



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



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



Propriétaires des parcelles



Etude zone de Ville III - Secteur Grand-Places/Route Neuve
Périmètre à prescriptions spéciales 16 - **Etat actuel 2022**

Parcelle 7250, bâtiment 16	Parcelle 7368, bâtiment 14	Parcelle 7372, bâtiment 14a
Surface de plancher louable: 4'115.20m2	Surface de plancher louable: 14'523.60m2	Surface de plancher louable: 4'730.70m2
Surface de plancher non louable: 172.20m2	Surface de plancher non louable: 1'401.50m2	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



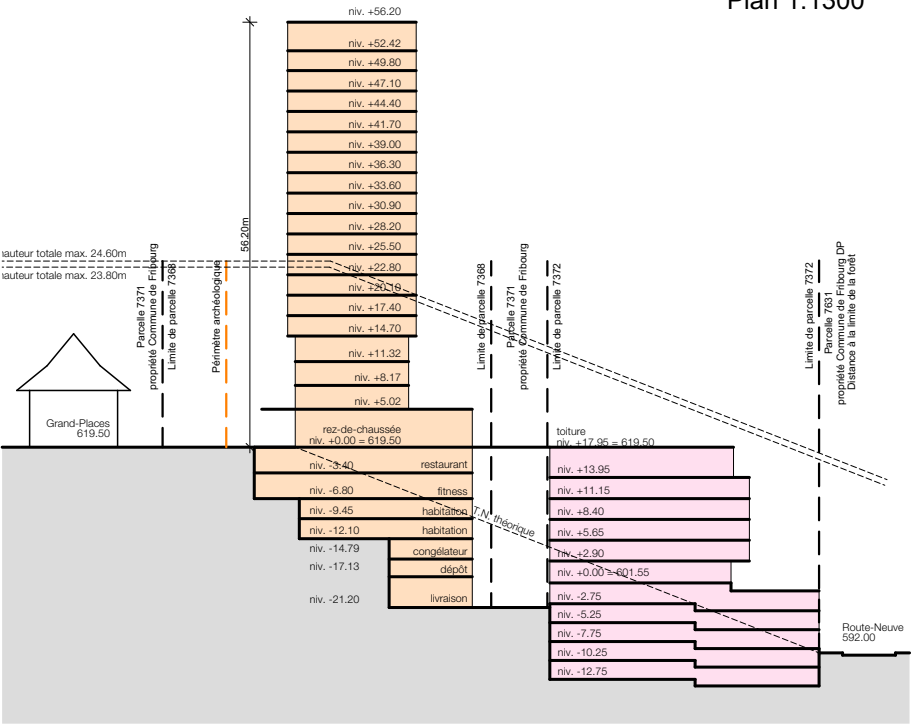
Plan 1:1300

■ Existant ■ Nouveau - - - - - Périmètre archéologique - . - . - Distance à la limite de la forêt

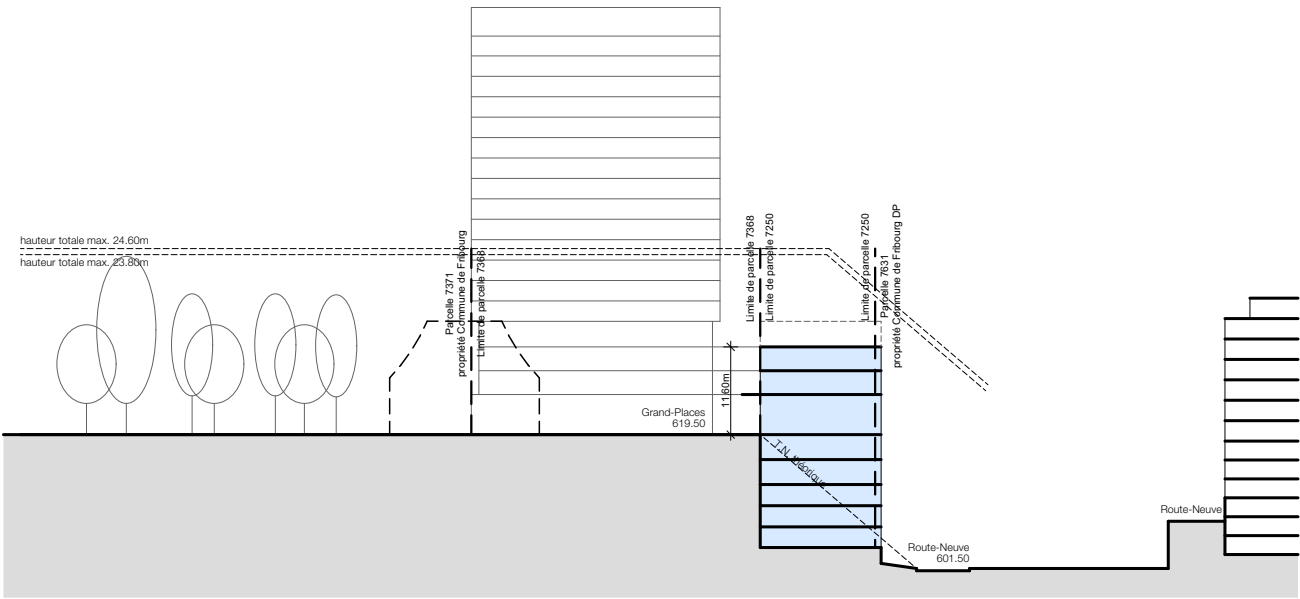
▨ Constructions souterraines



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 paties 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	m2			
entre - sol	62.20	m2			
rez-de-chaussée	455.30	m2			
1er au 5e sous-sol (5 étages)	2'763.50	m2		172.20	m2
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	m2			
4e au 12e étage (9 étages)	5'045.40	m2			
1er au 3e étage (3 étages)	1'543.50	m2			
rez-de-chaussée	803.40	m2			
1er sous-sol	1'386.70	m2			
2e sous-sol	1'071.20	m2		271.80	m2
3e sous-sol	783.90	m2		453.00	m2
4e sous-sol	787.00	m2		443.10	m2
5e au 6e sous-sol (2 étages)	265.40	m2		217.40	m2
7e sous-sol	40.60	m2		16.20	m2
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	m2			
1e au 4er étage (4 étages)	3'166.80	m2			
rez-de-chaussée	782.60	m2			
TOTAL SURFACE DE PLANCHER SP			4'730.70 m2		
parking fermé (226 places)					
1er sous-sol (entrée)	1'452.30	m2			
2e au 5e sous-sol (4 étages)	5'867.60	m2			
TOTAL SURFACE DE PLANCHER SP			7'319.90 m2		

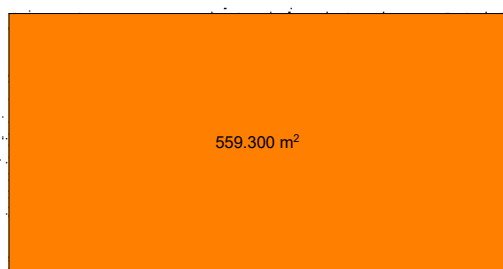
INDICE BRUT D'UTILISATION DU SOL IBUS espace commercial (SP / STd) 3.038

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

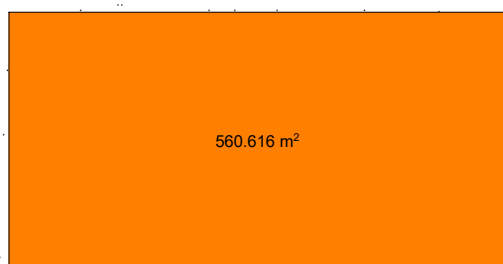
INDICE BRUT D'UTILISATION DU SOL IBUS total (SP / STd) 7.740

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

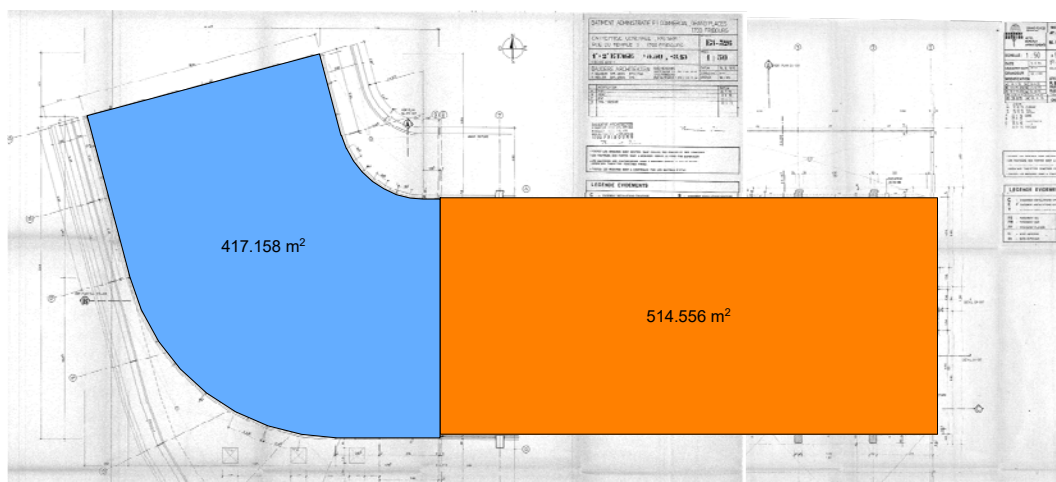
 bâtiment 16  bâtiment 14  bâtiment 14a  surface non-louable



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



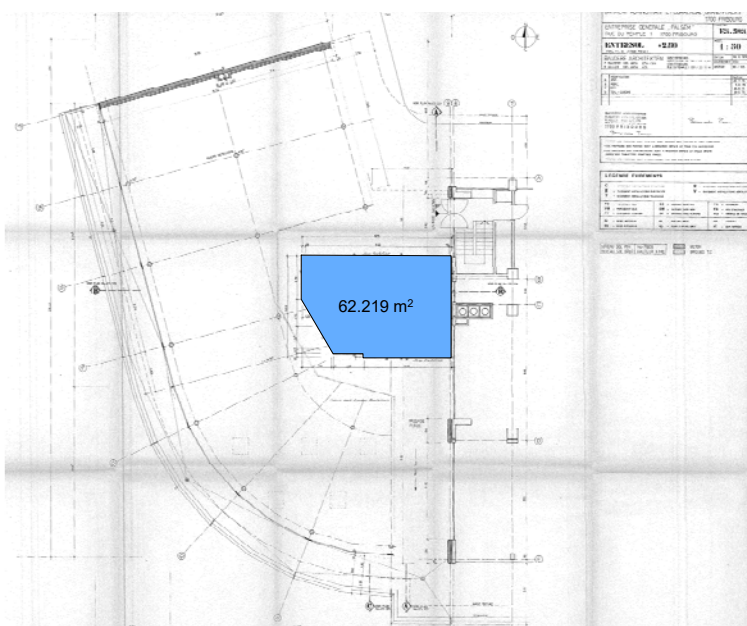
bâtiment 14



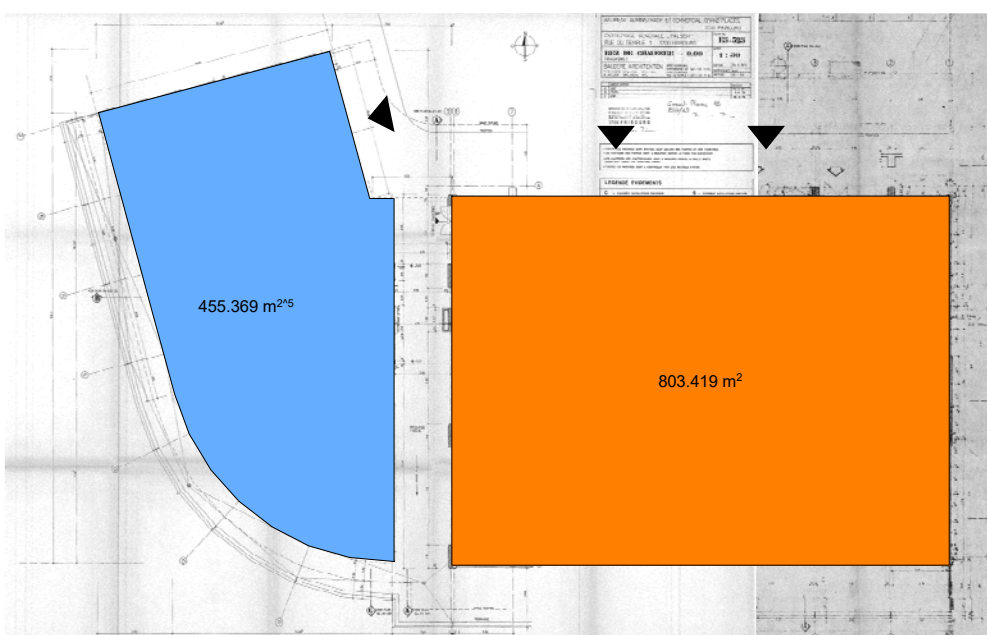
bâtiment 14a



surface non-louable



Entre-sol



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_1er sous-sol - attique

échelle : 1:500 format : A4

dessin : ac

dates : 01.03.2022



bâtiment 16



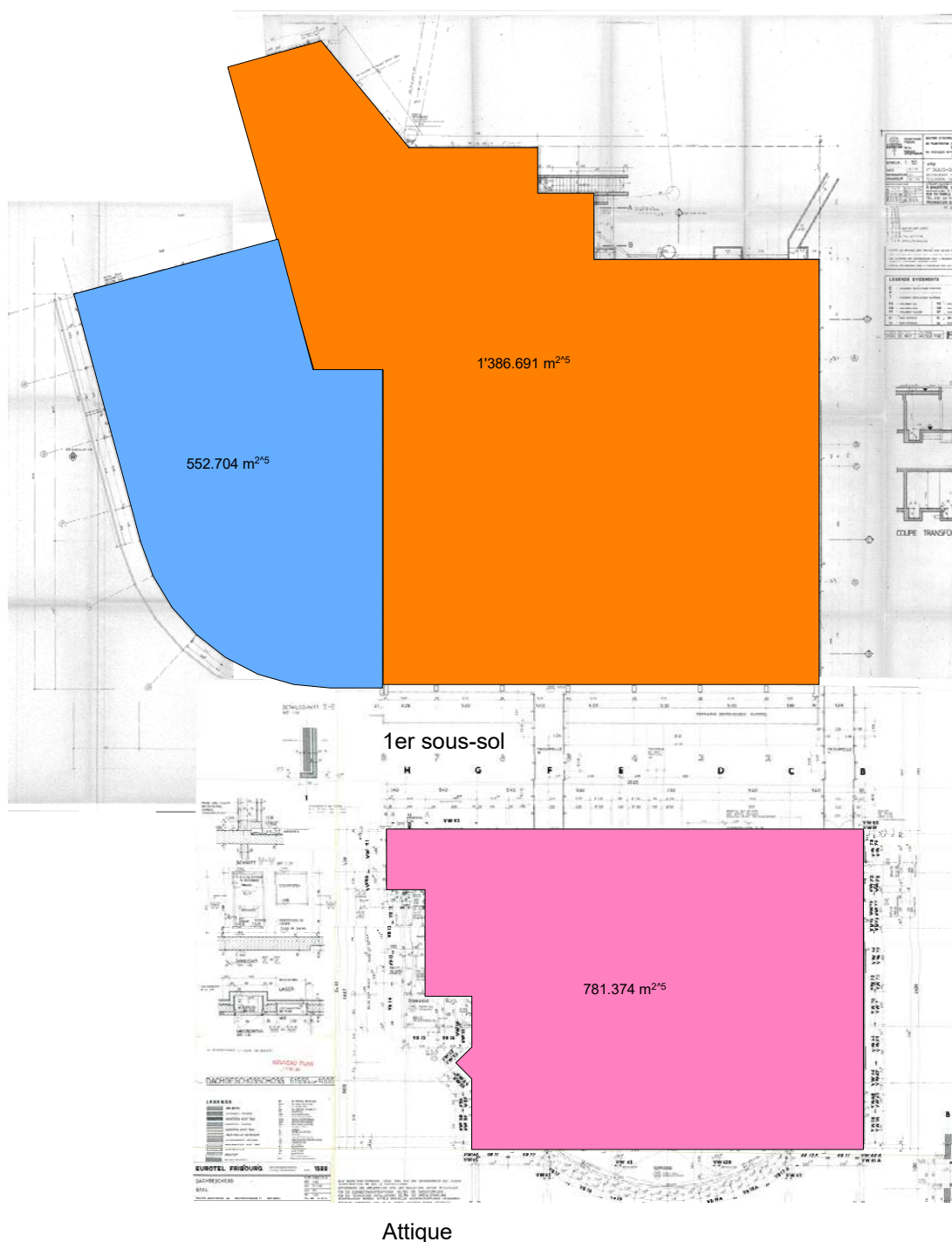
bâtiment 14



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

dessin : ac

dates : 01.03.2022



bâtiment 16



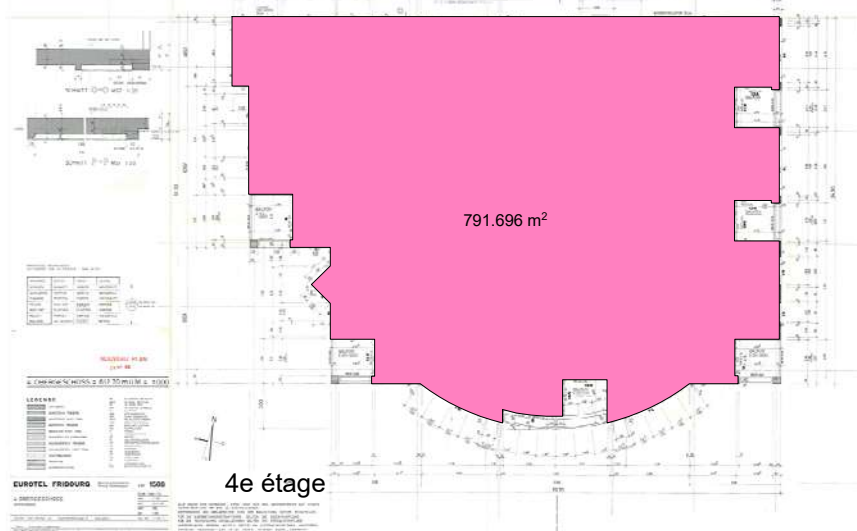
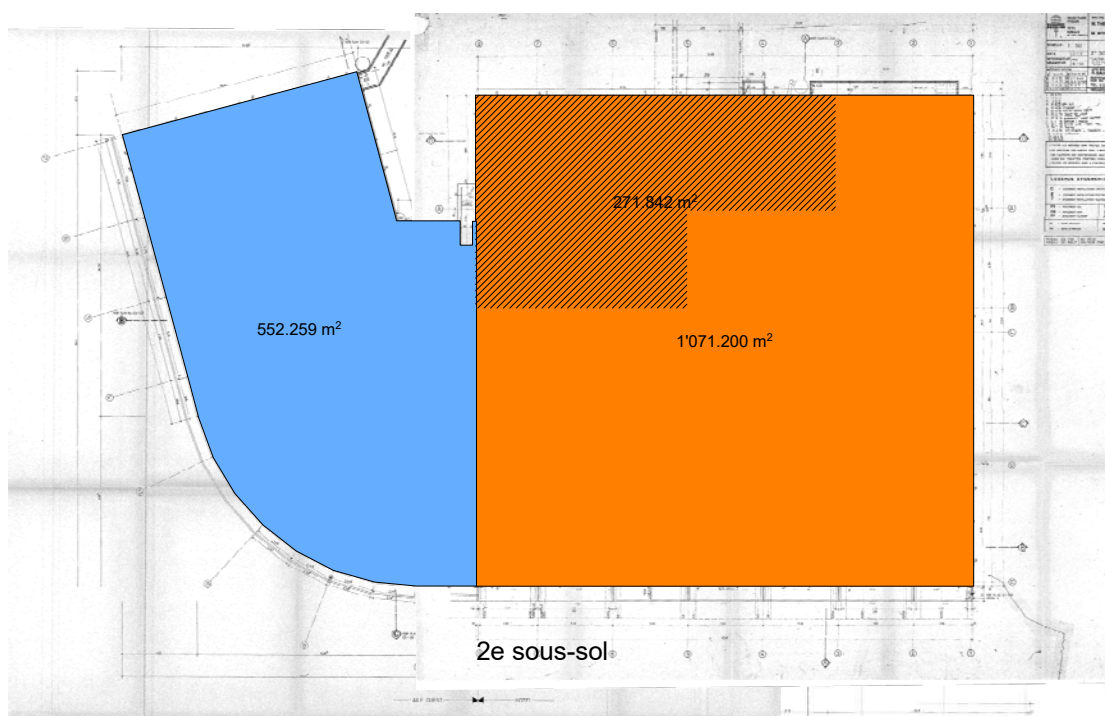
bâtiment 14



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_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 bâtir

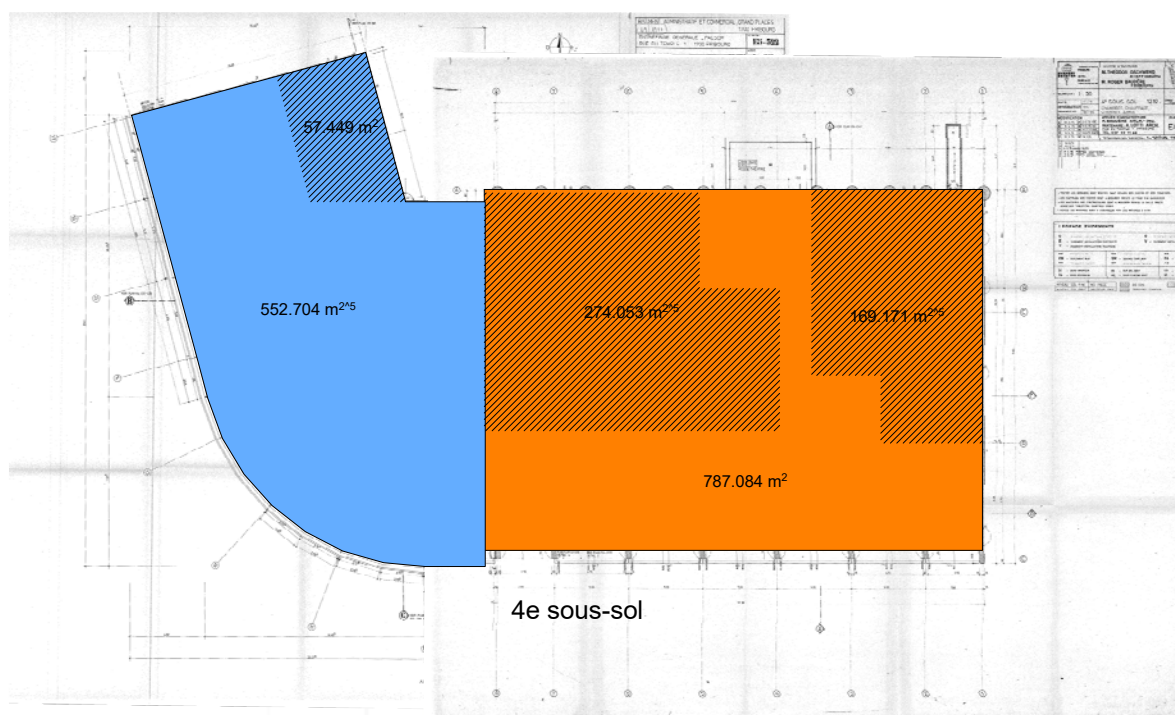
Commune de Fribourg

Bâtiments existants - surfaces

Plans_4e sous-sol - 2e 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

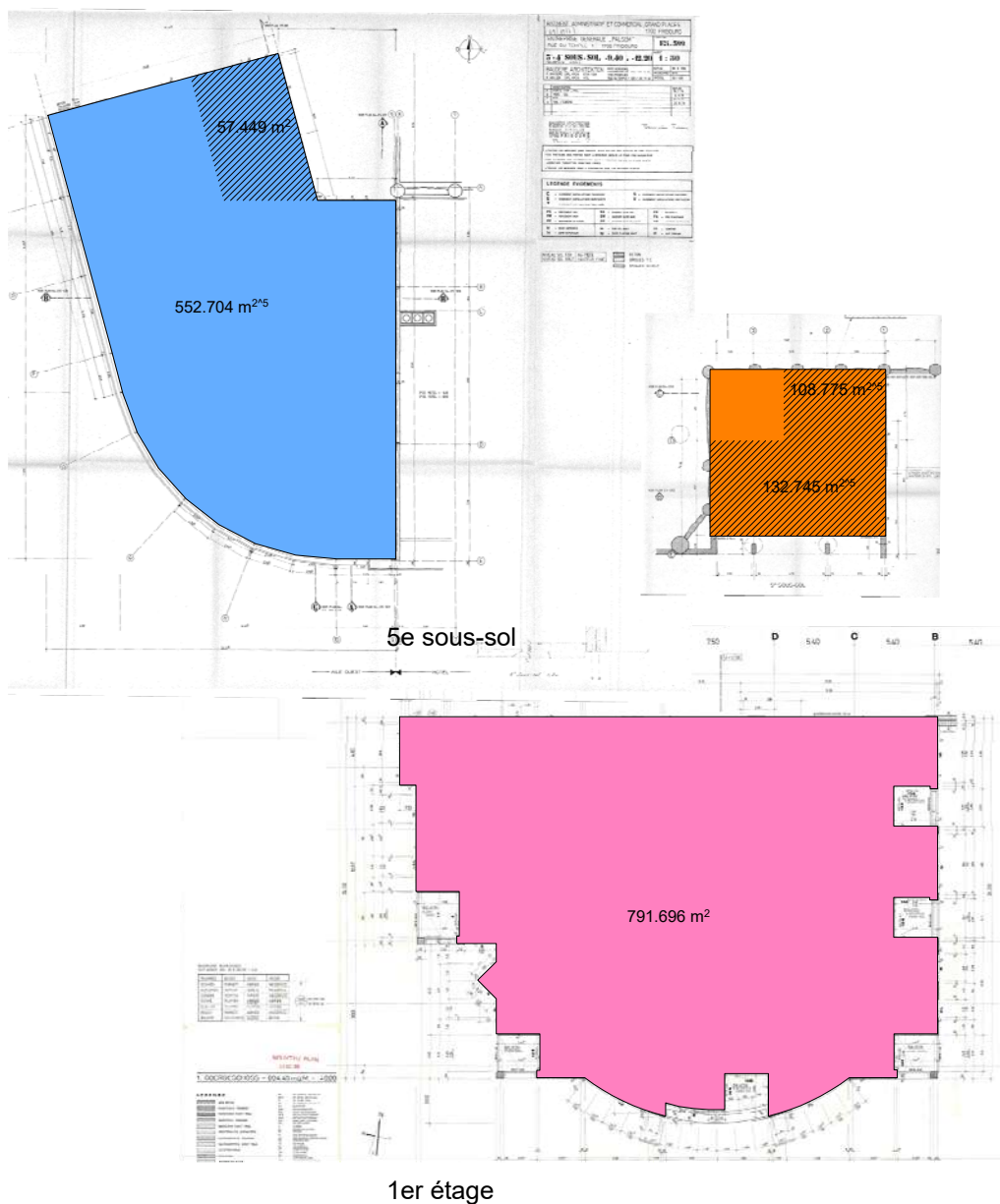
Commune de Fribourg

Bâtiments existants - surfaces

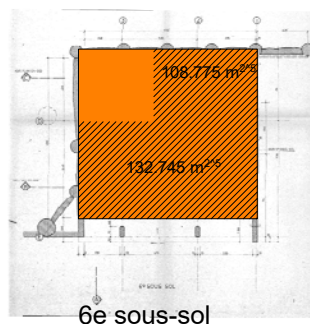
Plans_5e sous-sol - 1er étage

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

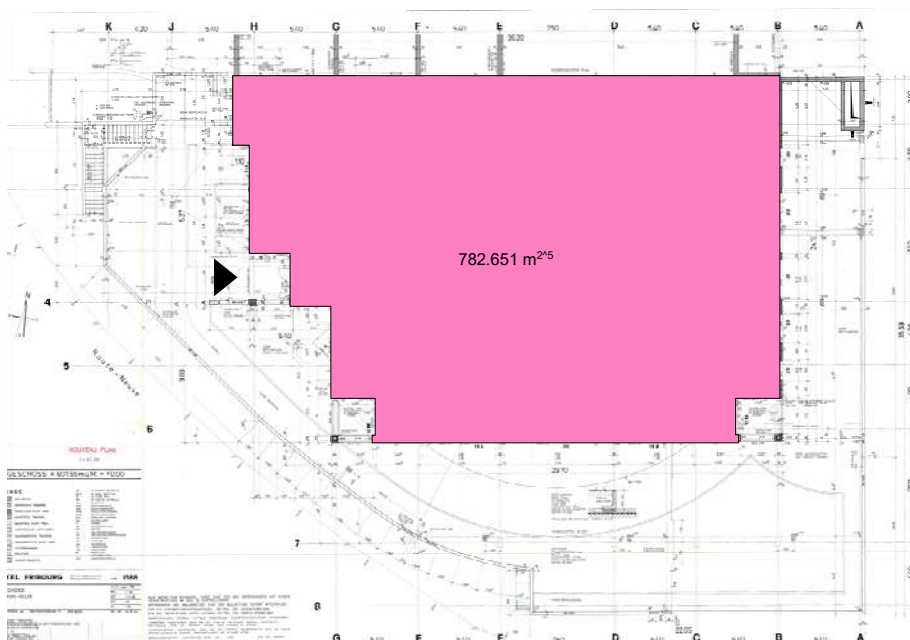
■ bâtiment 16 ■ bâtiment 14 ■ bâtiment 14a ▨ surface non-louable



■ bâtiment 16 ■ bâtiment 14 ■ bâtiment 14a ▨ surface non-louable



6e sous-sol



rez-de-chaussée



bâtiment 16



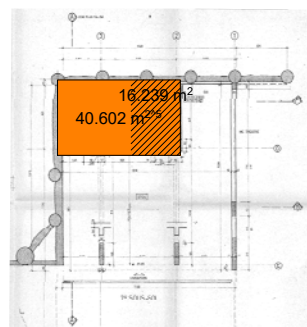
bâtiment 14



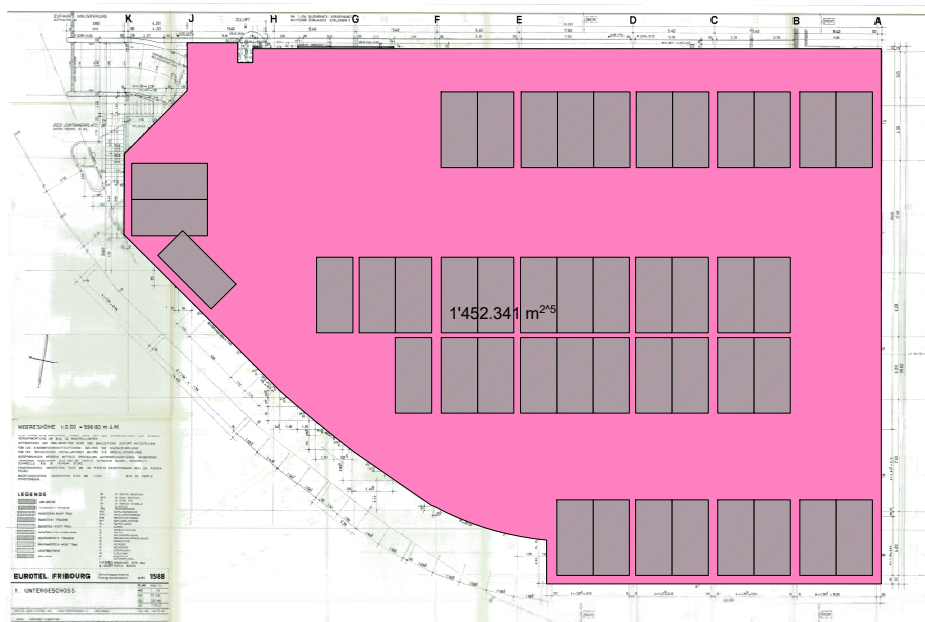
bâtiment 14a



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 bâtir

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



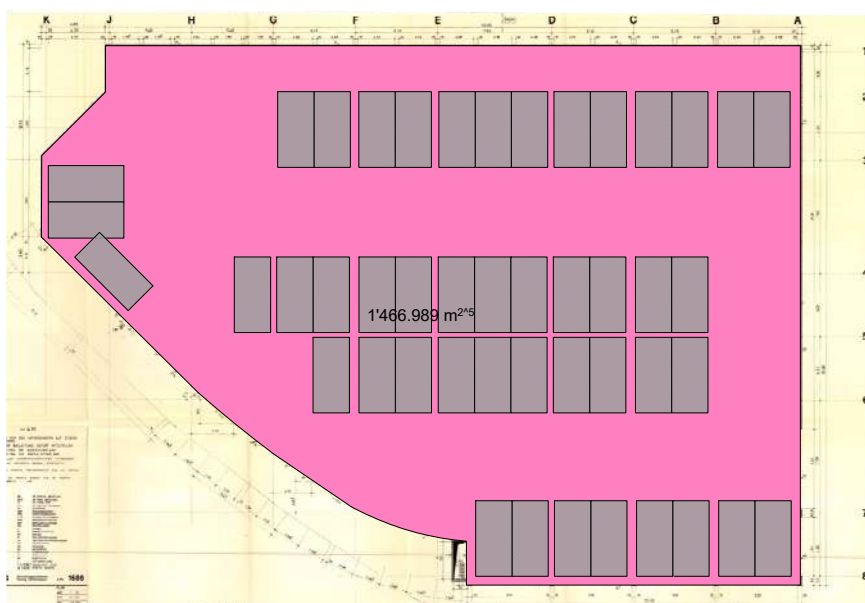
bâtiment 14



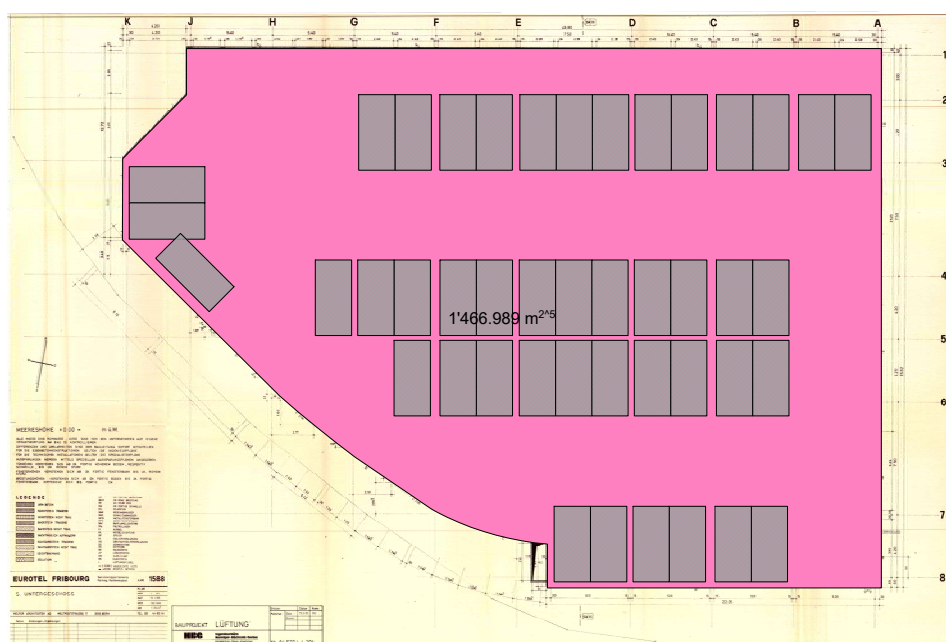
bâtiment 14a



surface non-louable



2e sous-sol



5e sous-sol



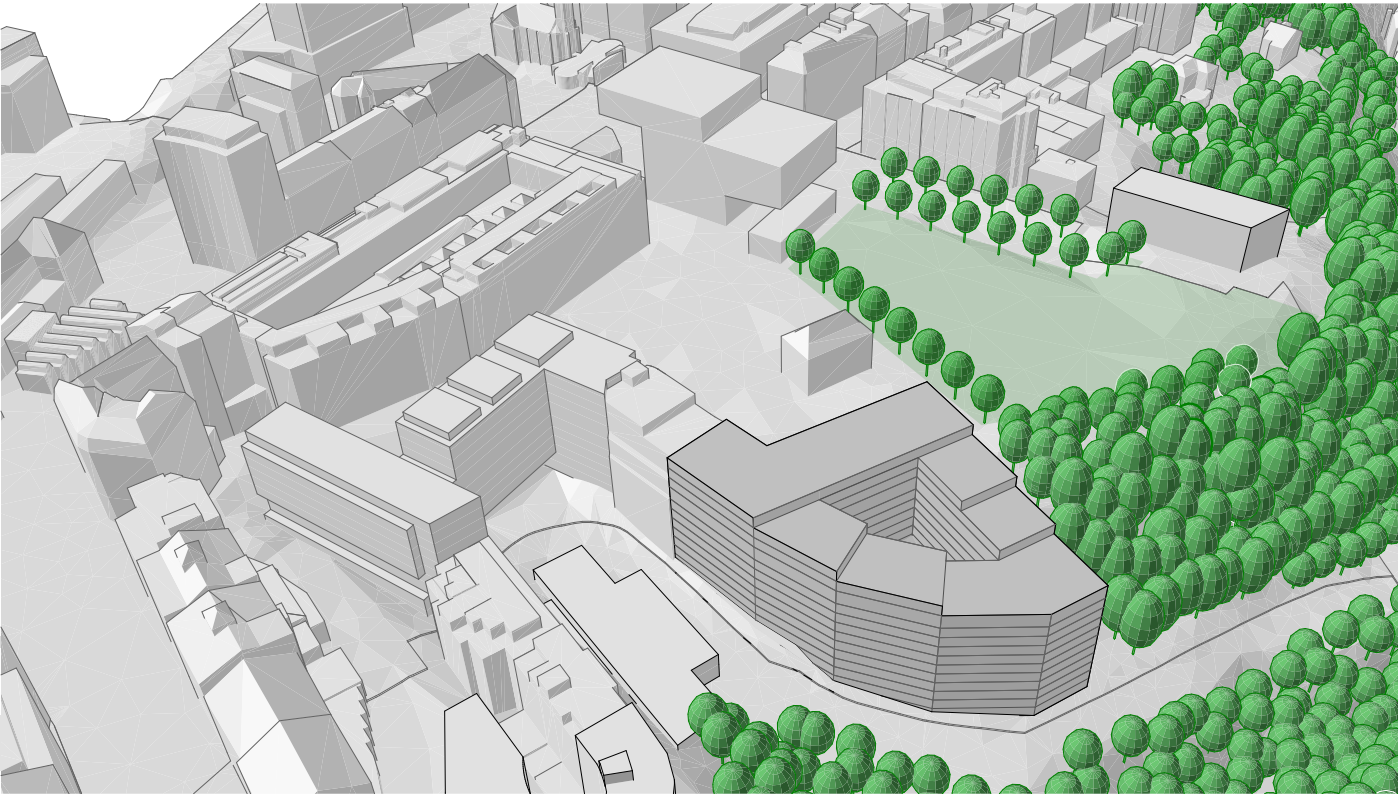
Etude zone de Ville III - Secteur Grand-Places/Route Neuve
Périmètre à prescriptions spéciales 16 - **Etude document provisoire 04.04.22**

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 pl.)
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

Nouveau

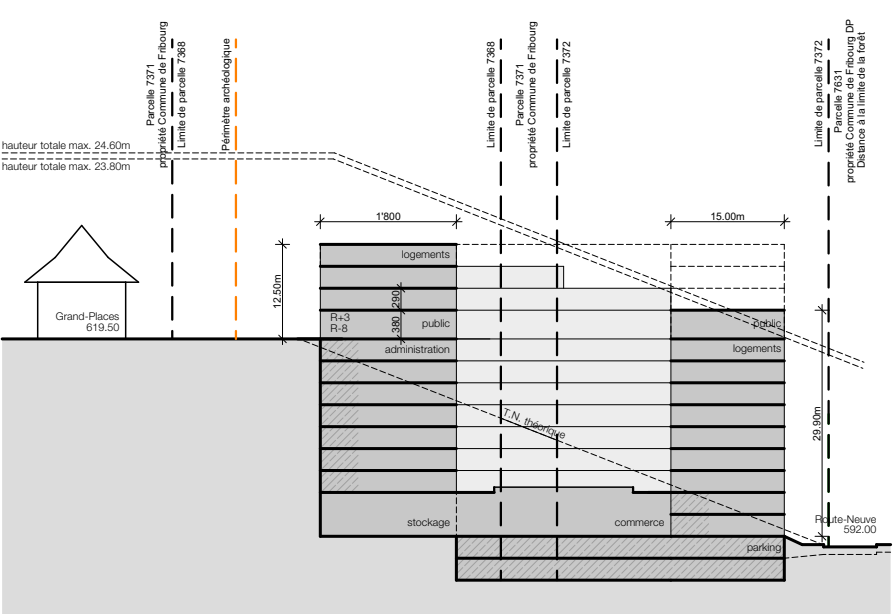
Périmètre archéologique

Distance à la limite de la forêt

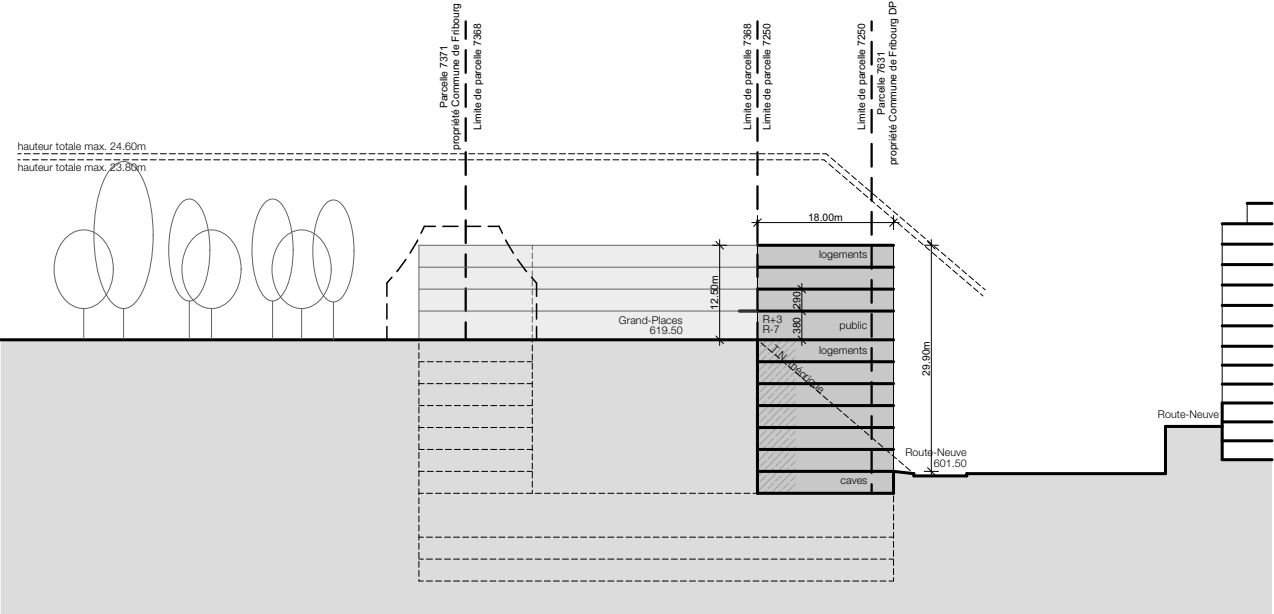
Constructions souterraines



Schéma des masses



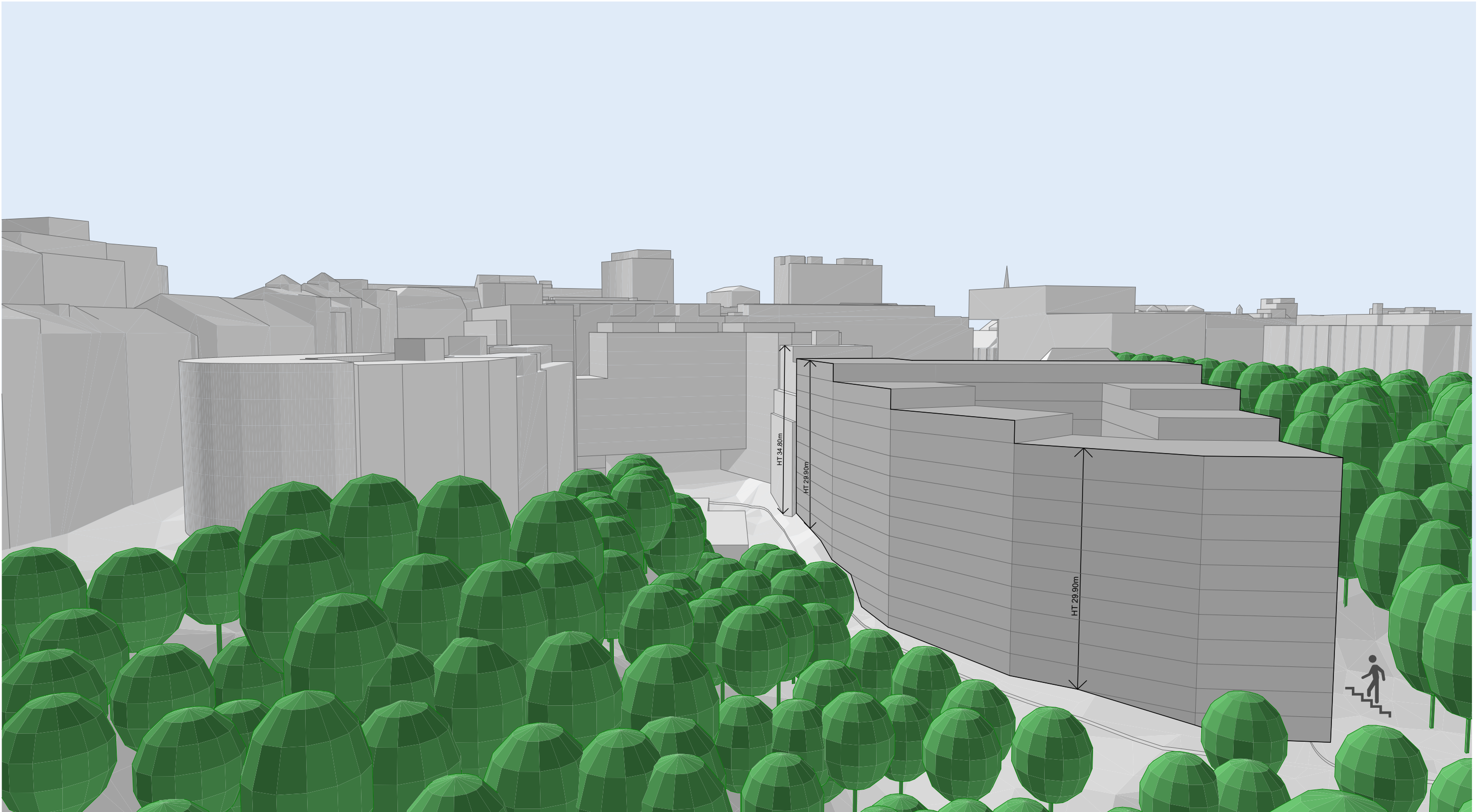
Coupe AA 1:1000



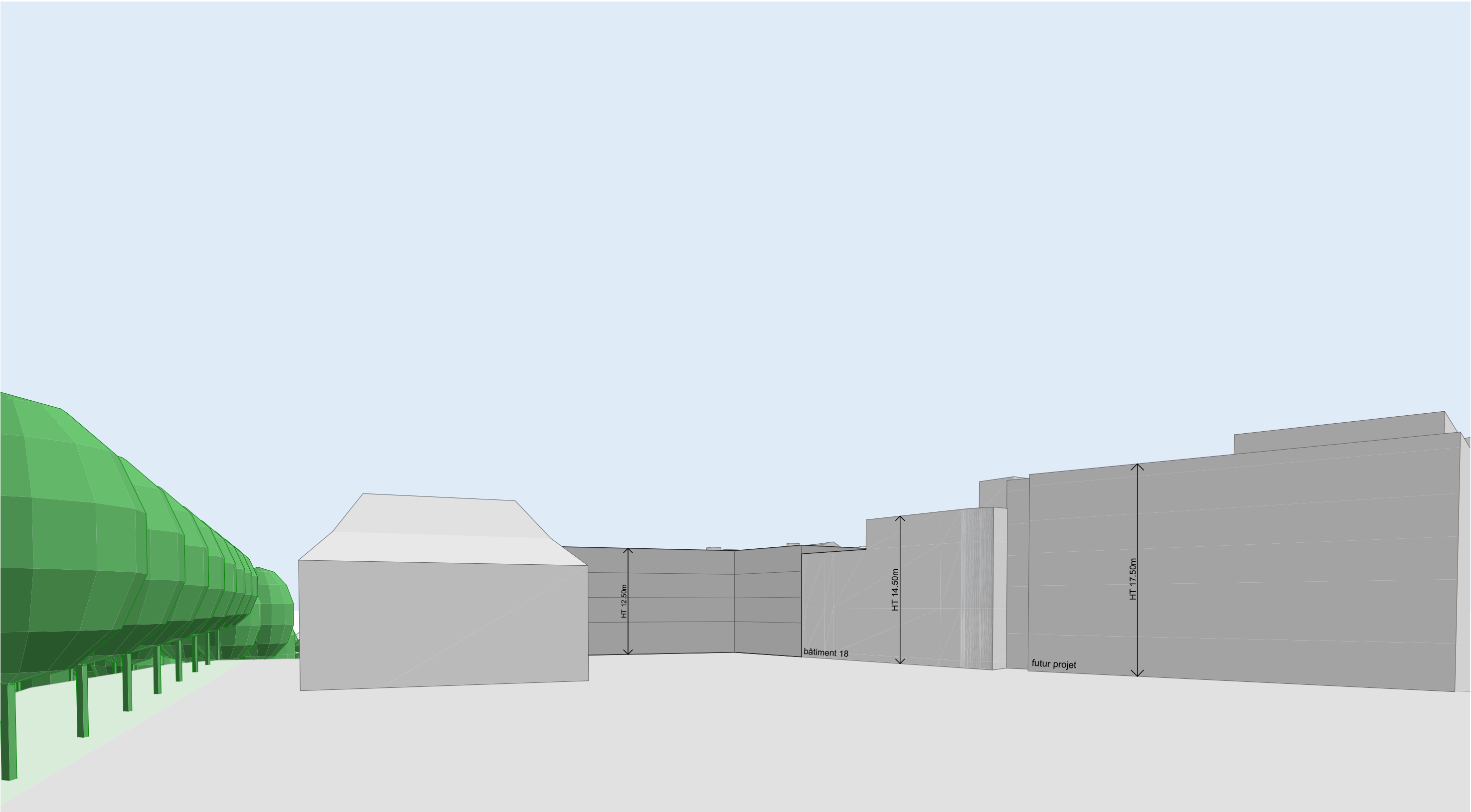
Coupe BB 1:1000



Vue depuis le Monastère de Montorge, quartier de la Neuveville

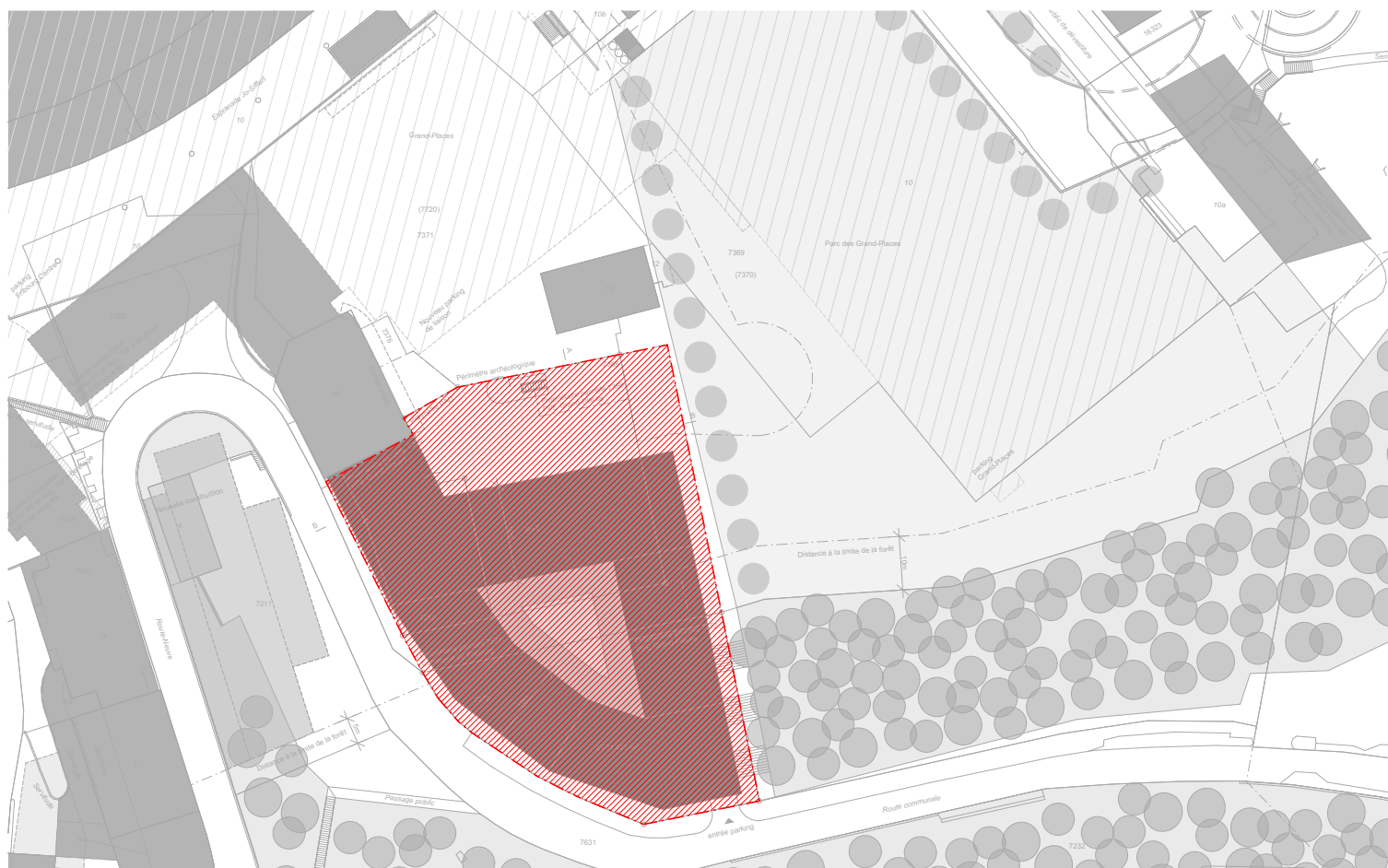


Vue depuis la rue Hans-Fries, quartier de Pérolles



Vue depuis Grand-Places, quartier des Places

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



ACA