

ouvrage 2593

Maîtres de l'ouvrage
Entreprise générale
Bernard Nicod
Avenue de la Gare 26
1003 Lausanne

Entreprise générale
Entreprise générale
Bernard Nicod SA
Galerie Benjamin-Constant 1
1002 Lausanne

Chef de projet :
Laurent Bottarel

Directeur des travaux :
Serge Ducret

Collaborateurs :
Leo Verdegaal
Antonio Puertas
Nicolas Mielniczuk

Architectes
Rivier Architectes
Jean-Lou et Laurent Rivier
Chemin des Fleurettes 41
1007 Lausanne

Ingénieurs civils
TBM Ingénieurs SA
Rue du Simplon 42
1800 Vevey

Bureaux techniques
CVSE :
Betica SA
Avenue de la Gare 19
1950 Sion

Géologue :
GEOS Ingénieurs Conseils SA
Boulevard de Grancy 1
1006 Lausanne

Bureau d'Etudes Géologiques SA
Route de la Combe 2
1816 Chailly s/Montreux

Acousticien
Acustica Sàrl
Joël Godel
Route de la Plaine 28
1580 Avenches

Géomètre
EFA+C
Ingénieurs géomètres SA
Avenue Reller 42
1804 Corsier-sur-Vevey

Coordonnées
Chemin de Vassin
Sentier de la Crausaz
1814 La Tour-de-Peilz

Conception 2006

Réalisation 2011 – 2016

Édité en Suisse



HISTORIQUE / SITUATION

Réhabilitation d'une friche horticole en un quartier de logements. La commune de La Tour-de-Peilz est située sur les bords du lac Léman entre Vevey et Montreux. Comme de nombreuses villes du canton, elle est confrontée à un besoin croissant de logements et les terrains se font rares.

Le Domaine du Parc est le résultat d'un concours de circonstances dû à un événement climatique violent. En juillet 2005, un orage de grêle détruit un domaine horticole de trois hectares composé principalement de serres. Le domaine est laissé à l'abandon pendant plusieurs années, puis est finalement vendu. Le nouveau propriétaire décide alors d'y construire un quartier d'habitation.







Vu l'importance de la parcelle et son implantation stratégique, le périmètre a fait l'objet d'un plan de quartier appelé En Vassin, du nom du chemin qui en longe son extrémité Ouest.

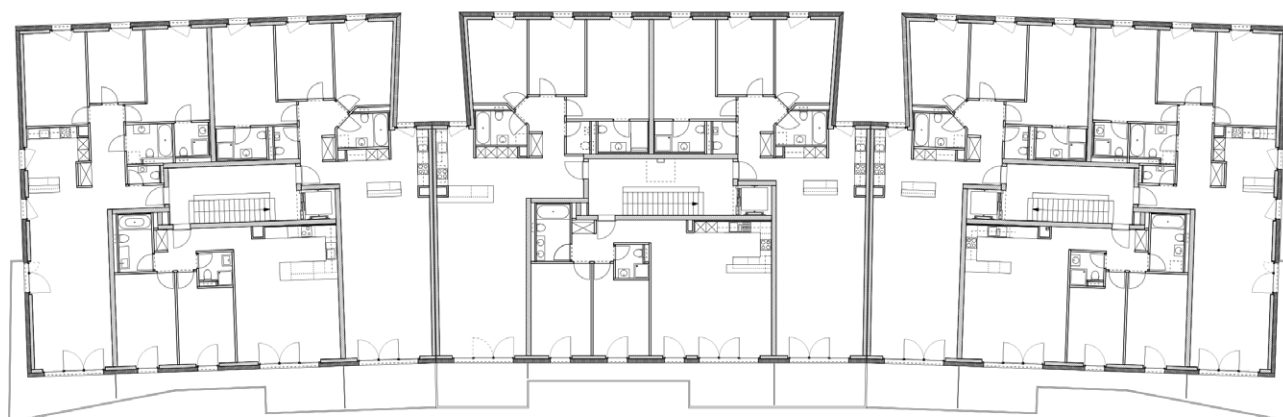
Cette parcelle, idéalement située sur les hauts de la commune, est proche de nombreux services, écoles, terrains de sport et transports publics. Le chantier s'est déroulé en plusieurs étapes avec dans un premier temps la construction de six bâtiments à l'Ouest de la parcelle, dont les logements sont destinés à de la location.

Cette première étape a également permis la construction d'une unité d'accueil pour la petite enfance, ainsi que la mise en place d'un parc. Une deuxième étape a suivi avec l'implantation de trois immeubles au Sud de la parcelle, dévolus à de la vente en PPE.

La troisième étape a porté sur la création de cinq bâtiments de logements à l'arrière de la parcelle côté Est, réservés également à de la vente en PPE. L'implantation de l'ensemble des éléments bâtis s'adaptent à la topologie du terrain afin d'offrir des vues dégagées sur

les Alpes tout en formant un ensemble équilibré dont la pièce maîtresse est le parc.

La friche horticole est la mémoire du lieu. On retrouve ainsi ce fil conducteur dans tout le projet. Ainsi, les motifs des barrières des balcons rappellent les fleurs des serres tout en privatisant ces derniers de taches opaques. Au Sud, la forme des bâtiments tout en rondeur et en légèreté symbolise aussi des fleurs. À l'arrière de la parcelle, les bâtiments ressemblent plus à des strates horizontales évoquant les courbes du terrain.





PROGRAMME

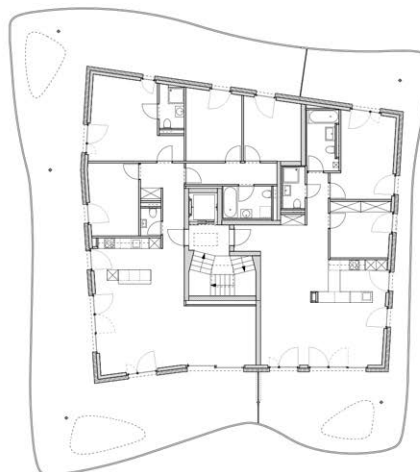
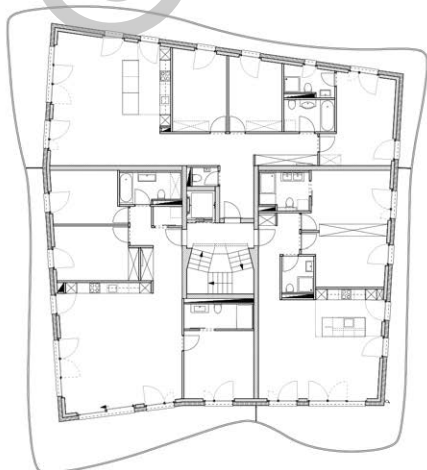
Un parc et un cours d'eau tels un poumon de verdure. Le Domaine du Parc se décline selon quatre types d'architecture. Dans la partie haute du terrain, un système de plaques s'apparentant à des plaques tectoniques s'accroche à la roche existante et s'élance dans la pente, mettant ainsi en scène des vues ouvertes sur le lac et les Alpes. Au pied de la colline, un système de planchers horizontaux marque la limite Nord du parc.

Ces différents niveaux décalés, dont l'objectif est de répondre aux limites de hauteurs imposées par le plan de quartier, se découpent en une multitude de balcons donnant tous sur le parc, permettant ainsi d'entretenir un dialogue entre l'habitat et la zone de verdure.

À l'Ouest du parc, côté cimetière, deux immeubles se mêlent de par leur architecture aux autres bâtiments du parc. L'un d'eux accueille au rez-de-chaussée une unité d'accueil pour la petite enfance (UAPE). En bordure Sud et Est

du domaine se place une série de bâtiments aux formes plus libres, telles des fleurs des champs qui marquent et conditionnent l'image du quartier.

Les typologies des logements sont pensées de manière à privilégier un maximum d'ensoleillement. Tous les séjours jouissent ainsi d'une situation Sud-Ouest, profitant du soleil et de vues dégagées sur le lac et les montagnes et ont la particularité d'être traversant. Certains appartements, en attique, jouissent de deux





hauteurs de plafond différentes avec une hauteur de quatre mètres sur le séjour. Trois marches donnent accès à cet espace de vie en contrebas. Les logements de ce nouveau quartier varient principalement entre des deux et quatre pièces et l'on retrouve parfois çà et là un cinq pièces.

L'élément central, le parc, qualifie l'ensemble du périmètre. Il est structuré par un cheminement formant une sorte de colonne vertébrale à l'image d'une branche d'arbre.

Cette circulation principale traverse le parc de part et d'autre et des ramifications secondaires desservent les différents bâtiments du quartier. L'entrée du parking souterrain est située au Sud de la parcelle. La topographie du parc a été aménagée de manière à différencier les espaces privés, c'est-à-dire les jardins, des espaces publics. Le terrain a été remodelé, créant des remblais qui dominent le reste du parc et privatisant par la même occasion ces espaces. Deux places de jeux publiques ont été créées et une troisième a été installée au sein du périmètre

de la crèche-garderie. Plusieurs arbres majeurs et des essences indigènes ont également été replantés dans le parc.

L'espace public est aussi traversé par un cours d'eau, capté depuis le manège de Villard situé plus en amont. Cette source a été valorisée, selon la contrainte imposée dans le plan de quartier. Son eau était déjà utilisée à l'époque pour arroser les fleurs du domaine horticole. Son trajet s'arrête au centre du parc dans un bassin créant un point d'eau reposant.





PROJET

Entre qualité de vie et durabilité. Dès le début du projet, le Domaine du Parc a misé sur la volonté de créer un ensemble harmonieux où la qualité de vie est placée au centre du projet. En plus du parc, un dispositif d'espaces publics et de cheminements piétonniers favorisent les rencontres et les échanges non seulement entre les habitants de ce nouveau quartier, mais également avec l'ensemble de la population qui emprunte ces circulations publiques.

Chaque immeuble possède de grands couverts d'entrée qui établissent une transition douce entre l'espace public et privé tout en favorisant les échanges sociaux entre les habitants. Les espaces intérieurs ont été réfléchis de façon à optimiser les différents ratios entre d'une part la surface brute de plancher et la surface habitable dans l'optique d'optimiser la compacité du volume bâti et d'autre part entre le volume bâti et les surfaces des façades afin de minimiser les déperditions thermiques liées à l'enveloppe.

La dimension écologique a été un élément majeur dès l'origine du projet avec la volonté d'utiliser au maximum les énergies renouvelables. Ainsi, la production de chaleur fait appel à des sondes géothermiques, couplées à des pompes à chaleur pour les bâtiments réalisés lors des deux premières étapes du projet. Les constructions, réalisées lors de la troisième étape, bénéficient quant à elles d'un système de chauffage à distance par pompage d'eau du lac. Les travaux lancés en 2013 par la commune ont permis d'installer des conduites à une profondeur de septante-deux mètres qui pompent l'eau du lac à une distance de trois cent septante mètres des rives. L'énergie est transmise au réseau d'eau à distance au moyen d'échangeurs de chaleur. Cette énergie est ensuite valorisée par les pompes à chaleur situées dans chaque bâtiment assurant ainsi le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire.

Cette station de pompage, située suffisamment en profondeur et éloignée de la berge, garantit une température constante tout au long de l'année. Une grille de protection, installée à l'extrémité de la prise d'eau, réalise un premier filtrage et préserve la faune lacustre. Le débit de pompage s'élève à trois mille six cent soixante mètres cube par heure. Une fois pompée à 5°C, l'eau est ensuite filtrée, puis traverse des échangeurs qui prélèvent une partie de sa chaleur pour la transmettre à un circuit fermé, celui du réseau d'eau à distance. L'eau est enfin restituée au lac à une température d'environ 2°C.

Les toitures sont, quant à elles, végétalisées afin d'offrir des espaces propres au développement d'une certaine partie des espèces de la faune et de la flore qui ont tendance à disparaître suite à l'exploitation des sols.





L'eau qui tombe sur les toitures est ralentie avant de descendre dans les canalisations, ceci dans le but d'éviter une surcharge dans le système de canalisations communales.

Autre élément misant sur l'aspect durable du projet, celui de favoriser un maximum de surface perméable notamment dans le revêtement des cheminements afin de faciliter l'écoulement naturel des eaux de pluie. Tous ces éléments ont permis d'obtenir le label Minergie pour l'ensemble du projet.

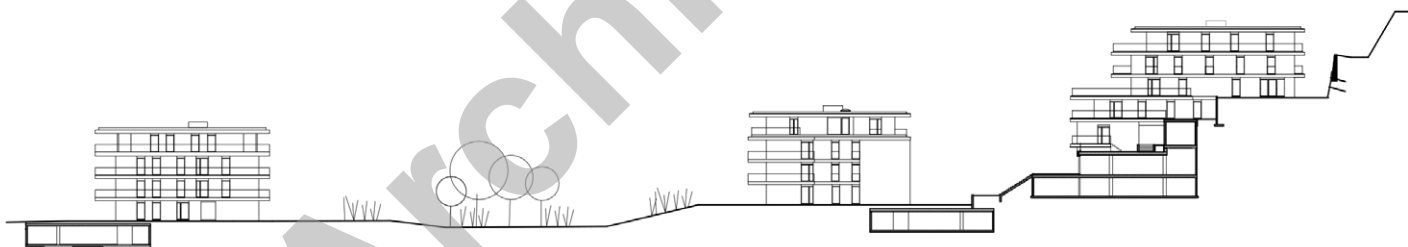
Photos

Ensemble harmonieux et tout en courbes organiques, l'architecture en forme de fleur rappelle le passé horticole du lieu.

CARACTÉRISTIQUES

Surface du terrain	:	31 507 m ²
Surface brute de planchers	:	26 382 m ²
Emprise au rez	:	7 565 m ²
Volume SIA	:	137 660 m ³
Nombre d'appartements	:	222
Garderie et UAPE	:	500 m ²
Administration	:	100 m ²
Places de parc intérieures	:	284





entreprises adjudicataires et fournisseurs

liste non exhaustive

Démolition - Terrassement
GROUPE ORLLATI SA
 1042 Biolley-Orjulaz

Travaux spéciaux
FORASOL SA
 1042 Biolley-Orjulaz

Désamiantage
AMI ASSAINISSEMENTS SPÉCIAUX SA
 1042 Biolley-Orjulaz

Maçonnerie - Béton armé
BERTHOLET + MATHIS SA
 1018 Lausanne

Menuiseries extérieures PVC
Portes intérieures bois
ALVA AGENCEMENTS SÀRL
 1400 Yverdon-les-Bains

ALUSOL SÀRL
 1800 Vevey

Portes extérieures en métal
TECHINTER AUTOMATISATION SA
 1023 Crissier

Portes coupe-feu
RIEDER SYSTEMS SA
 1070 Puidoux

Étanchéité toits plats
BALZAN & IMMER ÉTANCHÉITÉ SA
 1018 Lausanne

Étanchéité Résines balcons
AEBERHARD II SA
 1020 Renens

Isolation périphérique crépie
ARTE FAÇADES SÀRL
 1022 Chavannes-près-Renens

GANGEMI PEINTURE SA
 1868 Collombey

Stores vénitiens et toiles
LAMELCOLOR SA
 1010 Lausanne

Chauffage
Ventilation-sanitaire
ALVAZZI SA
 1350 Orbe

Electricité
CAUDRELEC SA
 1020 Renens

CIEL SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE
 1007 Lausanne

Agencement cuisines
SANITAS TROESCH SA
 1023 Crissier

Cuisine UAPE
GINOX SA
 1816 Chailly-Montreux

Cuisine
GÉTAZ-MIAUTON SA
 1163 Etoy

Ascenseurs - Monte-charges
OTIS SA
 1052 Le Mont-sur-Lausanne

ASCENSEURS SCHINDLER SA
 1030 Bussigny

Plâtrerie-Peinture
EMARESI SÀRL
 1110 Morges

Ouvrages métalliques
COMETALLO SÀRL
 1029 Villars-Ste-Croix

Chapes
B. PACHOUD ET FILS SA
 1004 Lausanne

Carrelages
PASTORELLA & FILS SÀRL
 1893 Muraz (Collombey)

SASSI CARRELAGES BULLE SA
 1630 Bulle

JACQUES MASSON SA
 1260 Nyon

Parquets
HKM SA
 1023 Crissier

Faux-plafonds
SEM DARIO
 1006 Lausanne

Chauffage à distance
GROUPE E SA
 1763 Granges-Paccot

Nettoyages
PROVENZALE LUC
 1180 Rolle

Aménagements extérieurs
KAECH DOMINIQUE
 1690 Lussy