



1.618 LUTRY

LUTRY - VD

MAÎTRE D'OUVRAGE

L Estate Design SA
p.a. Futuribles Consultants Sàrl
Case postale
1211 Genève 3

RÉGIE IMMOBILIÈRE

RILSA SA
Rue du Lion-d'Or 6
1003 Lausanne

COURTAGE

Cardis SA
Avenue Mon-Repos 14
1005 Lausanne

ENTREPRISE TOTALE

Grisoni-Zaugg SA
Rue de Planchy 20
1628 Vuadens

ARCHITECTES

Atelier M2 Sàrl
Rue du Vieux-Marché 10
1260 Nyon

INGÉNIEURS CIVILS

Edms SA
Chemin des Poteaux 10
1213 Petit-Lancy

BUREAUX TECHNIQUES

CVSE
Groupe E Connect SA
Route du Madelain 4
1753 Matran

PHYSIQUE DU BÂTIMENT

Energil Sàrl
Chemin de la Charmille 2
1723 Marly

INGÉNIEURS EN EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE DU BÂTIMENT

Groupe E Greenwatt SA
Route de Chantemerle 1
1763 Granges-Paccot

INGÉNIEURS ACOUSTIQUE

EcoAcoustique SA
Avenue de l'Université 24
1005 Lausanne

INGÉNIEURS SÉCURITÉ

D.E.S. Systèmes de sécurité SA
Chemin des Planchettes 6
1032 Romanel-sur-Lausanne

GÉOTECHNIQUE

Karakas et Français SA
Avenue des Boveresses 44
1010 Lausanne

ARCHITECTES PAYSAGISTES

Pascal Heyraud Sàrl
Rue de l'Évole 8A
2000 Neuchâtel

GÉOMÈTRES

Gemetris SA
Grand-Rue 1
1083 Mézières

COORDONNÉES

Chemin du Crêt-Ministre
1090 Lutry

Conception 2014 - 2018
Réalisation 2018 - 2021

Édité en Suisse



LOGEMENTS

HISTORIQUE/SITUATION > La magie du Lavaux, mise en exergue d'un panorama d'exception. Sur les hauts de Lutry, dominant les terrasses du Lavaux, les résidences du domaine du Crêt-Ministre jouissent d'un emplacement privilégié avec une vue étendue sur le Léman et les Alpes. Le projet 1.618 LUTRY évoque par son nom le célèbre nombre d'or qui, depuis l'Antiquité, fait référence à l'harmonie et à la beauté du monde. Inspirée par la topographie et valorisant ce cadre paysager hors du commun, l'architecture offre aux propriétaires de ces 64 nouveaux logements bien-être, quiétude et confort.

Prenant place sur un terrain occupé auparavant par une ferme, les petits immeubles forment un ensemble résidentiel à l'ouest de la Croix-sur-Lutry. Construits dans un cadre champêtre, les logements tirent profit des services offerts par les localités situées à proximité.

École, jardin d'enfants, clubs sportifs, restaurants ou commerces sont rejoints en quelques minutes en voiture, de même que l'autoroute. Une ligne des transports publics passe également dans le quartier et permet de se rendre facilement à Lausanne. Se balader dans les vignes, partir à la découverte du patrimoine historique de Lutry ou flâner au bord du lac sont quelques-uns des atouts de charme de la commune.

PROGRAMME > Sur un terrain de 43775 mètres carrés marqué par un important dénivelé, les architectes de l'Atelier M2 Sàrl ont opté pour l'implantation de dix petits immeubles de faible hauteur dont 6 regroupés par deux, en respectant la topographie du lieu et en privilégiant les dégagements et les vues. L'ensemble comprend 64 logements de 2,5 à 5,5 pièces en PPE, 4 parkings en sous-sol et une grande place de jeux. Les bâtiments se



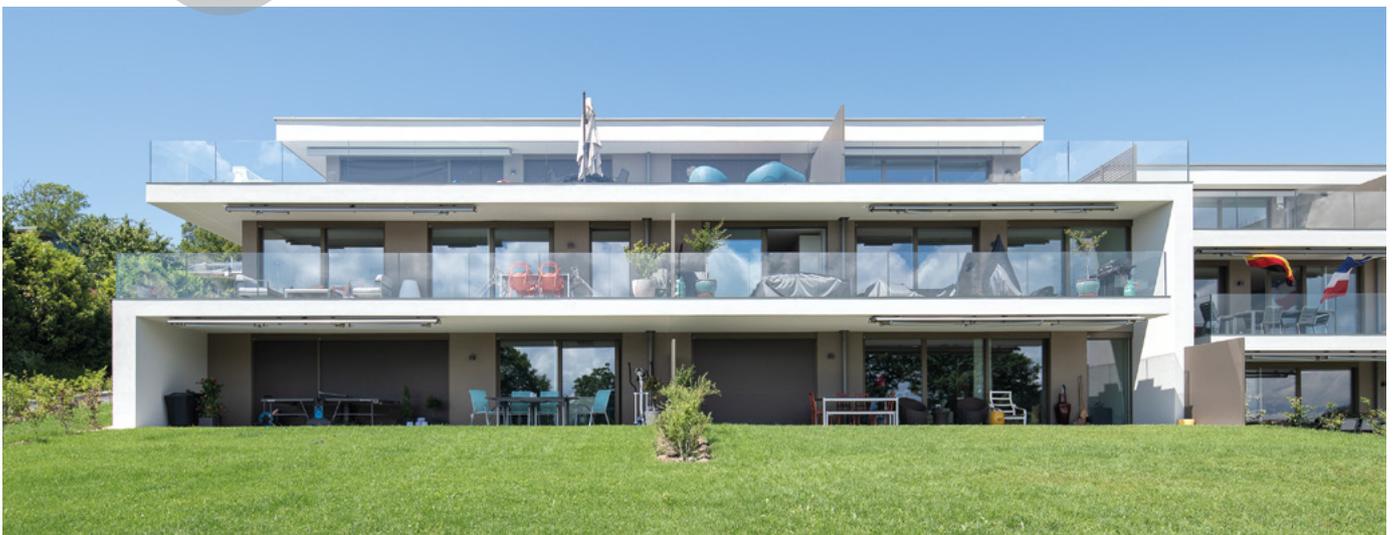


développent sur trois niveaux, un rez-de-jardin partiellement enterré, un rez-de-chaussée et un attique disposant tous de larges balcons ou terrasses. Les appartements sont pour la plupart traversants avec les séjours au sud et les chambres disposées essentiellement au nord. Les espaces de vie profitent ainsi d'un ensoleillement optimal et d'une vue étendue. En raison de l'insertion des volumes dans le terrain en pente, les appartements en rez-de-jardin sont semi-enterrés. Pour apporter de la lumière naturelle dans les pièces situées à l'arrière, le projet organise des espaces de patios. À l'extérieur, les aménagements se réfèrent à la morphologie des lieux et évoquent les terrasses du Lavaux. Chemins, murets et escaliers structurent le terrain et en soulignent les caractéristiques. La mobilité douce y est privilégiée et les voitures sont dirigées directement du chemin du Crêt-Ministre vers les parkings. Ceux-ci sont reliés par des rampes d'accès aux sous-sols qui relient les bâtiments situés sur les mêmes plateaux topographiques.



PROJET > Le projet tire parti de la déclivité du terrain pour implanter les volumes en paliers, le plus souvent possible parallèlement aux courbes de niveau. Le contexte paysager du Lavaux est donc exprimé à travers le langage architectural mais également mis en valeur par le projet qui privilégie la vue panoramique sur le lac et les Alpes. Les appartements s'ouvrent largement vers le sud, sans entrave visuelle : de grandes baies vitrées, des garde-corps en verre et une végétation basse contribuent à préserver ce cadre exceptionnel et précieux.

La composition en deux modules différents, soit séparés soit groupés par paires, génère un rythme et crée une singularité dans un quartier homogène. Ce choix d'implantation vise ainsi à minimiser l'impact et l'effet massif des bâtiments tout en s'adaptant le mieux possible au terrain naturel. Les volumes sont formés de trois éléments tels des L basculés qui s'imbriquent et font référence au langage contextuel de verticalité et d'horizontalité, murs et plateaux. Seuls ces derniers sont matérialisés par des éléments de maçonnerie alors que le reste des façades est traité comme des façades rideaux avec un jeu de vides et de pleins en serrurerie.





Pour renforcer l'idée d'horizontalité, d'architecture en palier, le projet donne à croire à une vision d'une toiture plate. L'attique est en réalité coiffé d'une toiture à 4 pans de faible pente, placée en retrait des grands avant-toits. Le règlement est ainsi respecté tout en préservant l'expression architecturale de plateaux. Malgré la disposition en palier, des noyaux de vie et de rencontre sont prévus: une place de jeux de 1200 mètres carrés et deux plateformes y invitent à la détente. Les espaces communs sont bordés par des murets de soutènement qui évoquent les murs de vigne, marquant identitaires du Lavaux.

RÉALISATION > Alors que le projet envisageait la possibilité d'une construction par étapes, le Groupe Grisoni SA a choisi de réaliser l'ensemble en une seule étape, de 2018 à 2021. Les nouveaux propriétaires des lots PPE ont pu personnaliser l'intérieur de leur bien sans que les délais de mise en œuvre soient prolongés. Après les travaux spéciaux liés à la démolition de la ferme et au traitement des terres, le terrassement s'est déroulé par étapes pour l'exécution d'une enceinte de fouille au nord. Exploitation du rocher en lames, avec des veines dans le sens de la pente, contrôle des mines de charbons, pente importante, le terrain naturel recelait de nombreux défis pour la mise en œuvre du projet. Des règlements communaux limitent en outre les possibilités d'accès au chantier: pas de trafic lourd de plus de 20 tonnes sur les chaussées, un accès au chantier par le nord uniquement avec sortie au sud. Toutes ces contraintes, ainsi que celles liées à la réfection de la chaussée voisine durant le chantier et à une météo parfois capricieuse, ont été surmontées pour assurer une mise en œuvre de qualité.

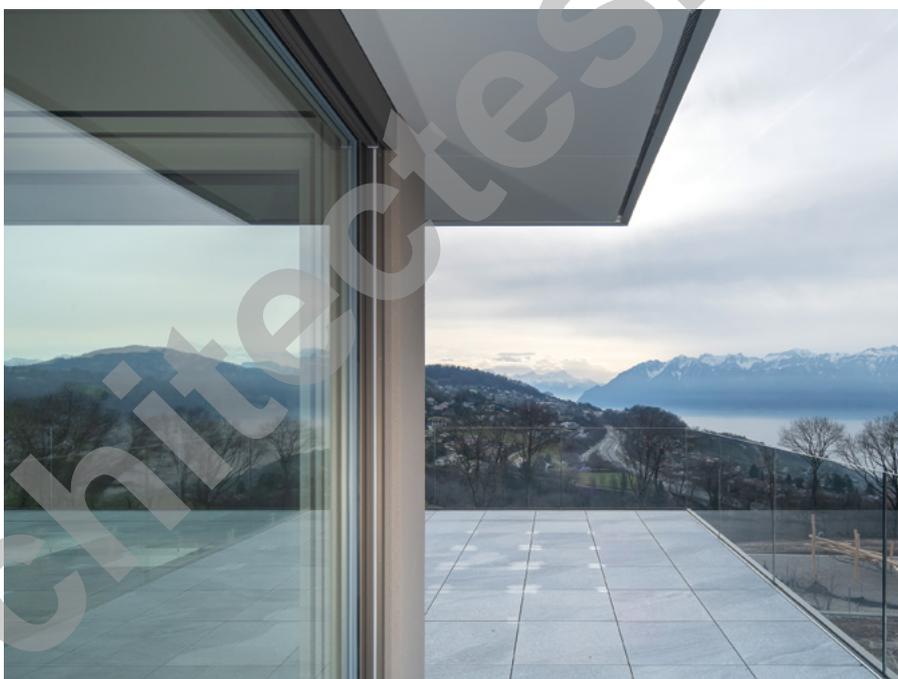


CARACTÉRISTIQUES

Surface du terrain	43775 m ²
Surface brute de plancher	10514.20 m ²
Emprise au rez	34839 m ²
Volume SIA	53512 m ²
Nombre d'appartements	64
Nombre de niveaux	Rez + 2
Nombre de niveau souterrain	1
Abri PC (nombre de places)	166
Répartition des surfaces	
- Parking	25.31% du projet total
- Logements	59.61% du projet total
- Sous-sol	15.06% du projet total
Places de parc	
- Intérieures	116
- Visiteurs	11



La construction a été exécutée de façon traditionnelle, avec une structure en béton, une charpente en bois et une couverture de tôle en zinc. Sans concept Minergie® ni ventilation à double flux, le projet se soucie cependant de durabilité par le recours à la géothermie. L'apport en énergie est également complété par l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture. La création de ces logements en PPE répond à la problématique générale de densification sans pour autant dénaturer le site. La réalisation tire parti de ce contexte paysager exceptionnel pour offrir un cadre de vie de grande qualité qui met en évidence la beauté et l'harmonie du monde.



ENTREPRISES ADJUDICATAIRES ET FOURNISSEURS

LISTE NON EXHAUSTIVE

Terrassement maçonnerie
- Béton armé
GRISONI-ZAUGG SA
1806 Saint-Légier

Forages
AUGSBURGER FORAGES SA
1373 Chavornay

Travaux spéciaux
ISR INJECTOBOHR SA
1373 Chavornay

Échafaudages
ROTH ÉCHAFAUDAGES SA
1312 Eclépens

Charpente
DOUGOUD CONSTRUCTION BOIS SA
1663 Epagny

Crépissages de façade isolants
OK PEINTURE SA
1635 La Tour-de-Trême

Ferblanterie
- Couverture des combles
ALTHAUS TOITURE SA
1815 Clarens

Étanchéités souples
(toitures plates)
PHIDA SIFFERT ÉTANCHÉITÉ (FR) SA
1772 Grolley

Isolations spéciales
PIERRE-YVES SAVARY SA
1630 Bulle

Fenêtres - Portes extérieures
RUFFIEUX FENÊTRES SA
1663 Epagny

Portes extérieures en bois
G. RISSE SA
1634 La Roche

Stores en toile
LAMELCOLOR SA
1470 Estavayer-le-Lac

Installations électriques
GROUPE E CONNECT SA
1618 Châtel-Saint-Denis

Télériséau
UPC SUISSE SÀRL
1219 Le Lignon

Télériséau (exécution)
CABLEX SA
1305 Penthalaz

Sprinkler
D.E.S. SYSTÈMES DE SÉCURITÉ SA
1032 Romanel-sur-Lausanne

Chauffage - Ventilation
GROUPE E CONNECT SA
1870 Monthey

Sanitaire
SORRENTINO SANITAIRE ET CHAUFFAGE SA
1806 Saint-Légier

Portes extérieures en métal
- Ouvrages métalliques
R. MORAND & FILS SA
1667 Enney

Portes extérieures en métal
(entrées garages)
PORTEMATIC SA
1806 Saint-Légier

Ascenseurs
ASCENSEURS SCHINDLER SA
1030 Bussigny

Chapes
B. PACHOUD & FILS SA
1004 Lausanne

Carrelages
SASSI CARRELAGES BULLE SA
1630 Bulle

Parquet
HKM SA
1023 Crissier

Plâtrerie
PIERRE-YVES SAVARY SA
1630 Bulle

Armoires murales
FRAMO SA
1680 Romont

Portes intérieures en bois
NORBA SA
1607 Palézieux

Plafonds en bois
GACHET RUFFIEUX SA
1637 Charmey

Cuisines
VENETA CUCINE / GM CUISINES SA
1023 Crissier

Cloisons en éléments
KERN STUDER SA
1400 Yverdon-les-Bains

Aménagements extérieurs
GIAMMARINO & FILS SA
1052 Le Mont-sur-Lausanne