



# EIKENØTT

## QUARTIER DURABLE POUR TOUS

Gland - VD

### Maîtres de l'ouvrage

Mobilière Suisse Société  
d'Assurances sur la Vie SA  
1260 Nyon

Caboussat Etienne  
1041 Bottens

La Caisse de Pensions de la  
Banque Cantonale Vaudoise  
1003 Lausanne

Christian Aegerter  
1196 Gland

Allreal Home AG  
8050 Zürich

SUVA  
6002 Lucerne

UBS Fund Management  
(Switzerland) AG  
4002 Bâle

Swisscanto Anlagestiftung  
8021 Zürich

Vaudoise Vie  
Compagnie d'Assurances SA  
1002 Lausanne

Administrateur PPE:  
Domicim  
1110 Morges

### Développeur

Entreprise Totale  
Losinger Marazzi SA  
Chemin de Rente 26  
1030 Bussigny-près-Lausanne

### Co-Développeur:

Baufinag SA  
Rue de la Mairie 17  
1207 Genève

### Architectes

Périmètre B1:  
Atelier d'architecture AARC  
U. Moriggi - M. Ruetschi  
Avenue de la Gare 4  
1040 Echallens

Périmètre B2:  
CCHE Architecture et Design SA  
Rue du Grand-Pré 2B  
1007 Lausanne

Périmètre B3:  
Ferrari Jean-Baptiste & Associés  
Avenue Benjamin-Constant 1  
1003 Lausanne

Périmètres B4, C & D:  
Grin Architectes SA  
Architecture et urbanisme  
Epure Architecture et urbanisme SA  
Place Saint-Etienne 1  
1510 Moudon

Parking:  
Architram  
Architecture et urbanisme SA  
Avenue de la Piscine 26  
1020 Renens

### Architecte paysagiste

In Situ SA  
Avenue des Alpes 72  
1820 Montreux

### Urbanistes

Lopes Fernando  
et Périnet Emmanuel  
Gare des Eaux-Vives 24  
1208 Genève



### HISTORIQUE / SITUATION

**Sur les bords du Léman.** Eikenøtt, premier quartier durable de Suisse romande, se trouve sur la commune de Gland, entre le lac Léman et le pied du Jura, avec les Alpes pour horizon. Situé au Nord-Est de la ville de Gland, en périphérie de la zone villageoise de la rue du Borgeaud, le quartier est bordé par l'autoroute A1 au Nord-Ouest et par la route de Luins au Nord-Est.

A équidistance des deux grandes villes de Suisse romande, Genève et Lausanne, et à seulement 20 minutes de l'aéroport de Genève, Eikenøtt bénéficie des avantages de sa

position géographique et des infrastructures de Gland, réaménagées en prévision de cet important développement, dont l'apport supplémentaire de 1'200 habitants, soit 10% de la population, est considérable.

Le projet Eikenøtt est né de la rencontre entre la ville de Gland qui souhaitait développer l'offre en logement sur son territoire et de l'association Losinger/Baufinag qui a su fédérer l'ensemble des propriétaires des parcelles du secteur "Communet-Borgeaud" pour développer un projet d'ensemble cohérent sur une surface de presque 80'000 m<sup>2</sup>. Un concours d'urbanisme, organisé en 2007, a abouti en 2011 à la légalisation d'un Plan de Quartier défini



## Ingénieurs civils

Périmètre B1:  
ICR ingénieurs conseils sa  
Promenade-Noire 1  
2000 Neuchâtel

Périmètre B2 et parking:  
Monod - Piquet + Associés  
Ingénieurs Conseils SA  
Avenue de Cour 32  
1007 Lausanne

Périmètre B3:  
CSD Ingénieurs SA  
Chemin de Montelly 78  
1007 Lausanne

Périmètre B4 et D:  
BG Ingénieurs Conseils SA  
Avenue de Cour 61  
1001 Lausanne

Périmètre C:  
Boss & Associés  
Ingénieurs Conseils SA  
Rue de Lausanne 51  
1020 Renens

## Bureaux techniques

Facility Manager:  
Groupe MK  
Rue Centrale 26  
1003 Lausanne

Contractant énergétique:  
SEIC  
Route des Avouillons 2  
1196 Gland

Ingénieur CVSE:  
BG Ingénieurs Conseils SA  
Avenue de Cour 61  
1007 Lausanne

Spécialiste crèche:  
Amalthée Sàrl  
Chemin de Clamogne 27  
1170 Aubonne

## Géomètre

Rossier Luc-Etienne  
Chemin du Mont-Blanc 9  
1170 Aubonne

## Coordonnées

Route de Luins  
1196 Gland

Conception 2008

Réalisation 2011 - 2014

comme un prolongement naturel de la ville, où tous les services sont disponibles à moins d'un km. Le modèle à suivre en matière d'habitat et de développement durable est souvent lié à la Scandinavie, synonyme d'avant-garde et d'exemplarité en matière de société, d'écologie et de design. C'est pourquoi "Eikenøtt", qui signifie gland en Norvégien, a été choisi pour ce quartier, qui évoque à la fois le bois (durabilité) et le village (convivialité).

Cinq bureaux d'architectes ont collaboré au projet, chacun exprimant sa compréhension de l'habitat durable pour concevoir et implanter les 21 immeubles de la composition, avec leurs aménagements. Cette réalisation exemplaire de grande envergure a constitué pendant toute la durée de construction le plus grand chantier immobilier du canton de Vaud.

## PROGRAMME

**Favoriser la mixité sociale et le contact entre les générations.** Le programme vise une contribution notable à la pénurie de logements, adaptés en majeure partie au





marché locatif, avec 85% des 485 appartements destinés à la location, le solde étant prévu pour la vente en PPE. L'ensemble des bâtiments du quartier est labellisé Minergie-ECO®. Tout en construisant sur des bases modernes, favorisant le respect de l'environnement, la mobilité douce et le développement d'une vie de quartier animée, les bâtiments sont développés sur des bases conceptuelles différenciées par groupe de constructions.

Les logements couvrent une large palette typologique, du 1<sup>1/2</sup> pièces au 5<sup>1/2</sup> pièces, du duplex en attique au rez-de-jardin, se distinguant également par le niveau de finition (appartements de standing ou appartements plus fonctionnels), par les services proposés (commerces de proximité, centre

#### Photos

La construction de 485 logements de qualité, répondant aux critères Minergie-ECO®, propose une conception visionnaire qui conjugue responsabilité sociale et environnementale.



médical, crèches, résidences pour les aînés) ou encore par l'équipement des appartements (cloisons modulaires, domotique). Cette diversité permet de s'adresser à tous types de résidents: familles, jeunes couples, célibataires ou seniors, favorisant une mixité sociale et intergénérationnelle, composante importante du développement durable.

Les appartements sont clairs, avec de belles ouvertures sur des balcons, des terrasses ou des loggias, optimisant les apports de lumière et de chaleur. Ici, le développement durable s'accorde avec tout le confort que les technologies d'aujourd'hui peuvent apporter.

Ainsi, tous les appartements sont raccordés à la fibre optique pour répondre aux besoins de communication présents et futurs. Les habitants bénéficient de la technologie la plus moderne pour accéder au téléseuil, à Internet et à la téléphonie. Des modules de domotique eSMART sont installés dans certains appartements, permettant de contrôler les consommations d'électricité et de chauffage.



## CARACTÉRISTIQUES

|                            |   |                        |
|----------------------------|---|------------------------|
| Surface du terrain         | : | 71'000 m <sup>2</sup>  |
| Surface brute de planchers | : | 59'600 m <sup>2</sup>  |
| Emprise au rez             | : | 15'700 m <sup>2</sup>  |
| Volume SIA                 | : | 230'000 m <sup>3</sup> |
|                            |   |                        |
| Nombre d'immeubles         | : | 21                     |
| Nombre d'habitants         | : | 1'200                  |
| Nombre d'appartements      | : | 485                    |
| Locatifs familiaux         | : | 315                    |
| PPE                        | : | 72                     |
| Résidence Seniors          | : | 48                     |
| Logements coopératifs      | : | 50                     |
| Crèche                     | : | 44 places              |
| Commerce et tertiaire      | : | 3'500 m <sup>2</sup>   |
| Logements                  | : | 44'500 m <sup>2</sup>  |
| Places de parc intérieures | : | 660                    |
| Places de vélo             | : | 800                    |

## PROJET

### Performance énergétique et écologique.

Le projet intègre plusieurs aspects du développement durable. On relèvera principalement, la labellisation Minergie-ECO® 2009 qui définit non seulement des exigences pour les matériaux à mettre en œuvre et les seuils énergétiques à atteindre, mais aussi de nombreuses règles applicables pendant la construction pour réduire l'empreinte écologique laissée par les chantiers.

Le concept de chauffage à distance, essentiellement basé sur les énergies renouvelables, se compose d'une chaudière approvisionnée en copeaux de bois provenant des forêts alentour, d'une installation solaire thermique de 250 m<sup>2</sup> et par environ 1'000 m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques installés sur la toiture du parking aérien. Le projet est conçu de manière à pouvoir s'intégrer, à terme, dans le futur réseau de chauffage à distance de Gland basé sur la géothermie profonde.

Eikenøtt est un quartier sans voiture, on y circule à pied ou à vélo, privilégiant toujours la mobilité douce. Les véhicules motorisés stationnent dans le parking aérien délimitant le Nord du quartier.

Ils peuvent exceptionnellement effectuer de rapides chargements au pied des immeubles, tout en laissant la priorité aux piétons. Des commerces de proximité proposent plus de 800 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales intégrées au quartier pour faciliter cette mobilité douce. Le long des dessertes sont disposés les abris vélos, dotés de prises pour les vélos électriques. Au total plus de 800 places pour vélos sont disponibles dans le quartier. Deux arrêts de bus desservent le quartier en cadence. Les horaires sont calés sur ceux des trains au départ de la gare de Gland.

Les différentes petites places disposées au centre des dessertes rassemblent des espaces de jeux pour les enfants, des aires de rencontre et de repos pour les plus grands ou des terrains de pétanque. Elles favorisent la rencontre et la vie de quartier. Les rues sont paisibles, les enfants jouent à l'extérieur en toute liberté et les résidents profitent de la sérénité des lieux.

100% des eaux de pluie sont ré-infiltrées, grâce aux toits végétalisés. Ils retiennent l'eau de pluie avant de la diriger vers un important réseau de noues pour collecter et drainer temporairement les pluies d'orage afin de les laisser s'infiltrer dans le terrain.

## DÉVELOPPEMENT DURABLE

- Label Minergie-ECO®
- Label Nature & Economie pour son engagement en matière de biodiversité urbaine
- Label biodiverCity
- Chauffage à distance (copeaux de bois)
- 250 m<sup>2</sup> de panneaux solaires thermiques
- 1'000 m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques
- Récupération et réinfiltration des eaux de pluie
- Mobilité douce (800 places pour vélos)

Les aménagements extérieurs, basés sur la convivialité de quartier, préservent la biodiversité avec des espaces verts accessibles à tous et des jardins potagers cultivés par les habitants.

On y trouve également des prairies fleuries, des plantes de milieu humide, des arbustes et des arbres parmi lesquels beaucoup d'arbres fruitiers. Le principe d'entretien extensif prédomine. Avec une charge d'entretien plus légère, pas de fumure ou de traitements phytosanitaires systématiques, pas de taille, il respecte mieux le milieu naturel et les ressources.

