.

Le résultat de cet examen a été regroupé dans un rapport technique.

VI. JUGEMENT

29. SÉANCES DU JURY

Le jury s'est réuni les 23, 24 septembre et 1er octobre 2026. Le jury a tout d'abord pris connaissance du résultat du rapport technique préparé par le secrétariat du concours. M. Anatolio Monney a suppléé à l'absence de M. Jean-Pierre Gauch le 24 septembre et Mme Isabelle del Rizzo n'a pas pu participer au jury.

30. EXCLUSIONS

Les projets suivants ont été exclus de la répartition des prix, pour les raisons suivantes :
- 05 : de nombreux documents demandés au point 15 du programme du concours n'ont pas été rendus.
- 20 et 39 : surface de planche totale largement dépassée.
- 21 : altitudes maximales dépassées.

31. 1ER TOUR DE JUGEMENT

Après avoir pris connaissance de l'ensemble des projets admis au jugement, le jury a procédé à un premier tour d'élimination en se basant sur les critères d'appréciation suivants :
- Concept général et qualités urbanistiques, architecturales et paysagères,
- Respect du programme
- Qualité et flexibilité des typologies.

Les 16 projets suivants ont ainsi été écartés au 1er tour :

01	Blokus	18	En-tête
02	A-Maze-ing!	20	Tsathi dè chabya
03	SOLDANELLE	21	ueberall
05	BARBIE + KEN	25	CLAIRIÈRE
07	ENTRE-DEUX (1)	32	Nouthron Kuri
10	2-2	37	Tatou
15	AVO	45	faire avec, vivre ensemble
17	CONTRECHAMPS	47	Fenêtres sur cour

32. 2ÈME TOUR DE JUGEMENT

Le jury a procédé ensuite à un second tour d'élimination en complétant les critères d'appréciation du 1er tour par les critères suivants :
- Durabilité de la matérialisation et de l'exploitation des bâtiments,
- Qualité des aménagements extérieurs et biodiversité,
- Rationalité économique.

Les 15 projets suivants ont ainsi été écartés au 2ème tour :

04	Uni-vert	35	(parenthèses)
11	MARACUJA	36	LA VIE MODE D'EMPLOI
12	HOF	38	AZIMUT
16	Gastlosen	39	chocolat, oh là là (en tout cas)
19	LA TRAVERSÉE	40	À LA CASA
23	COMPLUVIA	41	COUR D'HONNEUR
28	LE JARDIN DE RÉMI G.	44	La Glânerie
		46	IMMEUBLE VILLA(R)S

33. 3ÈME TOUR DE JUGEMENT

Le jury a procédé ensuite à un troisième tour d'élimination en affinant son analyse basée sur les critères de jugement énoncés.

Les 9 projets suivants ont ainsi été écartés au 3ème tour :

06	LE MOLÉSON	27	TIC ET TAC
13	La croisée des âges	31	ECHO-ECO
14	CORA	33	côté jardin
22	CROCODILE	42	La vie des autres
24	FAT BOYS		

A l'issue du 3ème tour le jury a passé en revue, encore une fois, toutes les propositions éliminées admises au jugement.

34. CLASSEMENT

Les sept projets restants ont ainsi été retenus pour l'établissement du classement final et pour l'attribution des prix. Des critiques de ces projets ont été rédigées. Sur la base de ces informations ainsi que sur les critères de jugements énoncés et développés, le jury a examiné à nouveau dans le détail les projets retenus.

Après délibération, le jury a établi le classement suivant :

1er rang	1er prix	Fr. 35'000.- HT	34	SIX-SEVEN
2ème rang	2ème prix	Fr. 30'000.- HT	30	LE CHARDONNERET
3ème rang	3ème prix	Fr. 22'000.- HT	09	ENTRE-DEUX (2)
4ème rang	4ème prix	Fr. 20'000.- HT	29	JERRY
5ème rang	5ème prix	Fr. 17'000.- HT	08	Joe & Averell
6ème rang	6ème prix	Fr. 13'000.- HT	26	Quiteria
7ème rang	7ème prix	Fr. 10'000.- HT	43	HISTOIRES D'IMMEUBLE

35. RECOMMANDATIONS DU JURY

A la majorité, le jury recommande au Maître de l'ouvrage de confier la poursuite des études aux auteurs du projet *SIX SEVEN*. Dans le développement du projet, il demande de préserver les qualités fondamentales de la proposition tout en portant une attention particulière aux points suivants :

- Approfondir le développement des façades et des différents décrochements volumétriques afin de renforcer la cohérence de l'expression architecturale. Une attention particulière devra être portée au traitement du dernier niveau, à son rapport avec l'édicule de la cage d'escalier centrale et à l'intégration de celui-ci dans le volume général.

- Étudier le traitement des têtes des deux ailes, tant du point de vue de leur relation au contexte que de la qualité des logements. Les dimensions et les proportions des séjours, des cuisines, des balcons et des vides d'étage devront être vérifiées et mises en relation avec les surfaces globales des appartements, afin de préserver les qualités d'usage recherchées.

- Réexaminer la position de la salle commune et des logements du rez-de-chaussée au regard de leurs relations respectives avec la pleine terre, les espaces végétalisés sur dalle et le cœur collectif. La salle commune devra participer pleinement à l'activation et à l'usage des espaces extérieurs.

- Préserver la générosité de la rue intérieure, qui constitue l'une des qualités déterminantes du projet, et approfondir son aménagement afin d'en confirmer le caractère de véritable espace collectif. Les contraintes liées à la protection incendie devront être intégrées suffisamment tôt afin de garantir la compatibilité entre les exigences réglementaires, les possibilités d'aménagement et les usages envisagés.

- Reconsidérer l'échelle et les proportions des différents accès depuis les rues vers le cœur de l'îlot. Le traitement de l'escalier du cheminement public menant à la route de la Glâne, situé devant l'une des fenêtres du local d'activités, devra notamment être réexaminé.

- Vérifier l'organisation des places de stationnement visiteurs situées au nord ainsi que leur intégration dans le projet paysager et les cheminements extérieurs. Le mode d'accès à ces places devra être compatible avec le passage pour piétons et l'arrêt de bus existants sur la rue de Marteray.

- Reconsidérer l'organisation et les conditions d'exploitation de l'espace « activité 1 », dont la configuration proposée ne paraît pas réaliste en l'état, afin d'assurer son bon fonctionnement et son adéquation au programme.

- Approfondir les objectifs de durabilité du projet dans la poursuite des études. Le jury demande en particulier de conserver les qualités du principe constructif proposé : régularité des trames, portées adaptées, compacité et recours raisonné aux différents matériaux, notamment à travers une structure mixte en bois, une enveloppe en briques monolithiques isolantes sans recours à une isolation périphérique, ainsi qu'une utilisation du béton limitée aux situations où ses propriétés sont nécessaires. Ces principes devront rester structurants dans le développement technique et économique du projet.

36. APPROBATIONS DU RAPPORT DU JURY

Le présent rapport a été approuvé par le jury.

M. Bruno Marmier, Président du jury 

M. François Grangier, Vice-Présidente du jury 

M. Jean-Pierre Gauch 

Mme Lya Blanc 

M. Rafael Eloi 

M. Valentin Kunik 

M. Armon Semadeni 

M. Anatolio Monney 

M. Alexandre Clerc 

Mme Catherine Duvoisin 

37. LEVÉE DE L'ANONYMAT ET PRÉSENTATIONS DES PROJETS

A l'issue du jugement, le Président du jury procède à la levée de l'anonymat en ouvrant les enveloppes cachetées, du 1er au 7ème rang, soit :

1er rang,	1ère prix	**Atelier Modus sàrl**, Fribourg
2ème rang,	2ème prix	**Haldemann Viecelli KLG**, Zürich Riggenbach GmbH Garten und Landschaft, Oberwangen b. Bern Frigerio Jundt Ingenieure Planer AG, Bern
3ème rang,	3ème prix	**Atelier D21 sàrl**, Lausanne Vivacité Architecture du Paysage, Lausanne
4ème rang,	4ème prix	**crognaletti biselx architectes sàrl**, Sion
5ème rang,	5ème prix	**GDAP architectes sàrl**, Genève **LVA estudio SLP**, Barcelone
6ème rang,	6ème prix	**Atelier Mora Millan sàrl**, Genève Société Coopérative 2401, Montreux
7ème rang,	7ème prix	**Studio Lausanne Architecture SA**, Lausanne

Le solde des enveloppes est ouvert dans l'ordre de la numérotation établie.
Les projets sont présentés ci-après, du 1er au 7ème rang, puis dans l'ordre de la numérotation établie.

VII. PRESENTATION DES PROJETS

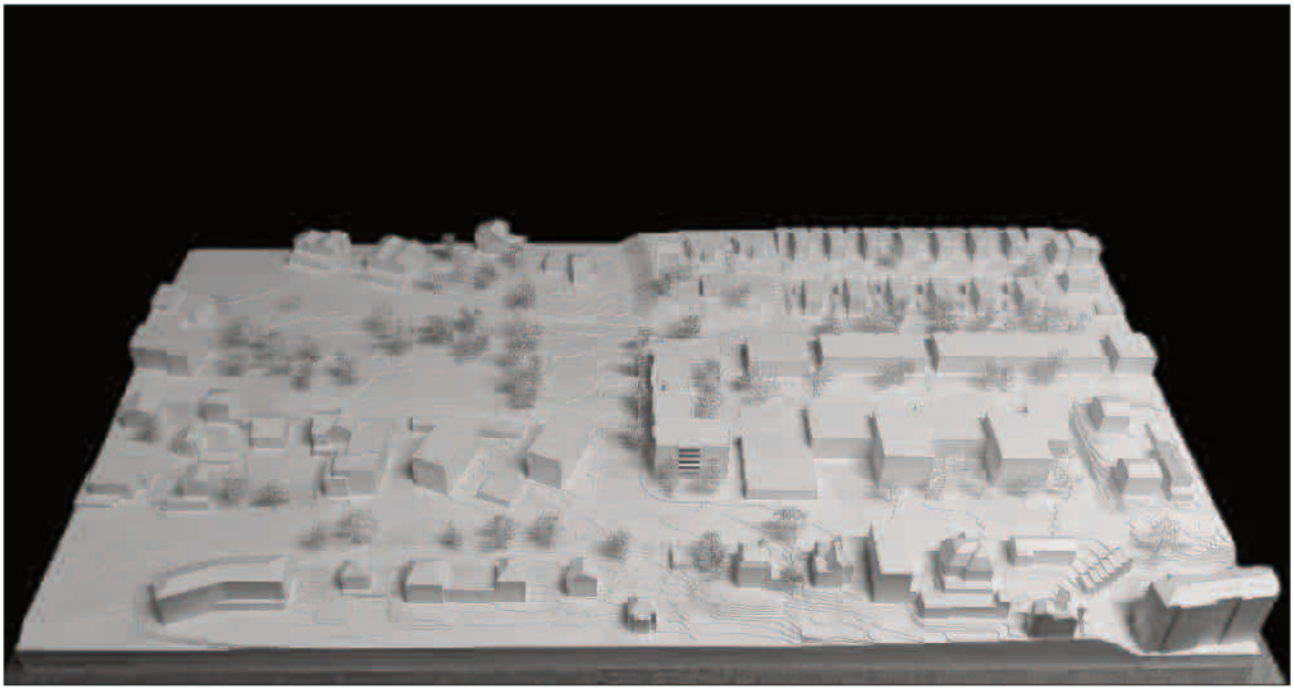
Les noms des spécialistes-conseils, ayant collaboré avec les bureaux d'architecture sur une base volontaire, sont également mentionnés dans la présentation des projets.

N° 34 - SIX SEVEN

1er rang, 1er prix

Atelier Modus sàrl
Avenue Général-Guisan 1
1700 Fribourg

Collaborateurs : Alexandre Gutierrez
Emilie Schmutz



SIX SEVEN

Implantation

Le projet six-seven s'inscrit dans la continuité du tissu bâti constitué au cours des vingt dernières années, caractérisé par une implantation régulière des volumes. Par sa morphologie en U, le bâtiment vient compléter et achever cette structure urbaine. Tout en créant ainsi un nouvel espace collectif central.

Cette disposition permet de soustraire le cœur de la parcelle aux nuisances de la circulation et de créer un espace extérieur calme, protégé et largement végétalisé. Ouvert sur le quartier, tout en offrant une capacité plus intime, ce cœur paysager devient un véritable lieu de rencontre : un espace quotidien où les habitants se croisent, où les enfants jouent, où l'on se retrouve, et où les relations entre générations se nourrissent.

Le caractère volontairement introverti du projet, tout comme le choix de disposer l'entrée principale au sud de cet espace central, participe à cette volonté de renforcer les usages collectifs et les interactions entre les habitants.

L'accès au bâtiment devient ainsi davantage qu'un simple lieu de passage : il traverse et active le cœur commun du projet. Situé au niveau du rez-de-chaussée supérieur, cet espace connecte par ailleurs une position stratégique à la charnière entre les deux entités de tour, assurant le quartier. Un chemin vient piétonniser la traverse, relie le haut et le bas de la parcelle et établit une liaison directe entre les deux entités. Il contribue ainsi à améliorer la connectivité piétonne du site, tout en favorisant les déplacements à pied en longeant des terrasses habitables, y compris pour les plus jeunes. Le grand local à vélos, directement accessible à cet espace, s'inscrit dans la même logique et encourage une mobilité quotidienne douce.

Les surfaces d'activités donnant plain pied au rez-de-chaussée, le long de la route, leur orientation vers l'espace public permet d'adresser la rue et de réserver le cœur paysager aux usages résidentiels et collectifs.

Distribution et accès

L'accès principal, situé au centre de la parcelle, constitue le véritable point de départ de l'organisation du projet. Il se développe sur deux niveaux, reliés par un escalier monumental et une rampe accessible aux vélos et aux poussettes. Cette double circulation, pensée pour tous les usagers, marque l'entrée du bâtiment et structure l'ensemble des circulations verticales.

Deux accès secondaires, situés aux extrémités nord et sud, complètent le dispositif et assurent également les fonctions de sorties de secours. La volonté affirmée de faire des logements le parking, du chemin et des deux puits font en partie office d'allée de promenade. L'accès principal au parking s'effectue depuis la route de la Glâne par la rampe nord-ouest. Il est situé à proximité d'un carrefour, ce qui facilite les manœuvres d'entrée et de sortie des véhicules.

Aménagements extérieurs

L'espace extérieur du projet s'organise autour d'un jardin central, conçu comme un véritable écrin végétal. Il est structuré par des cheminements piétonniers qui relient les différentes entrées du bâtiment et offrent des parcours variés, invitant à la découverte et à la flânerie. Des espaces de jeux, intégrés à la végétation, sont répartis de manière à être visibles depuis les logements, garantissant un environnement sûr et convivial pour les enfants.

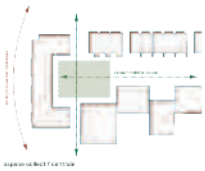
Le choix des essences privilégie des arbres à feuillage caduc, offrant de l'ombre en été et laissant passer la lumière en hiver. Des arbres fruitiers sont également plantés, en référence à l'histoire agricole du lieu, et participent à la création d'un jardin comestible ouvert à tous.

Des noues végétalisées, situées le long des cheminements, assurent la gestion des eaux pluviales. Elles contribuent à la régulation du cycle de l'eau et à la création d'un microclimat plus frais durant les périodes estivales.

Le mobilier et les revêtements (bancs, jeux, pavés, dalles) sont choisis pour leur durabilité et leur intégration au paysage. Des matériaux naturels, comme le bois et la pierre, sont privilégiés.

Le traitement paysager s'étend également au-delà du jardin central, avec la création de petites terrasses privatives pour les logements situés au rez-de-chaussée, ainsi que de balcons généreux pour les étages supérieurs. Ces espaces, bien que privés, participent à la continuité visuelle et végétale de l'ensemble.

Enfin, certaines parties de façades sont volontairement maintenues aveugles afin de permettre à la végétation grimpante de s'y développer. Avec le temps, cette présence végétale participe à l'intégration du bâtiment dans son environnement et à la création d'un cadre vivant, domestique et évolutif, renforçant l'identité du lieu et son appropriation par les habitants.



espace collectif central

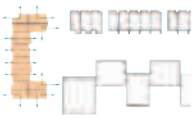


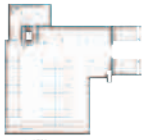
schéma morphologique



plan de situation 1:500

Concours logements Villars-sur-Glâne

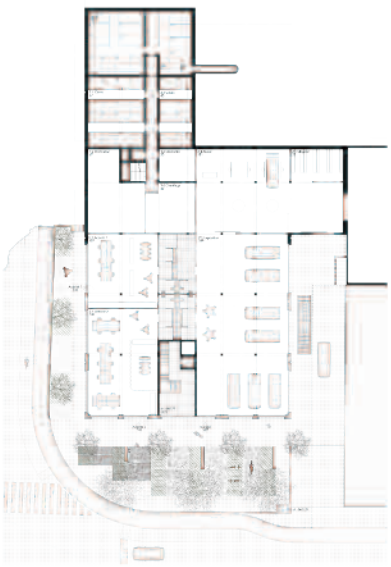
six seven



sous-sol 1:200



étage 2 1:200



rez-de-chaussée inférieur 1:200



rez-de-chaussée supérieur 1:200



étage 1/2 1:200

Concours logements Villars-sur-Glâne

six seven



façade ouest 1:200



vue intérieure sur la cour Vergüeläen



coupe longitudinale 1:200

Matérialité et expression

Principe constructif

Le projet repose sur un système constructif mixte, associant la brique, le bois et le béton selon les qualités propres à chaque matériau.

Les façades sont réalisées en briques monolithiques perforées hautement isolantes, inertes d'un vert minéral gris-vert. Elles constituent une enveloppe homogène, naturelle et pérenne, assurant simultanément les fonctions porteuses, thermiques et de protection extérieure.

La structure porteuse intérieure est principalement réalisée en bois, à partir de sections standardisées. Poteaux et poutres sont disposés dans l'épaisseur des cloisons séparant les pièces et transmettent directement les charges jusqu'aux fondations. La trame constructive privilégie des portées courtes, adaptées et optimisées pour la construction bois.

Les planchers en bois massif simple, assemblés mécaniquement, sont complétés par une couche lourde de gravillons assurant notamment la protection contre les bruits d'impact. Cette composition limite le recours aux matériaux à forte énergie grise tout en répondant aux exigences acoustiques entre logements. La standardisation des éléments et le potentiel de préfabrication permettent par ailleurs une mise en œuvre précise et une réduction du temps de chantier.

Le béton est réservé aux éléments pour lesquels ses propriétés sont nécessaires : noyaux d'escaliers et d'ascenseurs, niveau inférieur assurant les activités, parties enterrées et murs en contact avec le terrain. Son utilisation ciblée répond aux exigences de stabilité, de protection sismique, de sécurité incendie ainsi qu'aux contraintes liées aux abris de protection civile. Des apports également ponctuellement de l'inertie thermique au bâtiment.

Les cloisons et finitions intérieures privilégient enfin des matériaux de construction sèche, dans la continuité de cette logique. L'ensemble forme un principe constructif cohérent, fondé sur la juste utilisation des matériaux, la simplicité des assemblages, la préfabrication et l'efficacité de la mise en œuvre.

Langage architectural

La façade monolithique en brique isolante, crépie dans une teinte gris-vert, unifie le bâtiment dans son contexte en faisant écho aux nuances minérales de la molasse Fribourgeoise. Les volets rétractables rappellent le vocabulaire domestique des exploitations bâties de la cours de la Glâne et rappellent les deux chalets autrefois présents sur le site. Loggias, prolongations intérieures et garde-corps ajourés animent la façade par leurs jeux de profondeur et d'ombre, lui apportant rythmes, relief et une expression changeante au fil de la journée.



coupe transversale 1:200



Climat intérieur et technique

Protection contre le bruit

Afin de limiter les nuisances liées à la route, la plupart des logements bénéficient d'une double orientation et peuvent également ouvrir sur un côté plus calme. Côté route, les ouvertures sont disposées perpendiculairement à l'axe de circulation et donnent sur des loggias. Leur profondeur agit comme un espace tampon et contribue à réduire la pénétration du bruit dans les logements.

Lumière naturelle

L'ensemble des logements profite d'une double orientation à l'exception des appartements du rez-de-chaussée, qui bénéficient d'un apport de lumière indirecte depuis la couronne. La dimension des surfaces vitrées est adaptée aux usages : plus généreuses dans les pièces de vie pour amener la lumière jusqu'au cœur du logement, elles sont plus modérées dans les chambres afin de limiter les apports solaires estivaux et de préserver l'intimité.

Protection thermique estivale

La maîtrise des apports solaires repose sur des protections extérieures adaptées aux usages.

Dans les pièces de vie, des stores à lames orientables permettent d'ajuster la protection selon la position du soleil tout en préservant la lumière naturelle. Dans les chambres, des volets intégrés dans l'embrasure offrent une protection modulable, conciliant ombrage, intimité et occultation nocturne.

Ventilation

Le système de ventilation s'inscrit dans une approche sobre et low-tech. L'apport d'air frais est assuré par des dispositifs intégrés aux fenêtres situées sur les façades perpendiculaires à la route et donnant sur les loggias, limitant ainsi l'exposition directe aux nuisances sonores. Leur fonctionnement est réglé selon les besoins, notamment au moyen de capteurs de CO_2, tandis que l'air vicié est extrait par les blocs sanitaires. La typologie traversante favorise également une ventilation naturelle efficace. Les occupants peuvent intensifier ponctuellement le renouvellement de l'air en ouvrant les fenêtres sur deux façades, notamment par les ouvertures protégées des loggias, lors des périodes de températures plus élevées.

Production d'électricité - toiture productive

Une partie de la toiture est valorisée par l'installation de panneaux photovoltaïques, participant à la production locale d'une partie de l'énergie électrique consommée par le bâtiment.

Production et distribution de chaleur

La production de chaleur est assurée par une pompe à chaleur géothermique couplée à des sondes, exploitant la chaleur présente dans le sol durant la période hivernale.

En été, le système permet à l'inverse un rafraîchissement doux des logements. De l'eau tempérée, à environ 20 °C, circule dans les serpentins du chauffage au sol afin d'abaisser modérément la température intérieure tout en restituant une partie de la chaleur au terrain. Ce principe contribue au confort estival sans recourir à une climatisation conventionnelle.

Durabilité

La densification qualitative constitue l'un des fils conducteurs du projet six-seven. La durabilité est envisagée comme un équilibre entre économie, environnement et ressources, société et bien-être des habitants.

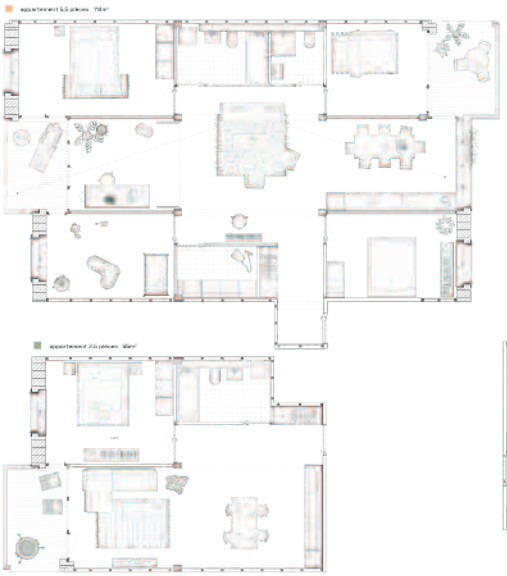
L'organisation compacte permet la réalisation de 40 logements de tailles variées avec un minimum de surfaces de circulation, valorisant efficacement le potentiel du site. La simplicité constructive, la standardisation des éléments et la limitation des interventions lourdes contribuent à la maîtrise des coûts et à la viabilité économique du projet.

La scrupuleuse gestion de l'utilisation des ressources : bois et brique produits à proximité, usage réduit du béton et réduction des excavations limitant l'impact de la construction. La préservation de la pleine terre, les espaces et toitures végétalisées, la diversité des essences et l'infiltration des eaux pluviales favorisent la biodiversité et la qualité du microclimat.

La diversité des typologies, le lieu communautaire ouvert sur la cour, le cœur paysager, les cheminements et l'aire de jeux favorisent les relations de voisinage et les rencontres entre générations. Enfin, lumière naturelle, confort acoustique, protections solaires, ventilation naturelle, espaces extérieurs et présence végétale contribuent au bien-être et à la qualité durable du cadre de vie.



vue intérieure d'un appartement traversant

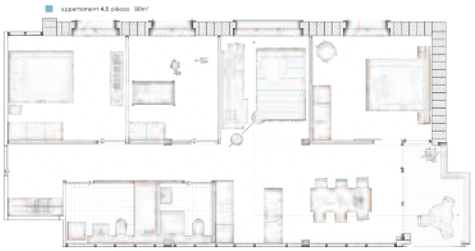


appartement 3,5 pièces 76m²

appartement 4,5 pièces 95m²

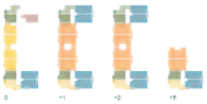


appartement 2,5 pièces 69m²



appartement 4,5 pièces 90m²

Répartition des logements



Appartements	2,5 pièces	10
Appartements	3,5 pièces	12
Appartements	4,5 pièces	8
Appartements	5,5 pièces	10
Nombre total d'appartements:		**40**

Typologie

Centralité du foyer

Les appartements s'organisent autour d'un espace central traversant réunissant séjour et cuisine, directement accessible depuis l'entrée. Véritable cœur du logement, il distribue naturellement l'ensemble des pièces et permet de réduire au minimum les surfaces dédiées à la circulation, au profit des espaces habitables.

Pensé comme un lieu fédérateur et appropriable par chacun·e famille, cet espace accueille différents usages selon les habitants et les moments de la journée : séjour, salle à manger dans le prolongement de la cuisine, espace de jeu, de travail ou d'eu partagé par le foyer.

Une pièce en plus

Dans cet espace traversant, une partie peut rester ouverte ou être ponctuellement cloisonnée de la pièce de vie principale. Ouverte, elle en constitue une extension naturelle ; fermée, elle peut accueillir des usages plus spécifiques tels qu'un bureau, un espace pour les enfants ou, ponctuellement, une chambre d'amis. Cette disposition permet ainsi de faire évoluer le logement sans remettre en cause son organisation générale.

Hauteur sous plafond

La qualité spatiale des appartements est également renforcée par une hauteur sous plafond généreuse de 2,80 m dans l'ensemble du logement, ce qui apporte davantage d'ampleur aux pièces, améliore la perception de l'espace et contribue au confort quotidien.

La typologie propose ainsi une organisation claire sans être rigide, fondée sur des pièces aux proportions généreuses, facilement modulables et capables d'accueillir plusieurs usages au cours du temps. La qualité des relations entre les espaces, leur adjacence et les possibilités d'appropriation offertes aux habitants contribuent à une forte qualité d'usage et à la pérennité des logements.

Subventions DPL - Critères de quantité et qualité

Les surfaces des logements sont optimisées afin d'atteindre les 3 points quantitatifs du DPL, tout en offrant une qualité spatiale élevée grâce à des hauteurs sous plafond de 2,80 m et à des espaces privatifs d'au moins de 3,50 m de largeur. Des qualités permettent d'obtenir 2 à 2 points supplémentaires, renforçant ainsi la valeur d'usage du projet et son éligibilité aux mesures d'encouragement du DPL, tout en maintenant des logements compacts et économiquement maîtrisés.

Par sa morphologie en U, le bâtiment s'organise autour d'un cœur d'îlot généreux et protégé des nuisances de la route de la Glâne. Cet espace collectif constitue le centre du dispositif et fédère les différents niveaux du projet autour d'une adresse unique. Le jury relève la clarté et la force du parti proposé.

La coursive au rez-de-chaussée, conçue comme une véritable rue intérieure, prolonge cette intention et offre un système distributif généreux reliant les entrées, les circulations verticales et les différents niveaux. Le jury apprécie particulièrement la dimension collective de ce dispositif, qui dépasse la seule fonction distributive pour devenir un lieu potentiel de rencontre et d'appropriation par les habitants. Les contraintes liées à la protection incendie devront toutefois être vérifiées afin qu'elles ne remettent pas en cause la générosité du dispositif et ses possibilités d'usage.

Si le parti général convainc par sa simplicité et sa lisibilité, le jury relève que la volumétrie entretient peu de relations spécifiques avec certaines caractéristiques du contexte immédiat. Le traitement relativement symétrique des ailes nord et sud répond peu aux situations pourtant différentes qui les entourent, notamment en termes de vues et d'échelle des espaces urbains situés en amont et en aval de la parcelle. Le traitement du dernier étage apparaît également moins maîtrisé. La relation aux toitures voisines ainsi que l'émergence de la cage d'escalier desservant un seul logement produisent une situation volumétrique plus complexe, qui s'écarte de la clarté du parti général.

Le jury apprécie particulièrement la compacité du sous-sol, qui limite fortement les terrassements et permet de préserver une part importante de pleine terre au centre de l'îlot. Cette disposition accompagne une proposition paysagère attentive à la présence végétale, au choix d'essences caduques et à la gestion des eaux pluviales. Elle contribue de manière convaincante à la constitution d'un îlot de fraîcheur tout en permettant les apports solaires durant la période hivernale. Au rez-de-chaussée, le jury s'interroge néanmoins sur la hiérarchie des affectations : la salle commune bénéficie d'une relation directe avec la pleine terre du cœur d'îlot, tandis qu'un logement est mis en relation avec un espace végétalisé sur dalle. Cette articulation entre espaces collectifs, logements et qualités différenciées des espaces extérieurs mérite d'être réinterrogée.

Les typologies constituent l'une des qualités importantes de la proposition. Les grands logements sont traversants ou bénéficient d'une double orientation. La disposition économe et précise des loggias apporte par ailleurs une réponse pertinente aux nuisances sonores de la route, sans généraliser inutilement les espaces extérieurs rapportés. Le jury relève également l'intérêt de la « pièce en plus », qui introduit une capacité d'évolution et d'appropriation du logement. Ces qualités témoignent d'une attention portée à la valeur d'usage tout en recherchant une optimisation des surfaces compatible avec les critères de subventionnement de l'OFL.

Certaines situations apparaissent cependant moins convaincantes. Le jury questionne notamment l'habitabilité des logements du rez-de-chaussée supérieur donnant sur la rue intérieure, où l'apport limité de lumière naturelle pourrait affecter la qualité de certains espaces, en particulier les cuisines. Dans les deux ailes du bâtiment, les dimensions réduites de certains séjours et cuisines ainsi que de leurs balcons semblent également en retrait par rapport aux qualités spatiales développées dans les autres typologies.

Enfin, le jury apprécie la sobriété et la cohérence du principe constructif. La régularité des trames, les portées adaptées à la construction bois, la compacité du volume et l'utilisation ciblée du béton témoignent d'une utilisation raisonnée des matériaux. Cette approche constructive, associée aux dispositifs passifs proposés, participe à la cohérence générale du projet.

Le jury relève également la bonne exploitation du potentiel constructible du site, avec 140 pièces distribuées dans 40 appartements, tout en maintenant les qualités spatiales et d'usage recherchées. Cette capacité à concilier densité, économie de moyens et qualité d'habiter répond de manière convaincante aux objectifs du Maître de l'ouvrage, notamment à sa volonté de proposer des logements abordables de qualité.

Par la cohérence de son parti, la maîtrise de son économie générale et l'équilibre trouvé entre ambitions sociales, architecturales, constructives et paysagères, le projet offre une base solide et suffisamment ouverte pour permettre son développement et intégrer les ajustements identifiés par le jury dans la poursuite des études.

N° 30 - LE CHARDONNERET

2ème rang, 2ème prix

Haldemann Viecelli KLG
Rautistrasse 12
8047 Zürich

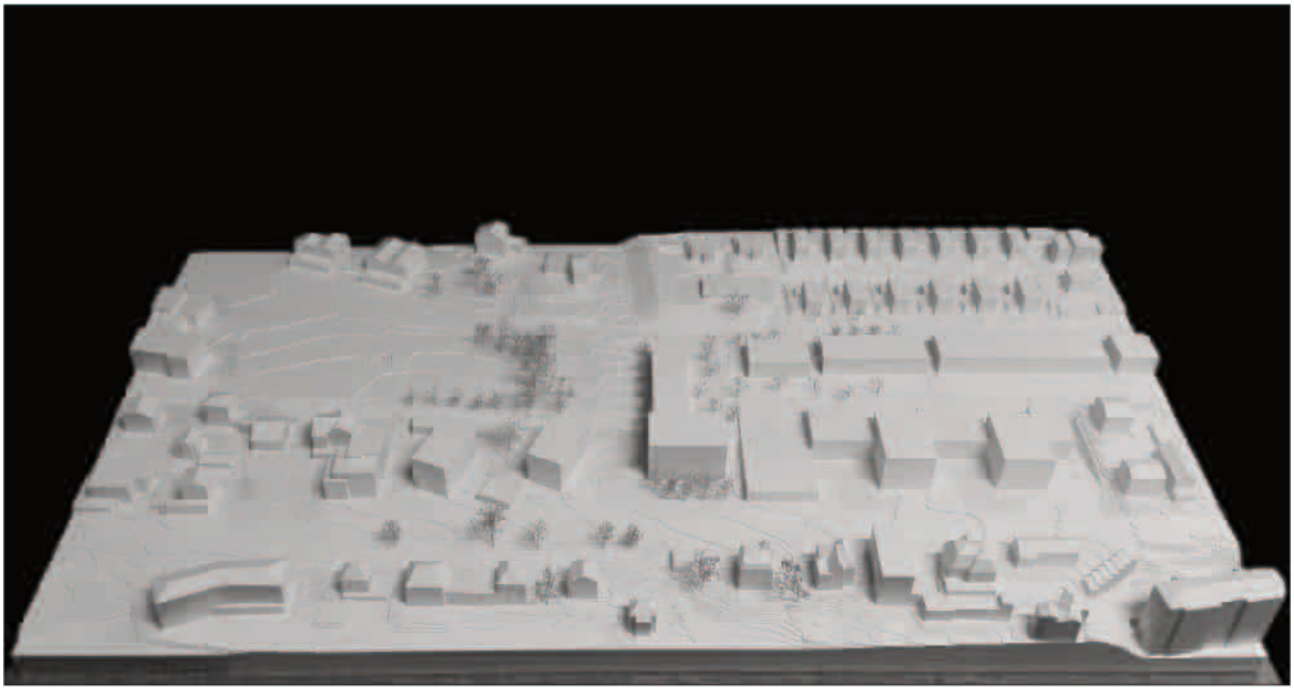
Collaborateurs : Manuel Viecelli
Jonas Haldemann

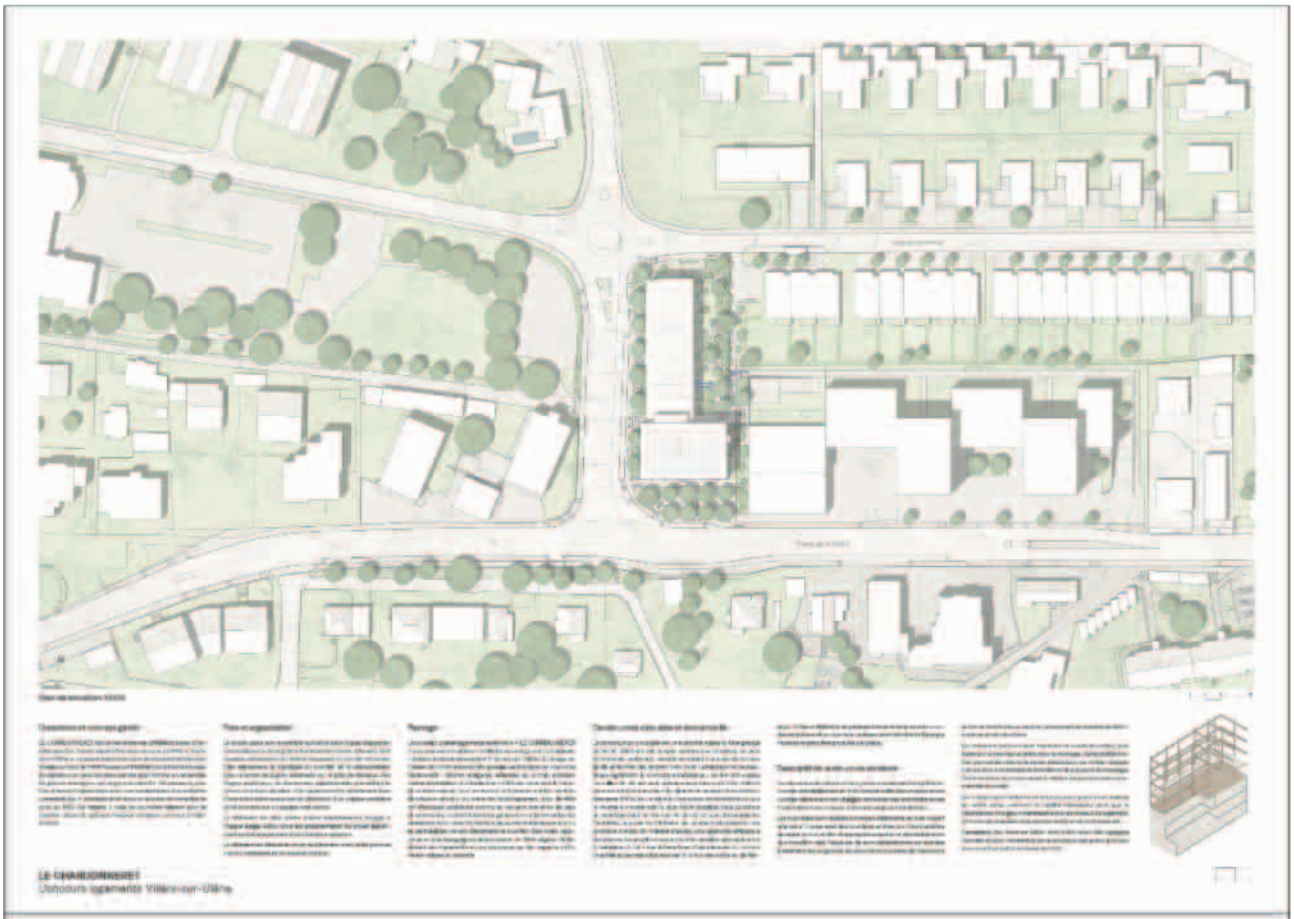
Riggenbach GmbH Garten und Landschaft
Wangentalstrasse 209
3173 Oberwangen b. Bern

Collaborateurs : Stefano Riggenbach
Alejandro Koella

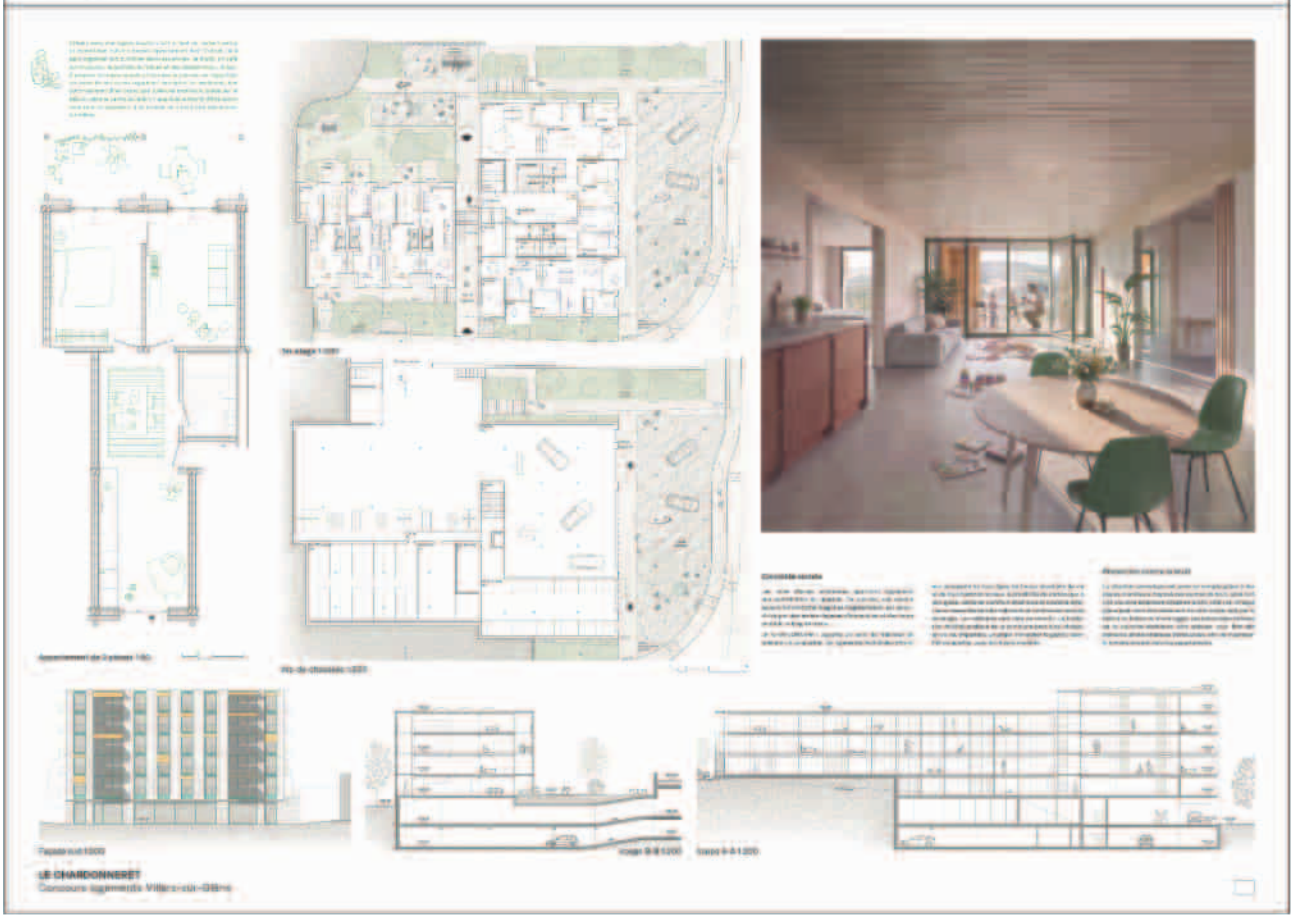
Frigerio Jundt Ingenieure Planer AG
Seelandweg 7
3013 Bern

Collaborateurs : Michele Frigerio
Marta Morales

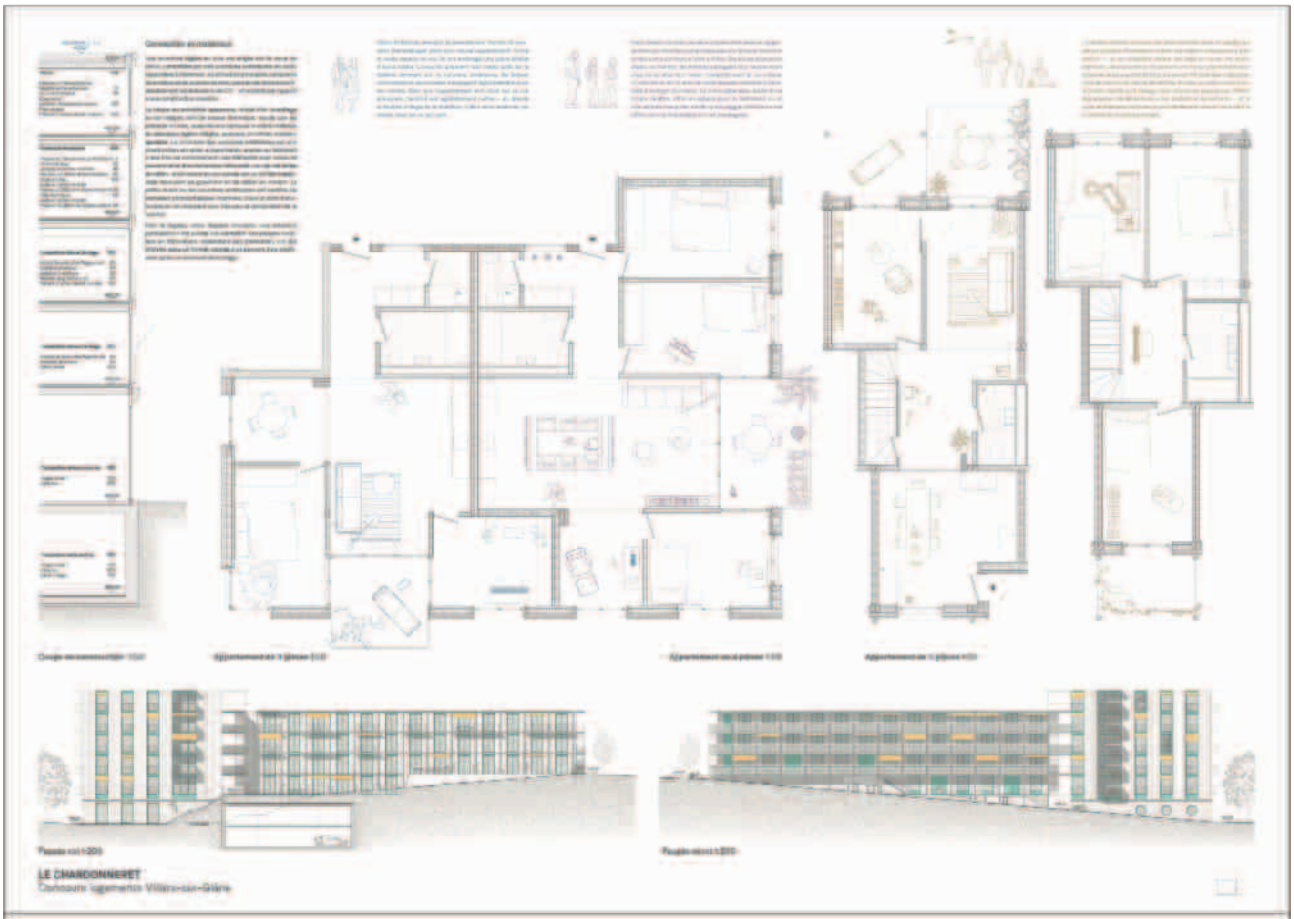




LE CHARDONNERET
Concours logements Villars-sur-Glâne



LE CHARDONNERET
Concours logements Villars-sur-Glâne


LE CHARDONNERET
Concours logements Villars-sur-Glâne


LE CHARDONNERET
Concours logements Villars-sur-Glâne

La proposition de projet *Le Chardonneret* a pour ambition architecturale de créer un lien essentiel entre les différents types d'habitats et de formes de logement existant aujourd'hui dans la zone du PAD « Route de la Glâne ». Associés au projet, ceux-ci doivent être reliés pour former une unité urbanistique et paysagère, dont le complexe immobilier viendra constituer la pierre angulaire. À cette fin, le projet combine deux volumes architecturaux simples – un bâtiment ponctuel et un bâtiment longitudinal – pour former une configuration en L cohérente sur le plan urbanistique, et crée ainsi, au cœur du lotissement, un nouvel espace ouvert de grande qualité et protégé du bruit.

Le bâtiment ponctuel constitue l'élément phare de l'aménagement urbain à l'angle bien en vue de la route de la Glâne et de la route de Cormanon. Ce bâtiment rectangulaire de six niveaux présente son côté longitudinal vers la route de la Glâne et vient logiquement clore la volumétrie alternée du PAD. Le bâtiment longitudinal s'adosse au bâtiment ponctuel à son extrémité nord et longe la route de Cormanon en respectant un léger écart. Avec sa façade longitudinale épurée tournée vers le petit parc municipal situé en face, elle apporte néanmoins une réponse adéquate à cette situation urbanistique. Le bâtiment longitudinal s'inscrit en outre dans la continuité, tant sur le fond que sur la forme, de la typologie des petites maisons mitoyennes le long de la rue de Marteray.

L'accès au lotissement s'effectue aussi bien depuis le niveau inférieur de la route de la Glâne, via le passage public menant à l'intérieur du lotissement le long d'un nouvel escalier, que depuis la route de Cormanon, via un passage transversal entre le bâtiment ponctuel et le bâtiment longitudinal menant à la rue. Le stationnement pour visiteurs le long de la rue de Marteray est en principe compréhensible, mais, tel qu'il est proposé, il ne fonctionne pas encore sur le plan de la circulation par rapport à l'espace routier.

Grâce à la combinaison de l'implantation urbaine et des voies d'accès, le projet crée un généreux espace libre central sur sa propre parcelle. Cet espace libre est relié aux aires de jeux et de détente existantes du complexe immobilier et apporte, à ce niveau également, une valeur ajoutée entre les habitants existants et futurs. L'espace commun attenant au complexe résidentiel enrichit la relation entre le bâtiment et son espace extérieur. Il est par contre regretté qu'une grande partie de cet espace central soit privatisé, en lien direct avec les appartements.

Une seule cage d'escalier centrale dessert l'ensemble des 38 appartements, à l'exception des duplex. Bien que ce dispositif de distribution soit très efficace, le jury émet des réserves quant à la qualité de son fonctionnement.Au niveau de la rue, une entrée supplémentaire est prévue, dotée d'un vaste local à vélos. Celle-ci jouxte l'espace commercial situé au rez-de-chaussée. La liaison avec le parking existant et l'aménagement des sous-sols ont fait l'objet d'une solution simple et pragmatique ; dans une logique d'économie du projet, les surfaces et volumes souterrains sont plutôt généreux par rapport à d'autres projets.

Le projet comprend, en fonction de sa configuration urbanistique, deux typologies de logements différentes. Cette diversité typologique, adaptée à différents groupes d'usagers et modes de vie, promet un haut niveau de confort social. En revanche, la forte proportion d'appartements en duplex fait l'objet d'un jugement plutôt critique. D'une manière générale les appartements développés sur un niveau permettent une plus grande flexibilité d'utilisation, les appartements en duplex séparant par contre clairement l'espace « jour », de l'espace « nuit ». De plus, les bénéficiaires ne pouvant pas choisir leur logement, les appartements en duplex ne peuvent malheureusement pas convenir à des personnes à mobilité réduite, ce qui pourrait poser problème lors de leur attribution.

Le long de la route de Cormanon, à l'ouest, neuf appartements en duplex s'alignent au rez-de-chaussée. Ils reprennent la typologie du quartier et la réinterprètent à travers des plans optimisés au niveau spatial. Aux étages supérieurs se trouvent des appartements présentant la même structure de base, développés sur un seul niveau et accessibles par une galerie donnant sur la rue. L'orientation de certaines chambres vers la galerie réduit l'intimité des logements et des espaces de séjour se trouvent au centre, avec peu de lumière naturelle. D'une manière générale, ces appartements, d'une grande valeur typologique, sont tous orientés vers l'ouest et l'est et disposent d'un espace extérieur privé donnant sur un espace vert calme.

Dans le nouveau bâtiment ponctuel, six appartements classiques sont aménagés à chaque étage, chacun étant orienté vers au moins deux points cardinaux. Malgré une grande profondeur de construction, les problèmes d'éclairage naturel sont rares, même si les espaces cuisine et salle à manger sont plutôt situés à l'intérieur des appartements. En créant un espace dédié au travail à domicile – séparé physiquement des espaces classiques de vie et de repas – les auteurs apportent une innovation typologique à leur projet et enrichissent la diversité déjà importante des modes de vie et d'habitation possibles. La typologie proposée pour le bâtiment ponctuel promet en outre une grande flexibilité dans la répartition des pièces ainsi qu'une efficacité technique grâce à des gaines techniques centrales aussi simples que possible.

L'image architecturale du projet présentée par les auteurs séduit par la combinaison harmonieuse de deux typologies de bâtiments au sein d'une silhouette architecturale homogène. Grâce à des matériaux simples mais robustes et à des touches de couleur judicieusement choisies, ce projet donne à ce lieu particulier de la commune un visage architectural varié et accueillant. Le jury relève finalement le nombre important d'appartements développés en duplex, répondant mal à leur besoin du Maître de l'ouvrage, juge le mode de desserte des appartements peu adéquat, et l'espace central extérieur peu appropriable pour des activités communes.

N° 09 - ENTRE-DEUX (2)

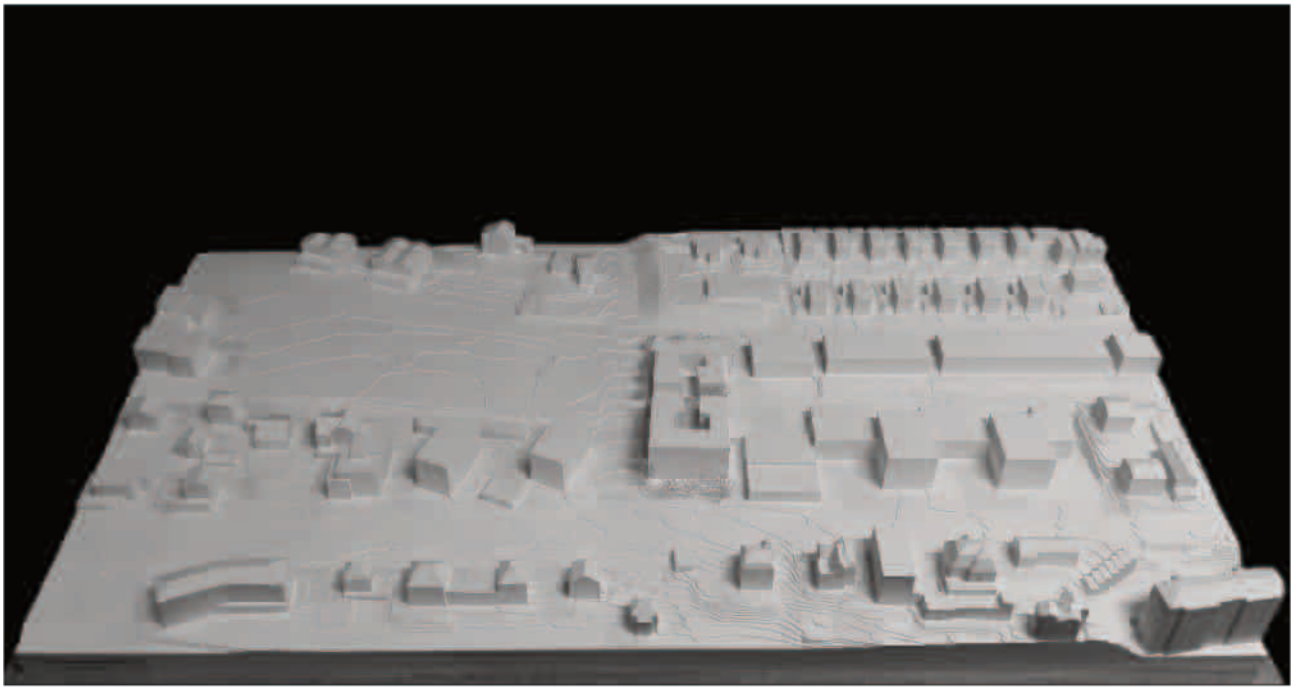
3ème rang, 3ème prix

ATELIER D21 sàrl
Avenue Avant Poste 5
1005 Lausanne

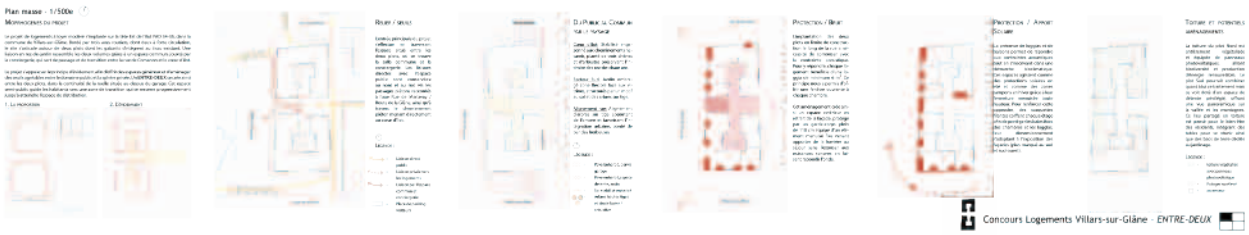
Collaborateurs : Antonio Polido
Enrique Rollan
Raphael Sabatier

Vivacité Architecture du paysage
Rue de l'Industrie 3
1005 Lausanne

Collaborateurs : Thomas Cattin



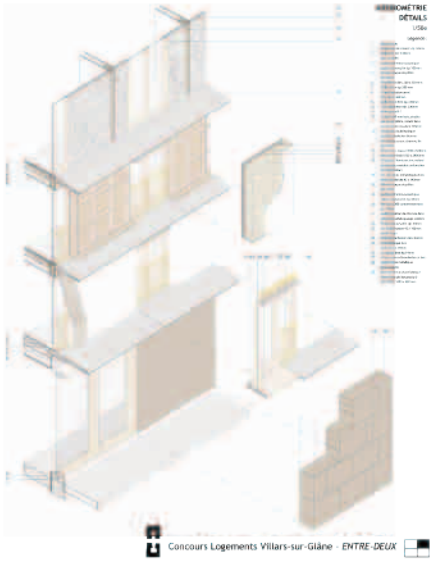




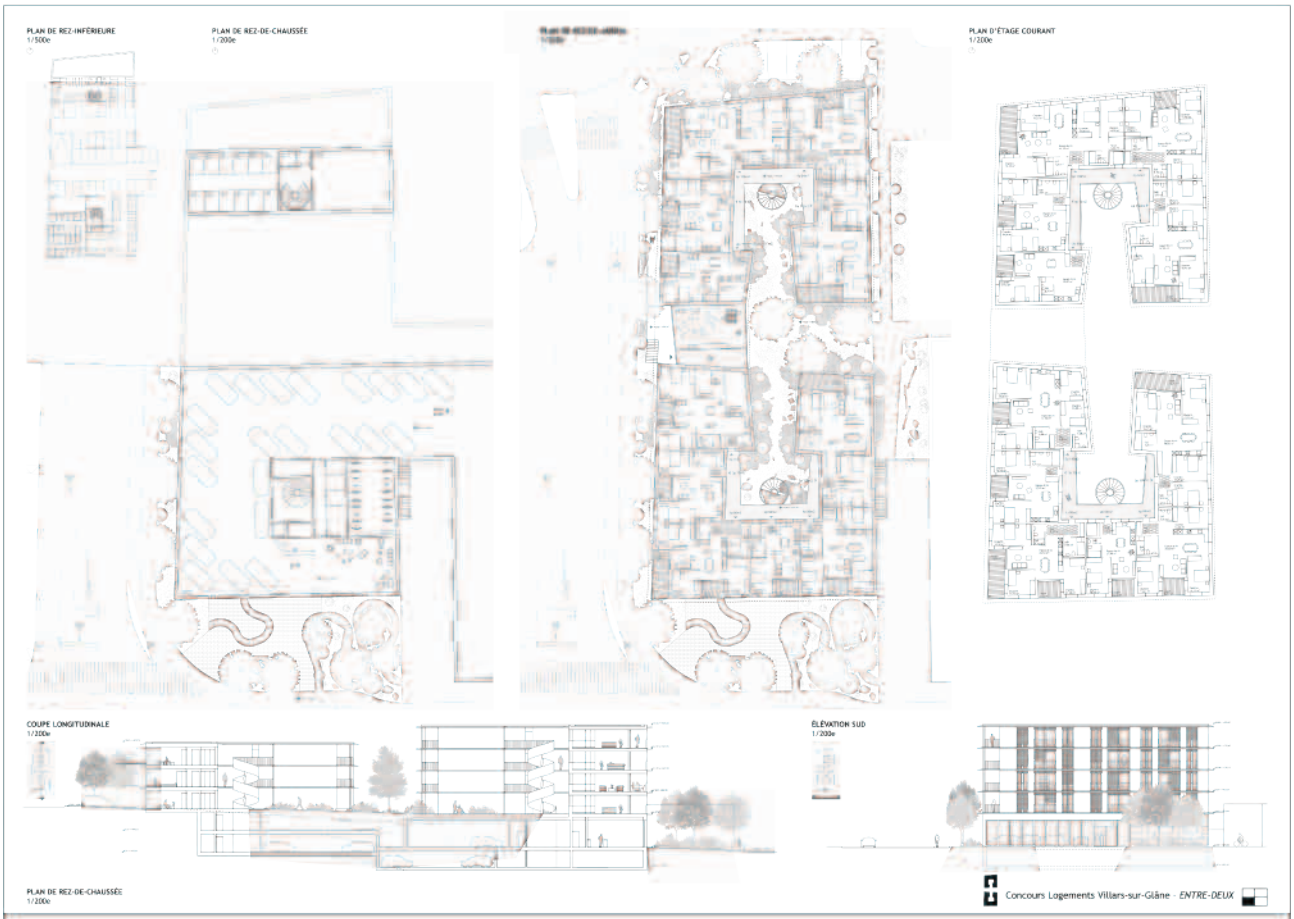
Concours Logements Villars-sur-Glâne - *ENTRE-DEUX*







Concours Logements Villars-sur-Glâne - *ENTRE-DEUX*


PLAN DE REZ-INFÉRIEURE
1/500e
PLAN DE REZ-DE-CHAUSSÉE
1/200e
PLAN D'ÉTAGE COURANT
1/200e
COUPE LONGITUDINALE
1/200e
ÉLÉVATION SUD
1/200e
PLAN DE REZ-DE-CHAUSSÉE
1/200e
Concours Logements Villars-sur-Glâne - ENTRE-DEUX



Le projet ENTRE-DEUX (2) reconnait la tête de l'îlot du PAD 34-35, en tenant compte des trois axes routiers principaux. Par l'implantation de deux plots dans les angles, l'auteur propose la mise en scène d'un espace-rue protégé au niveau supérieur du terrain qui gère les entrées et les liaisons piétonnes à l'intérieur du secteur. L'ensemble est implanté sur un socle au rez inférieur qui rassemble ces deux volumes.

Cet espace d'entre-deux permet une connexion avec la liaison de mobilité douce Est-Ouest. Il en résulte un espace semi public en forme de croix qui permet l'entrée dans les deux bâtiments par des cours ouvertes et semi-publiques favorisant les relations entre les habitants.

Le parking souterrain en sous-sol se trouve en prolongement de celui existant à l'Est. Son organisation sur deux niveaux différents pour rejoindre les cages d'escaliers et la largeur de la voie de circulation n'est pas optimale, mais tient cependant compte de la topographique.

Au rez-de-chaussée inférieur, l'organisation de la surface commerciale est fractionnée en trois sous-espaces et, de ce fait, peu optimale. Ceci résulte de la position centrale de la cage d'escalier du bâtiment Sud, qui, de plus, n'offre aucune de possibilité d'accès indépendant depuis cet étage pour les habitants. Le principe des ouvertures, sous forme de vitrines dans l'angle fragilise la lecture du socle. Un escalier de petite taille permet la liaison vers le niveau supérieur, celui des appartements à loyer modérés. Sa position et sa proportion est discrète et ne convainc pas à l'échelle du quartier.

Le niveau supérieur est lui organisé avec une belle qualité, même si les espaces sont étroits. Des connexions multiples au réseau de mobilité douce existant permettent un accès dans les deux bâtiments de logements par des espaces de rue intérieure de qualité. La position de la salle commune interroge dans un premier temps le jury car elle réduit la perméabilité depuis la route de Cormanon ; toutefois, elle offre un espace connecté à l'ensemble de la composition et hiérarchise les accès en compressant celui depuis la route cantonale. Deux escaliers hélicoïdaux (qu'il conviendrait peut-être de couvrir dans leur partie supérieure, pour des raisons météorologiques) distribuent efficacement les étages inférieurs et supérieurs.

L'organisation de la typologie des appartements convainc le jury. Le projet propose 39 appartements, soit environ 5 logements par étages dont les répartitions correspondent aux souhaits du Maître de l'ouvrage. Seules deux cages d'escaliers et d'ascenseurs sont nécessaires.

La disposition des loggias est judicieuse et contextuelle, s'orientant sur les 3 côtés des routes existantes et permettant une absorption phonique des nuisances sonores, avec une orientation visuelle sur les faces extérieures du complexe de même que les espaces de chambres et de séjours. Les espaces de services sont organisés sur les cours intérieures des deux bâtiments, des espaces d'entrées de bonnes proportions sont proposés et permettent une transition claire entre la coursive et l'intérieur des appartements. Les orientations des appartements sont majoritairement réparties sur deux côtés et les qualités de lumières sont ainsi évidentes. Les plus petits appartements mono-orientés s'organisent dans les espaces centraux des bâtiments.

La coupe technique et axonométrie des auteurs démontrent les qualités évidentes de l'organisation générale de ce projet, ainsi que sa qualité architecturale, principalement dans sa partie supérieure. Malheureusement, il n'en est pas de même pour la partie inférieure du projet.

Les aménagements extérieurs sont organisés de manière cohérente. Le centre de l'îlot est revêtu d'un stabilisé engazonné, planté de trois chênes et d'arbustes, alors que les abords proposent des espaces ombragés par une arborisation indigène, complété au Sud par une placette minérale devant les vitrines. L'organisation des places de stationnement visiteurs n'est pas satisfaisante.

Ce projet séduit par l'organisation générale du projet, la qualité de vie des typologies d'appartement et la vie intérieure commune, bien que sa dimension soit très étroite et questionne sur son usage réel. Une réorganisation de l'espace inférieur et une clarification de son langage architectural semble cependant indispensable.

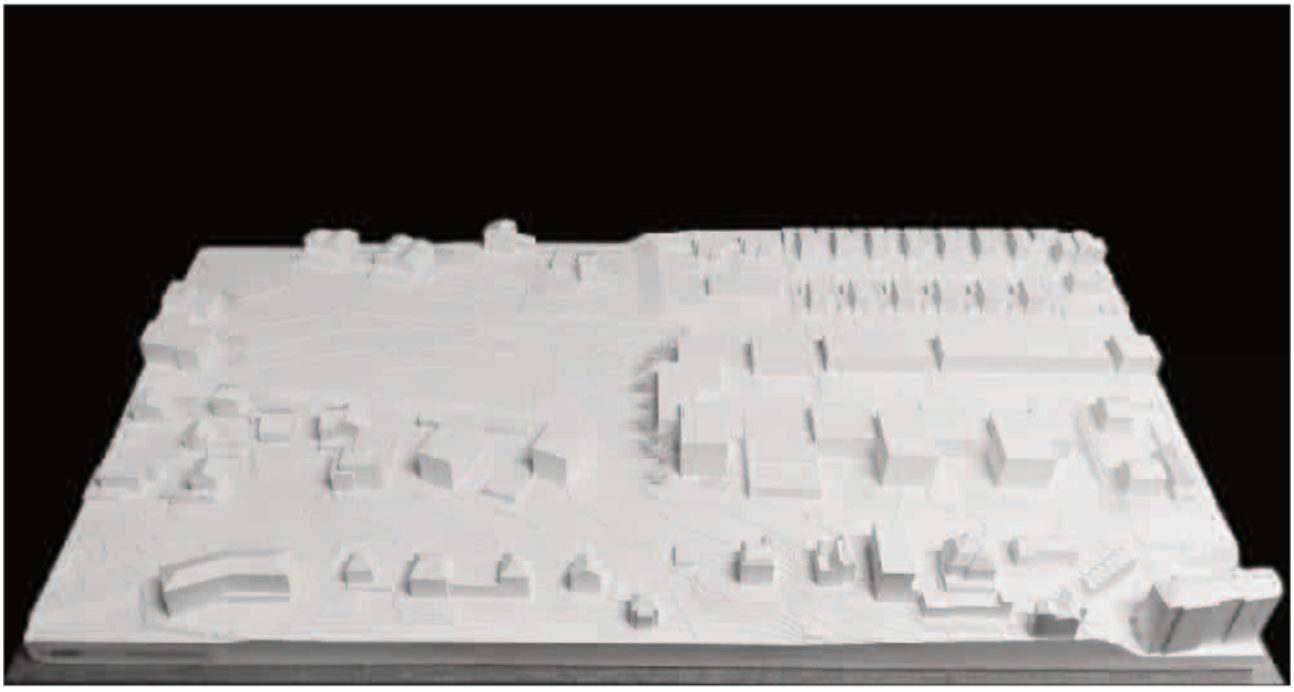
D'un point de vue économique, la relative compacité du projet est péjorée par le grand développement de façades notamment à l'intérieur des cours, ce qui va réduire le rendement locatif attendu par le maître de l'ouvrage.

N° 29 - JERRY

4ème rang, 4ème prix

crognaletti biselx architectes sàrl
Avenue de la Gare 24
1950 Sion

Collaborateurs : Thomas Crognaletti
Noa Zuchuat
Jessy Alvarez
Steven Emery



























Le jury apprécie la clarté du parti et la manière dont le projet s'insère dans la structure bâtie existante. La fragmentation du volume accompagne l'échelle de la route de Cormanon tout en établissant un rapport mesuré avec les bâtiments de l'îlot. La barre articulée constitue une limite lisible entre l'espace public et bruyant de la rue et le caractère plus calme et domestique du cœur d'îlot.

Les accès sont organisés de manière claire autour d'une placette protégée des nuisances routières, desservie par un généreux cheminement piéton public traversant le site. La relation directe entre cet espace, les entrées des différentes cages et les locaux communs contribue à son activation et renforce son caractère collectif. La surélévation des logements du rez-de-chaussée et la création d'un seuil végétal permettent par ailleurs de préserver l'intimité des habitants.

Côté route de Cormanon, la végétalisation en pleine terre offerte par les décrochements du bâtiment constitue un filtre appréciable entre les logements et la rue. Le jury relève également la cohérence du sous-sol, dont la compacité permet de préserver d'importantes surfaces de pleine terre et accompagne de manière convaincante le parti paysager.

Les typologies présentent de réelles qualités d'usage. Les logements sont systématiquement traversants ou bi-orientés et le traitement des appartements situés dans les articulations du volume est particulièrement intéressant. Les balcons généreux apportent une réponse pertinente aux nuisances sonores de la route, tandis que leurs interruptions ponctuelles préservent l'intimité entre logements et participent à la composition de la façade.

Le jury apprécie également la sobriété et la cohérence des principes constructifs. L'enveloppe en briques monolithiques isolantes crépies constitue une solution robuste et pérenne, tandis que l'intégration d'éléments issus du réemploi et le recours à des dispositifs démontables témoignent d'une attention particulière portée à l'économie des ressources.

Le projet présente toutefois certaines limites au regard des objectifs du Maître de l'ouvrage. Malgré la compacité du bâtiment, le potentiel constructible de la parcelle n'est pas pleinement exploité. Le nombre de logements proposés reste ainsi en retrait par rapport aux possibilités du site et à l'objectif de produire une quantité optimale de logements abordables de qualité.

La configuration du bâtiment limite également le développement des surfaces d'activités et leur visibilité depuis l'espace public. Leur organisation apparaît fragmentée et se prolonge dans des zones enterrées dépourvues de lumière naturelle, dont les proportions rendent l'exploitation difficile. Cette disposition affaiblit la réponse du projet aux exigences programmatiques liées aux activités.

Par la justesse de son implantation, la qualité de ses espaces extérieurs et de ses logements ainsi que la cohérence de ses principes constructifs, le projet JERRY développe une proposition architecturale sensible et maîtrisée. Le jury reconnaît particulièrement sa capacité à établir une transition convaincante entre la route et le cœur d'îlot. La sous-exploitation du potentiel constructible et les difficultés liées à l'organisation des surfaces d'activités limitent toutefois sa capacité à répondre pleinement aux objectifs programmatiques et économiques du maître de l'ouvrage.

N° 08 - Joe & Averell

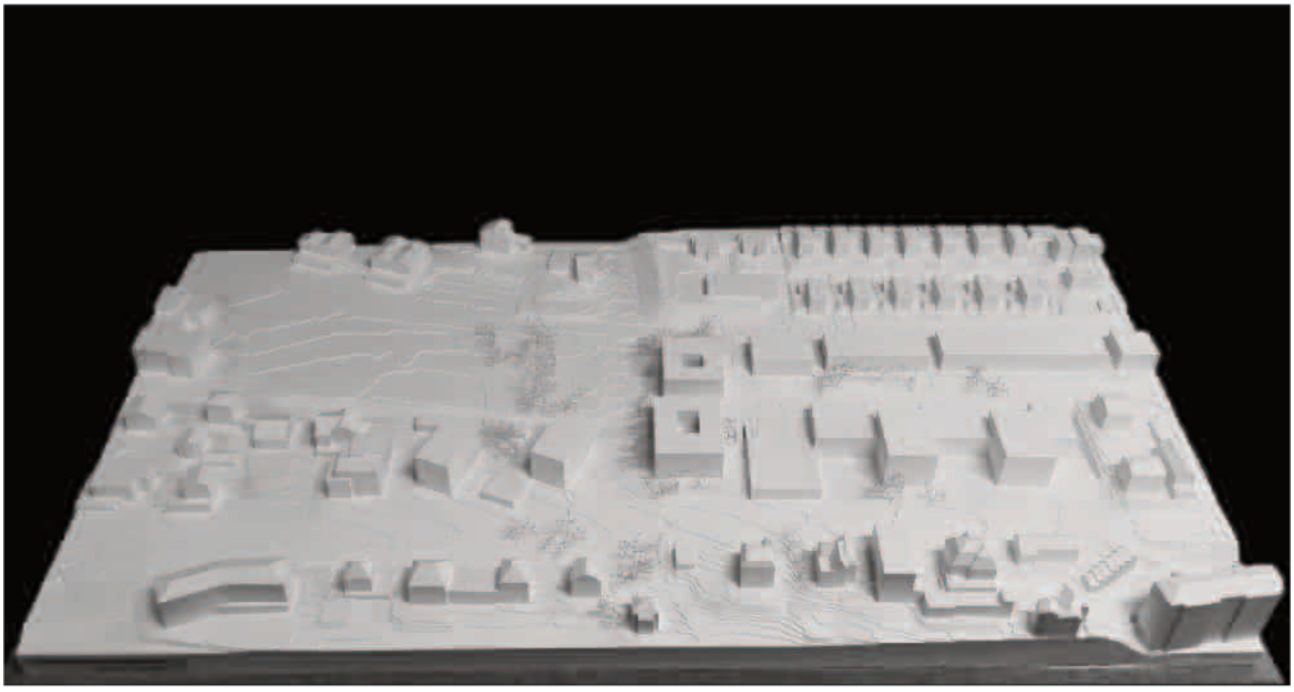
5ème rang, 5ème prix

GDAP ARCHITECTES Sàrl
Chemin de la Gravière 6
1227 Genève

Collaborateurs : José-Luis Tejedor-Calvo
David Gaston
Gonzalo Martinez
Andrés Subira

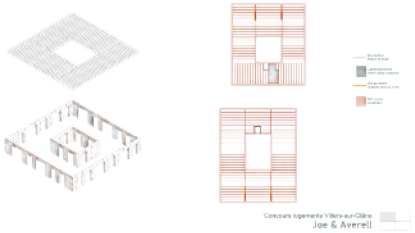
LVA estudio SLP
Av. Rambla Catalunya 131P Pta2
08008 Barcelone, Espagne

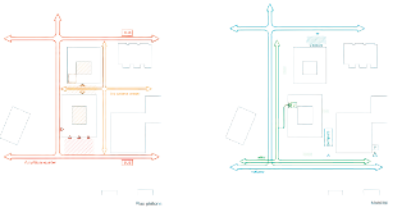
Collaborateurs : José Bru



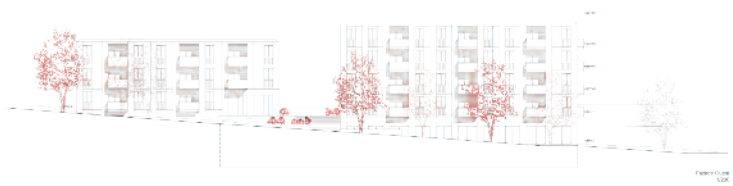




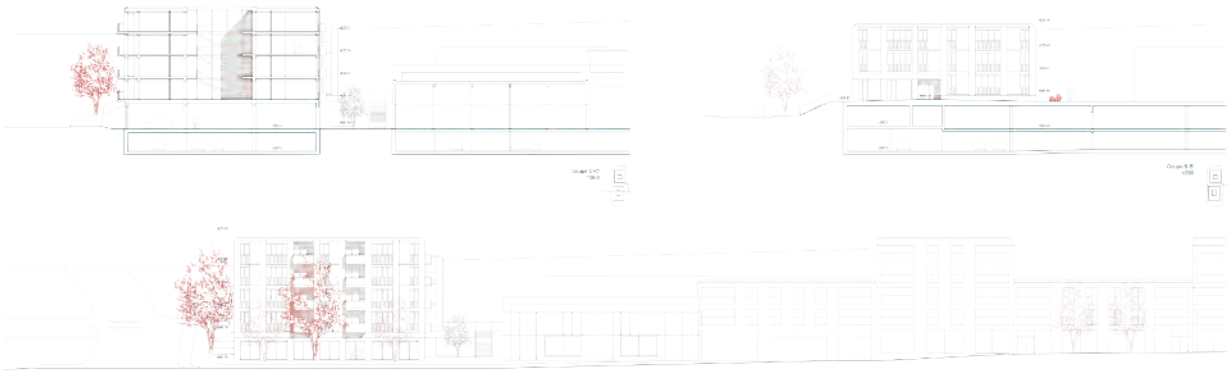


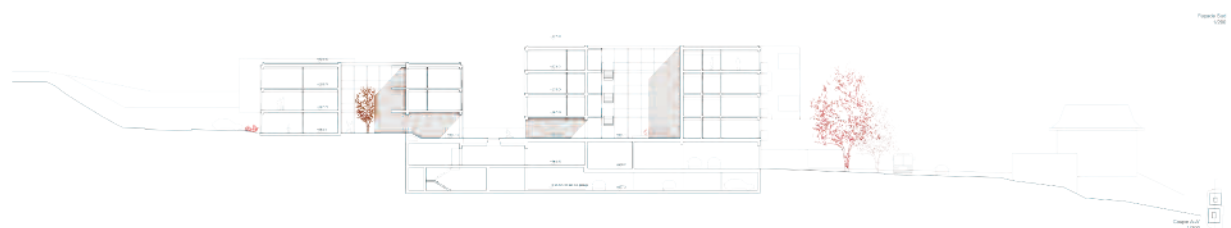


Concours logements Villars-sur-Glâne
Joe & Averell



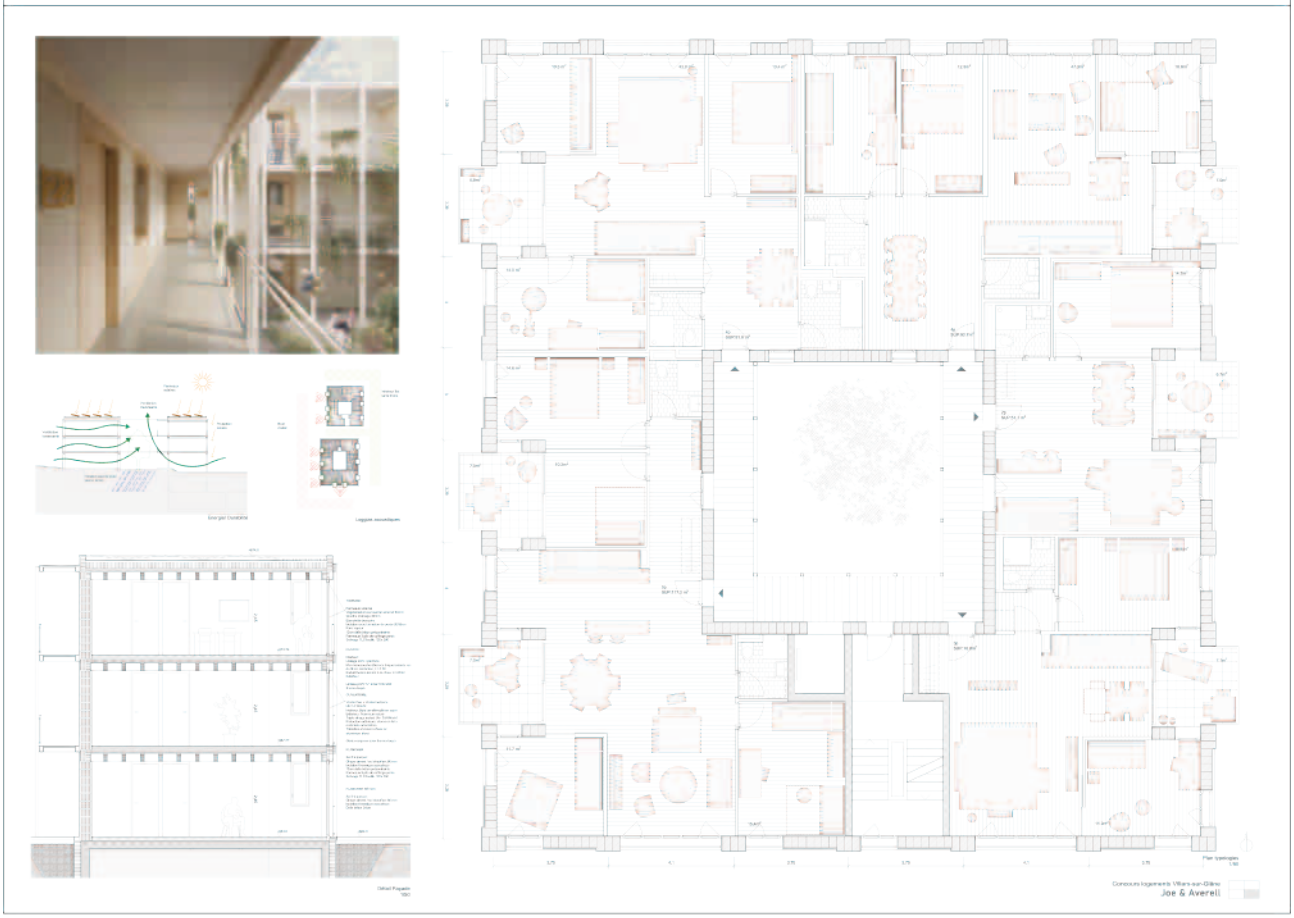






Concours logements Villars-sur-Glâne
Joe & Averell





Le projet scinde le programme en deux volumes dans une volonté d'insertion dans le tissu bâti et pour proposer une perméabilité Est-Ouest. Cette perméabilité génère une rue plutôt qu'une placette qui devient l'adresse des logements. Cette distinction rend le parti clair : une surface d'activité anime la placette sud sur la route de la Glâne tandis que l'accès aux logements se fait par l'escalier urbain depuis la route de Cormanon.

Les deux volumes présentent un décalage intéressant mettant le volume sud à distance du garage et générant un entre-deux que l'on peut imaginer qualitatif si un aménagement était proposé. Alors que pour le volume nord, un seuil végétal protège les logements du rez-de-chaussée.

L'organisation du rez inférieur offre des ouvertures sur trois côtés pour activer l'angle et permet une flexibilité et une évolution dans le temps. Il est exprimé comme un socle urbain différencié des étages. L'accès au local vélo est simple et pratique. Le sous-sol et le parking proposés sont compact et préservent de la pleine terre pour le patio. En revanche l'escalier de secours, dans l'angle sud-est, est mal placé et l'absence d'escalier entre le parking et le rez pour le volume sud est embêtant.

Le rez supérieur donne accès aux logements. La localisation des espaces communs est adaptée et permet de gérer le rapport à la route. En revanche, les aménagements proposés dans cet entre-deux ne permettent pas d'usage pour les habitants (jeux d'enfants, sport…) et le reste des espaces extérieurs est résiduel, offrant peu de possibilité d'appropriation. Les places visiteurs devraient être réorganisées car un accès direct depuis la rue n'est pas envisageable.

Les accès aux deux bâtiments sont gérés par des seuils avant de pénétrer dans deux patios extérieurs. Pour l'un, l'escalier est dans la cour et pour l'autre à l'intérieur, cette différence est surprenante. L'échelle des patios est appropriée, les coursives distributives desservent entre 5 et 6 appartements par niveaux et favorisent les échanges.

Le nombre et la variété des appartements sont appréciés. Mais l'entrée dans les appartements notamment ceux de 4 pièces, directement dans les espaces repas sans transition, sur lesquels s'ouvrent une ou plusieurs portes de sanitaires, rend ces pièces peu qualitatives. Le dispositif des loggias acoustiques fonctionne bien. Peut-être que les typologies mériteraient de réagir à la situation d'entre deux volumes. Le jury imagine bien la vie collective qui pourrait prendre place dans ces patios pour une vingtaine de logement.

Les principes constructifs sont simples et rationnels. L'expression proposée des façades est uniforme sur tout le pourtour sans distinction.
Le jury apprécie le projet qui a une bonne maîtrise de l'ensemble des enjeux et plus particulièrement la proposition d'un double volume ainsi que les principes de vie collective proposés autour des patios. Les typologies sont dans l'ensemble de bonne qualité et répondent bien à la demande de logements subventionnés.

N° 26 - Quiteria

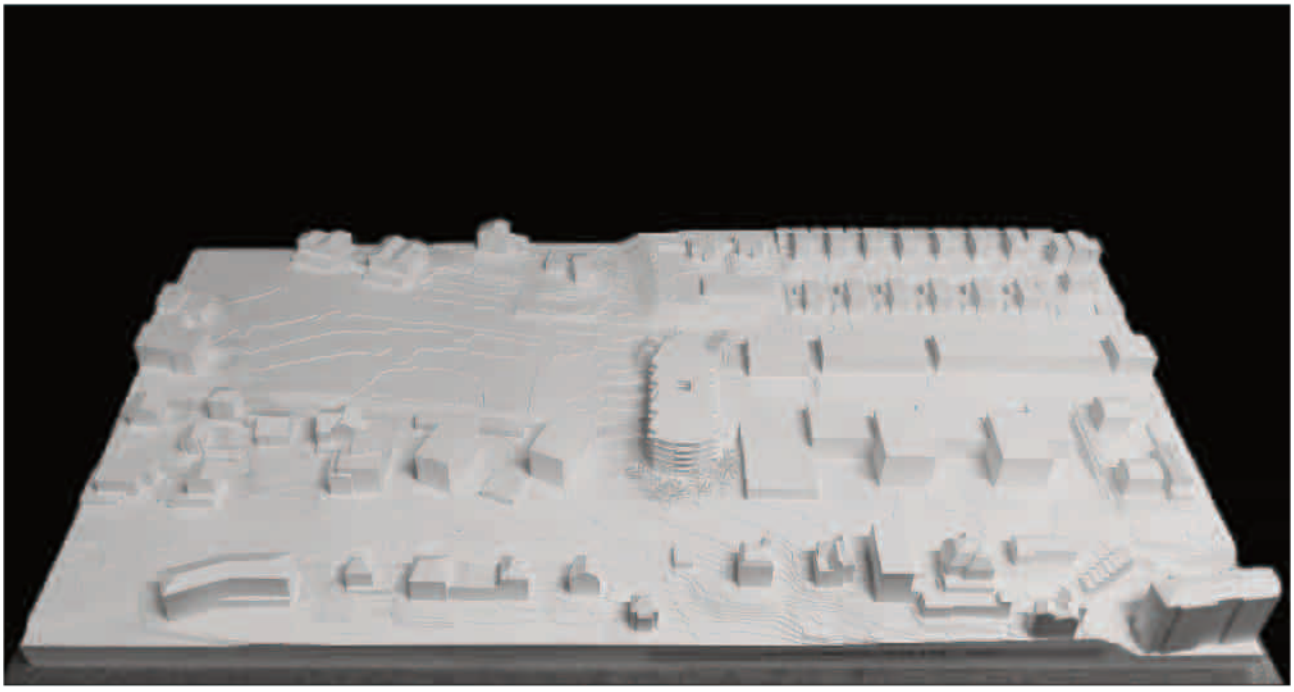
6ème rang, 6ème prix

Atelier Mora Millan
Rue Jean-Charles Amat 1
1020 Genève

Collaborateurs : Dionisio Mora
Laura Millan

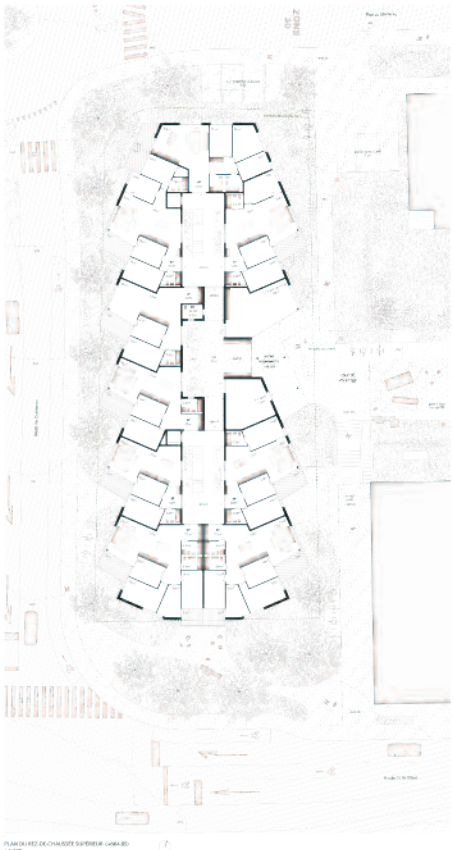
Société Coopérative 2401
Avenue des Alpes 50
1820 Montreux

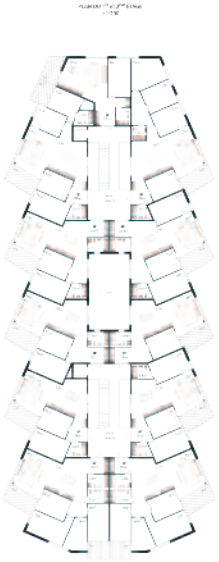
Collaborateurs : Guillaume Joly

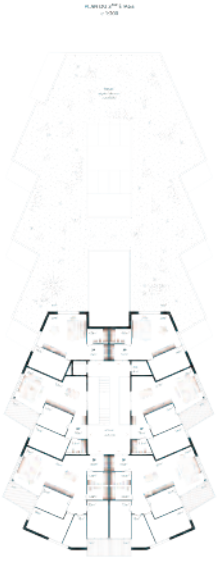


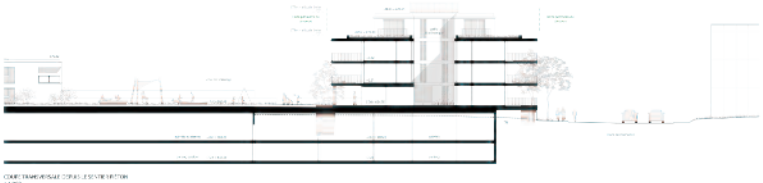








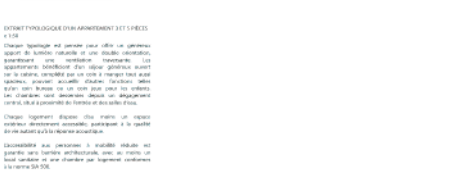


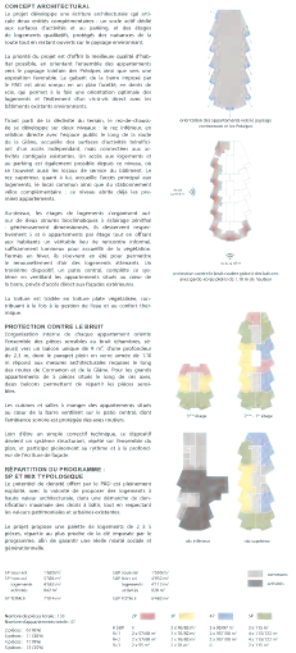


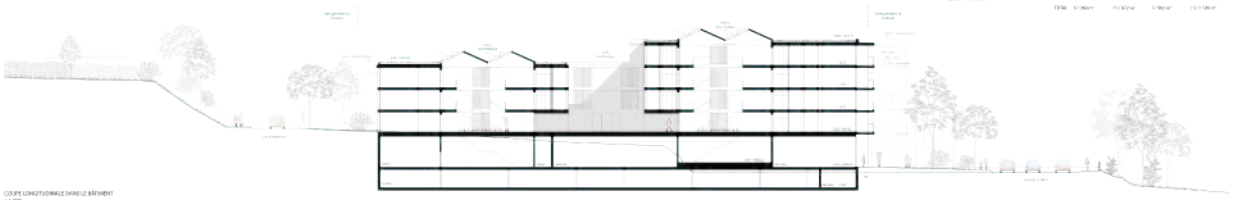




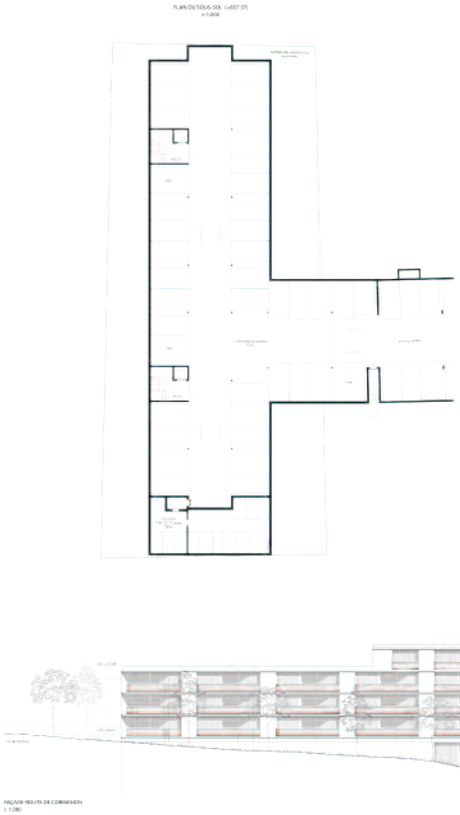


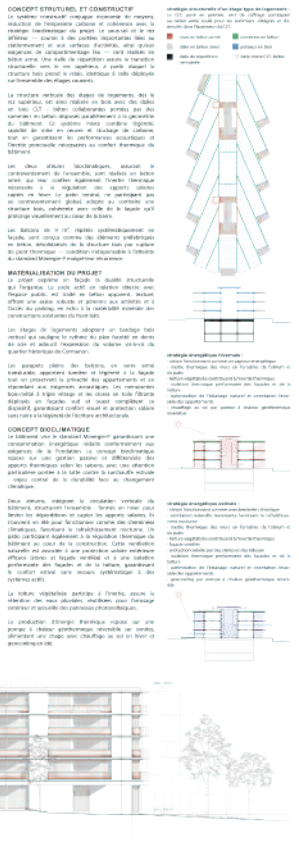












Le projet *Quiteria* se présente comme le bâtiment d'extrémité ouest du complexe immobilier existant du PAD, situé au croisement de la route de la Glâne et de la route de Cormanon. Les auteurs interprètent la situation urbanistique de ce nouveau bâtiment comme une fonction de charnière urbaine à l'entrée sud du quartier et en déduisent un rôle urbanistique particulier pour ce bâtiment : il marque la fin du front bâti du site tout en entrant en dialogue avec le caractère du quartier voisin et le petit parc municipal situé en face.

Le jury considère que cette implantation urbaine affirmée de la proposition de projet constitue un point de départ intéressant pour la suite du développement du projet. Dans le même temps, la conception du volume, qui s'écarte délibérément du modèle d'urbanisation existant, soulève certaines questions. En particulier, la forte orientation géométrique vers le sud et les vues qui s'y ouvrent nécessitent une justification architecturale plus approfondie, allant au-delà de la simple implantation urbaine.

En raison de la superficie relativement importante du bâtiment, son plan d'ensemble occupe presque entièrement la parcelle existante. Il reste donc peu d'espace pour des espaces communs de qualité destinés aux futurs habitants. Les auteurs misent à cet égard sur l'aire de jeux pour enfants existante au cœur du lotissement et soulignent son rôle d'espace social commun grâce à l'implantation de l'entrée principale supérieure du bâtiment. Le projet renonce malheureusement à proposer un espace extérieur supplémentaire sous la forme d'une terrasse en toiture.

La voie publique nord-sud passe entre le nouveau bâtiment et le complexe existant. L'espace généreux proposé sous cette forme a convaincu le jury, mais il implique un accès alternatif aux locaux commerciaux situés au rez-de-chaussée. En revanche, le parking visiteurs situé au nord, le long de la route du Marteray, ne fonctionne pas tel qu'il est proposé et devrait être adapté, comme c'est le cas pour la plupart des propositions de projet.

Le corps du bâtiment, relativement profond, est divisé en trois parties. Deux cages d'escalier intérieures desservent respectivement cinq et six appartements par étage. Une cour intérieure centrale, ouverte aux intempéries, apporte de la lumière naturelle au cœur du plan d'étage des petits appartements mono-orientés. Au niveau supérieur, les deux cages d'escalier sont reliées à l'intérieur du lotissement par une entrée principale commune flanquée d'un espace commun. La cage d'escalier sud dispose en outre d'une entrée au rez-de-chaussée, au niveau du carrefour. Le rez-de-chaussée, situé à un emplacement de choix, est occupé par un local commercial bien agencé. La conception architecturale des sous-sols et du parking souterrain promet une solution claire et simple, en parfaite cohérence avec la structure spatiale et porteuse du bâtiment.

Le projet *Quiteria* propose environ 38 appartements et répond ainsi à la répartition des logements demandée. Les appartements les plus spacieux sont situés aux extrémités du bâtiment, ce qui leur permet d'être orientés vers plusieurs côtés. Tous les appartements disposent d'un espace extérieur privé bien proportionné, dont l'orientation vers le sud a été délibérément échelonnée, et offrent aux résidents une vue sur les Préalpes fribourgeoises.

La rigueur du projet architectural, qui découle de ce volume urbanistique affirmé et isolé, a convaincu le jury sur le fond. Dans le même temps, la question se pose de savoir si la typologie de logements choisie, avec sa conception architecturale très marquée, constitue une réponse adéquate aux exigences en matière de logements abordables dans un cadre de vie à caractère communautaire. Les plans des logements, dont certains ne bénéficient d'un éclairage que d'un seul côté, font également l'objet d'une analyse critique quant à leurs qualités en matière de climat intérieur et aux conditions réelles d'éclairage naturel.

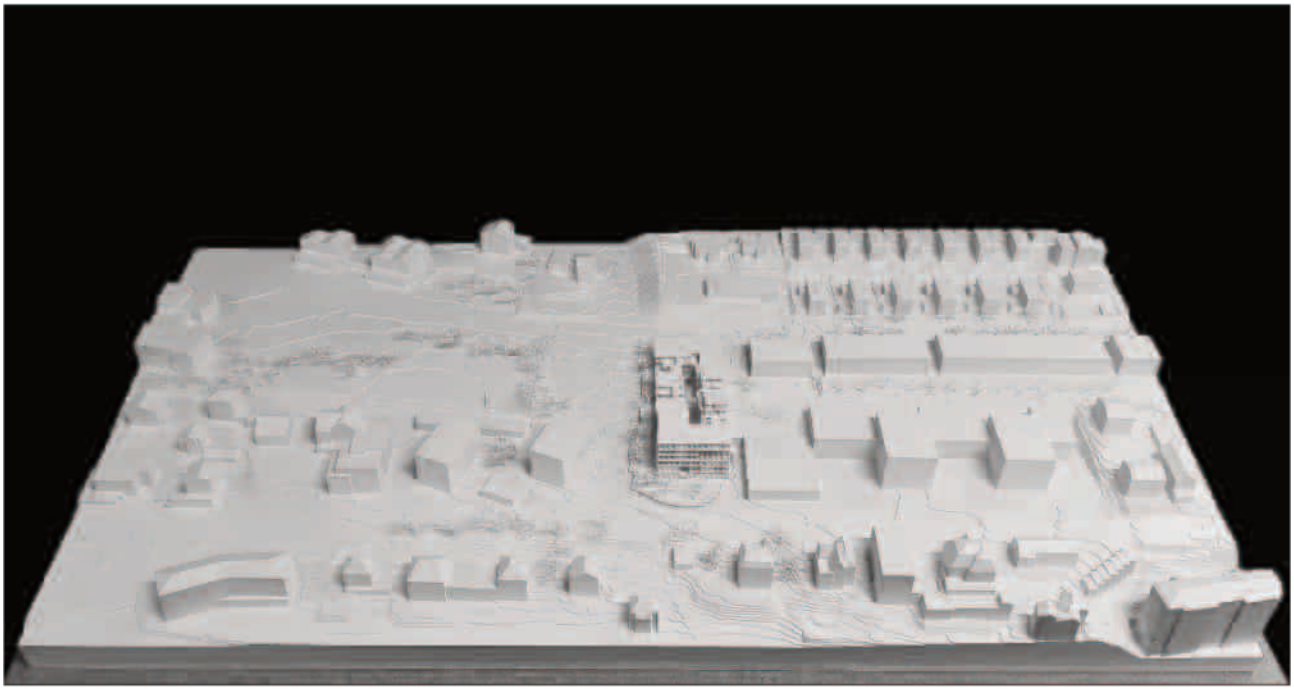
Les façades du projet s'articulent autour de retraits disposés de manière rythmée, qui structurent le volume architectural et permettent aux appartements de bénéficier d'une orientation marquée ainsi que d'un apport maximal de lumière naturelle. À partir du concept urbanistique et de la typologie architecturale, les auteurs développent certes une expression cohérente et originale pour ce bâtiment. Cependant, la forte autonomie de la proposition par rapport à son environnement urbain immédiat n'en est pas pour autant remise en cause, mais au contraire renforcée.

N° 43 - HISTOIRES D'IMMEUBLE

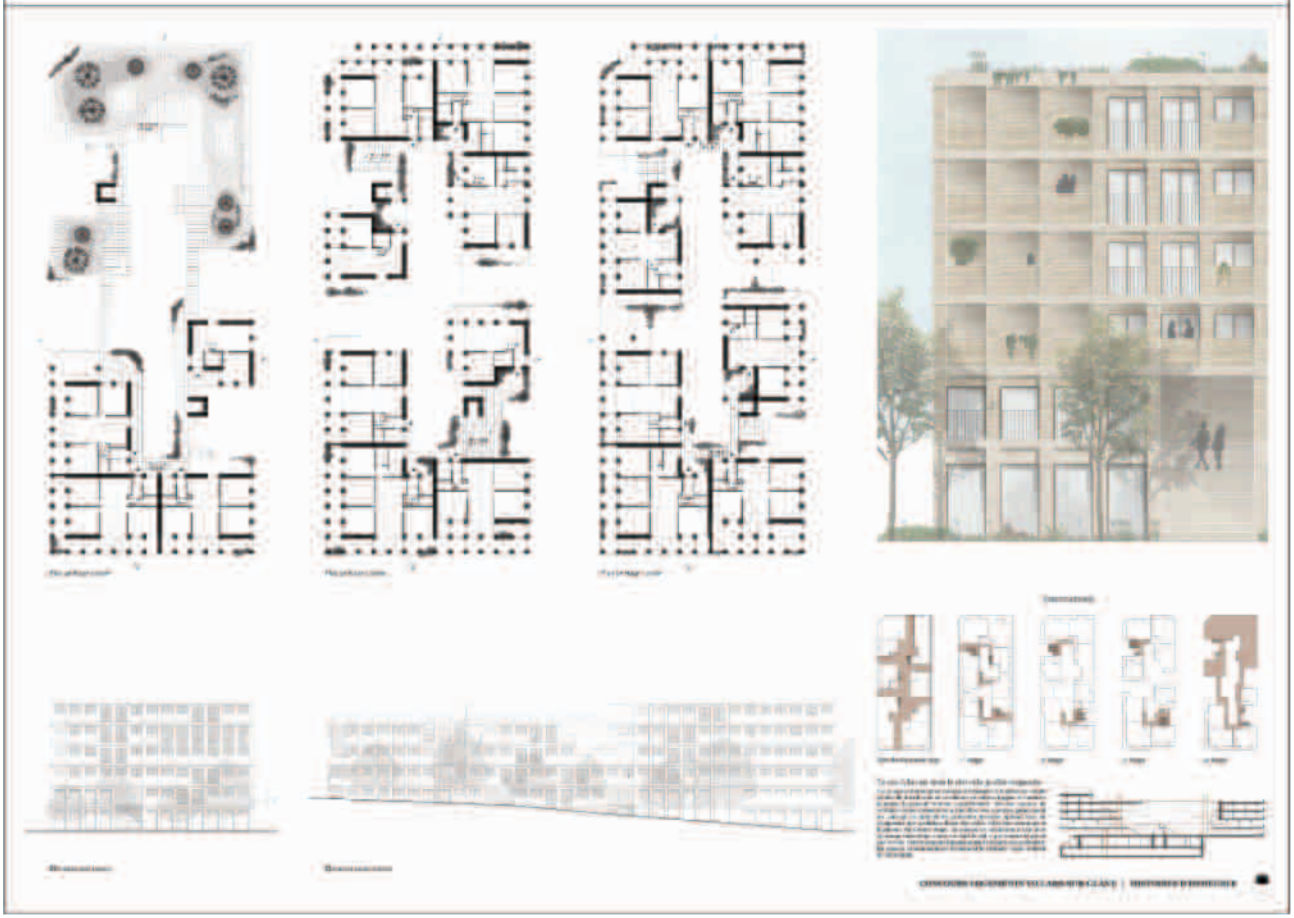
7ème rang, 7ème prix

Studio Lausanne Architecture SA
Rue de la Tour 16
1004 Lausanne

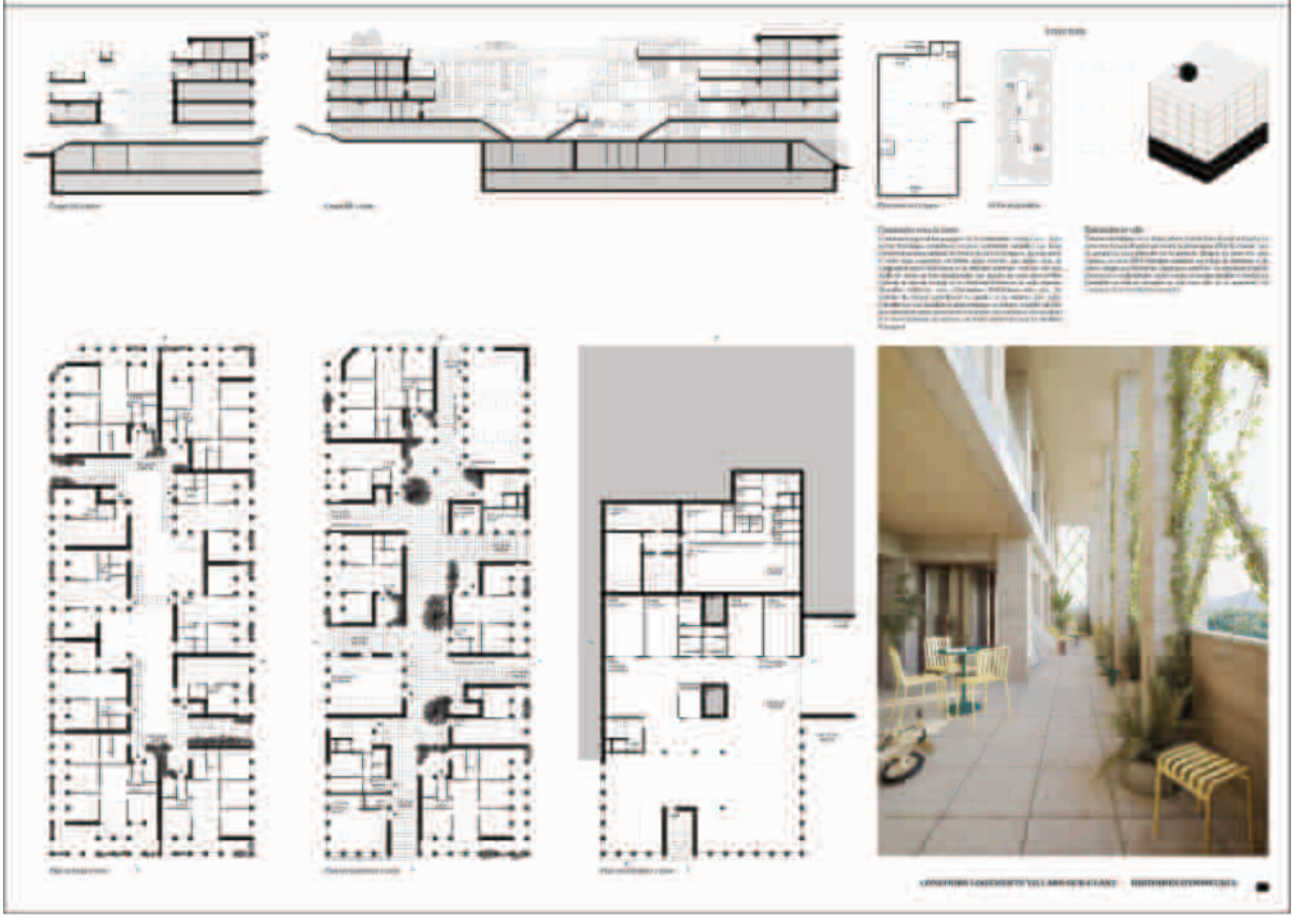
Collaborateurs : Vittorio Fragasso
Carolina Taron
Tania Depallens
Ekaterina Mansour
Maxime Markovic











Le projet HISTOIRES D'IMMEUBLE prend possession de l'entier de la parcelle. Son emprise forte lui permet de répondre contextuellement à la route de la Glâne (une entrée presque monumentale à l'immeuble et l'intégration au pied de l'immeuble des espaces urbains en lien avec la route). La réponse à la route de Cormanon se fait par deux entrées secondaires adaptées à la topographie naturelle. Au Nord, sur la route du Marteray, une quatrième entrée permet aussi un accès direct aux transports publics. Sur l'esplanade à l'ouest aussi, une entrée permet de se connecter au tissu existant.

Cette porosité urbaine se trouve ensuite valorisée à l'intérieur de l'immeuble lui-même. Les différents accès deviennent alors une rue intérieure renforcée par des passages de passerelles et des accès aux logements très individualisés. Dans cette distribution, les logements ne sont pas en lien avec des cages, mais avec des circulations généreuses et ouvertes qui favoriseront la vie collective au sein de l'immeuble. Un transfert de la distribution au 1er étage rend toutefois la circulation un peu compliquée.

Les appartements fonctionnement sur un système de trame évolutive qui permet de proposer des appartements de différentes dimensions. Cette stratégie évolutive pourrait suivre les besoins du Maître d'ouvrage et les éventuelles modifications de programme dans les phases de développement. Cette stratégie permet aussi de faire évoluer le bâtiment une fois en activité pour répondre aux changements des structures sociales et des habitudes des prochaines décennies.

Le système constructif proposé se base sur des matériaux bio et géo-sourcés. Un travail important est mené sur le langage architectural découlant de ces ressources. La conception bioclimatique est saluée et apparait comme un atout majeur face aux changements climatiques.

La proposition constructive en matériaux régionaux permet de dynamiser les filières locales du bâtiment. L'extraction de la ressource, sa transformation et sa mise en œuvre sont alors des étapes vertueuses pour la région et son tissu économique. Utiliser conjointement le bois et le pisé / l'adobe semble en revanche être un doublement peu maitrisé des systèmes structurels. Le système constructif parait trop ambigu et difficile à mettre en œuvre.

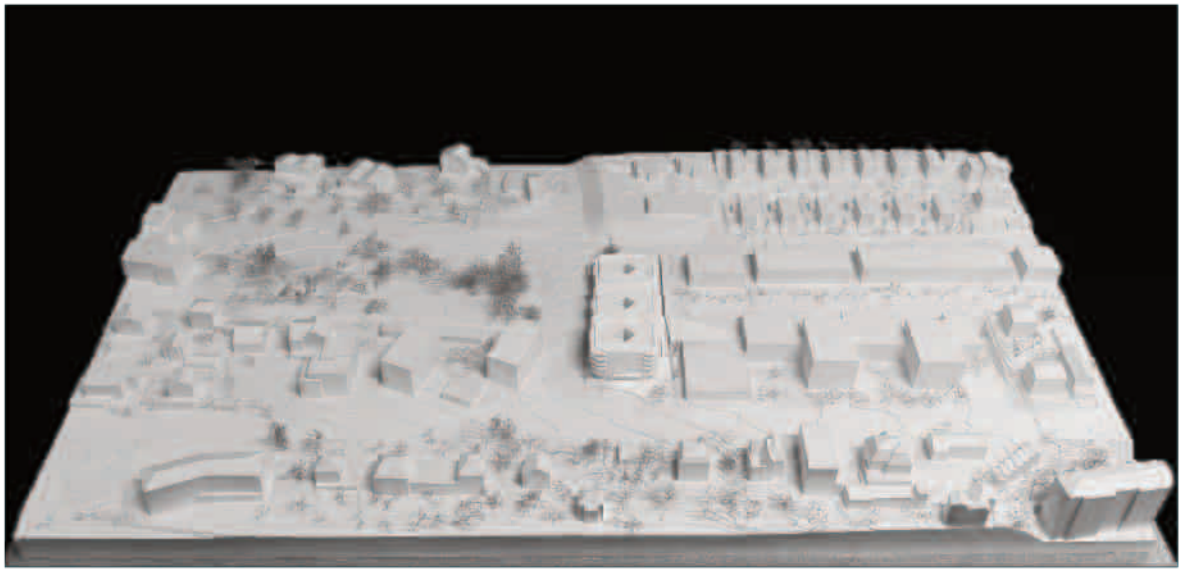
Le jury salue le système urbain poreux qui permet de créer à la fois une bonne mise en relation avec le site et des espaces de vie collective fort. Le jury salue également l'utilisation de matériaux bio et géo-sourcés issus de filières courtes. Toutefois, la distribution interrompue au 1er étage semble compliquer inutilement l'accès au logement. Aussi, la standardisation des typologies de logements les rend trop peu adaptées aux différents types de logements souhaités, notamment le salon qui garde la même dimension quel que soit le nombre de pièces. Le système constructif bien que vertueux ne semble pas maîtrisé dans le doublon nécessaire entre pisé et bois.

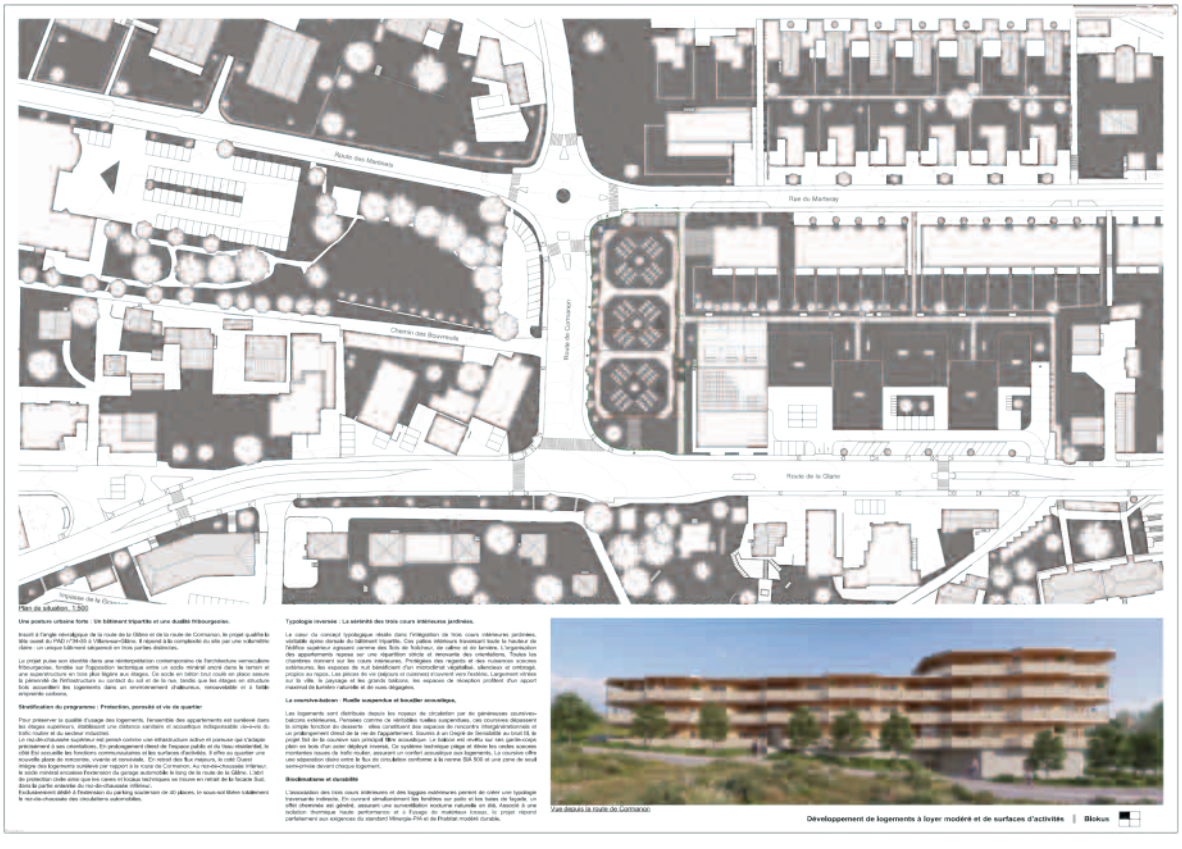
N° 01 - Blokus

écarté au 1er tour

Vandenberghe Tanguy, Architecte EPFL
5 Rue du Moulin Joly
75011 Paris, France

Collaborateurs :
Tanguy Vandenberghe
Flavien Ducor





N° 02 - A-maz-ing!

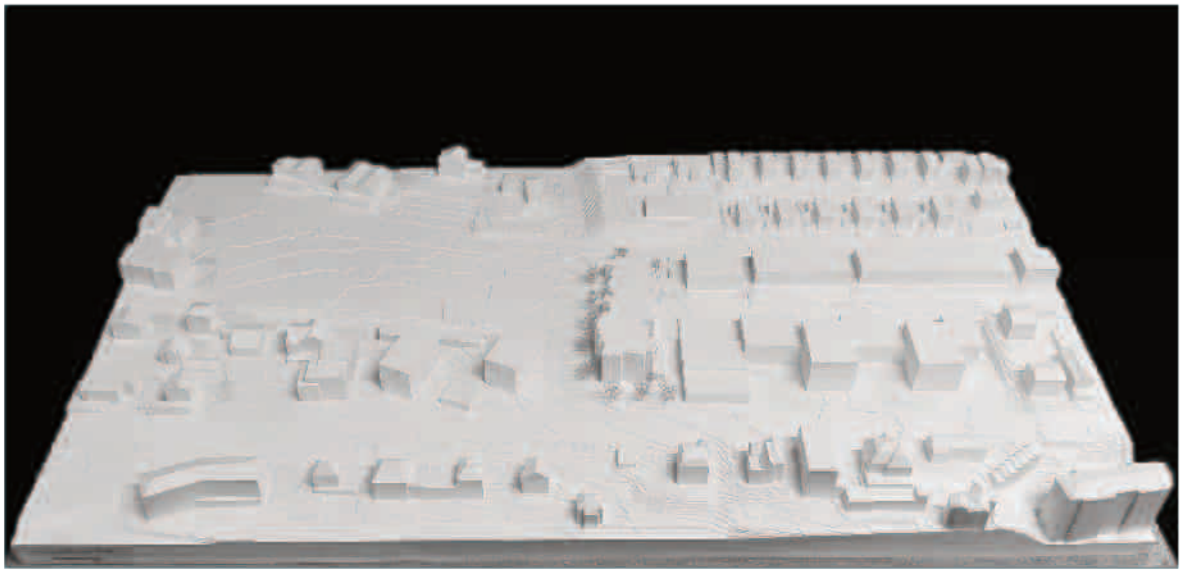
écarté au 1er tour

Jordan Architectes SA
Rue Gutenberg 18
1800 Vevey

Collaborateurs :
David Jordan
Catherine Leyland
Martyna Lasik

BS Lucane Sàrl (acousticien)
Route de l'Ecosse 25
1907 Saxon

Collaborateurs :
Bruno Schroeter



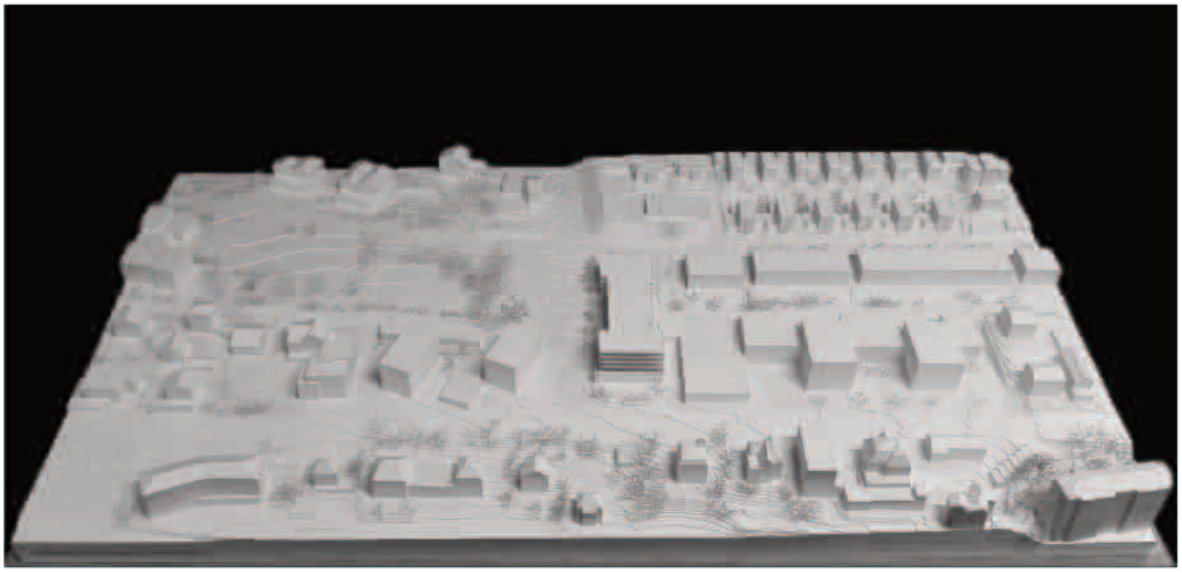


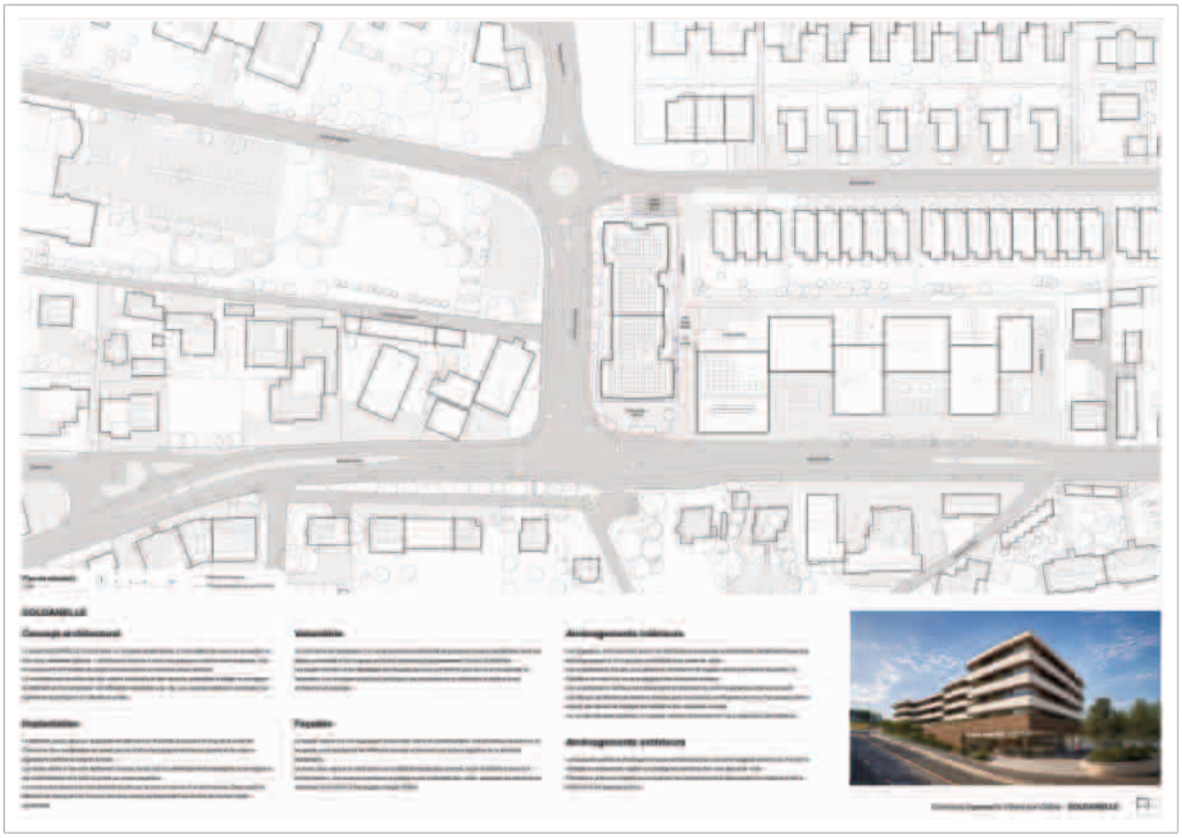
N° 03 - SOLDANELLE

écarté au 1er tour

Atelier d'architecture A3 SA
Rue de l'Etang 12
1630 Bulle

Collaborateurs :
Micheline Sciboz
Paul Letort





N° 04 - Uni-vert

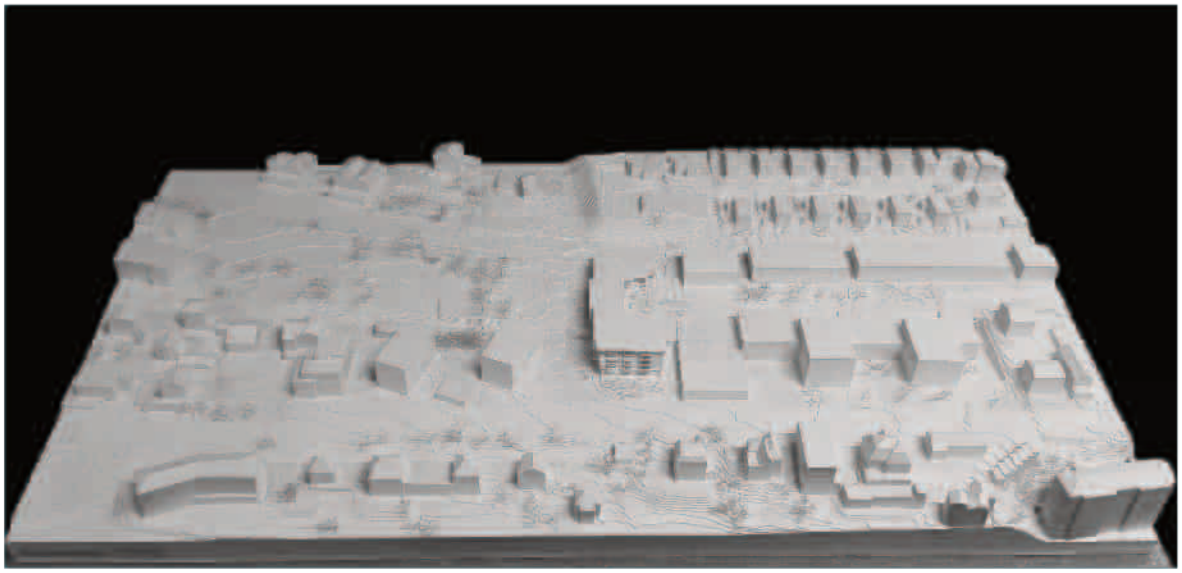
écarté au 2ème tour

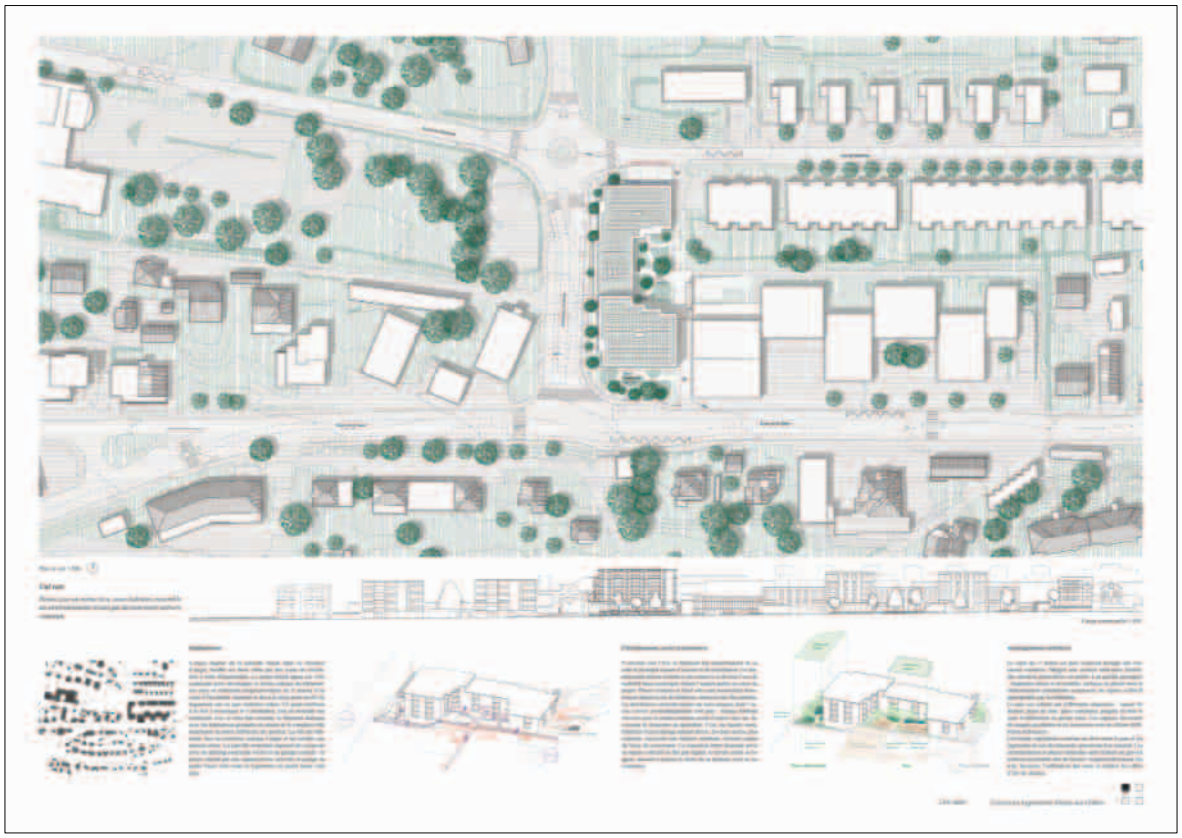
l'asile studio sàrl
Rue de Vevey 26
1630 Bulle

Collaborateurs :
Colin Sugnaux
Benoît Marchon

MHPM architectes
Boulevard de Pérolles 40
1700 Fribourg

Collaborateurs :
Marie Huck
Pierre Mencacci
Thilbault Bressoud
Lucie Calabrese
Maud Collomb



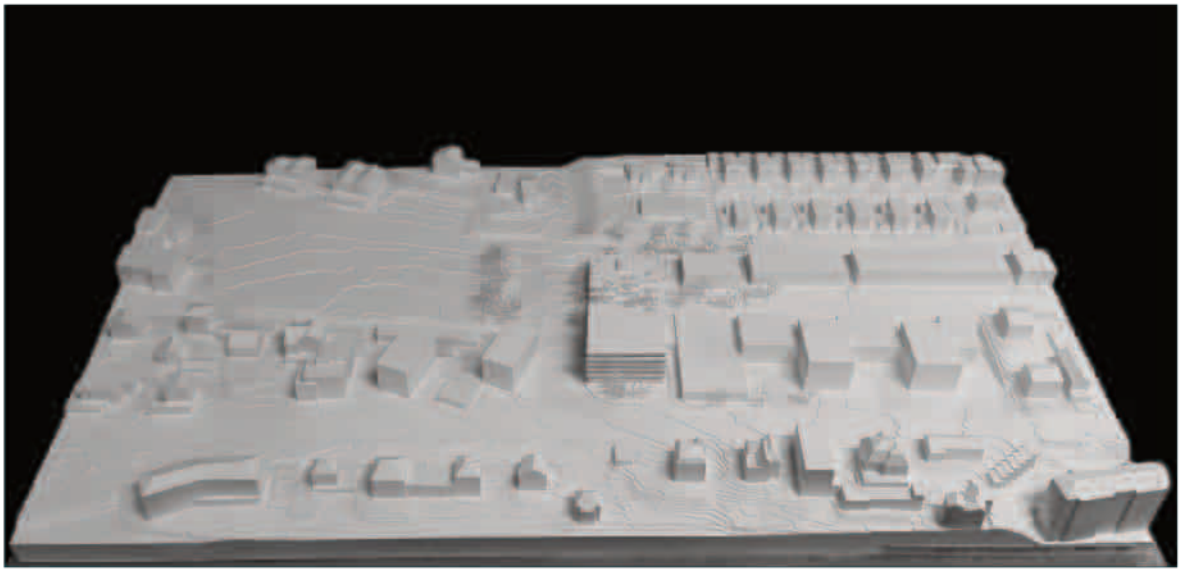


N° 05 - BARBIE + KEN

écarté au 1er tour

concrete and the wood sàrl
Chemin des Ecureuils 10
1028 Préverenges

Collaborateurs :
Antonio Conroy



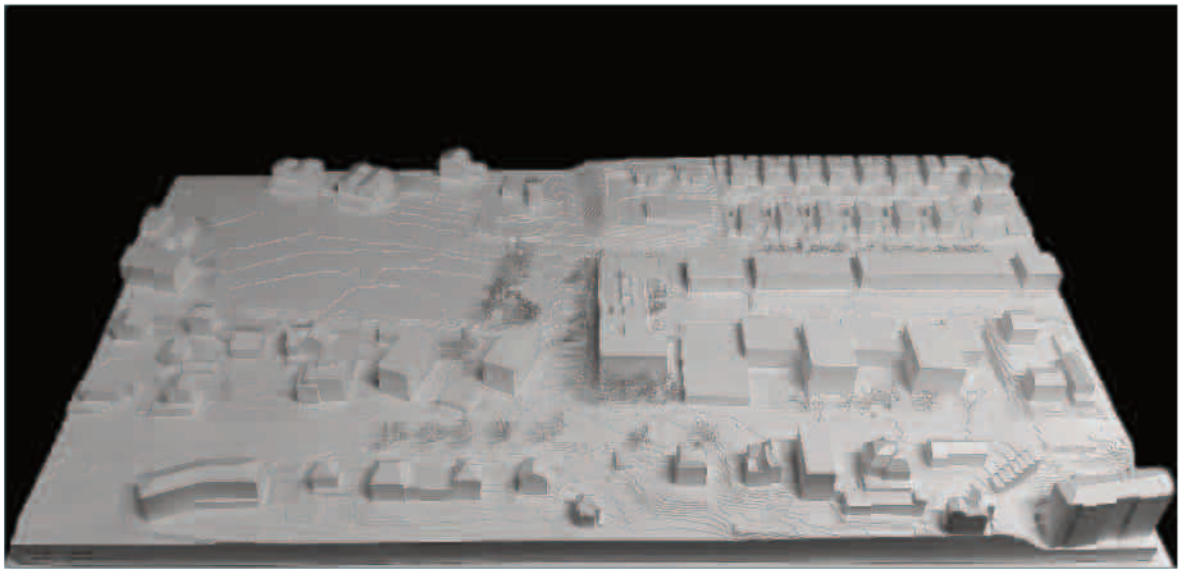


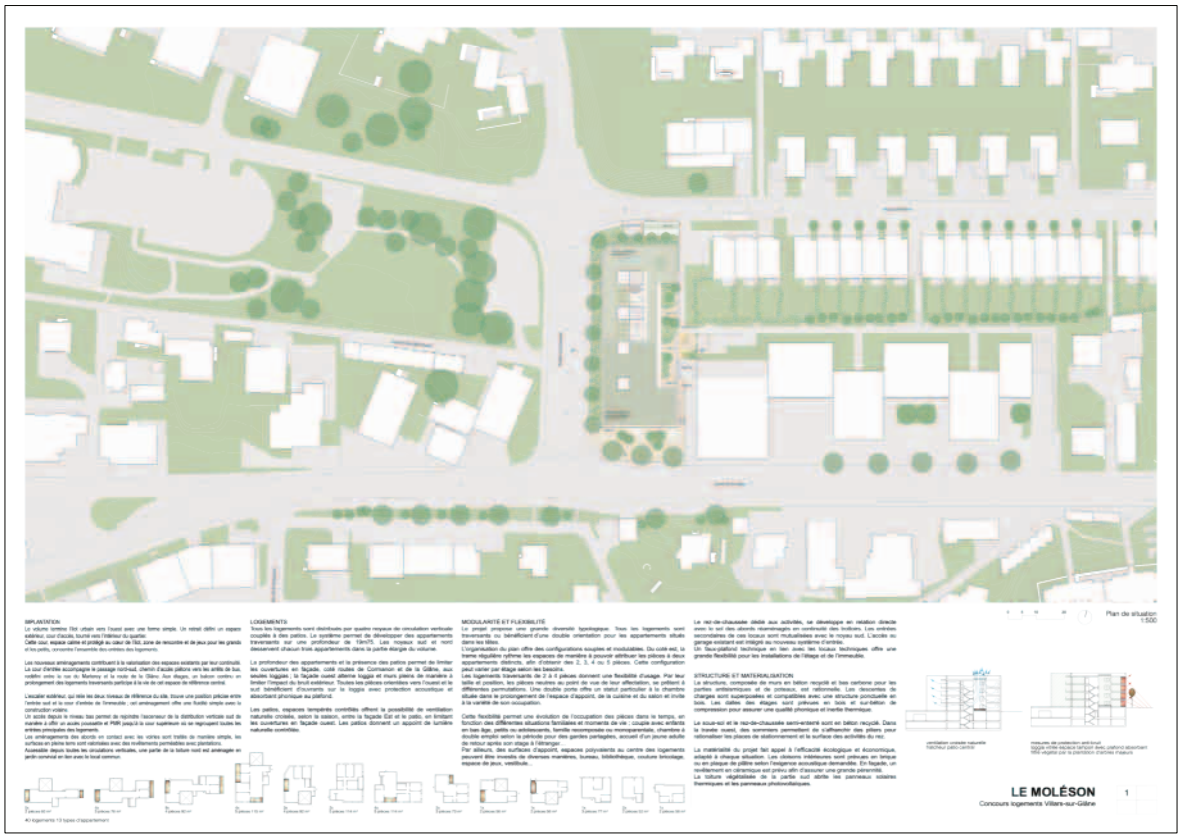
N° 06 - LE MOLÉSON

écarté au 3ème tour

butikofer de oliveira architectes sàrl
Avenue Marc-Dufour 5
1007 Lausanne

Collaborateurs :
Serge Butikofer
Olivia de Oliveira
Nadine Terrier
Tri-Minh Lu
Ozan Baran Bakir
Mafalda Meiro Moreira



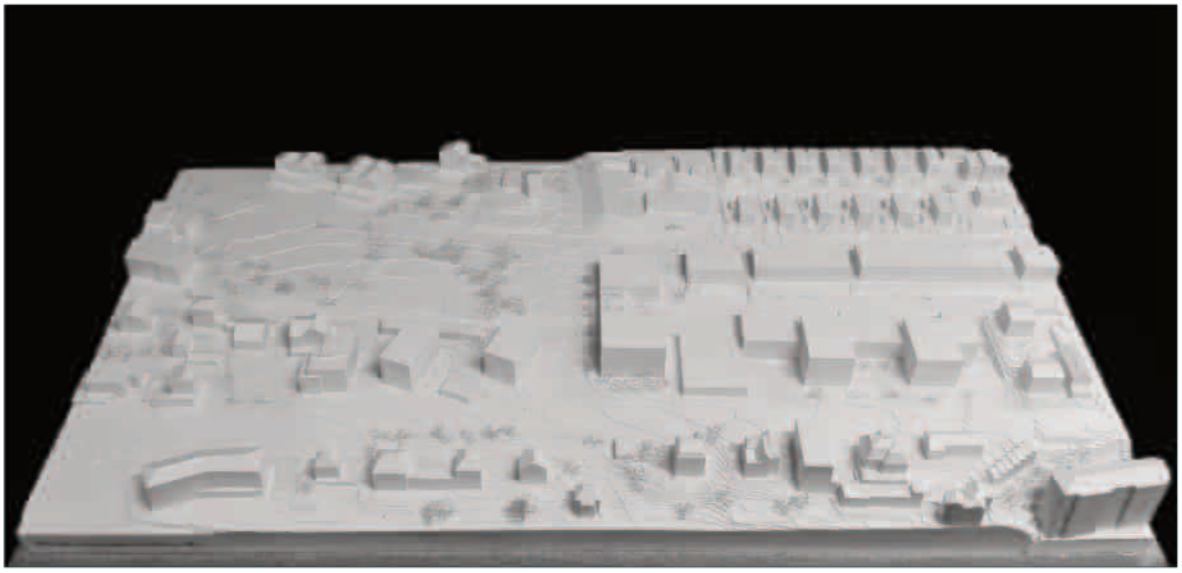


N° 07 - ENTRE-DEUX (1)

écarté au 1er tour

PSAU - Privileggio Secchi Architettura e Urbanistica
Viale dei Mille 37
20129 Milan, Italie

Collaborateurs :
Nicolò Privileggio
Marialessandra Secchi
Manuel Clasadonte
Beatrice Nacci
Claudia Noseda





N° 10 - 2-2

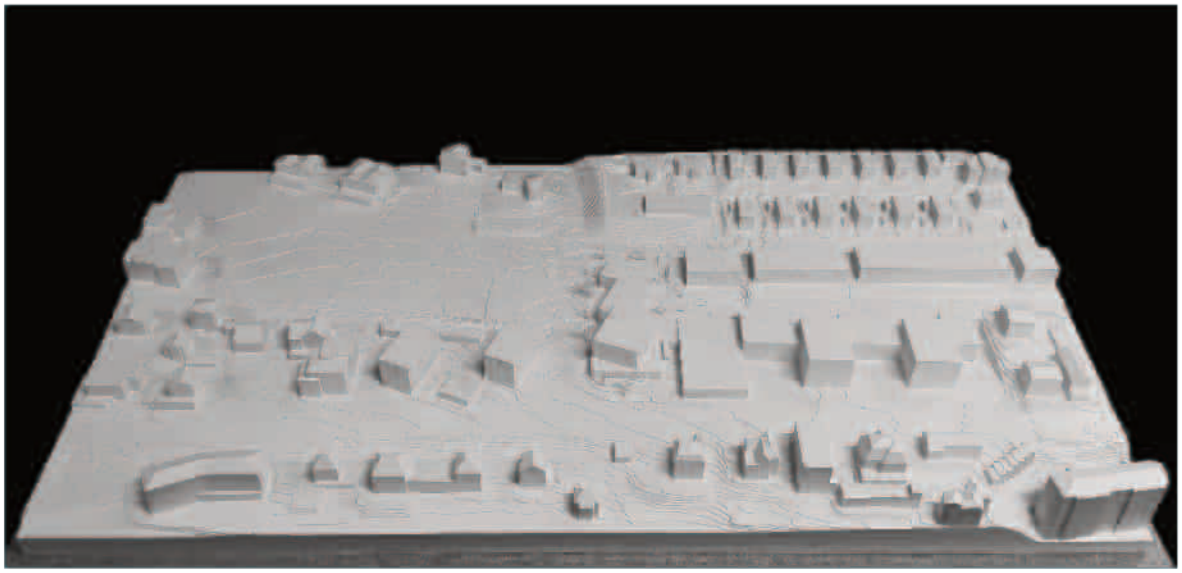
écarté au 1er tour

Aleksandra Zuvic
Rue du Léman 7
1814 La Tour-de-Peilz

Collaborateurs :
Aleksandra Zuvic

Alexandre Tâche
Chemin de l'Ouche-dessous 7
1616 Attalens

Collaborateurs :
Alexandre Tâche



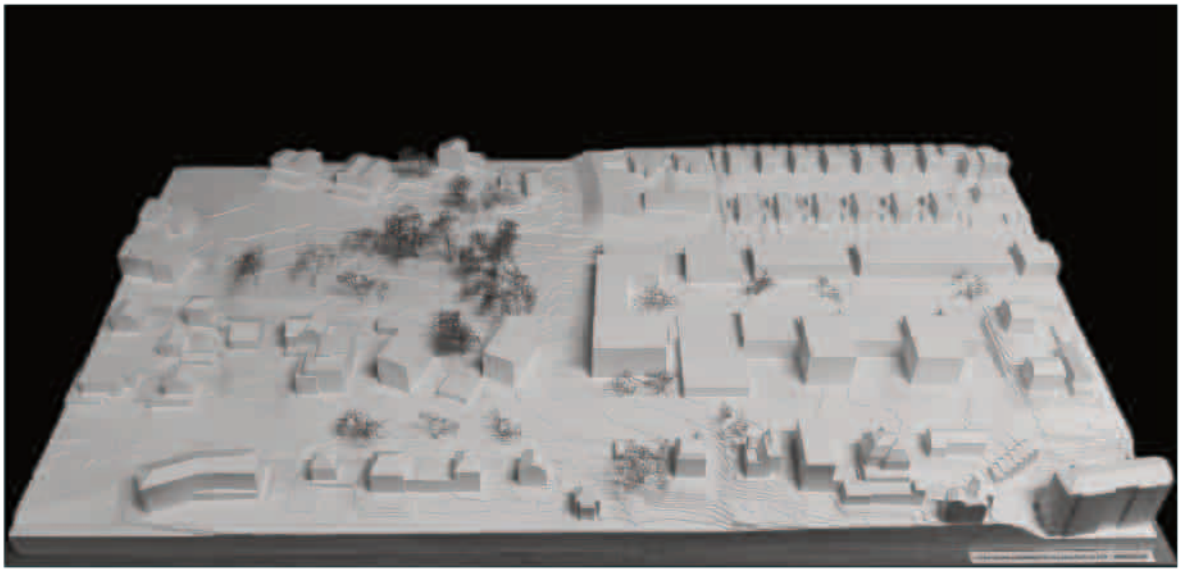


N° 11 - MARACUJA

écarté au 2ème tour

Michaël Alliman Architecte Sàrl
Avenue Helvétique 10
1225 Chêne-Bourg

Collaborateurs :
Michaël Alliman



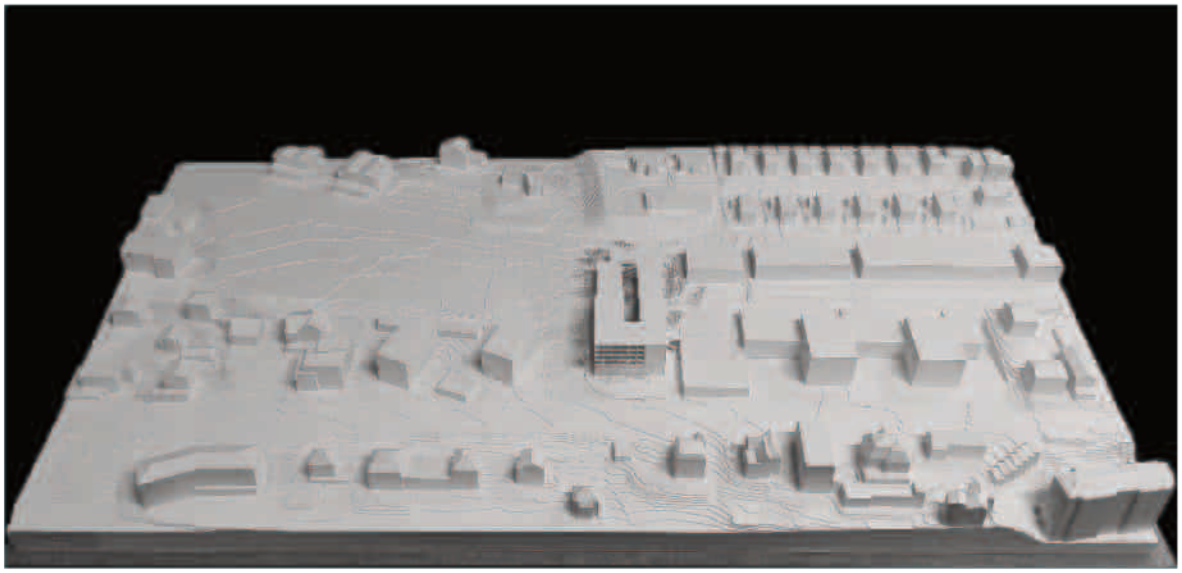


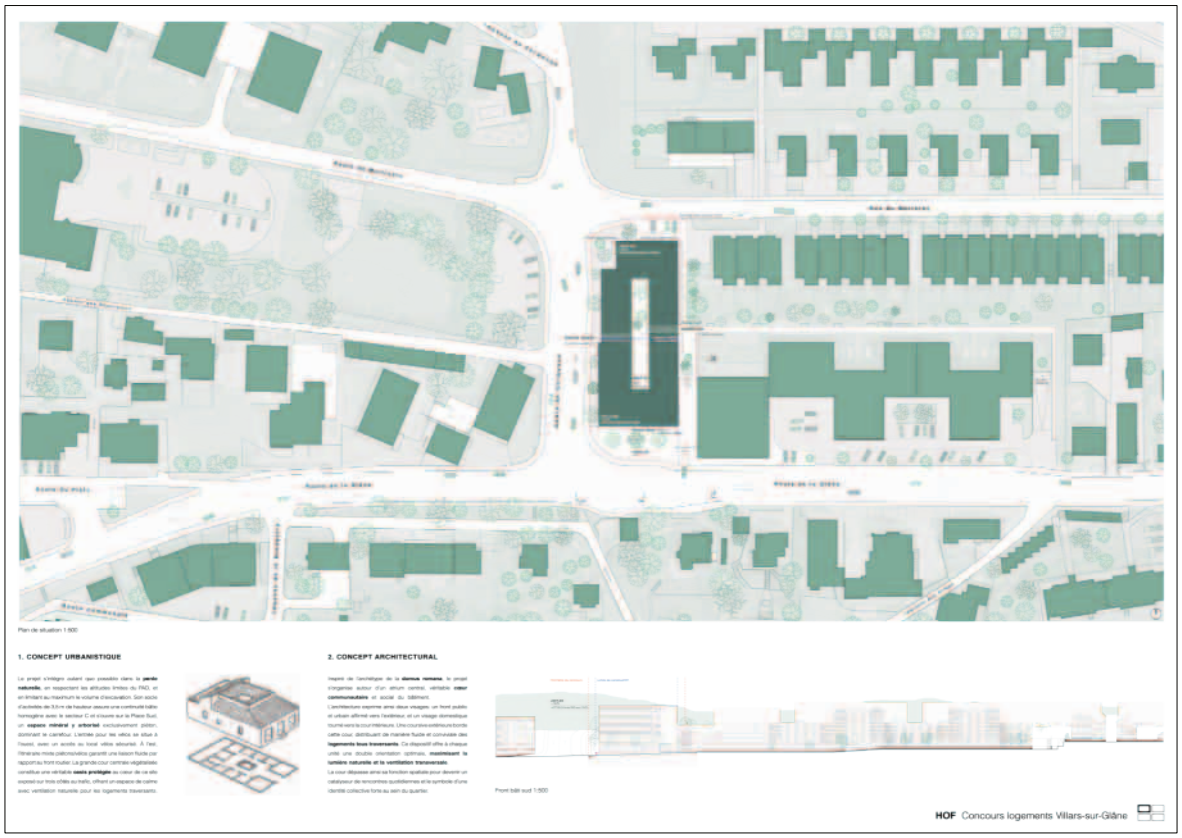
N° 12 - HOF

écarté au 2ème tour

BUREAU/D
Via Besso 42a
6900 Lugano

Collaborateurs :
Lorenzo Donati
Michela Romanò
Matteo Venezian



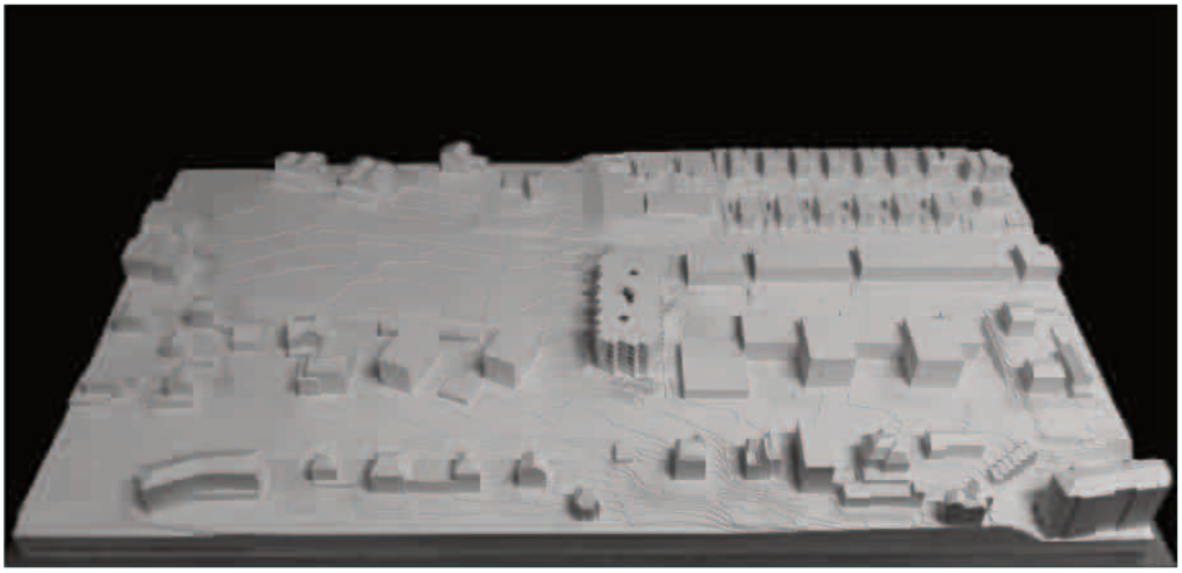


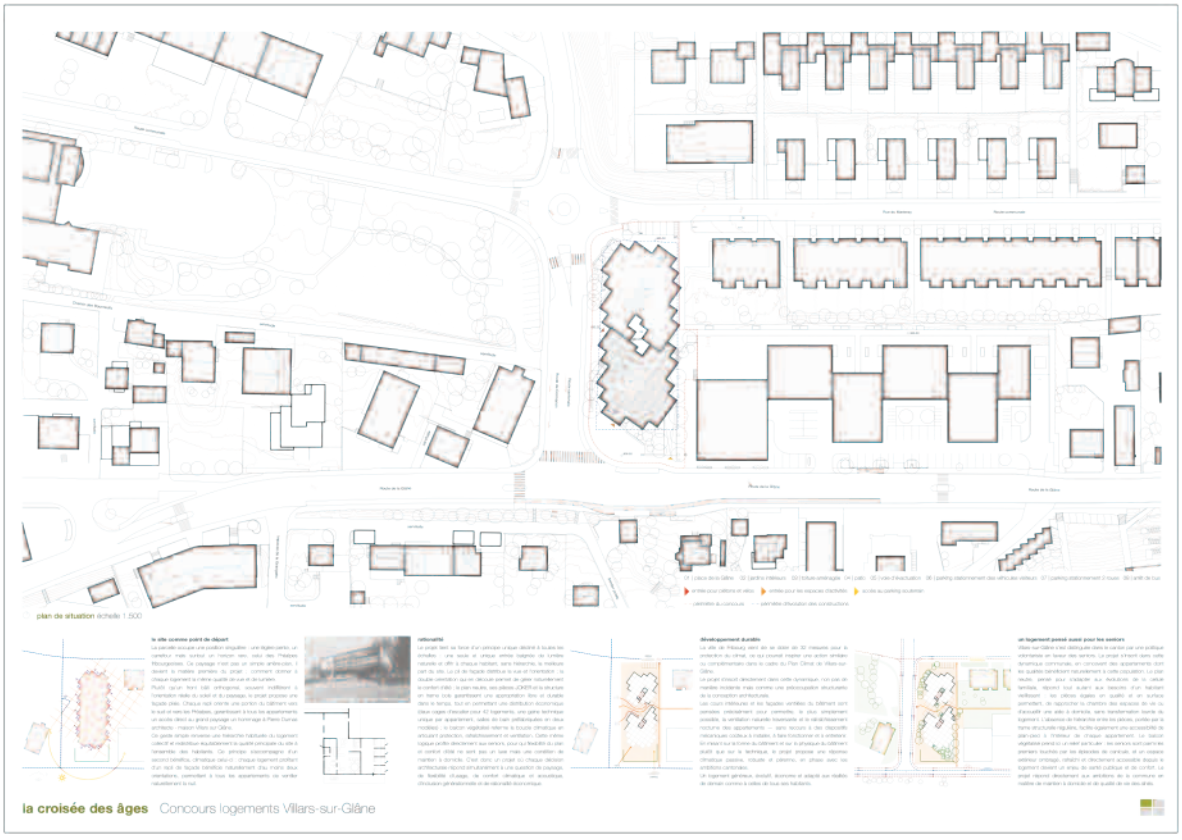
N° 13 - La croisée des âges

écarté au 3ème tour

TRIVIUM
Route de Jussy 38a
1226 Thônex

Collaborateurs :
Lionel Spicher
Sofia Gaspar
Eulàlia Badia
Rúben Ângelo
Sara Fonseca
Hugo Oliveira



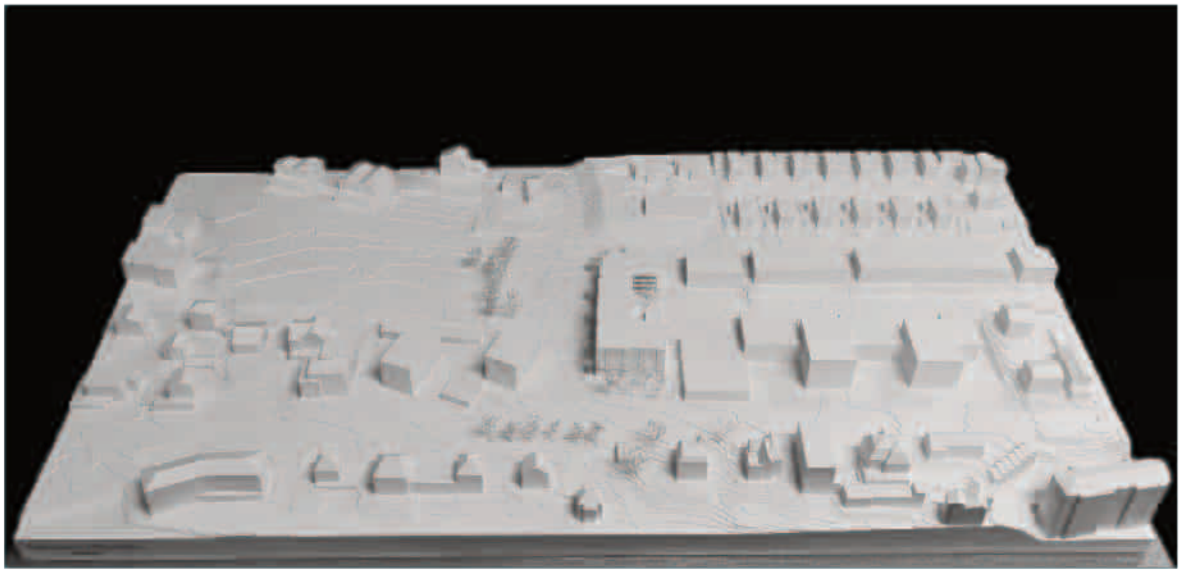


N° 14 - CORA

écarté au 3ème tour

Estelle Ljajikj
Letzigraben 173
8047 Zürich

Collaborateurs :
Estelle Ljajikj



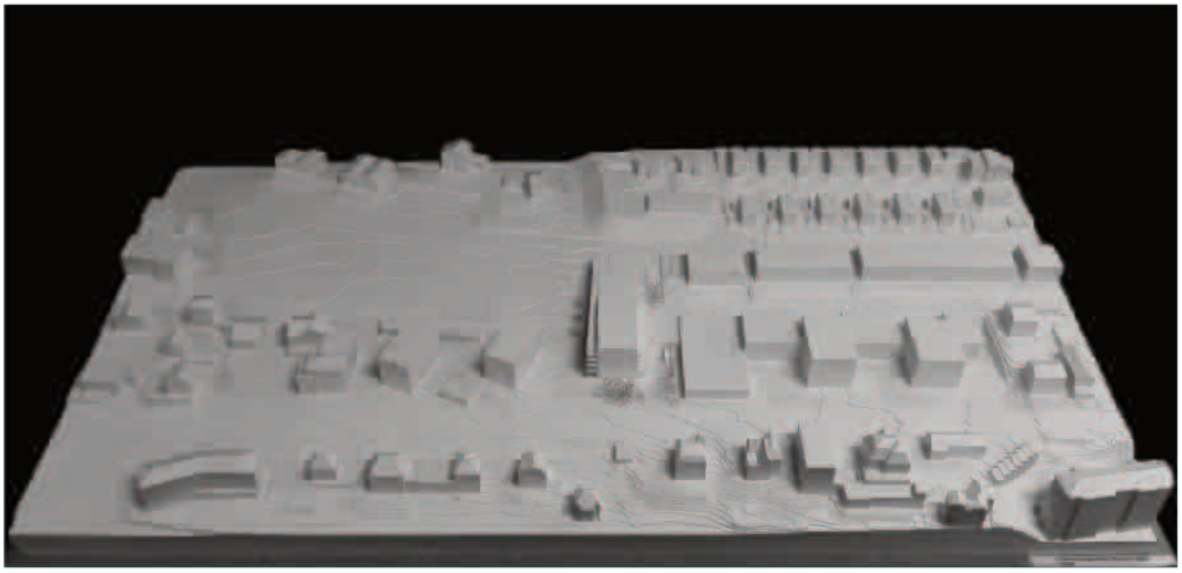


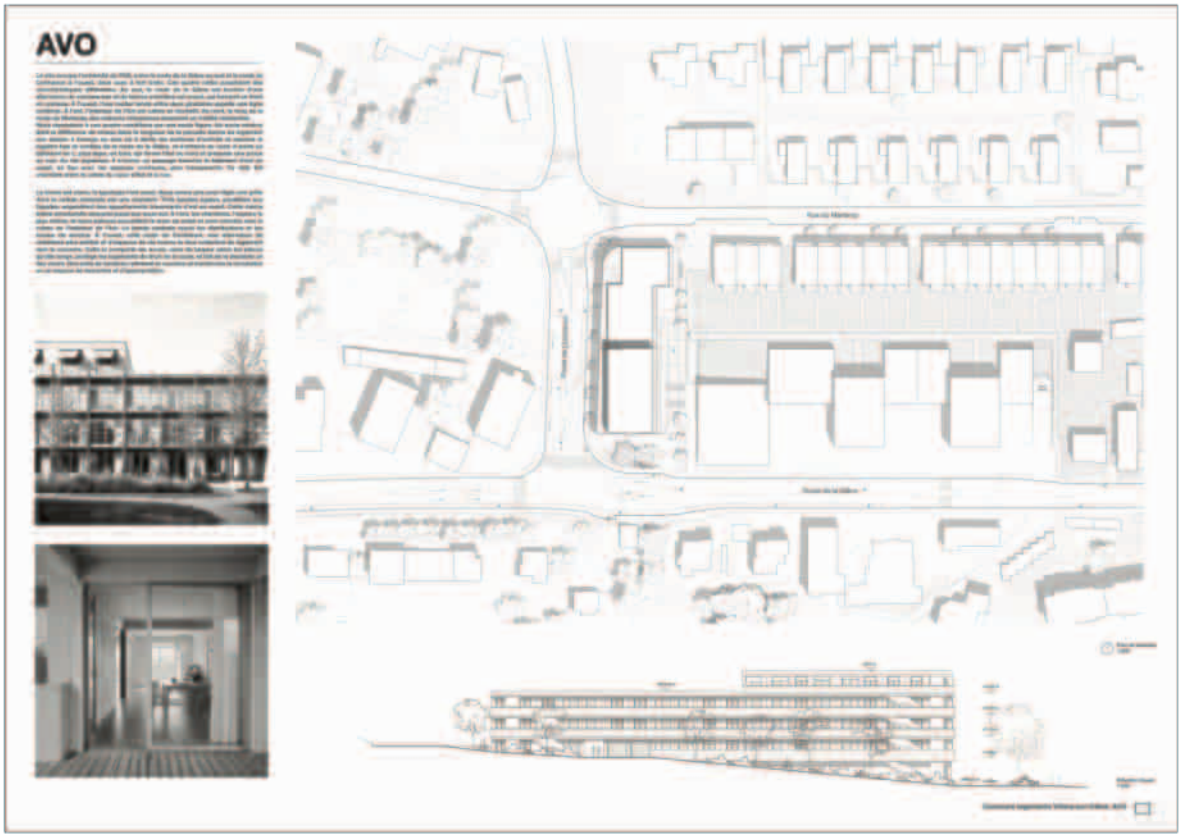
N° 15 - AVO

écarté au 1er tour

Kündig & El Sadek Sàrl
Rue de la Borde 14
1018 Lausanne

Collaborateurs :
Romain Kündig
Maged El Sadek



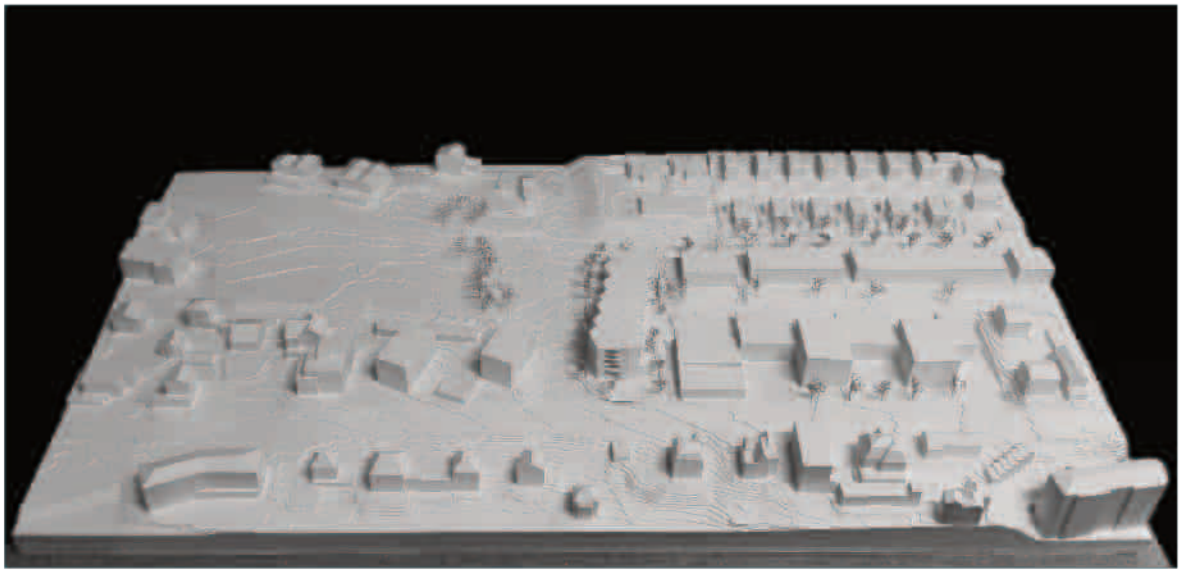


N° 16 - Gastlosen

écarté au 2ème tour

Julia Martignoni
Erlachstrasse 38
8003 Zürich

Collaborateurs :
Julia Martignoni



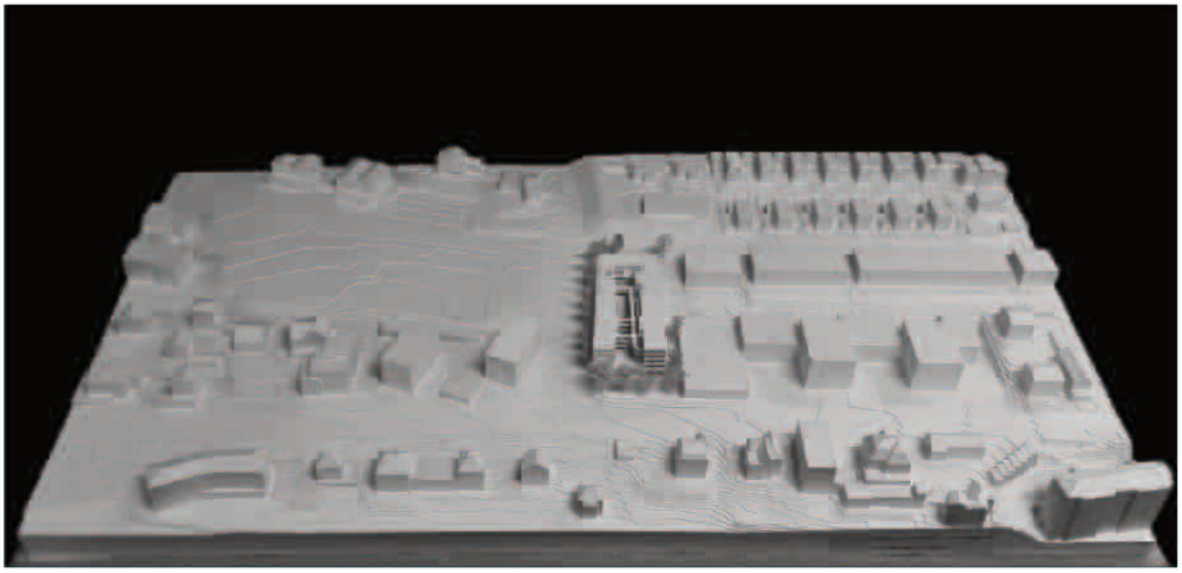


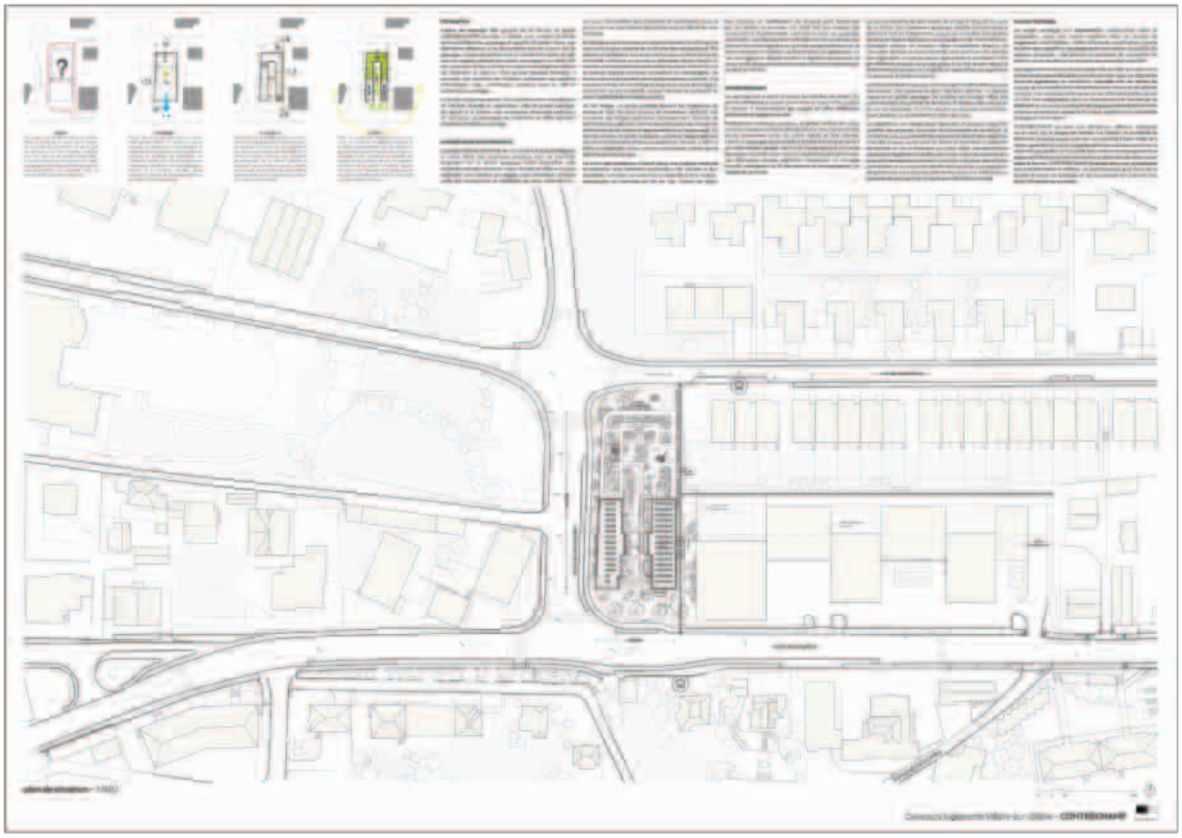
N° 17 - CONTRECHAMPS

écarté au 1er tour

HYTT Architecture
90 route de Frans
69400 Villefranche-sur-Saône, France

Collaborateurs :
David Bonnard
Mickaël Denis-Petit
Laura Guiliani
Chloé Pelletier



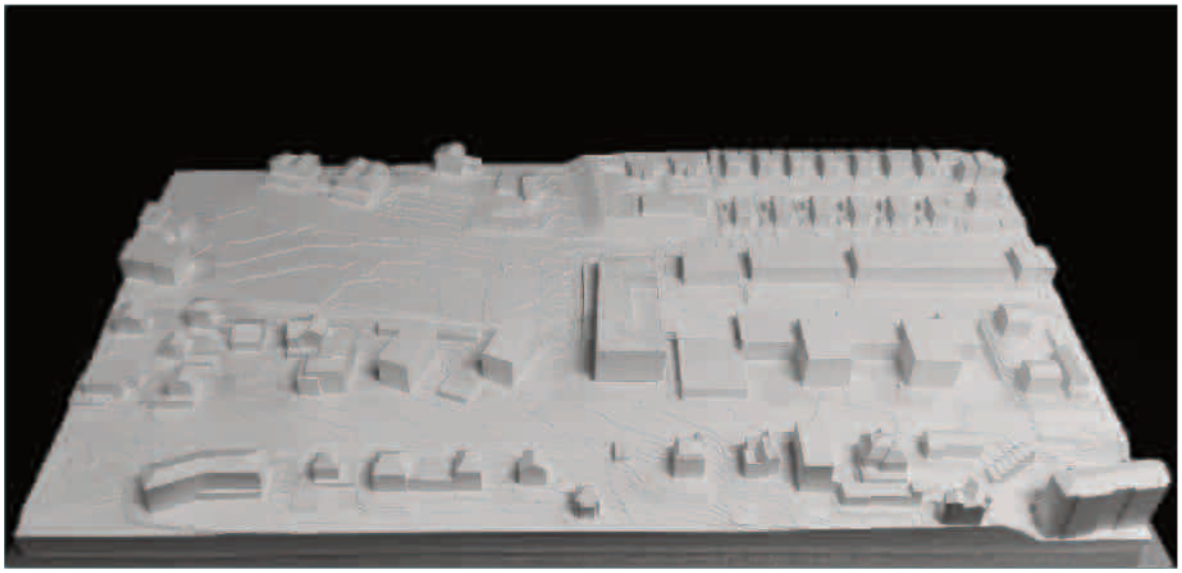


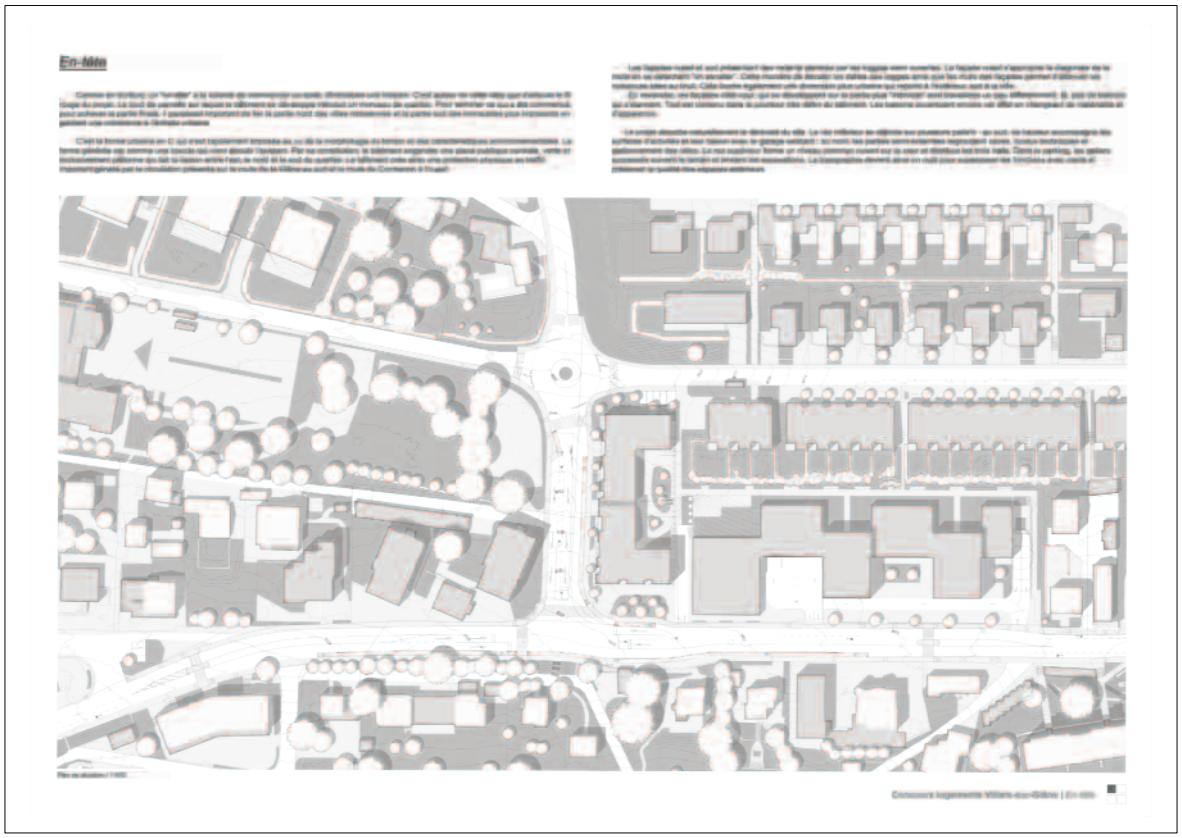
N° 18 - En-tête

écarté au 1er tour

Lara Fornage architecte Sàrl
Avenue de Tourbillon 37
1950 Sion

Collaborateurs :
Lara Fornage



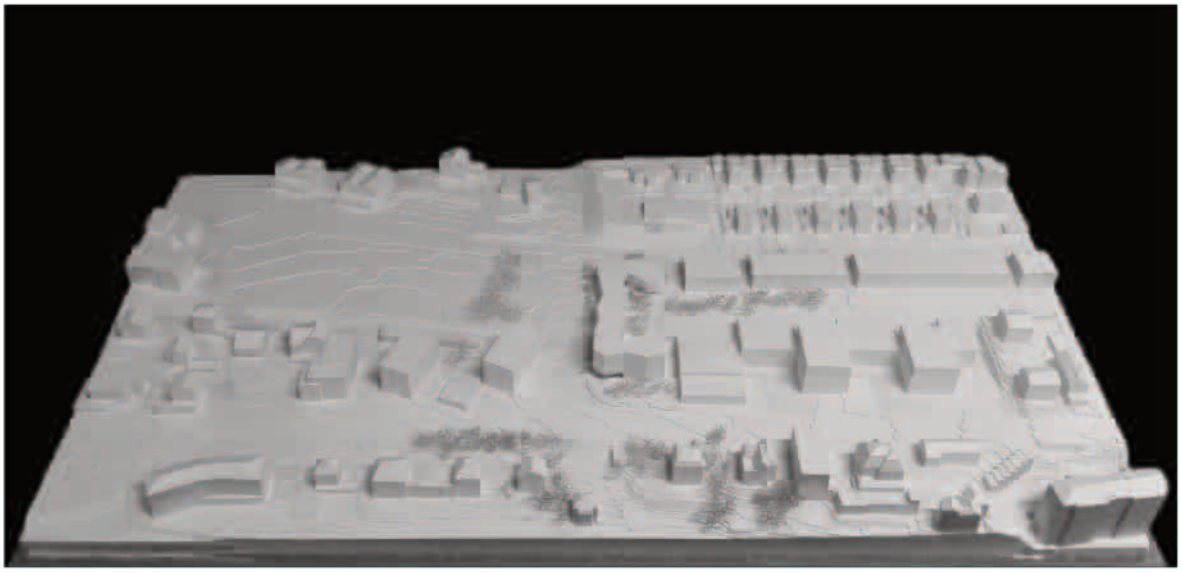


N° 19 - LA TRAVERSÉE

écarté au 2ème tour

Mivelaz Architecture SA
Route du Villars d'Avry 3
1645 Le Bry

Collaborateurs :
Sébastien Delacrétaz
Marie-Eve Meuwly
Delphine Tinguely





N° 20 - Tsathi dè chabya

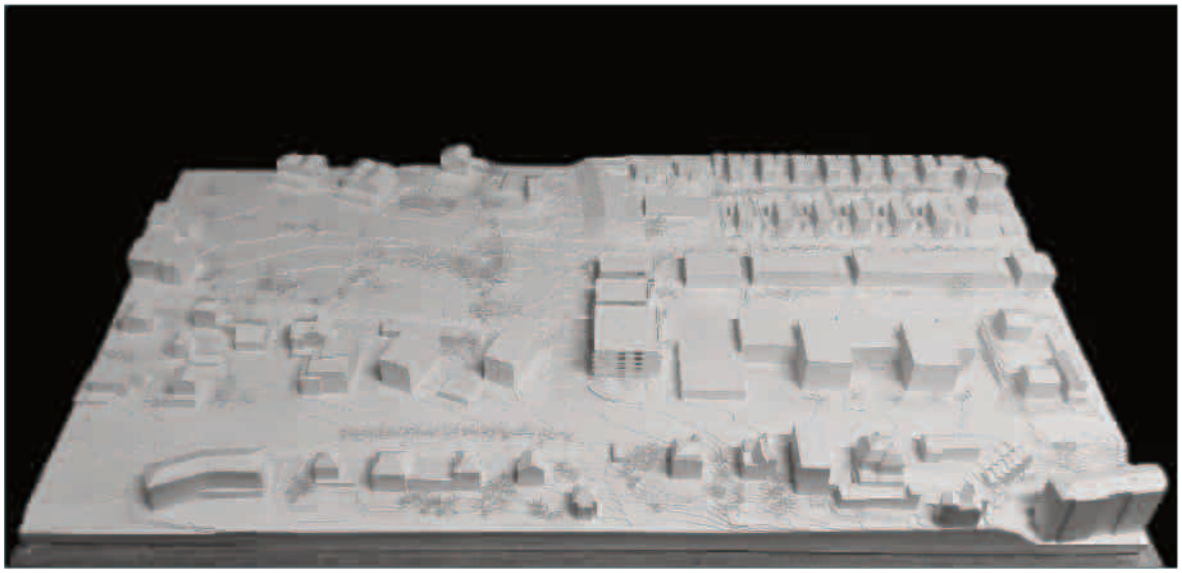
écarté au 1er tour

AAS Architecture SA
Vers la Chapelle 54
1643 Gumefens

Collaborateurs :
Marc-Olivier Seydoux
Laetitia Seydoux
Justine Lebaupin
Fanny Matthey

OVALE Ingénieurs SA
Route de Pra de Plan 25
1618 Châtel-St-Denis

Collaborateurs :
Eric Molleyres
Christopher Almeida
Maxime Collaud





N° 21 - ueberall

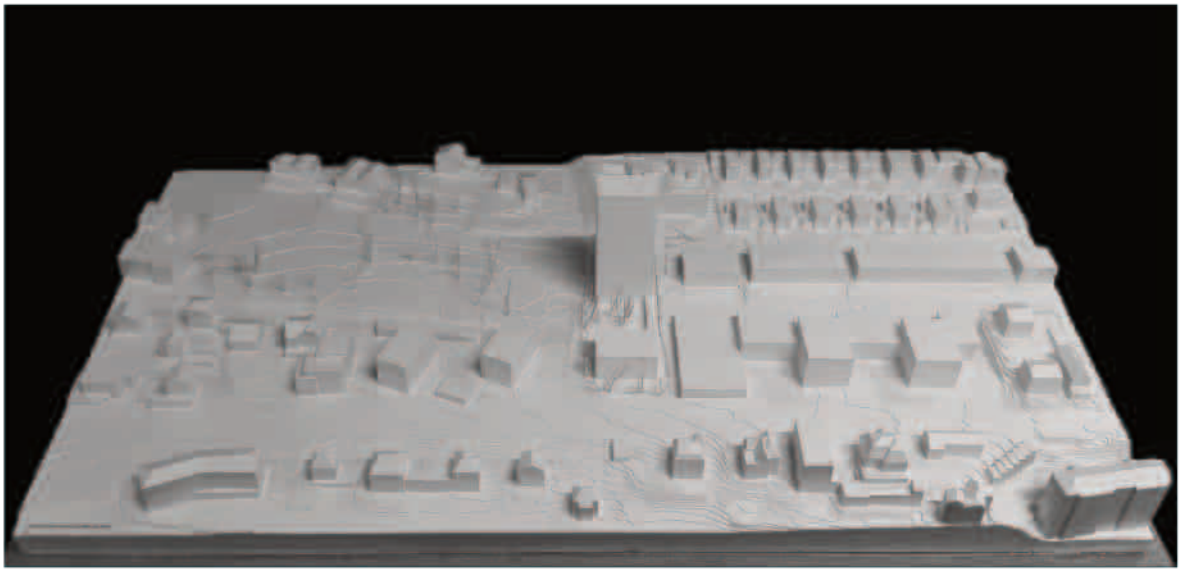
écarté au 1er tour

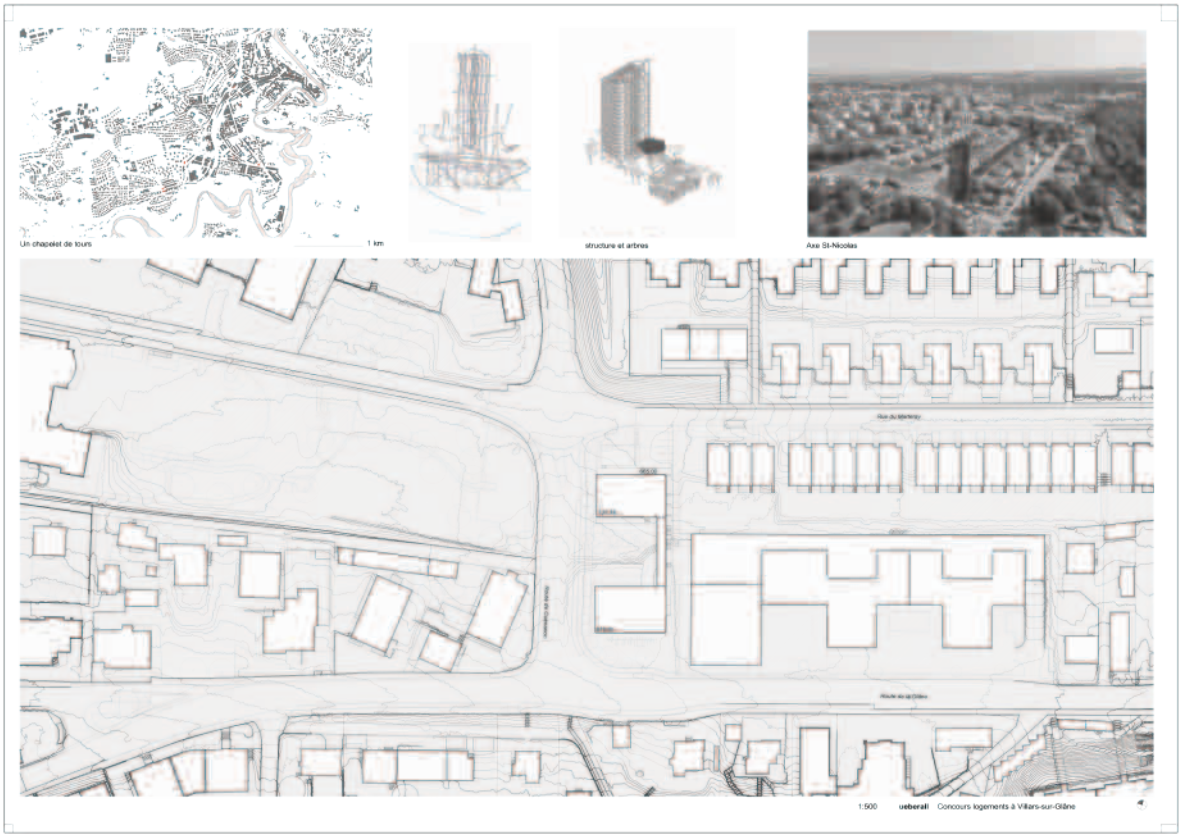
Face B Sàrl
Route Principale 12
1786 Sugiez

Collaborateurs :
Dominique Schmutz

DEX Ingénieurs Sàrl
Chemin de la Rapetta 8
1763 Granges-Paccot

Collaborateurs :
Hamza Eraslan



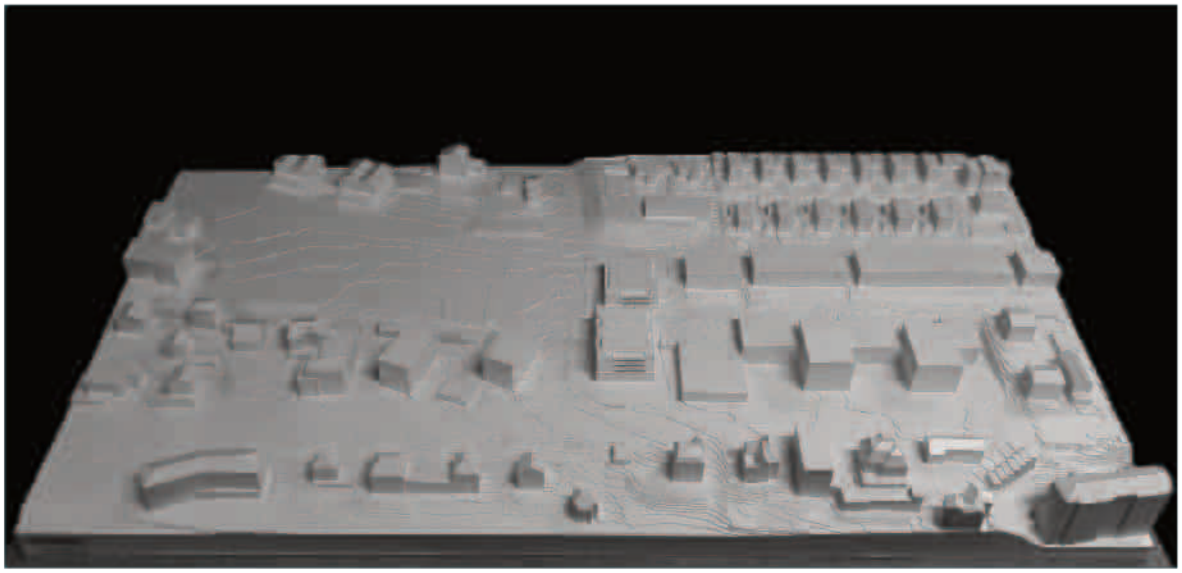


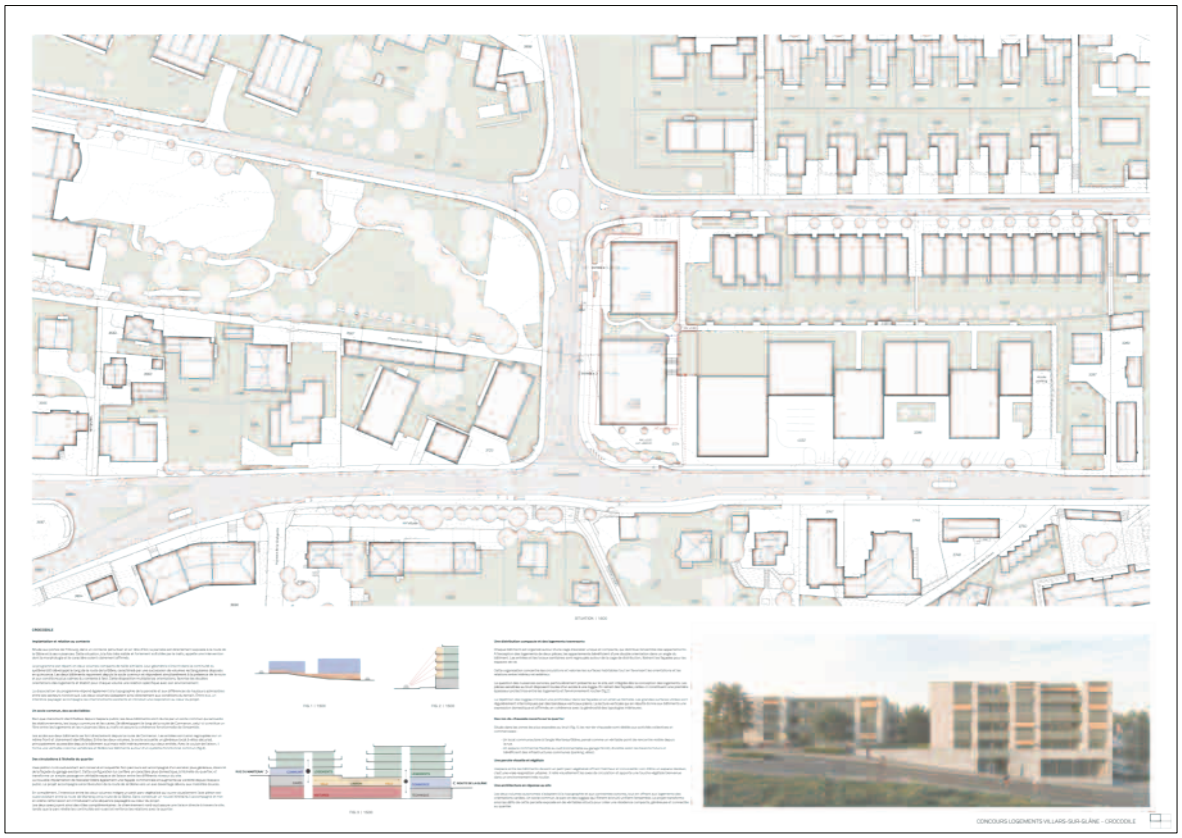
N° 22 - CROCODILE

écarté au 3ème tour

AMORIM DUCRY architectes & Jérémy Paquier
Rue de Lausanne 80
1700 Fribourg

Collaborateurs :
Benjamin Ducry
Joël Amorim
Jérémy Paquier



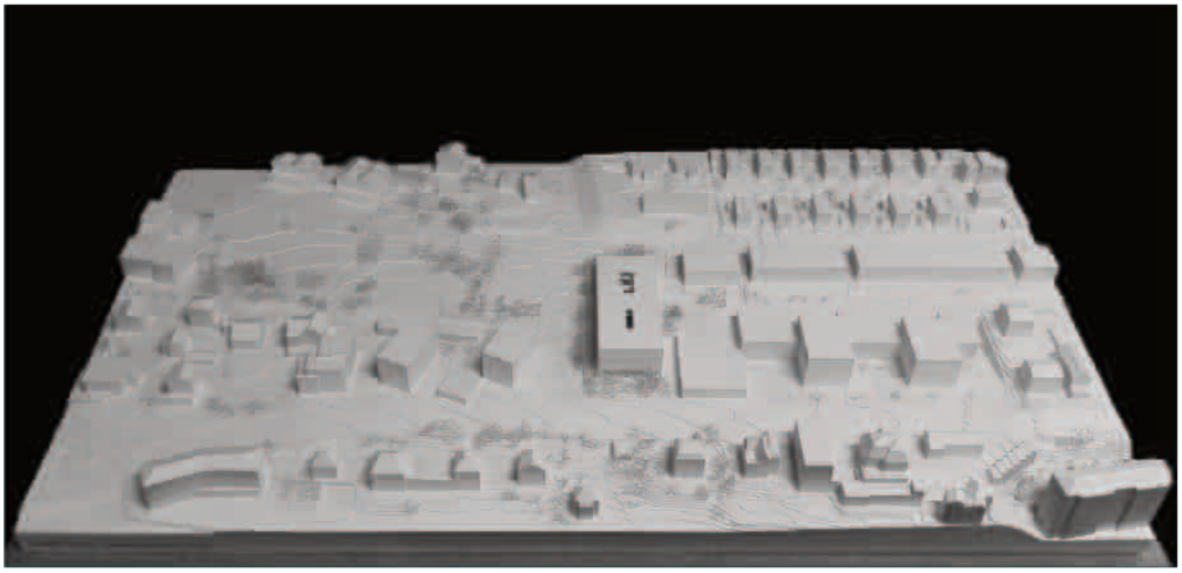


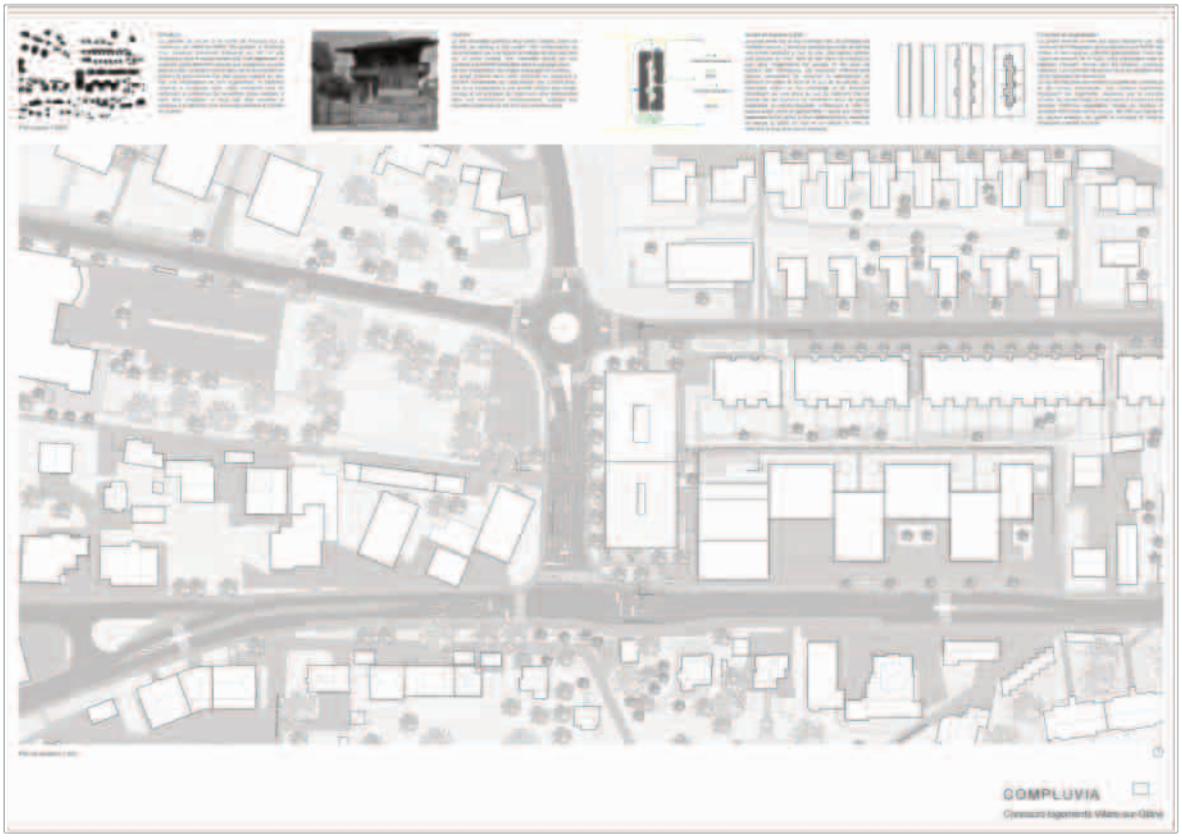
N° 23 - COMPLUVIA

écarté au 2ème tour

Lateltin Monnerat architecte SA
Route-Neuve 7a
1700 Fribourg

Collaborateurs :
Pascal Pauchard
Jean-François Monnerat
Marine Lachat



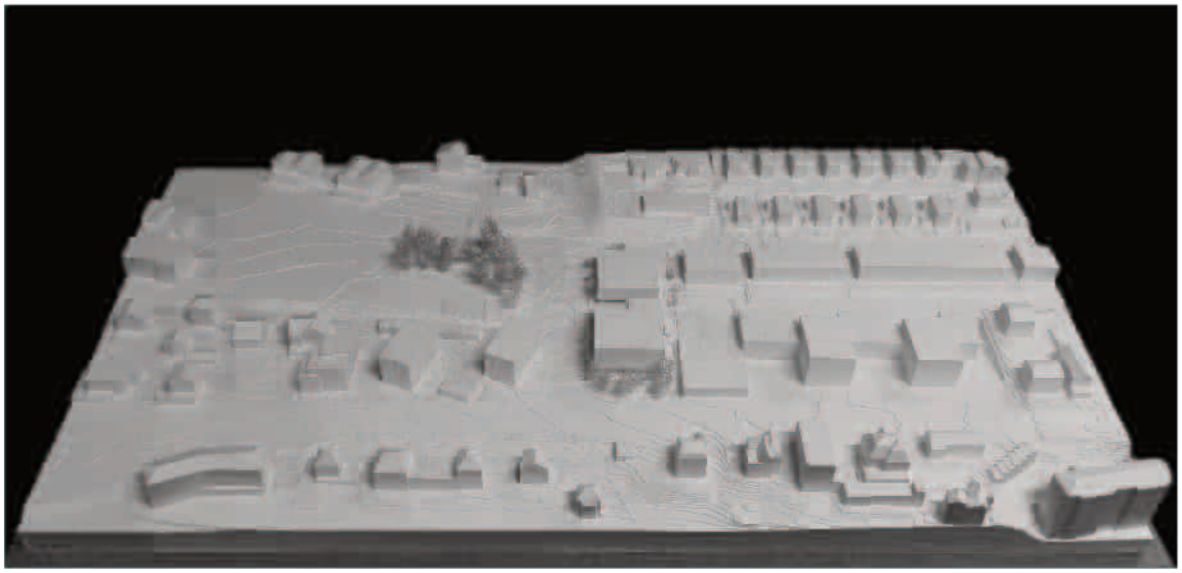


N° 24 - FAT BOYS

écarté au 3ème tour

al30 architectes sàrl
Avenue d'Ouchy 7
1006 Lausanne

Collaborateurs :
Andres Goetz
Simon Monnier
David Pecoraro



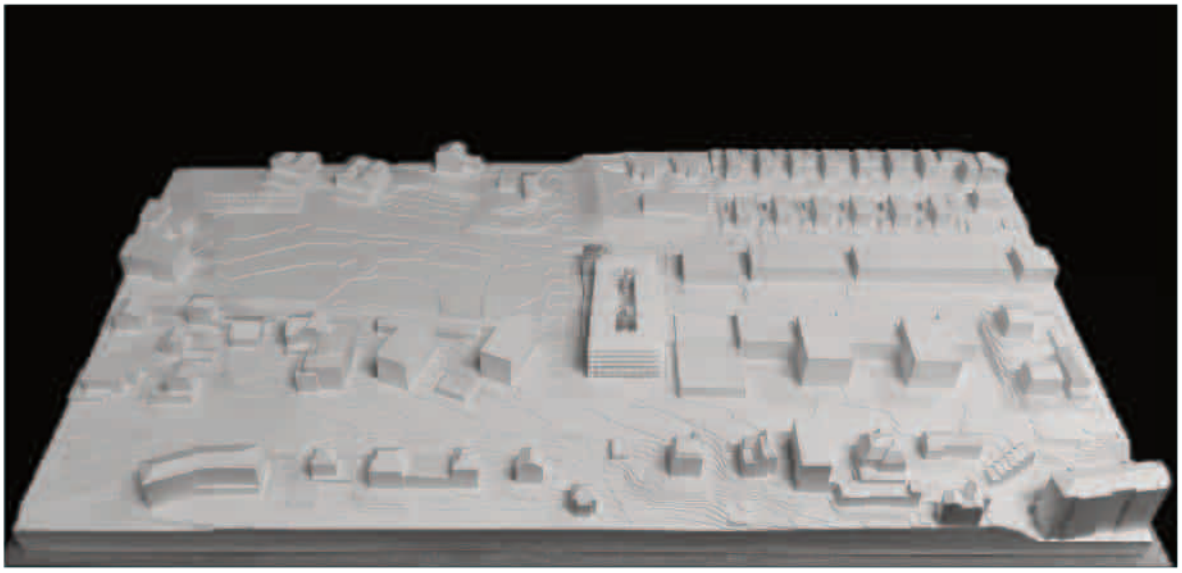


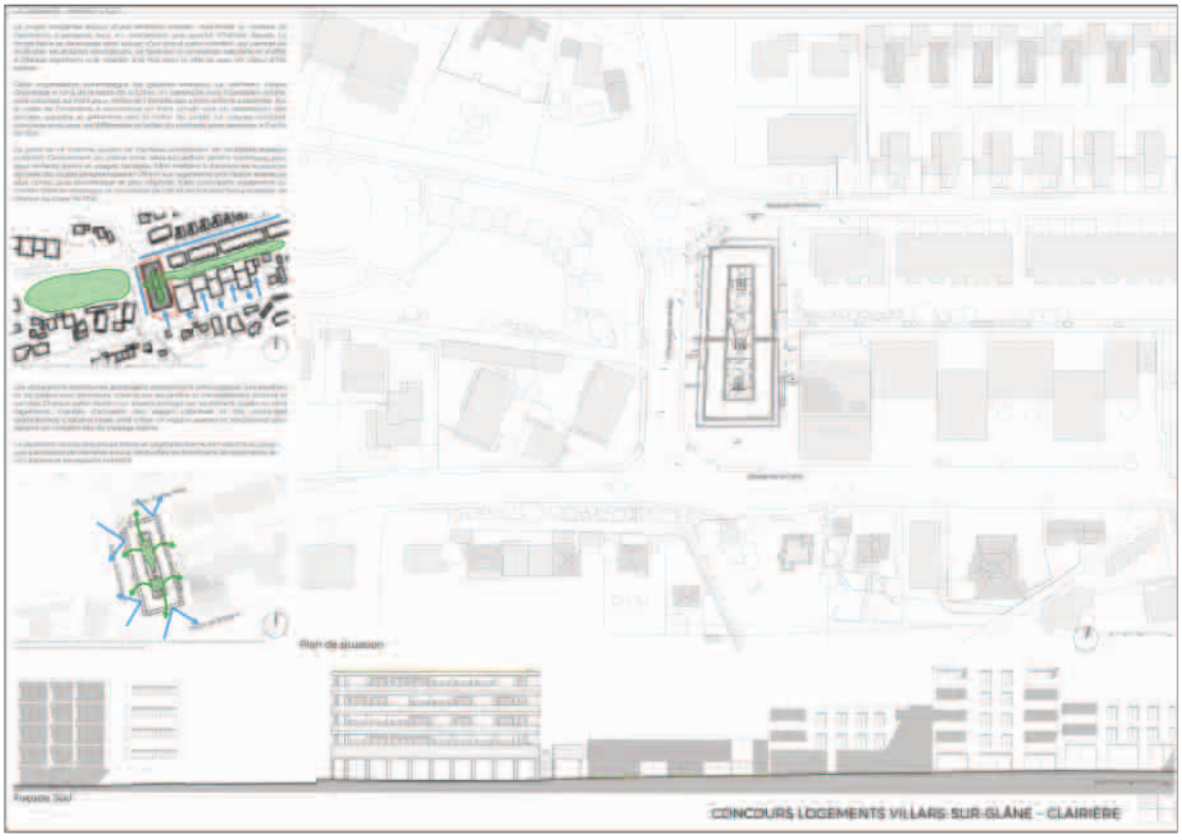
N° 25 - CLAIRIÈRE

écarté au 1er tour

COPAL ARCHITECTURE SARL
46 rue de l'épine
73160 Cognin, France

Collaborateurs :
Corentin Fraisse
Romain Josué
Malik Chahed



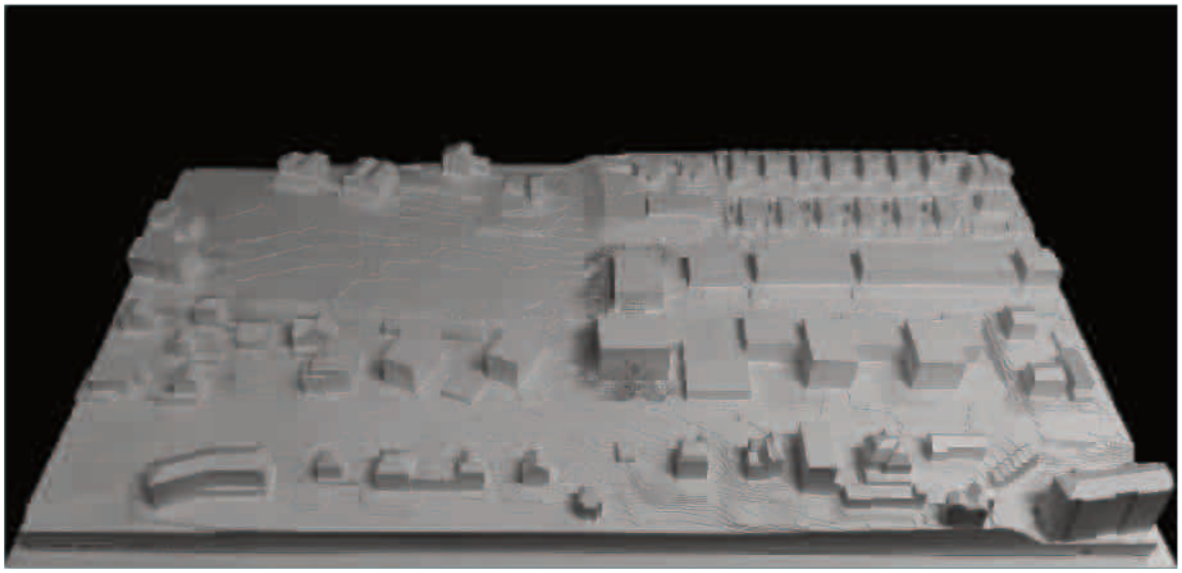


N° 27 - TIC ET TAC

écarté au 3ème tour

LE ROY ARCHITECTES Sàrl
Route de l'Etraz 20A
1260 Nyon

Collaborateurs :
Philippe Le Roy
Valentin Rey
Oliver Lütjens



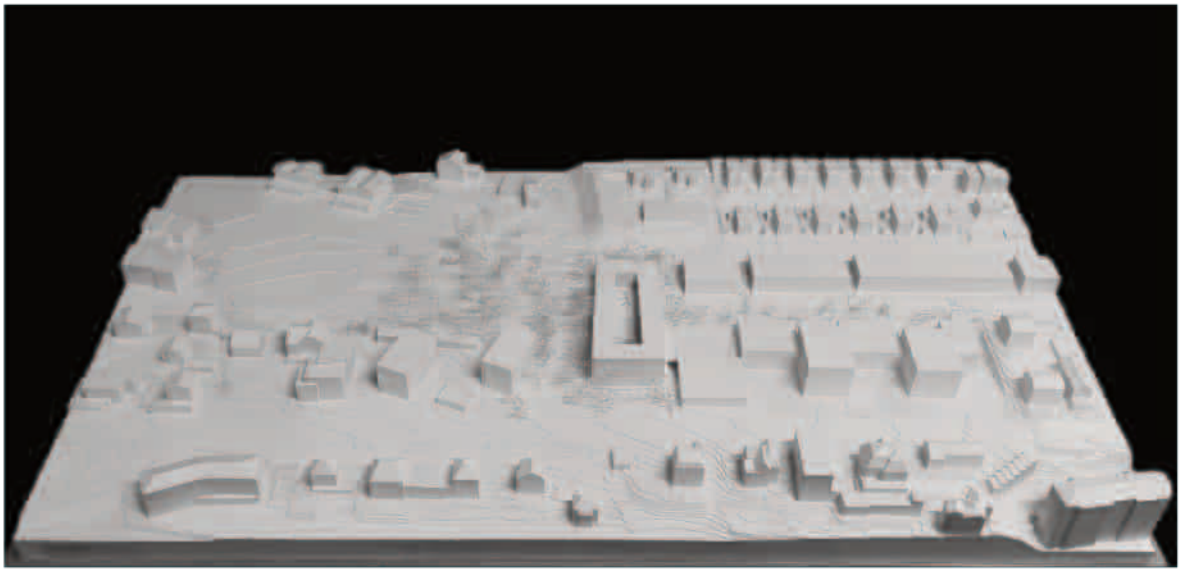


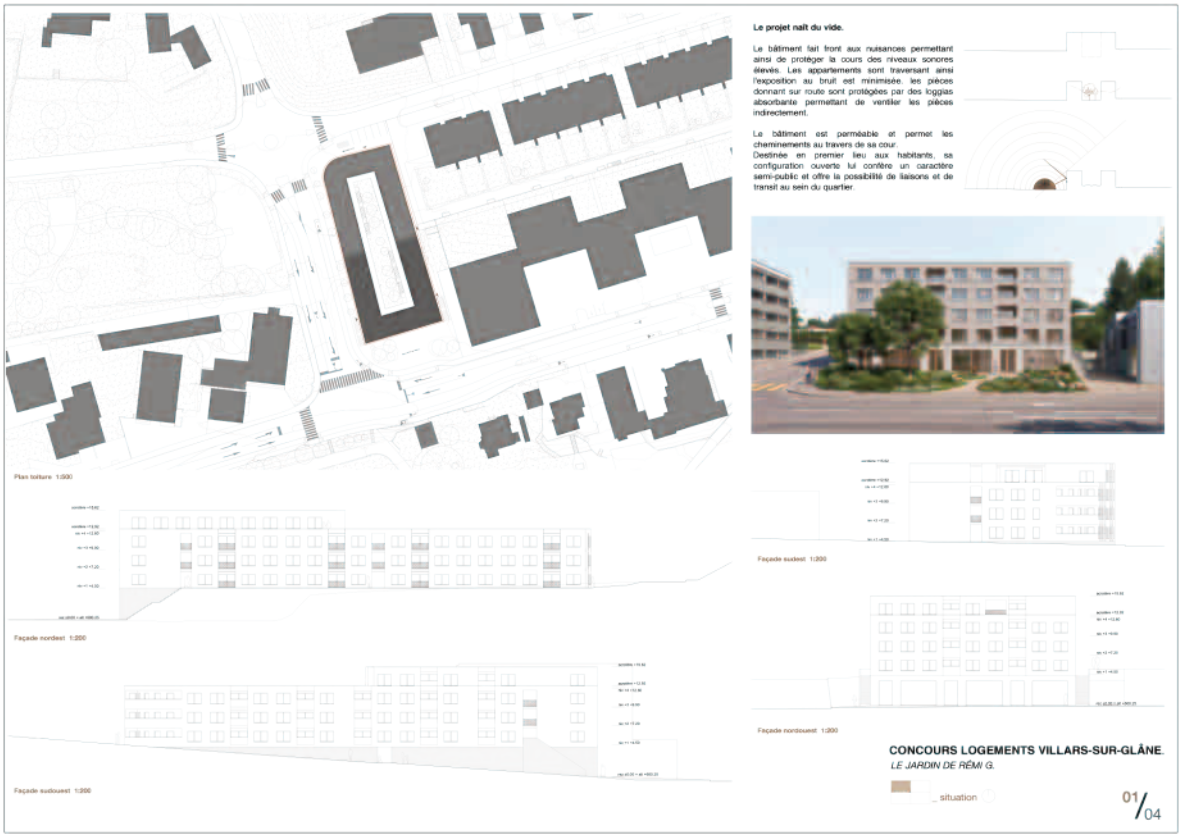
N° 28 - LE JARDIN DE RÉMI G.

écarté au 2ème tour

Ba. Bongard architectes
Rue Enning 6
1003 Lausanne

Collaborateurs :
Lionel Bongard
Elena Palacio Bruggenkamp



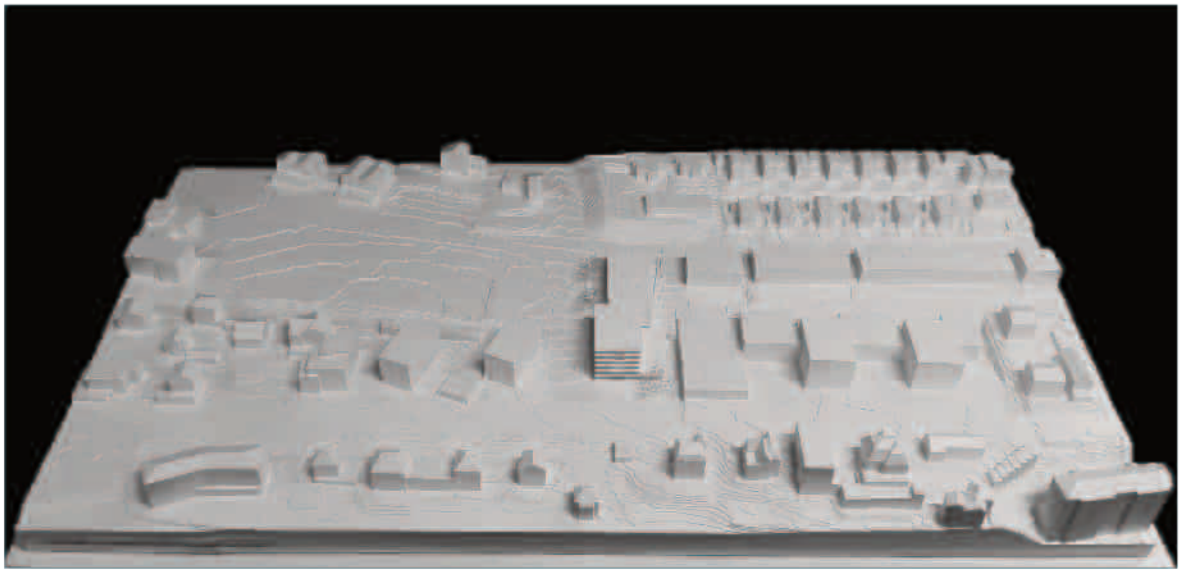


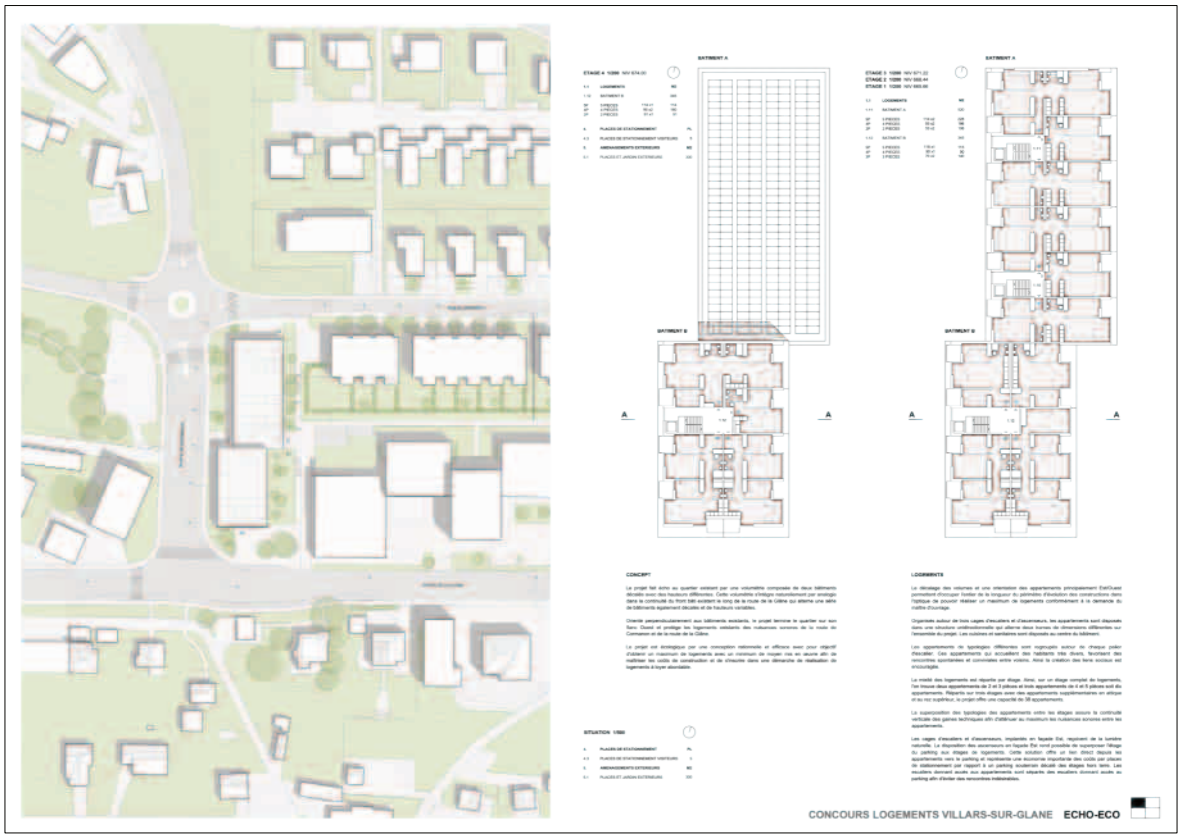
N° 31 - ECHO-ECO

écarté au 3ème tour

d4 atelier d'architecture SA
Avenue de Rumine 9
1005 Lausanne

Collaborateurs :
Dominique Dériaz
Dagmar Driebeek
Guilherme Pinto
Hania Sharafeldin



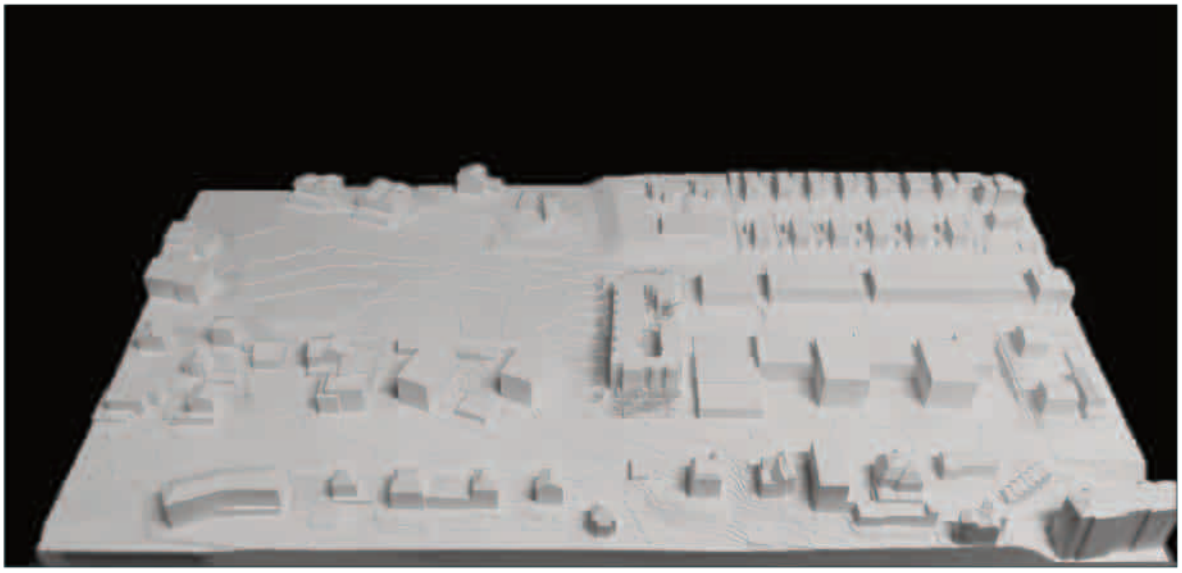


N° 32 - Nouthron Kuri

écarté au 1er tour

Marco Bellotti Architecte Sàrl
Avenue Warnery 10
1007 Lausanne

Collaborateurs :
Raphaël Burkhardt
Marco Bellotti





N° 33 - côté jardin

écarté au 3ème tour

Kimio Fukami
Chemin des Fleurettes 28
1007 Lausanne

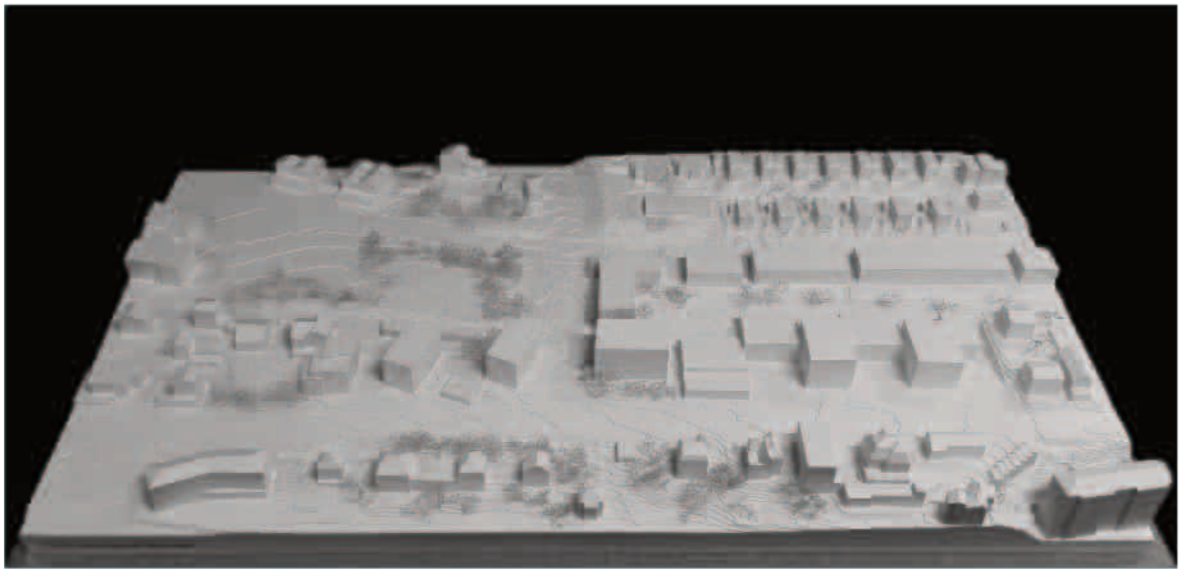
Collaborateurs :
Kimio Fukami

tangram design sàrl
Avenue de Sévelin 32
1004 Lausanne

Collaborateurs :
Fred Hatt
Maria Eskova
Océane Rognon
Hélder Silva

Kesküla Erard Sàrl, architectes paysagistes
Rue de l'Eau 42
2502 Bienne

Collaborateurs :
Epp Kesküla





N° 35 - (parenthèses)

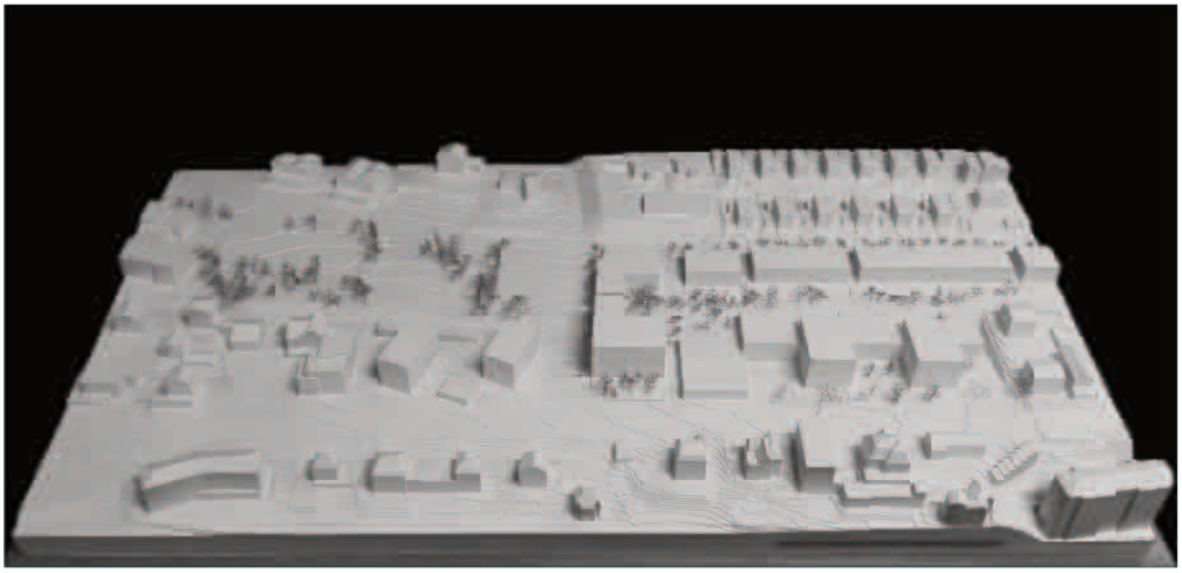
écarté au 2ème tour

riforma architecture SA
Avenue Beauregard 3b
1700 Fribourg

Collaborateurs :
Mario da Campo
Yvan Chappuis
Benoît Clément
Jacqueline Waeger

AB14 sàrl (acousticien)
Route de Beaumont 6
1700 Fribourg

Collaborateurs :
Christophe Giller





N° 36 - LA VIE MODE D'EMPLOI

écarté au 2ème tour

Federico Giorgio
Piazza Ermete Novelli 6
20129 Milano, Italie

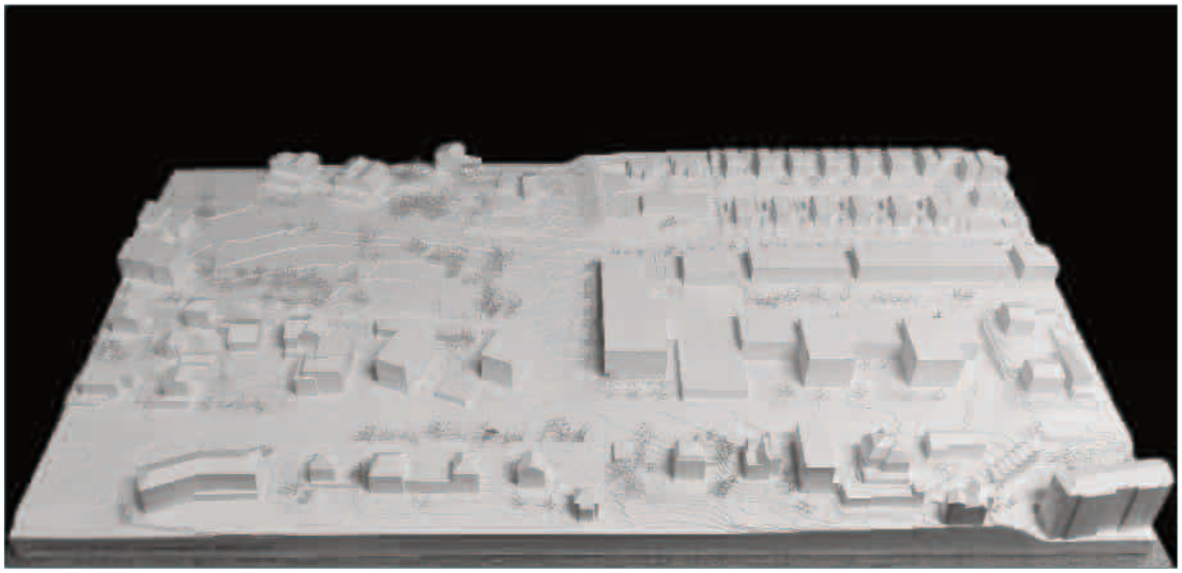
Collaborateurs :
Federico Giorgio

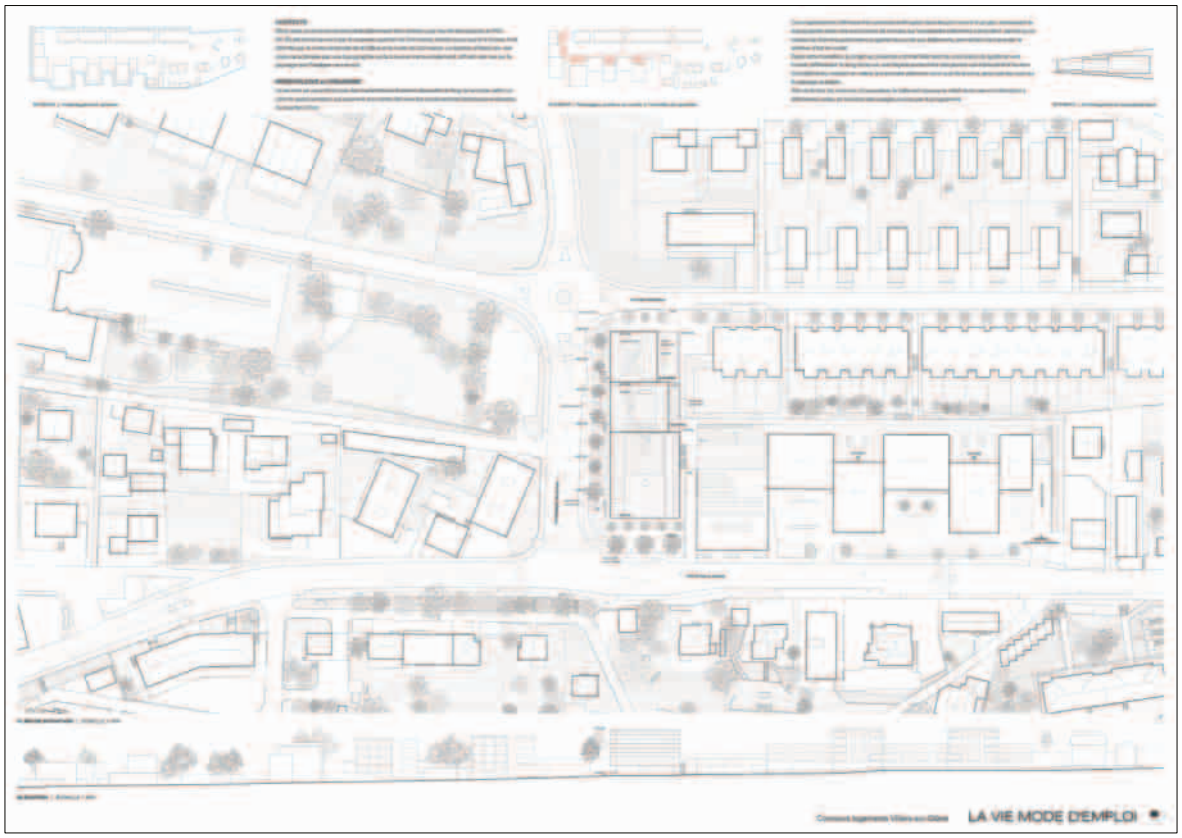
Erasmo Bitetti
Via Iacovello 66
70029 Santeramo in Colle, Italie

Collaborateurs :
Erasmo Bitetti

Ingegneri pedrazzini guidotti sagl
Via Pico 29
6900 Lugano

Collaborateurs :
Roberto Guidotti
Andrea Pedrazzini
Eugenio Pedrazzini





N° 37 - Tatou

écarté au 1er tour

Carolina Beovic Architecte
Route de la Gruyère 7
1700 Fribourg

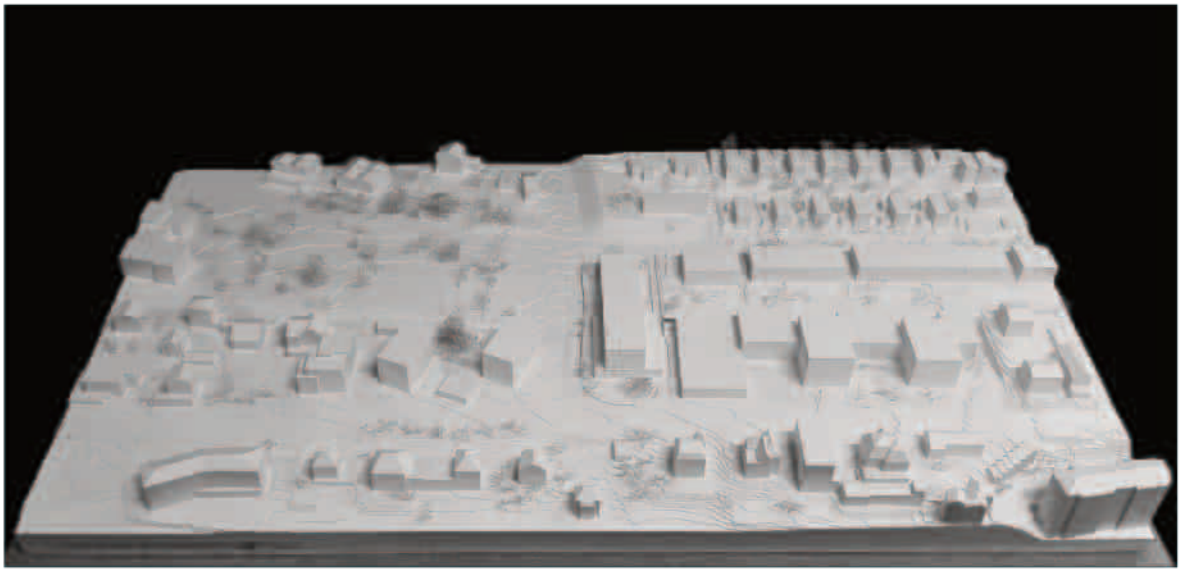
Collaborateurs :
Carolina Beovic

Matthey Laurent
Chemin du Raidillon 6
1066 Epalinges

Collaborateurs :
Laurent Matthey

Martin Serpell
Luggwegstrasse 40
8048 Zürich

Collaborateurs :
Martin Serpell



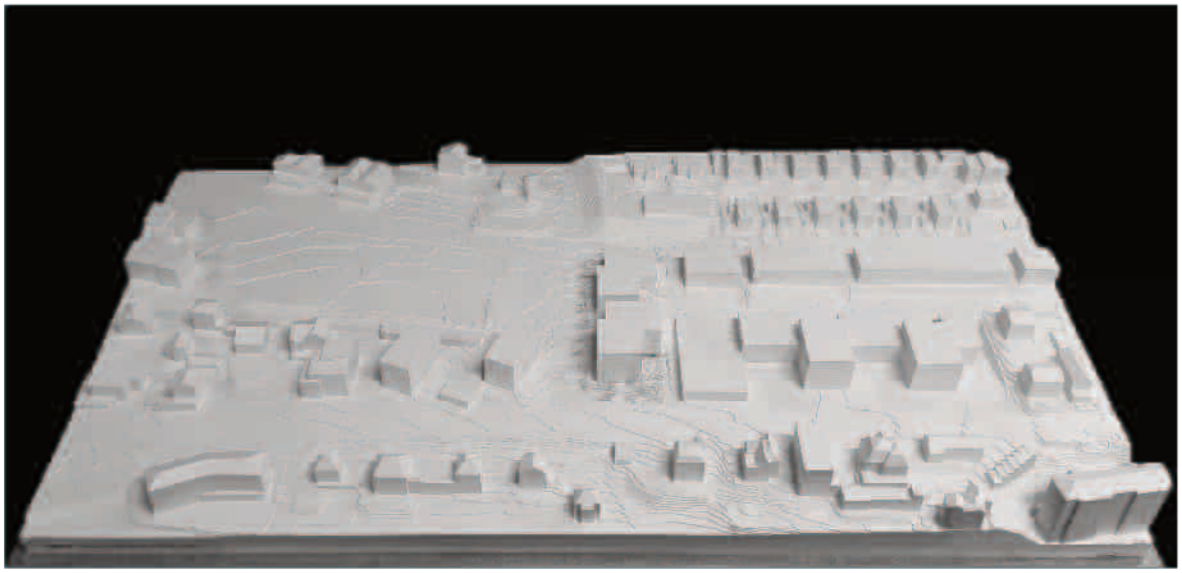


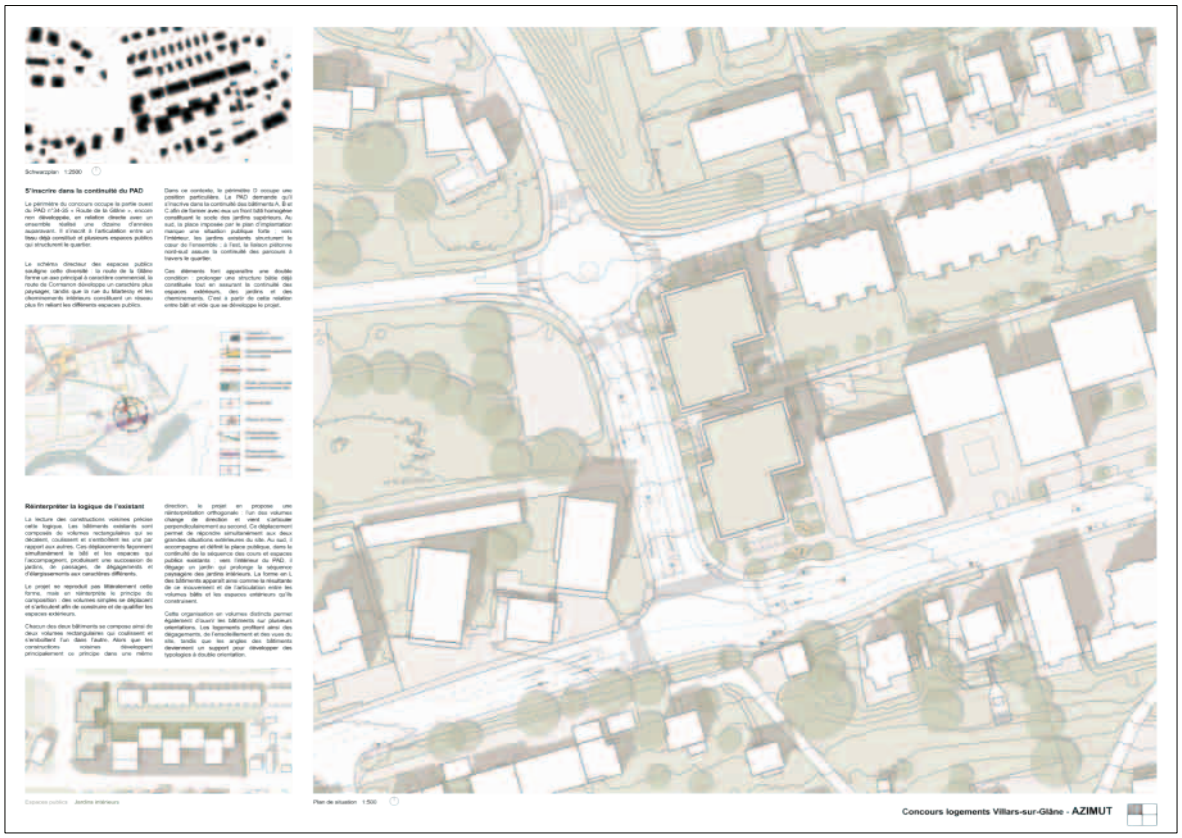
N° 38 - AZIMUT

écarté au 2ème tour

Boma architectes sàrl
Rue de Chantepoulet 9
1201 Genève

Collaborateurs :
Zidane Makkani



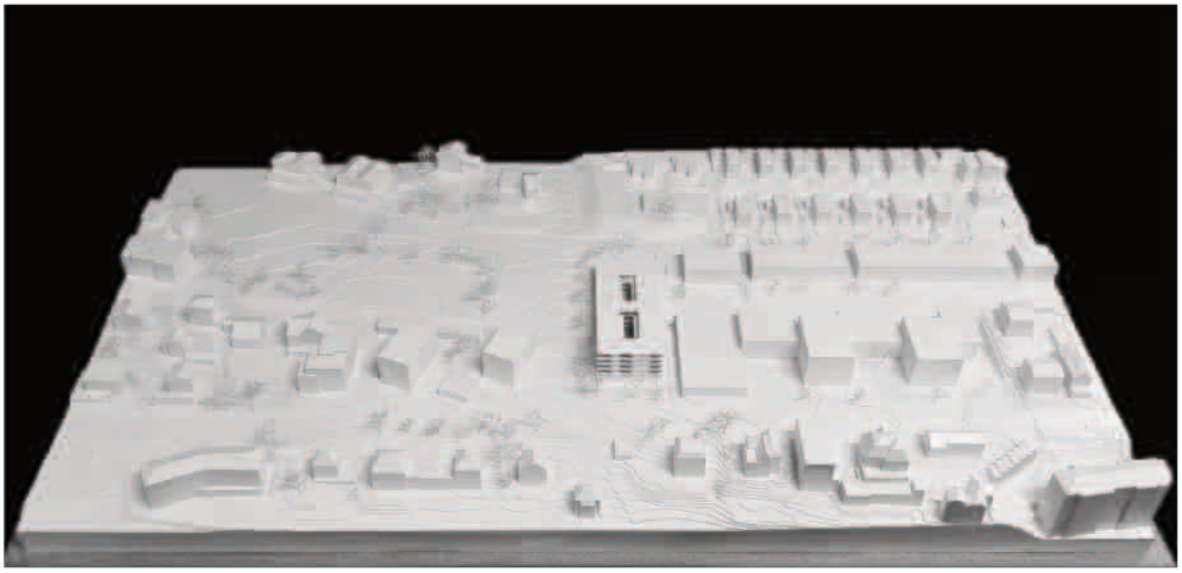


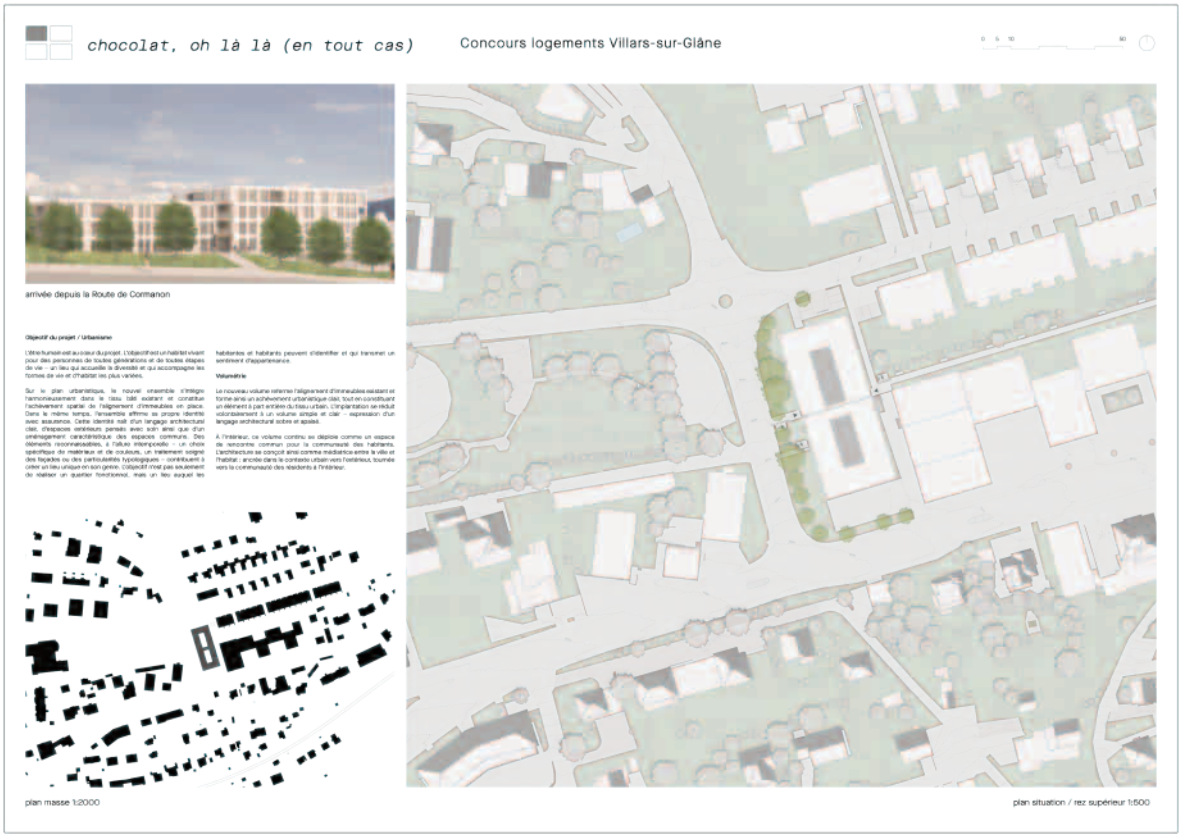
N° 39 - chocolat, oh là là (en tout cas)

écarté au 2ème tour

Architectum GmbH
Neustadtstrasse 7
6003 Luzern

Collaborateurs :
Patrick Meier
Shana-Chiara Redfern
Yvan Meier



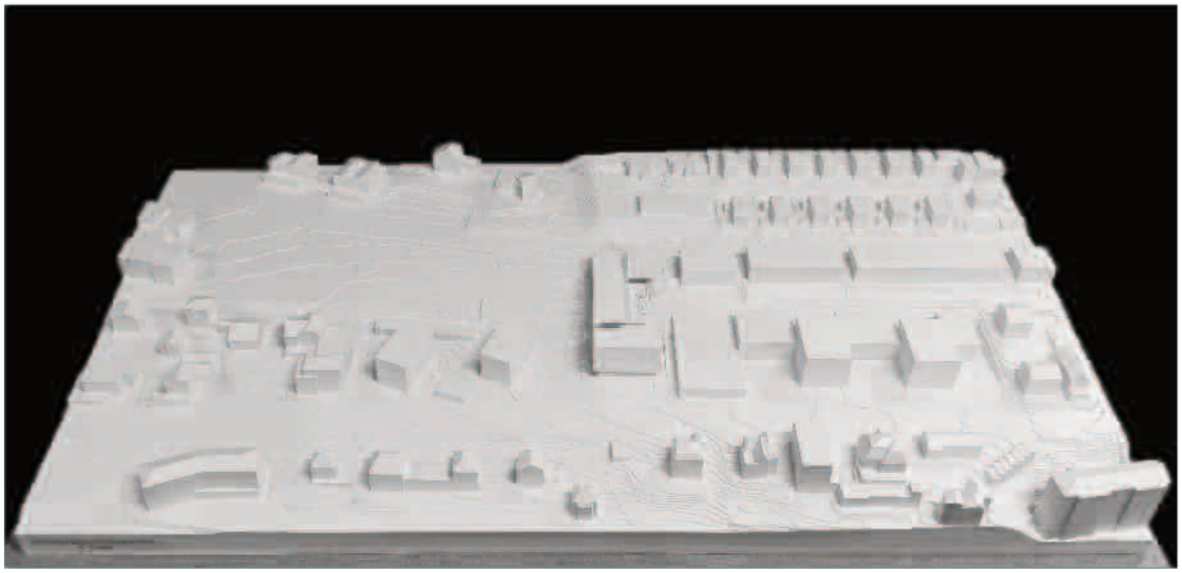


N° 40 - À LA CASA

écarté au 2ème tour

Atelier d'architectes Charrières-Partenaires SA
Route d'Agy 14, CP
1763 Granges-Paccot

Collaborateurs :
Vincent Spicher
Enrique Cebrian
Oana Birovescu
Dominique Martignoni



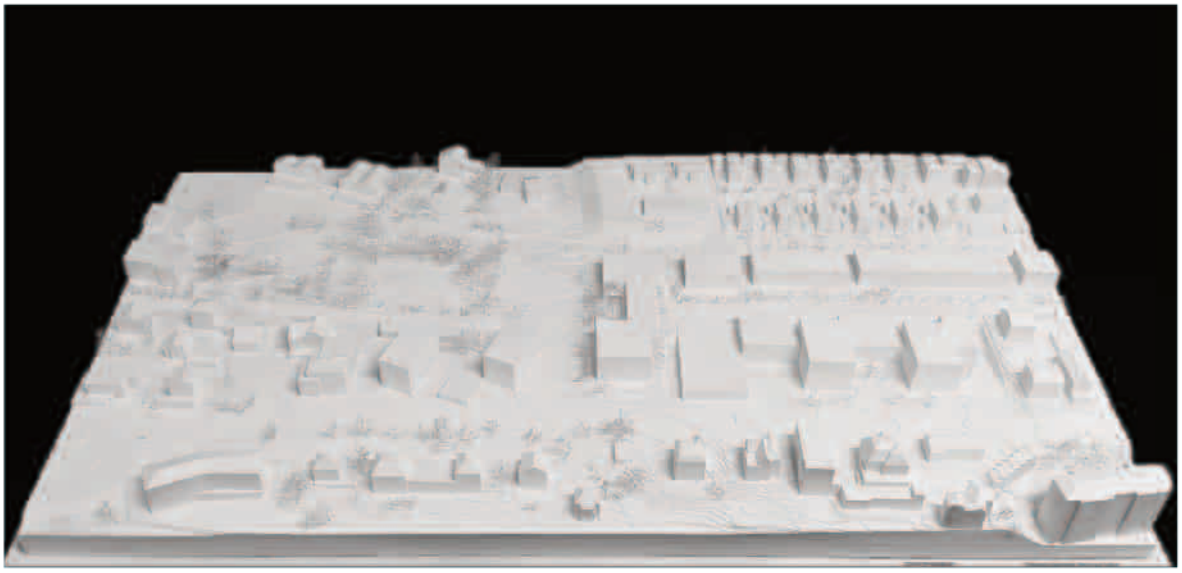


N° 41 - COUR D'HONNEUR

écarté au 2ème tour

LVPH architectes
Avenue de Beauregard 3
1700 Fribourg

Collaborateurs :
Paul Humbert
Mitko Iliev
Florian Cloux
Coralie Roserens
Camille Kevorkian



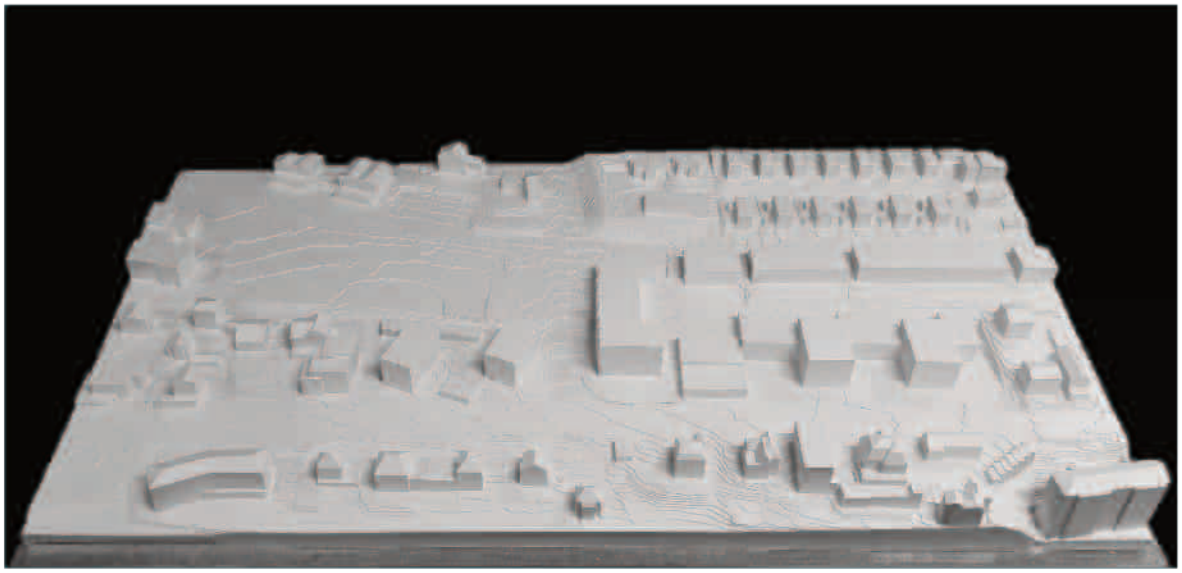


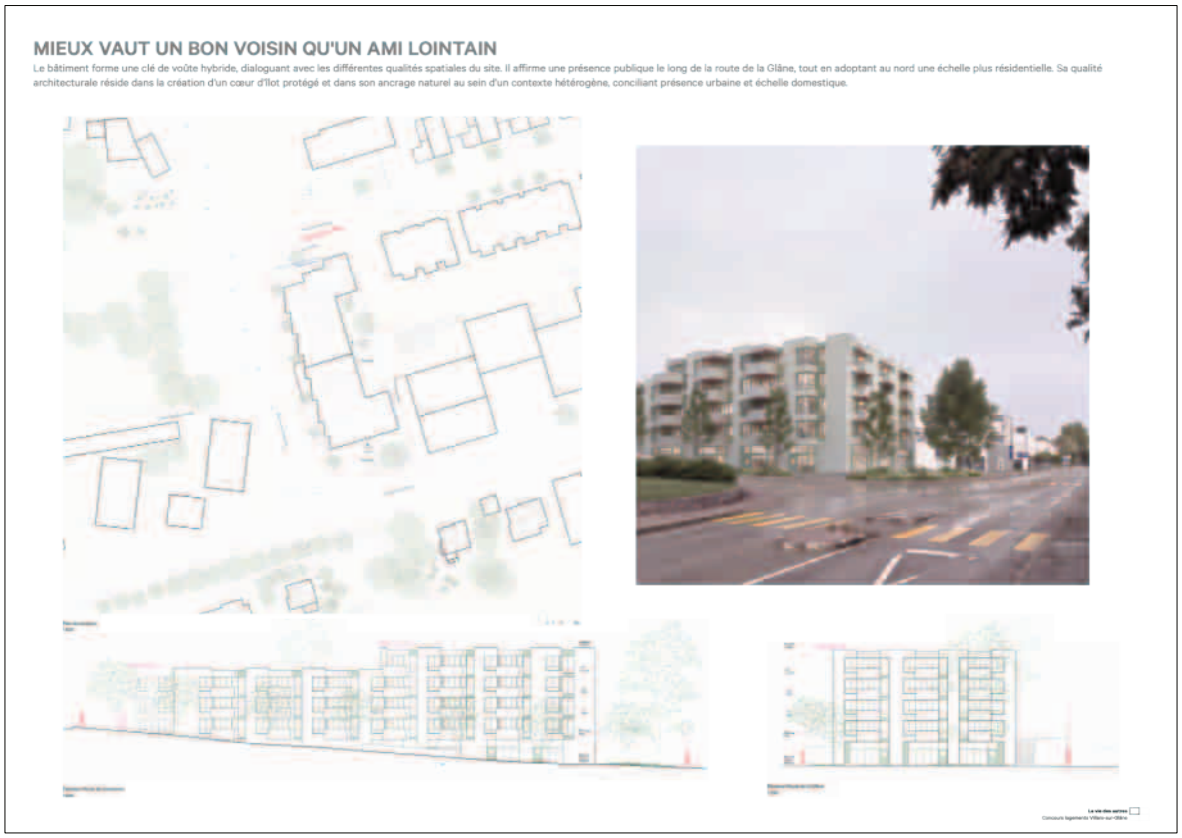
N° 42 - La vie des autres

écarté au 3ème tour

APZ Atelier Prati Zwartbol Sàrl
Dienerstrasse 21
8004 Zürich

Collaborateurs :
Léa Prati
Tieme Zwartbol
Emmanuelle Ebuenga



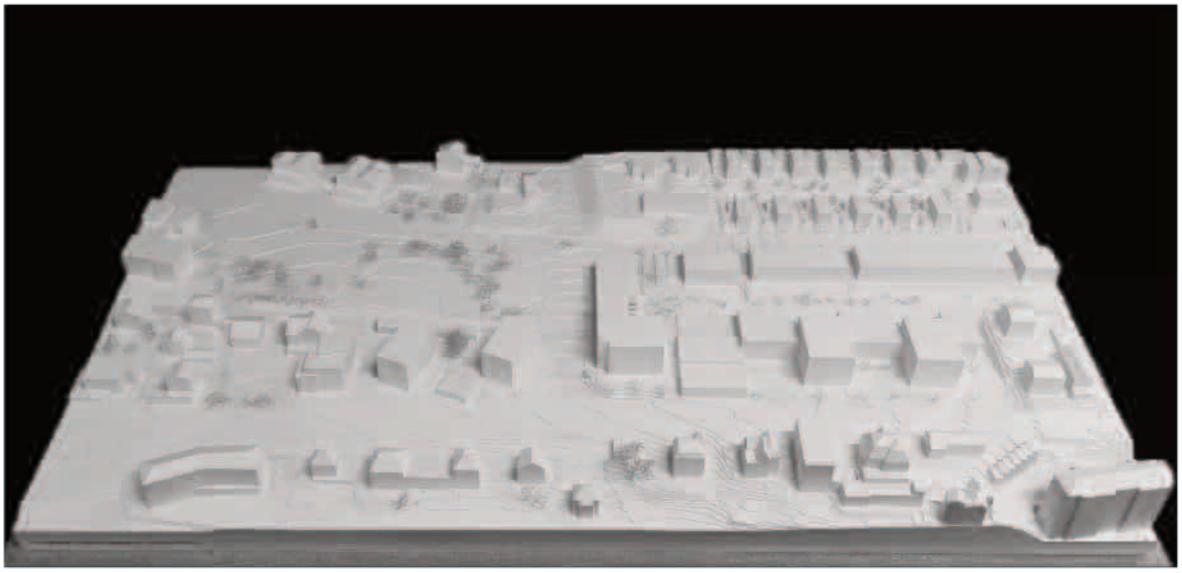


N° 44 - La Glânerie

écarté au 2ème tour

KNOPF & SAUTEUR ARCHITECTES SA
Route de l'Aérodrome 33
1730 Ecuvillens

Collaborateurs :
Stéphane Sauteur
Florent Richard
Céline Dafflon



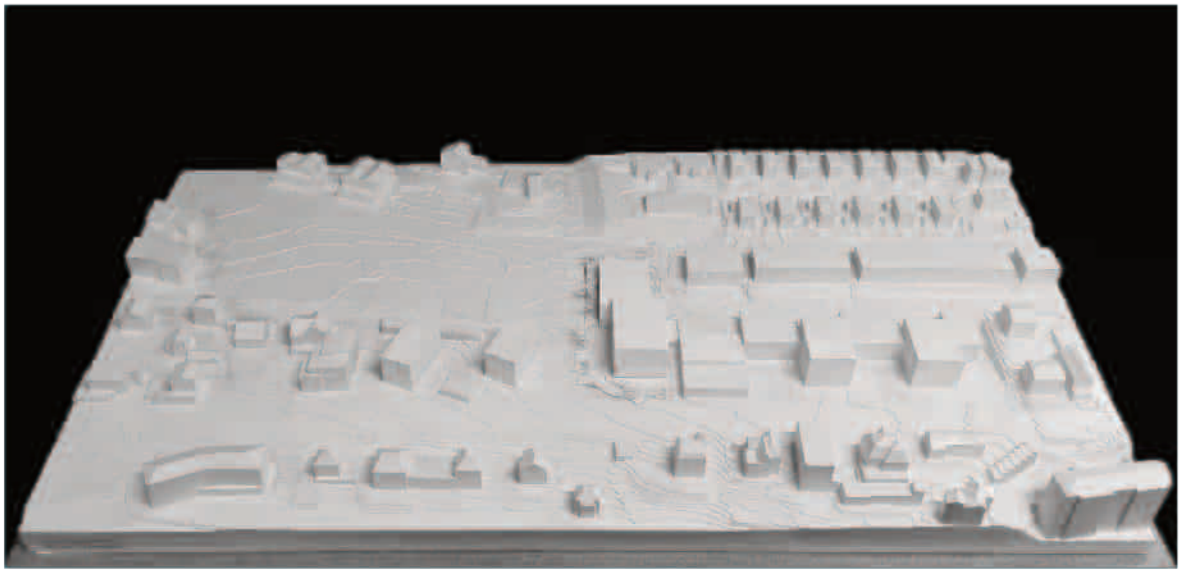


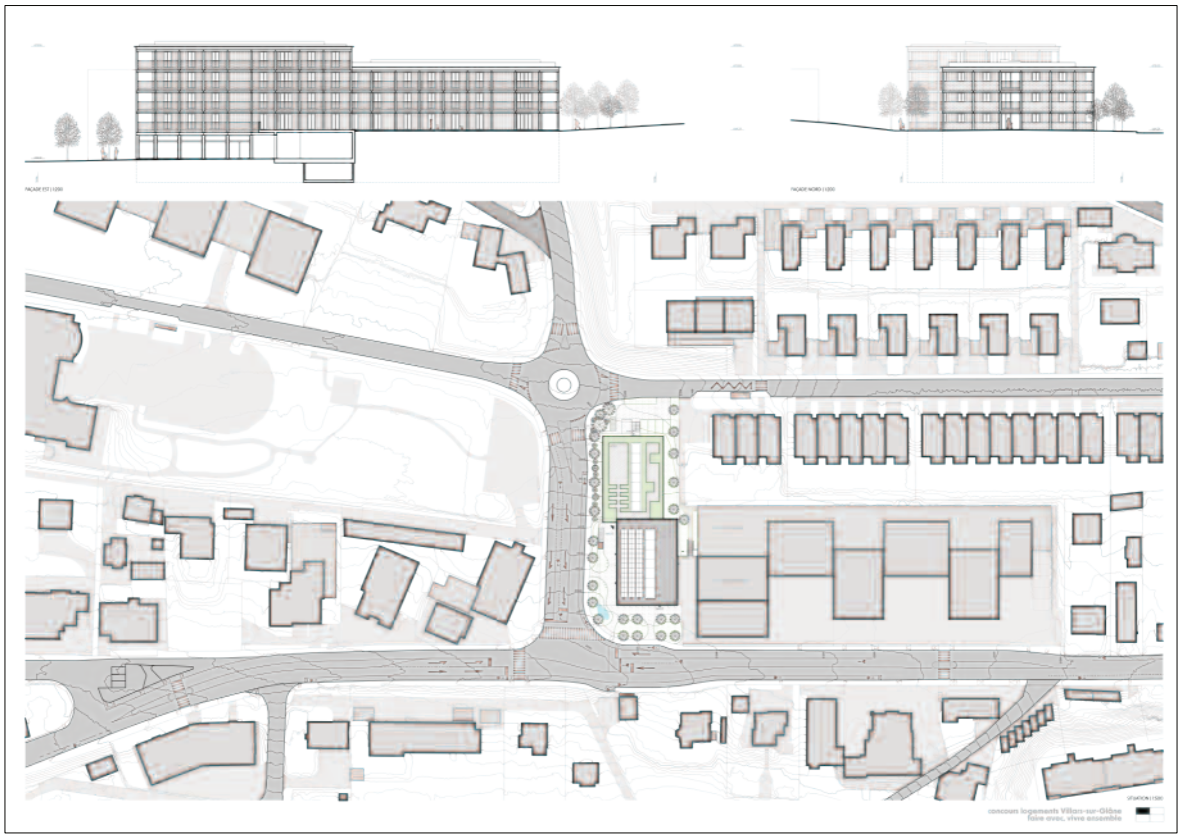
N° 45 - faire avec, vivre ensemble

écarté au 1er tour

be:architecture sàrl
Rue des Moines 60
1680 Romont

Collaborateurs :
Benjamin Rey
Mélodie Amorim Natario



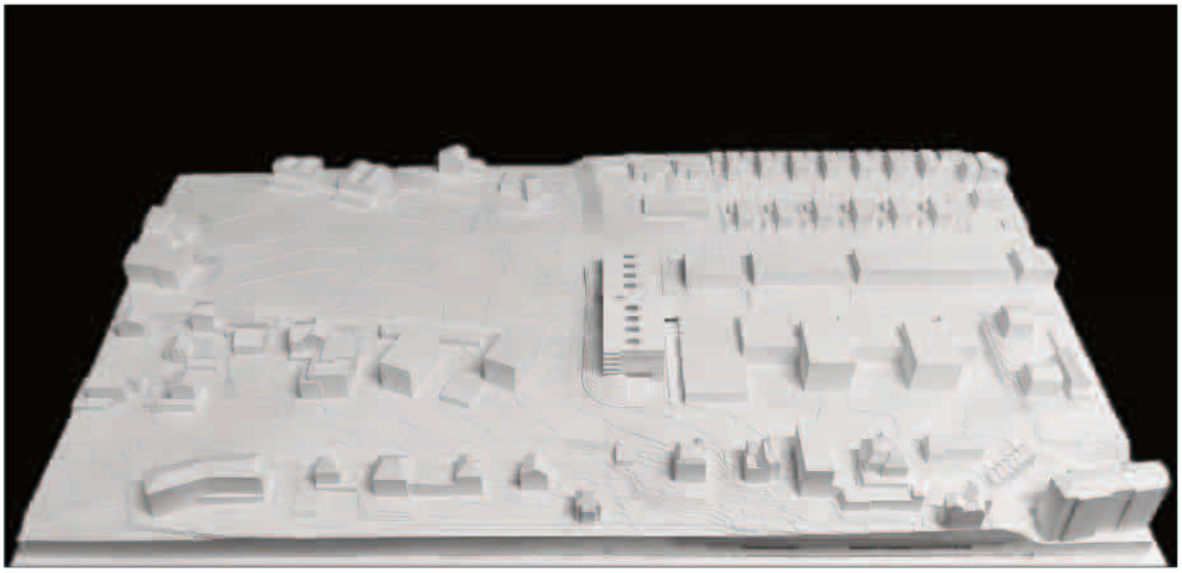


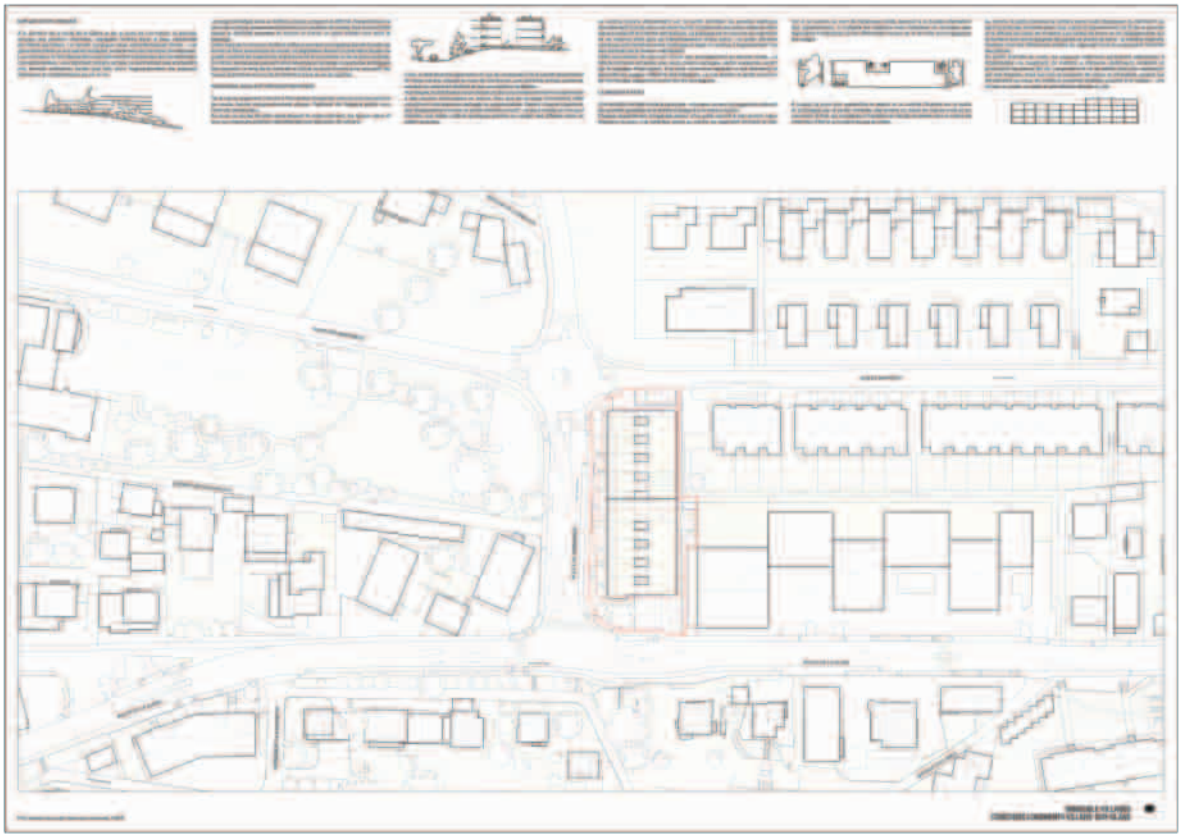
N° 46 - IMMEUBLE VILLA(R)S

écarté au 2ème tour

POLYMERE
16 rue de Solférino
92100 Boulogne-Billancourt, France

Collaborateurs :
Vincent Maillot
Clément Schwab





N° 47 - Fenêtres sur cour

écarté au 1er tour

99.25 Architectes SA
Boulevard de Pérolles 18
1700 Fribourg

Collaborateurs :
Fanny Vuagniaux
Yann Christen
Arianna Oyonarte
Cendrine Cotter

Lünchinger Meyer Partner AG
Avenue de la Gare 10
1003 Lausanne

Collaborateurs :
Etienne Bouleau

