LES JARDINS DU COUCHANT
NYON – VD

MAÎTRES D'OUVRAGE
Secteur 1
LSR Logement Social Romand SA
Secteur 3
La Mobilière SA
Secteur 4
CA Indosuez Switzerland SA
Secteur 5
Cardis Sotheby's

DIRECTION GÉNÉRALE DE PROJET
BG Ingénieurs Conseils SA
Avenue de Cour 61
1001 Lausanne

ENTREPRISE TOTALE
Losinger Marazzi SA
Chemin des Lentillières 15
1023 Crissier

DIRECTION ARCHITECTURALE
A Carré SA
Chemin du Bief 8
1027 Lonay

ARCHITECTES D'EXÉCUTION SECTEURS 4 ET 1
Michel Racheter & Associates Sàrl
Chemin de Plantaz 44-46
1260 Nyon

ARCHITECTES D'EXÉCUTION SECTEURS 5 ET 3
Atelier d'architectes glatz & delachaux SA
Grand-Rue 13
1260 Nyon

INGÉNIEURS CIVILS
SD Ingénierie Lausanne SA
Avenue du Tribunal-Fédéral 34
1005 Lausanne

BUREAUX TECHNIQUES
CHAUFFAGE – VENTILATION
CSD Ingénieurs SA
Avenue Industrielle 12
1227 Carouge

SANITAIRE
Ponzio Études Sanitaires
Avenue Ernest Pictet 36
1203 Genève

ÉLECTRICITÉ
MAB Ingénierie SA
Ch. du Pont-du-Centenaire 110
1228 Plan-les-Ouates

GÉOTECHNIQUE
Karakas & Français SA
Avenue des Boveresses 44
1010 Lausanne

GÉOMÈTRE
BBHN SA
Route de la Croix-Blanche 42
1066 Épalinges

COORDONNÉES
Route de Divonne
1260 Nyon

Conception	2016 – 2017
Réalisation	2016 – 2018

Édité en Suisse

CENTRE D'INFORMATION ARCHITECTURE ET CONSTRUCTION

NOUVEAU QUARTIER DE LOGEMENTS

HISTORIQUE / SITUATION > À proximité du centre-ville de Nyon, un projet urbain d'envergure proposant un quartier de près de 900 habitants s'est développé sur un terrain vierge de 35 000 mètres carrés grâce à la politique volontariste des autorités locales et à l'initiative des promoteurs. En 2008, le Fonds de prévoyance du Crédit Agricole Indosuez Switzerland SA a acheté cette parcelle qui fut ensuite partagée en cinq secteurs dont quatre ont été revendus. Les maîtres d'ouvrage CA Indosuez Switzerland SA, Cardis Sotheby's, La Mobilière SA, LSR Logement Social Romand SA ont confié la réalisation de l'ensemble des travaux à l'Entreprise Totale Losinger Marazzi. Dix ans plus tard, après l'approbation du plan de quartier, l'obtention du permis de construire et trente mois de chantier, le projet de quatre secteurs, soit un ensemble de 401 appartements avec crèche, pharmacie et fitness, est terminé. L'offre sera complétée prochainement par septante logements pour les aînés érigés sur le secteur de la CIEEP. Ce vaste complexe immobilier respecte les conditions émises par les autorités communales qui imposent, dans chaque nouveau plan de quartier, qu'un quart de la surface de planchers soit destiné à des logements à loyers abordables. Situés à la route de Divonne, derrière l'hôpital de Nyon, les appartements bénéficient de tous les atouts de la ville, d'un accès facile à l'autoroute tout en étant proches de l'hôpital, des écoles, des magasins, de la gare et des transports publics.

©Architecture.ch

PROGRAMME > Le projet développé par l'atelier d'architecture A Carré SA à Lonay prévoit la construction de quatorze immeubles répartis autour d'une allée centrale conçue comme une zone conviviale. L'ensemble doit s'intégrer dans le tissu urbain existant et se distingue par la conception de bâtiments aux hauteurs variables et de typologies différentes. Les jardinets et les sentiers aménagés permettent de créer un espace de rencontre et de traverser le quartier en sécurité pour se rendre aux écoles toutes proches.

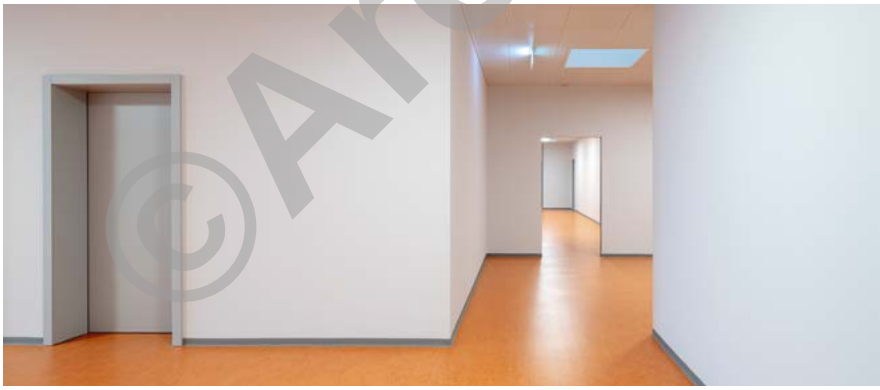
Sur le premier secteur (n° 5), la Résidence Themelios, construite pour le compte de Cardis Sotheby's, réunit deux bâtiments en une seule structure et offre à la vente en PPE quarante-trois appartements allant du 2,5 au 5,5 pièces. La première partie comporte vingt-neuf appartements sur six niveaux et la seconde quatorze logements sur trois niveaux. De grands balcons-terrasses sont proposés et les huit logements du rez-de-chaussée bénéficient de jardins privatifs. Les appartements en attique et aux 4e et 5e étages profitent en outre du panorama exceptionnel sur le lac Léman et les Alpes. La deuxième étape (secteur 4), réalisée pour le Fonds de prévoyance du Crédit Agricole, comprend cinq immeubles dont deux sont occupés par des duplex avec jardins privatifs face au Corjon, cours d'eau renaturé en collaboration avec la commune de Nyon. L'ensemble accueille 148 logements de typologies diverses. La troisième étape (secteur 3) est exécutée pour la Mobilière et regroupe 82 appartements locatifs de surfaces diverses. Deux bâtiments d'un niveau sont occupés chacun par quatre logements et deux autres plus élevés (trois et sept niveaux) sont disposés le long du chemin des Saules et comptent 20 et 54 appartements. La dernière étape (secteur 1) a permis la construction pour la société LSR de 128 logements sociaux répartis dans trois immeubles.

©Architecture.ch

Hauts de huit, trois et sept niveaux, ils accueillent des appartements à loyers modérés bénéficiant de l'aide communale et cantonale, des appartements à loyers abordables et des logements protégés. L'élévation de cet ensemble le long du chemin des Saules a aussi permis l'accueil d'une salle de fitness et d'une pharmacie ainsi que le déplacement et l'agrandissement de la crèche-garderie de l'hôpital, le Carrousel, qui propose aujourd'hui 112 places d'accueil. Grâce à une offre de logements très variés, ce grand lotissement permet d'atteindre la mixité sociale souhaitée. Un grand parking souterrain de 471 places est aménagé sur deux niveaux de sous-sol, libérant ainsi des espaces en surface pour deux places de jeu, des cheminements et diverses plantations et compositions minérales.

RÉALISATION > L'attribution des travaux à une Entreprise Totale, Losinger Marazzi, a facilité l'organisation de cet immense chantier et assuré la maîtrise des délais. Deux des quatre secteurs ont été construits de juin 2016 à novembre 2017 alors que le dernier a été terminé en novembre 2018. Une livraison par étapes des logements a été programmée : réception en octobre 2017 des appartements en PPE puis en novembre de ceux du Crédit Agricole, en mai 2018 des logements de la Mobilière et enfin en octobre 2018 des logements sociaux de LSR.

L'ensemble se distingue par sa diversité architecturale illustrée à la fois par la variété des volumes et les finitions de façades. Celles des logements en PPE sont en granit flammé ou largement vitrées au sud, celles du Crédit Agricole en béton préfabriqué ou en briquettes pour les duplex, celles de la Mobilière en béton préfabriqué et des parties rouges pour marquer l'identité et ceux de LSR en béton préfabriqué, granit et isolation périphérique.



©Architectes.ch

Un concept énergétique intelligent et durable a été développé. La chaleur et le froid nécessaires sont produits dans une centrale énergétique de façon bivalente avec des pompes à chaleur géothermiques et du gaz naturel pour assurer la redondance et la couverture des pics de consommation. La géothermie et l'énergie solaire thermique constituent les sources énergétiques des pompes à chaleur. Le label Minergie a été obtenu pour tous les logements en PPE ainsi que pour les logements sociaux alors que les deux autres secteurs sont en partie labellisés.

Le défi constitué par l'exiguïté du site, la logistique et l'organisation d'un chantier complexe tout en assurant la sécurité a pu être relevé. L'efficience des opérations s'est révélée par la rapidité de la mise en œuvre et la satisfaction des parties à la réception des travaux.

CONSTRUCTION DURABLE

- Label Minergie pour les secteurs 1 et 5, en partie pour les secteurs 3 et 4
- Chauffage avec pompes à chaleur géothermiques et gaz naturel
- Installations solaires thermiques

CARACTÉRISTIQUES

Surface du terrain	14 500 m²
Surface brute de plancher	44 345 m² hors sol
Emprise au rez	10 375 m² (emprise logements)
Volume SIA	166 660 m³
Nombre d'appartements	401 (S1 : 128 – S3 : 82 – S4 : 148 – S5 : 43)
Nombre de niveaux	S1 : R+2 à R+7 S3 : R+0 à R+6 S4 : R+1 à R+7 S5 : R+2 à R+5
Nombre de niveaux souterrains	2
Abri PC (nombre de places)	248 p.p (S1 – S3 – S4) + 42 p.p (S5)
Répartition des surfaces	
– Administration	5 % surface hors sol
– Logements	95 %
Places de parc	
– extérieures	5 pour les commerces S1
– intérieures	465

©Architectes.ch

Architecture & Construction – CRP Sàrl – 1020 Renens – © P. Guillemin – mars 2019
3095 – AN – Photos > Adrien Barakat