



# 791.10 BERNADAZ II

## LUTRY / LA CONVERSION – VD

### MAÎTRE D'OUVRAGE

Sustainable Real Estate  
Investments SICAV  
c/o Sustainable Real Estate AG  
Europaallee 41  
8004 Zürich

### REPRÉSENTANT DU MAÎTRE D'OUVRAGE

Edmond de Rothschild Reim SA  
Rue du Rhône 30  
1204 Genève

### ENTREPRISE TOTALE

HRS Real Estate SA  
Rue du Centre 172  
1025 St-Sulpice

### ARCHITECTES

Architram architecture  
et urbanisme SA  
Avenue de la Piscine 26  
1020 Renens

### INGÉNIEURS CIVILS

CFA Ingénieurs Conseils SA  
Rue du Châtelard 15  
1530 Payerne

### BUREAUX TECHNIQUES

CVS  
I.T. - Idéales Technologies SA  
Fin-de-Praz 22  
2024 St-Aubin-Sauges

### ÉLECTRICITÉ

PAB Sàrl Gestion des  
techniques du bâtiment  
Route des Glânes 29  
1680 Berlens

### GÉOTECHNIQUE

Karakas et Français SA  
Avenue des Boveresses 44  
1010 Lausanne

### INGÉNIEURS SÉCURITÉ FEU

FSE Fire Safety & Engineering SA  
Rue Industrielle 20  
1820 Montreux

### INGÉNIEURS TRAFFIC

Christe & Gyax Ingénieurs  
Conseils SA  
Rue du Lac 6  
1401 Yverdon-les-Bains

### ARCHITECTES PAYSAGISTES

Forster-Paysage Sàrl  
Avenue du Galicien 6  
1008 Prilly

### GÉOMÈTRE

Pierre Bonjour,  
Ingénieur EPFL-SIA  
Chemin des Anciens-Moulins 2  
1009 Pully

### COORDONNÉES

Route de la Conversion 314  
1093 La Conversion

Conception 2018 – 2019  
Réalisation 2020 – 2021

Édité en Suisse



## BÂTIMENT COMMERCIAL

**HISTORIQUE/SITUATION** > Sur une parcelle de 2'898 mètres carrés, située le long de la route cantonale qui mène de l'autoroute au cœur de Lutry dans le canton de Vaud, un nouveau bâtiment réparti sur deux niveaux et un parking souterrain a vu le jour dans une zone artisanale. Sur cette parcelle se dressait un ancien site rural, en très mauvais état, qui n'a pas pu être conservé. Le terrain voisin possède un bâtiment inscrit à l'inventaire cantonal des monuments historiques, mais non classé. Il a, néanmoins, obtenu la note 2 lors du recensement architectural de la Commune de Lutry en 1982. D'importance régionale, l'ensemble doit donc être conservé dans sa forme et sa substance et d'éventuelles modifications ne doivent pas altérer son caractère. En tenant compte de ces contraintes, le nouveau bâtiment par son volume et sa matérialisation présente une intégration adéquate au site.

Bâtiment unique, réparti sur deux niveaux hors sol et voué à des activités commerciales, il occupe le deux-tiers Sud-Ouest de la parcelle. Il propose une façade à nombreuses facettes, revêtues de bois à couvre-joints saillants. Son implantation offre du dégagement à la maison de maître, tandis que le bois évoque l'ancien rural. Les aménagements extérieurs complètent la conception de l'ensemble, toujours dans la même démarche d'intégration du voisinage, avec des pergolas végétalisées pour les places de parc, de l'arborisation spécifique et des éclairages diurnes adéquats.

**PROGRAMME** > La parcelle était propriété d'HRS. Celle-ci a été vendue au Maître d'Ouvrage en même temps que le projet. L'arrivée d'un magasin de détail comme locataire a fortement orienté la répartition locative à l'intérieur du bâtiment. Le sous-sol est dédié principalement au parking

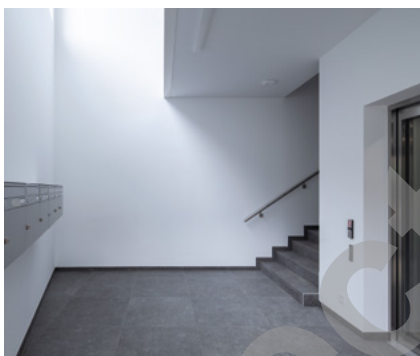


souterrain de 16 places, quatre locaux de dépôts, les locaux techniques de l'immeuble et de l'enseigne commerciale. Le parking est desservi par deux cages d'escaliers. Le rez-de-chaussée est réservé au secteur commercial, organisé en deux zones. La zone de service, dépôts et quai de livraison. Cette partie est fermée, type garage. La deuxième zone est l'espace de vente d'une surface de 600 m<sup>2</sup>, accessible directement depuis le parking clients extérieur de 25 places. Un hall d'accueil indépendant adjacent à l'entrée du commerce est alloué aux locataires situés à l'étage. L'étage s'organise en cinq surfaces, modulables selon preneurs, et est desservi par un couloir commun depuis les deux cages d'escaliers. La cage principale relie les différents niveaux grâce à un ascenseur vitré offrant une vue sur l'extérieur depuis la cabine. La toiture végétalisée du bâtiment a fait l'objet d'un grand soin esthétique et acoustique, traitée comme une cinquième façade en relation à la route du Landar toute proche.

### CONCEPT ÉNERGÉTIQUE/ENVIRONNEMENT

> Le bâtiment est labélisé Minergie® et jouit également d'une ventilation double flux. Les vitrages et isolations répondent aux normes Minergie®. Des panneaux photovoltaïques ont été installés en toiture et la pompe à chaleur est réversible. Les bureaux à l'étage possèdent des plafonds rayonnants fonctionnant aussi bien pour chauffer les espaces en hiver que pour les rafraîchir en été. Les aménagements extérieurs et le choix des essences végétales ont été développés en concertation avec le voisinage avant l'octroi de l'autorisation de construire et validés par le Maître d'Ouvrage, les riverains et la Commune. Des pergolas recouvertes de jasmins étoilés ont été installés sur les trois-quarts des places de parc réservées à la clientèle du magasin.

**RÉALISATION** > La structure du bâtiment est en béton armé avec une grande portée au rez fonctionnant comme un avant-toit sur l'entrée de l'espace commercial. La façade est en bois-métal avec de grandes surfaces vitrées afin que les utilisateurs du bâtiment puissent profiter de l'environnement privilégié qui s'ouvre sur le lac et la forêt. Le bardage en bois de la façade vient d'un bois indigène. Il est autoclavé et grisaille ce qui ne nécessite aucun entretien sur le long terme.



### CARACTÉRISTIQUES

Surface du terrain	2'898 m <sup>2</sup>
Emprise au sol	1'000 m <sup>2</sup>
Surface brute de plancher	2'055 m <sup>2</sup>
Volume bâti	12'658 m <sup>3</sup>
Nombre de niveaux hors-sol	2
Nombre de niveaux sous-sol	1
Places de parc extérieures	27
Places de parc intérieures	16
Répartition des surfaces	
- Administration	1'055 m <sup>2</sup>
- Dépôts	137 m <sup>2</sup>
- Commerce	1'000 m <sup>2</sup>