

# RÉSIDENCE "LES HÉLIADES"

16 APPARTEMENTS EN PPE

Soral - GE

## Maîtres de l'ouvrage

ATON Développement SA et  
PBI Promotion  
de Biens Immobiliers Sàrl  
p.a. ATON Développement SA  
Rue Viollier 2  
1207 Genève

## Entreprise générale

Induni & Cie SA  
Av. des Grandes-Communes 6  
1213 Petit-Lancy

## Architectes

Atelier d'architecture  
A. Gallay et J. Berger Sàrl  
Chemin de la Marbrerie 5  
1227 Carouge

## Ingénieurs civils

Schaeffer G. & Bartolini S. SA  
Rue du Léopard 1  
1227 Carouge

## Bureaux techniques

Chauffage-Ventilation:  
Reuss Engineering SA  
Avenue des Baumettes 3  
1020 Renens

## Acoustique:

Architecture et Acoustique SA  
Lançon François et Schaad Jürg  
Quai Ernest-Ansermet 40  
1205 Genève

## Paysagiste:

Leonelli & Fils  
Route de Base 66  
1232 Confignon

## Géomètres

Géomètres Associés  
Ney & Humi SA  
Rue Chabrey 6  
1202 Genève

## Régie

Simonin Partenaire Immobilier SA  
Rue le Corbusier 10  
1208 Genève

## Coordonnées

Route du Creux de Boisset  
14, 16 et 18  
1286 Soral

Conception 2007

Réalisation 2008 - 2009



## HISTORIQUE / SITUATION

**Village inscrit au patrimoine genevois.** La parcelle, perpendiculaire à la route du Creux-de-Boisset, est située à l'entrée de Soral, village rural composé principalement d'anciennes fermes ayant gardé une affectation agricole ou viticole ou transformées en résidences tout en gardant leur caractère d'origine.

La parcelle d'accueil de la Résidence "Les Héliades" est située sur deux zones bien distinctes, une partie côté route en zone 4B protégée et l'autre partie en zone 4B protégée de développement, contrôlée par l'Etat, tant concernant son prix de réalisation que celui du prix de vente. Raison pour laquelle l'implantation de deux bâtiments a été envisagée. Un bâtiment parallèle à la route dans la partie libre, l'autre bâtiment perpendiculaire à la route sur la partie de la parcelle en zone contrôlée.

## PROGRAMME

**Gamme de logements étendue, du 3 au 5,5 pièces.** Le programme compte 10 appartements pour "Les Héliades I" et 6 appartements pour "Les Héliades II", tous destinés à la vente en PPE. Les deux bâtiments accolés sur rue sont conçus en miroir et comprennent deux appartements de 3 et 4 pièces au rez et 1er étage. Les appartements du rez-de-chaussée bénéficient de jardin privatif et ceux des étages de grand balcon, l'appartement de 4 pièces situé dans les combles comprend également un balcon, mais de plus petite dimension. L'orientation de ces bâtiments étant "est-ouest", la partie de vie a été conçue à l'ouest où sont situés les jardins privatifs et balcons.

Le bâtiment réalisé sur la parcelle arrière est orienté "nord-sud" et comprend deux appartements de 5,5 pièces au rez-de-chaussée avec un grand jardin privatif au sud.





Deux appartements de 5,5 pièces au 1er étage avec de grands balcons au sud et deux appartements de 4,5 pièces dans les combles, avec de petits balcons. La variété de types d'appartements a permis une commercialisation facile, bien que le programme soit restreint.

## PROJET / CONCEPT

**Respect du caractère villageois.** La conception a été dictée par les exigences de la commune, qui a souhaité une architecture rurale. Cette adéquation a impliqué la réalisation de petits bâtiments d'un étage sur rez-de-chaussée et combles aménageables dans les toitures, de manière à conserver des gabarits s'adaptant aux constructions avoisinantes.

Les façades des parties "nuit" ont été conçues avec des ouvrants traditionnels, portes-fenêtres à battants et volets, alors que les façades donnant dans les parties "jour" sont conçues avec de grands vitrages coulissants, apportant beaucoup de luminosité dans les pièces malgré la grande profondeur des balcons.

De grandes verrières ont été réalisées en toiture afin de palier le manque de jour sur les pignons pour les appartements des combles.

Constructivement, on a fait appel à des techniques traditionnelles, murs porteurs en béton, isolation extérieure en laine de roche, doublage en maçonnerie et crépi pour les Héliades I et crépi sur isolation pour les Héliades II. Les menuiseries extérieures, par souci d'intégration au village, sont en bois, alors que les verrières affleurées à la toiture sont en aluminium. Outre le respect des normes acoustiques accrues et des exigences de la CMNS en zone 4B protégée, notons le chauffage au fioul dispensé par une chaudière unique, commune aux 2 bâtiments. Les finitions sont naturellement largement laissées au gré des acquéreurs.

Circulations en bitume, accès aux habitations par bandes de pavés, jardins privatifs engazonnés et clôturés, haies vives et arbustes, plantations d'érable et cèdre, abris pour containers, vélos et motos, complètent la réalisation.



CARACTÉRISTIQUES	Héliades I	Héliades II
Surface du terrain :	1'161 m <sup>2</sup>	1'396 m <sup>2</sup>
Surface brute de planchers :	1'212 m <sup>2</sup>	748 m <sup>2</sup>
Emprise au rez :	400 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>
Volume SIA :	5'215 m <sup>3</sup>	3'600 m <sup>3</sup>
Places de parc extérieures :		28

## entreprises adjudicataires et fournisseurs

liste non exhaustive

Démolition et Terrassement	BEP Travaux publics SA 1256 Troinex	Sanitaire	TROGER SA 1222 Vésenaz
Maçonnerie - Béton armé Gros œuvre	MAULINI SA 1242 Satigny	Constructions métalliques Serrurerie	AS ALU-Concept SA 1214 Vernier
Echafaudages	ECHAMI SA 1214 Vernier	Chapes	MULTISOL Chapes SA 1227 Carouge
Crépissage de façade	ISO-FAÇADES SA 1004 Lausanne	Carrelages - Faïences	LANOIR Jean SA 1227 Les Acacias
Menuiseries extérieures en bois	ACM Atelier Concept Menuiserie SA 1214 Vernier	Parquet	MPS 1279 Chavannes-de-Bogis
Charpente	Charpentes VIAL SA 1724 Le Mouret	Plâtrerie - Peinture	BAT-ISO SA 1217 Meyrin
Couverture-ferblanterie	Simon BORGA Toitures SA 1227 Les Acacias	Menuiseries intérieures	ALPNACH SA 1212 Grand-Lancy
Electricité	EL TOP SA 1203 Genève	Cuisines	TEK Cuisines SA 1227 Les acacias
Chauffage	TACCHINI Chauffage SA 1212 Grand-Lancy	Aménagements extérieurs	LEONELLI & Fils 1232 Confignon
Ventilation	AEROTECHNOLOGIES SA 1217 Meyrin		