

## LES CHARMES IMMEUBLE D'HABITATION

PARCELLES N° 898

COMMUNE DE MONTREUX



### DESCRIPTIF GENERAL DU PROJET

Pages 2 à 3

### DESCRIPTIF TECHNIQUE & QUELQUES CHIFFRES

Pages 3 à 4

### ANNEXE 1

Dossier de plans complets

**C o n s t r u c t i o n d ' u n b â t i m e n t d ' h a b i t a t i o n**  
**« L E S C H A R M E S »**  
**C o m m u n e d e M o n t r e u x**

**CONSTRUCTION D'UN IMMEUBLE D'HABITATION « LES CHARMES »**

**DESCRIPTIF GENERAL DE LA CONSTRUCTION**

**INTRODUCTION**

Situé dans le quartier des Brayères entre Clarens et le village de Tavel, le projet s'implante en limite de l'ilot formé par les Avenues du Châtelard, des Brayères et la Route de Chailly. Il s'inscrit dans la fermeture de ce dernier tout en offrant un parc paysager en son centre.

Le parc abritera la place de jeux ainsi que la majorité des accès piétons aux cages d'escalier du bâtiment. A ce stade, le projet offre 62 appartements, une salle communautaires, une surface de plus de 200m<sup>2</sup> dévolue à une activité d'accueil ainsi que des tous les locaux nécessaires au bon usage de ces habitants.

**LE PROJET**

L'implantation du projet reprend la fermeture de l'ilot formé par les 3 routes susmentionnées. Il veut dans son gabarit extérieur offrir 2 décrochements permettant l'ouverture en partie sud depuis l'Avenue de Belmont sur l'Avenue des Brayères. Il crée ainsi depuis les escaliers publics de Tavel une ouverture appelant à circuler en direction de la Gare.

Dans la partie est, il se renforce pour accueillir un élargissement de la voie de circulation descendante. Ce dégagement permet ainsi d'améliorer le trafic, mais aussi de sécurisé l'arrêt de bus.

Depuis ce dernier, nous trouvons en relation directe, l'accès à la cour intérieur sous le bâtiment, accompagné par une rampe pour les personnes à mobilité réduites ainsi que d'un escalier directe reprenant la topographie de la Route de Chailly.

Dans la répartition des espaces, au rez-de-chaussée, nous trouvons les 3 entrées au bâtiment côté cour. A proximité du passage sous l'immeuble, une salle communautaire pour les locataires.

En partie amont, une surface est dévolue à une activité directement liée au parc ainsi qu'à l'arrêt de bus et la rampe piétonne, pouvant accueillir une unité d'accueil, une crèche, un accueil de jour pour personne âgées, etc... L'utilisation restant à ce stade à déterminer.

Dans les étages, la répartition des appartements offres des 2,5, 3,5 et 4,5 pièces sur 4 niveaux identiques. Le projet se termine enfin par un étage en attique, posté en retrait sur plus de trois façades.

Le projet propose dans sa répartition des espaces, 3 couches distinctes partant de l'extérieur vers l'intérieur.

La partie façade (extérieur), regroupe l'intégralité des espaces à vivre, la deuxième partie, les circulations dans les appartements ainsi que les pièces d'eau (salle de bain, WC et douche).

# Construction d'un bâtiment d'habitation « LES CHARMES » Commune de Montreux

Ces dernières, permettront par leur dimensions d'accueillir au besoin des personnes à mobilités réduites avec par exemple d'ores et déjà par appartement, au minimum une porte de sanitaire de 80cm de large.

En terminaison, la colonne verticale du bâtiment accueille les circulations verticales ainsi que les distributions et évacuations techniques, comme l'eau les canalisations, la distribution du chauffage et les alimentations des tableaux électriques des appartements.

La typologie de tous les appartements offre dans l'entrée, un vestibule équipé d'un vestiaire. Ce vestibule sert de point de direction pour accéder soit à la partie nuit des chambres ou au séjour-cuisine. Les séjours étant prolongés par des balcons vivables munis d'un éclairage nocturne.

## DESCRIPTIF TECHNIQUE

De manière général, le projet a été pensé afin d'être le plus rationnel dans l'utilisation des matériaux, la disposition des pièces ainsi que des distributions.

Pour sa construction, il sera fait usage pour la structure de béton armé, de maçonnerie en brique terre cuite ou ciment ainsi que de bois pour la charpente de la toiture plate en attique.

Pour le travail des façades, une isolation de type périphérique sera mise en place afin de garantir une isolation continue sur tout le bâtiment.

Dans la ligne des fenêtres (cf plans et images 3D), le projet par ces traits veut donner une certaine dynamique horizontale qui permettra la mise en place d'un système acoustique performant, permettant de répondre aux exigences fixées dans le cadre de l'ordonnance sur la protection contre le bruit.

Ce système sera complété devant les parties ouvrantes des fenêtres sur la Route de Chailly et où cela sera jugé nécessaire par l'acousticien par un verre acoustique, permettant la ventilation des pièces naturellement.

Pour les balcons, il est procédé de la même manière, le parapet reprenant l'alignement des fenêtres en partie basse permettra une meilleure absorption acoustique, tout en garantissant l'intimité des habitants.

Il se terminera par un garde-corps métalliques donnant une dynamique esthétique soignée et stylisée, reprenant certain code architecturaux ou géométrique.

Dans les appartements, les finitions seront soignées et comprendront, dans les chambres et séjour, du parquet au sol et une finition crépie blanche au mur. Les plafonds quant à eux seront fini blanc sur un lissage au plâtre.

Les pièces d'eau ainsi que la crédence des cuisines, recevront pour les premières, du carrelage sur toute la hauteur et sur tous les murs, permettant une plus grande durée de vie et plus grande facilité d'entretien.

La partie technique, chauffage, ventilation, est proposée à ce stade comme suit.

**Construction d'un bâtiment d'habitation**  
**« LES CHARMES »**  
**Commune de Montreux**

Production de chaleur par chaudière à condensation (étude à faire sur le potentiel du sol à fournir de l'énergie, les coûts et leur amortissement pour le chauffage par géothermie), distribution du chauffage par le sol.

Complément énergétique selon mode de chauffage pour la production de l'eau chaude par des panneaux solaires thermiques en toiture.

Respect de la nouvelle loi sur l'énergie par la mise en place de panneaux solaires photovoltaïques. Ceci à raison de 30% de la consommation moyenne du bâtiment.

La ventilation des cuisines et des salles d'eau sans fenêtres se fera par le biais de colonne de ventilation avec un clapet évitant les pertes thermiques.

**EN QUELQUES CHIFFRES**

Le projet donne les chiffres principaux suivants :

- Une surface au sol de presque 1'000m<sup>2</sup>
- Une surface brut de plancher habitable de plus de 5'200m<sup>2</sup>
- Un volume SIA 416 de plus de 20'000m<sup>3</sup> (parking compris)
- 62 appartements
- Un parking de 53 places et plus de 110 places pour les 2 roues
- Des surfaces d'activités de plus de 250m<sup>2</sup>
- Deux abris de protection civile totalisant 100m<sup>2</sup>
- 3 cages d'escalier et 3 buanderies
- Un jardin avec place de jeux de 1'260m<sup>2</sup>
- 2,5 pièces de 51 à 59m<sup>2</sup>
- 3,5 pièces de 71 à 75m<sup>2</sup>
- 4,5 pièces de 85 à 104m<sup>2</sup>

**Montreux, le 10 mars 2016**

Mise à jour du 23.03.2017