

**MAÎTRE D'OUVRAGE**

Swisscanto Invest
by Zürcher Kantonalbank
Bahnhofstrasse 9
8001 Zürich

ASSISTANT DU MAÎTRE D'OUVRAGE

Emch+Berger
ImmoConseil SA
Rue de Lausanne 54
1202 Genève

ENTREPRISE TOTALE

Implenia Suisse SA
Chemin de Mongevon 2
1023 Crissier

ARCHITECTES

EPURE Architecture et
Urbanisme SA
Pl. Saint-Etienne 1
1510 Moudon

INGÉNIEURS CIVILS

ab ingénieurs SA
1226 Thônex

Thomas Jundt
ingénieurs civils SA
1227 Carouge

BUREAUX TECHNIQUES

CVSE
ECM Engineering
Consulting Management SA
1020 Renens

ÉLECTRICITÉ

MAB - Ingénierie SA
1110 Morges

INGÉNIEURS GÉOLOGUE & HYDROGÉOLOGUE

Karakas & Français SA
1010 Lausanne

INGÉNIEURS ACOUSTIQUE

d'Silence acoustique SA
1010 Lausanne

INGÉNIEURS FEU

Ignis Salutem SA
1806 Saint-Légier-La Chiésaz

GÉOMÈTRES

Mosini et Caviezel SA
1110 Morges

COORDONNÉES

Rue du Temple 8
1180 Rolle

Conception 2018
Réalisation 2022

Édité en Suisse

RUE DU TEMPLE 8

ROLLE - VD



LOGEMENTS ET COMMERCES

HISTORIQUE/SITUATION > Sur une parcelle de 4'000 m² en pente, située à la rue du Temple 8 à Rolle, dans le canton de Vaud, entre Lausanne et Genève, un nouveau complexe mixte regroupant des logements locatifs, des commerces, des bureaux, un centre médico-social ainsi qu'un parking public sous-terrain de près de 300 places a vu le jour sous le nom du « Ruello ». Cet immeuble commercial et résidentiel vient en remplacement d'anciens entrepôts d'une maison de vin.

Réalisé par l'Entreprise Totale Implenia, le chantier mené de 2018 à 2022 a été le point de départ d'un réaménagement urbain plus global de cette zone centrale de Rolle. Dans le prolongement de ce complexe, nouveau lieu de vie et d'échanges jouxtant au Nord le parc du Veyrassat, se sont en effet organisés des travaux complémentaires portant sur la rue du Temple et l'aménagement d'une nouvelle Place du Marché, directement connectée à la Grand'Rue, achevés à l'été 2023.

PROGRAMME > Le programme comportait la construction de deux immeubles multifonctionnels regroupant 61 appartements en PPE ou locatifs, 2'290 m² de surfaces commerciales, dont 1'340 m² destinées au déménagement de la succursale Coop du centre-ville, 560 m² de bureaux ainsi qu'un parking sous-terrain sur trois niveaux, en partie privatif pour les logements et en partie public afin de remplacer l'ancien parking extérieur. Cette demande répondait à un besoin en logements sur cette commune très attractive au cœur d'une région économiquement dynamique, mais aussi à une revalorisation de cette parcelle, idéalement située à côté de la vieille ville et à proximité du lac Léman.

CONCEPT > Le cabinet d'architectes moudonnois Epure SA a choisi d'exploiter la forme de la parcelle en proposant deux bâtiments de quatre étages en L fermant les angles N-E et S-O, reliés le long de la rue du Temple par un édifice plus bas, de deux niveaux, accueillant les commerces dans





son soubassement. L'espace central dégagé est ainsi réservé aux espaces verts et le côté nord laissé ouvert vers le parc voisin. C'est ainsi un véritable nouveau quartier qui s'organise en adaptation avec le dénivelé du terrain. En contraste total avec le centre-ville ancien voisin, l'ensemble présente une architecture résolument contemporaine avec des bâtiments géométriques en carreaux de beige, scandés par le motif récurrent du rectangle, adopté pour le format des baies, des panneaux muraux et des ouvertures des loggias d'angle. Un attique venant couronner le 4^e étage reçoit une finition brun foncé, divergeant du reste, mais en écho avec le socle du bâtiment et en similitude avec les toits environnants.

RÉALISATION > Le complexe a été réalisé conformément au standard Minergie®, respectant ainsi les prescriptions en matière de développement durable de la commune de Rolle. Une isolation de l'enveloppe extérieure a été posée en polystyrène expansé et l'isolation des pieds de façade semi-enterrés renforcée par une chemise drainante. Une isolation phonique particulière a également été réalisée sur les plafonds des loggias et des arcades commerciales du rez-de-chaussée. Le chauffage est assuré par un dispositif de pompe à chaleur utilisant la géothermie comme source d'énergie et des panneaux photovoltaïques ont été posés sur les toitures plates.

Le terrain a représenté un vrai défi géologique et hydrologique pour les constructeurs, du fait de sa nature sablo-limoneuse saturée d'eau et de la proximité de la nappe phréatique. Il a fallu tout le savoir-faire de l'Entreprise Totale Implenia et de ses sous-traitants pour mener à bien cette opération, qui a bénéficié de la méthode de gestion Lean pour coordonner et gérer le chantier.



Des fondations sur 110 pieux forés-tubés et un assèchement du terrain par pointes filtrantes ont été nécessaires et la construction des trois niveaux souterrains du parking et des caves privées a impliqué une fouille préalable et des travaux spéciaux de génie civil, les trois sous-sols étant construits en dessous du niveau du lac. Le réseau technique CVSE de l'immeuble a été pensé pour être mutualisé au maximum au rez-de-chaussée, au niveau du plafond de la Coop afin d'éviter autant que possible les gaines verticales.

À l'intérieur, dans les étages, les appartements modernes, rendus très lumineux grâce à l'emploi systématique des baies vitrées, ont reçu des finitions en carrelages ou parquets clairs au sol. Selon l'application de la loi sur la promotion du parc locatif (L3PL) en vigueur dans le canton de Vaud, une dizaine de ces nouveaux logements sont classés en LUP. Les typologies varient de deux aux quatre pièces avec des penthouses en attique. Les appartements situés dans les étages supérieurs et au niveau de l'attique bénéficient du majestueux panorama sur les montagnes et le lac au lointain, et sur les toits de la vieille ville en contrebas depuis leurs loggias ou terrasses. La transparence maximale a été assurée via la pose de garde-corps vitrés laissant entrer l'extérieur dans les logements.

Les aménagements paysagers extérieurs et les accès ont été pensés et coordonnés en liaison avec le Parc Veyrassat et le réaménagement futur de la place du Marché, libérée du stationnement grâce au parking souterrain, et dans le cadre plus global du Plan de quartier «Grandes Buttes - Jardins» fixé en 2016. Au centre, de larges allées dallées offrent un espace de circulation entre les corps de bâtiment à l'arrière et répondent visuellement aux partitions géométriques claires des façades. Un percement le long de la rue du Temple permet de relier



directement l'espace vert intérieur à la rue via un escalier couvert. Le jardin créé, alternant espaces gazonnés et zones destinées à recevoir des plantes ou des arbustes, bénéficie d'un arrosage automatique et d'un éclairage extérieur. Les murs historiques présents sur le site en fond de parcelle ont par ailleurs été conservés et intégrés au projet.

En dépit des contraintes logistiques, géologiques et hydrologiques de cet ambitieux complexe multifonctionnel, la collaboration étroite de tous les partenaires a permis le succès de ce projet au cœur de la « Perle du Lac », amené à redynamiser cette zone du centre-ville.

CARACTÉRISTIQUES

Volume SIA	74'078 m ³
Nombre d'appartements (logements locatifs)	61
Nombre de niveaux	Rez + 3
Nombre de niveaux souterrains (niveau de parking)	3
(niveau rez inférieur enterré)	1
Répartition des surfaces	
- Administration	1
- Logements	61
- Bureau	1
- Commerces	3
Places de parc intérieures (souterrain, y compris stationnement publiques)	288



ENTREPRISES ADJUDICATAIRES ET FOURNISSEURS

LISTE NON EXHAUSTIVE

Travaux spéciaux - Terrassement
ORLLATI (VD) SA
1042 Bioley-Orjulaz

Rabattement de la nappe phréatique
VODOZ TRAVAUX SPÉCIAUX SA
1896 Vouvry

Échafaudages
ECHAMI LÉMAN SA
1024 Ecublens

Béton - Béton armé
IMPLENIA SUISSE SA
1213 Onex

Protection contre la foudre
PERUSSET PARATONNERRES SA
1304 Cossonay-Ville

Façades périphériques
PISTOCCO SA
1163 Etoy

Étanchéité
GENEUX DANCET SA
1217 Meyrin

Menuiseries extérieures fenêtres
G. BAUMGARTNER AG
1530 Payerne

Portes extérieures en métal
HOTIMÉTAL SA
1623 Semsales

Stores
SCHENKER STORES SA
1023 Crissier

Électricité
EGEL SA
1004 Lausanne

Panneaux photovoltaïques
SUNTECHNICS FABRISOLAR SA
1180 Rolle

Systèmes automatiques de parcage
DIGITALPARKING SA
1010 Lausanne

Revêtement coupe-feu
ISSA SA
1627 Vaulruz

Installation de sprinkler
SPRINTEC PROTECTION INCENDIE SA
1052 Le Mont-sur-Lausanne

Chauffage
BRAUCHLI SA
1072 Forel (Lavaux)

Ventilation
AEROVENT CRISSIER SA
1023 Crissier

Sondes géothermiques
E-THERM AG
3661 Uetendorf

Sanitaire
JOSEPH DIÉMAND SA
1072 Forel (Lavaux)

Serrurerie courante
BERISHA SA CONSTRUCTIONS MÉTALLIQUES
1852 Roche

Mise en passe
ACT ACCÈS CONCEPT SA
1040 Echallens

Chapes
ENTREPRISE DINC SA
1123 Aclens

Carrelages
RIMI SÄRL
1041 Poliez-Pittet

Revêtements de sols sans joints
FAMAFLOR SA
1510 Moudon

Parquet
MULTINET SERVICES SA
1213 Petit-Lancy

Plâtrerie - Peinture
KASTRATI FRÈRES SÄRL
1052 Le Mont-sur-Lausanne

Menuiseries intérieures
PORTMIX SA
1026 Echandens

Portes palières - garde-corps
WIDER SA
1030 Bussigny

Cuisines
VERISET VERTRIEBS AG
6037 Root

Plafonds acoustiques loggias
CARMINE SAVINO SA
1124 Gollion

Panneau publicitaire
AMBÜHL WERBETECHNIK AG
3203 Mühleberg

Aménagements extérieurs
MENÉTREY SA
1042 Bioley-Orjulaz