



# 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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<sup>1/2</sup>, 3<sup>1/2</sup> et 4<sup>1/2</sup> 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 m<sup>2</sup>, celles des enfants 12 m<sup>2</sup>, voire davantage. Chaque appartement dispose soit d'un balcon, soit d'une loggia de 10 m<sup>2</sup> 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

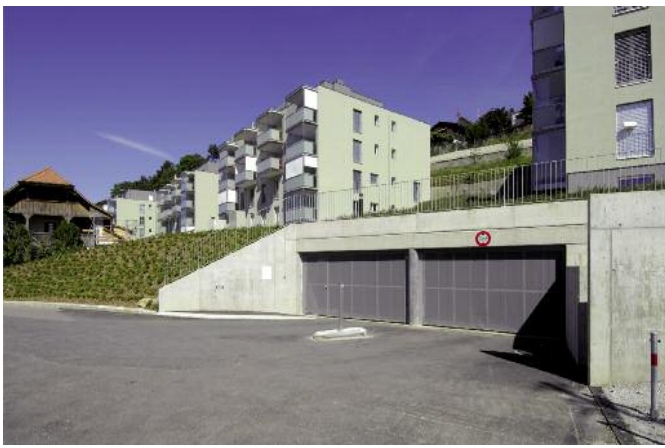


Plan de l'attique



#### CARACTÉRISTIQUES

|                                |   |                             |
|--------------------------------|---|-----------------------------|
| Surface du terrain             | : | <b>16'000m<sup>2</sup></b>  |
| Surface brute de plancher      | : | <b>14'200 m<sup>2</sup></b> |
| Emprise au rez                 | : | <b>25'800 m<sup>2</sup></b> |
| Volume SIA                     | : | <b>52'000 m<sup>3</sup></b> |
| Coût total                     | : | <b>31'000'000.-</b>         |
| Coût m <sup>3</sup> SIA (CFC2) | : | <b>485.-</b>                |
| Nombre d'appartements          | : | <b>101</b>                  |
| Nombre de niveaux              | : | <b>5</b>                    |
| Nombre de niveaux souterrains  | : | <b>1 + 2 semi enterrés</b>  |
| Abri PC                        | : | <b>237 pl.</b>              |
| Places de parc extérieures     | : | <b>9</b>                    |
| Places de parc intérieures     | : | <b>117</b>                  |



## ENTREPRISES ADJUDICATAIRES ET FOURNISSEURS

Liste non exhaustive

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