



LES PORTIQUES DE TIVOLI

5 IMMEUBLES LOCATIFS ET COMMERCES

LAUSANNE - VD

Maître de l'ouvrage

Alconi Management SA
Rue du Prado 7
3963 Crans-Montana

Délégué du MO:

Diprocom SA
Chemin des Croisettes 26
1066 Epalinges

Entreprise générale

HRS
Hauser Rutishauser Suter SA
Rue de la Vernie 12
1023 Crissier

Collaborateurs :

Alain Meyer
Lucas Dios
Armand Camuset

Architectes

Hofmann & Gailloud Sàrl
Avenue de l'Université 9
1005 Lausanne

Collaborateurs :

Olivier Chevalley
Annelise Fagioli

Burckhardt + Partner SA
Rue du Maupas 34
1004 Lausanne

Architecte paysagiste

L'Atelier du paysage Sàrl
Jean-Yves Le Baron
Chemin des Mouettes 2
1007 Lausanne

Ingénieurs civils et géotechnique

CSD Ingénieurs Conseils SA
Chemin de Montelly 78
1007 Lausanne

Bureaux techniques

CVS :
TP SA
Rue des Parcs 46
2000 Neuchâtel

Electricité :

Betelec SA
La Pierreire 2
1029 Villars-Ste-Croix

Géotechnique :

Karakas & Français SA
Avenue des Boveresses 44
1010 Lausanne

Acoustique :

Gartenmann Engineering AG
Nordring 4A
3013 Bern

Géomètre

Jean-Paul Ferrini
Rue de l'Ale 25
1003 Lausanne

Coordonnées

Avenue Sévelin 2-6
1004 Lausanne

Conception 2004

Réalisation 2005 - 2006



HISTORIQUE - SITUATION

Secteur urbain marginalisé par le développement historique. Le quartier de Sévelin, à Lausanne, illustre typiquement la succession des développements urbains progressifs des dix-neuvième et vingtième siècles, à l'ouest de la ville.

Situé sur le flanc gauche de la vallée du Flon, le secteur accueillait traditionnellement les activités artisanales et industrielles, favorisées dès la fin du 19ème siècle par le remblaiement de la vallée. Le site s'est finalement trouvé renforcé dans son rôle par l'installation de la gare de triage à Sébeillon, et avec la zone voisine du Flon, Sévelin

devint une composante de la porte d'entrée marchande de Lausanne. Des activités de toutes natures se développent, sans que la structure formelle du quartier soit définie. Le temps passant, l'organisation urbaine et économique a évolué, entraînant le déclin du quartier et l'abandon de nombreuses constructions sans qualités propres, ni valeur véritable, l'ensemble formant à l'orée du centre ville une zone au caractère marginal et à la destination incertaine.

La nature particulière des lieux et leur urbanisation aléatoire les ont ensuite révélés, au tournant du 21ème siècle, comme peu aptes à l'accueil de bâtiments destinés aux activités tertiaires, et rien ne prédisposait à première vue le quartier à un important projet d'habitat et de commerce.



C'est pourtant un pari qui a été pris par des promoteurs et architectes audacieux, récompensés par le succès immédiat de l'opération.

PROGRAMME

Mise en valeur et exploitation des facteurs positifs du lieu. Le programme vise la mise à disposition d'un ensemble de 136 logements et une garderie pour 44 enfants, ainsi qu'une surface commerciale de 1'500 m², le tout étant accompagné d'une antenne sociale et d'un parking de 150 places.

Un des objectifs fixés dès l'abord concerne les qualités constructives et architecturales du tout, indispensables pour créer l'attrait et initier une reconversion à terme de tout le secteur. Celui-ci bénéficie par ailleurs de plusieurs avantages, notamment celui de la proximité avec le centre ville, de l'accès aisé aux réseaux routiers et autoroutiers, et enfin, dernier mais non le moindre, de la liaison directe et rapide par métro léger vers l'Université et l'École Polytechnique Fédérale.

L'ensemble de ces facteurs positifs est mis en valeur par le dispositif choisi, aboutissant ainsi à une réponse adéquate à la demande du marché.

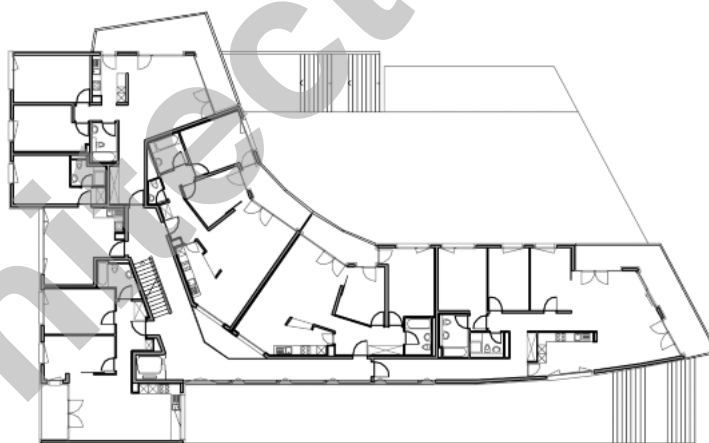
PROJET

Cinq unités différentes unies par un même langage architectural. Le terrain de 6'528 m² s'est révélé peu favorable à la construction: constitué en bonne partie d'anciens remblais qui ont dû être excavés, triés et évacués pour traitement approprié, le sous-sol hétérogène a conduit à fonder les édifices sur un réseau de pieux forés.

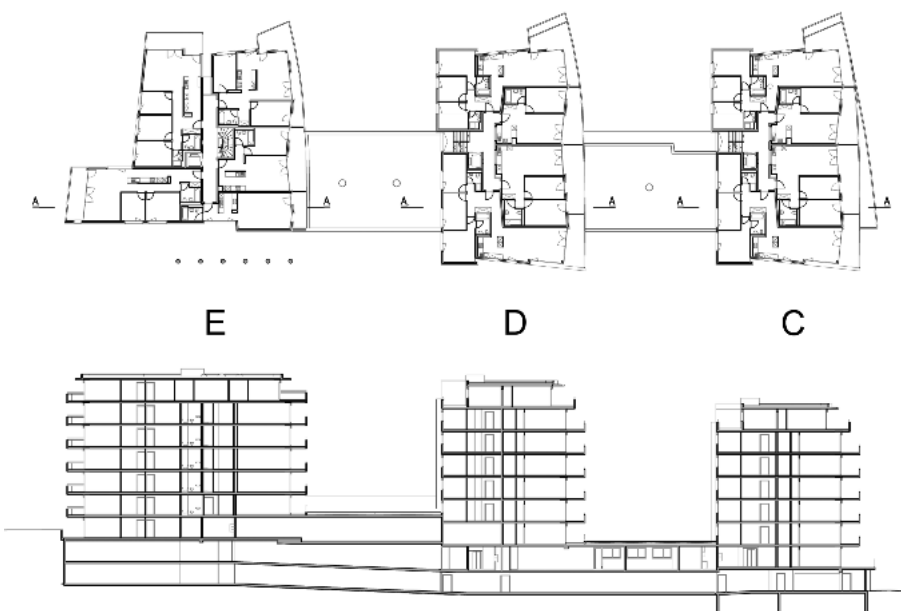
Le complexe se développe en cinq unités dont quatre se trouvent reliées par le sous-sol, chaque bâtiment répondant à une unité stylistique commune à l'ensemble, mais se différenciant de par la géométrie et la volumétrie. Une ellipse concave ouvre les premiers immeubles sur le front de l'avenue de Sévelin, dégagant au rez une placette qui crée un dégagement utile à la clientèle du centre commercial, la courbure de la construction profitant par ailleurs aux habitants



Bâtiments A et B, étage



Bâtiments C, D et E, étage et coupe





des niveaux supérieurs, lesquels jouissent d'une vue remarquable côté ouest et sud-ouest. Cette partie de la construction est dotée de vitrages à haute performance phonique (jusqu'à 40 dB), afin de parer aux nuisances sonores qu'engendrent la ligne du M1, celle des CFF et la route toute proche.

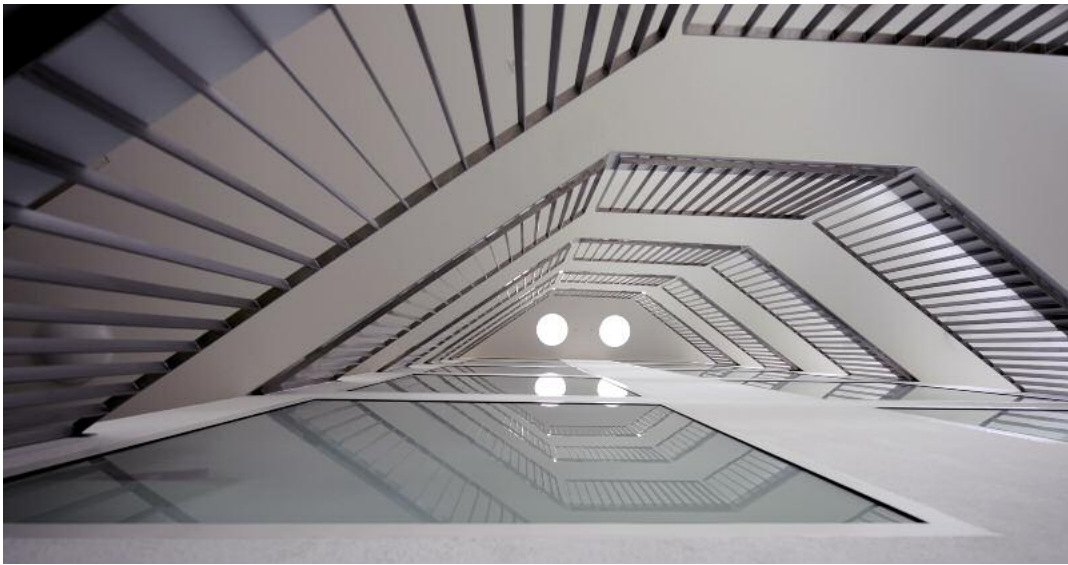
Relativement compacts, les deux bâtiments situés à l'amont de l'édifice majeur, se présentent selon un plan pratiquement identique. Le dernier bâtiment du complexe, isolé des autres par une zone verte publique, propriété de la Ville, présente des dimensions plus réduites, tout en affirmant son appartenance au complexe par une expression architecturale de même nature.

Balcons préfabriqués et enveloppe isolée extérieurement, toitures plates végétalisées, à rétention d'eau, constituent, avec les vitrages PVC, des options constructives classiques, mises en oeuvre avec intelligence pour contribuer à une réalisation de grande valeur urbanistique, au-delà des fonctionnalités qu'elle offre.



Bâtiment F, étage





CARACTÉRISTIQUES

Surface du terrain :	6'528 m2
Surface brute de plancher :	11'055 m2
Emprise au rez :	1'700 m2
Volume SIA :	45'920 m3
Coût total :	54'000'000.-
Coût m3 SIA (CFC2):	520.-
Nombre d'appartements :	136
Nombre de niveaux :	7
Nombre de niveaux souterrains:	2
Répartition des surfaces	
Administration :	150 m2
Logements :	10'000 m2
Dépôts, Migros :	1'500 m2
Places de parc extérieures :	28
Places de parc intérieures :	150



Photos

Qualités conceptuelles et fonctionnelles se lisent en premier coup d'oeil sur cet ensemble urbain, appelé à redynamiser un quartier en déclin.

ENTREPRISES ADJUDICATAIRES ET FOURNISSEURS

Liste non exhaustive

Démolition	LMT SA 1042 Bioley-Orjulaz	Sanitaire	CONSTANTIN Georges SA 1023 Crissier
Terrassement	SOTRAG SA 1163 Etoy	Portes extérieures en métal	BIMETAL SA 1950 Sion
	JPF Construction SA 1010 Lausanne	Serrurerie - Boîtes aux lettres	OUVRAGES METALLIQUES SA 1260 Nyon
Pieux	MARTI Gründungstechnik AG 3302 Moosseedorf	Serrurerie Portes extérieures en métal	Massimo ADANI 1023 Crissier
Echafaudages	Conrad KERN SA 1024 Ecublens	Ascenseurs - Monte-charges	SCHINDLER Ascenseurs SA 1004 Lausanne
Maçonnerie - Béton armé	FRUTIGER SA 1073 Savigny	Chapes	BALZAN & IMMER SA 1033 Cheseaux-sur-Lausanne
Éléments pour abris	ABRIMAT Sàrl 1214 Vernier	Carrelages	SASSI Carrelages Bulle SA 1630 Bulle
Ferblanterie - Etanchéité souple	Georges DENTAN SA 1020 Renens	Revêtement de sols en bois	NetOk Parquets SA 1007 Lausanne
Fenêtres	NORBA SA 1610 Oron-la-Ville	Sols sans joint balcons	SOLETANCHE SA 1026 Echandens
Stores	GRIESSER SA 1010 Lausanne	Plâtrerie - Papiers peints	VARRIN SA 1008 Prilly
	HARTMANN + CO SA 1052 Le Mont-sur-Lausanne	Portes - Armoires intérieures	André STALDER SA 1217 Meyrin
Electricité	SONREL Electricité SA 1800 Vevey	Cuisines	AB Cuisines Sàrl 1020 Renens
Portes de garage	BRODARD Portes SA 1634 La Roche	Séparations de caves	TROAX SA 1052 Le Mont-sur-Lausanne
	SCHWERTFEGER Torsysteme GmbH 2560 Nidau	Nettoyage	PAR-NET Sàrl 1008 Prilly
Chauffage - Ventilation	AXIMA SA 1018 Lausanne	Aménagements extérieurs	SCHNEIDER Paysage SA 1073 Savigny
Chauffage	MONNIER SA 1009 Pully		