

LE CLOS DE PINCHAT

LOGEMENTS EN PPE À CAROUGE – GE

ouvrage 2684

Maîtres de l'ouvrage
SI Le Clos de Pinchat SA
Chemin de Pinchat 5B
1227 Carouge
et
OP Développement SA
Chemin de Brolliet 10
1023 Crissier

Architectes
brodbeck roulet
architectes associés SA
Rue du Pont-Neuf 12
1227 Carouge

Collaborateur:
Sergio Martin

Entreprise générale
Construction Perret SA
Route du Bois-de-Bay 38
1242 Satigny

Ingénieurs civils
T ingénierie SA
Quai du Seujet 18
1201 Genève

Bureaux techniques
Chauffage -Ventilation
EGC-Chuard Ingénieurs
Conseils SA
Route de l'Aéroport 1
1215 Genève

Sanitaire
Schumacher & CHIngS
Ingénieurs SA
Rue de Chantepoulet 11
1201 Genève

Electricité
Enerpeak Salzmann SA
Rue Neuve 4
1260 Nyon

Géotechnique
GADZ SA
Chemin des Vignes 9
1213 Petit-Lancy

Sécurité
Orqual SA
Rue Baylon 2bis
1227 Carouge

Architecte paysagiste
Oxalis architectes
paysagistes associés Sarl
Rue de Veyrier 19
1227 Carouge

Géomètre
HCC ingénieurs géomètres sa
Rue Peillonex 39
1225 Chêne-Bourg

Coordonnées
Chemin de Pinchat 3-5-7
1227 Carouge

Conception 2012 – 2013

Réalisation 2014 – 2016

Edité en Suisse



HISTORIQUE / SITUATION

Repérer. Rares sont les terrains fédérant autant de qualités potentielles. En surplomb du «Vieux Carouge», ces 16450m² offrent en effet l'avantage d'une situation à proximité de la ville et encore presque à la campagne; d'une accessibilité aisée aux transports publics, aux commerces ou aux équipements; d'un rapport direct à la nature avec une belle arborisation et des vues lointaines jusqu'aux crêtes du Jura.

Cette situation exceptionnelle est rapidement décelée, mais le statut foncier de la parcelle entrave toutes velléités de valorisation. Des discussions s'ouvrent néanmoins dans les premières années du XXI^e siècle pour favoriser le développement du site. Nombreuses et délicates, ces tractations portées par les Maîtres de l'ouvrage, les architectes et les pouvoirs administratifs aboutissent à des solutions concrètes au début de l'année 2012. Le périmètre se voit





alors déclassé en zone de développement, avec un Plan localisé (PLQ) autorisant la construction de trois grands immeubles d'habitation.

PROGRAMME

Répondre. Ajusté aux règles claires du PLQ qui fixe l'implantation, les gabarits et les accès, ce projet prévoit 111 unités de logement. Distribués dans trois blocs distincts de six étages chacun, les appartements sont proposés sous le régime de la propriété par étages, avec des prix contrôlés par l'Etat. L'offre se veut large et variée. Avec une belle orientation Est-Ouest, les habitations vont du trois pièces au huit pièces. À relever que les 4 à 8 pièces sont traversants. Les rez-de-chaussée sont réservés aux espaces communs et à la copropriété. Selon la pente du terrain, jusqu'à deux niveaux de sous-sol abritent les places de stationnement et les locaux techniques.

PROJET

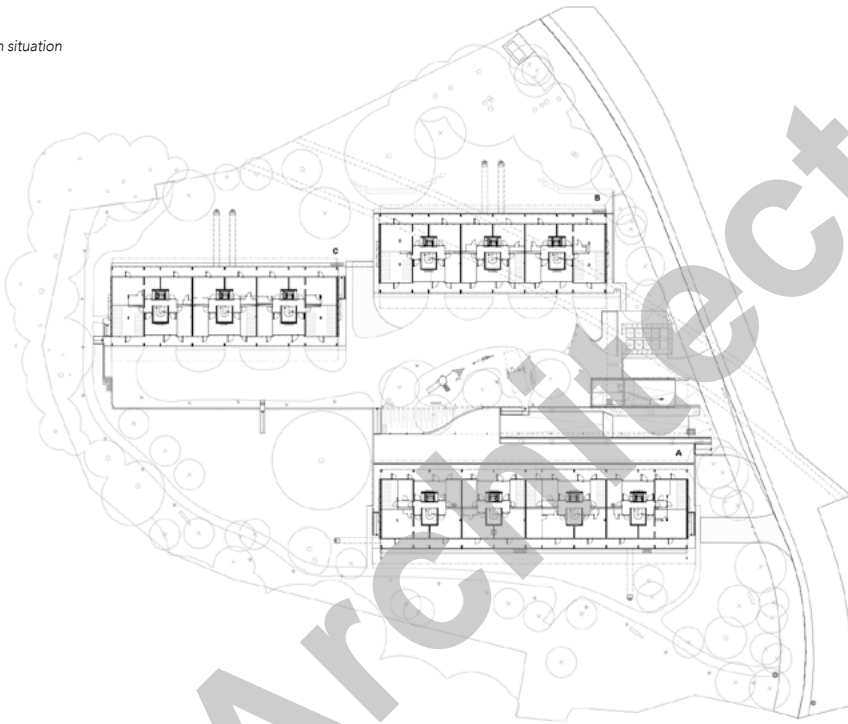
Concevoir. L'assise fine des trois bâtiments est réglée sur la déclivité naturelle du sol et la présence des grands arbres. Elle favorise les ouvertures sur le grand paysage et offre à chaque habitation les meilleurs dégagements. Logées au cœur des volumes, les cages d'ascenseurs et d'escaliers permettent d'organiser des appartements agréables, éclairés par de généreuses baies. Profonds de trois mètres devant les pièces à vivre et d'un mètres cinquante devant les chambres, de grands balcons continus filent sur les façades longitudinales, réelle extension des espaces intérieurs.

Linéaire et précise, l'expression contemporaine s'appuie sur deux trames modulaires répétées (3,22m et 6,32m). La palette de matériaux reste limitée, avec une enveloppe extérieure composée de menuiseries triple vitrage en bois-métal, de parois ventilées avec revêtement de panneaux en «Alucobond» et de garde-corps vitrés. La structure générale est en béton armé. Les escaliers intérieurs, les têtes de dalles devant les balcons ou sur les façades pignons sont en béton préfabriqué teinté noir. Les toitures sont végétalisées et un des bâtiments accueille même une piscine en attique. L'ensemble atteint le standard de haute performance

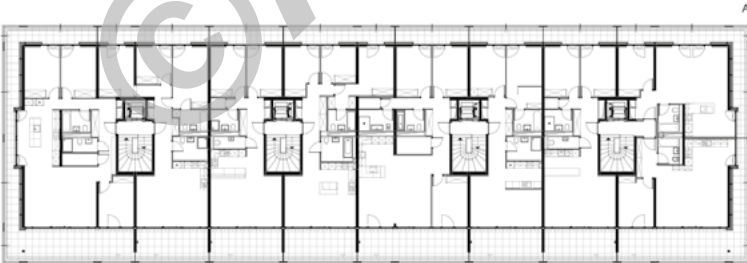




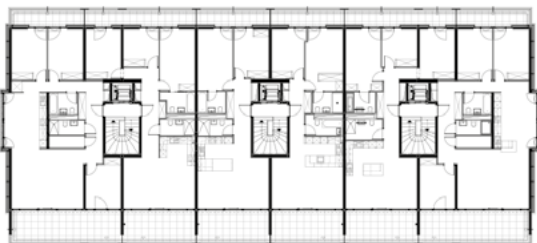
Plan situation



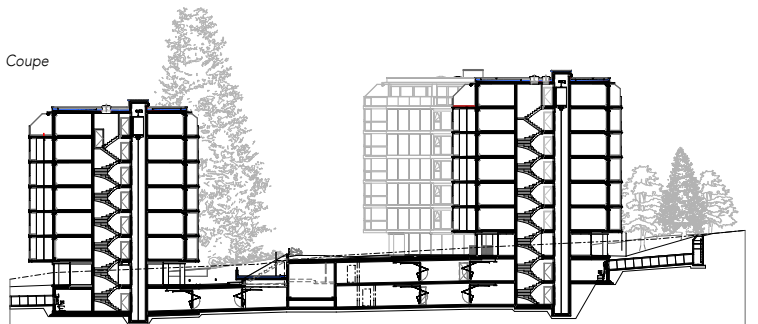
Plan d'étage type



B et C



Coupe





énergétique, avec une production de chaleur assurée par une chaudière à condensation (gaz naturel) et des panneaux solaires en toiture.

Le langage sobre et clair des immeubles dissimule une technicité pointue, liée à une géologie hétérogène due notamment à la présence du tunnel de Carouge qui traverse le terrain. Une réalité contraignante qui a nécessité d'importants travaux spéciaux, heureusement anticipés dès la phase d'étude. Le traitement des aménagements extérieurs participe fortement de la réussite de l'opération. Au centre de ce

qui apparaît déjà comme un nouveau quartier, le concept vise à faciliter les rencontres entre riverains, avec des jeux en bois et des cheminements libres, cadrés par une végétation colorée. En périphérie, les options retenues sont liées à la nature toute proche, avec des zones spéciales créées pour la faune et la flore locale. Remplies ou vidées selon les pluies, des noues sinueuses traversent le site et permettent dans une jolie promenade l'écoulement naturel des eaux de surface. Un choix éclairé qui tisse un lien fort entre les habitants, leur résidence, la nature et le rythme des saisons.

CARACTÉRISTIQUES

Surface du terrain	:	16 457 m ²
Surface brute de plancher	:	14 385 m ²
Emprise au rez	:	2 433 m ²
Volume SIA	:	83 118 m ³
Nombre d'appartements	:	111
Nombre de niveaux	:	Rez + 6
Nombre de niveaux souterrains	:	2
Abri PC (nombre de places)	:	273
Répartition des surfaces		
Logements	:	111
Dépôts	:	20
Places de parc		
Box	:	113
Intérieures	:	26
Visiteurs (intérieur)	:	14
2 roues (intérieur)	:	38



entreprises adjudicataires et fournisseurs

liste non exhaustive

Terrassements - Travaux spéciaux
ORLLATI SA
1042 Bioley-Orjulaz

Echafaudages
ÉCHAMI ÉCHAFAUDAGES SA
1214 Vernier

Maçonnerie - Béton armé
CONSTRUCTION PERRET SA
1242 Satigny

Abri / Cave
ABRIPROTECT SA
1214 Vernier

Étanchéité - Façades extérieures
MACULLO SA
1227 Les Acacias

Menuiseries extérieures
4B AG
1023 Crissier

Pergola
BIOSSUN SUISSSE SÀRL
1023 Crissier

Stores à lamelles - Stores voile
CONTACT STORES SÀRL
1219 Le Lignon

Electricité
FÉLIX BADEL & CIE SA
1205 Genève

Protection incendie
FIRE SYSTEM SA
1227 Les Acacias

Sprinkler
DES SÉCURITÉ SA
1032 Romanel-sur-Lausanne

Porte anti-feu garage
PORTES SPÉCIALES MARCEL
PILET SÀRL
1096 Cully

Chauffage - Ventilation
MINO SA
1228 Plan-les-Ouates

Sanitaire
NL FERBLANTERIE
SANITAIRE SÀRL
1227 Les Acacias

Serrurerie - Balcon
CMD5 SA
1228 Plan-les-Ouates

Serrurerie
CMI CONSTRUCTIONS
MÉTALLIQUES ISELÉ SA
1180 Rolle

Cylindres
BAUD TAVELLI SA
1227 Carouge

Ascenseurs
ASCENSEURS SCHINDLER SA
1258 Perly-Certoux

Chapes
BALZAN+ IMMER SA
1033 Cheseaux-sur-Lausanne

Carrelages
JEAN LANOIR SA
1227 Les Acacias

Parquet
MULTINET SERVICES SA
1213 Petit-Lancy

Peinture - Plâtrerie
BELLONI SA
1227 Carouge

Cheminées
EDDY FRITZ
1242 Satigny

Menuiseries intérieures
GARIN-DAVET & CIE SA
1222 Vésenaz

Porte Box
ACM ATELIER CONCEPT
MENUISERIE SA
1214 Vernier

Cuisines
TEK CUISINES SA
1227 les Acacias

Nettoyages
NETTOIE'NET SA
1213 Petit-Lancy

Aménagements extérieurs
JACQUET SA
1207 Genève

Piscine
H2O FACILITIES SA
1213 Petit-Lancy