

ROCHES 14

12 APPARTEMENTS LOCATIFS

VD / 1010 Lausanne

Maître de l'ouvrage

Privé

Entreprise Totale

SD Société Générale de
Construction Lausanne SA
Rue du Grand-Pré 4
1007 Lausanne

Architectes

Actescollectifs architectes SA
Rue du Jura 3
1800 Vevey

Direction des travaux

SD Société Générale de
Construction Lausanne SA
Rue du Grand-Pré 4
1007 Lausanne

Ingénieur civil

SEGC Ingénieurs Conseils SA
Route des Vieux-Chênes 2
Case postale 152
1707 Fribourg

Ingénieur acousticien

AER Acoustical
Engineering & Research Sàrl
Avenue de Sévelin 28
1004 Lausanne

Géomètre

Pierre Bonjour
Géomètre officiel
Ch. des Anciens-Moulins 2
1009 Pully

Adresse

Chemin des Roches 14
1010 Lausanne

Projet

2015

Réalisation

2016-2017

Photos

JMD-Photographer
Dyod.com



L'histoire familiale se poursuit. La parcelle se situe en amont de la Route de Berne, en limite avec Epalinges. La maison qui s'y trouvait était depuis longtemps la résidence d'une famille qui y a vu grandir ses huit enfants. Les propriétaires souhaitent pérenniser l'installation dans ce lieu qui leur est cher. Le potentiel de la parcelle s'y prêtait, permettant de construire un immeuble de 5 niveaux habitables et 12 appartements, destinés à la location ou au logement de la famille.

Le site se présente avec un plateau naturel situé à environ 2.5 m. au-dessus du niveau de la route de quartier. En respectant la topographie existante, le projet intègre de manière optimale les contraintes réglementaires et limite au maximum des mouvements de terre trop onéreux. Il exploite avec intelligence le règlement communal, les alignements sur le chemin des Roches et les distances aux limites pour optimiser la surface bâtie. Il a ainsi été possible de régler la hauteur du bâtiment afin que l'attique bénéficie d'une vue dégagée au-dessus de l'immeuble voisin. Après désamiantage et démolition de la petite maison familiale, le terrassement dans la

molasse toute proche a permis de créer le garage souterrain de 9 places, socle du bâtiment, offrant un accès facilité pour les véhicules au niveau du chemin des Roches. Le bâtiment, dont la forme en trapèze épouse les distances aux limites, est posé au niveau du plateau naturel.

Programme privilégiant de petits logements.

La typologie des étages tire avantage de la forme particulière du plan en disposant trois appartements par étage, sauf au rez qui compte un 2 ½ et un 4 ½ pièces et l'attique avec un seul logement. Avec 7 appartements de 2 ½ pièces et 3 de 3 ½ pièces, l'immeuble est parfaitement adapté aux demandes du marché de la location. La cage d'escalier éclairée naturellement est traitée avec soin, garde-corps et carrelage apportent une touche qualitative perceptible pour le visiteur.



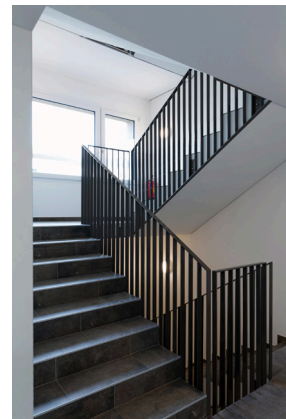
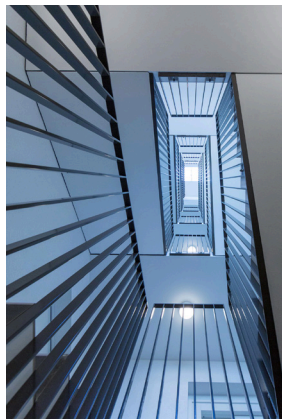


Les appartements sont lumineux, avec une typologie ouverte pour la partie jour et une zone nuit qui s'articule autour du hall. Les balcons sont vastes et permettent de profiter d'échappées sur le lac et d'un environnement assez calme avec le petit cordon boisé de chênes en contrebas. L'attique est traité de façon particulière, avec un accès direct dans l'appartement avec l'ascenseur, des portes toute hauteur et des aménagements correspondants au standing d'une telle situation.

En raison du retrait réglementaire de l'attique, les propriétaires bénéficient d'une terrasse sur tout le pourtour de l'appartement et un escalier extérieur permet d'accéder à la toiture où une grande terrasse barreaudée couronne l'immeuble et embrasse une vue panoramique sur le lac et les montagnes.

Une architecture raffinée et discrète. Malgré la vocation locative de l'immeuble, les propriétaires ont fait des choix qualitatifs répondant aux exigences attendues en PPE, confirmant une volonté de pérennisation de l'investissement familial.

L'architecture est toute en retenue, privilégiant l'intégration à son environnement, comme si l'immeuble avait toujours été là. La teinte brune de l'enveloppe donne unité et esthétique à l'ensemble dont chaque détail a été pensé dans cet esprit de réduction des couleurs et des éléments perturbateurs. Les vitrages PVC-Alu et les ferblanteries thermolaquées ton sur ton génèrent certes un surcoût, mais confèrent un caractère élégant et intemporel à la construction. Les détails constructifs sont soignés et cohérents. Partant d'un volume simple, l'entrée comme les balcons sont "creusés" dans la masse, ne laissant rien dépasser du prolongement des façades. L'unité des fenêtres, y compris celles



de la cage d'escalier, et leur alignement avec les balcons simplifie la lecture des façades. La hauteur de 65 cm des parapets opaques de balcons crée l'intimité voulue, sans nuire à la vue et à l'apport de lumière dans les appartements.

La plantation d'un nouveau cerisier du Japon, rappelant aux propriétaires sa présence par le passé, et de quelques essences indigènes agrémentent l'accès piétonnier et les jardins de cette résidence réalisée dans une belle dynamique entre des propriétaires très investis, l'entreprise générale et les architectes.



Caractéristiques

Surface du terrain :	992 m ²
Surface au sol :	261 m ²
Surface brute de planchers :	1'157 m ²
Volume SIA 416 :	4'915 m ³



www.dyod.com

Maçonnerie / Béton armé
PITET Construction SA
1041 Bottens

Fenêtres PVC-Alu
Noël RUFFIEUX & Fils SA
1663 Epagny

Porte de garage
JENNY Système Sàrl
1040 Echallens

Tablettes métalliques
Isolation périphérique
RASELLI Façades SA
1028 Prévèrenges

Étanchéité
BALZAN & IMMER étanchéité
1018 Lausanne

Stores à lamelles et en toile
FAVOROL PAPAUX SA
1023 Crissier

Electricité
JEANFAVRE & Fils SA
1052 Le Mont-sur-Lausanne

Installations solaires
SOLENERGY
1083 Mézières

Chauffage-Ventilation
Jean MONOD SA
1008 Prilly

Sanitaire
CS Confort service SA
1020 Renens

Cuisines
SANITAS TROESCH SA
1023 Crissier

Ascenseurs
SCHINDLER Ascenseurs SA
1030 Bussigny

Plâtrerie-Peinture
SAUTEUR Georges SA
1635 La Tour-de-Trême

Serrurerie
R. BORIN Sàrl
1302 Vuflens-La-Ville

Menuiserie
MAROBAG Romandie SA
1029 Villars-Ste-Croix

Séparation des caves
KERN STUDER SA
1400 Yverdon-les-Bains

Système de verrouillage
CDVI Suisse
1024 Ecublens

Chapes
LAIK SA
1072 Forel

Carrelages-Faïences
Carlo VERO & Frère SA
1023 Crissier

Parquets
HKM SA
1023 Crissier

Nettoyages
PROPRENET Sàrl
1052 Le Mont-sur-Lausanne

Aménagements extérieurs
BOURGOZ Paysages Sàrl
1025 Saint-Sulpice

Panneau de chantier
LETTBRABOX
1800 Vevey