



# 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 & Associés 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.





**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 distinguer par la conception de bâtiments aux hauteurs variables et de typologies différentes. Les jardins 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.

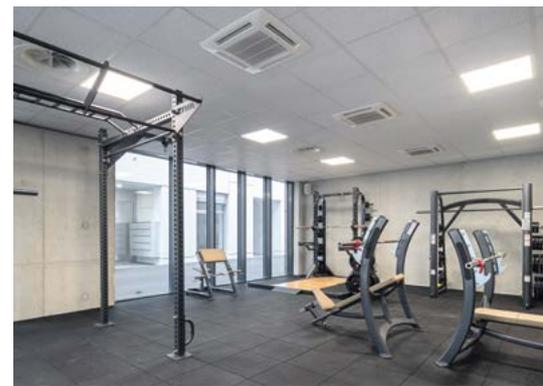
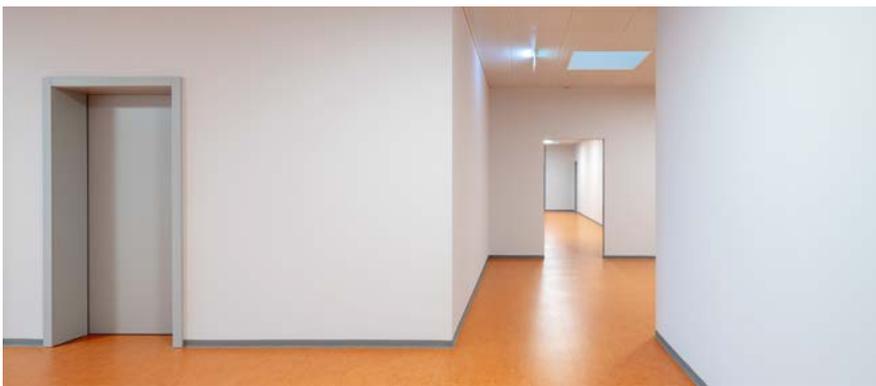
Sur le premier secteur (n° 5), la Résidence Themelios, construite pour le compte de Cardis Sotheby's, réunit deux bâtiments en une seule structure et offre à la vente en PPE quarante-trois appartements allant du 2,5 au 5,5 pièces. La première partie comporte vingt-neuf appartements sur six niveaux et 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 4<sup>e</sup> et 5<sup>e</sup> 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.

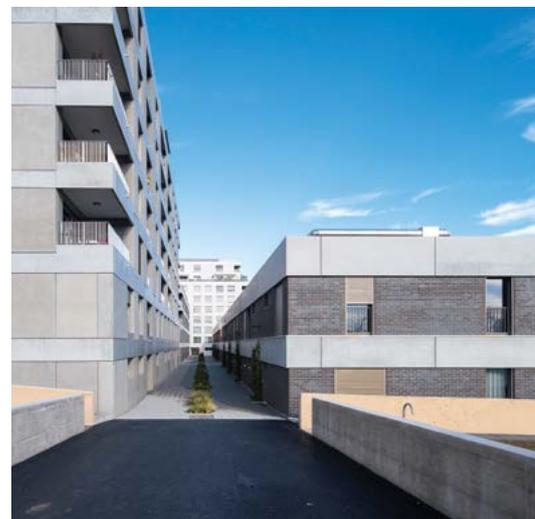


Hauts de huit, trois et sept niveaux, ils accueillent des appartements à loyers modérés bénéficiant de l'aide communale et cantonale, des appartements à loyers abordables et des logements protégés. L'élévation de cet ensemble le long du chemin des Saules a aussi permis l'accueil d'une salle de fitness et d'une pharmacie ainsi que le déplacement et l'agrandissement de la crèche-gardiennerie 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.





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'efficacité des opérations s'est révélée par la rapidité de la mise en œuvre et la satisfaction des parties à la réception des travaux.



### CARACTÉRISTIQUES

Surface du terrain	14 500 m <sup>2</sup>
Surface brute de plancher	44 345 m <sup>2</sup> hors sol
Emprise au rez	10 375 m <sup>2</sup> (emprise logements)
Volume SIA	166 660 m <sup>3</sup>
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

### 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

