



# DOMAINE DE LA BERNADAZ

LOGEMENTS EN PPE ET TRANSFORMATION DE MAISON DE MAÎTRE

Lutry / La Conversion - VD

## Maîtres de l'ouvrage

HRS Real Estate SA  
Rue de la Vernie 12  
1023 Crissier

Crausaz Consultant SA  
Rue de Bourg 20  
1003 Lausanne

## Entreprise totale

HRS Real Estate SA  
Rue de la Vernie 12  
1023 Crissier

## Architectes

Mercier & Squalli Architectes SA  
Rue du Port-Franc 17  
1003 Lausanne

## Ingénieurs civils

Petignat & Cordoba  
Ingénieurs-Conseils SA  
Rue de la Paix 11  
1820 Montreux

## Bureaux techniques

Chauffage - Ventilation:  
Monnier SA  
Grand'Rue 4  
1009 Pully

## Sanitaire :

Constantin Georges SA  
Route de Prilly 25  
1023 Crissier

## Electricité:

P. Cupelin SA  
Chemin de la Fauvette 76  
1012 Lausanne

## Géotechnique:

De Cérenville géotechnique SA  
Champs-Courbes 17  
1024 Ecublens

## Géomètre

Pierre Bonjour  
Anciens Moulins 2A  
1009 Pully

## Coordonnées

Route de la Conversion  
308, 310, 312  
1093 La Conversion

Réalisation 2008 - 2010

## CARACTÉRISTIQUES

Surface du terrain :	7'048 m <sup>2</sup>
Surface brute de plancher :	2'474 m <sup>2</sup>
Volume SIA :	12'720 m <sup>3</sup>
Coût total :	10'000'000.-
Coût m <sup>3</sup> SIA (CFC2) :	786.-
Nombre d'appartements :	16
Nombre de niveaux :	4 + s.s.
Abri PC :	35 pl.
Places de parc extérieures :	6
Places de parc intérieures :	19



## HISTORIQUE / SITUATION

**De l'abandon à la valorisation.** Le Domaine de la Bernadaz, autrefois appelé Domaine de la Conversion, appartenait depuis plusieurs générations à la famille du préfet Foscale, personnage local influent du 19<sup>ème</sup> siècle. A l'époque, le domaine couvrait plus de 7'000 m<sup>2</sup> de jardins, prés et parc, et la maison principale comportait 19 pièces. On y cultivait la vigne jusqu'en 1920, date de la construction du Buffet de la Gare sur une parcelle adjacente.

Séparées jusqu'ici par la route de la Bernadaz, les deux parcelles qui composent le domaine de 9'745 m<sup>2</sup> accueillent de part et d'autre de la route les deux bâtiments encore existants, une maison et un rural, construits à l'époque du développement de la ligne ferroviaire Lausanne-Berne. Aujourd'hui, les constructions jouxtent le pont du Flonzel et la nouvelle route du Landar qui constituent une voie d'accès importante à la jonction autoroutière sur l'A9, un peu plus à l'amont.

Longtemps laissé à l'abandon, ce site intéressant mais difficile, a connu diverses tribulations jusqu'à la prise en main d'un projet conduit en collaboration avec le Service des Monuments et Sites de l'Etat. En précisant les critères liés à la protection du patrimoine, le nouveau projet, incluant le déplacement de la route qui passait au milieu du terrain aux frais des

promoteurs, concrétise la solution acceptable trouvée pour satisfaire aux oppositions. En définitive, le projet comprend deux unités d'habitations, l'une étant la maison de Maître rénovée avec quatre appartements et l'autre, une construction nouvelle comprenant douze logements avec garage intérieur de dix-neuf places. L'ensemble permet non seulement de valoriser le site au bénéfice de ses habitants ou utilisateurs, mais aussi d'améliorer la qualité du transit et la sécurité sur la route de la Bernadaz, par ailleurs reprofilée et réaménagée dans sa section inférieure pour susciter une limitation du trafic.

## PROGRAMME / PROJET

**Cohésion entre l'existant et le nouveau.** Le nouvel immeuble se compose de trois volumes en terrasses et prend place dans le prolongement de la maison principale, à l'arrière du site, le long de la voie ferrée. Sa volumétrie concentrée, découpée en niveaux, respecte la topographie existante. Les appartements sont tous orientés au sud-ouest, avec une façade nord peu ouverte, pour composer avec les nuisances dues au trafic ferroviaire, juste à l'amont. Chacun des volumes comporte un rez-de-chaussée et trois étages, deux cages d'escaliers et ascenseurs relient ces niveaux directement avec le sous-sol dans lequel se trouvent les caves et le parking.





Photos: Inséré dans un site magnifique mais devenu difficile à gérer, le projet a pu retrouver vie et qualité, par conduite d'un travail de concertation et d'expertise.



Le bâtiment rénové dispose de quatre niveaux et son sous-sol est relié au nouveau parking. L'ensemble offre 12'721 m<sup>3</sup> dont 2'240 m<sup>3</sup> concernent les quatre appartements aménagés dans la maison originale, à raison d'un logement par niveau. Dans cette partie restaurée, les matériaux et leurs techniques de mise en œuvre - crépis, taille de pierre, charpente - étudiés avec soin, reprennent

les modes de faire traditionnels. En ce qui concerne le nouveau bâtiment, ces options influencent également les choix, en particulier pour les façades qui sont une réinterprétation des habitudes constructives rurales: on y trouve des tuiles de parement et des ferblanteries en zinc-titane, matériaux nobles et durables, rappelant opportunément la tradition.

La plupart des arbres du domaine se trouvaient en mauvais état, en raison du manque d'entretien. L'ensemble de la végétation dans le périmètre est désormais revalorisé grâce aux réaménagements et aux soins apportés à l'existant pour redonner au Domaine ses qualités perdues depuis longtemps.



## entreprises adjudicataires et fournisseurs

liste non exhaustive

<i>Enceintes de fouille</i>	<b>IMPLENIA CONSTRUCTION SA</b> 1026 Echandens	<i>Sanitaire</i>	<b>CONSTANTIN GEORGES SA</b> 1023 Crissier
<i>Terrassements</i>	<b>LMT EXPLOITATION SA</b> 1042 Bioley-Orjulaz	<i>Agencements de cuisine</i>	<b>PIATTI BRUNO SA</b> 1030 Bussigny-près-Lausanne
<i>Echafaudages</i>	<b>ECHAMI LÉMAN SA</b> 1023 Crissier	<i>Ascenseurs et monte-charge</i>	<b>OTIS</b> 1700 Fribourg
<i>Béton et béton armé</i>	Consortium La Bernadaz <b>DENERIAZ SA et WALO BERTSCHINGER SA</b> 1003 Lausanne	<i>Cloisons, revêtements et habillages en plâtrerie</i>	<b>DUCA SA</b> 1033 Cheseaux
<i>Charpente</i>	<b>DE SIEBENTHAL CHARPENTE SA</b> 1070 Puidoux	<i>Éléments métalliques confectionnés</i>	<b>COMET + Co Sàrl</b> 1530 Payerne
<i>Travaux en pierre naturelle et artificielle</i>	<b>ART-TISONS SA</b> 1728 Rossens	<i>Ouvrages métalliques courants</i>	<b>OUVRAGES MÉTALLIQUES SA</b> 1260 Nyon
<i>Fenêtres en bois et métal</i>	<b>PAPAUX SA</b> 1023 Crissier	<i>Portes intérieures en bois</i>	<b>JOUX SA</b> 1008 Prilly
<i>Portes extérieures en métal</i>	<b>STUDER KERN SA</b> 1400 Yverdon-les-Bains	<i>Systèmes de verrouillage</i>	<b>ANDRÉ STALDER SA</b> 1217 Meyrin
<i>Ferblanterie</i>	<b>MARMILLOD SA</b> 1052 Le-Mont-sur-Lausanne	<i>Couches de support composées chapes</i>	<b>QUINQUAILLERIE DU LÉMAN SA</b> 1030 Bussigny-près-Lausanne
<i>Protection contre la foudre</i>	<b>HOFMANN CAPT</b> 1010 Lausanne	<i>Sols sans joints</i>	<b>CACCIAMANO Giovanni</b> 1026 Echandens
<i>Étanchéités souples</i>	<b>BALZAN &amp; IMMER ETANCHEITE SA</b> 1018 Lausanne	<i>Carrelages</i>	<b>BRIHOSOL SA</b> 1618 Châtel-St-Denis
<i>Stores à lamelles</i>	<b>SCHENKER STORES SA</b> 1023 Crissier	<i>Revêtements de sol en bois</i>	<b>TEPAR GmbH</b> 4665 Oftringen
<i>Electricité</i>	<b>P. CUPELIN SA</b> 1010 Lausanne	<i>Nettoyage du bâtiment</i>	<b>CLARITAS Nettoyages Sàrl</b> 1030 Bussigny-près-Lausanne
<i>Chauffage</i>	<b>MONNIER SA</b> 1009 Pully	<i>Aménagements extérieurs</i>	<b>CHARMOY J.-F. SA</b> 1090 La Croix-sur-Lutry