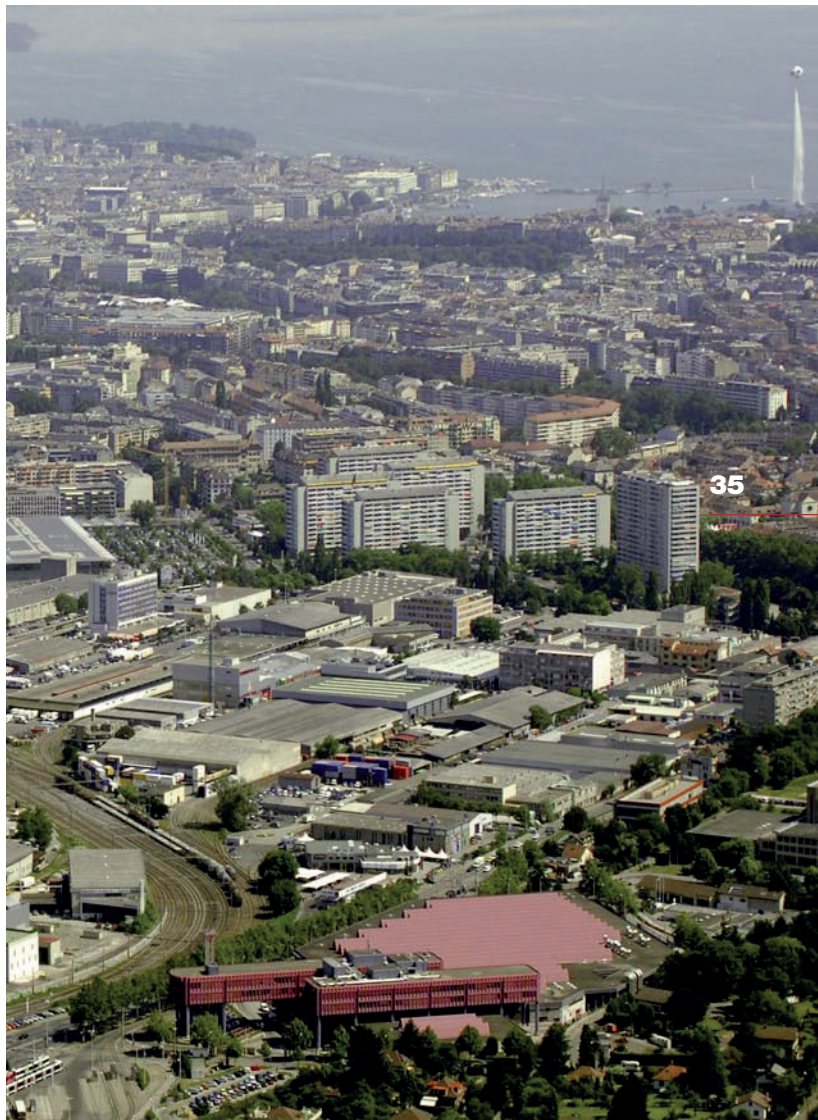


HES-SO HEPIA GENEVE

AR40 ATELIER DE PROJET D'ARCHITECTURE - PRINTEMPS 2026

## HABITAT COLLECTIF A GROSSELIN / CAROUGE



source FTI plaque historique 2010



---

# CHAMPS THÉMATIQUES

L'architecture de l'habitation collective est au coeur de l'atelier de printemps, qui permettra aux étudiant.e.s d'explorer trois champs fondamentaux du projet:

## **Inscription dans le lieu**

Implantation, orientation, morphologie

Relation aux structures urbaines et naturelles

Relation à la topographie

Densité chiffrée et sensible de la forme urbaine

Qualité des espaces extérieurs

Articulation des transitions public/collectif/privé

Matérialité et caractère en relation au contexte

## **Forme urbaine et typologie**

Rationalité et économie

Articulations et seuils, public/collectif/privé

Distribution et dimension collective

Principe typologique et idée d'habiter

Potentialité d'évolution du plan

Structure et principes constructifs

## **Espace du logement**

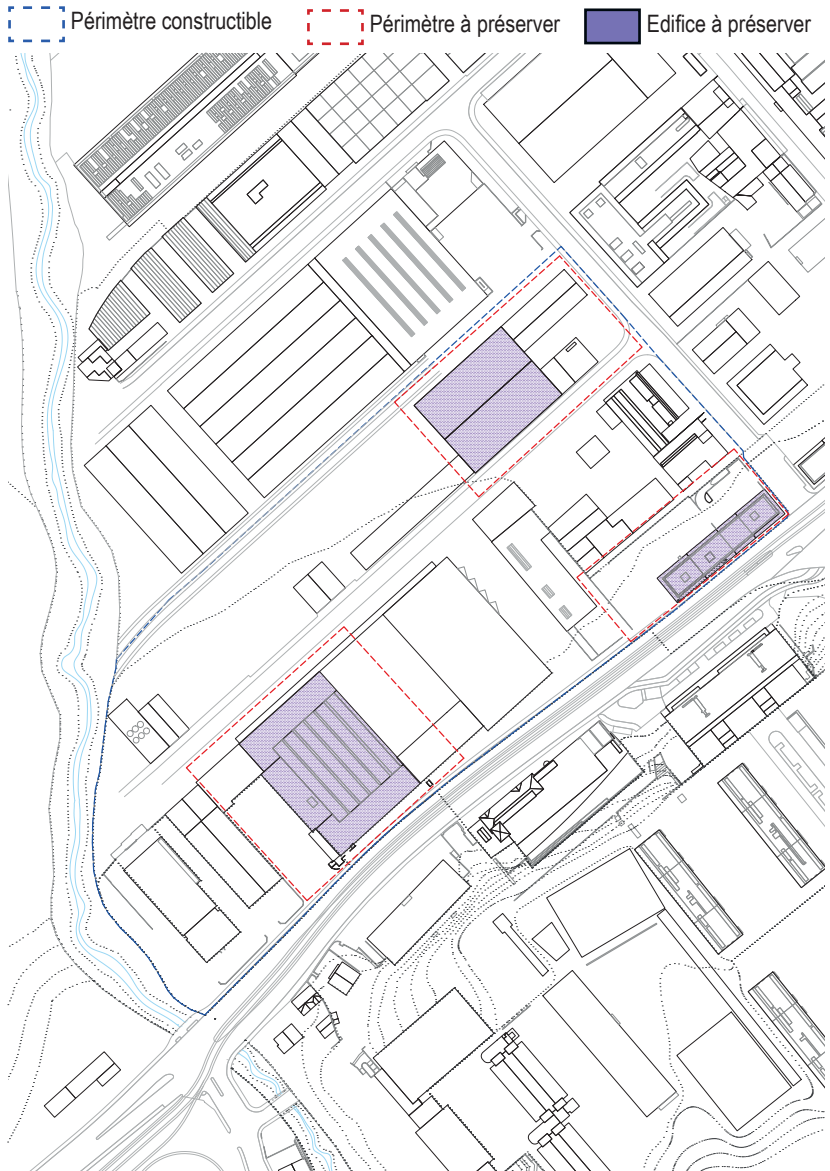
Dimensions et fonctionnalité du logement

Usages domestiques et flexibilité d'appropriation

Enchaînements spatiaux: lier et séparer

Relation intérieur/extérieur

Caractère, ambiance et matérialité



---

# PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

Le périmètre est situé dans le quartier Grosselin, sur le territoire de la commune de Carouge. Grosselin est le plus méridional des neuf quartiers du grand projet urbain Praille-Accacias-Vernets (PAV). Le PAV est un ambitieux projet à cheval sur trois communes (Genève, Lancy, Carouge): ce vaste territoire sera entièrement régénéré en visant la neutralité carbone à l'horizon 2050. Le quartier Grosselin offrira des logements pour tous et des espaces verts publics. La Drize deviendra un parc au pied des immeubles et des promenades piétonnes mèneront à Carouge. Grosselin sera essentiellement résidentiel, accueillant une mixité d'usages (écoles, tertiaire, artisanat, loisirs, sports...). Son patrimoine industriel sera intégré et valorisé.

Grosselin fait l'objet de démarches participatives depuis 2017 afin d'anticiper les besoins futurs (<https://forumgrosselin.org>). Un plan guide a été établi en 2023 qui sert de référence à l'exercice du semestre (voir annexes).

Le périmètre est traversé par la Rue Plaisance du sud-ouest au nord-est. Il est bordé:

- au sud par la route de Saint-Julien
- à l'ouest par la Drize renaturée
- au nord , par des voies ferrées (parcelle 2068)
- à l'est par le chemin de la Marbrerie

Le périmètre est actuellement occupé par divers bâtiments d'entreprises et d'artisanat, de halles de stockage et de dépôts/parking à ciel ouvert. Tous les bâtiments du périmètre peuvent être réemployés ou démolis, à l'exception de la Halle Bosson (parcelle 1950), du bâtiment de bureaux et usine Chirat (parcelle 2156), reconnus d'intérêt patrimonial. Ces édifices peuvent faire l'objet de propositions de réaffectation. Les immeubles locatifs 26 à 32 Rte de Saint-Julien (parcelles 2078 et 2079) seront aussi préservés et intégrés au projet.

30'878 m <sup>2</sup>	surf. totale périmètre constructible (hors Usine Chirat, halle Bosson et immeubles 26 à 32 rte de Saint-Julien)
1.4	densité/ IUS cible minimale sur l'ensemble du périmètre constructible
43'000 m <sup>2</sup>	<b>SBP (surface brute de plancher) totale, cible minimale à projeter</b>

## SCÉNARIO DE PROJET

### Transformation urbaine

Notre projet se situe à Grosselin, dans le cadran sud-est du grand périmètre intercommunal Praille-Acacias-Vernets. Territoire plat, minéral et métallique, concrété en un bref demi-siècle autour de programmes industriels et de ramifications ferroviaires, Grosselin va bientôt se réinventer en une nouvelle aire citadine, ainsi promise dans le projet urbain du PAV:

*Le quartier Grosselin offre des logements pour tous et des espaces verts publics. La Drize devient un parc au pied des immeubles et des promenades piétonnes mènent à Carouge. Avec des écoles et un patrimoine industriel valorisé, Grosselin sera résidentiel.*

<https://www.ge.ch/dossier/praille-acacias-vernets-pav>

### Maîtrise d'ouvrage

Notre scénario prévoit que les parcelles du périmètre sont toutes propriété de la Fondation PRAILLE-ACACIAS-VERNETS, laquelle attribue les terrains en droit de superficie à une mixité de maîtres d'ouvrage fictifs, investisseurs privés et coopératifs.

Les maîtres d'ouvrage désirent réaliser des opérations immobilières financièrement équilibrées, afin d'assurer l'accès de leur parc de logements à des ménages à revenus modestes (LUP), pouvant être constitués par exemple de couples ou de familles traditionnelles, monoparentales ou recomposées. Ils encouragent dans ce sens la mise en place de typologies innovantes, adaptées aux modes de vie contemporains et favorisant à l'échelle de l'ensemble le développement d'une identité collective et un réel mélange intergénérationnel.

### Remarques préliminaires sur le programme de logements

Le projet devra proposer des types de logement collectif variés, répondant à la diversité des modes de vie contemporains et valorisant la dimension multi-générationnelle. D'autres types de logements peuvent être projetés: logements protégés, logements étudiant.e.s, colocations, clusters...

A Genève, la cuisine est comptée comme un pièce de l'appartement. Par conséquent, un 3 pièces désigne un logement comportant une chambre, un 4 pièces deux chambres, etc...

Ces logements doivent comprendre les espaces communs usuels, des chambres à coucher de 12 à 15m<sup>2</sup>, ainsi que le nombre d'équipements minimum défini par le Règlement d'exécution de la loi générale sur le logement et la protection des locataires.

Les différents maîtres d'ouvrage exigent pour chaque logement un prolongement extérieur direct (terrasse, balcon, loggia) de dimensions libres, mais raisonnables et aisément appropriables. Ils encouragent par ailleurs des plans d'étages dont l'articulation facilite, sur le moyen et le long terme, la flexibilité du nombre de chambres entre deux logements contigus.

La surface brute par pièce est d'environ 25m<sup>2</sup>. Cette moyenne correspond à la surface brute de plancher de l'immeuble, y compris hall d'entrée et circulation de l'immeuble (mais hors surface de commerces et locaux commun), divisée par le nombre de pièces total des logements.

---

## Haute qualité environnementale et urbaine

*Un tiers du quartier Grosselin restera libre de constructions pour des rues piétonnes, jardins partagés et promenades verdoyantes. L'eau sera préservée et valorisée grâce à des espaces végétalisés, un parc intégrant la rivière et un système de récupération pluviale.*

<https://www.ge.ch/dossier/praille-acacias-vernets-pav>

Les maîtres d'ouvrage sollicitent l'implantation de nouvelles constructions générant un aménagement urbain cohérent et propice à l'intégration du voisinage.

Ils souhaitent la recherche de partis favorisant la perméabilité d'usage, sous forme d'espaces collectifs pouvant interagir avec les équipements publics, les espaces végétalisés et les rues attenantes.

Le projet sera élaboré en respect des préceptes contemporains du développement durable et de la haute qualité environnementale. A titre indicatif, parmi les outils d'évaluation et d'aide à la conception :

- Système d'évaluation du logement SEL (Office général du logement)
- Méthode SNARC, SIA D 0200, pour l'évaluation de l'écologie dans les projets d'architecture
- Normes SIA 112/1, construction durable - bâtiment
- [Http://www.bwo.admin.ch/wbs/index.html ?lang=fr](http://www.bwo.admin.ch/wbs/index.html?lang=fr)

## Cadre légal

Le projet s'inscrit dans la Zone de développement 2, «*destinée aux grandes maisons affectées à l'habitation, au commerces et activités du secteur tertiaire (gabarit max. 24m)*». Les constructions sont en principe soumises à l'adoption préalable d'un plan localisé de quartier».

Cadre légal:et réglementaire

- > Loi 10788 relative à l'aménagement du quartier « Praille-Acacias-Vernets »
- > Loi sur les constructions et les installations diverses (LCI)
- > Règlement d'exécution de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, en particulier du *Chapitre 1 Conditions relatives aux immeubles, art. 1 Constructions, art. 2 Equipements et art. 4 Définition des surfaces et volumes*, reproduits en annexe du présent Cahie.

Pour la conception des logements et leurs abords il est demandé de prêter attention à éviter les barrières architecturales; en l'attente de la publication du règlement d'application de l'article 109, on se référera aux indications données par la SIA 500 (libre accès via bibliothèque HEPIA).

## Indice d'utilisation du sol (IUS)

Le projet stipule une densification de valeur cible IUS (Indice d'Utilisation du Sol) de **1.4** au minimum. Cet indice équivaut à la Surface de Plancher Brute (SPB) totale (de tous les étages habitables) rapportée la surface constructible de la parcelle (voir norme SIA 421).

## PROGRAMME

NB. Les quantités et surfaces sont indicatives, boussole pour la conception.

30'878 m <sup>2</sup>	surf. totale périmètre constructible = sans périmètres Chirat + Bosson + immeubles route St-Julien
1.4	densité/ IUS cible minimale sur l'ensemble du périmètre constructible
43'000 m <sup>2</sup>	<b>SBP (surface brute de plancher) totale, cible minimale à projeter</b>

### IMMEUBLES MIXTES: LOGEMENTS + COMMERCE/ACTIVITÉS

Répartition de principe

<b>75% logement</b>	<b>32'250 m<sup>2</sup>&gt;</b>	<b>293 logements</b> de 3 à 6P
<b>25% commerce/activités</b>	<b>10'750 m<sup>2</sup></b>	

### LOGEMENT

**32'250 m<sup>2</sup>** divisé par 25m<sup>2</sup>/pièce = **1'290 pièces** réparties comme suit

20% de <b>3P</b>	<b>58</b>	174 pièces
35% de <b>4P</b>	<b>103</b>	412 pièces
30% de <b>5P</b>	<b>88</b>	440 pièces
15% de <b>6P</b>	<b>44</b>	264 pièces
	<b>293 logements</b>	1'290 pièces

**Locaux communs** à compter en sus de la surface brute de plancher des logements

Les locaux poubelles, les locaux pour les vélos et poussettes, seront prévus en nombre suffisant pour tous les immeubles (cf RGL). La buanderie et l'étendage bénéficieront de ventilation et de lumière naturelle.

### COMMERCE/ACTIVITÉS

**10'750 m<sup>2</sup>** H libre utile minimum 4m, subdivisibles.

A répartir dans les immeubles, ces espaces seront prioritairement dédiés à des programmes d'activités (commerces de proximité, ateliers artisanaux, bureaux) ou d'équipement de quartier (crèche, garderie, salle commune, ludothèque...).

Aisément accessibles (livraisons, clientèle...), ces programmes n'ont pas obligation de se situer exclusivement dans le rez-de-chaussée, dont une part peut être affectée, outre les locaux communs, à des ateliers habitables ou des habitations.

---

## CHIRAT, BOSSON ET IMMEUBLES ST-JULIEN

Dans l'aire de réflexion du projet, trois sous-périmètres soustraits du calcul IUS comportent des constructions existantes à maintenir et valoriser, avec toute la latitude d'une exploration académique.

L'actuelle halle Bosson et sa charpente trapue sont pressenties comme matière d'un nouvel épicode spatial, grand couvert polyvalent coulissant avec la future place de quartier, au chemin de la Marbrerie.

L'ancienne conserverie Chirat – avec son bâtiment administratif et sa halle de production sur deux niveaux – accueillera en principe des programmes culturels, sportifs et/ou productifs, vecteurs de pratiques sociales, collectives et créatives à l'interface du quartier Grosselin et de la ville.

Les immeubles de logement sur la route de St-Julien pourront eux aussi, dans le cadre du projet, acquérir de nouvelles qualités.

## PAYSAGE DE VIE

### Drize, pleine terre et convivialité

Au minimum un tiers de la surface du périmètre, soit environ 10'000 m<sup>2</sup>, sera **perméable** (en pleine terre) et aménagé selon un programme propice à la convivialité et à la biodiversité.

Pour tous, enfants, parents, ados, seniors, micro-faune et flore, le projet proposera un paysage hospitalier: noues, rues et ruelles, sentes et places, promenades, squares, cours arborées ou minérales, espaces de rencontre, vergers ou potagers communautaires, parc récréatif, terrains de jeu.

Une attention particulière sera portée pour ces espaces extérieurs à la qualité de leur ombrage naturel et au cycle de l'eau, qui s'étendra jusqu'au tracé de la Drize et de ses berges nouvellement aménagées.

### Mobilité et stationnement

[https://www.pro-velo-geneve.ch/normes\\_qualite\\_securite\\_stationnement\\_velo\\_geneve](https://www.pro-velo-geneve.ch/normes_qualite_securite_stationnement_velo_geneve)

Le quartier est interdit aux véhicules motorisés individuels, leur stationnement étant prévu à l'extérieur du périmètre. L'accès pompier et véhicules service/livraisons doit être garanti pour tous les immeubles.

Pour le stationnement vélo, prévoir environ 1'200 places (y.c. vélos cargos), selon principe:

> 1000 pour le logement (min. 3 places par 100m<sup>2</sup> de SBP)

> 200 pour les activités (1,6 à 2 places pour 100m<sup>2</sup> de SBP)

avec min. 80% des places à l'intérieur des immeubles et celles en extérieur couvertes

# RENDUS + CRITIQUES

**MARDI 24 MARS 8h15 - 17h00**

## CRITIQUE 1 - FORME URBAINE ET IDÉE D'HABITER

maquettes	1/500 1/50	quartier appartement	forme urbaine adaptée au site intention spatiale
2 x A0 hor.	libre	idée urbaine	Schémas explicatifs de l'analyse du contexte et de l'intention d'implantation
	libre	idée d'habiter	Images références, texte, collage, schémas...
	1/500	situation	Plan de rez avec aménagements extérieurs + coupes
	1/200	logements	Plan étage type + coupes

**PDF > DIMANCHE 22 MARS 18h00** > MOODLE > AR\_40 > TRAVAUX > CRITIQUE 1 > ATELIER\_01 ... 05

### 1 x carnet de binôme C1, feuillet A4 à imprimer

Pénalité de retard: 0,5 point soustrait à note D de la critique C1 par tranche de 2 heures entamée (18h01-20h00: 0,5 point / 20h01-22h00: 1 point /... / plafonné à 2 points)

Pénalité de 0,5 point à note D de la critique C1 pour planche affichée le 24 mars non correspondante au fichier PDF déposé le 22 mars

**MARDI 12 MAI 8h15 - 17h00**

## CRITIQUE 2 - TYPOLOGIE ET PROPOS CONSTRUCTIF

maquettes	1/500 1/20	quartier appartement(s)	forme urbaine adaptée au site à jour mise à jour ou non au gré des étudiant.e.s
3 x A0 hor.	libre	idée urbaine	Schémas explicatifs de l'analyse du contexte et de l'intention d'implantation
	libre	idée d'habiter calculs	Images références, texte, collage, schémas... Vérifications: SBP totale = SBP activités + SBP logements par étage type: nb. de logements et type + ratio m2 brute/pièce
	1/500	situation	Plan de rez avec aménagements extérieurs + coupes
	1/200	immeuble(s)	Plan rez partiel + étages type + coupes et façades représentatives
	1/50	appartements	Plan de min. 2 appartements (coupes et élévations facultatives)
dimension	A4-A3	espace urbain	Perspective extérieure significative du projet

**PDF > DIMANCHE 10 MAI 18h00** > MOODLE > AR 40 > TRAVAUX > CRITIQUE 2 > ATELIER\_01 ... 05

### 1 x carnet de binôme C2, feuillet A4 à imprimer

Pénalité de retard: 0,5 point soustrait à note D de la critique C2 par tranche de 2 heures entamée (18h01-20h00: 0,5 point / 20h01-22h00: 1 point /... / plafonné à 2 points)

Pénalité de 0,5 point à note D de la critique C2 pour planche affichée le 12 mai non correspondante au fichier PDF déposé le 10 mai

---

**MARDI 16 JUIN 8h15 - 17h00**

## **CRITIQUE 3 - PRÉSENTATION FINALE**

maquettes	1/500 1/20	quartier appartement(s)	forme urbaine adaptée au site à jour mise à jour ou non au gré des étudiant.e.s
<b>3-4</b> x A0 hor.	libre	idée urbaine	Schémas explicatifs de l'analyse du contexte et de l'intention d'implantation
	libre	idée d'habiter calculs	Images références, texte, collage, schémas... Vérifications: SBP totale = SBP activités + SBP logements par étage type: nb. de logements et type + ratio m2 brute/pièce
	1/500	situation	Plan de rez avec aménagements extérieurs + coupes
	1/200	immeuble(s)	Plan rez partiel + étages type + coupes et façades représentatives
	1/50	appartements	Plan de min. 2 appartements (coupes et élévations facultatives)
dimension	A4-A3	espace urbain	Perspective extérieure significative du projet

## **RENDUS EN 2 TEMPS**

### **RENDU 1**

**DIMANCHE 14 JUIN 18h00**

> MOODLE > AR\_40 > TRAVAUX > CRITIQUE 3 > ATELIER\_01 ... 05

**AR40 & AR43**

**FICHIERS PDF DE TOUTES VOS PLANCHES**

Pénalité de retard: 0,5 point soustrait à note D de la critique C3 par tranche de 2 heures

entamée (18h01-20h00: 0,5 point / 20h01-22h00: 1 point /... / plafonné à 2 points)

### **RENDU 2**

**LUNDI 15 JUIN 16h00 à 17h30 lieu à préciser**

**AR40 & AR43**

**TOUTES MAQUETTES**

**+**

**TOUTES PLANCHES A0 imprimées**

**+**

**1 x jeu de planches réductions A3**

**1 x carnet de binôme C3, feuillet A4 à imprimer**

Pénalité de retard: 0,5 point soustrait à note D de la critique C3 par tranche de 2 heures entamée (18h01-20h00: 0,5 point / 20h01-22h00: 1 point /... / plafonné à 2 points)

Pénalité de 0,5 point à note D de la critique C3 pour planche affichée le 16 juin non correspondante au fichier PDF déposé le 14 juin

## A TRAVERS LE TEMPS

Orthophotos 1932 et 1972, 1/10'000



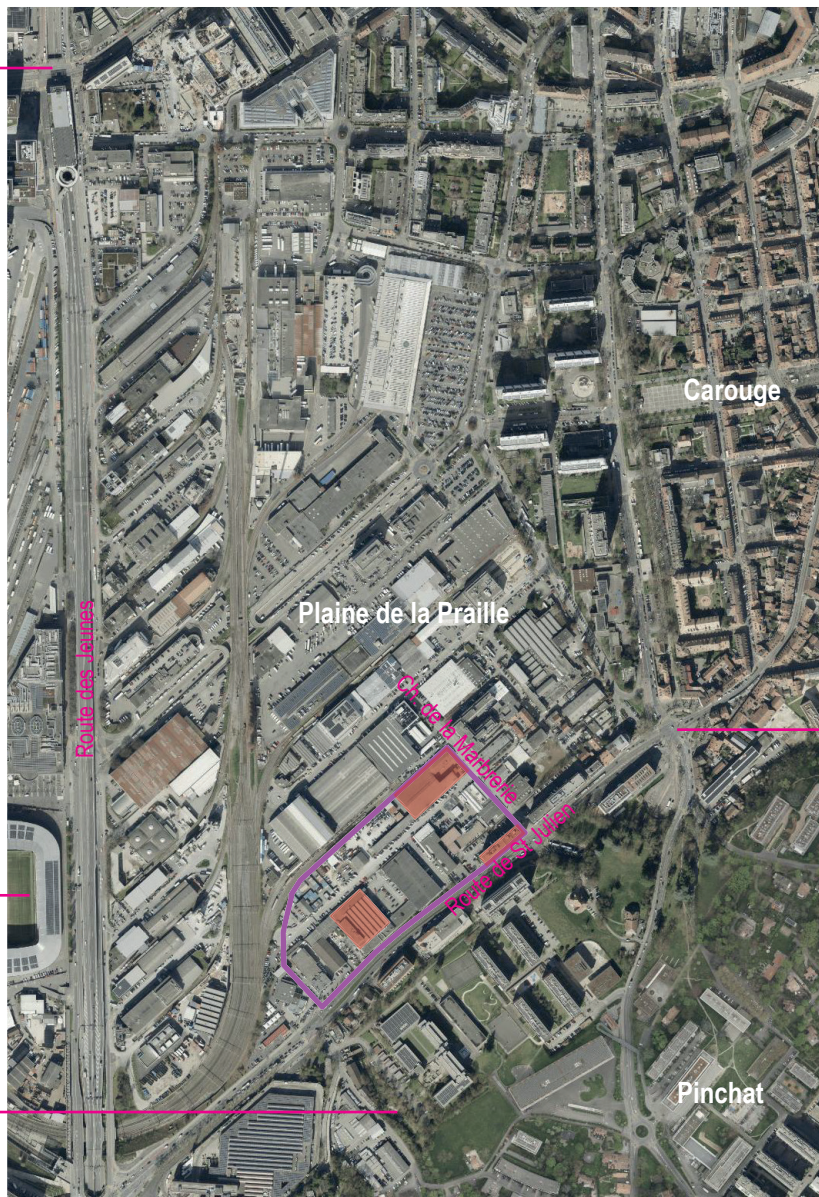
source SITG février 2023

Orthophoto 2024, 1/10'000

Carrefour  
L'Étoile

500m

0



Stade de la  
Praille

Drize

Carrouge

Plaine de la Praille

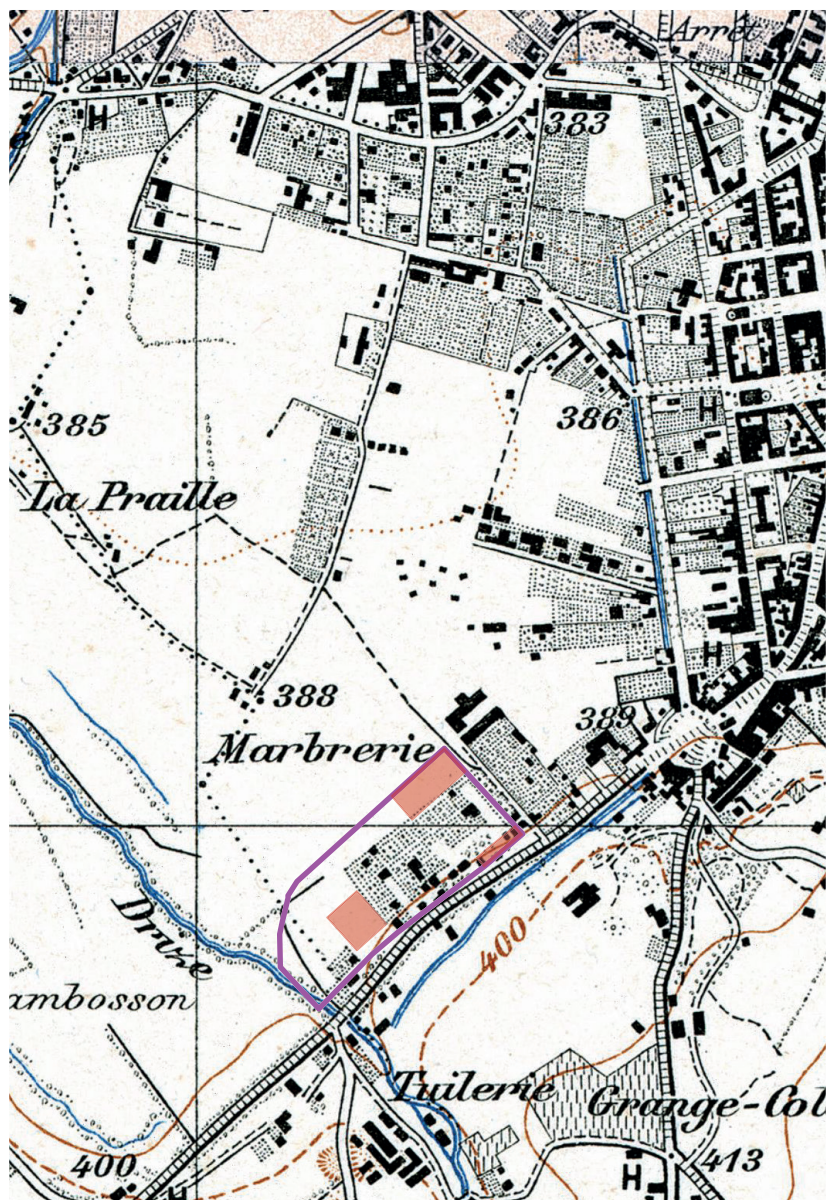
Rondeau de  
Carouge

Pinchat

source SITG 2024

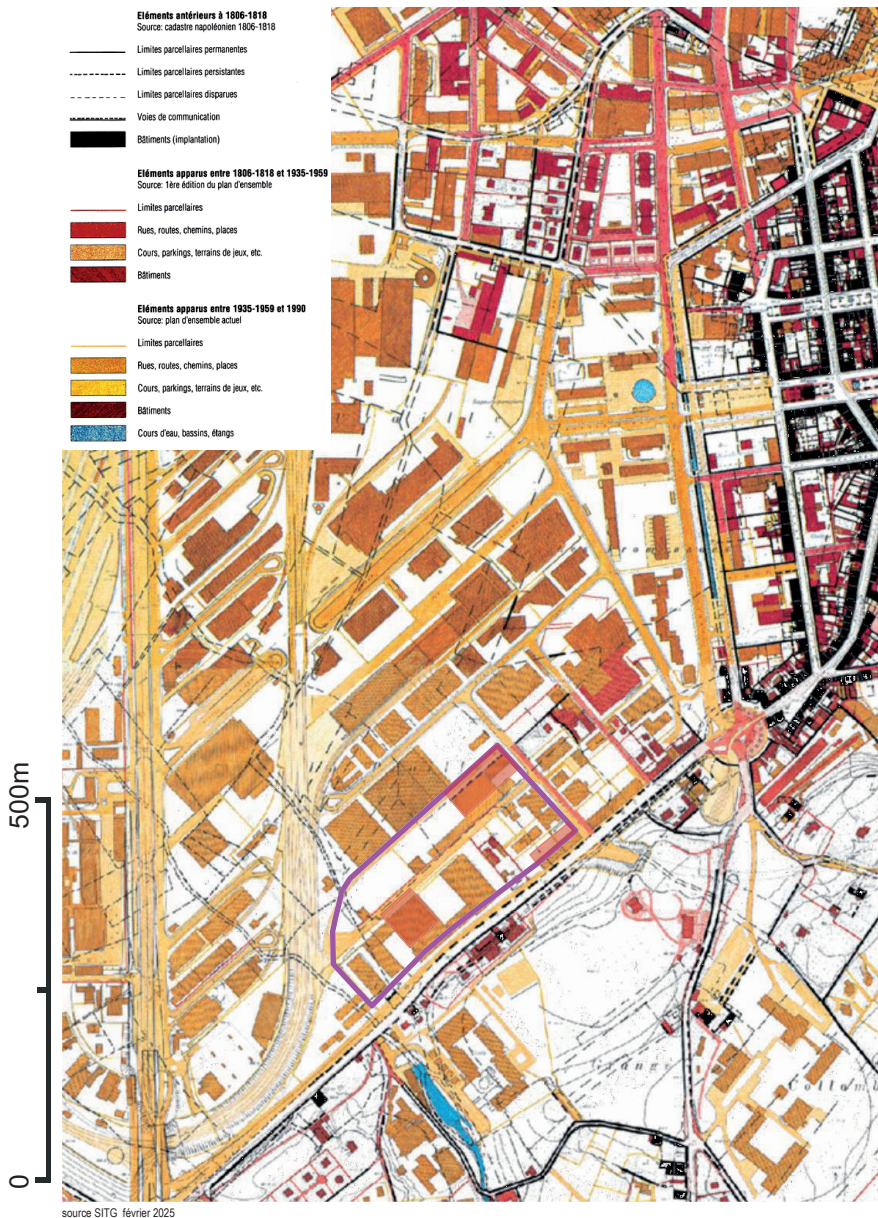
## A TRAVERS LE TEMPS

Carte Siegfried 1899 1/10'000



source SITG février 2025

## Carte des transformations du territoire XIX-XX siècles, Atlas du territoire genevois, 1/10'000



## L'AIRE ET LA DRIZE, CANAUX ET MARECAGES

Coupe transversale de la Drize, à hauteur de la Praille, 1841



Au cours du Moyen Age, la plaine alluviale est assainie et les lits de la Drize et l'Aire sont bordés d'un cordon boisé. Toutefois pas la Drize déborde régulièrement entre 1834 et 1853, elle sort de son lit une dizaine de fois.

Carte Dufour 1835, le Canal de Carouge (1784) est alimenté par la Drize



La Praille lors de l'inondation de 1934



sources: Secteur Praille-Acacias-Vernets, Etude historique et patrimoniale, Bénédicte Frommel, Enis Arkkok, juin 2006

## LA PRAILLE, PLAINE AGRICOLE

Culture à la Queue d'Arve, vers 1900



Elevage bovin à la Praille, vers 1900



## LA PRAILLE, PLATEAU INDUSTRIEL

1964, aménagement et enfouissement du canal de la Drize au sud du carrefour des Acacias



source: FTI plaquette historique 2010

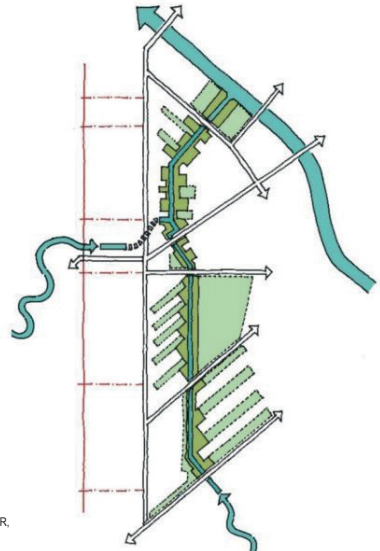
Praille - Acacias- Vernets 1965



source: <https://www.bge-geneve.ch/iconographie/> A. Bertrand

# RENATURATION DE LA DRIZE

Renaturation de l'Aire et de la Drize  
Esquisse de principe 2017, ADR



Source: croquis ADR,  
site EDMS



La Drize renaturée à Boissonnas

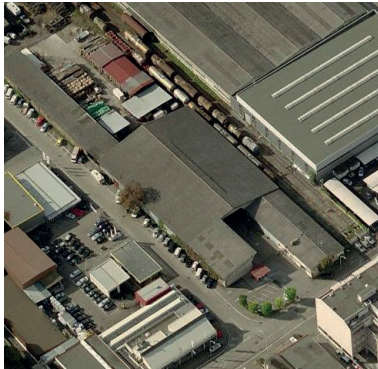


<https://www.ge.ch/dossier/ville-climatique/reveil-drize/projet-renaturation-unique-europe> (c) Loris Von Siebenthal

## PATRIMOINE BATI

Halle Bosson

Strub Walter et Duboule Henri, 1964



source: <https://recensement.app.ge.ch/fr/audit/item/10310>; photos GN

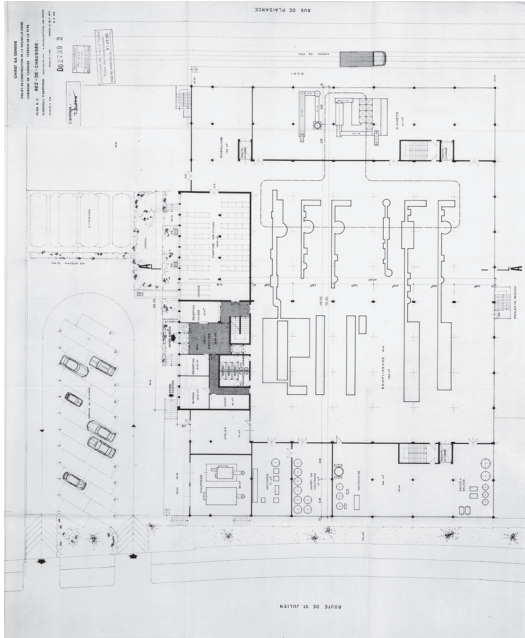
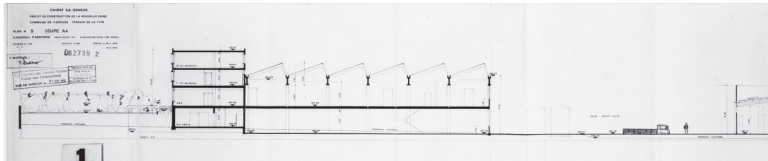
Usine Chirat  
 H. Hochuli et X. Sartorio architectes, 1972



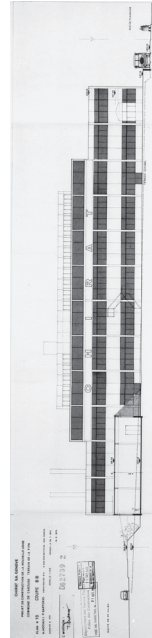
Source: Quartier Grossein, Habiter la ville productive - présentation 01/11/24



Source: photo GN



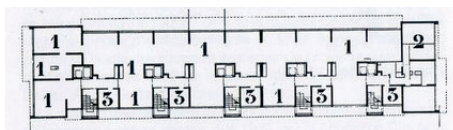
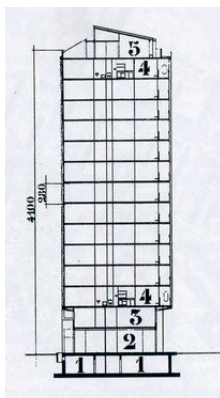
source: Archives permis de construire, DD\_62739



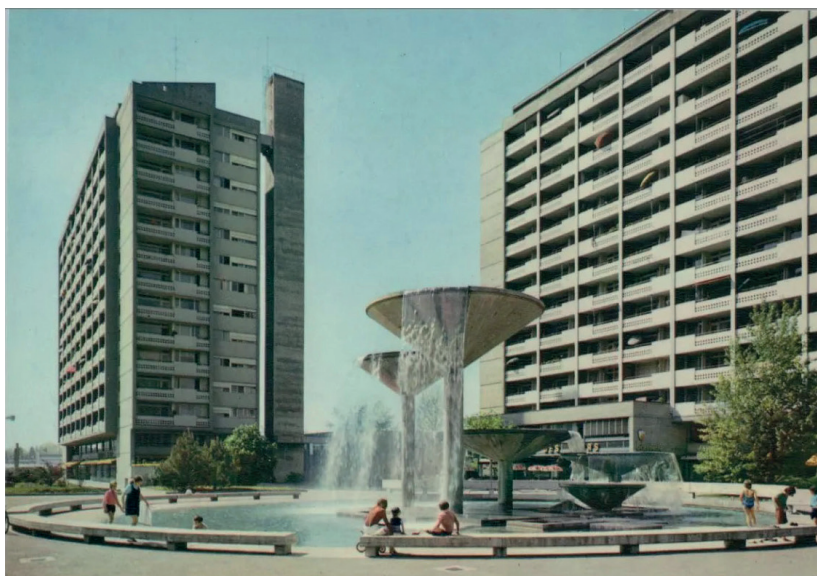
## PAYSAGE BÂTI

Les Tours de Carouge

Paul Waltenspühl et Georges Brera, 1963-1973

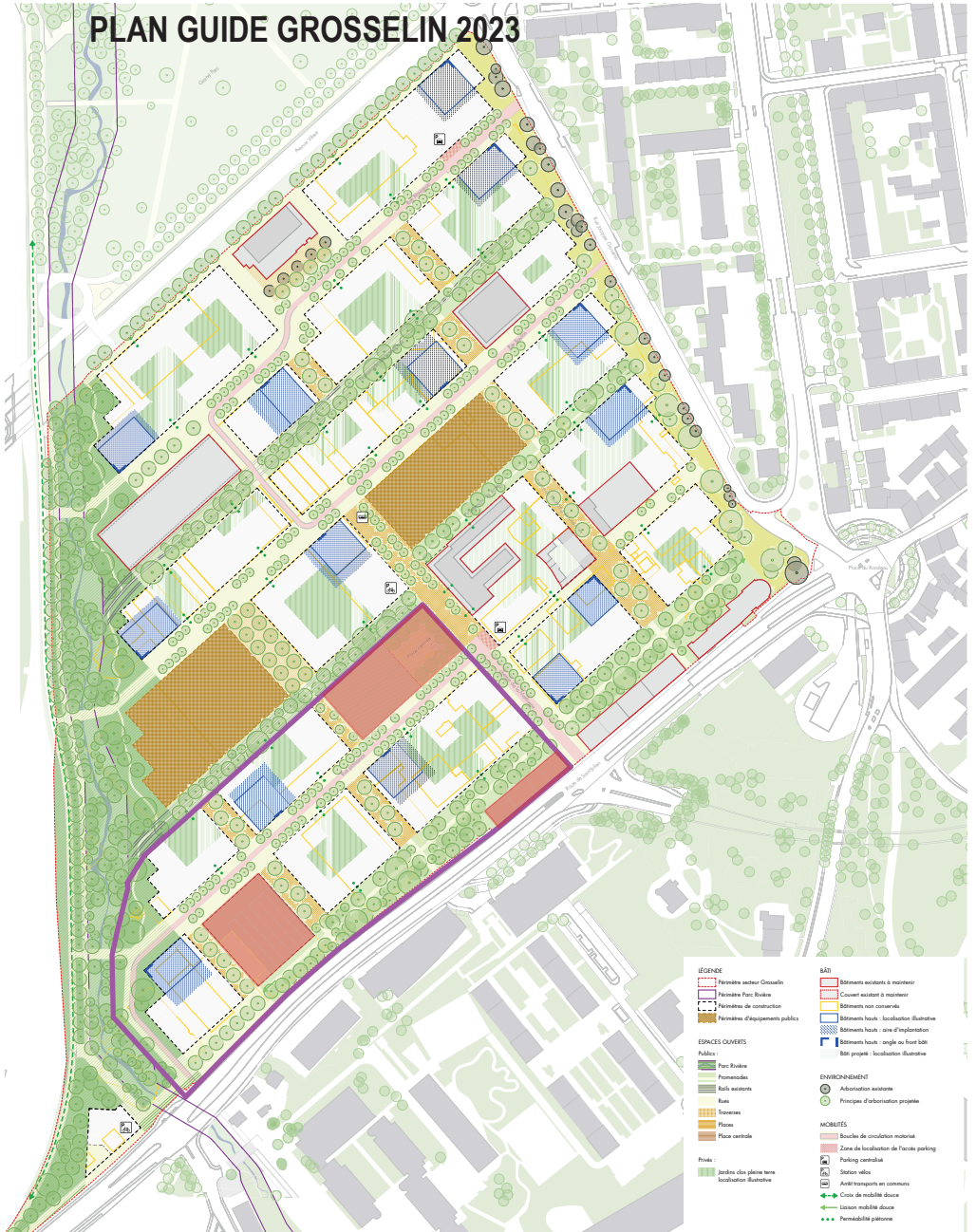


Source: L'Architecture à Genève 1919-1975, 1 (Lausanne: Payot, 2005)



Source: <https://www.bge-geneve.ch/iconographie/oeuvre/cp-jaeger-ca-06>

# PLAN GUIDE GROSSELIN 2023



source Atelier Bonnet 2025

<p><b>LEGÈNDE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Périmètre secteur Grosseclin</li> <li><span style="border: 1px solid purple; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Périmètre Parc Bovine</li> <li><span style="border: 1px dashed black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Périmètre de construction</li> <li><span style="background-color: #f08080; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Périmètres d'engagements publics</li> </ul> <p><b>ESPACES OUVERTS</b></p> <p>Publics :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="background-color: #90ee90; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Parc Bovine</li> <li><span style="background-color: #90ee90; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Promenades</li> <li><span style="background-color: #90ee90; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Rues existantes</li> <li><span style="background-color: #90ee90; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Rues</li> <li><span style="background-color: #90ee90; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Toitures</li> <li><span style="background-color: #90ee90; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Places</li> <li><span style="background-color: #90ee90; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Place centrale</li> </ul> <p>Privés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="background-color: #90ee90; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Jardins d'us plans terre localisation illustrative</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="background-color: #add8e6; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Bâtiment existants à réhabiliter</li> <li><span style="background-color: #ffa07a; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Couvert existants à réhabiliter</li> <li><span style="background-color: #ffff00; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Bâtiment non conservés</li> <li><span style="background-color: #90ee90; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Bâtiments basés : localisation illustrative</li> <li><span style="background-color: #add8e6; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Bâtiments basés : site d'implantation</li> <li><span style="background-color: #add8e6; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Bâtiments basés : angle ou front bâti</li> <li><span style="background-color: #add8e6; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Bâti projeté : localisation illustrative</li> </ul> <p><b>ENVIRONNEMENT</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="background-color: #90ee90; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Arborisation existante</li> <li><span style="background-color: #90ee90; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Principes d'arborisation proposés</li> </ul> <p><b>MOBILITÉS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Axes de circulation motorisé</li> <li><span style="background-color: #f08080; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Zone de localisation de l'écarts parking</li> <li><span style="background-color: #f08080; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Parking centralisés</li> <li><span style="background-color: #f08080; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Station vélos</li> <li><span style="background-color: #f08080; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Aires réservés en commun</li> <li><span style="color: green; font-size: 2em;">+</span> Crois de mobilité douce</li> <li><span style="color: green; font-size: 2em;">+</span> Liaison mobilité douce</li> <li><span style="color: green; font-size: 2em;">+</span> Perméabilité piétons</li> </ul>
--	---

# RÈGLEMENT

## REGLEMENT D'EXECUTION DE LA LOI GENERALE SUR LE LOGEMENT ET LA PROTECTION DES LOCATAIRES

### Chapitre I Conditions relatives aux immeubles

#### Art. 1(36) Constructions

1 Sont réputés immeubles, au sens de la loi, les bâtiments destinés essentiellement à l'habitation, composés de plusieurs logements, érigés selon les règles de l'art et conformes aux dispositions légales en vigueur. Par bâtiment, il faut entendre toute construction ayant son propre accès depuis l'extérieur et séparée des autres par un mur mitoyen porteur vertical allant du rez-de-chaussée au toit.

2 En principe, les immeubles doivent comporter des logements avec des nombres différents de pièces. Les chambres individuelles ne sont agréées qu'au sens de l'article 26, lettre c, de la loi.

3 Tous les logements doivent être dotés d'une cuisine ou d'un laboratoire.

4 Pour le calcul du nombre de pièces des logements, il est tenu compte de la surface nette, telle que définie à l'article 4 du présent règlement.

5 La détermination du nombre de pièces d'un logement implique l'observation des critères fixés dans le tableau ci-dessous ainsi que l'assurance d'un usage confortable du logement, démontrée au moyen d'un plan meublé, pour le nombre d'occupants visé ci-après :

<b>Nombre de pièces du logement, cuisine comprise</b>	<b>1,5</b>	<b>2</b>	<b>2,5</b>	<b>3</b>	<b>3,5</b>
Surface nette minimum (m2)	20	26	33	39	46
Nombre minimum de pièces habitables distinctes	1	1	1,5	2	2,5
Nombre d'occupants moyen	1	1	2	2	3
<b>Nombre de pièces du logement, cuisine comprise</b>	<b>4</b>	<b>4,5</b>	<b>5</b>	<b>5,5</b>	<b>6</b>
Surface nette minimum (m2)	49	56	59	66	69
Nombre minimum de pièces habitables distinctes	3	3,5	4	4,5	5
Nombre d'occupants moyen	3	4	4	5	5

6 Pour les logements de plus de 6 pièces, la surface minimum de 69 m2 est augmentée de 10 m2 par pièce supplémentaire ou de 7 m2 par demi-pièce supplémentaire. Le nombre minimum de pièces habitables distinctes, ainsi que le nombre d'occupants moyen, augmentent de façon régulière.

7 Les dispositions suivantes sont par ailleurs applicables :

a) par pièces distinctes, il faut entendre les pièces pouvant être fermées l'une de l'autre par un dispositif fourni;

- b) la surface d'une demi-pièce est inférieure à 9 m<sup>2</sup> mais au moins égale à 6 m<sup>2</sup>;  
 c) s'agissant du plan meublé, le mobilier doit être adapté au type d'appartement considéré et comprendre le nombre de lits, de places assises pour le séjour et de places à table correspondant au nombre d'occupants visé dans le tableau ci-dessus. S'agissant des logements de 3 pièces et plus, ils doivent comporter au moins 1 pièce permettant d'accueillir un lit double, distincte de la cuisine et du laboratoire.

#### Art. 2(36) Equipement

1 Chaque bâtiment doit comprendre :

- a) soit au minimum une machine à laver le linge pour 20 logements ainsi que les installations de séchage nécessaires à son utilisation normale, soit un espace par logement prévu, alimentations et écoulements compris, pour installer des appareils et étendages privés;  
 b) au moins un local fermé, dimensionné à 0,5 m<sup>2</sup> par logement, et destiné, pour un usage quotidien, à accueillir notamment des poussettes.

2 L'équipement des logements doit être adapté au type d'appartement considéré et comprendre :

- a) en matière d'équipement sanitaire, un nombre minimum d'appareils, ainsi que les dispositifs permettant un nombre minimum d'usages simultanés, conformes à ceux figurant dans le tableau ci-dessous :

Type de logement	Nombre min. d'appareils			Nombre min. de locaux distincts
	WC	baignoire	douche	
3 pièces et moins	1		1	1
3,5 et 4 pièces	1	1	–	2
4,5 et 5 pièces	1	1	1	2
5,5 et 6 pièces	2	1	1	2
6,5 pièces et plus	2	1	1	3

Les dispositions suivantes sont par ailleurs applicables :

- 1° chaque local doit comprendre un lavabo,  
 2° la douche doit être prévue de plain-pied,  
 3° il peut être prévue une douche à la place de la baignoire lorsque la cohérence avec la destination du logement est démontrée pour des programmes spécifiques, notamment pour des foyers d'étudiants, de personnes âgées ou en situation de handicap,  
 4° pour autant que l'espace à disposition permette une réversibilité ultérieure aisée, il peut également être prévu une douche à la place de la baignoire dans les cas suivants :  
 – pour les logements de 3 pièces et moins,  
 – lorsqu'il s'agit d'un choix effectué par le futur occupant;
- b) en matière d'équipement des cuisines ou des laboratoires :  
 1° un volume d'armoire respectant au minimum les exigences les plus basses en matière d'équipement de base selon le système fédéral d'évaluation de logements (SEL) en vigueur,  
 2° un espace suffisant prévu, hotte, alimentations et écoulements compris, pour permettre l'installation d'une cuisinière, d'un réfrigérateur et d'un lave-vaisselle;
- c) en matière d'espaces de rangement, des surfaces de rangement fermées (armoire, réduit) minima, conformes aux équipements de base du système fédéral d'évaluation de logements (SEL) en vigueur pour le nombre de pièces du logement, cuisine déduite.

#### **Art. 4(36) Définitions des surfaces et du volume**

##### **Surface nette**

1 Par surface nette du logement, il faut entendre l'addition des surfaces des pièces, d'au moins 9 m<sup>2</sup>, et des demi-pièces, d'au moins 6 m<sup>2</sup>, habitables du logement et de la cuisine, ainsi que du laboratoire.

2 La surface nette se calcule entre les murs intérieurs. Elle est en principe prise en compte dans un rapport maximum largeur-longueur de 1 à 2,2. La surface des armoires et des aménagements des cuisines n'est pas déduite.

3 Ne sont pas pris en compte les gaines techniques, halls, dégagements, couloirs, réduits et locaux sanitaires, loggias, balcons, terrasses, jardins, ni les trémies des escaliers des duplex.

4 Pour les logements comportant 2 pièces au plus, la surface nette du logement comprend la surface des halls et dégagements. Pour les autres logements, lorsque l'accès à une chambre se fait par une autre pièce, il est en principe déduit la surface de passage théorique de 1 m de large.

5 La surface moyenne nette par pièce s'obtient en divisant les surfaces nettes des logements d'un immeuble par le nombre total des pièces.

##### **Surface brute de plancher**

6 La surface moyenne brute de plancher par pièce se calcule en divisant la surface brute de plancher attribuée aux logements par le nombre total de pièces.

##### **Surface locative**

7 Par surface locative du logement, il faut entendre l'addition des surfaces des pièces et des demi-pièces habitables du logement et de la cuisine ou du laboratoire, des halls, dégagements, couloirs, réduits et locaux sanitaires. La surface des loggias, balcons, terrasses et jardins est prise en compte avec pondération adéquate; il en va de même, pour les pièces dont le plafond suit la pente de la toiture, de la surface lorsque le vide d'étage est inférieur à 1,80 m.

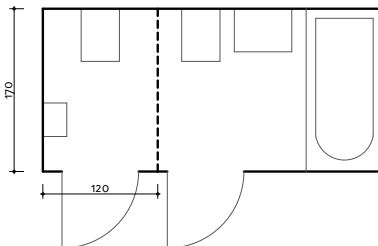
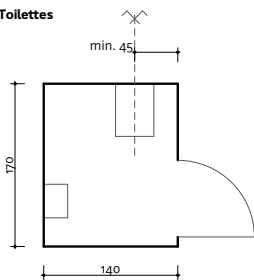
##### **Surface de vente**

8 Par surface de vente, on entend la surface totale des locaux calculée selon le cahier de répartition établi par un géomètre officiel (surface PPE).

##### **Cube SIA**

9 Le cube SIA moyen brut par pièce se calcule en divisant le cube total hors sol, auquel on ajoute le cube du premier sous-sol sous assiette, déduction faite des locaux commerciaux dessous ou pénétrant dans l'immeuble, par le nombre total de pièces de l'immeuble.

## Toilettes

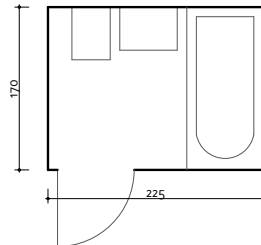
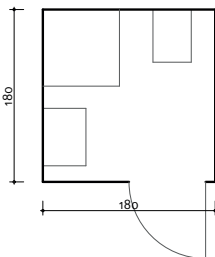
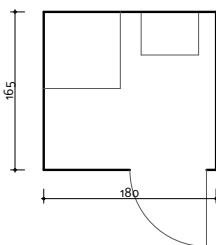


1 WC + Lavabo : 170x140 cm

Possibilité de réduire la largeur à 120 cm si les toilettes sont adjacentes à une salle de bain/douche et que la paroi mitoyenne ne comporte pas d'installations et peut être supprimée en cas de besoin.

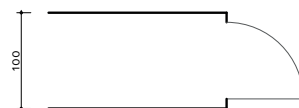
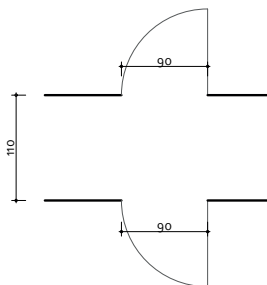
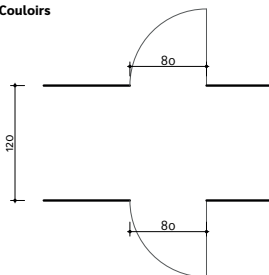
Les portes doivent s'ouvrir sur l'extérieur, dans le cas contraire, prévoir +50 cm

## Salles de bain/douche



Les portes doivent s'ouvrir sur l'extérieur, dans le cas contraire, prévoir +50 cm

## Couloirs



## Chambres

