

Maison Beminski, Varis 14
Rénovation avec création de trois appartements,
2017

Maître de l'ouvrage:
Andrzej et Anina Dembinski
Varis 14, 1700 Fribourg

Urbanisme/architecture

Le projet de rénovation de la maison située au Varis 14 à Fribourg est proposé dans l'esprit d'une densification urbaine au centre-ville. Celle-ci est possible principalement par la transformation de sa toiture. L'adossement de la maison contre la falaise jusqu'au niveau de la toiture en fait une sorte de "maison muraille". Cette situation particulière permet de créer un accès extérieur "jardin" uniquement au niveau +3, en contrepoint à l'espace public de la rue au rez-de-chaussée. Un escalier extérieur relie ces deux espaces. L'aménagement de l'espace de la toiture en une zone de vie habitable donne une identité au projet architectural par la possibilité de créer cet accès extérieur privatif. La zone séjour/salle à manger/cuisine est logiquement en relation directe avec ce prolongement extérieur, ce qui justifie une surélévation partielle de la toiture. L'idée de créer un espace de plain-pied par la transformation de la toiture permet non seulement une densification de l'habitat, mais également de créer les conditions d'habitations nécessaires. La rénovation réalisée selon les normes et exigences actuelles en termes de lumière naturelle, de surfaces et hauteurs permet de créer des conditions d'habitabilité, mais également une amélioration significative du bilan thermique de la maison.

Cette rénovation respecte le caractère du lieu par l'emploi de matériaux traditionnels (tuile terre cuite, crépis minéral, cuivre) et de fenêtres historiques avec les standards thermiques et acoustiques actuels.

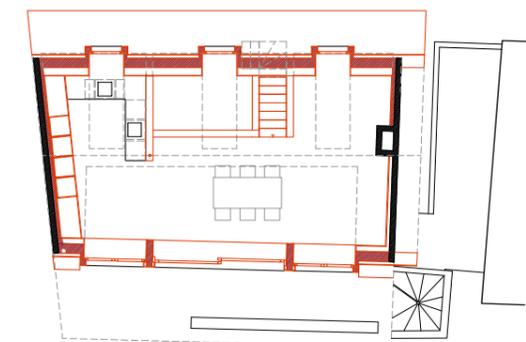
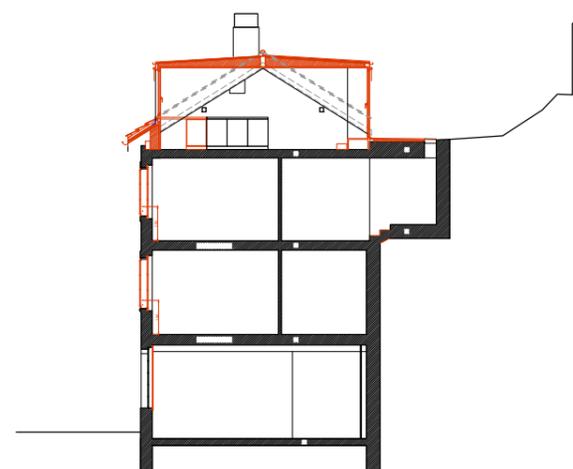
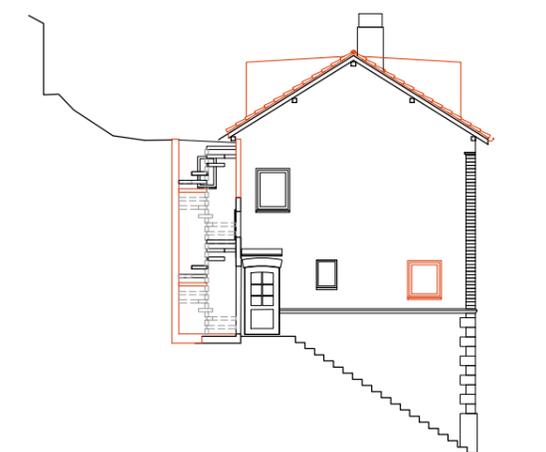
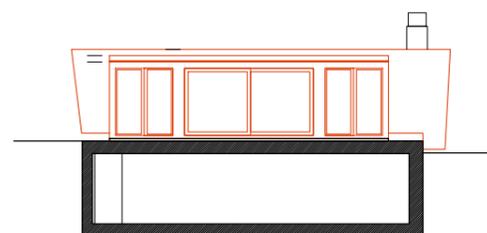
Règlement

L'immeuble est situé en zone protégée. Une dérogation pour la surélévation partielle de la toiture sur la partie arrière de l'immeuble se justifie car la façade concernée n'est pas visible depuis le domaine public, en conséquence, la transformation n'a pas d'effet direct sur le caractère du site protégé.

L'immeuble est non répertorié à l'inventaire du patrimoine culturel. Cet état de fait justifie une relecture architecturale contemporaine de certains éléments pour satisfaire aux conditions actuelles de densité et d'habitation, sans empêcher la valorisation de certains éléments historiques jugés intéressants (fenêtres métalliques au rez-de-chaussée).

Appartements

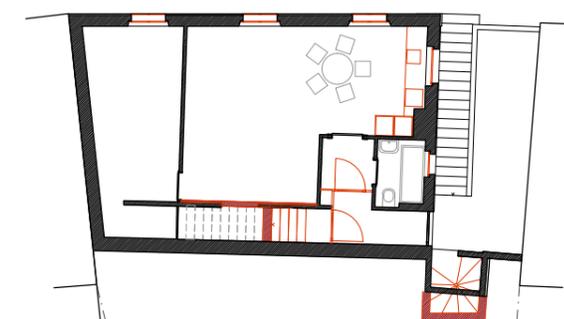
La création de trois unités indépendantes (un atelier-loft existant au rez-de-chaussée, un appartement au niveau +1 et un duplex dans les niveaux supérieurs) permet d'assurer et de garantir la valeur locative de la propriété. La situation au centre-ville, la durabilité de la construction et l'attractivité architecturale apportent une plus-value qualitative.



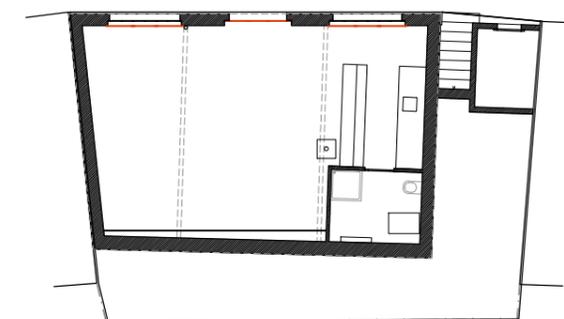
Niveau +3



Niveau +2



Niveau +1



Rez-de-chaussée