

# 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 16450m<sup>2</sup> 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<sup>e</sup> 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.

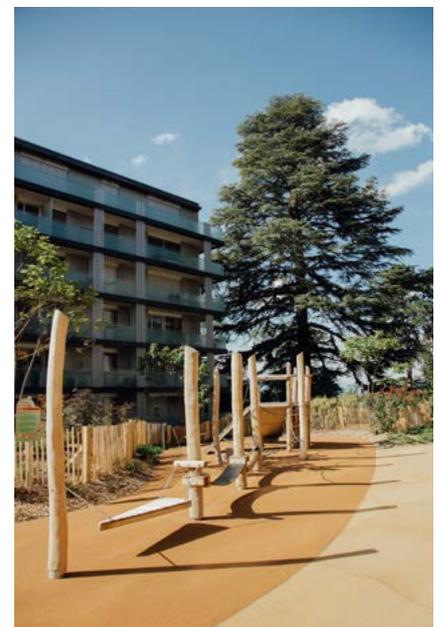
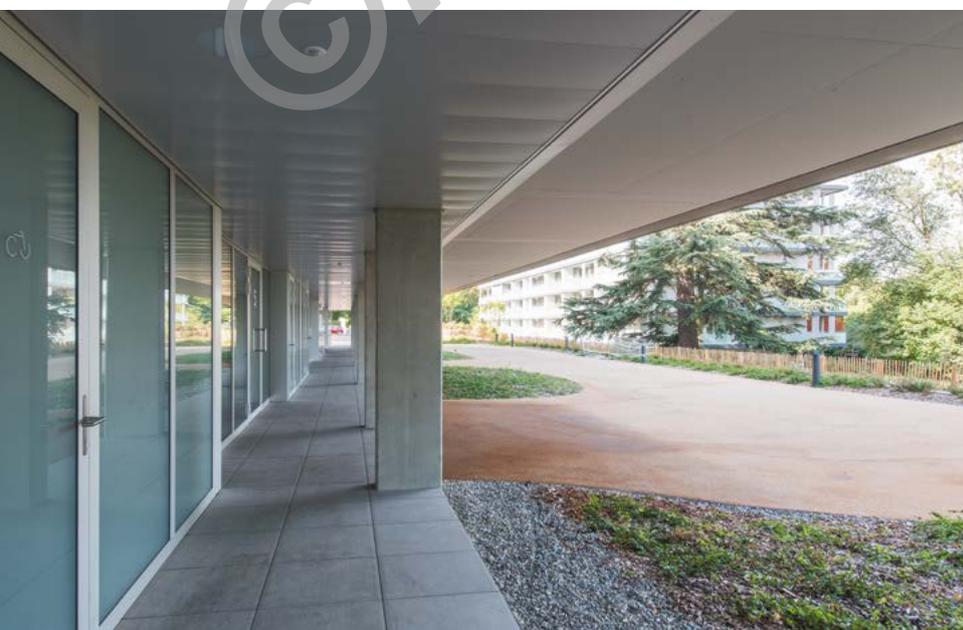
## PROGRAMME

**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

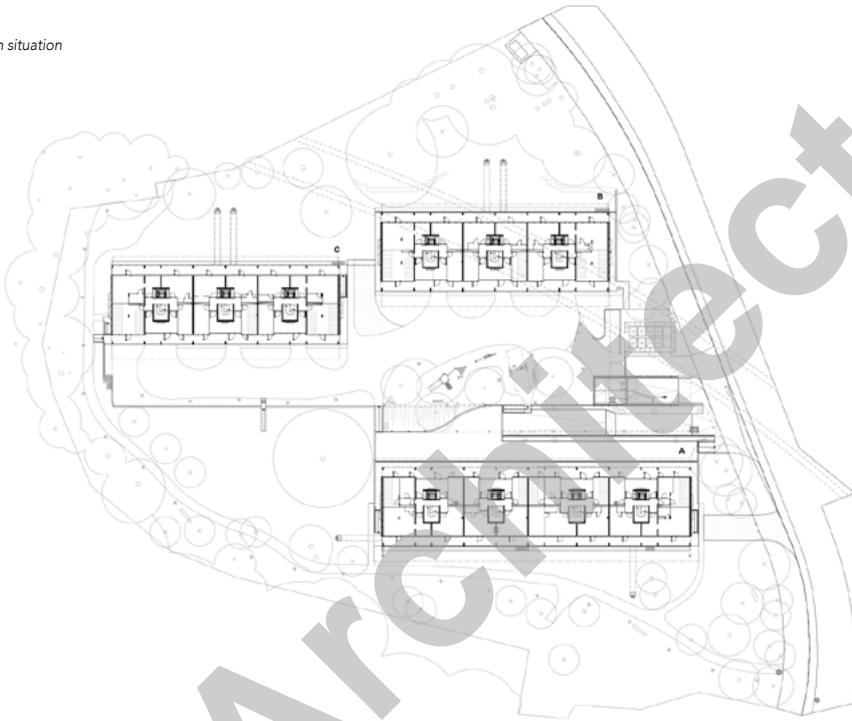
**Concevoir.** L'assise fine des trois bâtiments est réglée sur la déclivité naturelle du sol et la présence des grands arbres. Elle favorise les ouvertures sur le grand paysage et offre à chaque habitation les meilleurs dégagements. Logées au cœur des volumes, les cages d'ascenseurs et d'escaliers permettent 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

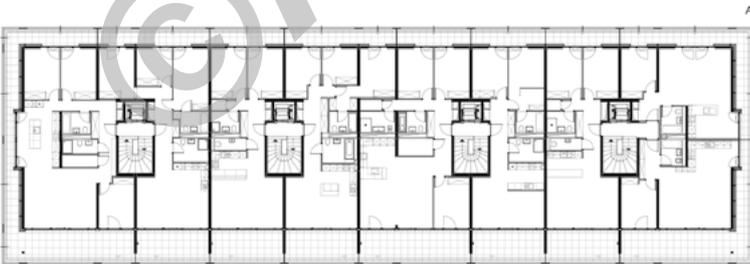




Plan situation



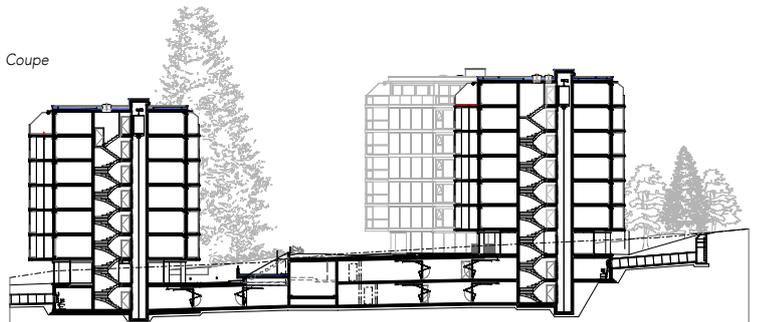
Plan d'étage type



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 <sup>2</sup>
Surface brute de plancher	:	14 385 m <sup>2</sup>
Emprise au rez	:	2 433 m <sup>2</sup>
Volume SIA	:	83 118 m <sup>3</sup>
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