

QUARTIER CHEMIN DU MARAIS

ECHALLENS - VD

Maître de l'ouvrage

LesCastors SA
Pour 50 propriétaires

Architecte

Entreprise générale

LesCastors SA
Jean-Daniel Vité
architecte ETS
Rue du Lac 33
1020 Renens

Collaborateur :
M.-A. Schluchter

Ingénieurs civils

J.-D. Berset
Ingénieur civil EPFL
Route de Cossonay 78
1008 Prilly

Géomètre

J.-J. Lehmann
Avenue du Temple 19 c
1012 Lausanne

Coordonnées

Chemin du Marais
1040 Echallens

Conception 1999

Réalisation 2000 - 2001



SITUATION

Au coeur d'une zone d'extension majeure.

Disposer d'une surface constructible de 10'000 m² en plein centre d'un bourg important tel qu'Echallens, constitue une occasion rare de développer une conception moderne de l'habitat, en tenant compte des critères appliqués aujourd'hui en matière d'économie de la construction et d'aménagement du territoire.

Les promoteurs du projet du "Quartier chemin du Marais" n'ont pas manqué d'esprit inventif pour répondre à de telles conditions: à l'intéressante situation des lieux, ils ont su ajouter l'attrait de logements originaux et confortables, accessibles à une couche de la population qui, traditionnellement, renonce à s'engager dans un investissement immobilier.

PROGRAMME

Performances de coûts pour des logements spacieux.

Le principe retenu pour la définition d'un programme riche de 50 logements, consiste à répartir les appartements sur quatre niveaux, en duplex superposés. Ceux-ci offrent des surfaces généreuses - de 123 à 136 m² - pour lesquelles les intéressés n'ont pas à déboursier plus que le montant du loyer ordinairement demandé à la location d'un logement correspondant.

Un sous-sol permet d'accueillir un peu plus qu'un véhicule par appartement, soit 52 garages individuels au total, tandis que 36 places de parc sont aménagées à l'extérieur, auxquelles s'ajoutent 11 places destinées aux visiteurs.



Photos

Conception spatiale et structurale, aménagements généraux et de détails s'additionnent pour refléter l'esprit du projet.



Le tout représente un volume SIA global de 30'000 m³ et une surface brute de plancher de 7'000 m².

Le prix moyen du logement se monte à 375'000.-, soit un coût au m² de 2'770.-, représentant une remarquable performance.

PROJET

Affirmation du caractère individuel des propriétés. La mise à exécution d'un programme aux exigences à la fois sévères et précises, a conduit les concepteurs à l'adoption d'une typologie répétitive et à des options constructives dont l'impact sur différents plans est parfaitement mesurée.

Ces conditions ont permis de respecter plus particulièrement la volonté initiale de maintien des coûts bas et d'offrir des surfaces habitables très confortables.

A cet égard, une certaine souplesse d'aménagement est laissée aux acquéreurs, offrant en option la possibilité d'une pièce supplémentaire, gagnée sur l'emprise du séjour. Dans sa conception de base, les logements proposent une partie "jour" au niveau inférieur, avec hall d'entrée, wc-douche, cuisine et séjour. La partie "nuit", à l'étage, accueille trois chambres et une salle de bains,

L'accent est généralement porté sur une conception très individualisée des propriétés, chacune d'entre elle étant notamment équipée d'une chaudière à gaz, ainsi que d'un comptage individuel de l'électricité et de l'eau.

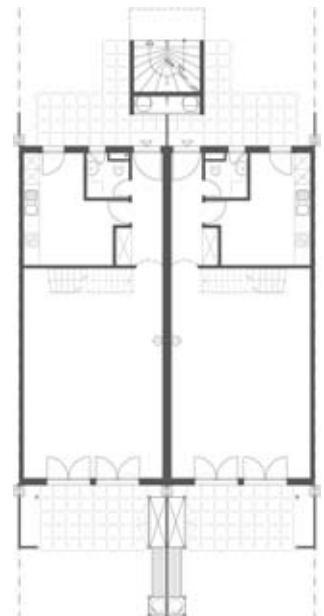
Le caractère très privé de cette organisation, souligné par le terme choisi de "villapart", se retrouve également dans la disposition des terrasses et balcons, lesquels atteignent la confortable dimension de 10 m² pour les logements supérieurs, ceux qui occupent le rez-de-chaussée et l'étage bénéficiant, quant à eux, d'un jardin privatif de 80 m² au minimum et largement plus, suivant la situation.



Situation



Rez-de-chaussée



La volonté de maintenir les coûts sans déroger à la qualité offerte, se traduit par des systèmes de construction associés à des choix de matériaux qui favorisent un nombre réduit d'interventions sur le chantier. L'adoption de façades en maçonnerie de brique en béton cellulaire, illustre la voie choisie pour satisfaire aux exigences de base.

Enfin, considérant la nécessité de garantir un environnement agréable et bien structuré, un budget proportionnellement important a été attribué à l'organisation et à l'exécution des aménagements extérieurs. Ceux-ci incluent une place publique, une place de jeux et des cheminements pavés et éclairés d'excellente facture.

Les plantations choisies contribuent favorablement à l'image générale du tout.

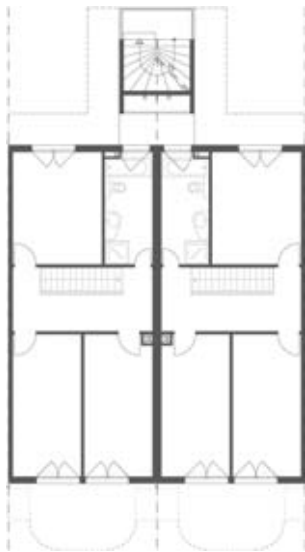


Caractéristiques générales

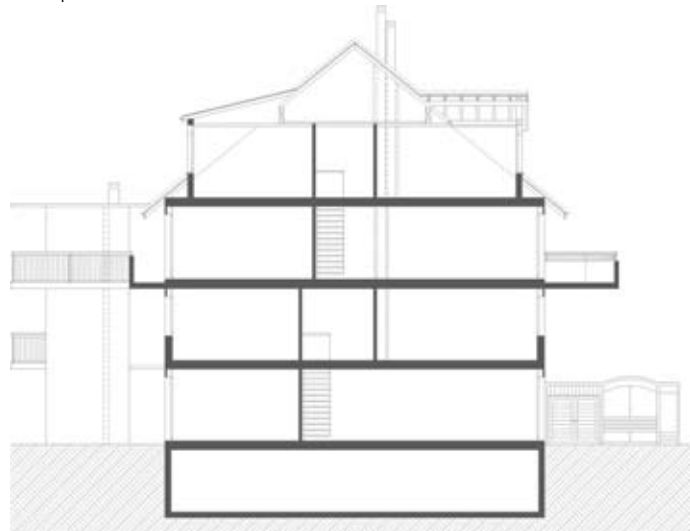
Surface du terrain :	10'000 m ²
Surface brute de planchers :	7'000 m ²
Emprise au rez :	1'800 m ²
Volume SIA :	30'000 m ³
Coût total :	19'000'000.-
Coût au m ³ SIA (CFC 2):	430.-
Nombre de niveaux:	4
Nombre de niveaux souterrains:	1
Garages :	52
Places de parc extérieures :	36 + 11 visiteurs



Etage



Coupe



Seoo

ENTREPRISES ADJUDICATAIRES ET FOURNISSEURS

Liste non exhaustive

Maçonnerie - Béton armé	Ernest GABELLA SA 1400 Yverdon-les-Bains
Charpente	INGOLD & Fils SA 1510 Moudon
Eléments préfabriqués	PREBETON SA 1580 Avenches
Façades	RASELLI Façades SA 1024 Ecublens
Ferblanterie	BOCHERENS Claude 1110 Morges
Etanchéité	G. DENTAN SA 1020 Renens
Menuiserie extérieure	FÉLIX Constructions SA 1030 Bussigny-près-Lausanne
Stores lamelles	BAUMANN Hüppe AG 1018 Lausanne
Electricité	CAUDERAY SA Electricité 1004 Lausanne
Chauffage	ECOVAL Jaquet Louis SA 1337 Vallorbe
Sanitaire	F. PIERINI 1040 Echallens
Serrurerie	Jean-Jacques PAHUD & Fils SA 1004 Lausanne
Chapes	CACCIAMANO 1026 Echandens
Fourniture carrelage	IDÉALCÉRAMIQUE SA 1004 Lausanne

Pose carrelage	MICIC 1030 Bussigny
Parquets	ELISOL SA 1004 Lausanne
Plâtrerie - Peinture	Consortium P. SANDOZ SA MASSARD & Fils SA 1446 Baulmes
Cheminées	FISA SA 1868 Collombey
Escalier intérieur	KELLER Treppenbau AG 3322 Schönbühl
Armoires	MATHEY Agencements 1042 Bioley-Orjulaz
Menuiserie intérieure	MAROBAG SA 1029 Villars-Ste-Croix
Cuisines	ITALCUISINE Sàrl 1020 Renens
Portes garages	KERN T. SA 1052 Le Mont-sur-Lausanne
Mobilier jardin	L-CON RB GmbH 8635 Dürnten
Nettoyage	DPN Service SA 1004 Lausanne
Aménagements extérieurs	CHARMOY J.-F. SA 1090 La Croix-sur-Lutry