

PLAN D'AMÉNAGEMENT – QUARTIER LA PÂLA

UN PARC MAJEUR AU SERVICE DU QUARTIER

DÈS 2012 COMMENCENT LES PREMIÈRES ÉTUDES PRÉLIMINAIRES.
AUJOURD'HUI, UN NOUVEL HORIZON SE DESSINE À L'OUEST DE LA COMMUNE DE BULLE.

Dès 2012 commencent les premières études préliminaires, un nouvel horizon se dessine à l'ouest de la commune de Bulle: La Pâla. Véritable quartier-polarité qui façonne la nouvelle entrée de ville de l'Ouest Bullois, ce secteur de forte mixité d'habitations et d'emplois vient accompagner l'essor démographique et économique de la Ville, tout en respectant l'implantation historique et la nature environnante. Avec jusqu'à 750 logements à terme, son indice de verdure de près de 66% (51'000 m² de surface verte sur 76'700 m²) et ses audacieux bâtiments «Émergences», La Pâla incarne l'urbanisme helvétique d'un XXI^e siècle durable et inclusif.

BULLE, VILLE HEUREUSE D'UNE SUISSE EN MARCHÉ
Bulles s'impose comme l'un des pôles économiques majeurs de l'arc lémanique. Sa situation sur l'axe Vevey-Fribourg, conjuguée à la vitalité de ses zones d'activités, rassemble des entreprises de renom – Liebherr, JPF Construction, Grisoni-Zaugg, UCB – et séduit de prestigieux acteurs. L'implantation de la future manufacture Rolex sur le plateau de Planchy, à quelques centaines de mètres de La Pâla, devrait ainsi créer plus de 2'500 emplois directs d'ici à 2029.



JEAN-BERNARD BUCHS
Administrateur de la société
MBV Quintessence Immobilier SA

«Fribourgeois, je mesure le long chemin parcouru: treize années de réflexion pour préparer ce quartier, deux MEP et des centaines de séances menées main dans la main avec la Ville et le Canton; un résultat que j'espère à la satisfaction de ses futurs habitants.»

QUARTIER DE LA PÂLA: OBJECTIF PLÉNITUDE
Fruit d'un concours urbanistique de haut vol mené à terme en 2019 et remporté par RDR Architectes de Lausanne, le projet s'articule autour de trois secteurs principaux, composés d'îlots mixtes – logements, commerces, infrastructures publiques – et de tours qui délimitent le quartier et protègent des nuisances routières. Ces îlots ont été pensés pour offrir des cœurs ouverts, perméables, favorisant les échanges et la qualité de vie. Le projet se distingue par la variété de ses gabarits: des bâtiments de 2 à 3 étages côtoient des tours baptisées «Émergences» dont la plus imposante culminera à 74 m (R+23), futur repère du quartier. Cette graduation des volumes démontre une densité maîtrisée et assure une intégration harmonieuse dans le paysage. Elle permet d'offrir à tous les habitants des vues imprenables sur le panorama des Préalpes et du Moléson.

UN LIEU DE VIE QUALITATIF POUR LES BULLOIS
Au total, les quartiers des Jardins de La Pâla et La Pâla proposeront jusqu'à 1'100 logements à terme: PPE, locatif, logements meublés pour étudiants ou actifs en mobilité. Les rez-de-chaussée accueilleront des arcades commerciales, des services de proximité et des infrastructures publiques, tandis que la galerie marchande bordant la route de la Pâla animera les espaces publics. La densité globale s'établit à 1,7 (soit 2,47 IBUS). Le projet se distingue également par la prise en compte de l'environnement: près de 80% des surfaces du projet aménagées sont végétalisées, garantissant

la biodiversité et un cadre de vie apaisant. Enfin, les espaces publics piétons, les cheminements doux et les zones de rencontre ont été conçus pour encourager les interactions sociales.

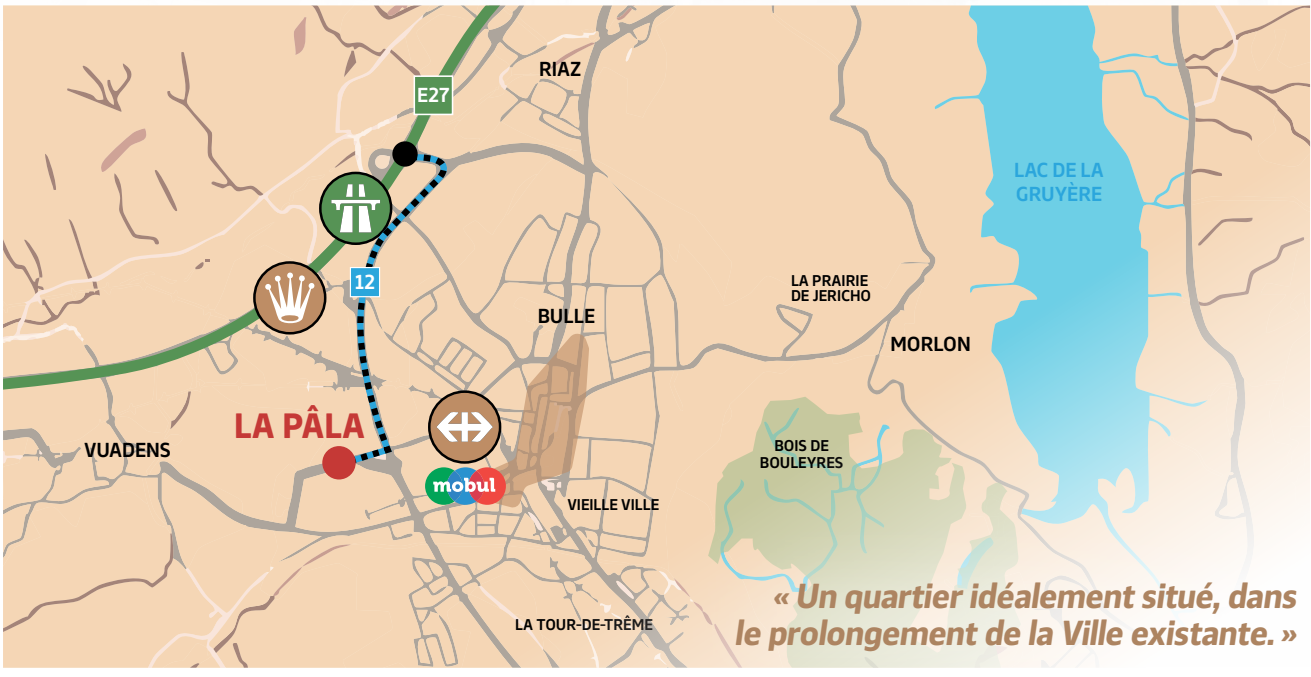
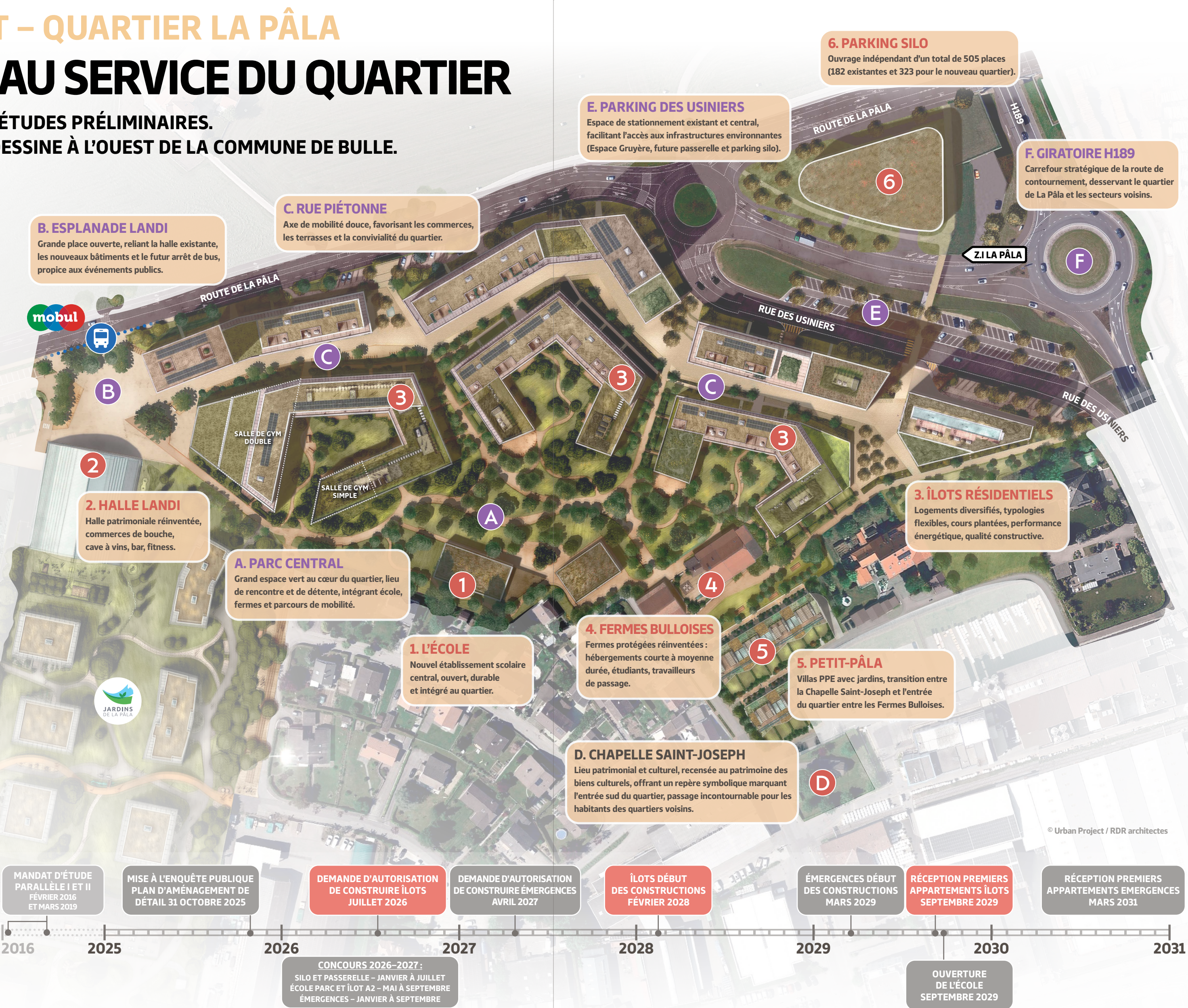
LE PATRIMOINE BÂTI COMME POINT D'ANCRAGE
Bénéficiant d'un accès à l'autoroute A12 et d'un pourtour périphérique moderne directement relié au centre-ville, le nouveau quartier est idéalement situé entre ville et campagne. Le site profite d'une topographie en pente douce et d'une orientation plein sud, offrant une vue dégagée sur les Préalpes et le Moléson. Autrefois structuré autour de la halle d'exposition de 1939, d'exploitations agricoles et d'ateliers artisanaux, le programme conservera deux témoins centenaires de son passé: les fermes de la Pâla, qui seront soigneusement réhabilitées pour accueillir des logements étudiants et une maison de quartier.

UNE VOLUMÉTRIE TOURNÉE VERS LE GRAND PAYSAGE
Le projet d'architecture, de grande qualité, s'insère comme une évidence dans le paysage. Il propose une graduation mesurée des volumes, entre la frange villageoise existante au sud – marquée

par des villas mitoyennes et des espaces verts – et des immeubles d'habitation permettant au nord de répondre aux objectifs définis/demandés de densification, concrétisés par les projets d'agglomération MOBUL.

UN PARC CENTRAL ÉTENDU ET UNE ÉCOLE, SUPPLÉMENTS D'ÂME DE LA PÂLA
Un parc d'environ 21'700 m² constitue le «cœur vert» de l'ensemble, en intégrant les cœurs d'îlots, l'allée des sports et la surface verte de la Chapelle Saint-Joseph; une emprise qui dépasse le périmètre strict du PAD et celui du MEP «école, parc et îlot Landi». Chaque essence d'arbre, chaque tracé ont été pensés pour engendrer un climat bucolique sans artifices. Les cœurs d'îlots et la galerie commerçante prolongent ces espaces verts, assurant la continuité piétonne et la fluidité des circulations. Dans sa partie méridionale, il accueillera l'école de La Pâla, projet qui sera soumis à un MEP piloté entre la Ville et le développeur dès 2026. L'école (≈ 6'200 m²) sera complétée par une salle de sport double et une salle simple intégrée à l'îlot Landi (îlot A2), des espaces polyvalents et des aires de jeux, soit 9'100 m² au total d'équipements publics (école + salles de sport).

5 HECTARES SANS VOITURES
Le projet a su conjuguer certaines contraintes techniques, notamment la présence d'une nappe phréatique à faible profondeur. Pour y répondre, la profondeur des parkings souterrains sera limitée et une partie des besoins en stationnement a été reportée dans →



5 CONCOURS

Le quartier de La Pâla s'appuie sur cinq concours: les deux premiers, menés en mandats d'études parallèles, ont fixé l'image directrice et les espaces publics. Trois restent à lancer: un concours international pour les émergences et leur podium, un concours pour l'école, son parc et ses salles de sports et un pour la passerelle piétons-vélos et le parking silo, le tout au service d'un quartier exemplaire et durable.

700 ARBRES

C'est l'engagement fort du développeur en faveur de la biodiversité: 700 arbres plantés. Ils forment une canopée urbaine, renforcent corridors écologiques, apportent ombre et fraîcheur, améliorent la qualité de l'air, et valorisent durablement le quartier.

22'000 M²

Une surface suffisante pour accueillir commerces de proximité et services, du mini-local à la moyenne surface; de quoi animer une nouvelle rue piétonne avec ses places et, pourquoi pas, voir naître à Bulle des enseignes inédites et des activités nouvelles.

1 ÉCOLE

Tant attendue par les familles des quartiers voisins, la nouvelle école de La Pâla offrira 24 classes, une bibliothèque, une maison de quartier dans une des fermes et un pôle d'accueil extrascolaire au cœur du parc; une salle de sport double et une salle simple seront intégrées à l'îlot Landi, à deux pas.

La raison d'être de ce nouveau quartier:

À Bulle, La Pâla naît d'une collaboration étroite entre la Ville et les propriétaires: quartier mixte, logements, école, salles de gym, parc, passerelle, mobilité douce. Les équipements sont financés par le promoteur au bénéfice de la collectivité, accompagnant la croissance démographique de la ville et le dynamisme de cette belle région dans un esprit pragmatique, responsable et durable. Ce qui est adopté aujourd'hui, c'est le cadre et les objectifs du quartier. Les images montrent une intention, mais le projet final prendra forme à travers les permis de construire après des concours, sur lesquels chacun pourra se prononcer.



un parking silo (hors-sol), limitant ainsi les excavations et préservant la pleine terre*. Ce parking silo, à l'agréable silhouette organique, s'intégrera harmonieusement. Le dimensionnement global du stationnement offrira un ratio de 0,7 place maximum par logement (hors visiteurs) pour l'ensemble du quartier, conforme aux principes de mobilité douce et à la politique de la ville de Bulle. La Pâla anticipe aussi les besoins en mobilité et parkings. Avec un dimensionnement global de l'ordre de

phasé pour s'adapter à la demande du marché et aux contraintes urbaines. Un concours international « Émergences », et un MEP pour l'école, le parc et l'îlot Landi viendront compléter la garantie d'une qualité conceptuelle du programme. Un troisième concours réunira la passerelle piétons-cycles et le parking silo, afin d'assurer une conception intégrée des flux, des accès et de l'insertion paysagère. La Pâla adopte le principe de réversibilité des surfaces : des surfaces d'étages pourront être affectés en



XAVIER JEANNERET

Directeur général, Urban Project, pilote de l'opération

« Dès le début, nous nous sommes passionnés pour ce projet, porteur d'un enjeu architectural et économique majeur pour la Ville de Bulle. Le projet urbain, travaillé en profondeur, aboutit à un cadre programmatique flexible pour les Bullois. Le concours d'architecture international ouvrira des opportunités pour les « Émergences » délimitant le quartier. »

l'150 places de stationnement, en sous-sol (dont un report de 323 places dans le parking silo), la stratégie s'inscrit dans les fourchettes validées par la Ville de Bulle. 3'700 emplacements pour vélos seront à disposition dans les sous-sols, les rez-de-chaussée et le silo. La part modale escomptée, basée sur 40% de modes doux et 18% de transports publics avec un solde pour les véhicules individuels de 42%, révèle une approche équilibrée et résolument tournée vers la durabilité. Avec la mise en place d'un nouvel arrêt de bus, le réseau proposera des départs toutes les 15 minutes, garantissant à terme un maillage efficace avec la gare de Bulle et les grands pôles d'emploi du canton.

LE QUARTIER DE LA PÂLA : L'AVENIR, C'EST AUJOURD'HUI.

Le Plan d'Aménagement de Détail (PAD) a été mis à l'enquête le 31 octobre 2025. Après avoir intégré 202 remarques du canton, dont 100% ont été satisfaites, il ouvrira la voie aux autorisations de construire dès 2026. Le chantier sera

* La pleine terre désigne un sol naturel ou reconstitué en milieu urbain, libre de toute construction en surface et en sous-sol (à l'exception des réseaux techniques), qui permet à l'eau de s'infiltrer librement, à la végétation de croître et à la biodiversité de se développer.

** Îlot de chaleur urbain désigne un phénomène où les villes concentrent et retiennent la chaleur, entraînant des températures plus élevées que les zones rurales voisines. Cela est principalement causé par les surfaces minérales (béton, asphalte) qui absorbent la chaleur, le manque de végétation et les activités humaines. Pour y remédier, des stratégies comme la végétalisation, l'usage de matériaux réfléchissants et la création de zones ombragées sont mises en place.



FLASH SPÉCIAL PETIT-PÂLA

Faisons un zoom sur le secteur dit du Petit-Pâla. Il occupe une position particulière en transition entre le nouveau quartier de La Pâla et le tissu existant au sud et à l'ouest. Le Petit-Pâla se compose ainsi de villas individuelles groupées en deux

ensembles. Leur morphologie en rez + 1 étage s'insère dans le bâti existant à proximité immédiate. En particulier, ces villas se posent comme trait d'union entre deux éléments notables du patrimoine bullois que constituent les Fermes Bulloises et la Chapelle Saint-Joseph.

Le Petit-Pâla accueillera du logement en PPE. Chaque villa est complétée par un jardin privatif au sud. L'ensemble dessine de nouvelles liaisons pour la mobilité douce, liaisons bordées de végétation et de mobilier urbain (chemin de Planchy).



140'000 M²

Un développement ambitieux dédié à l'habitat, aux activités, aux services, aux aménagements d'espaces extérieurs riches et aux équipements publics afin de constituer un cadre de vie agréable, fonctionnel et durable.



COHÉRENCE D'ENSEMBLE ET NAISSANCE DU QUARTIER

La mise à l'enquête publique du Plan d'aménagement de détail (PAD) marque cette première étape qui permet de poursuivre et d'approfondir les discussions avec la Ville et le Canton afin de connecter techniquement les multiples projets du quartier, entre maîtres d'ouvrage concernés. Au cœur du dispositif, le pilote du projet, mandaté par le propriétaire, garantit la cohérence d'ensemble avec une coordination anticipée. Il planifie le calendrier, gère les interfaces, anime les équipes pluridisciplinaires

et formalise les décisions avec la Ville. Sa mission est d'aligner les ambitions urbaines, les qualités d'usage et la faisabilité technique, pour une réalisation conforme aux intentions initiales. Il définit également les livrables nécessaires, suit le triangle coûts-délais-qualité, anticipe et détermine les phasages tout en veillant au respect des règles relatives aux autorisations de construire. Le quartier de La Pâla devrait ainsi commencer à s'animer dès 2029, avec l'accomplissement des premiers bâtiments, l'arrivée d'habitants et d'employés, avec un début de vie sociale.



École : un MEP pour lier 3 objets majeurs

À La Pâla, la future école communale, située au cœur du parc, prévoit 24 salles de classe – 18 primaires et 6 enfantines – complétées par des salles d'activités et d'appui, une bibliothèque, un pôle d'accueil extrascolaire (réfectoire et locaux dédiés), ainsi que des espaces pour les enseignants, l'administration et la conciergerie. La cour d'école, au cœur du parc d'environ 11'000 m² (soit presque 1,5 fois la taille d'un terrain de football), se prolongera vers l'allée des sports et des équipements sportifs, situées à quelques mètres dans l'îlot Landi. Ces équipements sportifs, une salle de sport double et la salle simple (avec vestiaires, locaux de matériel et infirmerie) seront intégrés à l'îlot Landi.

Ils permettront des usages mutualisés et une animation au-delà des heures de classe, à l'image de salles polyvalentes ouverts au public. Afin d'articuler finement l'école, le parc et l'îlot Landi mixte (logements, commerces et équipement public), ceux-ci feront l'objet d'un mandat d'études parallèles. Ce MEP permettra de retenir une solution d'implantation préservant la grandeur du parc, calibrera l'école selon son programme constitué d'espaces d'apprentissage de qualité et d'articuler les salles de sport avec une lisibilité facile par tous les visiteurs du futur quartier – une manière concrète d'accompagner la croissance de Bulle tout en renforçant les services de proximité.

L'intérêt du MEP en quelques mots !



Comme préalable au plan d'affectation spécial, le mandat d'études parallèles (MEP) a été choisi pour une raison simple : lorsqu'une future pièce urbaine peut devenir un nouveau quartier emblématique, il est fortement recommandé de confronter plusieurs idées en même temps, dans un cadre clair et équilibré. Un MEP réunit plusieurs équipes autour d'un même cahier

des charges. Les propositions des équipes sont alors comparées selon des critères d'évaluation, avec le regard d'un jury et le conseil avisé d'experts, jusqu'à retenir une vision commune. Cette méthode, définie par la norme SIA 143, garantit la transparence du processus, avec des critères énoncés à l'avance et des rendus de projet comparables. Concrètement, pour le PAD n°43 « La Pâla », le MEP a servi de laboratoire de développement urbain. Nous avons testé des densités et des formes urbaines, placé l'école au cœur de son parc, vérifié les continuités piétonnes et cyclables, évalué les accès des parkings communs, puis ajusté l'ensemble. À chaque étape, les projets ont été débattus,

leurs forces et leurs limites critiquées, et des recommandations claires ont été formulées pour les projets retenus. Ces conclusions, finalisées dans un unique projet, sont transposées réglementairement dans le Plan d'aménagement de détail pour constituer une base solide pour les futures constructions et pour les concours à venir. De plus, le MEP a permis d'éviter des orientations non souhaitées grâce à des comparaisons en amont et à des choix documentés. Pour ce quartier, le MEP a mis l'usage au centre. Il a aidé à concevoir des espaces publics lisibles, des parcours sûrs, des rez-de-chaussée actifs, une école accessible, et des sous-sols qui fonctionnent au quotidien.