

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.

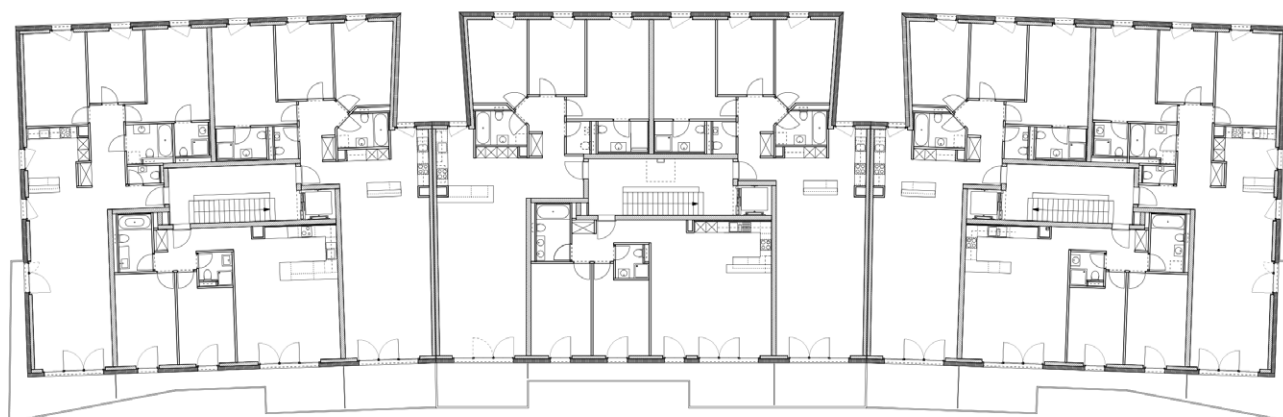
Cette parcelle, idéalement située sur les hauts de la commune, est proche de nombreux services, écoles, terrains de sport et transports publics. Le chantier s'est déroulé en plusieurs étapes avec dans un premier temps la construction de six bâtiments à l'Ouest de la parcelle, dont les logements sont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

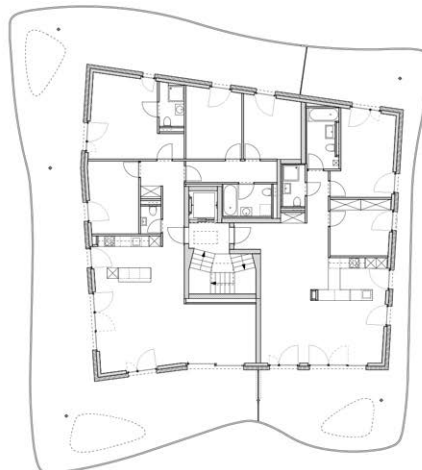
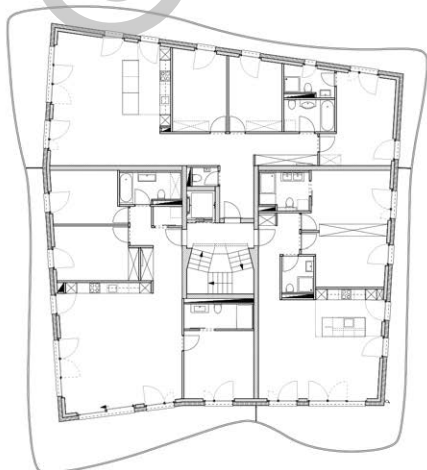
**Un parc et un cours d'eau tels un poumon de verdure.** Le Domaine du Parc se décline selon quatre types d'architecture. Dans la partie haute du terrain, un système de plaques s'apparentant à des plaques tectoniques s'accroche à la roche existante et s'élance dans la pente, mettant ainsi en scène des 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





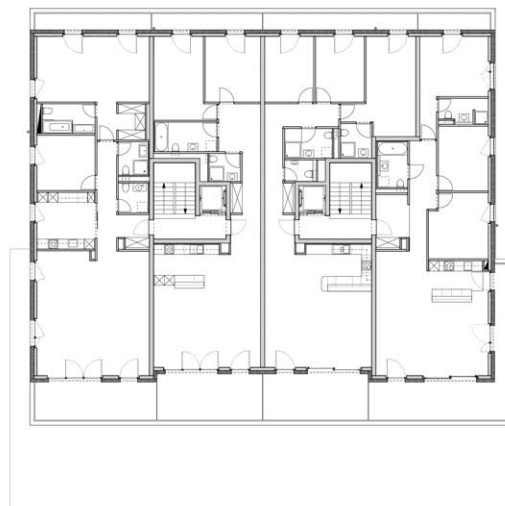
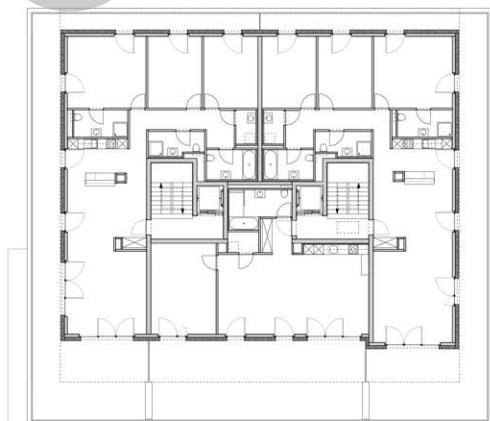
hauteurs de plafond différentes avec une hauteur de quatre mètres sur le séjour. Trois marches donnent accès à cet espace de vie en contrebas. Les logements de ce nouveau quartier varient principalement entre des deux et quatre pièces et l'on retrouve parfois çà et là un cinq pièces.

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.

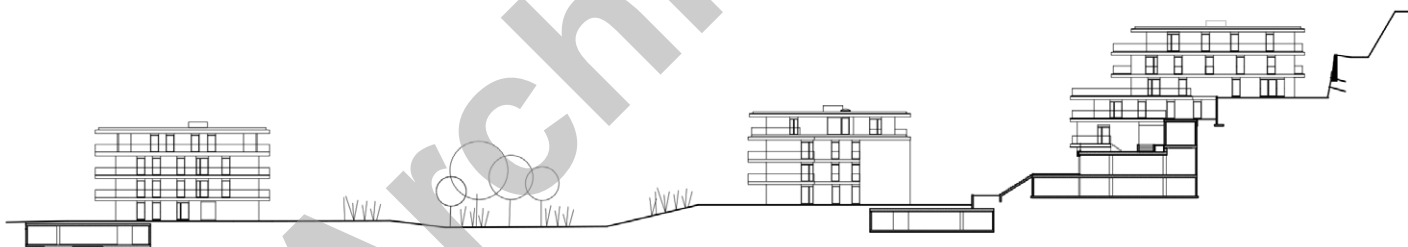
#### Photos

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





## entreprises adjudicataires et fournisseurs

liste non exhaustive

**Démolition - Terrassement**  
**GRUPE 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**  
**GRUPE E SA**  
 1763 Granges-Paccot

**Nettoyages**  
**PROVENZALE LUC**  
 1180 Rolle

**Aménagements extérieurs**  
**KAECH DOMINIQUE**  
 1690 Lussy