

# QUARTIER CHEMIN DU MARAIS

ECHALLENS - VD

## Maître de l'ouvrage

LesCastors SA  
Pour 50 propriétaires

## Architecte

### Entreprise générale

LesCastors SA  
Jean-Daniel Vité  
architecte ETS  
Rue du Lac 33  
1020 Renens

Collaborateur :  
M.-A. Schluchter

### Ingénieurs civils

J.-D. Berset  
Ingénieur civil EPFL  
Route de Cossonay 78  
1008 Prilly

### Géomètre

J.-J. Lehmann  
Avenue du Temple 19 c  
1012 Lausanne

### Coordonnées

Chemin du Marais  
1040 Echallens

**Conception** 1999

**Réalisation** 2000 - 2001



## SITUATION

### Au coeur d'une zone d'extension majeure.

Disposer d'une surface constructible de 10'000 m<sup>2</sup> en plein centre d'un bourg important tel qu'Echallens, constitue une occasion rare de développer une conception moderne de l'habitat, en tenant compte des critères appliqués aujourd'hui en matière d'économie de la construction et d'aménagement du territoire.

Les promoteurs du projet du "Quartier chemin du Marais" n'ont pas manqué d'esprit inventif pour répondre à de telles conditions: à l'intéressante situation des lieux, ils ont su ajouter l'attrait de logements originaux et confortables, accessibles à une couche de la population qui, traditionnellement, renonce à s'engager dans un investissement immobilier.

## PROGRAMME

### Performances de coûts pour des logements spacieux.

Le principe retenu pour la définition d'un programme riche de 50 logements, consiste à répartir les appartements sur quatre niveaux, en duplex superposés. Ceux-ci offrent des surfaces généreuses - de 123 à 136 m<sup>2</sup> - pour lesquelles les intéressés n'ont pas à déboursier plus que le montant du loyer ordinairement demandé à la location d'un logement correspondant.

Un sous-sol permet d'accueillir un peu plus qu'un véhicule par appartement, soit 52 garages individuels au total, tandis que 36 places de parc sont aménagées à l'extérieur, auxquelles s'ajoutent 11 places destinées aux visiteurs.



## Photos

Conception spatiale et structurale, aménagements généraux et de détails s'additionnent pour refléter l'esprit du projet.



Le tout représente un volume SIA global de 30'000 m<sup>3</sup> et une surface brute de plancher de 7'000 m<sup>2</sup>.

Le prix moyen du logement se monte à 375'000.-, soit un coût au m<sup>2</sup> de 2'770.-, représentant une remarquable performance.

## PROJET

**Affirmation du caractère individuel des propriétés.** La mise à exécution d'un programme aux exigences à la fois sévères et précises, a conduit les concepteurs à l'adoption d'une typologie répétitive et à des options constructives dont l'impact sur différents plans est parfaitement mesurée.

Ces conditions ont permis de respecter plus particulièrement la volonté initiale de maintien des coûts bas et d'offrir des surfaces habitables très confortables.

A cet égard, une certaine souplesse d'aménagement est laissée aux acquéreurs, offrant en option la possibilité d'une pièce supplémentaire, gagnée sur l'emprise du séjour. Dans sa conception de base, les logements proposent une partie "jour" au niveau inférieur, avec hall d'entrée, wc-douche, cuisine et séjour. La partie "nuit", à l'étage, accueille trois chambres et une salle de bains,

L'accent est généralement porté sur une conception très individualisée des propriétés, chacune d'entre elle étant notamment équipée d'une chaudière à gaz, ainsi que d'un comptage individuel de l'électricité et de l'eau.

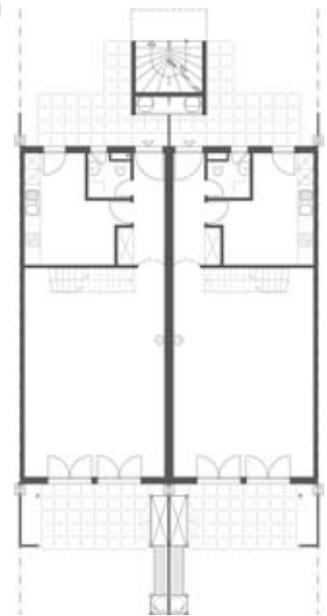
Le caractère très privé de cette organisation, souligné par le terme choisi de "villapart", se retrouve également dans la disposition des terrasses et balcons, lesquels atteignent la confortable dimension de 10 m<sup>2</sup> pour les logements supérieurs, ceux qui occupent le rez-de-chaussée et l'étage bénéficiant, quant à eux, d'un jardin privatif de 80 m<sup>2</sup> au minimum et largement plus, suivant la situation.



Situation



Rez-de-chaussée



La volonté de maintenir les coûts sans déroger à la qualité offerte, se traduit par des systèmes de construction associés à des choix de matériaux qui favorisent un nombre réduit d'interventions sur le chantier. L'adoption de façades en maçonnerie de brique en béton cellulaire, illustre la voie choisie pour satisfaire aux exigences de base.

Enfin, considérant la nécessité de garantir un environnement agréable et bien structuré, un budget proportionnellement important a été attribué à l'organisation et à l'exécution des aménagements extérieurs. Ceux-ci incluent une place publique, une place de jeux et des cheminements pavés et éclairés d'excellente facture.

Les plantations choisies contribuent favorablement à l'image générale du tout.

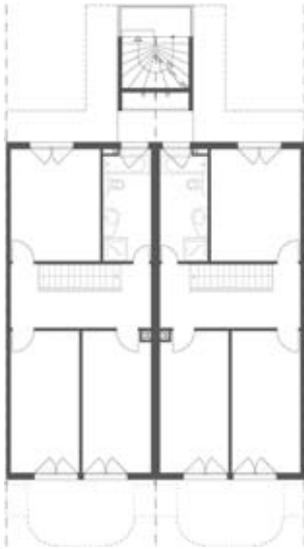


#### Caractéristiques générales

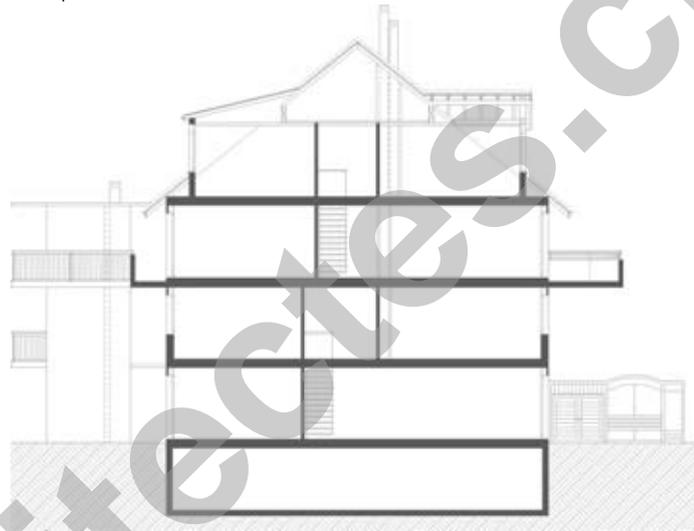
Surface du terrain :	10'000 m <sup>2</sup>
Surface brute de planchers :	7'000 m <sup>2</sup>
Emprise au rez :	1'800 m <sup>2</sup>
Volume SIA :	30'000 m <sup>3</sup>
Coût total :	19'000'000.-
Coût au m <sup>3</sup> SIA (CFC 2):	430.-
Nombre de niveaux:	4
Nombre de niveaux souterrains:	1
Garages :	52
Places de parc extérieures :	36 + 11 visiteurs



Etage



Coupe



Seo

**ENTREPRISES ADJUDICATAIRES ET FOURNISSEURS**

Liste non exhaustive

Maçonnerie - Béton armé	<b>Ernest GABELLA SA</b> 1400 Yverdon-les-Bains
Charpente	<b>INGOLD &amp; Fils SA</b> 1510 Moudon
Eléments préfabriqués	<b>PREBETON SA</b> 1580 Avenches
Façades	<b>RASELLI Façades SA</b> 1024 Ecublens
Ferblanterie	<b>BOCHERENS Claude</b> 1110 Morges
Etanchéité	<b>G. DENTAN SA</b> 1020 Renens
Menuiserie extérieure	<b>FÉLIX Constructions SA</b> 1030 Bussigny-près-Lausanne
Stores lamelles	<b>BAUMANN Hüppe AG</b> 1018 Lausanne
Electricité	<b>CAUDERAY SA Electricité</b> 1004 Lausanne
Chauffage	<b>ECOVAL Jaquet Louis SA</b> 1337 Vallorbe
Sanitaire	<b>F. PIERINI</b> 1040 Echallens
Serrurerie	<b>Jean-Jacques PAHUD &amp; Fils SA</b> 1004 Lausanne
Chapes	<b>CACCIAMANO</b> 1026 Echandens
Fourniture carrelage	<b>IDÉALCÉRAMIQUE SA</b> 1004 Lausanne

Pose carrelage	<b>MICIC</b> 1030 Bussigny
Parquets	<b>ELISOL SA</b> 1004 Lausanne
Plâtrerie - Peinture	Consortium <b>P. SANDOZ SA</b> <b>MASSARD &amp; Fils SA</b> 1446 Baulmes
Cheminées	<b>FISA SA</b> 1868 Collombey
Escalier intérieur	<b>KELLER Treppenbau AG</b> 3322 Schönbühl
Armoires	<b>MATHEY Agencements</b> 1042 Bioley-Orjulaz
Menuiserie intérieure	<b>MAROBAG SA</b> 1029 Villars-Ste-Croix
Cuisines	<b>ITALCUISINE Sàrl</b> 1020 Renens
Portes garages	<b>KERN T. SA</b> 1052 Le Mont-sur-Lausanne
Mobilier jardin	<b>L-CON RB GmbH</b> 8635 Dürnten
Nettoyage	<b>DPN Service SA</b> 1004 Lausanne
Aménagements extérieurs	<b>CHARMOY J.-F. SA</b> 1090 La Croix-sur-Lutry