



Ville de Fribourg

Document établi dans le cadre de la révision générale du plan d'aménagement local de la Ville de Fribourg

Etude annexe – donnée de base

41. Etude zone de ville III – Secteur Grand-Places – Rte Neuve, 2022



Etude zone de Ville III - Secteur Grand-Places/Route Neuve
Etude document provisoire



ACA

Alexandre Clerc architectes SIA
04.04.2022



Etude zone de Ville III - Secteur Grand-Places/Route Neuve
Carte historique de 1827



ACA



Etude zone de Ville III - Secteur Grand-Places/Route Neuve
Image aérienne 1939



ACA



Etude zone de Ville III - Secteur Grand-Places/Route Neuve Propriétaires des parcelles



ACA

Etude zone de Ville III - Secteur Grand-Places/Route Neuve

Périmètre à prescriptions spéciales 16 - Etat actuel 2022

Parcelle 7250, bâtiment 16

Surface de plancher louable: 4'115.20m²
Surface de plancher non louable: 172.20m²

Parcelle 7368, bâtiment 14

Surface de plancher louable: 14'523.60m²
Surface de plancher non louable: 1'401.50m²

Parcelle 7372, bâtiment 14a

Surface de plancher louable: 4'730.70m²
Surface de plancher non louable: -
Surface parking: 7'319.90m²

Total surface de plancher louable: 21'795.80m²

Total surface de plancher non louable (caves, tech, abris PC): 1'573.70m² Total surface parking: 7'319.60m² (226 pl.)

Total surface de plancher lou.+n.lou. : 23'369.50m²

Total surface de plancher (y-c. parking): 30'689.40m²



Axonométrie



Plan 1:1300

Existant

Nouveau

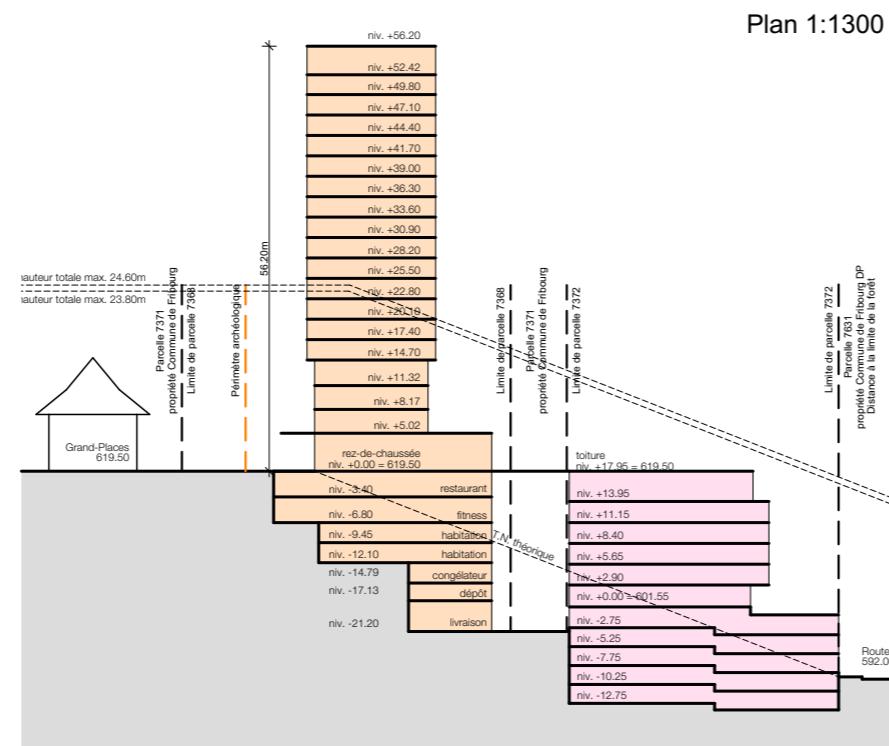
Périmètre archéologique

Constructions souterraines

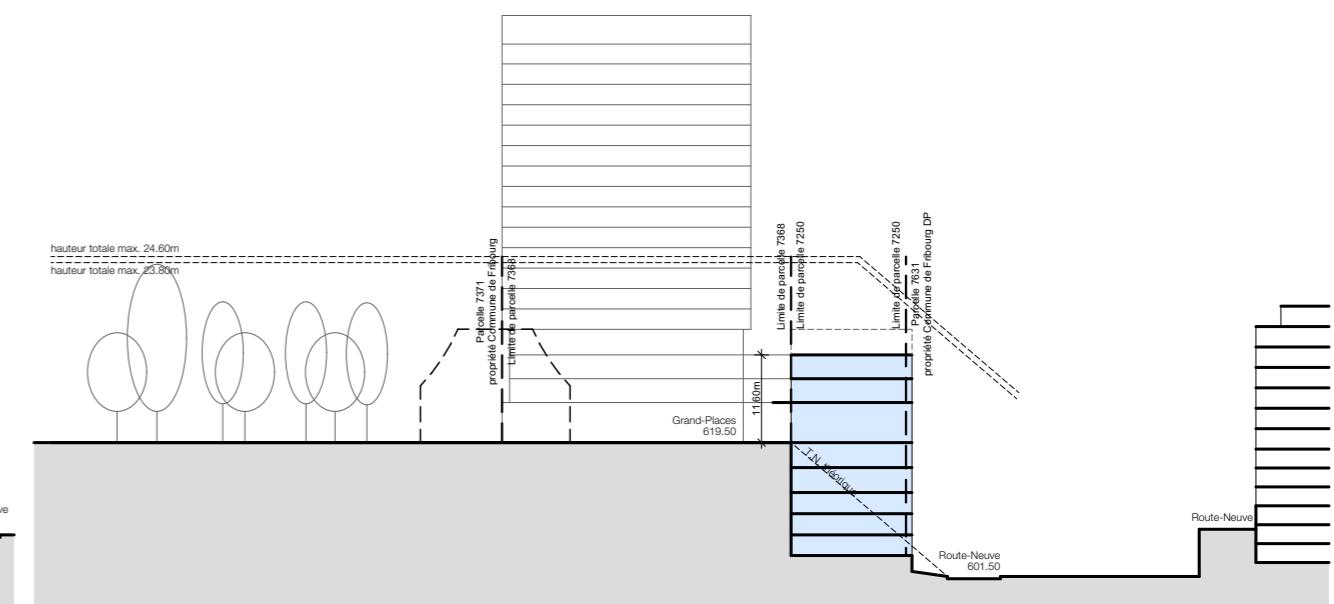
Distance à la limite de la forêt



Schéma des masses



Coupe AA 1:1000



Coupe BB 1:1000

Parcelles numéro 7368, 7250 et 7372

Zone de ville III, périmètre à prescriptions spéciales 16

Profondeur max. d'un bâtiment 18m et 25m pour parties attenantes au rez.

Distance aux limites 1/3 hauteur, min. 4.00m

Hauteur total max. 23.80m ou 24.60m si h2.50m entre étages

Calcul des surfaces sur la base des PDF remis par la ville de Fribourg

CALCUL INDICE BRUTE UTILISATION DE SOL (IBUS)

Surface de la parcelle 7250 STd 615.00 m²

CALCUL SURFACE DE PLANCHER SP - BATIMENT EXISTANT ET PROJET

	surface louable	surface non louable
Bâtiment 16		
1er au 2e étage (2 étages)	834.20 m ²	
entre - sol	62.20 m ²	
rez-de-chaussée	455.30 m ²	
1er au 5e sous-sol (5 étages)	2'763.50 m ²	172.20 m ²
TOTAL SURFACE DE PLANCHER SP	4'115.20 m²	172.20 m²

INDICE BRUT D'UTILISATION DU SOL IBUS (SP / STd) 6.691

Surface de la parcelle 7368 STd 1'535.00 m²

CALCUL SURFACE DE PLANCHER SP - BATIMENT EXISTANT ET PROJET

	surface louable	surface non louable
Bâtiment 14		
13e au 17e étage (5 étages)	2'796.50 m ²	
4e au 12e étage (9 étages)	5'045.40 m ²	
1er au 3e étage (3 étages)	1'543.50 m ²	
rez-de-chaussée	803.40 m ²	
1er sous-sol	1'386.70 m ²	
2e sous-sol	1'071.20 m ²	271.80 m ²
3e sous-sol	783.90 m ²	453.00 m ²
4e sous-sol	787.00 m ²	443.10 m ²
5e au 6e sous-sol (2 étages)	265.40 m ²	217.40 m ²
7e sous-sol	40.60 m ²	16.20 m ²
TOTAL SURFACE DE PLANCHER SP	14'523.60 m²	1'401.50 m²

INDICE BRUT D'UTILISATION DU SOL IBUS (SP / STd) 9.462

Surface de la parcelle 7372 STd 1'557.00 m²

CALCUL SURFACE DE PLANCHER SP - BATIMENT EXISTANT ET PROJET

	surface louable		
Bâtiment 14a			
espace commercial			
attique	781.30 m ²		
1e au 4er étage (4 étages)	3'166.80 m ²		
rez-de-chaussée	782.60 m ²		
TOTAL SURFACE DE PLANCHER SP	4'730.70 m²		
parking fermé (226 places)			
1er sous-sol (entrée)	1'452.30 m ²		
2e au 5e sous-sol (4 étages)	5'867.60 m ²		
TOTAL SURFACE DE PLANCHER SP	7'319.90 m²		

INDICE BRUT D'UTILISATION DU SOL IBUS espace commercial (SP / STd) 3.038

INDICE BRUT D'UTILISATION DU SOL IBUS parking (SP / STd) 4.701

INDICE BRUT D'UTILISATION DU SOL IBUS total (SP / STd) 7.740

TOTAL SURFACE DE PLANCHER LOUABLE	21'795.80 m²
TOTAL SURFACE DE PLANCHER NON LOUABLE	1'573.70 m²
TOTAL SURFACE DE PLANCHER LOU + N. LOU.	23'369.50 m²
TOTAL SURFACE PARKING	7'319.90 m²
TOTAL SURFACE DE PLANCHER	30'689.40 m²

ACARCHITECTES

ALEXANDRE CLERC ARCHITECTES

Rte de la Fonderie 8c
CP 142
1705 Fribourg
T 026 422 34 83
F 026 422 34 93
info@acarchitectes.ch
www.acarchitectes.ch

efPALFR5_Etude de faisabilité Secteur Grand-Places/Route Neuve
- répartition des droits à bâtrir

Commune de Fribourg

Bâtiments existants - surfaces

Plans_1er au 17e étage

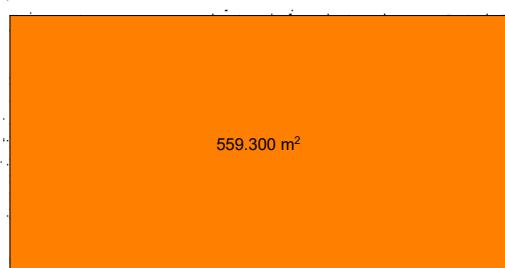
échelle : 1:500 format : A4 dessin : ac
dates : 01.03.2022

bâtiment 16

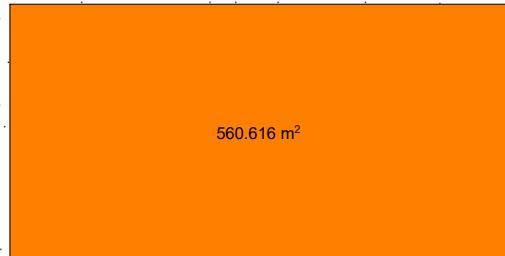
bâtiment 14

bâtiment 14a

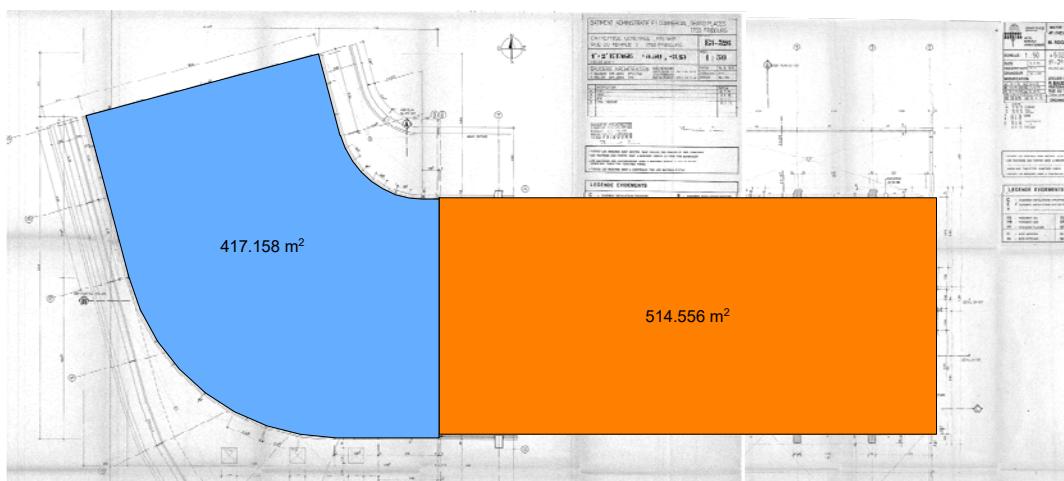
surface non-louable



13e au 17e étage (5 étages)



4e au 12e étage (9 étages)



1er au 2e étage (2 étages) 1er au 3e étage (3 étages)

ACARCHITECTES

ALEXANDRE CLERC ARCHITECTES

Rte de la Fonderie 8c
CP 142
1705 Fribourg
T 026 422 34 83
F 026 422 34 93
info@acarchitectes.ch
www.acarchitectes.ch

efPALFR5_Etude de faisabilité Secteur Grand-Places/Route Neuve
- répartition des droits à bâtir
Commune de Fribourg
Bâtiments existants - surfaces
Plans_Rez-de-chaussée

échelle : 1:500 format : A4 dessin : ac
dates : 01.03.2022

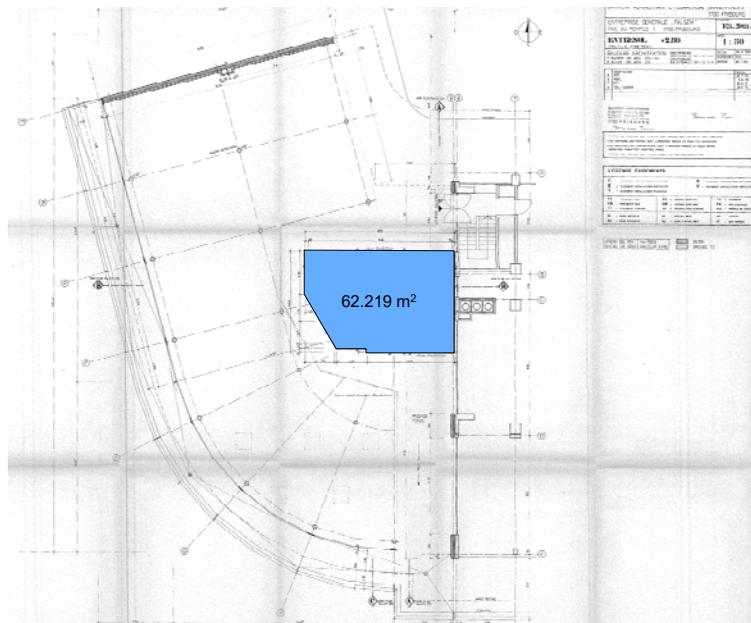
bâtiment 16

bâtiment 14

bâtiment 14a



surface non-louable



ACARCHITECTES

ALEXANDRE CLERC ARCHITECTES

Rte de la Fonderie 8c
CP 142
1705 Fribourg
T 026 422 34 83
F 026 422 34 93
info@acarchitectes.ch
www.acarchitectes.ch

efPALFR5_Etude de faisabilité Secteur Grand-Places/Route Neuve
- répartition des droits à bâtrir
Commune de Fribourg
Bâtiments existants - surfaces
Plans_1er sous-sol - attique
échelle : 1:500 format : A4 dessin : ac
dates : 01.03.2022

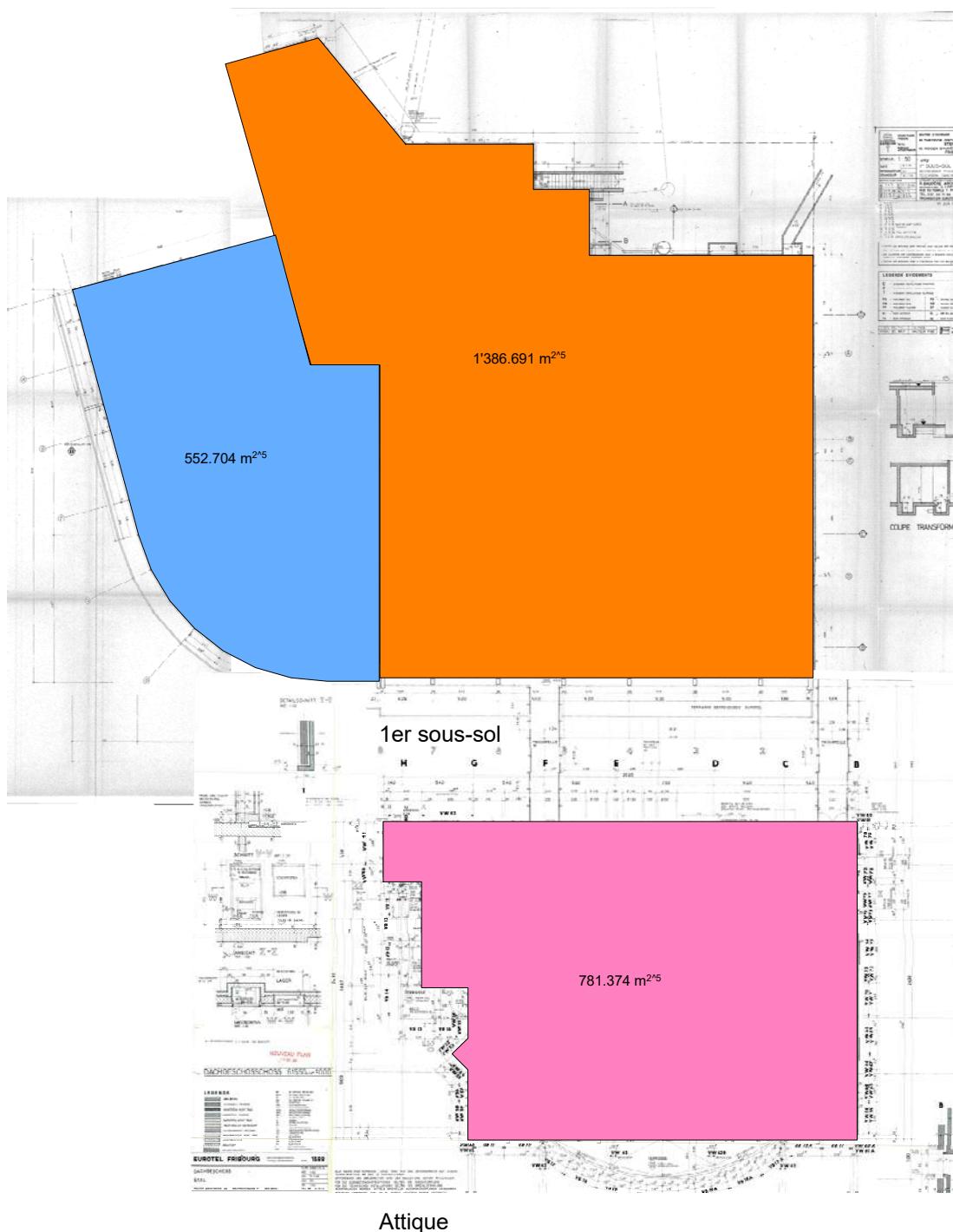
bâtiment 16

bâtiment 14

bâtiment 14a



surface non-louable



ACARCHITECTES

ALEXANDRE CLERC ARCHITECTES

Rte de la Fonderie 8c
CP 142
1705 Fribourg
T 026 422 34 83
F 026 422 34 93
info@acarchitectes.ch
www.acarchitectes.ch

efPALFR5_Etude de faisabilité Secteur Grand-Places/Route Neuve
- répartition des droits à bâtir

Commune de Fribourg

Bâtiments existants - surfaces

Plans_2e sous-sol - 4e étage

échelle : 1:500 format : A4
dates : 01.03.2022

dessin : ac

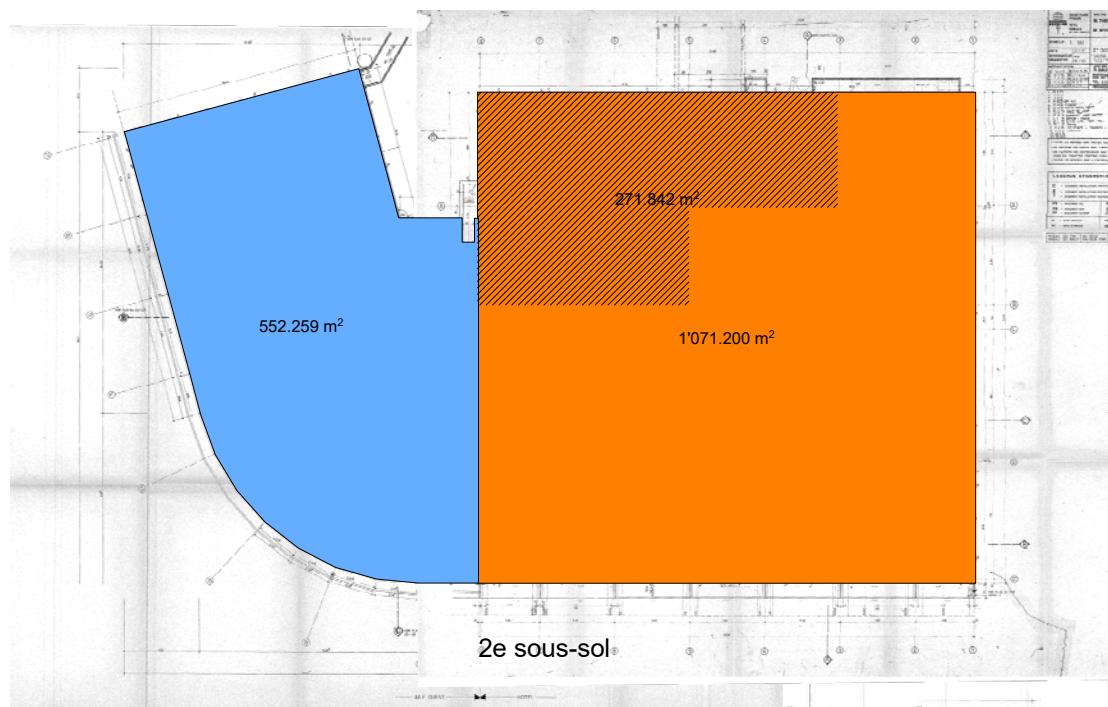
bâtiment 16

bâtiment 14

bâtiment 14a



surface non-louable



ACARCHITECTES

ALEXANDRE CLERC ARCHITECTES

Rte de la Fonderie 8c
CP 142
1705 Fribourg
T 026 422 34 83
F 026 422 34 93
info@acarchitectes.ch
www.acarchitectes.ch

efPALFR5_Etude de faisabilité Secteur Grand-Places/Route Neuve
- répartition des droits à bâtrir

Commune de Fribourg

Bâtiments existants - surfaces

Plans_3e sous-sol - 3e étage

échelle : 1:500 format : A4

dessin : ac

dates : 01.03.2022

bâtiment 16

bâtiment 14

bâtiment 14a



surface non-louable



ACARCHITECTES

ALEXANDRE CLERC ARCHITECTES

Rte de la Fonderie 8c
CP 142
1705 Fribourg
T 026 422 34 83
F 026 422 34 93
info@acarchitectes.ch
www.acarchitectes.ch

efPALFR5_Etude de faisabilité Secteur Grand-Places/Route Neuve
- répartition des droits à bâtrir

Commune de Fribourg

Bâtiments existants - surfaces

Plans_4e sous-sol - 2e étage

échelle : 1:500 format : A4
dates : 01.03.2022

dessin : ac

bâtiment 16

bâtiment 14

bâtiment 14a



surface non-louable



ACARCHITECTES

ALEXANDRE CLERC ARCHITECTES

Rte de la Fonderie 8c
CP 142
1705 Fribourg
T 026 422 34 83
F 026 422 34 93
info@acarchitectes.ch
www.acarchitectes.ch

efPALFR5_Etude de faisabilité Secteur Grand-Places/Route Neuve
- répartition des droits à bâtrir
Commune de Fribourg
Bâtiments existants - surfaces
Plans_5e sous-sol - 1er étage

échelle : 1:500 format : A4 dessin : ac
dates : 01.03.2022

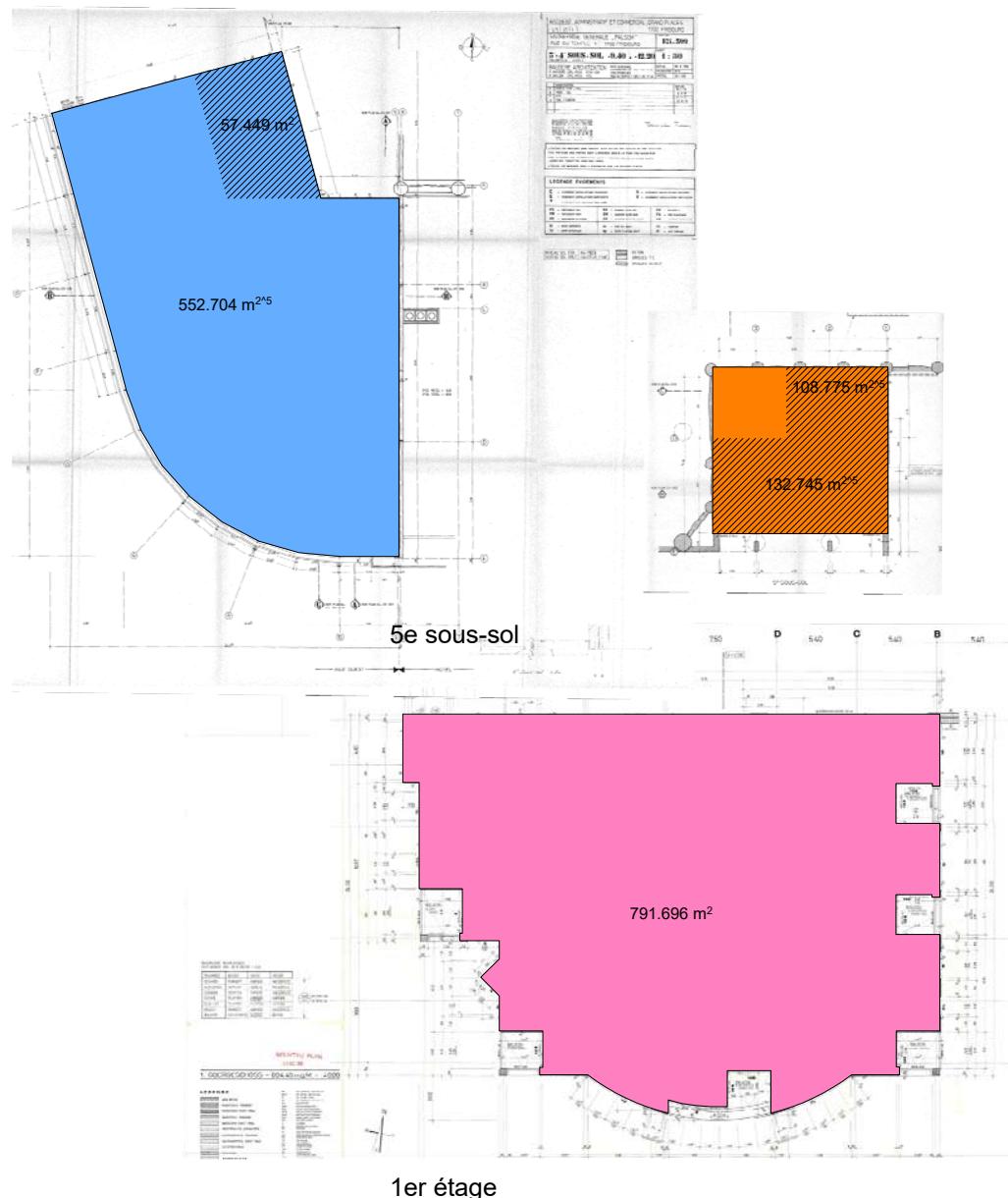
bâtiment 16

bâtiment 14

bâtiment 14a



surface non-louable



ACARCHITECTES

ALEXANDRE CLERC ARCHITECTES

Rte de la Fonderie 8c
CP 142
1705 Fribourg
T 026 422 34 83
F 026 422 34 93
info@acarchitectes.ch
www.acarchitectes.ch

efPALFR5_Etude de faisabilité Secteur Grand-Places/Route Neuve
- répartition des droits à bâtir

Commune de Fribourg

Bâtiments existants - surfaces

Plans_6e sous-sol - rez-de-chaussée

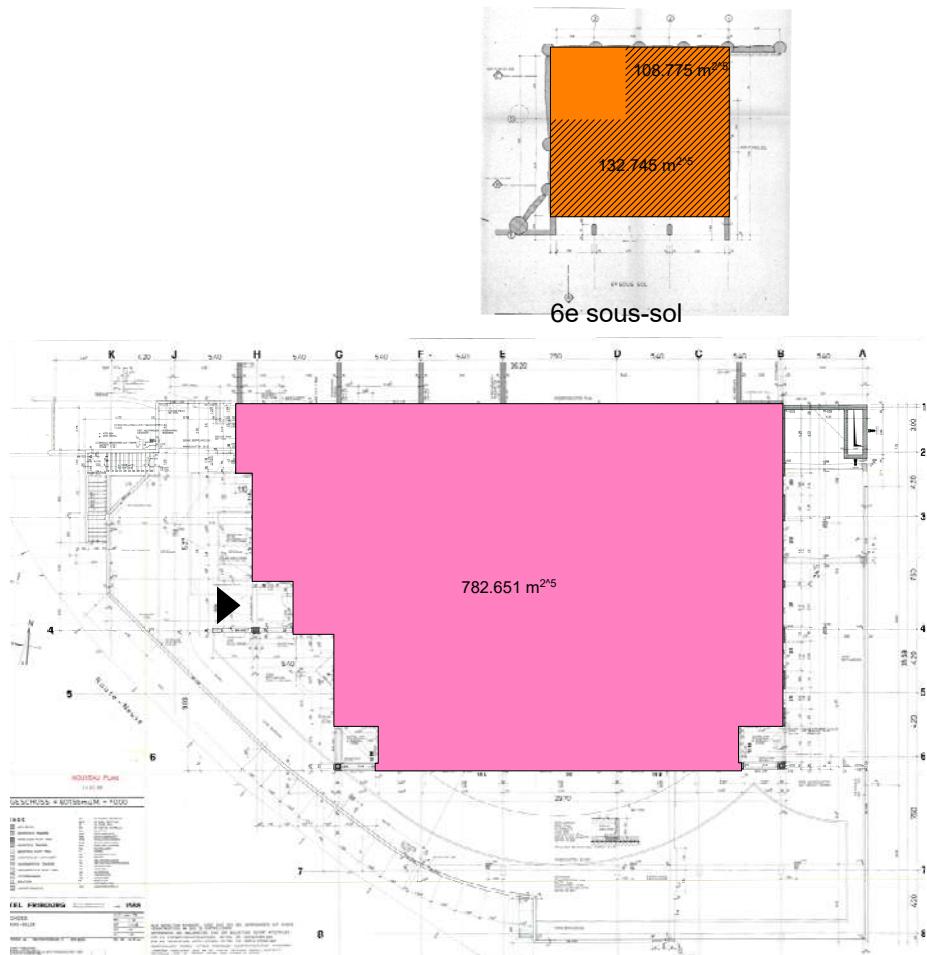
échelle : 1:500 format : A4 dessin : ac
dates : 01.03.2022

bâtiment 16

bâtiment 14

bâtiment 14a

surface non-louable



rez-de-chaussée

ACARCHITECTES

ALEXANDRE CLERC ARCHITECTES

Rte de la Fonderie 8c
CP 142
1705 Fribourg
T 026 422 34 83
F 026 422 34 93
info@acarchitectes.ch
www.acarchitectes.ch

efPALFR5_Etude de faisabilité Secteur Grand-Places/Route Neuve
- répartition des droits à bâtir

Commune de Fribourg

Bâtiments existants - surfaces

Plans_7e sous-sol - 1er sous-sol

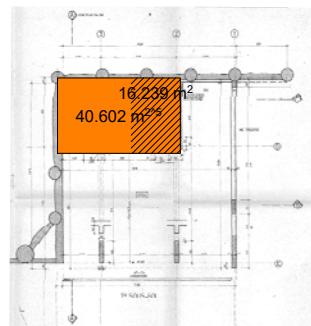
échelle : 1:500 format : A4 dessin : ac
dates : 01.03.2022

bâtiment 16

bâtiment 14

bâtiment 14a

surface non-louable



7e sous-sol



1er sous-sol

ACARCHITECTES

ALEXANDRE CLERC ARCHITECTES

Rte de la Fonderie 8c
CP 142
1705 Fribourg
T 026 422 34 83
F 026 422 34 93
info@acarchitectes.ch
www.acarchitectes.ch

efPALFR5_Etude de faisabilité Secteur Grand-Places/Route Neuve
- répartition des droits à bâtrir
Commune de Fribourg
Bâtiments existants - surfaces
Plans_2e au 5e sous-sol

échelle : 1:500 format : A4 dessin : ac
dates : 01.03.2022

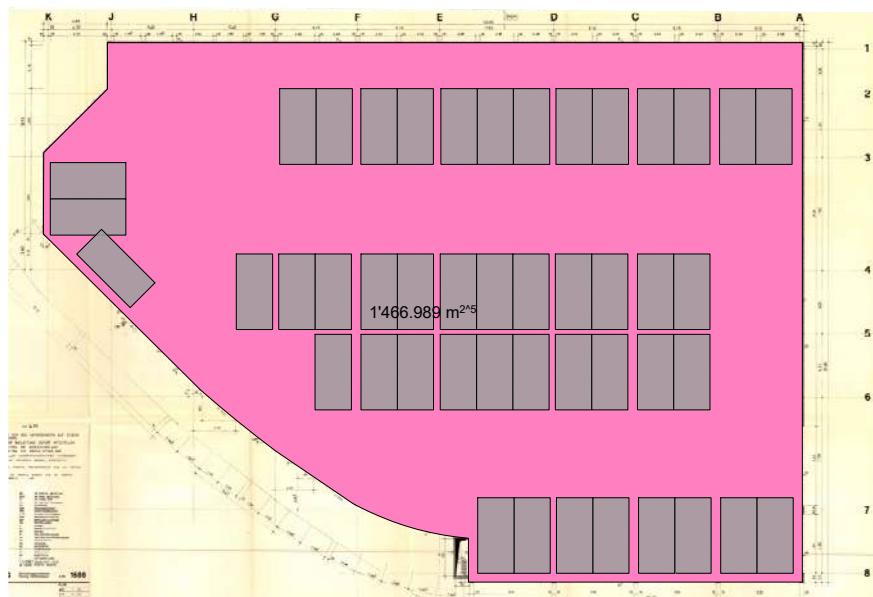
bâtiment 16

bâtiment 14

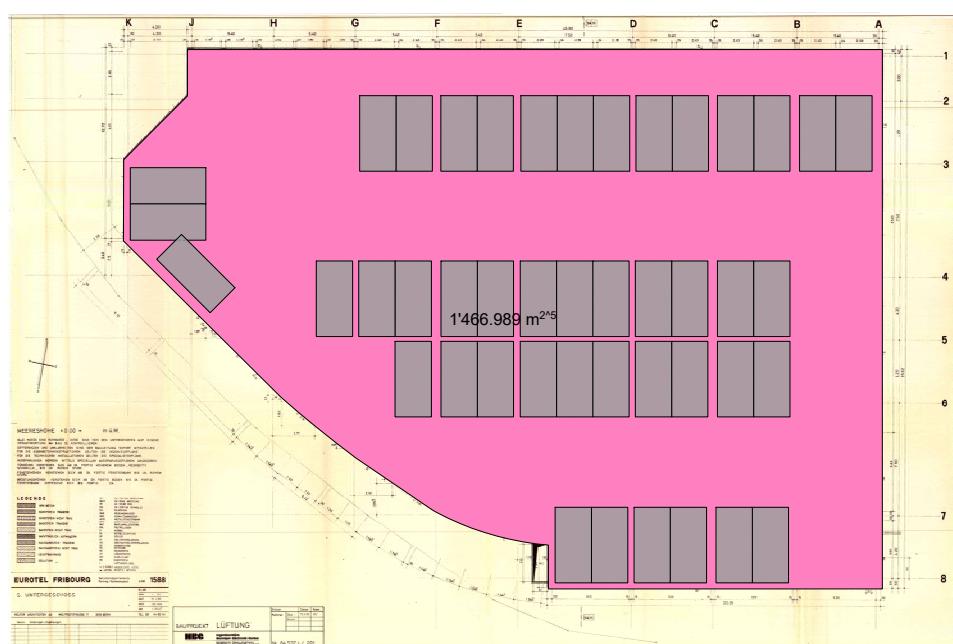
bâtiment 14a



surface non-louable



2e sous-sol



5e sous-sol

Etude zone de Ville III - Secteur Grand-Places/Route Neuve
Périmètre à prescriptions spéciales 16 - **Etude document provisoire** 04.04.22

Situation existante

Total surface de plancher louable: 21'795.80m²

Total surface de plancher non louable : 1'573.70m²

Total surface de plancher lou.+n.lou. : 23'369.50m²

Total surface parking: 7'319.60m² (226 p)

Total surface de plancher (y-c. parking): 30'689.40m²

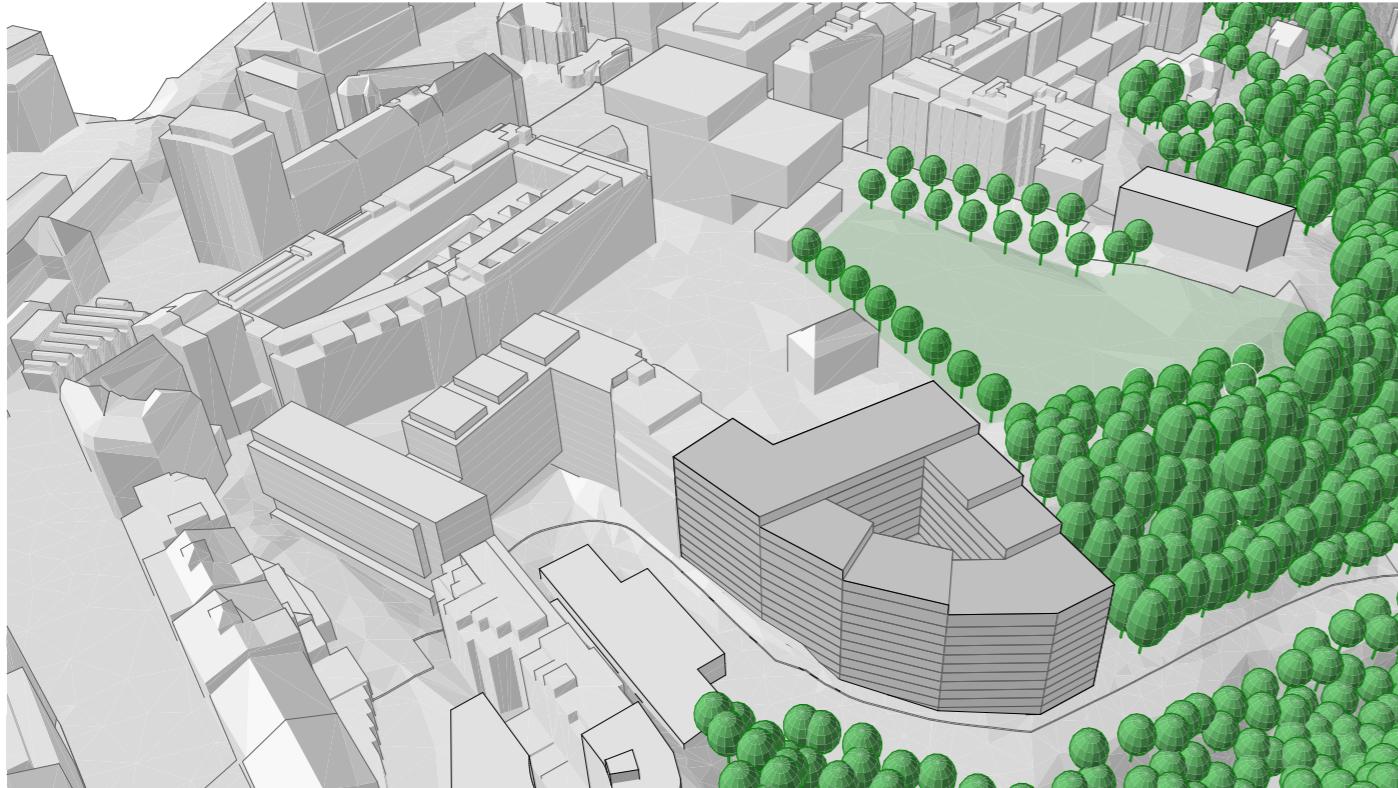
Total surface de plancher louable: 25'265.89m²

Total surface de plancher non louable (caves, tech): 2'734.11m²

Total surface de plancher lou.+n.lou. : env. 28'000.00m²

Total surface parking: 4'000.00m² (100 - 120 pl.)

Total surface plancher (y-c. parking): env. 32'00.00m²



Axonométrie

Plan 1:1300

Existant Nouve

----- Périmètre archéologique

Distance à la limite de la forêt

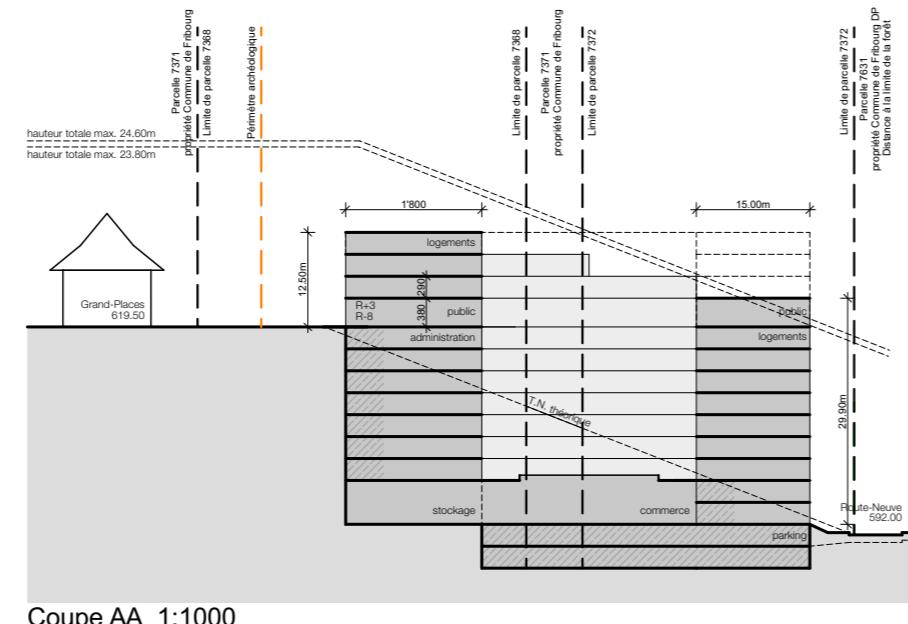
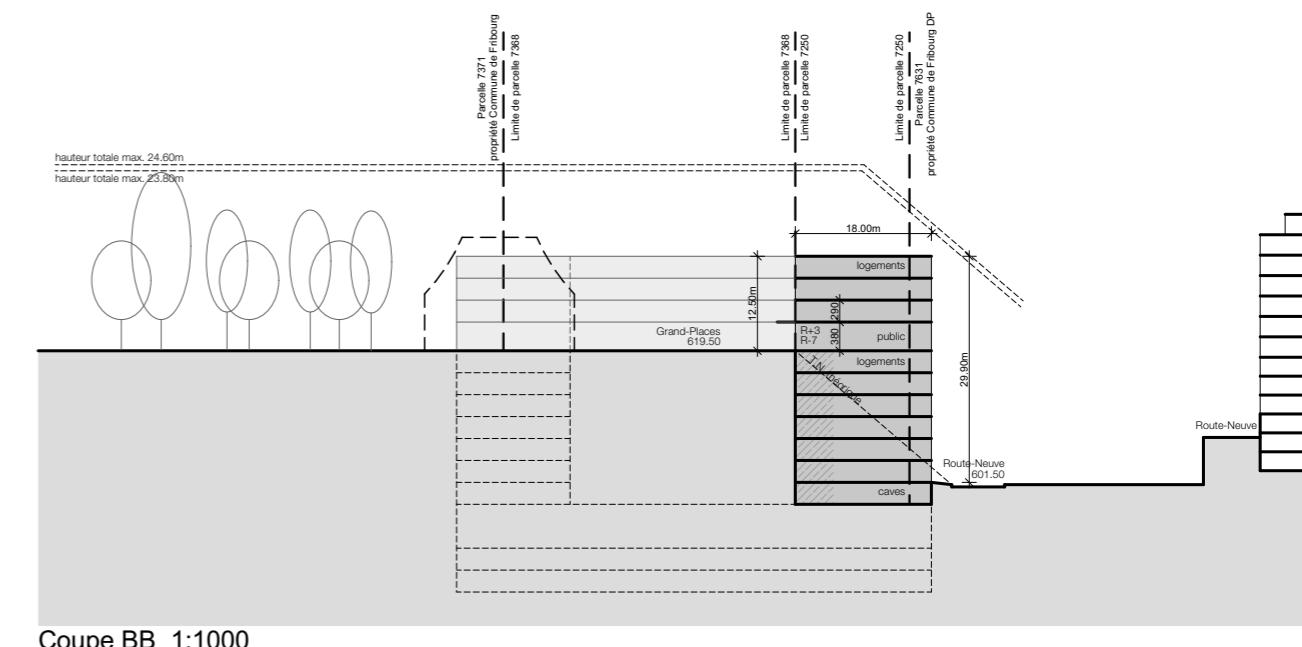


Schéma des masses



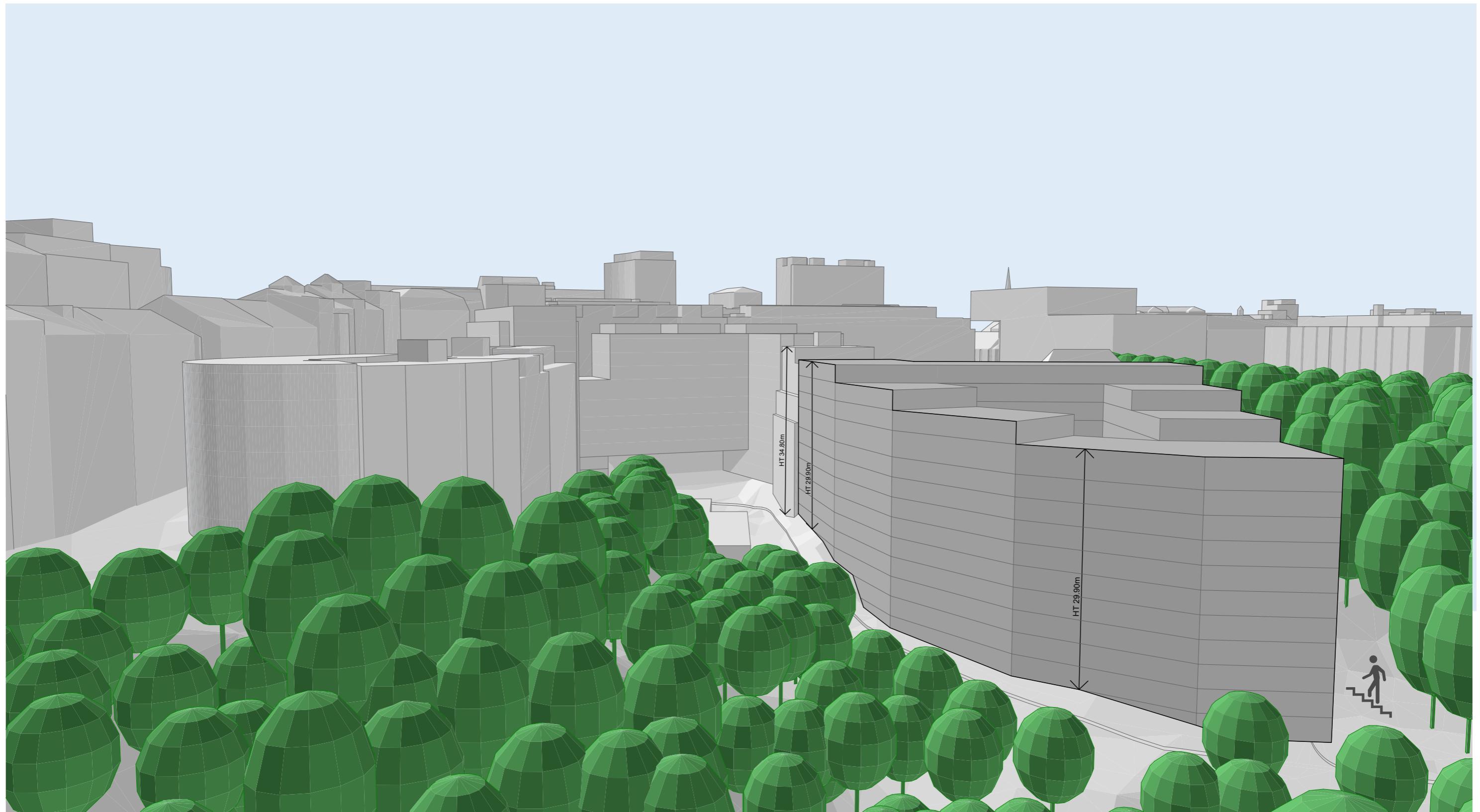
Coupe BB 1:1000

Etude zone de Ville III - Secteur Grand-Places/Route Neuve
Périmètre à prescriptions spéciales 16 - Etude document provisoire 04.04.22



Vue depuis le Monastère de Montorge, quartier de la Neuveville

Etude zone de Ville III - Secteur Grand-Places/Route Neuve
Périmètre à prescriptions spéciales 16 - Etude document provisoire 04.04.22



Vue depuis la rue Hans-Fries, quartier de Pérolles

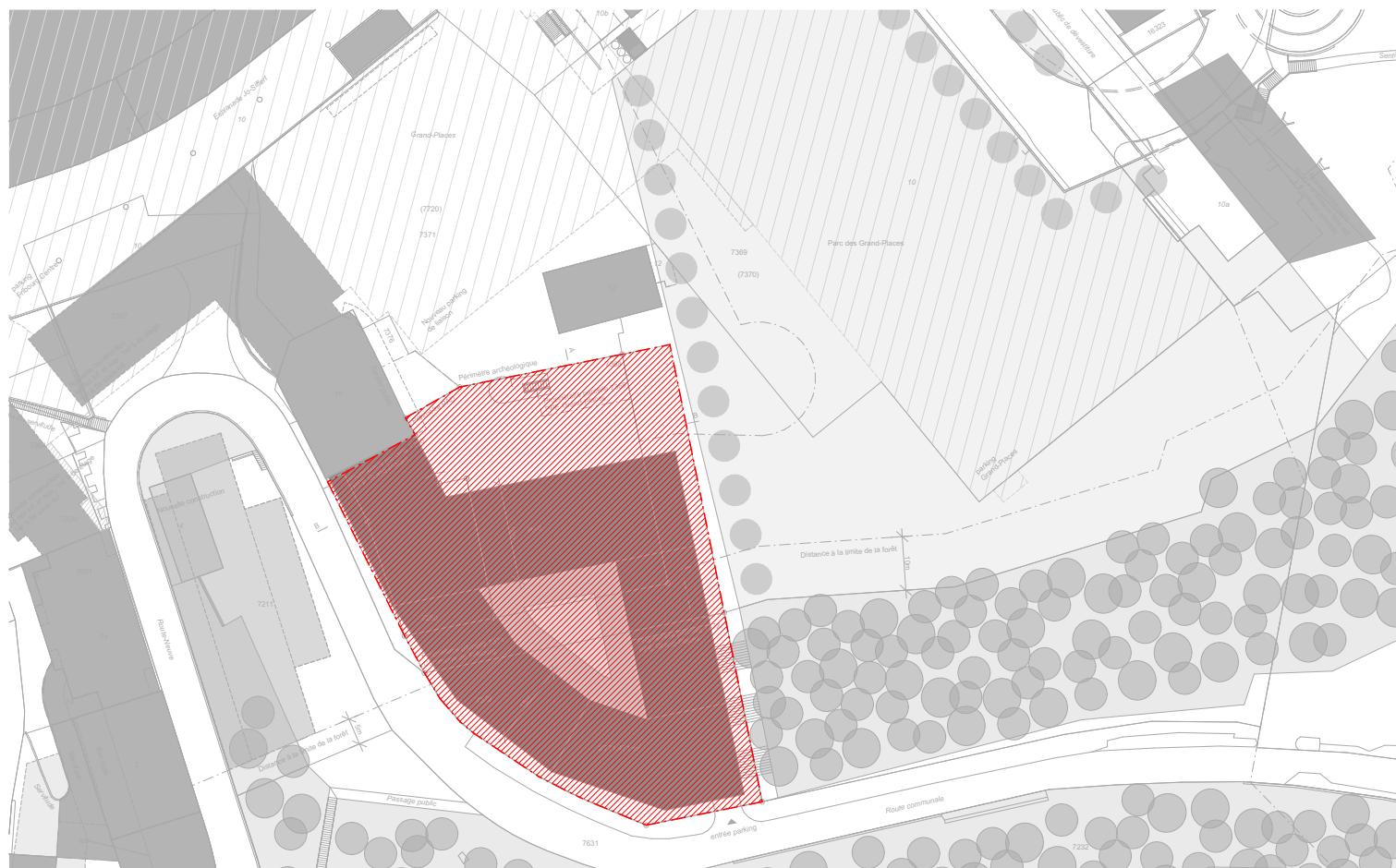
Etude zone de Ville III - Secteur Grand-Places/Route Neuve
Périmètre à prescriptions spéciales 16 - Etude document provisoire 04.04.22



Vue depuis Grand-Places, quartier des Places



Etude zone de Ville III - Secteur Grand-Places/Route Neuve Proposition périmètre soumis à PAD



ACA