

NOËL RUFFIEUX & FILS SA

Fenêtres

Rte des Grands Bois 26

1663 Epagny

Tél. 026 927 50 00

Fax 026 927 50 05

E-mail: info@noel-ruffieux.ch

Web: www.noel-ruffieux.ch



CHALETS HAUT STANDING SUR MESURE

Château-d'Œx / VD

Maître de l'ouvrage: Immobilière des Montagnes SA

Entreprise générale: Les Charmoises Immobilier SA

Architecte: Kopf et Mottier SNC, Château d'Œx

Deux immeubles typés «chalet», d'au total dix-sept appartements en PPE, ont été érigés sur une parcelle de 3500 m² près du centre de Château d'Œx, à l'orée d'un bois. Ces résidences secondaires sur mesure de haut standing se sont vendues comme des petits pains.

Situés en bordure de zone à construire, ces chalets de quatre étages jouissent à la fois du calme du bois qui les entoure – d'où le nom de l'ensemble – et de la proximité du centre de la station (650 m de la gare). La plupart des appartements sont traversants et s'ouvrent sur un grand balcon d'au moins 2,20 m de large dirigé plein sud vers la région de Gstaad et des Préalpes. Les façades situées à l'est et à l'ouest ont elles aussi des balcons de la même envergure. Des avant-toits généreux protègent les façades.

Isolation phonique performante

Les séjours ont tous de larges baies vitrées isolantes qui assurent une luminosité idéale et, charme montagnard oblige, disposent tous de cheminées fermées pour le plaisir de faire une flambée. Pour se chauffer, nul besoin de recourir aux corvées de bois: chaque immeuble dispose d'une pompe à chaleur de 27 kWh alimentée par douze sondes géothermiques de 150 m. En plus, 22 m² de panneaux solaires thermiques sont reliés aux chauffe-eau. Côté isolation phonique, les étages sont séparés par des dalles de béton armé de 25 cm permettant de noyer les conduites d'eau sanitaire. Celles-ci, ainsi que les colonnes verticales, sont réalisées en PE Silent type Armaflex. Les gaines techniques sont remplies avec de la laine minérale. En plus, une isolation phonique de 40 mm recouverte d'une feuille de PVC étanche a été déposée entre chaque étage pour diminuer les bruits d'impact.



A l'intérieur, les architectes ont cherché à optimiser au maximum les espaces: «Il y a peu de place perdue, explique Jean-Pierre Repond des Charmoises Immobilier SA. Nous avons porté un soin particulier à la conception d'une distribution intérieure rationnelle avec des surfaces généreuses et adaptables».

A la base, les chalets comptaient chacun dix appartements.

Mais au final, le premier chalet n'en a plus que sept: un client a relié trois appartements entre eux, un autre client deux. En plus de pouvoir moduler les espaces, les propriétaires peuvent décider de l'aménagement intérieur et des finitions en fonction de leurs goûts, désirs et aspirations: «Certains ont choisi une finition très rustique, d'autres plus moderne», commente M. Repond.

Les planchers de la majorité des pièces de nuit et des séjours sont en hêtre ou en chêne. Les plans de travail des cuisines sont en granit, et les salles de bains sont souvent recouvertes de pierre naturelle et équipées de douches à l'italienne, sans cabine ni seuil. Une fois le choix fait, 3 mois sont en moyenne nécessaires pour finaliser l'objet.

Les deux chalets sont séparés par un jardin de 20 m. Ils ont été montés sur une structure en béton de deux étages comprenant un parking de trente places et un entresol avec caves et autres locaux à ski. Grâce à ces deux

étages inférieurs, les appartements du rez-de-chaussée, avec jardin privatif, sont situés à 6 m de hauteur déjà. Un ascenseur relie les différents étages. L'ascenseur dessert directement les appartements uniquement au dernier étage (en attique).

Construction en trois phases

Quelque 2400 m³ de béton et 230 tonnes d'acier ont été nécessaires pour construire la structure des deux chalets. Afin de respecter les normes architecturales du Pays-d'Enhaut, les parois ont été recouvertes de lames en sapin de 3 cm. Balustrades, parois, charpentes et bacs à fleurs ont été travaillés et décorés par des artisans de la région.

Le volume de chaque immeuble est de 6000 m³, et celui de l'ensemble de la construction est de 16000 m³. Lors du terrassement (15000 m³), 1300 m² de paroi ancrée ont été nécessaires en raison de la forte déclivité du terrain.

Un premier permis de construire a été délivré en août 2009 déjà. En 2011, parcelle et plans ont été rachetés par l'Immobilier des Montagnes SA. Selon Jean-Pierre Repond, le projet initial a alors été «entièrement remanié de manière à répondre aux exigences de la clientèle ainsi qu'aux dernières évolutions techniques et exigences légales en vigueur». Ces modifications ont fait l'objet de tractations

avec la commune, et la mise à l'enquête a été reconduite. La construction a été réalisée en trois phases: d'abord le terrassement et les deux étages inférieurs (2011-2012); puis le premier chalet (premiers appartements livrés à Noël 2012); finalement le deuxième chalet (premiers appartements livrés en automne 2013). Aujourd'hui, les aménagements extérieurs du Domaine des Bois sont achevés, et seuls cinq des dix-sept appartements sont encore disponibles. Deux sont en voie de concrétisation, selon l'agence immobilière CF Immobilier SA, également membre de l'Immobilier des Montagnes SA. Prix de vente: entre 7000 et 8000 francs par mètre carré. Leur vente est autorisée en résidence secondaire, étant donné que le permis de construire a été délivré avant la votation de la loi Weber. Pour M. Repond, la situation de l'immobilier est très inquiétante, et il craint que la branche de la construction ne se retrouve paralysée à moyen terme: «L'inertie est très importante dans notre domaine et les effets des mesures restrictives prises mettent plusieurs mois avant d'être constatés. Les effets cumulatifs de la Lex Weber, de la LAT et des restrictions des financements hypothécaires vont probablement plonger la construction dans une crise programmée. Nous avons de gros soucis à nous faire».

gm

