

**INDUNI**

ENTREPRISE GÉNÉRALE

# RÉSIDENCE MICHELANGE

PPE DE 6 LOGEMENTS

Luins - VD

**Maître de l'ouvrage**Madame et Monsieur  
Kirsten et Christian Danz**Entreprise générale**Induni & Cie SA  
Av. des Grandes-Communes 6  
1213 Petit-Lancy**Architecte**RS Création SA  
Roger Schöpfer  
CP 39  
1951 Sion**Architectes d'intérieurs**Arttesa AG  
Christoph Erb  
Wassenwergerkasse 20  
3011 BernTeo Jakob  
Place de l'Octroi 8/10  
1227 Carouge**Architecte paysagiste**Gartenkultur GmbH  
Garbenweg 9  
3027 Bern**Ingénieurs civils**Schaeffer-Bartolini SA  
Rue du Léopard 1  
1227 Carouge**Bureaux techniques**CVS:  
Matter+Amman AG  
Weissensteinstrasse 80  
3007 BernElectricité:  
Domotech Systems  
Rue des Iles 20  
1950 SionAcousticien:  
bS - Bruno Schroeter  
Route de l'Ecosse 25  
1907 SaxonGéotechnicien:  
Karakas et Français SA  
Chemin des Poteaux 10  
1213 Petit-Lancy**Géomètre**Belotti Daniel  
Géomètre officiel  
Rue du temple 7C  
1180 Nyon**Coordonnées**Rue de l'Eglise  
1184 Luins

Conception 2010

Réalisation 2011 - 2013

**Photos**La mixité de la pierre naturelle et du  
crépi a permis de casser la hauteur  
du front bâti.

## HISTORIQUE / SITUATION

Sur la route de Compostelle. Situé au cœur de la Côte, le village de Luins est entouré de vignes et s'ouvre sur le lac Léman. A mi-chemin entre Rolle et Nyon, le village bénéficie d'une situation idéale non loin de pôles urbains, mais préservé de toute nuisance. L'immeuble, à caractère villageois, propose six logements destinés à la vente en PPE sur les hauts du village, non loin de la chapelle, halte des pèlerins sur l'itinéraire menant à Saint-Jacques de Compostelle. L'habitation se trouve sur un terrain à forte déclivité à flanc de coteau sur une ancienne parcelle de vigne et bénéficie d'une vue dégagée sur les Alpes et le Lac Léman.

Il s'agit d'un des derniers terrains constructibles de Luins. Les autorités luinoises se montrent très sensibles à la maîtrise de l'extension, eu égard à la vocation originelle du village.

## PROGRAMME

Un caractère villageois. L'intention du maître de l'ouvrage a été de construire un petit immeuble avec d'un côté son logement privé et de l'autre côté de proposer plusieurs appartements destinés à la vente en PPE. Le tout se retrouvant sous une même succession de



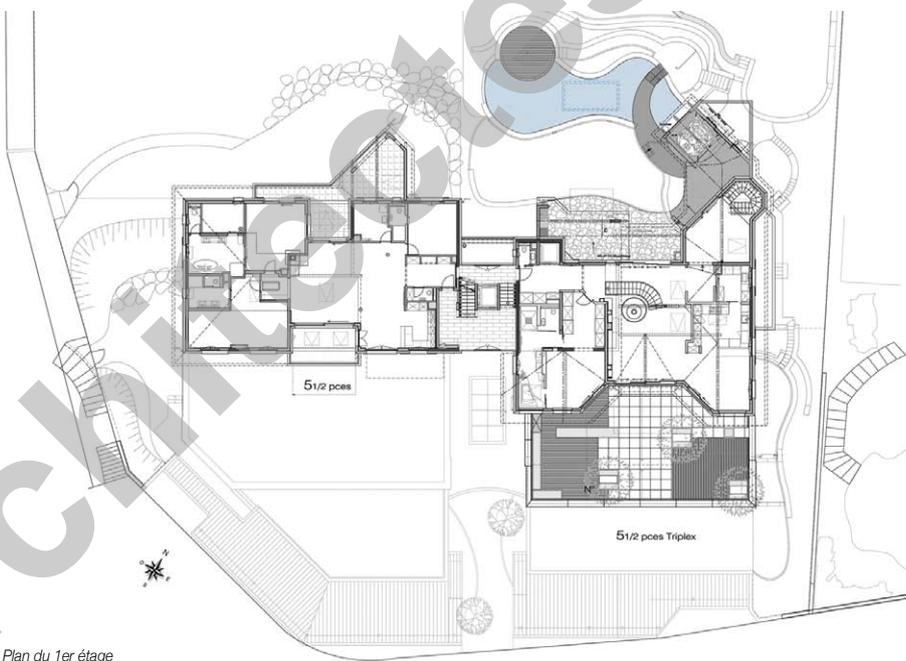
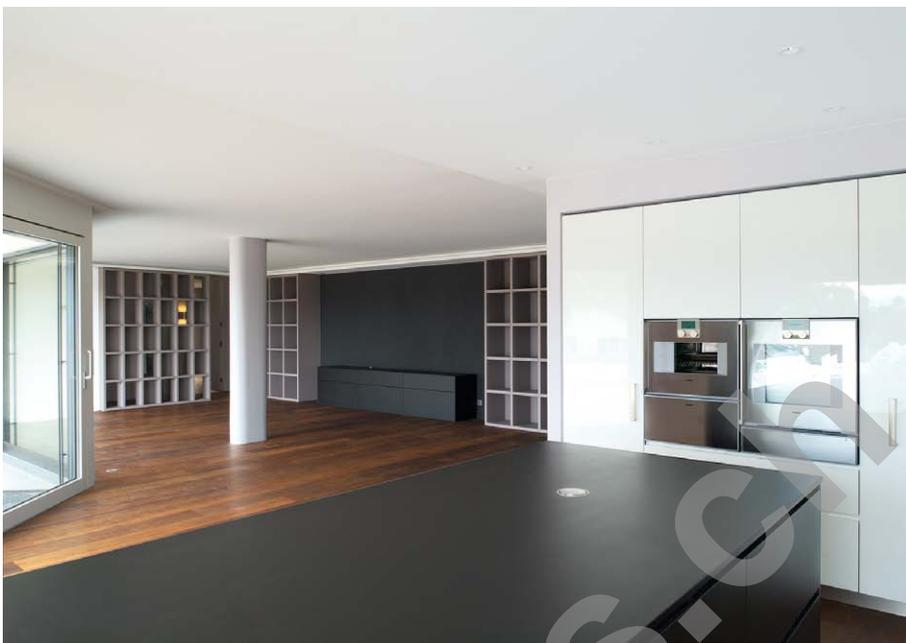
toits et une entrée commune. Par contre, le parking souterrain est séparé, avec une entrée privée pour le propriétaire et une deuxième entrée pour les résidents de la PPE. Pour respecter le caractère villageois de Luins, les toitures ont été recouvertes de tuiles vaudoises plates comme pour le reste du village. Sur certaines parties des façades, un mur de parement en pierre naturelle rappelle les murs de vignes du paysage alentour. Certaines fenêtres sont équipées de volets de parements toujours dans un souci de maintenir le caractère villageois.

## PROJET

**Générosité à tous les niveaux.** Un des principaux mots d'ordre dans ce projet a été la générosité à tous les niveaux. Cela commence par le parking souterrain dont les places de parc font 6 mètres de longueur par 3 mètres de large. Au niveau des parties communes, les espaces sont également conséquents. Grâce aux différences de hauteur, apportée par la déclivité de terrain, chaque appartement peut jouir de son propre palier de 20 m<sup>2</sup> qui grâce à la présence d'une grande baie vitrée bénéficie d'un éclairage naturel.

Les appartements ont tous de grandes surfaces d'environ 250 à 300 m<sup>2</sup> bénéficiant de larges baies vitrées pour un apport de lumière maximum. Les logements du rez inférieur et du rez supérieur possèdent de généreuses terrasses de 100 à 150 m<sup>2</sup>, tandis que les appartements du 1er étage et des combles jouissent de balcons. Chaque appartement est également doté de deux caves, dont une cave sèche et une cave à vin, et sa propre buanderie. L'aménagement intérieur a été réalisé au gré des propriétaires, pour la plupart sur les conseils d'un décorateur d'intérieur.

La construction bénéficie également de tous les avantages liés au label Minergie, mais sans être officiellement labellisée. Les panneaux solaires n'ont pas été nécessaires car le système de chauffage s'est arrêté sur une chaudière à pellets. Le bâtiment est équipé d'une sous-station avec deux groupes de chauffe muni d'un compteur de chaleur. Dans les appartements, le chauffage se fait à basse température par le sol. Les fenêtres possèdent un double vitrage et le traitement de l'air se fait individuellement par un système de ventilation à double flux.



Plan du 1er étage





Coupes

La charpente est techniquement complexe. Il s'agit d'une charpente double avec des chevrons de parement en-dessous de la charpente porteuse, qui de ce fait, est cachée dans les caissons d'isolation. Cette manière de faire donne à la charpente un aspect visuel beaucoup plus léger.

Un des défis majeurs du projet était de maîtriser la forte déclivité du terrain présente sur trois fronts. Pour ne pas se retrouver avec un mur de 4 à 5 mètres de haut depuis la route jusqu'aux premiers appartements, l'architecte a imaginé des places de parc extérieures devant la façade, mais couvertes par des avant-toits dont les tuiles sont identiques à celles de l'habitation. Le choix d'utiliser deux matériaux différents pour les façades, de la pierre naturelle et du crépi, a également permis de casser la hauteur du front bâti.





La présence d'eau de source en profondeur a été repérée ce qui rendait les terrains glissants. Pour stabiliser ces éléments, une paroi ancrée de 8 mètres de haut a été réalisée afin de tenir le terrain.

Quant aux aménagements extérieurs, ils sont un doux mélange entre gazon, pierres et petits arbustes pour les terrasses. Le maître de l'ouvrage a lui opté pour un mixte entre bois, pierres et verdure et même un biotope.

#### Photos

Couverture en tuile vaudoise, décrochement des toitures et hauteur limitée, la résidence respecte le caractère villageois de Luins.



#### CARACTÉRISTIQUES

Surface totale du terrain :	3'019 m <sup>2</sup>
Surface brute de planchers :	1'500 m <sup>2</sup>
Volume SIA 116 :	9'910 m <sup>3</sup>
Nombre d'appartements :	6
Places de parc intérieures :	18
Places de parc extérieures couvertes :	12

## entreprises adjudicataires et fournisseurs

liste non exhaustive

*Terrassement - Génie civil*  
INDUNI & Cie SA  
1213 Petit-Lancy

*Gros Œuvre - Béton-armé*  
INDUNI & Cie SA  
1260 Nyon

*Echafaudages*  
INDUNI & Cie SA  
1213 Petit-Lancy

*Charpente*  
ULDRY SA  
1292 Chambésy

*Pierres naturelles*  
GRANIMARBRE SA  
1242 Satigny

*Menuiseries aluminium*  
PANORAMA Profil Line SA  
1315 La Sarraz

*Menuiseries Bois-aluminium*  
GUTKNECHT SA  
1470 Estavayer-le-Lac

*Portes de garage*  
POGAR SA  
1260 Nyon

*Couverture*  
D. SCHULTHESS SA  
1228 Plan-les-Ouates

*Étanchéité, Revêtement de terrasses*  
GENEUX-DANCET SA  
1217 Meyrin

*Isolations Spéciales*  
ISOTECH Genève SA  
1212 Grand-Lancy

*Isolation façades et crépis*  
G. D'AVERSA Sàrl  
1228 Plan-les-Ouates

*Volets*  
SCHALLER et Fils SA  
1276 Gingins

*Stores à lamelles et toiles*  
WAREMA Schweiz GmbH  
6014 Lucerne

*Installations électriques*  
EL TOP SA  
1203 Genève

*Installations de chauffage*  
SP ENERGIES  
1233 Bernex

*Ventilation*  
CT CLIMATECHNIC SA  
1217 Meyrin

*Installations sanitaires*  
G. CONSTANTIN SA  
1228 Plan-les-Ouates

*Cuisines*  
CUISINE ART SA  
1023 Crissier

*Ascenseur*  
OTIS SA  
1052 Le Mont-sur-Lausanne

*Plâtrerie-Peinture*  
DITECO SA  
1217 MEYRIN

*Peinture*  
PELOSI SA  
1227 Carouge

*Serrurerie*  
CM ISELÉ SA  
1180 Rolle

*Menuiserie*  
JAQUIER A.  
1196 Gland

**INDUNI & Cie SA**  
1213 Petit-Lancy

*Portes intérieures en bois*  
NORBA SA  
1227 Les Acacias

*Système de verrouillage*  
SFS UNIMARKET SA  
1530 Payerne

*Chapes*  
BALZAN & IMMER SA  
1033 Cheseaux-sur-Lausanne

*Carrelages et faïences*  
BAGATTINI SA  
1201 Genève

*Parquets*  
HKM SA  
1023 Crissier

*Fumisterie*  
APOTHÉLOZ Dominique  
1213 Onex

*Nettoyage de fin de chantier*  
PM CASTORS  
1214 Vernier

*Aménagements extérieurs (partie Est)*  
INDUNI & Cie SA  
en collaboration avec:  
GARTENKULTUR GmbH  
3027 Bern

*Aménagements extérieurs (partie Ouest)*  
BOCCARD PARCS ET JARDINS SA  
1236 Cartigny

*Arrosage automatique*  
AQUA-Z  
1258 Perly