

Maître de l'ouvrage

Dombes SA
 Alain Burri
 Quai de la Poste 4
 1204 Genève

Pilote du projet

D2 Architectes SA
 Route des Acacias 25
 1227 Les Acacias

Responsable :
 Benoit Dubesset

Architectes

Favre & Guth SA
 Route des Acacias 25
 1227 Les Acacias

Collaborateurs :
 Fabio Ricchetti
 Dann Alfandary

Direction des travaux

Pillet SA
 Chemin de Paris 5
 1233 Bernex

Responsable :
 Eric Perillat

Ingénieurs civils

Schaeffer & Bartolini SA
 Rue du Léopard 1
 1227 Carouge

Responsable :
 Georges Schaeffer

Bureaux techniques

CVCSE :
 Technic's Energy SA
 Rue Henri-Mussard 7
 1208 Genève

Chauffage - Ventilation :

Enerlink Sàrl
 Rue Henri-Mussard 7
 1208 Genève

Sanitaire :

Schumacher Ingénierie SA
 Rue de Chantepoulet 13
 1201 Genève

Electricité :

MAB-Ingénierie SA
 Avenue de la Gottaz 32
 1110 Morges

Economie de la construction :

IEC Institut pour l'Economie
 de la Construction SA
 Place de la Gare 4
 1003 Lausanne

Géomètres

Christian Haller
 Rue du Lièvre 4
 1227 Les Acacias

Coordonnées

Route des Acacias 43
 1227 Les Acacias

Conception 2004

Réalisation 2005


HISTORIQUE - SITUATION
Compensation de surfaces en zone industrielle.

La parcelle de 26'000 m2 située en bordure de la route des Acacias, à Genève, est intégrée à la zone industrielle, et elle accueillait depuis le début des années cinquante, l'usine de la British American Tobacco BAT.

L'entreprise ayant abandonné ce site en 2000, le maître de l'ouvrage, la Société Dombes SA en a fait l'acquisition, récupérant ainsi l'ancien bâtiment, vidé de ses installations. Cet emplacement éminemment intéressant en raison de sa très grande proximité avec le centre ville et ses dessertes de grande qualité, soit vers l'intérieur

de la cité de Calvin, soit en direction des raccordements autoroutiers, est particulièrement prédisposé à une affectation multi activités. De même l'accès par des transports publics efficaces et de dernière génération (tram) renforce le pouvoir d'attraction des lieux.

La mise en place d'un programme non industriel sur cette surface d'importance a fait l'objet d'une négociation avec la ville de Genève et l'aboutissement favorable des tractations a pu se concrétiser par une compensation à surface égale entre des ateliers à loyer modéré et une surface commerciale.



PROGRAMME

15'000 m² aménagés en une première tranche de travaux. Sur les bases ainsi définies, le site a pu être dédié à plusieurs utilisateurs, incluant une grande surface commerciale, des surfaces artisanales, des ateliers à loyers modérés et des surfaces administratives.

A l'intérieur, le bâtiment peut accueillir quarante-six véhicules, soixante places de parc étant d'autre part réservées à l'air libre. Le programme de la surface commerciale jouant un rôle moteur dans le projet, les autres affectations se sont organisées tout autour, selon différentes orientations, l'ensemble totalisant 15'000 m² de surfaces aménagées, pour une première tranche de travaux.

Avec une emprise au rez-de-chaussée de 13'500 m², la réalisation, développée sur deux niveaux, rez plus étage, offre 70'000 m³ SIA.

PROJET

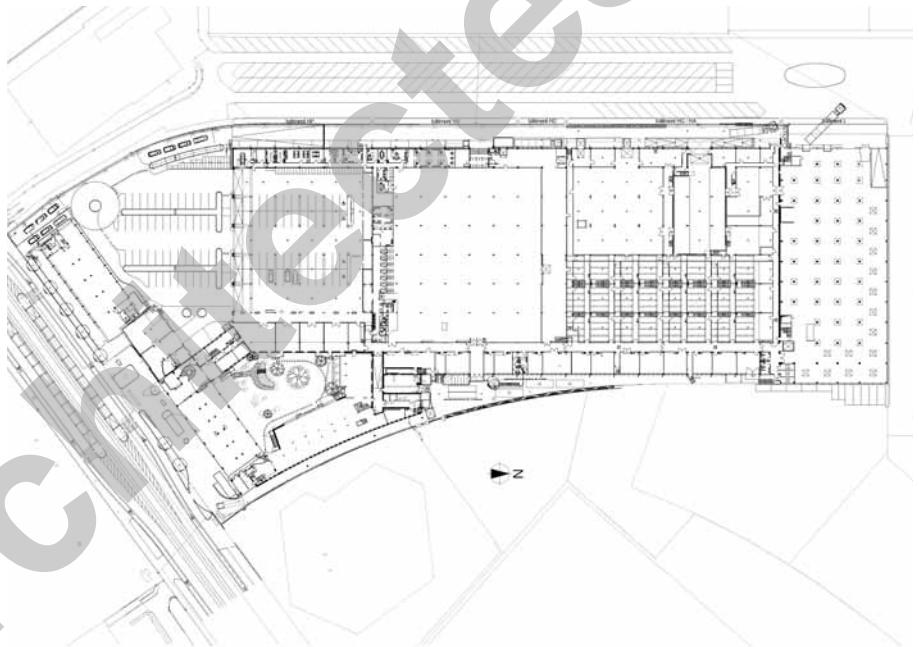
Maintien du dispositif structurel et adaptation des performances du bâtiment.

Déterminante pour la définition d'un principe d'aménagement, la volumétrie générale des bâtiments existants a conduit au concept d'organisation des espaces à l'intérieur des murs.

En particulier, la grande halle de 57 m de large sur 150 m de long, dotée de 21 sheds, a présidé à la partition des volumes et aux tracés des accès et des circulations. L'enveloppe existante, en maçonnerie, est conservée, de même que la structure porteuse, essentiellement réalisée en béton armé. De ce fait, les fondations n'ont pas eu à être renforcées ou modifiées.

La toiture d'origine, combinaison de voiles et d'une dalle en béton armé, reste telle quelle, les modifications ou réfections apportées au bâtiment visant, pour l'essentiel, à établir des fonctionnalités adaptées aux nouvelles affectations et à améliorer les performances techniques, tout en assurant une image de bon niveau.

Une étanchéité bitumineuse, combinée à une nouvelle isolation, rétablit le bon fonctionnement de la toiture.



Plan du rez-de-chaussée



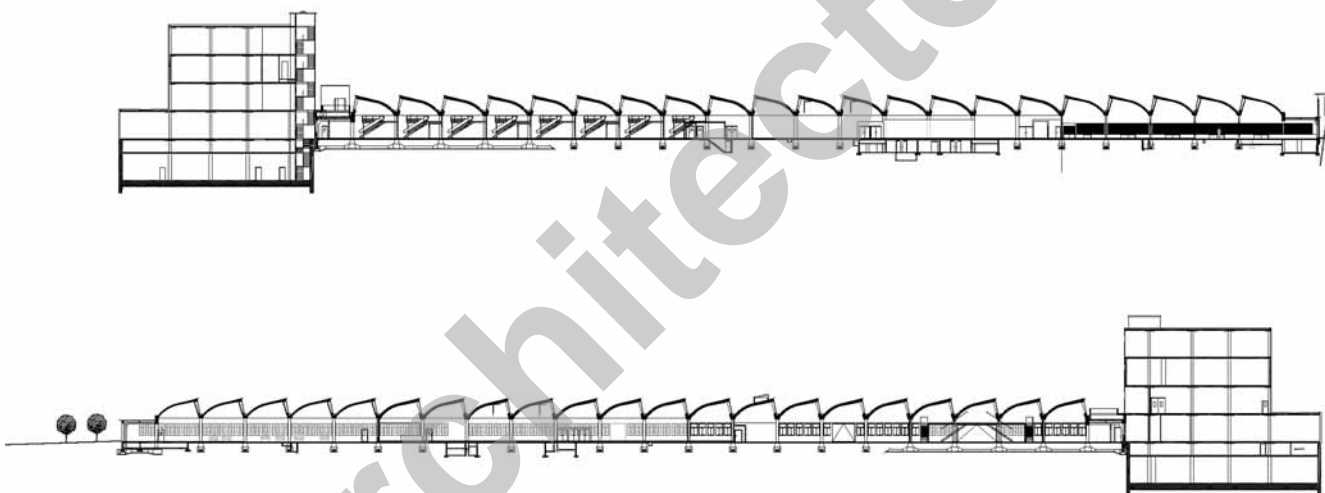


En complément, l'isolation des sheds est assurée par l'intérieur, tandis que leurs vitrages, de type industriel sont restaurés intégralement. En façades latérales, les vitrages à cadre de bois des années 50, sont adaptés et dotés de doubles verres. Les installations techniques du bâtiment sont également refaites dans leur quasi-intégralité, la puissance électrique étant assurée par installation d'une cabine moyenne tension et une nouvelle production chaleur, avec deux chaudières à gaz, est installée.

A l'extérieur, l'esplanade devant les anciens quais de chargement est remblayée, mettant ainsi à niveau les parkings extérieur et intérieur, tandis que les accès remodelés facilitent les dessertes clientèles et livraisons.

Photos

Les anciennes structures industrielles, restaurées et adaptées aux différentes nouvelles affectations, se prêtent bien au développement de la construction déjà semi centenaire.



Coupes longitudinales





CARACTÉRISTIQUES

Surface du terrain: **26'000 m2**

Surface brute de plancher : **15'000 m2**

Emprise au rez: **13'500 m2**

Volume SIA : **70'000 m3**

Coût total : **20'000'000.-**

Répartition des surfaces

Administration: **3'000 m2**

Commercial : **4'500 m2**

Ateliers : **5'500 m2**

Autres : **2'000 m2**

Places de parc extérieures : **60**

Places de parc intérieures : **46**

ENTREPRISES ADJUDICATAIRES ET FOURNISSEURS

Liste non exhaustive

Démolition	HTP SA 1214 Vernier	Chauffage - Ventilation Climatisation	CGC DALKIA SA 1226 Thônex
Maçonnerie - Béton armé	INDUNI & Cie SA 1213 Petit-Lancy	Sanitaire	A. SCHNEIDER SA 1227 Carouge
Sprinkler	DES Systèmes de Sécurité SA 1032 Romanel-sur-Lausanne	Serrurerie	MAGNIN PAROISSE SA 1226 Thônex
Couverture - Etanchéité	Daniel SCHULTHESS SA 1228 Plan-les-Ouates	Plâtrerie	MARTIN & Cie SA 1258 Pery
Fenêtres bois	STEIMER SA 1217 Meyrin	Peinture intérieure	MODULANCY SA 1213 Petit-Lancy
Stores extérieurs	GRIESSER SA 1217 Meyrin	Peinture extérieure	PETRONIN SA 1207 Genève
Electricité	Félix BADEL & Cie SA 1205 Genève	Portes intérieures	André STALDER SA 1217 Meyrin
Tableaux électriques	Ch. SCHAUB SA 1222 Vésenaz	Vitrerie extérieure Faux plafonds	Christian FORRER Façades 1258 Pery
Détection - Contrôle d'accès	TYCO Fire & Integrated Solutions Suisse SA 1242 Satigny	Aménagements extérieurs	JACQUET SA 1207 Genève