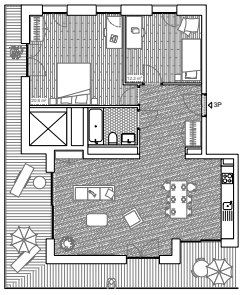
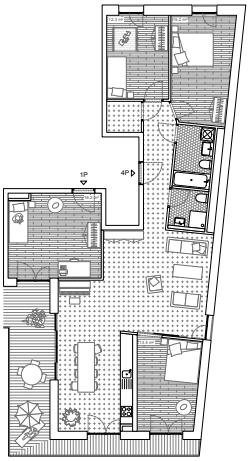
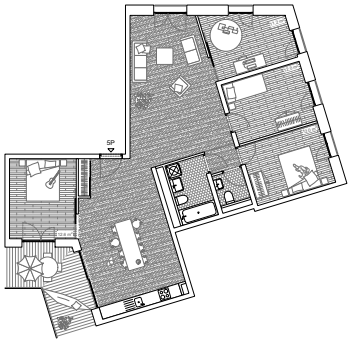
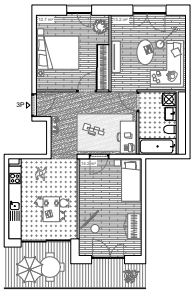




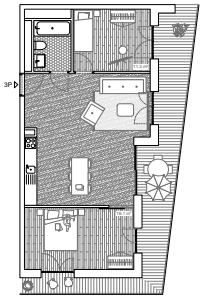


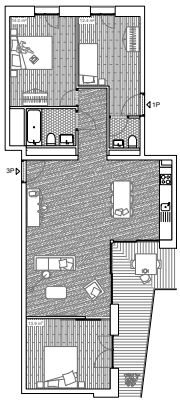


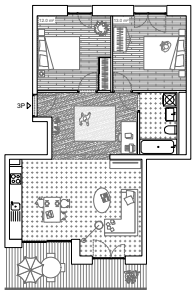
LE BLED

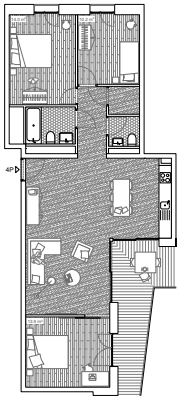
coopérative sociale d'habitants

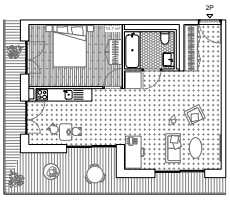
PLAINES-DU-LOUP

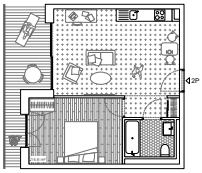






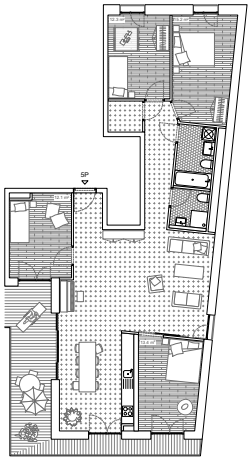


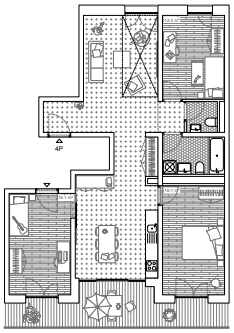


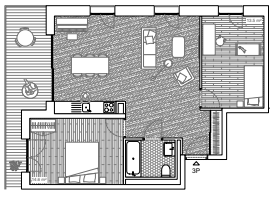


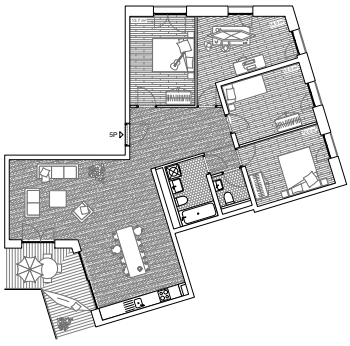
Cahier des typologies de logement

Phase d'avant-projet









Avant-propos

Votre participation lors des différentes soirées des démarches participatives ainsi que vos avis ont permis à la SCCH Le Bled de transmettre les différentes recommandations au bureau Tribu architecture pour réaliser l'avant-projet et définir les typologies qui vous sont présentées dans ce cahier de typologies (v.180327).

Pondération

Les calculs du prix des loyers et du prix de vente des PPE sont basés sur les critères retenus par le Conseil d'administration, dont la pondération a été déterminée par la commission de construction, à savoir :

l'étage	à l'exception du rez-supérieur qui bénéficie d'une hauteur sous plafond de 3 m, plus le logement sera proche du dernier étage, plus il sera cher (pour un même appartement) ;
la taille	plus un logement est petit, plus il est cher en raison du nombre d'équipements (cuisine, salle de bain) rapporté à sa surface.
le balcon	plus un logement a un grand balcon, plus il sera cher ;
l'orientation	la proportion de façades orientées au sud ou à l'ouest par rapport à la surface de logement est prise en compte. Plus cette proportion est grande, plus le logement sera cher.

Prix

Les informations contenues dans le présent cahier de typologies ne sont pas contractuelles et peuvent être modifiées en raison :

- des surfaces qui peuvent légèrement changer en fonction entre autres du mode de construction de la façade;
- des coûts de constructions que personne ne peut prédire avec exactitude à l'heure actuelle;
- mais également de choix qui ne sont pas uniquement du ressort de la SCCH Le Bled, notamment des décisions liées au vote du Conseil communal lausannois.

La SCCH Le Bled s'engage à informer ses membres en toute transparence et à agir selon les règles de la bonne foi dans les relations avec ces derniers.

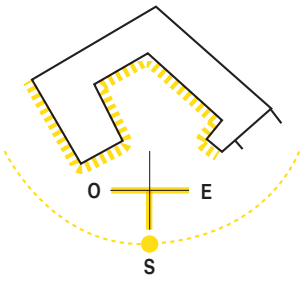
Le Conseil d'administration et la direction de la SCCH Le Bled apprécient la qualité du travail du bureau Tribu architecture qui permet de toujours mieux répondre à vos modes de vie et se réjouissent de pouvoir continuer à développer ce projet avec votre collaboration.

Lausanne, le 27 mars 2018.

Avant-projet

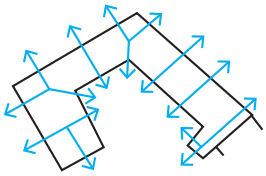
Les typologies présentées dans ce cahier sont issues de la phase d'avant-projet du bâtiment. Cette phase a pour objectif de définir de manière exhaustive la répartition et les intentions spatiales de chaque logement. Chaque typologie est vouée à évoluer jusqu'à la demande de permis de construire prévue en automne 2018. Les raisons de cette évolution sont multiples : contraintes techniques, impact du système constructif notamment en façade, recalibrage de la répartition des typologies, coordination avec le projet voisin contigu, etc.

Principes typologiques



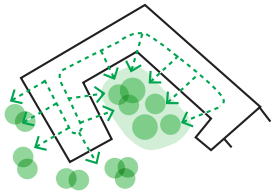
DES BALCONS POUR TOUS

L'ensemble des logements dispose de balcons en prolongement de la cuisine/salle à manger. Ces balcons filants (continus) sont exclusivement orientés sur la cour intérieure. Orientés majoritairement au sud, ils jouent également le rôle de brise-soleil.



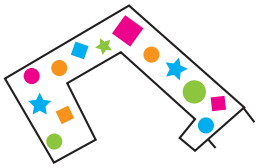
DES LOGEMENTS TRAVERSANTS

Chaque logement bénéficie de multiples orientations. Les logements de trois pièces et plus bénéficient généralement de fenêtres côté rue (nord) et côté cour (sud). Les plus petits, qui ne peuvent être traversants, se situent soit aux angles (double orientation), soit dans une partie sur cour au sud.



UN LIEN À LA COUR

Tous les logements disposent d'une relation directe au coeur de la pièce-urbaine fortement arborisé.



UNE DIVERSITÉ TYPOLOGIQUE

Chaque ménage vit différemment son logement. La forme particulière du projet permet de proposer une grande variété de logement pour chaque taille de logement. Celle-ci se reflète dans la variété d'organisation et de surface des logements.

Typologies à options

Certaines typologies sont présentées sous forme d'options (A-B). Il ne s'agit pas ici de s'inscrire à l'une ou l'autre d'entre elles mais uniquement de démontrer la flexibilité offerte par la typologie. Certaines options permettent des partitions en deux logements plus petits (valences ou dépendances) quand d'autres permettent d'habiter différemment le même logement.

Système d'évaluation des logements (SEL)

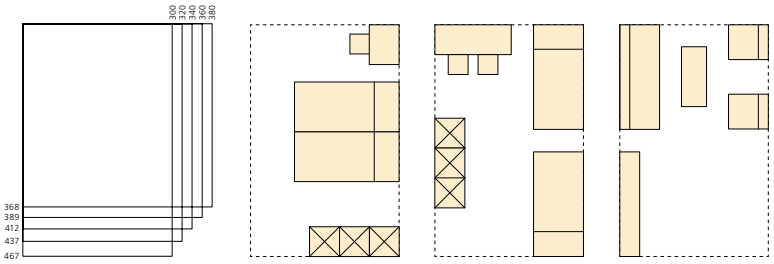
L'ensemble du projet tient compte dans la mesure du possible des recommandations émises par l'office fédéral du logement par le biais du SEL. Cette évaluation se base sur une série de critères concernant la situation du quartier et le développement du projet (plus value pour le quartier, participation des futurs habitants et usagers, etc.), l'environnement immédiat du bâtiment (offre de mobilité, espaces communs, buanderies, etc.) et le logement en tant que tel. Pour ce dernier point, le SEL est un excellent outil de conception qui garanti un standard minimal commun à tous les logements proportionné à la taille du logement. Plus d'informations sur :

https://www.wbs.admin.ch/fr

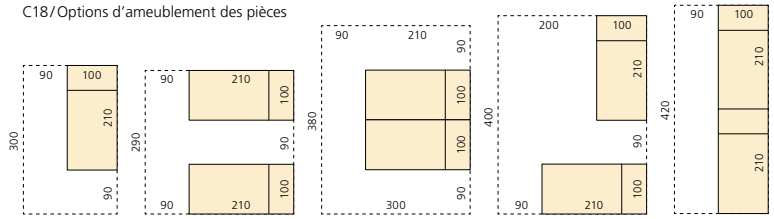
Flexibilité des pièces / chambres

L'ensemble des chambres possède, sauf exception, une largeur d'au minimum 3 mètres et une surface d'au minimum 12 mètres carrés. Ceci offre une grande flexibilité d'ameublement de la chambre et une flexibilité d'usage (transformation en salon, bureau, etc.).

Module surfacique
C17/Flexibilité d'utilisation



Module lit
C18/Options d'ameublement des pièces



Chablons tirés du cahier
SEL - Edition 2015

Accessibilité des logements

La majorité des logements présentés dans ce document sont ou seront accessibles aux personnes à mobilité réduite (PMR). Pour des raisons de rationalité, les logements disposant de 2 salles d'eau ne disposent que d'une salle accessible PMR, il s'agit chaque fois de la plus grande.

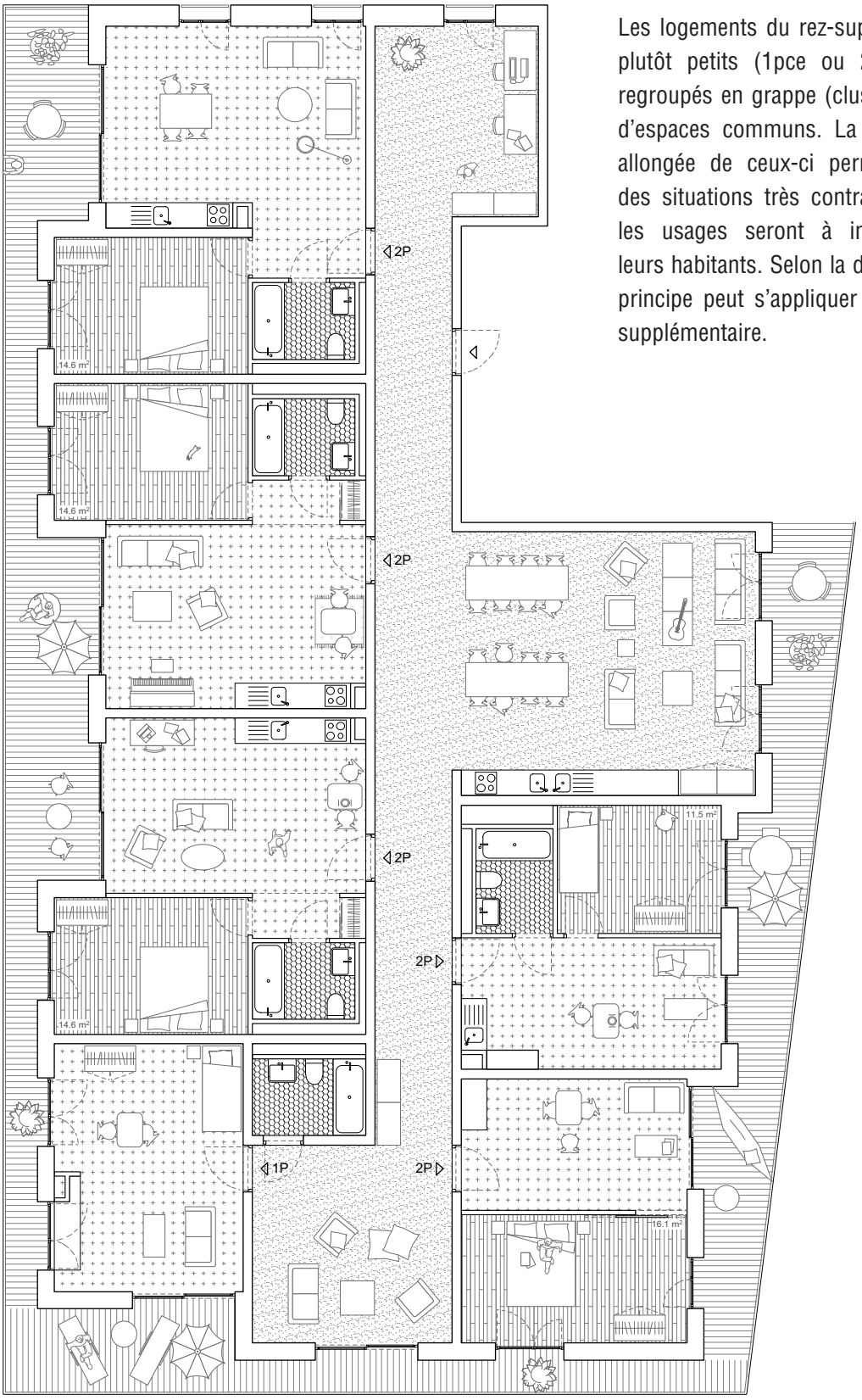
Hauteurs sous plafond

A l'exception du rez-supérieur qui bénéficie d'une hauteur sous plafond de 3 mètres dû au fait qu'on y trouve également des surfaces administratives, la hauteur libre des logements est de 2.42 mètres.

Réduits

Plusieurs typologies proposent des réduits (compris dans les surfaces nettes indiquées) en complément aux caves situées au sous-sol.

T01
EL PUEBLO UNIDO

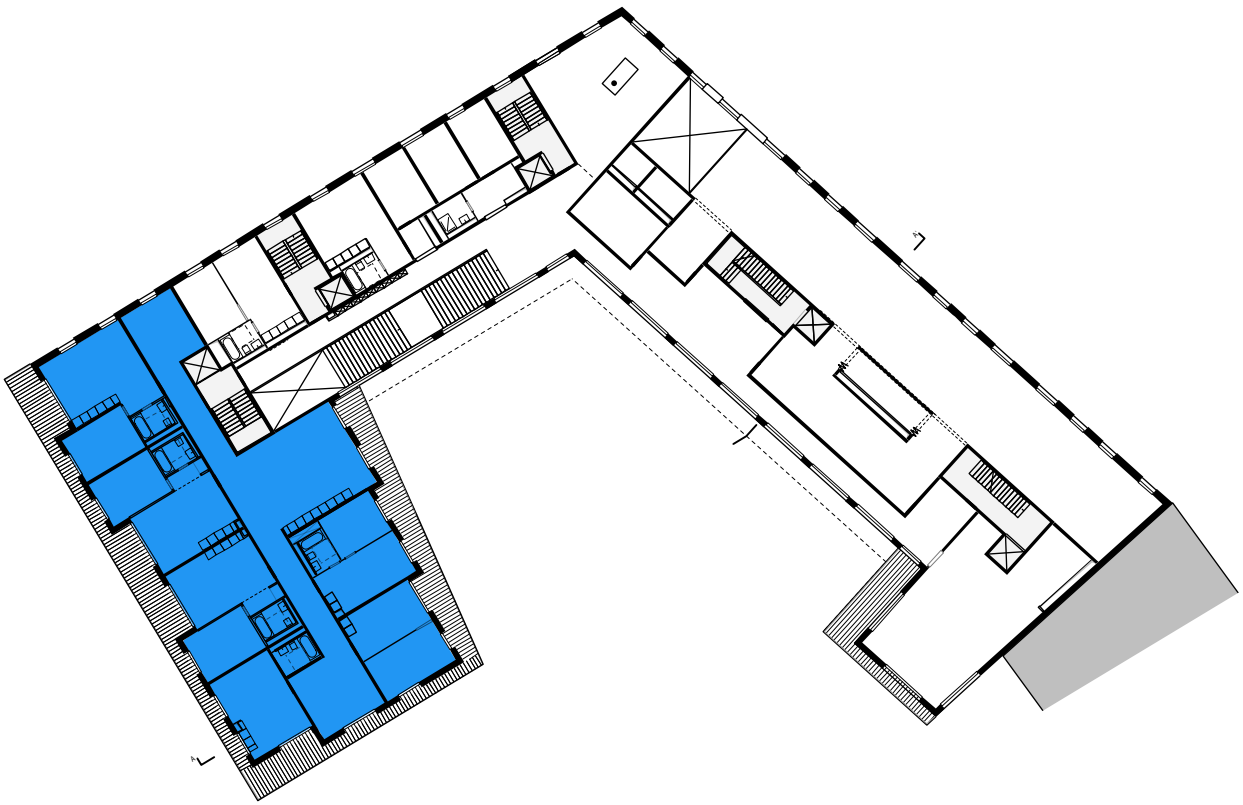


Les logements du rez-supérieur sont plutôt petits (1pce ou 2pce) mais regroupés en grappe (cluster) autour d'espaces communs. La forme très allongée de ceux-ci permet d'offrir des situations très contrastées dont les usages seront à inventer par leurs habitants. Selon la demande, ce principe peut s'appliquer à un étage supplémentaire.

0 50 100 200 cm

1/150

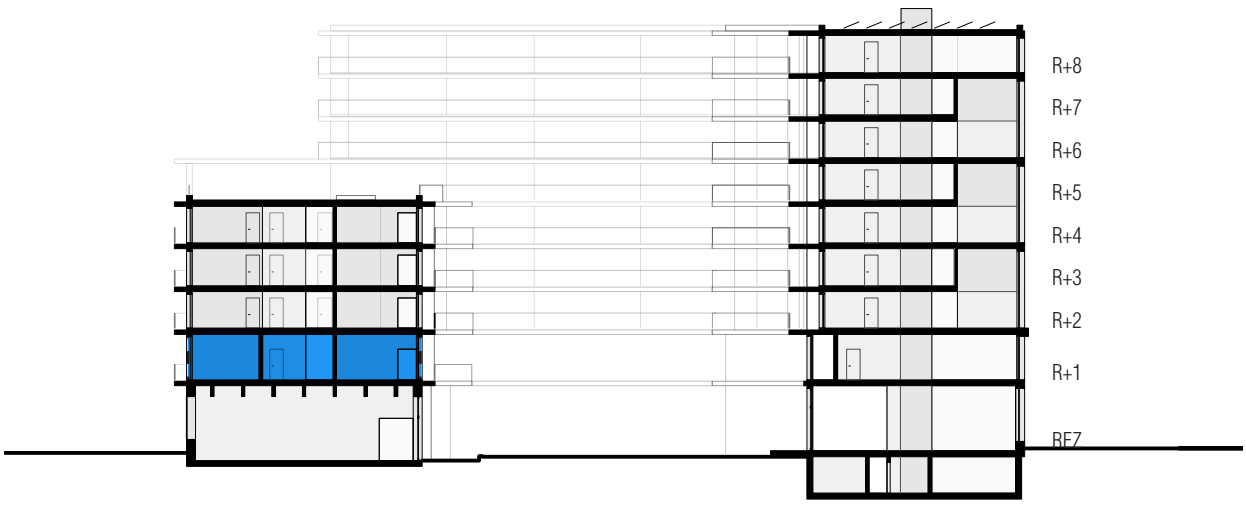
taille	1 à 3 pièces	
nb de logements	minimum 6	
étage	R+1	(étage suppl. selon la demande)
surface	39 à 79 m^2	(cave d'étage en option)



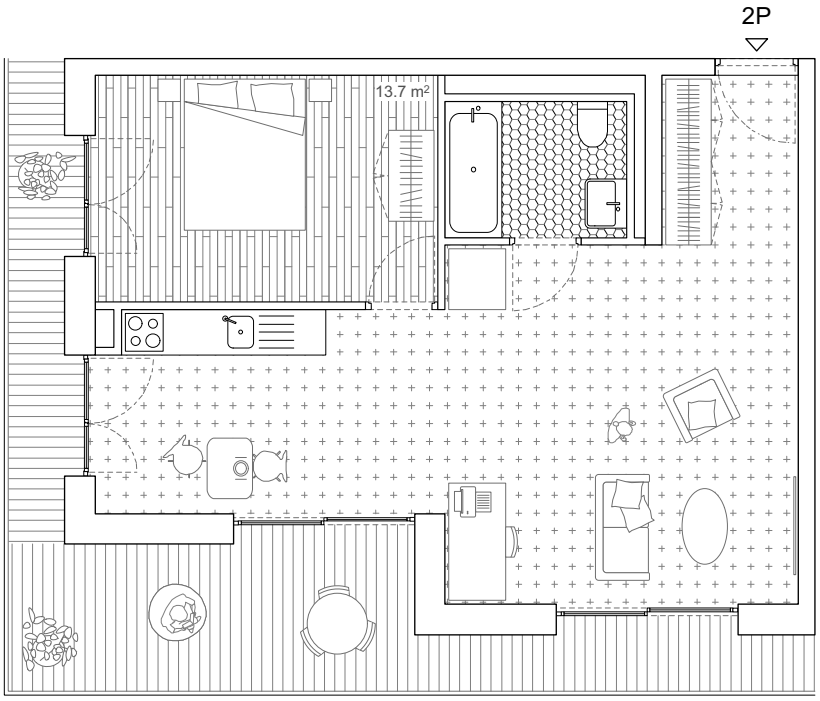
0 2.5 5 10m

échelle 1/500

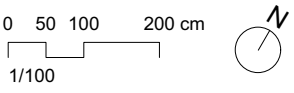
N



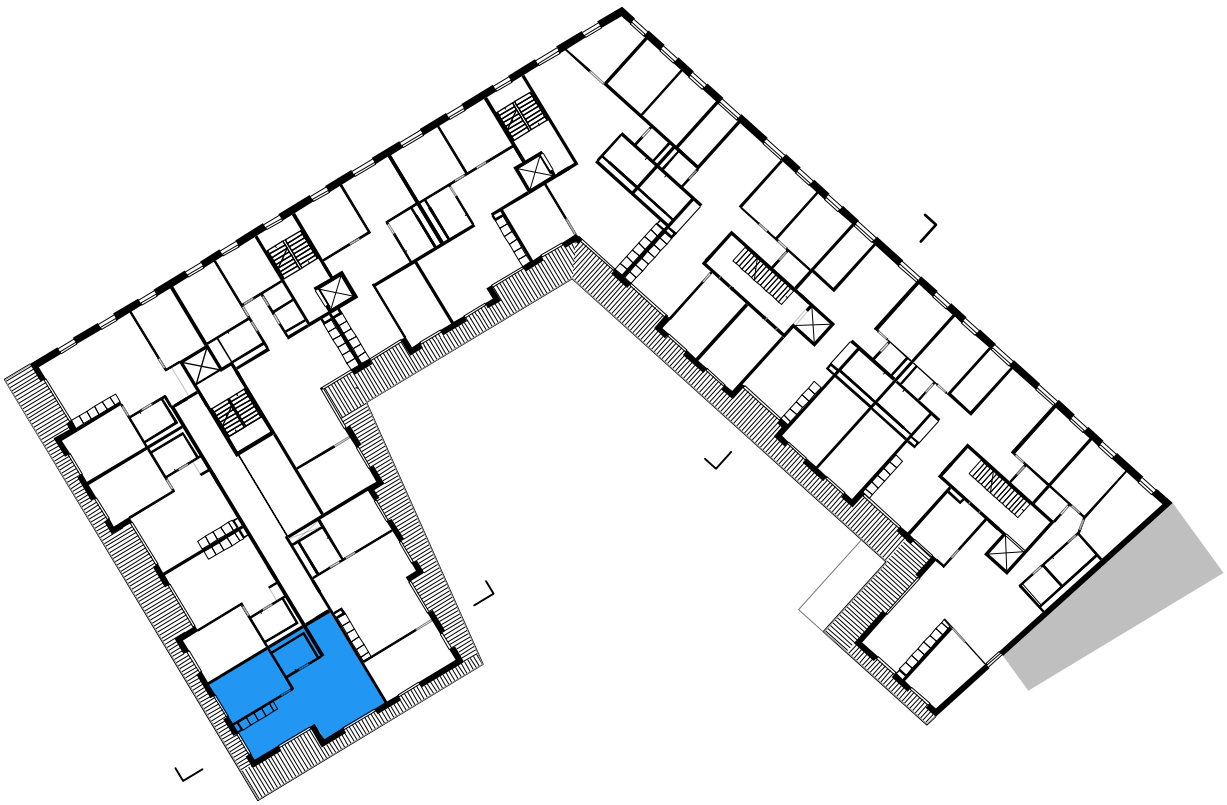
T02
NINO

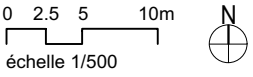


Cuisine, salle à manger et séjour sont disposés le long de la façade et bénéficient d'une grande exposition plein-sud, très ouverts sur le cœur de l'ilot.

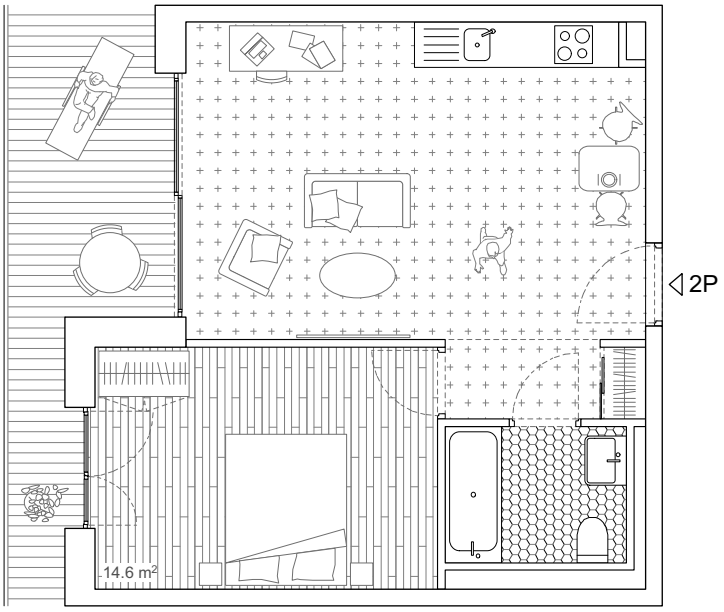


taille	2 pièces
nb de logements	3
étage	R+2 à R+4
surface	58 m2

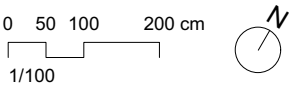




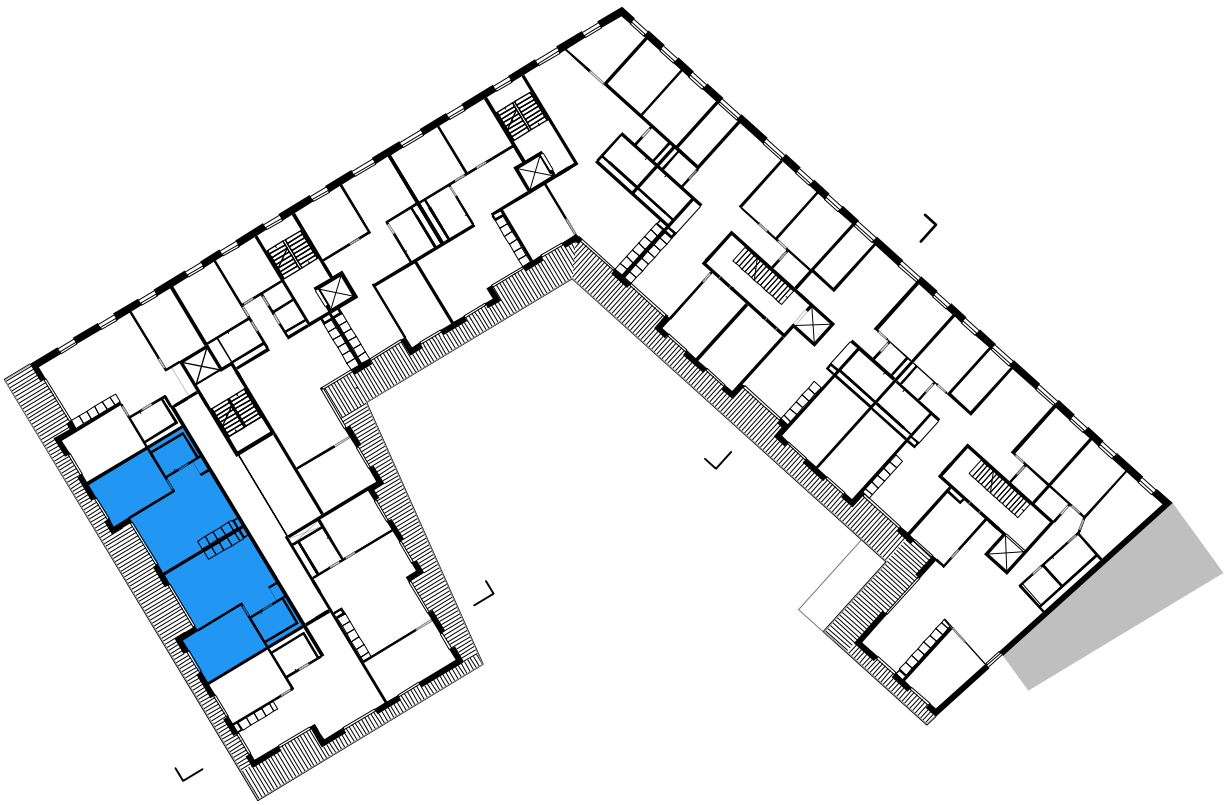
T03
DAGOBA

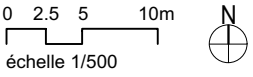


Orientée au sud-ouest, cette typologie offre un généreux espace de séjour, salle à manger et cuisine.

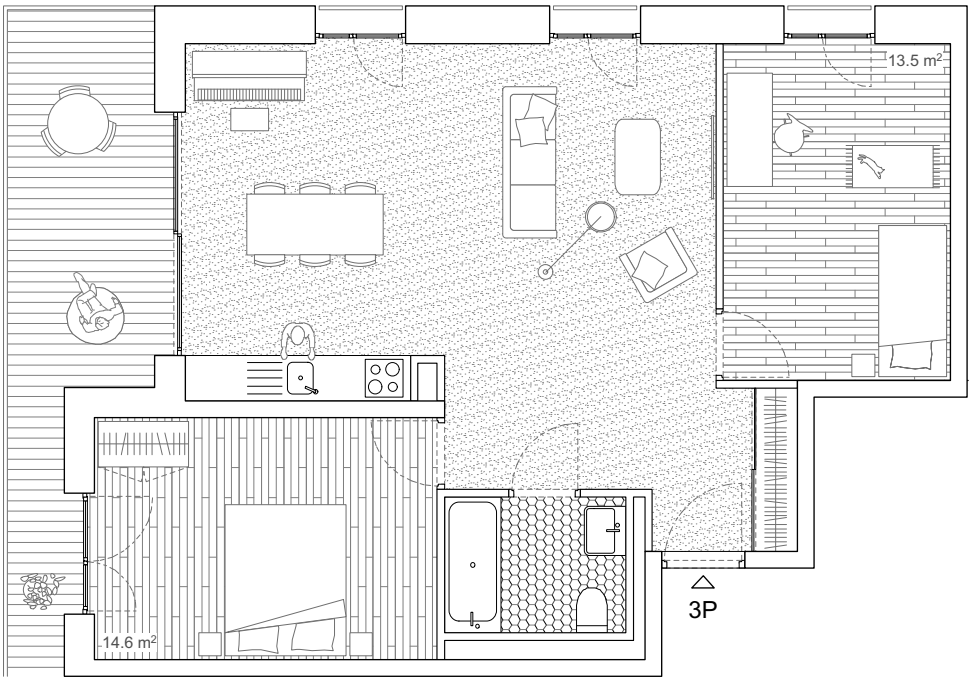


taille	2 pièces
nb de logements	6
étage	R+2 à R+4
surface	48 m2

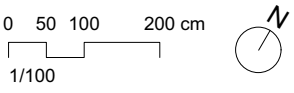




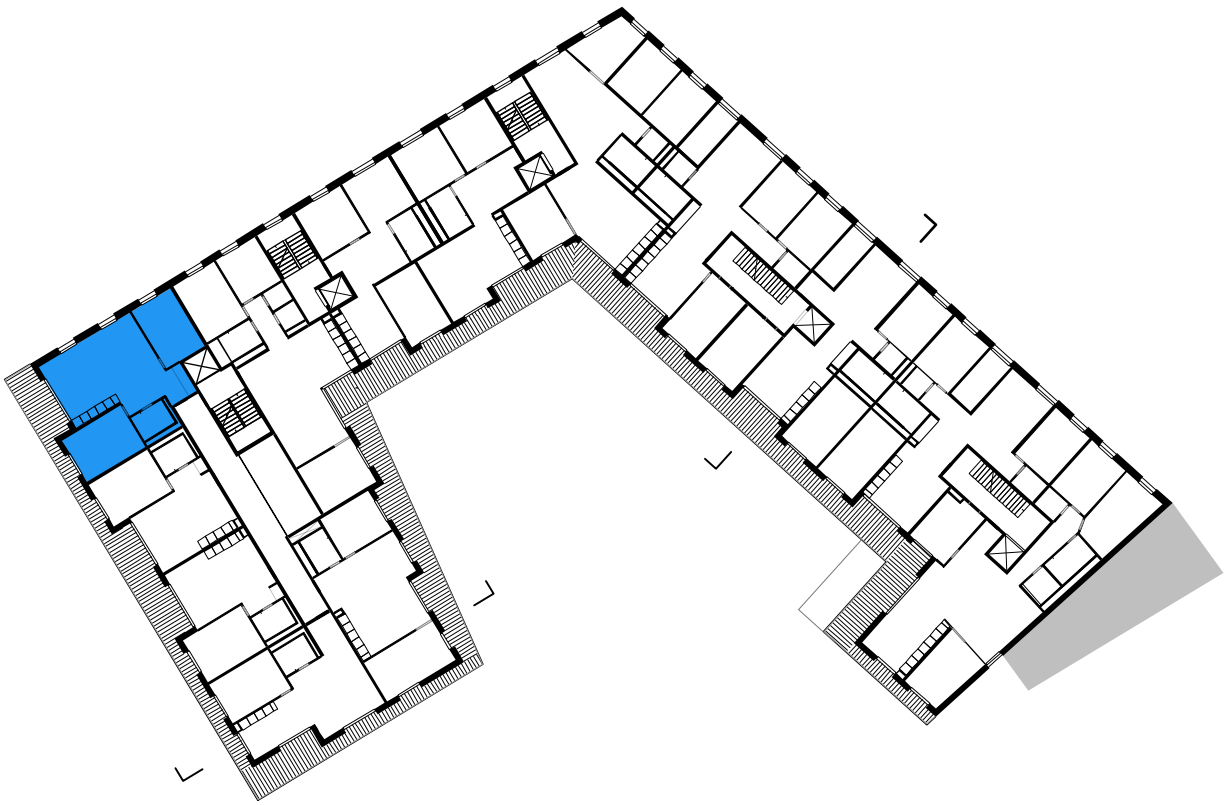
T04
SOLO

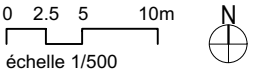


Cette typologie d'angle nord-ouest se caractérise par son entrée en diagonale dans l'espace de jour.

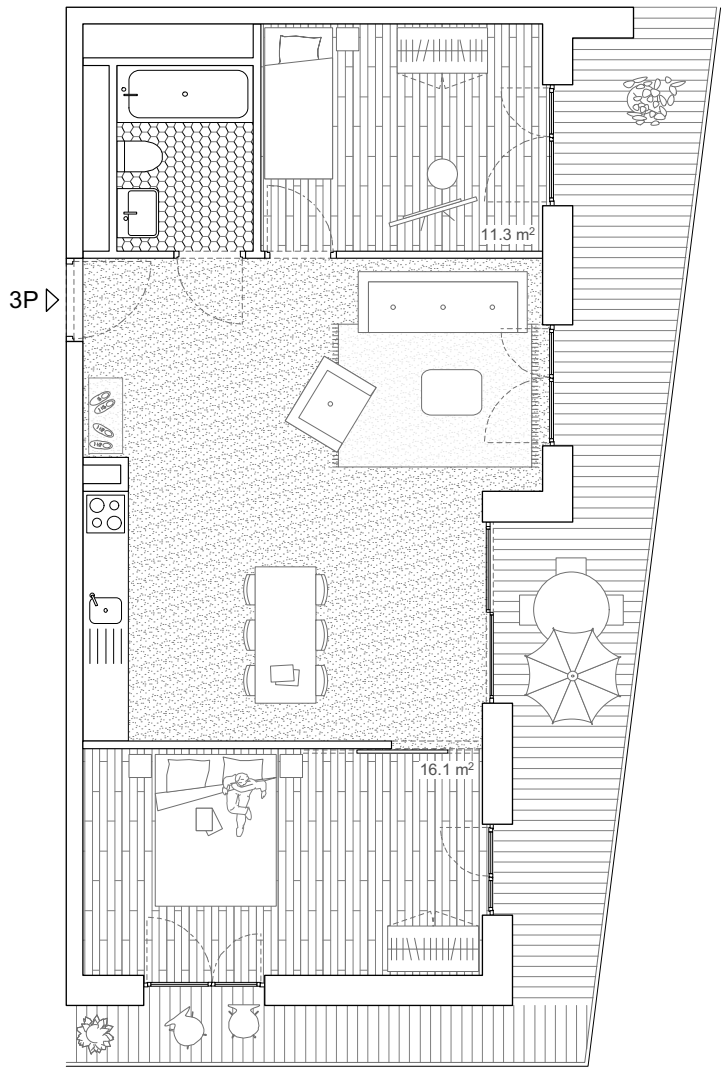


taille	3 pièces
nb de logements	3
étage	R+2 à R+4
surface	75 m2





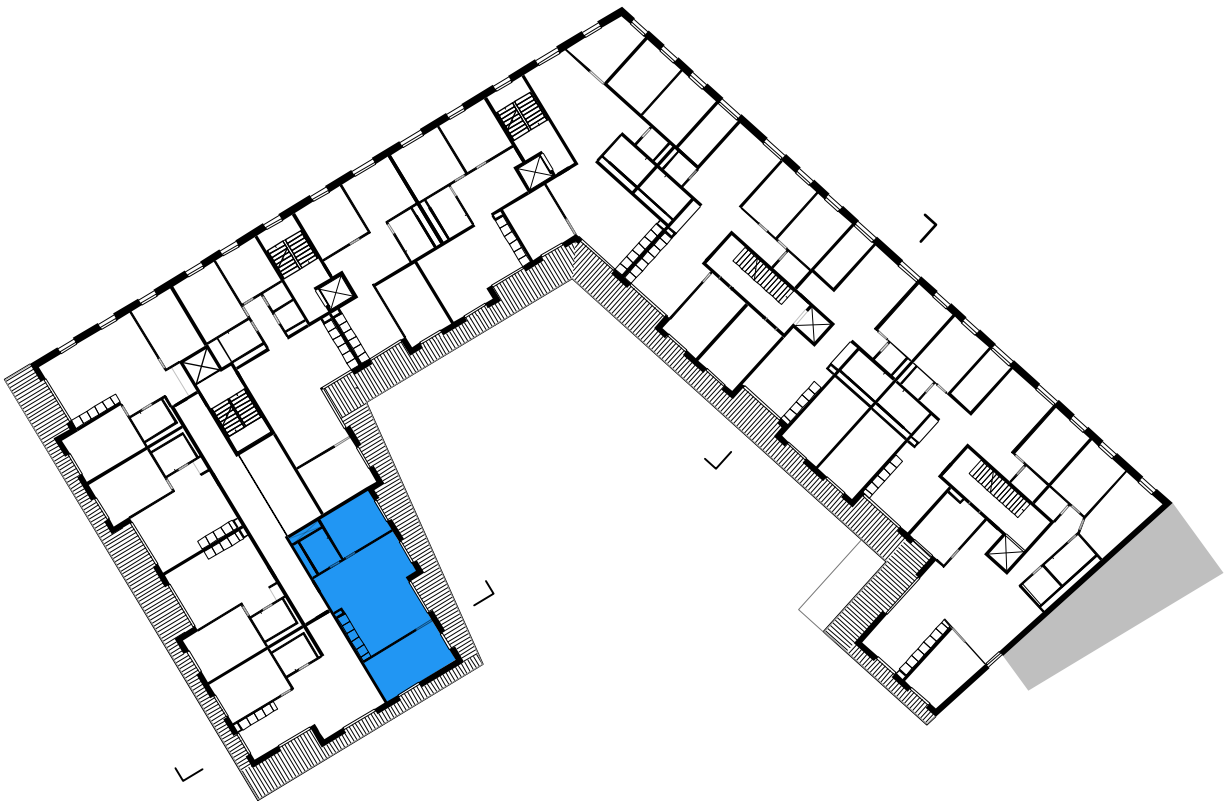
T05
ALFRED

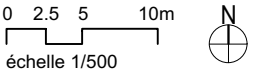


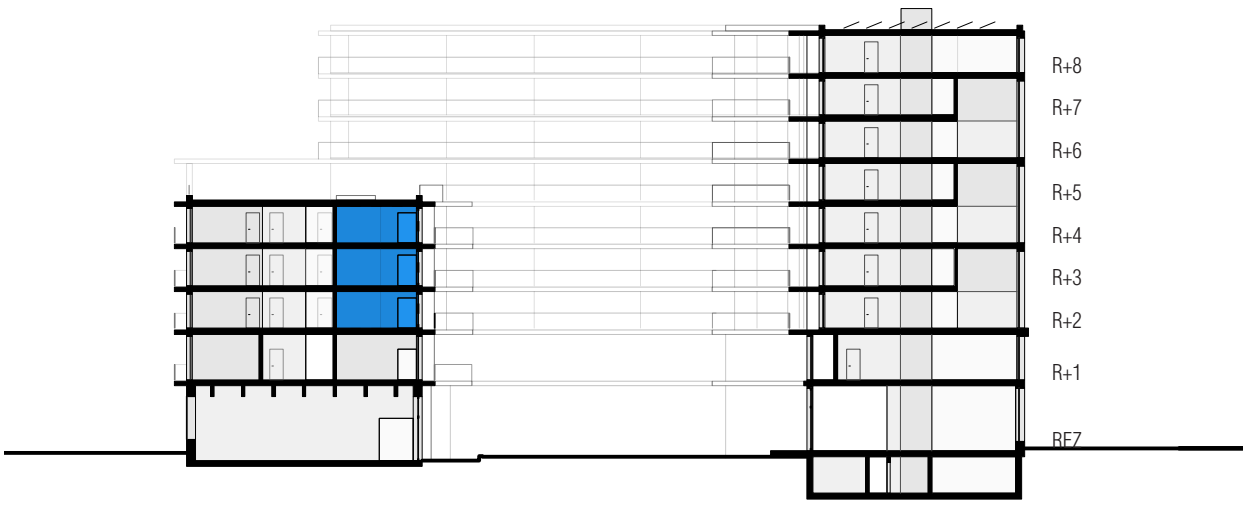
Cette typologie élancée a un balcon filant généreux et donne largement sur la cour.

0 50 100 200 cm
1/100

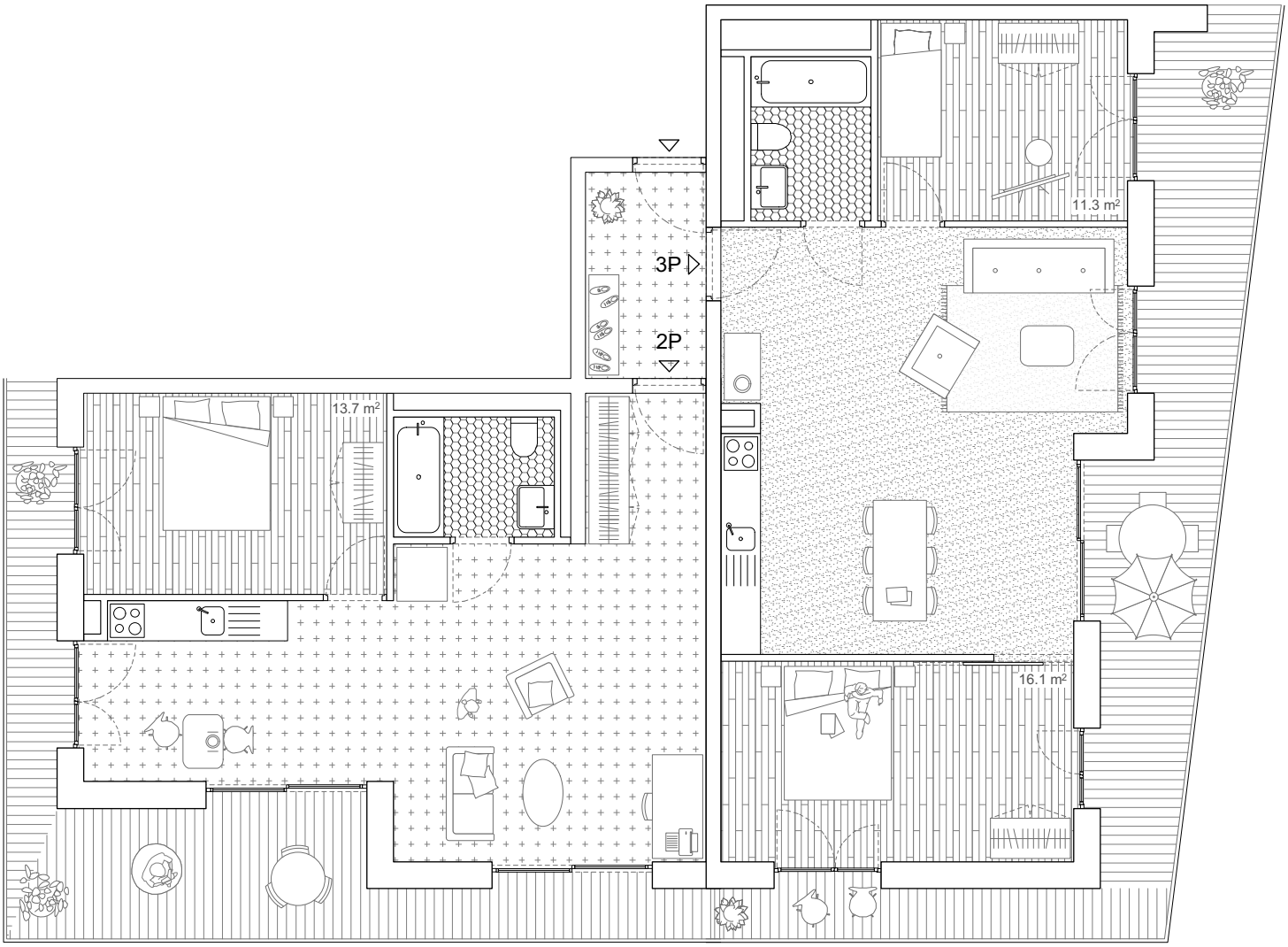
taille	3 pièces
nb de logements	3
étage	R+2 à R+4
surface	68 m2





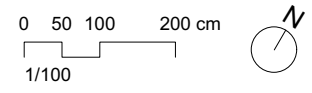


T02 + T05
NINO & ALFRED

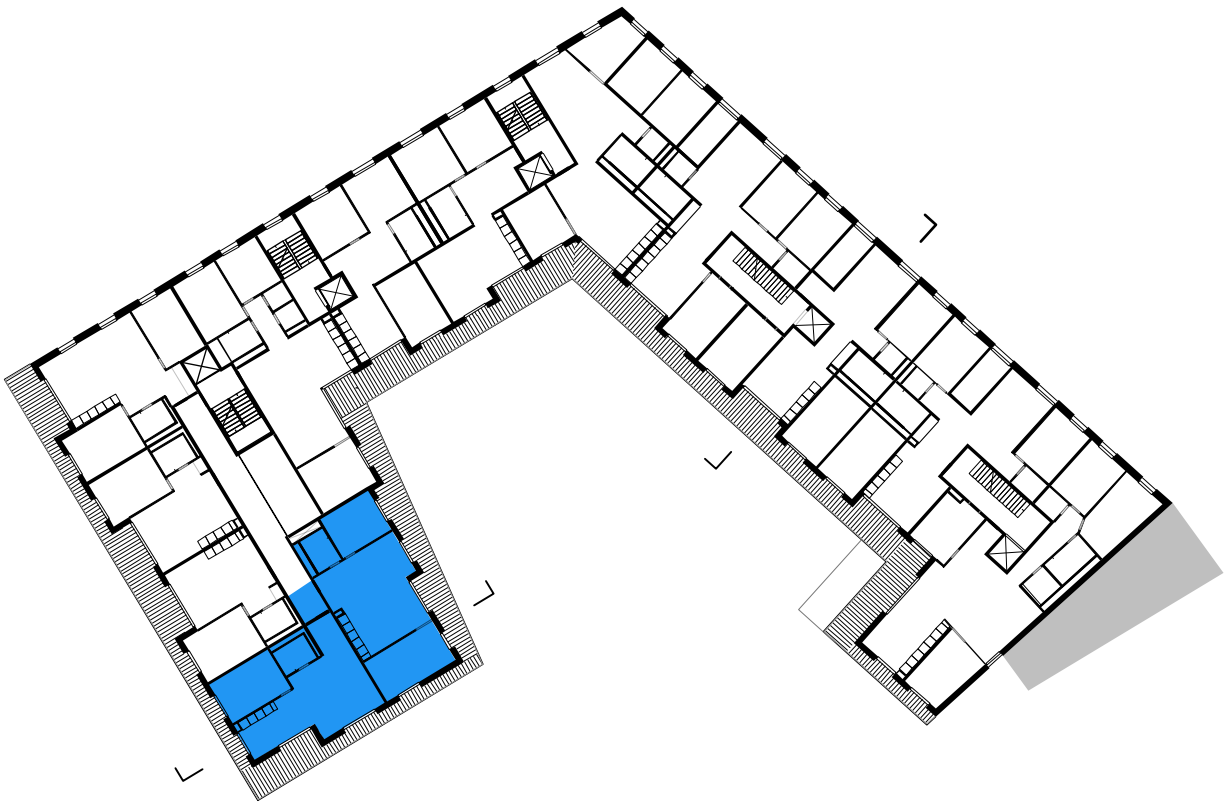


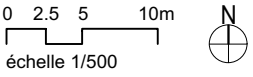
Les typologies T02 et T05 peuvent être réunies en colonisant un morceau de couloir afin de créer un logement interdépendant. Le statut et le caractère de l'espace d'entrée commun dépendra beaucoup des relations entre occupants des deux logements.

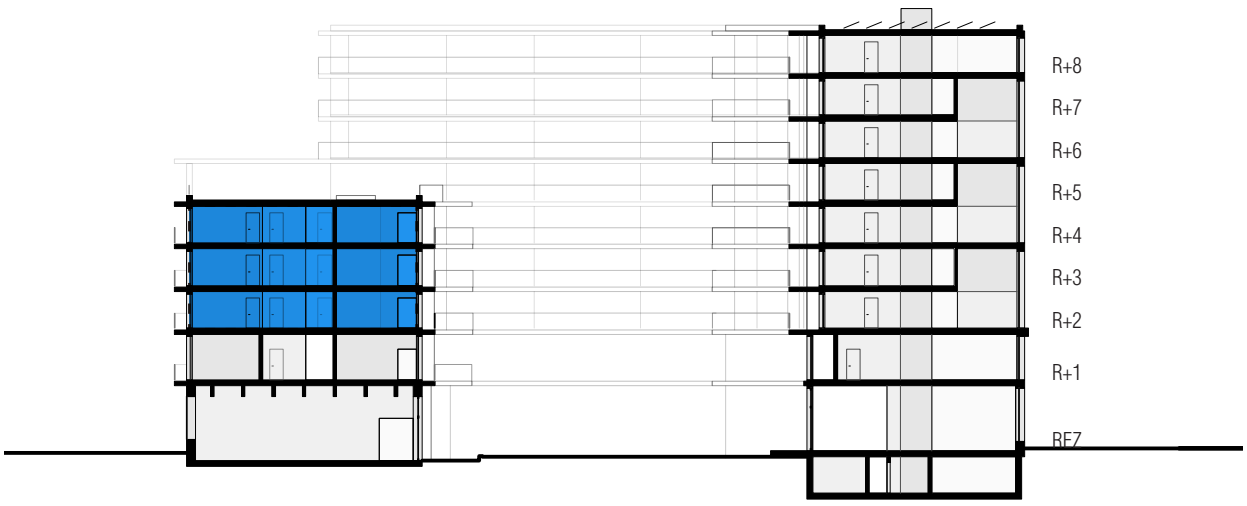
Veillez à particulièrement motiver votre choix pour cette typologie. Merci de préciser si les deux parties du ménage interdépendant sont pour l'instant inscrites séparément.



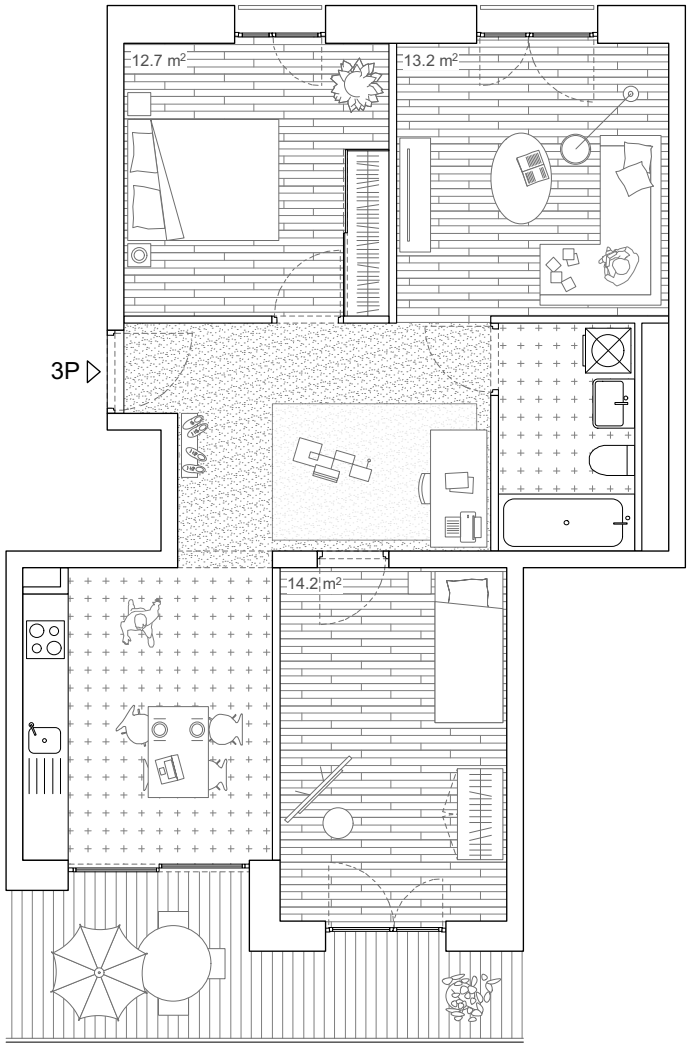
taille	2 + 3pce
nb de logements	3 max
étage	R+2 à R+4
surface	131 m2



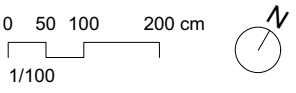




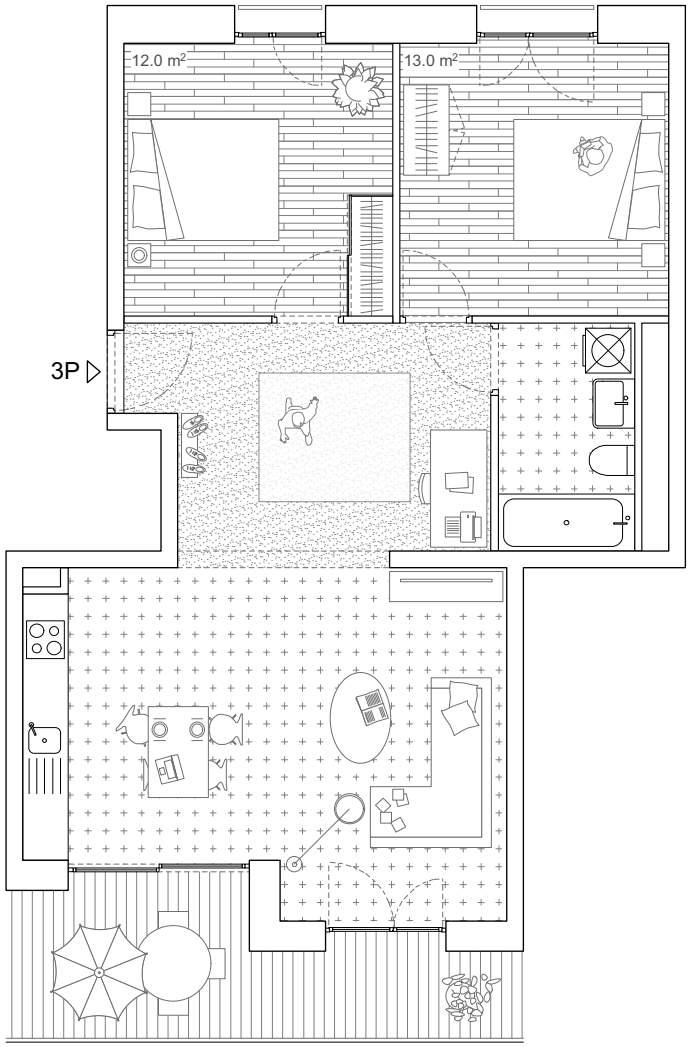
T06
ELIOT NESS
OPTION A



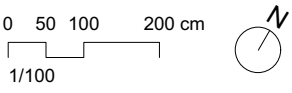
L'entrée dans le logement se fait par un hall donnant sur chaque pièce. Sa générosité en fait une pièce à part entière, un hall habitable. Dans cette première option, cuisine, salle à manger et séjour sont disposés en enfilade, les orientations opposées donnent à ses pièces des caractères très distincts.



OPTION B

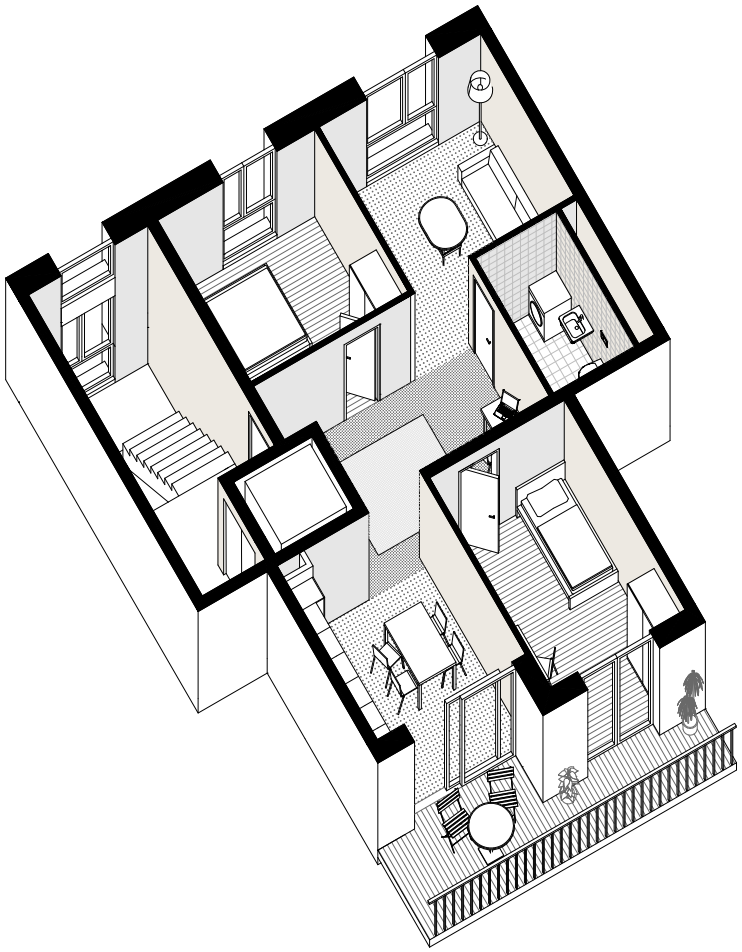


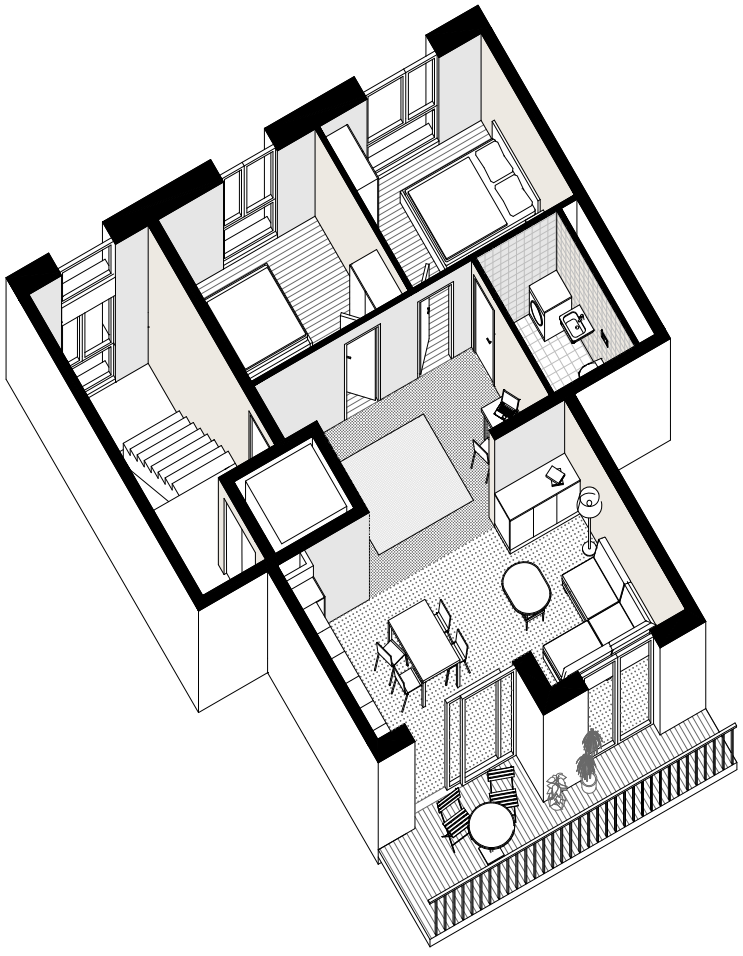
Cette variante de la typologie à hall propose d'opposer clairement les espaces de nuit au nord et les espaces de jour qui se retrouvent au sud, côté cour. Cuisine, salle à manger et séjour sont dirigés vers la cour.



T06
ELIOT NESS

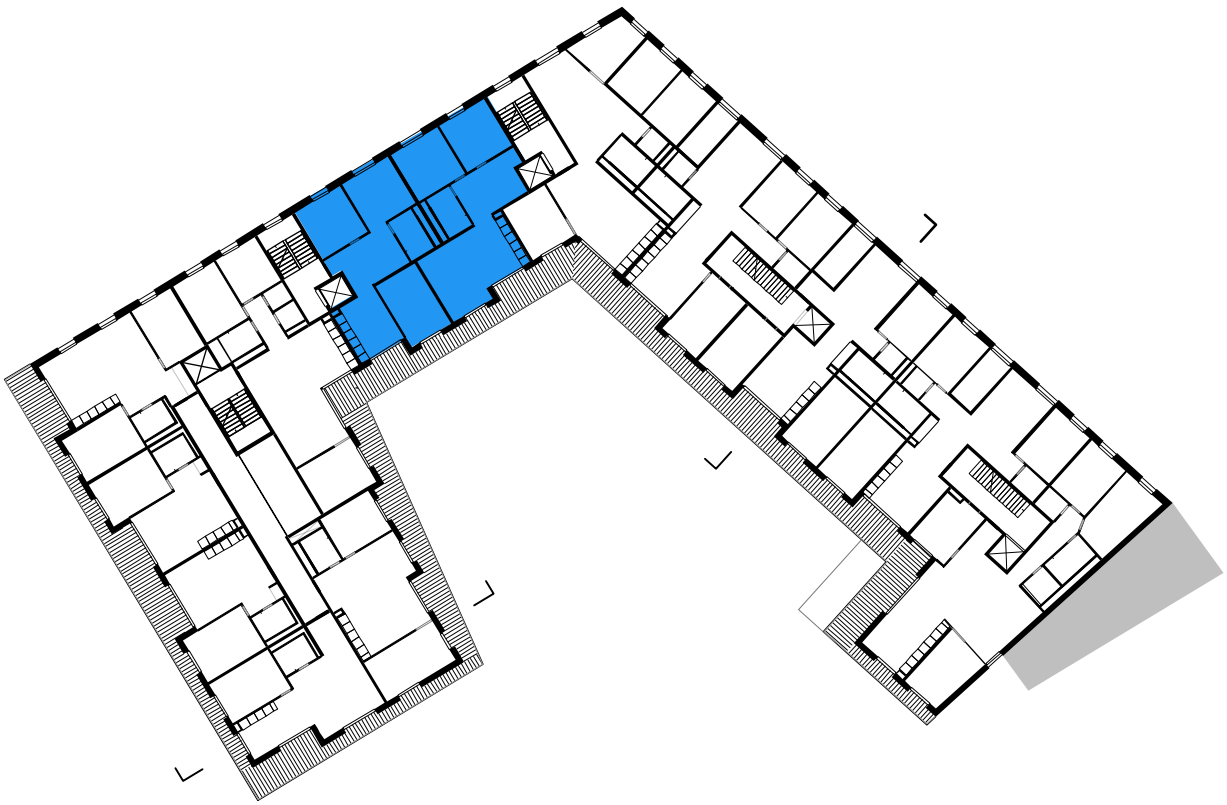
OPTION A

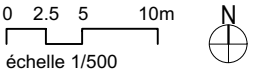


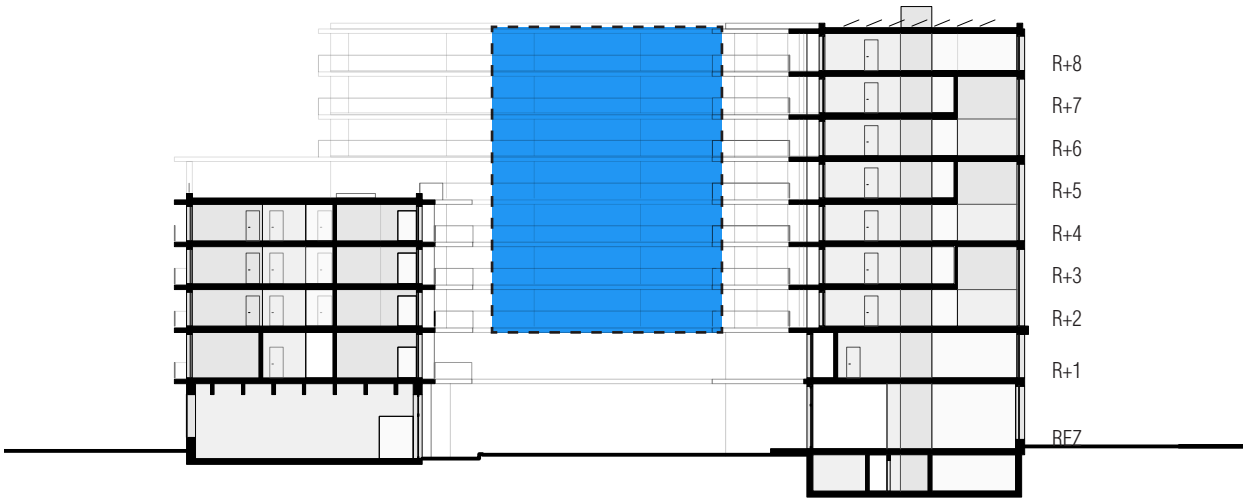


OPTION B

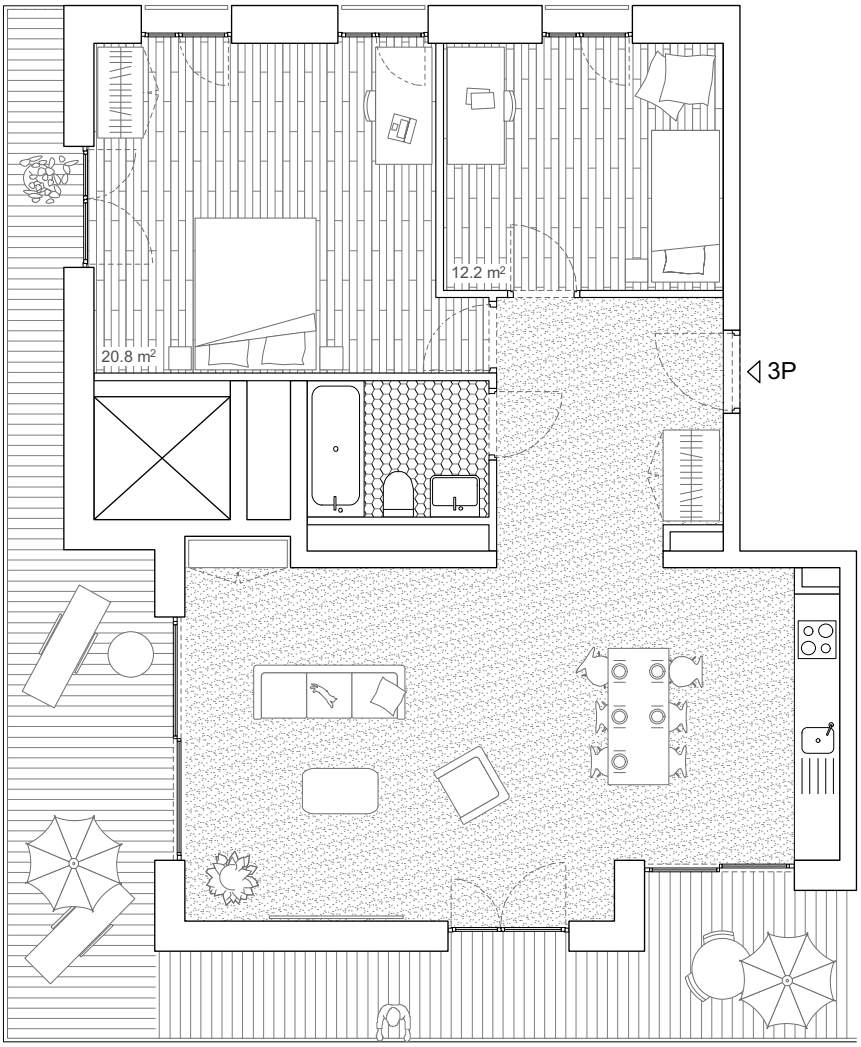
taille	3 pièces
nb de logements	14
étage	R+2 à R+8
surface	72 m2



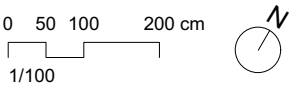




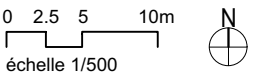
T07
LEONARDO

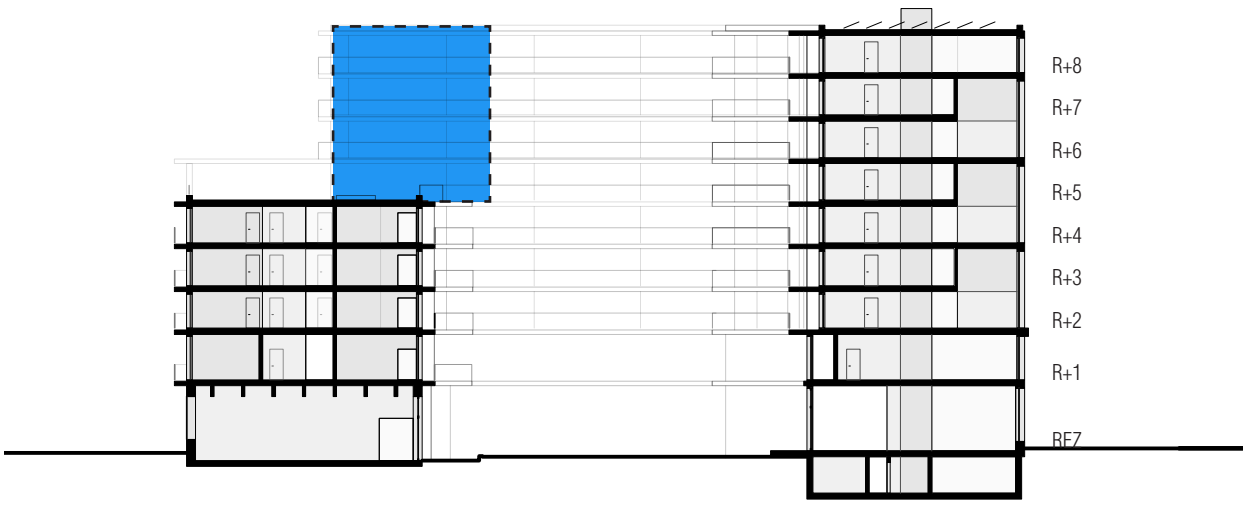


Ce logement est très similaire au logement T06-B. De part sa position en tête de bâtiment, il jouit d'ouvertures en façade sur 3 orientations, ce qui en fait un logement très lumineux avec des pièces très ouvertes sur l'extérieur. Particularité du plan, au Rez+5 la partie séjour-salle à manger ne possède qu'une orientation « est » mais dispose en revanche d'une très grande terrasse.

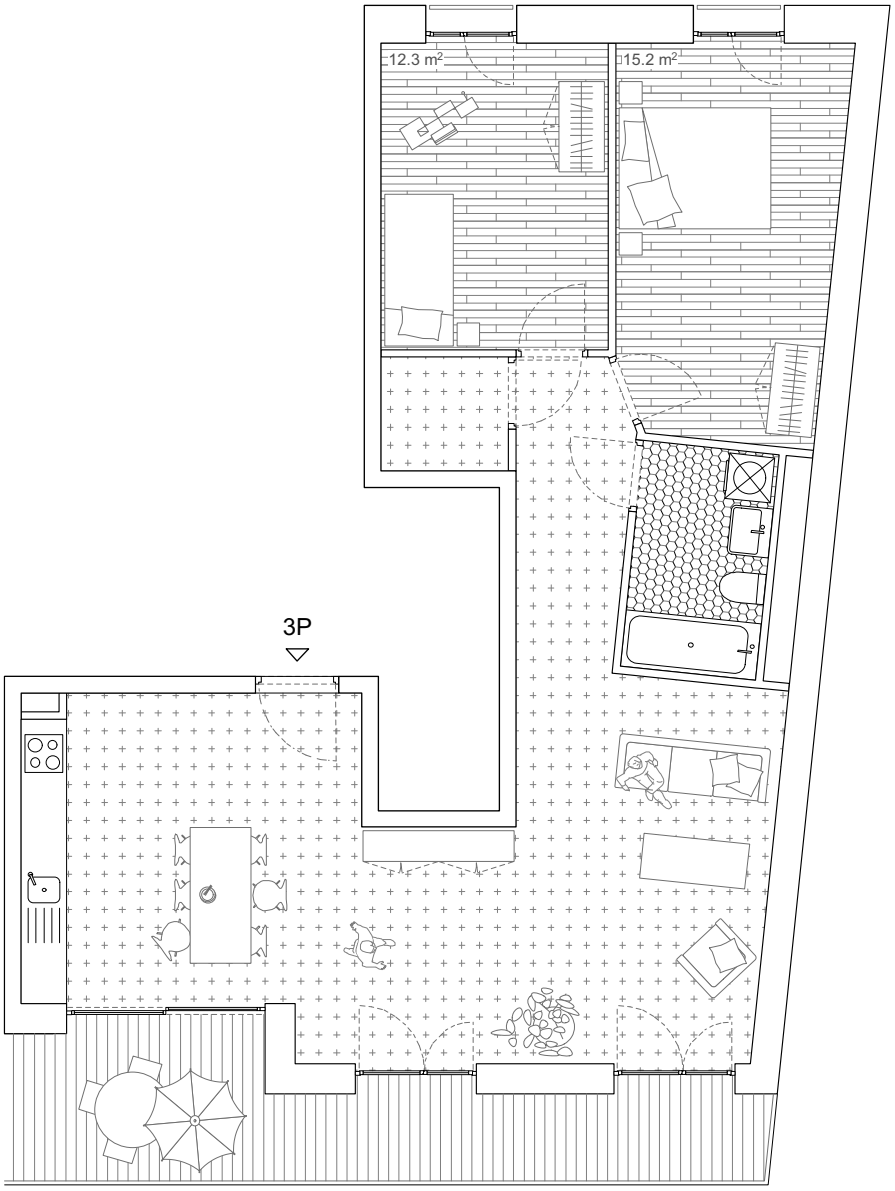


taille	3 pièces
nb de logements	4
étage	R+5 à R+8
surface	78 à 86 m2

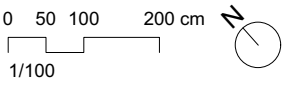




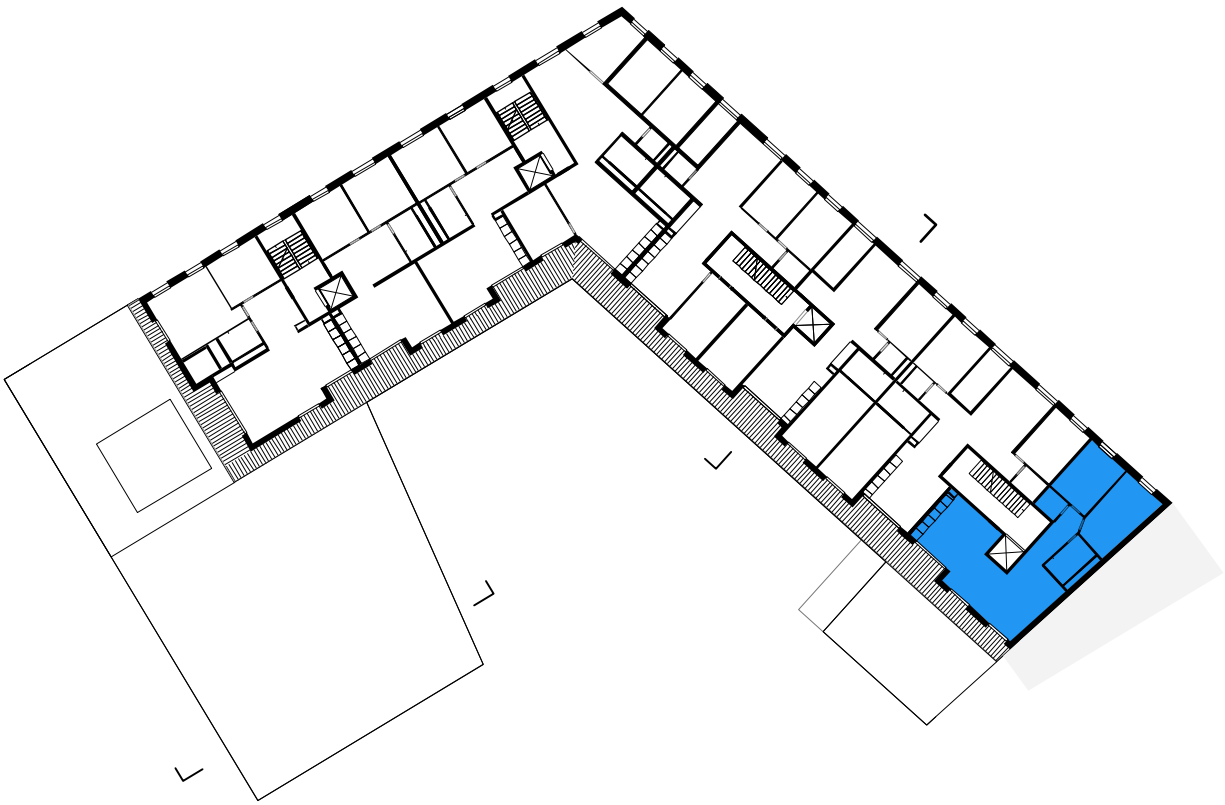
T08
JABBA

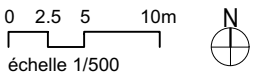


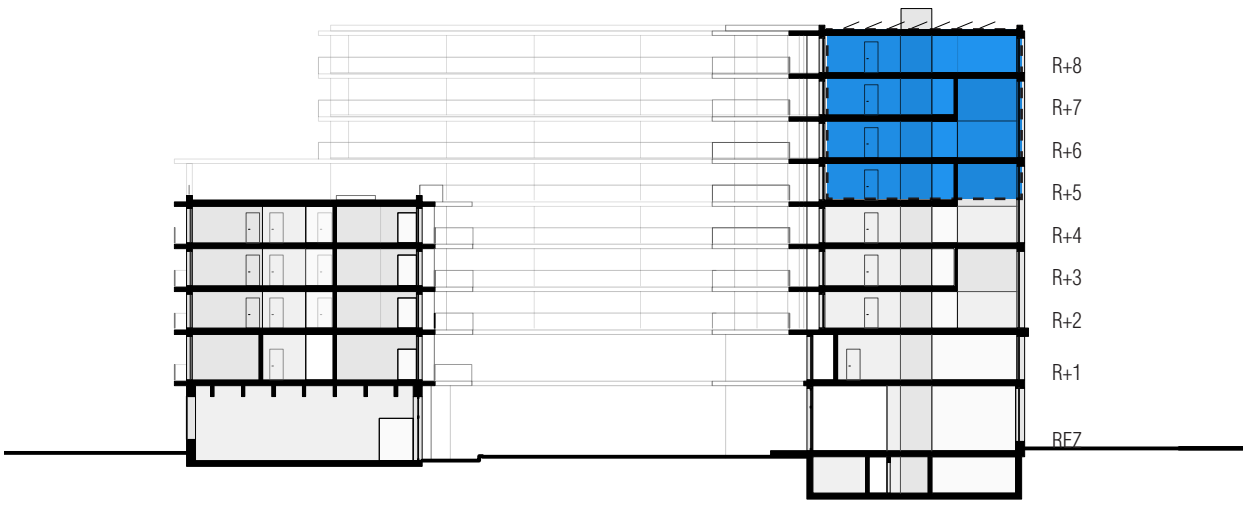
Cette typologie se développe sur les 4 niveaux supérieurs. Les chambres sont disposées au nord-est et l'espace jour généreux se développe sur la cour au sud-ouest. Elle sera vraisemblablement adaptée en fonction de la contiguïté avec le bâtiment voisin (ouvertures latérales ? géométrie de la façade sur cour).



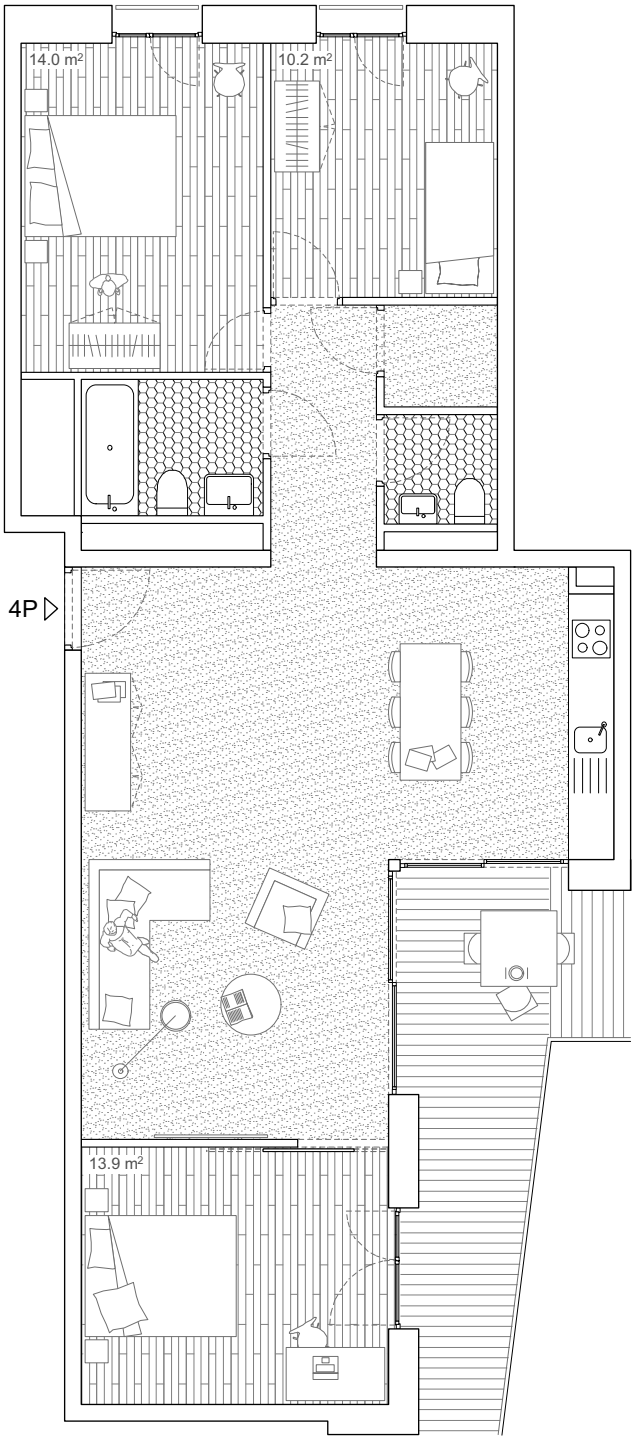
taille	3 pièces
nb de logements	4
étage	R+5 à R+8
surface	85 m2



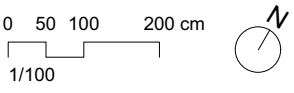




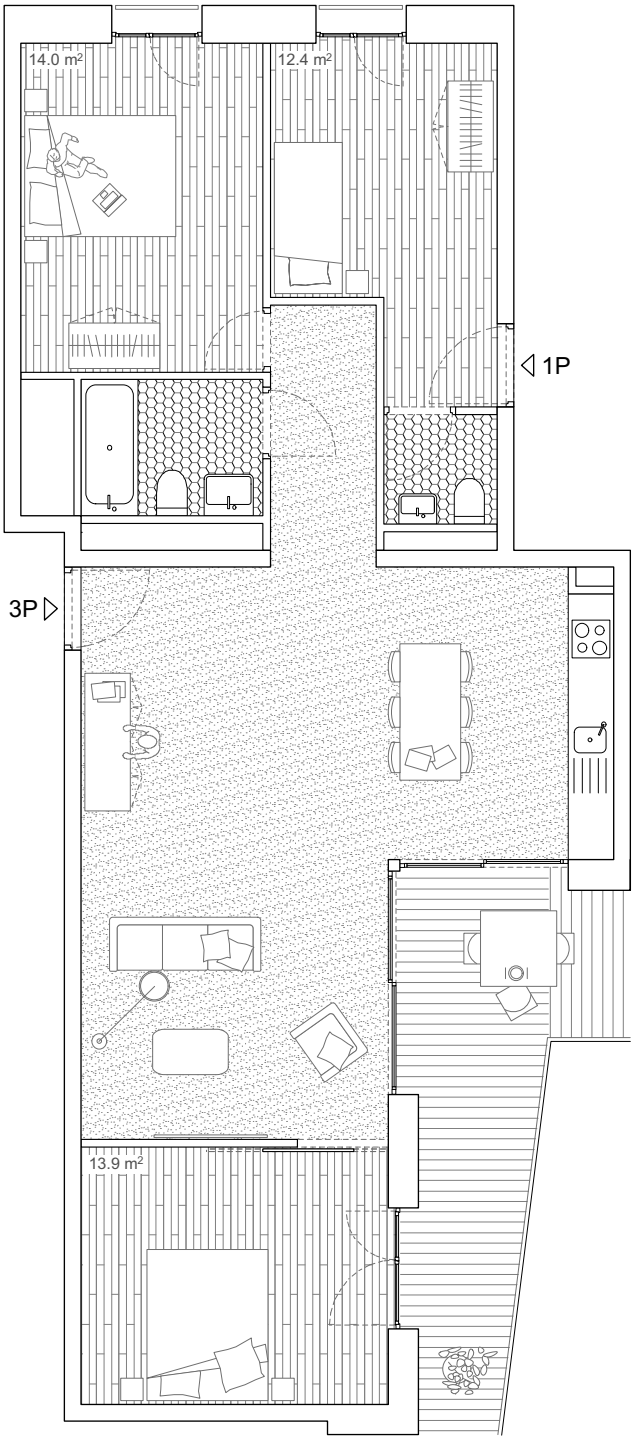
T09
POSEIDON
OPTION A



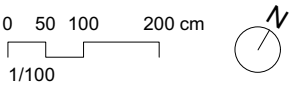
Les espaces de jour généreux en termes de surface possèdent un caractère plutôt introverti. La grande pièce au bout du séjour peut être vue comme une grande chambre, un bureau ou une extension du salon.



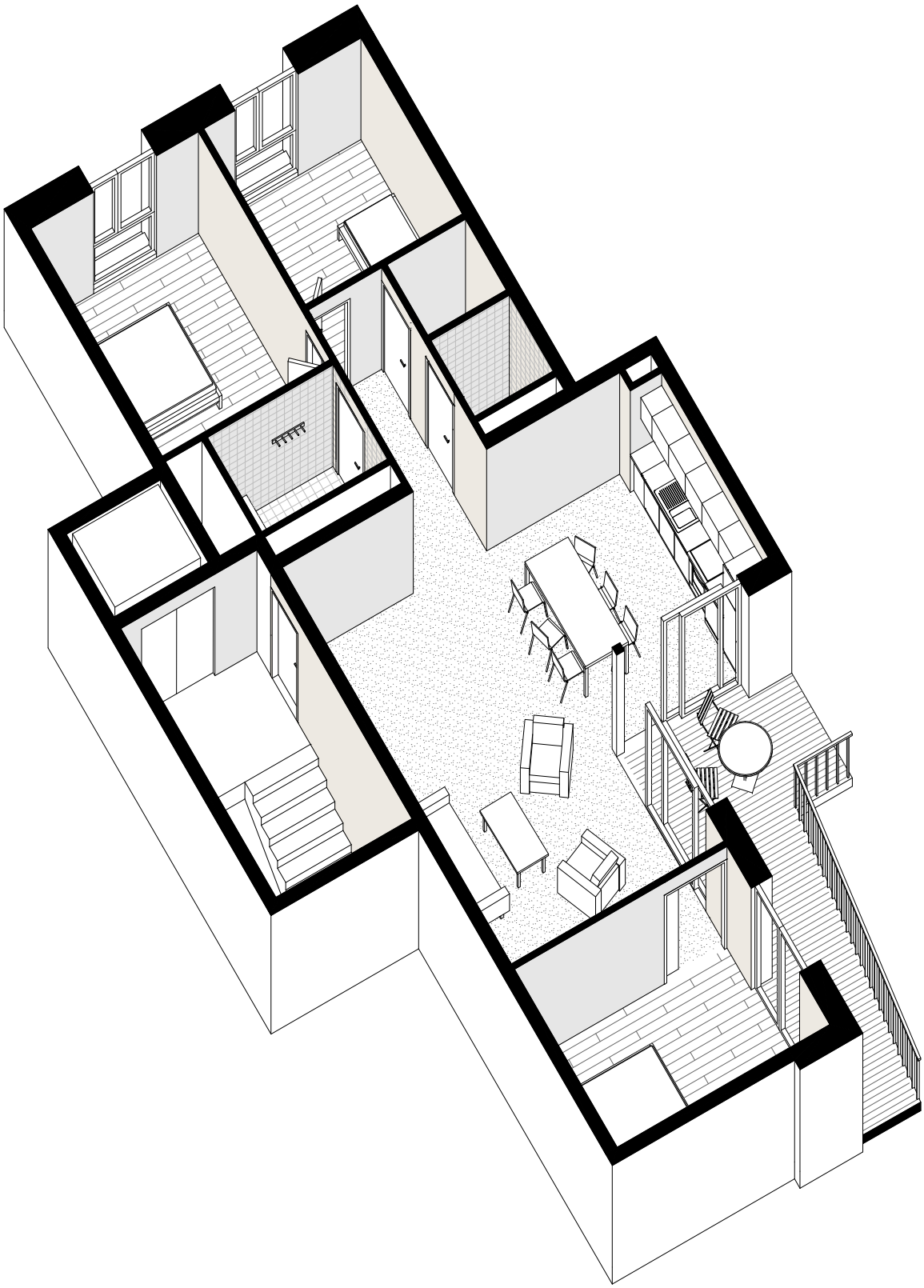
OPTION B



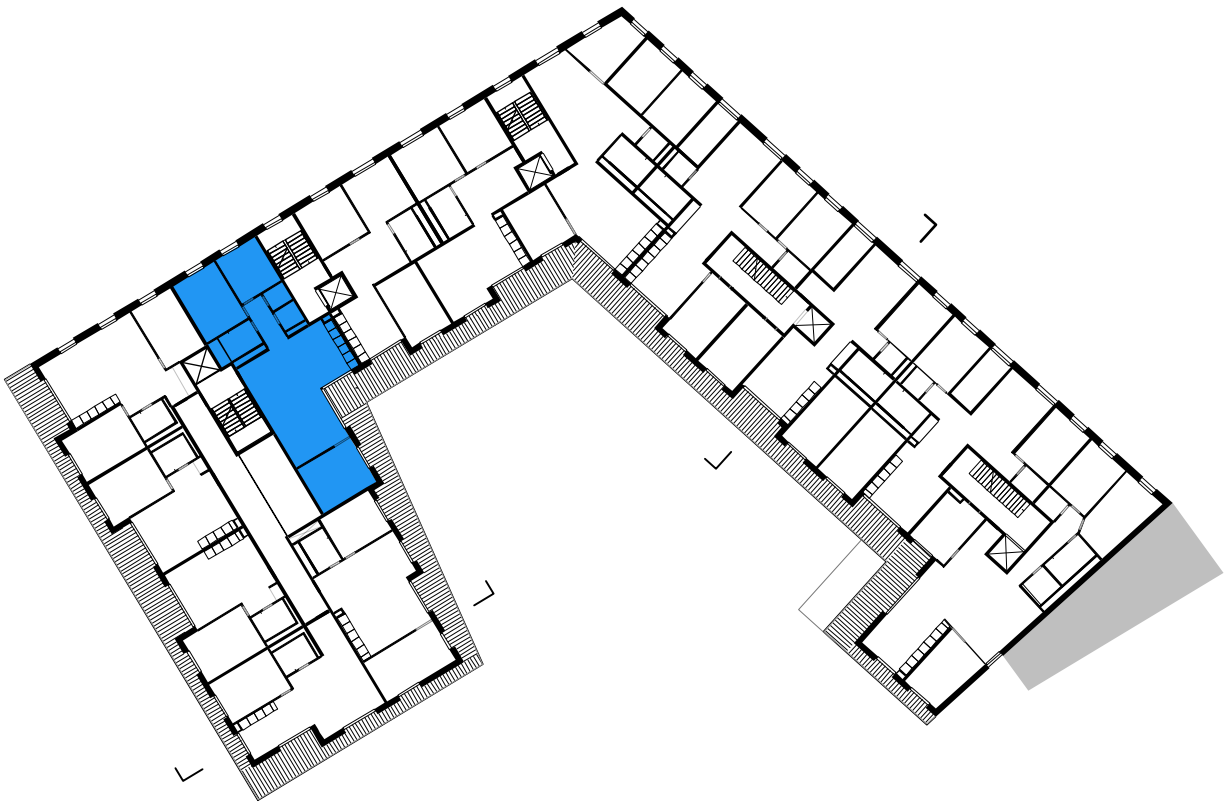
Le logement peut être scindé en deux (3 pièces + 1 pièce) grâce à une valence disposant d'un wc privatif et un accès propre par une cage d'escalier distincte. Ces deux entités peuvent cependant néamoins conserver un accès direct entre les deux.

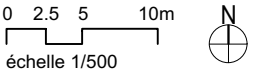


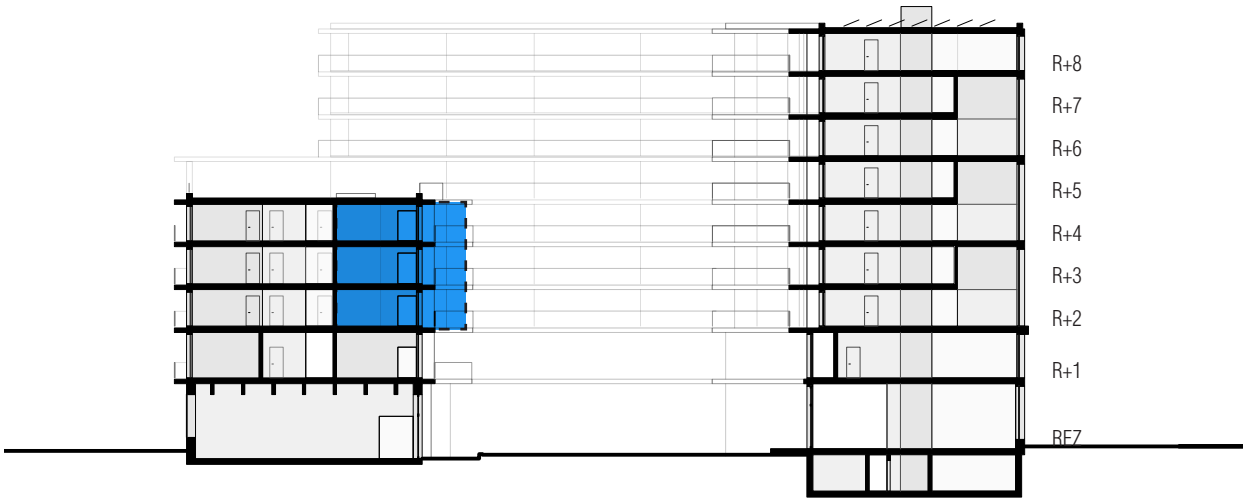
T09
POSEIDON



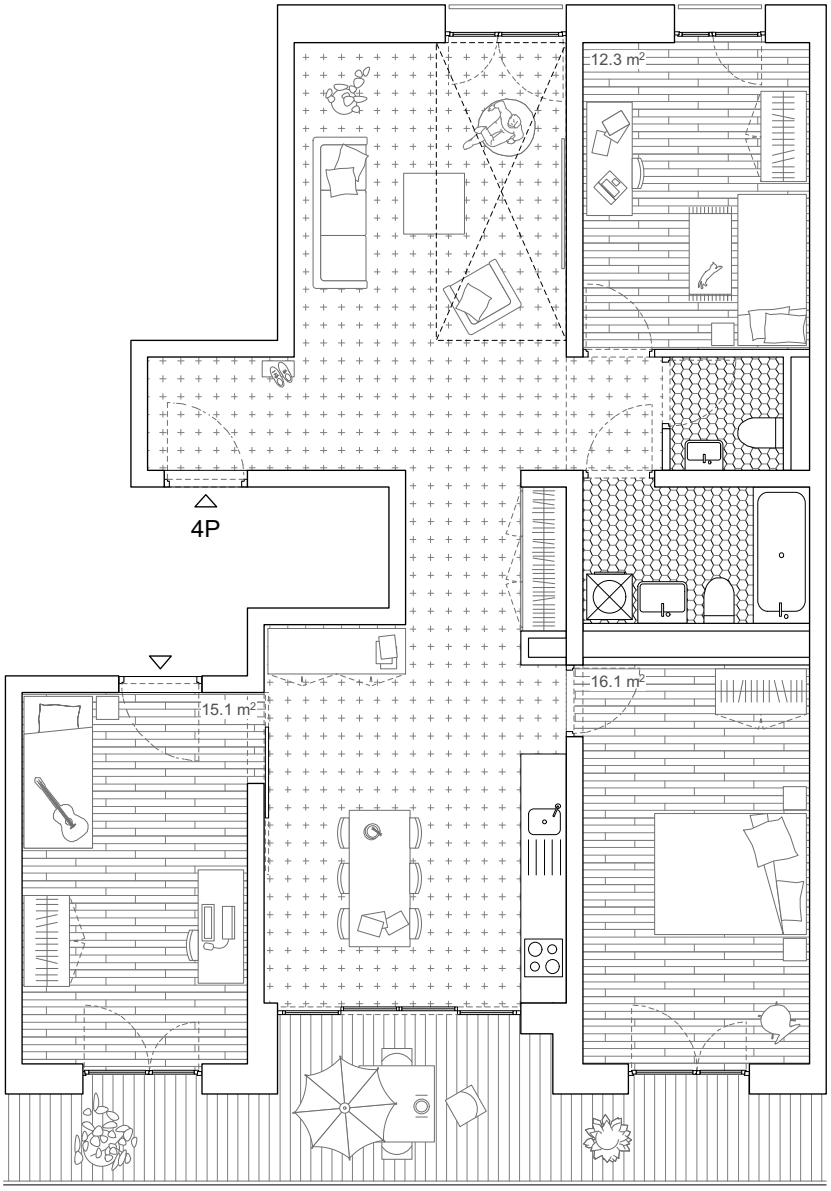
taille	4 pièces
nb de logements	3
étage	R+2 à R+4
surface	94 m2



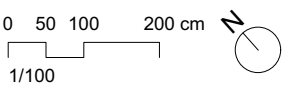




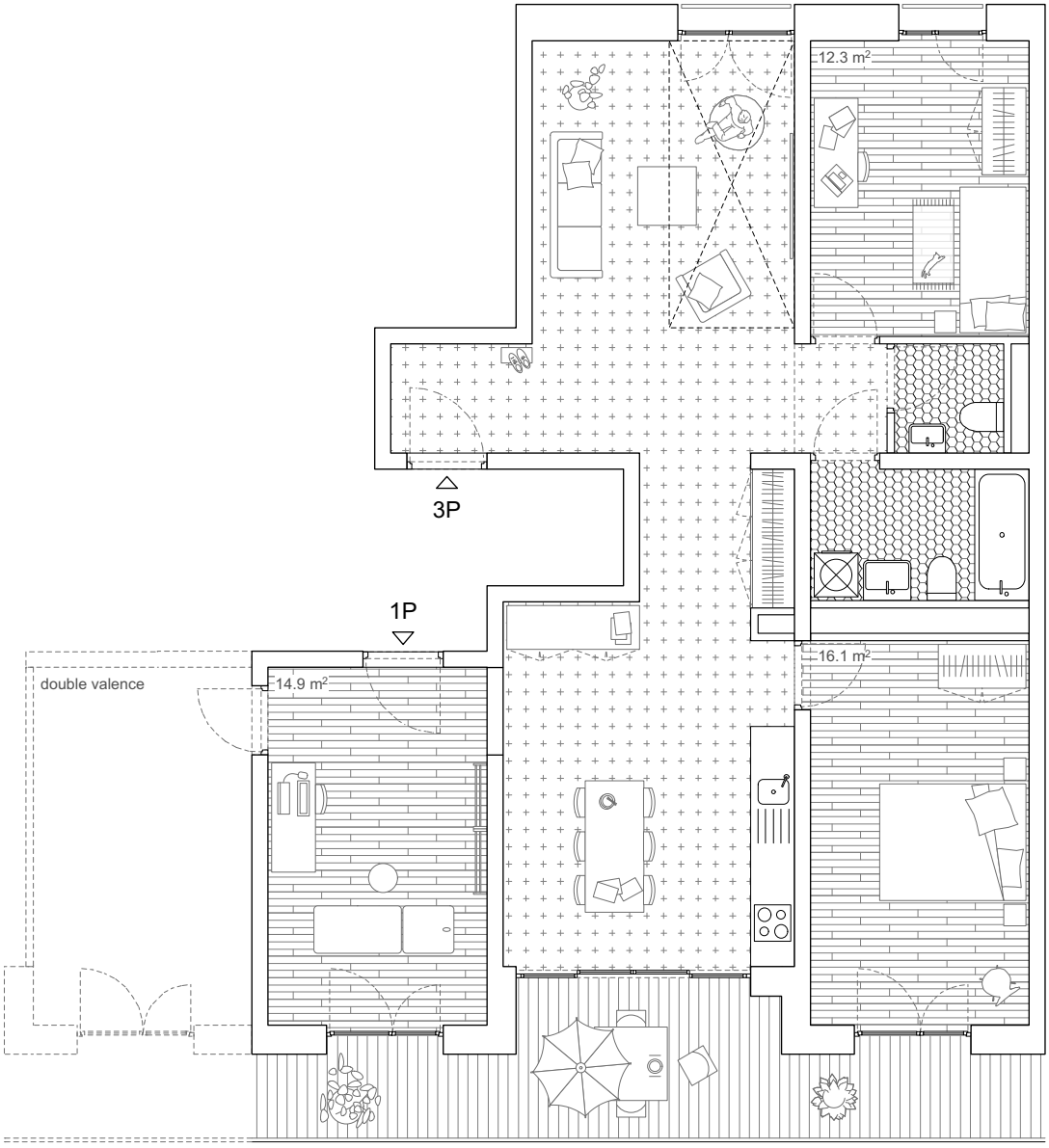
T10
BLUES BROTHERS
OPTION A



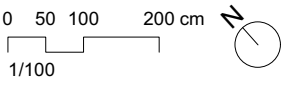
Ces logements, plus profonds, proposent d'aligner les pièces de jour pour offrir une relation visuelle directe traversante. Le séjour orienté au nord-est se développe en double hauteur qui, au-delà d'apporter un supplément de lumière au centre du logement, offre à cet espace une troisième dimension.



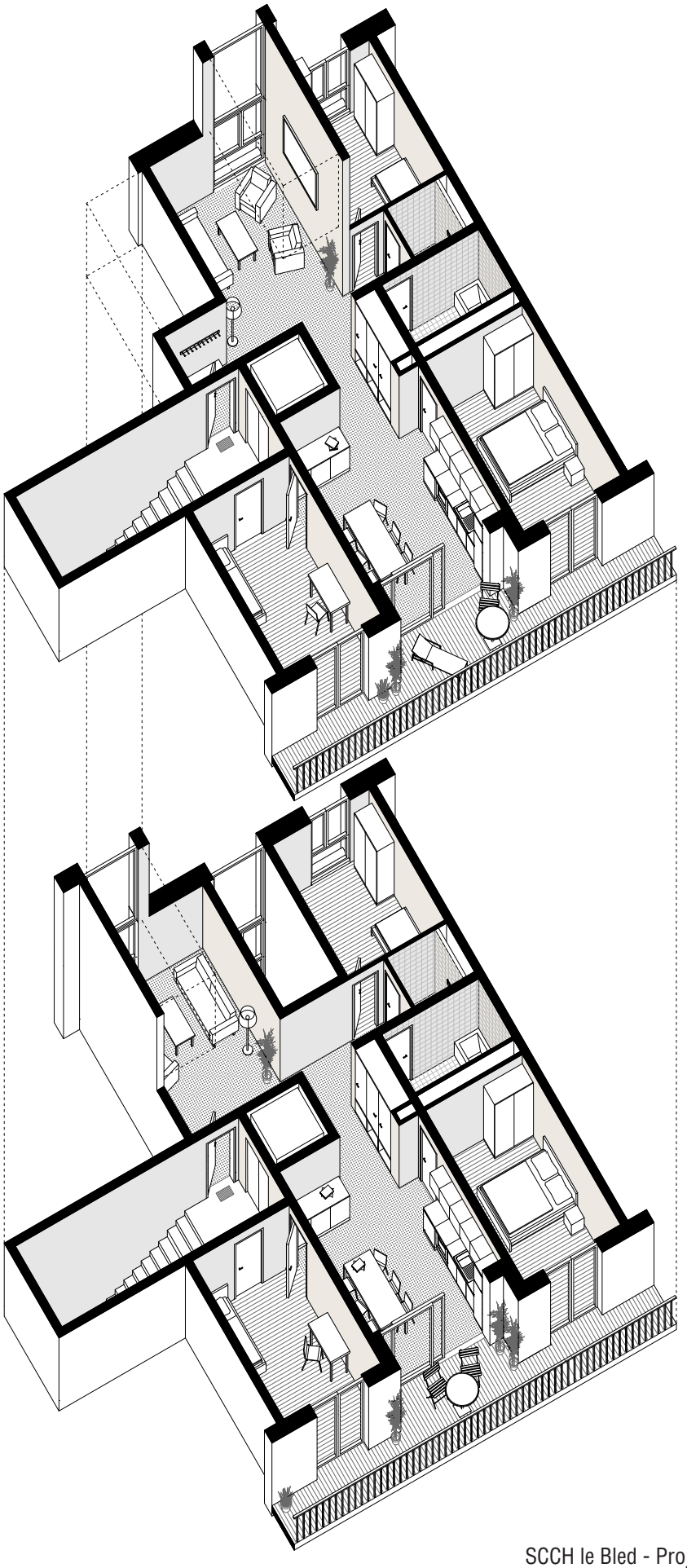
OPTION B



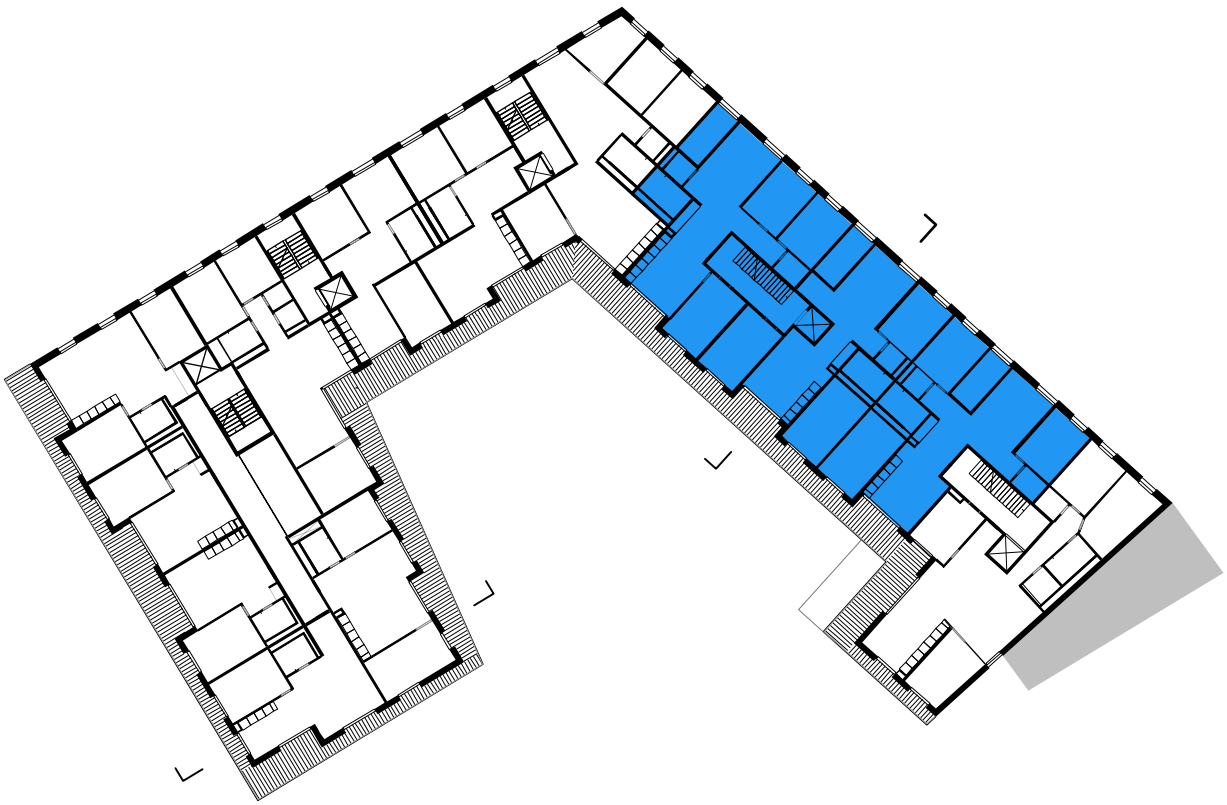
Ce plan met en évidence la possibilité de valence de cette typologie. La pièce peut être accessible directement depuis la cage d'escalier, détachée du logement et/ou couplée à la chambre voisine pour doubler la surface. Cette pièce ne prévoit pour l'instant aucun point d'eau. Elle peut également conserver son accès au logement principal.

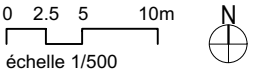


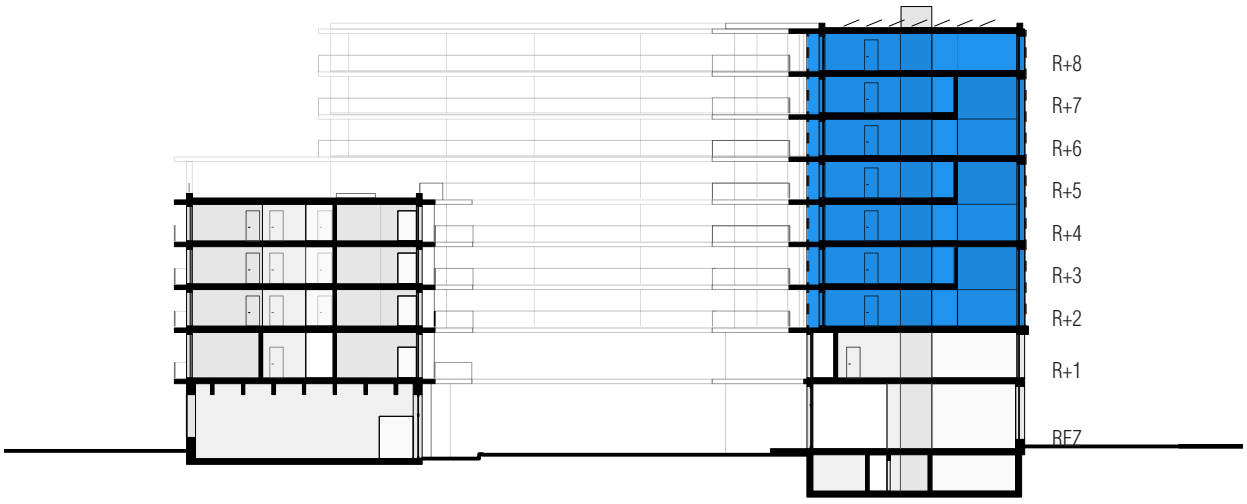
T10
BLUES BROTHERS



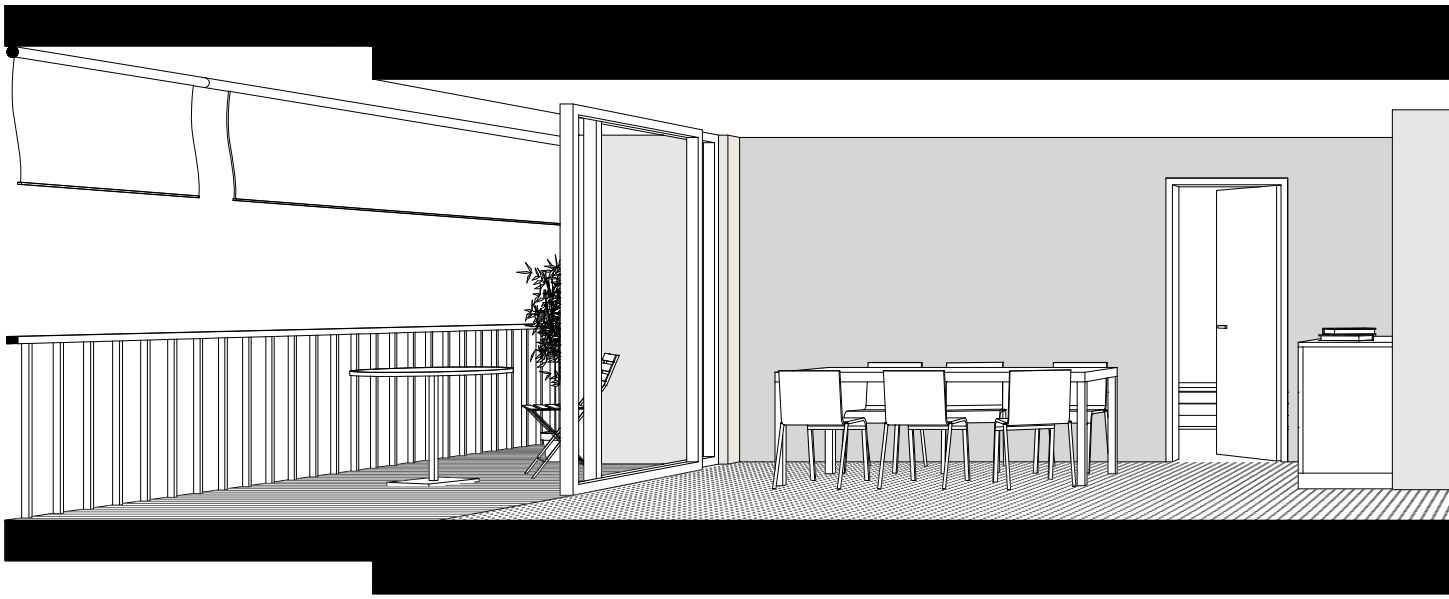
taille	4 pièces
nb de logements	19
étage	R+2 à R+8
surface	100 à 112 m2







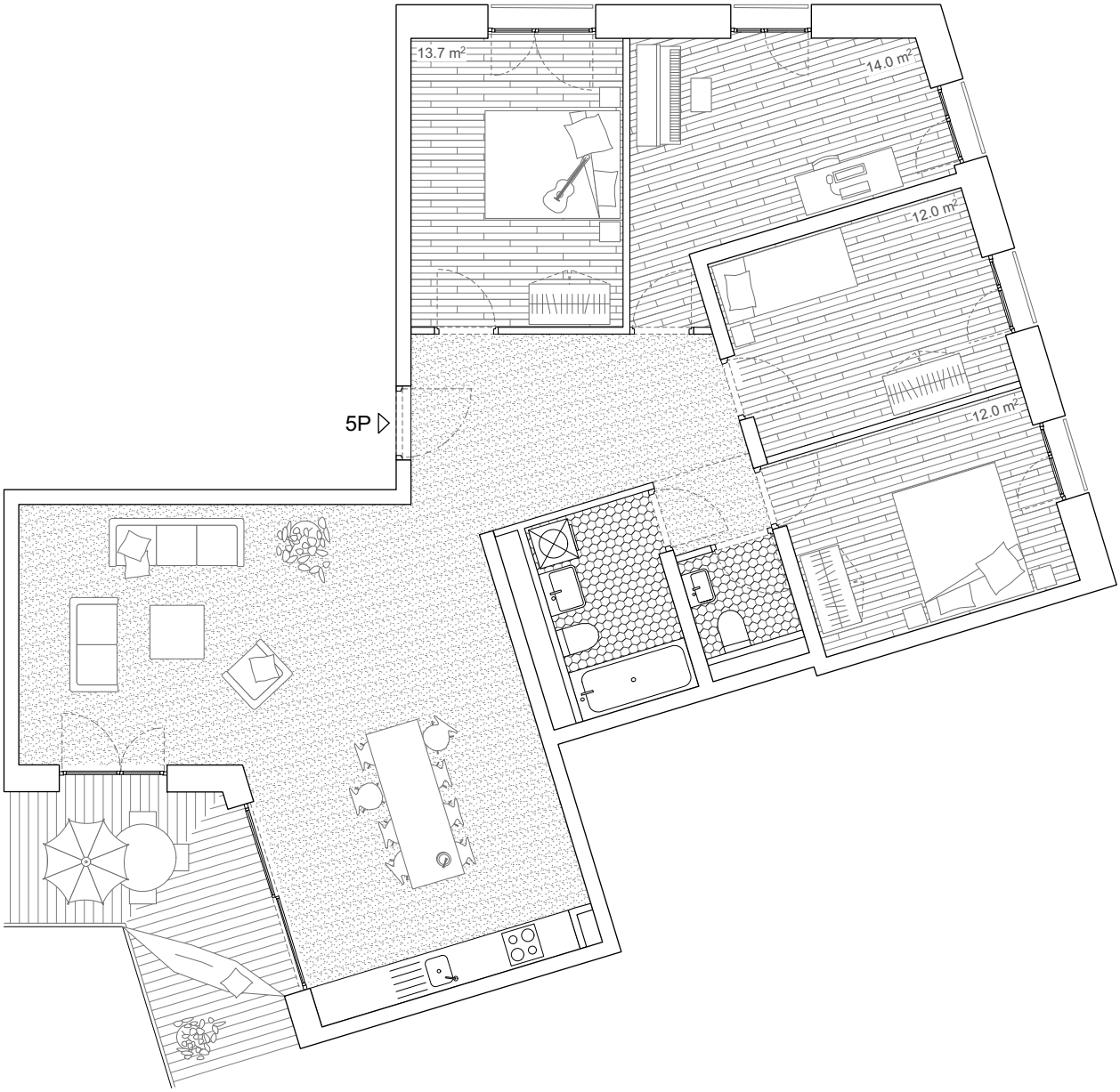
T10
BLUES BROTHERS



T11
PIRANHA
OPTION A

0 50 100 200 cm
1/100

OPTION B

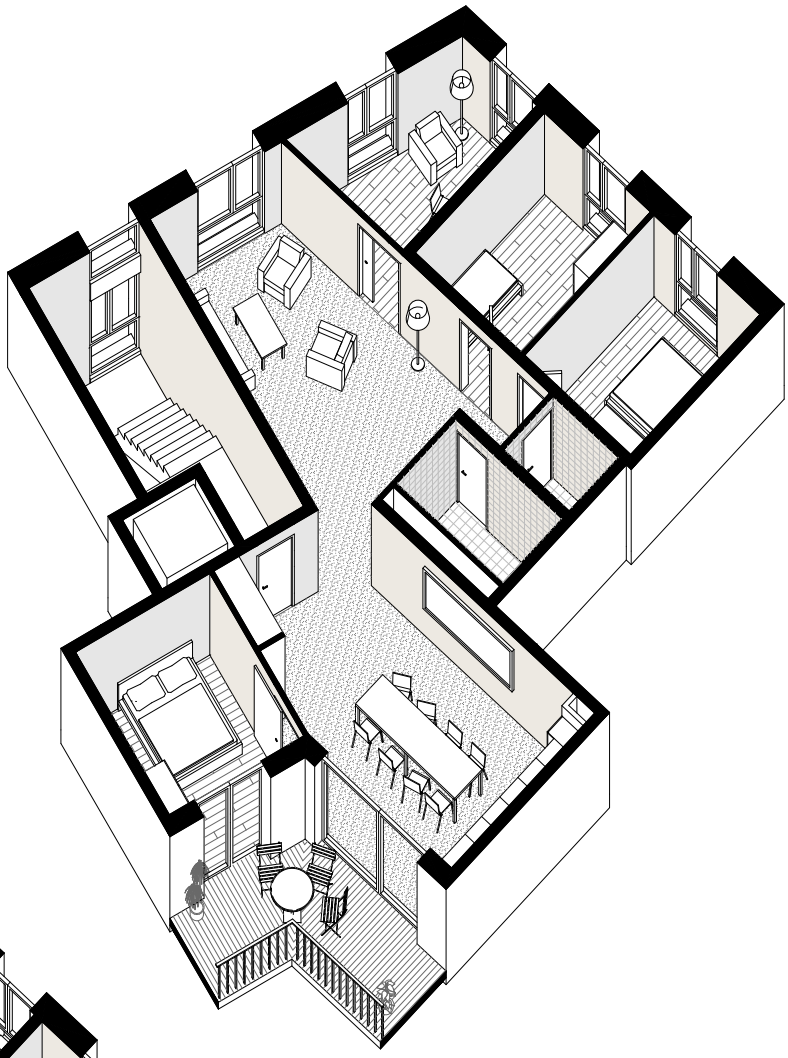


0 50 100 200 cm

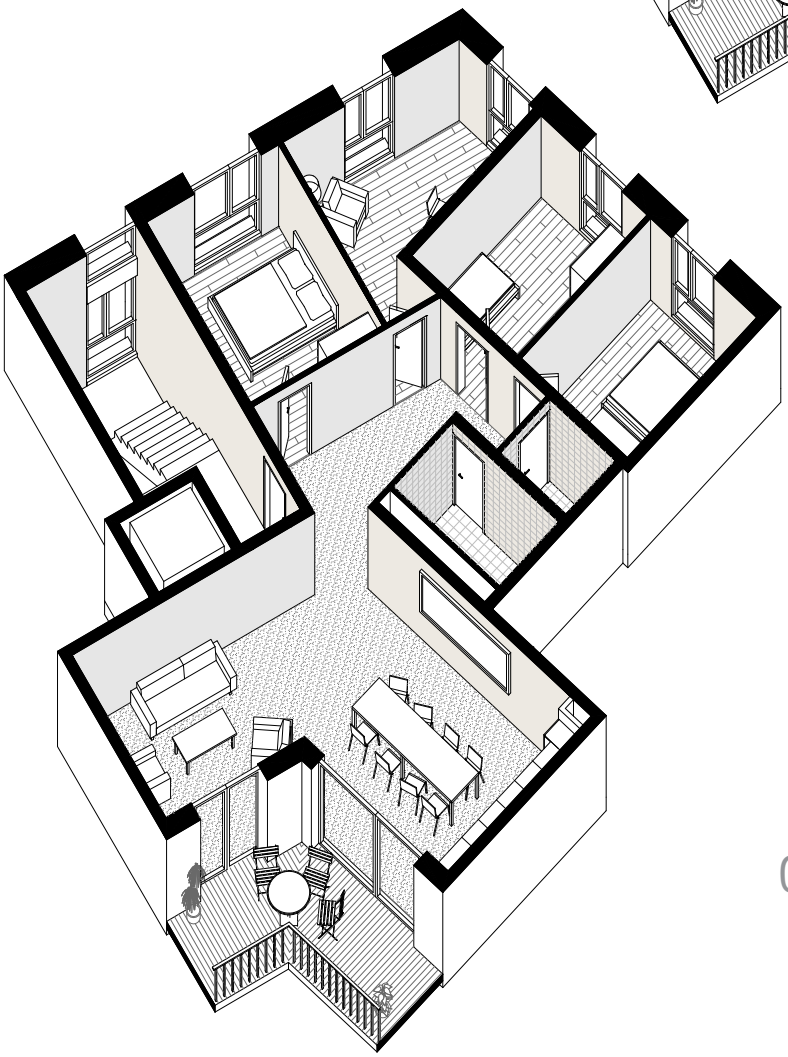
1/100

N

T11
PIRANHA

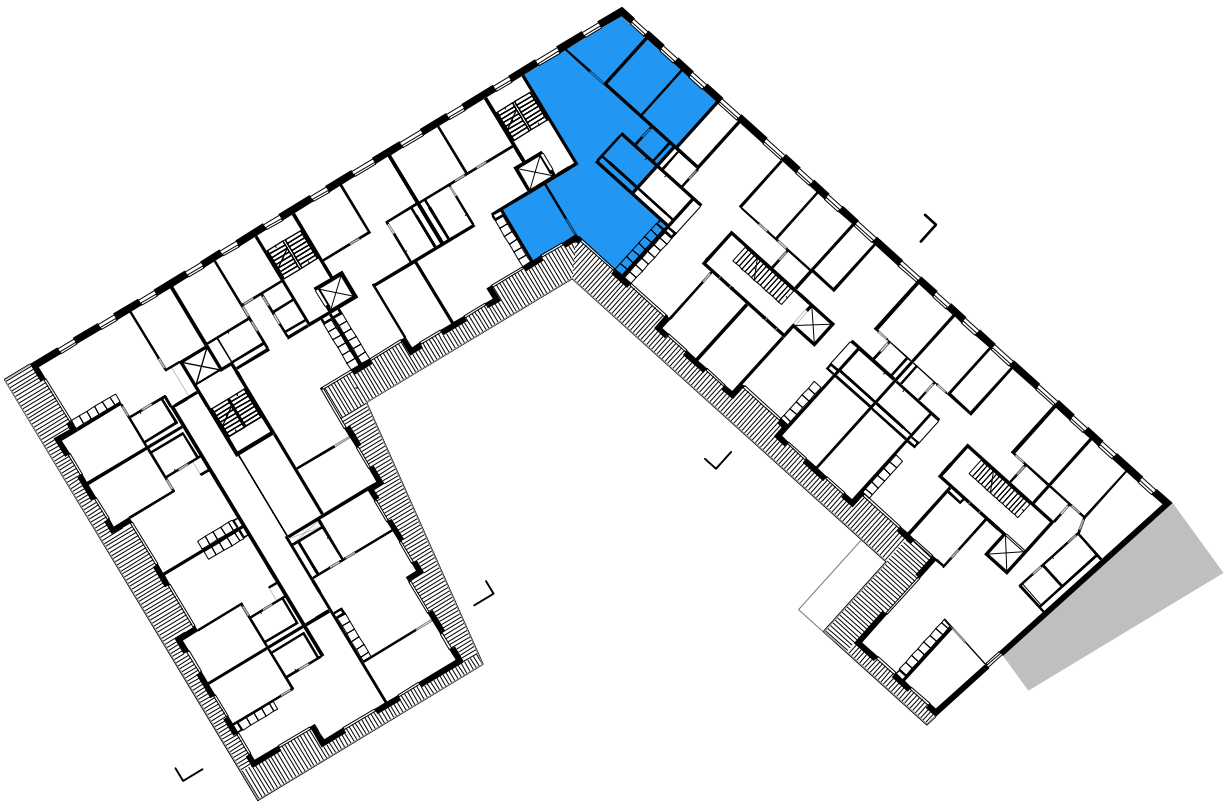


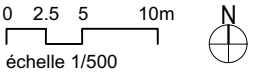
OPTION A

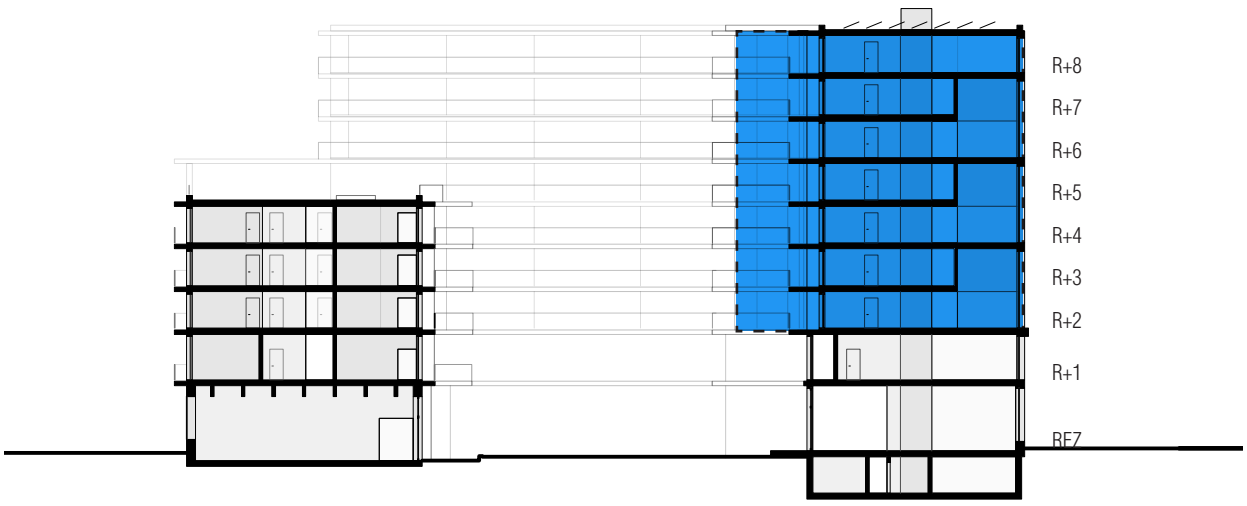


OPTION B

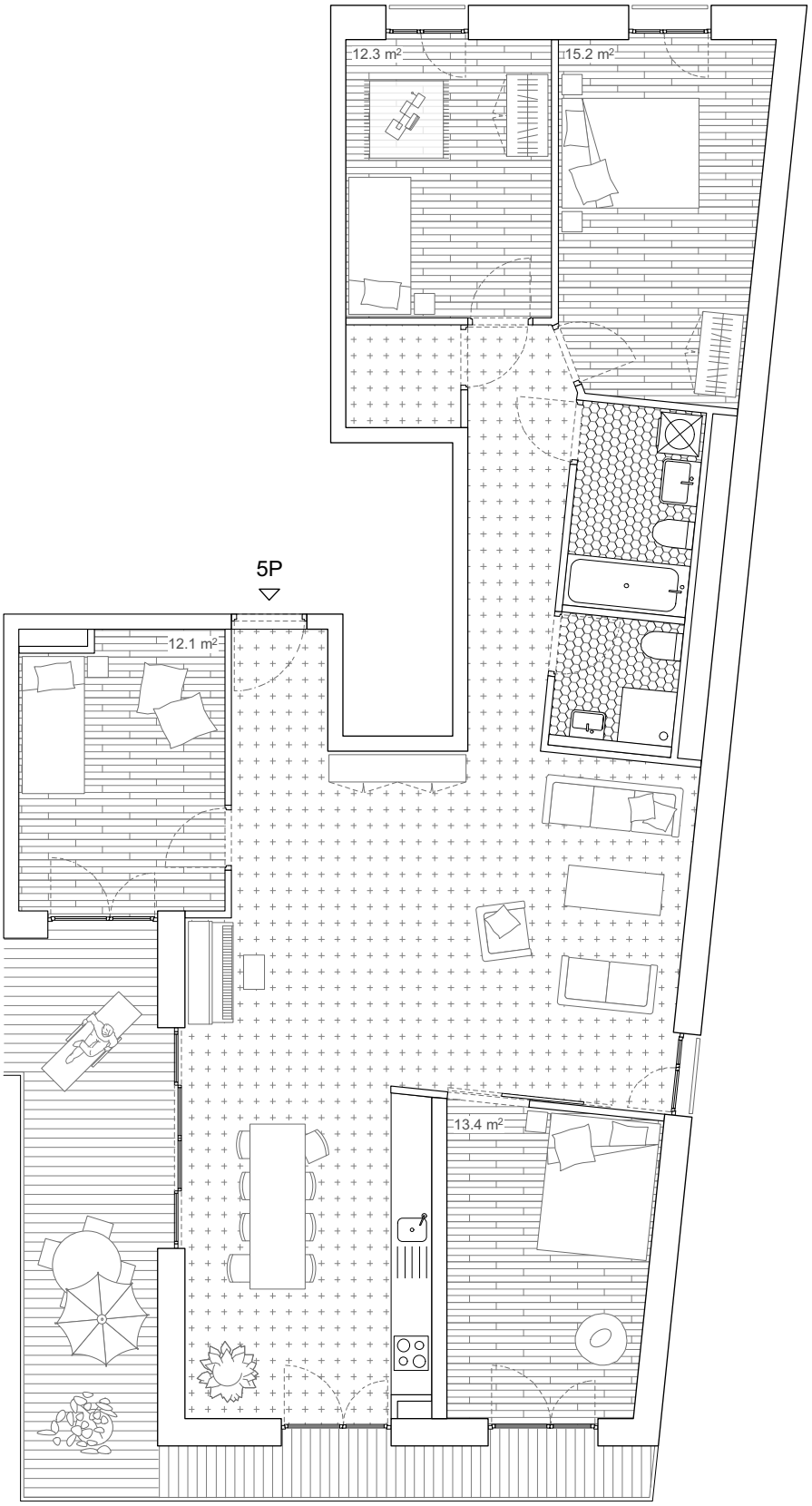
taille	5 pièces
nb de logements	7
étage	R+2 à R+8
surface	116 m2



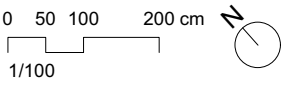




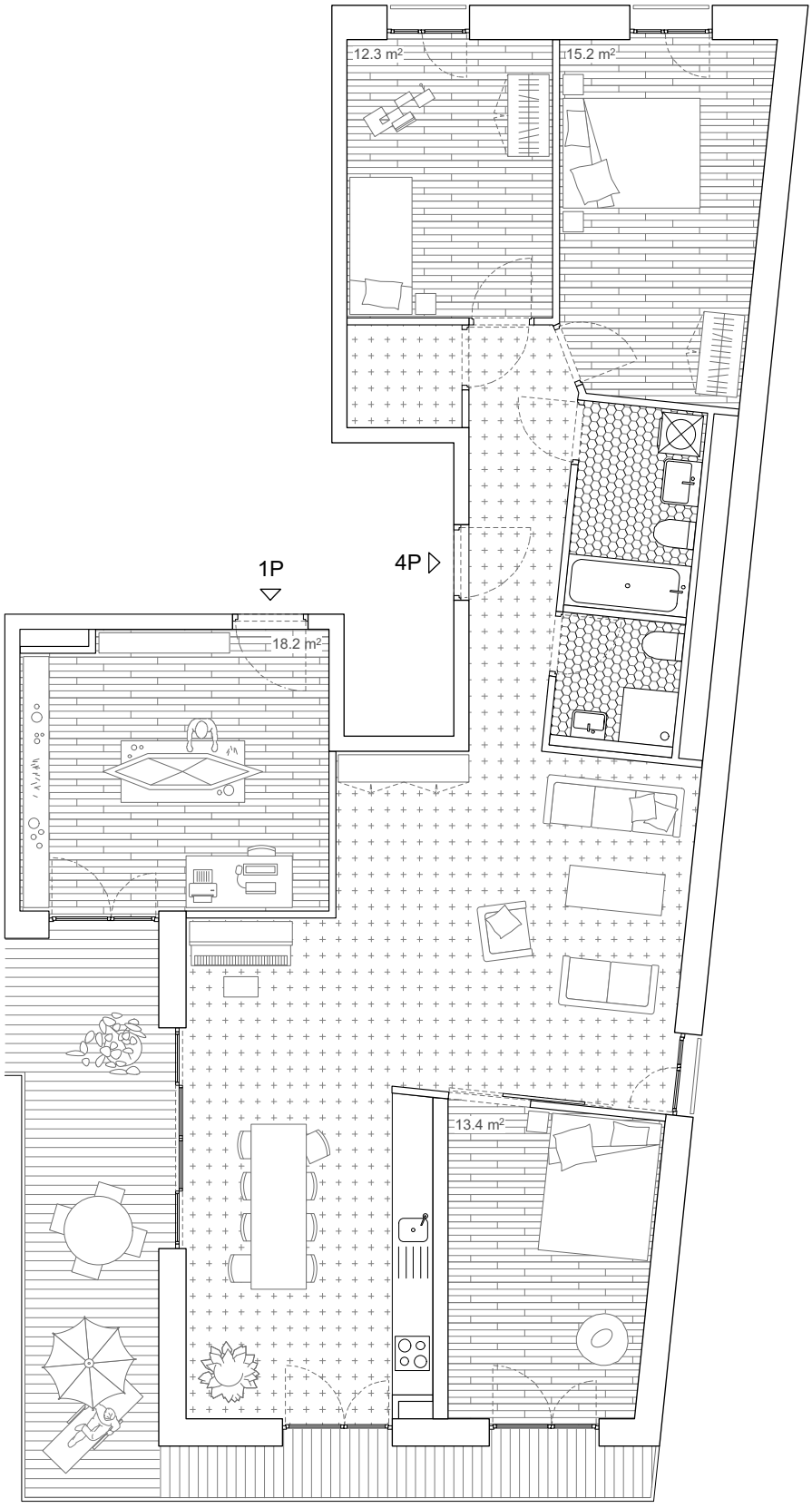
T12
KAMINO
OPTION A



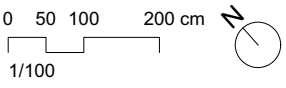
Ce logement, très allongé, jouit d'une partie « jour » projetée sur la cour et donc très ouverte sur celle-ci. Il s'ouvre sur 4 façades différentes offrant des vues variées. A la salle à manger largement ouverte sur la cour, s'oppose le séjour, plus intériorisé. Ce logement sera vraisemblablement adapté en fonction de la contiguïté avec le bâtiment voisin (ouvertures latérales ? géométrie de la façade sur cour).



OPTION B

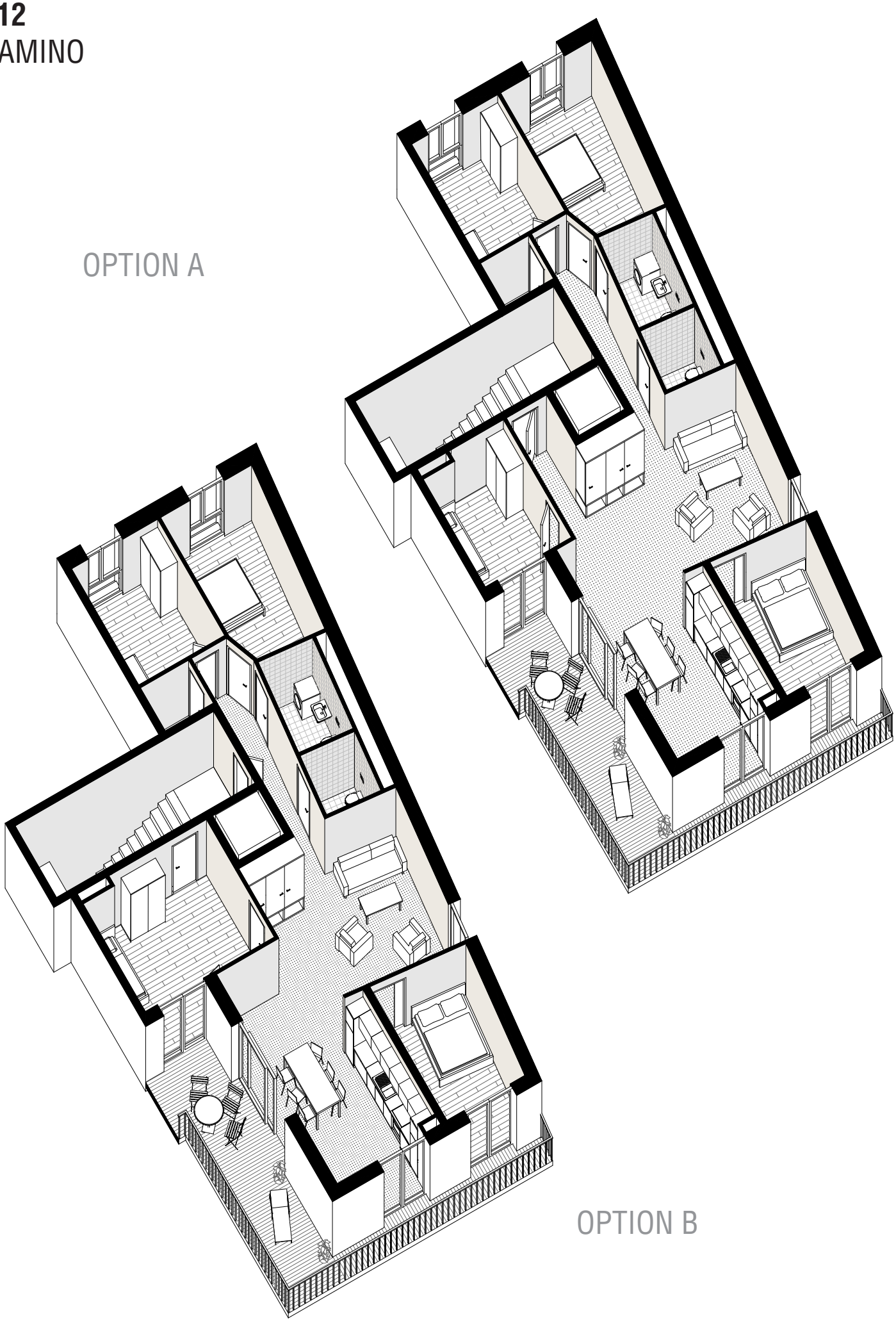


Cette option propose de créer une valence dans l'angle. Cette pièce indépendante peut être agrandie (18m2) moyennant de prévoir un accès au logement par le couloir d'accès aux chambres.



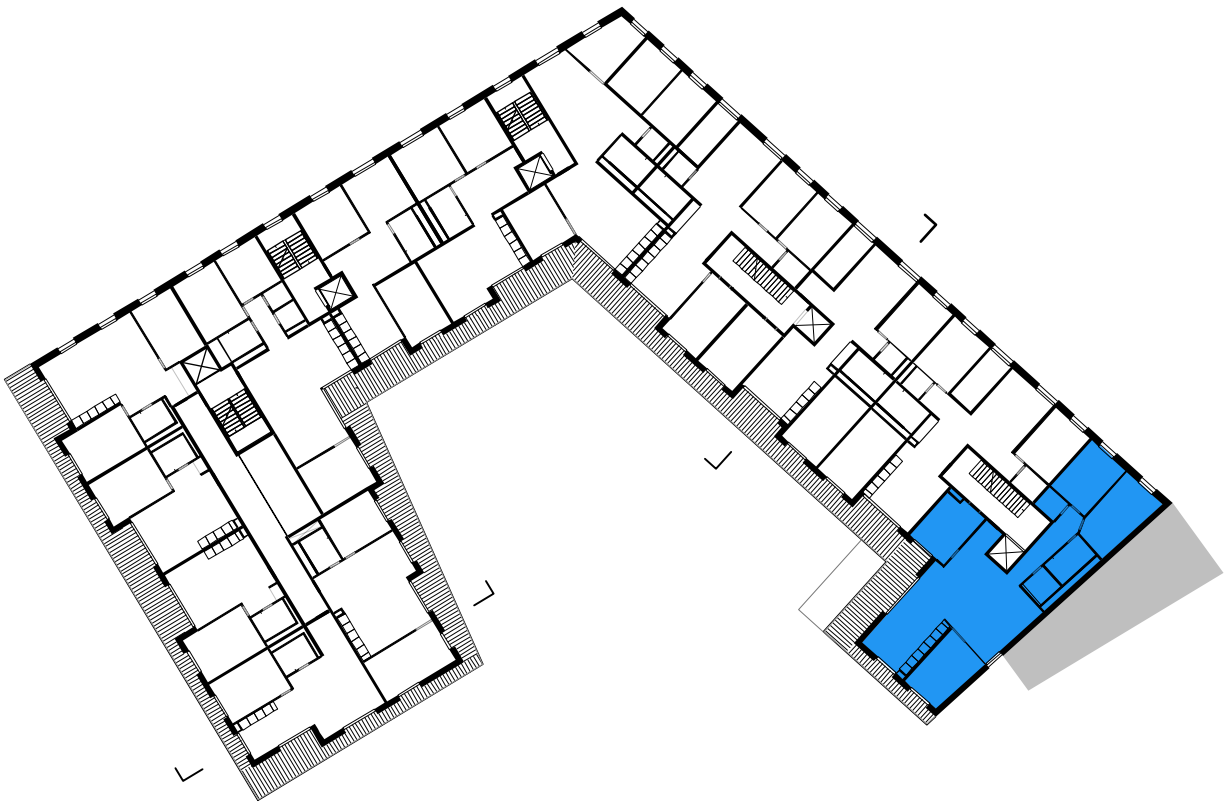
T12
KAMINO

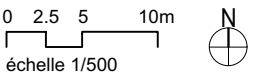
OPTION A

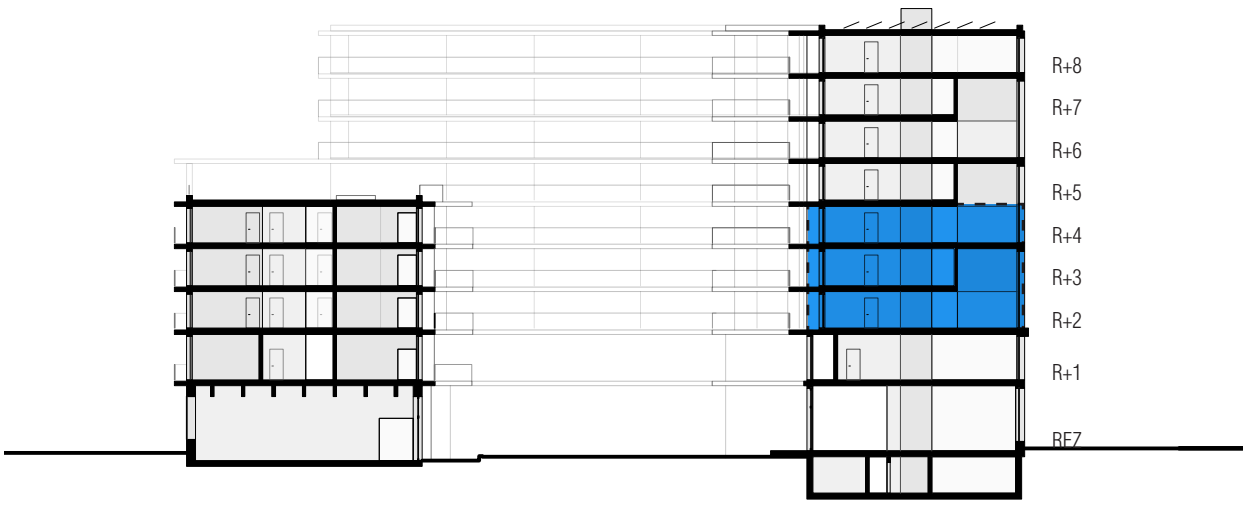


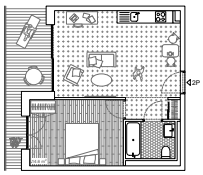
OPTION B

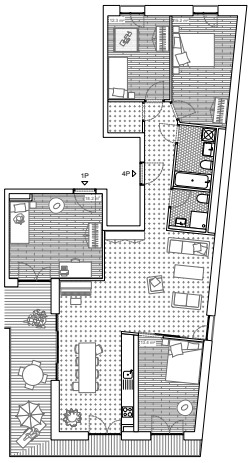
taille	5 pièces
nb de logements	3
étage	R+2 à R+4
surface	128 m2

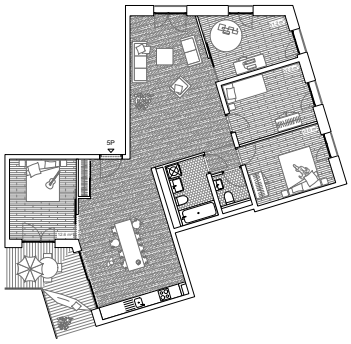


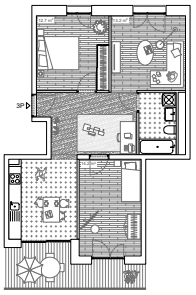


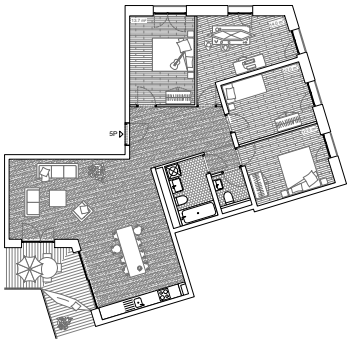


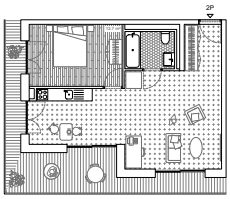


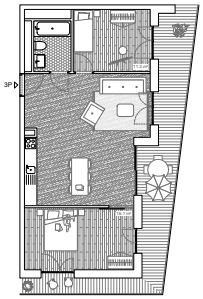


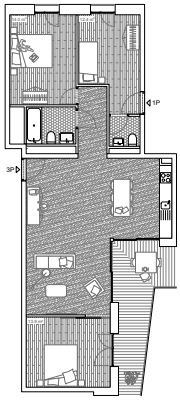


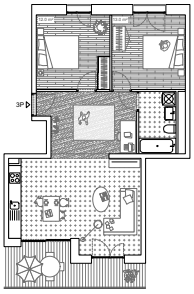


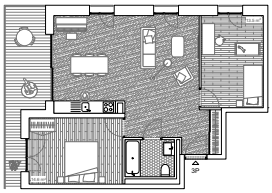


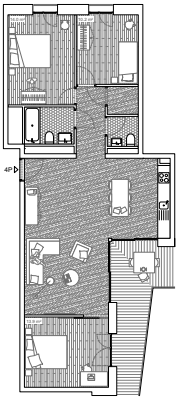


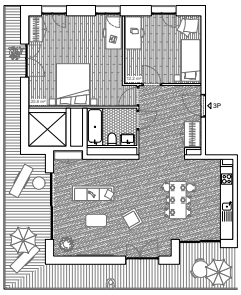


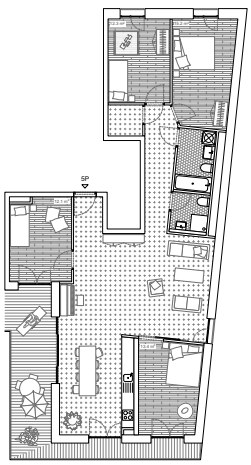


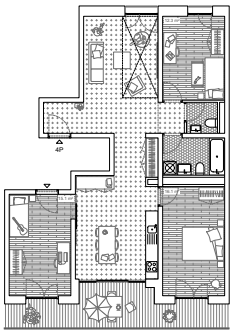












TRIBU
ARCHITECTURE

LE BLED
coopérative sociale d'habitants