



DOMAINE DE LA BOURDONNETTE

SEPT IMMEUBLES LOCATIFS

LAUSANNE - VD

Maître de l'ouvrage
HIG Immobilien Anlage Stiftung
Löwenstrasse 25
8001 Zürich

Entreprise générale
HRS Hauser Rutishauser Suter SA
Route de Beaumont 6
1700 Fribourg
Chef de projet :
Christophe Huber

Architectes
ABS Atelier für Architektur
und Altbauanierung AG
Vordere Dorfstrasse 16
3073 Gümligen
Collaborateur :
Mirko Gualzata

Architecte paysagiste
Sylvie Visinand
Chemin des Clochetons 31
1004 Lausanne

Ingénieurs civils
RLJ Ingénieurs Conseils SA
Chemin des Vignettes 5
1305 Penthalaz

Bureaux techniques
CVS :
TECSA
Techniques Energétiques
et Consulting SA
Route de la Piscine 10
1950 Sion
Electricité :
Scherler Ingénieurs-Conseils SA
Route du Châtelard 52
1018 Lausanne
Géotechnique :
Karakas & Français SA
Avenue des Boveresses 44
1010 Lausanne

Géomètres
Biner & Nicole SA
Avenue de Longemalle 24
1020 Renens

Coordonnées
Route de Chavannes 56-70
1007 Lausanne

Conception 2003

Réalisation 2005 - 2006

Photos

Gabarits contenus et aménagements paysagers de haute qualité conceptuelle et d'exécution caractérisent la réalisation de cet ensemble, intégré avec soin dans son site d'accueil.



HISTORIQUE - SITUATION

Ancien domaine agricole de la région lausannoise.
Le lieu-dit "domaine de la Bourdonnette", est situé à l'ouest de Lausanne, à la périphérie de la ville, en direction de Morges. Exploité jusqu'à peu par les descendants de la famille Creux, il est situé sur une parcelle en pente de 15'938 m² au bas de laquelle se trouve l'ancienne ferme, sept nouveaux immeubles se développant au Nord et à l'Est de cette vénérable construction.

La parcelle s'ouvre vers le sud par un terrain en pente et fait la transition entre un quartier de blocs locatifs situé au sud et une zone villa, côté nord.

La volumétrie et l'implantation des bâtiments ont été déterminées en fonction de cette topographie, l'étagement des bâtiments suivant le terrain naturel. La construction de ces derniers, entreprise par étape a permis aux premiers locataires d'emménager avant la fin de l'année 2006, alors que les derniers appartements ont été livrés à la fin du mois de mai 2007.

Les sept bâtiments présentent une forme rectangulaire de 16 x 25 m. Leur hauteur, qui se développe sur un rez et quatre niveaux, permet une faible emprise au sol et s'adapte harmonieusement à l'environnement construit.



PROGRAMME

Mise en valeur d'un site chargé d'histoire.

Le programme de l'opération totalise cent huit nouveaux logements destinés à la location, formant une réalisation soigneusement étudiée, qui met en valeur un site chargé d'histoire, également tournée vers les besoins de mobilité de la société moderne, notamment par la proximité de l'autoroute et les bonnes liaisons des transports publics.

La volonté de créer un lieu de vie convivial se retrouve au niveau de l'aménagement des nouveaux immeubles. Outre une conception soignée des appartements qui offrent un bon standard, chaque immeuble dispose d'au moins un local de loisirs que les locataires peuvent utiliser au gré de leurs besoins. Une salle commune de 60 m² est par ailleurs mise à leur disposition au nord de la ferme. Une attention particulière est apportée aux aménagements extérieurs, riches en verdure et en espaces de détente qui contribuent au bien-être des futurs habitants.



PROJET

Des propositions attrayantes. Les immeubles, destinés à la location, comportent un assortiment de 2^{1/2}, 3^{1/2} et 4^{1/2} pièces traversant (nord-sud ou est-ouest, selon les typologies) sur les quatre étages et en attique. Chaque appartement est doté d'un lave-linge avec séchoir, d'une salle de bains avec WC/douche séparés et d'un espace de rangements. La cuisine bien équipée et spacieuse est ouverte sur le séjour. La chambre des parents mesure au minimum 16 m², celles des enfants 12 m², voire davantage. Chaque appartement dispose soit d'un balcon, soit d'une loggia de 10 m² non chauffée qui peut être fermée par des vitrages coulissants. Le chauffage se fait par le sol. Du parquet revêt celui des chambres tandis que du carrelage est posé dans les pièces de jour. Les appartements sont accessibles en chaise roulante.

La structure porteuse des bâtiments est en béton armé avec des murs porteurs et non porteurs en briques de terre cuite.

L'enveloppe comporte une isolation périphérique d'une épaisseur de 14 cm.





Les façades extérieures sont revêtues d'un crépi minéral (granulométrie diamètre 3 mm). Des locaux à usage commun (locaux vélos et poussettes, buanderie, locaux techniques) et privé (caves, locaux de bricolage), de même que des abris de protection civile, occupent le sous-sol et le rez-de-chaussée. Une chaudière à gaz indépendante est installée pour chaque groupe d'immeubles.

Le parking de 93 places situé sous le groupe de cinq immeubles implanté au nord-est de la parcelle est relié à un deuxième parking plus petit (24 places) sous les deux immeubles implantés à l'est de la ferme. La toiture de ces garages souterrains est entièrement recouverte de terre végétale. Cette vaste surface verte se prolonge au sud-ouest par l'aménagement d'un parc se glisse entre l'arborisation existante, et se trouve sillonné par le cheminement piétonnier, et agrémenté de jeux pour enfants. Le jardin existant au nord-ouest de la ferme est laissé à l'état naturel et le petit parc baroque, au sud-ouest, restitué dans son esprit d'origine.



Plan du 3ème étage



Plan de l'attique



CARACTÉRISTIQUES

Surface du terrain	:	16'000m2
Surface brute de plancher	:	14'200 m2
Emprise au rez	:	25'800 m2
Volume SIA	:	52'000 m3
Coût total	:	31'000'000.-
Coût m3 SIA (CFC2)	:	485.-
Nombre d'appartements	:	101
Nombre de niveaux	:	5
Nombre de niveaux souterrains	:	1 + 2 semi enterrés
Abri PC	:	237 pl.
Places de parc extérieures	:	9
Places de parc intérieures	:	117



ENTREPRISES ADJUDICATAIRES ET FOURNISSEURS

Liste non exhaustive

Démolition - Terrassement Canalisations	ORLLATI SA 1042 Bioley-Orjulaz	Ouvrages métalliques courants Serrurerie - Boîtes aux lettres Grilles d'entrée	Massimo ADANI 1023 Crissier
Travaux préparatoires Terrassement	SARER SA 1023 Crissier	Serrurerie façades et toitures	FREITAG HEINZ AG 3210 Kerzers
Parois clouées - Pieux	FORASOL SA 1027 Lonay	Grille pour exutoire	Francisco TRIVINO 1163 Etoy
Echafaudages	ROTH Gerüste AG 4563 Gerlafingen	Système de verrouillage	Marcel BOSSEL 1350 Orbe
Maçonnerie - Béton armé - Pose des éléments préfabriqués en béton	JPF Construction SA 1630 Bulle	Ascenseurs	SCHINDLER Ascenseurs SA 1004 Lausanne
Éléments préfabriqués en béton	MFP Préfabrication SA 2074 Marin-Epagnier	Couches de support composées Chapes - Isolation de sol	ZUCCHET SA 2034 Peseux
Éléments abris PC	LNA Equipements, Helena Desarzens 1880 Bex	Carrelages - Faïences	BK Ceramik Sàrl 1022 Chavannes-près-Remens
Crépissage de façade isolant	VARRIN SA 1008 Prilly	Revêtement de sols en bois	NetOK Parquets SA 1007 Lausanne
Étanchéité souple des toitures plates Étanchéité bitumineuse Étanchement des joints	GENEUX-DANCET SA 1026 Echandens	Plâtrerie - Peinture - Marquage Crépis et enduits intérieurs	Michel RIEDO & Fils SA 1752 Villars-sur-Glâne
Étanchéité spéciale	PERMATON WaterProof Constructing Sàrl 1026 Echandens	Cloisons - Revêtements et habillages en plâtrerie - Doublage en plâtre	LANER SA 1752 Villars-sur-Glâne
Fenêtres PVC - Grilles aux fenêtres	Groupe FAVOROL PAPAUX 1733 Treyvaux	Etendage à linge - Séparations de cave - Armoires murales Rayonnages	KERN STUDER SA 1400 Yverdon-les-Bains
Tablettes de fenêtres Support vélos	SFS Unimarket SA 1530 Payerne	Portes intérieures en bois	RWD SCHLATTER SA 9325 Roggwil
Fermetures extérieures mobiles Protections solaires Stores à lamelles	Color Stores EGGER 1162 St-Prex	Armoires intérieures	ALPINA Bois SA 1217 Meyrin
Stores Bâtiment A	FATI STORES, Fatmir Ukshini 1020 Renens	Menuiseries courante Galerie à rideaux	HKM SA 1700 Fribourg
Electricité	EGG-TELSA SA 1030 Bussigny-près-Lausanne	Marches des attiques	Werner MINDER 1400 Yverdon-les-Bains
Éléments spéciaux d'éclairage naturel - Extraction de fumée Eclairage de secours	ALGITEC, Philippe Burla 1400 Yverdon-les-Bains	Cuisines	Bruno PIATTI SA 1030 Bussigny-près-Lausanne
Revêtement coupe-feu	SCHNEIDER Systemtechnik SA 1052 Le Mont-sur-Lausanne	Éléments vitrés des balcons Main courante	MULTIVERRES SA 1110 Morges
Surveillance	IPS Sécurité, Alain Joye 1007 Lausanne	Ameublement	BROCELIANDE, Christine Bodivit 1095 Lutry
Chauffage	MONNIER SA 1009 Pully	Nettoyage	FN FEDELE Nettoyages Sàrl 1020 Renens
Ventilation	HÄLG & Cie SA 1007 Lausanne	Jardinage - Minéral	J.-F. CHARMOY SA 1090 La Croix-sur-Lutry
Sanitaire	Technologie Sanitaire PERRET SA 1010 Lausanne	Clôture de chantier	SOTRAG SA 1163 Etoy
Portes extérieures en métal Portes de garages	KELLER ZARGEN SA 1040 Echallens	Clôture sur murs	SAGERIME SA 1630 Bulle
Portes intérieures en métal	CMA SA Constructeurs Métalliques Associés 1700 Fribourg	Assèchement du bâtiment	KRÜGER + Cie SA 1072 Forel
		Sciage phonique	J.-C.S. Sciage SA 1616 Attalens