

# IMMEUBLE RÉSIDENTIEL DE 4 LOGEMENTS

## AVENUE ROCHETTAZ 10

OUVRAGE 2TA - 216

2005 - 2006

1009 PULLY - VD

## NOUVELLE CONSTRUCTION

### Architectes

Atelier Gamme Architecture  
D. Caron et B. Suess  
Petit-Chêne 19 / CP 69  
1001 Lausanne  
gammearch@bluewin.ch

### Ingénieurs civils

Küng et Associés SA  
Avenue de Beaulieu 43  
1004 Lausanne

### Ingénieurs sanitaire

BA Consulting SA  
Chemin du Chêne 20  
1020 Renens

### Ingénieurs chauffage-ventilation

Zahn Olivier  
Chemin de Cloalet 4  
1023 Crissier

### Ingénieurs électricité

Perrin & Spaeth SA  
Avenue de Longemalle 7  
1020 Renens

### HISTORIQUE

Située dans un quartier résidentiel à proximité du bourg de Pully, la villa habitée par le maître d'ouvrage nécessitait des travaux de rénovation et d'adaptation impliquant des investissements conséquents. Après avoir examiné, entre 2002 et 2003 plusieurs alternatives de transformation, il a été décidé de démolir le bâtiment existant et de le remplacer par un immeuble moderne et adapté permettant au propriétaire de retrouver un logement conforme à ses besoins et offrant de surcroît 3 logements supplémentaires. Le projet a été développé en 2004 et réalisé entre 2005 et 2006.

### CONCEPT

Attaché au caractère du lieu, le maître d'ouvrage a souhaité que le remplacement de la villa par le nouvel immeuble se fasse de la façon la plus harmonieuse possible. Dans ce sens, la surface potentiellement constructible de la parcelle n'a pas été entièrement exploitée pour conserver un jardin substantiel. Le projet du jardin donne une place importante à l'arborisation aussi bien par le choix de sa localisation que par le choix des essences. L'implantation de l'immeuble est en retrait de la limite de construction établie sur l'avenue Rochettaz au nord. Ceci a permis de conserver d'une

photos: Charles Robert



part le mur en moellon qui délimite la propriété au nord et caractérise le rapport à la rue dans ce secteur et d'autre part de maintenir une cour d'accès entre la rue et l'immeuble. La parcelle bénéficiant d'une légère pente nord-sud, cette situation place également le bâtiment en contrebas de la rue et diminue l'impact de son pignon nord. La forme spécifique de la toiture à quatre pans s'inspire de quelques bâtiments anciens visibles dans le quartier et offre un espace habitable plus fonctionnel dans les combles et surcombles.

### PROGRAMME

Composé de 4 niveaux habitables et d'un sous-sol, le bâtiment offre un appartement par niveau. Le dernier niveau situé sous la toiture est constitué d'un comble et d'un surcomble ouvert sur le niveau inférieur. L'appartement du rez bénéficie d'un jardin terrasse dominant légèrement le jardin principal de la propriété. Chaque appartement est clairement divisé en un secteur jour regroupant l'entrée, la cuisine, la salle à manger et le séjour et un secteur nuit regroupant les chambres (3 ou 4 selon les appartements) et les locaux sanitaires (salle de bain, salle de douche, w.c). La buanderie est intégrée dans les locaux sanitaires de chaque appartement. Outre les locaux techniques d'usage, le sous-sol propose une cave par appartement et un garage de 6 places accessible par une rampe longeant l'ouest du terrain. Les possibilités de stationnement sur la parcelle sont complétées par 4 places de parc extérieures situées au nord, dans la cour d'entrée. L'accès à l'immeuble se fait de plain pied. Une cage d'escalier ouverte à l'ouest et un ascenseur assure la circulation verticale dans le bâtiment.



PLAN ETAGE TYPE



A l'exception du w.c. central de chaque appartement, tous les locaux du sous-sol au surcomble bénéficient d'ouverture sur l'extérieur permettant une ventilation et un éclairage naturel.

Au nord-ouest, du premier étage aux combles, le plan permet si nécessaire d'isoler une chambre et un sanitaire et de créer un studio indépendant accessible depuis le palier d'étage. Chaque séjour s'ouvre sur un balcon large et profond séparé de l'espace intérieur par une paroi vitrée en 4 parties entièrement pliables.

#### Mesures particulières

La question énergétique a fait l'objet d'une attention toute particulière dans le développement et la réalisation du projet. Les besoins de chaleur pour le chauffage de l'immeuble sont de 40% inférieurs aux exigences légales. Le bâtiment est compact avec un rapport volume / surface périphérique très favorable. Les murs en maçonnerie sont doublés d'une isolation périphérique d'une épaisseur de 20cm. La toiture réalisée en béton et recouverte d'une isolation de 18cm. Les façades sont abondamment vitrées au sud et faiblement au nord pour tirer le meilleur parti de l'apport solaire passif. Le chauffage central est alimenté au gaz. La distribution de chaleur par radiateurs, à basse température et avec vannes thermostatiques, offre une rapidité de réaction et une précision

de réglage inégalable avec du chauffage par le sol. Une installation solaire performante fournit plus de 50% de l'énergie annuelle nécessaire pour le chauffage de l'eau sanitaire. Les 11 m<sup>2</sup> de panneaux solaires nécessaires s'intègrent simplement au pied de la façade sud du garage. Les installations électriques sont rationnelles. Dans les appartements, chaque pièce (à l'exception de la cuisine et des sanitaires) possède une prise de type BKS permettant de brancher un téléphone, une télévision, un ordinateur ou les trois à la fois. Un réseau interne peut être ainsi également facilement établi. Chaque appartement bénéficie d'un comptage séparé pour l'eau chaude et froide, le chauffage et l'électricité.

#### Les défis

Les travaux de démolition de l'ancienne villa ont débuté en mars 2005. La dalle de toiture a été terminée six mois après le démarrage du chantier. L'enveloppe du bâtiment (vitrage, couverture, isolation périphérique) a été achevée début décembre 2005. Après quatorze mois de travaux, en mai 2006, les propriétaires des appartements ont pu prendre possession de leur nouveau logement.

#### CARACTÉRISTIQUES

Surface brute utile de plancher: .....835 m<sup>2</sup>  
Prix m<sup>2</sup> SIA (CFC 2): .....Fr. 650.- / m<sup>2</sup> (hors taxe)



#### DÉMOLITION ET TERRASSEMENT

Entreprise Michel Raymond  
Pré-Liaudet 2  
1897 LE BOUVERET  
Tél. 024 463 11 50  
info@michelsa.ch

#### MAÇONNERIE - BÉTON ARMÉ

CF Constructions SA  
Ch. de la Plaisante 24  
1012 LAUSANNE  
Tél. 021 601 67 83  
cfconstructions@bluewin.ch

#### INSTALLATION ÉLECTRICITÉ

Badoud Électricité et Télécom  
Av. des Roses 4  
1009 PULLY  
Tél. 021 729 93 93  
je.badoud@bluewin.ch

#### REVÊTEMENTS FAÇADES

Di Gregorio Domenico  
Ch. du Parc 6  
1024 ECUBLENS  
Tél. 021 691 70 74  
d\_digregorio@hotmail.com

#### MENUISERIE

Francis Gabriel SA  
Rte du Pré au Comte 2  
1844 VILLENEUVE  
Tél. 021 960 12 90  
francis.gabriel@bluewin.ch

#### SERRURERIE

Lorenzo Guarnaccia  
Ch. des Iles  
1860 AIGLE  
Tél. 024 466 44 70  
aglg@freesurf.ch

#### POSE CARRELAGE

Gecaro SA  
Z.I. les Ducats  
1350 ORBE  
Tél. 024 441 30 01  
contact@gecaro.com

#### CUISINES ET BAINS

Fust SA  
Ch. du Marais 8  
1032 ROMANEL-SUR-LAUSANNE  
Tél. 021 643 09 90  
s61@fust.ch

#### CUISINES ET BAINS

Cuisinissima  
Rte de Vevey 29  
1009 PULLY  
Tél. 021 791 62 80  
info@cuisinissima.ch

#### AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

J.N. Jardins Naturels Chavornay SA  
Le Grand-Pâquier  
1373 CHAVORNAY  
Tél. 024 441 41 41  
Fax 024 441 51 51