



# LES CLOS DES FONTAINES

HABITAT GROUPÉ ET INDIVIDUEL

PLAN-LES-OUATES - GE

**Représentant  
du Maître de l'ouvrage**  
SDCI Constructions  
Investissements SA

**Architectes**  
GA Groupement d'architectes  
Architectes EPFL-SIA-AGA  
Massimo Bianco  
Daniel Schwarz  
Ugo Togni  
Quai Gustave-Ador 26  
1207 Genève

**Collaborateurs:**  
Valérie Steinmesse  
Luigi Resenterra  
Robin Schwertfeger  
Jean-Jacques Gerster  
Alain Marion

**Coordonnées**  
Avenue du Millénaire 25-35  
Chemin du Clos 69-83  
1228 Plan-les-Ouates

**Conception** 2001 - 2002

**Réalisation** 2002 - 2003



## Situation

**Participation au développement équilibré de la commune.** En 1994, le schéma directeur de Plan-les-Ouates proposait, en vue de déclassement, les principes de structuration d'un périmètre inséré entre la route de Base, la route de Saint-Julien, le chemin de la Mère-Voie et celui des Voïrets.

Les quarante logements qui y sont désormais implantés jouxtent à la fois la limite d'une zone villas et la zone industrielle de Plan-les-Ouates, profitant ainsi des infrastructures ainsi que des services qui existent déjà, de la proximité de la ville comme de la campagne toute proche, au sein d'une commune dynamique, siège d'industries de pointe.

Formé d'une ancienne parcelle maraîchère, ce périmètre a été fortement valorisé par les travaux d'équipement, les nouvelles infrastructures ayant un impact notable sur le prix de la construction.

Vue du site avant travaux



## Programme

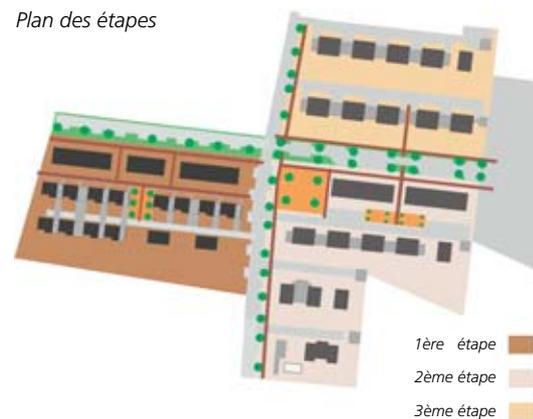
**Une vision globale pour des logements diversifiés.** Les données de base étant posées, un plan localisé de quartier a été étudié en collaboration avec les autorités communales et cantonales avant d'être approuvé par le Conseil d'Etat en mars 1999.

L'aménagement des espaces publics et collectifs, la création des voies de desserte, les liaisons piétonnes reliant les pôles importants du quartier et la mixité des modèles qui reprennent certains thèmes de l'environnement bâti, constituent les éléments majeurs pris en compte pour la définition des règles du plan.

Celui-ci fixe par ailleurs un indice d'utilisation du sol de 0,4 et définit l'affectation des lieux, réservés à l'habitat individuel et collectif.

L'aménagement de l'ensemble est articulé autour d'une place centrale à la croisée des chemins.

Plan des étapes



1ère étape

2ème étape

3ème étape

## Photos

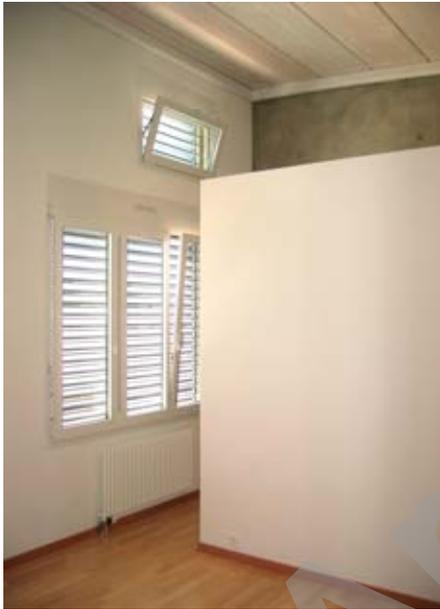
*L'implantation des différents volumes, la distribution des circulations et des accès, tout comme l'expression des nouvelles constructions, contribuent notablement à créer l'ambiance villageoise voulue par les concepteurs du projet.*

La réalisation des cinq immeubles et des huit villas (soit, quatre jumelles) s'inscrit dans l'implantation générale de la deuxième et troisième étapes, où l'alignement des cinq bâtiments souligne la voie nouvellement créée, tout en structurant le nouveau quartier. Les immeubles totaliseront 17'300 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 2'000 m<sup>2</sup> de parking en sous-sol.

Pour en faciliter l'entretien, les surfaces de parking et de jeux ont été cédées à la commune.

## Projet

**Recherche d'une atmosphère propre à l'ensemble du projet.** Dans le respect des réglementations déterminées par le PLQ (alignements, gabarit, accès, distances aux limites), le projet prend place avec aisance dans son environnement, grâce au choix d'une architecture tout à la fois sobre et affirmée,



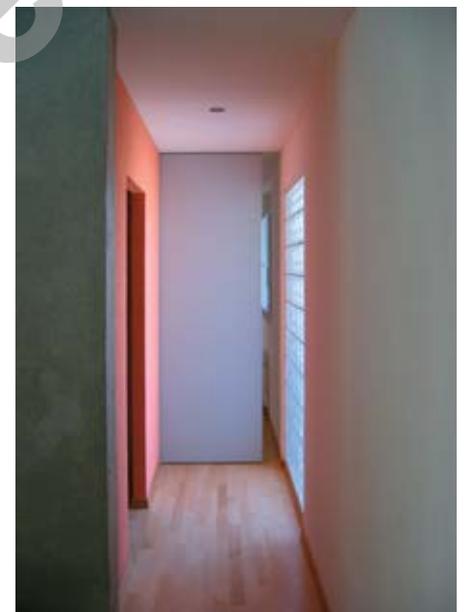


en opposition avec celle des villas toutes proches. Cette option permet de différencier la nature de l'objet, dans cette deuxième étape, où la densité est assez marquée.

Avec un sous-sol réalisé en béton armé, des façades en préfabrication lourde et des murs de refend édifiés en utilisant le système des pré-murs, l'enveloppe est particulièrement performante, tant au niveau thermique que phonique.

Les accès aux appartements s'effectuent par des cages d'escaliers extérieures donnant sur la rue. Cette solution contribue, en dépit de la sobriété de l'architecture, à la définition du caractère de cette dernière et à la formation de l'atmosphère particulière qui s'en dégage, de type villageoise, conviviale et chaleureuse.

Sur le plan économique, ce type de construction et de circulations permet de limiter les frais d'exploitation et d'entretien et d'assurer le maintien de la qualité dans le temps.



Implantées sur le site de la deuxième étape, les huit villas jumelles se forment le vis à vis des deux immeubles. Au bénéfice d'un accès direct au chemin de desserte, les habitations sont implantées à la manière d'un village, avec un front de rue et un dégagement des espaces privés à l'arrière sur "jardin", espace confiné qui bénéficie d'un ensoleillement optimal sud, sud/ouest.

Les habitats répondent à une typologie unique, développées sur trois niveaux plus sous-sol entièrement excavé. Ce niveau est entièrement réalisé en béton armé, assurant ainsi l'étanchéité parfaite indispensable dans un terrain à forte teneur en eau. Les niveaux hors sol sont réalisés en brique "AmbioTherm", gage d'une excellente qualité thermique et phonique, garantes par ailleurs d'un bon comportement physique de l'enveloppe et d'espaces intérieurs sains.

La construction de chaque unité s'est faite sur une durée de quatorze mois, avec un décalage de trois mois entre chacune d'entre-elles.



Plan masse de la 2ème étape

