

MIDI-COINDET

CENTRE COMMERCIAL ET IMMEUBLES DE LOGEMENTS
VEVEY - VD

Maître de l'ouvrage

Régie du Croset SA
Chemin du Croset 7
1024 Ecublens

Entreprise générale

Bernard Nicod
Rue de la Madeleine 37
1800 Vevey
Chef de projet: E. Vuitel

Ingénieurs civils

CSD-Monod
Ingénieurs Conseils SA
Chemin de Montelly 78
Case postale 60
1000 Lausanne 20

Bureaux techniques

Electricité :
Sonrel Electricité SA
Chemin de Boissonnet 79
1010 Lausanne

Sanitaire:

Cofal
Chemin du Petit-Flon 25
1052 Le Mont-sur-Lausanne

Chauffage / Ventilation:

Caloritec Nikles SA
Chemin du Bois-de-Vaux 9-11
1007 Lausanne

Géotechnique:

De Cérenville géotechnique SA
Chemin des Champs-Courbes 17
1024 Ecublens

Géomètres

Richard et Cardinaux SA
Rue des Bosquets 33
1800 Vevey

Coordonnées

Avenue Général-Guisan
1800 Vevey

Conception 1999 - 2001

Réalisation 2002 - 2004

Photos

Ensemble cohérent formé de quatre parties aux caractères différenciés, le nouveau complexe illustre typiquement les solutions applicables aujourd'hui pour ce type d'édifices réalisés en milieu urbain.



Historique

Une gestation longue de dix-huit ans. Le complexe Midi-Coindet, tel que réalisé aujourd'hui, résulte de diverses études développées à partir de 2001.

Accepté en votations du Conseil communal en octobre 2001, le projet a obtenu son permis de construire en décembre de la même année, après quelques oppositions de détails, rapidement levées.

Pour en arriver là, les promoteurs de l'opération ont vécu de nombreuses péripéties marquées, dès 1983, par de multiples séances ponctuées de controverses, et divers épisodes dont l'un des plus marquants est celui

qui a vu se mettre sous toit des accords avec la Coopérative Migros. Après un règlement final, nécessaire pour déloger les squatters qui s'étaient installés, profitant des nombreuses lenteurs du dossier, les travaux de démolition ont pu débuter le 4 février 2002, les premiers logements du complexe étant livrés à leurs locataires, le 1er juin 2004.

Situation

Nouvel élément d'un dispositif urbain majeur. L'avenue Général-Guisan, à Vevey, constitue la colonne





vertébrale de l'organisation urbanistique à l'ouest de la gare CFF. Elle relie cette dernière au carrefour d'entrée en ville marqué par le giratoire de Bergère, devant le célèbre centre administratif et Siège Social de la Société multinationale Nestlé.

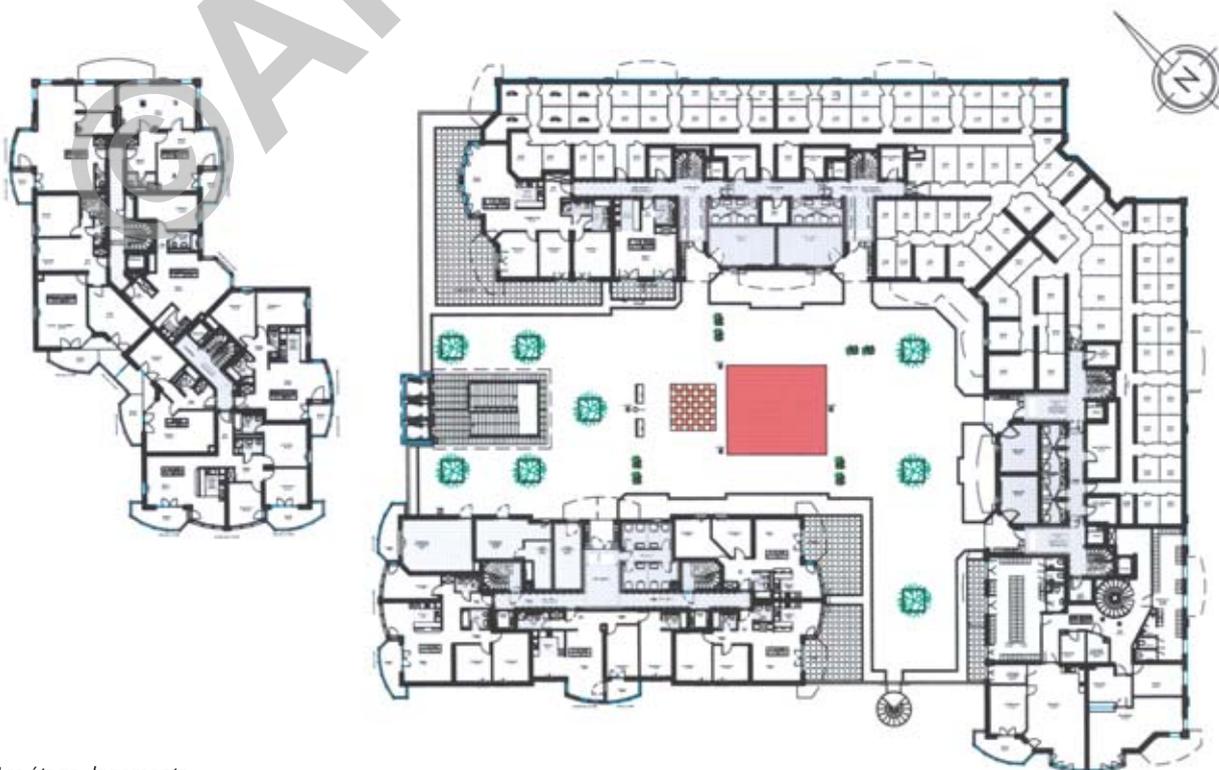
Cet axe canalise un trafic important, et bordé de constructions hétéroclites, il présente sur divers tronçons un aspect peu avenant que le nouveau projet Midi-Coindet vient rompre de manière bienvenue.

Ce complexe d'importance meuble en effet tout un secteur positionné au sud de l'avenue et à l'ouest des considérables implantations commerciales du Centre Saint-Antoine, lequel constitue le voisinage immédiat de la nouvelle réalisation.

Les deux entités forment ainsi, ensemble, un dispositif urbain majeur, groupant des commerces de première importance autour desquels gravitent nombre de magasins spécialisés et de boutiques bénéficiant de l'attraction qu'exercent les enseignes principales.



Plan du rez supérieur, commerces



Plan du 1er étage, logements



Cette implantation constitue donc non seulement une chance de participer à la vitalisation dynamique du centre ouest veveysan, mais elle participe de façon décisive au remodelage du quartier dont on peut s'accorder à dire qu'il en avait un besoin évident.

Programme

Vaste gamme de logements, combinée avec des surfaces commerciales modernes et une galerie marchande. Si l'on excepte ses caractéristiques principales, qui s'expriment par l'importance des surfaces et logements mis à dispositions, le complexe Midi-Coindet se distingue par sa nature structurante, apte à répondre de façon appropriée au double problème du logement locatif et des surfaces commerciales modernes manquants à Vevey.

Le périmètre occupé ayant fait l'objet d'un plan de quartier approprié, la nature du programme et sa matérialisation conduisent au règlement clair de divers problèmes qui appelaient, d'un point de vue urbanistique, à des solutions modernes et empreintes de vigueur.

Ainsi, au delà des 182 appartements mis sur le marché, du centre commercial MM qui étend ses surfaces de vente sur quelques 5'000 m² et des 18 commerces installés dans la galerie marchande, la réalisation du projet permet de définir les mesures appropriées pour la régulation du trafic automobile dans le secteur.

En imposant un giratoire au droit du complexe, on solutionne en effet la question de la régulation du flux automobile, ainsi que celle de l'accès au garage souterrain de 315 places qui peut se pratiquer, tout comme la sortie, par insertion tangentielle dans le trafic, sans rupture des sens de circulation.



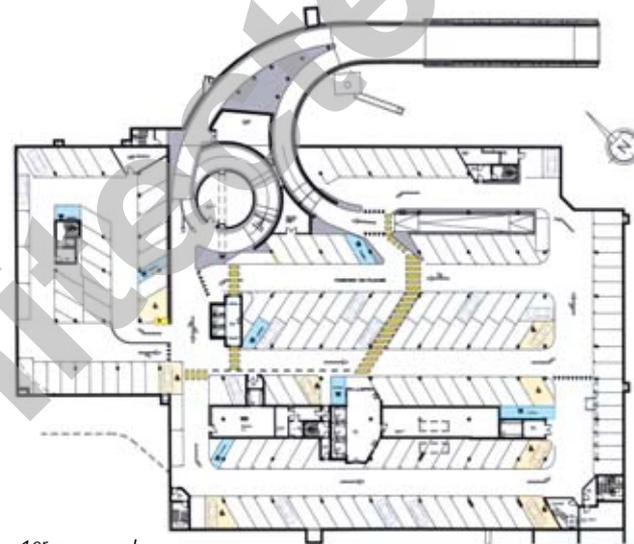


Projet

Rationalisation et performances économiques pour un complexe à triple affectation. Formé de quatre bâtiments, le complexe présente une architecture homogène, exprimée dans chacune de ses entités par des façades aux percements bien rythmés et parfaitement calibrés, agrémentées de bow-windows.

Disposés de telle manière qu'ils définissent les côtés d'un rectangle, les bâtiments déterminent entre eux un espace extérieur de tranquillité et de détente, équipé de jeux d'enfants. Cette aire, aménagée en toiture du garage souterrain, constitue un élément majeur de la composition, ouvrant, dans un environnement typiquement urbain, une zone semi-privative accessible directement de chacun des immeubles.

Ceux-ci présentent une typologie standard, appliquée à une géométrie variable.



Plan du 1^{er} sous-sol



Caractéristiques

Surface de vente

Centre MM : 1'996 m²

Postes de travail : 100

Galerie marchande : 2'618 m²

Nombre de commerces secondaires : 18

Nombre de logements : 182

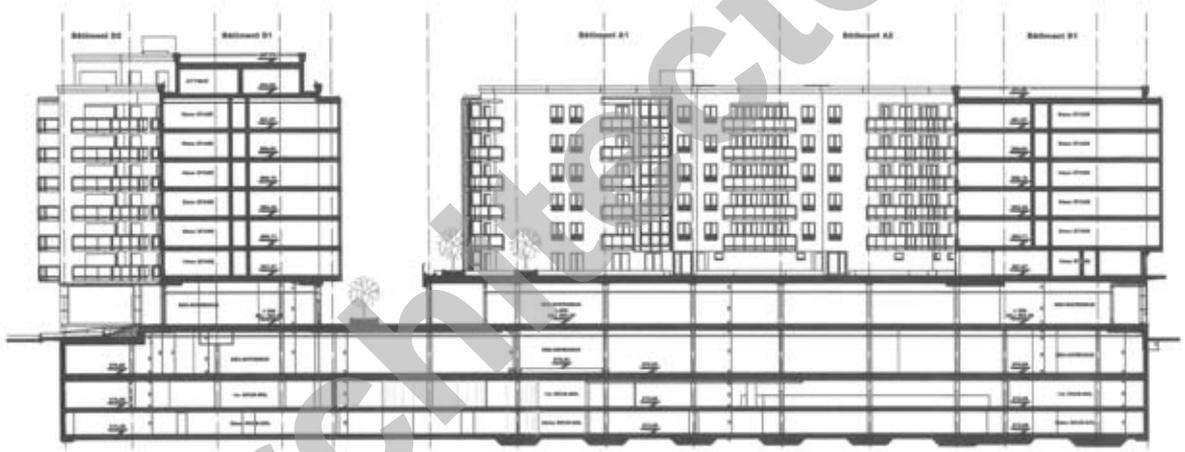
Places de parc souterraines : 315

Nombre de sous-sol : 2

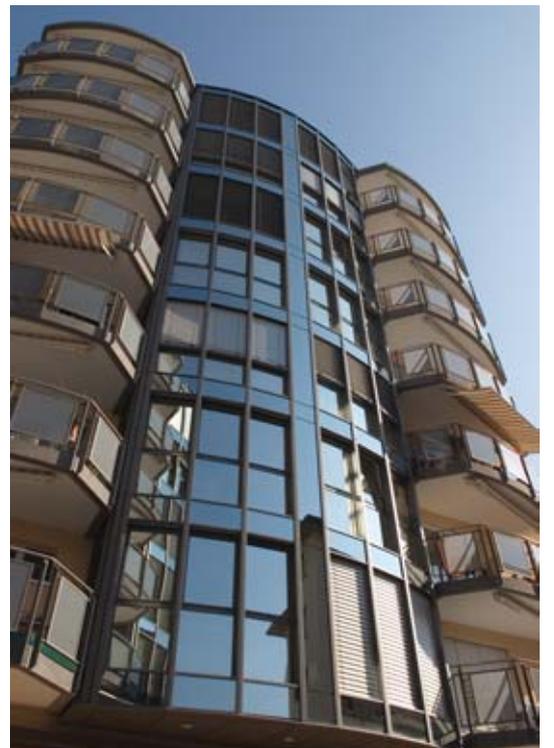
Nombre de niveaux hors-sol : 2 rez

5 étages

1 attique



Coupe





La bordure sud du plan est garnie d'un immeuble de même nature, mais plus réduit et par contre doté d'un étage d'attique au retrait marqué.

Enfin, côté ouest, le périmètre se referme par un bâtiment double, formé de deux ailes décalées dans le sens est-ouest et articulées entre elles par rappel d'un dessin parent à celui qui caractérise la jonction des constructions A et B. Ce quatrième élément de la composition est également pourvu d'un niveau d'attique.

L'ensemble du projet vise la rationalisation et les performances économiques, de telle sorte que les loyers, soit des appartements, soit des commerces, soient compatibles avec les possibilités du marché.

Pour la partie commerciale, les équipements et le dispositif architectural permettent d'appliquer les concepts les plus actuels en matière de confort d'achat et de qualité de présentation. Clair, lumineux, l'espace à disposition autorise un vaste assortiment, tant dans le secteur alimentaire, intégrant un "marché fraîcheur", que pour les autres catégories de produits, notamment beauté, textile, ménage et fleurs. L'aménagement favorise également une meilleure circulation, par des allées généreusement dimensionnées. Faciles d'accès, les commerces réunis en une galerie marchande bénéficient d'une dynamique commune accrue et les aspects pratiques du projet en augmentent encore l'attrait. Ainsi, des batteries d'escaliers roulants desservent les différents niveaux, y compris ceux du garage souterrain.

Deux des immeubles, le A et le B, les plus importants, marquent pour le premier, la rive sud de l'av. Général-Guisan et pour le deuxième qui lui est perpendiculaire, le voisinage avec le Centre Saint-Antoine. Les deux constructions, reliées entre elles par une articulation marquée de hauts vitrages en façade, proposent six niveaux au-dessus d'un rez supérieur et d'un rez inférieur. Ces deux étages abritent respectivement la galerie marchande accessible de plain-pied à partir du trottoir, et la grande surface MM de la Migros, au niveau inférieur.

Les deux sous-sols accueillent les locaux techniques et de service, ainsi que le garage dont les places sont réparties d'une part à l'usage des locataires et de l'autre, à celui des usagers du centre commercial.





Pour la partie "habitations" on a recherché la standardisation des volumes et l'économie des surfaces non utilisables. Ainsi les cages de distribution verticales sont-elles disposées à l'intérieur du périmètre, minimisant les couloirs de distributions, tandis que les salles d'eau et les cuisines bénéficient de superpositions favorables à la mise en place des cheminements techniques, induisant une bonne rationalisation et les coûts abaissés qui lui sont liés. La structure principale est réalisée en béton armé, les murs périphériques de sous-sol étant coulés avec du béton étanche permettant de parer aux infiltrations des eaux souterraines.

Les murs de façades, dans les niveaux de logement sont isolés périphériquement et dotés d'un rustique de finition. Pour les commerces du rez supérieurs qui forment le socle des constructions, on a retenu une solution toute en transparence, l'ensemble de l'enveloppe à ce niveau étant composé de vitrages dont les éléments de serrurerie sont traités en blanc.

Une isolation de type inversé garnit les toitures et les terrasses d'attiques. Ce système, protégé par une couche de gravier, permet d'accueillir et de supporter toutes les installations disposées en toitures, notamment pour assurer la ventilation à double flux des logements, ainsi que le rafraîchissement des commerces.

Particularités des zones d'habitation et des secteurs commerciaux: les premiers présentent des entrées dont les sols sont revêtus de granit du Labrador et Thassos, les

seconds proposent, sous les couverts, des sols en porphyre et granit de Castille. Les piliers en béton armé sont parés d'une tôle anthracite foncé, tandis que le faux-plafond est en lames de bois lazuré blanc.

En correspondance extérieure, les abords du Centre sont réalisés par revêtement en tapis hydrocarboné avec inserts de granit de Castille.

La triple batterie d'ascenseur qui dessert les logements et parking -2 est réalisée dans une structure métallique, doublée d'éléments en verre de grandes dimensions, l'ensemble donnant à l'édifice une transparence totale. On note enfin l'expression forte des éléments préfabriqués gris foncés disposés en forme d'acrotère, créant un cordon intermédiaire qui sépare visuellement la partie logement de la partie commerciale et administrative.



ENTREPRISES ADJUDICATAIRES ET FOURNISSEURS

Liste non exhaustive

Echafaudages	ROTH Echafaudages SA 1302 Vufflens-la-Ville	Plate forme élévatrice	GILGEN LOGISTICS Products AG 4225 Brislach
Béton armé Maçonnerie non porteuse	LOSINGER Construction SA 1030 Bussigny-près-Lausanne	Ascenseurs	SCHINDLER Ascenseurs SA Lausanne 1000 Lausanne 16
Éléments/escaliers préfabriqués Pierres naturelles	Martial CONSTANTIN et Cie 1904 Vernayaz	Chapes	D.E.C. 1926 Fully
Ferblanterie	B. SCHNIDER SA 1820 Montreux		B. PACHOUD et Fils SA 1004 Lausanne
	BALZAN & IMMER étanchéité SA 1018 Lausanne	Carrelage	GRISONI Carrelages Sàrl 1800 Vevey
Étanchéité	AEBERHARD II SA 1020 Renens		A. OVERNEY SA 1652 Botterens
Isolation coupe-feu	ISOFLAM SA 1003 Lausanne		CARRELAGES RIVIERA SA 1820 Montreux
Isolation périphérique	VARRIN SA 1008 Prilly	Fourniture carrelage	GHEZA Cuisines SA 1084 Carrouge
	DUCA SA 1033 Cheseaux-sur-Lausanne	Parquet	ALBERTSOL Sàrl 1005 Lausanne
Fenêtres	EGOKIEFER SA 1844 Villeneuve	Plâtrerie - Peinture	RIEDO Michel & Fils SA 1752 Villars-sur-Glâne
Film de protection solaire	ECE SA 2740 Moutier		Raynald SELBACH 1804 Corsier-sur-Vevey
Stores et protection solaire	FAVOROL Groupe Favorol Papaux 1023 Crissier		FRANCIOLI 1216 Cointrin
Electricité	SONREL Electricité SA 1010 Lausanne	Papiers peints	R. COURVOISIER SA 1800 Vevey
Rampe chauffante	ELECTRO-SOL SA 1148 L'Isle	Portes intérieures	NORBA Entreprises SA 1610 Oron-la-Ville
Fourniture lustrerie	GEHR SA 1196 Gland	Armoires	PRODIVAL SA 1202 Genève
Enseignes	NEON MEX SA 1020 Renens	Menuiserie intérieure	MAROBAG Romandie SA 1029 Villars-Ste-Croix
Défense incendie	BORBOLA Défense Incendie 1800 Vevey	Cuisines	CUISITEC SA 1024 Ecublens
Sécurité	TYCO Integrated Systems SA 1028 Préverenges	Séparation de caves	T. KERN SA 1052 Le Mont-sur-Lausanne
Sprinkler	VIANSONE SA 1217 Meyrin	Séparations w.-c.	BÜWA AG 9248 Bichwil
Chauffage + Ventilation	CALORITEC NIKLES SA 1007 Lausanne	Plafonds suspendus	SEM DARIO 1000 Lausanne 19
Ventilation	ROOS Ventilation SA 1815 Clarens	Faux-plafonds	RABO Sàrl 1020 Renens
Chauffage chantier	BLOCOCHAUFFAGE Sàrl 1095 Lutry	Vitrage	SIMONETTI Frères Sàrl 1024 Ecublens
Sanitaire + canalisations	COFAL 1052 Le Mont-sur-Lausanne	Nettoyages	NETATEC 1522 Lucens
Bow-Window / vitrines ext. serrurerie	Bernard SOTTAS SA 1630 Bulle	Nettoyage parquet	UNI-CLAIR 1010 Lausanne
Serrurerie + barrières balcons	COMETALLO Sàrl 1029 Villars-Ste-Croix	Marquage routier	TRACEROUTE SA 1052 Le Mont-sur-Lausanne
Serrurerie	Quincaillerie RIVIERA SA 1800 Vevey	Bennes	DUCRET 1844 Villeneuve
	BOLOMEY et fils SA 1809 Fenil-sur-Corsier	Jardinage intérieur	VERT DESIGN 1131 Tolochenaz
Serrurerie d'abri	GIVINDUSTRIE SA 1217 Meyrin	Aménagements extérieurs	Pépinière MATHIS SA 1022 Chavannes-près-Renens
Coffret feu	ALPHA LEMAN 1814 La Tour-de-Peilz	Bornes fixes et automatiques	GLASSEY SA 1920 Martigny
Glissière de sécurité	SEROC SA 1852 Roche	Parking	PARKOMATIC SA 1010 Lausanne
Portes automatiques	KABA GILGEN SA 1196 Gland	Avaloirs	CHALLANDE & Fils SA 1260 Nyon
Portes de garage rampes ajustables	RIEDER SYSTEMS SA 1093 La Conversion	Protections anti-pigeons	RENTOKIL SA 1290 Versoix
Portes carrousels	RECORD automatisation de portes SA 1027 Lonay		