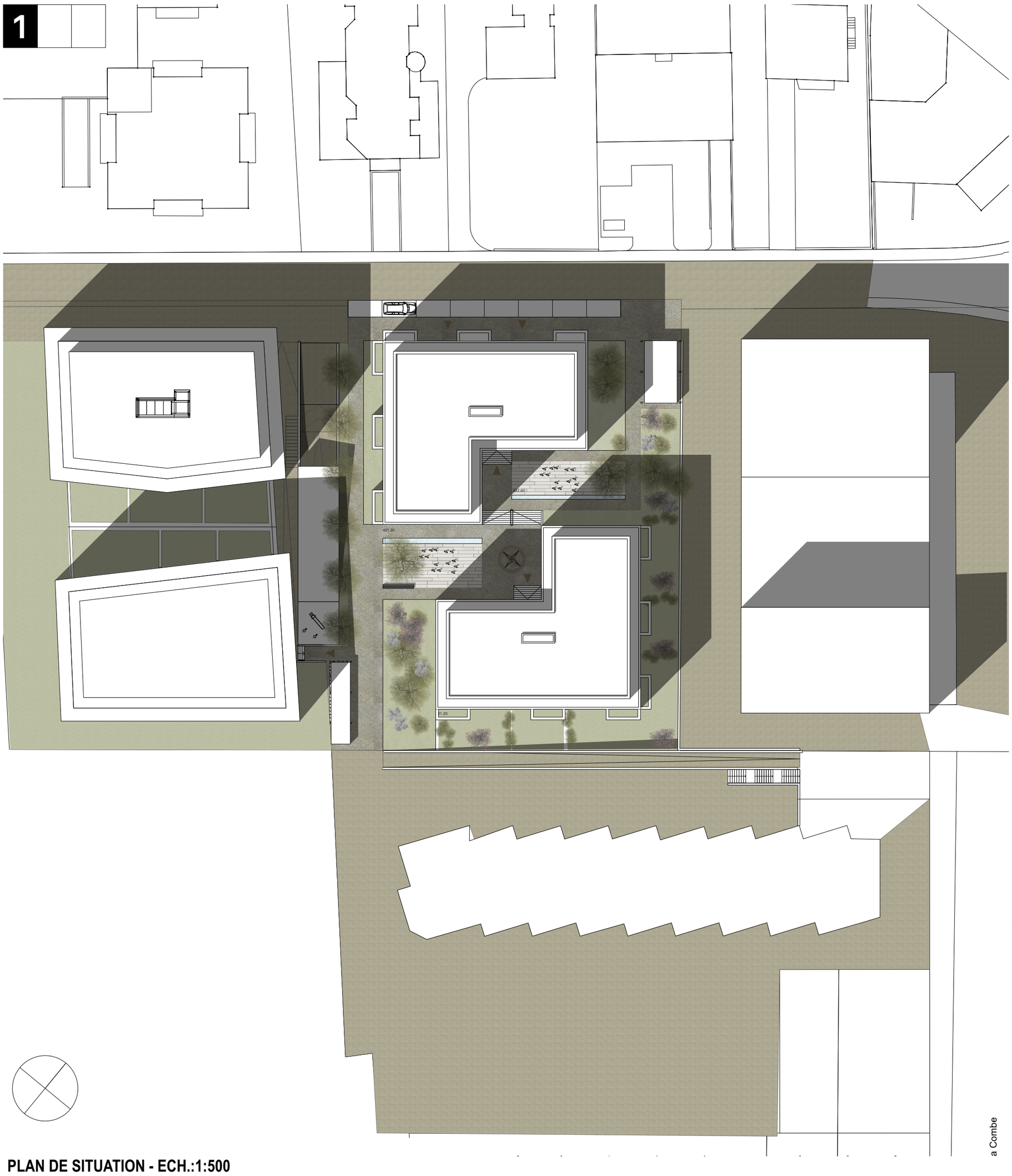
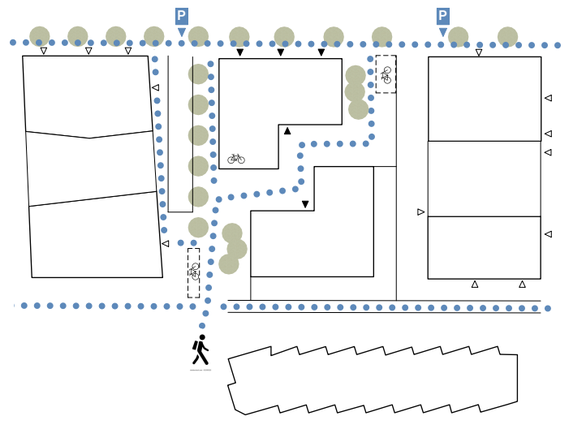
1

APPEL D'OFFRE _ A8 _ LA COMBAZ

" GEMELLI "

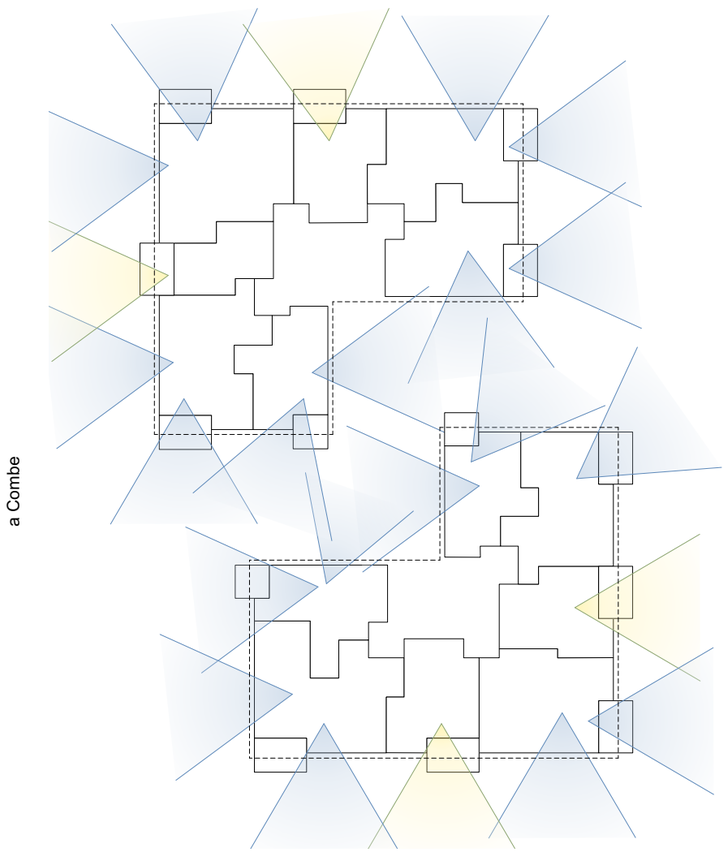


PLAN DE SITUATION - ECH.:1:500



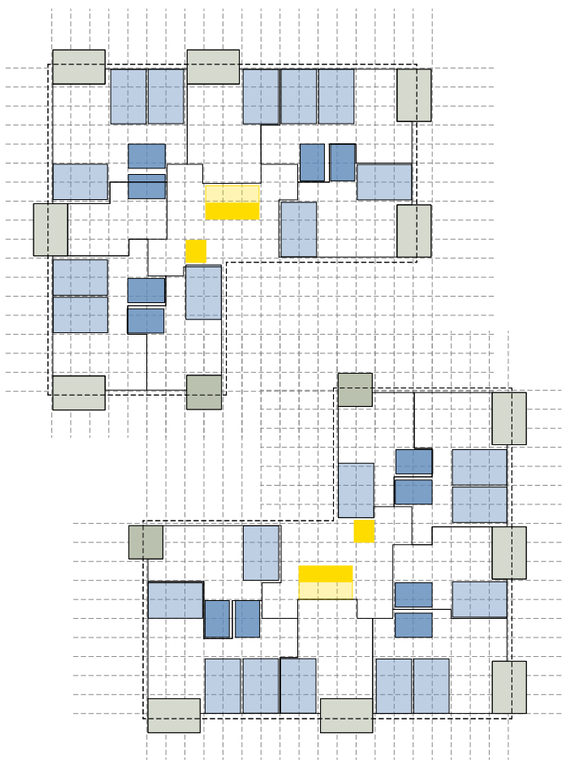
IMPLANTATION

Le projet par sa position centrale a un rôle stratégique dans la définition des liens entre les 2 lots construits A7 et A9 et les cheminements piétons prévus par le plan partiel d'affectation.
Les deux projets voisins sont composés de deux volumes sur une galette construite au niveau du rez. Ils configurent le début et la fin du front de rue de la Paix. Au Sud-Est de la parcelle, la grande rampe reliant le chemin de la Combe au cheminement piétons crée une limite infranchissable. Entre les lots A7 et A8, la rampe d'accès couverte au parking souterrain apparaît comme un obstacle sur l'axe piéton voulu par le PPA.
Dans ce contexte fortement défini, le projet GEMELLI propose une composition de 2 volumes identiques en forme de L se faisant face. Ils s'implantent en retrait des limites de la parcelle pour créer au N et au S des dégagements, des respirations et des places dans un contexte fortement densifié.
Ces 2 volumes génèrent un îlot ouvert traversé par un cheminement piéton. Cette forme urbaine contribue à fluidifier les circulations de mobilité douce et crée des espaces extérieurs bien définis et appropriables.
Le grand axe piéton nord/sud qui longe tout le quartier de la Combaz trouve finalement par cette implantation sa vocation de lien entre les différentes parcelles.
Les entrées des logements se situent au centre de l'îlot. Les 2 bâtiments sont décalés d'un demi-niveau pour épouser à la topographie des lieux.
Les rez-de-chaussée se situent un demi-niveau au dessus du sol. Ce travail en coupe garantit une plus grande privacité aux logements des rez et dégage le volume nécessaire pour des caves ventilées naturellement.
Le front de rue est intégralement affecté aux activités, dont les aménagements et divisions sont totalement libres, du fait que les entrées d'immeubles ne sont pas sur rue, mais dans la cour.

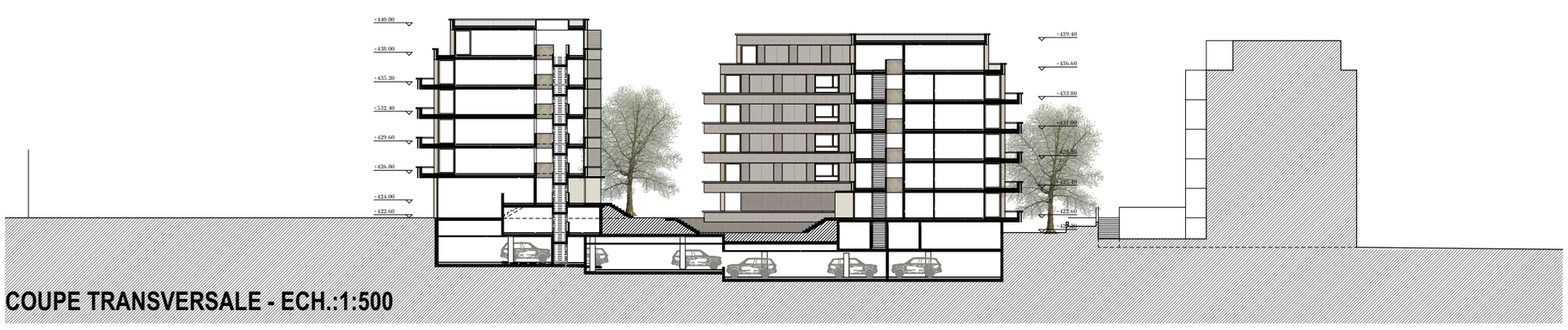


ELEVATION SUD-EST - ECH.:1:500

0 5 25 50



ELEVATION SUD-OUEST - ECH.:1:500



COUPE TRANSVERSALE - ECH.:1:500

al30 ARCHITECTES

energieconcept

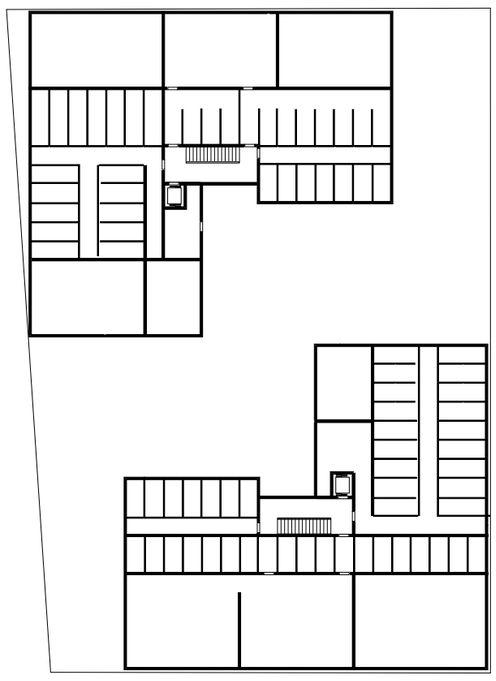
2

APPEL D'OFFRE _ A8 _ LA COMBAZ

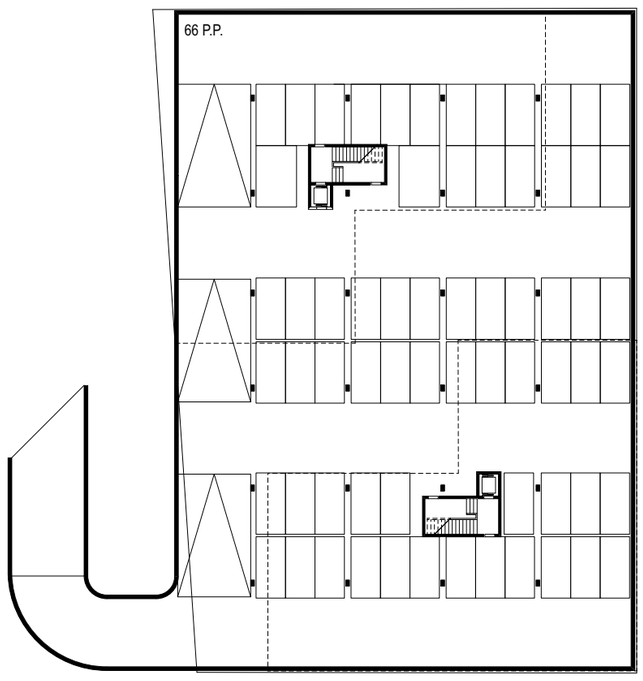
" GEMELLI "

REZ DE CHAUSSEE - ECH.:1:200

0 2 10 20



ETAGE SOUS-SOL - ECH.:1:500



PARKING - ECH.:1:500

DÉVELOPPEMENT DURABLE

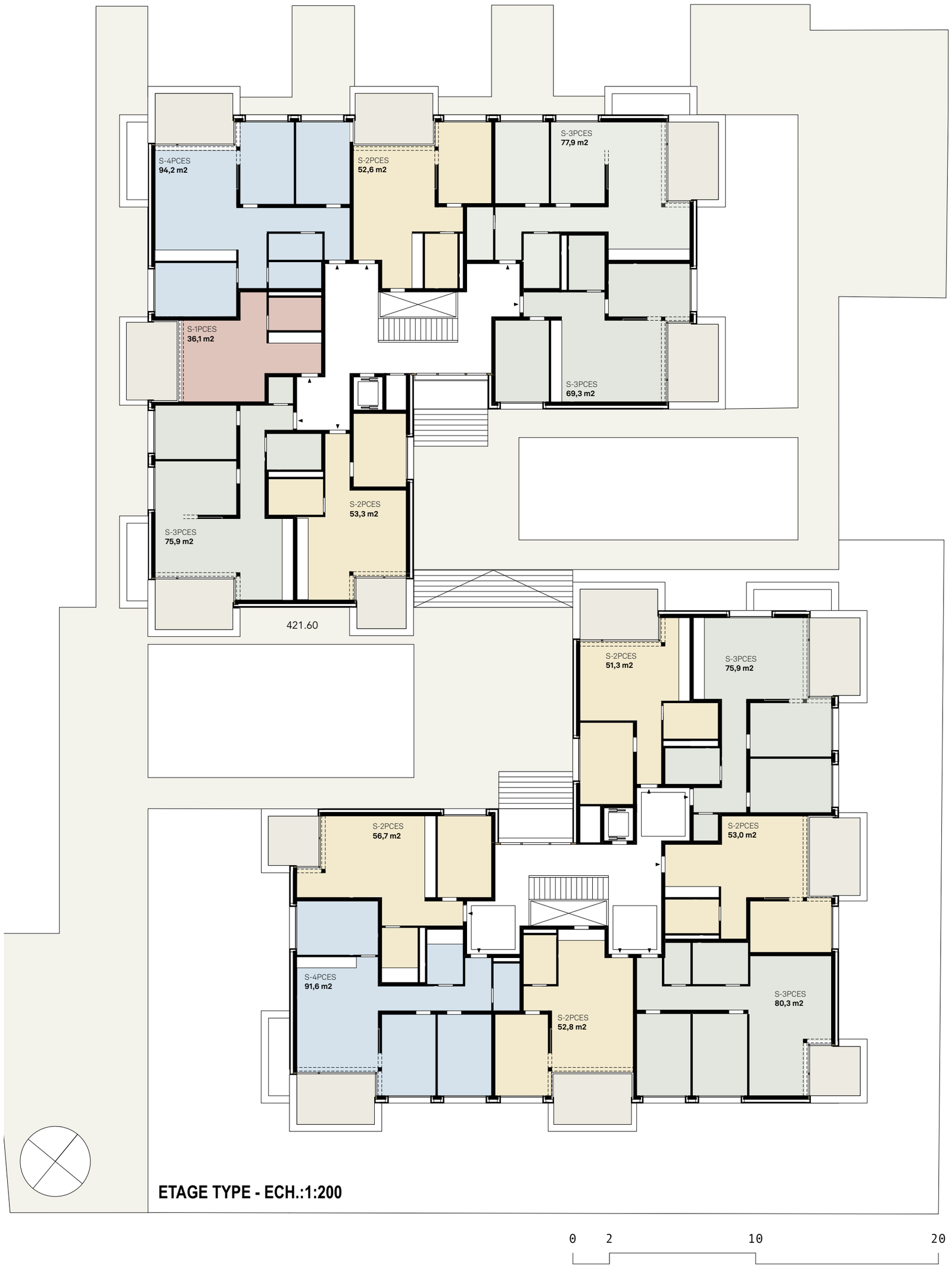
La rigoureuse organisation des gaines minimise l'emprise des sorties en toiture et facilite l'installation des panneaux photovoltaïques et thermiques (complément éventuel aux installations géothermiques du parking).
La forme en L des bâtiments expose les façades de manière équivalente à toutes les orientations.
La façade est de mode compact avec une isolation périphérique et un revêtement durable (céramique ou brique klinker) et facile d'entretien.
Dans la limite du budget consenti pour la réalisation, les matériaux naturels à faible empreinte environnementale sont utilisés (fenêtres en bois. isolations en laine de roche).

al30 ARCHITECTES

energieconcept

APPEL D'OFFRE _ A8 _ LA COMBAZ

" G E M E L L I "



ETAGE TYPE - ECH.:1:200

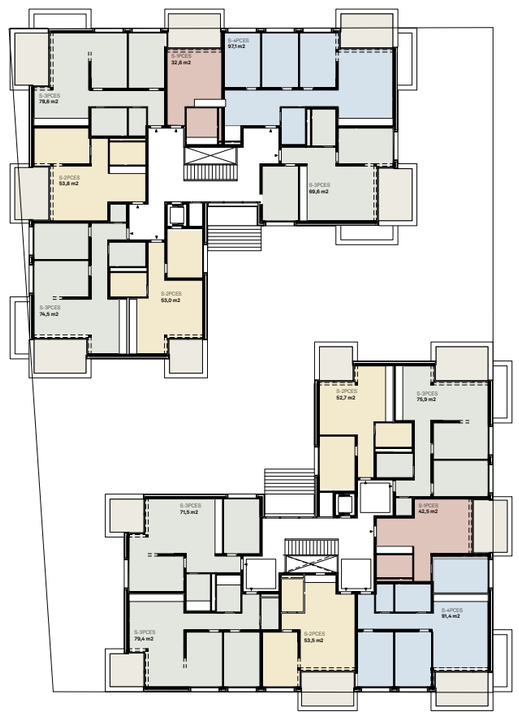
1PCE

2PCES

3PCES

4PCES

ETAGE ATTIQUE - ECH.:1:500



ETAGE VARIANTE - ECH.:1:500

T Y P O L O G I E

La forme des bâtiments en L offre la possibilité de proposer une double orientation pour la plupart des logements (~3/4 des log.). Seuls les studios et quelques 2 pce sont mono-orientés.

Cette forme permet également de répondre plus aisément à la forte demande de petits appartements, tout en leurs garantissant des espaces et des dégagements de qualité.

Grâce à cette implantation décalée, la frontalité et les vis à vis directs sont fortement réduits et les dégagements et vues lointaines multipliés.

Les balcons-loggias avec des parapets partiellement pleins offrent un bon compromis entre privacité et projection sur l'extérieur. Cette configuration donne des possibilités d'accès et lumière aux pièces adjacentes à l'espace de jour.

Construction

Chaque bâtiment est desservi par une seule cage d'escalier et ascenseur par esprit d'économie et pour offrir un espace de distribution généreux et convivial.

Le projet est basé sur une trame régulière qui permet de multiples variations des tailles des logements et une rationalisation des éléments constructifs. Dans cette recherche de rationalité, les balcons se déclinent en 2 tailles et les salles de bain ont toutes la même taille et disposition ce qui ouvre la voie à une préfabrication générale de ces éléments.

Les chambres sont toutes identiques ce qui permet de multiples combinaisons et variations des clés de répartition des types de logement pendant la phase de projet.

Les éléments de l'enveloppe suivent la trame de base et les éléments serrureries sont limités.

Une stricte verticalité des gaines est respectée.

Aménagements extérieurs

Les espaces au sol le long du cheminement piéton sont publics. Ils ont des dimensions qui permettent de développer des espaces de natures différentes, tranquilles (détente, biotope) ou animés (jeux, sport). La dimension communautaire de l'ensemble se trouve favorisée par ces dispositions.

Un emmarchement d'un demi niveaux privatise les entrées aux immeubles. Un accès pour les PMR est aménagé pour accéder directement à l'ascenseur.

Les espaces NE et SE en contrebas du L aval sont dévolus à des jardins privatifs pour les logements au rez.

Une couverture de terre suffisante est à prévoir pour une végétation abondante.

al30 ARCHITECTES

energieconcept