

Episode 3 : Atelier sur plan

Compte rendu

les
fmr

LMAU

Agence Luc Malnati
Architectes - Urbanistes



Septembre 2020



TABLE DES MATIÈRES

1 - INTRODUCTION	4
Mise en contexte	4
2 - DÉMARCHE	5
Approche méthodologique	5
3 - RÉSULTATS	6
le mot du début	6
1. Organisation et structure urbaine	7
2. Paysage, environnement et biodiversité	8
3. Mobilité	9
4. Espaces publics	10
5. Architecture et patrimoine	11
6. Constructions et énergie	12
7. Programmation	13
8. Économie et phasage	14
4 - SCHÉMA D'INTENTIONS	15
Schéma d'intentions	15

ÉTAPE 2

Épisode 3 : Atelier sur plan



Mise en contexte

L'épisode 3 a marqué l'aboutissement de la deuxième étape de l'étude, soit les ateliers «territoire» pour définir les principes généraux.

Le vendredi 18 septembre, les partenaires (représentants de la Commune du Grand-Saconnex et de l'Office cantonal de l'Urbanisme, principaux propriétaires) ainsi que les représentants des services techniques de l'État de Genève se sont réunis autour d'un «atelier sur plan».

Les objectifs de cet atelier furent double :

- Un retour sur les principes généraux (ambitions) identifiés jusqu'à présent pour le développement du quartier des Marronniers ;
- Un premier arbitrage de ces principes en fonction des contraintes existantes, l'identification de solutions éventuelles pour leur mise en œuvre et un positionnement sur les questions en suspens issues de l'atelier précédent.



Approche méthodologique

La préparation de cet atelier a nécessité la réalisation d'un travail de synthèse et de tri des ambitions ayant été identifiés lors des épisodes précédents.

Pour rappel, ces ambitions avait été identifiées par :

- La Caisse de prévoyance des fonctionnaires de polices et des établissements pénitentiaires lors du Workshop Transition 2020 (étape 1) ;
- La société civile lors de la cérémonie d'ouverture (épisode 1, étape 2) ;
- Les partenaires lors de l'atelier tables rondes (épisode 2, étape 2).

La formalisation de ces ambitions en principes généraux s'est traduite par un document s'apparentant à une première base de cahier des charges. La structure de ce document fut organisé en 8 grands thèmes :

1. Organisation et structure urbaine
2. Paysage, environnement et biodiversité
3. Mobilité
4. Espaces publics
5. Architecture et patrimoine

6. Constructions et énergie
7. Programmation
8. Économie et phasage

Dans un premier temps, les participants ont été invités à travailler par groupe. Sur la base d'un support dédié (tableau des enjeux et solutions), chaque groupe avait pour tâche de passer en revue les principes généraux en identifiant au fur et à mesure d'éventuelles contraintes (techniques, temporelles, légales) et solutions pour leur mise en œuvre. Parallèlement, chaque groupe fut invité à se prononcer sur les questions qui figuraient comme «en suspens» dans le document.

La deuxième partie de l'atelier fut consacrée à une restitution des contraintes et solutions identifiées ainsi qu'un débat en plénière.

Ce compte rendu présente ainsi, pour chaque thème, un état des réflexions autour des principes généraux (principes retenus, contraintes et solutions, questions en suspens). Le schéma d'intentions figurant en page 15 illustre l'évolution de ces réflexions (cf. Compte rendu épisode 2).

Jean-Frédéric Luscher
Directeur du service des monuments et des sites

Selon moi, ce quartier est l'un des endroits le plus complexe du Canton de Genève, il constitue un laboratoire extraordinaire avec un potentiel énorme. En termes d'organisation urbaine, il se situe dans un village qui a été coupé en deux par la route de Ferney. Cet axe de mobilité s'est imposé comme véritablement clivant et a désossé le lien historique qui existait auparavant. Aujourd'hui, l'arrivée du tram et la requalification de la route de Ferney vont permettre de recréer ce lien. Parallèlement, le quartier se situe à l'intersection entre une zone historique, les quartiers de la Tour et du Pommier et un quartier nouveau, Carantec. Il se trouve ainsi au centre de cette dimension ville haute - ville basse et de ce fait, offre la possibilité de recréer une centralité et des liens.

le mot du début

Christian Exquis,
Commune du Grand-Saconnex

Le quartier des Marronniers, si on l'appréhende en relation avec les autres éléments existants, s'oriente surtout côté Sarasin. La Villa, l'Ancienne Poste, la Ferme, initient un potentiel de centralité pour les Marronniers qui, à mon avis, est encore sous exploité. Si l'on marque le lien entre l'Allée Sarasin et celle des Marronniers, cela offrirait un potentiel d'ancrage d'une nouvelle centralité beaucoup plus grande et intégrative.

1. Organisation et structure urbaine

PRINCIPES GÉNÉRAUX

Projets connexes

Garantie d'une bonne intégration et d'un dialogue avec les projets connexes : Carantec, Tram Nation – Grand-Saconnex ;

Prise en compte des réaménagements prévus le long de : la route de Ferney (avenue urbaine et paysagère) et l'axe Terroux-Sarasin.

Axes structurants

«Axe parcs» : Requalification de l'Allée des Marronniers comme axe piétons-vélo et son prolongement vers la Villa Sarasin ;

«Axe quartiers» : Création d'un nouvel axe piétons-vélo entre Carantec et l'école de la Tour/Quartier du Pommier et transitant par l'école de la Place.

Espaces publics structurants

«Tête de quartier» : Création d'un espace public structurant en vis-à-vis, orienté côté Sarasin pour marquer la future centralité communale et activer le cœur de ville ;

«Point de convergence» : Création d'un espace public secondaire à l'intérieur du quartier.

Coutures urbaines

Traitement des traversées (Ferney, Sarasin).

ENJEUX/CONTRAINTES

Axe Ferney : Futur axe dédié au tram, vélos, piétons et TIM. Réduction importante des charges de trafic : de 21'800 à 7'350 v/j.

Axe Terroux-Sarasin : Une augmentation prévue des charges de trafic : de 5'300 à 8'900 v/j ; Le projet prévoit une suppression des places de stationnement, ainsi qu'une sécurisation des cheminements piétons et cyclables.

La possibilité d'aménager des traversées piétonnes le long de la route de Ferney n'est pas envisageable (passage du tram).

SOLUTIONS

Réactivation du portail le long de la Campagne du Château.

Aménagement d'un seuil (franchissement) prévu au sud de l'arrêt actuel «Pommier».

Appui sur l'école de la Place et son réseau de cheminements MD pour relier Carantec aux Marronniers.

QUESTIONS EN SUSPENS ?

Aménagement d'une passerelle piétonne entre la Campagne du Château et le quartier des Marronniers ?

Quel traitement pour la traversée Portail du Château - Marronniers ?

2. Paysage, environnement et biodiversité

PRINCIPES GÉNÉRAUX

Charpente paysagère et biodiversité

Programmation des vides comme éléments structurants du projet ;

Renforcement de la connexion entre les espaces de verdure, structuration en un réseau de parcs (Marronniers, Sarasin, Château).

Ilots de fraîcheur

Maintien des «arbres à conserver» (cf. schéma d'intentions en page 15) et consolidation de la structure arborée. Plantation d'arbres et d'arbustes le long des espaces routiers ;

Faune & flore

Identification et renforcement de la faune et flore actuelle (espèces indigènes).

Sol et eau

Réduction des surfaces artificialisées et maximisation des surfaces de pleine terre ;

Aménagement d'un quartier producteur et comestible ;

Intégration d'un volume de rétention des eaux pluviales / bassin d'infiltration intégré harmonieusement à l'aménagement paysager (gestion de l'eau à ciel ouvert).

ENJEUX/CONTRAINTES

Prise en compte de la topographie (lignes de pentes, ligne de crêtes).

Réponse à l'objectif cantonal de mise en place de 30 % de surface de canopée à l'horizon 2050, contre 21% aujourd'hui

Identification d'un optimal pour l'indice d'occupation des sols.

Prise en compte de la pollution des sols aux alentours de la station-service.

Prise en compte des contraintes liées au bruit (Ferney, avions, OPAM)

SOLUTIONS

Remodelage de la topographie (bilan déblai - remblai).

Suppression du Ch. du Chapeau du Curé pour permettre l'extension de la zone de verdure.

Une compensation des arbres dont la disposition empêche la concrétisation d'autres objectifs.

Agriculture, potagers, jardins familiaux, espace dédié à des vergers et arbres fruitiers.

Installation de nichoirs et maisons à insectes.

Bitume phonoabsorbant, limitation des vitesses.

QUESTIONS EN SUSPENS ?

Quid des prairies?

Quel emplacement pour le bassin de rétention? Quelle solution pour éviter la stagnation de l'eau?

3. Mobilité

PRINCIPES GÉNÉRAUX

Accès TIM

Suppression de l'emprise des places de stationnement en surface ;

Dimensionnement du stationnement revu fortement à la baisse (objectif moins d'une place/logement) ;

Aménagement de parkings sous les immeubles, en silo convertibles ou sous forme de box réversibles (dépôts) ;

Installation d'un système d'autopartage (type mobility) ;

Installation de bornes de recharge électriques (voiture) ;

Réversibilité des surfaces et infrastructures dédiées au stationnement.

Accès MD et TP

Développement d'un réseau de mobilité douce intra site, inter site (perméabilité parcs et quartiers) et pour relier les arrêts TP ;

Installation de stationnements vélos : Proches des entrées du quartier et couverts ;

Installation de bornes de recharge électriques (vélos).

ENJEUX/CONTRAINTES

Accessibilité TIM par la route de Ferney depuis Genève n'est pas à envisager (arrivée du tram et piste bidirectionnelle cyclable côté Marronniers).

SOLUTIONS

Stationnement : Vers une modification des normes VSS, bases légales actuelles.

Organisation du stationnement à large échelle. Mutualisation à envisager en lien avec les projets connexes, (notamment Carantec).

Accessibilité TIM à envisager plutôt côté Sarasin.

Recensement des lignes de désir piétonnes (ou «pistes piétonnes spontanées») comme base de réflexion pour l'aménagement du réseau MD.

QUESTIONS EN SUSPENS ?

Quid du stationnement deux-roues motorisées?

Quelle forme pour le stationnement TIM ?

Quels accès aux parkings ?

Quelle forme pour le stationnement vélo : intégration aux bâtiments ? Silos à vélos en sous-sol ? Box à vélos réversibles ?

Qui des accès PMR ?

4. Espaces publics

PRINCIPES GÉNÉRAUX

Équipements et mobiliers

Programmation des espaces publics selon les usages actuels et souhaités ;

Mise en place d'aménagements flexibles et modulables favorisant une multiplicité d'usages ;

Installation de mobiliers dédiés au séjour et à la rencontre (salon urbain, hamacs, tables de pique-nique, espaces grillades) ;

Renforcement de la dimension ludique de l'espace public (places de jeux, bandes ludiques, jeux de boules, etc.) ;

Installation d'équipements de type WC publics, fontaine ;

Revêtements de sol

Traitement de sol homogène entre l'arrêt de tram Carantec et, à minima, les arrêts de bus face à l'école. Envisager un prolongement jusqu'à l'Allée des Marronniers.

Aménagement des toitures

Aménagement de toitures accessibles permettant le déploiement d'usages collectifs (jardins, potagers, détente, rencontre).

ENJEUX/CONTRAINTES

Prise en compte du préau de l'école de la Place comme maillon dans le réseau des espaces publics.

Souhait des habitants d'avoir un plan d'eau au sein du quartier.

Incompatibilité entre usages collectifs en toiture et aménagement de panneaux photovoltaïques.

SOLUTIONS

Mutualisation possible entre le plan d'eau et le bassin de rétention (à condition d'une intégration paysagère harmonieuse).

QUESTIONS EN SUSPENS



Aménagement d'une signalétique fonctionnelle et intuitive propre au quartier / Commune (lien vers les points d'intérêt, arrêts TP, cheminements MD).

Arbitrage aménagement des toitures :
Option 1. Activités, jardins potagers, terrasse ;
Option 2. Panneaux photovoltaïques, végétalisation, rétention d'eau ;
Option 3. Stratégie mixte.

5. Architecture et patrimoine

PRINCIPES GÉNÉRAUX

Éléments patrimoniaux

Maintien et intégration harmonieuse du bâtiment de la cure paroissiale Saint-Hippolyte inscrit à l'inventaire ;

Maintien de l'ensemble Edouard Sarasin qui constitue l'entrée ouest historique de la Commune.

Formes architecturales

Végétalisation des façades et toitures ;

Des typologies d'appartements à privilégier : appartements traversants, lumineux, sans vis-à-vis. Des pièces à vivre et espaces extérieurs spacieux ;

Conception de bâtiments favorables aux comportements de sobriété : évolution des typologies de logements (modularité), diminution du nombre de m2 individuels au profit d'espaces partagés.

Intégration au sein du bâti, d'espaces partagés favorables au renforcement des solidarités locales (mutualisation des équipements et des usages) ;

ENJEUX/CONTRAINTES

Recherche d'un équilibre entre ville haute (La Tour, le Pommier) et ville basse (Sarasin). Jeu sur les altimétries à grande échelle.

Prise en compte des hauteurs de construction (LCI) et plafond aérien.

Prise en compte du souhaits des habitants d'avoir des gabarits à taille humaine.

SOLUTIONS

Constructions mono-orientées à éviter. Des espaces jour à l'ouest, des espaces nuit à l'est.

Conception de formes bâties favorables au passage de la lumière.

QUESTIONS EN SUSPENS ?

Identification de la forme et de l'implantation du bâti : ilot fermé à exclure ?

Arbitrage entre densité, hauteur, largeur et utilisation du sol.

Maintien de la Villa Kohler?

Quelle forme pour les espaces extérieurs individuels : balcons, loggias, terrasses en escaliers?

Quel positionnement pour les studios et petits appartements?

6. Constructions et énergie

PRINCIPES GÉNÉRAUX

Consommation énergétique

Minimisation des besoins en énergie et en eau des bâtiments ;

Substitution de l'approvisionnement fossile (mazout et gaz) par des énergies renouvelables et locales : Standard THPE, solaire thermique et photovoltaïque ;

Exploitation au niveau communal, des réseaux d'approvisionnement de proximité (réseau thermique GéniLac, CAD) ;

Garantie de la qualité de l'enveloppe thermique et de l'isolation phonique.

Energie grise – cycle de vie

Choix de matériaux de construction sobres en carbone (recours à des matériaux locaux, bio sourcés, peu transformés et faciles d'entretiens) ;

Identification des possibilités de revalorisation/recyclage des matériaux issus de l'éventuelle démolition-reconstruction ;

Réflexion autour d'un système de gestion des déchets au niveau du quartier ;

Identification d'un système de revalorisation locale des déchets organiques.

ENJEUX/CONTRAINTES

Incompatibilité entre usages collectifs en toiture et aménagement de panneaux photovoltaïques.

SOLUTIONS

Mise en place d'un système de collecte, rétention et réutilisation des eaux de pluie.

Prise en compte des besoins en eau lors des choix de végétalisation.

Disponibilité des réseaux GéniLac (alimentation Carantec) et CAD (alimentation Palexpo).

Privilégier les matériaux bois (se référer au guide des constructions durables, Etat de Genève).

Agriculture urbaine, composteurs de quartier.

QUESTIONS EN SUSPENS ?

Arbitrage entre démolition / reconstruction VS transformation / extension.
Stratégie mixte ?

Quid d'un quartier à énergie positive?

Arbitrage aménagement des toitures :
Option 1. Activités, jardins potagers, terrasse ;
Option 2. Panneaux photovoltaïques, végétalisation, rétention d'eau ;
Option 3. Stratégie mixte.

Installation d'écopoints dans chaque immeuble?

7. Programmation

PRINCIPES GÉNÉRAUX

Programmation des logements

Programme de densification : de 108 à 300 logements environ. Aménagement d'un quartier à forte dominante logement ;

Prise en compte des souhaits de la CPP : de préférence pas de PPE ni d'immeubles IEPA ;

Part importante de logements destinés à des familles (4-6 pièces) ;

Maintien de loyers modérés.

Programmation des activités

Démolition de la station-service et mini prix le long de la route de Ferney ;

Programme d'activation des rez-de-chaussée : Frange Ferney (programmation culturelle, espace de télétravail, co-working, locaux partagés et associatifs, crèche, ...) ; Frange Edouard-Sarasin (place de rencontre, activités commerciales locales) ;

Programmation d'un lieu fédérateur au cœur du quartier (cabane-bar, restaurant, salle polyvalente, maison de quartier).

Programmation des services collectifs intérieurs et extérieurs partagés (grillades, jeux de boules, buanderie, ateliers, etc) ;

ENJEUX/CONTRAINTES

Catégories de logements (selon nouvel article 4a, LGZD - 28 août 2020) :
1/3 Logements d'utilité publique (LUP) : dont la moitié constituée d'habitations HBM ;
1/3 Logements locatifs non subventionnés ;
1/3 Programme libre ;
Exigence complémentaire : Le programme doit comporter en principe au minimum un cinquième de logements en PPE (20% sur la totalité).

Programme d'activation des rez-de-chaussée en complémentarité avec Carantec et les quartiers de la Tour / du Pommier.

Quid des incivilités pour les locaux partagés ?

SOLUTIONS

Dérogation possible sous réserve d'une compensation de la part PPE ailleurs.

Programme de sensibilisation pour l'appropriation des locaux partagés.

QUESTIONS EN SUSPENS ?

Les règles liées à la LDTR à respecter.

Quid du bâtiment de la Paroisse ?

8. Économie et phasage

PRINCIPES GÉNÉRAUX

Économie

Développement d'un projet rentable et durable avec la construction de bâtiments plus économiques et un soin accordé à la durabilité des éléments de construction (qualité des matériaux, entretien, isolation thermique et phonique).

Phasage

Identification d'un phasage des travaux prenant en compte :

1. Le phasage des travaux du projet d'extension du tram (démarrage mi 2023) ;
2. Le relogement des habitants par étape successives, à privilégier dans l'ordre :
 - Sur site ;
 - En lien avec le projet Carantec ;
 - En lien avec les autres logements de la CPP / Fondation communale du logement au Grand-Saconnex.

ENJEUX/CONTRAINTES

Les travaux liés au tram vont impacter le bâtiment 159 ABC (élargissement des voies de circulation).

SOLUTIONS

QUESTIONS EN SUSPENS



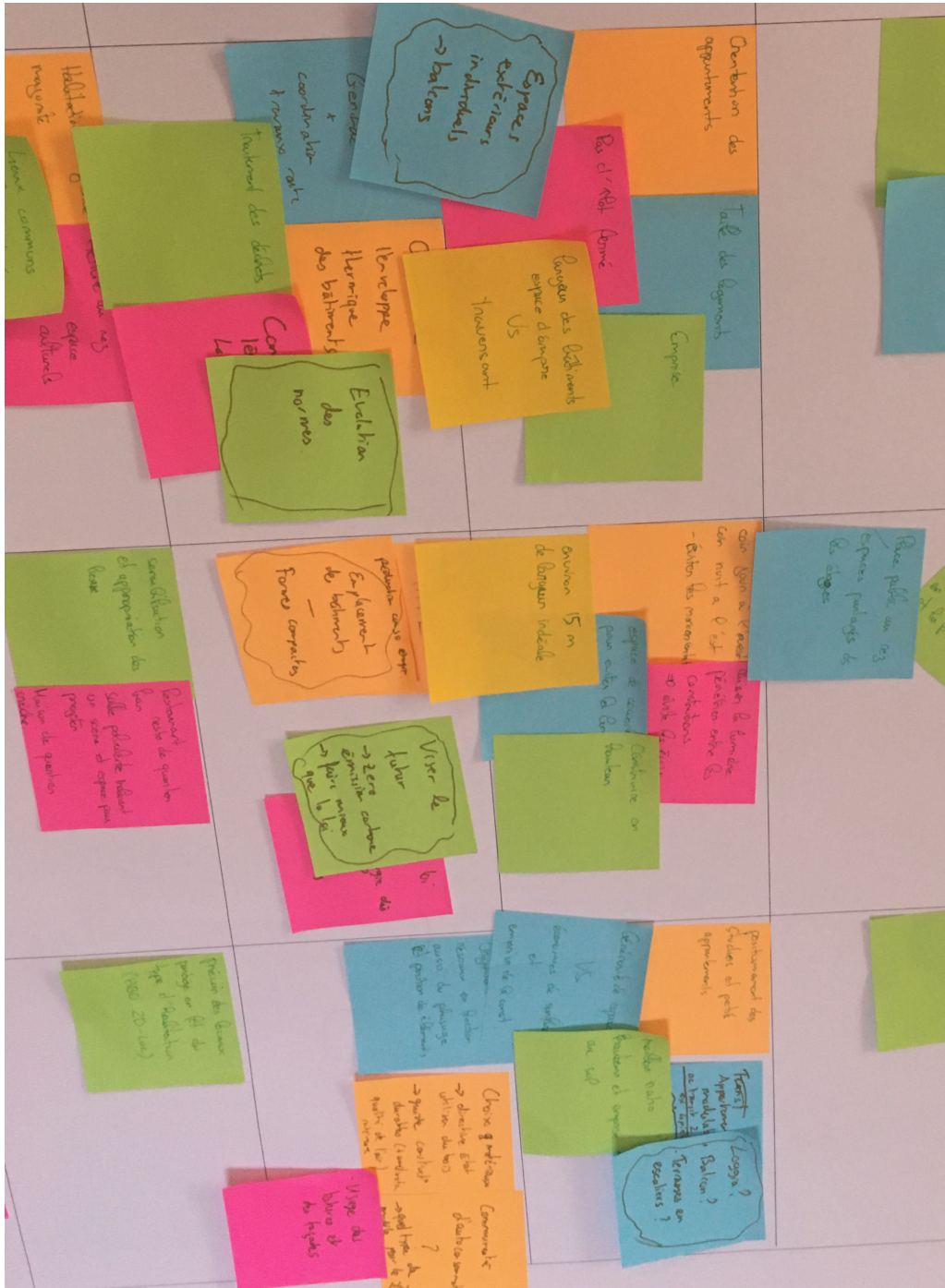
Identification d'une solution pour le bâtiment 159 ABC, premier impacté par les travaux du tram.

Schéma d'intentions



Légende

Secteurs en développement	Espaces publics structurants	Arbres à conserver	Tracé TNGS
Trame bâtie	Traversées à aménager	Axes MD structurants	arrêts TP
Bâtiments projetés/à préserver	Rez-de-chaussée à activer	Autres connexions MD	Tracés lignes 4 et 53
Charpente paysagère	Lieu fédérateur à créer	Portail à ouvrir	Revêtement homogène
Quartiers et secteurs adjacents	Mixité et intensité d'usages	Connexions TIM futures	Réaménagement d'axes routiers



les
fmr

LMAU

Agence Luc Malnati
Architectes - Urbanistes

les fmr

Axelle Valance

Eileen Kandji

lmau

Luc Malnati

Parsa Zarian

Crédit photo © les fmr