



" L'ALLÉE DE LA FONTAINE "

DEUX IMMEUBLES DE LOGEMENT ET PARKING SOUTERRAIN
LA TOUR-DE-PEILZ - VD

Maitre de l'ouvrage

HM Financière SA, Blonay
Jacor SA, Blonay
CIP Caisse Intercommunale
de Pensions, Lausanne

Architectes

AAS Architecture SA
Ph. Schumacher
Ph. Veluzat
X. Delgado
Rue du Torrent 5
1800 Vevey

Collaborateurs:

Patrick Cantatore
Architecture & Urbanisme
1800 Vevey

Jürg Zbinden

Architecte
1814 La Tour-de-Peilz

Ingénieurs civils

Daniel Willi SA
Grand'Rue 90
1820 Montreux

Bureaux techniques

Electricité:
Cotec Jean-Claude Pitet SA
Avenue des Alpes 120
1814 La Tour-de-Peilz

Chauffage/Ventilation/Sanitaire:

CET Communauté d'Etudes
Techniques SA
Chemin des Croisettes 28
1066 Epalinges

Acoustique et physique du bâtiment:

Gartenmann Engineering SA
1806 Saint-Légier

Géotechnique:

SERT Ingénieurs Conseils SA
Bd de Grancy 1
1006 Lausanne

Géomètre

Claude Thürler
Clos d'Aubonne 17
1814 La Tour-de-Peilz

Richard & Cardinaux SA
Rue des Bosquets 33
1800 Vevey

Coordonnées

Avenue de la Condémine 16-18
Avenue Bel-Air 101-103
1814 La Tour-de-Peilz

Conception 1998 - 1999

Réalisation 2000 - 2002

1



SITUATION

Réaffectation d'un site industriel. Occupé jusqu'en 1999 par une fabrique de fenêtres désaffectée et deux maisons d'habitation, le site semblait condamné à se rapprocher de l'affectation de tout le territoire, constitué de logement collectif, situé entre le bourg de La Tour-de-Peilz et les contreforts plus au nord.

Le règlement de la Commune prévoit des bâtiments de 4 étages et d'une quarantaine de mètres de longueur, soit la volumétrie adoptée à quelques nuances près.

Le site est en pente très légère vers le sud Ouest, parallèlement à la Rue de la Condémine et à la ligne de chemin de fer au sud.

agréable, à fournir des espaces extérieurs conviviaux de qualité et une bonne relation entre bâtiments et extérieurs, ainsi qu'une protection acoustique efficace contre le bruit de la ligne CFF Lausanne-Simplon.

PROJET

Espaces de qualité, contemporains et bien structurés. L'implantation parallèle des deux bâtiments s'appuie, au sud, sur l'alignement réglementaire de la Rue de la Condémine. Entre les 2 bâtiments se trouve un parking enterré mais à l'air libre. Quelques décrochements dans les volumes, dus aux différentes distances aux limites, permettent d'apporter une qualité inattendue à un appartement, par exemple une orientation sud à des espaces orientés à l'Est.

PROGRAMME

Deux immeubles destinés l'un à la vente et l'autre à la location. L'exercice de mise en valeur immobilière de la parcelle était de réaliser, dans un cadre relativement rigide tant du point de vue réglementaire que financier, deux immeubles et un parking enterré, sans négliger pour autant la qualité de l'habitat. Les principaux enjeux consistaient, outre la réalisation de logements au plan simple et

Le plan de chacun des 2 bâtiments est simple. Les qualités recherchées sont une bonne orientation des espaces jour et nuit, une impression générale d'ouverture des appartements (groupes sanitaires isolés au centre d'une zone de circulation, cuisine et coin à manger découverts), une certaine variété de types d'appartements et une grande souplesse d'aménagement. La presque totalité des chambres est située au nord-est et les séjours au sud-ouest.

Photos

Photos de la première étape du projet (bâtiment sud et ses abords) 2



3



Les chambres se trouvent ainsi du côté calme du bâtiment, et les séjours du côté de la lumière et des balcons. La troisième et quatrième chambre des appartements est orientée au sud-ouest, et séparée du séjour par une grande porte coulissante. Cet aménagement offre une flexibilité d'utilisation plus grande: cet espace peut servir de bureau, d'extension du salon, de chambre occasionnelle ou régulière ou de chambre à manger.

Le côté sud des bâtiments est constitué d'une double peau: la presque totalité de la façade comprend un balcon de 2 mètres de profondeur et une "façade" avant constituée de serrurerie ou de paroi phonique vitrée. Outre le rôle de protection solaire et phonique, l'espace intermédiaire sert de terrasse abritée du vent ou de prolongation

extérieure des espaces jours; toutes les ouvertures de cette façade sont des fenêtres à la française, sans caisson de store. L'effet obtenu est une assez grande transparence entre l'intérieur et le balcon extérieur. Des stores intérieurs permettent d'obscurcir les parties jour; la protection solaire est assurée en tête de dalle par des stores en toile à chute verticale.

La partie nord des appartements donne sur une façade plus simple et lisse, dont les fenêtres garnies de garde corps vitrés offrent lumière et impression d'ouverture vers l'extérieur. L'obscurcissement est assuré par des volets coulissants, faisant d'une façade simple et répétitive un jeu ou chaque habitant intervient involontairement.

Le projet étant constitué d'éléments simples et répétitifs, il en a été de même pour la

matérialité et la mise en œuvre. La toiture est constituée d'un blindage en zinc-titane sans sous-couverture et sans ventilation de faite; les ventilations ont été groupées en toiture et la cheminée de la chaudière commune aux 2 bâtiments a été placée en façade. Les balcons sont préfabriqués à l'envers pour pouvoir être posés sans finition supplémentaire. Les dispositifs de protection solaire et d'obscurcissement ont été choisis de manière circonstanciée en évitant les doubles emplois.

D'autres matériaux sont plus traditionnels dans leur mise en œuvre: il en va ainsi de l'isolation périphérique de la structure en brique de terre cuite et béton ou des finitions intérieures.

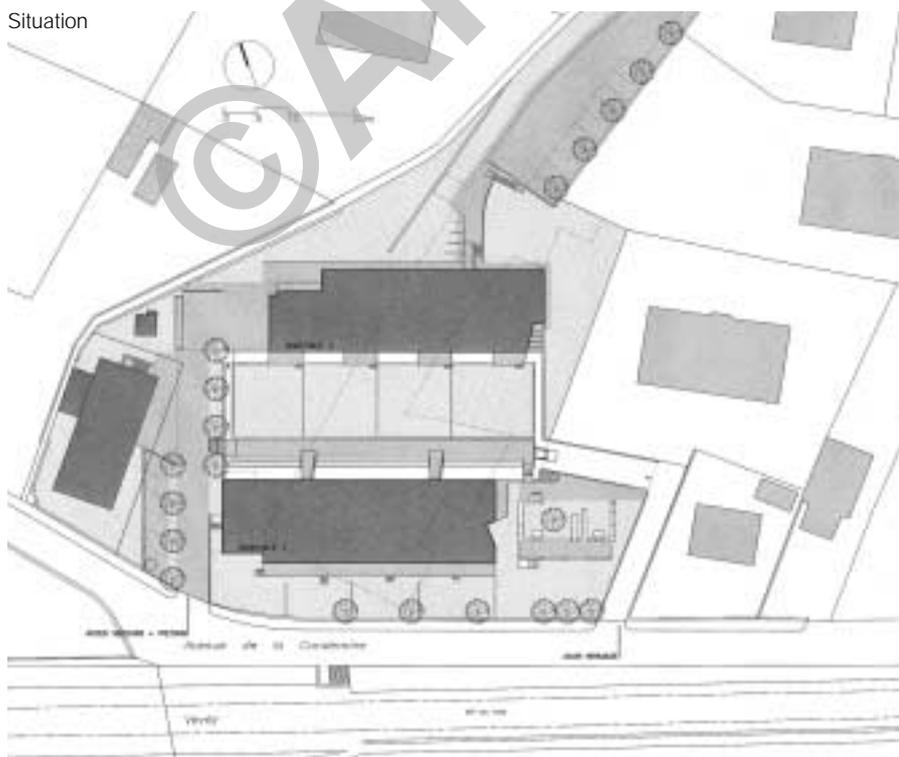
Certains matériaux sont néanmoins mis en valeur pour leur qualité expressive ou leur fonction: les escaliers intérieurs sont en béton blanc apparent avec paillasse à crémaillère; le garde corps central de la cage est en tôle déployée, et éclairé de l'intérieur; les parties communes sont faites de béton armé apparent: les arrêtes sont vives et les surfaces revêtues de glacis ou de teintes vives rouge ou jaune.

Quant aux matériaux des façades sud, ils expriment de manière ludique leur fonction et l'esprit général du projet: les façades intérieures des balcons sont constituées d'isolation en laine minérale et de châssis en bois portant des tôles en aluminium anodisé de couleur. Ce dispositif, destiné à absorber le bruit du chemin de fer, permet également de mettre en valeur le caractère très simple de cette façade.

La partie avant est constituée de parois suspendues en verre dont le rôle d'écran phonique pour les espaces intérieurs du bâtiment, met en évidence la profondeur de cette façade. La structure est en acier galvanisé et les verres feuilletés sont pincés par des plaques en inox. Le reste de la serrurerie de balcon fait office de garde-corps, de séparation entre balcons et de pièce de réception pour les coulisseaux des stores.

De la dalle du parking, on atteint les entrées du bâtiment par deux passerelles couvertes. La cage d'escalier disposée en façade distribue le plus souvent 2 appartements par étage. Par le sous-sol qui abrite caves, locaux techniques, garages et abri,

Situation



Caractéristiques générales

| | |
|------------------------------|--------------|
| Surface du terrain : | 5'405 m2 |
| Surface brute de planchers : | 4'144 m2 |
| Emprise au rez : | 1'036 m2 |
| Volume SIA : | 21'450 m3 |
| Coût total : | 13'600'000.- |
| Coût au m3 SIA (CFC 2): | 450.- |
| Abri PC : | 93 pl. |
| Parking intérieur : | 40 pl. |
| Parc extérieur : | 18 pl. |



on accède directement du garage souterrain entre immeubles à chaque cage d'escalier et d'ascenseur. Le sous-sol est à demi enterré, ce qui permet de l'éclairer sans saut de loup.

Le choix de faire un parking enterré mais néanmoins à l'air libre permet, outre l'économie que cette disposition représente, de

faire de ce lieu un espace aéré, lumineux et enfin perceptible de l'extérieur. La structure est simplement constituée d'une dalle de 35 cm et de poteaux, aucun mur latéral ne touche la dalle.

Les aménagements extérieurs conjuguent une allée d'accès principale et piétonne, des jardins privatifs, des espaces communs

extérieurs, des accès secondaires piétons et différents accès aux parkings.

Certains éléments existants et faisant partie de l'identité du site ont été réutilisés, notamment des murs de vignes bordant la rue de la Condémine, le socle d'une maison d'habitation du XIXème siècle ou encore la rampe d'accès à l'ancienne usine située au



nord de la parcelle. Leurs nouvelles affectations sont respectivement des murs de contention pour les nouveaux jardins, un espace de jeux et un parking à ciel ouvert. Les aménagements extérieurs matérialisent une idée simple: mettre en place par

quelques éléments forts des espaces de qualité. Ainsi, de grands murs de couleurs indiquent les accès et les lieux d'arrêt du projet. Les allées d'accès sont délimitées et marquées de rangées d'arbres et les jardins privatifs sont clairement délimités

par des murets ou des haies. Le projet cherche à concilier éléments nouveaux et vestiges d'époque. Il veut croire que la réalisation actuelle de constructions courantes peut s'inscrire dans un lieu en le respectant.

Coupe transversale



Immeuble Nord



Immeuble Sud

Seo

ENTREPRISES ADJUDICATAIRES ET FOURNISSEURS

Liste non exhaustive

| | |
|---|--|
| Démolition | FRACHEBOUD SA - 1617 Tatroz |
| Terrassement | VAUTHEY TRAVAUX - 1800 Vevey |
| Echafaudages | RICHARD & Fils - 1800 Vevey |
| Maçonnerie et béton armé | FRUTIGER SA - 1010 Lausanne |
| Charpente | AUDERGON & Fils SA - 1800 Vevey |
| Éléments préfabriqués | MATERIAUX SABAG SA 2088 Cressier PREBETON SA - 1580 Avenches |
| Crépis de façades isolants Plâtrerie-peinture | THERAULAZ SA 1807 Blonay |
| Ferblanterie-couverture | HEIMANN SA - 1820 Montreux |
| Étanchéités souples | DENTAN Georges SA - 1800 Vevey |
| Fenêtres bois, vitrerie | PAPAUX SA - 1023 Crissier |
| Éléments de façades acoustiques Menuiserie ext. et vitrerie | MORAZ Frères SA 1820 Montreux |
| Stores | GRIESSER SA - 1007 Lausanne |
| Installations électriques lustrerie | MERINAT SA - 1800 Vevey |
| Installations chauffage Installations sanitaires | ULDRY & Cie SA - 1807 Blonay |
| Ventilation | ROOS VENTILATION SA 1815 Clarens |
| Serrurerie métallique | ANDENMATTEN Frères SA 1032 Romanel |

| | |
|-----------------------------------|--|
| Serrurerie métallique | VAUCHER G. - 1616 Attalens |
| Fenêtres et portes métalliques | FAVRE G. - 1800 Vevey |
| Tablettes en métal | ERNST SCHWEIZER SA 1006 Lausanne |
| Volets métalliques | KINDT SA - 1196 Gland |
| Mise en passe | ALPHA LEMAN 1814 La Tour-de-Peilz |
| Porte de garage automatique | KERN T. SA 1052 Le Mont/Lausanne |
| Ascenseurs | AS Ascenseurs SA 1052 Le Mont-sur-Lausanne |
| Chapes flottantes | BALZAN & IMMERS SA 1007 Lausanne |
| Carrelages - faïences | CUENDET S. Sarl - 1806 St-Légier |
| Parquet-moquettes | JORDAN Moquettes SA 1800 Vevey |
| Armoires intérieures | BRUNO PIATTI SA 1030 Bussigny |
| Menuiserie intérieure | PAPAUX SA - 1023 Crissier |
| Agencements de cuisines | SANITAS-TROESCH SA 1023 Crissier |
| Garde-corps vitrés | KOWALSKI SA - 1680 Romont |
| Parois vitrées phoniques | ACOMET SA - 1868 Collombey |
| Nettoyages | PILLOUD F. - 1807 Blonay |