

PPE "LES GRANGETTES" À ESTAVAYER-LE-LAC

Réalisation : 2010

1470 Estavayer-le-Lac

Transformation

Maître de l'ouvrage

Entreprise Générale
Denis Blaser & Fils Sàrl
1041 Poliez-le-Grand

DT & Architecte

ROSSEL ARCHITECTURE SARL
Chemin de la Condémine 21
1468 Cheyres
rosselarchitecture@bluewin.ch

Ingénieur civil

CFA Crisinel & Favez et Associés
Les Planches 43
1475 Forel
johann.hasler@cfa-ing.ch

Géomètre et relevé de façade CAD

Giner Géomatique
Pré de la Cour 9
1564 Domdidier

Photos: Jacqueline Mingard



HISTORIQUE / SITUATION

Le bâtiment existant (ancienne poissonnerie et locaux de dépôts vétustes) est implanté entre la rue des granges (façade nord) et la ruelle «arrière» (façade sud) situé à proximité du château médiéval. La rue des Granges, comme son nom l'indique, a de tout temps été une rue dévalorisée et principalement utilisée, comme espace de granges et d'étables. La fonction de la ruelle « arrière » large de 2,00 mètres n'est pas connue, mais après investigation archéologique, la façade s'est révélé être une des plus ancienne

de la ville.

Dans un esprit de revalorisation de locaux désaffectés dans un espace urbain, l'architecte a développé un projet d'habitation en PPE et de commerces.

PROGRAMME

Le fait que l'investisseur soit une entreprise générale a permis à l'architecte d'entamer un projet sans les contraintes liées aux désidératas de Maîtres d'Ouvrage différents pour chaque appartement. Celui-ci a dès lors pu concevoir un

Maçonnerie, chapes,
Carrelage, parquet
DENIS BLASER & FILS SARL
Chemin de l'Eglise
1041 Poliez-le-Grand
T. 021 881 44 83
dd.blaser@freesurf.ch

Charpente

STAUFFACHER CHARPENTE SA
1564 Domdidier
T. 026 675 12 24
stauffacher.charp@dtc.ch

Chauffage, installations sanitaires

BISE & FILS SA
Rue des Granges 13
1470 Estavayer-le-Lac
T. 026 663 18 64
bise.sa@bluewin.ch

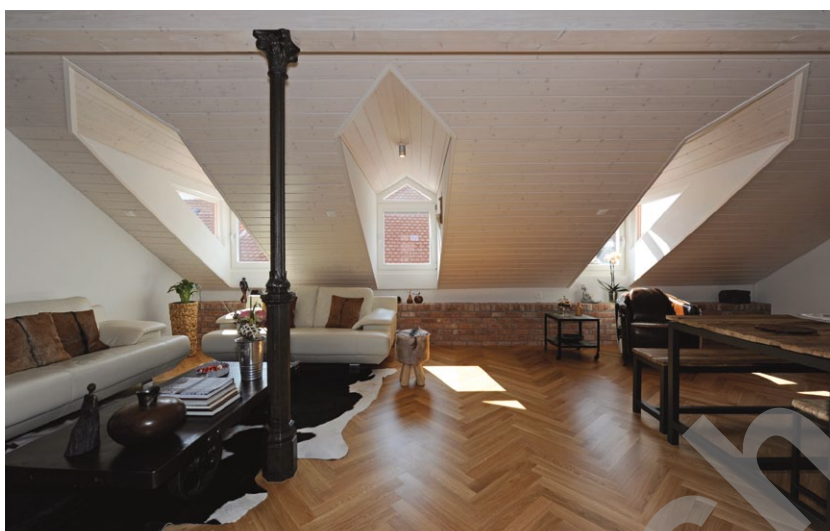
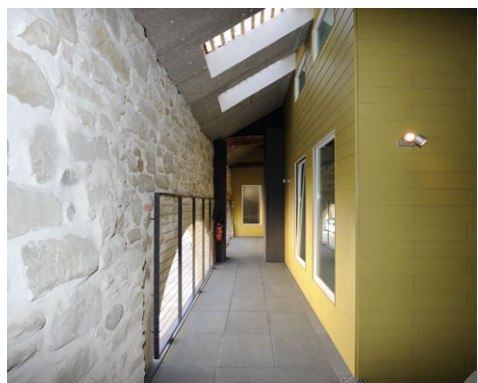
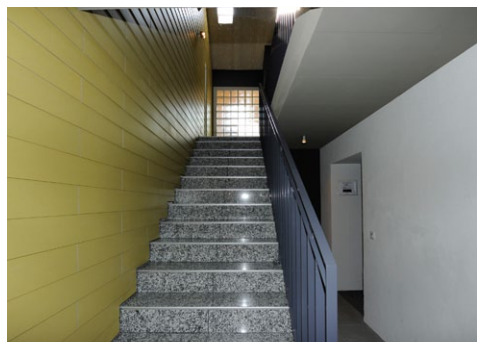
Installation électrique

R. DOUGOUD & FILS SA
Bel-Air 7
1470 Estavayer-le-Lac
T. 026 663 10 35
j.dougoud@bluewin.ch



projet global en respectant scrupuleusement les ouvertures de la façade sur la rue des Granges et en « modernisant » la façade sur la rue « arrière ».

L'étude a débouché sur un projet de 5 appartements en PPE situés sur les étages et les combles, et d'un commerce situé au rez-de-chaussée. Le besoin de place de stationnement manquant en ville d'Estavayer-le-Lac a eu comme conséquence la mise en place de 3 garages au niveau du rez-de-chaussée. Ces unités de garages sont toutefois reconvertibles en commerces si nécessaire.



CONCEPT

Le concept se base sur la conservation de l'enveloppe et de la structure porteuse dans son ensemble ainsi que la création d'une « deuxième façade » côté rue des granges, en retrait de l'enveloppe principale accompagné d'une « rue intérieure » séparant le bâtiment en 2 entités (n°4 et n°6) déjà existante typologiquement.

La façade sud côté rue « arrière » se voulait être le soulagement des contraintes de la rue des Granges, y implantant des ouvertures plus généreuse et en y dégagant des espaces « balcon à la française » dans l'épaisseur du mur de façade.

MESURES PARTICULIÈRES

Malheureusement, les exigences au point de vue du feu et surtout les restrictions du Service des Biens culturels ont obligé l'architecte à créer des ouvertures disproportionnellement petites par rapport aux attentes d'un espace séjour. Le manque de lumière et de dégagement sur l'extérieur se fait malheureusement sentir.

LES DÉFIS

Les défis à relever sur les façades ayant été avorté par les décisions administratives des services d'état, l'architecte restait néanmoins confiante au potentiel du bâtiment et à l'envergure des travaux à entamer. Le défi principal était dès lors d'ordre financier. Il est difficile de proposer des objets transformés aux même prix que des objets neufs. Toutefois, la sauvegarde d'éléments de structure porteuse a permis une originalité particulière des appartements et l'intégration d'un esprit contemporain de l'espace « rue intérieure ».

LES POINTS FORTS DU PROJET

Le projet abouti offre des appartements de 4 ou 5 pièces, hors du commun et un potentiel d'espace exploitable en commerce. Le projet créé dans un bâtiment anciennement en friche remet en valeur une partie de la rue des Granges.

Ascenseur
ASCENSEURS SCHINDLER SA
Chemin de la Cornache 1 / CP 77
1753 Matran
T. 026 426 24 10

Fenêtres, menuiserie
MAENDLY MENUISERIE SARL
1474 Chables
T. 026 663 12 56
maendlymenuiserie@bluewin.ch

Plâtrerie, peinture intérieure
PERSEGHINI SA
Route d'Yverdon 27
1470 Estavayer-le-Lac
T. 026 663 20 31

Peinture extérieure
SEMEDO PEINTURE
Les Sorbiers 12
1530 Payerne
T. 026 534 05 30

CARACTÉRISTIQUES

Surfaces brutes
de planchers : 730 m2
Volume SIA : 3'800 m3
Prix total : 2'600'000.-
Prix/ m3 SIA (CFC 2) : 600.-
Autres chiffres :
Chaudière à gaz : 50 kW