

**MAÎTRE D'OUVRAGE**

Masini Immobilier SA  
Rue de la Fabrique 2  
2016 Cortaillod

**ARCHITECTES**

Masini Entreprise Totale SA  
Rue de la Fabrique 2  
2016 Cortaillod

**ENTREPRISE TOTALE**

Masini Entreprise Totale SA  
Rue de la Fabrique 2  
2016 Cortaillod

**INGÉNIEURS CIVILS**

DSI Ingénieurs civils Sàrl  
Rue du Crêt-Taconnet 12A  
2000 Neuchâtel

**BUREAUX TECHNIQUES**

CHAUFFAGE - SANITAIRE  
Concept 3E Sàrl  
Ruelle Folletête 7  
2340 Le Noirmont

**ARCHITECTES PAYSAGISTES**

Biol Conseils SA  
Avenue Jean-Jacques  
Rousseau 7  
2000 Neuchâtel

**GÉOLOGUES**

Geolina SA  
Route St-Nicolas-de-Flüe 10  
1700 Fribourg

**GÉOMÈTRES**

Géoconseils SA  
Chemin des Chapons-  
des-Prés 13  
2022 Bevaix

**COORDONNÉES**

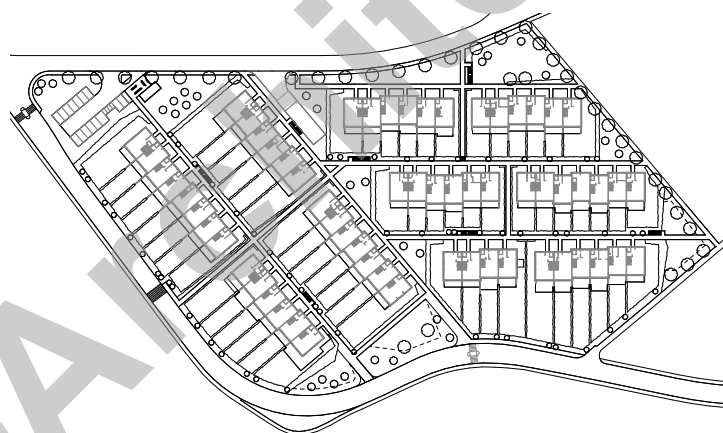
Rue Paul-Vouga 78 à 200  
2074 Marin-Epagnier

Conception 2018  
Réalisation 2022

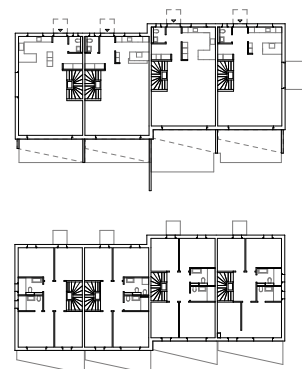
Édité en Suisse

# VILLAS KYATOS

## MARIN-EPAGNIER - NE



Plan général



Lot type: rez et 1<sup>er</sup> étage

## VILLAS

**HISTORIQUE/SITUATION** > Les Villas Kyatos sont un projet de 62 maisons contiguës édifiées à La Tène (NE), à proximité du lac et de la zone commerciale de Marin-Centre. Le projet, qui a débuté il y a une vingtaine d'années par l'établissement d'un plan de quartier étendu sur 2.5 hectares, s'est développé en trois étapes, de 2018 à 2022.

La première étape visait la construction de 12 villas, complétée ensuite par six villas supplémentaires et un abri PC. Devant le succès de la commercialisation des nouvelles constructions, une deuxième étape a été lancée, en 2019, qui a permis au chantier de se poursuivre sans interruption avec 27 villas et un parking supplémentaire. Dans l'enchaînement, et avec le succès rencontré, une troisième étape a ainsi pu être envisagée, en 2020, qui a été menée à la suite de l'étape précédente. Cette dernière extension s'est située dans une zone marécageuse, d'où la nécessité

d'implanter des micro pieux qui ont été battus pendant l'hiver 2020-2021 afin de pouvoir démarrer le gros œuvre au printemps 2021. La dernière étape s'est ainsi terminée en automne 2022 et marque l'achèvement de ce projet réalisé dans les conditions particulières rencontrées durant trois ans de travaux: pandémie, hausses massives des prix et pénurie des matériaux.

**PROGRAMME** > Les besoins étaient définis dans le plan de quartier sanctionné par les autorités. Le souhait de l'architecte était de briser la contiguïté des villas par les différences de hauteurs, de typologies, de couleurs et les décalages dans l'alignement des constructions. Le projet suit parfaitement la topographie du terrain en pente et provoque des différences altimétriques qui rompent les lignes. Les parkings souterrains de 127 places permettent de laisser la place à la végétalisation à l'extérieur.

**PROJET / CONCEPT** > L'idée d'un quartier, où la vie privée bénéficie de la simplicité et de la tranquillité d'un environnement collectif, est au cœur du projet Kyatos. La mise en souterrain des voies d'accès aux véhicules desservant chaque logement libère un maximum de surface pour la jouissance des piétons, tout en conservant la commodité d'un garage juste en dessous de la maison.

Les villas ont été conçues pour permettre une grande flexibilité en termes d'aménagement. En plus de l'accès piéton au rez-de-chaussée, il est possible d'entrer dans chaque villa directement depuis le garage souterrain, qui abrite également la cave, la buanderie et le local technique. Au rez-de-chaussée, à côté de l'accès couvert, chaque villa dispose d'un local de rangement pour vélos, skis ou poussettes. Au sud, une grande terrasse permet de profiter pleinement des espaces verts privés dont bénéficie chaque unité, avec un accès direct depuis le salon. Les grandes baies vitrées de ce niveau éclairent de lumière naturelle le salon, la salle à manger et la cuisine ouverte. Le premier étage est entièrement dédié à l'espace nuit, avec quatre chambres spacieuses et deux salles de bains, l'une avec une cabine de douche à l'italienne et l'autre avec une baignoire. Le dernier étage offre un volume généreux sans cloisons. Totalement ouvert et bénéficiant d'ouvertures au plafond pour la lumière naturelle, cet étage est idéal pour laisser libre cours à l'imagination, en l'adaptant à la vie rêvée de chaque famille.

**RÉALISATION** > La majorité des murs au sous-sol ont été réalisés en prémurs (éléments fabriqués en usine), pour gagner du temps. Les dalles du parking ont été dimensionnées pour recevoir une épaisseur de terre jusqu'à deux mètres. Certaines zones sur dalles ont été remblayées avec du granulat pour alléger la charge du terrain. Les murs mitoyens phoniques sont en béton armé. Les pannes de la charpente en lamellé-collé sont autoportantes sur toute la largeur de la villa. À l'intérieur, les revêtements de sols sont en carrelage dans toutes les pièces à l'exception des chambres dotées de parquet et de peinture anti-poussière dans les sous-sols. Les acquéreurs ont eu le libre choix de changer les finitions intérieures.

**TECHNIQUE** > La production de chaleur est assurée par pompe à chaleur avec échangeurs individuels pour le chauffage. L'eau sanitaire est fournie par chauffe-eau et panneaux photovoltaïques.

**MESURES PARTICULIÈRES** > La protection contre les infiltrations est assurée par un système de cuvage qui assure l'étanchéité de l'ensemble du lotissement. Des pieux ont été nécessaires pour la troisième étape. L'évacuation des eaux usées du lotissement se fait par des pompes de relevage, alors que les eaux claires finissent dans un étang de rétention avec trop-plein.

**AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS** > Dans les zones communes, les cheminements piétonniers sont équipés de pavés filtrants, les routes d'accès en enrobé monocouche, les zones vertes en prairies fleuries. Trois places de jeux communes correspondent à trois classes d'âge. Dans les zones privatives, la terrasse est équipée en dalles ciment, avec une zone minérale au nord et du gazon versant soleil. Des haies marquent la séparation entre habitations avec plantations mixtes d'essences locales. Le parking visiteurs est centralisé avec abri à boîtes-aux-lettres et emplacement des containers à ordures.

**DÉFIS** > Les défis ont été nombreux, dont, principalement le fait de construire 62 villas avec trois parkings souterrains et deux abris PC en trois étapes sur quatre ans, incluant le respect des délais et en limitant l'impact du chantier sur les premiers résidents. La maîtrise des défis techniques en dialogue avec les mandataires et les clients qui avaient la possibilité de modifier la typologie de leur villa a constitué une discipline sévère. Enfin, l'intégration d'un ascenseur dans une des villas a permis à l'acquéreur de se déplacer en fauteuil roulant.

**POINTS FORTS** > Le respect des délais contractuels pour 62 constructions et la maîtrise des coûts malgré la pandémie, le manque de matériaux et les hausses de prix, le tout sans incidence pour les clients, sont à marquer d'une pierre blanche.



#### CARACTÉRISTIQUES

Surface du terrain	24'093 m <sup>2</sup>
Surface brute de plancher	13'002 m <sup>2</sup>
Emprise au rez	5'942 m <sup>2</sup>
Volume SIA	61'900 m <sup>3</sup>
Nombre de villas	62
- 5.5 pièces	35
- 6.5 pièces	27
Nombre de niveaux	2 à 3 (Rez + 1 + combles)
Nombre de niveau souterrain	1
Abri PC (nombre de places)	248
Places de parc intérieures	127
Places de parc extérieures	15

## ENTREPRISES ADJUDICATAIRES ET FOURNISSEURS

LISTE NON EXHAUSTIVE

Terrassement  
**BRECHBÜHLER & CIE**  
2300 La Chaux-de-Fonds

Travaux spéciaux  
**INFRA TUNNEL SA**  
2074 Marin-Epagnier

Échafaudages  
**FASEL ECHAFAUDAGES SA**  
2017 Boudry

Maçonnerie – Béton armé  
**F. PIEMONTESE SA**  
2053 Cernier

Isolation périphérique  
**TICO PLÂTRERIE SA**  
2034 Peseux

Étanchéité des toits  
**POLYETANCHE SA**  
2068 Hauterive

Charpente – Ferblanterie – Couverture  
**ADR TOITURES-ENERGIE SA**  
2046 Fontaines

Fenêtres – Portes  
**GINDRAUX FENÊTRES SA**  
2024 St.-Aubin-Sauges

Portes de garage – Porte coupe-feu parking  
**PORTABRI SA**  
2088 Cressier

Protections solaires  
**LAMELCOLOR SA**  
1470 Estavayer-le-Lac

Installations électriques et solaires  
**ELECTRO SÉCURITÉ SÀRL**  
2016 Cortaillod

**SOLARTECH ENGINEERING SA**  
2074 Marin-Epagnier

Chauffage  
**THOMAS MISEREZ SA**  
2345 Les Breuleux

Ventilation  
**PERFECTAIR SA**  
2022 Bevaix

Sanitaire  
**SABAG SA**  
2000 Neuchâtel

**TECARO SA**  
2016 Cortaillod

Constructions métalliques  
**LES MÉTALLIERS CONCEPT**  
2088 Cressier

Systèmes de fermetures  
**CLÉS MEYER SOLUTIONS SÀRL**  
2000 Neuchâtel

Chapes  
**ZUCCHET CHAPES SA**  
2034 Peseux

Carrelages  
**TEX SÀRL**  
2014 Bôle

Parquets  
**BORKO SÀRL**  
2000 Neuchâtel

Plâtrerie – Peinture  
**TICO PLÂTRERIE SA**  
2034 Peseux

Menuiserie  
**MENUISERIE VAUTHIER SA**  
2017 Boudry

Cuisines  
**ISP AGENCEMENTS SÀRL**  
2300 La Chaux-de-Fonds

Nettoyages  
**SANET NETTOYAGES SA**  
2300 La Chaux-de-Fonds

Aménagements extérieurs  
**MARCO CELLERINI FORÊTS & JARDINS SÀRL**  
2000 Neuchâtel

Travaux de superstructures  
**DUCKERT SA**  
2016 Cortaillod