



# QUARTIER BOVERATTES-EST

## PULLY – VD

### MAÎTRE D'OUVRAGE

Vaudoise Vie,  
Compagnie d'assurances SA  
Place de Milan  
1001 Lausanne

### ASSISTANT DU MAÎTRE D'OUVRAGE

CI Conseils  
Comptoir Immobilier SA  
Place Saint-François 1  
1002 Lausanne

### ENTREPRISE TOTALE

Implenia Suisse SA  
Chemin de Mongevon 2  
1023 Crissier

### ARCHITECTES

Ferrari Architectes  
Avenue Benjamin-Constant 1  
1003 Lausanne

### INGÉNIEURS CIVILS

Nicolas Fehlmann  
Ingénieurs Conseils SA  
Place du Casino 4  
1110 Morges

### BUREAUX TECHNIQUES

CHAUFFAGE – VENTILATION  
Amstein + Walthert  
Lausanne SA  
Avenue d'Ouchy 52  
1006 Lausanne

### SANITAIRE

BA Consulting SA  
Chemin de l'Étang 7  
1037 Etagnières

### ÉLECTRICITÉ

Betelec SA  
La Pierreire 2  
1029 Villars-Ste-Croix

### GÉOTECHNIQUE

Karakas et Français SA  
Avenue de Boveresses 44  
1010 Lausanne

### GÉOMÈTRE

Pierre Bonjour  
Ingénieur EPFL/SIA  
Chemin des Anciens-Moulins 2A  
1009 Pully

### COORDONNÉES

Chemin des Boverattes 6 - 30  
1009 Pully

Conception 2015  
Réalisation 2020

Édité en Suisse



## LOGEMENTS

**HISTORIQUE/SITUATION** > Une vaste parcelle dans la pente, avec vue sur le lac. La situation est exceptionnelle, le potentiel du site extrêmement intéressant. La commune de Pully, propriétaire du terrain, est partie du constat que de nombreux habitants quittaient la commune, faute de logements adéquats sur place. En 2013, quelque six ans après l'approbation du Plan directeur localisé Boverattes, la Municipalité lance un concours d'investisseurs pour la construction de logements d'utilité publique sur le terrain des Boverattes-Est. Plutôt que de vendre le terrain, elle octroie un droit de superficie au lauréat, Vaudoise Vie, Compagnie d'Assurances SA. Le Maître d'ouvrage désigné lance un concours d'architecture par mandats d'études parallèles. En tant que membre du Jury, la Municipalité est associée au choix du projet qui, en plus de respecter les critères définis, devra se distinguer en termes de qualité et de durabilité.

Remportant le 1<sup>er</sup> Prix avec le projet Linea, le bureau Ferrari Architectes reçoit le mandat d'exécution des plans des six bâtiments accueillant 123 logements et un centre de vie enfantine. La direction des travaux est confiée à l'entreprise Implenia Suisse SA, partenaire de l'investisseur lors de la mise au concours. Le terrain est idéal pour du logement puisqu'il est vaste, se situe au sein d'une zone de villas et offre un dégagement exceptionnel vers le lac avec une orientation au Sud. Proche du centre de Pully et de ses nombreuses infrastructures, il est aussi parfaitement connecté aux transports publics.



**PROGRAMME** > Si respecter la topographie en créant des terrasses était essentiel puisque requis par le plan partiel d'affectation, favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle ne l'était pas moins. Ainsi, le 70% des logements devait permettre d'accueillir des familles de Pully alors que le 30% restant devait être adapté pour répondre aux besoins des seniors et des personnes à mobilité réduite.

À ces deux premiers critères s'ajoutait celui de l'accessibilité: privilégier la mobilité douce afin de préserver les abords de l'ensemble en offrant une belle qualité de vie à tous les habitants. Sur les 123 appartements proposés à la location, 88 sont ainsi destinés aux familles alors que 35 logements sont réalisés sans barrière architecturale pour y accueillir seniors et personnes à mobilité réduite. L'ensemble comprend également un centre de vie enfantine, la nurserie-garderie La Canopée, et une salle commune pour le quartier. Les bâtiments s'élèvent sur trois niveaux au-dessus du rez-de-chaussée, offrant quelque 11400 mètres carrés de surface brute de plancher. Afin d'aménager librement les espaces extérieurs, les véhicules sont parkés dans trois parkings construits sous les immeubles.

**PROJET** > Le paysage de la région de Lavaux a été façonné pour apprivoiser la pente, que ce soit pour le travail de la vigne ou pour l'habitat. La parcelle des Boverattes s'étend sur près de 15000 mètres carrés dans une pente en direction du lac et se prête également bien à la création de terrasses. Le projet s'adapte au terrain naturel en proposant l'implantation de six bâtiments échelonnés sur trois niveaux. Ils suivent le relief en marquant des inflexions qui permettent d'accueillir deux espaces de rencontre. Les aménagements extérieurs sont conçus de manière à favoriser la mobilité douce et le déplacement des personnes à mobilité réduite, avec une offre diversifiée et adaptée à chacun: espaces de rencontre et esplanade centrale, places de jeu et espace de jeu en prairie mais aussi zones vertes et plantations d'arbres.





Favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle, les appartements présentent des typologies variées allant du 2,5 au 5,5 pièces selon une répartition définie par la demande du marché. Ils sont orientés Nord-Sud, les chambres à coucher sont disposées au Nord alors que les espaces de vie prennent place côté Sud et se prolongent vers l'extérieur par un balcon ou une terrasse. Avantage de la construction dans la pente, la vue magnifique vers le Léman est mise en valeur par de grandes surfaces vitrées. Les horizontales y sont affirmées, animées par le jeu des panneaux coulissants extérieurs. Réalisés en métal doré et perforés, ces panneaux jouent également le rôle de pare-soleil et leurs perforations réparties librement sur la surface contrastent avec le rythme régulier du barreaudage vertical des garde-corps.

**RÉALISATION** > Anciennement affecté à la culture de la vigne, le site a subi une pollution au cuivre dont les traces ont été découvertes au début du chantier. Les terres ont donc été traitées avant d'entamer la construction dont la première pierre a été posée en mars 2019. Un an et demi plus tard, le quartier accueille ses premiers habitants. Construits avec une structure en béton armé et protégés par une isolation périphérique, les bâtiments répondent aux critères de développement durable et ont obtenu le label Minergie®.

Des panneaux photovoltaïques installés sur les toitures plates, les vitrages triples et les installations de ventilation avec récupération de chaleur par la pompe à chaleur air/eau sont quelques-uns des éléments techniques assurant la bonne efficacité énergétique de l'ensemble. Les objectifs sont désormais atteints et la commune de Pully accueille un nouveau quartier résidentiel évoquant la vocation viticole des lieux par ses terrasses. Grâce à l'initiative de la Municipalité, plusieurs centaines de locataires profitent d'un habitat privilégié dans la ville du bord du lac.



## CARACTÉRISTIQUES

Surface du terrain	14 256 m <sup>2</sup>
Surface brute de plancher	11 400 m <sup>2</sup>
Emprise au rez (surface bâtie)	5 466 m <sup>2</sup>
Volume SIA	48 646 m <sup>3</sup>
Nombre	
- Appartements	123 (dont 35 senior)
- Centre de vie enfantine	1
- Salle commune	1
Nombre de niveaux	Rez + 3
Nombre de parkings souterrains	3
Abri PC (nombre de places)	450
Répartition des surfaces	
- Logements	SUP: 8 968 m <sup>2</sup>
- Crèche	SUP: 239 m <sup>2</sup>
- Salle commune	SUP: 77 m <sup>2</sup>
- Caves	SUS: 404 m <sup>2</sup>
Places de parc extérieures	3 (dont 2 handicapés)
Places de parc intérieures	
- Voitures	126
- Motos	28
- Vélos courte durée	112
- Vélos longue durée	262



## ENTREPRISES ADJUDICATAIRES ET FOURNISSEURS

LISTE NON EXHAUSTIVE

Terrassement  
**GROUPE ORLLATI SA**  
1042 Bioley-Orjulaz

Canalisations - Béton  
**MARTIN & CO SA**  
1037 Etagnières

**ADV CONSTRUCTIONS SA**  
1303 Penthaz

Échafaudages  
**ECHAMI LÉMAN SA**  
1024 Ecublens

Abri PC  
**METAL ASSISTANCE MONTAGE SA**  
1844 Villeneuve

Crépissage de façades  
**CARMINE SAVINO SA**  
1124 Gollion

Étanchéité  
**PHIDA ÉTANCHÉITÉ (RIVIERA) SA**  
1809 Fenil-sur-Corsier

Isolations spéciales  
**KB IGNIFUGE SA**  
1026 Echandens

Fenêtres  
**NORBA SA**  
1607 Palézieux

Stores  
**SCHENKER STORES SA**  
1023 Crissier

Installations électriques  
**MULTI-MAINTENANCE SA**  
1400 Yverdon-les-Bains

Installations photovoltaïques  
**YOUNERGY SOLAR SA**  
1015 Lausanne

Isolation coupe-feu  
**ATOUT FLAMMES SÀRL**  
1845 Noville

Chauffage  
**THERMEX SA**  
1847 Rennaz

Ventilation  
**ALVAZZI GROUPE SA**  
1032 Romanel-sur-Lausanne

Sanitaire  
**PERRET SANITAIRE SA**  
1010 Lausanne

Serrurerie  
**JOUX SA**  
1052 Le Mont-sur-Lausanne

Ascenseurs  
**OTIS SA**  
1052 Le Mont-sur-Lausanne

Chapes  
**G. CACCIAMANO, STÉPHANE BERTACCHI SUCCESEUR SA**  
1026 Echandens

Carrelages - Faiences  
**RIMI SÀRL**  
1041 Poliez-Pittet

Parquet  
**PFISTER PROFESSIONAL SA**  
1163 Etoy

Plâtrerie - Peinture  
**CRINIMAX CLÉMENT PEINTURE SA**  
1700 Fribourg

Menuiseries intérieures  
**MENUISERIE-ÉBÉNISTERIE PASCAL ROMANENS SÀRL**  
1530 Payerne

Cuisines  
**GÉTAZ-MIAUTON SA**  
1806 St-Légier-La Chiésaz

Nettoyages de chantier  
**CITY-SERVICES & FINITIONS SÀRL**  
1004 Lausanne

Aménagements extérieurs  
**MENÉTREY SA**  
1042 Bioley-Orjulaz