



COMMUNE DE
VILLENEUVE



Maison de Ville Site de la Poterlaz

Mandats d'étude parallèles

Rapport du collège d'expert·e·s

Octobre 2025



MIXTAPE
NICOLAS DE COURTEN architectes
DUO architectes paysagistes
co-struct Team+ Estia

**Exposition publique des projets du mercredi 12 au vendredi 21 novembre 2025,
salle du Conseil Communal, place de la Gare 5, Villeneuve**

Vernissage le mardi 11 novembre 2025, 18h, grande salle du Collège Lac

Rédaction du rapport du collège :

membres du collège d'expert-e-s

bureau AMO - Bruno Maréchal, Yôko André

urbaplan

Sommaire

I.	Contexte et programme	9
II.	Règlement des MEP	21
III.	Phase de sélection des candidatures	29
III.	Degré 1	33
IV.	Degré 2	69
V.	Approbation du collège	99

Mot de la Présidente du collège

La problématique posée dans le cadre des mandats d'étude parallèles (MEP) pour la Maison de Ville est complexe. La parcelle est petite, entourée de voies de circulation, à l'arrière du vieux bourg et le programme à prévoir est ambitieux alors que la hauteur, en attente du plan d'affectation, est limitée à six niveaux. Le projet doit intégrer en priorité une Maison de Ville et un vaste parking, auxquels viennent s'ajouter la gendarmerie et des logements. Une étude de faisabilité a permis de définir un premier cadre. A l'issue de ces MEP, le plan d'affectation sera développé en fonction du projet lauréat.

Avant d'accepter la présidence du collège d'expert-e-s, des questions de fond m'ont interpellée : est-il encore acceptable aujourd'hui de prendre part de près ou de loin à la conception d'un parking de voitures aussi grand ? Et cela sur une parcelle aussi restreinte ? Et d'y associer une Maison de Ville qui se situera en périphérie du bourg ? Après réflexion, si la construction d'un parking s'avère nécessaire, l'emplacement choisi est pertinent, car la parcelle est à proximité immédiate de la gare CFF et, associée au nouveau parking, la future Maison de Ville bénéficiera d'une accessibilité facilitée pour les habitants de Villeneuve : le territoire de la commune est étendu, peu dense, donc difficilement desservi par les transports publics. Positionnée à l'articulation du vieux bourg et du tissu des années 1970-1980, la Maison de Ville jouera un rôle essentiel de lien entre les deux parties de la ville, de part et d'autre des voies CFF.

Le site et le programme soulèvent plusieurs questions de la part des Villeneuvois, notamment sur la taille du parking, qui devra être suffisamment grand pour compenser la suppression de la majorité des places de stationnement dans la Grand-Rue. A contrario, le nouveau bâtiment pourrait s'avérer trop imposant et risquerait d'entraver la vue sur la vieille ville depuis le pont. La nécessité de construire sur un site qui ne l'a jamais été suscite aussi des réserves.

Étant donné la sensibilité du projet, la Municipalité a constitué un Groupe de suivi représentant la population. Ce groupe a été sollicité une première fois avant le lancement des MEP pour une présentation du cahier des charges. Il a ensuite assisté à la présentation des projets au 1er degré et au rendu final. Un avis spontané sur les projets a été recueilli auprès de chaque participant, révélant une grande diversité de points de vue. Aucun des projets présentés n'a fait l'objet d'un rejet total de la part du groupe de suivi et aucun non plus n'a fait l'unanimité. Une synthèse des réflexions et des remarques a été exposée au collège d'expert-e-s à chaque phase, relayant principalement les mêmes préoccupations qu'initialement.

Certaines réflexions ont rejoint celles du collège d'expert-e-s, qui a affiné le programme après le 1er degré, notamment en ajustant le nombre de places de parking et les surfaces de logement, afin d'optimiser le volume à construire et de dégager le maximum de surface pour les espaces urbains.

La problématique du projet a suscité un vif intérêt de la profession : 30 dossiers de candidatures ont été déposés, parmi lesquels 5 équipes ont été sélectionnées pour participer à la procédure. Après le 1er degré, 3 équipes ont approfondi le développement de leur projet. Les trois projets retenus pour le second degré présentent chacun un concept architectural convaincant et fort différent. L'ampleur du travail fourni est colossale et mérite d'être saluée. Les critiques détaillées de chaque projet sont consignées dans le présent rapport. Le choix du projet MIXTAPE a finalement fait l'unanimité du collège d'expert-e-s moins une voix. Le projet est abouti, il propose une articulation urbaine pertinente, une Maison de Ville identifiable et représentative et un bâtiment de parking affirmé, situé hors nappe phréatique et entièrement réversible. Le confort ambiant intérieur est résolu par des solutions low tech, privilégiant la ventilation naturelle et des matériaux biosourcés. In fine, le projet apporte une réponse exemplaire à nos responsabilités environnementales et sociales d'aujourd'hui.

Les délibérations du collège d'expert-e-s ont été riches et stimulantes et je remercie tous les acteur-ice-s pour la qualité des échanges, à la fois agréables et instructifs pour chacun-e d'entre nous. L'enthousiasme des représentants du maître de l'ouvrage pour le projet MIXTAPE me réjouit. Les meilleures conditions sont ainsi réunies pour le développement et la réalisation de la future Maison de Ville, au service des Villeneuvois.

Astrid Dettling, architecte EPFL SIA FAS, bureau dettling péleraues, Lausanne
Présidente du collège d'expert-es





Le site de la Poterlaz
(parcelle 2570)



I. Contexte et programme



Le présent document constitue le rapport du collège d'expert-e-s des mandats d'étude parallèles (MEP) pour la future Maison de Ville sur le site de la Poterlaz, organisés par la Commune de Villeneuve.

Ce premier chapitre présente le contexte général des MEP et le programme attendu. Il est basé sur les documents remis au démarrage de chacun des 2 degrés : *Règlement, programme et cahier des charges*, daté du 7 février 2025, et *Synthèse du 1er degré et recommandations pour le 2e degré*, daté du 2 mai 2025.

1.1. Contexte général

1.1.1. Le site de la Poterlaz

Le site de la Poterlaz se situe à Villeneuve (VD), en marge de la vieille ville. Il est entouré à l'ouest par la rue des Remparts, au sud par le pont de la Poterlaz et au nord et à l'est par la route du Pont-Noir qui forme un carrefour avec la rue des Remparts et la rue de la Poterlaz, qui mène à la Grand-Rue, artère centrale du vieux bourg de Villeneuve. Il se trouve donc entre l'emplacement du glacis qui bordait les anciens remparts à l'ouest (rue des Remparts), le chemin de fer à l'est et des quartiers résidentiels plus récents (apparus depuis la fin des années 1960).

Le périmètre du projet se compose de la parcelle n°2570 (propriété de la commune), d'une surface d'environ 2'100 m², et de parties des domaines publics qui l'entourent (DP 1049 au sud et à l'est, DP 1009 à l'ouest et DP 1029 au nord). La Commune a en effet en parallèle le projet de réaménager le carrefour "pont de la Poterlaz - rue des Remparts", en faveur d'une chaussée plus réduite. Une partie du domaine public au nord (DP 1022) pourra de fait également être utilisée pour le projet (voir fig. 2). La surface totale du périmètre de projet (en orange sur les figures ci-dessous) est d'environ 5'000 m². Il est à noter que le projet peut également proposer des éléments sous le pont de la Poterlaz (DP 1049), sans toutefois modifier l'ouvrage existant (en jaune sur les figures).

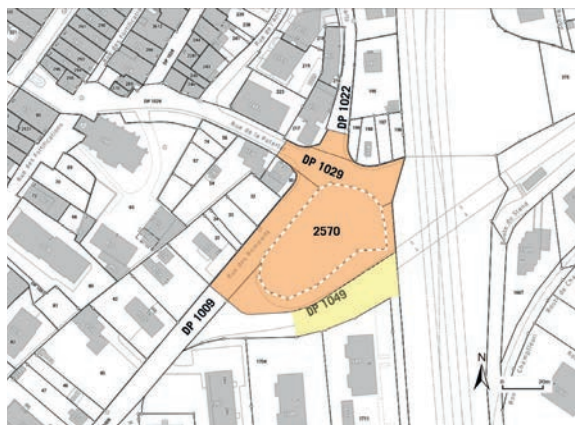


Fig. 1 : Situation cadastrale, périmètre de projet (en orange), périmètre optionnel (jaune) et parcelle 2570 (traitillés blanc)



Fig. 2 : Vue aérienne du secteur de la Poterlaz

Le site est caractérisé par sa grande proximité au centre historique de Villeneuve, tout en étant à l'extérieur du site historique ISOS. Il est très accessible à pied (environ 300 m de la gare, soit moins de 5 min à pied ; moins de 200 m de la Grand Rue et 300 m des rives du lac), ce qui en fait un site privilégié pour accueillir la Maison de Ville. A l'heure actuelle, le site est très marqué par le caractère routier des axes qui l'entourent. Les voies ferrées qui se trouvent à l'est créent une coupure dans le tissu urbain de Villeneuve. Le pont de la Poterlaz, dont la rampe ouest en courbe enserre le sud du site, est le seul point de franchissement routier des voies reliant les secteurs bâtis à l'est au centre-ville. Il joue à ce titre un rôle essentiel pour la connexion des flux entre les parties ouest et est de la commune. Les deux autres franchissements routiers des voies ferrées (hors autoroute) sont situés à plus de 700 m au nord pour les ponts de l'avenue de Byron et de la route de Longefan, et à 2 km au sud pour la route des Paquays.

1.1.2. Contexte historique

Le site se trouve au cœur d'un haut-lieu historique de par sa situation géographique, au bout du lac Léman, au pied des Préalpes vaudoises et à l'embouchure de la vallée du Rhône. Un premier établissement romain attesté du nom de Pennelocus (la tête du lac) donnera par transformations étymologiques au XI^{ème} siècle le toponyme Chablais. Le bourg actuel a été fondé en 1214 par le comte Thomas Ier de Savoie. Héritage de grande valeur, classé à l'inventaire des sites d'intérêt national, le bourg moyenâgeux de Villeneuve présente aujourd'hui encore une structure et une organisation spatiale très représentative de cette période. Par ailleurs, sa situation particulière de ville du "bout du lac" lui confère depuis plusieurs siècles et aujourd'hui encore un rôle charnière entre la plaine du Rhône et le bassin lémanique.

Les terres régulièrement détrempées par les crues du Rhône et les pentes, certes ensoleillées mais raides, avaient de quoi décourager toute velléité de culture. L'intérêt du site résidait dans sa situation. Il se trouvait non seulement sur le principal axe de commerce fréquenté depuis l'Antiquité, reliant, par le col du Grand-Saint-Bernard, l'Italie septentrionale et le nord de la France, mais aussi à l'endroit d'un passage obligé, que ce soit par voie lacustre ou voie terrestre ; une grève y facilitait le transbordement des marchandises.

Jusqu'au début du XIX^{ème} siècle, la cité était tournée vers la Grand Rue, bordée de boutiques, d'auberges, de pintes et de petits hôtels, qui représentait la principale artère résidentielle et commerciale de la localité. Le lac et la plaine du Rhône représentaient avant tout une menace contre laquelle le bourg devait se protéger, notamment en raison de fréquentes inondations.

Dès le second quart du XIX^{ème} siècle, un changement s'opéra avec l'apparition de constructions du côté du lac, à l'ouest de la rue des Pressoirs et le long de la rue des Fortifications, dans des espaces jusqu'ici délaissés car marécageux.

Le chemin de fer se trouve sur un passage historique qui relie l'Italie à la France par les cols du Simplon (par Brig) et du Grand-Saint-Bernard (par Martigny) depuis plusieurs siècles. La ligne Villeneuve-Bex est mise en service en 1857 et le bâtiment de la gare de Villeneuve en 1860.

À cette époque, la voie de chemin de fer traverse des prés et des terres marécageuses encore éloignées des habitations. En marge de la zone habitée de l'époque, elle ne pose pas de problèmes particuliers. Avec l'urbanisation des terrains vers l'est à partir de la deuxième moitié du XX^{ème} siècle, cette voie devient un obstacle pour relier le noyau historique aux nouveaux quartiers.

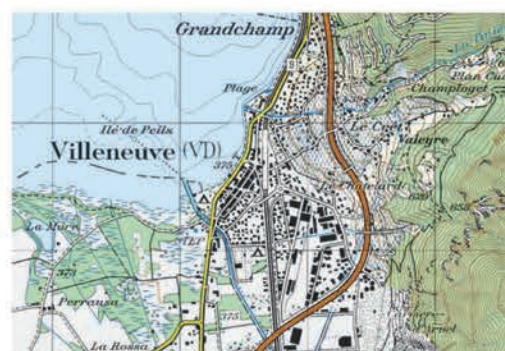
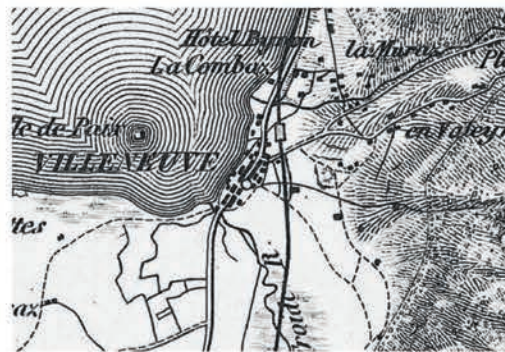
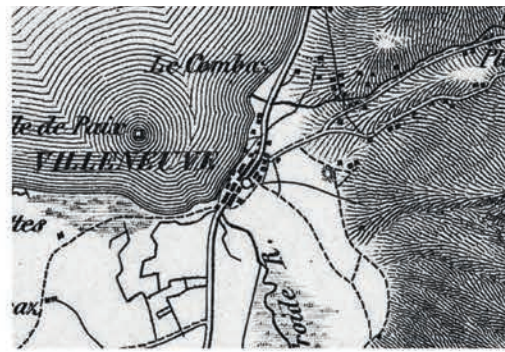


Fig. 3 : Carte de Villeneuve de haut en bas en 1846, 1880, 1930, 1950 et 2000

Comme le révèle la première édition de la carte Siegfried de 1891, la petite ville présente déjà à cette époque les caractéristiques qui lui sont propres aujourd'hui, à savoir une Grand-Rue formant un axe linéaire, auquel s'ajoutent au nord-est quelques rues parallèles comprenant les ruraux. L'assainissement de la plaine de L'Eau-Froide, entre 1915 et 1920, permet le développement des cultures maraîchères. Autour s'est développée une seconde couche de bâti en cours de densification entre le noyau historique et le lac, ainsi qu'entre les murs d'enceinte au sud-est et la route de contournement qui sera établie comme telle à la fin des années 1960. A cette époque, le cœur de la localité est ainsi bordé de part et d'autre par deux routes secondaires, qui deviendront près d'un siècle plus tard les routes de contournement.

A la fin des années 1960 est aménagée la route de contournement passant au sud-est de la localité ainsi que le pont de la Poterlaz enjambant les voies de chemin de fer et permettant ainsi d'accéder facilement au secteur situé sur la frange orientale du site.

Depuis les années 1980, le site de la Poterlaz accueille un parking public.



Fig. 4 : Vue aérienne de Villeneuve en 1925

1.1.3. Planifications supérieures

Plan directeur communal (PDCoM), 2001

Le Plan directeur communal définit la stratégie d'aménagement du territoire à l'échelle communale. Cette planification a pour but d'identifier les objectifs d'aménagement sur le territoire et d'y coordonner les politiques publiques.

Stratégie de valorisation du Bourg, 2017

Par sa grande proximité avec le Bourg, le site de la Poterlaz est directement concerné par la stratégie de valorisation de ce dernier. Le Réseau Vieille Ville a été mandaté par la Commune pour préciser les perspectives de développement du Bourg et y initier un pro-

cessus de redynamisation. Quelques axes stratégiques concernent le site de la Poterlaz :

- Thématique A - Animation - A5 Conserver l'administration dans le Bourg ;
- Thématique B - Espaces publics - B3 Construire un parking silo ;
- Thématique C - Processus - C3 Intégrer la population aux projets ;
- Thématique D - Développement - D1 Construire des logements adaptés pour les seniors.

Plan général d'affectation, 2008

Le Plan général d'affectation (PGA) qui règle l'affectation, la mesure de l'utilisation du sol et les conditions de construction, est actuellement en cours de révision. La parcelle n°2570 est actuellement affectée en zone de construction d'utilité publique. L'art. 102 du règlement communal sur le plan général d'affectation et la police des constructions stipule que "tout projet important de construction ou d'aménagement fera l'objet d'un plan partiel d'affectation". Un dossier d'examen préliminaire a été déposé auprès de la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) (cf. en annexe). A la suite des retours des services cantonaux, la Commune a fait le choix d'organiser la présente procédure de MEP. Le plan d'affectation (PA) sera élaboré sur la base du projet lauréat des MEP.



Fig. 5 : Extrait du PGA en vigueur (2008) et périmètre de projet

Stratégie vélo du Haut-Lac 2030

Le schéma directeur de la mobilité douce de la Coordination intercommunale pour le développement et l'aménagement du territoire (Coordat, regroupe les communes de Villeneuve, Roche, Noville et Rennaz) intègre la rue des Remparts (dans sa partie nord) et la rue du Pont-Noir comme un axe structurant

1.2. Enjeux et sensibilités

1.2.1. Enjeux patrimoniaux

Le centre historique de Villeneuve est un site d'importance nationale d'après l'ISOS (objectif de sauvegarde A). Le site de la Poterlaz ne fait pas partie du périmètre construit, mais se trouve à proximité directe de la vieille ville dans une échappée sur l'environnement (EE). Il est rattaché au couloir vert incluant la ligne de chemin de fer, et a un objectif de sauvegarde b. Du fait de sa grande proximité avec le bourg historique, de sa position au débouché ouest du pont de la Poterlaz, l'aménagement du site doit faire l'objet d'une grande sensibilité tant paysagère que patrimoniale.

L'ISOS souligne l'inscription de la ville dans un espace défini par trois limites, à savoir le lac, au nord-ouest, la ligne de chemin de fer orientée nord-sud (O.0.4, II), à l'est, et la rivière de l'Eau-Froide, au sud-ouest (O.0.12). A l'intérieur de ce triangle prend place le centre historique (1) correspondant à l'emprise de la ville fondée à l'intérieur de remparts. Il est structuré par la Grand Rue (1.0.6), qui le traverse, formant une ville-rue caractéristique des bourgs de l'arc lémanique. Sur les abords immédiats de ce noyau, est apparu dès le XVIIème siècle un développement (2) qui a comblé au coup par coup des espaces à l'origine libres et qui continue de le faire aujourd'hui ; la partie située côté lac s'est tournée vers le tourisme et les établissements publics, tandis que la partie se trouvant du côté de la plaine du Rhône s'est davantage orientée, ce à partir du XXème siècle, vers une fonction résidentielle.

Le bâti apparu autour du noyau historique dès le XVIIème siècle puis développé en particulier au XIXème siècle sur des espaces autrefois verts forme une sorte de ceinture urbaine (2). Ce secteur présente un caractère hétéroclite qui résulte en partie de la manière dont il a été généré, à savoir par le comblement des espaces au coup par coup. Cela engendre une diversité de typologies et de styles de bâtiments entourés de plus ou moins grands espaces verts ou intermédiaires.

Le passage de la ligne de chemin de fer Lausanne-Brigue (O.0.4) forme une sorte de couloir orienté nord-sud (II), qui frôle la partie orientale du site et constitue une forte limite. Plusieurs ponts le chevauchent, l'un (O.0.3) au nord, où coule la rivière de la Tinière (O.0.8), l'autre datant de la fin des années 1960, plus au sud, à hauteur du centre historique, dénommé pont de la Poterlaz (O.0.5), permettant de relier, à l'est des voies de chemin de fer, l'extension résidentielle de la ville et les entreprises qui s'y sont implantées.

Au débouché du pont de la Poterlaz, en face de la parcelle n°2570, se situe un secteur vert composé en majorité de jardins et parsemé de quelques habitations individuelles du début du XXème siècle (III). Cet espace pris entre l'arrière du centre historique et la rue des Remparts, qui contourne le centre, joue un rôle essentiel, puisqu'il permet de mettre en valeur l'arrière du centre historique, notamment l'église réformée (1.0.5). Dans le bourg de nombreux objets sont inscrits au recensement architectural (notamment l'église réformée en note 1, l'ancien tracé des remparts). De plus, plusieurs jardins sont inscrits à l'inventaire ICOMOS. Par ailleurs, il est situé dans une région archéologique (14/311).



Fig. 6 : Plan extrait du rapport ISOS (2013)

1.2.2. Contraintes environnementales

L'étude préliminaire a mis en évidence des contraintes non négligeables pour le développement du projet en lien avec la prévention des accidents majeurs (OPAM) et la protection contre le bruit (OPB). Il est à relever qu'une notice d'impact sur l'environnement doit accompagner le dossier de développement du PA.

Prévention en cas d'accidents majeurs / Protection contre les catastrophes

Le projet se situe intégralement dans le périmètre de consultation des voies ferrées présentes à proximité (axe CFF Genève-Brig). Conformément à l'Ordonnance sur la protection contre les accidents majeurs (OPAM) et au guide de planification « coordination aménage-

ment du territoire et prévention des accidents majeurs » – juin 2022, une évaluation de l'effet du projet sur la significativité du risque est nécessaire. La valeur de référence pour la population est 400 personnes vis-à-vis des installations ferroviaires. Au vu des habitations autour du périmètre du projet, cette valeur seuil pourrait être dépassée. Ainsi, en vertu du principe de précaution, des mesures d'abaissement du niveau de risque doivent être mises en œuvre.

Les surfaces dédiées au logement et aux surfaces administratives ne sont pas considérées comme des occupations sensibles au sens du guide. Les mesures de protection à évaluer afin d'abaisser le niveau de risque (liste non exhaustive) peuvent être :

- l'organisation du bâti et les formes urbaines doivent favoriser l'autoprotection et/ou minimiser les surfaces de bâti exposées au risque en lien avec les voies ferrées (préférer les façades pignons en front des voies) ;
- implantation, orientation et sécurisation des voies de fuite à l'opposé de la source de risque, de manière à permettre aux occupants de quitter facilement les bâtiments sans interférer avec les voies d'accès des secours et à l'opposé de la source de risque ;
- utilisation de matériaux incombustibles ;
- renforcement des façades au feu (vitrage ei30, façades RF1) dans la zone située entre 0 et 50 mètres de l'axe de référence OPAM ;
- préférer les pièces à faible densité de personne le long des voies ferrées (sanitaires, locaux techniques, archive, dépôt, stock, etc.) ;
- prise d'air en toiture orientée à l'opposé de la source de risque ;
- limitation des ouvrants sur les façades nord-est, est et sud-est.



Fig. 7 : Périmètre de consultation OPAM (jaune) et périmètre du projet (en orange) source : Ecoscan

Protection contre le bruit

Le projet est exposé au bruit des voies ferrées, de la rue des Remparts et du pont de la Poterlaz. Il est donc

soumis à l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB).

La parcelle concernée est déjà affectée en zone à bâtir et elle peut être considérée comme équipée. Elle est entièrement aménagée pour du stationnement en lien avec les possibilités offertes par la réglementation actuelle. Dans ce contexte, ce sont les valeurs limites d'immission (VLI) qui sont applicables au sens de l'art. 31 OPB.



Fig. 8 : Vues sur le site de la Poterlaz et le bourg

1.3. Programme

1.3.1. Objectifs des MEP

L'objectif des MEP est qu'une réponse de qualité soit apportée quant à l'aménagement de la parcelle. Cette réponse intègre de la meilleure façon possible le programme dans un volume adéquat tout en tenant compte des enjeux urbanistiques, paysagers, environnementaux et de mobilité identifiés dans le présent cahier des charges. Le projet urbanistique et architectural issu des MEP servira de base à l'élaboration d'un plan d'affectation.

Le maître d'ouvrage entend ensuite confier à l'équipe lauréate retenue le mandat de développement de l'avant-projet d'aménagement et de réalisation du bâtiment et des espaces publics concernés par le périmètre.

1.3.2. Intentions communales

La Commune de Villeneuve, en tant que maître de l'ouvrage, souhaite construire sur la parcelle 2570 la nouvelle Maison de Ville, pour y regrouper :

- l'administration communale (greffe ; ressources humaines ; bourse communale ; sécurité publique ; service de la population ; service Urbanisme, police des constructions et bâtiments ; service Voirie et services industriels ; service Forêts ; archives communales ; bureaux de la Municipalité) ;
- des locaux pour la police cantonale ;
- des locaux pour les assurances sociales (AAS) ;
- un hall d'accueil commun aux services publics comprenant un espace d'exposition, en lien avec un parvis d'accueil devant l'entrée principale du bâtiment ;
- la Commune prévoit également de construire des logements dans les étages supérieurs du ou des bâtiments, dont une partie doit pouvoir permettre à terme une extension éventuelle de l'administration communale ;
- des places de stationnement (dont des places publiques en remplacement de places supprimées in situ et en vieille ville).

En tant que nouvelle Maison de ville, celle-ci doit être reliée au centre de la vieille ville par un aménagement qualitatif d'espaces publics. Au vu des enjeux de mobilité cités précédemment et de la situation actuelle, l'accès en mobilité douce et notamment pour les personnes à mobilité réduite, avec déficiences visuelles ou avec déficiences auditives, est un enjeu majeur. Une sensibilité toute particulière doit être accordée à l'articulation des espaces publics permettant l'accès au site.

1.3.3. Objectifs généraux

Le maître de l'ouvrage attend de la part des équipes participantes un avant-projet de bâtiment accueillant le programme présenté au point suivant et une proposition d'aménagements des espaces publics du parvis nord du bâtiment et du carrefour rue de la Poterlaz - rue des Remparts - route du Pont Noir.

Les objectifs généraux du maître de l'ouvrage sont les suivants :

- Intégrer le contenu programmatique défini par le présent cahier des charges dans le périmètre de projet ;
- Intégrer qualitativement le projet dans son contexte paysager et patrimonial. Les réflexions entamées par la Commune et les études de faisabilité ont esquissé les pistes afin de garantir une intégration optimale du ou des futurs bâtiments dans ce contexte spécifique. Pour cela, il a été défini une hauteur maximale à 6 niveaux (R+5), soit une altitude maximale à l'acrotère / au faite à + 393 m, afin de conserver un rapport d'échelle avec les bâtiments du vieux bourg de Villeneuve ;
- Offrir des espaces publics de qualité valorisant le lien entre le site de la Poterlaz et le centre bourg et garantir des continuités piétonnes et cycles en direction du bourg et des quartiers amont ;
- Offrir un parvis, un espace d'accueil extérieur, une vitrine à la maison de ville ;
- Valoriser l'identité publique du site et offrir une exemplarité en termes de prise en compte des contraintes environnementales (sobriété, matériaux de construction, circularité, climat urbain, ...) et sociales (fonctionnalité, accessibilité universelle, ...) ;
- Favoriser la biodiversité, intégrer des surfaces perméables et si possible des surfaces de pleine terre pour des plantations de qualité. Offrir les meilleures conditions pour le développement de surfaces végétalisées, perméables et pour la gestion des eaux de pluie.



Fig. 9 : Vue sur le site de la Poterlaz et le bourg depuis le pont de la Poterlaz

1.3.4. Éléments programmatiques spécifiques

Le maître de l'ouvrage attend des propositions sur les thématiques détaillées ci-dessous.

Programme bâti

Le tableau suivant présente le programme bâti.

Programme	Surface (utile)
Administration communale	env. 1'200 m ²
AAS (services sociaux)	env. 100 m ²
Gendarmerie	env. 300 m ²
Garage protégé de la gendarmerie	env. 60 m ²
Logements	2'000 m ²
Stationnement et abri PC	minimum 108 places de remplacement de places existantes qui vont être supprimées dans les environs + le nombre de places nécessaires pour le programme (annexes et normes VSS)

Les surfaces de l'administration communale ont été calculées selon les directives du Conseil d'État vaudois en matière d'organisation et d'aménagement des locaux affectés à l'administration (Orgaterr 2007). Cette directive attribue des surfaces de bureaux et des postes de travail-type selon les fonctions des personnes qui y travaillent. Le programme représente donc l'addition de ces surfaces, avec peu de réflexions en termes de mutualisation potentielles. Au total, il présente donc potentiellement un surdimensionnement des surfaces.

Les services sociaux (AAS) se trouvent actuellement dans un appartement de 100 m² qui répond à leurs besoins. Des propositions sont attendues de la part des équipes.

Le programme de logements vient comme un complément au programme de l'administration communale et de la police cantonale. Il n'est pas spécifiquement attendu que le programme de logement finance l'ensemble des coûts de la construction. Une partie de la surface de logement pourrait être utilisée à terme pour l'extension de l'administration communale (environ 500 m²).

Le programme de stationnement a pour objectif de remplacer les 108 places supprimées dans le centre ville historique et sur le parking existant de la Poterlaz ; et de fournir des places de stationnement nécessaires aux programmes de la Maison de Ville. La maîtrise d'ouvrage est ouverte à réaliser ce stationnement en sous-sol malgré les surcoûts. Le nombre de places n'est pas fixé et sera à discuter.

1.3.5. Thématiques spécifiques

Il est attendu que les équipes établissent un avant-projet sommaire de bâti qui se base sur les principes suivants :

Traduire dans l'architecture et dans les aménagements extérieurs l'identité et la fonction publique du bâtiment : le bâtiment doit être reconnaissable en tant que bâtiment public, tout en conservant une certaine sobriété de conception et d'apparence. Un dégagement devant le bâtiment, un parvis d'entrée, un espace d'accueil en rez, en lien direct avec les espaces publics attenants, doivent permettre aux usagers une aisance dans l'accès et un confort de séjour.

Favoriser dans la mesure du possible les liens et mutualisations possibles entre les programmes : avec par exemple un espace d'accueil commun aux services publics au rez, un espace d'exposition ou de conférence, et/ou la conciergerie. Il est à relever que la Gendarmerie n'a pas besoin d'espaces de circulation spécifiques (par contre il est nécessaire de pouvoir privatiser l'ascenseur en cas de besoin si ses locaux sont sur deux étages, et de pouvoir fermer les places de stationnement). La mutualisation de la cafétéria/local de pause de la Gendarmerie n'est pas possible, cette dernière pouvant servir occasionnellement de salle de réunion/de travail. Les accès aux logements doivent pouvoir rester indépendants. Il est à noter que l'administration communale n'a pas besoin d'être concentrée sur un étage unique.

Adopter une démarche innovante au niveau du concept environnemental, écologique, climatique et énergétique : le maître de l'ouvrage souhaite que les concurrent-es intègrent des dispositifs low-emission / no-emission. Il s'agit aujourd'hui de changer de paradigme et de s'appuyer au maximum sur les éléments naturels pour réduire au minimum le besoin d'énergie (directe et indirecte) : capter et diffuser la chaleur naturelle du soleil pour se chauffer en hiver, tout en se protégeant du soleil, et en utilisant les vents et la végétation pour se rafraîchir en été. Il s'agit donc de privilégier la ventilation naturelle dès que possible. Il s'agit aussi de favoriser au maximum l'utilisation de systèmes passifs afin de garantir un confort hivernal et estival optimum

à la place de faire appel à des installations techniques. De par leurs natures et leurs structures, les constructions doivent permettre d'atteindre une température ambiante et une hygrométrie confortables avec un minimum de consommation d'énergie. Une approche directement compréhensible des dispositifs architecturaux et techniques doit permettre aux usager-es de prendre un rôle actif à leur propre confort au sein du bâtiment.

L'éclairage naturel doit être favorisé et maîtrisé de manière à réduire au maximum l'éclairage artificiel tout en évitant les risques de surchauffe et d'éblouissement. La minimisation de la profondeur des espaces intérieurs, la réduction de la retombée des linteaux et l'optimisation des surfaces de vitrages doivent être considérées par les concurrent-es. Par ailleurs, un équilibre entre l'éclairage naturel, les gains solaires, les pertes thermiques et l'énergie grise de construction importante due aux vitrages doit être recherché afin de limiter les consommations d'énergie et les risques de surchauffe à mi-saison et en été. Un système de protection solaire adapté devra être présenté.

Envisager les alternatives possibles à l'utilisation du béton : avec par exemple une utilisation du bois pouvant évoquer les pentes forestières de Villeneuve, et les pierres de taille rappelant le fameux marbre d'Arvel.

Se raccorder au chauffage à distance (CAD) (raccordement dans la rue des Remparts).

1.3.6. Espaces publics

Etablir un projet d'aménagement des espaces publics qui se base sur les principes suivants :

- Intégrer les impératifs environnementaux et climatiques : réduction de l'îlot de chaleur urbain, gestion des eaux de ruissellement,...
- Proposer un espace public, ouvert, en lien avec le centre bourg et l'entrée principale de la Maison de Ville, via la rue de la Poterlaz ;
- Prévoir des espaces publics favorisant les usages en prolongement des affectations des rez ;
- Offrir des aménagements permettant une appropriation différenciée de l'espace public par les piétons :
 - protection des piétons des espaces de circulations TIM ;
 - sentiment de sécurité : éclairage adéquat et en adéquation avec les différents espaces publics projetés ;
 - possibilité de se protéger contre les perceptions sensorielles désagréables : conditions météorologiques, bruit, lumière éblouissante, etc,.... ;
 - aisance des déplacements pour tous : générosité des espaces, absence d'obstacles, matérialité

des surfaces adéquates ;

- possibilités de se tenir debout, de s'asseoir : présence d'appuis, d'assises en lien avec la mise à profit des avantages du lieu : vues, terrasses, esplanades, ... ;
- possibilités de se rencontrer ;
- Maintenir une liaison piétonne directe continue et extérieure entre le Pont de la Poterlaz et la rue des Remparts au travers du site (en remplacement des escaliers existants sur le site), ainsi qu'une ouverture visuelle sur le centre bourg et le temple. Les cheminements PMR peuvent s'effectuer sur le trottoir du pont de la Poterlaz ou via un ascenseur dont l'usage doit pouvoir rester indépendant du reste du programme.

1.3.7. Mobilité

Mobilité douce

Le site doit permettre de se déplacer à pied et à vélo en toute sécurité, notamment sur l'itinéraire principal reliant la rue des Remparts à la route du Pont Noir. Les conflits entre les mobilités douces et le trafic individuel motorisé doivent être minimisés.

Accessibilité et stationnement

Entouré de rues et de routes, dont une en pont, le site est également à l'angle de deux carrefours, ce qui contraint fortement les accès possibles au secteur. Ces carrefours font néanmoins partie du périmètre d'intervention et peuvent être revus et redimensionnés, notamment celui entre la rue des Remparts et le pont de la Poterlaz, afin de favoriser les mobilités douces, en lien avec le projet ou en transit.

La Ville souhaite supprimer des places de stationnement dans la vieille ville, le parking public de la Poterlaz doit donc pouvoir assurer le maintien de l'offre existante (places actuelles sur la parcelle 2570 et places supprimées en vieille ville). A noter que son accès ne peut se faire directement depuis la rue des Remparts et les places de stationnement ne doivent pas être en surface.

Une expertise en mobilité est nécessaire pour confirmer les hypothèses prises dans l'étude de faisabilité de 2019 et pour assurer une exploitation optimale de la situation, un bon fonctionnement du réseau et de l'accès au parking.

Transports collectifs

Le site du projet est à moins de 300 m de la gare CFF et des arrêts de 5 lignes de bus. Selon les critères fédéraux de l'ARE, le site bénéficie d'un niveau B de qualité de desserte par les TP (bonne desserte). Actuellement, un arrêt de bus est situé sur le site du projet. Cet arrêt doit pouvoir être maintenu dans un premier temps, même si celui-ci pourrait être supprimé à moyen ou long terme.

Faisabilité parking souterrain

Le site du projet se trouve dans un secteur où il est estimé que la nappe phréatique se trouve à environ -1.5 m. Des résultats de sondages effectués à proximité sont disponibles sur le géoportail de Cartoriviera, sous l'onglet géologie (map.cartoriviera.ch). Basées sur ces conditions, des estimations de budget et de durée des travaux ont été effectuées lors des études de faisabilité. La construction d'un ou plusieurs niveaux en souterrain entraînerait des travaux spécifiques et des coûts relativement importants (dans la comparaison avec d'autres secteurs en absence de nappe phréatique). Cependant, il est estimé à ce stade que ces contraintes techniques et financières ne devraient pas empêcher l'exploration de propositions de parking en souterrain.

II. Règlement des MEP

Le chapitre 2 présente le règlement des MEP dans ses grandes lignes. Pour le détail, il s'agit de se référer au document complet du cahier des charges : *La Poterlaz - Maison de ville - Mandats d'étude parallèles - Programme et cahier des charges*, daté du 7 février 2025.

2.1. Adjudicateurs, maîtres de l'ouvrage et organisateurs

Adjudicateur et maître de l'ouvrage

Municipalité de Villeneuve

Grand-Rue 1
1844 Villeneuve

Mme Marie-Claude Pellet, Municipale

Nouvelles constructions, police des constructions
+41 (0) 21 967 07 04
marie-claude.pellet@villeneuve.ch

M. Léonard Studer, Municipal

Urbanisme, mobilité
+41 (0) 21 967 07 03
leonard.studer@villeneuve.ch

Organisateur - bureau d'assistance au maître d'ouvrage

urbaplan - Mme Céline Feugier, Mme Omblin Heili, Mme Hannah Hesse, M. Bruno Maréchal

avenue de Montchoisi 21
CP 1494
CH-1001 Lausanne
+41 (0) 58 817 00 00
b.marechal@urbaplan.ch

2.2. Genre de mandats d'étude et déroulement de la procédure

La présente procédure concerne le déroulement de mandats d'étude parallèles de projets en procédure sélective à deux degrés, tels que définis par le règlement SIA 143 (édition de 2009). La procédure a pour objectif de faire travailler les équipes participantes sur un avant-projet de bâtiment accueillant le programme présenté au point 1.3 et une proposition d'aménagement des espaces publics du parvis nord du bâtiment et du carrefour rue de la Poterlaz - rue des Remparts - route du Pont Noir.

Précédée d'une phase de sélection visant à identifier de 5 à 6 équipes participantes, la procédure se divise ensuite en deux degrés éliminatoires, avec chacun un dialogue intermédiaire. De 3 à 4 équipes seront retenues pour le second degré. Chaque équipe doit être composée à minima d'un-e architecte (pilote), d'un-e architecte-paysagiste et d'un-e ingénieur-e civil-e.

2.3. Mandats d'étude parallèles

Les MEP se décomposent en deux degrés à l'organisation similaire :

- envoi du cahier des charges aux équipes sélectionnées et séance de démarrage (au 2e degré : uniquement envoi des recommandations aux équipes retenues) ;
- première phase de travail des équipes participantes ;
- dialogue intermédiaire entre les équipes et des représentants du collège d'expert-e-s ;
- deuxième phase de travail des équipes ;
- présentation des propositions par les équipes au Groupe de suivi lors de tables-rondes ;
- présentation des propositions, dialogue lors d'une séance avec les équipes et le collège d'expert-e-s, puis délibération du collège.

A la fin de la procédure, les projets et le rapport du collège seront présentés à la population lors d'une séance de présentation et d'une exposition.

2.3.1. Démarche participative

Le projet concernant un bâtiment public et au vu de la sensibilité du site (proximité de la vieille ville, forte présence des infrastructures routières et ferroviaires,...), la Municipalité de Villeneuve a fait le choix d'engager un processus participatif, afin de permettre à la société civile et aux potentiels futur-es usager-es du site d'accompagner et de nourrir les réflexions des MEP. Différents acteurs ont été contactés pour participer à ce Groupe de suivi : des habitant-e-s riverain-e-s ou pas, des représentants d'associations, des représentants du Conseil communal. Une séance d'information a été organisée le mardi 14 mai 2024 au cours de laquelle ont été présentés la démarche des MEP et le programme prévu.

Les projets sont présentés au Groupe de suivi par les équipes elles-mêmes à tour de rôle, en présence de représentant-e-s du collège. Le rôle de ce Groupe de suivi est de commenter et analyser les propositions des équipes sous l'angle de l'expertise d'usages, sous la forme de recommandations à destination du collège d'expert-e-s. La synthèse de ces discussions met en avant ce qui est de l'ordre de remarques générales du Groupe de suivi et ce qui est à prendre en compte par les équipes conceptrices, car jugé pertinent et complémentaire aux remarques faites par le collège d'expert-e-s.

Comme lors des échanges avec le collège d'expert-e-s, la confidentialité sur les projets, afin d'exclure toute transmission d'idées entre les équipes, est garantie. Il est important de rappeler que ce Groupe de suivi

oriente et donne un avis, mais ne juge pas les projets présentés. Les séances s'organisent dans un cadre confidentiel (présence uniquement des personnes préalablement inscrites), sans les médias, et les personnes présentes, qui se sont engagées à suivre toute la procédure, ont signé une charte de confidentialité et de non-divulgateur des informations. Le maître de l'ouvrage tient en effet à ce que le processus des MEP reste sous la maîtrise totale des membres du collège d'expert-e-s, qui doit garder une indépendance dans l'analyse des dossiers et l'élaboration des recommandations pour le 2nd degré puis le choix d'un projet lauréat.

2.4. Conditions de participation

Les équipes doivent regrouper à minima les compétences suivantes : architecture, architecture du paysage et génie civil (le pilote doit nécessairement être l'architecte). Un bureau ou un membre d'une association de bureaux dans ces domaines ne peut pas participer à plus d'une candidature. Les autres spécialistes sollicités, ou leurs filiales par le groupement peuvent collaborer à deux groupements au maximum tout en veillant à ne pas fausser le déroulement de la procédure.

Une fois la constitution du groupe de mandataires annoncée lors de l'appel à candidatures, sa composition ne peut plus être modifiée, sauf pour un motif de force majeure qui devra être exposé et justifié valablement au collège d'expert-es. En plus des compétences susmentionnées, les candidat-es sont libres de consulter ou de s'adjoindre des spécialistes. Le maître d'ouvrage ne sera toutefois pas lié contractuellement avec ceux-ci, car le choix des spécialistes fera en principe l'objet d'une adjudication séparée.

Les participant-es doivent être établi-es en Suisse ou dans un Etat signataire de l'accord OMC sur les marchés publics, qui offre la réciprocité aux mandataires suisses, pour autant qu'ils remplissent l'une des conditions suivantes :

Pour les architectes et les architectes-paysagistes

- Être porteur-euses, à la date de réception du dossier de candidature, du diplôme d'architecte ou d'architecte-paysagiste de l'Université de Genève (IAUG/cture de Mendrisio, des filières d'ingénieurs et d'architectes des Ecoles Polytechniques Fédérales de Lausanne ou de Zurich (EPF), ou des Hautes écoles Spécialisées (HES/ETS), ou d'un diplôme étranger bénéficiant de l'équivalence. Le cas échéant, il incombe au participant de prouver l'équivalence.
- Être inscrit-e, à la date de réception du dossier de candidature, au Registre des Aménagistes, des Architectes, des architectes-paysagistes REG A ou REG

B de la Fondation des registres Suisses des professionnels de l'ingénierie, de l'architecture et de l'environnement, ou à un registre officiel professionnel étranger équivalent. Le cas échéant, il incombe au participant de prouver l'équivalence.

- Être porteur-euse du diplôme de l'HEPIA ou de la HSR de Rapperswill ou d'un diplôme étranger bénéficiant de l'équivalence.

Pour les ingénieurs civils

- Être porteur-euses, à la date de réception du dossier de candidature, du diplôme d'ingénieur civil des Ecoles Polytechniques Fédérales de Lausanne ou de Zurich (EPF), ou des Hautes écoles Spécialisées (HES/ETS), ou un diplôme étranger bénéficiant de l'équivalence. Le cas échéant, il incombe au participant de prouver l'équivalence.
- Être inscrit-e, à la date de réception du dossier de candidature, au Registre des professionnels de l'ingénierie, de l'architecture et de l'environnement (REG) au niveau A ou B, ou à un registre officiel professionnel étranger équivalent. Le cas échéant, il incombe au participant de prouver l'équivalence.
- Le cas échéant, les architectes, architectes-paysagistes et ingénieur-e-s civils porteur-euses d'un diplôme étranger ou inscrit-e-s sur un registre professionnel étranger devront pouvoir apporter à la première réquisition la preuve de l'équivalence de leurs qualifications par rapport aux exigences suisses.

Dans le cas d'un groupement de bureaux, tou-te-s doivent remplir les conditions de participation. Un-e employé-e peut participer à la procédure des MEP comme associé-e à un bureau si son employeur-euse l'y autorise et ne participe pas lui-elle-même, comme mandataire, membre, suppléant-e, ou expert-e du collège. L'autorisation signée de l'employeur-euse devra être annexée à l'inscription. La langue officielle de la procédure des MEP et de l'exécution des prestations à l'issue des MEP est le français.

Si le maître de l'ouvrage estime que le lauréat ne dispose pas de la capacité et/ou des compétences nécessaires en matière de préparation d'exécution et de suivi de chantier, ou que celles-ci s'avèrent insuffisantes, ou encore dans le but de garantir un développement du projet dans le sens des objectifs visés, de la qualité, des délais et des coûts, le maître de l'ouvrage se réserve le droit d'exiger en tout temps que l'équipe du lauréat soit complétée par des spécialistes choisis avec le maître de l'ouvrage et agréés par l'auteur du projet.

2.5. Bases juridiques

La procédure est soumise à l'Accord intercantonal sur les marchés publics (AIMP), à la Loi fédérale sur le

marché intérieur (LMI) et à la Loi sur les marchés publics (LMP-VD, RSV 761.01, du 24 juin 2006) et son règlement d'application (RLMP-VD, RSV 761.01.1, du 7 juillet 2004). La procédure est soumise aux traités internationaux sur les marchés publics.

La participation à la procédure implique pour l'entité adjudicatrice, le bureau organisateur, le collège d'expert-e-s et les participant-e-s, l'acceptation des clauses du présent document, des réponses aux questions, du règlement SIA 143 des mandats d'étude parallèles d'architecture et d'ingénierie (édition 2009) et de la ligne directrice n°142i-202f – « Conflits d'intérêts et motifs de renonciation » publiée par la SIA pour les règlements SIA 142 et 143. En outre, sont applicables les lois et normes suisses et cantonales en matière de construction et d'aménagement.

2.6. Mandats attribués à la suite de la procédure

A l'issue des MEP, le collège d'expert-e-s recommandera au maître de l'ouvrage une équipe lauréate, en vue de l'adjudication du mandat pour :

- l'avant-projet et le projet de bâtiment ;
- puis la réalisation.

Les résultats des MEP permettront d'établir le plan d'affectation qui doit être réalisé sur le site. Cette prestation sera effectuée en coordination avec l'équipe lauréate et le bureau urbaplan.

Les mandats découlant de la présente procédure seront établis en appliquant les conditions principales suivantes, comme base de négociation, au regard du résultat obtenu :

- De manière générale, il comprend toutes les prestations d'étude et d'exécution selon les règlements SIA 102, 103 et 105 (q=100%) pour le bâtiment et ses aménagements extérieurs. Si le maître de l'ouvrage estime que le lauréat ne dispose pas de la capacité, de la disponibilité et/ou des compétences nécessaires en matière de préparation d'exécution et de suivi de chantier, ou que celles-ci s'avèrent insuffisantes, ou encore dans le but de garantir un développement du projet dans le sens des objectifs visés, de la qualité, des délais et des coûts, le maître de l'ouvrage se réserve le droit d'exiger en tout temps que l'équipe du lauréat soit complétée par des spécialistes choisis avec le maître de l'ouvrage et agréés par l'auteur du projet. La direction "architecture" demeurera, dans tous les cas, confiée au lauréat.
- Le projet sera fractionné par étapes, les montants donnant droit aux honoraires seront calculés par tranche de projet et/ou de réalisation exécutée séparément.

- Degrés de difficulté : catégorie d'ouvrage en classe IV, soit n=1.

Les prestations d'architecte seront traitées en respect du règlement SIA 102 édition 2020, les prestations d'architecte-paysagiste en respect du règlement SIA 105 édition 2014, les prestations d'ingénierie civile en respect du règlement SIA 103 édition 2020.

2.7. Indemnisations

Les indemnités seront versées à l'issue de chaque phase sous réserve des exigences de prestations selon le cahier des charges, à savoir :

Premier degré

Un montant forfaitaire de CHF 26'000.- HT rémunérera les prestations de chaque équipe pour le premier degré. Ce montant couvrira les prestations du groupement sélectionné dans la phase de sélection. Il couvre les honoraires et frais (y compris les déplacements et hébergements éventuels).

Deuxième degré

Un montant forfaitaire de CHF 30'000.- HT rémunérera les prestations de chaque groupement retenu pour le deuxième degré. Ce montant couvrira les prestations du groupement. Il couvrira les honoraires et frais (y compris les déplacements et hébergements éventuels).

Ces honoraires comprennent également la participation à la présentation au collège d'expert-e-s et au groupe de suivi.

Le calcul du montant des indemnités se réfère au règlement SIA 143 concernant les mandats de projets, à savoir une indemnité identique pour toutes les équipes participantes et équivalente à 80% des honoraires calculés pour une prestation équivalente en mandat direct. Cette estimation pour une prestation équivalente se réfère à l'annexe du règlement SIA 142, éd. 2009 pour la détermination de la somme des prix.

2.8. Collège d'expert-e-s

Selon l'article 10.3 du règlement SIA 143, le collège d'expert-e-s doit se composer :

- de professionnel-le-s qualifié-e-s dans les domaines déterminants sur lesquels porte les MEP ;
- d'autres membres désigné-e-s librement par le maître de l'ouvrage.

En référence à l'article 10.4 du règlement SIA 143, la majorité des membres du collège sont des professionnel-le-s dont la moitié au moins est indépendante des maîtres de l'ouvrage. Le tableau suivant présente la composition du collège d'expert-e-s. Un groupe de spécialistes-conseils assiste les membres du collège.

Fonction	Nom	Qualité	Employeur/ bureau
Présidente	Astrid Dettling	architecte SIA FAS	dettling péleraues architectes, Lausanne
Membres non professionnels			
Membre	Corinne Ingold	syndique de Villeneuve	
Membre	Marie-Claude Pellet	conseillère municipale de Villeneuve	
Membre	Léonard Studer	conseiller municipal de Villeneuve	
Membre	Jean-Marc Zeller	chef du service de l'urbanisme, Villeneuve	
Membres professionnels indépendants du maître de l'ouvrage			
Membre	Priscille Biolley	architecte SIA	biolley pollini, Lausanne
Membre	Cristina Gonzalo Nogués suppléée par Marco Neri	architecte SIA	GNWA, Zürich
Membre	Chiara Barone	architecte-urbaniste	Ville de Saint-Prex
Membre	Sibylle André	architecte paysagiste SIA FSAP FSU	paysagegestion, Lausanne
Membre	Alain Dériaz	ingénieur civil	anciennement chez BG Consulting
Membres suppléants			
Suppléant	Marcel Rechsteiner	conseiller municipal de Villeneuve	
Suppléant	Hervé Nicola	service technique	Commune de Villeneuve
Suppléant	Eva Imhof	architecte-urbaniste	urbaplan
Suppléant	Simon Bailly	architecte-paysagiste SIA FSAP	paysagegestion
Suppléant	Michel Mercier	ingénieur civil	
Secrétariat			
Secrétaire	Bruno Maréchal	géographe-urbaniste	urbaplan (bureau AMO)
Secrétaire	Omblin Heili	architecte-urbaniste	urbaplan (bureau AMO)
Secrétaire	Hannah Hesse	architecte-urbaniste	urbaplan (bureau AMO)

2.9. Spécialistes-conseils

Le collège d'expert-e-s s'adjoint les compétences de spécialistes-conseils pour des thématiques spécifiques. Ces spécialistes-conseils ont mené les analyses techniques préalable des projets rendus. Il s'agit de :

- **M. Cédric Bachmann**, du bureau Transitec, sur la mobilité ;
- **M. Jérôme Duval**, du bureau Ecoscan, pour les analyses OPAM et bruit ;
- **M. David Truchet**, du bureau iDTech, pour l'analyse technico-financière des projets au 2nd degré.

2.10. Contenu et forme des rendus

Dialogues intermédiaires

Les dialogues intermédiaires des degrés 1 et 2 offrent la possibilité d'un premier échange en cours de travail entre les équipes, de manière individuelle, et les membres du collège d'expert-e-s. Le type de rendu est laissé libre. Il n'est pas attendu un envoi de document en amont de la séance de la part des équipes.

Rendus finaux degrés 1 et 2

Premier degré

Concept à l'échelle du secteur (niveau étude préliminaire). 2 planches A0 portrait :

- Plan de situation (échelle : 1/1'000) : insertion du projet dans son contexte ;
- Plan masse du projet (échelle : 1/500) : plan de rez-de-chaussée / plans niveaux - niveau type y.c. les sous-sols ;
- Coupes (1/500), localisées en plan ;
- Concept paysager et concept structurel ;
- Schémas explicatifs (mobilités, gestion des eaux,...) ;
- Maquette d'étude / de travail, élaborée par des moyens simples ;
- Narratif explicitant les partis pris de la proposition : analyse approfondie du site, des enjeux, compréhension générale et intentions spécifiques pour les éléments du projet ;
- Tableau des surfaces de plancher ;
- 2 présentations (collège et groupe de suivi) (support type powerpoint ou pdf) ;
- 1 perspective A4 maximum, facultative.

Deuxième degré

Avant-projet de bâtiment et d'espaces publics (niveau avant-projet sommaire) 3 à 4 planches A0 portrait :

- Plan de situation (échelle : 1/1'000) ;
- Plan paysager au 1/500 et coupe paysagère au 1/500 ;
- Plans du projet (échelle 1/200) : plan de rez-de-chaussée / plans niveaux - niveau type y.c. sous-sols. Le plan du rez sera dessiné en représentant l'entier

de la parcelle. Les parties en sous-sol et courbes de niveaux devront être indiquées ;

- Coupes (1/200), localisées en plan / élévations des façades ;
- Concept structurel ;
- Schémas explicatifs (mobilités, gestion des eaux,...) ;
- Narratif (texte) explicitant les partis pris de la proposition : analyse approfondie du site, des enjeux, compréhension générale et intentions spécifiques pour les éléments du projet.
- 2 perspectives maximum format A4 facultatives (1 intérieur et 1 extérieur) ;
- Tableau des surfaces de plancher (excel fourni) ;
- Grille descriptive des éléments de mise en œuvre en vue du chiffrage des projets (selon fichier qui sera remis aux concurrentes) (excel et pdf) ;
- 2 présentations (collège et groupe de suivi) (support type powerpoint ou pdf) ;
- Maquette blanche du projet, 1/500 sur support fourni.

2.11. Critères d'appréciation

Le collège d'expert-e-s appréciera les propositions sur la base des exigences et enjeux du cahier des charges. Il appuiera notamment son appréciation sur les rapports des spécialistes-conseils, dont celui émanant du Groupe de suivi, ainsi que sur les critères suivants, sans ordre hiérarchique d'importance :

Qualités spatiales et d'usages

- rapports urbain et architectural aux tissus bâtis environnants, en particulier la vieille ville ;
- rapports aux espaces publics contigus et liaison transversale de mobilité piétonne au travers du projet ;
- organisation des éléments du programme et potentiel d'extension de l'administration communale ;
- qualité d'usage et d'exploitation des divers éléments du programme ;
- qualité des espaces publics environnants ;
- caractère innovant du concept environnemental, écologique, climatique et énergétique ;
- capacités du projet pour les logements et le stationnement.

Aspects techniques et économiques

- respect du programme et des contraintes (bruit, OPAM, etc...) ;
- faisabilité technique et financière (enjeux descriptifs de mise en œuvre) ;
- prise en compte des contraintes d'exploitation et d'entretien ;
- clarté des documents produits.

2.12. Calendrier de la procédure

Sélection

Ouverture de la procédure sélective (SIMAP)	jeudi 24 octobre 2024
Date de rendu des dossiers de sélection	vendredi 6 décembre 2024
Notification du résultat de la procédure sélective	jeudi 19 décembre 2024

Mandats d'étude parallèles

Degré 1

Séance de lancement des MEP et visite du site	mardi 21 janvier 2025
Délai d'envoi des questions	mardi 28 janvier 2025
Réponses écrites à l'ensemble des équipes	vendredi 7 février 2025
Dialogue intermédiaire 1	mardi 4 mars 2025
Date de rendu des recommandations du collège d'experts	mardi 11 mars 2025
Date de rendu final du degré 1	mercredi 2 avril 2025
Présentation par les équipes au Groupe de suivi	jeudi 3 avril 2025
Présentation par les équipes au collège d'expert-e-s	mardi 8 avril 2025
Délibération du collège d'expert-e-s	jeudi 10 avril 2025
Annonce des résultats du 1er degré	jeudi 17 avril 2025

Degré 2

Recommandations du collège aux équipes du 2ème degré	vendredi 2 mai 2025
Délai d'envoi des questions	vendredi 9 mai 2025
Réponses écrites à l'ensemble des équipes	vendredi 16 mai 2025
Dialogue intermédiaire 2	vendredi 20 juin 2025
Date de rendu des recommandations du collège d'experts	mercredi 2 juillet 2025
Date de rendu final du degré 2	mardi 26 août 2025
Présentation par les équipes au Groupe de suivi	mardi 2 septembre 2025
Présentation par les équipes au collège d'expert-e-s	jeudi 11 septembre 2025
Délibération du collège d'expert-e-s	mardi 16 septembre 2025
Annonce des résultats des MEP	mercredi 15 octobre 2025

III. Phase de sélection des candidatures

3.1. Dossiers reçus

30 dossiers ont été rendus dans les délais.

Un contrôle formel des dossiers reçus a été effectué. Il s'avérait que tous les dossiers étaient recevables en la matière et qu'aucun élément objectif n'entre en conflit avec les membres du collège d'expert-e-s.

Les 30 dossiers fournissent l'intégralité des documents demandés et ont été admis au processus de sélection.

3.2. Critères de sélection et échelle de notation

En référence au tableau des critères et éléments d'appréciation, ainsi qu'à l'échelle de notation 0 à 5 selon les principes annoncés dans le cahier de sélection, les membres du collège d'experts disposant du droit de vote ont chacun émis leurs évaluations. Toutes les notes inscrites ont été débattues en plénum et validées par le collège.

Selon le chapitre 4.3.4 du cahier des charges de l'appel à candidatures, l'évaluation des dossiers s'effectue sur la pondération suivante :

- Organisation du candidat 20%
 - Références du candidat 80%
- Présentation de 3 références en architecture, 2 références en architecture du paysage et 1 référence en génie civil.

Elle est effectuée selon le barème suivant:

- 0 - candidat qui n'a pas fourni l'information demandée par rapport à un critère fixé.
- 1 - insuffisant : candidat-e qui a fourni l'information demandée par rapport à un critère fixé, mais dont le contenu ne répond pas aux attentes.
- 2 - partiellement insuffisant : candidat-e qui a fourni l'information demandée par rapport à un critère fixé, mais dont le contenu ne répond que partiellement aux attentes.
- 3 - suffisant : candidat-e qui a fourni l'information demandée par rapport à un critère fixé et dont le contenu répond aux attentes minimales, mais qui ne présente aucun avantage particulier par rapport aux autres candidat-es.
- 4 - bon et avantageux : candidat-e qui a fourni l'information demandée par rapport à un critère fixé, dont le contenu répond aux attentes et qui présente quelques avantages particuliers par rapport aux autres candidat-es, ceci sans tomber dans la surqualité et la surqualification.
- 5 - très intéressant : candidat-e qui a fourni l'information demandée par rapport à un critère fixé, dont le contenu répond aux attentes avec beaucoup d'avantages particuliers par rapport aux autres candidat-es, ceci sans tomber dans la surqualité et la surqualification.

3.3. Procédure de sélection

Les 30 dossiers fournissant l'intégralité des documents demandés qui avaient été admis au jugement sont, par ordre alphabétique :

AFF Architectes et NB.ARCH	architectes : AFF Architectes et NB.ARCH paysagistes : Pascal Heyraud sàrl ingénieurs civils : Basler & Hofmann SA
ahaa	architectes : a h a a paysagistes : Weber + Brönnimann Landschaftsarchitekten AG ingénieurs civils : AFRY
ARCHI DT	architectes : ARCHI DT SA paysagistes : BELANDSCAPE SA ingénieurs civils : WILLI INGENIEURS SA
atelier ba.le	architectes : atelier ba.le paysagistes : uniola AG ingénieurs civils : Le Collectif SA
Atelier Cube SA	architectes : Atelier Cube SA et studio SML Sàrl paysagistes : ARRABAL Sàrl ingénieurs civils : AIC Ingénieurs conseils SA
Bakker & Blanc	architectes : Bakker & Blanc Architectes Associés sàrl paysagistes : L'Esquisse du paysage ingénieurs civils : Société Coopérative 2401
Bonnard+Woeffray SNC	architectes : Bonnard+Woeffray SNC paysagistes : PASS-AGE, ARCHITECTE PAYSAGISTE FSAP ingénieurs civils : THOMAS JUNDT SA
Brauen Wälchli Architectes	architectes : Brauen Wälchli Architectes paysagistes : Écho Atelier paysage & territoire sàrl ingénieurs civils : Nicolas Fehlmann Ingénieurs Conseils SA
bunq	architectes : bunq sa et Madeleine paysagistes : In Situ ingénieurs civils : INGPPI
CCHE	architectes : CCHE Lausanne SA paysagistes : CCHE Lausanne SA ingénieurs civils : PETIGNAT CORDOBA INGÉNIEUR CIVIL
Comamala Ismail	architectes : COMAMALA ISMAIL paysagistes : WMM INGENIEURE ingénieurs civils : METRON
Costea Missionnier Architectes SARL	architectes : Atelier 703 paysagistes : La Touche Verte Junod ingénieurs civils : Structurame
Demogo studio et Gillet	architectes : DEMOGO + GILLET paysagistes : Agence Réseaux ingénieurs civils : MWV Bauingenieur
DISERENS MAUREL	architectes : Diserens Maurel Architectes et Baltique paysagistes : MG Associés ingénieurs civils : Giacomini & Jolliet
EMIXI	architectes : emixi architectes sàrl paysagistes : SARL MARTI-BARON ingénieurs civils : Bollinger+Grohmann sàrl
FAZ	architectes : FAZ Architectes paysagistes : Forster paysages ingénieurs civils : Ingeni
FILIPPINI & Associés	architectes : Filippini et associés paysagistes : Danko Linder ingénieurs civils : Sbing
Gay Menzel EDER	architectes : GayMenzel sàrl paysagistes : EDER Landschaftsarchitektur GmbH ingénieurs civils : ARC Génie Civil SA
Guillermo Vazquez Consuegra	architectes : Guillermo Vazquez Consuegra Arquitecto paysagistes : AQAG ARQUITECTURA Y AGRONOMIA ingénieurs civils : EMCH+BEGER SA
IN-OUT	architectes : IN-OUT ARCHITECTURE paysagistes : La Comète B-612 sàrl ingénieurs civils : ESM Ingénierie SA
labac	architectes : labac I architectures et cultures du bâti paysagistes : BÖE Studio ingénieurs civils : Kálin associés
Le Roy	architectes : Le Roy architecte sàrl paysagistes : ATELIER PLUM Sàrl ingénieurs civils : Ingewood
LOCALARCHITECTURE	architectes : LOCALARCHITECTURE paysagistes : VERZONE WOODS ARCHITECTES ingénieurs civils : CAMBIUM
MAD-Architectes Sàrl	architectes : MAD-Architectes Sàrl paysagistes : Profil Paysage ingénieurs civils : WSP Ingénieurs Conseils SA
Nicolas De Courten architectes	architectes : NICOLAS DE COURTEN architectes EPF FAS SIA paysagistes : DUO architectes paysagistes Sàrl ingénieurs civils : co-struct SA
RDR architectes SA	architectes : RDR architectes SA paysagistes : Varia. bureau de paysage ingénieurs civils : T-Ingénierie (Vaud) SA
S-AF	architectes : S-AF et Studio Alberto Figuccio sàrl architecture paysagistes : MAP et Monnier Architecture du paysage SA ingénieurs civils : B+S ingénieurs SA
Sergison Bates	architectes : Sergison Bates architects paysagistes : Cadrage Landschaftsarchitekten GmbH ingénieurs civils : Muttoni Partners Ingénieurs Conseils SA
Tribu	architectes : TRIBU architecture SA paysagistes : Interval Paysage ingénieurs civils : 2M ingénierie
VAILLO+IRIGARAY	architectes : VAILLO IRIGARAY Y ASOCIADOS S.L.P et Sara Gelibter Architectes Sàrl, Biel-Bienne paysagistes : Chaves Biedermann GmbH ingénieurs civils : Muttoni et Fernandez SA

3.4. Dossiers retenus

En préambule, le collège d'expert-e-s a relevé la qualité des dossiers déposés. Au fur et à mesure des évaluations, les notes attribuées par le collège d'expert-e-s étaient consignées. Conformément au chapitre 4.2 du cahier des charges, le pouvoir adjudicateur prévoyait de sélectionner de 5 à 6 équipes pluridisciplinaires pour participer aux mandats d'étude parallèles. Parmi celles-ci, il se réservait la possibilité de désigner un concurrent prometteur n'ayant pas encore toutes les références nécessaires à sa sélection. Compte tenu des dossiers reçus, le collège d'expert a décidé à l'unanimité de recommander au pouvoir adjudicateur d'arrêter le nombre d'équipes pour les mandats d'étude parallèles à 5, dont une équipe jeune qui avait répondu à tous les critères de sélections.

À l'unanimité, le collège d'expert-e-s a proposé au maître de l'ouvrage de retenir les cinq équipes pluridisciplinaires suivantes pour la poursuite des mandats d'étude parallèles :

- **atelier ba.le - architektInnen + Uniola architecture du paysage urbanisme + Le Collectif ;**
- **Bakker & Blanc architectes associés + L'esquisse du paysage + Société Coopérative 2401 ;**
- **bunq + madeleine architectes + In Situ architectes-paysagistes + INGPHI ;**
- **NICOLAS DE COURTEN architectes + DUO architectes-paysagistes + co-struct ;**
- **FAZ Architectes + Forster paysages + Ingeni.**

IV. Degré 1

4.1. Dialogues

La liste des documents remis aux concurrents ainsi que les éléments demandés figuraient dans le cahier des charges des MEP.

Des questions ont pu être posées par les équipes par écrit à l'organisateur dans les délais du calendrier décrit ci-dessus et les réponses de l'organisateur avec copie aux cinq, puis trois équipes ont été restituées dans les délais également.

Les concurrents ont été invités à présenter leurs travaux au collège d'expert-e-s lors de deux dialogues intermédiaires et de deux dialogues finaux pour chacun des degrés, selon un horaire de passage annoncé par l'organisateur. Avant chaque dialogue final, les concurrents ont présenté leurs propositions au Groupe de suivi. Les autres concurrents n'étaient pas présents lors des présentations.

Les dialogues intermédiaires avec le collège d'expert-e-s se déroulaient selon le format suivant :

- 20 minutes de présentation ;
- 20 minutes de discussion avec le collège ;
- discussion du collège à huis-clos, après le départ du groupe.

Les présentations au Groupe de suivi se déroulaient selon le format suivant :

- 10 minutes de présentation ;
- 5 minutes de discussion avec le groupe ;
- discussion du groupe en l'absence des équipes, après le départ du groupe.

Les présentations au collège d'expert-e-s se déroulaient selon le format suivant :

- 30 minutes de présentation ;
- 20 minutes de discussion avec le collège d'expert ;
- discussion du collège à huis-clos, après le départ du groupe.

Le collège d'expert-e-s n'a pas établi de classement. Il a sélectionné la meilleure proposition en vue de la recommander au maître de l'ouvrage pour la poursuite des études.

4.2. Critères d'appréciation

L'appréciation des projets se basait exclusivement sur les indications fournies par les candidats sur les critères présentés au point 2.12. La liste était sans ordre hiérarchique. Le collège d'expert-e-s procédait à une appréciation globale basée sur les critères de jugements énoncés.

4.3. Recevabilité des projets

La recevabilité des dossiers a été vérifiée par le bureau urbaplan. Pour les deux degrés, les cinq, puis trois équipes ont envoyé les dossiers demandés, conformes et dans les délais. Ces dernières ont toutes été admises aux dialogues.

Chaque dialogue a fait l'objet d'une synthèse, remise dans les délais requis aux équipes, comprenant un chapitre avec les recommandations générales communes aux cinq, puis trois équipes et un chapitre avec les recommandations particulières à l'équipe.

4.4. Degré 1

4.4.1. Dialogue intermédiaire - degré 1

Le mardi 4 mars 2025, les 5 équipes conceptrices ont pu présenter, à tour de rôle et en l'absence des autres équipes, au cours d'un dialogue intermédiaire les premières bases de leurs réflexions auprès des membres du collège d'expert-e-s.

Le collège d'expert-e-s a relevé l'intérêt des différentes approches qui ont été proposées. La 2ème partie du degré 1 est l'occasion de développer les partis pris initiaux en fonction des recommandations générales aux équipes présentés ci-dessous. Ces dernières étaient complétées par des recommandations spécifiques à chaque équipe.

Il est tout d'abord rappelé de bien prendre en compte le cahier des charges. Quelques questions soulevées au cours des dialogues intermédiaires y sont déjà traitées.

Noyau dur du programme

Il est rappelé que tout l'objet des présents MEP est l'étude des solutions les plus adéquates pour l'intégration qualitative du noyau dur du programme tout en prenant en compte les contraintes écologiques, économiques, politiques et patrimoniales. Le noyau dur du programme est constitué de la Maison de ville et du parking.

Le maître d'ouvrage et le collège confirment le nombre minimal de 140 places de stationnement du programme (parking actuel de la Poterlaz, remplacement de places du Bourg et besoins propres au programme). Ils invitent les équipes à assumer pleinement cet élément important du programme, tout en minimisant au maximum les impacts sur la nappe et en offrant des qualités d'animation et d'usages dans les liens du programme avec les éléments qui l'entourent (rue des Remparts, Bourg, est de Villeneuve via le pont, activation des rez,...).

Le collège d'expert-e-s est pleinement conscient des enjeux du site et des contraintes du programme. Il rappelle que le site de la Poterlaz a justement été choisi pour accueillir le noyau dur du programme, de par sa proximité au centre et à la gare. D'autres options ont été envisagées à l'échelle de la commune, mais aucune n'offrirait d'avantages comparables au site de la Poterlaz. Le présent programme des MEP se doit donc de répondre aux contingences économiques, techniques et politiques. Les équipes sont invitées à utiliser l'ensemble des potentiels du site (topographie, forme,...) et réfléchir en termes de flexibilité (réaffectation potentielle à terme du parking, extension des surfaces administratives,...). Les autres éléments du programme viennent le compléter, par logique de regroupement (gendarmerie, assurances sociales,...) ou par opportunité (logements).

Il est demandé que le plus possible de places de stationnement (au moins 60 places) soient localisées intégralement au-dessus de la nappe souterraine pour des questions de coûts et d'impact écologique.

Il est rappelé qu'un abri PC est demandé dans le programme. La Commune de Villeneuve se trouvant en déficit de places, le plus grand nombre de places proposées sera le mieux.

Précisions sur points spécifiques du programme

D'une manière générale, le collège d'expert-e-s a relevé les recommandations suivantes :

- Les participants sont invités à porter une réflexion particulière sur les façades des rez-de-chaussée, selon les fonctions proposées et en lien avec les espaces extérieurs ;
- Comme stipulé dans le cahier des charges, la gendarmerie ne nécessite pas nécessairement un accès par escalier ou ascenseur séparé particulier, mais un accès par ascenseur privatisable en cas de besoin, si elle se trouve à l'étage.
- Au même titre que les autres façades bâties, les réflexions sur l'usage et l'apparence des toitures sont attendues (volumétrie, énergie, végétalisation, accessibilité...).

Site et réseau viaire et mobilité

Le sud de la parcelle fait partie de l'entrée sud de la ville et n'est pas à considérer uniquement comme un arrière.

La géométrie du carrefour de la rue des Remparts - pont de la Poterlaz doit permettre le passage d'un bus articulé, comme c'est le cas dans le plan de l'étude joint en début de degré 1. En cas d'incident sur la route cantonale, l'itinéraire de déviation emprunte la rue des Remparts.

Le projet de passerelle au sud du pont est destiné uniquement aux cycles. Son tracé peut être légèrement modifié.

Sur la partie nord du pont, le trottoir va être élargi (et la chaussée réduite) comme cela peut être observé en plan. Un projet CFF est en cours de développement à l'extrémité est du pont de la Poterlaz (cf. schéma directeur des Portes du Bourg).

Les places vélos selon les normes VSS doivent être précisées et localisées.

4.4.2. Présentation au Groupe de suivi - degré 1

Le jeudi 3 avril 2025, les équipes ont pu présenter à tour de rôle leurs propositions au Groupe de suivi. Un temps de discussion avec chaque équipe s'en est suivi. Les membres du Groupe de suivi ont pu ensuite passer en revue les planches A0 et les maquettes qui étaient exposées. Les points critiques et positifs ont été relevés puis synthétisés à destination du collège d'expert-e-s.

4.4.3. Dialogue final - degré 1

La journée de dialogue final du 1er degré s'est tenue le mardi 8 avril 2025. Chaque équipe participante a pu présenter individuellement son projet et répondre aux questions posées par le collège. L'analyse des projets par le collège, ainsi que la délibération a été menée lors de la journée du jeudi 10 avril 2025.

Après une analyse attentive et approfondie de chacune des propositions, à l'unanimité, le collège d'expert-e-s propose aux maîtres de l'ouvrage de retenir pour le deuxième degré les projets suivants (sans classement) :

- atelier ba.le + uniola + Le Collectif
- bunq et madeleine + In situ + INGPPI
- Nicolas De Courten architectes + DUO architectes paysagistes + co-struct

4.4.4. Recommandations générales pour le degré 2

Le collège d'expert-e-s relève l'intérêt des différentes approches qui ont été proposées par les équipes et les remercie pour leur travail. Le 2ème degré est l'occasion de développer les partis pris initiaux en fonction des points présentés ci-dessous.

Programme

Les propositions des équipes ont permis une nouvelle fois, suite aux études de faisabilité, de se rendre compte que la densité du programme pouvait mettre en péril la qualité globale du projet, la prise en compte du contexte patrimonial et la volonté de préserver (dans la mesure du possible) les atteintes à la nappe phréatique. Le collège d'expert-e-s a donc décidé de réduire quelques éléments du programme.

Pour le stationnement voiture : base minimale de 114 places pour les besoins de l'administration, le remplace-

ment des places supprimées, la gendarmerie, auquel il faut ajouter les places pour les logements (selon les normes VSS, avec un taux de réduction de 0.5). Les places hors nappe sont encouragées. Les équipes sont invitées à penser au maximum, et dans la mesure du possible, à la réversibilité du parking. Comme le présentait le cahier des charges, les équipes sont également invitées à envisager de placer une partie de parking sous le pont en évaluant l'impact en comparaison avec un parking dans la nappe.

Pour les logements : un minimum de 1'500 m² est attendu.

Compléments au programme :

- Préciser les surfaces de pleine terre et celles sur dalle, le projet paysager doit être affiné en fonction.
- Faire figurer la nappe phréatique sur les coupes.
- La gendarmerie a précisé avoir besoin de locaux au rez ou au 1er étage au maximum (pour le stationnement, rappel programme : hauteur camionnette police de 2.20 m).

- Un abri PC pour 200 places et les locaux de stockage nécessaires (en cas d'abri dans le parking) selon normes doivent être prévus.
- Comme demandé au dialogue intermédiaire du degré 1, il est attendu que les équipes calculent le nombre de places vélos nécessaires (selon VSS) et les localisent.
- Un écopoint est également à prévoir.
- Les locaux techniques : 400 m² à prévoir.
- Remplir en détail le tableau des surfaces remis, sans modifier les cellules.

Chaque équipe a également reçu individuellement des recommandations spécifiques pour le 2nd degré.

Degré 1

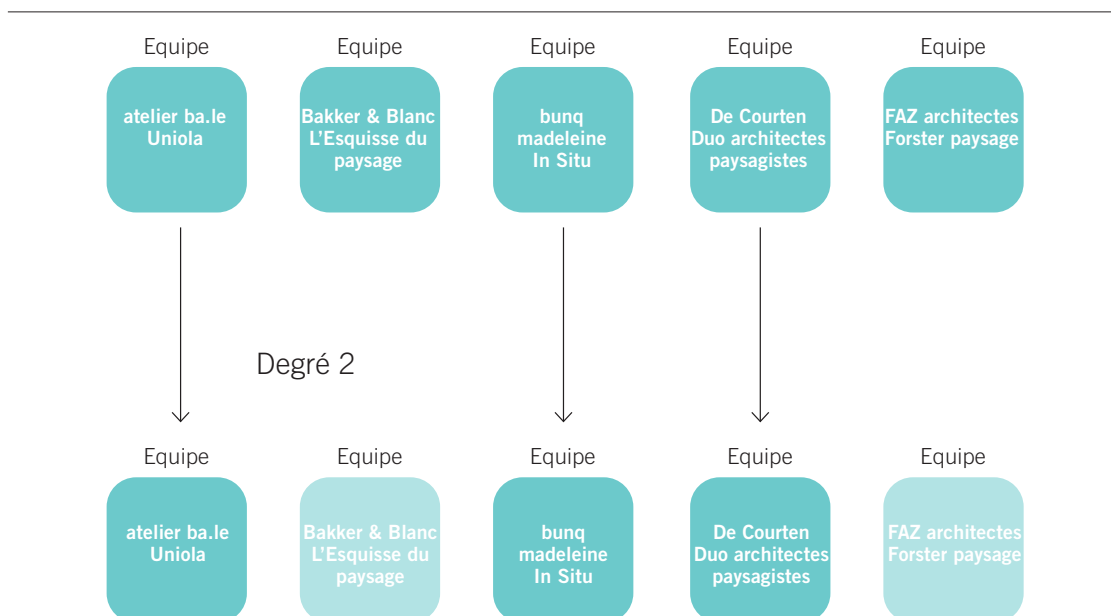




Fig. 10 : Dialogue intermédiaire du degré 1, jeudi 4 mars 2025



Fig. 11 : Journée de délibération du collège, jeudi 10 avril 2025

1er degré

La Poterne

non retenu

Bakker & Blanc architectes

Alexandre Blanc

Marco Bakker

Laszlo Baudriller

Romain Dubuis

L'Esquisse du paysage architectes paysagistes

Marry Hofmann

Baptiste Blondet

Société coopérative 2401 ingénieurs civils

Elodie Vautrin

Le projet *La Poterne* se présente comme une proposition architecturale recherchant une insertion sensible dans le tissu urbain existant, tout en répondant aux enjeux programmatiques complexes.

L'approche architecturale proposée est décrite comme «fragmentée mais unifiée», avec ses multiples toitures, chéneaux et pignons, et le projet cherche à résonner avec les constructions existantes de la vieille ville de Villeneuve, à l'image d'un «petit quartier» avec ses places, parvis et passages. La proposition recherche une intégration volumétrique vis-à-vis du bourg et du carrefour Remparts / Poterlaz. La recherche d'un mimétisme soulève une réflexion sur la juste mesure entre l'intégration et l'affirmation d'une identité contemporaine propre au projet. La proposition reste à ce titre ambiguë.

Le long de la rue des Remparts, l'implantation des constructions forme un front peu qualitatif, peu animé, peu sensible au contexte et n'offrant pas de perméabilité visuelle. Celui-ci est malgré tout enrichi par le parvis de la Maison de Ville et la césure créée entre les deux parties principales du programme. Cette dernière accueille un escalier et dessert aussi, à mi-hauteur, la gendarmerie et les assurances sociales, puis accède au pont de la Poterlaz. Si le collège d'expert-e-s relève l'évocation des parcours historiques, les proportions entre la largeur du passage (3m) et la hauteur des constructions s'éloignent de celles observées dans le bourg ancien, au risque de créer une sensation d'enfermement. L'escalier semble sous-dimensionné à l'échelle du quartier et de son caractère public.

Le parking est proposé en 5 demi-niveaux, avec l'ambition de ne pas trop le dissimuler. Néanmoins, il reste assez profond, nécessitant une excavation importante et un impact non négligeable sur la nappe (2 demi-niveaux sur 5). Malgré son étagement, il génère aussi une emprise au sol assez étalée qui contraint fortement les possibilités de pleine terre. Du fait d'un potentiel faible en apport de lumière naturelle, une petite partie seulement de ses surfaces présente une potentielle reconversion, principalement le long de la rue des Remparts et dans les sous-sols du bâtiment des archives.

La Maison de Ville constitue la partie haute du programme, avec des constructions s'échelonnant de 4 à 6 niveaux. Elle est décomposée en deux volumes posés sur le socle. Le projet prévoit l'accès à l'administration

depuis le parvis au niveau de la rue des Remparts. Le collège d'expert-e-s relève la qualité de cette proposition.

Protégée des nuisances, la cour arrière, dite « cour du Faubourg », est dédiée principalement à l'accès aux logements, ainsi qu'à un accès secondaire à l'administration (caféteria et certains services). Malgré ses accès de 3 côtés (escalier nord, escalier sud et rampe avec le pont), elle semble s'isoler et souffre d'une ambiguïté sur son identité publique ou privée. Un adressage des logements sur la rue des Remparts aurait probablement facilité son animation.

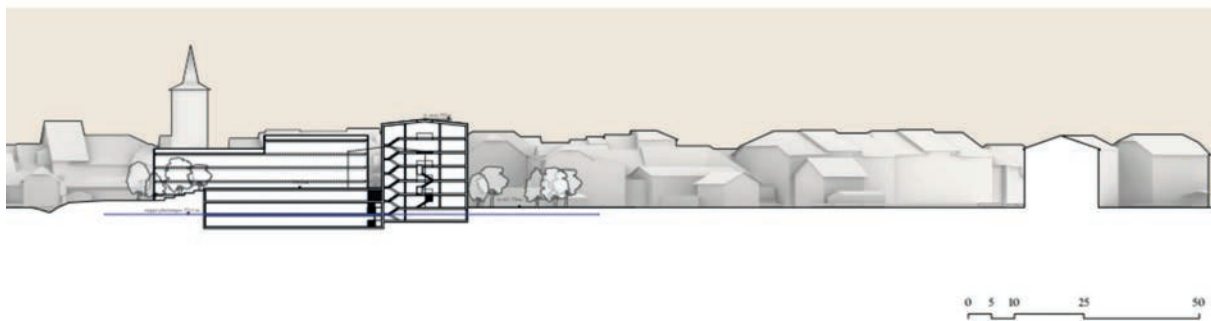
Le collège d'expert-e-s reconnaît de bonnes qualités à la proposition, à l'instar d'une bonne gestion de la topographie ou du traitement qualitatif de la tête sud. Les différents aménagements extérieurs cherchent à créer des liens avec la vieille ville, notamment le parvis qui s'étend avec une matérialité similaire sur un espace public au niveau de la route. Par contre, la grande proximité entre la place de jeux et la route questionne.

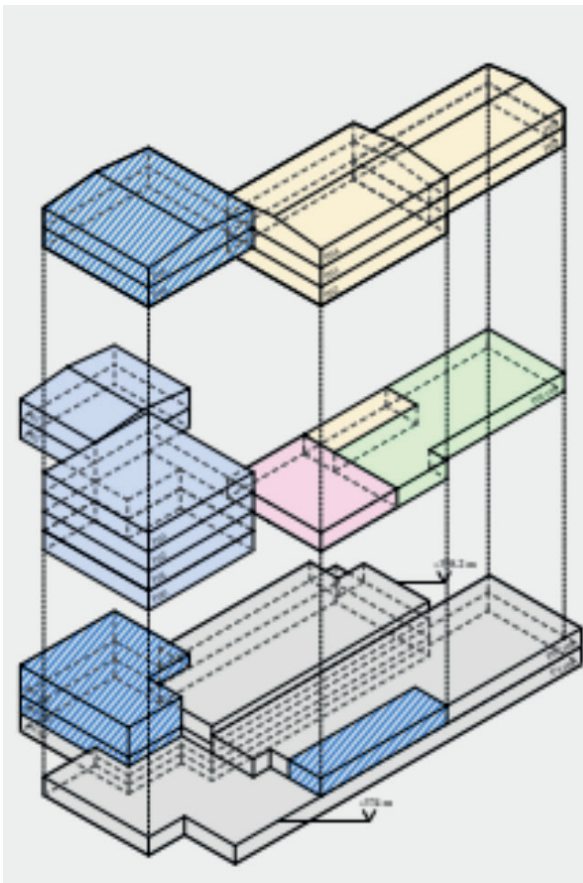
L'expression architecturale des façades, similaire entre le bâtiment communal et les logements, en brique monolithique interroge. Le béton est utilisé là où il est nécessaire, il intègre des granulats de la carrière de Villeneuve. L'utilisation de matériaux biosourcés, tels que le bois des forêts communales pour la structure préfabriquée et les bottes de paille pour l'isolation est salué par le collège.

La fluidité des parcours, notamment l'accès à la gendarmerie et aux assurances sociales depuis l'escalier versus l'ouverture du parking sur la rue, aurait mérité une attention particulière.

Le collège d'expert-e-s tient à remercier l'équipe pour la qualité des réflexions menées et la proposition qui en ressort. Malgré tout, certains points ont décidé le collège à ne pas retenir le projet *La Poterne* pour le 2e degré. L'impact du parking sur la nappe est jugé contraignant, tout comme l'emprise importante au sol qui restreint les espaces de pleine terre. L'intégration du programme dans des volumes qui cherchent une cohérence avec la vieille ville, mais sans vraiment y parvenir, crée une position ambiguë.

La Poterne





LA POTERNE

MEP · Poterlaz Maison de Ville

Poterla, Poterle, Potale, Poteraz, Poterle
 Ancienne poterne ou passage dans une enceinte, donnant souvent sur les fossés, français poterne, patois poterle, ancien français poterie, bas latin poteria, latin tardif poterale, « porte de derrière », de poterus, « qui est derrière » [Jacard].

Poterne

Le projet propose un ensemble de maisons de caractère urbain accolées les unes aux autres dominé par l'une d'elles : la maison de ville.

Entre ces maisons se trouve une sorte de porte, la « poterne » en lien avec le lieu-dit. Elle parle à la fois des espaces de ruelles du bourg et d'une ouverture du bourg en direction du faubourg, donc des quartiers Est de Villeneuve.

Le projet propose une médiation d'échelles différentes, et reste par là même au contexte, il est à la fois fragmentaire et unitaire par un traitement architectural homogène et la présence non dissimulée du volume du parking.

Comme dit, la maison la plus haute abrite la « maison de ville », on y trouve l'ensemble des locaux administratifs orchestrés autour d'une courrette ascendante. Là aussi en lien avec des choses communes. Elle dispose d'une petite annexe orientée vers le pont qui abrite des locaux spécifiques comme la cafétéria et les archives. Son couronnement sur deux étages abrite des appartements-ateliers, qui sont destinés à devenir un jour des bureaux, sans grandes transformations car ils ont déjà le caractère typologique des étages situés en contre-bas.

La maison de ville occupe le périmètre OPAM le plus restreint, elle forme une protection pour l'implantation des autres maisons qui abritent des appartements et des entités spécifiques comme la police et les assurances sociales.



Villeneuve, Rue de l'Ours, 1903



Vue sur le le Parvis de Maison de la Ville avec accès vers la Cour du Faubourg



Plan de Situation 1:3000



Le projet s'implante aux portes du bourg et lui offre une nouvelle entrée. Il marque la transition entre la ville historique et la ville nouvelle. Depuis la place de la Poterne un revêtement continue peut mener jusqu'au centre du bourg.



La « Tour du Faubourg » s'inscrit dans la continuité des jardins protégés de l'autre côté de la rue. Le nouveau parvis de la maison de ville lui s'inscrit dans un réseau de plantations constituées de fontaines et arbres majestueux.



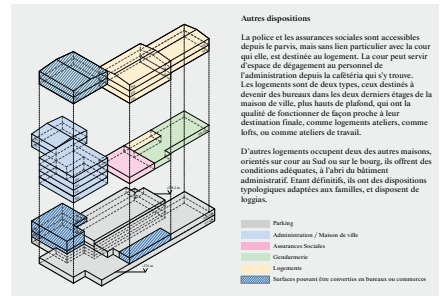
Le projet introduit un nouveau passage, s'inscrivant dans la tradition des passages entre bâtiments, éléments emblématiques de l'identité de Villeneuve.



La distance réglementaire aux voies OPAM oriente la répartition du programme et les choix constructifs.



Forme urbaine : potentialité du site pour la mobilité douce.

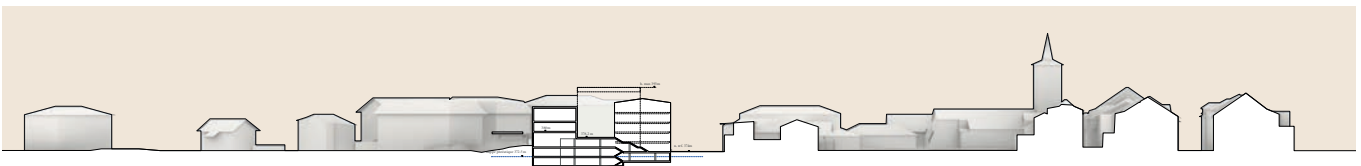


Autres dispositions

La police et les assurances sociales sont accessibles depuis le parvis, mais sans lien particulier avec la cour qui elle, est destinée au logement. La cour peut servir d'espace de déchargement au personnel de l'administration depuis la cafétéria qui s'y trouve. Les logements sont de deux types, ceux destinés à devenir des bureaux dans les deux derniers étages de la maison de ville, plus hauts de plafond, qui ont la qualité de fonctionner de façon proche à leur destination finale, comme logements ateliers, comme lofts, ou comme ateliers de travail.

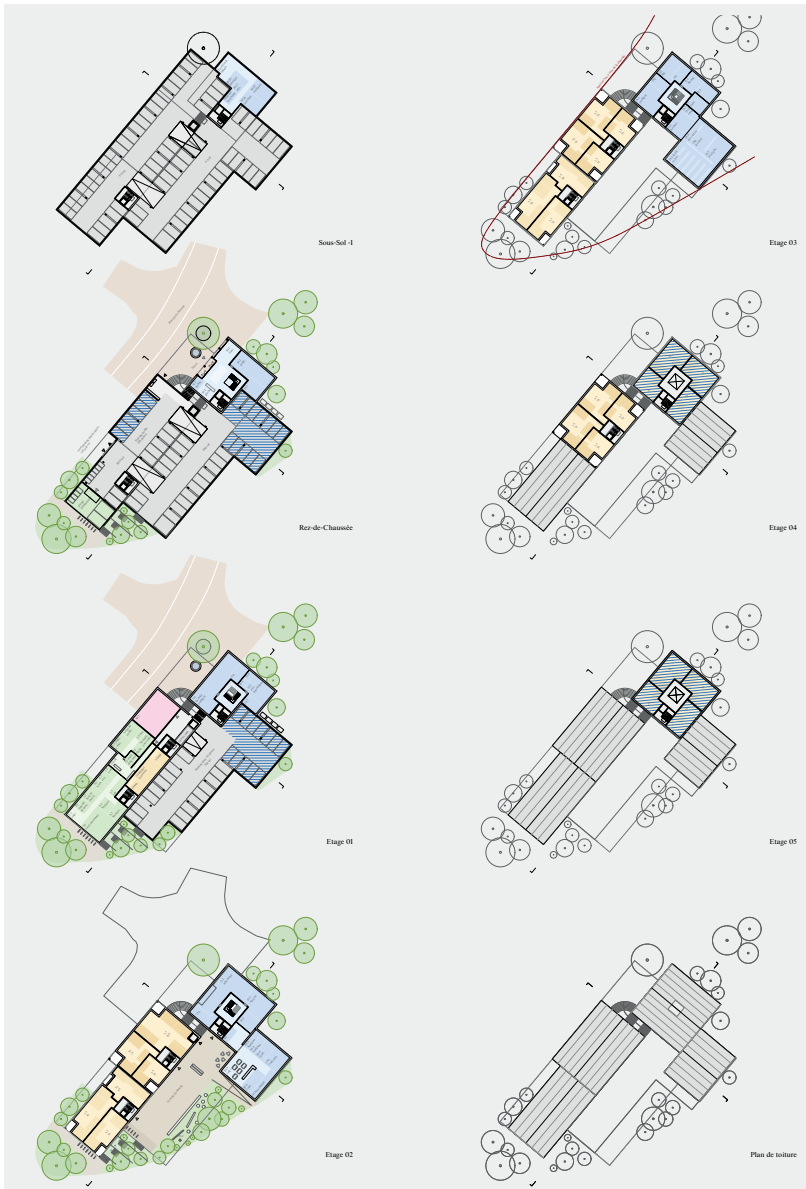
D'autres logements occupent deux des autres maisons, orientés sur cour au Sud ou sur le bourg, ils offrent des conditions adéquates, à l'abri du bâtiment administratif. Etant définitifs, ils ont des dispositions typologiques adaptées aux familles, et disposent de loggia.

- Parking
- Administration / Maison de ville
- Assurances Sociales
- Cadastre
- Logements
- Surfaces pouvant être converties en bureaux ou commerces



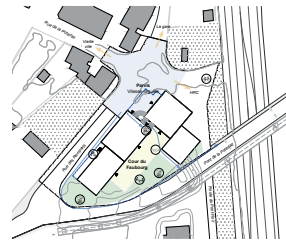


Plan masse des aménagements extérieurs 1:500



Plans des étages 1:500

LA POTERNE MEP · Poterlaz Maison de Ville



Aménagements paysagers

La composition urbaine définit un espace de parvis en direction du bourg. Il est couvert d'un pavé pour s'y lier. Du parvis, il est possible de passer la « poterne » et gagner une place à l'extérieur du bourg, une place du faubourg en quelque sorte, qui dessert les entrées des logements.

Lié à la compacité du sous-sol, une frange de pleine terre reste entre le projet et le pont, elle est largement plantée, donnant au logement et à la cour une certaine qualité malgré la présence du trafic automobile.

Concept paysager

- Principale circulation piétonne - traversée publique
- Connexion au tissu urbain en environnement
- Espace planté - bosquet urbain
- Jardin
- Limite d'étude

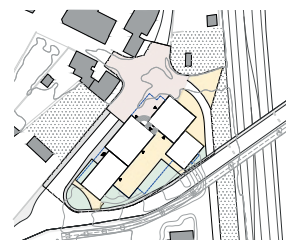


Gestion des eaux

Drainage de eaux de ruissellement de plantation

Utiliser l'eau de la poterne

- Espace de pleine terre
- Espace sur dalle dirigé vers les espaces de plantation
- Mélange terre-pierre
- Arbres projetés
- Direction des eaux de ruissellement
- Jardin
- Limite d'étude



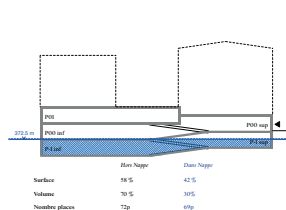
Matériau

- Gravier concassé
- Pavé en pierre naturelle-similaire à ceux de Grand Rue
- Graville simultanément existant
- Espace planté
- Jardin
- Limite d'étude



Stratégie végétale

- Arbres repris dans le paysage urbain
- Arbres d'accompagnement
- Bosquet urbain - structure en trois niveaux
- herbacée
- strat. arbustive variée et indigène
- strat. arbuste majoritairement feuillus
- Jardin
- Limite d'étude

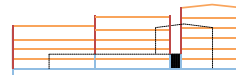


Parking

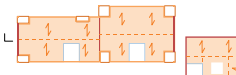
Le parking est conçu en « split-level » sur cinq demi-niveaux, une disposition qui limite significativement son immersion dans la nappe phréatique, puisque trois des cinq niveaux restent hors d'eau. Cette configuration réduit à la fois l'empreinte au sol du bâtiment et le volume de terre excavé. Au-delà de son efficacité économique liée à sa compacité, cette organisation spatiale enrichit l'expérience du lieu : les niveaux communiquent en coupe, offrant une continuité visuelle avec l'espace urbain et une perception fluide de la ville, amplifiée par la lumière naturelle. C'est tout d'abord, pas un simple sous-sol. L'entrée automobile s'effectue de plain-pied depuis la rue des Remparts, tandis que le parvis constitue un accès piéton. De plus, les espaces de stationnement situés au rez-de-chaussée ont été conçus pour être réversibles, permettant d'accueillir d'autres usages à l'avenir.

Construction

Le projet adopte une approche mixte, optimisant chaque matériau selon son usage et ses performances. Un socle en béton, robuste et résilient, accueille parking et locaux techniques. La maison de ville, située en périmètre OPAM, associe façade portuese en brique isolante et planchers bois, alliant performance thermique, durabilité et savoir-faire local. L'utilisation du béton et de la brique en terre cuite est rationalisée pour répondre aux exigences réglementaires, notamment en matière de résistance au feu et aux séismes, tout en limitant l'impact carbone.



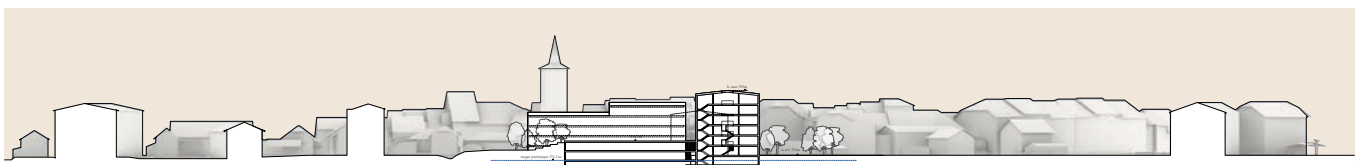
Les logements privilégient, lorsque possible, des façades portuese en bois avec un remplissage en paille préfabriqué, tandis que les pignons restent en briques pour assurer une cohérence architecturale. L'organisation structurelle optimise la descente de charges, réduisant le recours à des dispositifs complexes et minimisant l'empreinte environnementale.



Les planchers mixtes bois-béton exploitent les qualités complémentaires des matériaux : le bois pour la flexion, le béton pour la compression et l'inertie thermique. L'usage de matériaux biosourcés et géométriques est favorisé, avec du bois local et du ballast extrait de la carrière de Villeneuve. Enfin, la préfabrication accélère le chantier et garantit un meilleur contrôle des coûts. Les toitures sont des charpentes recouvertes de panneaux PV intégrés.

Schéma structure portuese

- Sols de portée plancher
- Éléments en bois
- Ligne de portuese
- Éléments en brique isolante portuese
- Éléments en béton



1er degré

Si l'eau

non retenu

FAZ Architectes (volet urbanisme et architecture)

Forster paysages (volet paysage)

Ingeni (volet ingénierie)

Le projet *Si l'eau* propose une implantation en deux volumes distincts. Le premier, la Maison de Ville, se présente comme un bâtiment plus haut et compact, à vocation représentative. L'entaille dans le volume, orientée vers le lac, affirme cette identité singulière tout en cherchant à établir un lien visuel et spatial entre le bourg et la site. Néanmoins, le parvis situé en façade de ce bâtiment paraît sous-dimensionné au regard de l'échelle et de l'ambition du volume qu'il introduit, ce qui affaiblit la qualité de l'adresse.

Le second bâtiment, de gabarit plus bas et allongé, adopte une volumétrie horizontale, en dialogue avec le tissu bâti du bourg. Reposé sur un socle, il tente de s'intégrer dans son environnement par une série de décrochements. Ces derniers semblent destinés à atténuer l'impact de l'échelle et à renforcer l'orientation vers le parvis d'entrée. Toutefois, leur expression reste relativement modérée et pourrait gagner en clarté et en intensité pour soutenir pleinement cette intention.

Les auteur·ice·s du projet ont fait le choix affirmé de ne pas intégrer de logements dans un premier temps, mais de concevoir un bâtiment de stationnement réversible, pensé dès l'origine pour une future transformation en logements. La démonstration technique de cette évolutivité est cohérente, bien argumentée, et convaincante dans ses grandes lignes. Le processus de transformation, structuré en deux étapes autour des noyaux verticaux, permettrait d'envisager une reconversion progressive et maîtrisée. La rampe d'accès serait démontable, libérant à terme les espaces à l'arrière pour des aménagements extérieurs.

Le collège d'expert·e·s reconnaît l'intérêt de cette réflexion approfondie ainsi que le choix responsable de ne pas recourir à un creusement en sous-sol, privilégiant un parking en surface à potentiel évolutif. Toutefois, ce dispositif reste tributaire de conditions de transformation futures encore incertaines, alors même que la commune souhaite, dans un premier temps, garantir un nombre minimal de logements. La qualité d'usage des espaces extérieurs et la cohérence d'ensemble du site, une fois la reconversion opérée, pourraient nécessiter des ajustements supplémentaires.

L'une des qualités remarquables du projet réside dans sa capacité à offrir des aménagements extérieurs généreux, intégrant des surfaces en pleine terre, des zones perméables ainsi que le maintien partiel de l'arborisa-

tion existante. Toutefois, ces espaces sont majoritairement orientés vers les voies de circulation et la partie inférieure du pont, ce qui suscite des interrogations quant à leur qualités d'usages, notamment dans la perspective d'une reconversion en logements. Par ailleurs, l'implantation et la géométrie de la rampe de parking à l'arrière du bâtiment semblent contraindre la position du volume bâti, générant des interstices complexes à résoudre entre le pont et le bâtiment principal.

Le collège d'expert·e·s tient à remercier l'équipe pour la grande sensibilité portée aux questions de durabilité, perceptible à travers l'ensemble des choix du projet — de l'implantation aux méthodes constructives — et salue l'engagement manifeste des concepteur·rice·s. La démarche conceptuelle et le travail de fond sont pleinement reconnus. Néanmoins, le projet donne l'impression d'un positionnement entre deux programmes — logement ou stationnement — sans que leur coexistence sur une même dalle ne paraisse totalement aboutie ou convaincante. Le scénario post-reconversion soulève également des interrogations quant à la qualité des espaces de vie qui pourraient en résulter.

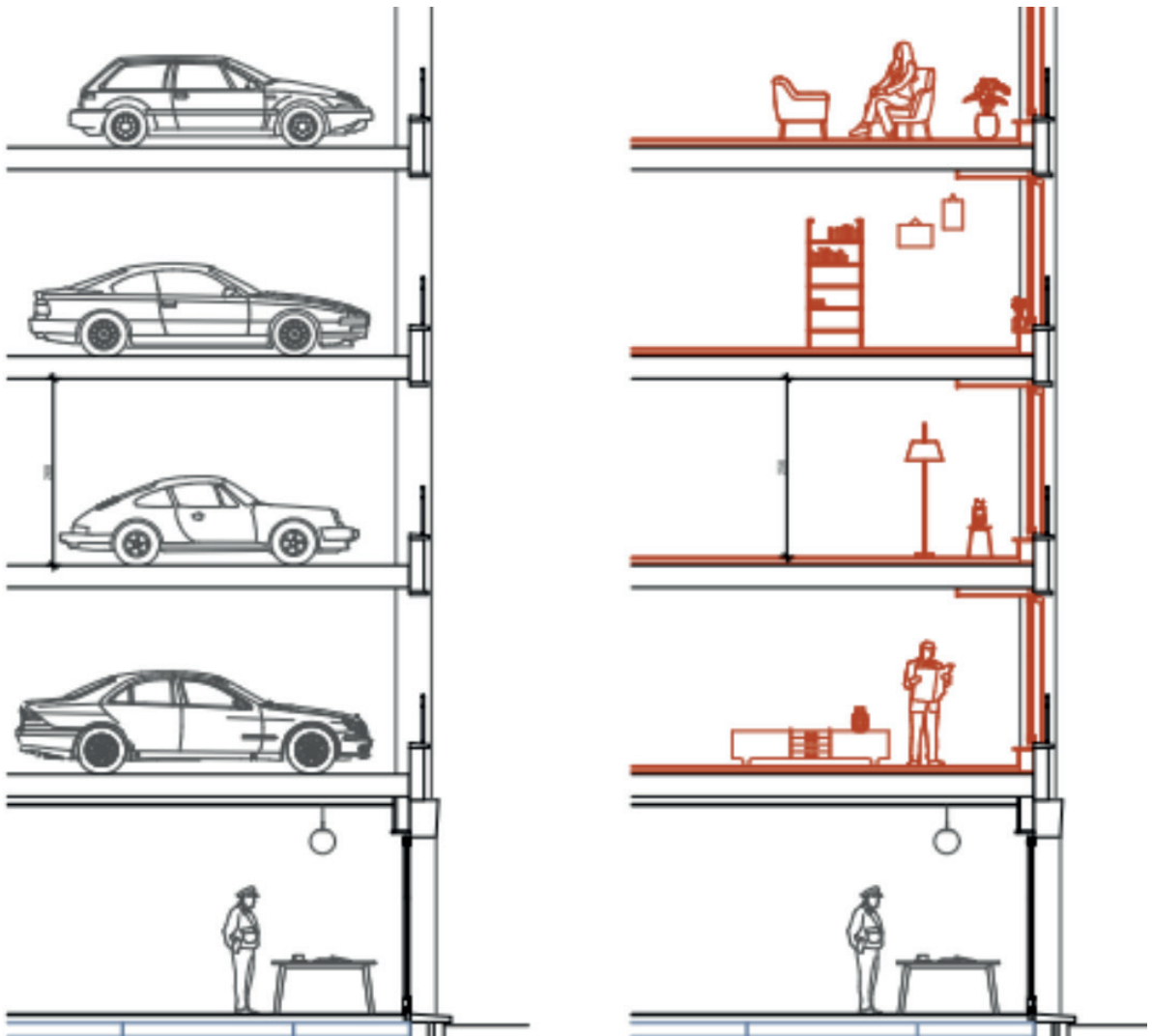
Bien que le projet ne soit pas retenu pour la suite de la procédure, le collège d'expert·e·s souhaite saluer la cohérence et la profondeur du positionnement architectural proposé.

Si l'eau



Facade rue des Flamants 1:500







Plan de situation 1:5000



Un parvis accueillant

Le projet envisage génère un parvis accueillant devant la Maison de Ville. Celui-ci offre un espace de séjour ombragé, équipé d'arbustes et d'une fontaine. Des arbres existants sont conservés, permettant aux habitants de bénéficier d'autres espaces sublimant l'espace du parvis au fur de la construction.



Une circulation apaisée

La rue des Remparts et le parvis de la Maison de Ville deviennent une entité continue grâce à un passage qui se prolonge d'un espace vert fluvial. Ce traitement du revêtement indique aux véhicules qu'ils rentrent dans une zone calme dans laquelle l'espace public et les piétons sont prioritaires. Les espaces de circulation motorisée sont aussi traités avec beaucoup de soin afin de réduire leur caractère routier. Un revêtement d'asphalte coloré clair vient marquer et ralentir l'espace afin de donner la priorité aux modes doux.



Nos aménagements proposent des prolongements dans le rue de la Poterlaz, maintient double le centre du Bourg et régule Saint-Paul vers la nouvelle Maison de Ville. Le même revêtement clair permet de protéger, et des itinéraires alternatifs - réalisés au même passage, dotés d'arbres et de bancs, accompagnent et polarisent les promeneurs vers les lieux de vie. La mobilité douce pourrait ainsi être prise en compte de manière globale dans l'ensemble du projet. Ainsi, le carrefour au sud-est est repris afin de permettre le passage des bus, tout en réintégrant la vitesse des automobilistes et en offrant des chemins directs aux piétons. La nouvelle pélophone et sa voie cyclable sont aussi intégrées, ainsi que l'entrée au parking sol.



Des espaces verts généreux

Derrière la Maison de Ville se trouve un espace jardiné de manière naturelle. Au-delà du site du pont de nombreux arbres existants sont conservés et à la place de l'ancien parking une prairie fleurie est aménagée, avec des haies bocagères, des fossés et de nouvelles plantations. Au milieu de cet espace vert s'élève un chemin qui permet d'accéder à l'espace qui mène vers le pont. Une mare est aussi proposée dans le Triangle, l'arrière de la rue de la Poterlaz.

L'eau occupe une place centrale dans le projet. Sa valorisation passe par une bonne gestion de l'infiltration et par la préservation de la perméabilité des sols. L'absence de sous-sol dans le bâtiment permet de préserver des sols en place, leur permettant de remplir leur rôle de régulateur naturel. En plus de cela, des noues permettent de collecter et d'évacuer les eaux de pluie à ciel ouvert, afin de conserver le plus d'eau possible sur site. La faible profondeur de la nappe devient une grande qualité du site. C'est une aubaine pour la végétation qui peut y puiser l'eau dont elle a besoin. La préservation de la nappe a également influencé l'aspect architectural et paysager.



Le sol vivant, élément fondamental de notre environnement, se trouve en milieu bâti sous la pression des activités humaines. Fragile et précieux, il joue un rôle essentiel dans le maintien des écosystèmes. La porosité de l'air et la qualité de l'eau dépendent de son bon fonctionnement et de l'activité des organismes qui le peuplent. Un sol vivant biologique, il absorbe environ 25 % de la biomasse microbienne et des espaces vivants connexes, contribuant aux cycles biogéochimiques et au stockage du carbone.

Filtre naturel de nos eaux et puits de carbone, il est pourtant menacé par les excédents, l'imperméabilisation et l'agriculture intensive. Sa préservation est essentielle pour la biodiversité et la résilience des territoires face aux changements climatiques.

Des terres d'excavation destructrices

Seule une infime partie des terres excavées est réutilisée sur les chantiers, le reste étant transporté vers des sites de stockage. Ce véhicule en poids lourd génère un trafic routier actif, aggrave la pollution et l'empreinte carbone des constructions.

Le stockage permanent de ces terres devant un débit naturel, d'excédents carbonés et conduisant à l'acidification des sols adjacents. Ce processus transforme profondément les paysages et entraîne une perte irréversible de sols fertiles. De plus, ces déchets peuvent contenir des polluants issus des activités humaines, affectant la qualité des sols et des eaux souterraines, soulignant l'urgence de trouver des alternatives plus durables.

Préserver nos ressources

Les constructions en sous-sol, surtout en présence d'une nappe phréatique, sont très coûteuses et nécessitent des travaux spécifiques et des matériaux plus écologiques. Des fondations structurelles en béton, épaisseurs de 20 à 30 cm, sont indispensables pour garantir l'étanchéité, la résistance hydrostatique et à la stabilité contre l'eau. Un système de pompage permet de traiter avec un matériel en sur-pompage. De plus, un tel sous-sol peut représenter un barrage pour l'écoulement des eaux.

Notre approche, avant d'excaver sous le niveau de la nappe, évite ces contraintes, tout en réduisant le béton, les émissions de CO₂ et les nuisances liées aux déblais, préserve ainsi les ressources naturelles et les milieux souterrains. Elle propose une alternative plus durable en remplaçant par PC dans un remblai routier et un parking hors sol.



Le site vivant, élément fondamental de notre environnement, se trouve en milieu bâti sous la pression des activités humaines. Fragile et précieux, il joue un rôle essentiel dans le maintien des écosystèmes. La porosité de l'air et la qualité de l'eau dépendent de son bon fonctionnement et de l'activité des organismes qui le peuplent. Un sol vivant biologique, il absorbe environ 25 % de la biomasse microbienne et des espaces vivants connexes, contribuant aux cycles biogéochimiques et au stockage du carbone.

Filtre naturel de nos eaux et puits de carbone, il est pourtant menacé par les excédents, l'imperméabilisation et l'agriculture intensive. Sa préservation est essentielle pour la biodiversité et la résilience des territoires face aux changements climatiques.

Des terres d'excavation destructrices

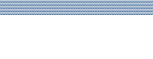
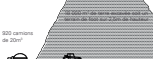
Seule une infime partie des terres excavées est réutilisée sur les chantiers, le reste étant transporté vers des sites de stockage. Ce véhicule en poids lourd génère un trafic routier actif, aggrave la pollution et l'empreinte carbone des constructions.

Le stockage permanent de ces terres devant un débit naturel, d'excédents carbonés et conduisant à l'acidification des sols adjacents. Ce processus transforme profondément les paysages et entraîne une perte irréversible de sols fertiles. De plus, ces déchets peuvent contenir des polluants issus des activités humaines, affectant la qualité des sols et des eaux souterraines, soulignant l'urgence de trouver des alternatives plus durables.

Préserver nos ressources

Les constructions en sous-sol, surtout en présence d'une nappe phréatique, sont très coûteuses et nécessitent des travaux spécifiques et des matériaux plus écologiques. Des fondations structurelles en béton, épaisseurs de 20 à 30 cm, sont indispensables pour garantir l'étanchéité, la résistance hydrostatique et à la stabilité contre l'eau. Un système de pompage permet de traiter avec un matériel en sur-pompage. De plus, un tel sous-sol peut représenter un barrage pour l'écoulement des eaux.

Notre approche, avant d'excaver sous le niveau de la nappe, évite ces contraintes, tout en réduisant le béton, les émissions de CO₂ et les nuisances liées aux déblais, préserve ainsi les ressources naturelles et les milieux souterrains. Elle propose une alternative plus durable en remplaçant par PC dans un remblai routier et un parking hors sol.



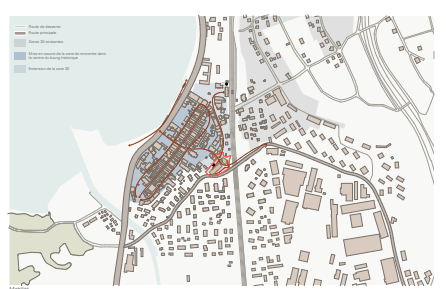
Un site à la croisée des chemins

Des espaces publics vivants

La place entre les deux bâtiments proposés distribue les entrées des programmes publics, donnant accès à l'espace d'accueil de la Maison de Ville et à la promenade au rez-de-chaussée du bâtiment solitaire. Ainsi, le projet propose un espace pour la Maison de Ville vivant et ouvert, où les chemins se croisent et les histoires se mêlent, prêt à accueillir de nouveaux usages et à renforcer avec la ville et le paysage.

Dans un espace au trafic apaisé, dédié aux rencontres et à la citoyenneté, notre projet vise un lien entre la Maison de Ville et la centrale historique. Il favorise la continuité piétonne et la direction de la rue de la Poterlaz, vers la Bourg et les commerces. La réduction de la vitesse à 20 km/h améliore la sécurité et permet une cohabitation harmonieuse entre les différents modes de déplacement. L'aménagement de la voirie accompagne cette démarche, le carrefour entre la rue des Remparts et le pont de la Poterlaz est réaménagé pour sécuriser les traversées piétonnes et renforcer l'attractivité. Une attention particulière est portée aux obstacles, la place s'adaptant à une bonne visibilité. L'axe cyclable du Pont-Neuf se raccorde naturellement à la rue des Remparts, tandis que la piste cyclable traverse sa continuité dans le carrefour. Les axes de bus sont placés juste avant le placis de la Maison de Ville, avec des quais sur chaussée optimisant l'espace piétonnier.

En associant la sécurité d'un site et de sa structure spatiale affective, l'équipe de l'ARC architectes propose de bâtir sans sous-traiter. Leur approche vise à favoriser la cohésion, cette approche implique la construction d'un parking sol hors sol, converti en logement ou en bureaux, selon l'évolution des besoins. La Maison de Ville affirme sa représentativité urbaine à travers une construction en pierre massive, calme et respectueuse de ses contextes. Le projet redonne au site une place cohérente dans la ville à l'interface entre ville et ville plus résiliente. Il désigne une identité architecturale, résolument tournée vers un avenir durable.



Conformité aux exigences de sécurité (OPAM)

Le bâtiment a été conçu en tenant compte des prescriptions de l'Ordinance sur la Protection contre les Accidents Majusculs (OPAM), notamment en raison de sa proximité avec les voies CTR afin d'assurer la sécurité des occupants. Une structure en pierre de taille massive de 40 cm d'épaisseur serait mise en œuvre. Cette construction massive permet d'offrir des planchers en bois. Les façades orientées en direction des voies présentent des fenêtres hautes de dimension adaptée et respectent principalement des hauteurs de table de circulation. L'ensemble des accès principaux et des issues de secours sont dimensionnés pour le piéton.

Une approche économique et écologique : limitation de l'empreinte

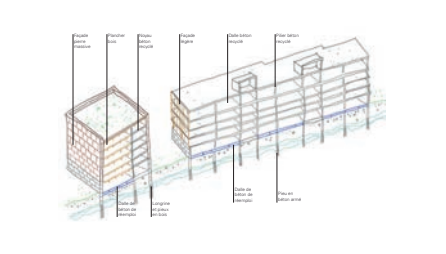
L'optimisation des coûts et la réduction de l'impact environnemental sont au cœur de ce projet. En évitant de creuser dans la nappe phréatique, le projet évite une économie substantielle, notamment le recours à d'importants de fouilles profondes et de pompes souterraines. Cette décision évite également le tirage des travaux, permettant une livraison plus rapide du projet. De plus, l'option d'un parking hors-sol représente une alternative majeure, avec une économie d'environ 1,2 million de francs pour quatre niveaux de sous-sol, supportant aussi les frais de transport en ouvrage et leurs taxes inhérentes.

Un parking fonctionnel et adapté au contexte géotechnique

Le parking est conçu sur une trame continue de 8,5 m x 3,5 m, offrant un compromis idéal entre stabilité et confort des utilisateurs. Sa structure est entièrement en béton. L'usage de poteaux oxydés améliore la circulation et l'ergonomie des espaces de stationnement. De plus, les poteaux sont placés sur un assise sur un sol saturé en eau à proximité du lac, garantissant la pérennité de l'ouvrage tout en minimisant les risques liés à la balle portance du terrain.

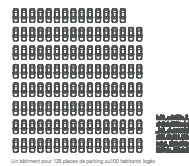
Un bâtiment à faible empreinte carbone

Dans une démarche écoresponsable, la Maison de Ville est pensée avec des matériaux à faible empreinte carbone, favorisant une construction durable. Le principe de la table est privilégiée pour son robustesse et son faible impact environnemental, réduisant ainsi les besoins en béton et en matériaux traditionnels fortement émissifs de CO₂. Pour alléger l'édifice, des dalles en CLT sous forme coque permet d'alléger les structures et les performances mécaniques, tout en stockant du carbone sur le long terme. Ce choix de matériaux illustre l'engagement du projet en faveur d'une construction respectueuse de l'environnement, combinant performance, esthétique et durabilité.

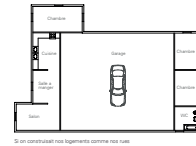




Plan d'ensemble 1/200



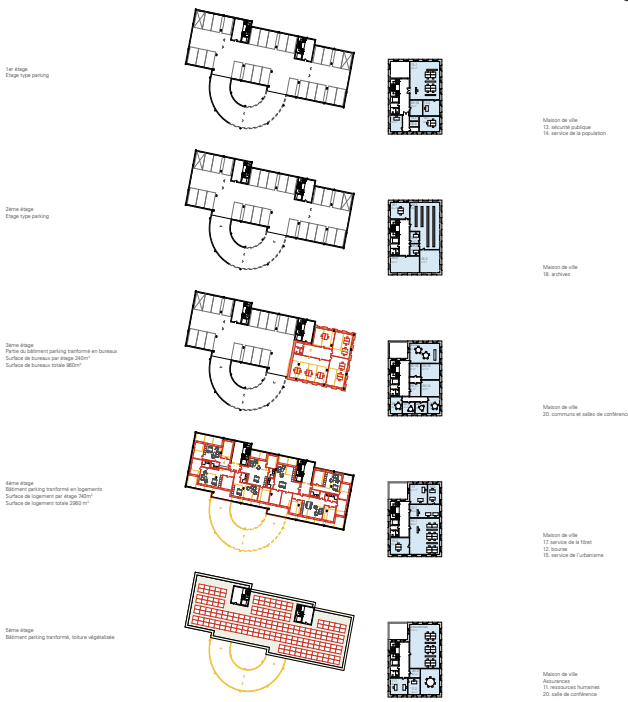
Plan de parking - une double d'entrée de 12 m



Plan de parking - une double d'entrée de 12 m



Plan de parking - une double d'entrée de 12 m



Élévation de la façade 1/200



Élévation de la façade 1/200

Reversibilité
 Aujourd'hui, le véhicule occupe une large part de l'espace public, mais cette répartition évolue vers un partage plus équilibré entre piétons, cyclistes, transports publics et véhicules circulant à vitesse plus réduite. Une mobilité plus durable permet de reconquérir l'espace urbain. Les politiques d'aménagement transforment les villes en favorisant la création d'effets de freinage positifs, de pistes cyclables et de zones piétonnes. Par ailleurs, les technologies de stationnement intelligentes permettent d'optimiser l'utilisation des places existantes, réduisant ainsi le besoin de nouvelles infrastructures coûteuses.

Dans cette perspective, la volonté de Villemeuve de Bélier son Bourg du stationnement en surface est une initiative louable. Si des zones doivent être réaffectées dans un premier temps, il est important d'anticiper l'évolution de la mobilité. C'est pourquoi nous proposons de concevoir des infrastructures réversibles. Dans le cadre de la loi, la mobilité réversible est la diminution progressive de la voiture individuelle au profit de la mobilité collective. L'architecture et l'histoire de la ville de Bélier, la mobilité réversible, les émissions de gaz à effet de serre, dont 90% sont imputables à la voiture. L'architecture et l'histoire de la ville de Bélier, la mobilité réversible, les émissions de gaz à effet de serre, dont 90% sont imputables à la voiture. L'architecture et l'histoire de la ville de Bélier, la mobilité réversible, les émissions de gaz à effet de serre, dont 90% sont imputables à la voiture.

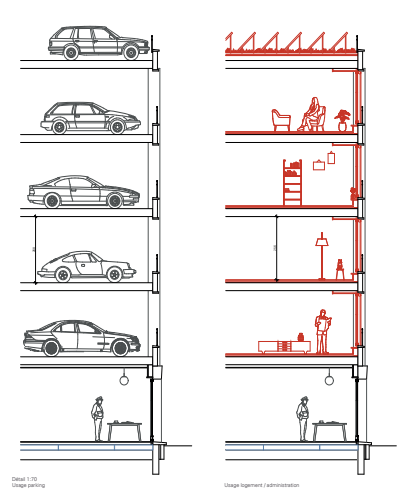
Levier des transports repose sur la mobilité douce, la marche et le vélo, ainsi que sur des transports publics attractifs. La progression du covoiturage et de l'autopartage aide à réduire le nombre de véhicules en circulation. Parallèlement, les caractéristiques montrent une augmentation des échanges sans voiture en ville, confirmant la nécessité d'adapter les infrastructures. Cette transition diminue la dépendance automobile et réduit la demande de stationnement, permettant d'envisager des alternatives évolutives et réversibles.

Sur le site résidentiel de La Poterlaz, nous proposons un bâtiment de parking conçu pour être transformable en bureaux ou logements. Dès sa conception, le bâtiment intègre cette réversibilité avec une hauteur de 30 mètres facilitant la réversibilité, des niveaux d'étage compatibles avec l'habitat et une structure dimensionnée pour des charges utiles de 200 kg/m² (idéales pour les usages de parking, logement ou bureaux). Des aménagements et des usages d'escaliers indépendants permettant une mutation progressive selon les besoins futurs.

Anticiper la réversibilité d'un bâtiment est un enjeu clé pour une ville évolutive et résiliente. Cette approche préserve les ressources, garantit une flexibilité d'usage à long terme et répond aux défis urbains et environnementaux de demain.

Stabilisation des ouvrages
 En zone S2, il est essentiel de pouvoir établir un concept simple et efficace. C'est pourquoi les stabilisations des deux bâtiments sont conçues respectivement avec 1 et 2 niveaux de battants armés sur un socle-bâche avec racortements des longrines longitudinales et transversales, posées sur des poutres en béton armé allant jusqu'à 20m de profondeur, de diamètre 500mm.

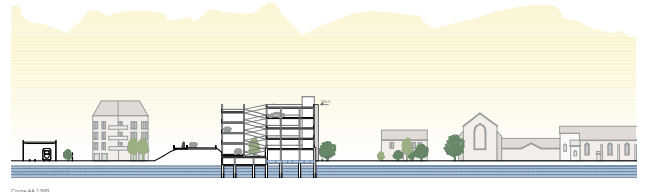
Des sondages localisés et l'étude d'un géotechnicien seront nécessaires au bon développement du projet, y compris le développement de la variante avec deux piles en bois pour les fondations périphériques de microtunnels chargés.



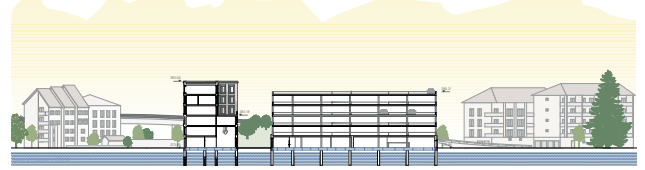
Détail 1/20

Usage parking

Usage logement / administration



Coupe AA 1/200



Coupe BB 1/200

Le château dans le ciel

retenu

atelier ba.le architectes

Robin Bader

Constance Leroy

Uniola architectes paysagistes

Raymond Bulliard

Isabelle Chevalley

Simon Paulais

Laura Perrin

Mirjam Scharnofske

Stefan Schöpfel

Le Collectif ingénieurs civils

John Magnin

Richard Verdet

RGR ingénieur mobilité

Sébastien D'Hervé

Olivier Schorer

Le projet *Le Château dans le ciel* propose deux volumes : une Maison de Ville » à plan hexagonal et un volume en forme d'enceinte, aux lignes brisées, disposé en U. Ce dernier suit les limites extérieures de la parcelle, dessinant un espace intérieur protégé du chemin de fer et de la rue. Ensemble, les deux volumes forment un socle surélevé qui s'étend jusqu'au pont et génère un nouvel espace urbain extérieur. Traversant, cet espace assure la liaison piétonne entre le bourg et les quartiers situés de l'autre côté des voies ferrées, grâce à une succession de plateaux qui débouchent sur un large escalier le long de la rue des Remparts.

Le projet joue un rôle de rotule entre le bourg et le quartier situé au-delà des voies, en reliant les deux parties de Villeneuve. Le collège d'expert-e-s salue l'intérêt de la typologie d'îlot urbain ainsi que la générosité de la perméabilité proposée entre les deux tissus.

La Maison de Ville, en retrait par rapport à la rue, permet la création d'un parvis d'entrée à l'échelle du bâtiment, lui conférant une représentativité affirmée. Ce parvis est renforcé par la géométrie du front bâti le long de la rue des Remparts. Son volume plus élancé est salué par le collège d'expert-e-s, qui lui reconnaît le statut symbolique qu'elle mérite.

Le collège d'expert-e-s salue également l'ajout du logement dans le volume de la Maison de Ville. Toutefois, il s'interroge sur l'opportunité d'une légère réduction du programme dans le volume en U, actuellement perçu comme trop massif.

La forme en U du bâtiment est jugée intéressante, notamment pour la qualité des espaces extérieurs qu'elle génère. Toutefois, le programme intérieur pâtit de cette géométrie brisée. Le collège d'expert-e-s invite à envisager une révision de la volumétrie, permettant de s'émanciper partiellement de la référence au bourg, afin d'améliorer la qualité des logements. Les typologies sont à retravailler, les géométries intérieures à ajuster : certaines chambres présentent des formes peu propices à un aménagement optimal. Une attention particulière doit également être portée à l'éclairage naturel des appartements monodirectionnels orientés vers la cour.

Même si l'implantation des cages d'escaliers côté rue permet de casser la façade du parking, elle induit aux étages une forte orientation des appartements vers la cour, ce qui renforce l'image d'un tissu très dense. Le collège d'expert-e-s se demande si un repositionnement des noyaux pourrait permettre une amélioration des typologies.

La géométrie intérieure de la cour est également à retravailler : elle paraît aujourd'hui trop fermée. Le collège d'expert-e-s s'inquiète des vis-à-vis potentiellement importants entre certains logements. Une ouverture plus généreuse pourrait être envisagée.

Le collège d'expert-e-s évoque aussi la possibilité de repositionner la gendarmerie du côté du pont, estimant que l'implantation actuelle des logements à cet endroit est peu favorable.

Un travail plus approfondi sur les façades reste nécessaire. La façade de la Maison de Ville apparaît encore trop abstraite et générique, et la lisibilité du logement demeure difficile à appréhender. Néanmoins, le collège d'expert-e-s salue l'usage d'un matériau commun à l'ensemble, tout en reconnaissant une distinction pertinente dans le traitement des façades entre les logements et la Maison de Ville. La matérialité de la brique proposée peut s'avérer intéressante, bien que sa durabilité écologique soit à interroger.

La réversibilité du parking est également à améliorer dans la mesure du possible. Le collège d'expert-e-s salue l'activation de la façade côté rue par les entrées des logements et l'ajout de quelques locaux, évitant ainsi une façade purement fonctionnelle. Il s'interroge toutefois sur la possibilité, à terme, d'accueillir un autre usage dans le parking. Son fonctionnement mérite aussi

d'être optimisé afin de renforcer sa légitimité. Étant donné qu'une grande partie du parking est située dans la nappe, une étude plus approfondie pourrait permettre une meilleure gestion de ces surfaces, afin d'en minimiser l'impact et les coûts de construction.

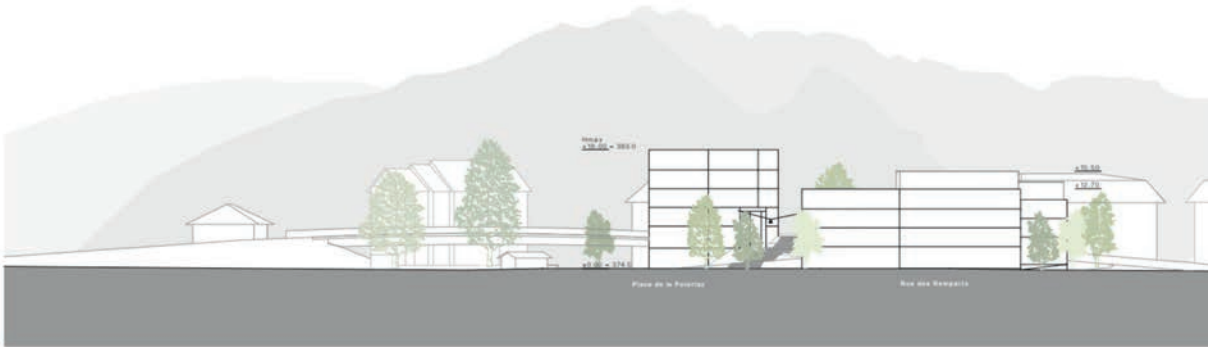
La gestion des accès est globalement bien pensée. L'entrée du garage est bien positionnée et permet de libérer la place nord du trafic de desserte. La proposition de quelques places de stationnement en surface est saluée. La rampe vélo est jugée pertinente, bien qu'entièrement située sur le domaine CFF, ce qui en rend la faisabilité incertaine. Le traitement des escaliers mêlant marches, rampes, végétation et jeux d'eau est perçu comme qualitatif. Le collège d'expert-e-s questionne cependant la capacité réelle de végétaliser les toitures des garages et d'y planter de véritables arbres en assurant leur pérennité. De même, les images très verdoyantes proposées aux abords des logements semblent difficilement transposables en l'état, comme le suggèrent les coupes.

Une optimisation structurelle est attendue dans la partie logements, notamment pour assurer une descente de charges plus efficace vers le parking. La structure bois envisagée est à vérifier, notamment au regard des exigences de l'OPAM.

Enfin, le collège d'expert-e-s invite à explorer la possibilité d'intégrer un programme adapté sous le pont, afin de tirer parti de cette situation singulière tout en permettant une éventuelle réduction de la masse bâtie principale.

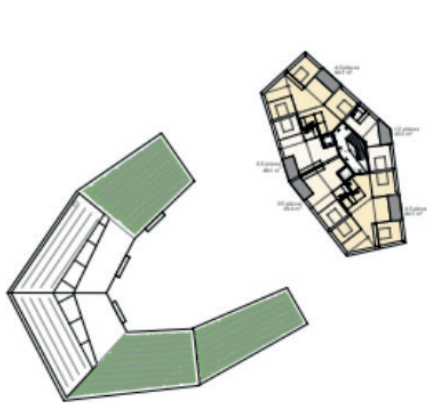
Le collège d'expert-e-s a reconnu les qualités urbaines et le potentiel du projet, notamment dans sa capacité à créer un lien entre les différentes parties du site et à proposer une nouvelle centralité. Plusieurs points forts ont été relevés, mais aussi des aspects à retravailler, en particulier au niveau des typologies, de la géométrie de la cour, les façades et de l'optimisation structurelle. Le projet est appelé à évoluer et à être affiné dans les prochaines phases, en tenant compte de l'ensemble de ces observations. Un effort particulier est attendu en matière de pleine terre ainsi que sur l'écologie des méthodes constructives et le choix des matériaux.

Le château dans le ciel



Élévation AA - Rue des Remparts 1:500

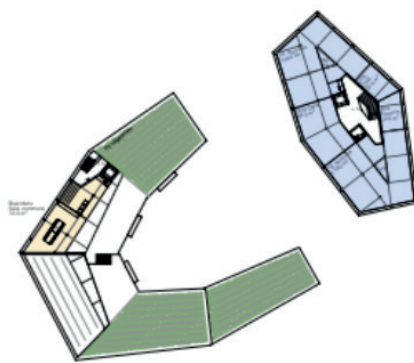




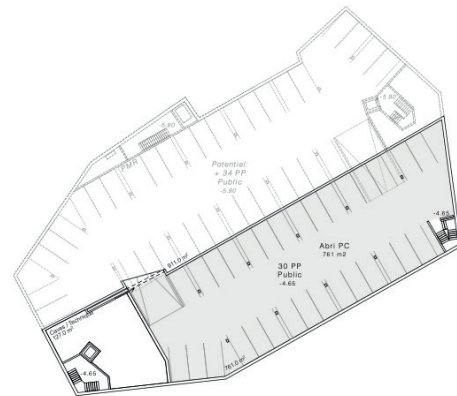
5è étage 1:500



Sous-sol 1 1:500



4è étage 1:500



Sous-sol 2 1:500



CONTEXTE



Villeneuve, cernée par le grand paysage : entre lac et montagnes

Villeneuve se trouve à l'embouchure de l'Arve dans la vallée et est cernée par un paysage important : le lac et les montagnes.

Le caractère de caractère par son centre historique, qui est - comme décrit dans l'OSD, - structurée par le Grand-Rue, remarquable double front de rue linéaire. Autour de ce noyau central se développe une casquette composée de bâti divers et en cours de densification. Une partie de cette casquette est déjà densément construite et on trouve encore une série de jardins potagers qui laissent apparaître l'ancien du bourg. Plus au sud et de l'autre côté des voies fermées se trouvent des zones résidentielles abritées des localités de qualité à long terme.

Pins dans un couloir vert bordant la ligne de chemin de fer - et à la sortie du centre-ville se trouve le site de la Poterlaz.

Organisation occupée par deux chemins pour des jardins potagers, le lac de rue structure puis à peu près les voies de communications : rue des Remparts à l'ouest, voies fermées à l'Est et enfin le pont de la Poterlaz dans les années 60 qui lui donne son visage actuel.

Autour de ce noyau central, il devient une série d'îlots, chacun développant des quartiers environnants. Il accueille actuellement un parking et est resté jusqu'à nos jours jusqu'à la toute reconstruction. Il borde le lac de la rue Villeneuve, mais aussi des quartiers résidentiels au sud peu denses et dispersés. Il est marqué par deux éléments importants : les voies de circulation et les montagnes en arrière-plan.



La Poterlaz: entre bourg et zones résidentielles

1 Centre historique (bâti dense)
2 Casquette (bâti divers, en cours de densification)
3 Couloir vert bordant la ligne de chemin de fer
4 Jardins potagers, classes (OSD)



Un îlot formé par les infrastructures

VOLUMÉTRIE

Du fait de sa proximité avec le bourg, la Poterlaz constitue un lieu idéal pour accueillir le futur Maison de Ville de Villeneuve. Par ailleurs la commune souhaite y associer la construction d'un parking souterrain qui permettra de décaler le Grand-Rue de ses places de stationnement et de rendre les constructions plus agréables. Les volumes doivent compléter l'ensemble. Cette dernière fonction pose une question volumétrique : comment habiter un tel lieu, respectueux de l'ancien et de ses infrastructures ?

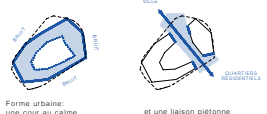
Afin de respecter le tissu historique à proximité, des constructions trop hautes sont à éviter et des toits s'échappant vers le haut pour programmer une installation architecturale avec une section horizontale plus basse.

Le projet propose donc de créer une cour qui offre aux utilisateurs un intérieur protégé. Cette cour est inversée par un passage qui laisse la liaison piétonne depuis le bourg vers les quartiers de l'autre côté des voies fermées.

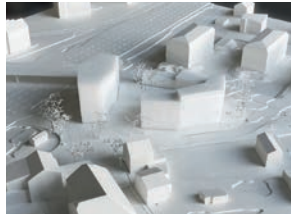
Avec cette enceinte bâtie, filat de la Poterlaz devient une sorte de bourg miniature. Jouant avec un socle comme avec une masse rocheuse, il rappelle - à une autre échelle - les structures villageoises moyennageuses.

Le volume va assurer une modularité pour répondre aux différentes situations urbaines, en sorte de bourg, un volume plus haut se dessine et est en valeur la caractéristique morphologique du bâtiment. Il ne dépasse toutefois pas la cote administrative de 30 m au m, afin de ne pas déborder sur le site de 30 m de haut.

Le bras qui ferme la cour présente un volume plus bas et étiré qui descend graduellement vers l'ouverture du niveau haut du pont. Les volumes, ainsi structurés, permettent de minimiser les surfaces en contact direct avec le pont tout en assurant un confort acoustique à la cour.



Forme urbaine: une cour au calme et une liaison piétonne



Des volumes de différentes hauteurs en réponse au contexte



Un accent comme signe représentatif

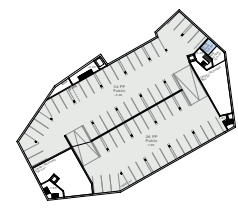


Un bourg miniature

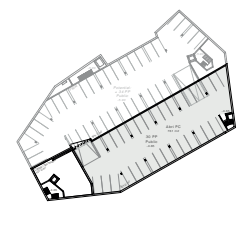


Plan de situation 1:1000

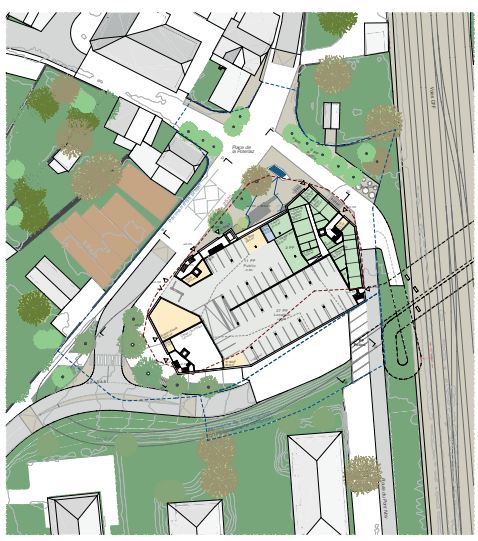
- Administration communale
- Gendarmes
- Logements (22 appartements)
- Parking (140 places)



Sous-sol 1 1:500



Sous-sol 2 1:500



Rez-de-chaussée 1:500

FLUX ET STATIONNEMENT

Le parking : un seul niveau sous la nappe

Proche du centre-ville, le site de la Poterlaz est idéalement situé pour accueillir un parking public. Cependant la nappe phréatique se situe à environ 150cm sous le terrain. Fonctionnement idéal, un parking souterrain est techniquement envisageable mais il est écologiquement et économiquement peu intéressant.

La forme urbaine du projet prend en compte la loi modeste des alentours et propose d'entourer partiellement le parking afin de ne pas produire un trop gros volume hors-sol pour le contexte. La cour reliée accueille une partie significative de places en souterrain tandis que le système de deux niveaux permet de réduire la surface des rampes : entre 100 places de stationnement sont proposées avec seulement un niveau sous la nappe (dont 60 places au dessus du niveau de la nappe), 50 places supplémentaires se trouvent en souterrain pour un total de 140 places. Un deuxième niveau supplémentaire pourrait être ajouté au projet si besoin, respectant naturellement la place.

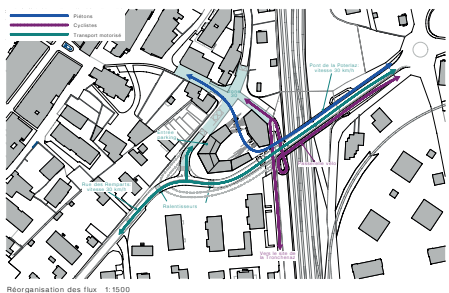
Les flux : pacifier le trafic motorisé et favoriser la mobilité douce

Actuellement la rue des Remparts draine un important flux de voitures ce qui génère largement la transition entre la sortie du bourg et le site de la Poterlaz. Le projet propose la modification du carrefour Rue des Remparts - Pont de la Poterlaz, pour ouvrir ainsi les réflexions amorcées par la commune, de façon à décaler une partie du trafic qui s'exporte sur le centre-ville.

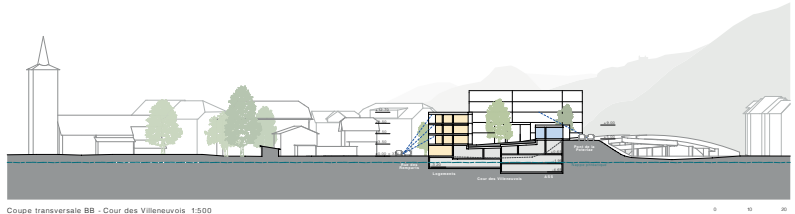
Le site de 30 m de haut est protégé par des traversées piétonnes. Le filat de pont est resté à 30 m de haut et l'escalier est renforcé par du béton-armé. Des escaliers et une circulation continue de carrefour garantissant cette façon d'être. Selon les besoins pour assurer la passerelle d'un site à l'autre, le site de 30 m de haut est resté à 30 m de haut.

Le projet propose de modifier la future passerelle vers de sorte que le temps d'accès commence depuis le rue du Pont noir, dans le prolongement du réseau cyclable proposé.

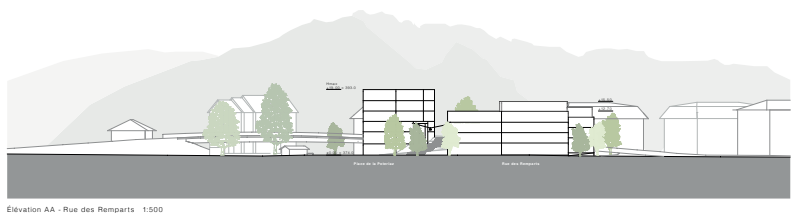
Ainsi les flux mobilité douce sont localisés au nord du périmètre et les flux motorisés majoritairement au Sud. Par ailleurs, les futurs accès se trouvent à l'est à la Torchère pour empêcher un débordement à l'est des importants flux de voitures, via la passerelle et le rue du Pont noir.



Reorganisation des flux 1:1500



Coupe transversale BB - Cour des Villeneuve 1:500



Elevation AA - Rue des Remparts 1:500



MATÉRIALITÉ

- Que toutes les maisons du Pays soient solides et le pays sera solide lui aussi -

Évoquant les constructions massives d'un village fortifié, le nouvel ensemble possède un revêtement en maçonnerie de briques apparentes. Monté coté-côté que le ciel, le briques sera choisie dans des couleurs respectant les tonneaux des bâtiments existants de la commune, assurant une intégration harmonieuse à proximité du vieux-centre. En outre, le briques est aussi un bon isolant acoustique et répond aux exigences de COPALM.

La citation inscrite sur le linteau en bois de l'actuelle Maison de Ville, pourra ainsi retrouver sa place dans le grand hall d'entrée.

Une oasis de calme et de verdure

Le bâtiment des logements s'ouvre largement sur l'oasis de calme et de verdure qu'offre la cour et possède un revêtement plus léger : les façades en bois créent un effet de fraîcheur et de sérénité. Des câbles sont tendus afin de favoriser le développement de plantes grimpantes, assurant un climat agréable et frais aux habitants.



Pierre naturelle à Villeneuve



Association pierre naturelle et briques de parement



Atmosphère de la cour : bois et végétation

ORGANISATION

L'administration communale et le gendarmier occupent le volume haut proche des voies ferrées tandis que les logements se répartissent autour de la cour. Le volume bas près du pont accueille les services sociaux qui possèdent une entrée séparée, depuis la cour. Le dernier étage du volume haut accueille une partie des logements et pourra servir d'extension à l'administration communale et basco.

Les entrées

Le nouvel ensemble bâti sa position au nord légèrement en retrait par rapport à la rue des Remparts, créant ainsi une place au croisement avec la rue de la Poterlatz. C'est l'entrée d'une suite d'espaces publics qui accompagnent le visiteur jusqu'à l'entrée de la Maison de Ville : la place de la Poterlatz, la montée de la Maison de Ville et la cour des Villeneuveis.

Poursuivant l'ambition du petit bourg, l'entrée de la Maison de Ville ne se trouve pas au niveau de la rue, mais en hauteur, dans la cour, où un groupe d'arbres, une fontaine et un jeu d'échecs forment une zone de rencontre. La montée souligne le long d'un grand escalier, accueillant aussi une partie des entrées et de la végétation. Les parois en mortier rouge peuvent soit emprunter l'axe de la cour (plaisir avec le parking et domaine public) soit la rampe à 10% (promoteurs, déambulateurs, chaises roulantes accompagnées).

Profilant de cette surveillance de l'entrée de la Maison de Ville, le gendarmier possède son entrée depuis la rue des Remparts et occupe le socle. Côté logements se trouvent l'entrée du parking (piétonne et voiture), les entrées dans les cages d'ascenseur ainsi qu'une surface de bureaux à louer bénéficiant d'une vue.



L'entrée de la Maison de Ville, surélevée



Une suite d'espaces publics

- 1 Place de la Poterlatz
- 2 Montée de la Maison de Ville
- 3 Cour des Villeneuveis

Côté cour - les logements

Le logement de volume bas possède tout un côté cour - profitant d'un lieu calme et vert. Les dix-sept appartements sont organisés côté sud autour d'une loggia, permettant l'aération naturelle des pièces. Les typologies offrent des salles d'attente, allant de 2,5-pièces au 4,5-pièces. Les toitures étagées du bâtiment offrent aux habitants une extension de leur lieu de vie : boundaries avec possibilité d'escalier à sur-tout, deux chaises d'été ainsi qu'une table commune sont aménagés en attique. Une terrasse au parking couvert permet de profiter des longues soirées d'été avec les voisins ou un groupe d'amis, de cultiver quelques plants de tomates, etc. Les restes de toitures en végétation et espace de passage verticales.

Côté rail - la Maison de Ville

L'entrée dans la Maison de Ville est marquée par un grand portico accueillant le visiteur, relief de la double hauteur intérieure comprenant le hall d'entrée et le quartier journal. Le bâtiment s'organise autour d'une unique cage d'escalier, légèrement décalée vers la rue et bénéficiant d'un éclairage zénithal. Les espaces d'accueil sont des postes de travail fixes (salles de conférence, vestiaires, meeting, etc.) sont majoritairement positionnés vers les voies de chemin de fer (espace de repos). Le 1^{er} étage accueille les services en lien fort avec le public : la grille et le service de la population, le 2nd étage, la sécurité publique, la banque et les RH, le 3rd étage l'urbanisme et les travaux et le 4th étage les archives et le cabinet, le 5th étage est constitué de cinq logements qui bénéficient d'une vue dégagée vers le grand paysage entourant Villeneuve. Côté rail, des loggias permettent une aération à 90 degrés par rapport au tunnel.

Évolution du bâti (horizon 2035 et 2050)

Dans un futur proche, le dernier étage de la Maison de Ville occupé par les logements pourra servir d'extension à l'administration communale - les étages de bureaux seront intégrés afin d'être intégrés dans les cages légères seront démontées. Dans un futur plus lointain - 25 ans horizon 2050 - et grâce aux politiques favorisant l'utilisation des transports en commun, une partie du parking pourra être utilisée en tant qu'archère et l'étage actuel des archives servira d'extension supplémentaire à la Maison de Ville. Il pourrait ainsi être envisagé de conserver les logements du 5th étage, continuant d'assurer une source de revenus à la commune.

CONCEPT PAYSAGER



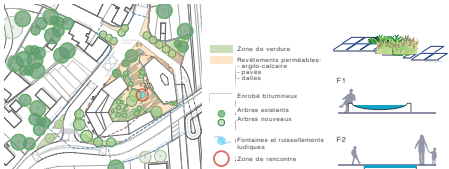
Liaisons urbaines du centre ville

La cour devient la zone de rencontre principale de la maison de ville. Pour y accéder par la place de Poterlatz et par le pont, nous avons conçu un passage à double sens, un escalier extérieur et de hauteur. Deux successions de marches/rampe paysagées en calcaire d'Arvi et en calcaire poreux de Fribourg invitent les visiteurs à accéder à la cour. Les marches poreuses vont rapidement être envahies par les mousses et les fougères.

La cour accueille toute l'entrée principale de la Maison de Ville, deux pins parasol et un bassin au bord large et bas. Des dalles en pierre d'Arvi devant l'entrée principale avec des petits ponts engendrés confortent au site un aspect robuste.

Le plan de Poterlatz est délimité par des alignements d'arbres, mettant l'accent sur l'axe est - ouest renforcé avec le lien entre le vieux centre et la Maison de Ville. Trois arbres existants le long de la rue des Remparts sont conservés, deux nouveaux et la croisée restent en terre bimensuelle tandis que les arbres plantés de la place sont délimités par un passage en pierre naturelle.

L'eau se fraie un chemin naturellement du haut vers le bas, de la montagne vers la cour. Elle apporte de la fraîcheur à la cour, alimente les plantes et devient un élément ludique. L'eau de plus rejoint l'eau de la fontaine pour s'écouler finalement vers la fontaine de la place de Poterlatz.



Schema des aménagements paysagers



Atmosphère de la cour : pierre naturelle, eau, végétation

CONCEPT STRUCTUREL

Les bâtiments du projet se développent en une structure légère de type poteaux-poutres en bois, stabilisée par des noyaux en béton. Les planchers compacts de type ossature bois (ou en béton armé pour répondre aux exigences OPA), permettent de réduire les charges appliquées sur le sous-sol.

Une dalle de maçonnerie pleine pour passer de la trame de 4,50 m utilisée pour la structure bois, à la trame de 7,50 m utilisée dans le parking. Les aménagements extérieurs sur la dalle de toiture du sous-sol seront optimisés pour minimiser leur impact. On pourra par ailleurs les étagères des colonnes, utiliser des matériaux plus légers comme le Massor pour les ventelles et ajouter les parties de toiture pour offrir plus de hauteur de planche terre. La trame centrale du parking permettra de réaliser des fossés à arbres.

D'après les sondages effectués en périphérie du projet, le risque sismique en site à environ - 1,50 m sous le terrain naturel et le sol sous les fondations est de type sabbilo-limoneux de moyenne portance. En tenant compte de ces données, il conviendra de prévoir une série de mesures spéciales : une enceinte étanche de type paroi de gabionnettes ou paroi rigide pour atteindre le fond de boue, réaliser les évènements pour tous les bâtiments pour augmenter la portance de sol, assurer l'accessibilité de sous-sol avec un ponton en place un radar général.



Cour végétalisée au dessus du parking

Le Château dans le ciel

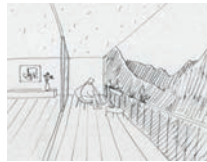
MEP - Poterlatz Maison de Ville, 1er degré



La place de la Poterlatz et la montée de la Maison de Ville



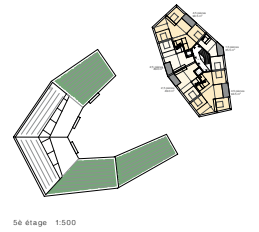
La Cour des Villeneuveis



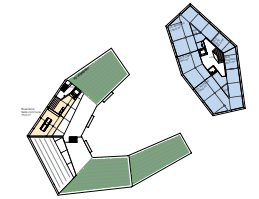
Les appartements du 5th orientés vers le paysage



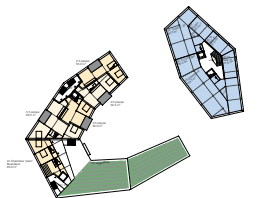
1er étage : 1:500



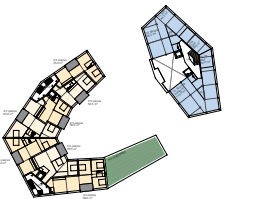
5th étage : 1:500



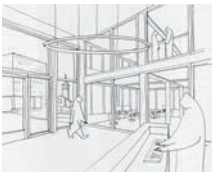
4th étage : 1:500



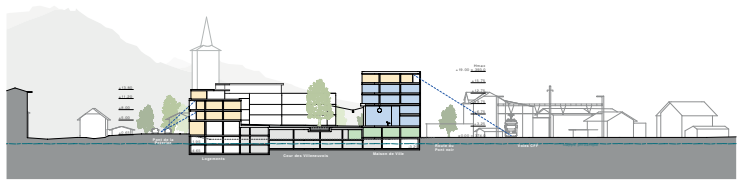
3th étage : 1:500



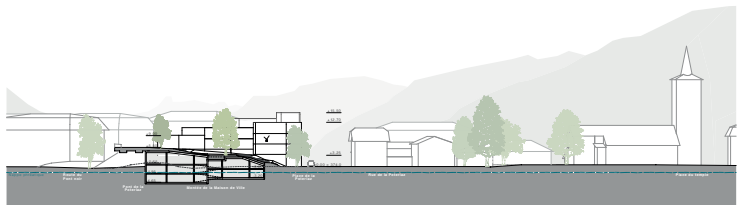
2th étage : 1:500



Le hall d'entrée



Coupe longitudinale CC - Cour des Villeneuveis : 1:500



Coupe transversale DD - Montée de la Maison de Ville : 1:500

Le secret des banquises

retenu

bunq architectes

Telmo Alves Luis

Rémi Mauduit

Damien Haraux

Alaa Khafaga

Julien Grisel

Julien Emery

Madeleine architectes

Christophe Aebi

Antoine Béguin

In Situ architectes paysagistes

Marie-Pauline Cryonnet

INGPHI ingénieurs civils

Alexandre Millet

Jonathan Krebs

Enpleo physique du bâtiment

Julien Jakubowski

Büro für mobilität ingénieur mobilité

Damian Seoane Gomez

Le projet *Le secret des banquises* propose une articulation de trois volumes rayonnants, partiellement posés sur un socle. Il se réfère à la fois à la géométrie du tissu du bourg orienté orthogonalement sur la Grand-rue et aux constructions plus récentes à l'est du centre-ville, qui adoptent la direction des rails. Le positionnement des deux bâtiments de logements perpendiculairement à la rue des Remparts confère au site une perméabilité vers le bourg et le lac. Leur parallélisme suggère une certaine privacité de la cour qu'ils délimitent, en comparaison de l'ouverture en V de la place publique créée par le déhanchement de la Maison de Ville positionnée le long des voies de chemin de fer. La porosité du site, les vues cadrées depuis le pont et les orientations des logements sont saluées par le collège d'expert-e-s. Un léger ajustement de l'emplacement ou des dimensions de chaque bâtiment, en particulier de la Maison de Ville, devrait toutefois être reconsidéré, car le resserrement de l'espace public est jugé trop étroit relativement à l'ensemble et contredit la hiérarchie voulue entre les deux places inférieures. La Maison de Ville mériterait sans doute de se différencier par un étage supplémentaire, d'autant plus que l'ensemble du projet n'a que 4 niveaux sur rez par rapport aux R+5 autorisés. La typologie de l'administration est à préciser en fonction du programme.

Contrairement à ce que laisse supposer la volumétrie générale, la surface en pleine terre est restreinte et se limite à l'avant de la place de la Maison de Ville et à la frange sud, car un niveau de sous-sol, creusé pour moitié dans la nappe phréatique, occupe presque l'entier du site.

L'unité du projet est recherchée en façade par un système de grille structurelle, qui définit tantôt des arcades et des entrées couvertes, tantôt des coursives publiques ou les balcons filants des logements, tout en intégrant les façades du parking. Ce thème de composition intéressant est toutefois un peu complexe et engendre des courettes arrières enserrées, jugées peu qualitatives. La cour des logements est profonde, peu éclairée et entourée de locaux qui ne favorisent pas vraiment l'utilisation de l'espace extérieur. Les usages et la vie dans cette cour sont difficiles à imaginer.

Le parvis créé entre la Maison de Ville et le premier bâtiment de logement s'ouvre sur une liaison entre bourg et quartiers au nord des rails. Ce parcours public zigzague entre les passerelles pour atteindre une plateforme supérieure aménagée sur la toiture du parking. Il passe par des niveaux successifs qui sont appréciés. Toutefois, le système d'escaliers et de passerelles est plutôt compliqué et fragile. Seule sa dimension un peu plus large le différencie de l'accès à la cour des logements. Il donne un caractère semi-public, voir privé à cette liaison, alors qu'elle devrait être renforcée, généreuse, publique et évidente.

De plus, les escaliers cachent par leur position les fonctions publiques et certaines entrées sont trop abruptes. Le travail du socle devrait chercher à renforcer la liaison avec l'est de la ville et adoucir l'effet dominant d'une plateforme de parking. L'accroche au pont est en revanche saluée

Les bâtiments de logements sont convaincants par leur position, leur orientations et leur typologie. Chaque appartement s'ouvre sur un espace végétalisé le protégeant des nuisances sonores. L'espace arborisé en pleine terre au sud a ainsi tout son sens, d'autant plus qu'il valorise l'arrivée depuis le sud. L'angle de la cour-sive mordant sur le trottoir du pont n'est pas réglé.

Le volume arrière du parking hors sol est intéressant : il se divise en 2 garages distincts, dont l'un est directement accessible à niveau depuis le pont. La faisabilité

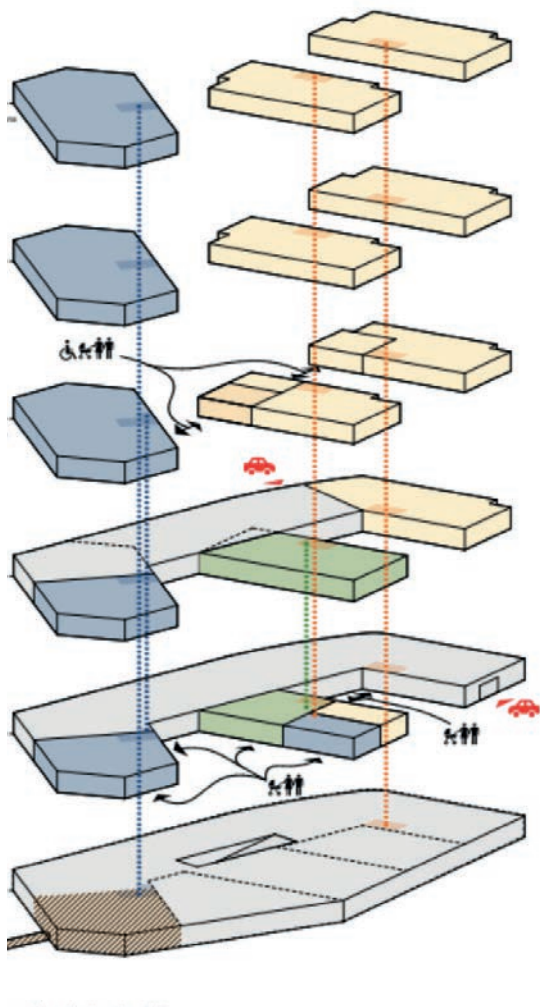
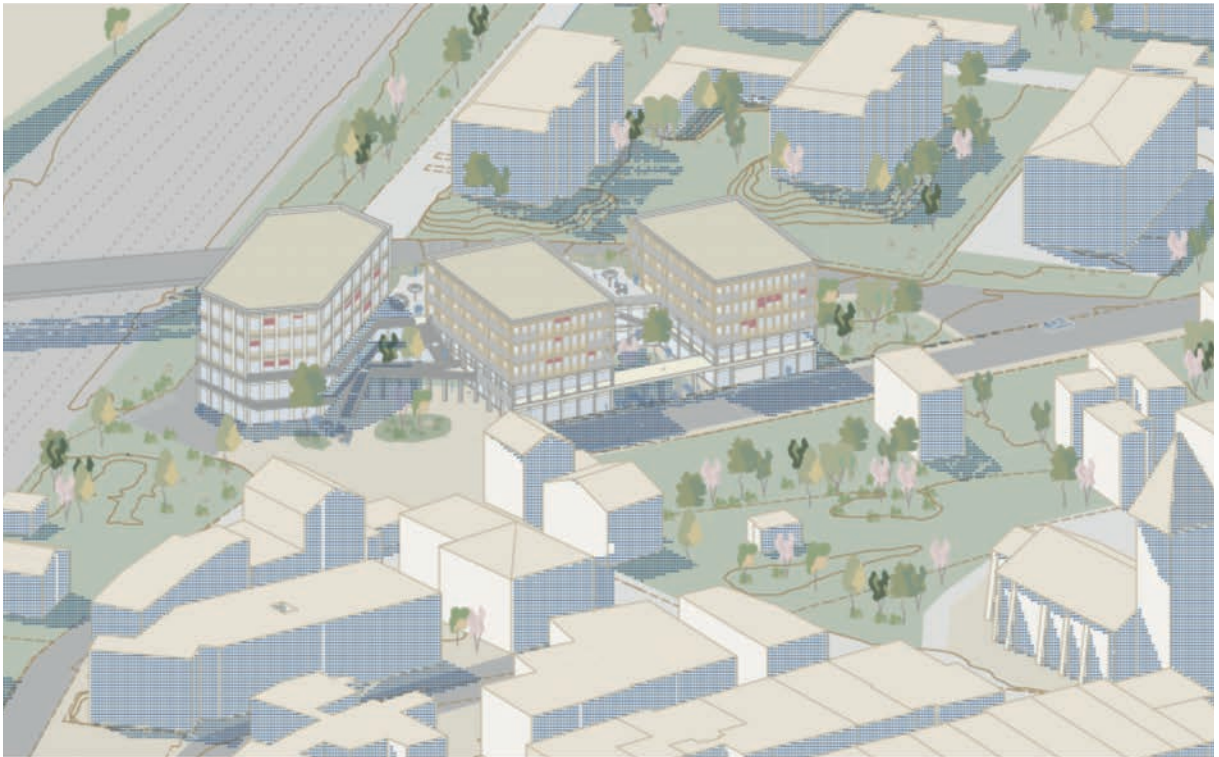
du point de vue de la hauteur disponible et de la visibilité de l'accès est toutefois à démontrer précisément, tout comme le recours ou non à un giratoire pour permettre uniquement des tourner à droite, au détriment toutefois du jardin sud. 61 places sont situées hors sol et 74 places sont à mi-hauteur dans la nappe. Les garages partiellement en façade bénéficient de lumière et de ventilation naturelles. La réversibilité de tout ou partie du parking est un thème à étudier. Le parking du rez-de-chaussée est à retravailler pour gagner en efficacité ; à voir s'il peut éventuellement être agrandi, afin de diminuer l'emprise dans la nappe du volume du sous-sol et libérer de la pleine terre. Les parkings à vélos sont proposés au rez-de-chaussée du bâtiment du centre et comme écran à la cour plus privative des logements sur la rue des Remparts. Cette position affaiblit l'attractivité de la courette des logements.

Les variations de rythme et de matérialisation du principe de grille de façade, minérale ou en bois, sont à développer, une analyse du contexte peut être inspirante. La différenciation entre la Maison de Ville et les logements, tout en maintenant une unité de rythme, est appropriée.

En conclusion, la volumétrie générale du projet de l'équipe Bunq / Madeleine et les percées urbaines qui en découlent sont jugées positivement. La Maison de Ville, redimensionnée, pourrait s'affirmer avec un étage supplémentaire. S'affranchir de la granulométrie du bourg est pour la majorité du collège d'expert-e-s une attitude légitime, car la rue des Remparts, exprimée par son nom même, en crée la limite. Toutefois, le parcours urbain et le recours à des passerelles ne sont pas à l'échelle du site, elles sont actuellement perçues comme des artifices et n'apportent pas de qualité spatiale aux courettes qu'elles referment. A ce stade des études, la composition générale du projet est prometteuse mais ne constitue pas encore tout à fait une unité d'ensemble harmonieuse.

Le secret des banquises





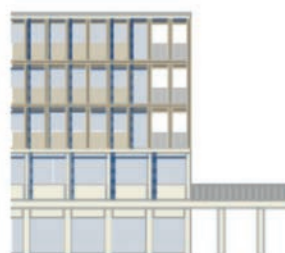
Extrait façade de la maison de ville

Socle minéral sur deux niveaux
Étages en pierre massive ou béton teinté



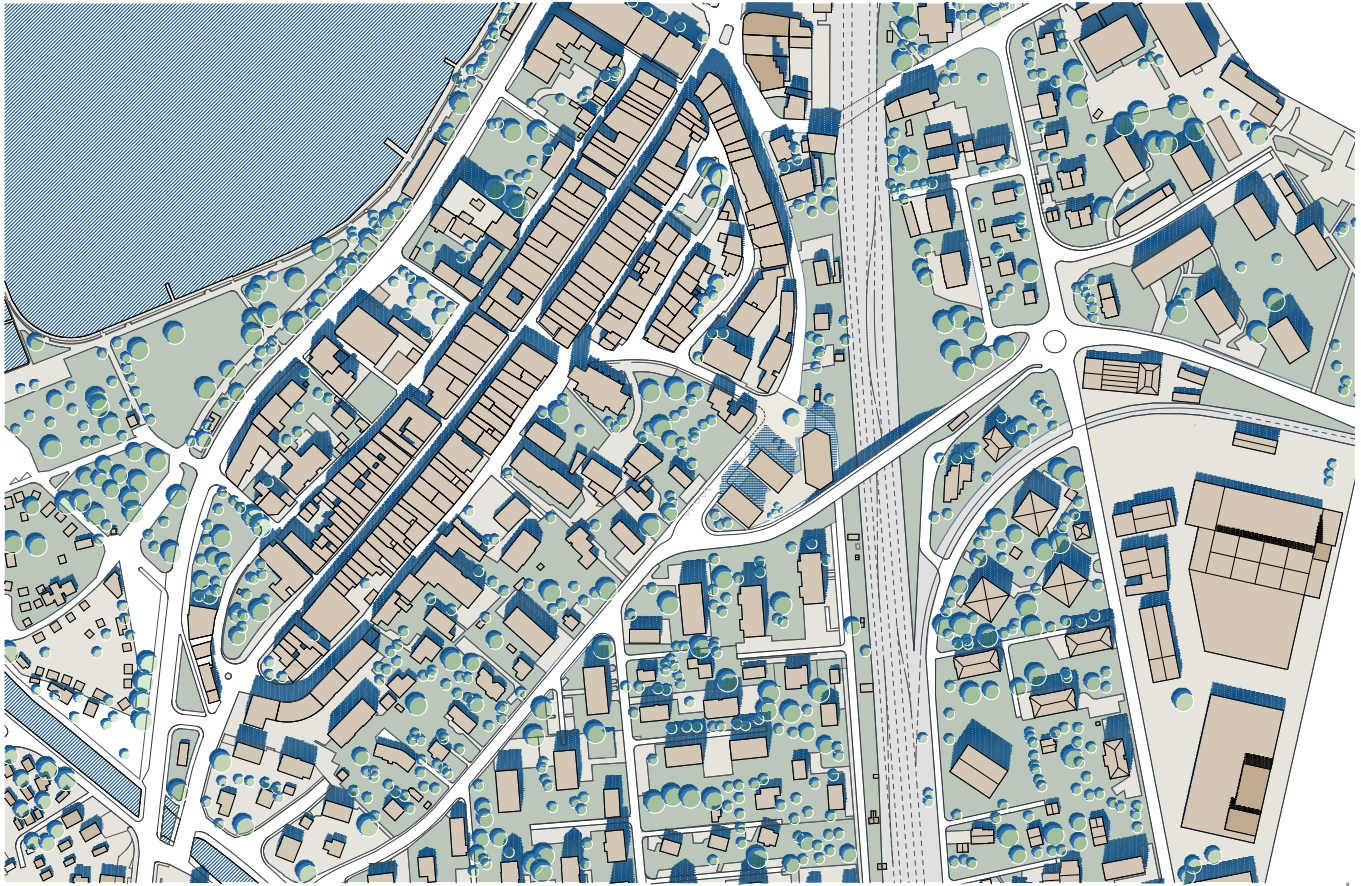
Extrait façade des logements

Socle minéral
étages en bois
balcons filants



Extrait façade sur rue des logements

Socle minéral
étages en bois



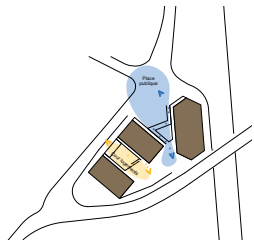
Plan de situation 1:1000

Implantation et volumétrie

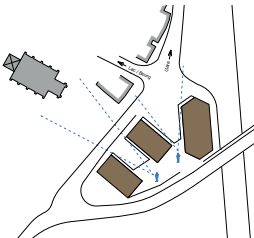
Le projet pour la maison de ville se compose d'un socle général le rapport au terrain et de trois volumes. Les volumes entre eux composent des espaces ouverts.

Une place ouverte sur la ville se place à la croisée des chemins entre la rue de la Poterlaz et la rue des Remparts et offre un accès au plateau supérieur jusqu'au pont de la Poterlaz.

Les deux volumes d'habitation encadrent quant à eux une cour plus intime possédant un caractère plus privatif. Un escalier extérieur permet également de relier l'accès depuis la rue des Remparts et l'espace d'entrée au niveau haut.



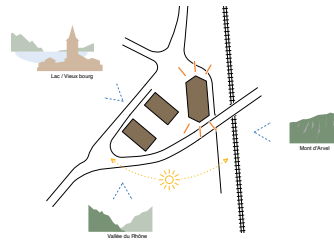
Depuis le plateau supérieur, les vues sont cadrées par les bâtiments : La cour des logements donne sur l'église saint-Paul, tandis que la nouvelle place publique offre des perspectives sur la rue des Remparts en direction de la gare, ainsi que sur la rue de la Poterlaz en direction du Lac.



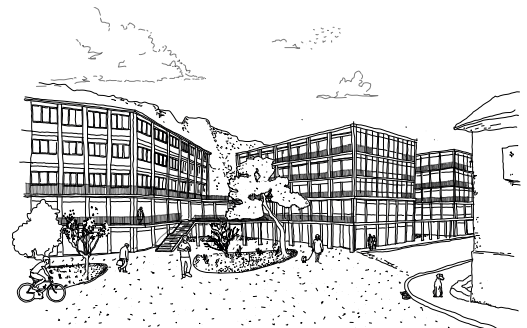
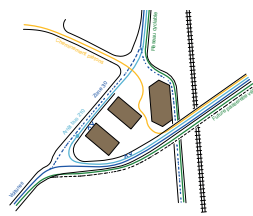
Orientation des bâtiments

Le bâtiment administratif est implanté le long des voies de chemin de fer. Il est ainsi un repère qui marque le territoire depuis les vues d'axes importantes à Villeneuve d'Ascq, rue des Remparts, pont de la Poterlaz.

Les bâtiments de logements sont organisés de manière à ce que tous les logements possèdent une bonne orientation et des vues dégagées sur le grand paysage (au sud vers la vallée du Rhône, à l'est vers les pentes boisées du Mont d'Or et à l'ouest vers le vieux bourg et le lac).



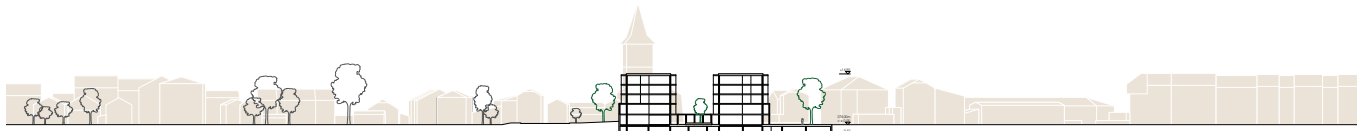
La rue des Remparts et la route du Pont-Noir sont requalifiées en zone 30, de manière à pacifier la circulation jusqu'à la nouvelle place publique. Celle-ci peut ainsi offrir sur l'ancienne intersection, transformée en zone piétonne, l'entrée du parking, située près du carrefour du pont de la Poterlaz, canalise les flux de véhicules vers l'extrémité sud, favorisant les mobilités douces de part et d'autre du site.



Vue depuis la place publique Ville



Vue depuis le plateau supérieur



Coupe Longitudinale 1:500



« Le secret des banques »



isométrie

programme

Le programme de l'administration publique occupe le premier bâtiment. Le greffe trouve son entrée sur la place publique en lien avec l'accueil et permet d'orienter les visiteurs dans les différents services situés dans les étages. Dans le bâtiment d'en face, un espace d'exposition et d'information s'ouvre également sur la place. La police canine occupe également le rez et l'étage de ce bâtiment.

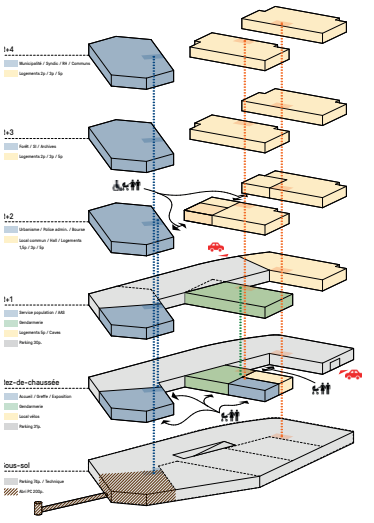
Le parking se développe sur trois niveaux. Un accès depuis la rue des Remparts distribue l'étage du rez et un étage en sous-sol. Le parking du premier étage est ouvert à lui accessible depuis le pont de la Poterlaz. On peut également définir des zones de parking en lien avec les logements et les activités administratives accessibles sur le même niveau.

Les logements sont accessibles depuis la rue des Remparts en passant par le cour qui leur est dédié. Les locaux communs (hall, buanderie, salle commune) sont situés sur la place haute et définissent à aussi un espace extérieur appropriable par les habitants.

Les cages d'escaliers distribuent trois logements par étage (5a, 5b, 5c). Les petits logements bénéficient de deux orientations et les grands logements de trois orientations. Tous les logements trouvent des dégarçements sur le rand paysage et le vieux bourg.

Matérialité et expression architecturale

Le projet se présente comme un ensemble de volumes liés par un socle commun. Le socle qui se développe sur deux niveaux forme au rez un portique minéral (en pierre ou en béton préfabriqué) composant la place publique et fermant la cour des logements. Le bâtiment administratif poursuit aux étages de même principe de grille. Les bâtiments de logements également, mais avec des matériaux plus légers (bois, métal). La grille sert de structure à de grands balcons filants sur les façades nord-est et sud-ouest, offrant des prolongements extérieurs, mais aussi des filtres garantissant l'intimité des espaces domestiques.



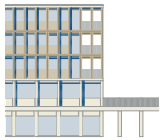
Métropolitain des surfaces utiles de plancher SUP			
Administration communale + AAS :	Sanctuarisation :	Logement :	Parking + technique :
1'965 m ²	395 m ²	2'026 m ²	4'184 m ²



Extrait façade de la maison de ville
Socle minéral sur deux niveaux



Extrait façade des logements
Socle minéral étages en pierre massive ou béton teinté

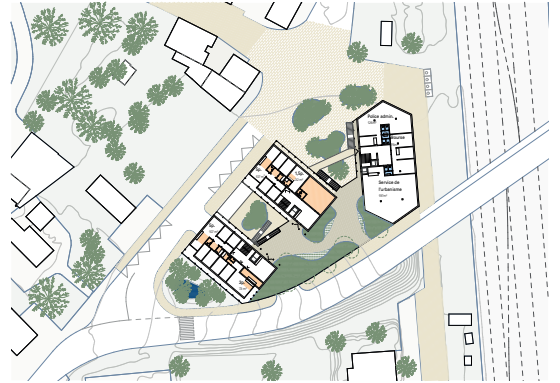


Extrait façade sur rue des logements
Socle minéral étages en bois

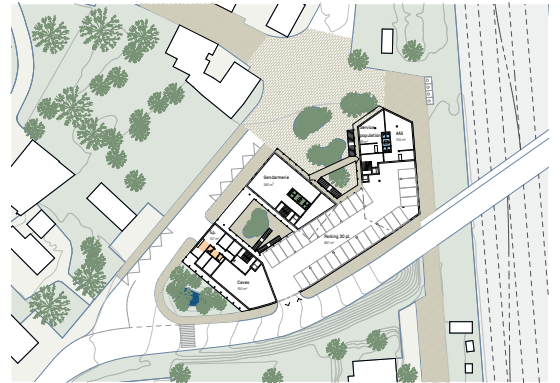
MEP - Poterlaz Maison de Ville



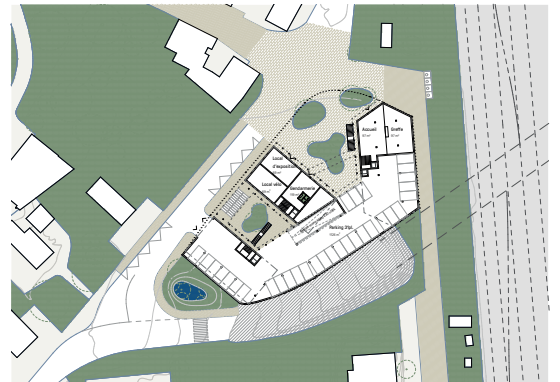
Plan S+3 / Plan R+4 1:500



Plan R+2 1:500



Plan R+1 1:500



Plan Rez de chaussée 1:500



Coupe transversale cour logement 1:500



Coupe transversale cour publique 1:500



Elevation ouest 1:500



Plan Sous-sol 1:500



NICOLAS DE COURTEN architectes

Alexandre Figueiredo
Jonas Dévaud
Nicolas de Courten
Noémie Perregaux
Martin Golay

DUO architectes paysagistes

Aurélie Barral
Maria Beatrice Fenoglio

co-struct ingénieurs civils

Fabrice Meylan
Vincent Lestang

Team+ ingénieur mobilité

Camille Lepetit
Véronique de Sepibus

Estia physique du bâtiment

Benoit Nguyen

Avec son socle et ses deux tours, le projet *Mixtape* se veut iconique pour Villeneuve, s'inscrivant dans un site marqué par le mouvement et le passage. Son identité forte affirme l'entrée de la ville tout en revendiquant une autonomie vis-à-vis des tissus urbains avoisinants — qu'ils soient médiévaux, résidentiels ou ferroviaires.

Le socle rectangulaire, légèrement décalé par rapport à la rue des Remparts, crée une ouverture bienvenue vers le parvis de la Maison de Ville. Il sert de zone tampon entre la rue et la façade du parking. Implanté à proximité immédiate du pont de la Poterlaz, il renforce la liaison entre les jardins suspendus et le pont. Toutefois, l'espace résiduel entre le socle et ce dernier est jugé comme étroit pour accueillir des plantations en pleine terre pérennes.

La volumétrie des deux émergences, par leur compacité, leur forme arrondie et le retrait de leurs façades, permet des vues croisées intéressantes et une belle ouverture visuelle cadrée sur l'église Saint-Paul. Le cylindre nord, légèrement en saillie, accueille les visiteurs sous une colonnade monumentale, emblématique de la Maison de Ville. Cette mise en scène est complétée par un large escalier menant à la terrasse. À l'inverse, la tour sud, contrainte par la structure du parking, apparaît plus figée dans son implantation. Deux petits angles du socle, notamment celui côté pont de la Poterlaz,

paraissent moins intégrés, voire faibles dans leur traitement. La forme du socle reste encore rigide, et si la colonnade monumentale fonctionne bien en lien avec la Maison de Ville, sa symétrie semble moins pertinente pour le cylindre accueillant le parking.

Grâce à une implantation judicieuse des parkings complètement hors nappe, le projet acquiert une dimension écologique fortement appréciée par le collège d'expert-e-s. La majeure partie du parking, hors sol, bénéficie d'un apport en lumière et ventilation naturelle. La réversibilité envisagée est saluée et encouragée, car elle garantit une évolutivité pertinente à long terme. Le candidat est toutefois invité à vérifier la faisabilité technique de cette proposition, notamment les hauteurs d'étages. Selon les experts, les rampes du parking ne répondent pas aux normes vss; étant un point clef du projet, sa faisabilité est essentielle. Une partie du programme s'implante sous nappe, dans les fondations des tours, notamment les abris. Ceux-ci pourraient prendre place dans une partie du parking contre terre, ou sous la rampe du pont. En évitant de passer la nappe, le projet renforcera sa dimension écologique. Initiée par l'aménagement du couvert à vélos et l'arrêt de bus, une réflexion plus poussée sur la relation des niveaux de parking à la rue des Remparts est à développer, notamment le demi-niveau enterré, peut-être en y intégrant les entrées des logements.

La tour nord regroupe la Maison de Ville et la gendarmerie, clarifiant ainsi les affectations programmatiques. Grâce à sa géométrie, les espaces de bureaux bénéficient d'un bon apport de lumière et d'une qualité spatiale indéniable. En revanche, la gendarmerie est perçue comme trop loin du parking, ce qui ralentit la réactivité d'intervention, le rez ou le 1er étage serait souhaitable. Le rez-de-chaussée manque encore de clarté, et l'entrée principale paraît sous-dimensionnée au regard du geste fort de la colonnade. Le café, coïncé entre l'entrée et l'escalier, fait doublon avec celui prévu à proximité des jardins suspendus. Une entrée plus généreuse et mieux mise en scène serait souhaitable, à la hauteur du dispositif architectural proposé. Le collège d'expert-e-s s'interroge également sur la qualité du parvis, qui semble davantage pensé comme un espace de flux induit par la forme ronde de la tour que comme une véritable place publique rassembleuse et identitaire, à l'échelle de la maison de ville. L'escalier, qui devrait constituer un lien majeur entre le parvis et les jardins suspendus ainsi qu'un parcours urbain structurant, est

jugé trop raide et un peu caché. Le mouvement amorcé par la composition architecturale se termine de façon abrupte devant la deuxième entrée de l'administration, sans prolongement vers le pont. Ce mouvement est jugé comme fragile et questionne sur la place de l'escalier contraint par la structure.

Les services sociaux et les logements prennent place dans le bâtiment sud. Les typologies proposées sont convaincantes. Le collège d'expert-e-s note toutefois que le nombre de logements est inférieur aux attentes. Les accès aux logements restent à clarifier : côté rue des Remparts, les entrées sont dissimulées dans un angle peu valorisant, au niveau d'un rez-de-chaussée inférieur, sans réelle adresse. Côté pont de la Poterlaz, le cheminement à travers les potagers présente un angle abrupt qui fragilise la lisibilité de l'accès.

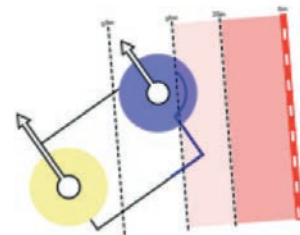
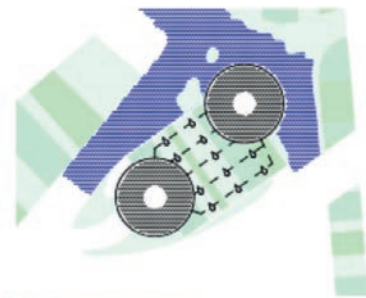
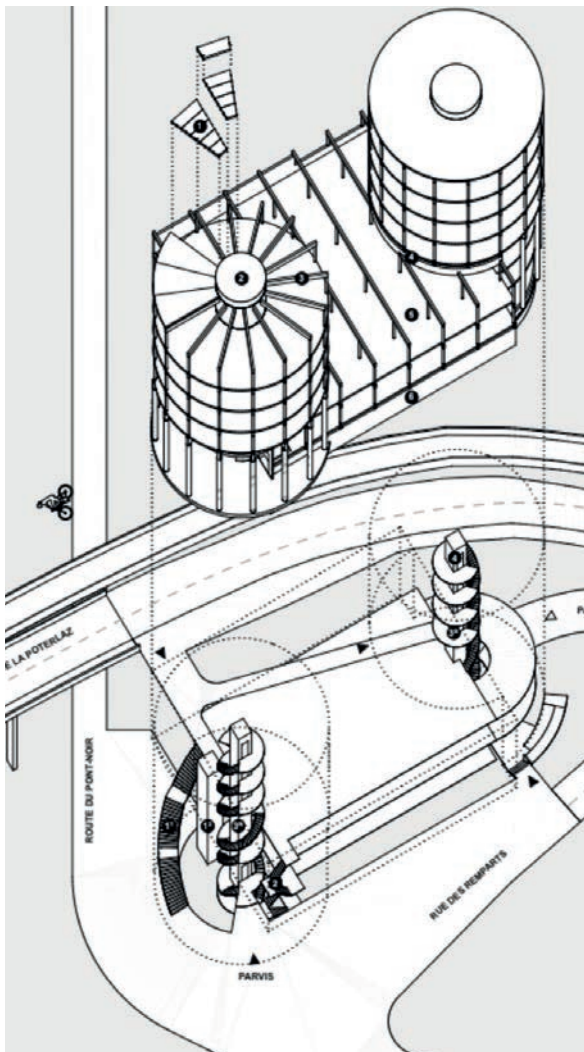
Le jardin suspendu, implanté sur le socle entre les deux tours, surplombe la vieille ville. Si la vue qu'il offre est séduisante, sa situation contraignante sur dalle, sa grande dimension, et son manque d'ombrage, interrogent quant à la viabilité et la durabilité de cet espace et de végétation. Les usages imaginés ne paraissent pas clairs, les cheminements, maladroits, ne sont pas cohérents avec le concept architectural. Cet espace nécessitera encore un travail approfondi pour en garantir la pertinence.

Lors du dialogue intermédiaire, les premières esquisses de façade, grâce à leur structure verticale filigrane et au retrait des parois vitrées, proposaient une forme de transparente qui désacralisaient les volumes cylindriques — un aspect apprécié par le collège d'expert-e-s. Les nouveaux garde-corps pleins, introduits pour des raisons acoustiques, forment une série d'anneaux superposés qui réduisent la transparence et renforcent une esthétique de type « parking », ce que regrette le collège d'expert-e-s.

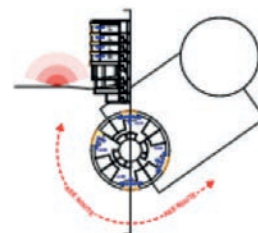
En conclusion, l'implantation, la compacité et la rigueur du projet sont globalement saluées. Le fait que l'ensemble des places de stationnement soit situé hors nappe constitue un atout écologique et économique majeur, ouvrant la voie à une possible reconversion future. Cependant, le collège d'expert-e-s s'interroge sur la capacité du projet, dans sa forme actuelle, à évoluer pour résoudre les fragilités persistantes liées aux parcours urbains qui ne sont pas l'échelle de la ville et à la gestion d'espaces extérieurs de qualité.

MIXTAPE





- MUR/CLAP
- LOGGEMENTS
- MUR/CLAP D'ORNE
- MUR/CLAP D'ORNE
- MUR/CLAP D'ORNE
- MUR/CLAP D'ORNE



- SOURCE D'ÉCLAIRAGE PRINCIPALE
- PLAFOND PANCHROCHROMAT
- PANCHROCHROMAT

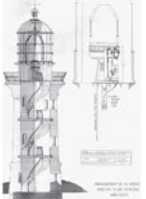
MIXTAPE

La Poterlaz - Maison de Ville - Commune de Villeneuve
Mandats d'étude parallèles

CARREFOUR FEDERATEUR

Le projet MIXTAPE fait du site un carrefour fédérateur.

La nouvelle Maison de Ville affiche sa présence par deux émergences circulaires, symbolisant à la fois l'entrée Ouest de la vieille ville et le carrefour majeur du Pont de la Poterlaz. Un socle, prolongement naturel de la topographie marquant la naissance du pont, dissimule le parking tout en offrant un espace public dédié aux jardins.



REF 1 : HABITER UN PHARE

potagers relié par l'escalier public principal.

L'expression architecturale des deux bâtiments met en avant la légèreté de la construction en bois, avec l'utilisation de troncs équarris provenant des forêts locales. Son nœud s'inspire du glacié historique, des jardins potagers et des cabanes en bois, afin de ne pas entrer en concurrence, tout en mettant en valeur la minéralité intemporelle du vieux bourg.

FORME URBAINE ET IMPLANTATION

Le secteur se situe entre la ligne de chemin de fer et le bourg historique. Les jardins potagers existants dessinent le glacié bordant les anciens remparts.

Le projet se compose d'un socle et de deux émergences. L'implantation du socle, alléant au départ du Pont de la Poterlaz, offre un espace généreux au nord et à l'ouest. Les deux bâtiments circulaires garantissent une grande fluidité au sol en arroudissant les angles, tout en marquant la Maison de Ville sur le territoire par une forme rayonnante.

La double implantation circulaire propose de s'affranchir d'une orientation arbitraire afin de renforcer l'indépendance morphologique du tissu compact du bourg historique.



REF 2 : TOUR DE SÈGE DE BOIS

Les deux émergences ponctuelles de son niveau garantissent une grande perméabilité depuis le sud-est, tout en restant à un niveau bien inférieur à celui du clocher de l'église. La forme ronde permet de maintenir une structure compacte tout en adoucissant les angles.

SYMBOLISME DE LA PORTE

La Maison de Ville est composée de deux tours. La forme circulaire établit une relation avec le grand paysage et symbolise l'entrée dans la ville. La Maison de Ville est ainsi orientée vers toutes les directions, affichant son ouverture sur la ville, la commune et le paysage environnant de Villeneuve.

FACILITATEUR DE MOBILITE

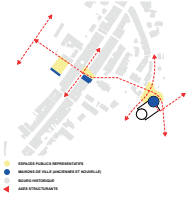
Au cœur d'un nœud de mobilité, le projet fonctionne comme un facilitateur. Au sud, un nouveau rond-point distribue les axes principaux et l'entrée du parking situé dans le socle. Ce dispositif permet de libérer le nord-est, qui devient une zone à 20 km/h. La tour nord comprend un escalier public extérieur et un ascenseur, offrant un accès direct au Pont de la Poterlaz. L'accès piéton au parking est indépendant. Les deux bâtiments circulaires sont dotés de leur propre système de distribution.

AUTONOMIE DISTRIBUTIVE

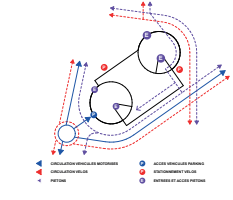
Le système proposé garantit une autonomie et une indépendance pour chaque programme. L'escalier principal permet un accès public aux jardins et au pont de la Poterlaz. Un ascenseur indépendant assure l'accès aux personnes à mobilité réduite (PMR). Le parking est desservi par l'entrée sud. Un escalier indépendant et un ascenseur public garantissent un accès 24/7 sans nécessiter de passage par les bâtiments. Chaque bâtiment dispose d'une cage d'escalier et d'un ascenseur indépendants. La cage nord dessert ainsi l'administration communale et la gendarmerie, tandis que la cage sud dessert les locaux des assurances sociales et les logements des étages supérieurs.



PLAN DE SITUATION / 1 : 1000



SCHEMA 1 : CONTINUITÉ HISTORIQUE



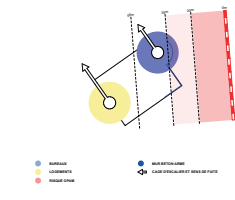
SCHEMA 2 : MOBILITE



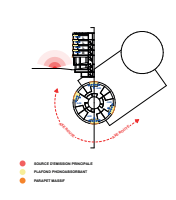
SCHEMA 3 : FORME URBAINE



SCHEMA 4 : EAU ET SOL



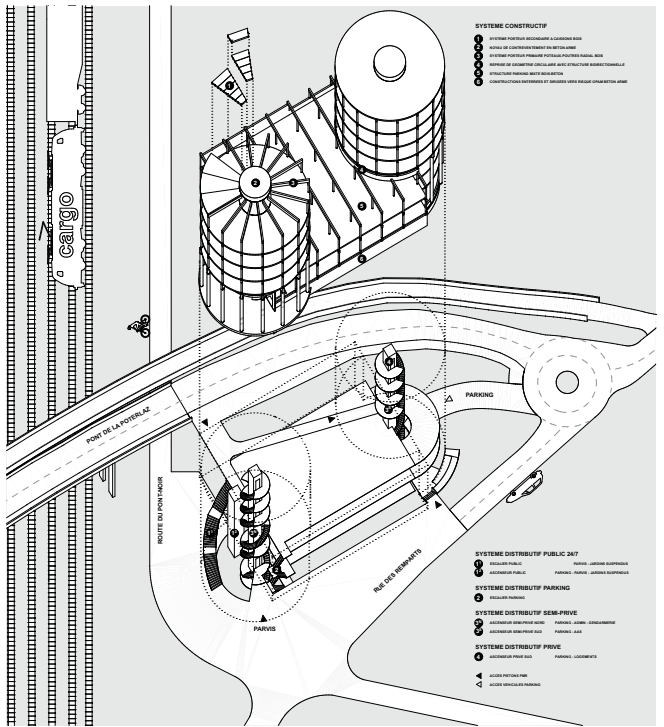
SCHEMA 5 : PREVENTION DES ACCIDENTS MAJEURS (OPAM)



SCHEMA 6 : TYPOLOGIES ET DISPOSITIF ANTIBRUIT



PLAN DE SITUATION / 1 : 500



AXONOMETRIE DU SYSTEME PORTEUR ET DU DISPOSITIF DISTRIBUTIF



ELEVATION FACADE NORD-OUEST (RUE DES REMPARTS) / 1 : 500



ELEVATION SUD-OUEST (ENTREE SUD) / 1 : 500



COUPE LONGITUDINALE B / 1 : 500



COUPE PERPENDICULAIRE A / 1 : 500



NOUVELLE MAISON DE VILLE, PERSPECTIVE DEPUIS LA RUE DES REMPARTS



REF 4 - JARDINS SUSPENDUS DE BARRIÈRE

REPARTITION PROGRAMMATIQUE

Le bâtiment nord comprend, au rez-de-chaussée, l'entrée principale et un espace bar/café. Aux étages, il accueille les différents services de l'administration communale. Le dernier étage abrite les locaux de la gendarmerie. Le bâtiment sud comprend l'accès principal motorisé au parking site. Aux étages, il accueille les assurances sociales, les locaux communs et des logements. Le socle comprend trois étages de parking, tous situés au-dessus de la nappe phréatique.

JARDINS SUSPENDUS

La toiture du socle, reliée au Pont de la Poterlaz, offre un espace public

en balconerie, avec des vues sur le boulog. La terrasse comprend des espaces publics, des jardins potagers et des espaces extérieurs communs pour les employés de l'administration communale ainsi que pour les futurs habitants. Les espaces extérieurs sont légèrement surélevés et comprennent des zones de pause, la cafétéria, les locaux communs des logements (boiserie et local communautaire) ainsi que le logement du concierge (situé sur le côté).

Les accès secondaires distribuent les deux bâtiments circulaires depuis la promenade publique, reliée au parvis par l'escalier public nord (et ascenseur public nord).

AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Située à l'extrémité de la rue de la Poterlaz, l'implantation de la nouvelle Maison de Ville offre un générique parvis au bâtiment emblématique communal. Afin de renforcer le lien avec le centre historique, la zone de rencontre du boulog est prolongée sur le carrefour Poterlaz/Remparts. Pavé, le parvis offre un lieu de rencontre adapté et diversifié aux futurs usagers tout en restant fonctionnel et traversable par les cyclistes et les véhicules (véhicules et ou de services). Dans le prolongement des jardins familiaux à l'est, une poche végétalisée publique vient border le parvis et offrir un espace de fraîcheur.



REF 4 - JARDINS SUSPENDUS DE BARRIÈRE

RISQUE OPAM

L'emplacement du programme permet de maintenir une distance suffisante entre les logements et la ligne de chemin de fer, en privilégiant les bureaux dans la zone concernée. Les noyaux en béton armé isolent les chemins de fuite, orientés à l'opposé du danger. La majeure partie du programme de bureaux se situe à plus de 30 mètres de la ligne de chemin de fer, permettant l'utilisation de fenêtres ouvertes. Les étages supérieurs des deux bâtiments sont construits en bois, permettant ainsi de réduire les charges sur les fondations et la masse modale à stabiliser. Des poutres radiales principales supportent des dalles caissons. Dans le parking, une trame

BRUIT ROUTIER

L'ensemble de la parcelle est exposé

au bruit routier. Si les étages inférieurs abritent les parties du programme les moins sensibles au bruit, les logements situés aux étages supérieurs nécessitent une typologie particulière pour respecter les valeurs limites.

Les loggias acoustiques, comprenant un parapet massif (boulter acoustique) et un plafond phonique absorbant, ainsi qu'un angle de 90 degrés par rapport à la source de bruit, permettent de réduire l'irradiation de 3 à 6 dB. Une attention particulière sera portée au développement des typologies afin de limiter les nuisances sonores.

SYSTEME CONSTRUCTIF

Rationnel et systématique, le principe constructif repose sur une structure mixte combinant ossature bois, béton et ciment bas carbone et pierre de taille. Les parties entières ainsi que celles soumises aux contraintes OPAM sont réalisées en béton armé. Deux noyaux rigides assurent la distribution verticale et l'évacuation, tout en garantissant le contreventement de l'ensemble du projet.

Les étages supérieurs des deux bâtiments sont construits en bois, permettant ainsi de réduire les charges sur les fondations et la masse modale à stabiliser. Des poutres radiales principales supportent des dalles caissons. Dans le parking, une trame



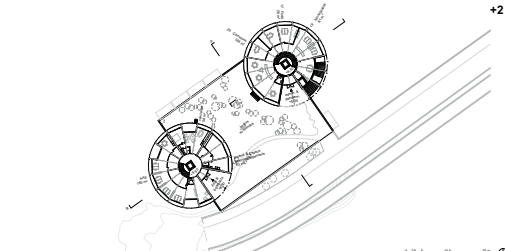
REF 4 - JARDINS SUSPENDUS DE BARRIÈRE

structurale claire optimise l'utilisation d'une dalle mixte bois-béton.

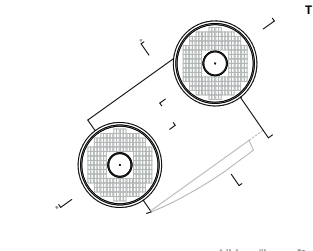
Le projet privilégie les ressources locales: le bois, équiari à proximité (tronc, d'épicéa des forêts de Villeneuve), et les poteaux extérieurs du parvis principal en pierre de taille, pouvant provenir des carrières de Salvan ou de Saint-Léonard.

PARKING REVERSIBLE

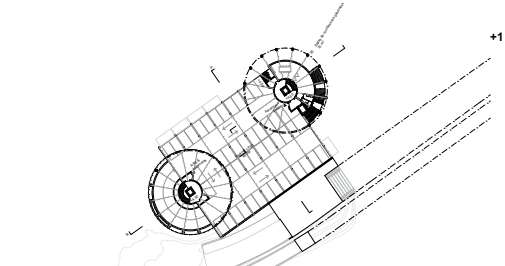
Construit en ossature mixte bois-béton, le parking est conçu de manière à pouvoir être transformé en surfaces de bureaux. Un atrium central de deux niveaux, situé sur le toit de la plate-forme, permettrait de garantir un apport en lumière naturelle.



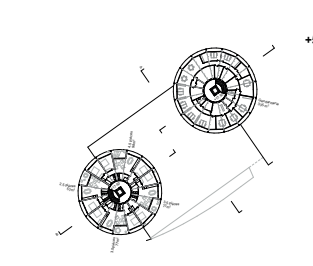
DU NIVEAU +2 (NIVEAU ESPLANADE PUBLIQUE) | 1 : 500



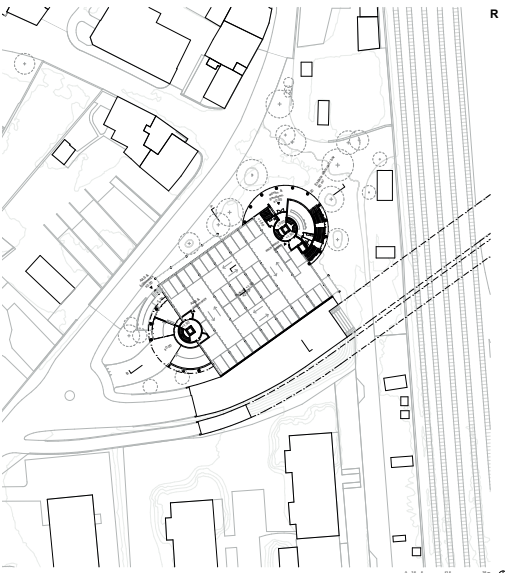
PLAN DU NIVEAU DE LA TOITURE | 1 : 500



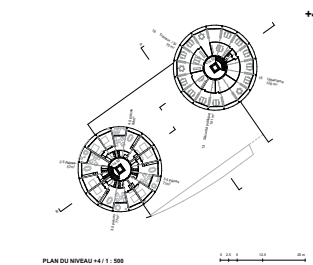
DU NIVEAU +1 | 1 : 500



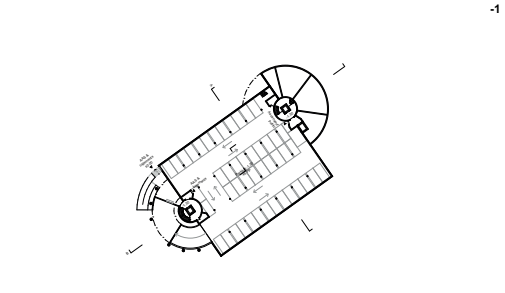
PLAN DU NIVEAU +5 | 1 : 500



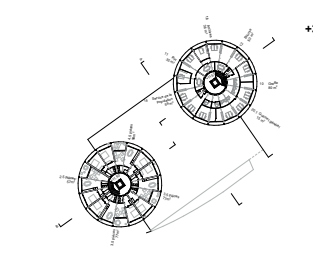
DU REZ-DE-CHAUSSEE (RUE DES REMPARTS) | 1 : 500



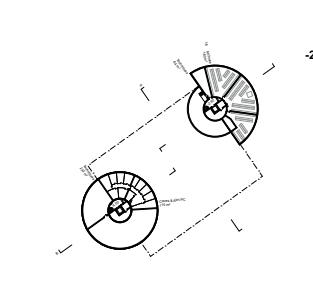
PLAN DU NIVEAU +4 | 1 : 500



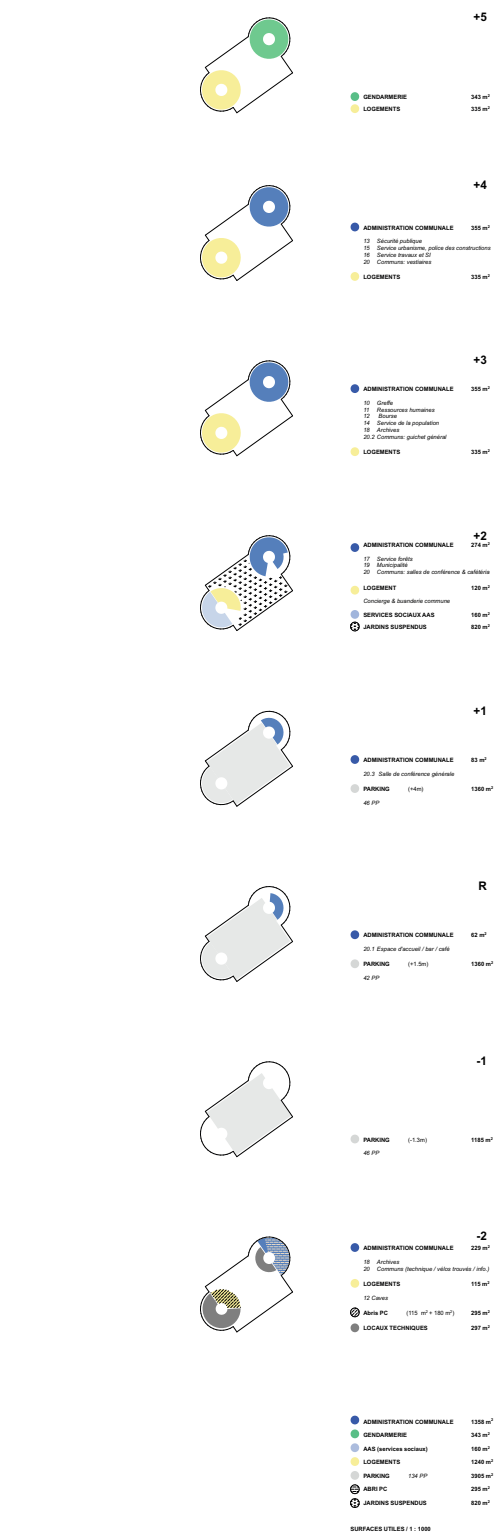
DU NIVEAU -1.50m | 1 : 500



PLAN DU NIVEAU +3 | 1 : 500



PLAN DU NIVEAU -2 | 1 : 500



V. Degré 2

5.1. Degré 2

La liste des documents remis aux concurrents ainsi que les éléments demandés figuraient dans le cahier des charges des MEP.

Des questions ont pu être posées par les équipes par écrit à l'organisateur dans les délais du calendrier décrit ci-dessus et les réponses de l'organisateur avec copie aux trois équipes ont été restituées dans les délais également.

5.1.1. Recevabilité des projets

La recevabilité des dossiers a été vérifiée par le bureau urbaplan. Les trois équipes ont envoyé les dossiers demandés, conformes et dans les délais. Ces dernières ont toutes été admises au dialogue final du degré 2.

5.1.2. Dialogue intermédiaire - degré 2

Les trois équipes sélectionnées lors du 1er degré ont pu présenter à tour de rôle leurs projets aux membres du collège d'expert.e.s lors d'un dialogue intermédiaire le vendredi 20 juin 2025.

Chaque présentation avait fait l'objet d'une synthèse, remise dans les délais requis aux équipes, comprenant un chapitre avec les recommandations générales communes aux trois équipes et un chapitre avec les recommandations particulières à l'équipe.

Éléments généraux sur le paysage et la mobilité

- Les équipes doivent prendre en compte l'aménagement d'une zone 30 pour la rue des Remparts.
- Il est précisé que le carrefour rues des Remparts / Poterlaz peut être très exposé à la chaleur. Il est suggéré aux équipes d'y intégrer des éléments d'ombre / des arbres et de tenir compte de la circulation de l'air.
- Il est demandé d'indiquer le pourcentage des surfaces à planter en pleine terre.
- Les toitures (5ème façade) doivent être étudiées et présentées, avec les superstructures nécessaires au projet, (y compris sur la maquette).

Ventilation naturelle des bâtiments

- Il est attendu des équipes des propositions précises quant aux principes de ventilation naturelle et d'inertie thermique des bâtiments. Les prescriptions AEA1 et OPAM doivent être vérifiées.

5.1.3. Présentation au Groupe de suivi - degré 2

Le mardi 2 septembre 2025, les équipes ont pu présenter à tour de rôle leurs propositions au Groupe de suivi.

Les présentations au Groupe de suivi se déroulaient selon le format suivant :

- 15 minutes de présentation ;
- 10 minutes de discussion avec le groupe ;
- discussion du groupe en l'absence des équipes, après le départ du groupe.

5.1.4. Dialogue final - degré 2

La journée de dialogue final du 2ème degré s'est tenue le jeudi 11 septembre 2025. Chaque équipe participante a pu présenter individuellement son projet et répondre aux questions posées par le collège. L'analyse des projets par le collège, ainsi que la délibération a été menée lors des journées des jeudi 11 et mardi 16 septembre 2025.

5.2. Jugement

Après une analyse attentive et approfondie de chacune des propositions, le collège d'expert.e.s des présents MEP recommande au maître de l'ouvrage, à l'unanimité moins une voix, et avec l'accord explicite de tous les membres du collège d'expert.e.s représentant le maître de l'ouvrage, de désigner comme lauréat le projet *Mix-tape*, présenté par le groupement **Nicolas De Courten architectes + DUO architectes paysagistes + co-struct.**

Le château dans le ciel

non retenu

atelier ba.le architectes

Robin Bader

Constance Leroy

Uniola architectes paysagistes

Raymond Bulliard

Isabelle Chevalley

Simon Paulais

Laura Perrin

Mirjam Scharnofske

Stefan Schöpfel

Le Collectif ingénieurs civils

John Magnin

Richard Verdet

RGR ingénieur mobilité

Sébastien D'Hervé

Olivier Schorer

En réponse à l'exposition sonore générée par les routes et les voies ferrées environnantes, le projet *Le Château dans le ciel* cherche à créer un îlot, un bourg miniature. Il se compose de deux volumes distincts reliés par un socle : la Maison de Ville à plan hexagonal et un bâtiment en forme d'enceinte, aux lignes brisées, disposé en U. Ce dernier suit les contours de la parcelle, dessinant un espace intérieur – une cour – protégé de la circulation. Ensemble, les deux volumes définissent un nouvel espace urbain, surélevé d'un niveau, dissimulant le parking partiellement enfoncé dans la nappe phréatique. L'îlot est traversé par un cheminement piéton qui le relie à la place de la Poterlaz. Cette liaison piétonne entre le bourg et les quartiers situés de l'autre côté des voies ferrées devient majeure par sa théâtralité, en comparaison de l'étroit et abrupt escalier existant.

La typologie d'îlot urbain ainsi que la générosité de la perméabilité proposée entre les deux tissus est appréciée. Le projet joue un rôle de rotule entre le bourg et le quartier situé au-delà des voies, en reliant les deux parties de la ville. Cette relation est renforcée par la position de l'entrée de la Maison de Ville au niveau intermédiaire, sur le socle. En s'ouvrant en V sur la place de la Poterlaz, le projet cherche à la fois à connecter l'entrée du bâtiment administratif à la place en contrebas et à la mettre en scène. De l'avis du collège d'expert-e-s, cette entrée n'en reste pas moins ambiguë car son parvis, de dimensions modestes, contraste trop fortement avec le caractère privatif de la cour des logements à laquelle elle fait directement face. L'îlot n'a pas une échelle suffisante pour assumer une transition plus graduelle et éviter une promiscuité parfois inconfortable. Un programme différent, avec un rez-de-chaussée entièrement public aurait été plus adéquat par rapport au parti architectural choisi.

La Maison de Ville, en retrait par rapport à la rue, dégage un parvis à l'échelle du bâtiment au niveau de la place de la Poterlaz, lui conférant une représentativité affirmée. Son volume plus élané reflète le statut symbolique qu'elle mérite. Le recours à une unique distribution verticale, commune pour l'administration et les logements du dernier étage, entraîne une certaine complexité fonctionnelle.

L'entrée du parking positionnée le long de la rue des Remparts a l'avantage de libérer une place arborée au sud de la parcelle, d'où se fait de plain-pied l'entrée de la gendarmerie. Les quelques places de stationnement en surface sont appréciées. La proposition de modification de la trajectoire de la rampe pour les vélos est intéressante, bien qu'entièrement située sur le domaine CFF, ce qui en rend la faisabilité incertaine.

Le traitement des escaliers mêlant marches, rampes, végétation et jeux d'eau est perçu comme qualitatif. Le collège d'expert-e-s questionne cependant la faisabilité de la végétation abondante proposée aux abords des logements, sur la toiture du parking et la possibilité d'y planter de véritables arbres en assurant leur pérennité, si ce n'est l'unique pin parasol qui dispose d'un bac en profondeur.

De par les diverses géométries, la trame structurelle et spatiale du bâtiment des logements est complexe et la descente des charges sur le parking manque de rigueur. Le niveau du parking semi-enterré dans la nappe implique des travaux spéciaux conséquents et génère une empreinte carbone non négligeable. L'extension du parking sous le pont ne suffit pas à supprimer l'emprise dans la nappe phréatique. Elle nécessite malgré tout des travaux de génie civil importants et engendre une gêne pour les usagers pendant les travaux.

Les entrées des logements, la gendarmerie et l'ajout d'un local commercial activent positivement les façades sur rue. Le contraste d'une peau lisse minérale extérieure et d'une cour intérieure matérialisée en bois, avec les balcons à redents renforce le principe de base. Cependant, malgré le bon développement du projet, notamment par la proposition de typologies traversantes adaptées au contexte, la complexité géométrique, issue de la forme, se voit accentuée dans la cour, pour gérer les vis-à-vis. Une émancipation de la référence au bourg est à questionner ; elle permettrait d'ouvrir la cour, perçue comme trop fermée.

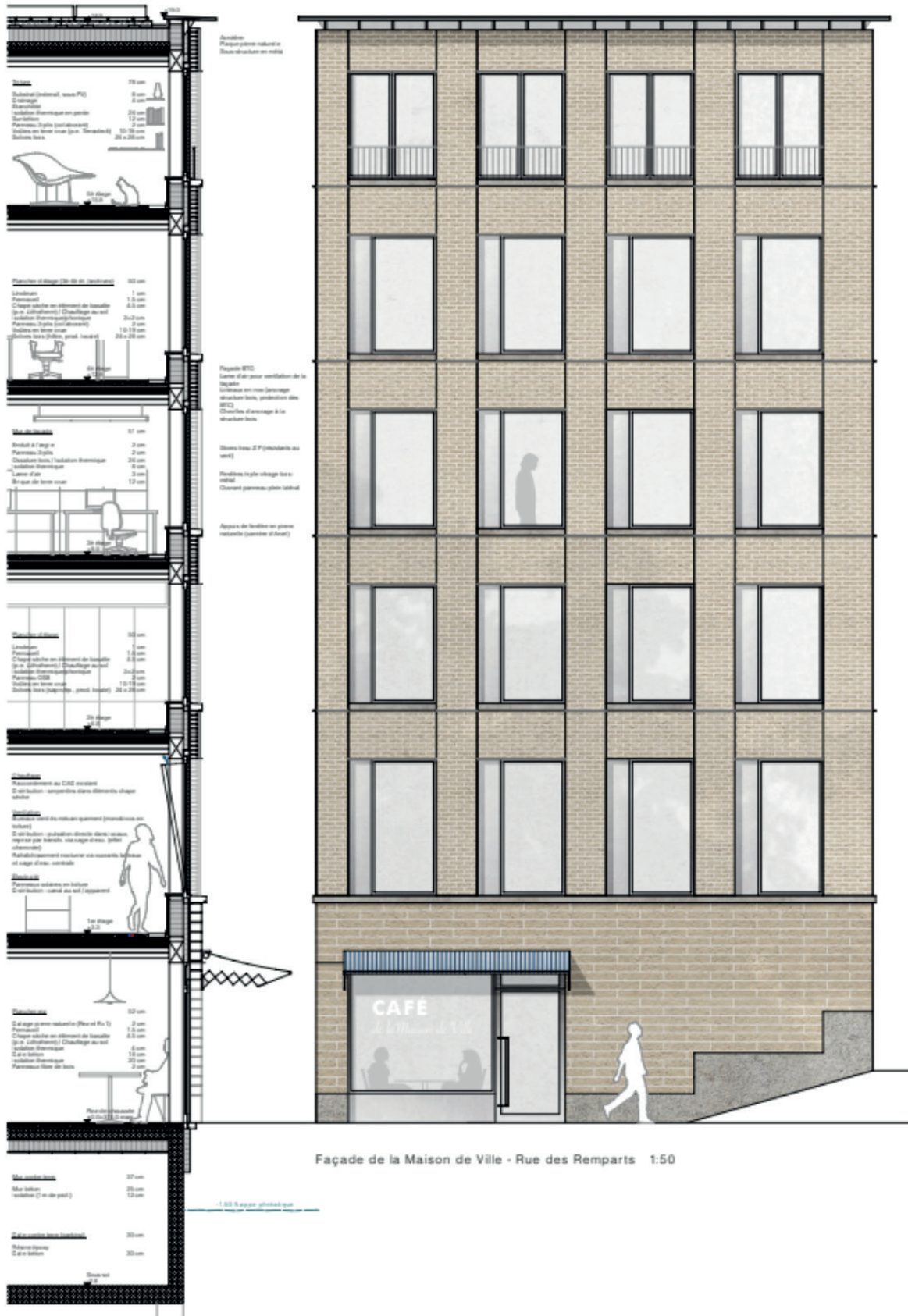
L'usage d'un matériau de parement commun à l'ensemble, tout en reconnaissant une distinction dans le traitement des façades entre les logements et la Maison de Ville, est pertinent. La matérialité en brique de terre crue est intéressante, pour sa minéralité en résonnance avec l'ancien hôpital et l'église de Saint-Paul et pour sa faible empreinte carbone. Sa mise en œuvre requiert cependant une attention particulière et un surcoût. Les façades extérieures prennent une apparence quelque peu austère et subissent par endroits la complexité géométrique et la déclivité du pont.

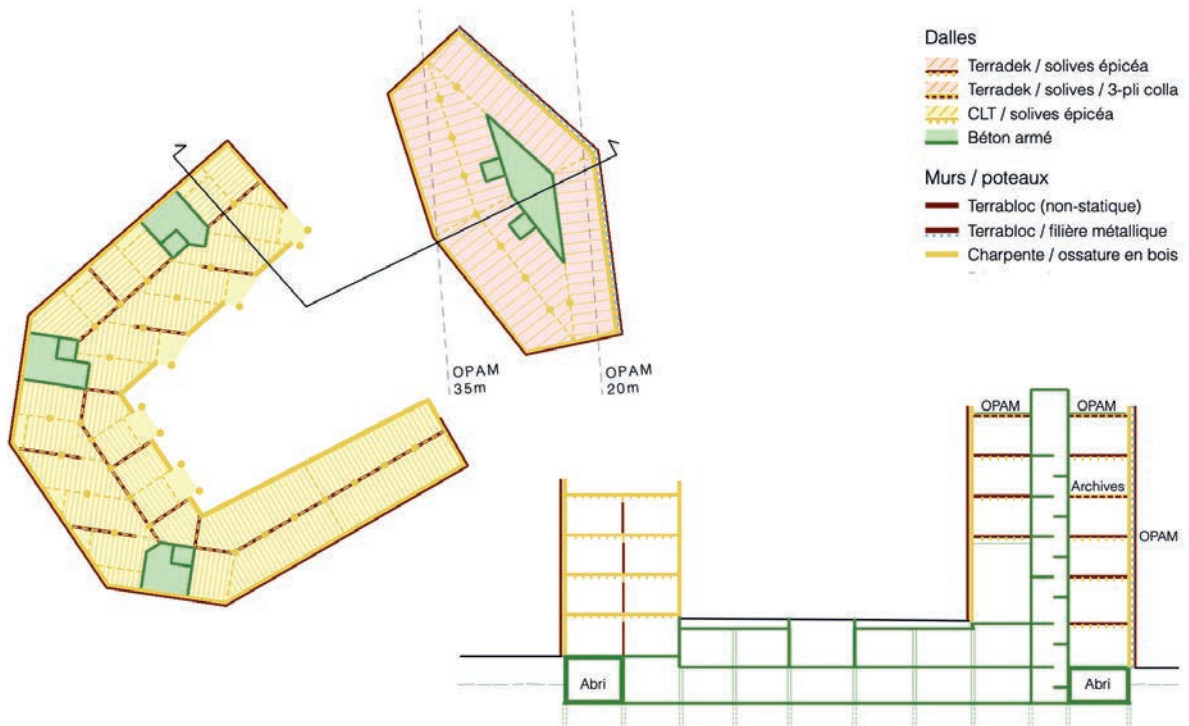
La réponse à la réversibilité du parking consiste à affecter en partie à des locaux de stockage, tels que les archives, qui ne nécessitent pas de lumière naturelle, libérant ainsi de l'espace dans les étages pour l'extension de l'administration. Il n'en reste pas moins, une grande surface borgne qui restera dédiée au parking.

La ventilation naturelle est bien pensée dans les logements grâce aux typologies traversantes. L'inertie thermique est assurée par la mise en œuvre de brique de terre crue, dans les cloisons intérieures pour les logements et dans les voutes structurelles pour la Maison de Ville. La faisabilité des voutes dans les géométries biaisées est à questionner. Dans le bâtiment administratif, la ventilation naturelle n'est pas développée, alors que la typologie et la hauteur du bâtiment sont favorables à son fonctionnement. Le recours en premier lieu à une ventilation double-flux ne correspond pas aux objectifs du maître d'ouvrage, qui privilégie une approche low-tech.

Le collège d'expert-e-s souligne les qualités urbaines de la proposition, notamment sa capacité à tisser des liens entre les différentes parties du site tout en définissant une nouvelle centralité. Le projet dégage une certaine poésie particulièrement appréciée. Néanmoins, l'îlot paraît comme sous-dimensionné au regard de la diversité des fonctions programmatiques. Le parking semi-enterré dans la nappe phréatique, les géométries complexes générées par la forme en U et le grand développé de façade ont un impact écologique et financier notable. C'est aussi le projet qui affiche le plus grand volume bâti et la plus grande surface imperméable. Pour ces raisons, le collège d'expert-e-s a pris la décision de ne pas retenir ce projet pour la réalisation.

Le château dans le ciel







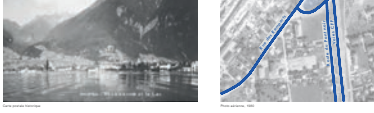
CONTEXTE

Villeneuve se trouve à l'embouchure de l'Écluse dans le Léman et est centrée par un paysage urbain à l'ac et le montagneux. Villeneuve est un village d'habitat, le site a été développé principalement le long d'axes nord-sud, parallèlement à la ville. Son centre historique est structuré autour de la rue principale, une rue à sens unique qui relie le centre-ville à la zone industrielle. Le site de la Maison de Ville est en fait un espace de centre historique qui a été réhabilité par un axe nord-sud, le long de la rue principale. Le site de la Maison de Ville est en fait un espace de centre historique qui a été réhabilité par un axe nord-sud, le long de la rue principale.

Entre l'ancien du bourg et les zones nouvelles, le long du secteur aux traverses se trouve le site de la Maison de Ville. Il comprend le point de passage public qui relie jusqu'à ce jour le centre-ville. Organiquement coupé par des changes dans les parties urbaines, le site est en fait un espace de centre historique qui a été réhabilité par un axe nord-sud, le long de la rue principale. Le site de la Maison de Ville est en fait un espace de centre historique qui a été réhabilité par un axe nord-sud, le long de la rue principale.



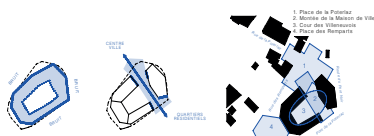
Villeneuve, centrée par le grand paysage : entre lac et montagnes. Un fil formé par les infrastructures.



Forme urbaine : une cour au calme... et une faïson piétonne. De nouveaux espaces publics.

VOLUMÉTRIE
La commune souhaite implémenter sur ce site la Maison de Ville qui réunit les services communaux actuellement éparpillés dans plusieurs bâtiments dispersés et déconnectés. L'objectif est de créer un bâtiment qui réunit les services communaux dans un seul lieu, tout en respectant le caractère historique du site. Le projet propose donc de créer un bâtiment qui réunit les services communaux dans un seul lieu, tout en respectant le caractère historique du site.

Le projet propose donc de créer un bâtiment qui réunit les services communaux dans un seul lieu, tout en respectant le caractère historique du site. Le projet propose donc de créer un bâtiment qui réunit les services communaux dans un seul lieu, tout en respectant le caractère historique du site.



Des volumes de différentes hauteurs en réponse au contexte. Un accent comme signe représentatif.

ENTRÉES
Le projet propose donc de créer un bâtiment qui réunit les services communaux dans un seul lieu, tout en respectant le caractère historique du site. Le projet propose donc de créer un bâtiment qui réunit les services communaux dans un seul lieu, tout en respectant le caractère historique du site.

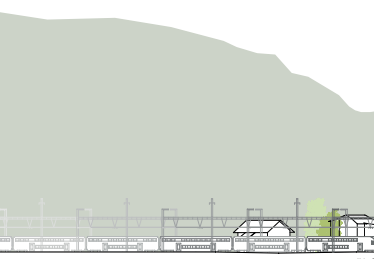
Le projet propose donc de créer un bâtiment qui réunit les services communaux dans un seul lieu, tout en respectant le caractère historique du site. Le projet propose donc de créer un bâtiment qui réunit les services communaux dans un seul lieu, tout en respectant le caractère historique du site.



Surélévation de l'entrée de la Maison de Ville, mise en scène d'un symbole.



Plan de situation 1:1000



Coupe paysagère A 1:500



Coupe paysagère A 1:500



CONCEPT DAMÉNAGEMENTS

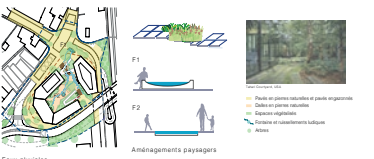
Place de la Poterlaz

La place de la Poterlaz change de statut pour devenir un véritable lieu de rencontre et de convivialité. Afin de souligner cette transformation et de restaurer l'esprit de la place, le réaménagement se base sur quatre axes de travail : un axe urbain, un axe paysager, un axe social et un axe technique.

Le réaménagement vise à créer un espace public de qualité, un véritable lieu de rencontre et de convivialité. L'ensemble de la place de la Poterlaz est aménagée avec un revêtement en pierre naturelle adossé par une bordure de pierre naturelle plus haute.

La place de la Poterlaz est délimitée par des alignements d'arbres en respectant l'axe est-ouest, renforçant la lien entre le bourg et le Marais de Vire. Trois arbres sont plantés le long de la rue de la Poterlaz, trois autres sont plantés le long de la rue de la Grande Cour.

Montée de la Maison de Ville et cour des Villenouveaux



Eaux pluviales



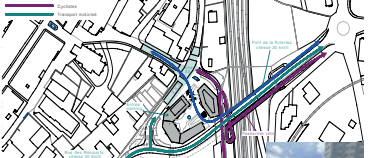
Puits de lumière

La végétation, et en particulier les arbres, occupe une place centrale dans le projet d'aménagement. Au cœur de la cour, un pin parasol est planté pour créer un point de repère et structurer l'espace public.



MOBILITÉ

Les flux - pacifier le trafic motorisé et favoriser la mobilité douce



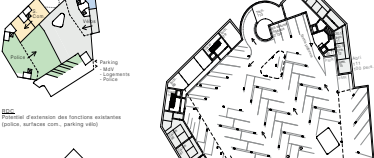
STATIONNEMENT

Le parking - un lieu-musée souterrain

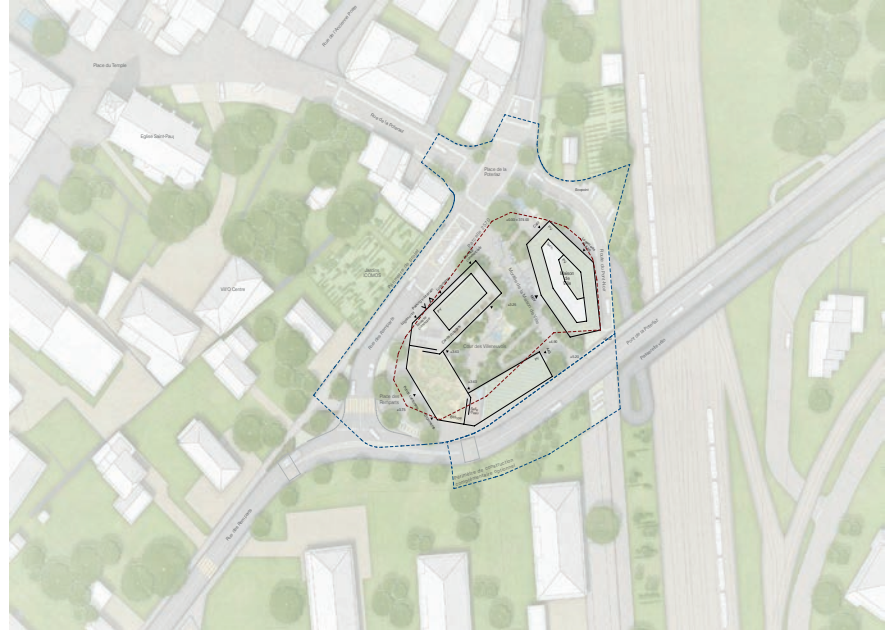
Afin de libérer la Grande-Rue de son espace de stationnement, de restaurer la place actuellement prise par le site de la Poterlaz et de proposer le nombre de places nécessaires aux nouvelles fonctions du projet, le programme prévoit un minimum de 114 places de stationnement.

Evolution future du parking

En 2025, les aménagements prévus visent à restaurer l'espace public aux citoyens et à la mobilité douce. Cependant, une grande majorité de nos habitants se déplacent en voiture et le quartier de stationnement devient une source de conflit.



Transformation possible du parking



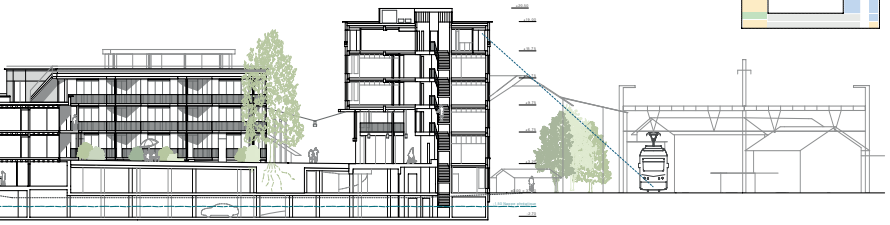
Plan paysager 1:500

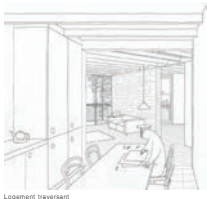
	PP	Motos	Vélos
Sous-sol	65	5	
RDC	40	3	38
Extérieur	18		30
TOT hors nappes	58		
TOT	123	8	68



Rez-de-chaussée 1:200

Administration communale, Gendarmerie, Logements, Parking





Logement traversant



Entrée de la Maison de Ville



2^{ème} étage 1:200

3^{ème} étage 1:200

ORGANISATION PROGRAMMATIQUE

Sur un même socle sont posés deux volumes distincts, un plus étendu qui comprend le bracois de la Maison de Ville et le plus bas étage, et l'autre de 4 qui comprend respectivement des logements mais accueille aussi le bracois de la police nationale et ceux des services sociaux.

La Maison de Ville

La Maison de Ville se distingue comme un petit îlot au sein du quartier. Cette position lui permet d'être visible depuis le sud de la Poteries qui sert de bouc noir assés de créer une perspective pour le cœur qui se trouve assés à l'abri du bras des voies ferrées et de la couronne d'OPAC d'habiter les axes transversaux de circulation.
Les employés peuvent rentrer directement depuis l'arrière encadrée côté cour de Poteries ou depuis la colline. Cet accès constitue aussi la seule connexion de parking au quartier éparpillé aux Poteries. Le volume de la cour, une partie du lot est occupée par le terrain d'un ancien bâtiment de la cour qui sert de point de repère pour les habitants de la cour. Une partie du lot est occupée par le terrain d'un ancien bâtiment de la cour qui sert de point de repère pour les habitants de la cour. Une partie du lot est occupée par le terrain d'un ancien bâtiment de la cour qui sert de point de repère pour les habitants de la cour.

Le bâtiment en U

Côté cour, le bâtiment en U est plus bas que la Maison de Ville et vitage en trois différents niveaux. La partie proche du puits est la plus basse avec le 2^{ème} étage, l'autre construction haute permet de protéger le cœur du bras de la cour. Cette partie du lot est occupée par le terrain d'un ancien bâtiment de la cour qui sert de point de repère pour les habitants de la cour. Une partie du lot est occupée par le terrain d'un ancien bâtiment de la cour qui sert de point de repère pour les habitants de la cour.

Les toitures

Les toitures accueillent assés des locaux partagés : les bureaux se situent en haut de chaque cage d'escalier et la plus haute toiture accueille un parking pour les véhicules des services sociaux. Les toitures accueillent assés des locaux partagés : les bureaux se situent en haut de chaque cage d'escalier et la plus haute toiture accueille un parking pour les véhicules des services sociaux.

Le concept structurel

Le concept structurel est basé sur un socle commun de 37,50 mètres. Le sol est placé au-dessus de la fondation. Les colonnes sont placées au-dessus de la fondation. Les colonnes sont placées au-dessus de la fondation. Les colonnes sont placées au-dessus de la fondation.

Travaux spéciaux

Les travaux spéciaux sont basés sur un socle commun de 37,50 mètres. Le sol est placé au-dessus de la fondation. Les colonnes sont placées au-dessus de la fondation. Les colonnes sont placées au-dessus de la fondation.

Le point de la Poteries

Le point de la Poteries est basé sur un socle commun de 37,50 mètres. Le sol est placé au-dessus de la fondation. Les colonnes sont placées au-dessus de la fondation. Les colonnes sont placées au-dessus de la fondation.

Escaliers de fouille

Les escaliers de fouille sont basés sur un socle commun de 37,50 mètres. Le sol est placé au-dessus de la fondation. Les colonnes sont placées au-dessus de la fondation. Les colonnes sont placées au-dessus de la fondation.

Page

La page est basée sur un socle commun de 37,50 mètres. Le sol est placé au-dessus de la fondation. Les colonnes sont placées au-dessus de la fondation. Les colonnes sont placées au-dessus de la fondation.

Escaliers de fouille

Les escaliers de fouille sont basés sur un socle commun de 37,50 mètres. Le sol est placé au-dessus de la fondation. Les colonnes sont placées au-dessus de la fondation. Les colonnes sont placées au-dessus de la fondation.

Page

La page est basée sur un socle commun de 37,50 mètres. Le sol est placé au-dessus de la fondation. Les colonnes sont placées au-dessus de la fondation. Les colonnes sont placées au-dessus de la fondation.

Escaliers de fouille

Les escaliers de fouille sont basés sur un socle commun de 37,50 mètres. Le sol est placé au-dessus de la fondation. Les colonnes sont placées au-dessus de la fondation. Les colonnes sont placées au-dessus de la fondation.

Page

La page est basée sur un socle commun de 37,50 mètres. Le sol est placé au-dessus de la fondation. Les colonnes sont placées au-dessus de la fondation. Les colonnes sont placées au-dessus de la fondation.

Escaliers de fouille

Les escaliers de fouille sont basés sur un socle commun de 37,50 mètres. Le sol est placé au-dessus de la fondation. Les colonnes sont placées au-dessus de la fondation. Les colonnes sont placées au-dessus de la fondation.

Page

La page est basée sur un socle commun de 37,50 mètres. Le sol est placé au-dessus de la fondation. Les colonnes sont placées au-dessus de la fondation. Les colonnes sont placées au-dessus de la fondation.

Escaliers de fouille

Les escaliers de fouille sont basés sur un socle commun de 37,50 mètres. Le sol est placé au-dessus de la fondation. Les colonnes sont placées au-dessus de la fondation. Les colonnes sont placées au-dessus de la fondation.

Page

La page est basée sur un socle commun de 37,50 mètres. Le sol est placé au-dessus de la fondation. Les colonnes sont placées au-dessus de la fondation. Les colonnes sont placées au-dessus de la fondation.

Escaliers de fouille

Les escaliers de fouille sont basés sur un socle commun de 37,50 mètres. Le sol est placé au-dessus de la fondation. Les colonnes sont placées au-dessus de la fondation. Les colonnes sont placées au-dessus de la fondation.

Page

La page est basée sur un socle commun de 37,50 mètres. Le sol est placé au-dessus de la fondation. Les colonnes sont placées au-dessus de la fondation. Les colonnes sont placées au-dessus de la fondation.

Escaliers de fouille

Les escaliers de fouille sont basés sur un socle commun de 37,50 mètres. Le sol est placé au-dessus de la fondation. Les colonnes sont placées au-dessus de la fondation. Les colonnes sont placées au-dessus de la fondation.

Page

La page est basée sur un socle commun de 37,50 mètres. Le sol est placé au-dessus de la fondation. Les colonnes sont placées au-dessus de la fondation. Les colonnes sont placées au-dessus de la fondation.

Escaliers de fouille

Les escaliers de fouille sont basés sur un socle commun de 37,50 mètres. Le sol est placé au-dessus de la fondation. Les colonnes sont placées au-dessus de la fondation. Les colonnes sont placées au-dessus de la fondation.

Page

La page est basée sur un socle commun de 37,50 mètres. Le sol est placé au-dessus de la fondation. Les colonnes sont placées au-dessus de la fondation. Les colonnes sont placées au-dessus de la fondation.

Escaliers de fouille

Les escaliers de fouille sont basés sur un socle commun de 37,50 mètres. Le sol est placé au-dessus de la fondation. Les colonnes sont placées au-dessus de la fondation. Les colonnes sont placées au-dessus de la fondation.

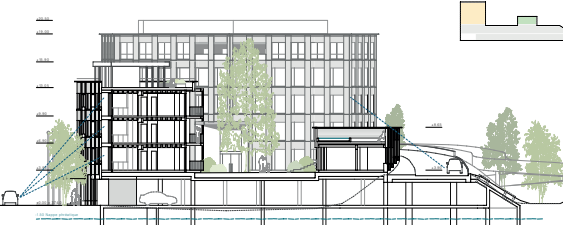
	1,5 pièces	2,5 pièces	3,5 pièces	4,5 pièces
Ter	2	2	1	
26	4	1		
34	1	2		
54	1	2	2	
TOT	1	5	8	18

Surface utile totale (logements et surfaces communes de BCC) = 1040 m²

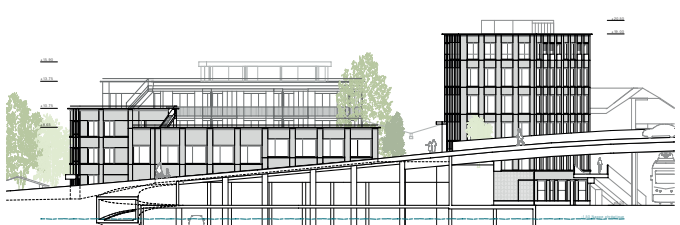
Type et répartition des logements



Rez-de-cour / 1^{er} étage 1:200



Coupe transversale C - Cour 1:200



Coupe longitudinale D - Pont de la Poteries 1:200

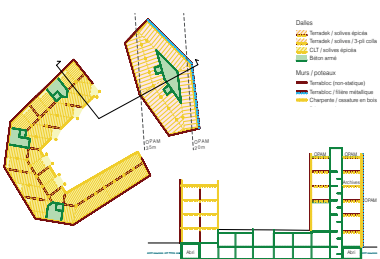


Construction

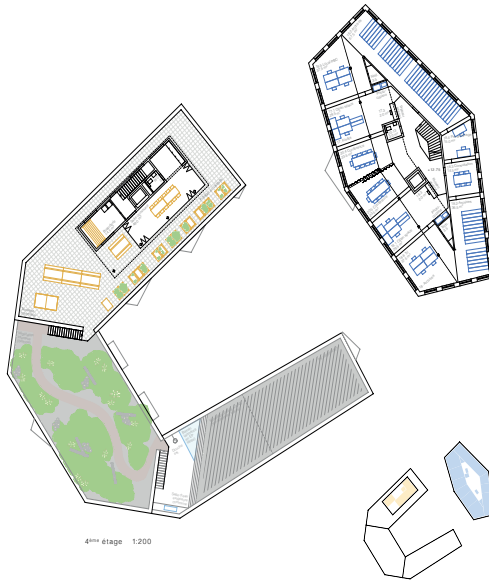
Les éléments de projet sont conçus autour d'une structure légère de type poteau-traverse en bois, stabilisée par des osses en béton recréant des ponts de bois.

Ces matériaux présentent plusieurs avantages. Ils possèdent une faible empreinte carbone, régulent naturellement l'humidité intérieure et...

En l'absence de la Maison de Ville, un surcroît de 12 cm est prévu afin de répondre également aux exigences liées au risque OPAC. Dans les logements...



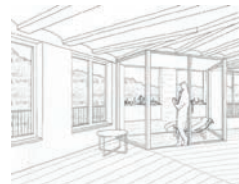
- Dalles: bois lamellé / osses bois, bois lamellé / osses (3 pilotes), béton armé. Murs/poteaux: béton (osses/bois), béton / osses bois, Chapeau / osses en bois.



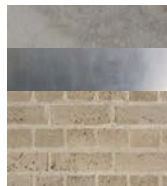
4^{ème} étage 1:200



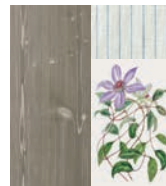
5^{ème} étage 1:200



Habiter au 5^{ème} étage, avec la vue sur les montagnes



Matériaux des façades de pourtour extérieur



Matériaux des façades de la cour



Matériaux de l'intérieur de la Maison de Ville



Façade des logements - Cour des Villeneuveis 1:50

MATÉRIALITÉ

Un ensemble de bois et de terre crue

La nouvelle Maison de Ville se présente comme un volume élancé et à sa paroi - dans la perspective à la sortie du centre-ville - en fait un élément marquant de l'histoire de la rue.

Côté cour, le bâtiment des logements a une largeur sur l'axe de la rue et se structure autour de la cour et du volume de la cour.

Le contraste de la cour intérieure qui prend le relais de la cour de la rue de la Maison de Ville.

À l'intérieur, paroi de structure bois exposée. Dans la Maison de Ville, elle porte des volumes de terre crue qui apporte la masse thermique nécessaire à une bonne régulation du climat intérieur.

Les toitures de la Maison de Ville sont conçues en bois et terre crue. Les osses en béton recréent des ponts de bois.

Le contraste de la cour intérieure qui prend le relais de la cour de la rue de la Maison de Ville.

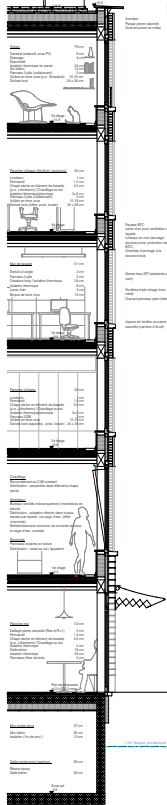
Deux points de repère, symboles de Villeneuve... en pierre naturelle. Atmosphère contrastée de la cour : bois et végétation.

CLIMAT ET ÉCOLOGIE DU BÂTIMENT

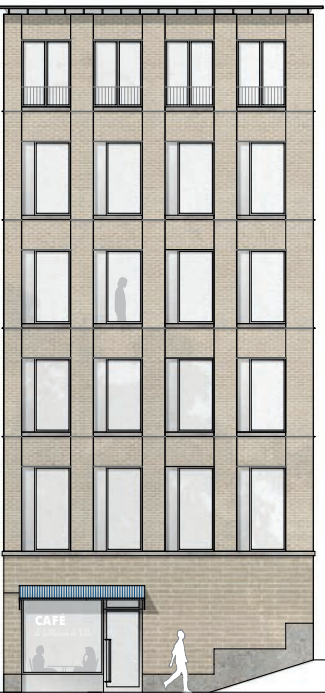
Ventilation: Les locaux de la Maison de Ville sont ventilés mécaniquement et le minimum est toujours en toiture. Le vent est capté dans les bureaux mais...

Électricité: Les toitures de la Maison de Ville et une partie de celles des logements sont équipées de panneaux solaires, disposés en un tabouret (inclinaison optimisée) et permettant à long terme de les débrancher.

Chauffage: Le nouvel ensemble est raccordé au système de chauffage à distance de Villeneuve. La distribution s'effectue à travers les ductes en dalle type Lithform, pouvant accueillir des serpentins - ou radiateurs en dalle assure une bonne débranchabilité et contribue à la masse thermique de l'ensemble.



Détail constructif - Maison de Ville 1:50



Façade de la Maison de Ville - Rue des Remparts 1:50



Façade des logements - Rue des Remparts 1:50



Le secret des banquises

non retenu

bunq architectes

Telmo Alves Luis

Rémi Mauduit

Damien Haraux

Alaa Khafaga

Julien Grisel

Julien Emery

Madeleine architectes

Christophe Aebi

Antoine Béguin

In Situ architectes paysagistes

Marie-Pauline Cryonnet

INGPHI ingénieurs civils

Alexandre Millet

Jonathan Krebs

Enpleo physique du bâtiment

Julien Jakubowski

Büro für mobilität ingénieur mobilité

Damian Seoane Gomez

Avec sa silhouette singulière, le projet *Le secret des banquises* aspire à marquer le paysage urbain villeneuvois par une Maison de Ville emblématique, en résonance avec le clocher du vieux bourg. Les deux cheminées deviennent ainsi le symbole de ce bâtiment et de son engagement fort pour le développement durable.

Son implantation propose une articulation de trois volumes rayonnants, posés sur un socle. La disposition de ces volumes, dont la granulométrie dialogue avec le tissu urbain des années 1970-80, génère une porosité qui offre au site une succession de vues cadrées depuis le pont, une diversité de parcours piétons et des espaces paysagers de qualité. Les deux bâtiments de logements sont orientés perpendiculairement à la rue des Remparts. Leur parallélisme crée une forme d'intimité pour la cour qu'ils délimitent, contrastant avec l'ouverture en V de la place publique, créée par le déhanchement de la Maison de Ville positionnée le long des voies de chemin de fer. Cette ouverture est enrichie d'une cascade d'escaliers amenant à la nouvelle place de la Poterlaz et propose une liaison forte entre l'est et l'ouest de la ville.

Avec son concept de ventilation naturelle, la Maison de Ville constitue un des points forts du projet. Ce dispositif, à la fois réaliste et convaincant, témoigne de la belle capacité de l'équipe à travailler en synergie interdisciplinaire. Les espaces organisés autour des cheminées de ventilation se distinguent par leur qualité. Ils dégagent de larges vues sur le grand paysage et se distinguent par une grande flexibilité d'usages. L'entrée principale, flanquée d'une casquette, aurait cependant mérité un geste architectural plus affirmé. Son positionnement sur la place de la Poterlaz est clair et dessine une vraie place à la ville. L'emplacement des services sociaux est pertinent et la création d'une seconde entrée, plus privative, apparaît comme une réponse bienvenue.

Les bâtiments de logements apparaissent moins convaincants. Leur implantation constitue certes une réponse pertinente aux nuisances sonores du pont et offre des placettes ainsi que des parcours variés, mais elle génère également des vis-à-vis peu agréables. La typologie proposée, avec des appartements d'angle, apporte une piste intéressante sans toutefois résoudre l'ensemble des problématiques. Le système de distribution verticale des logements, bien que créant des qualités sociales indéniables, obstrue la vue et la transparence qui justifiait initialement cette implantation. Enfin, l'entrée depuis la rue des Remparts demeure peu qualitative : un simple muret, une rampe modeste et des adresses reléguées en fond de cour peinent à lui conférer une véritable présence urbaine.

L'unité du projet s'affirme en façade par un système de grille structurelle qui, selon les situations, définit des entrées, des passages, ou encore des loggias, tout en intégrant une façade de parking. Le passage subtil de la grille du minéral au bois permet de distinguer la façade représentative de celle des logements. L'intégration de moucharabiehs transforme quant à elle la ventilation technique en motif décoratif.

Le projet, désormais plus compact, libère une zone de pleine terre dans la pointe ouest et un peu plus sur la place de la Poterlaz, offrant la possibilité de planter de grands arbres. Le parking souterrain, partiellement situé dans la nappe phréatique, demeure toutefois gourmand en espace au sol.

Le volume arrière du parking hors-sol présente un intérêt particulier : avec ses 2 entrées, il se scinde en 2 garages distincts, l'un public, l'autre plus privé pour la

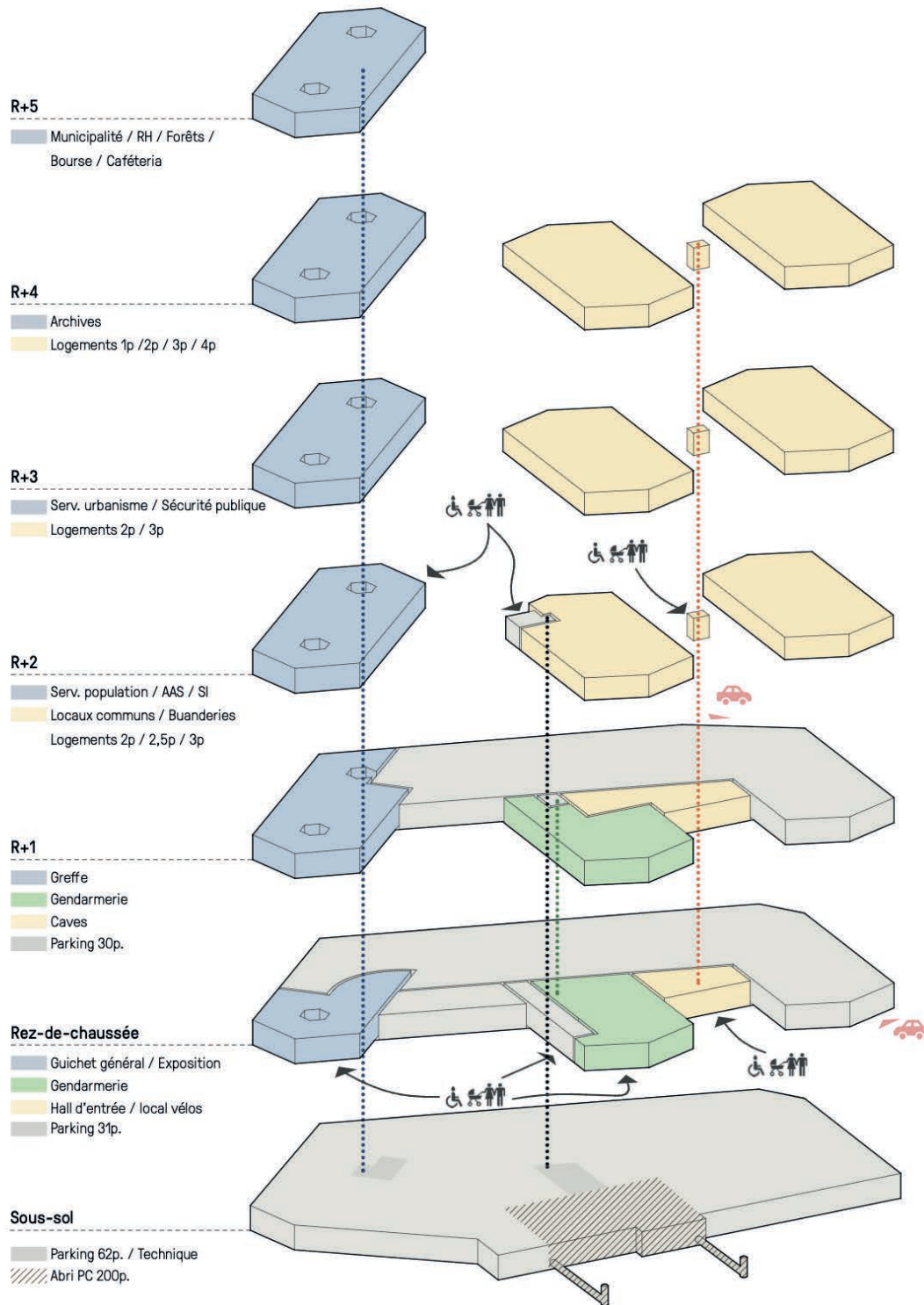
gendarmerie et les logements. L'accès, directement depuis le pont, est astucieux, mais jugé accidentogène par les usagers. Une partie du garage privatif se trouve en façade. Cela pourrait permettre de bénéficier d'un peu de lumière et de ventilation naturelles. Son assimilation à une façade de bureau reste, même si elle offre une possibilité de réversibilité compréhensible. L'abri PC est habilement intégré dans le parking en sous-sol. La partie restante du parking demeure figée dans sa fonction.

Le projet paysager constitue un atout majeur. L'espace en pleine terre situé à l'ouest du site propose une entrée calme et verdoyante dans la ville, avec un système de rétention d'eau judicieusement conçu. La succession d'espaces paysagers depuis le pont rythme le parcours urbain en créant des zones de ressourcement. La place de la Poterlaz, crée un lieu de rencontre pour la population avec une dimension appropriée. La mobilité PMR, notamment à travers les services sociaux, demeure fragile.

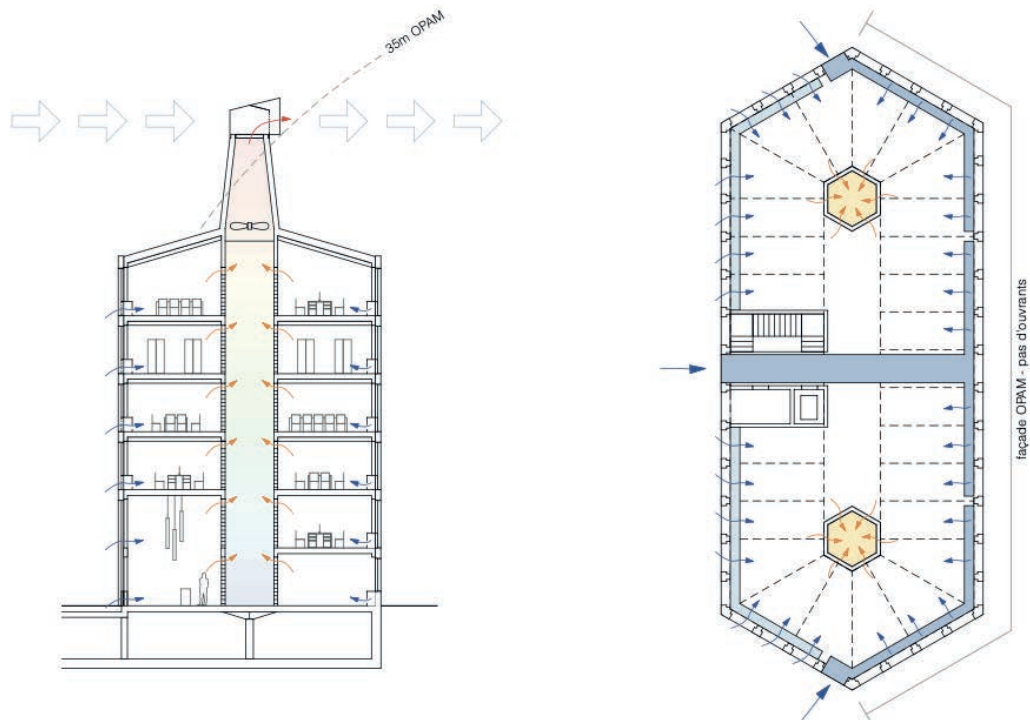
Il a été constaté que les surfaces du programme sont dépassées d'environ 18%. Combiné à un parking partiellement implanté dans la nappe, le projet présente un coût relativement élevé.

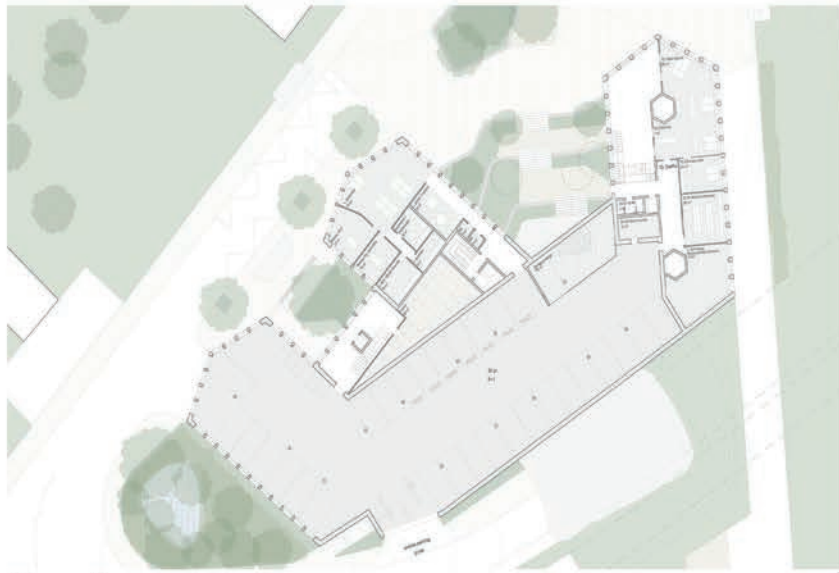
En conclusion, *Le secret des banquises* se distingue comme un projet véritablement multidisciplinaire, ou la force du travail en équipe transparait dans l'ensemble des propositions ; une implantation en dialogue avec le bourg, une Maison de Ville emblématique, un dispositif de ventilation naturelle marquant et des aménagements paysagers variés et cohérents, sont autant de qualités qui en découlent. Cependant, plusieurs réserves demeurent. L'engagement écologique manifeste dans la Maison de Ville contraste avec le parking souterrain dans la nappe phréatique, qui est peu réversible. L'implantation de la Maison de Ville referme la composition des volumes côté pont et l'est de la ville, atténuant ainsi la force rassembleuse du grand escalier. L'expression de la trame marquante en façade n'a pas réussi à fédérer, et les logements, affectés par les vis-à-vis, sont perçus comme moins qualitatifs. Pour ces raisons, le collège d'expert.e.s a pris la décision de ne pas retenir ce projet pour la réalisation.

Le secret des banquises

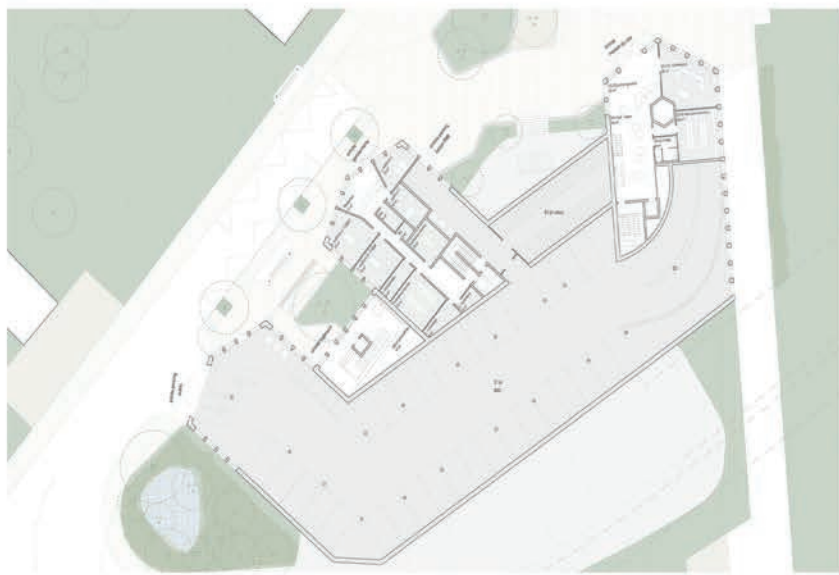


Axonométrie programmatique

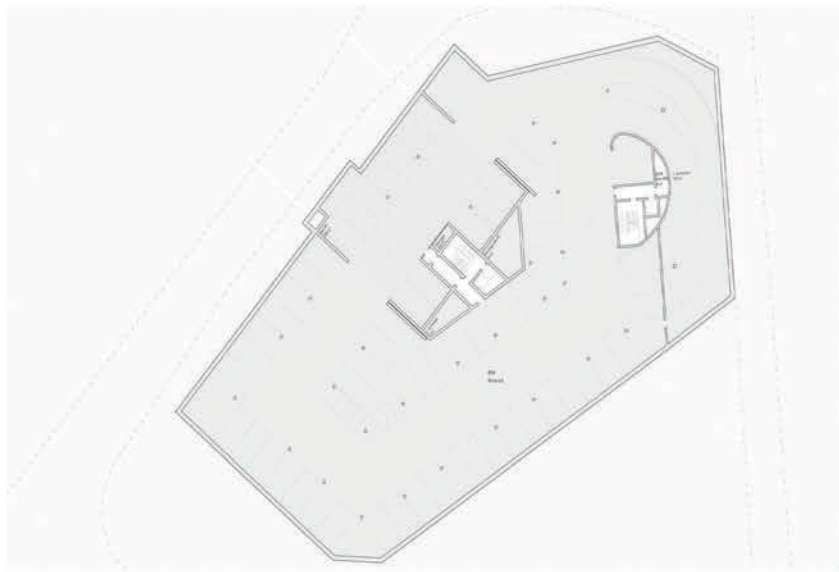




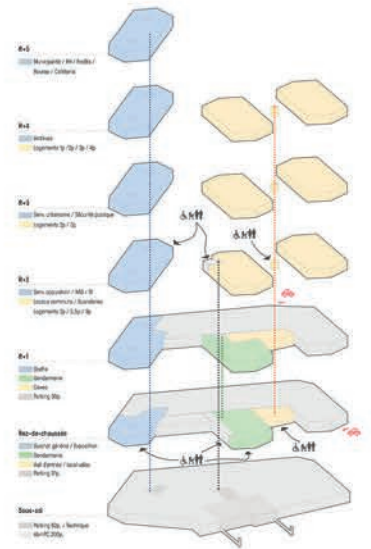
Plan R+0 1:200



Plan Rez de chaussée 1:200



Plan Sous-sol 1:200



Axiométrie programmatique

Programme

Le programme de l'administration publique occupe le premier bâtiment. Le gachet général est placé à l'entrée en lien avec la place publique et oriente les visiteurs dans les différents services situés dans les ailes. Le hall pédestre en double hauteur permet également l'organisation des espaces et de l'orientation pour les habitants de Villeneuve. Les services accueils (SAZ) bénéficient également d'une entrée indépendante sur la place haute.

En face, dans le socle du bâtiment, se trouve l'accès au parking et le gendarmerie qui occupe le rez-de-chaussée de ce bâtiment.

Le parking se développe sur trois niveaux. Un accès depuis le rue des Temperts distribue l'étage de rez et un étage en sous-sol. Le parking est divisé en deux zones de stationnement. On peut facilement définir des zones de parking en lien avec les logements et les activités administratives accessibles sur le même niveau.

Les logements sont accessibles depuis le rue des Temperts et depuis le parvis supérieur (parcelle des voisins) ou leur est dédié. Les locaux communs (halls, bureaux, salle commune) sont situés à ce niveau en lien avec des espaces extérieurs appropriés par les habitants.

Les escaliers et l'ascenseur distribuent par une couronne deux fois quatre logements par étage. Village est composé de 2p et de 3p. Il est possible de composer avec ce même plan, en déplaçant une porte, un 4p et un studio.



Design d'ambiance - carrefour de la Poterlaz

Concept structurel

Le sous-sol, le parvis inférieur et arrière des trois bâtiments, jusqu'à la hauteur du terrain aménagée, rue des Temperts en aval et pont de la Poterlaz en amont, sont construits en béton armé afin de répondre aux contraintes liées à l'eau et à la possibilité des terres. La toiture du parking reprend à la fois les charges de l'aménagement d'un parvis urbain et de la divarication des étages supérieurs des bâtiments. Son appui est augmenté en fonction des besoins pour permettre la répartition des charges vers les porteurs du parking, alignés jusqu'à l'axe fondation. Au-dessus de ce socle s'élèvent trois structures en bois avec des poutres bois ou fibre bois-béton.

Fondé sur un noyau généralisé, l'ensemble des bâtiments et le parking repose sur des dalles locales prosolet. La courbe d'acheminement due à la présence de la nappe phréatique est compensée par le poids du bâtiment. Toutefois, grâce au faible poids de la structure en bois, la pression sur le sol reste faible et permet au projet de se passer de pieux.

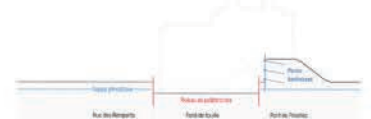


Schéma foule

Encoche de foule

Le concept d'encoche de foule a été élaboré en limitant l'utilisation de travaux spéculaires afin de réduire les coûts au minimum. Une pare-berlinoise est mise en œuvre pour réduire l'impact sur le talus du pont de la Poterlaz et ainsi limiter l'impact nécessaire à la construction du parking souterrain et de la hauteur de ville. Au pied de la pare-berlinoise, ainsi que sur tout le pourtour du parking, des péraliches sont mises en place par vibratage ou battage hydraulique afin de former un réseau étanche autour du sous-sol du bâtiment. L'encoche de foule suit la forme la plus compacte possible. La disposition prévue des péraliches et de la pare-berlinoise minimise l'impact des travaux sur les routes avoisinantes. La rue des Temperts, ainsi que l'accès au pont de la Poterlaz seront tenus à double voie pendant la totalité des travaux.

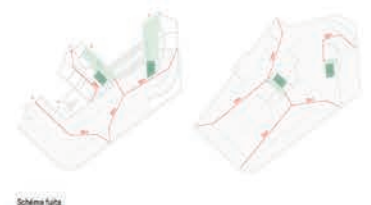
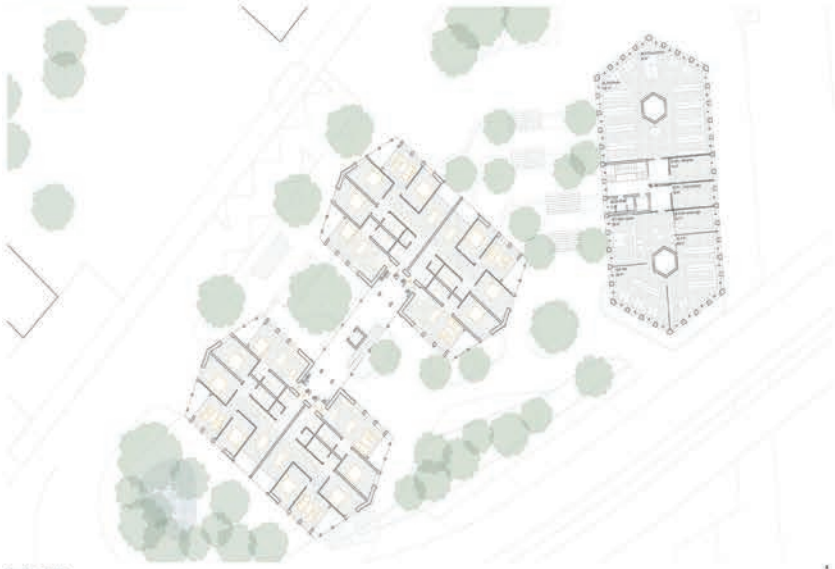


Schéma foule



Plan R+4 1:200



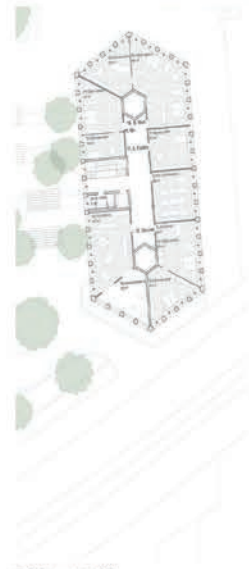
Plan R+2 1:200



Plan R+1 1:200



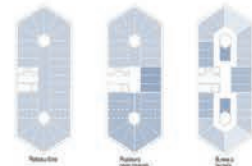
Coupe entre les Logements 1:200



Plan R+5 maison de ville 1:200

Flexibilité du plan de la maison de ville

Le bâtiment administratif possède des grands plateaux libres de structure avec un noyau de distribution compact permettant des évolutions de fonctions dans les étapes et une grande liberté de transformation durant le vie du bâtiment.



Flexibilité du plan de logement

Les logements offrent tous les types d'appartements, du studio au quatre pièces en disposant uniquement la porte d'une chambre. Cette flexibilité peut être utile durant la phase de planification, mais également durant le reste de vie du bâtiment, moyennant des dispositions constructives simples.



Reversibilité du parking

Le projet présente pour sa deuxième tour offre d'alternatives possibles d'évolution pour les étapes suivantes de son développement.

Le parking est conçu de manière à ce que son usage réinitialise, ou non, le niveau en sous-sol sans que cela impacte négativement le projet. Au contraire, si l'on ne réalise pas ce niveau, les cours et le jardin en pente pourraient être réutilisés en zones fermes.

Les niveaux formant le socle des bâtiments de logements peuvent être transformés en locaux administratifs. Le lien direct entre le bâtiment administratif et le parking de 1^{er} étage permet d'éviter d'y déposer en sur les archives afin de libérer un plateau de bureaux.



RDC

R+1



Croquis d'ambiance - place haute

MIXTAPE

lauréat

NICOLAS DE COURTEN architectes

Alexandre Figueiredo

Jonas Dévaud

Nicolas de Courten

Noémie Perregaux

Martin Golay

DUO architectes paysagistes

Aurélie Barral

Maria Beatrice Fenoglio

co-struct ingénieurs civils

Fabrice Meylan

Vincent Lestang

Team+ ingénieur mobilité

Camille Lepetit

Véronique de Sepibus

Estia physique du bâtiment

Benoit Nguyen

Le projet *Mixtape* propose une figure emblématique pour Villeneuve. Implanté sur une zone de transition entre le bourg médiéval et les quartiers des années 1970-80, il s'affirme comme une nouvelle porte d'entrée de la ville. Inspiré par les silhouettes de tours et de châteaux jalonnant le Léman, il revendique une identité forte tout en dialoguant avec les tissus urbains environnants — médiévaux, résidentiels ou ferroviaires.

Sa structure légère en bois et ses formes cylindriques, en contraste avec la minéralité du vieux bourg, renforcent cette singularité et instaurent un dialogue subtil avec le tissu compact existant. En se détachant clairement du patrimoine bâti, le projet assume une autonomie formelle qui lui permet de devenir une véritable charnière entre passé et présent. Par sa compacité, sa rationalité constructive et son langage architectural affirmé, il se définit à la fois comme un geste emblématique et comme un repère urbain tourné vers l'avenir. Plus qu'un simple bâtiment, la Maison de Ville se présente comme un nouvel ensemble, fédérant les différentes strates urbaines et incarnant une porte contemporaine pour la nouvelle Villeneuve.

Le groupement a réinterrogé la hauteur générale du bâtiment, donnée à la cote 393, afin de permettre la réalisation d'un parking réversible et entièrement hors nappe. Le jury estime que, malgré cet ajustement, le projet s'inscrit avec justesse dans son contexte. Il souligne en particulier la qualité apportée par la réversibilité du parking, perçue comme un atout à la fois fonctionnel, écologique et évolutif.

La morphologie générale du projet s'organise autour d'un socle rectangulaire accueillant le parking, surmonté de deux émergences distinctes : la Maison de Ville d'un côté, les logements de l'autre. Le socle ménage un espace libre entre le pont — qui intègre la rampe d'accès au parking — et des plantations pérennes en pleine terre. Cette autonomie entre bâtiment et pont a été saluée par le collège d'expert-e-s, qui y voit une réponse simple et efficace aux conditions existantes.

Le collège d'expert-e-s apprécie l'idée du jardin suspendu, éventuellement potager, qui pourrait s'inscrire à la fois dans le réseau des espaces publics de la commune et dans la continuité des vides existants, en particulier des jardins en lisière du vieux bourg. La toiture du socle, conçue comme une vaste plateforme végétalisée, constitue un espace commun. Cet espace, situé entre les deux tours, se déploie comme un lieu de rencontre et de détente. Il possède un caractère semi-public : destiné aux habitants des logements et aux collaborateurs de la Maison de Ville, il reste néanmoins accessible aux visiteurs. Surplombant la vieille ville, il offre des vues cadrées séduisantes, tandis qu'une pergola structure les perspectives sur le bourg et aménage un espace ombragé et convivial. Le premier niveau des logements, en hochparterre par rapport à la terrasse, bénéficie ainsi d'une intimité préservée et d'une qualité d'usage renforcée.

La liaison principale entre les deux niveaux de référence du site est assurée par un escalier extérieur qui épouse la forme cylindrique de la Maison de Ville. Disposé en façade sur la rue, un second escalier complète ce dispositif, bien que son accessibilité doit encore être démontrée. La hauteur du socle et sa connexion avec le pont suscitent des interrogations : la juste altitude devra être questionnée. Par ailleurs, le projet gagnerait à renforcer l'invitation à emprunter le pont reliant les deux parties de la ville, en particulier depuis le haut. Le collège d'expert-e-s souligne toutefois que le statut et la fonction de cette toiture végétalisée doivent être précisés et approfondis, notamment afin de clarifier son rôle exact ainsi que les modalités concrètes de son entretien.

Côté rue, le léger décalage par rapport à la rue des Remparts crée une ouverture bienvenue vers le parvis de la Maison de Ville, renforcée par une zone de rencontre qui prolonge l'axe issu du vieux bourg. Toutefois, la place sur la rue des Remparts apparaît encore peu attractive ; un travail plus approfondi sur son aménagement paysager sera nécessaire pour en renforcer l'usage et la qualité.

La position de l'entrée du parking paraît pertinente, mais l'aménagement des abords devrait être repensé avec davantage de qualité. L'accès au parking devra être mieux intégré dans le dispositif urbain et paysager. Le collège d'expert-e-s recommande d'abandonner le rond-point, trop routier et gourmand en espace, et d'explorer des solutions alternatives permettant une insertion plus fluide dans la rue et minimisant les surfaces dévolues aux véhicules motorisés.

L'implantation compacte du projet constitue un atout en préservant 60 % de surfaces perméables, dont 15% en pleine terre, ouvrant la voie à une arborisation généreuse et à une végétalisation durable des espaces libres.

La volumétrie des deux bâtiments cylindriques, par leur compacité, leurs formes arrondies et le retrait de leurs façades, génère des vues croisées intéressantes et cadre des perspectives sur l'église et le grand paysage. La séparation des programmes, la Maison de Ville au nord, les logements au sud, garantit leur autonomie fonctionnelle et distributive.

Le parking, entièrement implanté hors nappe, avec des fondations en béton et une superstructure en bois, est salué par le collège d'expert-e-s. Les surfaces de stationnement, hors sol, bénéficient d'un apport naturel de lumière et de ventilation sur deux façades au minimum. Sa structure et sa conception rationnelle et flexible confèrent aux niveaux supérieurs une réversibilité et une évolutivité adaptées aux besoins futurs. La hauteur donnée aux étages permet une reconversion ultérieure en locaux administratifs, archives ou autres affectations. La rampe pourrait, à terme, être transformée en atrium pour amener la lumière dans les étages inférieurs.

Le volume sud accueille à la fois la gendarmerie aux niveaux inférieurs et les logements aux étages supérieurs. Les appartements bénéficient de vues dégagées sur le paysage environnant. Les surfaces respectent pleinement le cahier des charges et offrent des logements qualitatifs, simples et flexibles, permettant de créer différentes typologies de manière modulable et adaptable.

Pour les logements, les balcons filants, associés à des bacs plantés, constituent un filtre protecteur contre la surchauffe tout en favorisant l'appropriation de ces espaces par les habitants. Les loggias atténuent les nuisances sonores liées au trafic motorisé et au passage des trains, tandis que la façade, grâce à sa structure verticale filigrane et au retrait des parois vitrées, intro-

duit une transparence qui désacralise les volumes cylindriques, un aspect particulièrement apprécié par le collège d'expert-e-s.

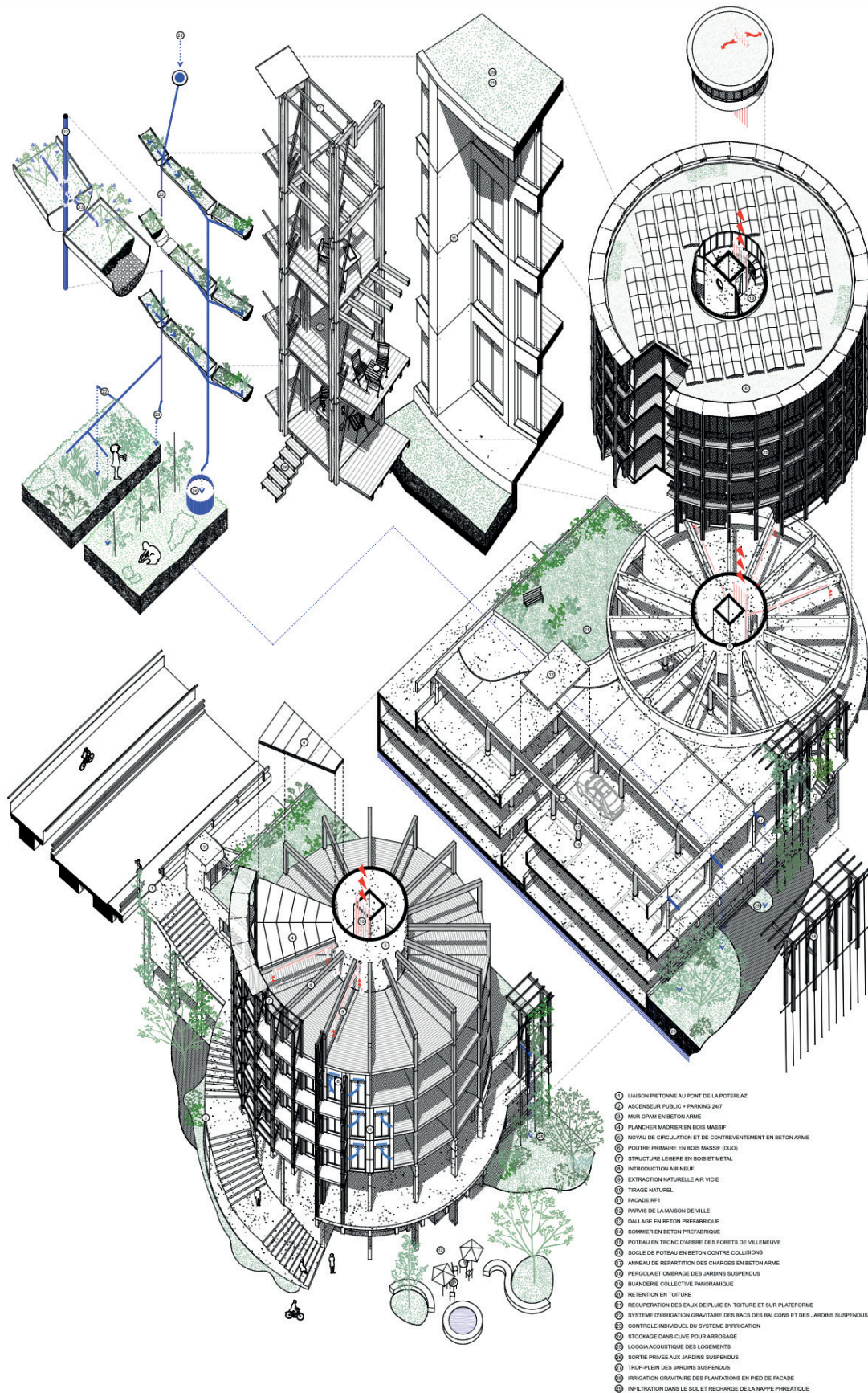
Le volume nord, dédiée à la Maison de Ville, offre des espaces de bureaux lumineux et qualitatifs, conçus pour garantir confort et flexibilité. Le rez-de-chaussée accueille à la fois l'entrée principale et un espace d'exposition, favorisant la convivialité et l'ouverture vers l'extérieur. Les surfaces destinées à l'administration restent modulables, permettant d'adapter les espaces dans le temps. Le collège d'expert-e-s a particulièrement apprécié l'implantation de la cafétéria des collaborateurs sur la plateforme végétalisée, qui constitue un lieu de pause calme et agréable. Pour ce volume, le même principe de façade est repris, cette fois avec une fonction de coursives d'entretien.

Le collège d'expert-e-s salue l'ensemble des solutions mises en œuvre pour répondre de manière pragmatique et pertinente aux enjeux du développement durable : systèmes de protection climatique en façade, construction en bois massif local, recours à la préfabrication et concepts low-tech favorisant la ventilation naturelle. Ces choix assurent à la fois la qualité des logements et des bureaux, une maîtrise des délais et une réduction des coûts d'exécution. La hauteur des bâtiments et la typologie organisée autour d'un noyau central, optimisent la ventilation naturelle par effet de cheminée, au bénéfice du confort d'usage et de la performance énergétique.

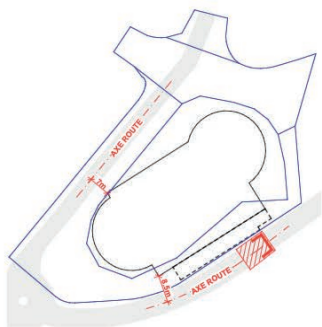
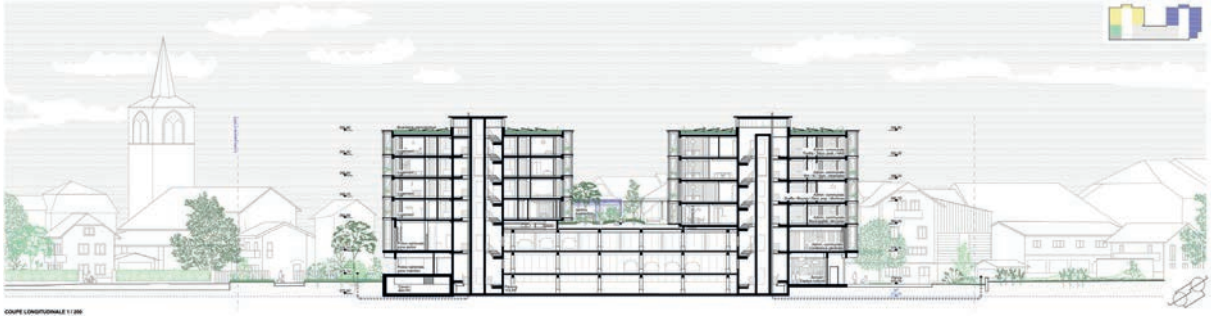
Le projet se démarque par son efficacité économique : il s'avère le plus avantageux à la construction grâce à sa compacité et à son plus faible impact sur le territoire. Ses coûts d'entretien s'annoncent également plus faibles. Son implantation, qui ne touche pas au pont, évite toute interruption du trafic, garantissant une mise en œuvre simple et efficace. Enfin, le choix d'un parking hors nappe est salué comme un avantage écologique et économique majeur.

L'implantation, la clarté de l'identité, la compacité et la rigueur du projet ont été largement saluées. Le collège d'expert-e-s souligne la fraîcheur de son expression architecturale et sa sensibilité affirmée aux enjeux écologiques et sociaux. Le projet se distingue ainsi par une vision à la fois contemporaine et sobre, mais également ouverte et évolutive, capable de répondre aux besoins actuels tout en anticipant les usages futurs.

MIXTAPE

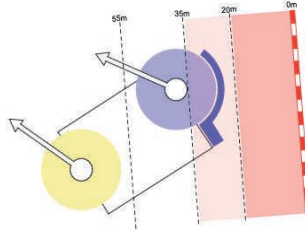


- ① LIAISON PIETONNE AU PONT DE LA POTERLAZ
- ② ASCENSEUR PUBLIC + PARKING 247
- ③ MUR D'AM EN BETON ARMÉ
- ④ PLANCHER MACROBIER EN BOIS MASSIF
- ⑤ NOYAU DE CIRCULATION ET DE CONTREVENTEMENT EN BETON ARMÉ
- ⑥ POUTRE PRIMAIRE EN BOIS MASSIF (2x40)
- ⑦ STRUCTURE LÉGÈRE EN BOIS ET MÉTAL
- ⑧ INTRODUCTION AIR NEUF
- ⑨ EXTRACTION NATURELLE AIR VICIE
- ⑩ TRIVAGE NATUREL
- ⑪ FACADE RF1
- ⑫ PARVIS DE LA MAISON DE VILLE
- ⑬ DALLAGE EN BETON PRÉFABRIQUÉ
- ⑭ SCAMBER EN BETON PRÉFABRIQUÉ
- ⑮ POTEAU EN TRONC D'ARBRE DES FORÊTS DE VILLENEUVE
- ⑯ SOCLE DE POTEAU EN BETON CONTRE COLLISIONS
- ⑰ ANNEAU DE RÉPARTITION DES CHARGES EN BETON ARMÉ
- ⑱ PERGOLA ET OMBRAGE DES JARDINS SUSPENDUS
- ⑲ BLANDEME COLLECTIVE PANORAMIQUE
- ⑳ RETENTION EN TOITURE
- ㉑ RECUPERATION DES EAUX DE PLUIE EN TOITURE ET SUR PLATEFORME
- ㉒ SYSTÈME D'IRRIGATION GRAVITAIRE DES BACS DES BALCONS ET DES JARDINS SUSPENDUS
- ㉓ CONTRÔLE INDIVIDUEL DU SYSTÈME D'IRRIGATION
- ㉔ STOCKAGE DANS CUVE POUR ARRISAGE
- ㉕ LOGGIA NATURELLE DES LOGEMENTS
- ㉖ SORTIE PRIVÉE AUX JARDINS SUSPENDUS
- ㉗ TROP-PLEIN DES JARDINS SUSPENDUS
- ㉘ IRRIGATION GRAVITAIRE DES PLANTATIONS EN PIED DE FACADE
- ㉙ INFILTRATION DANS LE SOL ET RECHARGE DE LA NAPPE PHRÉAQUE



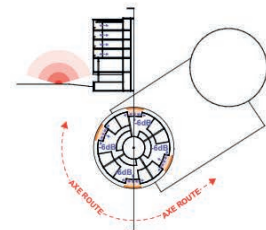
- CULÉE DU PONT DE LA POTERLAZ
- ▨ ZONE INCONSTRUCTIBLE DU PONT
- PARCELLAIRE

SCHEMA 8 : PLAN D'AMÉNAGEMENT



- BUREAUX
- LOGEMENTS
- RISQUE OPAM
- MUR BÉTON ARMÉ
- ↔ CAGE ESCALIER ET SENS DE FLÛTE

SCHEMA 9 : PRÉVENTION DES ACCIDENTS MAJEURS



- SOURCE D'ÉMISSION PRINCIPALE
- PLAFOND PHONOABSORBANT
- PARAPET PLEIN

SCHEMA 10 : TYPOLOGIES ET DISPOSITIF ANTIBRUIT



Ce projet MIXTAPÉ ambitionne de s'insérer au cœur du quartier historique et proposer une Mixité de Ville, représentative de la ville d'aujourd'hui.

La nouvelle Mixité de Ville offre une présence par deux étages, s'inspirant de la typologie sociale de la ville et du caractère majoritaire de l'habitat de la Ville. Le projet se compose de deux parties : une partie pour accueillir l'habitat collectif et une partie pour accueillir l'habitat individuel.

FORME URBAINE ET IMPLANTATION

Le bâtiment est situé entre la ligne de chemin de fer et le Parc de la Ville. Les parties adjacentes sont destinées à accueillir des services publics. Le projet se compose d'un socle et de deux étages.



Intégration du bâtiment dans le quartier historique.

grâce à une structure en béton et à un revêtement extérieur en pierre naturelle. Le bâtiment offre une forme contemporaine et innovante, adaptée à la ville de Villeneuve de la Région de Ville.

SYMBOLOGIE DE LA PORTE

Le socle symbolise la porte d'entrée de la ville, marquant et symbolisant l'entrée dans la ville. Le socle de la Ville est une porte d'entrée vers la ville, offrant une ouverture sur la ville, la commune et les services publics.

INDICATEUR DE MOBILITÉ

Au-delà de son rôle de symbole, le bâtiment est un indicateur de mobilité. Au-delà de son rôle de symbole, le bâtiment est un indicateur de mobilité. Au-delà de son rôle de symbole, le bâtiment est un indicateur de mobilité.



Intégration du bâtiment dans le quartier historique.

Chaque bâtiment dispose d'une cage d'escalier et d'un ascenseur. Le socle est destiné à accueillir les services publics et les services sociaux, tandis que le socle est destiné à accueillir les services sociaux et les services sociaux.

REPARTITION PROGRAMMATIQUE

Le bâtiment est composé de trois niveaux : le socle, le premier étage et le deuxième étage. Le socle est destiné à accueillir les services publics et les services sociaux, tandis que le premier étage est destiné à accueillir les services sociaux et les services sociaux.

JARDINS SUSPENDUS

Le socle de la Ville est une porte d'entrée vers la ville, offrant une ouverture sur la ville, la commune et les services publics. Le socle est destiné à accueillir les services publics et les services sociaux, tandis que le premier étage est destiné à accueillir les services sociaux et les services sociaux.

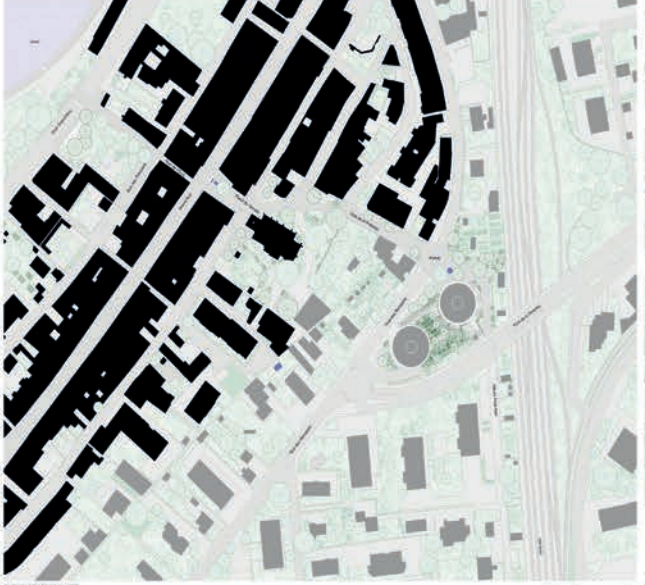


Intégration du bâtiment dans le quartier historique.

LE NOUVEAU PATRIMOINE PLANTÉ ET NATUREL



IMPLANTATION ET TERRITOIRE 1:10000



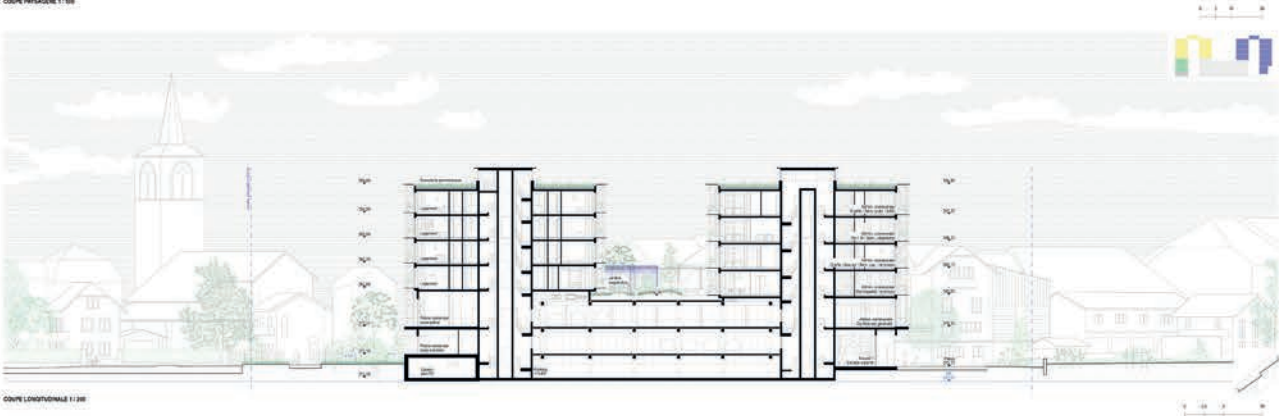
PLAN DE DÉTAIL 1:1000



PLAN DÉTAIL 1:1000



COUPE PAYSAGE 1:100



COUPE LONGITUDINALE 1:100



- ZONE D'ACTIVITÉ HISTORIQUE
- ZONE D'ACTIVITÉ COMMERCIALE
- ZONE D'ACTIVITÉ

SCHÉMA 1: CONTURNE HISTORIQUE



- ZONE D'ACTIVITÉ COMMERCIALE
- ZONE D'ACTIVITÉ
- ZONE D'ACTIVITÉ

SCHÉMA 2: FORME URBAINE



- ZONE D'ACTIVITÉ COMMERCIALE
- ZONE D'ACTIVITÉ
- ZONE D'ACTIVITÉ

SCHÉMA 3: SAU ET SOL



- ZONE D'ACTIVITÉ COMMERCIALE
- ZONE D'ACTIVITÉ
- ZONE D'ACTIVITÉ

SCHÉMA 4: PLAN DE TERRAIN



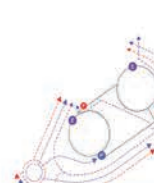
- ZONE D'ACTIVITÉ COMMERCIALE
- ZONE D'ACTIVITÉ
- ZONE D'ACTIVITÉ

SCHÉMA 5: ARBORESCENCE



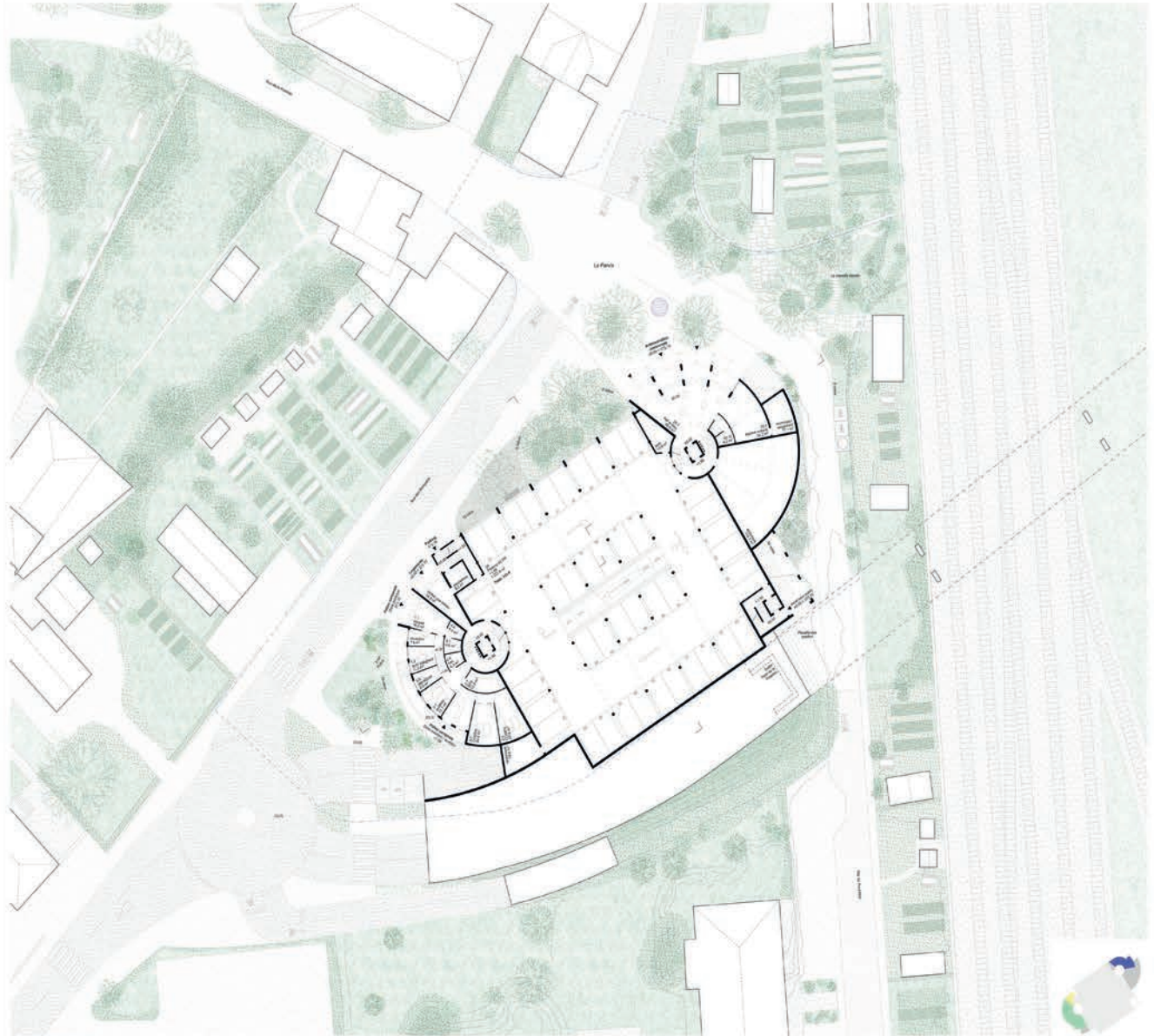
- ZONE D'ACTIVITÉ COMMERCIALE
- ZONE D'ACTIVITÉ
- ZONE D'ACTIVITÉ

SCHÉMA 6: ÉQUIPEMENTS

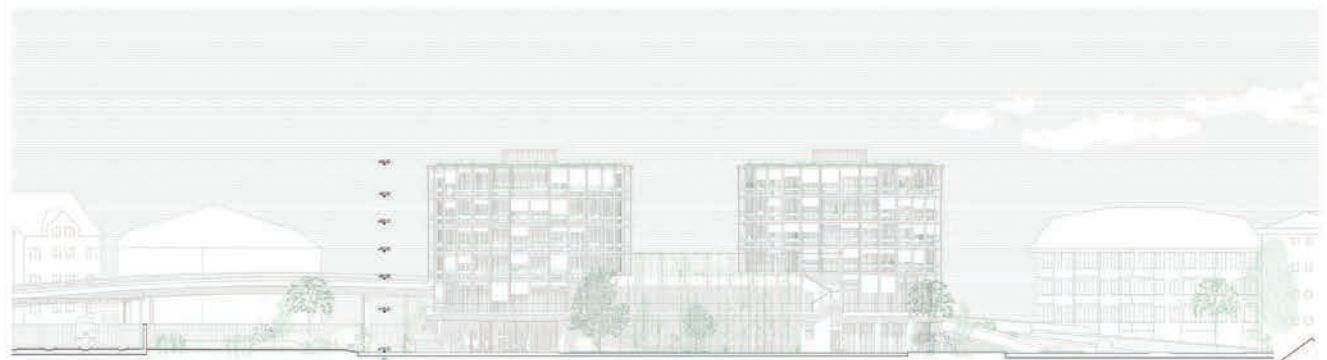


- ZONE D'ACTIVITÉ COMMERCIALE
- ZONE D'ACTIVITÉ
- ZONE D'ACTIVITÉ

SCHÉMA 7: MOBILITÉ



PLAN DE VILLE DÉTAILLÉ 1:200



ÉLÉVATION FACIÈRE DES BÂTIMENTS 1:200





sur le quartier Plateau/Horspays. Pour être redéfini en pleine nouveauté à partir d'éléments, cependant, il faut un lieu de rencontre, un lieu de dialogue pour les citoyens, lieu de rassemblement et de discussion qui les conduise avec eux à la prise de décisions et de services. En prolongement des autres habitats à l'air, une partie végétalisée publique basée sur l'air et adaptée au climat de la région.

TEMPORISME EN SCOLAIRE

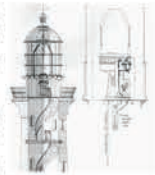
L'usage de plan rectangulaire sur les façades est utilisé en permanence pour assurer la continuité des bords des bâtiments, sans pour autant perdre de vue les principes de la planification. Le système de planification est basé sur le développement naturel. Les bords sont adaptés aux conditions de construction et des principes de planification.

PARVIS

Deux à l'extérieur de la rue de la Prairie, l'occupation de la nouvelle Maison de Ville crée un grand espace autour du bâtiment, orienté vers le centre de la commune. Pour répondre à son aspect historique, la zone de rencontre de l'usage en priorité.

ESPACE ORAM

L'implémentation de programme permet de maintenir une distance suffisante entre la géométrie et le signe de l'usage de la rue, en respectant la zone d'occupation.



INTÉRIEUR DES BUREAUX

Les espaces de bureau sont conçus de manière à offrir une flexibilité et une adaptabilité. Les espaces de bureau sont conçus de manière à offrir une flexibilité et une adaptabilité.

l'habitation de bureaux modernes. Les étages inférieurs du bâtiment sont conçus pour un usage mixte avec un accès direct au parking.

BIEN ROUTIER

L'ensemble des parties est conçu pour offrir une flexibilité et une adaptabilité. Les étages inférieurs du bâtiment sont conçus pour un usage mixte avec un accès direct au parking.



PARKING REVERSIBLE

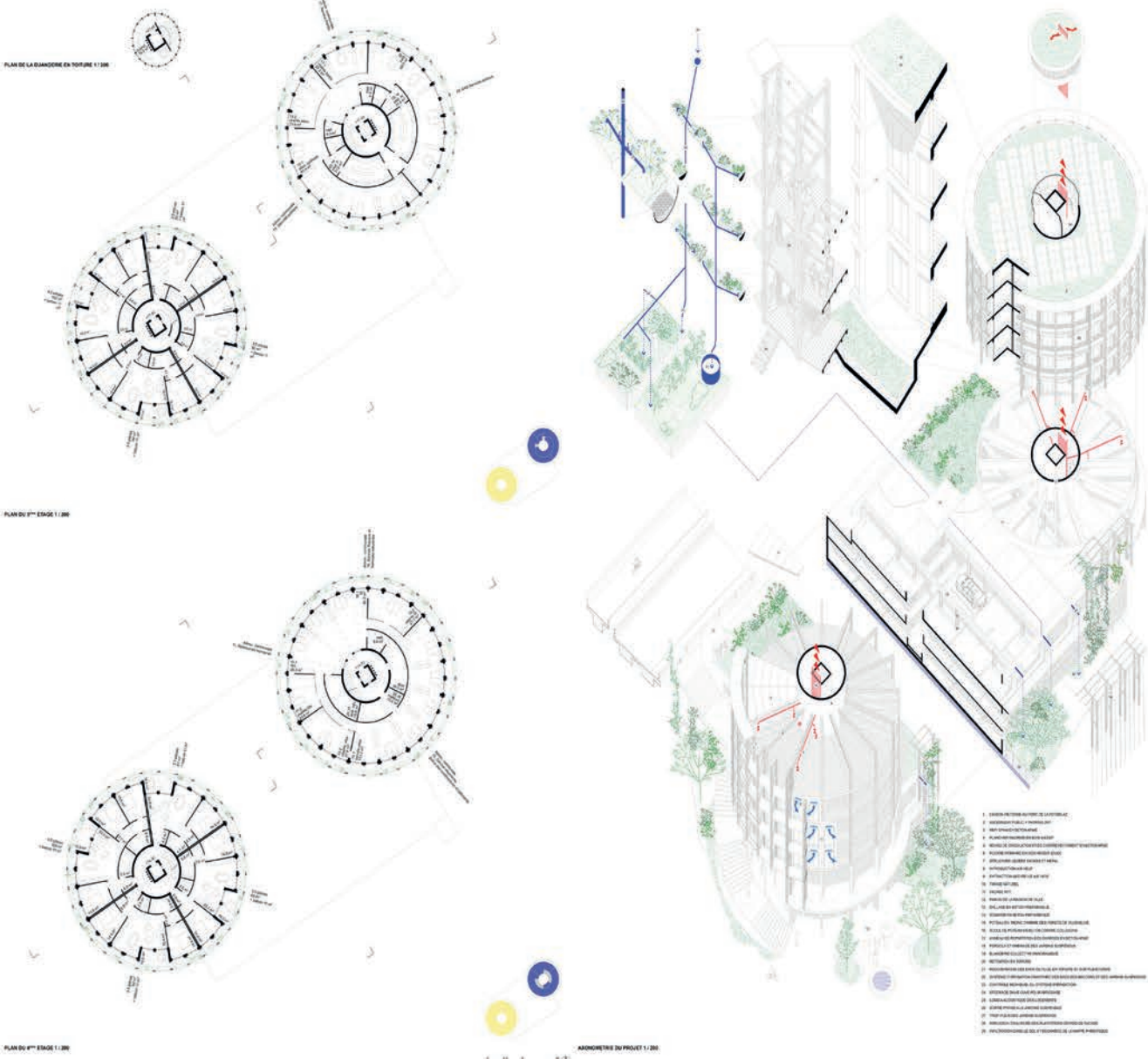
Conçu en béton avec des colonnes, le parking est conçu de manière à offrir une flexibilité et une adaptabilité. Les espaces de bureau sont conçus de manière à offrir une flexibilité et une adaptabilité.

Pour le parking, une zone structurée est mise en place afin d'offrir une grande diversité d'usage. En particulier, une attention est portée sur la qualité de l'usage de la zone de parking, en particulier sur la qualité de l'usage de la zone de parking.

L'ensemble du projet privilégie les matériaux locaux et engage des principes de construction durables. Le site, situé à proximité d'un espace vert, est conçu de manière à offrir une flexibilité et une adaptabilité. Les espaces de bureau sont conçus de manière à offrir une flexibilité et une adaptabilité.



DES ESPACES DE TRAVAIL, ORIENTÉS VERS LE GRAND PAYSAGE.



ELEVATION FACADE NORD DE LA POTRIERIE 1:200

5.2. Recommandations

Le collège d'expert-e-s formule les recommandations suivantes :

- Améliorer l'invitation à prendre la passerelle de liaison entre les 2 parties de la ville, principalement depuis le pont, en se libérant de la rigidité formelle du bâti.
- Renforcer le concept d'architecture paysagère sur l'ensemble du site et en particulier sur la place de la Poterlaz.
- Réinterroger la bonne altitude et le statut de la toiture végétalisée du parking
- Abandonner le rond-point en minimisant les emprises de circulation motorisée.
- Maintenir le pourcentage de pleine terre et de surfaces perméables.
- Maintenir le parking au-dessus du niveau de la nappe phréatique.
- Maintenir un parking avec lumière et ventilation naturelle.
- Concrétiser la ventilation naturelle dans l'ensemble du projet, y compris dans la zone OPAM.
- Certains membres du collège d'experts pourront être sollicités lors des phases de développement du projet.

VI. Approbation du rapport

5. Approbation du rapport

Le présent rapport est approuvé par l'ensemble des membres du collège d'expert-e.s.

Astrid Dettling



Corinne Ingold



Marie-Claude Pellet



Léonard Studer



Jean-Marc Zeller



Priscille Biolley



Cristina Gonzalo Nogués



Chiara Barone



Sibylle André



Alain Dériaz



Marcel Rechsteiner



Hervé Nicola



Eva Imhof



Simon Bailly



Maître de l'ouvrage

Ville de Villeneuve

Organisateur

urbaplan

Rédaction, conception graphique et mise en page

Membres du collège d'expert-e-s et urbaplan

Impression et reliure

© CDS Imprimerie SA, Villeneuve

Tirage

50 exemplaires



COMMUNE DE
VILLENEUVE

Service de l'urbanisme et patrimoine
Grand-Rue 1, CH-1844 Villeneuve
Tél: +41(0)21 967 07 47
www.villeneuve.ch



MIXTAPE - NICOLAS DE COURTEN architectes - DUO architectes paysagistes - co-struct - Team+ - Estia

urbaplan

avenue de montchoisi 21 - cp 1494 - 1001 lausanne
+41 (0)58 817 00 00
www.urbaplan.ch