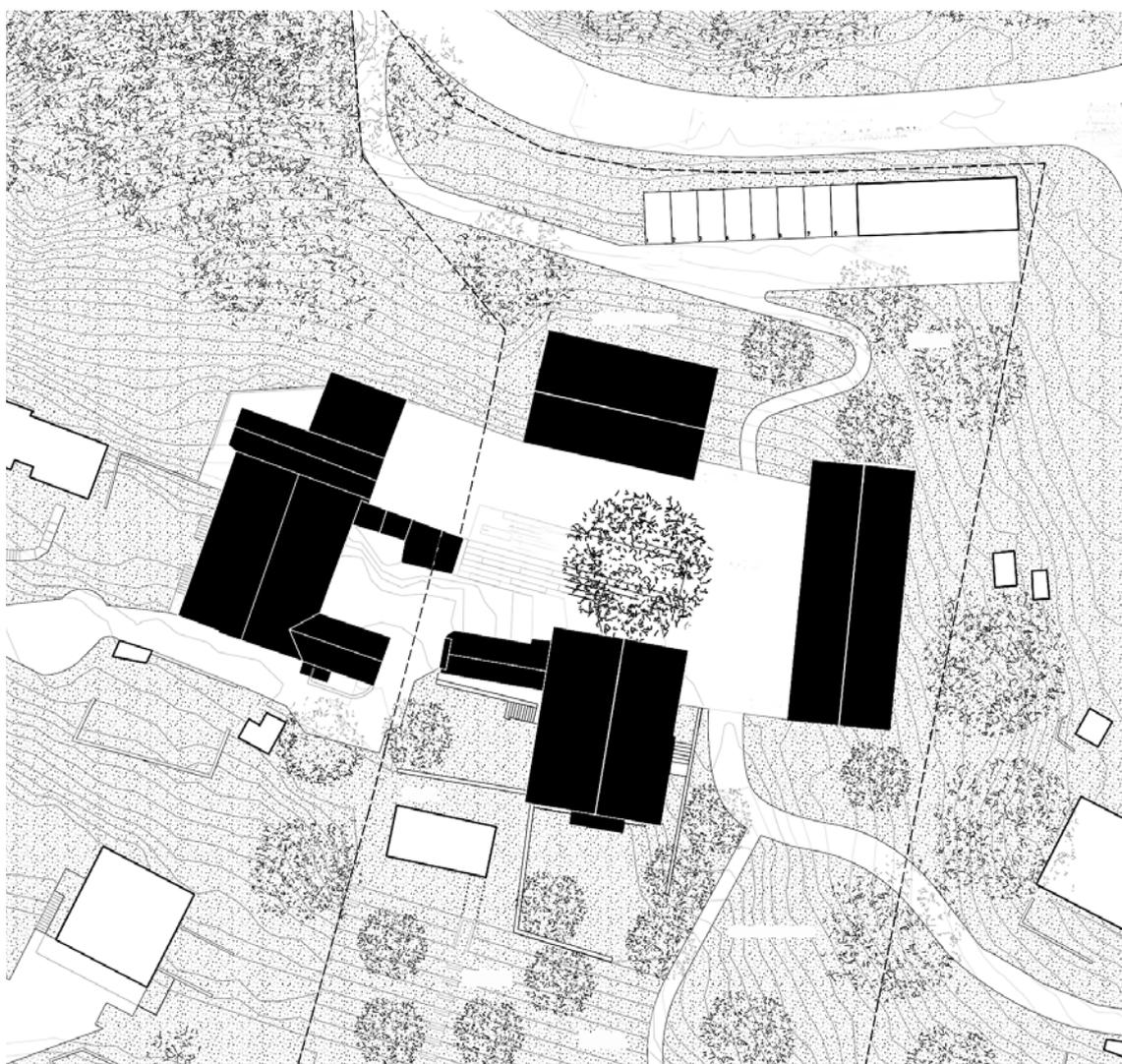


Concours de projet d'architecture
Organisé en procédure sélective

LA PERRETTAZ

CONSTRUCTION DE LOGEMENTS
&
TRANSFORMATION D'UNE MAISON EXISTANTE

RAPPORT DU JURY



«Unter der Linde» - MPH architectes

Septembre 2020

INFORMATIONS GENERALES

Objet du concours:

Construction de logements, constructions neuves et rénovation-transformation d'une villa existante.
Création de places de stationnement. Projet paysager pour l'ensemble du site.

Calendrier :

Remise des documents aux participants : 2 mars 2020

Visite du site : 9 mars 2020

Dépôt des questions : 13 mars 2020

Réponses aux questions : 27 mars 2020

Dialogues intermédiaires : 30 avril 2020

Remise des projets (planches) : 29 juin 2020

Présentations orales: 15 juillet 2020

Communication du lauréat : 27 juillet 2020

Envoi du rapport du jury : 15 septembre 2020

Vernissage et remerciement : 8 octobre 2020

Indemnisation :

8'000.- CHF HT par équipe participante

Montant des travaux :

Estimation du montant des travaux : environ 6'000'000.- CHF (CFC 1-4)

Maître de l'ouvrage:

Mme Helen van Vemde

Aegeristrasse 76

6300 Zug

Organisateur :

xy-ar.ch – Fumeaux & Poncety architectes

Rue de la Tour 35

1004 Lausanne

021 312 26 10 / info@xy-ar.ch

PREAMBULE

I. CONTEXTE

Environnement	7
État des lieux et potentiel de valorisation	8
Historique de la maîtrise de l'ouvrage	9
Aspects réglementaires	11

II. RAPPEL DU CAHIER DES CHARGES

Enjeux	19
Programme	21
Critères d'appréciation	22
Conditions cadres	23
Prescriptions officielles	23

III. RAPPEL DE LA PROCEDURE

Maître de l'ouvrage et organisateur	25
Type de procédure et déroulement	25
Participants	25
Composition du Jury	25
Calendrier de la procédure	26
Documents demandés	26
Attribution et ampleur du mandat	27
Conditions contractuelles	27

IV. JUGEMENT

Déroulement du processus	29
Examen préalable	30
- <i>Tree people</i> - bunq architectes	33
- <i>Forêt, Cour et Jardin</i> - localarchitecture	35
- <i>Cassiopée</i> - LVPH Architectes	37
- <i>Unter der Linde</i> - MPH architectes (lauréat)	39
- <i>Les Mesnils</i> - Rapin & Saiz architectes	41

V. CONCLUSION & APPROBATION

Recommandations du collège d'experts	43
Approbation	43

VI. REDUCTION DES PLANCHES

PREAMBULE



Idéalement situé dans les hauts de Jongny, à l'assise du Mont-Pèlerin, le site ayant fait l'objet du présent concours s'inscrit dans une situation d'exception, non seulement parce qu'il fait partie d'un territoire classé au patrimoine mondial mais également parce qu'il offre un panorama sur le lac Léman, la vallée du Rhône ou encore sur les Dents du Midi. Une situation en pente, dégagée et paisible qui caractérise un lieu singulier, lequel mérite d'être traité avec une grande attention dans l'optique d'une *valorisation de qualité*, souhaitée ici par la maître de l'ouvrage.

Cette dernière, consciente de la chance dont elle dispose mais aussi de la responsabilité qui lui incombe, souhaite réaliser un projet exemplaire autant du point de vue de la qualité du résultat que de la démarche pour y parvenir. Pour ce faire elle a initié une approche en plusieurs temps dont le présent concours constitue la première pierre.

Ce projet n'est pas simplement une nouvelle opération immobilière, à l'image des développements qui caractérisent actuellement le contexte environnant, il a pour but de devenir une référence en matière de valorisation de la zone villa capable de répondre aux enjeux contemporains de développement de notre territoire tout en offrant une architecture modeste et de qualité.

I. CONTEXTE



I. CONTEXTE



Vue aérienne du site.

Environnement

Le site du projet se situe au Chemin de la Perrette 11 sur les hauts de Jongny.

Les anciennes cartes indiquent l'endroit comme «La Perrettaz», du latin *petra*, la pierre. Un terme qui désigne des terres caillouteuses ou des lieux où la roche affleure. Situé à 740 mètres d'altitude le terrain s'inscrit dans une forte pente vers le sud depuis la route cantonale du Mont Pèlerin. Une ancienne ferme reconvertie en logement occupe le centre de la parcelle et constitue, avec les constructions attenantes, la plus ancienne implantation recensée dans la zone.

Bénéficiant d'une vue imprenable sur le grand paysage, tourné vers le Lac Léman et les montagnes françaises, le site bénéficie d'une tranquillité et d'une qualité paysagère qui lui confère un caractère d'exception. De ces vieilles bâtisses organisées au milieu d'un verger et autour d'un tilleul centenaire se dégage un esprit du lieu unique.

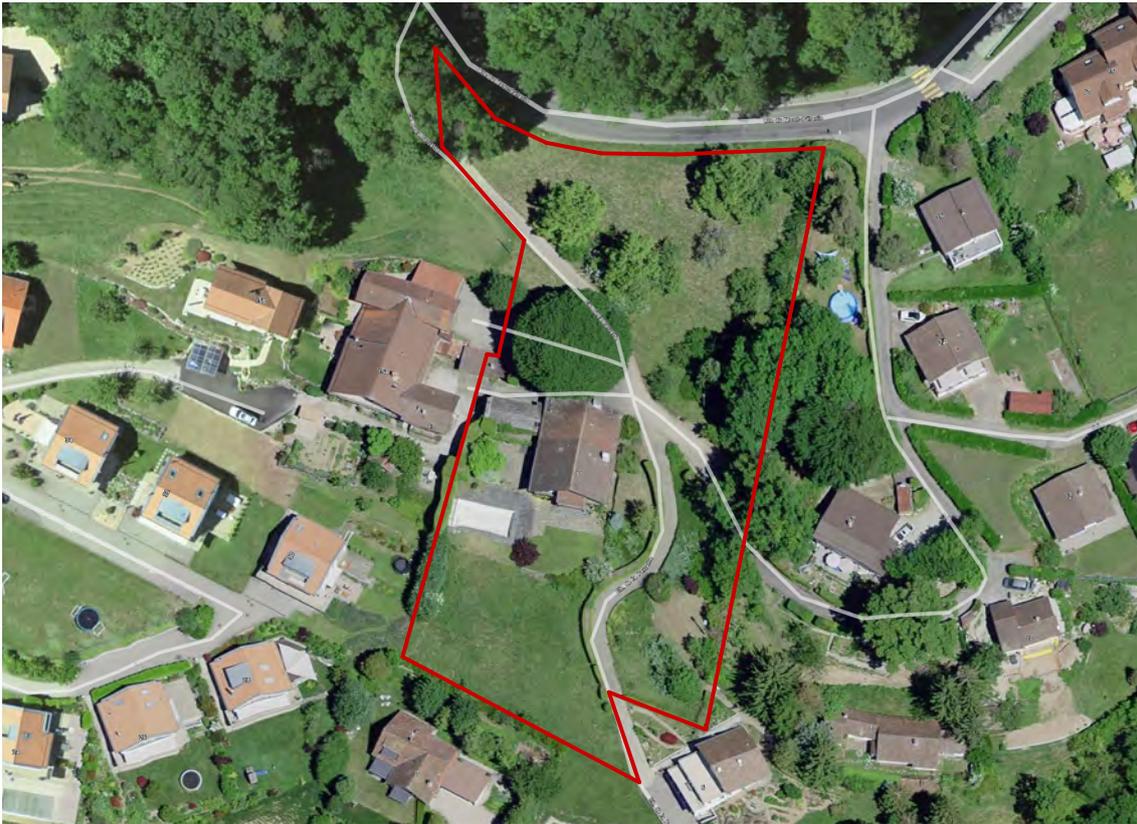
Du point de vue historique, Jongny était déjà connu du temps des Romains, comme en témoigne le sentier et le chemin Romain dans les hauts de la Commune ainsi que son nom se terminant en « y ». Plus récemment, elle faisait partie de la paroisse de Cor-

sier-sur-Vevey, tout comme Chardonne et Corseaux. Ce n'est qu'en 1833 que l'ancienne paroisse politique de Corsier fut divisée en 4 communes.

En 1900, la commune comptait 300 habitants, la population va rapidement passer le cap des 1000 âmes avant la fin du siècle dernier. Ainsi les habitations, qui s'organisaient principalement autour du village, vont rapidement se développer sur les hauts de la commune. De nouveaux quartiers d'habitations se développent, notamment autour du site faisant l'objet du présent concours.

Ainsi le contexte immédiat du site se caractérise aujourd'hui par une morphologie bâtie de type villas individuelles, lesquelles s'organisent le long de chemins d'accès privés inscrits dans la pente naturelle du territoire. Parfois fédéré en lotissements, ce bâti diffus entoure la parcelle et surplombe le village de Jongny.

Plus largement, le territoire de la commune s'est considérablement développé ces dernières années. Une densification de l'environnement bâti, rythmée par des opérations immobilières de grandes envergures, qui sans nul doute provoque une profonde mutation pour les environs.



Vue aérienne de la parcelle

État des lieux et potentiel de valorisation

La parcelle n°174 offre une surface de terrain (ST) de 5462m², où sont implantés à ce jour : une villa (186m²), un couvert extérieur attenant (37m²), un garage enterré (67m²) et un couvert abritant une fontaine (6,5m²). Une occupation partielle qui permet un potentiel de densification de la parcelle de 417m² de surface bâtie (SB) supplémentaire (détail cf. aspects réglementaires).

La villa existante, de bonne facture et chère à la maîtrise de l'ouvrage doit être conservée et intégrée à la réflexion d'ensemble. En effet, cette grande bâtisse offre des surfaces bien supérieures aux besoins de la MO. Par les volumes généreux qu'elle propose, cette maison pourrait être transformée, voir agrandie, pour accueillir un à deux logements supplémentaires. Par sa position centrale, la villa articule une partie haute et une partie basse du terrain.

En amont, le chemin d'accès à la villa longe un verger en pente douce et permet la desserte des villas voisines. Cet accès aux propriétés attenantes (parcelle n°172 et 812) devra être conservée, en effet ces parcelles sont au bénéfice d'un droit de passage inscrit au registre foncier (cf. servitudes). On notera

également la présence d'un grand tilleul, un arbre majeur, qu'il conviendra de préserver et d'intégrer au projet paysager.

Au sud de la villa, le jardin et la piscine d'agrément prennent place sur une surface plane avant que le terrain ne plonge en forte pente vers l'aval de la parcelle. Le chemin reliant le sud de la parcelle n'est pas indispensable au fonctionnement du site et pourrait être requalifié en une simple circulation piétonne, dans le cas où cette partie du site devait faire l'objet d'une proposition.

Enfin, d'un point de vue du contexte géologique, on notera que la parcelle est inscrite en zone de danger faible GSS. Une situation qui s'explique par sa situation en pente et son assise sur les Poudingues du Mont-Pèlerin recouvertes par une couche de matériaux meubles de faible épaisseur. Si l'on se base sur la carte géologique, le haut de la parcelle devrait être sous une faible épaisseur meuble, 1 à 2m, alors que le bas devrait être recouvert par une épaisseur supérieure à 4 m.

Les photos des lieux sont disponibles à la suite du présent document.

I. CONTEXTE



Plan de cadastre

Historique de la maître de l'ouvrage

Helen van Vemde a grandi aux Pays-Bas et en Suisse Romande, à Jongny. Après des études d'architecture à l'ETH Zurich, où elle obtient son diplôme en 1991, elle travaille comme architecte et dans le secteur de l'immobilier à Zurich.

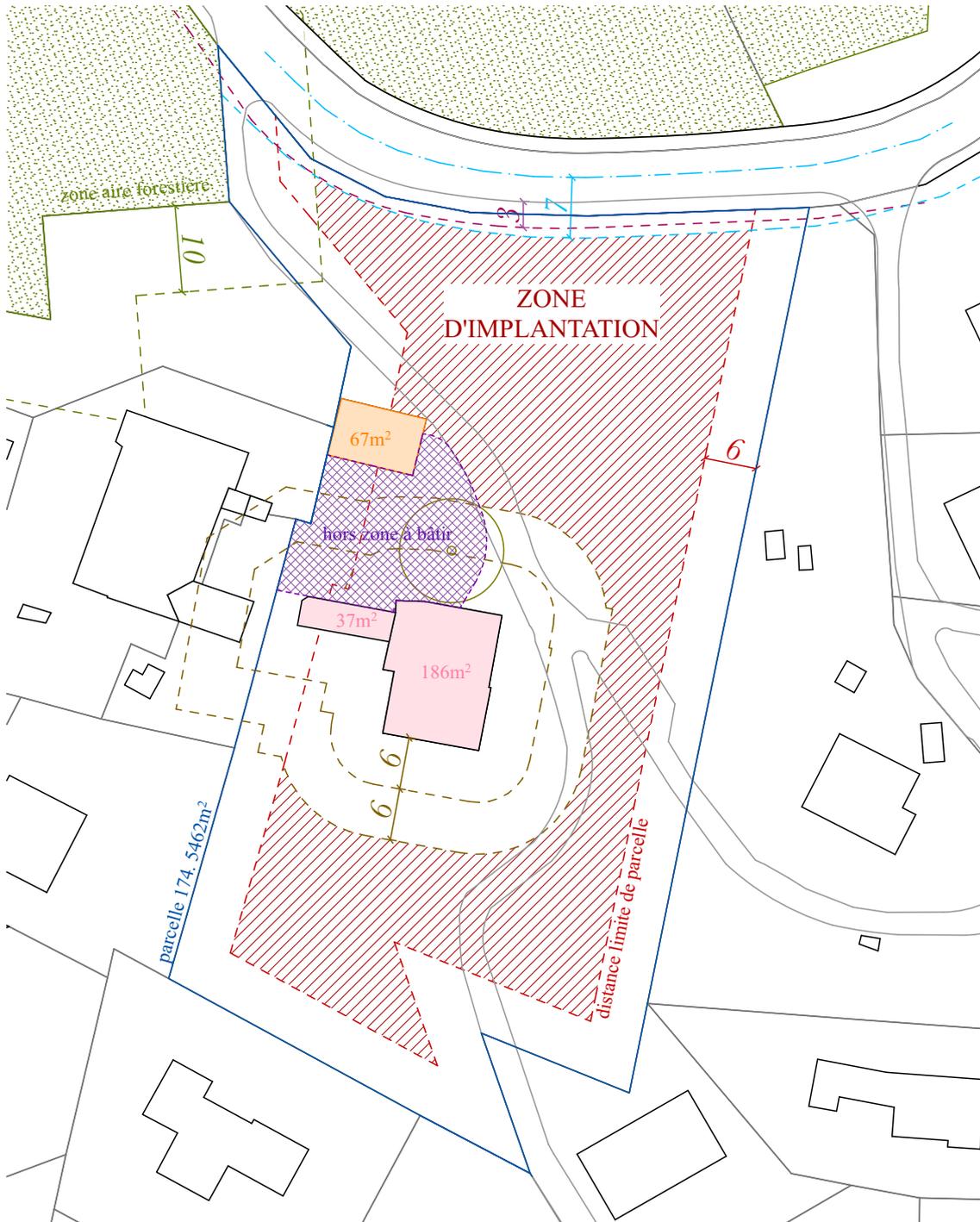
Elle hérite de cette propriété en 1997, de ses parents qui l'avaient achetée à la fin des années 60, à l'époque où la ferme originelle était en cours de transformation pour devenir une habitation. Les parents de la MO ont conçu la maison pour y accueillir fréquemment des amis de l'étranger et de la région. Si les grandes pièces servaient pour les fêtes, la cave, elle, fonctionnait comme disco pour les « jeunes ». Depuis l'héritage de la maison, la propriété est utilisée comme maison de famille et comme résidence secondaire de la MO.

En parallèle, la vie paysanne des voisins fermiers continue (cheval, cochons, poulets, vignes...), jusqu'à leur décès. Aujourd'hui sa fille et sa petite-fille (avec son mari) se partagent la propriété, où depuis quelques années ils entretiennent un airbnb.

Consciente de l'esprit singulier et caractéristique du lieu, dont les atouts sont définis par la vue dominante sur le lac et les dernières traces du passé agricole (formation des constructions autour de la cour, le tilleul, caractère d'ensemble versus villa individuel), la MO désire protéger l'avenir de la propriété contre sa destruction probable.



La ferme de la Perrette en 1918, aquarelle sur papier de J. Isnar, collection A. Hürlimann, Jongny.



- | | | |
|--|---|---|
| <p>distance à l'axe de la route
 7m (constructions)</p> <p>distance au bord de la route
 3m (places de parc)</p> <p>limite zone aire forestière
 10 m</p> <p>distance à la limite de parcelle
 6 m</p> | <p>garages
 67m² selon plan géomètre
 (50m² selon registre)</p> <p>hors zone à bâtir
 (ex aire forestière)
 en attente d'affectation
 env 339m²</p> <p> arbre majeur (tilleul)</p> | <p>Constructions existantes
 223m² selon plan géomètre
 (221m² selon registre)</p> <p>limite au bâti
 6m+6m</p> <p>Surface parcelle
 5462m² selon géomètre
 (5475 m² selon registre)</p> |
|--|---|---|

Plan de synthèse des aspects réglementaires.

I. CONTEXTE

Aspects réglementaires

Au regard des exigences de la Loi d'Aménagement du Territoire (LAT) et contrairement aux communes voisines, la commune de Jongny n'est pas impactée par un gel des constructions ou la présence de zones réservées sur son territoire. Cependant elle a obligation de réviser son Plan Général d'Affectation (PGA), une démarche actuellement en cours qui n'exclut pas la possibilité d'un déclassement de la parcelle hors de la zone à bâtir.

On notera que Jongny ne possède à ce jour que quelques parcelles qui sur-dimensionnent son territoire en périmètre hors-centre, lesquelles se trouvent de surcroît trop éloignées les unes des autres pour être colloquées en zones réservées. On peut citer sur ce point Mr Jean-Luc Sansonnens, municipal en charge de l'aménagement du territoire : « Nous n'allons pas décider de changer une parcelle dans un quartier de villas pour y mettre des moutons à la place, cela serait en sorte du mitage à l'envers » (cf. Le Régional n°94209).

Actuellement, la parcelle n°174 est soumise au règlement d'affectation de la Commune de Jongny. Approuvé le 12 janvier 1994 par le Conseil d'État, ce document est transmis en annexe du présent cahier des charges et a valeur d'obligation pour les concurrents.

Selon ce document, le périmètre de la parcelle s'inscrit pour sa plus grande part en zone 4B, dite « zone de villas familiales ». Plus précisément, sur les 5462m² que compte la surface de la parcelle, 5123m² sont à considérer au bénéfice de cette affectation.

Le solde restant de 339m², indiqué en violet sur le plan de synthèse ci-contre, doit pour sa part être considéré comme « sans affectation » et a valeur de zone agricole. Une situation complexe résultant du déclassement par le service forestier (en raison de son caractère isolé) d'une surface affectée précédemment en zone forêt, laquelle se retrouve de facto sans affectation.

Selon la détermination du Service du Territoire (SDT), sollicité lors de l'étude préliminaire et faisant autorité en pareil cas, cette surface est à considérer comme « hors zone à bâtir » puisque dépourvue à ce jour d'affectation. Elle ne peut donc pas être comptabilisée dans la détermination de la surface bâtie maximale (SB max.) autorisée sur la parcelle.

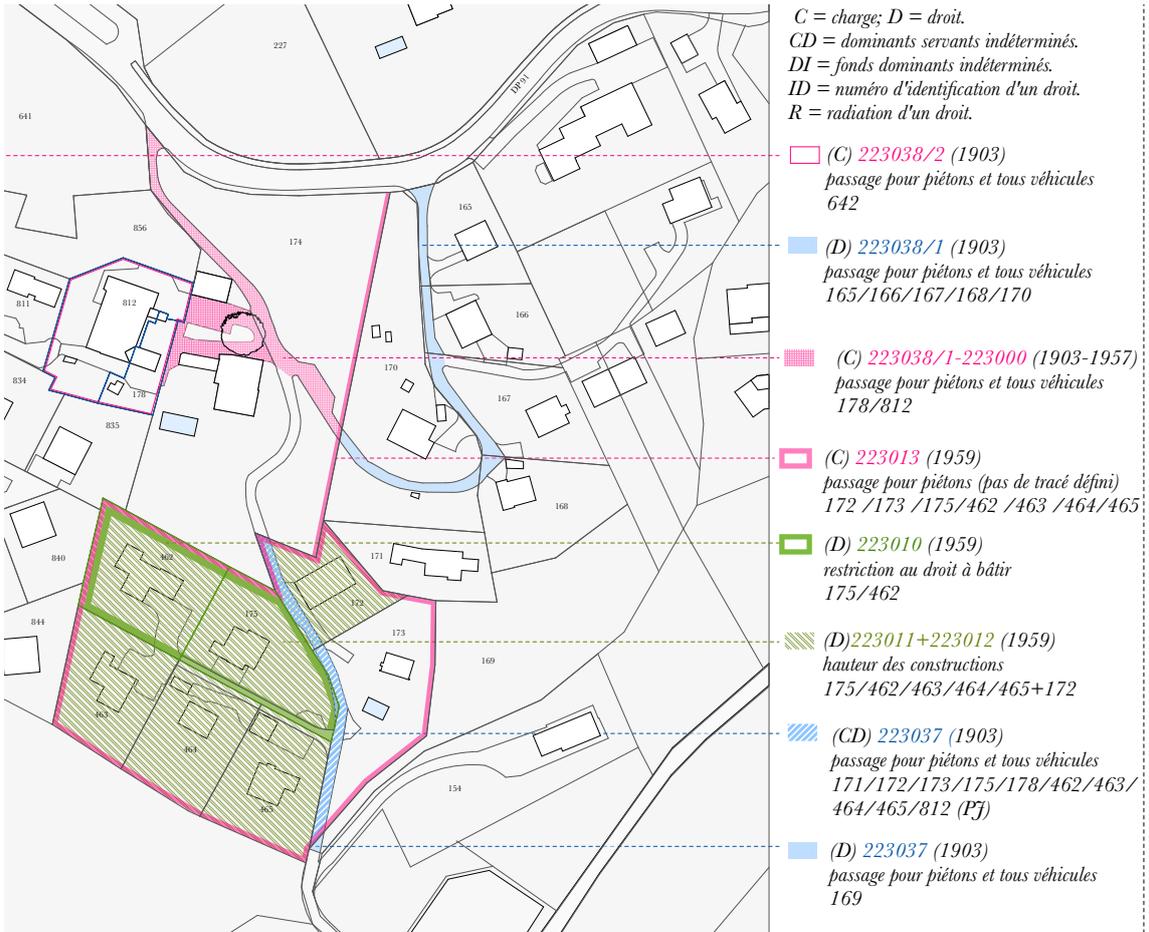
Ainsi la détermination de la SB max autorisée doit s'opérer comme suit : la surface totale de la parcelle (5462m² selon mensuration du géomètre), moins la surface « hors zone à bâtir (339m²), multiplié par le

coefficient d'occupation du sol (COS = 1/8). Ce qui donne un résultat de 640m² de SB max au sol.

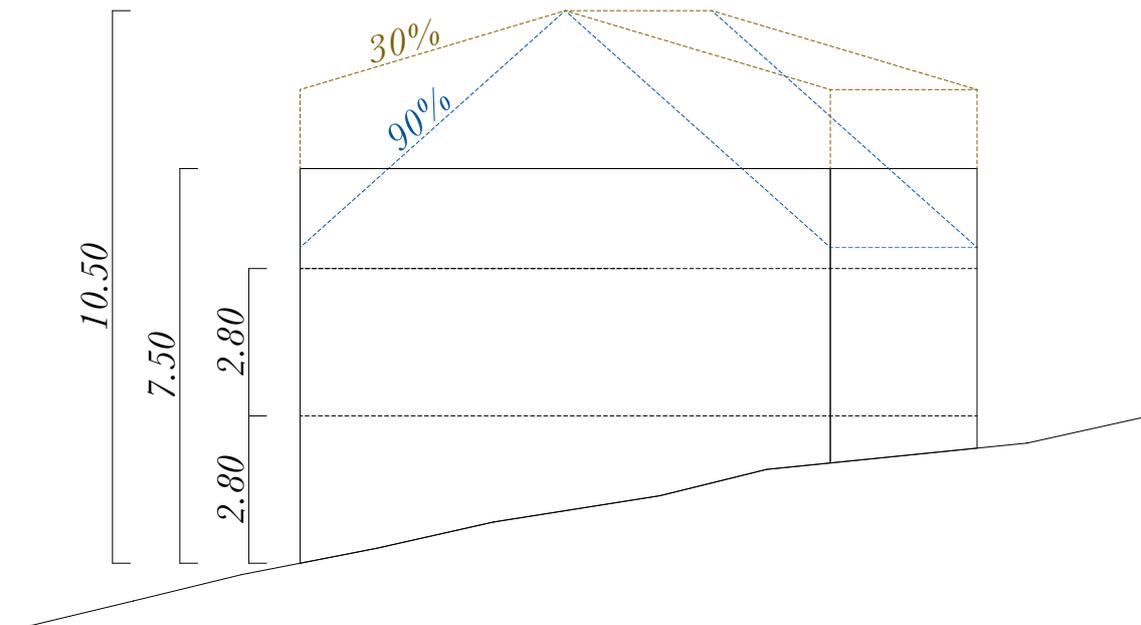
A cette valeur maximale d'emprise au sol, il convient de soustraire l'implantation des constructions existantes (223m² = 186m² emprise de la villa + 37m² couvert attenant) pour obtenir la surface bâtie qui peut être ajoutée sur la parcelle, soit une résultante de 417m² d'emprise au sol.

Ci-contre un document de synthèse résume les contingences réglementaires en terme d'implantation avec les principales distances aux limites. Un ensemble de contraintes spatiales qui déterminent une zone d'implantation (hachurée en rouge), dans laquelle les nouvelles surfaces bâties (SB) peuvent s'implanter.

En complément de ce document de synthèse vous trouverez ci-après la synthèse des servitudes ainsi qu'une liste des principales exigences réglementaires. Cette liste n'est pas exhaustive, il est recommandé aux concurrents de consulter le règlement communal, fourni en annexe et disponible sur le site internet de la Commune.



Plan de synthèse des principales servitudes inscrites au registre foncier.



Hauteurs maximum des volumes bâtis.

I. CONTEXTE

Liste des principaux aspects réglementaires :

- L'ordre non-contigu est obligatoire.
- Le nombre maximum d'appartement est fixé à 3 unités par volume bâti, il en va de même pour la transformation de la villa existante.
- Le coefficient d'occupation du sol (COS) est de 1/8.
- Il n'y a pas de coefficient d'utilisation du sol (CUS).
- La distance à la limite de propriété avec le domaine public est fixée à 7m à l'axe de la route cantonale (Route du Mont-Pèlerin) (cf. Lrou).
- La distance à la limite des propriétés voisines est fixée à 6m (art.33).
- Les distances aux limites de propriété (6m) s'appliquent entre les bâtiments sis sur la même propriété (art.33), elles sont donc additionnées (12m).
- La hauteur maximum des volumes est de 10.5 m pour les toits à pans et de 7,5 m pour les toits plats. (cf. schéma coupe type).
- La longueur maximum des corps de bâtiment est de 15m entre les décrochements.
- Le décrochement entre les corps de bâtiment est de 1m au minimum.
- La longueur totale des bâtiments est de 25 m.
- La pente des toitures doit être comprise entre 30 et 90%.
- La couverture des toitures à pans doit être en tuile naturelle ou artificielle.
- Les voies privées sont grevées d'un nombre important de servitudes, lesquelles sont résumées sur le document ci-contre. On notera que les chemins situés en partie haute de la parcelle doivent être maintenus pour garantir l'accès aux parcelles voisines. Par contre le chemin situé en partie basse de la parcelle peut être modifié, ceci dans la mesure où il maintient une liaison piétonne à travers la parcelle.
- Les places de stationnement doivent être au nombre de deux unités pour un logement (art.26), dont une de ces deux places devrait être couverte. Il n'y a pas de possibilité de négociation pour que toutes ou parties de ces unités trouvent place sur le domaine public. En effet, le parking public situé à proximité ne peut être agrandi.
- Les dépendances, couverts et autres constructions de peu d'importance ne sont pas comptés dans la détermination de la surface bâtie autorisée si ces dernières sont inférieures à un total de 25m² pour l'entier de la parcelle.
- Les constructions souterraines ne sont pas comptées dans la détermination de la surface bâtie autorisée si elle respecte le règlement communal (art.49). On notera qu'une construction souterraine peut être habitable si une face au moins est complètement dégagée de terre (art.44).



La Route cantonale du Mont-Pèlerin.



Le chemin d'accès depuis la Route du Mont-Pèlerin.

I.
CONTEXTE



Vue vers la cour du tilleul



La ferme voisine, le bûcher et l'abreuvoir commun.



La couvert attendant depuis la cour inférieure.



La villa existante depuis la piscine.

I.
CONTEXTE



Le Grand Paysage depuis le couvert attenant.



La villa existante depuis l'aval du terrain.

II. RAPPEL DU CAHIER DES CHARGES



Enjeux

La Maître de l'ouvrage souhaite profiter de la densification du site pour accroître et diversifier l'offre typologique. Elle attend des candidats le développement de logements de qualité, destinés à la location et / ou à la vente en PPE.

Pour se déterminer, elle portera une attention particulière à la qualité architecturale des propositions, à leur insertion sensible dans un contexte d'exception, à l'attention portée aux aménagements extérieurs et à la matérialisation du projet.

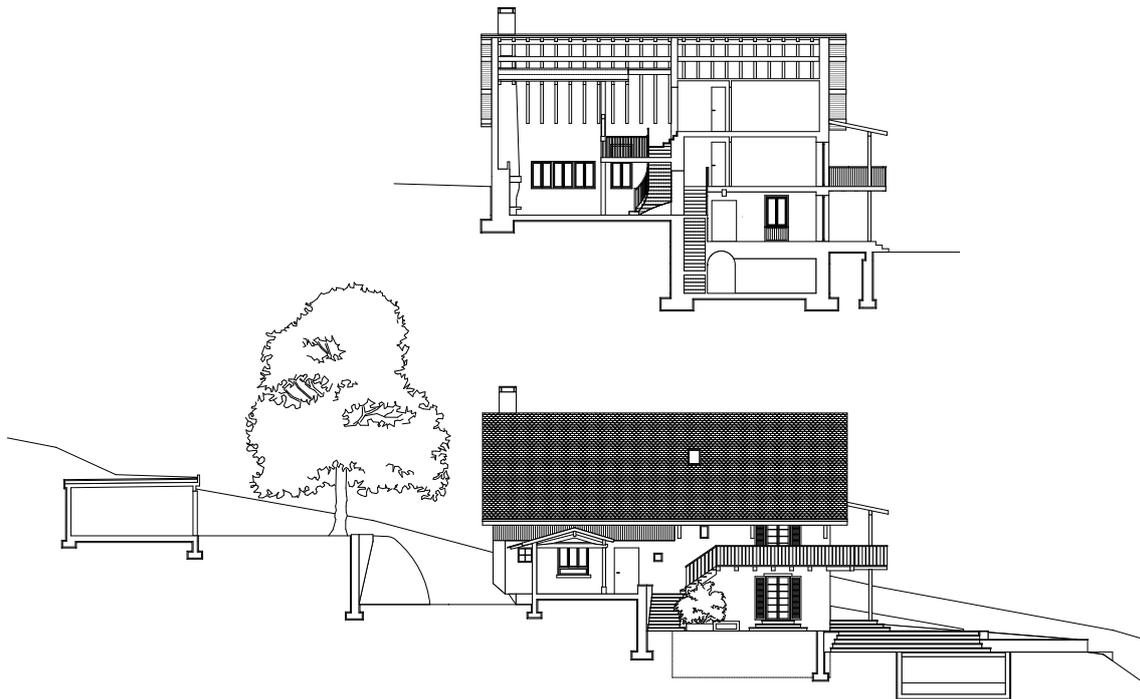
Le présent cahier des charges a une valeur indicative pour les participants, l'objectif est de trouver la juste mesure pour une occupation du site en adéquation avec son caractère d'exception.

Une recherche de qualité

Le présent concours a pour objectif d'imaginer l'avenir du site de la Perrettaz. Il trouve son origine dans le constat suivant: la maison existante offre des surfaces bien supérieures aux besoins actuels de sa propriétaire. Une réflexion sur le potentiel d'optimisation d'une vieille bâtisse qui s'est rapidement étendue à une dimension plus ambitieuse, à une échelle plus large. La réflexion se porte rapidement sur l'entier de la parcelle et les enjeux de son développement. L'idée est non seulement de repenser la villa existante, de proposer des nouvelles habitations sur le site mais aussi et surtout d'amener une vision globale, une cohérence d'ensemble.

Au-delà des questionnements sur l'avenir de son bien et la manière de le valoriser, on rappellera que la MO poursuit depuis plusieurs années, par le biais de sa fondation, un objectif de promotion de l'architecture auprès du grand public. Une préoccupation qui doit ici trouver écho au travers d'une réalisation concrète.

La recherche d'un projet de qualité est donc le point de départ de cette opération immobilière. Elle implique une planification intelligente dont le présent concours d'architecture constitue la première pierre. Une ambition : un résultat suffisamment emblématique qui puisse avoir valeur d'exemple d'un bâti de qualité en zone périurbaine.



Coupe longitudinale et façade ouest de la villa existante.

Concrètement, il existe à ce jour un potentiel de densification de la parcelle que la maître de l'ouvrage souhaite exploiter « judicieusement ». Autrement dit il ne s'agira pas forcément de proposer une valorisation maximale d'un terrain mais plutôt de trouver la juste mesure pour ce site, en adéquation avec son environnement exceptionnel.

Une recherche de qualité architecturale qui ne devra pas forcément produire un bâti au coût de construction élevé ou nécessiter la mise en œuvre de techniques onéreuses. Autrement dit une recherche de qualité qui saura s'inscrire intelligemment dans une économie rationnelle.

Une ancienne ferme

Comme indiqué précédemment, la maître de l'ouvrage souhaite conserver la maison existante. Cette dernière n'est pas recensée à l'inventaire des valeurs patrimoniales (contrairement à la ferme Chaudette située à proximité) et certes son existence pourrait être remise en question. Cependant elle contribue fortement à définir le caractère du lieu et forme avec la bâtisse voisine l'origine de l'occupation du site.

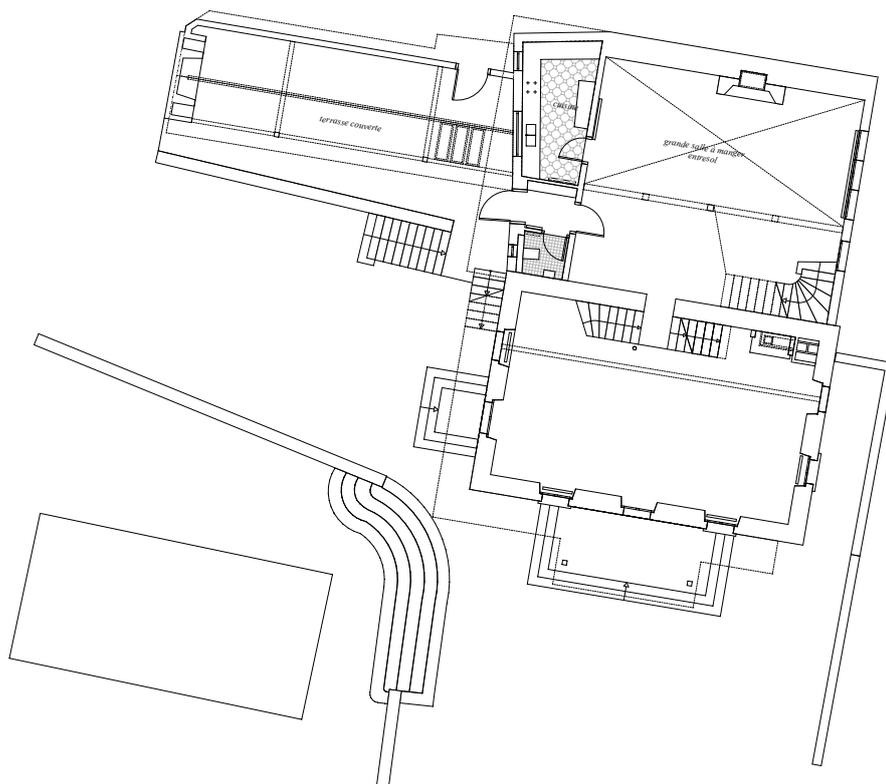
Pour sa transformation il est attendu des concurrents un principe d'organisation typologique afin de définir le potentiel de division de ce généreux volume en 2 ou 3 logements de qualité. Les propositions pourront également envisager une transformation plus lourde pour la partie arrière de la villa, anciennement la grange.

De nouvelles habitations

Pour les nouvelles constructions, la MO attend des participants des propositions en adéquation avec notre époque et ses enjeux de durabilité, capables de répondre au marché de la location. Du point de vue de l'expression architecturale, le projet doit être sobre et discret, en harmonie avec le lieu dans lequel il s'inscrit, sans attributs complexes...

Elle souhaite des propositions qui sachent retranscrire l'esprit de « hameau » qui caractérise le lieu... autour d'un abreuvoir et sous un grand tilleul. On notera que le potentiel d'implantation se situe principalement en amont de la parcelle. Néanmoins, il est également envisageable de bâtir en aval de la villa existante. Si telle devait être l'option retenue par les participants, ces derniers veilleront à préserver la vue depuis la maison vers le grand paysage.

II. RAPPEL CAHIER DES CHARGES



Plan du rez-de-chaussée et entresol de la maison existante.

Un projet paysager

A l'échelle du site, la maître de l'ouvrage souhaite que soit défini un projet paysager d'ensemble. Pour les aménagements extérieurs, la dimension sociale du « hameau », les relations entre les habitants devront être favorisées. De même, une attention particulière sera apportée aux espaces extérieurs en relation directe avec les logements, notamment du point de vue de la privacité ou encore du rapport au grand paysage. Le tracé des chemins d'accès et des cheminements piétonniers à travers le site devra également faire l'objet d'une réflexion précise. Enfin, il est à mentionner que l'intégration des places de stationnement constitue un enjeu majeur de la qualité paysagère, cet aspect sera traité avec soin et privilégiera une solution permettant de mutualiser ces zones de stationnement.

Programme

L'étude de faisabilité a montré un potentiel de surfaces brutes de plancher estimé à environ 1500 m², 1'000 m² pour l'implantation de logements neufs et 500 m² pour la transformation de la maison existante. Un potentiel qui permet d'envisager la création d'environ **9-10 logements**. Une occupation du site qui nécessite 18-20 places de stationnement et

qui permettra d'accueillir une trentaine de nouveaux habitants.

La répartition typologique est laissée à la libre appréciation des candidats qui privilégieront néanmoins **des logements de type 3.5 et 4.5 pièces et de manière moindre des appartements de 2.5 et 5.5 pièces**. Les propositions éviteront les très petits logements de type studio ou à l'inverse les très grands appartements de type 6 pièces ou plus.

Maison existante

Les propositions devront envisager sa division en 2 ou 3 logements. Pour ce faire une extension de cette dernière est envisageable ainsi qu'une transformation plus lourde pour la partie arrière, anciennement la grange. La terrasse couverte et la cour devront être traitées en relation directe avec un unique logement, lequel restera à priori à l'usage de la maître de l'ouvrage.

Pour la villa, il est attendu des participants un principe typologique d'organisation et son impact éventuel sur les façades. Le développement des aspects techniques liés à la rénovation d'un tel objet n'est pas souhaité à ce stade. L'idée globale est de rendre les espaces à vivre plus lumineux qu'il ne le sont actuellement.

Nouvelles habitations

Comme indiqué précédemment, le potentiel d'implantation se situe principalement en amont de la parcelle, néanmoins il est également envisageable de bâtir en aval de la villa existante. Si telle devait être l'option retenue par les participants, les participants n'oublieront pas de préserver la vue depuis la maison existante vers le grand paysage. L'étude de faisabilité a démontré la possibilité d'une « construction souterraine » (art.49 du règlement d'affectation communal) laquelle n'entre pas dans la surface bâtie. Pour les aspects réglementaires d'une telle option il s'agira de se référer au Code rural et foncier, notamment pour les distances aux limites et les droits de vues.

Pour les logements, les concurrents porteront une attention particulière à la valeur d'usage : la générosité des espaces, leur flexibilité d'ameublement et d'appropriation, la qualité de la lumière naturelle, l'ensoleillement, le calme, la vue, etc.. Toute proposition innovante (types locaux communs) sera également appréciée.

Chaque logement devra disposer d'un prolongement extérieur (jardins, terrasses, balcons, loggias, etc.). Ces espaces seront traités avec soin et profiteront au maximum du grand paysage.

Il est attendu des participants des propositions en adéquation avec notre époque et ses enjeux. Autrement dit des solutions capables de répondre à la fois à la flexibilité des usages et à une mise en œuvre respectueuse des objectifs de durabilité qui font aujourd'hui consensus.

Projet paysager

Comme mentionné dans le chapitre objectifs et attentes, le projet paysager mettra l'accent sur la dimension sociale du « hameau ». Une attente qui portera autant sur la fonctionnalité du site (accès, cheminements, espaces communs, stationnement etc..) que sur l'intégration de ces aspects dans un concept paysager global.

Critères d'appréciation

- Concept architectural, relation à l'environnement bâti et naturel.
- Qualité du rapport entre les constructions existantes et nouvelles.
- Mise en valeur des espaces extérieurs.
- Qualité spatiale et fonctionnelle des logements.
- Aménagements extérieurs et prolongements des logements.
- Relations entre espaces publics, semi-publics et privés.
- Économie générale du projet.
- Concept constructif et économique du bâtiment.
- Respect de la volonté de durabilité et de simplicité (choix des matériaux etc.).

L'ensemble de ces critères n'est pas exhaustif et l'ordre dans lequel ils sont mentionnés ne correspond pas nécessairement à un ordre de priorité.

II.

RAPPEL CAHIER DES CHARGES

Conditions cadres

Les appartements sont destinés à la location et/ou à la vente. Le standard recherché est de bonnes finitions dans des logements assez spacieux.

En aucun cas la surface nette habitable des logements ne sera inférieure aux exigences de la directive du SELT (Service de l'économie, du logement et du tourisme) fournie en annexe.

Le projet doit favoriser la rencontre. Les locaux communs, entrées, buanderies, cages d'escaliers, paliers, doivent être bien dimensionnés, agréables et éclairés naturellement. Les transitions entre les espaces privés, semi publics et publics feront l'objet d'une attention particulière.

Chaque logement disposera d'une cave.

Dans la mesure où le nombre de pièces habitables n'atteint pas le seuil de 38, le propriétaire est en droit de demander et d'obtenir une dispense de construction d'abri, en ce sens il n'est pas demandé aux participants de projeter un abri de protection.

Chaque bâtiment comprendra des locaux de service, notamment pour poussettes, vélos, buanderies, étendages. Les locaux annexes doivent, par leur position et leur fonctionnalité, contribuer à générer du lien social et de la mutualisation.

Le stationnement pour véhicules motorisés est régi par le règlement communal d'affectation et doit être intégralement prévu dans le périmètre du site. Dans la mesure du possible il devra être prévu en surface afin de limiter les constructions en sous-sols.

Au stade du présent concours il n'est pas demandé au participant de prévoir un poste de collecte pour les déchets. Après discussion avec les autorités compétentes il est envisageable de compléter le point de collecte situé sur le parking de Reule.

Prescriptions officielles

La participation au concours implique pour les MO, le jury et les concurrents, l'acceptation des clauses du présent document, des réponses aux questions et des principales prescriptions mentionnées ci-dessous :

Prescriptions nationales :

- Normes suisses SN 641'000 et suivantes : tracé/parcage, géométrie et aménagement.
- Association des établissements cantonaux d'assurance contre l'incendie (AEAI): Prescriptions de protection incendie en vigueur.
- Norme SIA 500 (SN 521500) construction sans obstacles, éditions 2009.

Prescriptions cantonales :

- Loi sur l'aménagement et les constructions (LATC) du 04.12.1985 et son règlement d'application (RATC) du 14.05.2001.
- Loi sur le logement du 09.09.1975, son règlement d'application (RSV 840.11 et RSV 840.11.1) et sa directive 1.3 « Aide à la pierre linéaire » (SELT).
- Loi sur les routes (LRou) du 10 décembre 1991.
- Code rural et foncier Vaudois du 7 décembre 1987.

Prescriptions communales :

- Commune de Jongny : Plan d'Affectation de février 1994 établi sur la base de la donnée cadastrale du 8 avril 1994 et autorisée par le Service du cadastre et du registre foncier – Vaud n°2/94.
- Commune de Jongny : Règlement d'affectation du 12 janvier 1994

III. RAPPEL DE LA PROCEDURE



Maître de l'ouvrage et organisateur

La maître de l'ouvrage est Mme Helen van Vemde.
L'organisation est assurée par le bureau xy-ar.ch –
Fumeaux & Poncety architectes.

Maître de l'ouvrage et adjudicateur :

Mme Helen van Vemde

Aegeristrasse 76

6300 zug

Organisateur et adresse du secrétariat:

Concours d'architecture « La Perrettaz »

xy-ar.ch – Fumeaux & Poncety architectes

Rue de la Tour 35

1004 Lausanne

021.312.26.10

info@xy-ar.ch

Type de procédure et déroulement

La présente procédure de mise en concurrence, du fait du caractère privé de la maître de l'ouvrage, n'était pas soumise au régime légal des marchés publics. Elle a été organisée sous la forme de mandats d'étude parallèles, non-anonyme, avec un dialogue intermédiaire et une présentation finale. Ces deux étapes auront lieu en présence du jury.

Les projets, sous la forme de 3 planches A1, ont été déposés deux semaines avant la présentation finale afin de procéder aux expertises.

La maître de l'ouvrage, le jury et les participants, du seul fait de prendre part à la présente procédure, reconnaissent le caractère obligatoire du présent document.

Participants

- Bunq SA, Nyon, Suisse
- LOCALARCHITECTURE, Lausanne, Suisse
- LVPH Architectes, Pampigny, Suisse
- MPH architectes, Lausanne, Suisse
- Rapin Saiz Architectes, Vevey, Suisse

Les concurrents sont libres d'associer des mandataires spécialistes (architecte-paysagiste, ingénieur civil, ingénieur CVSE ou chargé de sécurité feu, etc..) à leur travail. Ces derniers n'auront pas automatiquement droit au mandat ultérieur.

Composition du Jury

Mme Helen van Vemde

Architecte ETH

Maître de l'ouvrage

M. Bruno Marchand

Architecte, Professeur EPFL

Mme Anne-Catherine Javet

Architecte EPFL SIA

Mme Amélie Poncety

Architecte DPLG SIA

Spécialistes-conseils

M. Pierre Menoux

Architecte EPF SIA

Expertise immobilière

M. Daniel Willi

Ingénieur civil EPF SIA

Expertise géotechnique et structure

Autorité

M. Jean-Luc Sansonnens

Conseiller municipal en charge de l'urbanisme

Expertise légale et règlementaire

M. Ludovic Sherif

Représentant des autorités (BTI)

Expertise légale et règlementaire

Calendrier de la procédure

Mise en concurrence (janv.-sept. 2020)

02 mars 2020

Remise des documents du concours

09 mars 2020

Visite du site et de la maison existante

13 mars 2020

Dépôt des questions

27 mars 2020

Réponses aux questions

30 avril 2020

Dialogue intermédiaire

19 juin 2020

Remise des projets (planches)

15 juillet 2020

Présentation finale des projets

24 juillet 2020

Annonce du lauréat

1^{er} septembre 2020

Envoi rapport du jury

Septembre 2020

Apéritif - exposition

Septembre 2020

Retrait des documents

Demande d'implantation (A) (oct.-déc. 2020)

Au plus tôt dès le lauréat connu

Séance kick-off (MO-bureau lauréat)

Décembre 2020

Dépose du permis d'implantation

Documents demandés

Maximum 3 planches A1 format vertical (841 x 594 cm)

Les planches devaient comporter :

Le *plan de situation à l'échelle 1 : 500*, orienté nord établi sur la base du plan cadastral. Ce plan doit comporter l'implantation des constructions projetées en terre et hors-terre avec la représentation des rez-de-chaussée, les entrées, les aménagements extérieurs tels que le traitement des sols, les accès piétons et véhicule, les places de parc, les surfaces végétales et les principales cotes d'altitude du terrain aménagé .

Les *plans à l'échelle 1 : 200 de tous les niveaux*, y compris rez-de-chaussée, toitures et éventuels sous-sols et leur lien avec les aménagements extérieurs, orientés conformément au plan de situation.

Au moins une *coupe-élévation au 1 :500* sur l'entier de la parcelle (nord-sud).

Les *coupes et élévations des bâtiments à l'échelle 1/200*, significatives et nécessaires à la bonne compréhension du projet.

Devaient figurer sur ces éléments:

- les typologies et nombre de pièces / appartement,
- la surface utile principale (SUP) des appartements sans la surface des balcons et/ou terrasses,
- les cotes d'altitude des niveaux finis. le terrain naturel et le terrain aménagé.
- Les *principaux matériaux utilisés*.

Le choix du support est laissé à l'appréciation du concurrent. La matérialité peut aussi être représentée dans les élévations au 1/200 si elle est bien indiquée.

Aucune maquette du projet n'est demandée aux participants. Néanmoins les informations pouvant être utiles dans le cadre de leurs études (courbes de niveaux) sont fournis en annexe. La maquette d'étude pourra servir de support lors de la présentation finale.

Des moyen de projection on été mis à disposition des participants pour la présentation finale.

Attribution et ampleur du mandat

Sous réserve des autorisations de construire, la Maître de l'ouvrage a l'intention de confier au lauréat, un mandat total des prestations ordinaires d'architecte (100% des prestations), telles que définies dans le règlement SIA 102 (édition 2014).

A ce stade, le coût total des travaux a été estimé à environ 6'000'000.-HT (CFC 2 et 4). Il inclut l'ensemble des constructions neuves, la rénovation de la villa existante, les places de parc et les aménagements extérieurs.

A l'issue de la procédure et suite à la désignation du lauréat, ce dernier aura pour mission préalable la dépose d'une demande d'implantation (A) auprès des autorités, ceci avant la fin du mois de décembre 2020. Cette démarche vise à acter officiellement les intentions de la maître de l'ouvrage auprès des autorités. Cette tâche constitue une prestation complémentaire à convenir spécifiquement, non-incluse dans les prestations ordinaires mentionnées ci-dessus.

Conditions contractuelles

Le règlement SIA 102 (éd. 2014) constituera les bases de définition des prestations et honoraires. Pour le calcul des honoraires du lauréat, selon le coût de l'ouvrage, les paramètres maximums suivants sont arrêtés :

- tarif horaire moyen : CHF 130.- HT
- la catégorie d'ouvrage de l'ensemble du projet est IV pour les prestations d'architecture soit degré de difficulté $n=1.0$ pour les constructions neuves et $n=1.05$ pour la rénovation-transformation
- le facteur d'ajustement (r) est de 1.0
- le facteur de groupe (i) est de 1.0

La formation d'une équipe pluridisciplinaire avec des projeteurs supplémentaires se fait sur une base volontaire. Dans le cas où le jury remarque une contribution de qualité exceptionnelle, il le saluera dans le rapport.

Si l'adjudicateur estime que le lauréat ne dispose pas de la capacité et/ou des compétences nécessaires en matière de préparation, d'exécution et de suivi de chantier, la maître de l'ouvrage se réserve le droit de lui adjoindre un professionnel expérimenté, que le lauréat pourra proposer et qui fera l'objet d'une acceptation réciproque.

En cas de recours ou d'opposition entraînant un report ou un abandon de la réalisation, aucune indemnité supplémentaire ne pourra être exigée.

Recommandations du jury

A l'issue de la procédure, le jury définira ses recommandations pour la poursuite du projet à l'intention de la maître de l'ouvrage. Cette dernière se réserve le choix de suivre ou non les recommandations du jury, sa décision ne pourra être contestée.

Droit d'usage et confidentialité

En acceptant le concours de projets (document 12 à renvoyer signé), les participants s'engagent à rendre les éléments demandés dans les délais convenus et à être en mesure d'assumer la poursuite du mandat tant en ressources qu'en disponibilité dans le respect du calendrier fixé par le maître de l'ouvrage.

Les documents et informations que se fourniront réciproquement la MO et les participants seront utilisés exclusivement dans le cadre du présent concours et traités de manière confidentielle par les parties. En ce sens les participants s'engagent à un devoir de réserve à l'égard des tiers et à ne pas rendre public leur projet avant accord de la MO.

Propriété des projets

Les droits d'auteur sur les projets restent propriété des participants. Les documents relatifs au projet lauréat deviennent la propriété du maître de l'ouvrage.

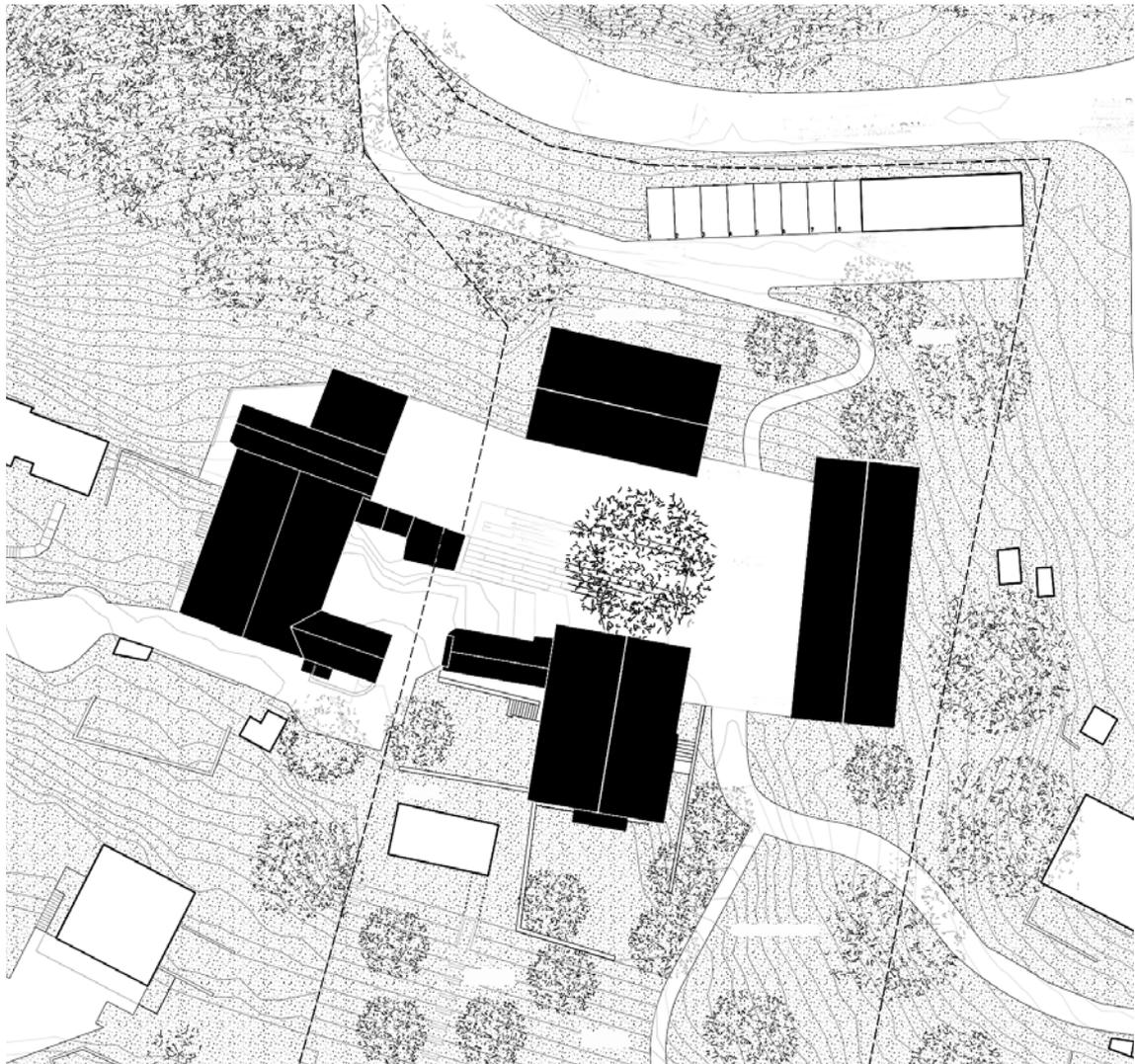
Les autres projets seront repris par leurs auteurs à l'issue de la procédure, selon le calendrier du concours (cf. calendrier de la procédure). Passé ce délai, les documents non repris seront détruits.

Si la maître de l'ouvrage réalise une publication des projets, elle indique de manière précise le nom des auteurs, sans avoir à obtenir leur accord. De même, les auteurs peuvent publier tout ou partie de leur projet sans en référer au maître de l'ouvrage.

Indemnité

Aucun prix et mentions éventuelles ne sont prévus. Toutefois, tous les participants ayant rendu un projet recevable, eu égard au présent cahier des charges, recevront une indemnité de 8'000.-HT, à l'issue de la procédure.

IV. JUGEMENT



Déroulement du processus

La présente procédure de mise en concurrence s'est déroulée sous la forme d'un mandat d'étude parallèles, non-anonyme, avec un dialogue intermédiaire et une présentation finale.

Une visite du site a eu lieu le 09 mars 2020 à 10.30, en présence de la maître de l'ouvrage et de l'organisateur. On mentionnera que la parcelle est restée libre d'accès en tout temps. Les participants ont eu l'occasion de poser des questions à l'organisateur et à la maître de l'ouvrage jusqu'au 13 mars 2020. Un document synthétisant les « réflexions & desiderata » de la MO a également été remis aux participants lors de la visite du site.

Les participants ont eu l'occasion de transmettre des questions, jusqu'au 27 mars 2020.

Le dialogue intermédiaire a eu lieu le 30 mai en visioconférence et la présentation des projets le 15 juillet 2020 en présentiel. A ces occasions les participants ont pu présenter leur travail au jury en complément des documents graphiques transmis à la date du rendu.

Les participants ont été entendus séparément et ont pu présenter librement leur projet. Chaque audition s'est déroulée sur une période de une heure, 20 minutes de présentation et 40 minutes de questions et d'échanges avec le jury.

Après délibération et vérification de certains aspects de faisabilité, le jury a ensuite débattu à huis clos le 17 juillet et s'est déterminé, à l'unanimité, pour la proposition « Unter der Linde » du bureau MPH architectes.

Examen préalable

L'examen préalable des propositions s'est appuyé sur les documents graphiques et les quantitatifs de surfaces rendus. Tous les projets ont été remis à l'organisateur avant la date butoir du vendredi 29 juin à minuit.

L'analyse technique des planches des 5 candidats opérée par l'organisateur a permis de montrer que tous les projets pouvaient être admis au jugement et présentés. Les propositions ont également été soumises aux différents spécialistes pour expertises, à savoir :

- Ludovic Sherif pour la « conformité PGA »
- Pierre Menoux, le « point de vue investisseur »
- Daniel Willi pour « assurer la stabilité ».

Suite à ces analyses, une note de synthèse a été transmise au jury pour information par l'organisateur et par chacun des spécialistes susmentionnés. Les principaux points examinés sont détaillés ci-dessous :

Analyse BTI – conformité au PGA

L'expertise de Mr Ludovic Sherif du Bureau Technique Intercommunal (BTI) a été transmise à Mr Sansonnens et présentée au Conseil Municipal, lequel a salué l'initiative d'un « concours privé » et a pu apprécier la richesse des propositions.

L'expertise a relevé plusieurs points de non-conformité des projets au Plan Général d'Affectation de la Commune de Jongny. Tous les projets sont concernés par ces remarques. Néanmoins on mentionnera que l'ensemble de ces points ne présente pas un caractère rédhibitoire pour la faisabilité des propositions.

BUNQ – *The people tree*

Certains balcons mesurent plus de 2 mètres et devraient donc compter dans le COS.

Au vu du traitement des balcons, ceux-ci devraient être pris en compte dans le calcul des longueurs des façades ainsi que dans celui des distances aux limites, voire même dans le calcul du COS.

Le projet prévoit 20 places de parc alors qu'il en faudrait 22 selon le règlement.

LOCAL – *Forêt, cour, jardin*

Au vu du traitement des balcons, ceux-ci devraient être pris en compte dans le calcul des longueurs des façades ainsi que dans celui des distances aux limites, voire même dans le calcul du COS.

Les plans permettent difficilement de se rendre compte si le parking est enterré. Si le parking n'est pas enterré, il doit compter dans le COS, de même que la capote de vigne. Dans ce cas, le COS ne serait pas respecté.

LVPH – *Cassiopée*

Le garage ne semble pas enterré et devrait donc compter dans le COS. La distance à la route du local technique prévu à l'amont doit être vérifiée.

Les balcons prévus mesurent 3 mètres, ils doivent donc compter dans le COS.

MPH – *Unter de Linde*

Au vu du traitement des balcons, ceux-ci devraient être pris en compte dans le calcul des longueurs des façades ainsi que dans celui des distances aux limites, voire même dans le calcul du COS.

Le bâtiment B ne respecte pas la distance à la limite, le bâtiment C mesure 23 mètres de longueur et devrait être éloigné de 7 mètres de la limite parcellaire et de 13 mètres des bâtiments voisins.

RSA – *Les Mésnils de Jongny*

Le projet prévoit des constructions en ordre contigu et Les pergolas n'ont pas été calculées dans le COS. La somme des corps des bâtiments est de plus de 25 mètres si elle n'est pas considérée dans un rectangle mais par adjonction.

La distance aux limites ainsi que celle entre bâtiments ne sont pas respectées étant donné que les façades des bâtiments mesurent plus de 18 mètres de longueur.

Analyse ECO – « Point de vue investisseur »

Le rapport de Mr Pierre Menoux de la société NEXTLEVEL vise une lecture des cinq projets rendus du « point de vue de l'investisseur ».

Ce dernier se fonde sur les surfaces utiles de plancher. L'évaluation du rendement des projets est donc donnée par le calcul d'un coût de construction basé sur une statistique riche et sur une projection d'un état locatif tenant compte de prix de location du marché. L'analyse de la performance des typologies repose, quant à elle, sur un indicateur qualifiant la surface à la pièce ainsi que son prix et permet à l'investisseur d'évaluer le risque lié au vacant.

Ce rapport met volontairement en exergue les surfaces dévolues aux activités dites communes. L'objectif étant à ce stade de générer un état locatif stable, il est important de rappeler que contrairement à une promotion, les surfaces communes ainsi que les surfaces extérieures ne peuvent en aucun cas faire l'objet d'un bail. Elles ont donc un coût de construction sans apporter de rendement au projet.

BUNQ – *The people tree*

Le projet est efficace en termes de diversité typologique. Le système d'accès nécessite d'importants terrassements et aménagements extérieurs. Il en résulte une quantité importante d'escaliers tant à

IV. JUGEMENT

l'extérieur qu'à l'intérieur des logements projetés. Les surfaces des logements sont proches du maximum et l'absence d'orthogonalité même dans les chambres est un risque en termes de location.

Le coût de construction se situe dans la fourchette haute des estimations.

LOCAL – *Forêt, cour, jardin*

La disposition en trois volumes offre une diversité typologique intéressante. Un point d'attention néanmoins, le 3.5 pces est trop grand et est plus cher que le 4.5 pièces. L'investissement portant sur les surfaces communes est conséquent.

Le coût de construction se situe dans la fourchette haute des estimations.

LVPH – *Cassiopée*

L'idée de la répétition peut sembler efficace mais les conditions du terrain fragilisent cette dernière. Concept de mise en œuvre par une préfabrication peut être intéressant. Les typologies des 2.5 et 4.5 sont trop petites et surtout, les espaces communs sont clairement surdimensionnés. La conséquence est un rendement brut beaucoup trop faible.

Le coût de construction se situe dans la fourchette haute des estimations.

MPH – *Unter der Linde*

Avec six 5.5 pièces et un 4.5 pièces, la proposition manque de diversité typologique ; la conséquence est un risque majeur sur le marché de la location. En effet, les logements soumis ont une surface de plus de 10% supérieure à ce qui pourrait être admis et cela se traduit avec une offre ne comprenant que des logements dont le loyer hors charges et supérieur à 3'000.- par mois. Toutefois, cette idée peut être efficace en termes de mise en œuvre et son rendement peut sembler cohérent mais ces points ne peuvent en aucun cas compenser le risque de location.

Le coût de construction se situe dans la fourchette moyenne des estimations.

RSA – *Les Mésnils de Jongny*

L'implantation compacte de la proposition se traduit par le coût de construction le plus faible selon le mode de calcul utilisé. Cependant, malgré une offre typologique étendue, la surface des logements proposés est majoritairement trop grande impliquant des loyers prévisionnels hors marché.

Le coût de construction se situe dans la fourchette basse des estimations.

Analyse GEO – « Assumer la stabilité »

D'un point de vue du contexte géologique, on notera que la parcelle est inscrite en zone de danger faible GSS. Une situation qui s'explique par sa situation en pente et son assise sur les Poudingues du Mont-Pèlerin recouvertes par une couche de matériaux meubles de faible épaisseur. Si l'on se base sur la carte géologique le haut de la parcelle devrait être sous une faible épaisseur meuble, 1 à 2m, alors que le bas devrait être recouvert par une épaisseur supérieure à 4 m.

Cette configuration géologique, particulière, par son rocher «béton de cailloux », ou Poudingue, est extrêmement dur et demande une exploitation à l'écarteur ou à l'explosif. Tous les projets ont prévu des sous-sols partiels complet ou des parkings.

En règle générale, après le choix du lauréat, nécessité de faire une campagne de sondage pour concevoir des fondations sur le dur (aller chercher le rocher si besoin) afin d'éviter les tassements différentiels. Jouer avec l'épaisseur de matériaux meubles pour caser des parkings souterrains. Voir pour faire du stockage de matériaux meubles pour l'aménagement du site (équilibre des masses). Utiliser des micros pieux remplissage dans la situation où le toit du rocher n'est pas uniforme.

Conseil géotechnique

Vu que tous les projets sont plus ou moins impacté par les niveaux du rocher, partir sur un jugement orienté hors-sol car en fonction du projet retenu, se garder une possibilité d'adapter le projet en fonction des épaisseurs de matériaux meubles.

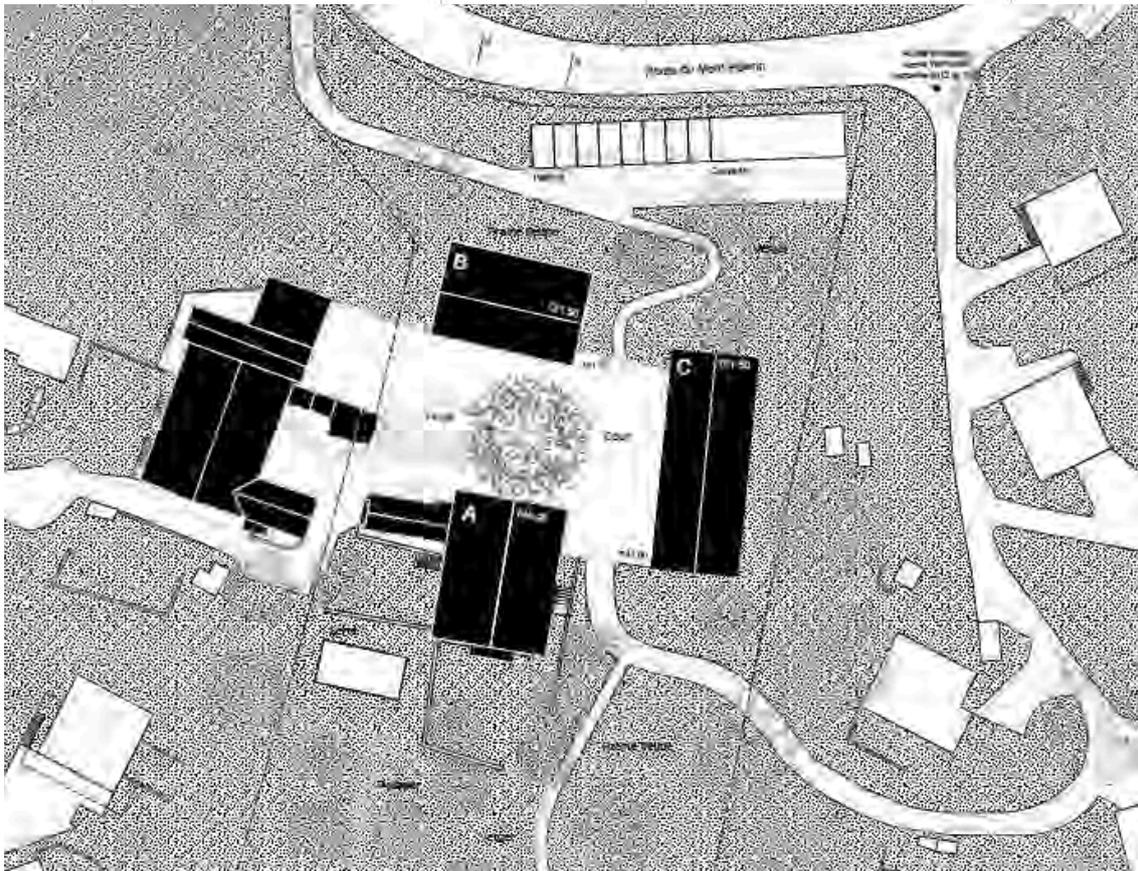
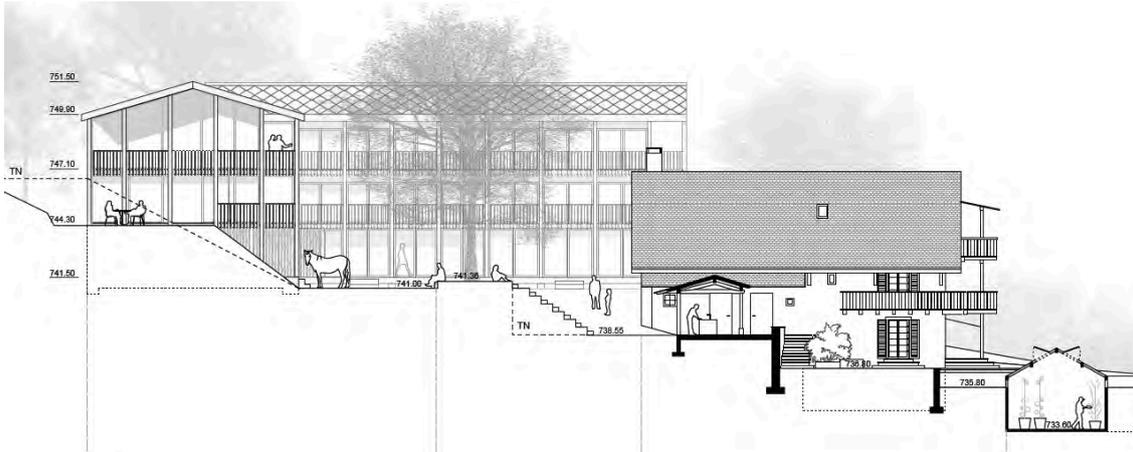
En effet, chacun a distribué les places de parc différemment, alors, ce concept pourrait évoluer.

Structure porteuse

À part les parties enterrées qui sont en béton armé, le bois est présent dans tous les projets. Pour l'ingénieur, l'essentiel est la liaison mur-sous-sol et dalle sur sous-sols. Même si le terrassement et totalement ou partiellement dans le rocher (les travaux spéciaux seront limités), vous aurez de la poussée des périphériques d'où le besoin d'avoir une plaque rigide reprenant la déformation des murs est indispensable.

Conclusion

Prendre en question le niveau du rocher incertain et se garder une porte de sortie pour adapter la partie sous-sol du projet. Être attentif liaison « caisse de béton » et liaison avec des dalles mixtes sur ces sous-sols. Assumer la stabilité.



IV. JUGEMENT

-Unter der Linde- MPH architectes (lauréat)

Le projet lauréat propose l'implantation de deux bâtiments de part et d'autre du grand tilleul intégrant ainsi le hameau originel autour d'une cour qui peut dorénavant en porter le nom. C'est un parti qui se différencie du contexte alentour par son refus de s'adapter au caractère « dortoir » du quartier. Le jury apprécie le parti simple, redoutable d'efficacité, de l'implantation. En utilisant le tilleul centenaire comme élément central, la proposition exploite et renforce les qualités de la cour existante, nouvel espace identitaire du site qui semble pourtant avoir toujours existé.

Le traitement minéral de la cour centrale contraste avec le paysage de « verger » et de prairie sauvage qui caractérise le reste de la parcelle. Le jury apprécie la simplicité et la cohérence d'ensemble de ce traitement paysager qui vient intensifier la perception d'une nature omniprésente sur l'entier du site. En aval, la piscine est transformée en serre et vient compléter un ensemble potager disposé en terrasse, un programme qui contribuera à la vie communautaire du hameau.

Les deux nouveaux volumes bénéficient chacun d'une approche typologique propre. Le choix différencié - en triplex pour le bâtiment en amont et en simplex pour celui implanté à l'est - s'adapte au contexte de la pente avec pour objectif de garantir une vue sur le grand paysage à tous les logements. Si la clarté des principes typologiques mis en place est appréciée, la taille importante des appartements représente quant à elle un risque pour une exploitation en location. Il s'agira donc pour le lauréat de retravailler les typologies en adéquation avec la demande du marché, notamment pour le bâtiment à l'est.

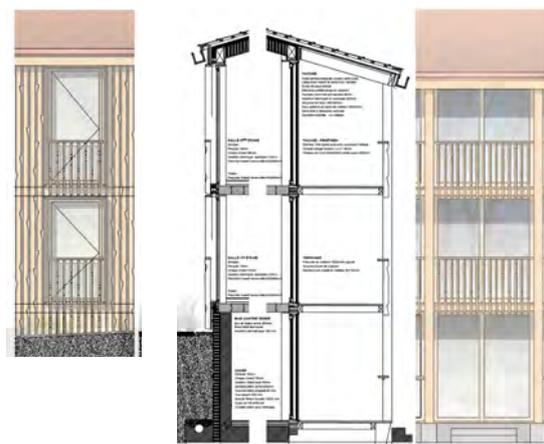
Au niveau du rez-de-chaussée, en relation directe avec la cour, deux stratégies programmatiques complémentaires sont proposées : à l'est, un programme commun contribue à la vie de la cour alors qu'au nord une coursive et quelques marches garantissent une privacité suffisante pour les séjour-cuisines des triplex.

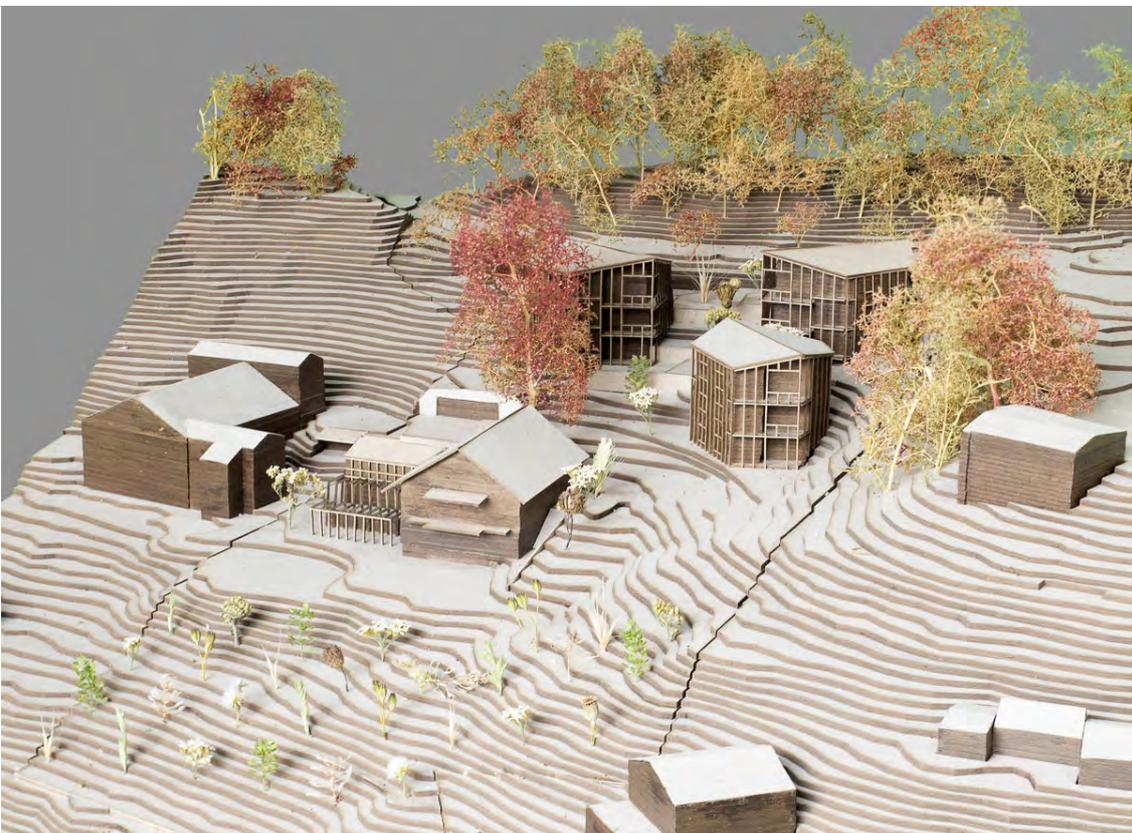
La matérialisation évoque une architecture « simple et authentique » qui caractérise les constructions aux origines agricoles présentes sur le site. Le jury apprécie cette architecture empreinte d'une certaine modestie, qui cherche à réinterpréter le langage architectural propre aux anciennes fermes : structure, planchers et revêtement de façade en bois, tout en proposant une mise en œuvre résolument contemporaine.

La maison existante est divisée en deux logements disposant chacun d'un accès direct depuis la cour et d'un jardin privatif en aval. La structure bâtie existante de la maison est conservée, la partie originelle et le volume de l'ancienne grange sont toujours perceptibles. Le couvert existant est aménagé en cuisine habitable et une large baie vitrée s'ouvre vers le jardin, tel un espace qui propose à la fois un caractère de terrasse couverte et celui d'un jardin d'hiver. Une large ouverture est créée en façade nord de la grange permettant ainsi un apport de lumière généreux qui manquait jusque-là. Le dispositif de claustra, similaire aux nouvelles habitations renforce le caractère unitaire de la cour. Le jury apprécie l'impact minimal des transformations envisagées au regard de la qualité des logements proposés qui exploitent et respectent la structure originelle du bâti.

La route d'accès au site par le nord est supprimée et l'accès des véhicules vers la cour s'effectue uniquement par l'est de la parcelle. L'ensemble des besoins de stationnement est concentré sur un nouveau parking au nord de la parcelle. La cour devient ainsi principalement piétonne et accueille uniquement le transit vers les habitations voisines et les accès ponctuels. Si le jury comprend la volonté de privilégier une cour sans véhicules et salue la stratégie de concentrer les stationnements en amont du site, il recommande que l'accès des véhicules par le nord soit pourtant assuré et que la proposition soit revue en ce sens.

En conclusion le jury a été particulièrement séduit par la simplicité et la modestie qui caractérisent l'implantation, le traitement paysager, la transformation de la maison existante et le langage architectural proposé. Il recommande à l'unanimité le projet du bureau MPH pour la suite des études et complète la présente critique de recommandations ci-après à l'attention du lauréat.





IV. JUGEMENT

-Tree people- bunq architectes

Le projet propose l'implantation, en amont du site, de trois bâtiments de taille identique, telles des maisons dans un verger. Ces volumes s'inscrivent avec précision dans la pente au moyen d'un jeu de terrasses paysagères qui dessinent un cheminement piéton entre la route du Mont-Pèlerin et la ferme existante. « Facettés comme des diamants », ils proposent de multiples orientations et garantissent à chaque logement une ouverture vers le grand paysage tout en préservant les privacités et en limitant les vis-à-vis. Malgré ces qualités démontrées, la perception, en plan, de « trois petites maisons dans le verger » disparaît à la vue de la maquette qui dévoile une volumétrie très importante, contrastant fortement avec la morphologie des fermes existantes.

Si le jury reconnaît une habileté certaine de l'implantation, notamment face aux exigences légales, ou encore dans la capacité à proposer 9 nouveaux logements, il regrette que par leur disposition et notamment l'orientation convergente des faîtes des toitures, les volumes proposés créent une nouvelle centralité qui peine à s'accorder avec la cour du grand tilleul et apparaît plutôt comme un « double » de cette dernière.

Le principe typologique propose des espaces « jour » organisés en « coulisses » qui offrent une configuration traversante entre le panorama du Lac et les hauts du Mont-Pèlerin. Les appartements se développent sur deux niveaux décalés qui s'inscrivent dans la pente. Chaque logement bénéficie d'un prolongement extérieur couvert et généreux, en relation direct avec le verger commun. Le jury apprécie la richesse de la spatialité et des perspectives traversantes offertes par ce travail typologique d'une grande précision.



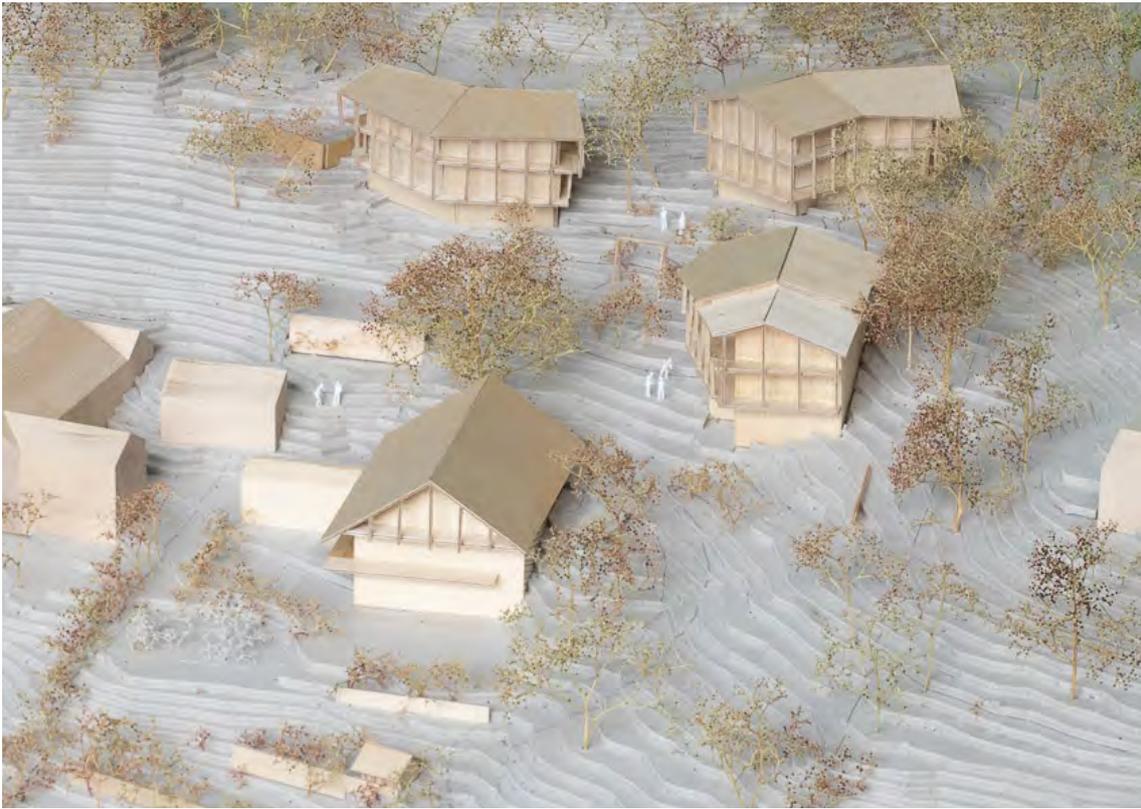
La répartition typologique, majoritairement des 3 et 4 pièces, répond pleinement au cahier des charges. Le jury souligne le fait que ces appartements collectifs proposent de manière convaincante les qualités propres à un logement individuel : l'avantage de s'ouvrir sur quatre façades, de jouir d'une relation directe avec le jardin ou encore de bénéficier d'une entrée individuelle.



L'expression architecturale est celle d'un colombage alternant éléments d'ossature et de remplissage. Par le jeu des pleins et des vides de l'enveloppe, le projet intègre judicieusement les prolongements extérieurs et unifie la perception unitaire des volumes. Un dispositif d'ossature agit ainsi comme un filtre visuel, gage de privacité, et devient également le support pour une végétalisation palissée de la façade. Malgré l'ingéniosité de ce dispositif, le jury craint la complexité de sa mise en œuvre et de son entretien. Il regrette également que toutes les façades bénéficient du même traitement, ceci indépendamment de leurs orientations. Un traitement unitaire qui renforce la perception d'une volumétrie importante.

La ferme existante est transformée pour accueillir deux logements et un lieu commun pour l'ensemble du quartier (salle polyvalente et espace de co-working). La terrasse couverte existante est supprimée au profit d'un logement en duplex qui s'ouvre vers le sud. Le logement existant est transformé sur trois niveaux. Dans l'ensemble le jury regrette que la substance bâtie existante et la terrasse couverte disparaissent par l'importance des transformations envisagées.

La grande majorité de l'offre de stationnement est implantée au nord du site, à proximité immédiate de la Route du Mont-Pèlerin. La zone parking est traitée en cohérence avec le principe des terrasses - elle constitue le premier plateau amont de cet ensemble paysager - et qui évite les stationnements sur le site. L'accès en sens unique permet de séparer judicieusement l'entrée et la sortie des véhicules sur la route cantonale.



IV. JUGEMENT

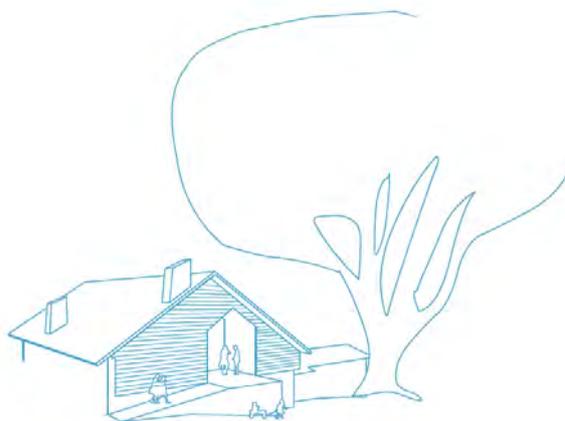
-Forêt, Cour et Jardin- localarchitecture

La proposition identifie le site de la Perrettz comme un point particulier du territoire de Lavaux, transition entre forêts de crête, plateaux agricoles et coteaux viticoles. Ainsi trois parties, présentant chacune une séquence paysagère spécifique, ont été clairement identifiées: la forêt au nord, la cour en partie centrale et les jardins au sud.

Pour chacune de ces séquences un ensemble bâti particulier est proposé : les deux maisons en lisière de forêt, la ferme et la maison existante autour de la cour du Tilleul et le jardin de la Perrettz avec sa capite en aval du site. Le jury apprécie cette lecture du territoire et sa transcription dans la variété des ensembles bâtis. Il relève également, à la vue de la maquette, une intégration réussie des maisons en lisière de forêt parallèlement aux courbes de niveaux. Il saisit aussi le fait que l'implantation de la nouvelle « ferme » cherche à compléter et définir la cour du grand tilleul, tout en regrettant une volumétrie trop éloignée de celle de la ferme ou trop proche de celles des maisons en amont.

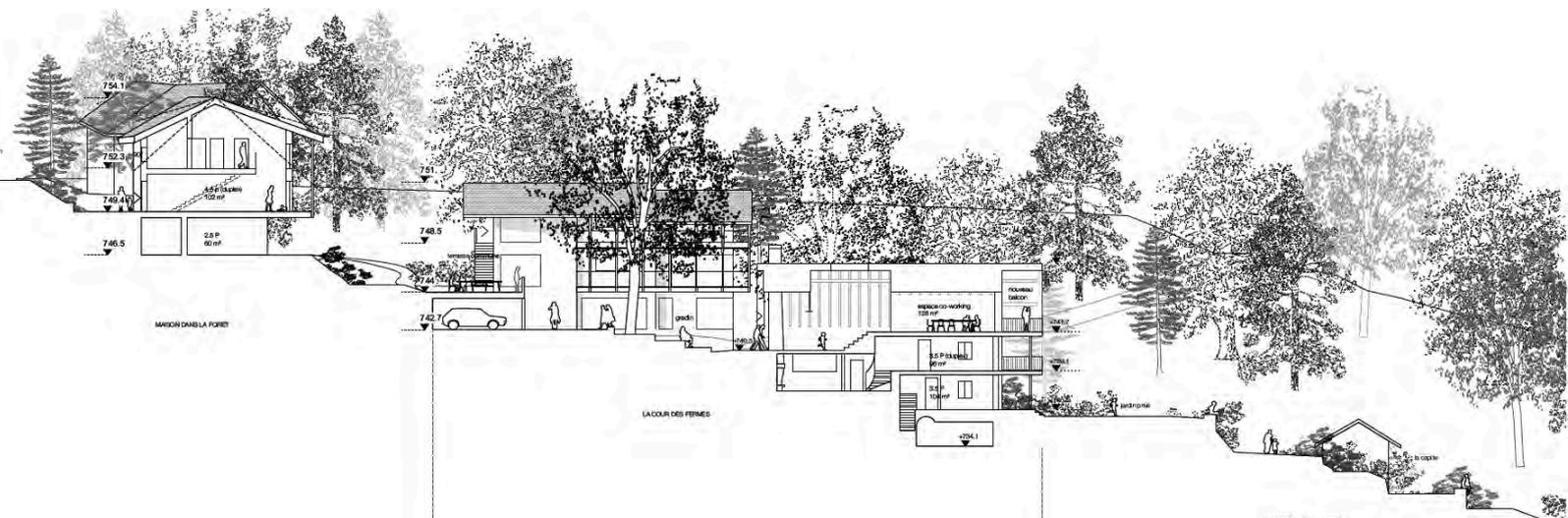
Le projet propose une variété typologique avec des logements en simplex et en duplex. La répartition typologique propose des surfaces allant de 2 à 5 pièces (avec une majorité de 3 et 4 pièces) répondant ainsi au cahier des charges. Chaque appartement offre de larges dégagements visuels vers le panorama du lac et bénéficie d'un prolongement extérieur périphérique généreux. Le jury regrette néanmoins que les typologies semblent subir les volumétries bâties, ce qui induit par exemple des chambres trop petites ou à l'inverse trop généreuses.

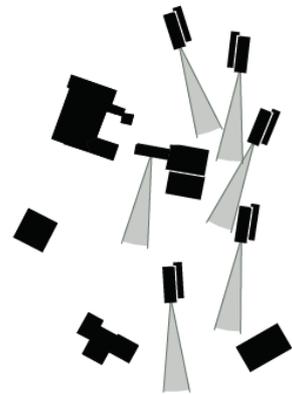
La matérialisation des différents bâtiments constitue le thème commun à l'ensemble des nouvelles constructions et réinterprète le caractère de la ferme existante. Elle propose un socle en béton et des étages en bois cerclés de larges coursives suspendues - un dispositif qui se retrouve également dans les transformations de la ferme existante. Le langage architectural ainsi mis en place est cohérent et contribue à la perception d'un ensemble sans dénaturer la spécificité de chacun des bâtiments.



La ferme existante est transformée pour accueillir deux logements et un espace de co-working pour l'ensemble du quartier. Le jury apprécie cet espace généreux et traversant, qui se développe en partie haute du volume depuis la cour du tilleul vers le Lac. Pour compléter l'aménagement, deux appartements de 3,5 pièces sont disposés au rez-de-chaussée et au rez-inférieur, chacun d'eux bénéficiant d'un accès extérieur, respectivement vers la terrasse couverte existante et vers le jardin. Dans l'ensemble, il est regretté que la substance bâtie existante disparaisse par la nature des transformations envisagées notamment la division est-ouest du volume. Enfin il est remarqué que la plateforme d'accès aux espaces communs, à l'arrière de la maison, empiète fortement sur le passage des véhicules.

Le projet maintient les accès existants au site et cherche à éloigner les stationnements de la cour du tilleul. Pour ce faire des zones extérieures de stationnement sont prévues à proximité des accès nord et est du site. Un parking souterrain, situé sous le volume de la nouvelle « ferme », est proposé en complément. En l'état, il semble fortement contraint et peu réaliste. De même, la mise en œuvre des places extérieures nécessiterait une adaptation importante du terrain.





IV. JUGEMENT

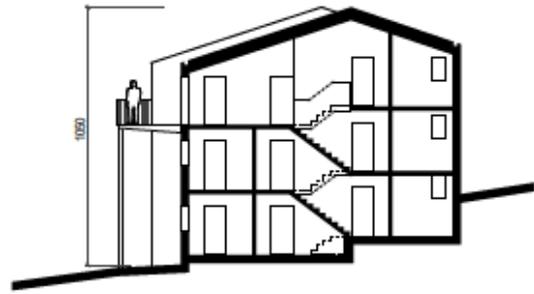
-Cassiopee- LVPH Architectes

Le modèle d'habitat proposé s'inspire des systèmes communautaires vernaculaires et aspire à fonctionner comme un ensemble d'éléments composant une structure fonctionnelle unitaire. Ainsi cinq « satellites » habités gravitent autour d'une ferme partagée et forment un « organisme » à la fois architectural mais également social. Le jury reconnaît le caractère atypique et innovant de la proposition, laquelle ne se limite pas à une réponse architecturale mais propose également un mode de vie et des nouvelles pratiques sociales. Cependant, s'il considère la démarche comme « intellectuellement » intéressante, il doute de sa concrétisation dans le cadre de l'exploitation de logements en location telle qu'envisagée par la maître de l'ouvrage.



Ces nouveaux volumes au caractère pavillonnaire et a priori identiques s'organisent en ordre dispersé sur l'ensemble de la parcelle et assurent la privacité entre les logements. Leurs orientations respectives dégagent des percées visuelles vers le grand paysage. Le jury apprécie la systématique et la clarté du principe d'implantation ; cependant il regrette le caractère inévitablement diffus du tissu bâti induit. Les aménagements extérieurs renforcent le caractère d'environnement naturel et sauvage propre au lieu. En aval, des potagers communautaires s'organisent en terrasses. Le jury souligne la cohérence du concept paysager en plein accord avec la volonté d'un impact minimal des constructions.

Chaque « satellite », conçu selon les principes d'un modèle type, propose cependant une déclinaison qui s'adapte à la situation de pente, à l'orientation solaire ou encore au contexte de voisinage. Si l'orientation, perpendiculaire à la pente est séduisante, il semble regrettable que seul un petit côté s'ouvre vers le lac.

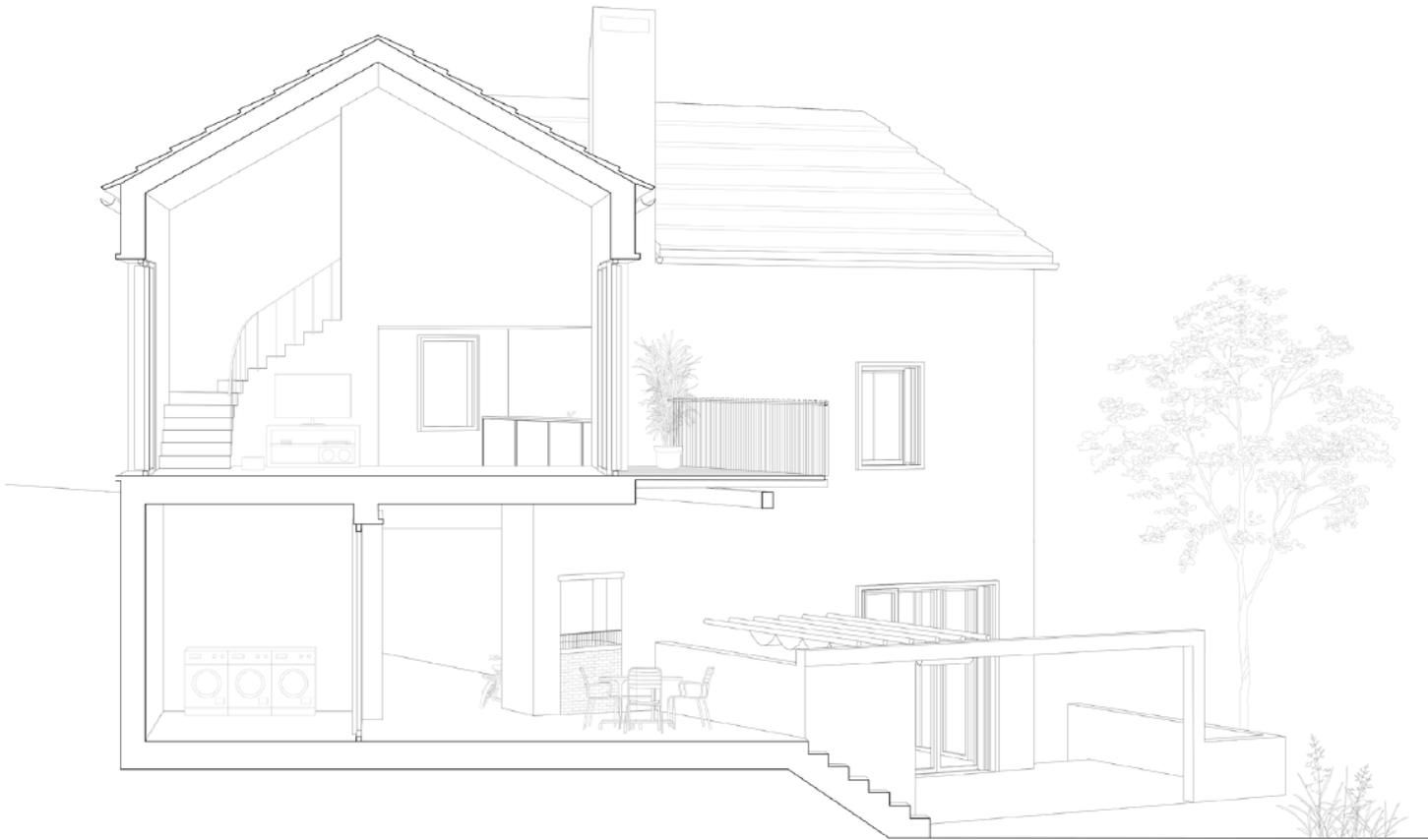


Le modèle type se décline aussi du point de vue programmatique. Ainsi chaque pavillon est vu comme une entité polyvalente qui offre de multiples possibilités d'occupation. Chacun des trois niveaux peut-être séparé de son voisin, « au gré des aléas de la cohabitation », au moyen d'une bande de service assurant à chaque niveau deux paliers d'accès. Le jury reconnaît la flexibilité théorique du jeu typologique, cependant il s'interroge sur la réelle mise en œuvre de ces variations dans le cadre de l'exploitation en location. De plus il constate les limites du système lorsque les logements sont divisés sur un niveau puisque certains bénéficient de la vue vers le lac alors que d'autres s'ouvrent principalement vers l'arrière.

Semblables dans leur gabarit et leur expression, les cinq « satellites » s'apparentent dans leur matérialisation à des cabanes dans une prairie. Au delà de cette image bucolique et séduisante le jury apprécie l'approche modulaire et répétitive en bois qui assure une rationalité à la fois constructive mais également économique et écologique.

La ferme existante est transformée pour accueillir deux logements et des espaces communautaires. Ces espaces communs, malgré la qualité offerte par une configuration traversante qui se prolonge vers la terrasse couverte, sont jugés trop généreux. Il en résulte une petite surface dédiée aux logements dont la disposition peine à convaincre. Enfin le jury s'interroge sur le fonctionnement de la proposition dans le cas où la ferme ne serait pas transformée pour accueillir un programme commun.

Les besoins de stationnement sont fragmentés en deux pôles dans le but de concentrer les véhicules en périphérie du site et réduire d'autant leur impact sur l'espace paysager. Le jury apprécie le pôle de stationnement au nord qui réserve l'accès au cœur du hameau à un usage régulier. A l'inverse, il s'interroge sur la pertinence du garage souterrain dont l'accès par le sud est difficilement envisageable en l'état de la route d'accès.



IV. JUGEMENT

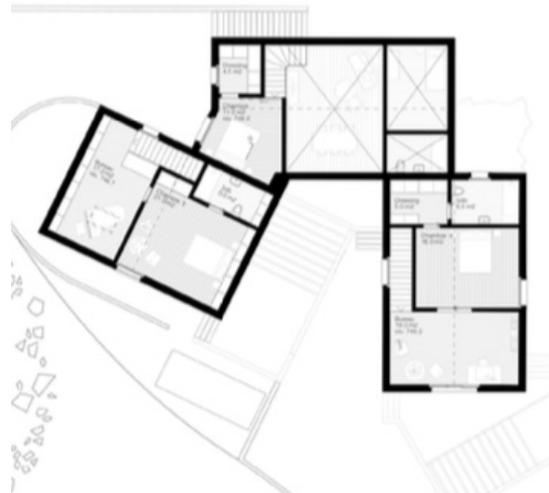
-Les Mesnils- Rapin & Saiz architectes

Le projet s'inspire de la maison existante et de ses caractéristiques, propres aux mesnils. Une analyse fine des éléments qui la constitue permet la mise en place d'un langage architectural qui s'exprime dans la formalisation des nouveaux volumes bâtis qui prennent place en partie haute du site. Si le jury comprend et apprécie la démarche de composition, il n'est pourtant pas convaincu du résultat dont le rapport avec le contexte bâti existant n'est pas forcément évident. Ainsi les trois corps de bâtiment qui composent un mesnil présentent des volumétries équivalentes alors que la morphologie des fermes existantes est plutôt formée par un corps principal contre lequel s'adossent des adjonctions.



A la vue de la maquette, l'ensemble bâti présente une volumétrie importante. Ce caractère dense et compact interpelle le jury par la promiscuité induite, laquelle nécessite le recours à des dispositifs de murs et de pergola pour assurer une privacité entre les habitants. Le jury reconnaît néanmoins une certaine finesse dans le traitement de ces dispositifs.

Le jury apprécie les séquences qui organisent et ponctuent les parcours d'accès aux différents logements. Il regrette par ailleurs que la relation avec la cour du tilleul, présentée comme « le centre de gravité » du site, ne soit pas mieux exploitée par l'implantation choisie. Le traitement paysager qui préserve le caractère de verger et de prairie sauvage pour le reste du site est cohérent avec la proposition.



Chaque logement trouve une entrée de plain-pied autour d'une cour habitable qui fait office de seuil d'entrée et d'espace partagé pour les habitants. Les appartements se développent sur plusieurs niveaux dans un corps de bâtiment qui leur est propre. Le jury apprécie la grande qualité des spatialités et des atmosphères proposées. Les doubles hauteurs et les cadrages vers le grand paysage prolongent les séquences jusqu'à l'intérieur des logements et témoignent d'un travail typologique d'une grande précision. La disposition des ouvertures cherche à assurer une certaine privacité entre les logements tout en dégagant des vues vers le grand paysage en aval et en amont. Bien qu'il s'agisse d'un immeuble collectif le projet assure les qualités propres à une maison individuelle, dont on peut mentionner l'avantage de s'ouvrir sur plusieurs façades, de jouir d'une relation directe avec le jardin ou encore de bénéficier d'une entrée séparée et individualisée.

La ferme existante est transformée pour accueillir deux logements et un petit espace de travail. Si la configuration des appartements à l'intérieur du volume préserve l'usage du jardin pour une seule unité, il en résulte néanmoins une certaine complexité typologique qui impacte la structure bâtie originelle.

L'accès au site est maintenu dans sa configuration existante. Les besoins de stationnement prennent place sous des couverts judicieusement inscrits dans la pente à l'entrée de chacun des mesnils, ils assurent une place de parc à proximité des logements. Le solde des places ouvertes occupe la cour au risque de péjorer le charme existant de cet espace central du site.

V. CONCLUSION & APPROBATION



IV. RECOMMANDATIONS & APPROBATIONS

Recommandations du jury

Le jury recommande le projet « unter der Linde » du bureau MPH architectes pour la suite des études, ceci à l'unanimité. Cette recommandation est assortie de réserves concernant des points importants de la proposition qui devront faire l'objet d'un travail approfondi. Ces points sont les suivants :

- La survie du grand tilleul doit impérativement être assurée. Pour ce faire un arboriste devra être consulté avant, pendant et après les travaux. Ceci afin de minimiser l'impact des modifications de la nature du sol que le chantier va forcément occasionner.

-Un accès carrossable par le nord doit impérativement être assuré pour les véhicules, y compris pour les véhicules lourds (camion de livraison de mazout). Pour ce faire une attention particulière devra être apportée aux conditions de visibilité, de croisement ainsi que sur la viabilité des pentes projetées.

-Le volume proposé à l'est de la cour devra être réduit dans sa plus grande longueur, ceci afin de garantir la faisabilité légale du projet au regard des exigences du Plan d'Affectation Communal et plus précisément de la distance à la limite de parcelle autorisée. Pour ce faire une collaboration étroite avec le Bureau technique intercommunale sera nécessaire.

-En adéquation avec la réduction des dimensions du bâtiment mentionnée ci-dessus, les typologies des appartements devront être retravaillées dans l'optique de proposer des surfaces plus petites en cohérence avec la demande du marché. En complément du programme commun au rez-de-chaussée, la création d'un appartement supplémentaire est également une possibilité à étudier.

-Les typologies en triplex, toutes identiques, devront être retravaillées au regard de leurs situations spécifiques (position centrale ou en pignon)

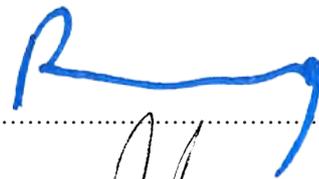
-Enfin, compte-tenu de la nécessité d'assurer l'accès à la parcelle n°178 au travers la cour, ceci conformément à la servitude de passage en vigueur, le projet devra être développé en étroite collaboration avec les bénéficiaires de cette dernière. Des éventuelles synergies avec le voisinage pourront également être envisagées.

Approbation

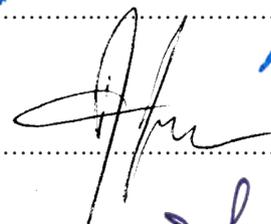
Mme Helen van Vemde



M. Bruno Marchand



Mme Anne-Catherine Javet



Mme Amélie Poncety



Unter der Linde, MPH architectes

Nicolas Monnerat
Franck Petitpierre
Olaf Hunger

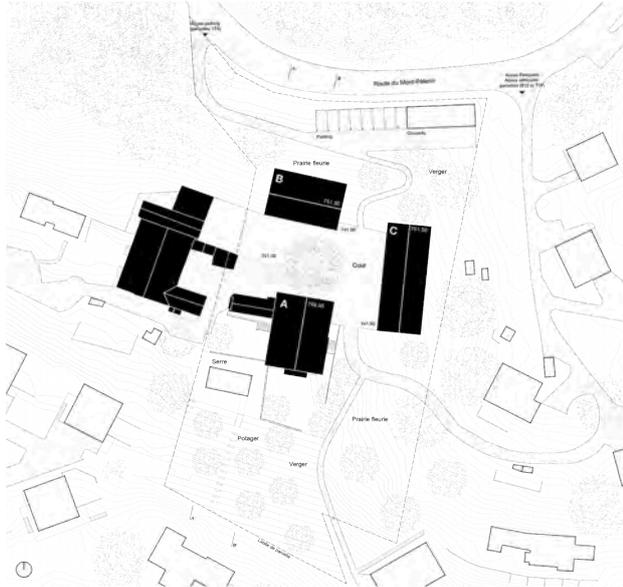
Lorenzo Donati
Maya Suchodolsky



IV. REDUCTION DES PLANCHES

CONCOURS LA PERRETZAZ

MPH ARCHITECTES



PLAN SITUATION 1:500

CONCEPT



Au milieu du site, entre l'univers champêtre de la partie amont et le monde de la rivière en partie aval, se trouvent le hameau et son tillon. Selon le principe organique d'émergence, les éléments du site créent le contexte qui guide sa croissance. Le hameau se développe et intègre deux nouveaux volumes "doubt" du tillon, orientent une cour qui donne au lieu sa nouvelle identité. L'ensemble paraît ainsi avoir toujours existé.

ACCÈS



La cour centrale est pédonne, c'est la place du hameau. Les volumes se percent à l'entrée du site, sous la route du Mont-Pâlain. Un cheminement pédonnier mène du parking au hameau. Pour la ferme voisine, les urgences ou des livraisons, les vélocistes accèdent au hameau par le chemin de la Perrette, à l'est du site.

LA COUR



La cour est l'espace identitaire du projet sur lequel s'orientent tous les bâtiments. Aux côtés du tillon, une fontaine et un gradin lui confèrent un usage commun, lieu de vie et de rencontre. Les balcons avec leurs contrevolets en bois et le barage ajouré de la nouvelle façade nord de la maison existante unifient l'ensemble tout en créant un filon préservant l'intimité.

LE VERGER



La plantation d'arbres fruitiers renforce le caractère du verger existant. L'ensemble du site est commun et chaque logement dispose d'un espace extérieur privatif de climats, en plus des balcons. Maison existante A, un espace extérieur privatif est prévu pour chacun des deux appartements, l'un à l'ouest, devant la cuisine et l'autre au sud.

Bâtiment B, l'appartement ouest dispose d'une terrasse à l'ouest et les deux autres appartements d'un accès direct à l'arrière.

Bâtiment C, l'atelier du rez-de-chaussée jouit d'un espace privatif au sud. Aux étages, les cuisines s'ouvrent sur une terrasse à l'est.

TYPLOGIES



Bâtiment A, la maison existante est divisée en deux logements disposant d'un accès indépendant depuis la cour. Endroit magique, côté d'un dégagement spectaculaire, le couvert est aménagé en cuisine habitable. Une baie vitrée lui confère aussi bien le caractère d'une terrasse que celui d'un jardin d'hiver. Une porte coulissante s'ouvre sur la cour et offre une vue transversale vers le lac.

Bâtiment B, des triplex offrent un rapport à l'indépendant à chaque étage. Au rez-de-chaussée, en relation directe avec la cour, on trouve le salon-cuisine. Les étages bénéficient d'une double orientation au sud, vers le lac et au nord sur le verger.

Bâtiment C, les flats s'orientent sur cour et sur le lac, ils disposent d'une pièce polyvalente et intergénérationnelle. Au rez-de-chaussée se trouve un espace de travail partagé, atelier ou boutique. C'est un lieu d'activité dont le rapport direct à la cour donne vie au hameau.

LE POTAGER



Un immense potager planté d'arbres fruitiers occupe la partie aval du site. Les murs de la piscine sont conservés et l'espace est transformé en serre.

MATIÈRES

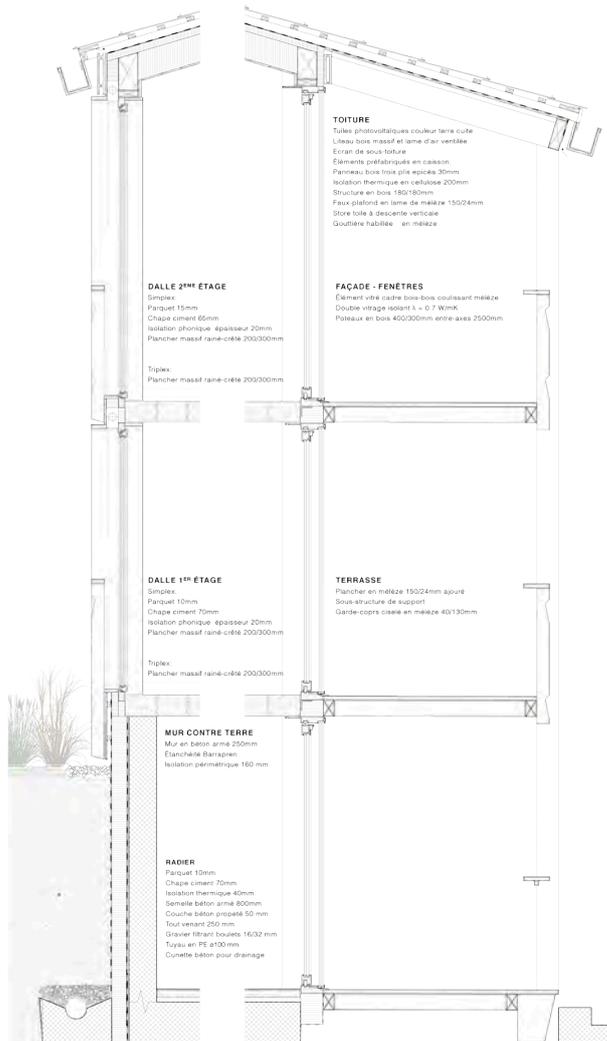
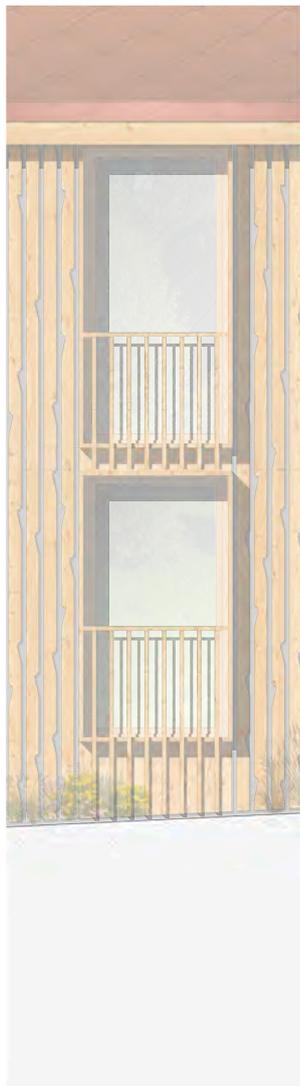
Le langage des matériaux évoque une architecture simple et authentique cherchant un ancrage dans l'économie de moyens des constructions agricoles structure, façade et planchers bois, tuiles photovoltaïques, pavés dans la cour, chemins en gravier compacté.

RÈGLEMENT COMMUNAL



LES CHIFFRES

A: Maison existante	
Surface bâtie	223 m ²
SUP apport 1	4,5 pièces
SUP apport 2	5,5 pièces
231 m ²	
B: Maison neuve triplex	
Surface bâtie	136 m ²
SUP apport 3	5,5 pièces
SUP apport 4	5,5 pièces
SUP apport 5	5,5 pièces
114 m ²	
C: Maison neuve flats	
Surface bâtie	197 m ²
SUP atelier	121 m ²
SUP apport 6	5,5 pièces
SUP apport 7	5,5 pièces
163 m ²	
D: Deux classes de parc	
Surface bâtie	78 m ²
Récapitulatif	
Total surface bâtie	634 m ²
Total nombre appartements	7

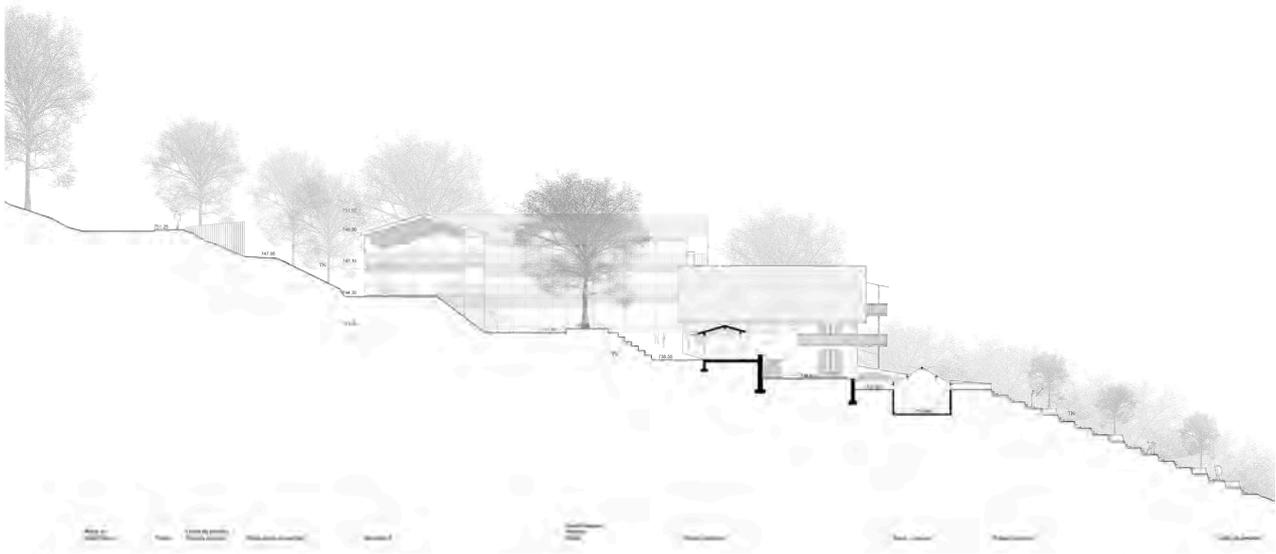


DETAIL COUPES - FAÇADES 1:20

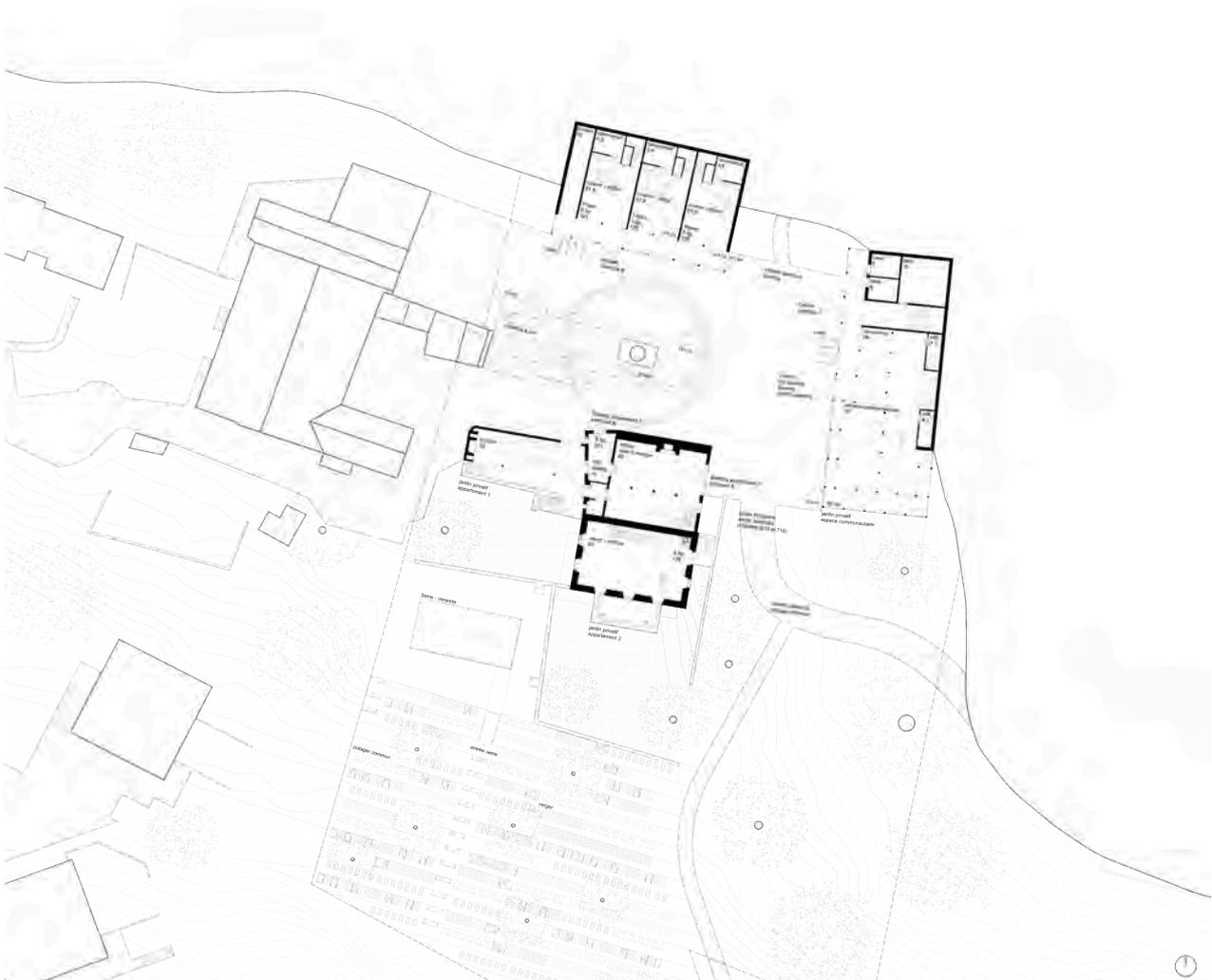
Concours «La Perretaz» RAPPORT DU JURY

CONCOURS LA PERRETTAZ

MPH ARCHITECTES



COUPE AA 1:200

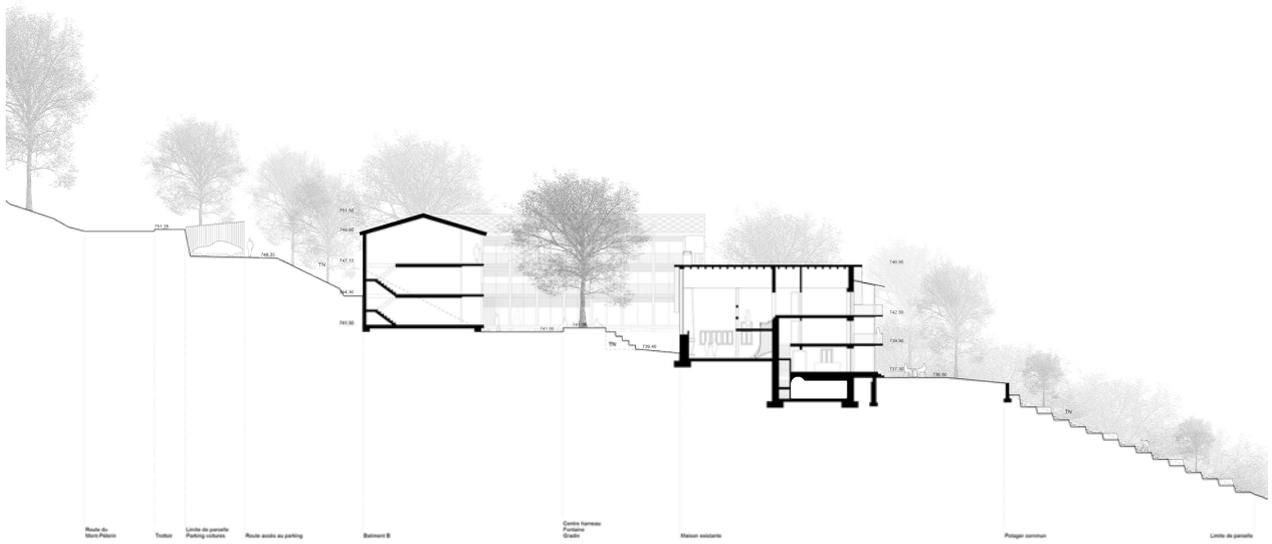


PLAN REZ-DE-CHAUSSEE 1:200

IV. REDUCTION DES PLANCHES

CONCOURS LA PERRETZ

MPH ARCHITECTES



COUPE BB 1:200



PLAN 1^{er} ÉTAGE 1:200



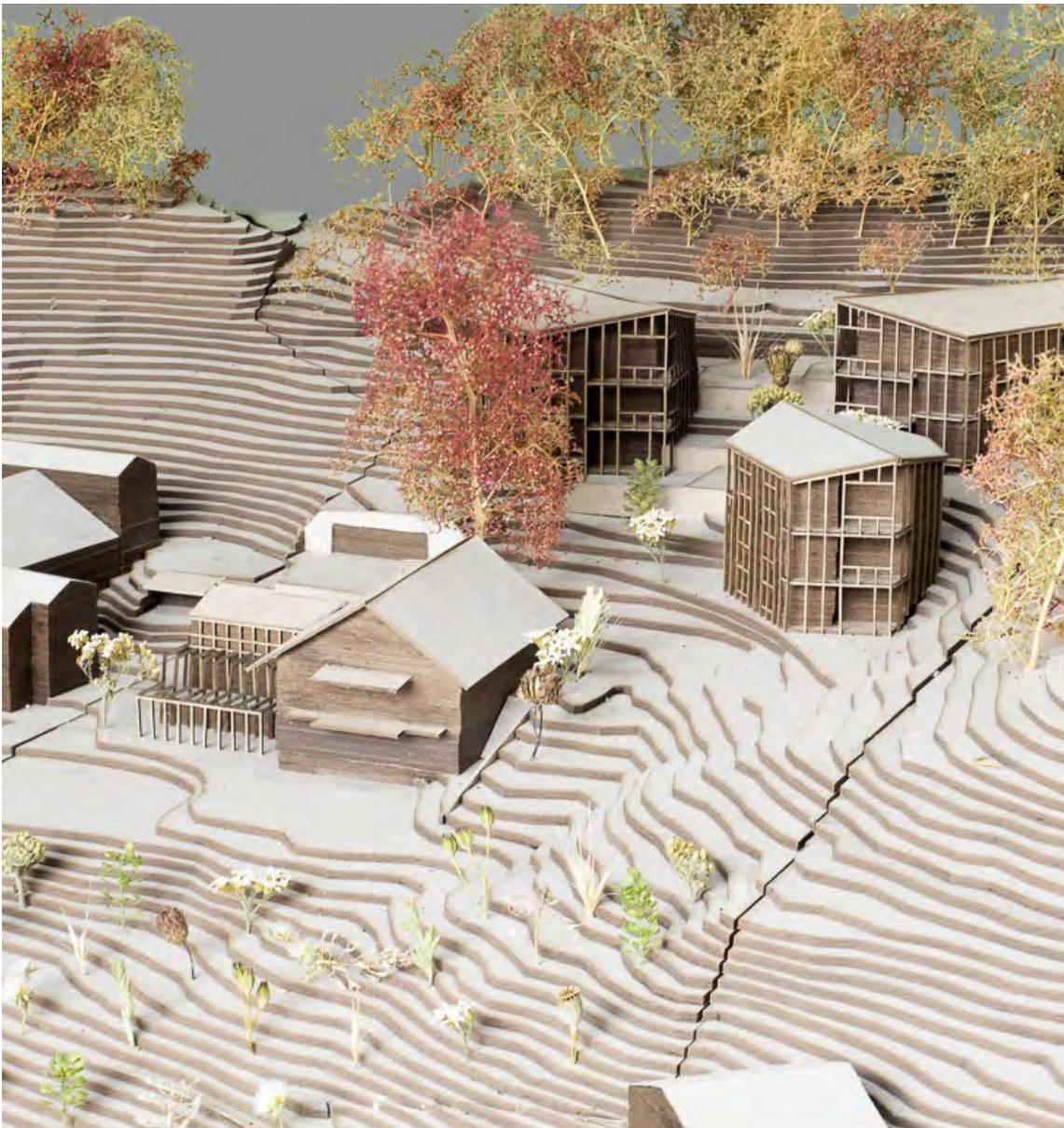
PLAN 2^{ème} ÉTAGE 1:200

Tree people, bunq architectes

Julien Grisel
Cyril Lecoultre
Laurent Gaille
Philippe Gloor

Marina Capelli
Cathelyne Dolisy
Michele di Matteo
Claudio Capuano, maquettiste
Alexis Ringuenet, stagiaire

Pascal Heyraud et Valentine Lambert, paysagistes
David Gagnebin de Bons, photographe



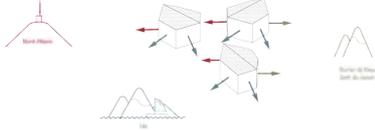
IV. REDUCTION DES PLANCHES

• Concours La Perretaz •

1 2 3

• THE PEOPLE TREE •

Des maisons dans un verger.
Le principe paysager du projet est de renforcer le caractère historique du lieu : des arbres fruitiers dans un pré autour d'une ferme. Le projet compose avec ce vocabulaire et propose la plantation d'un verger au sud, sous l'ancienne piscine, et un verger dans la partie supérieure, autour des nouvelles habitations.
Dans cette partie, trois volumes d'habitation sont proposés. Le verger, conçu en terrasses, compose le lien entre les bâtiments existant et futur.
Les trois nouveaux volumes, façades comme des diamants, s'inscrivent dans la pente de manière à constituer un ensemble bâti autour du verger et de la maison-ferme existants. Le grand tilleul trouve sa place au centre de cette composition. Les façades sont orientées de manière à bénéficier du magnifique panorama tout en évitant les vis-à-vis entre les logements.
Les murs du verger complètent les murs existants sur le site, dont celui abritant la fontaine historique, pour composer un ensemble paysager construit jusqu'à la route du Mont-Pélerin.



Flux et parcours

La majorité des pièces de parc est concentrée au nord, à proximité directe de l'entrée de la parcelle. Implanté parallèlement à la route, le parking évite une circulation trop importante des volumes sur le site. Quelques places sont disposées au le garage existant. De cette manière, l'ensemble des entrées des appartements est accessible à proximité des espaces de stationnement.
Le plateau de parking est traité comme un premier jardin, les places sont ombragées par des arbres et le sol est réalisé en pavés gazon, devant avoir l'empreinte/abandon des sols.

N° parking	NO places	N° app	NO pièces	SUP	programme
P1	10	A1	30	87,5	logement
P2	2	A2	40	96,5	-
P3	3	A3	40	96,5	-
		B1	30	87,5	-
		B2	40	96,5	-
		B3	40	96,5	-
		C1	30	89,0	-
		C2	40	92,5	-
		C3	40	98,0	-
		D1	20	61,0	rénovation
		D2	60	143,0	-
		D3	x	176,0	espaces communs



Logements

Tous les logements possèdent des espaces de jour (cuisine habitable et salon) organisés « en coulisse ». Par leur forme et leur orientation, ils s'ouvrent à la fois sur le panorama du lac et des Alpes et sur les montagnes et forêts voisines (Mont Pélerin, Rochers de Nivey, Dent de Jaman...)

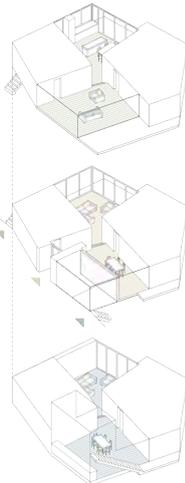
Chaque appartement trouve des prolongements extérieurs sous la forme de terrasses couvertes et d'un accès au verger commun dans lequel peuvent être aménagés des espaces plus privés. L'arrêt de ce lien est de partager un grand espace de jardin en proposant des sous-espaces appropriables individuellement ou en commun.

À l'intérieur des volumes, les appartements se développent sur des niveaux décalés permettant de gérer la pente du terrain et offrant des perspectives entre les pièces et vers l'extérieur.

Les appartements au rez-de-jardin ont une distribution linéaire qui suit la pente du terrain, ils possèdent une cuisine habitable ouverte sur l'extérieur et trouvent un haut jour par une double hauteur. Par la perspective en enfilade des espaces de jour, ils s'ouvrent directement sur le jardin.

Les appartements du premier étage ont un accès de plein-pied en aval et trouvent un prolongement extérieur au sud. Quelques marches donnent accès au jardin.

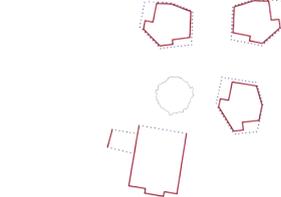
On accède aux appartements des étages supérieurs par un escalier extérieur. Chaque pièce de jour de cet appartement possède un prolongement extérieur générique.



Construction et langage architectural

Les bâtiments sont constitués d'une structure intérieure faite de murs maçonnés en briques de terre crue (de type Terrabloc, qui peuvent être fabriqués en utilisant la terre d'évacuation du lieu, portant des dalles mixtes. La façade se présente comme une charpente extérieure formant une ossature en bois avec des remplissages en isolation rigide. Cette première « peau » en bois protège et porte les accès et les prolongements extérieurs et sert d'appui à la toiture. La seconde « peau » isolée, faite de panneaux de fibres de bois crepis se place légèrement en retrait de la première et, forme des rebords au droit des prolongements extérieurs.

La dépression architecturale est celle d'un colombage exprimant la structure en bois avec ou sans remplissage. Le rapport au terrain est réglé par un accès en béton proche du sol. Le jeu des prolongements extérieurs crée dans cette charpente définissant le saut entre le jardin et le bâtiment et compose également un filre visuel gérant l'intimité entre les bâtiments.

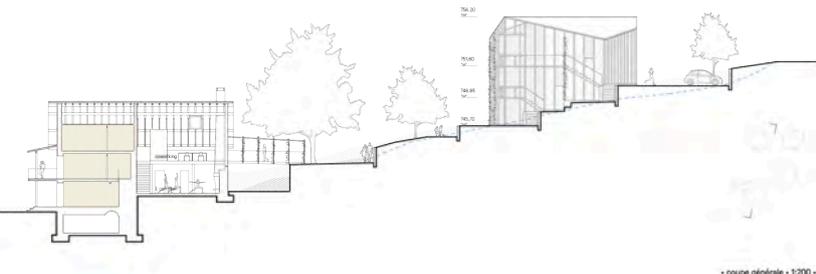


Le bâtiment existant

1. Un nouvel appartement en duplex est créé à la place du couvert à l'ouest de la maison existante. Il possède un prolongement extérieur au sud.
2. Le logement existant sur trois niveaux est réaménagé simplement avec un accès à l'est. La piscine est réhabilitée en un jardin et un nouveau couvert est créé à l'ouest.
3. Le garage existant est réhabilité dans son volume initial. De par sa position centrale en lien avec le tilleul existant, elle devient un lieu commun pour l'ensemble du quartier avec une salle polyvalente accessible à l'est et un espace de co-working en mezzanine. La façade nord transformée s'ouvre sur le grand tilleul selon un principe de salière amincé au pied du tilleul et la mezzanine.



• plan de situation • 1:500 •



• coupe générale • 1:200 •

Concours «La Perretaz» RAPPORT DU JURY

• Concours La Perretaz •

1 2 3

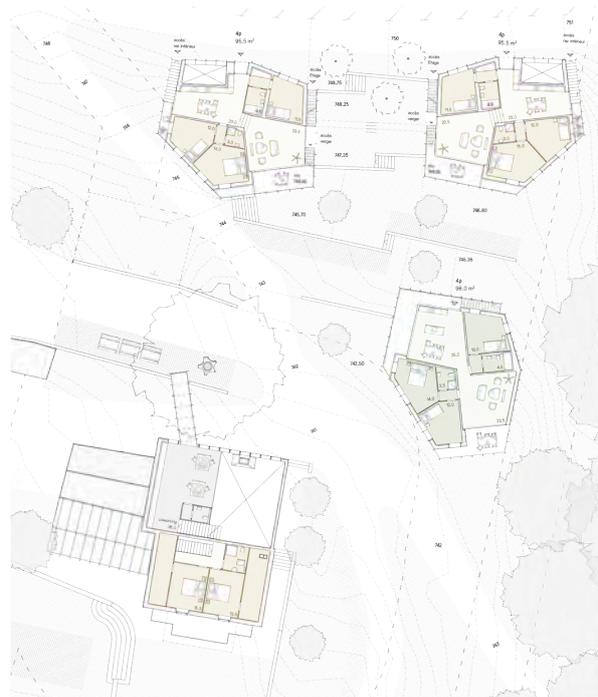
• THE PEOPLE TREE •



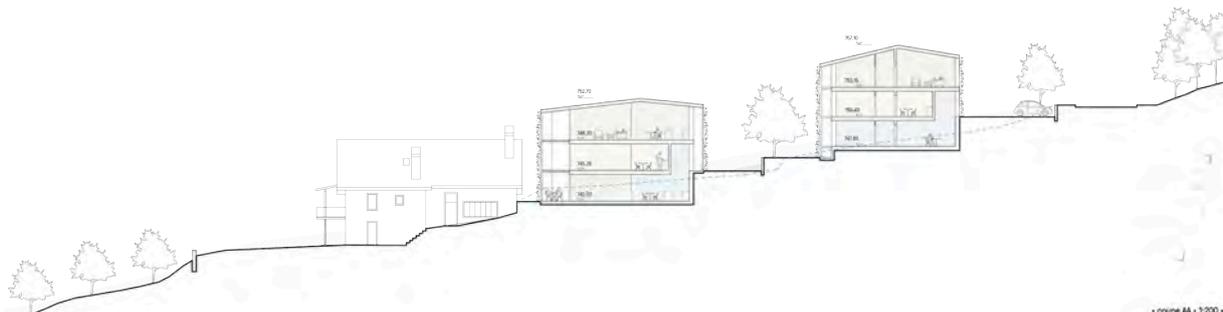
• vue depuis une terrasse •



• plan étage 3 • 1:200 •



• plan étage 2 • 1:200 •



• coupe AA • 1:200 •

IV. REDUCTION DES PLANCHES

• Concours La Perrettez •

1 2 3

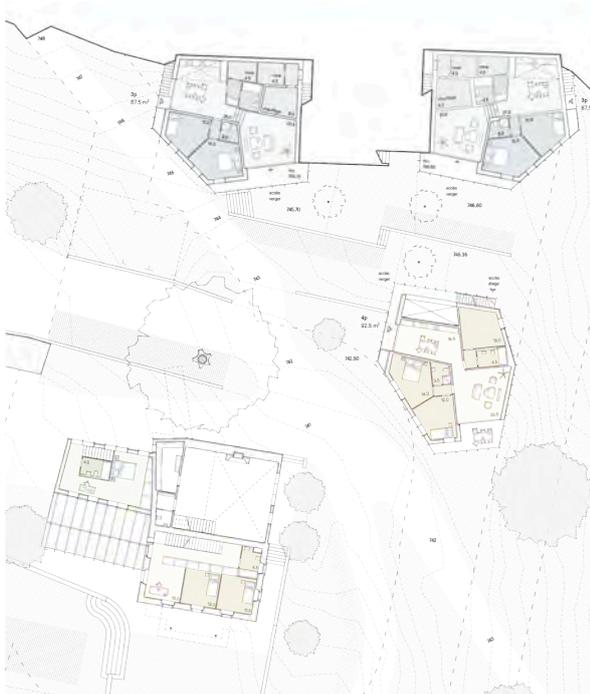
• THE PEOPLE TREE •



• vue intérieure •



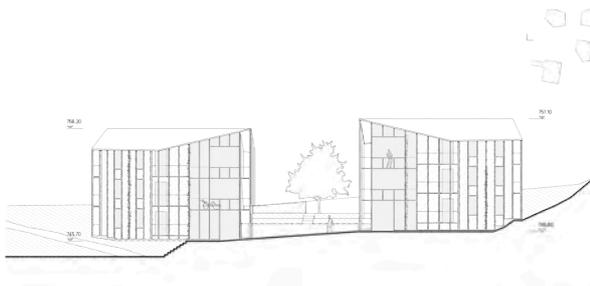
• détail • 1/50 •



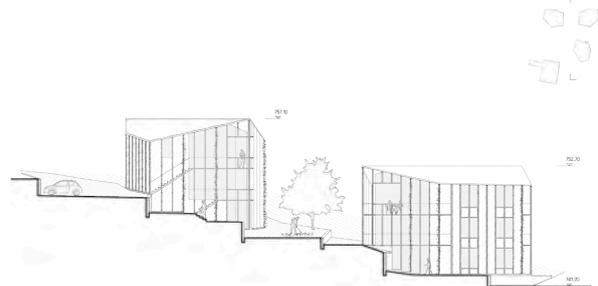
• plan étage 1 • 1/200 •



• plan étage 0 • 1/200 •



• élévation sud • 1/200 •



• élévation ouest • 1/200 •

Forêt, Cour et Jardin, LOCALARCHITECTURE

Antoine Robert-Grandpierre
Laurent Saurer
Chiara Guratti
Remi Weiss



IV. REDUCTION DES PLANCHES

CONCOURS LA PERRETTAZ **FORÊT, COUR ET JARDIN**



Plan masse 1/500



ENTRE FORÊT, CHAMPS AGRICOLES ET LAC
Le site de La Perretaz se trouve sur un point particulier du territoire, sur les hauts du Lavaux. Il s'agit en effet d'un niveau de transition entre les forêts des crêtes et le plateau des champs agricoles, avec les coteaux viticoles, en pentes plongées vers le lac.

UN SITE RICHE AUX CARACTÈRES MULTIPLES
À l'échelle du site de La Perretaz, ces différentes composantes paysagères et morphologiques se retrouvent distinctement:
-La partie nord du site s'apparente à la forêt du Mont-Pèlerin.
-La zone centrale appartient au monde rural avec ses deux habitations et dépendances de ferme, regroupées autour d'une cour.
-La zone sud, en contrebas, qui s'ouvre sur le paysage viticole en terrasses du Lavaux et le grand paysage du Lac Léman et ses Alpes en vis-à-vis.

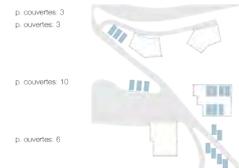


UN PROJET EN SÉQUENCES
Le projet propose une intégration de ces séquences paysagères propres au site, afin de développer des typologies répondant au mode d'habitat spécifique et en adéquation avec le lieu.
-Les maisons en lisière de forêt
-La ferme et la maison existante sur la Cour du Tilleul
-Les jardins de La Perretaz

LA COUR DU TILLEUL
Le projet avec ses trois séquences s'articule autour de la cour du Tilleul, qui retrouve sa fonction identitaire du lieu et de centralité pour les activités communes au quartier. Les nouveaux accès de la salle de quartier, des logements de la «ferme», ainsi que faciles à l'espace coworking sont répartis autour la cour. Cet espace de référence relie les parties nord du site avec le bâti existant et génère un nouvel accès aux jardins par le bas de la cour. La terrasse commune au-dessus du garage, le parvis de la salle commune, un terrain de pétanque sous le tilleul, quelques emmarchements-gradients viennent animer ce lieu.



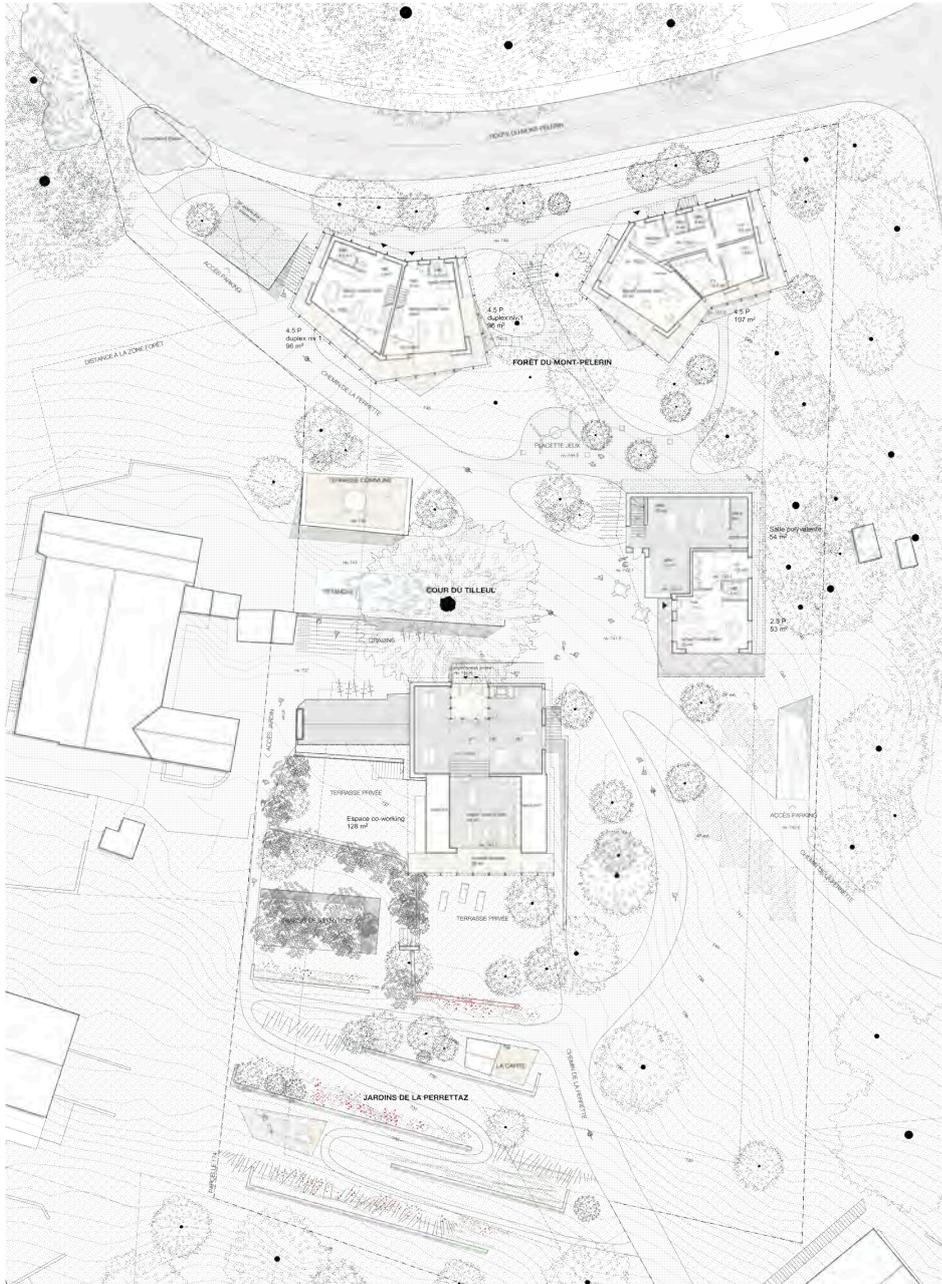
LE STATIONNEMENT
Le projet propose une stratégie de stationnement sur deux axes:
-aligner le stationnement de la cour du tilleul, donc privilégier des places en haut de parcelle pour la zone «forêt» et en bas de parcelle pour la zone «ferme»
-privilégier le stationnement extérieur. Ainsi sur les 22 places demandées, 15 sont extérieures, dont 6 couvertes. Le parking enterré propose 7 places de stationnement.



Coupe transverse Nord-Sud 1/500

Concours «La Perretaz» RAPPORT DU JURY

CONCOURS LA PERRETTAZ FORÊT, COUR ET JARDIN



Plan des aménagements extérieurs 1/200

LA FORÊT
Le projet propose de traiter le haut de la parcelle comme la lisière de la forêt du Mont-Pèlerin. Ceci permet de protéger et se distancier de la route du même nom, tout en profitant d'une vue étendue sur le grand paysage.
Deux bâtiments s'y implantent et proposent 3 appartements chacun, de typologies différentes. Ces logements profitent de la partie élevée du site pour jouir de la vue, et les espaces des logements sont protégés de larges terrasses couvertes et suspendues.
La maison «Forêt 1» est un volume avec une inflexion concave vers le sud. Un petit appartement (2.5P) se trouve de plain pied, tandis que 2 duplex (4.5P) se développent de part et d'autre de l'inflexion, préservant l'intimité de chacun. Ainsi la grande toiture à 4 pans, faisant office de coquette, tire l'avantage de son orientation pour l'exploitation du solaire thermique et photovoltaïque.
La maison «Forêt 2» est un volume avec une inflexion concave, qui a l'avantage de tourner sa façade pignon vers la vue. Un petit appartement (2.5P) se trouve de plain pied, tandis que 2 simplex (4.5P) prennent place dans les étages, en orientant les espaces de vie vers la vue. De larges terrasses couvertes et suspendues se déploient sur 3 orientations.



LA COUR DU TILLEUL
Autour de la cour du Tilleul sont disposés le nouveau bâtiment de la Ferme ainsi que le bâtiment de la maison existante.
La Ferme vient reformer la Cour du Tilleul sur la partie Est. Posé sur le socle enterré du parking souterrain, le rez-de-chaussée accueille la salle commune ainsi qu'un petit appartement (2.5P) ouvert vers le sud.
Deux appartements (5.5P) sont situés dans les étages sur un plan en «redents», qui permet d'ouvrir les pièces vers le sud tout en affinant le bâtiment. Le thème des larges couvertures en bois, se retrouve dans le bâtiment de la Ferme et ce dispositif contribue le lien entre les nouvelles constructions du site et le grand paysage.
La Maison existante est transformée de manière à créer un espace de coworking dans le bel espace de la toiture, auquel on accède depuis la cour du Tilleul.
Un appartement (3.5P) prend place au rez-de-chaussée et au rez inférieur, profitant de la terrasse couverte ainsi que du jardin.
Un appartement (3.5P) trouve son entrée au rez inférieur depuis la cour et se prolonge par un espace de vie et une chambre au rez supérieur.



LES JARDINS DE LA PERRETTAZ
Pas de cour sans jardin. Pendant de la centralité de la Cour du Tilleul, les jardins de la Perretaz sont constitués en terrasses dans la pente du terrain au bas de la parcelle. Véritable lieu de production commun aux habitants du quartier, ces jardins accueillent une capote pour le stockage des outils et de des semences, ainsi que d'une terrasse de dégustation des fruits du labour local.
Au dessus, l'ancienne piscine est transformée en bassin de rétention biologique, servant aux cultures en dessous.
Un nouvel accès ouest est créé depuis la cour du Tilleul.
Ainsi La Perretaz renoue sa parole avec sa vocation agricole initiale et influencera le mode vie des futurs habitants du lieu.

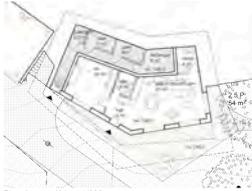


Coupe - élévation longitudinale 1/200

IV. REDUCTION DES PLANCHES

CONCOURS LA PERRETTAZ FORÊT, COUR ET JARDIN

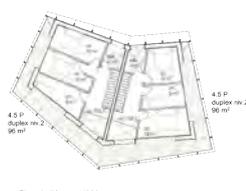
FORÊT 1



Plan du rez inférieur 1/200

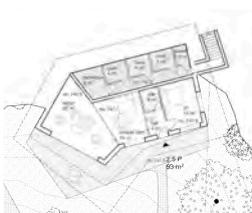


Plan du rez supérieur 1/200



Plan de l'étage 1/200

FORÊT 2



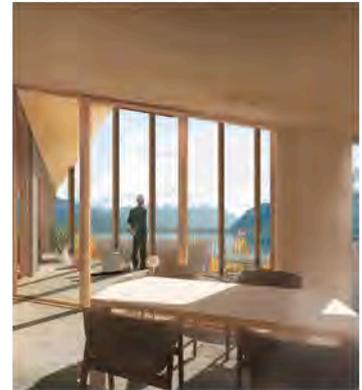
Plan du rez inférieur 1/200



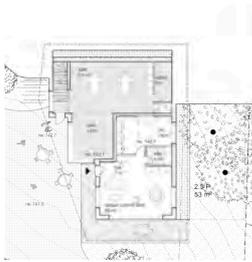
Plan du rez supérieur 1/200



Plan de l'étage 1/200



Plan du sous-sol 1/200



Plan du rez inférieur 1/200



Plan du rez supérieur 1/200

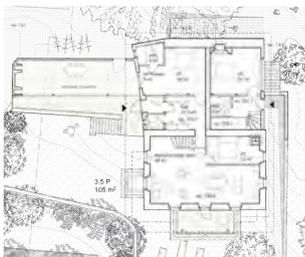


Plan de l'étage 1/200

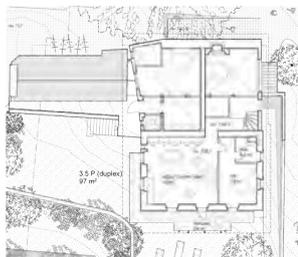
Nb de logements: 11 apparts
Surface commune: 188 m²
Nb places de parking: 22 p.



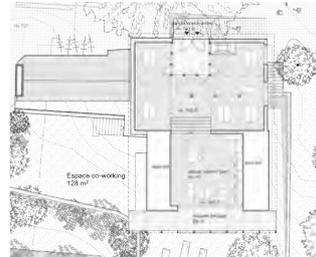
LA MAISON EXISTANTE



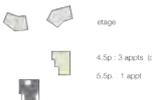
Plan du rez inférieur 1/200



Plan du rez supérieur 1/200



Plan de l'étage 1/200



Facades 1/200

Cassiopée, LVPH Architectes

Laurent Vuillemier

Jana Vuilleumier-Scheibner

Louis Chabloz



IV. REDUCTION DES PLANCHES

Cassiopée Concours - "La Perretaz" - Jongny

Construction de logements & transformation d'une maison existante

Vision // Dans une société complexe et en mutation comme la nôtre, continuer à produire des logements sans possibilité de flexibilité et d'adaptation serait aujourd'hui un non-sens. Il est donc nécessaire aujourd'hui de repenser l'habitat en synergie avec les maîtres de vivre des individus. Le modèle d'habitat proposé se situe à l'interface des idées architecturales avec des idées sociales, dans le but de donner une réponse adaptée aux besoins de la grande diversité des ménages. C'est pourquoi la morphologie du projet s'inspire de systèmes constructifs vernaculaires comme celui du village ancestral de Ponsacco, représenté ici par l'architecte - anthropologue John White au 19^{ème} s.

Organisation // De cette manière le projet fonctionne comme un organisme et peut être vu comme un ensemble d'éléments composant une structure fondatrice. Autour du centre formé par le moulin historique gravitent cinq satellites. Ces bâtiments entretiennent des relations entre eux individuellement et par petits groupes. Le but forme une entité clairement identifiable.

Implantation // Les nouvelles constructions, identifiées au premier abord et à caractères post-modernes, se répartissent sur l'emprise de la parcelle pour en occuper l'axe et mettre en valeur le caractère de la ferme existante. Leurs orientations respectives permettent de dégager pour chacun des vues sur le grand paysage. Les distances respectées à respecter garantissent une certaine proximité à chaque pavillon et offrent de l'espace pour l'environnement rural. Le projet cherche aussi à préserver le caractère paysager traditionnel sauvage de la parcelle et son ouverture en direction du grand paysage.

Aménagement extérieur // La présence d'un verger et d'espaces végétalisés dans la continuité de la parcelle contribue à l'attachement au lieu et détermine une identité propre à ce projet. Ils assurent une qualité paysagère en termes d'esthétique et d'usage, tout en répondant à des enjeux écologiques et sociaux. Ces espaces sont essentiels au lieu et proposent des qualités d'habitabilité propres aux rencontres spontanées et à l'appropriation de l'espace commun.

Accès et parking // Le stationnement est fragmenté en deux pôles dans le but de minimiser l'impact des véhicules du site du hameau. De cette manière, le pôle de stationnement au nord accessible depuis la route du Mont-Pèlerin pourra être utilisé par les véhicules à usage occasionnels et le deuxième pôle de stationnement situé au centre du hameau réservé pour les véhicules à usage régulier. Le projet offre ainsi 23 places de stationnement dont 10 couvertes. L'accès par le sud est également concerné afin d'étendre le pôle de stationnement en absence de la Perretaz.



Le hameau comme entité, il faut prendre du recul pour en comprendre son essence. À l'image d'une nuit étoilée, comme un tableau se défilant devant nos yeux, nous pouvons observer une constellation de satellites qui gravitent autour d'un noyau. Souligner le hameau ne signifie pas le dénigrer, c'est au contraire reconnaître son rôle dans le paysage.



Plancher en bois, toit au travail, comme à son habitude il marque un arrêt pour contempler la topographie avec qui habiter à lui.



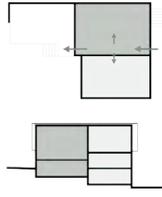
Ce site, tout en étant le, le paysage souhaite de la maison, les bâtiments sont liés vers le bas. Plus de terre de s'y rendre afin d'ouvrir nos perspectives et de s'occuper des figures. Souvent, qui arrive tout juste du travail, décide de le rejoindre pour la prière matinale.

Cassiopée Concours - "La Perrettaz" - Jongny

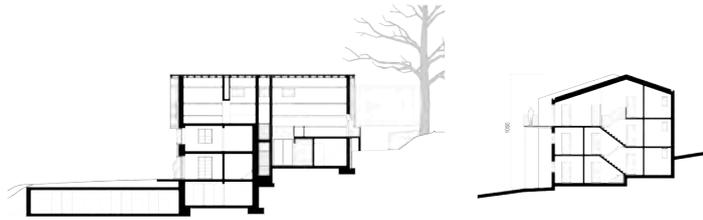
Construction de logements & transformation d'une maison existante

La Perrettaz // Le noyau du projet reçoit des fonctions qui soulignent son rôle identitaire fort pour l'ensemble de la parcelle. En plus des espaces partagés qui couvrent la porte à un mode de vie plus communautaire pour les futurs habitants, la Perrettaz se divise en deux entités distinctes en lien avec sa morphologie historique. Le premier espace au sud s'ouvre sur le grand paysage et offre deux appartements en duplex et en duplex cherchant des similitudes typologiques avec les satellites. Le second espace au nord mutualise toutes les fonctions communes du hameau (cave, buanderie, écomat, salle commune, pergola et espace partagé polyvalent). De cette manière, la Perrettaz fondresse comme le centre du hameau et concentre ainsi toutes formes de sociabilité. En réponse à ce principe, le projet de requalification de la Perrettaz tente de renforcer cette idée de centralité en gommant toutes formes d'isolement reprenant une modernité de détail, et en affirmant une expression homogène et rationnelle à l'aide d'un crépi uniforme qui renvoie à une image de masse et de minéralité.

Satellite // Sembables dans leur gabarit et leur expression, les cinq satellites (de haut en bas et de gauche à droite: Cogh, Shedar, Tah, Ruchbah, Segin) s'apparentent à des cabanes dans un parc. Conçus selon des principes communs, leurs situations différenciables vont cependant déterminer les singularités, leurs plans réagissant aux différentes conditions d'habitabilité liées à la pente, à l'orientation solaire et aux situations de voisinage, pour bénéficier du meilleur ensoleillement et de situations oligoclimatiques.

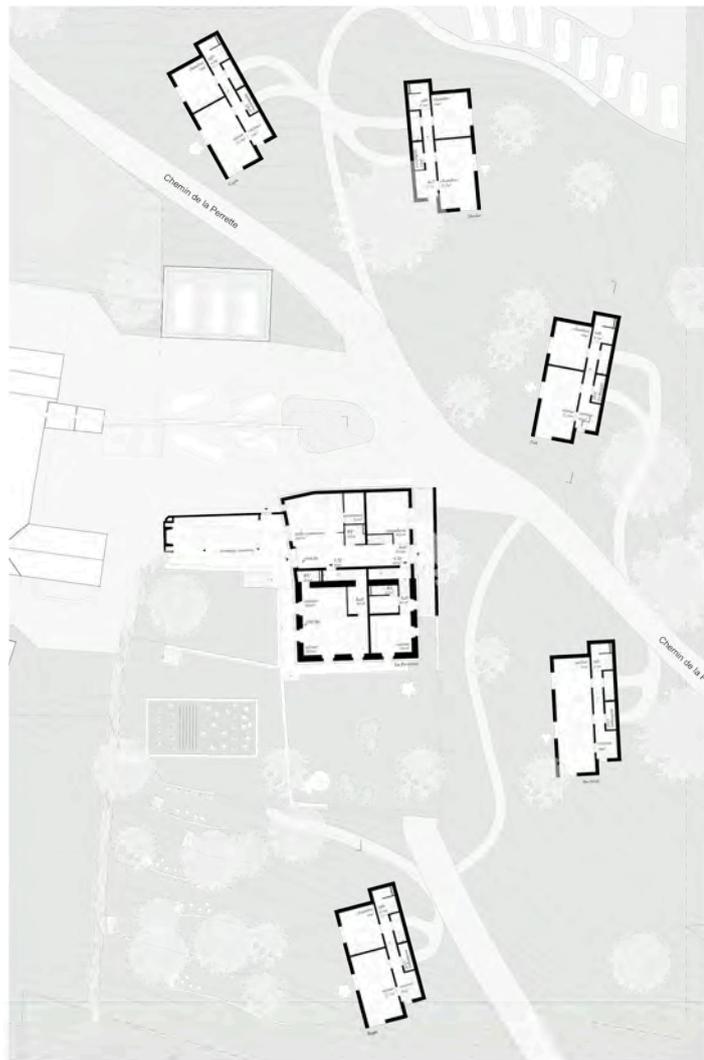
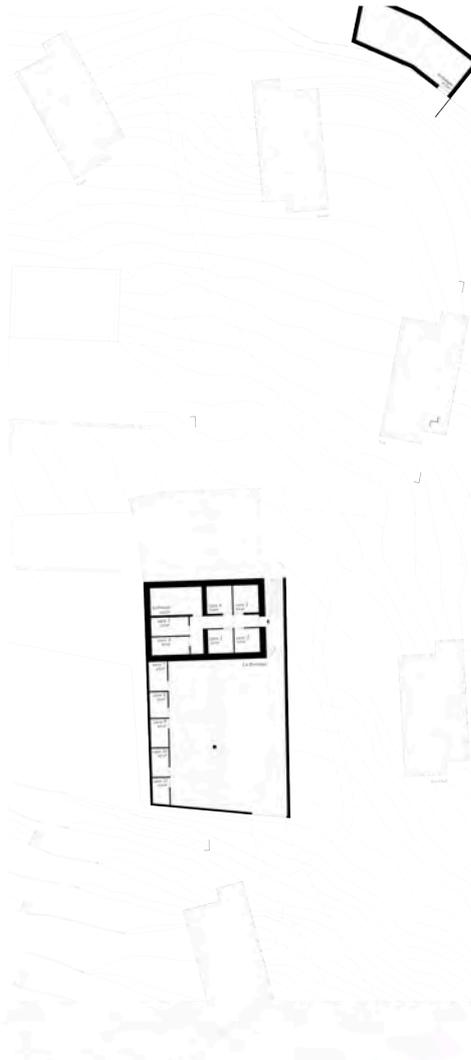


La Perrettaz - Dégagement sans route



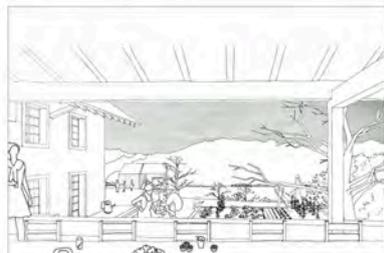
La Perrettaz - Coupe 1/200

Satellite - Coupe 1/200



La Perrettaz - Plan d'ensemble (couleur et niveau existant) 1/200

La Perrettaz - Plan d'ensemble (couleur) 1/200



Images 4 - la terrasse
Après un travail commun, le projet a la surprise d'être regardé par Patrick leur ancien. Nouvelle de remettre une année, elle réside de ses membres d'investissement avec un terrain sur le terrain. La discussion est plus rapidement sur le long terme que à son départ. Durant l'assemblée générale annuelle du hameau.



Images 5 - l'espace partagé polyvalent
Pendant ce temps, Luis peut compter sur l'appui de son cousin au premier étage de la Perrettaz. Merci pour des traits de lumière de l'architecture. Bien content par la fin, ils ont terminé son projet personnel. L'année suivante il est devenu pour le projet peut à peu, laissant comme le fruit des années sur ceux des années.



Images 6 - les locaux communs
A son départ de Perrettaz d'histoire de mille formes. Ils ont été permis d'organiser pour leur le bâtiment sur 100% d'investissement et accueillir tout le monde. La salle commune prend ainsi des formes d'investissement. Merci de ce grand projet pour Julien de Tremez, et dans les entants de hameau et sont commes.



IX.

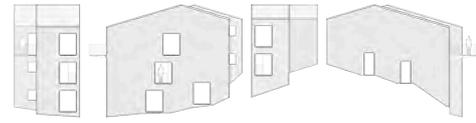
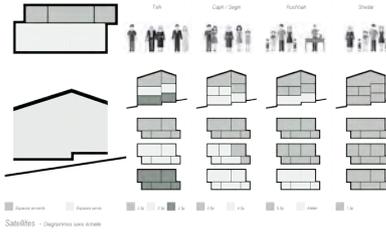
RECONSTRUCTION DES PLANCHES

Cassiopee Concours - "La Perrette" - Jongny

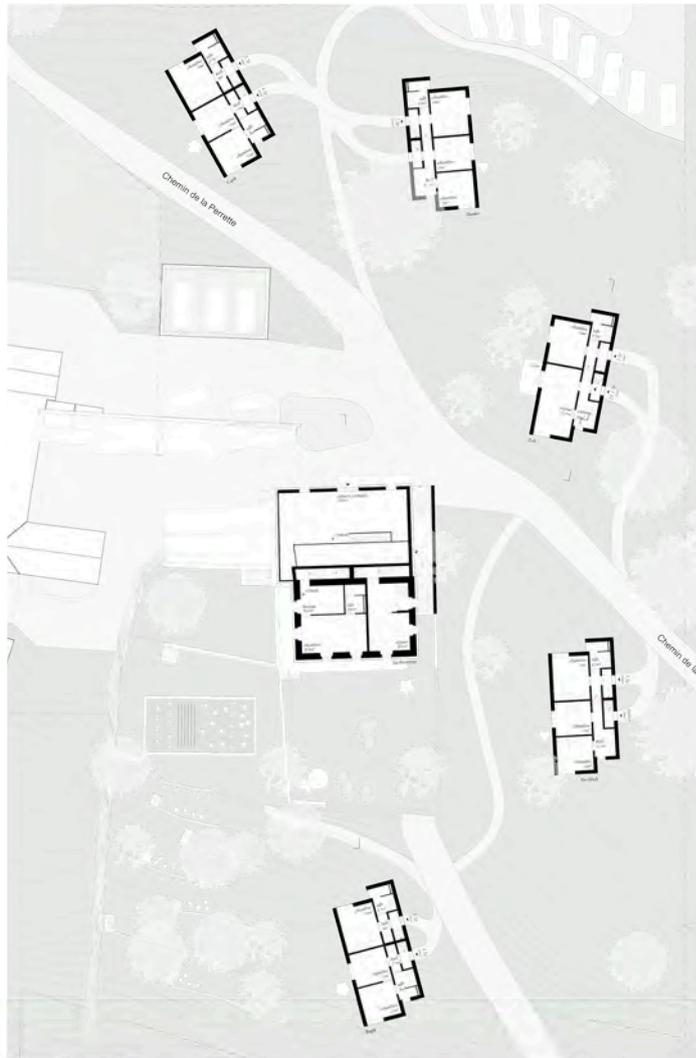
Construction de logements & transformation d'une maison existante

Typologie // Chaque pavillon est vu comme une structure polyvalente permettant de multiples façons d'être habitée. Si sa volumétrie s'apparente à la villa individuelle, sa typologie lui permet de fonctionner comme un petit immeuble. Chacun des trois niveaux peut être séparé de ses voisins au gré des aléas de la cohabitation. Sur chaque niveau, une bande de service laisse libre les deux piliers de la zone de vie pour en faire un espace neutre et aménageable selon les besoins et les envies de chacun. Ce principe favorise une forme de rationalité constructive et par conséquent une rationalité des coûts de constructions.

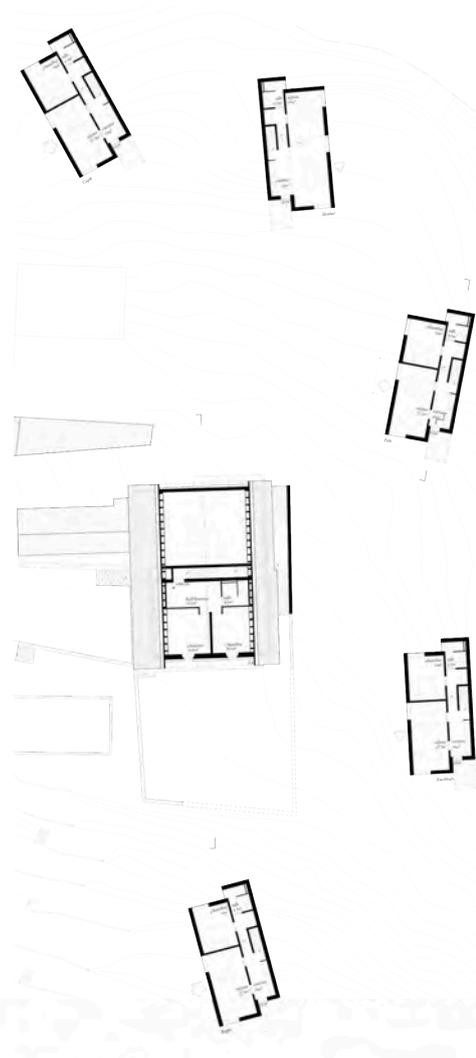
Répartition typologique // La flexibilité des satellites offre une souplesse du jeu typologique qui permet d'établir une mixité de tailles de logement (du 2,5 pièces au 7,5 pièces) avec la même base. Les niveaux sous combles et au niveau du sol sont semblables pour chacun des satellites, seul le niveau intermédiaire accueille des variantes qui permettent cette flexibilité. La répartition proposée de 3 x 2,5 pièces, 3 x 3,5 pièces, 2 x 4,5 pièces, 2 x 5,5 pièces et 1 x 7,5 pièces permet une mixité intergénérationnelle au sein du hameau. Le projet totalise donc 11 appartements dans son dessin initial, chiffre qui pourrait osciller entre 7 et 17 suivant les configurations.



Situation - Septembre 2008



La Perrette - Plan d'implantation des logements



La Perrette - Plan d'implantation des logements



Images 7 - exterieur
La verdure, l'eau et son air circulent le long des passages qui sont occupés sous les arbres. Habituellement, la route se propose d'être plus large que les arbres qui sont plantés. Mais quand ils sont plantés, la route se rétrécit.



Images 8 - intérieur extérieur
A travers les verres groupés sur le balconage de ses balcons, l'habitant profite d'une journée ensoleillée, s'installe sur son toit ou s'installe dans le parc. S'ensuivant, le climat se crée organisé par le couple avec une structure légère.



Images 9 - intérieur d'un intérieur
Le calme est mené sur la terrasse. Mais ce qui se passe vraiment se présente en silence et permet d'être touché de tout ce qui se passe devant les fenêtres multiples de l'air. L'air se présente doucement dans la promotion, les satellites isolés, la ville de Cassiopee apparaît.



Les Mesnils de Jongny, Rapin & Saiz architectes

Vincent Rapin, architecte associé

Maria Saiz, architecte associé

Solène Mathieu, architecte



IV. REDUCTION DES PLANCHES

Concours La Perretaz

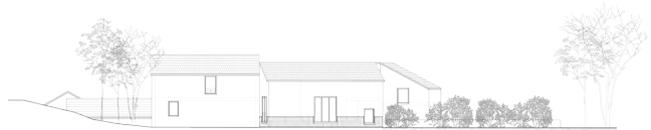
Les Mesnils de Jongny



Vue d'ensemble - La maison d'Hein et les deux Mesnls



Plan de situation - 1:500



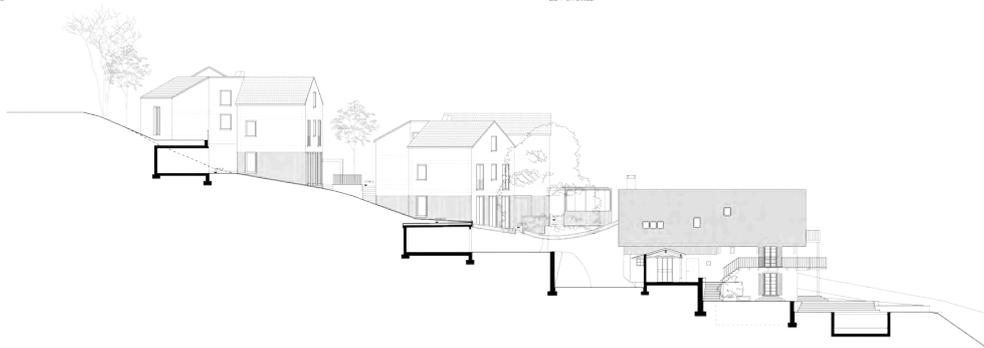
Élévation nord - 1:200



Élévation ouest - 1:500



La Perretaz



Coupe AA - 1:200

Concours «La Perretaz» RAPPORT DU JURY

Concours La Perretaz

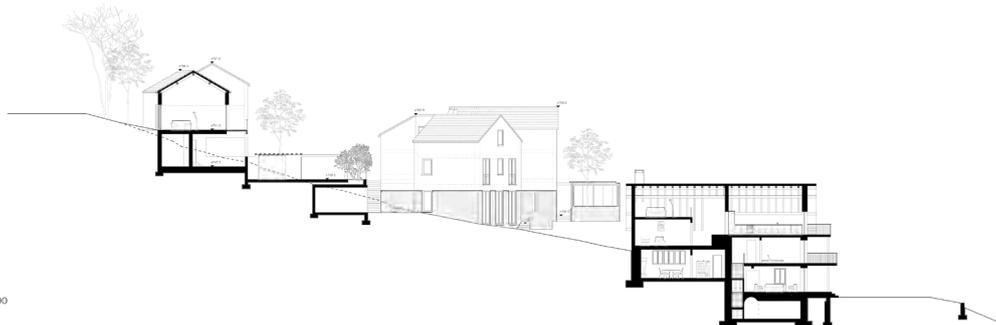
Les Mesnls de Jongny



Elevation sud : les deux Mesnls - 1:200



Plan de rez-de-chaussée - 1:200



Coupe BB - 1:200

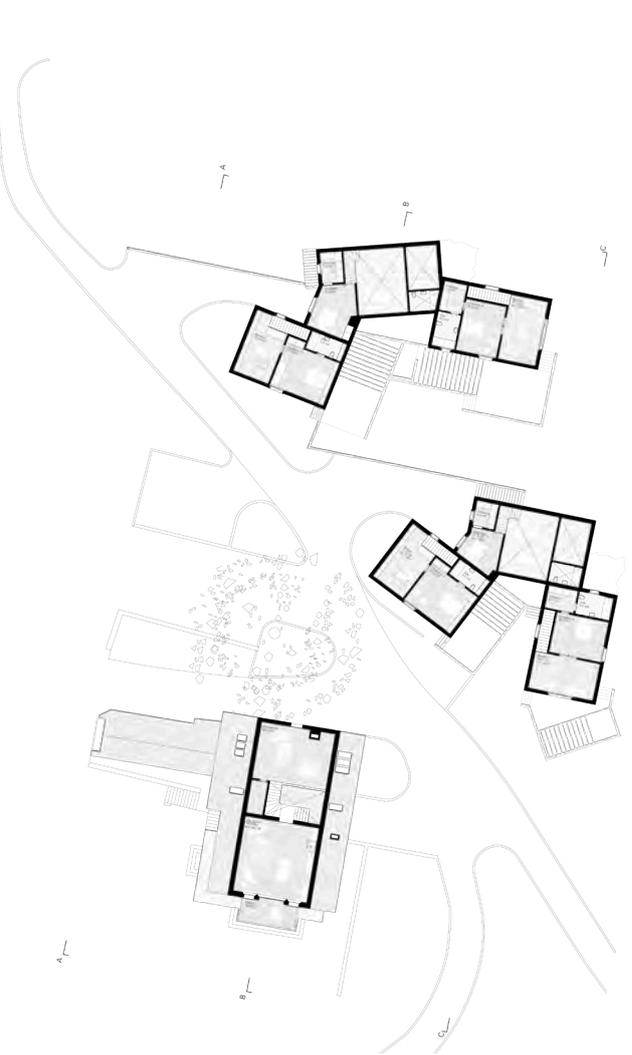
IV. REDUCTION DES PLANCHES

Concours La Perretaz

Les Mesnils de Jongny



Plan 1er étage - 1/200



Plan 2ème étage - 1/200



Vue vers le lac - depuis la cour couverte du mesnil nord (app. 4, 5 & 6)
Les dessins sont effectués sur la base d'un point de vue réel (photos prises par drone)



Vue vers le lac - depuis la terrasse privée de l'appartement 1



Vue vers le lac - depuis la terrasse privée de l'appartement 3

