SOMMERRAIN

NOUVEAUX LOGEMENTS AVEC ESPACES COMMERCIAUX
OSTERMUNDIGEN – BE

Ouvrage 10138F

Maître d'ouvrage
1re étape:
bâtiments A, B et C
Realstone SA
Avenue d'Ouchy 6
1001 Lausanne

2e étape:
bâtiments D et E
Solvalor Fund Management
Avenue d'Ouchy 4
1001 Lausanne

Entreprise Totale
Losinger Marazzi SA
Wankdorfallee 5
3014 Berne

Architecte
Burkhalter Architekten AG
Talgut-Zentrum 25
3063 Ittigen/Berne

Ingénieur civil
Bächtold & Moor AG
Allmendingenstrasse 24
3608 Thoune

Ingénieur électricien
Elektroplanung Schneider AG
Fellenbergstrasse 2
3053 Münchenbuchsee

Ingénieur CVCS
Enerplan AG Bern
Obere Zollgasse 75
3072 Ostermundigen

Géotechnique
Geotest AG
Bernstrasse 165
3052 Zollikofen

Physique du bâtiment
Grolimund+Partner AG
Thunstrasse 101 A
3006 Berne

Biologiste
Pronat Conseils SA
Kreuzmattstrasse 56
3185 Schmitten

Architecte paysagiste
Moeri & Partner AG
Landschaftsarchitekten
Mühlenplatz 3
3000 Berne 13

Coordonnées
Bernstrasse 117, 119, 121 ;
Dr.-Zuber-Strasse 2, 4, 6
3072 Ostermundigen

Planification 1999 – 2013
Réalisation 2014 – 2017

SITUATION / HISTORIQUE

Habiter à Ostermundigen – commune périurbaine de Berne – signifie vivre près de la ville tout en demeurant à la campagne. Les bâtiments du «Sommerrain» sont implantés à l'ouest du village, près du vignoble du Hättenberg. Une station de bus de BERNMOBIL est située juste en face du nouveau lotissement. On rejoint la gare principale de Berne en à peine 15 minutes.

Une nouvelle succursale Lidl est intégrée au complexe, tandis que d'autres magasins et services sont installés à proximité. Le quartier Sommerrain comprend également une plate-forme d'auto-partage Mobility et 744 places de stationnement couvertes facilement accessibles pour les vélos. Le lotissement Sommerrain comporte un total de 225 logements ainsi que des espaces commerciaux et des bureaux. Il a été construit sur l'emplacement d'une ancienne gravière, utilisée autrefois comme décharge. Un terrain qui avait été classé site pollué par le canton de Berne.

Les crapauds calamites découverts sur la parcelle – une espèce d'amphibien menacée et protégée – ont fait

©Architectes.ch

Edité en Suisse

CENTRE D'INFORMATION
ARCHITECTURE ET CONSTRUCTION

l'objet d'une attention particulière durant la phase de construction. Ils vivent aujourd'hui dans leur biotope, au cœur du lotissement.

CONCEPT / ARCHITECTURE

Le quartier a été construit en deux étapes, de 2013 à 2017. La première étape concernait la réalisation des bâtiments A, B et C pour un total de 124 logements en location de 1½ pièce à 4½ pièces. Des objets procurant une sensation d'espace généreuse et destinés principalement aux jeunes couples, célibataires et séniors. L'un des objectifs du projet était justement de favoriser la mixité des générations et, en corollaire, les contacts sociaux. Le bâtiment A, accueillant également des surfaces commerciales, a été conçu de manière à pouvoir se transformer en une future tour.

La deuxième étape englobait la construction des bâtiments D et E, composés de 101 appartements en location allant du 2½ pièces au 5½ pièces. Les logements-maisonnettes avec accès au jardin et vue sur la chaîne du Jura sont réservés en priorité aux familles.

CONSTRUCTION ÉCOLOGIQUE

Losinger Marazzi n'a pas hésité une seconde lorsqu'il s'est agi pour elle d'assurer la protection des crapauds déjà mentionnés. D'ailleurs, les principes de construction respectant la nature et la protection de la diversité font partie des valeurs défendues par l'Entreprise Totale. Afin de mieux comprendre le mode de vie de ces animaux, une étroite collaboration a été nouée avec des spécialistes en biologie. Dans un premier temps, une mare de frai a été aménagée dans le but de créer un habitat de substitution favorisant la reproduction des amphibiens. Puis, un corridor a été aménagé pour les crapauds en vue de la migration

©Architecte.ch

saisonnière. Le planning était adapté au rythme de reproduction annuel des animaux. Aujourd'hui, les amphibiens vivent sur le site, dans un environnement qui, grâce à un biotope incluant des blocs de grès, est idéal pour eux.

Toujours dans le but de maintenir l'équilibre de la diversité, une lutte drastique a été engagée contre l'invasion de certaines plantes exotiques – appelées néophytes – comme la renouée du Japon et la verge d'or. Le jardin potager sur le toit-terrasse du bâtiment A, les toitures plates végétalisées et la place de jeux équipée d'engins en bois faisaient partie intégrante de ce programme de construction respectueux de la nature. Une réalisation qui a reçu le label « Nature & Economie ».

PARTICULARITÉS

Les travaux de sous-sols entrepris dans l'ancienne gravière ont exigé des mesures spéciales. Pour assainir le site contaminé, les matériaux ont en partie été triés sur place. Jusqu'à 18 mètres de remblais ont dû être introduits sous les bâtiments A et B. Le sol a été stabilisé grâce à des pieux et des parois cloutées provisoires. Un compactage dynamique du sol avec parois cloutées et ancrages a dû être exécuté sous les bâtiments D et E. Parallèlement à la surveillance des eaux souterraines, les intervenants ont prévu un système de drainage du gaz.

Parmi les autres défis à relever, mentionnons l'important dénivelé (17 mètres) sur la parcelle et une route d'accès qui a été aménagée en même temps que les autres travaux de construction. Le dernier bâtiment a été livré au maître d'ouvrage avec sept mois d'avance par Losinger Marazzi, ce qui est tout simplement exceptionnel.

CONCEPT ÉNERGÉTIQUE

Le nouveau lotissement porte le label Minergie, garantissant une consommation énergétique rationnelle et un recours intensif aux énergies renouvelables. Ainsi les émissions de CO_2 et les coûts énergétiques sont réduits au minimum. Le bâtiment C dispose d'une centrale de chauffage alimentée par des pellets de bois, laquelle assure également le chauffage des bâtiments A et B. Les maisons D et E sont chauffées grâce à l'énergie géothermique via 22 sondes géothermiques d'une profondeur allant jusqu'à 270 mètres. Conformément au standard Minergie, toutes les nouvelles constructions sont équipées de ventilations. Ces dernières sont intégrées dans les plafonds.

«SOMMERAPP»

Une application pour smartphone, tablette et ordinateur spécialement conçue pour les habitants du quartier Sommerrain. Cet outil vise à encourager la vie de quartier à Sommerrain. Il permet aux habitants de communiquer entre eux, de se tenir informés et de réagir aux actualités de leur quartier. Une rubrique dédiée au commerce de proximité et aux échanges de biens et services est également à disposition de la communauté.

©Archives.cr

L'App permet également de simplifier la vie pratique du locataire. Des articles sur le quartier et la région sont fournis avec la Sommerapp. Cela permet aux nouveaux résidents d'en connaître plus sur leur espace de vie. On retrouve aussi un canal direct de communication avec la gérance ainsi que les manuels d'utilisation de l'électroménager. Quelques trucs et astuces pour l'entretien sont également distillés dans une rubrique spéciale de l'application.

La Sommerapp est donc un outil digital moderne et ludique qui permet aux habitants de Sommerrain de créer une véritable vie de quartier tout en profitant de fonctionnalités utiles à la gestion de leur appartement.

Losinger Marazzi a développé cette application en collaboration avec Althings Technologies, une société spin-off de l'EPFZ. L'application, qui a remporté en 2015 la IOT M2M Innovation Worldcup, a été adoptée depuis par plusieurs lotissements. Elle constitue un maillon important dans la politique menée par Losinger Marazzi en matière de développement durable et d'innovation.

CARACTÉRISTIQUES

Surface du terrain	:	**23 474 m²**
Surface brute de planchers	:	**39 633 m²**
Volume SIA	:	**116 700 m³**
Nombre d'appartements	:	**225**
Surface d'habitation	:	**20 117 m²**
Bureaux	:	**724 m²**
Ateliers	:	**624 m²**
Surfaces commerciales	:	**1 040 m²**
Dépôts	:	**10 584 m²**
Espaces techniques	:	**447 m²**
Parking souterrain	:	**6 097 m²**
Places de parc		
extérieures	:	**18**
intérieures	:	**240**
Places de stationnement pour vélos	:	**744**
Places de stationnement pour motos	:	**90**

CONSTRUCTION DURABLE

- Label Minergie pour l'efficience énergétique élevée des bâtiments
- Label «Nature & Economie» pour une construction respectueuse de l'environnement
- Alimentation neutre en CO_2 par pellets de bois (1re étape) et géothermie (2e étape)
- Protection des crapauds calamites lors de la phase de construction et création d'un environnement adapté à l'espèce
- Lutte contre les plantes exotiques lors de la phase de construction
- Végétalisation extensive et intensive de la toiture plate
- Parcours nature sur le lotissement
- Projet «Sommerapp» pour favoriser la vie de quartier

©Architectes.ch

Architekturbau CRP Sàrl 1020 Renens – © P. Guillemin Avril 2018
8080 / RZ – Imprimé sur papier certifié FSC Sources mixtes – Photos: Adrien Barakat