

Commune La Tour-de-Peilz

Maison des Aînés

Concours d'architecture à un degré en procédure ouverte

Document I1 - Règlement de la procédure



Maître de l'ouvrage : Commune La Tour-de-Peilz

VILLE DE
LA TOUR-
DE-PEILZ

Organisateur de la procédure : Irbis Consulting SA



Lieu : Morges

Date : 29.01.2026

1	Préambule	3
2	Clauses générales de la procédure.....	4
2.1	Maître d'ouvrage / Pouvoir adjudicateur	4
2.2	Organisateur de la procédure.....	4
2.3	Langue officielle	4
2.4	Genre de procédure	4
2.5	Anonymat	4
2.6	Conditions de participation	5
2.7	Reconnaissance des conditions de participation	6
2.8	Pré-implication	6
2.9	Conflits d'intérêts	6
2.10	Inscriptions.....	6
2.11	Emoluments.....	7
2.12	Confidentialité	7
2.13	Propriété des documents et droit de la propriété intellectuelle.....	7
2.14	Composition du Jury	7
2.15	Prix et mentions	8
2.16	Genre et ampleur du mandat attribué à l'issue de la procédure	8
2.17	Calendrier de la procédure.....	10
2.18	Documents transmis	10
2.19	Voies de recours	10
2.20	For juridique.....	10
3	Concours	11
3.1	Retrait des fonds de maquette	11
3.2	Visite des lieux	11
3.3	Questions des concurrents	11
3.4	Forme à respecter pour les rendus	11
3.5	Rendu	12
3.6	Variantes.....	13
3.7	Examen préalable des projets.....	14
3.8	Critères de jugement.....	14
3.9	Issue de la procédure	15
3.10	Annnonce des résultats	15
3.11	Rapport du Jury	15

3.12	Exposition et vernissage	15
4	Situation actuelle.....	16
4.1	Présentation du site et contexte géographique	16
4.2	Affectation du sol - Dispositions règlementaires	16
4.3	Pollution	17
4.4	Protection des eaux	17
4.5	Patrimoine.....	17
4.6	Degré de sensibilité au bruit.....	18
4.7	Données géotechniques	18
4.8	Servitudes et mentions.....	18
4.9	Arbres protégés	18
4.10	Dangers naturels.....	18
5	Programme	19
5.1	Objectifs généraux	19
5.2	Objectif de l'association « l'Escale »	19
5.3	Objectif de La Maison des Aînés	19
5.4	Périmètre du concours.....	20
5.5	Programme général	20
5.6	Exigences développement durable	21
5.7	Exigences de qualité de la construction	21
5.8	Mobilité, accessibilité et stationnement	22
5.9	Tableau des Surfaces Utiles Principales (SUP).....	22
5.10	Aménagements extérieurs	24
5.11	Cible économique	24
5.12	Calendrier intentionnel du projet	24
6	Approbation	25

1 Préambule

A l'image de l'ensemble de la Suisse, la Commune de La Tour-de-Peilz fait face à une augmentation constante du nombre de seniors sur son territoire. Cette évolution renforce la nécessité de proposer des logements adaptés, accessibles et bien situés, afin de permettre aux personnes âgées de rester dans leur environnement habituel tout en bénéficiant de conditions de vie appropriées. Parallèlement, l'association L'Escale, qui joue depuis de nombreuses années un rôle important dans la vie sociale des aînés, ne dispose plus de locaux suffisants pour répondre à la fréquentation croissante de ses activités.

Pour répondre à ces enjeux, la Commune souhaite développer une Maison des Aînés sur un ensemble de parcelles communales situées au centre-ville, à savoir les parcelles n° 250, 251, 252 et 253, complétées par une partie de la parcelle n° 255. Les quatre premières se trouvent en zone urbaine, tandis que la portion de la parcelle 255 relève de la zone d'installation publique destinée notamment aux équipements médico-sociaux et aux activités de loisirs. Cet ensemble représente une surface d'environ 3'186 m², permettant de réunir sur un même site des logements adaptés et un centre d'activités et de loisirs destiné aux seniors.

La Commune souhaite faire de ce projet un lieu accueillant et bien intégré dans son quartier, capable de rassembler des espaces de vie, de rencontre et d'animation tout en favorisant l'autonomie et le lien social. Dans cette optique, elle a décidé d'organiser un concours d'architecture afin de comparer plusieurs approches possibles et de retenir la solution la plus appropriée pour le site, le programme et les attentes de la collectivité.



Fig 1 : plan parcellaire des parcelles de la Commune de la Tour-de-Peilz 250, 251, 252, 253 et 255

Les concurrents qui participent au concours doivent exécuter une recherche de partis dans le périmètre du concours.

2 Clauses générales de la procédure

2.1 Maître d'ouvrage / Pouvoir adjudicateur

Le Maître d'ouvrage et pouvoir adjudicateur est :

Commune de La Tour-de-Peilz
Grand-Rue 46
1814 La Tour-de-Peilz

2.2 Organisateur de la procédure

L'organisation de la procédure est assurée par :

Irbis Consulting SA
Rue des Vignerons 1A
1110 Morges
Contact: maison@irbisconsulting.ch

2.3 Langue officielle

La langue officielle pour la procédure et pour l'exécution de l'ensemble des prestations est le français. Les documents administratifs et contractuels seront exclusivement rédigés en français.

2.4 Genre de procédure

La présente procédure prend la forme d'un concours de projets d'architecture anonyme à un degré organisé selon une procédure ouverte.

Cette procédure est soumise aux dispositions légales des marchés publics suivantes :

- Accord intercantonal sur les marchés publics du 15.11.2019
- Loi fédérale sur le marché intérieur (LMI) du 06.10.1995
- Accord international du 15 avril 1994 sur les marchés publics révisé pour les marchés internationaux (AMP 2012)
- Accord bilatéral entre la Suisse et la Communauté européenne sur certains aspects relatifs aux marchés publics, entré en vigueur le 01.06.2002
- Loi cantonale vaudoise sur les marchés publics du 14.06.2022 et à son règlement d'application du 29.06.2022.

L'avis concernant cette procédure a été publié sur www.simap.ch.

2.5 Anonymat

La procédure de concours est anonyme. Les concurrents sont ainsi tenus de garantir l'anonymat de leur projet durant toute la durée du concours. Cela concerne notamment :

- la devise du projet, qui devra être impérativement en français, qui ne doit pas comporter de signes ou dénominations qui permettraient d'identifier le concurrent ou de faire le lien entre le nom d'un concurrent et un projet déposé
- toutes les données électroniques (indices cachés sur l'auteur) – selon ligne directrice SIA 142i-302f Utilisation de données numériques

- la remise des documents

Le Jury exclura un projet dont l'auteur aurait enfreint la règle de l'anonymat.

2.6 Conditions de participation

Les conditions de participation doivent être remplies à la date du dépôt du rendu final.

La présente procédure s'adresse à des bureaux établis en Suisse ou dans un pays qui offre la pleine réciprocité aux soumissionnaires suisses en matière d'accès à leurs marchés publics (en vertu de l'Accord OMC sur les marchés publics et de l'Accord bilatéral sur certains aspects relatifs aux marchés publics entre la Suisse et la Communauté européenne).

Preuves

Extrait du registre du commerce datant de moins de 3 mois.

Les bureaux portant la même raison sociale, même issus de cantons, régions ou pays différents, ne peuvent déposer qu'un seul projet.

Preuves

Indications sur le concurrent

La présente procédure s'adresse à des architectes.

Un architecte qui est employé peut participer à la procédure si son employeur l'y autorise et n'y participe pas lui-même comme concurrent, membre du Jury ou expert. L'autorisation signée de l'employeur devra figurer dans le dossier remis.

Preuves

Indications sur le concurrent

Diplôme d'architecte (EPF/EAUG/IAUG/AAM/HES/ETS) ou diplôme étranger reconnu équivalent ou preuve d'inscription au registre des architectes A ou B du REG (Fondation suisse des registres des professionnels de l'ingénierie, de l'architecture et de l'environnement)

Les titulaires d'un diplôme étranger doivent obligatoirement fournir :

- *soit une copie de l'attestation de leur équivalence, obtenue auprès du REG, Fondation des Registres suisses des professionnels de l'ingénierie, de l'architecture et de l'environnement.*
- *soit une copie de leur diplôme s'il apparaît dans les titres de formation listés dans les annexes 5.7.1 ou VI de la directive 2005/36/CE*
- *soit une attestation d'équivalence délivrée par le SEFRI*

Les concurrents pourront, de manière facultative et uniquement s'ils le souhaitent, s'adjoindre des compétences de spécialistes dans d'autres disciplines que celles mentionnées ci-dessus. Le Maître d'ouvrage ne sera pas lié contractuellement avec ces spécialistes.

Les concurrents s'engagent sur l'honneur au respect absolu du paiement de ses charges sociales obligatoires et ses obligations fiscales et à être inscrit au registre du commerce ou dans un registre professionnel reconnu. Le lauréat apportera la preuve, dans un délai de 10 jours après la notification individuelle, qu'il est à jour avec le paiement des charges sociales de son personnel et qu'il respecte les usages professionnels en vigueur pour sa profession

(relatifs notamment aux conventions collectives, à l'impôt à la source et à l'égalité des droits entre hommes et femmes). S'il ne peut pas apporter ces preuves dans ce délai, le concurrent pourra être exclu de la procédure.

Preuves

Engagement sur l'honneur signé

Par ailleurs, le lauréat devra démontrer qu'il sera en mesure de respecter les conditions énoncées à l'article 5e de la loi vaudoise sur la profession d'architecte (LPrA) avant le dépôt de la demande d'autorisation de construire.

2.7 Reconnaissance des conditions de participation

La participation à la procédure implique, pour le Maître d'ouvrage, l'organisateur, le Jury et les concurrents, l'acceptation des clauses du présent document et des réponses aux questions. En participant à la présente procédure, les concurrents s'engagent à rendre les éléments demandés dans les délais convenus et à être en mesure d'assumer le cas échéant la poursuite du mandat, dans le respect du calendrier fixé par le Maître d'ouvrage. Par ailleurs, les concurrents acceptent que les décisions du Jury sur des questions d'appréciation soient sans appel.

2.8 Pré-implication

Il est rappelé que les membres du Jury et leurs bureaux, les experts et leurs bureaux, ainsi que l'organisateur ne sont pas autorisés à participer à la présente procédure. Ceux-ci sont informés qu'ils possèdent un devoir de réserve et de confidentialité sur les informations qu'ils détiennent. Ils ne peuvent donc pas transmettre des informations ou des documents à des tiers, qu'ils participent ou non à la procédure, sauf sur autorisation de la part du Maître d'ouvrage ou via ce dernier.

Aucune pré-implication n'a été identifiée dans le cadre de cette procédure.

2.9 Conflits d'intérêts

Les bureaux et leur personnel ne peuvent participer aux concours que s'ils ne se trouvent pas en conflit d'intérêts avec le Maître d'ouvrage, avec un membre du Jury, un suppléant, un expert ou l'organisateur. Est notamment exclue toute personne employée, proche parente ou en relation de dépendance ou d'association professionnelle avec le Maître d'ouvrage, avec un membre du Jury, un suppléant, un expert ou l'organisateur. Pour le surplus, les dispositions énoncées dans la directive SIA relative aux conflits d'intérêts sont applicables (SIA 142/143i - 2025).

2.10 Inscriptions

Les concurrents doivent s'inscrire sur la plateforme www.simap.ch et manifester de l'intérêt à la procédure. L'ensemble des informations relatives à la procédure sont ainsi disponibles pour le concurrent, qui est seul responsable de son accès à la plateforme. Aucune autre inscription n'est nécessaire pour participer au concours.

2.11 Emoluments

Le Maître d'ouvrage n'a fixé aucun émolument de participation, ni frais de dossier pour l'ensemble de la procédure.

2.12 Confidentialité

Les concurrents s'engagent à un devoir de réserve à l'égard des tiers pour préserver la confidentialité de leur projet et des résultats du concours jusqu'au vernissage de l'exposition. Aucune publication des projets par les concurrents ne doit avoir lieu avant la communication officielle des résultats par le Maître d'ouvrage.

2.13 Propriété des documents et droit de la propriété intellectuelle

Les documents qui seront déposés par le concurrent dans le cadre de la procédure sont la propriété exclusive du Maître d'ouvrage et ne seront pas restitués au terme de la procédure. Le droit d'auteur sur les projets reste propriété des concurrents. Les documents relatifs aux propositions primées et mentionnées deviennent propriété du maître d'ouvrage. Sous réserve d'un accord mutuel, maître d'ouvrage et concurrents ont le droit de publier les travaux une fois la procédure achevée.

2.14 Composition du Jury

Le Jury désigné par le Maître d'ouvrage se compose comme suit :

Présidente

- Mme Sandra Pasquier - Commune de La Tour-de-Peilz, Syndique

Jury professionnel

- M. Emmanuel Colomb - Architecte EPFL urbaniste IUP, farra zouboulakis & associés, Lausanne
- M. Thomas Friberg - Architecte EPFL SIA, Actescollectifs Architectes, Vevey
- M. Ruben Merino – Architecte HES
- M. Yves Roulet - Ingénieur Reg A, Chef du service "Domaines et Bâtiments" de la Commune de La Tour -de-Peilz
- M. Carlos Viladoms - Architecte, FHV Architectes, Lausanne

Jury thématique

- M. Damien Schmutz - l'Escale, La Tour-de-Peilz, directeur

Suppléants

- M. Alessio Grutta - Commune de La Tour-de-Peilz, Vice-syndic
- M. Marc Schellenberg - Service "Domaines et Bâtiments" de la Commune de La Tour-de-Peilz, Architecte

Experts

- M. Daniel Dorsaz, économiste de la construction, IEC SA
- Mme Mahboube Rahnama, Ingénieure Energie et environnement, Commune de La Tour-de-Peilz
- M. Maximilien Walter, Ingénieur civil, chef de service urbanisme et travaux publics, Commune de La Tour-de-Peilz
- Mme Gloria Lili, Architecte urbaniste, service urbanisme et travaux publics, Commune de La Tour-de-Peilz

Organisateurs

- Mme Sibylle Gouhier
- M. Pierre Kohn

Les suppléants participent à toutes les séances et, s'ils ne sont pas appelés à remplacer un membre du Jury, disposent d'une voix consultative. Les membres disposent chacun d'une voix. Le Président dispose d'une voix double en cas d'égalité.

Les experts apportent leurs compétences techniques au service du jury, ils ne détiennent pas de droit de vote.

L'organisateur, sur requête du Jury approuvée par le Maître d'ouvrage, se réserve le droit de faire appel à d'autres experts. Cas échéant, il fera en sorte de choisir des experts qui ne se trouvent pas en conflit d'intérêts avec un ou plusieurs concurrents.

2.15 Prix et mentions

Le Jury dispose d'une somme globale de CHF 115'000.- HT pour l'attribution de 3 à 7 prix ou mentions éventuelles.

Pour le lauréat, la somme reçue correspond à un acompte sur les honoraires.

2.16 Genre et ampleur du mandat attribué à l'issue de la procédure

Le Maître d'ouvrage a l'intention de confier le mandat complet des prestations ordinaires des règlements SIA au lauréat et de réaliser le projet en mode traditionnel (lots séparés). Il se réserve toutefois le droit de choisir un autre mode d'attribution du marché de construction (entreprise générale, entreprise totale, etc.). Au plus tard, ce choix interviendra lors du dépôt de la demande d'autorisation de construire. Cas échéant, le mandat garanti à l'architecte lauréat représentera au minimum 60 % des prestations ordinaires.

Sous réserve de l'accord du pouvoir adjudicateur, le marché d'architecte sera adjugé au lauréat selon une procédure de gré à gré exceptionnel à l'issue du concours (art 21 al. 2 let. i AIMP2019).

Le contrat qui sera signé avec l'adjudicataire sera basé sur le modèle de contrat (Document I4).

L'architecte aura la mission de pilote et de coordinateur général et sera l'interlocuteur principal du Maître d'ouvrage. Il sera notamment responsable de la transmission des documents de

l'ensemble des mandataires, de la coordination impérative du projet entre mandataires avant présentation d'éléments au Maître d'ouvrage et du suivi des mandats et factures à valider au préalable.

Le Maître d'ouvrage se réserve toutefois le droit de n'adjuger qu'une partie de la prestation dans une ou plusieurs des conditions suivantes se réalisant :

- le lauréat ne dispose pas ou plus de la capacité suffisante sur les plans financiers et/ou économiques pour l'exécution de l'ouvrage.
- le lauréat ne dispose pas ou plus de la capacité et/ou des compétences techniques et/ou organisationnelles et/ou des connaissances des procédures et aux normes de constructions locales nécessaires en matière de préparation d'exécution et de suivi de chantier, ou 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. Dans ce cas, l'adjudicateur se réserve le droit de demander de compléter en tout temps l'équipe avec des spécialistes choisis par l'adjudicateur et agréés par l'auteur du projet.
- les crédits nécessaires à la réalisation du projet ne sont pas validés par les autorités compétentes.
- les autorisations nécessaires à la réalisation du projet ne sont pas délivrées par les autorités compétentes.

Les phases SIA du mandat seront cas échéant libérées successivement, à l'entière discrétion du Maître d'ouvrage.

Le mandant se réserve le droit de transférer librement le contrat du lauréat à un tiers, qui en reprendra les droits et les obligations.

Les autres ingénieurs et spécialistes seront mandatés sur la base de procédures marchés publics conduites ultérieurement par le Maître d'ouvrage.



Fig.2 : photo du site

2.17 Calendrier de la procédure

3 février 2026	Publication simap.ch
6 février 2026	Retrait des fonds de maquette (dès le)
20 février 2026	Dépôt des éventuelles questions
6 mars 2026	Réponses aux questions (délai indicatif)
8 mai 2026 avant midi	Remise des projets par les concurrents
22 mai 2026 entre 08h00 et midi	Remise des maquettes par les concurrents

2.18 Documents transmis

- Document I1 Règlement de la procédure (présent document) (format PDF)
- Document I2 Fiche d'identification (format Word)
- Document I3 Engagement sur l'honneur (format PDF)
- Document I4 Modèle de contrat** (format PDF)
- Document I5 Plan topographique** du site avec périmètre du concours (format PDF et DWG)
- Document I6 Fiche technique** à compléter (format Excel)
- Document I7 Bon pour le retrait du fond de maquette plâtre**
- Document I8 Logement adapté avec accompagnement (LADA) – Brochure destinée aux promoteurs, propriétaires, prestataires et communes, DGCS, 2025
- Document I9 Directive technique et architecturale et formulaire pour les logements adaptés avec accompagnement (LADA), DGCS, 1.10.2024
- Document I10 Rapport géotechnique**, YBR Géologues SA, 17.12.2025

Les concurrents informent immédiatement l'adjudicateur de toute erreur manifeste identifiée dans les documents de la procédure.

Les documents marqués ** sont soumis à des restrictions d'usage. Leur utilisation en dehors du cadre du concours est interdite.

2.19 Voies de recours

Les décisions de l'adjudicateur (selon art. 53 AIMP2019) sont sujettes à recours auprès de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal vaudois, Route du Signal 8, 1014 Lausanne, dans un délai de 20 jours dès leur notification par écrit.

Les fêtes judiciaires ne s'appliquent pas. Le recours n'a pas d'effet suspensif, sauf s'il est accordé par le Tribunal administratif cantonal sur demande du recourant.

2.20 For juridique

Le for juridique est au siège du Maître d'ouvrage. Le droit suisse s'applique.

3 Concours

3.1 Retrait des fonds de maquette

Un fond de maquette pourra être retiré chez le maquettiste au moyen du bon de retrait (Document 17), dans le délai précisé au chapitre 2.17. Les fonds ne seront pas envoyés par poste. Ils seront fournis dans une caisse fermée. Le maquettiste n'exécutera aucune manutention ni emballages supplémentaires. Les concurrents doivent impérativement prendre rendez-vous par téléphone avant de venir chercher le fond de maquette, qui seront distribués en fonction du stock disponible. Suivant le nombre de concurrents, il peut y avoir un délai de 15 à 20 jours d'attente.

Les concurrents qui retireront un fond de maquette mais qui ne remettront pas un projet admis au jugement se verront facturer un montant forfaitaire de CHF 300.- par la commune.

3.2 Visite des lieux

Aucune visite des lieux n'est prévue. Le site est accessible librement, dans le respect des usagers. Les constructions sur site sont destinées à être supprimées.

3.3 Questions des concurrents

Les concurrents ont la possibilité de poser leurs questions par écrit, dans le délai fixé dans le calendrier de la procédure exclusivement sur la plateforme www.simap.ch. Les réponses seront publiées sans mention de l'origine des questions sur le site www.simap.ch selon le délai indiqué dans le chapitre 2.17. Il ne sera répondu à aucune question par téléphone ou par email.

3.4 Forme à respecter pour les rendus

Les projets doivent parvenir physiquement, au plus tard dans le délai indiqué au chapitre 2.17 à l'adresse suivante :

Irbis Consulting SA
Concours Maison des Aînés
Rue des Vignerons 1A
CH - 1110 Morges

Les projets arrivés hors délai ou à une autre adresse ne seront pas pris en considération. Les concurrents sont seuls responsables de l'acheminement et du dépôt de leur projet à l'endroit et dans le délai indiqués (attention : le cachet postal ne fait pas foi). Les projets peuvent également être déposés en main propre dans les mêmes délais à l'adresse indiquée (horaires d'ouverture : 8h00-12h00 & 14h00-17h00). Aucun document transmis par voie électronique ne sera admis. Sur tous les documents demandés, y compris les emballages, doivent figurer la mention « Concours d'architecture "Maison des Aînés" » et la devise du projet.

3.5 Rendu

Le rendu sera impérativement constitué de :

- Maximum 4 planches au format indiqué ci-dessous, en deux exemplaires, où figureront obligatoirement les éléments décrits ci-après
- Une réduction des planches au format A3, en deux exemplaires non pliés
- Un rapport, au format A4 vertical relié, en deux exemplaires, comprenant obligatoirement :
 - Fiche technique complétée – 2 onglets à remplir (Document I6)
 - Schémas des typologies et nombre d'appartements par niveau
 - Schémas des calculs de surfaces demandés pour remplir la fiche technique
 - Identification des surfaces dédiées à la partie Escale
- Une enveloppe impérativement cachetée, portant la mention « Concours d'architecture "Maison des Aînés" - Enveloppe identification - Ne pas ouvrir » et la devise du projet, contenant obligatoirement :
 - La fiche d'identification dûment complétée et signée par des personnes autorisées selon le registre du commerce (Document I2) accompagné de(s) document(s) justifiant le respect des conditions de participation (cf. chapitre 2.6)
 - L'engagement sur l'honneur dûment complété et signé par des personnes autorisées selon le registre du commerce (Document I3)
- Une clé USB comprenant obligatoirement :
 - Les fichiers en format PDF de l'ensemble des planches remises, en format A1 et A3 de bonne qualité mais n'excédant pas 5 Mo/fichier pour les formats A1 et 1 Mo/fichier pour les formats A3
 - L'ensemble des plans, coupes et façades décrits ci-après au format DXF ou DWG
 - La fiche technique complétée au format Excel et PDF.

La maquette plâtre devra être livrée, conditionnée dans sa caisse d'origine, à la date et l'heure indiquées au chapitre 2.17 à l'adresse suivante

Collège des Mousquetaires - Conciergerie

Allée Françoise Siegfried-Meier 1,
1814 La Tour-de-Peilz

Un rendu uniforme de la maquette est impératif (rendu en blanc), les éléments translucides sont acceptés. Les concurrents sont seuls responsables de l'acheminement et du dépôt de leur maquette à l'endroit et dans le créneau horaire indiqués. Le cachet postal ne fait pas foi. Le Jury exclura tout projet dont la maquette ne serait pas reçue à la date et au lieu indiqué. L'emballage de la maquette portera la mention « Concours d'architecture Maison des Aînés » et la devise du projet. Ces mentions figureront également sur la tranche avant de la maquette.

Pour l'ensemble des planches, la mention « Maison des Aînés » et la devise du concurrent seront placées en haut à gauche. Les rendus devront être clairs et intelligibles. Les parties libres peuvent être présentées en couleur et les concurrents disposent d'une liberté complète d'expression graphique. Toutefois, les plans d'étage, coupes et élévations seront rendus en noir et blanc. Les plans seront orientés comme sur les documents remis. Les textes seront exclusivement en langue française. Au minimum deux cotes principales, une longitudinale et une transversale devront figurer sur chaque plan.

PLANCHE 1

1 Format A1 horizontal

Plan masse Echelle 1/500	Ce plan indiquera le périmètre du concours, les entrées des bâtiments, leur hauteur, les altitudes du terrain naturel et aménagé aux endroits significatifs, les toitures des bâtiments et les aménagements extérieurs.
Présentation des concepts	Les auteurs du projet exprimeront leurs intentions quant : - au concept architectural - au concept paysager - au concept technique - au concept de durabilité
Partie explicative libre	Mode de représentation libre (textes, schémas, images 3D)

PLANCHE 2 À 4

3 formats A1 horizontal maximum

Plan des étages Echelle 1/200	Un plan par étage y compris pour les sous-sols. Chaque local sera nommé et sa surface utile sera indiquée dans le plan.
Coupes Echelle 1/200	Au minimum deux coupes significatives nécessaires à la compréhension du projet. Les coupes indiqueront l'altitude du terrain naturel et aménagé ainsi que les cotes principales. L'emplacement des coupes sera indiqué sur le plan masse.
Élévations Echelle 1/200	Au minimum deux élévations significatives nécessaires à la compréhension du projet.
Détails constructifs Echelle 1/20	Dessin des détails constructifs majeurs.

3.6 Variantes

Chaque concurrent ne peut déposer qu'un seul projet. La présentation d'une ou plusieurs variantes n'est pas admise, sous peine d'exclusion.

3.7 Examen préalable des projets

Les projets remis par les concurrents feront l'objet d'une vérification de conformité portant sur les éléments suivants :

- le projet a été remis dans le délai convenu (lieu, date et heure)
- le projet a été remis de manière anonyme
- le projet est complet dans ses parties essentielles et remis dans la forme demandée.

Seuls les projets jugés conformes seront admis au jugement. Ils feront ensuite l'objet d'un examen préalable portant sur le respect des prescriptions du programme. Les projets qui s'écartent des dispositions du programme sur des points essentiels seront exclus de la répartition des prix. Ils pourront faire l'objet d'une mention.

3.8 Critères de jugement

Les projets admis au jugement seront évalués sur la base des critères d'appréciation suivants (sans ordre hiérarchique) :

- **Les qualités urbanistiques**
 - L'intégration dans le site, l'impact sur l'environnement et le rapport au voisinage existant
 - L'implantation, les accès et les dessertes
 - Les aménagements extérieurs, ainsi que le traitement des espaces publics et privés
- **La valeur architecturale**
 - Les qualités du concept architectural
 - La volumétrie et le respect des gabarits
 - Les qualités spatiales et de lumière naturelle
 - Les accès et circulations intérieures
- **Le respect du programme**
 - Le fonctionnement détaillé et l'adéquation des activités entre elles
 - Les locaux (localisation, surface, hauteur, nombre)
 - L'indépendance des équipements ouverts au public
- **L'économie des moyens, le respect de l'enveloppe budgétaire**
 - L'économie de moyens pour atteindre les objectifs du Maître de l'Ouvrage
 - Le respect de l'enveloppe budgétaire
- **Le développement durable**
 - La pertinence et la faisabilité du concept bioclimatique et énergétique
 - L'empreinte environnementale globale.

Avant de procéder au classement définitif, le Jury doit passer en revue, encore une fois, toutes les propositions éliminées, y compris celles qui ont été écartées pour avoir enfreint les prescriptions du programme (« tour de repêchage »).

3.9 Issue de la procédure

A l'issue de la procédure, le Jury :

- attribuera les prix et les éventuelles mentions
- désignera le projet lauréat (des ex-aequo ne sont pas autorisés) et définira ses recommandations pour la poursuite du projet à l'intention du Maître d'ouvrage

Une proposition particulièrement remarquable qui aurait contrevenu, dans une moindre mesure, aux dispositions du programme, peut être recommandée pour la suite des études, à condition que la décision du Jury soit prise à la majorité des trois quarts des voix et avec l'accord explicite de tous les membres du Jury qui représentent le Maître d'ouvrage.

Dans le cas où le Jury ne parviendrait pas à désigner le projet lauréat, le Jury se réserve la possibilité de procéder à l'organisation d'un degré supplémentaire avec tout ou partie des concurrents sélectionnés. Cas échéant, les dispositions correspondantes seront définies ultérieurement et ledit degré fera l'objet d'une indemnisation supplémentaire.

3.10 Annonce des résultats

La décision du Jury sera notifiée par écrit à tous les concurrents qui auront remis un projet admis au jugement.

La décision d'adjudication (gré à gré exceptionnel) du marché au lauréat fera l'objet d'une publication sur simap.ch (art 48 al. 1 AIMP2019).

3.11 Rapport du Jury

Le concours fera l'objet d'un rapport du Jury, remis à tous les concurrents ayant déposé un projet admis au jugement.

3.12 Exposition et vernissage

Les concurrents seront invités au vernissage de l'exposition qui présentera l'ensemble des projets. A la suite du vernissage, se déroulera une exposition publique des projets.

4 Situation actuelle

4.1 Présentation du site et contexte géographique

Le site retenu pour la Maison des Aînés se situe en plein cœur de Commune de La Tour-de-Peilz, sur les parcelles communales n°250, 251, 252 et 253, auxquelles s'ajoute une partie de la parcelle n°255. La surface du périmètre proposé est de 3186 m². La partie restante de la parcelle n° 255 pourra accueillir d'autres constructions à l'avenir.

Grâce à sa situation centrale, le site bénéficie d'une très bonne accessibilité : les arrêts de bus, les commerces et différents services communaux sont tous atteignables en quelques minutes à pied. Cet environnement proche, varié et bien équipé, constitue un cadre particulièrement adapté pour un projet destiné aux personnes âgées, qui pourront rester connectées à leur quartier et à leurs habitudes quotidiennes.

La topographie des parcelles est plane, ce qui facilite l'implantation du futur projet. Le potentiel constructible du site permet d'accueillir un programme mêlant logements adaptés et espaces de rencontre.

4.2 Affectation du sol - Dispositions réglementaires

Les dispositions réglementaires communales sont disponibles sur le site suivant : www.la-tour-de-peilz.ch/reglements_communaux.php?id=7#c7

Les principaux documents pertinents dans la présente procédure sont :

- Plan général d'affectation (2019)
- Règlement du plan général d'affectation et de police des constructions (RPGA 2019)
- Modification du RPGA (enquête 2025)
- Directive municipale relative au calcul de l'indice d'utilisation du sol IUS (2025).

En accompagnement des dispositions réglementaires présentes dans les documents cités et en accord avec le Service de l'urbanisme et des travaux publics, les précisions ci-dessous sont fournies :

- Les parcelles n°250, 251, 252 et 253 sont affectées à la zone urbaine dont l'indice d'utilisation du sol (IUS) est de 1.
- La parcelle n°255 est affectée à la zone d'installations publiques, secteur n°6, dont l'IUS est de 1.
- La hauteur du ou des bâtiments, calculée conformément à l'article 17 RPGA et MRPGA, respectera les textes réglementaires attribués aux zones concernées.
- Le ou les bâtiments proposés doivent intégralement s'implanter à l'intérieur du périmètre P2 qui précise les alignements à respecter et la distance à la limite de la parcelle n°254.
- Toutes les affectations des locaux prévues par le programme du concours sont conformes à la destination des deux zones et peuvent donc être implantés librement à l'intérieur du périmètre P2.
- Les aménagements extérieurs doivent s'implanter à l'intérieur périmètre P1.

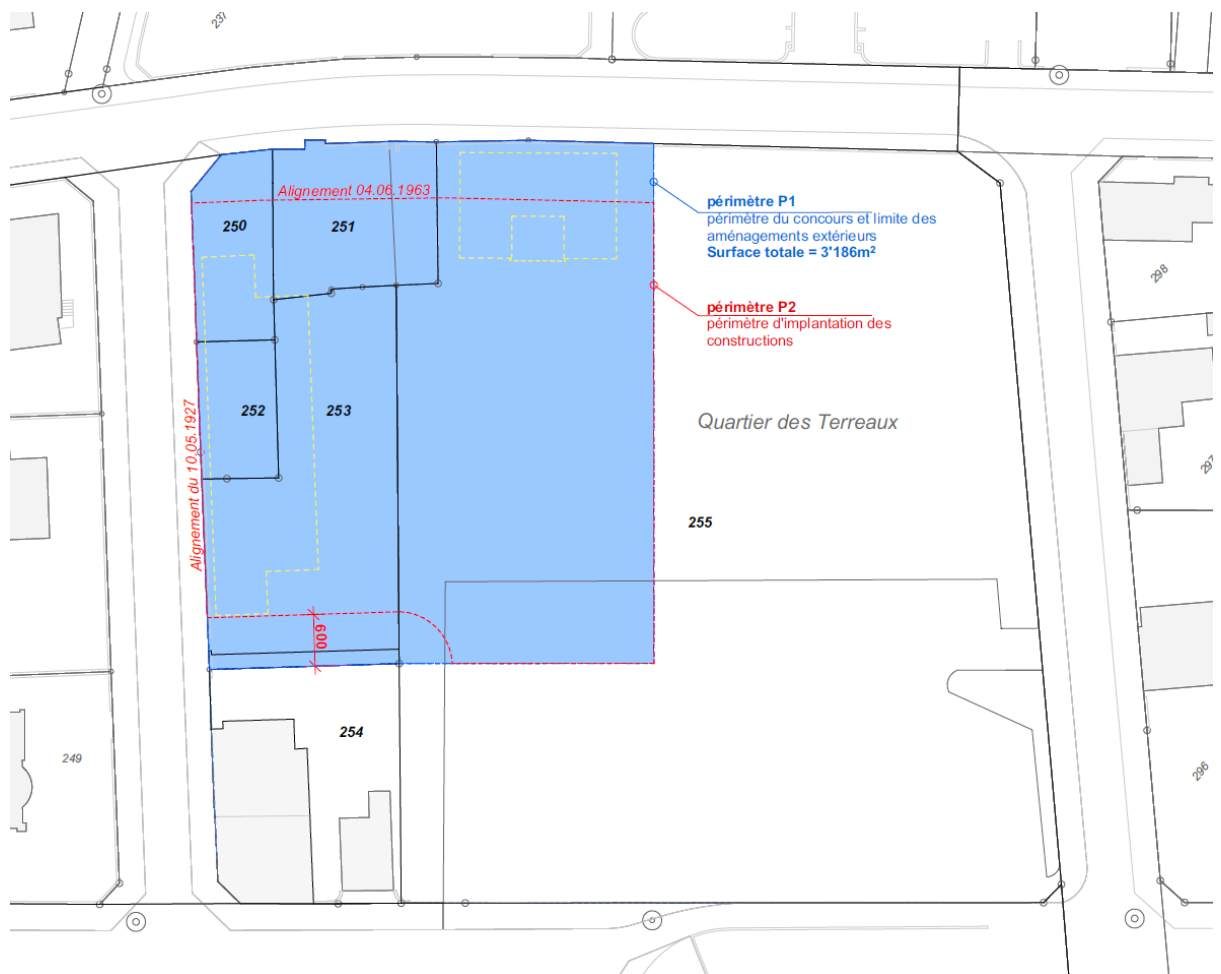


Fig.3 : Plan avec indication des périmètres P1 et P2

4.3 Pollution

La parcelle n'est pas inscrite au registre des sites pollués.

4.4 Protection des eaux

Le site se trouve en secteur B de protection des eaux.

4.5 Patrimoine

Le périmètre du concours ne comporte aucune construction protégée et ne se situe dans aucun périmètre soumis à des mesures de protection.

4.6 Degré de sensibilité au bruit

La parcelle est située en zone DSIII.

4.7 Données géotechniques

La commune a fait procéder à des reconnaissances géologiques, hydrogéologiques et géotechniques sur site.

Selon les projections schématiques issues des présentes reconnaissances de base, pour des ouvrages avec des niveaux enterrés (excavation d'environ 5 m de profondeur pour la Maison des Aînés et de 13 m pour la sous-station de chauffage, les fonds de terrassement respectifs devraient reposer sur les alluvions graveleuses. La réalisation de fondations superficielles (filantes et/ou isolées) ou d'un radier général paraît envisageable dans ces conditions.

Pour des terrassements de moins de 15 m de profondeur, l'excavation ne devrait pas recouper de nappe phréatique. Néanmoins, la présence d'eau au sein de lentilles sableuses saturées dans les alluvions tend à rendre d'autant plus utile les travaux spéciaux de soutènement, afin de stabiliser les zones non saturées et permettre une meilleure gestion des zones saturées.

Aucun matériau possiblement pollué n'a été identifié, par appréciation visuelle, lors des reconnaissances géologiques.

L'ensemble des éléments est détaillé dans le rapport géotechnique (cf. Document I10).

4.8 Servitudes et mentions

Aucune servitude ne grève les bien-fonds 250, 251, 252 et 253 au profit d'autres parcelles.

4.9 Arbres protégés

Aucun arbre sur les parcelles ne nécessite une protection particulière.

4.10 Dangers naturels

Le danger de ruissellement des eaux est inscrit comme faible à modéré, selon le guichet cartographique des dangers naturels gravitaires du canton de Vaud.

5 Programme

5.1 Objectifs généraux

Le projet de la Maison des Aînés vise avant tout à offrir un lieu pensé pour accompagner le vieillissement dans des conditions agréables et accessibles au plus grand nombre, en réunissant des logements adaptés au loyer abordable et des espaces de rencontre au cœur de la Commune de La Tour-de-Peilz. L'objectif est de permettre aux personnes âgées de rester proches de leurs habitudes, de leurs réseaux et des services essentiels, tout en bénéficiant d'un environnement accueillant et fonctionnel. Le bâtiment regroupera les activités de l'association L'Escale dans des locaux adaptés à leur fréquentation actuelle et future. De manière plus large, le projet cherche à renforcer la vie sociale de la Commune, à proposer une architecture bien intégrée et à garantir un cadre durable, confortable et facile à utiliser au quotidien.

5.2 Objectif de l'association « L'Escale »

L'Escale, rue Léman 7 à La Tour-de-Peilz, est une association reconnue d'utilité publique, à destination des seniors. Elle compte plus de 1'000 membres sur la Riviera et propose 80 activités différentes. En 2023, 17'000 seniors ont franchi la porte de L'Escale. Chaque jour, plusieurs activités ont lieu dans les locaux de l'Escale ou en extérieur. Ce centre est un vecteur social important pour garder des liens amicaux, s'en créer ou s'en recréer, et permettre d'agrandir sa "famille sociale" dans un moment de la vie où, par la force des choses, celle-ci se rétrécit petit à petit.

L'Escale se divise en cinq parties : les loisirs, les formations, la salle à manger, le bien-être et le bénévolat. C'est un lieu de divertissement pour les personnes désirant profiter de leur retraite pour s'épanouir et participer à des activités mais également un lieu de formation pour les nouveaux retraités qui veulent désormais relever certains défis.

Son restaurant - cafétéria propose un repas chaud et équilibré chaque midi du lundi au vendredi avec un service de minibus pouvant, si besoin, amener et ramener les personnes à domicile.

Faisant office de deuxième famille pour des personnes souffrant de solitude ou d'isolement social et venant chercher ici de nouvelles amitiés, l'Escale est devenue une véritable institution à La Tour-de-Peilz. Pour compléter ses revenus (cotisations, dons, cafétéria, etc.), l'Escale est soutenue par des subventions communales dans ses activités.

5.3 Objectif de La Maison des Aînés

Force est de constater qu'au fil des années et pour répondre à une demande croissante, il a fallu localiser quelques activités dans des appartements de l'immeuble Léman 7 les rendant de facto inaccessibles aux logements. Conscient que cette situation va se renforcer et pour répondre également à des demandes qui ne vont que croître avec le vieillissement de la population, la Municipalité veut permettre à cette institution de pouvoir développer et renforcer ces activités sur le territoire communal.

Parallèlement, pour permettre de libérer des bâtiments, devenus parfois trop grand, occupés par des séniors et leurs permettre de conserver leurs habitudes et un lien social local, il est prévu la création et la mise à disposition de LADA (Logements adaptés) à un prix accessible au plus grand nombre au centre-ville proche de toutes les commodités. C'est donc naturellement que des réflexions ont conduit la Municipalité à développer un projet pour répondre à l'ensemble des besoins précités sous la forme d'une Maison des Aînés regroupant ainsi sur un même lieu, au centre-ville, des logements adaptés au séniors et un centre d'activité et de loisirs capable d'absorber une augmentation du besoin à venir.

5.4 Périmètre du concours

La figure ci-dessous montre le périmètre du concours dans lequel devra impérativement s'inscrire La Maison des Aînés.



Fig.4 : plan du périmètre du concours (en rouge)

5.5 Programme général

Le futur projet de Maison des Aînés devra respecter les normes et directives en vigueur imposées par les autorités cantonales, notamment celles relatives aux logements adaptés avec accompagnement (LADA) ainsi qu'aux bâtiments ouverts au public.

Le Maître de l'Ouvrage planifie 25 appartements LADA.

Les logements adaptés et les espaces ouverts au public devront être clairement identifiables et organisés de manière à garantir la tranquillité des résidents, tout en permettant une cohabitation fonctionnelle avec les activités de L'Escale. Le projet n'est pas apparenté à un établissement médico-social (EMS).

Le projet devra impérativement respecter les exigences du dispositif LADA (Documents I8 & I9) définies par le Canton de Vaud, notamment en matière d'accessibilité, d'architecture adaptée, d'espaces communautaires (via l'Escale) et de système d'appel d'urgence, en vue d'une reconnaissance officielle par la Direction générale de la cohésion sociale (DGCS).

Les locaux de l'association L'Escale, comprenant un café-restaurant, des salles d'animation et un théâtre, ainsi que des locaux communs, bureaux, caves et buanderie.

Le programme détaillé des locaux figure dans au chapitre 5.9 du présent règlement.

5.6 Exigences développement durable

- **Social**

L'apport social de ce projet est essentiel dans le contexte du vieillissement avéré de la population. Idéalement situé dans la commune, le projet est une alternative de logements adaptés aux aînés, au centre-ville, proche des écoles, des commerces, des transports publics et du centre de rencontre et de loisirs. Tout cela favorisera le maintien du lien social et la qualité du vivre ensemble.

- **Économique**

Ces logements adaptés seront mis sur le marché aux conditions des logements à loyer abordable, ils permettront aux résidents de pouvoir rester sur la commune et libérer des surfaces et des logements pour des foyers plus jeunes à des prix corrects sans perdre de leur confort ou leur lien social.

- **Environnement**

Le projet est prévu d'être développé et réalisé selon un standard de durabilité élevé, tant dans le choix des matériaux de construction que pour la garantie d'un confort accru, été comme hiver pour une consommation d'énergie la plus faible possible et provenant d'énergies renouvelables.

5.7 Exigences de qualité de la construction

La construction et ses équipements devront répondre aux exigences équivalentes au standard MINERGIE-P-ECO, une certification restera optionnelle. Le projet devra en outre répondre aux exigences de la Loi vaudoise sur l'énergie (LVLEne) du 16 mai 2006 du canton de Vaud et viser la classe A selon la norme SIA 380/1; 2016, en promouvant et en intégrant les énergies renouvelables dès le concept général du projet. Le projet sera évalué et suivi avec un outil de planification tel que SméO, Minergie ou SNBS, afin de s'assurer de l'atteinte des performances énergétique de la classe A, d'un confort intérieur accru été comme hiver et de l'absence de polluants intérieurs.

Un accent sera mis sur une grande simplicité de construction favorisant l'utilisation de matériaux permettant de minimiser l'impact environnemental de la construction sur l'ensemble du cycle de vie tel que le bois, le béton recyclé ou d'autres matériaux à faible impact.

La compacité et la rationalité du projet permettront d'en maîtriser l'emprise au sol et de favoriser des aménagements extérieurs et la biodiversité.

5.8 Mobilité, accessibilité et stationnement

Par la proximité des transports publics et son emplacement en plein centre-ville, la mobilité douce sera favorisée. Les places de parc privées extérieures sont minimisées à 4 places (pas de parking souterrain) dont 3 places habitants et 1 place visiteurs.

Un emplacement sera réservé pour la dépose automobile ainsi qu'une place de stationnement minibus.

5.9 Tableau des Surfaces Utiles Principales (SUP)

A Centre de loisirs pour Aînés					
Surfaces SIA 416					
N°	Désignation	Quantité	m ²	m ² total	Remarques
A-100 Accueil				60 m²	Hall d'attente pour événements et excursions
A-101	Hall d'accueil	1	45 m ²	45 m ²	En relation avec A-200 / A-300 / A-400
A-102	Local nettoyage	1	15 m ²	15 m ²	
A-200 Administration				50 m²	En relation avec A-100
A-201	Bureau administration	1	20 m ²	20 m ²	
A-202	Bureau direction	1	15 m ²	15 m ²	
A-203	Bureau finances	1	15 m ²	15 m ²	
A-300 Café-restaurant				135 m²	En relation avec A-100
A-301	Café-restaurant / 80 personnes	1	90 m ²	90 m ²	
A-302	Cuisine	1	20 m ²	20 m ²	
A-303	Bar	1	10 m ²	10 m ²	
A-304	Stock cuisine	1	15 m ²	15 m ²	
A-400 Activités centre de loisirs				174 m²	En relation avec A-100
A-401	Salle d'animation 1	1	90 m ²	90 m ²	
A-402	Salle d'animation 2	1	40 m ²	40 m ²	
A-403	Salle de conférences	1	20 m ²	20 m ²	
A-404	Salon de coiffure	1	12 m ²	12 m ²	
A-405	Salon de soins	1	12 m ²	12 m ²	

A-500 Salle de spectacles				202	m²	En relation avec A-100 / accès indépendant
A-501	Salle de théâtre / 120 personnes	1	150	m ²	150	m ²
A-502	Rangements	1	20	m ²	20	m ²
A-503	Loges	2	8	m ²	16	m ²
A-504	Vestiaires	2	8	m ²	16	m ²

A-600 WC				42	m²	En relation avec A-100
A-601	WC femmes		20	m ²	20	m ² 5WC / 4 lavabos
A-602	WC hommes		18	m ²	18	m ² 3WC / 3 urinoirs / 3 lavabos
A-603	WC PMR		4	m ²	4	m ² 1WC / 1 lavabo

A-700 Stock livraisons				52	m²	
A-701	Stock et frigos	1	12	m ²	12	m ² En relation avec A-300
A-702	Caves	1	30	m ²	30	m ²
A-703	Local archives	1	10	m ²	10	m ²

B Logements LADA Surfaces SIA 416

N°	Désignation	Quantité	m ²	m ² total	Remarques
B-100 Appartements				1'495	m²
B-101	Appartements 1.5 pièces	5	45	m ²	225 m ² Selon directive LADA
B-102	Appartements 2.5 pièces	15	58	m ²	870 m ² Selon directive LADA
B-103	Appartements 3.5 pièces	5	80	m ²	400 m ² Selon directive LADA
B-200 Locaux secondaires				200	m²
B-201	Caves	25	6	m ²	150 m ² Selon directive LADA
B-202	Buanderie	1	40	m ²	40 m ² Selon directive LADA
B-203	Espaces de rangement pour moyens auxiliaires / art.9.7.1	1	10	m ²	10 m ²

C Technique

N°	Désignation	Quantité	m ²	m ² total	Remarques
C-100 Locaux techniques				50	m²
C-101	Local technique électrique	1	10	m ²	10 m ²
C-102	Local technique chaufferie	1	15	m ²	15 m ²
C-103	Local technique ventilation	1	25	m ²	25 m ²

D Stationnement

N°	Désignation	Quantité	Remarques
D-100 Places de stationnement extérieures			
D-101	Place visiteur	1	Selon directive LADA / dans le périmètre P1
D-102	Places habitants LADA	3	Selon directive LADA / dans le périmètre P1
D-103	Place de stationnement bus « L'Escale »	1	A proximité de l'entrée du centre de loisirs pour Aînés / sur la chaussée
D-200 Place de dépose			
D-101	Place de dépose pour automobile	1	Selon directive sur la chaussée

5.10 Aménagements extérieurs

Il est attendu des concurrents qu'ils valorisent les espaces extérieurs et fassent de ces espaces des lieux agréables et végétalisés, favorisant la détente, la rencontre et la déambulation des personnes âgées. Les aménagements extérieurs devront permettre une utilisation libre et quotidienne, en toute sécurité, sans recours à des dispositifs artificiels ou à des aménagements complexes.

Une attention particulière devra être portée à la végétalisation et à l'arborisation, afin d'apporter de l'ombre, de la fraîcheur et un cadre apaisant. Les plantations devront provenir d'essences indigènes, adaptées au contexte local et favorables à la biodiversité, tout en garantissant une gestion simple et durable des espaces verts.

5.11 Cible économique

La cible économique à considérer par les concurrents pour la réalisation de leur projet est de CHF 10'000'000.- HT (CFC 2 & 4, hors honoraires).

5.12 Calendrier intentionnel du projet

Le calendrier intentionnel du projet établi par le maître d'ouvrage est le suivant :

Décembre 2026	Approbation du crédit d'études
Juin 2027	Remise de l'avant-projet
Décembre 2028	Remise du projet de l'ouvrage
Mars 2028	Dépôt de la demande d'autorisation de construire
Juin 2028	Dépôt du préavis du crédit de construction
Fin 2028	Approbation du crédit de construction
Début 2029	Début des travaux
Mi-2030	Fin des travaux et mise en service

6 Approbation

Le présent document est approuvé par le Jury le 29 janvier 2026.

Mme Sandra Pasquier 	M. Emmanuel Colomb 
M. Thomas Friberg 	M. Ruben Merino 
M. Yves Roulet 	M. Carlos Viladoms 
M. Damien Schmutz 	M. Alessio Grutta 
M. Marc Schellenberg 	