



# EGLANTINE MORGES - VD

## MAÎTRES D'OUVRAGE

Vaudoise Vie, Compagnie  
d'Assurances SA  
Place de Milan 120  
1001 Lausanne

Mobilière Suisse Asset  
Management SA  
Bundesgasse 35  
3001 Berne

Retraites Populaires  
Rue Caroline 9  
1003 Lausanne

CPEV – Caisse de Pensions  
de l'État de Vaud  
Rue Caroline 9  
1003 Lausanne

Safra Sarasin Anlagestiftung  
Elisabethenstrasse 62  
4051 Bâle

Société coopérative  
d'habitation L'Eglantine Morges  
Avenue du Delay 3  
1110 Morges

## ENTREPRISE TOTALE

Losinger Marazzi SA  
Chemin des Lentillières 15  
1023 Crissier

## ARCHITECTES

Tribu Architecture SA  
Rue Saint-Martin 7  
1003 Lausanne

Magizan SA  
Avenue de la Gare 10  
1003 Lausanne

Itten+Brechbühl SA  
Avenue d'Ouchy 4  
1006 Lausanne

Ferrari Architectes  
Avenue Benjamin-Constant 1  
1003 Lausanne

Wilmotte & Associés SAS  
d'architecture  
Rue du Faubourg  
Saint-Antoine 68  
F-75012 Paris

Fehlmann Architectes SA  
Place du Casino 2  
1110 Morges

## ARCHITECTES PAYSAGISTES

Verzone Woods  
Architectes Sàrl  
1800 Vevey

## INGÉNIEURS CIVILS

Monod – Piquet + Associés  
Ingénieurs Conseils SA  
Avenue de Cour 32  
1007 Lausanne

BG Ingénieurs Conseils SA  
Avenue de Cour 61  
1007 Lausanne

RLJ Ingénieurs Conseils SA  
Chemin des Fourches 8  
1305 Penthalaz

## COORDONNÉES

Promenade de l'Eglantine  
1, 3-10, 12, 14, 16, 18  
1110 Morges

Conception 2017 – 2019  
Réalisation 2019 – 2022

Édité en Suisse



## ÉCOQUARTIER : LOGEMENTS LOCATIFS ET PPE

**HISTORIQUE** > Projet de longue date de développement urbanistique au cœur de la ville de Morges, le nouvel ensemble résidentiel Eglantine s'étend sur une surface de près de 40'000 mètres carrés située à proximité de la gare et du centre-ville. Les complexités du développement immobilier ont été relevées avec brio par Losinger Marazzi SA. Parmi celles-ci, une organisation foncière qui a nécessité un échange de parcelles publiques et privées et un plan d'affectation mis en vigueur pendant la période moratoire des nouvelles zones à bâtir, survenue après la LAT et avant la révision du plan directeur cantonal, obligeant à procéder de manière coordonnée au Plan partiel d'affectation Prairie Nord-Eglantine à un dézonage équivalent dans une autre commune vaudoise. À l'hiver 2015, une démarche participative a été lancée pour la création d'un quartier qui reflète les envies

et les besoins des future-s utilisatrices et utilisateurs. Le Plan partiel d'affectation Prairie Nord-Eglantine est mis à l'enquête en juin 2016. Grâce à une communication privilégiée avec la population, aucune opposition n'entrave le processus et le PPA entre en vigueur en 2017. Diversité d'investisseurs, diversité architecturale, écologie, dialogue avec la population, ce projet de grande envergure conjugue les approches pour la réalisation d'un quartier durable favorisant le vivre ensemble. Les treize immeubles voués essentiellement à de l'habitat sont conçus par plusieurs bureaux d'architectes et douze sont développés et réalisés par Losinger Marazzi SA. En tant qu'aménageur, développeur immobilier, concepteur et constructeur, Losinger Marazzi SA a tout d'abord réfléchi aux aménagements paysagers, extérieurs, publics ou privés à prévoir sur ce site exceptionnel. Penser les vides





**BUREAUX TECHNIQUES**

CVCR/S  
Energie Concept SA  
1630 Bulle

CVS-E  
Rigot Rieben Engineering SA  
1214 Vernier

ÉLECTRICITÉ  
MAB-Ingénierie SA  
1110 Morges

**PROTECTION INCENDIE**  
Ignis Salutem SA  
1806 Saint-Légier-La Chiésaz

**GÉOTECHNIQUE**  
De Cérenville géotechnique SA  
1024 Ecublens

**ÉCOLOGIE DE LA CONSTRUCTION**  
Amstein + Walther Genève SA  
1203 Genève

**ENVIRONNEMENT**  
Ecoscan SA  
1004 Lausanne

**DURABILITÉ DE LA CONSTRUCTION**  
Weinmann Energies SA  
1040 Echallens

**CONSTRUCTION BOIS**  
Cambium ingénierie SA  
1400 Yverdon-les-Bains

**ÉTANCHÉITÉ À L'AIR DES BÂTIMENTS**  
Exenco Sàrl  
1260 Nyon

**GABARITS**  
Keller & Steiner AG  
5615 Fahrwangen

**LABORATOIRE CHIMIQUE**  
Wessling AG  
3250 Lyss

**EXPERTISE MOBILITÉ**  
Transitec Ingénieurs-Conseils SA  
1006 Lausanne

**ASSISTANCE À MAÎTRISE D'OUVRAGE POUR LES OUVRAGES COMMUNS**  
F-Partenaires SA  
1007 Lausanne

**GÉOMÈTRES**  
BBHN SA  
1110 Morges



en termes d'usage, tel était le postulat original à partir duquel devait se développer le projet d'ensemble, c'est-à-dire proposer un « tapis paysager » sur lequel viendraient s'insérer des architectures variées.

**SITUATION >** Avec sa position au cœur de la région viticole de la Côte, sa richesse culturelle et son dynamisme qui fait d'elle l'un des principaux centres économiques du canton de Vaud, Morges propose une palette d'atouts à ses habitantes et habitants. Le projet Eglantine prend place sur un terrain en pente qui s'étend au Sud-Est de la maison de maître de l'ancien domaine de l'Eglantine et au Nord du domaine de la Prairie. Situé à quelques minutes de la gare, il bénéficie de toutes les facilités urbaines, d'une bonne connexion aux transports publics, de la proximité des commerces, d'infrastructures publiques et de grands axes routiers mais également d'un environnement paysager de qualité.

**PROGRAMME >** Les aménagements extérieurs ont été pensés comme le fil conducteur à l'intérieur du quartier mais également avec son environnement : une place publique comme lien avec le centre urbain, un parc et une cour

collective pour le quartier et enfin des jardins potagers et des vergers autour d'une cour contemplative pour établir un lien avec la lisière des aires forestières et du cordon arboré. C'est dans ce programme paysager qu'ont pris place les nouvelles constructions de l'écoquartier. Les objectifs mis en œuvre visaient à offrir un cadre de vie agréable pour les habitantes et habitants ainsi qu'une destination pour celles et ceux des alentours, dans un contexte favorable aux échanges et au vivre ensemble. Losinger Marazzi SA est à l'initiative de plusieurs démarches visant à animer durablement le quartier, notamment en créant l'association de quartier avec Vaudoise Vie, avec la mise en place d'une application de quartier, en mettant à disposition un local communautaire et des jardins potagers pour les habitantes et habitants.

Les treize bâtiments se distinguent à la fois par leur expression architecturale et par leurs volumes. S'élevant sur quatre à six niveaux au-dessus du rez-de-chaussée, ils forment un ensemble panaché accueillant 473 logements aux typologies diverses, mis en œuvre pour 422 d'entre eux par Losinger Marazzi SA. Un petit quart, est vendu en lots PPE





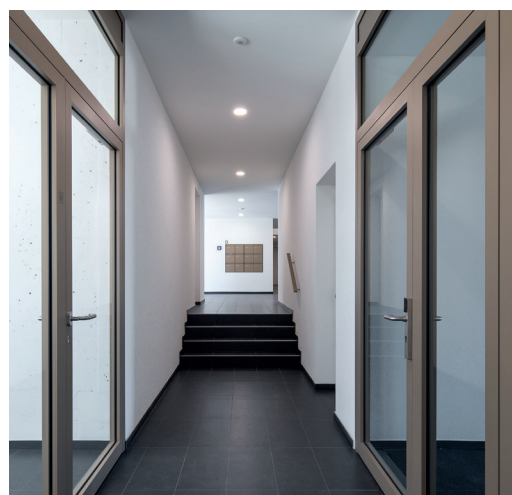
alors que le reste est proposé à la location. Au centre du quartier, la place publique regroupe crèche, fitness, tea-room, épicerie bio et cabinet de kinésiothérapie en complément au programme de logements. Implanté dans un parc paysager, Eglantine offre de nombreux espaces de rencontre pour les habitantes et habitants, un local communautaire, des jardins potagers partagés ou des jeux mis à disposition en libre-service notamment, contribuant à améliorer la qualité de vie. Comme exigé dans le plan de quartier, l'ensemble doit également répondre aux critères du développement durable. L'ensemble du quartier est labellisé Site 2000 Watts et tous les bâtiments répondent aux normes Minergie-ECO® voire Minergie-P-ECO® pour trois d'entre eux (B09, B10 et B11). Le programme s'inscrit également dans le futur avec le développement de services Smart Living connectés (buanderies et boîtes à colis connectées, robot porteur de courses notamment). Une mobilité douce perméable pour le voisinage y est aussi privilégiée.

**PROJET >** Voir le quartier autrement, penser à un mode de vie plus harmonieux et mettre l'humain au centre de la démarche, à ces réflexions essentielles s'est ajoutée, dès la naissance du projet, la volonté de prendre soin de la nature en utilisant ses ressources avec intelligence. La démarche participative «Morges Dialogue», mise sur pied par la ville de Morges et Losinger Marazzi SA comme plateforme d'échanges et de communication, a permis d'engager la population morgienne en faveur d'un développement urbain durable et de prendre connaissance de ses envies sur les futurs aménagements du site. Un projet de recherche sociologique (MODD) est également venu appuyer les

décisions concernant l'urbanisme du quartier, pour répondre au mieux aux usages anticipés des habitantes et habitants.

Le concept spatial se base sur une lecture du site en trois grandes strates, la première en lien avec la ville par le chemin de Tolochenaz et la place publique, la deuxième en lien avec le parc et la troisième en lien avec le cordon boisé qui délimite le site. Il se développe ainsi en une progression d'ambiances, du plus urbain au plus champêtre. La place généreusement dimensionnée permet d'accueillir les manifestations du quartier et se positionne comme centre de la vie sociale et conviviale. Une petite scène et des gradins bordent cet espace multifonctionnel minéral agrémenté d'un bouquet d'arbres majeurs et d'espaces végétalisés. Les bâtiments s'articulent autour de trois cours aux atmosphères différenciées. La première cour est plus calme et contemplative, elle sert de contrepoinçt apaisant et intimiste à la présence des immeubles sur la place. La seconde cour a un caractère actif; elle est animée par les entrées des bâtiments et l'implantation du local communautaire en son sein, de plain-pied sur la cour et le parc. La troisième cour, en situation de promontoire avec une configuration allongée, offre un belvédère et une ambiance de détente contemplative. Les trois cours rassemblent les entrées des logements et offrent des espaces de sociabilité à une échelle plus intime, celle d'un voisinage direct.

**RÉALISATION >** S'étalant sur les années 2019 à 2022 au fil des délivrances de permis, la réalisation de l'ensemble se décline en de multiples nuances. Les immeubles sont majoritairement en béton, deux bâtiments étant en construction





bois (B09 et B11). Les façades expriment la diversité des possibles; panneaux sandwich préfabriqués en béton, bardage de bois, crépis et alucobond pour des embrasures métalliques, rockpanel, pierre reconstituée ou encore loggia en béton noir notamment. Dans les aménagements extérieurs, des stries en béton préfabriqué émergent du sol pour devenir assises et soutènements. Ventilation simple flux pour les locatifs ou double flux pour les PPE, contracting thermique avec Groupe E Celsius pour un mix énergétique ou encore contracting électrique avec regroupement de consommation propre (RCP) avec la Romande Energie, le projet ménage les ressources et minimise les émissions de gaz à effet de serre en recourant à un approvisionnement énergétique durable. La gestion des eaux pluviales par le biais de noues aboutissant à des bassins de rétention conjugue performances hydrauliques, fonctions paysagères et qualité biologique.

Malgré les fouilles archéologiques qui ont précédé la mise en route du chantier et une pandémie à gérer en plein chantier, seules trois années se sont écoulées pour l'exécution d'Eglantine. Grâce aux six bureaux mandatés, la diversité architecturale est particulièrement réussie, de même que la qualité des aménagements extérieurs, favorisant bien-être et biodiversité. Dans cette démarche pionnière d'élaboration d'écoquartiers, Losinger Marazzi SA a mis sa force d'innovation, son expérience et son savoir-faire au service de ses partenaires et des utilisatrices et utilisateurs pour anticiper, concevoir et réaliser un lieu de vie répondant aux attentes des générations actuelles et futures.

CONSTRUCTION DURABLE

- Minergie-ECO
- Minergie-P-ECO pour le B09, B10 et le B11
- Site 2000 Watts
- Approvisionnement  
0% d'énergie fossile/100% d'énergie renouvelable
- Gestion des eaux pluviales à ciel ouvert par des noues
- Biodiversité

CARACTÉRISTIQUES

|                                            |                   |
|--------------------------------------------|-------------------|
| Surface du terrain                         | 39'854 m²         |
| Surface brute de plancher                  | 43'476 m²         |
| Emprise au rez                             | 6'839 m²          |
| Volume SIA                                 | 214'792 m³        |
| Nombre d'appartements                      | 473               |
| Nombre de niveaux<br>(selon les bâtiments) | Rez + 4 à Rez + 6 |
| Nombre de niveaux souterrains              | 2                 |
| Abri PC (nombre de places)                 | 769               |
| Places de parc extérieures                 | 6                 |
| Places de parc intérieures                 | 414               |
| Places vélos intérieures<br>et extérieures | + de 1'000        |

