



# EIKENØTT

## CONCEPTION D'UN ÉCOQUARTIER POUR TOUS

Gland - VD

### Maitres 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  
Moriggi Ulysses  
Architecte+Collaborateurs SA  
Avenue de la Gare 4  
1040 Echallens

Périmètre B2:  
COCHE 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:  
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

**Premier éco quartier de Suisse Romande.** Installé sur une surface de huit hectares, le projet a pu voir le jour grâce à la fédération des intérêts des propriétaires de dix-neuf parcelles privées initiée dès 2003 d'une part, et d'autre part grâce à une synergie remarquable entre la commune de Gland et les développeurs du projet.

Un concours d'urbanisme, organisé en 2007 conjointement par les deux parties, a abouti en 2011 à la légalisation d'un Plan de Quartier.

La zone "Commune-Borgeaud" est définie comme prolongement naturel de la ville, où tous les services sont disponibles à moins d'un km. L'idée d'éco quartier est souvent liée à la Scandinavie, synonyme d'avant-garde et d'exemplarité en matière de société, d'écologie et de design. C'est pourquoi Eikenøtt, qui est la traduction de 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.



## Ingénieurs civils

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

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

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

Périmètre B4 & 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

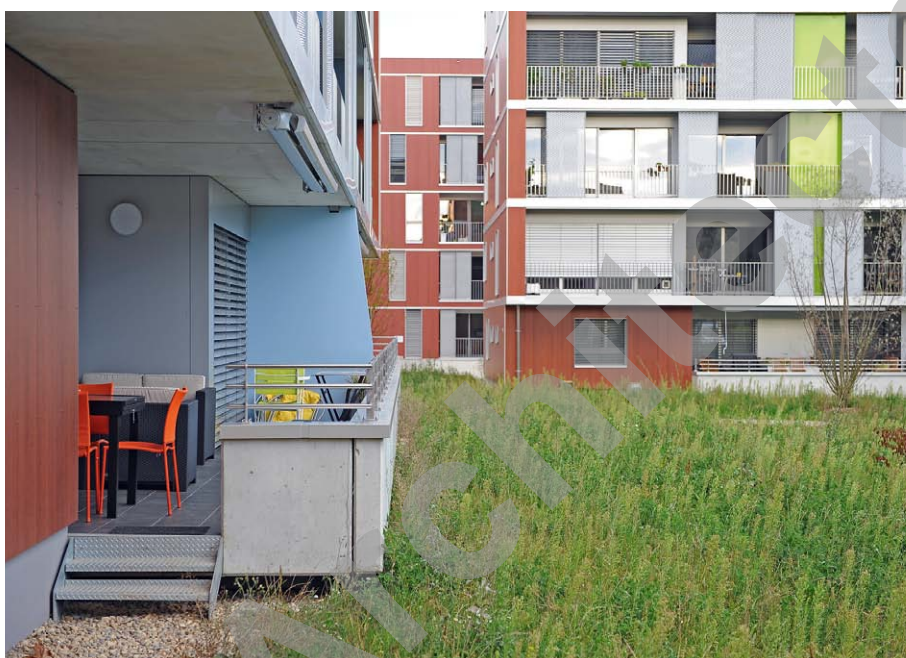


Cette réalisation exemplaire de grande envergure constitue pendant toute la durée de construction le plus grand chantier immobilier du canton de Vaud. Elle prend place à l'extrémité nord de la commune de Gland, laquelle offre les avantages de sa position géographique et de ses infrastructures. Certaines de celles-ci ont par ailleurs été réaménagées en prévision du développement de "Eikenott" et de son apport démographique considérable pour la commune.

## PROGRAMME

**Mixité sociale et intergénérationnelle pour un programme essentiellement tourné vers la location.** Le programme vise une contribution notable à la pénurie de logements adaptés en majeure partie au marché locatif, 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, avec un apport de population marqué par la mixité sociale et générationnelle. 85% des 485 appartements sont



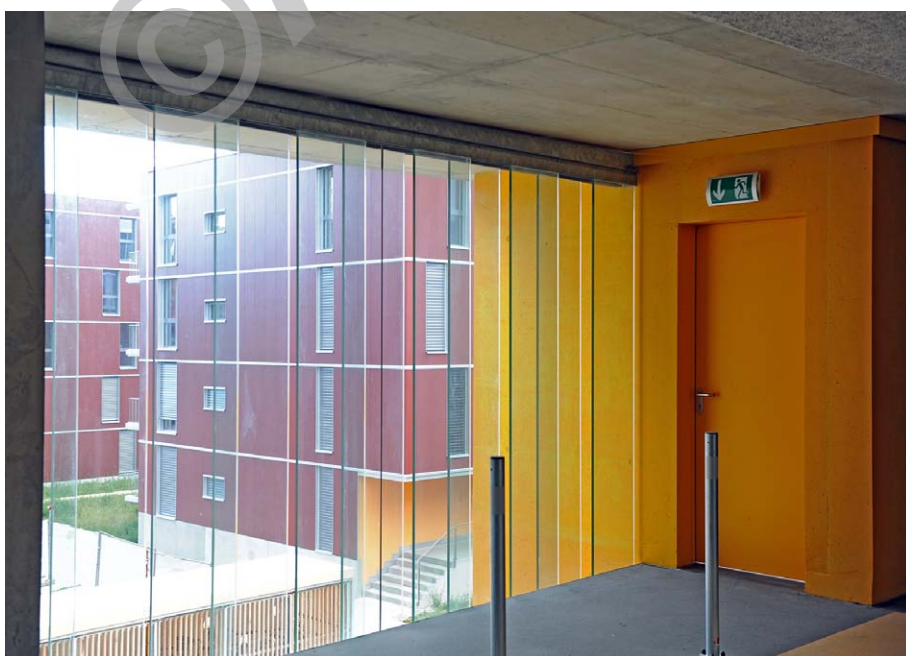


destinés à la location, le solde étant prévu pour la vente en PPE. L'ensemble vaudra à la commune de Gland un apport supplémentaire de 1'200 habitants (10% de la population actuelle) lorsque le quartier sera complété en été 2014. Avec des logements qui offrent de 48 à 130 m<sup>2</sup>, les bâtiments sont développés sur des bases conceptuelles différenciées par groupe de constructions. Tous répondent aux exigences du label Minergie-Eco et même Minergie-P pour le bâtiment commercial.

Le projet s'inscrit ainsi dans le concept d'écologie durable avec, notamment, des aménagements qui limitent l'usage de la voiture et favorisent la mobilité douce (Services à "courte distance", entre 5 et 15 min. à pied) et plus de 800 places pour vélo disponibles dans l'ensemble du quartier.

#### Photos

Le projet forme une entité clairement définie. Avec une organisation d'ensemble et une conception immédiatement perceptibles, il présente des bâtiments modulés et construits selon des règles identiques, mais d'apparences diversifiées.





## PROJET

**Importants moyens coordonnés pour une réalisation rapide.** Premier Ecoquartier édifié dans la région de la Côte, le projet intègre plusieurs aspects du développement durable, hormis les objectifs sociaux clairement affirmés par le programme.

A relever principalement la labellisation Minergie-Eco 2009 qui définit non seulement des exigences normatives, en fait de matériaux à mettre en œuvre et de seuils énergétiques à atteindre, mais aussi de nombreuses règles applicables pendant la construction pour réduire "l'empreinte écologique" laissée par la mise en œuvre des chantiers.

Une chaufferie alimentée à 83% par du bois de forêts voisines, 15% au gaz et 2% au solaire (1'000 m<sup>2</sup> de

panneaux photovoltaïques), permet d'apporter l'énergie thermique nécessaire à l'ensemble des logements, distribuée par un réseau de chauffage à distance. Des tablettes interactives dans les logements permettent de sensibiliser les habitants aux économies d'énergie par une démarche participative.

**100% des eaux de pluie ré-infiltrées.** Les toits des immeubles sont végétalisés et conçus pour retenir l'eau de pluie avant de la diriger vers les dispositifs de ré-infiltration dans le terrain réalisé sous forme d'un important réseau de noues. Les aménagements extérieurs, basés sur la convivialité de quartier, préservent la biodiversité avec des prairies et des plantations indigènes accessibles à tous. Un tel projet entraîne la mise en œuvre d'importants moyens coordonnés

pour garantir le respect de tous les standards imposés et une réalisation conforme aux exigences qualitatives définies de façon précise par le programme. Les quelque 260 millions d'investissement ont valu aux développeurs-promoteurs une réflexion sur l'ensemble des enjeux.

Elle leur a permis de se déterminer pour une organisation basée sur un contrat-type, passé avec l'entreprise totale pour chacune des six entités du projet.

Cette solution a notamment conduit à un planning de construction d'environ 36 mois, condition indispensable pour permettre l'entrée des locataires de façon échelonnées, sans gêne inacceptable due aux travaux dans le voisinage.



## 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>
Coût total TTC	:	260 Mio

Nombre d'immeubles	:	21
Nombre d'habitants	:	1'200
Nombre d'appartements	:	485
Locatifs familiaux	:	315
PPE	:	72
Résidence Seniors	:	48
Logements Subventionnés	:	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