Zeitschrift: Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 73 (2001)

Heft: 5

Artikel: En vuette à Bussigny : nouvelle réalisation de la coopérative "Cité-Derrière"

Autor: [s.n.]

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-129890

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 06.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

EN VUETTE A BUSSIGNY

Nouvelle réalisation de la coopérative «Cité-Derrière»

CONDITIONS URBANISTIQUES

Le terrain acquis par la Coopérative d'habitation «Cité-Derrière» est situé à l'est de la commune, proche du carrefour de la Croix-de-Plan, qui est l'un des plus chargés de la région lausannoise.

Les travaux de réaménagement du pont routier voisin prévoient des protections anti-bruit.
Ce secteur a fait l'objet d'un plan partiel d'affectation, légalisé en 1994, remplaçant un ancien plan de quartier de 1965 devenu obsolète.

La zone amont du secteur, où a été réalisée l'opération de la Coopérative, est constituée de deux propriétés offrant une constructibilité de 8400 m2 de surface de planchers brute.
Lors de l'étude, les contacts entre les deux propriétaires ont permis de développer un concept du quartier sans remaniement parcellaire, étant convenu que la réalisation ferait l'objet d'une seule entité cohérente, selon une typologie prenant en compte la présence du réseau routier et le voisinage d'une zone de villas, par une volumétrie décroissante d'est en ouest.

Le plan d'illustration du PPA définissait ainsi un grand espace vert commun central, bordé à l'est et au nord par des bâtiments contigus et à l'ouest par deux petits immeubles compacts de deux niveaux sur rez.
Un parking souterrain commun était prévu sous cet espace central; aucun transit de véhicules n'est possible à travers le terrain.

DEVELOPPEMENT DU PROJET

La Coopérative s'est portée acquéreuse de la parcelle proche des villas, l'ensemble du secteur étant trop important dans un premier temps pour réaliser les 8'400 m2 de planchers.

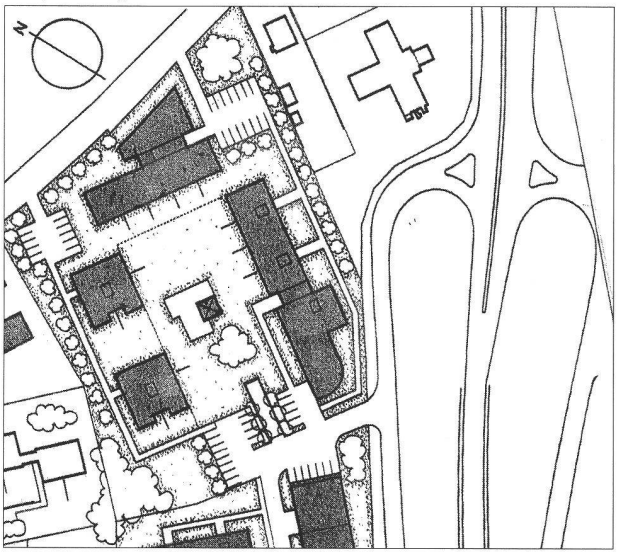
Le projet prévoyait dès lors la construction des deux petits immeubles et d'une première étape de l'immeuble contigu prévu au N-E.
Cependant les exigences financières et les garanties pour la poursuite de l'opération posées par le deuxième propriétaire étaient inacceptables pour la Coopérative qui ne pouvait prendre le risque de s'engager fermement sur ces conditions.

Dès lors et sous la pression et les oppositions de ce propriétaire, la construction en contiguïté a dû être abandonnée, malgré les prescriptions du règlement du PPALe projet définitif a donc dû être établi avec un troisième petit immeuble de 3 niveaux sur rez, portant sérieusement préjudice à l'image unitaire et à la volumétrie voulues à l'origine pour ce quartier.

Parallèlement, la réalisation du parking commun a été refusée par ce même propriétaire, qui a finalement vendu son terrain pour une opération en PPE totalement indépendante de la Coopérative.

Plan de situation

Plan partiel d'affectation



Seul l'accès commun au S-E a été maintenu et un cheminement public parcourt le quartier.
Suite à ces avatars, y compris un jugement du tribunal fédéral favorable à la Coopérative, le projet a enfin pu voir le jour moyennant une perte substantielle de surface habitable par rapport aux possibilités théoriques du PPA, une précédente variante de densification ayant fait l'objet d'opposition d'un autre voisin.

L'ARCHITECTURE

Malgré la différence volumétrique entre les deux petits immeubles et le troisième bâtiment proche de la route, l'accent a été porté sur une unification d'expression marquant fortement cette réalisation.
L'architecture se caractérise par un nombre limité de matériaux de façade et par la mise en place rigoureuse des percements, soulignés par la présence de volets coulissants thermolaqués, apportant une animation en fonction de leur position.
Tout effet formaliste a été banni, l'accent ayant été essentiellement porté sur la tension des proportions dans les façades.

LES LOGEMENTS

Les deux immeubles de 3 niveaux comportent 3 logements par étage, aux orientations respectivement SE / SO et traversant E-O.
L'immeuble de 4 niveaux, seul à avoir été équipé d'un ascenseur, comporte 2 logements traversants E-O par étage.
Les surfaces habitables nettes selon les critères de l'Office cantonal du logement sont toutes légèrement supérieures au maximum des directives techniques, ce qui a été admis par les autorités cantonales et communales. Ces dernières ont en effet contribué à l'opération par une participation à l'abaissement des loyers et par un cautionnement garantissant partiellement l'hypothèque en deuxième rang.

La typologie souhaitée par la Coopérative est caractérisée par le groupement conventionnel séjour –coin-à manger – cuisine – balcon.

La planification a porté sur un maximum de grands logements de 6 et 7 PPM, soit 4 et 5 pièces; 14 appartements sur 26 sont accessibles aux handicapés.

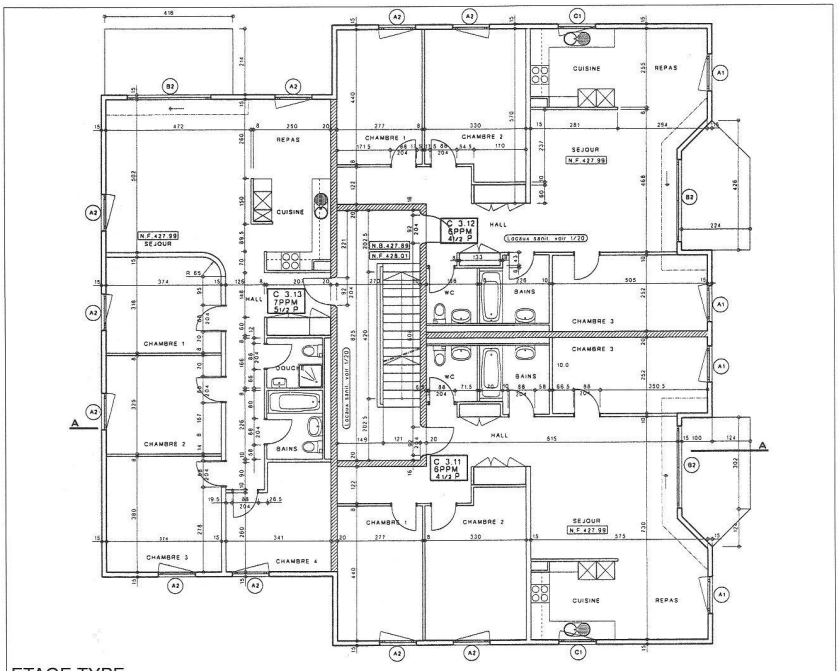
Eicher & Bianchi S.A., arch. EPFL-SIA Bussigny

ASPECTS TECHNIQUES

Structure	: maçonnerie + béton
Façades	: isolation périphérique crépie
Toiture	: isolation PU, étanchéité multicouche, ferblanterie inox; rétention des eaux pluviales
Fenêtres	: PVC, avec ventilation contrôlée 4 m3/h
Stores, volets coulissants	: thermolaqués
Sols	: séjours, carrelage chambres, parquet mosaïque
Chauffage	: au mazout; distribution par système Ecomodus, comptage individuel eau chaude, eau froide et chauffage

Caractéristiques :

- Surface du terrain	5519	m2
- Surface au sol (sans parking souterrain)	1020	m2
- Surface de planchers SPB (max. autorisé 3600 m2)	3120	m2
- COS	0.179	
- CUS (max. autorisé 0.65)	0.565	
- Parking	15 places extérieures 31 places souterraines motos – vélos 30 m2	



ETAGE TYPE

ASPECTS FINANCIERS

- Cube SIA

Logements	m3	11'645
Parking	m3	2'460

- Coûts

CFC 2	fr.	5'713'000.-
CFC 1 – 9	fr.	8'410'000.-
Coût du terrain	fr.	1'375'000.-

-Début des travaux : mars 2000

-Mise à disposition des logements : juillet à septembre 2001

-Taux d'occupation : 100 %

Répartition des 26 logements

			m2/log.
4 x	7 PPM	5 pces	112.5
4 x	7 PPM	5 pces	105.0
10 x	6 PPM	4 pces	98.0
4 x	6 PPM	4 pces	94.0
4 x	4 PPM	3 pces	76.0
4 x	4 PPM	3 pces	82.5
4 x	2 PPM	2 pces	61.0

- Loyers mensuels subventionnés sans charges (prix moyens, abaissement 1)

5 pces	fr.	920.-
4 pces	fr.	880.-
3 pces	fr.	710.-
2 pces	fr.	510.-