

DESCRIPTIF DE CONSTRUCTION

RESIDENCE – MAISON vigneronne à Chexbres

Rue du Bourg-de-Crousaz 10, 1071 Chexbres (VAUD, SUISSE)

Le projet « Maison vigneronne » est un bâtiment de l'année 1810 situé dans la commune de Chexbres surnommée et connue comme « Le Balcon du Léman » pour sa situation exceptionnelle qui bénéficie d'une vue imprenable sur le lac et les montagnes ainsi que pour son climat clément à une altitude (600 m), et sa proximité des villes, de Lausanne et de Vevey.

Le but de ce projet de rénovation et de transformation consiste à préserver le charme ancien de la maison et de l'allier au confort d'aujourd'hui, tout en respectant l'environnement et en conservant l'esprit du lieu. Ainsi, les choix sont perpétuellement guidés par cette ligne directrice, comme la nouvelle isolation qui se réalisera par l'intérieur du bâtiment afin de ne pas dénaturer l'enveloppe et le caractère de la maison.

La Maison vigneronne s'organise actuellement avec deux appartements, une cave avec un pressoir, des combles inhabitables et une zone côté nord inexploitée. La transformation est concentrée sur l'amélioration du système de construction et l'optimisation des espaces intérieurs tout en restant conforme aux normes en vigueur pour la réfection de l'enveloppe, les installations techniques du bâtiment et les énergies renouvelables.

Notre projet donne lieu à quatre magnifiques appartements au sein de la volumétrie du bâtiment, desservis par une nouvelle cage d'escalier avec une structure métallique tournante dans laquelle nous intégrons également un ascenseur. Nous avons également un nouveau local d'affectation variable, pouvant avoir une fonction commerciale ou administrative, situé au 2^{ème} niveau.

Les appartements sont spacieux et lumineux, de nouvelles baies vitrées ont été intégrées sur la façade sud pour un apport supplémentaire en lumière aux espaces de vie, invitant également à l'utilisation des balcons. Il faut préciser que l'apport de lumière naturelle dans tous les espaces, qu'il s'agisse d'un espace de vie ou de nuit, a été d'une importance capitale tout au long du processus de conception.

Au niveau du rez-de chaussée, la volumétrie est composée de voûtes d'arêtes et d'ouvertures arquées sur la façade qui seront conservées et intégrées dans la nouvelle architecture apportant une richesse dans la créativité de la conception notamment celle de l'appartement duplex. Les ouvertures arquées de la façade seront exploitées avec de grandes baies vitrées offrant un taux de lumière qui valorise les nouveaux espaces de vie et créant une connexion directe avec la terrasse. Afin de mettre en avant les volumes généreux de ces espaces de vie, nous avons conçu une délimitation de ceux-ci à travers un jeu de niveaux, créant à nouveau une identité et un caractère bien spécifiques à ces espaces.

Pour l'exploitation des combles, la présence de velux s'avérait nécessaire à la mise en valeur et à la fonctionnalité de l'appartement. Un complément de lumière est créé avec une véranda intérieure (éclairage zénithal) orientée sud, afin d'apporter de la lumière directe au-dessus de la cuisine et de contribuer à l'éclairage naturel des autres espaces de vie. Les velux sur le pan nord du toit ne sont pas particulièrement visibles depuis la rue et les dimensions réduites ainsi que leur configuration sont conformes aux exigences de la commune par rapport à leurs tailles, leur dimension et le calcul en surface de verre et de lumière naturelle minimale selon les normes en vigueur.

Les deux autres appartements se trouvent dans les étages intermédiaires et bénéficient également d'une exposition sud aux pièces de vie.

Les aménagements extérieurs seront revus et réorganisés.

Description du projet :

Sous-sol **Local technique** (pompe à chaleur, boiler, introduction eau/électricité)

Rez-de-Chaussée, Accès principal + cage d'escalier/ascenseur

Places de parcs, 3 voitures, zones vélos et motos

Un appartement duplex traversant de 4 pièces (LOT 01)

Accès indépendant, côté ouest

Zone de vie au rez avec séjour, salle à manger et cuisine ouverte avec ilot central (intégration des voûtes et jeux de niveaux) + un WC visiteur

Zone de nuit à l'étage avec 3 chambres à coucher et 2 salles d'eau

Armoires de rangement dans toutes les chambres

Colonnes de lavage

1er étage

Un appartement de 3,5 pièces (LOT 02)

Un séjour, salle à manger avec cuisine (ilot central)

Un petit bureau

Balcon avec accès au Rez (jardin)

2 chambres à coucher+ 2 salles d'eau

Armoires de rangement dans toutes les chambres

Colonnes de lavage

2ème étage

Un appartement de 3,5 pièces (LOT 03)

Un séjour, salle à manger avec cuisine intégrée

Un grand réduit

Deux chambres à coucher + 2 salles d'eau

Armoires de rangement dans toutes les chambres

Colonnes de lavage

Un local disponible (commercial ou administration) (LOT 04)

Une grande pièce

WC

3ème combles

Un appartement de 4,5 pièces (LOT 05)

Un séjour, salle à manger avec cuisine (ilot central)

Une véranda intérieure (éclairage zénithal)

3 chambres à coucher + 2 salles d'eau

Armoires de rangement dans toutes les chambres

Colonnes de lavage

Rangements supplémentaires sous-toit

Travaux à réaliser

Assainissement total du bâtiment,

Assainissement de murs enterrés

Réparation de murs et des fonds

Assainissement d'éléments porteurs (murs, dalles)

Démontages/démolitions + évacuation

Renforts et création de nouveaux éléments structurels

Canalisation EU et EC (adaptations aux existants)

Echafaudages/établage

Isolation périphérique intérieure (amélioration du confort thermique)

Mur

Les murs existants extérieurs en moellons seront doublés à l'intérieur avec le système de contre-cloison, type Knauf, composés par un châssis métallique + isolation en laine minérale (épaisseur selon le calcul thermique) fermés avec deux plaques de plâtre hydro prêtes pour recevoir un revêtement intissé lisse + enduit.

Ces murs seront habillés à l'extérieur avec un crépis isolant thermique performante très respirant qui complète la valeur U exigé dans le calcul thermique

A l'intérieur les plaques de placoplâtre seront revêtues d'un revêtement intissé lisse écologique, type Variovlies

Murs au sous-sol en béton y compris étanchéité et isolation contre terre

Nouveaux murs porteurs en béton/maçonnerie

Façades

Murs extérieurs en pierre de grosse épaisseur.

De l'extérieur vers l'intérieur : Crépis thermo-isolant haute performance, mur en pierre (ép. Entre 68 et 81 cm), laine minérale (épaisseur variable selon norme SIA 380/1), espace ventilé (seulement au niveau des murs contre terre), double parement de plaque fibre-gypse, revêtement intissé lisse écologique - enduit à la chaux.

Teinte de façades couleur sable en consultation avec le service des monuments et des sites et la commune.

Le projet de rénovation respecte les valeurs de transformation en performance globale de la norme SIA 380/1, éd.2016 ; la loi sur l'énergie (LVLEne).

Garde-corps extérieurs en métal à rénover.

Toiture

Intention de conserver la structure de la toiture existante (après assainissement et traitements protecteurs appropriés) et de remplacer les couches fonctionnelles.

De l'extérieur vers l'intérieur : Tuiles plates en terre cuite (type à l'ancienne), lattage et contre lattage en bois - sapin, isolation entre chevrons en laine minérale (épaisseur sel SIA 380/1), pare-vapeur, lattage, plaque fibre-gypse, revêtement Intissé lisse écologique -enduit.

<u>Plancher</u>	<p>Radier en béton au sous-sol étanche y compris étanchéité et isolation contre terre Mortier de fond</p> <p>Aux étages le plancher structural est à définir (béton armé ou système à sec avec OSB + poutraison, laine minérale entre poutres + plaques placoplâtre.</p> <p>Isolation contre plafond, type Schichtex sur les places de parcs et local technique (Sol contre extérieur)</p> <p>Chapes sèches Faux-plafonds - Plafonds en panneaux de plâtre</p>
<u>Etanchéité</u>	<p>Etanchéité loggia et balcons Etanchéité véranda</p>
<u>Escalier</u>	<p>Escalier métal/bois</p>
<u>Ascenseur</u>	<p>Fosse d'ascenseur Ascenseur sur mesure Arrêt sur 4 niveaux</p>
<u>Cloisons</u>	<p>Cloisons, doublages, séparations, fermetures des gaines Les cloisons à ossature en bois, parement simple, type Fermacell Revêtement, Variovlies + enduit et peinture</p>
<u>Fenêtres</u>	<p>Remplacement de toutes les fenêtres selon les paramètres selon SIA 380/I Fenêtres système bois/alu Cadre en bois chêne naturel brossé verni extra mat. Coefficient valeur U 1.3W/m²k Double vitrage Volets en bois existants restaurés Velux, système bois/alu, y compris stores ext. sur pan ouest et véranda.</p>
<u>Menuiserie</u>	<p>Réfection des volets (bois) Portes garages Portes extérieures thermiques en bois naturel Portes intérieurs affleurées, charnières cachées y compris poignées (choix du MO) Armoires</p>
<u>Ventilation</u>	<p>Ventilation naturelle pour l'ensemble du projet Ventilation mécanique pour les pièces borgnes (WC)</p>
<u>Chauffage</u>	<p>Géothermie, 2 sondes thermiques Forage et alimentation Pompe à chaleur Chauffage au sol et accessoires, régulation individuelle par pièce Planification, étude, plans.</p>

Electricité

Travaux préliminaires.

Planification, étude, plans.

Installation électrique

Distribution principale comptage

Mise à terre

Installation courant fort

Force de production de chaleur

Equipement courant faible et installation/distribution

Installation de télécommunication, radio, tv, audio

Protection contre la foudre selon normes ECAI

Système domotique > Technologie/ protocole KNX pour le contrôle de l'éclairage, la surveillance, la gestion énergétique ou l'usage des appareils ménagers

Lustrerie dans les espaces communs

Env. 33 m2 panneaux photovoltaïques

Revêtement de sol

Parquet ou carrelage selon affectation et dans le respect du budget

(200 CHF/m² – fourniture et pose)

Parquet en chêne naturel brossé vernis extra mat (disposition parallèle des éléments).

Revêtement de terrasses (dallages)

Revêtement servitude de passage (pavés)

Revêtement places de parcs (pavés)

Plâtrerie – Cloisons, crépis et enduits intérieurs

Les cloisons seront principalement réalisées en ossature revêtue de plaques en fibres - gypse, revêtement intissé lissé écologique - enduit à la chaux.

A la demande du client et si le budget le permet, sera possible l'application de papier-peint.

Installations sanitaires / cuisines

Les appareils sanitaires et la finition des surfaces (plan de travail cuisine et salles d'eau) seront choisis sur la base des indications de l'acquéreur et dans le respect du budget prévu.

Lot 01: 28'000 CHF / Lot 02: 16'000 CHF / Lot 03: 26'000 CHF / Lot 04 : 1'500 CHF / Lot 05 : 26'000 CHF

Réseaux des gaines

Appareils sanitaires. Installation et raccords

Installation de douches à l'italienne en plus-value

Distribution eaux chaud/eaux froid

Colonnes eaux usées

Robinets d'arrosage

Planification, étude, plans.

Colonne lavage (lave-linge/sèche-linge)

Les cuisines entièrement agencées seront également conçues sur la base des indications du client et dans le respect du budget prévu

Lot 01: 40'000 CHF / Lot 02: 30'000 CHF / Lot 03: 30'000 CHF / Lot 05 : 40'000 CHF

Cheminées

Chaque appartement a une cheminée dans le séjour.

Le design de la cheminée se fera selon les indications du client et dans le respect du budget (5000 CHF).

Canal de fumées

Serrurerie

Garde-corps extérieurs en métal à rénover. (Balcons)

Cage d'escalier, limon métallique, marches en bois

Main-courante en métal

Escalier hélicoïdal

Véranda

Jardinage

Réfection aménagement extérieur