



# LES HAUTS DE SAINT-JEAN

COMPLEXE COMMERCIAL, ADMINISTRATIF ET LOGEMENTS

NYON - VD

**Maître de l'ouvrage**  
Bernard Nicod & Consorts  
Avenue de la Gare 26  
1003 Lausanne

**Entreprise générale**  
Entreprise Générale  
Bernard Nicod Nyon SA  
Chemin d'Eysins 51  
1260 Nyon

**chef de projet:**  
Xavier Jacques

**collaborateurs:**  
Serge Tagliaboschi  
Jacques Dunand  
Gilbert Schwab

**Architectes**  
Bureau d'architecte  
Hervé Dessimoz  
Architecte EPFL-SIA  
Chemin du Grand-Puits 42  
1217 Meyrin

**Ingénieurs civils**  
CSD Ingénieurs Conseils SA  
Chemin de Montelly 78  
1007 Lausanne

**Bureaux techniques**  
CVSC :  
Betica SA  
Avenue de la Gare 19  
1950 Sion

**Géomètres**  
Bernard Schenk SA  
Route de Clémenty 60  
1260 Nyon

**Coordonnées**  
Avenue Perdtemps 15-17-19-21  
Rue des Marchandises 13-15-17  
1260 Nyon

**Conception** 2003

**Réalisation** 2004 - 2006



## SITUATION

**Une longue gestation.** Le bâtiment en L, développant six niveaux sur rez et un sous-sol, prend place sur une parcelle de 6'456 m<sup>2</sup> au centre de la ville de Nyon, à l'angle Nord-Est de la Place Perdtemps.

La nouvelle construction s'inscrit dans le secteur "Perdtemps-St-Jean", resté longtemps en friche. Il n'y a pas si longtemps, quelques privilégiés avaient le bonheur de pouvoir, en pleine ville, cultiver fleurs et légumes dans des jardins familiaux, situés à 200 mètres de la gare CFF. Pourtant promis à la construction depuis 1978, le terrain alors propriété de la Poste Suisse a vu plusieurs projets prendre forme puis être abandonnés.

En effet, le plan de quartier projeté, avait été établi pour un centre postal régional. Celui-ci ayant été abandonné, deux révisions ont été nécessaires pour redéfinir de nouveaux objectifs, afin de proposer un nouveau plan de quartier cohérent, et en adéquation avec les besoins liés au développement de la ville.

Enfin approuvé en 1989, ce plan de quartier n'a finalement vu le jour qu'en 2003, avec le démarrage de la construction d'un imposant ensemble immobilier de 87'000 m<sup>3</sup>, devenu aujourd'hui la résidence "Les hauts de Saint-Jean", une des réalisations phare de la ville. Cette situation proche du centre, avec un front sur une rue passante constitue une contribution intéressante à la promotion dynamique du centre-ville.



## Photos

*Différentiation marquée de la partie administrative, mixité des activités, espaces verts et logements aux standards de qualité élevés, font de cette réalisation un modèle d'insertion urbaine.*

## PROGRAMME

### Mixité d'activités au coeur de la ville.

Des 12'900m<sup>2</sup> de surface brute de planchers, une grande partie a été dédiée aux logements. Ont en effet trouvé place dans cet ensemble, 70 appartements, dont 10 destinés à la location, et 60 en propriété par étage, et aménageables au gré de l'acheteur. Pour autant, l'activité commerciale n'est pas oubliée. Au rez de chaussée, des arcades lumineuses, largement ouvertes sur une haute galerie couverte soutenue par une série de colonnes savamment disposées, et créant un agréable jeu d'ombre et de lumière, ont été prévues. Ainsi, une pharmacie, un pressing et une Compagnie d'assurance, animent déjà ce nouveau quartier. Ils seront bientôt rejoints par un salon de coiffure doublé d'un institut de beauté, ainsi que par un centre de remise en forme.

Le premier étage, entièrement vitré, également ouvert sous la galerie, est, quant à lui, surtout dévolu aux activités de bureaux. Toutefois, nombre de cabinets médicaux aux activités variées, d'instituts paramédicaux, s'inscrivant parfaitement dans la logique d'urbanisation du quartier, ont sans nul doute trouvé là une place de choix. Le bâtiment administratif, entièrement habillé de verre, situé sur le haut de la rue des Marchandises et bordé par les voies CFF, complète parfaitement cet ensemble en lui apportant une note supplémentaire de transparence. Au rez-de-chaussée et au 1er étage de cet immeuble, sont installés les services postaux tels que cases postales et centre de tri. Les 4 autres niveaux abritent divers services administratifs et sociaux, cantonaux et communaux.

Les appartements, pratiquement tous traversants, sont dotés de pièces d'une surface généreuse, d'une hauteur sous plafonds de 2,65 mètres, de larges baies vitrées et de terrasses ou balcons très confortables. Tournés, grâce à un jeu subtil de mouvements de façades, vers la vieille ville de Nyon et son château en premier plan, puis, plus loin vers le lac et le massif du Mont-Blanc, chaque appartement jouit ainsi d'un ensoleillement maximum et d'un panorama exceptionnel.





Sur le plan technique, une isolation phonique soignée, une isolation thermique renforcée, alliée à un système de ventilation à double flux, permet à ces immeubles d'être très proches des critères exigés par le label "Minergie" (économie d'énergie).

L'ensemble de ces éléments contribue largement à offrir aux habitants de cet ensemble un confort et une qualité de vie très appréciés.

## PROJET

**Travaux d'infrastructure dans un terrain inhospitalier.** La nature instable du terrain, composé principalement de sable et de limons fluents situés sous la nappe phréatique, ont amenés les concepteurs du projet à chercher des solutions pour réduire au maximum l'emprise des surfaces en sous-sol et adapter l'infrastructure porteuse à la nature et à la stratigraphie du sol.

Les travaux de fondations ont nécessité la reprise d'énormes charges par plus de 300 pieux forés, fichés d'une dizaine de mètres en moyenne dans la moraine. L'option de créer un seul niveau de sous-sol étant finalement retenue, il fallait trouver un niveau de parking au rez-de-chaussée. Cette nécessité a débouché sur une surface, posée sur un radier général en béton fortement armé, d'une épaisseur de 50 cm, et couverte par une dalle sur laquelle a été créé un grand square, entièrement végétalisé et arboré. Niché au coeur des immeubles, un parc privatif a ainsi été aménagé, dont la conception a fait l'objet de tous les soins.

Invisible de l'extérieur, éclairé, cet espace est un havre de calme et de paix, point de rencontre privilégié des différentes générations d'habitants. Allées, pelouses, arbres hautes tiges caduques ou persistants, y ont largement trouvé leur place.

Les enfants s'y amusent sur une aire de jeux aménagée pour eux, sous l'oeil des aînés qui, eux, se tiennent à l'ombre des glycines de la pergola, confortablement assis ou faisant une partie d'échec sur le grand échiquier tracé au sol.





## CARACTÉRISTIQUES

Surface du terrain : **6'456 m2**  
(surface parcelle)

Surface brute  
de planchers : **17'175 m2**  
surface brute habitable

Volume SIA : **87'117 m3**

Nombre d'appartements : **70**  
(60 en PPE et 10 en location)

Nombre de niveaux: **rez + 6**

Nombre de niveaux souterrains: **1**

Places de parc intérieures: **160**

## ENTREPRISES ADJUDICATAIRES ET FOURNISSEURS

Liste non exhaustive

Démolition, terrassement	<b>SOTRAG SA</b> 1163 Etoy	Ascenseurs	<b>SCHINDLER SA</b> 1000 Lausanne
Travaux spéciaux	<b>MARTI Travaux Spéciaux SA</b> 1018 Lausanne	Plâtrerie-peinture	<b>FRANCIOLI SA</b> 1203 Genève
Maçonnerie + Béton armé	<b>IMPLENIA Construction SA</b> 1219 Aire		<b>CLÉMENT Peinture SA</b> 1700 Fribourg
Echafaudages	<b>ROTH Echafaudages SA</b> 1302 Vufflens-la-Ville	Serrurerie courante	<b>COMETALLO Sàrl</b> 1029 Villars-Ste-Croix
Éléments préfabriqués	<b>PRELCO SA</b> 1214 Vernier	Serrurerie	<b>CM Iselé SA</b> 1180 Rolle
Façades verre/métal	<b>PROGIN SA</b> 1630 Bulle	Portes intérieures	<b>SERGATECH Sàrl</b> 1084 Carrouge
Fenêtres PVC	<b>NORBA Entreprises SA</b> 1610 Oron-la-Ville	Armoires	<b>PRODIVAL SA</b> 1202 Genève
Ferblanterie	<b>B. SCHNIDER SA</b> 1815 Clarens	Stores intérieurs	<b>STORMATIC SA</b> 1233 Bernex
Protection contre la foudre	<b>PERUSSET Paratonnerres Sàrl</b> 1304 Cossonay-Ville	Cloisons en éléments	<b>DUCA SA</b> 1033 Cheseaux-sur-Lausanne
Étanchéité	<b>GEORGES DENTAN SA</b> 1020 Renens	Chapes	<b>BALZAN + IMMER SA</b> 1007 Lausanne
Étanchéité balcons	<b>AEBERHARD II SA</b> 1020 Renens	Pierre naturelle	<b>FACETEC SA</b> 1023 Crissier
Isolation périphérique	<b>D'AVERSA BRETAULT</b> 1203 Genève	Carrelage	<b>JACQUES MASSON SA</b> 1260 Nyon
Stores	<b>SCHENKER Stores SA</b> 1023 Crissier	Parquets	<b>HKM SA</b> 1700 Fribourg
Electricité	<b>KREUTZER &amp; Cie SA</b> 1205 Genève	Sols moquettes	<b>REICHENBACH SA</b> 1006 Lausanne
Chauffage	<b>ALVAZZI Chauffage SA</b> 1350 Orbe	Faux plafonds	<b>WERNER AG</b> 3930 Visp
Ventilation	<b>ALVAZZI Ventilation SA</b> 1350 Orbe	Nettoyage	<b>BIG NET SA</b> 1217 Meyrin
Sanitaire	<b>JOSEPH DIEMAND SA</b> 1007 Lausanne	Aménagements extérieurs	<b>MENETREY SA</b> 1034 Bousens
Cuisines	<b>CUISITEC SA</b> 1024 Ecublens		