

# QUARTIER RÉSIDENTIEL "À LA JAQUIÈRE"

CPEN CAISSE DE PENSIONS DE L'ÉTAT DE NEUCHÂTEL

EPALINGES - VD

**Maître de l'ouvrage**  
 CPEN Caisse de Pensions  
 De l'Etat de Neuchâtel  
 Rue de Tivoli 22  
 2000 Neuchâtel

**Entreprise totale**  
 Induni & Cie SA  
 Rue des Cèdres 26  
 1950 Sion

**Chef de projet :**  
 François Seydoux  
**Direction des travaux :**  
 Thierry Albini

**Architectes**  
 CCHE Architecture SA  
 Avenue de Tivoli 2  
 1007 Lausanne

**Chef de projet :**  
 Daniel Grosso

**Ingénieurs civils**  
 SD Ingénierie  
 Dénériaz & Pralong Sion SA  
 Rue de Lausanne 15  
 1950 Sion

**Bureaux techniques**  
 Electricité :  
 Mérintat Electricité SA  
 Route du Châtelard 50A  
 1018 Lausanne

**Acoustique :**  
 CSD Ingénieurs Conseils SA  
 Avenue de Pratofori 5  
 1950 Sion

**Géomètre**  
 Lehmann Géomètre SA  
 Avenue du Temple 19C  
 1012 Lausanne

**Coordonnées**  
 La Jaquièrre  
 1066 Epalinges

**Conception** 2002

**Réalisation** 2007 - 2008



## SITUATION - PROGRAMME

**Ensemble résidentiel dans les hauts de Lausanne.** Comptant au total 9'322 m<sup>3</sup> SIA, le projet est constitué de 22 appartements tous destinés à la location. Réalisés pour le compte de la Caisse de Pension de l'Etat de Neuchâtel par l'entreprise générale Induni SA, ces deux groupes d'habitations viennent s'inscrire dans la continuité du plan de quartier de "la Caboletaz - la Jaquièrre", initié à la fin des années 1990.

Accessible depuis la route de Berne, via un passage sous-voie et une bretelle de liaison au plateau supérieur situé à une altitude de 800 m, le quartier surplombe la route cantonale entre Epalinges village et le Chalet-à-Gobet. La topographie marquée offre des dégagements sur la chaîne des Alpes et la ceinture forestière de l'Est Lausannois.

Les bâtiments projetés par le bureau d'architecture CCHE respectent les lignes directrices du plan de quartier dont la volonté était de développer des appartements dans des volumétries de type villas contiguës de moyenne densité, faisant la transition entre la zone villa en amont et les immeubles locatifs situés en aval de la route de Berne.

Le deux groupes de logement composés de trois niveaux avec sous-sols partiels possèdent des typologies distinctes et variées, offrant à la CPEN, une diversité intéressante pour le marché de la location.

## PROJET

**Typologies proche des standards villa.** Le premier groupe d'habitation, organisé par 4 unités mitoyennes, développe 12 appartements généreux allant de 88 m<sup>2</sup> pour les 3 1/2 pièces à 110 m<sup>2</sup> pour les 4 1/2 pièces. Les pièces de jour se veulent ouvertes et lumineuses, conférant aux appartements une ambiance chaleureuse. Les appartements du rez-de-chaussée bénéficient de terrasses et de jardins spacieux, propre à un environnement type villa et très apprécié dans la location. Les appartements des combles sont caractérisés par les pans de toit dessinant des volumes et perspectives intérieurs très riches. L'ensemble des balcons, profonds de 2m50 et de plus de 11 m<sup>2</sup>, offre aux locataires la réelle jouissance de leur environnement extérieur.

Le deuxième groupe d'habitation, est constitué d'appartements type simplex aux rez-de-chaussée et de duplex pour les parties du 1er étage et des combles.



## Photos

*Caractère et aménagements soignés pour une réalisation très appréciée sur le marché de la location*



Ces appartements traversants, se distinguent par leur liaison avec l'environnement extérieur. En effet, la déclivité entre les accès depuis la route et les distances aux logements ont amené les architectes à développer des passerelles de liaison, desservant directement les appartements et conférant aux abords des logements des zones privatives très appréciées.

L'ambiance de ces environnements extérieurs est soulignée par des arborisations individuelles renforçant le caractère privatif des appartements.

Les surfaces des appartements varient de 76 m<sup>2</sup> pour les 3 1/2 pièces à 116 m<sup>2</sup> pour les 4 1/2 pièces avec des balcons de plus de 10 m<sup>2</sup>. Un soin particulier a été apporté à l'enveloppe thermique et aux apports d'énergie renouvelable avec l'utilisation de panneaux solaires thermiques.

Les contraintes de bruit, de par la proximité directe de la route cantonale de Berne, ont poussé les constructeurs à utiliser des solutions d'affaiblissement acoustique au moyen de panneaux absorbants fixés sous les balcons et de parois de séparations réfléchissantes.



#### CARACTÉRISTIQUES

Surface du terrain :	<b>6'515 m<sup>2</sup></b>
Surface brute de planchers :	<b>1'416 + 830 m<sup>2</sup></b>
Emprise au rez :	<b>537 + 435 m<sup>2</sup></b>
Volume SIA :	<b>5'387 + 3'935 m<sup>3</sup></b>
Appartements :	<b>12 + 10</b>
Parking extérieur :	<b>30</b>
intérieur :	<b>17</b>

## ENTREPRISES ADJUDICATAIRES ET FOURNISSEURS

Liste non exhaustive

Echafaudages	<b>ECHAFAUDAGES 2000 JUNCAJ Frères</b> 1860 Aigle	Chapes	<b>COLORCHAPES Sàrl</b> 1904 Vernayaz
Maçonnerie	<b>INDUNI &amp; Cie SA</b> 1260 Nyon	Carrelages - Faïences	<b>FORGIONE Carrelages SA</b> 1024 Ecublens
Charpente bois	<b>Robert &amp; Pascal SALLIN SA</b> 1690 Villaz-St-Pierre	Parquets	<b>L&amp;F Sols SA</b> 1010 Lausanne
Escaliers intérieurs bois	<b>MAURON &amp; Fils SA</b> 1746 Prez-vers-Noréaz	Résine	<b>ELPOL (Valais) SA</b> 1950 Sion
Ferblanterie - Couverture	<b>G. BURGOS Sàrl</b> 1008 Prilly	Plâtrerie - Peinture Isolation périphérique	<b>DUCA SA</b> 1033 Cheseaux-sur-Lausanne
Fenêtres PVC	<b>BALET &amp; ROUX PVC Sàrl</b> 1920 Martigny	Lamage intérieur bois	<b>Hubert GRANDJEAN</b> 1635 La Tour-de-Trême
Stores à lamelles	<b>Stores CHABLAIS SA</b> Claude Giddey & Fils 1860 Aigle	Menuiseries intérieures	<b>NORBA SA</b> 1610 Oron-la-Ville
Chauffage	<b>THERMEX SA</b> 1110 Morges	Cuisines	<b>Bruno PIATTI SA</b> 1030 Bussigny-près-Lausanne
Sanitaire	<b>Stève VERGERES</b> 1950 Sion	Matériaux anti-bruit	<b>SÜSSMANN AG</b> 8105 Regensdorf
Serrurerie	<b>ACTM • Serge PUIPPE</b> 1868 Collombey	Nettoyages	<b>NET-ONE</b> 1029 Villars-Ste-Croix
		Aménagements extérieurs	<b>Guy HANGARTNER</b> 1066 Epalinges