

# CONSTRUCTION & BÂTIMENT

PROJETS ET CHANTIERS  
DES PROFESSIONNELS DU BÂTIMENT

L'architecture sacrée  
en trois édifices  
contemporains

Architecte,  
une profession  
en pleine mutation

Un nouveau quartier  
à Bussigny

Dossier bois,  
défis, enjeux, projets

UNE ÉDITION  
**ESPACES**  
CONTEMPORAINS

ESPACESCONTEMPORAINS.CH  
CHF 6.-





# UNE COURSIVE QUI RELIE TOUT UN QUARTIER

Adjacente à la gare de Bussigny, une ancienne friche industrielle cède la place à CôtéGare, une zone mixte d'habitation qui conjugue forte densité et qualité de vie.

texte: Isabelle Jaccaud







Longeant les voies de chemin de fer, la parcelle de 22 600 m<sup>2</sup> est achetée en 2015 par HRS Real Estate SA. Après un mandat d'étude parallèle, le projet de CCHE remporte le concours. Le projet est cédé en 2017 aux deux maîtres d'ouvrage, Baloise Vie SA et la Fondation Turidomus, tandis que HRS conserve la direction des travaux et assure la réalisation en entreprise totale.

CôtéGare compte 5 immeubles d'habitation, un parking et un bâtiment administratif d'une superficie de 3600 m<sup>2</sup>. Le premier immeuble a été achevé en mars 2024. Les 4 autres immeubles seront progressivement disponibles d'ici novembre 2024, soit au total 475 logements en location, du studio au 5 pièces ; à terme 1000 à 1200 habitants sont attendus. Le plan de quartier détermine le positionnement du parking silo près des voies, servant de barrière contre les accidents majeurs et contre les nuisances sonores et les vibrations.

Avec un indice d'utilisation du sol de 2, ce sont 47 500 m<sup>2</sup> de plancher qui sont construits. « Avant ce projet, je n'avais jamais vu une telle densité autorisée », s'exclame Philippe Steiner, architecte et chef de projet développement chez CCHE Lausanne SA. Le projet de CCHE a séduit par la forte identité dégagée par les bâtiments d'habitation, implantés en îlot formant un front contre l'extérieur, avec un intérieur plus calme. La morphologie a été développée partant de la forme urbaine de l'îlot, qui a été

modélisé pour l'intégrer au voisinage, avec des ouvertures qui le connectent au tissu urbain. La hauteur des bâtiments a été ajustée en réduisant les volumes au sud à 5 étages et augmentant ceux au nord à 9 étages, afin de créer des vues sur l'horizon.

#### UNE BALADE ET TROIS STRATES

L'idée forte de CôtéGare, pour casser la verticalité des volumes et apporter de la vie, consiste en une coursive qui relie tous les bâtiments. Cette balade architecturale, en partie creusée dans le bâtiment, se lance dans les airs et fait le tour de tout le quartier à un niveau intermédiaire, créant des espaces de rencontre. Elle relie les immeubles par des passerelles avant de déboucher sur la toiture du parking silo, une surface de 3600 m<sup>2</sup> transformée en un vaste plateau d'activités comprenant des terrains de jeu, de sport et des potagers. En Suisse romande, une telle balade est une première. Elle divise les grands volumes en trois zones distinctes : la strate inférieure, la strate intermédiaire et la strate supérieure. Chacune se distingue par des finitions différentes, qui se manifestent aussi bien à l'intérieur des appartements que sur les façades : au niveau inférieur, un crépi rustique strié brun ; au niveau intermédiaire, du métal ; et en dessus, un crépi plus aéré aux couleurs pastel. Les typologies des appartements varient aussi en fonction des strates. Au rez-de-chaussée, des duplex





et triplex avec jardin, favorisant l'entrée de la lumière; en strate intermédiaire, des lofts à plans plutôt inédits; tandis que dans la partie supérieure, des appartements plus traditionnels de deux à trois pièces sont proposés.

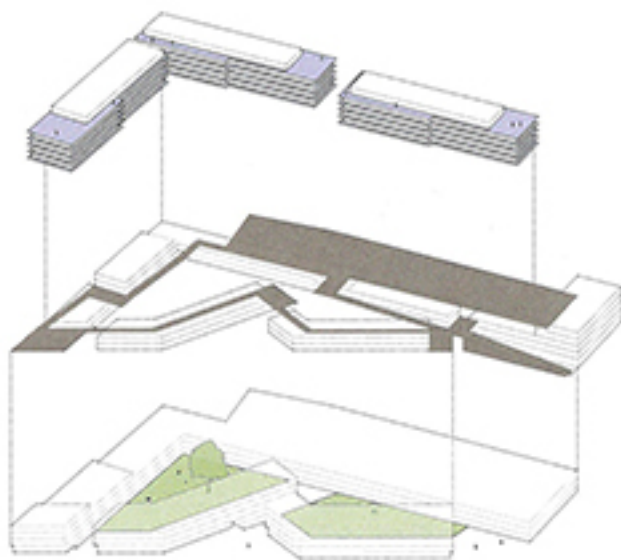
Les finitions varient en fonction du maître d'ouvrage et des strates. « Pour nous, cela complexifie le chantier en ce qui concerne l'approvisionnement, le suivi des travaux et les commandes », souligne Gabor Horvath, architecte et directeur de projets pour HRS qui a utilisé Lean Management pour optimiser le planning de construction. Tout le projet de CôtéGare a été développé en BIM, permettant de collaborer de manière virtuelle sur une plateforme, ainsi que de procéder à la coordination interdisciplinaire et l'extraction des données à l'aide des maquettes numériques. Il s'agit d'un des premiers grands projets de HRS entièrement conçus et réalisés en BIM.

Le site est chauffé à l'énergie géothermique, ce qui implique 150 sondes de 300 m de profondeur ayant nécessité de nombreuses études et mesures complémentaires sur le chantier. Le système de la pompe à chaleur est réversible, permettant le chauffage au sol en hiver et le géocooling en été. Des panneaux hybrides en toiture produisent l'électricité et l'eau chaude pour tout le quartier.

#### DE NOMBREUX DÉFIS

Les challenges se sont succédés: travaux spéciaux le long des voies, gestion de la nappe phréatique, un chêne centenaire à conserver sur le site. Tout le quartier sud de Bussigny est en zone industrielle: les trains et le passage de nombreux poids lourds très tôt le matin sont sources de nuisances sonores. Afin que les locataires puissent ouvrir leur fenêtre la nuit, les chambres sont équipées de fenêtres avec un vitrage fixe qui réfléchit le bruit tout en permettant la circulation de l'air à travers de petites fentes, assurant ainsi une aération adéquate.

Depuis des années, CCHE a diversifié ses activités avec l'objectif de maîtriser toutes les échelles de ses projets d'architecture, de l'urbanisme et le développement de quartiers jusqu'à l'architecture d'intérieur, le design d'objets et la signalétique. CôtéGare a été l'occasion d'utiliser le produit « Dedale », développé avec l'entreprise Godelmann. Fruit de la créativité des designers industriels de CCHE, ces dalles en béton hexagonales avec de fines rainures ornent le sol de la balade architecturale. Les designers ont également pris en charge la signalétique commerciale du quartier.



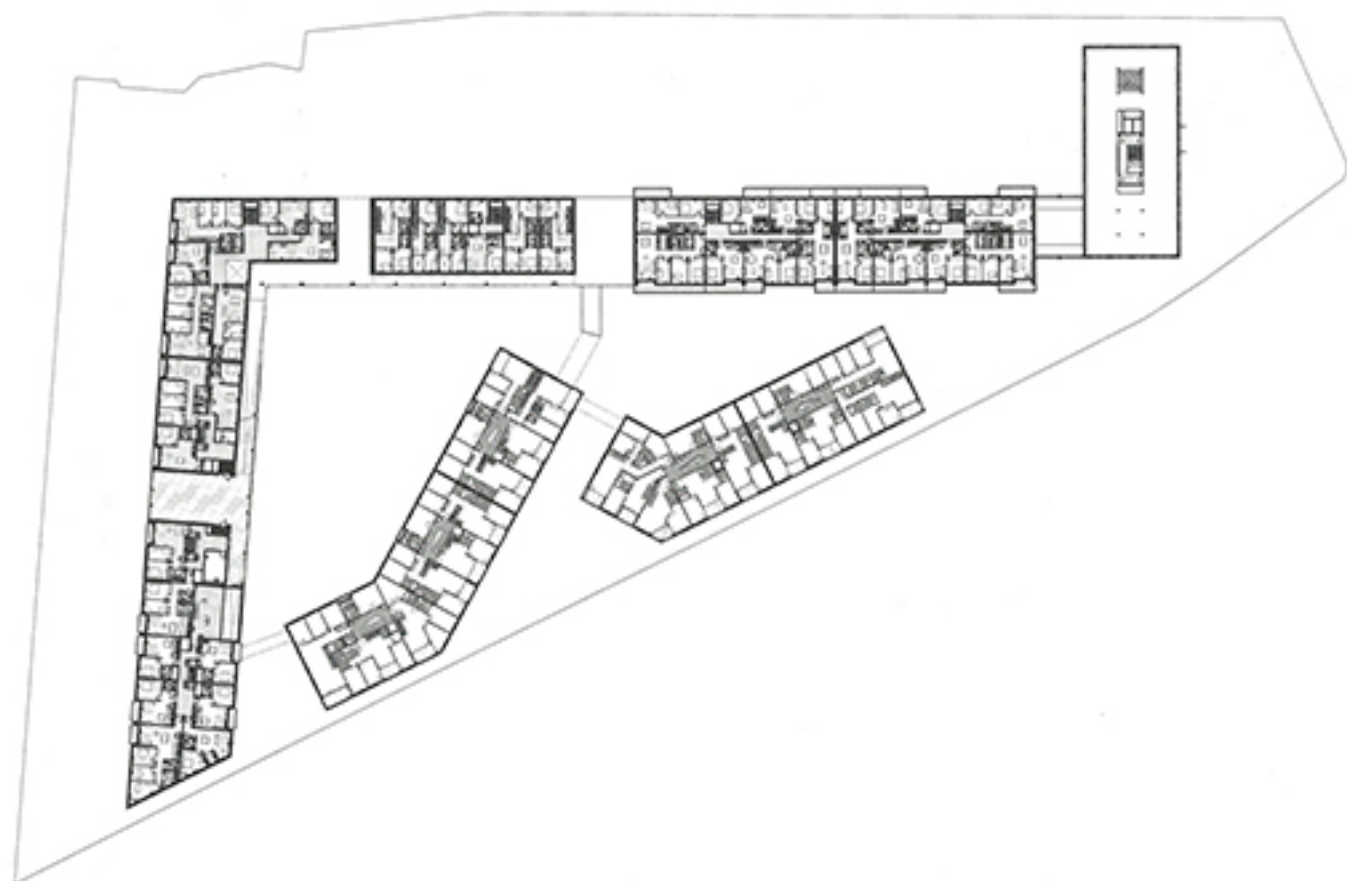
VIVRE LA VUE



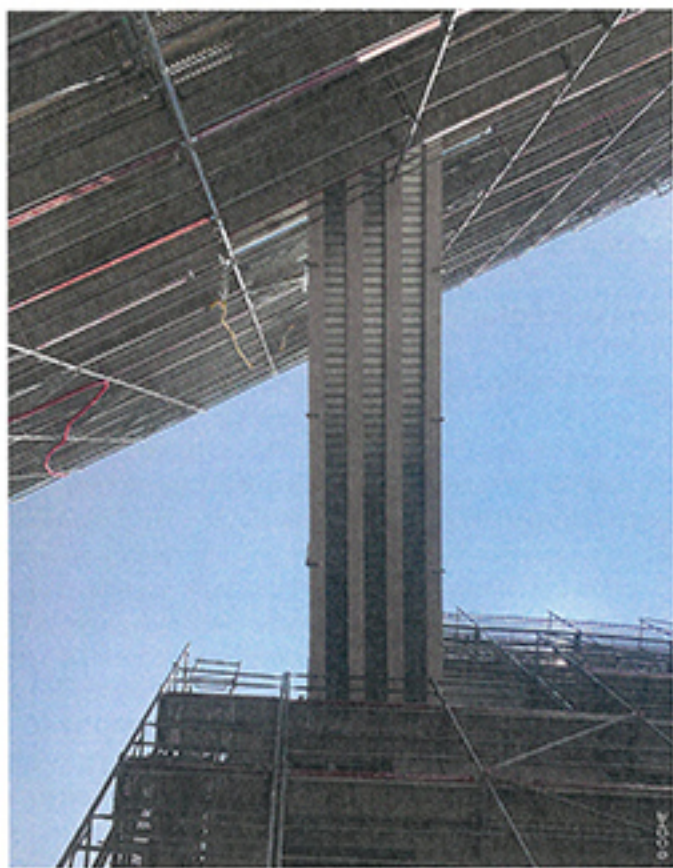
VIVRE EN COLLECTIVITE



VIVRE DE PLAIN PIED











#### ARFOLIA - ARCHITECTES PAYSAGISTES

Arfolia, spécialiste de l'architecture paysagère, a apporté son expertise au projet CôtéGare en végétalisant l'ensemble de ce quartier urbain dense, avec le parti pris d'exploiter la hauteur. Des zones de nature ont été intégrées à tous les niveaux: le cœur de l'îlot, les toitures végétalisées, ainsi que la promenade suspendue entre les bâtiments. Avec un objectif: permettre à la végétation de coloniser le bâti. Arfolia a géré l'ensemble des aménagements extérieurs, la gestion des eaux pluviales avec l'infiltration dans le sol, ainsi que la qualification et l'accessibilité récréative des noues. CôtéGare a été le premier projet en BIM d'Arfolia, illustrant la vision novatrice de l'agence.

#### SOLTOP-ÉNERGIE SA

SOLTOP Energie SA a collaboré au projet CôtéGare à Bussigny en installant des panneaux actifs KIGO-SWISS au plafond dans les commerces et bureaux. Ce système, fonctionnant par rayonnement, diffuse une ambiance en chauffage ou en rafraîchissement exceptionnelle du fait de sa réactivité immédiate, offrant ainsi aux utilisateurs un confort optimal en tout temps. Le régime à très basse température permet de réaliser des économies d'énergie remarquables. Autre avantage, le système n'émet aucune nuisance sonore et ne nécessite pas d'entretien spécifique, contrairement à une climatisation. L'entreprise développe et produit ses panneaux rayonnants en Suisse.