

Secteur F Ouches – Sports Avancées du projet « vie à vie »

5 décembre 2016, 17h30, locaux de la FED, rue Gourgas 23bis

Présent-e-s : **FED** : Olowine Rogg & Anita Frei (Commission proximité logement)
SFIDP : Patrick Ducimetière (service technique)
Bureau Henchoz (architectes paysagistes) : Raphaël Saive & Alanig Le Calvez
Ass architectes associés : Felix Stämpfli
Itaque : Sarah Boxler & Léonie Givord
Forum : Louise Goffin, Alain Dubois, Massimo De Giorgi, Zoltan Horvath, Gérald Lecoultré, Jonathan Lupianez^{PV}

En bref, le Forum retient trois points importants de cette séance :

1. Le **parking** est l'un des 4 points mentionnés dans la lettre à l'origine de cette séance. Pourtant, aucune personne autour de la table n'était en position d'exposer les enjeux ni les arguments qui ont pesé en défaveur de la mutualisation.
2. L'espace réservé aux **plantages** est plus petit que lors du concours. Il nous semble important de réserver une place généreuse, extensible à ces éléments marquants du paysage actuel. En outre, le choix pour les bacs ou la pleine terre doit reposer sur l'avis des habitants et non pas uniquement se référer à la « tendance actuelle ».
3. Le Forum invite vivement le maître d'ouvrage et les architectes à favoriser **des prises de décision participatives**, en collaborant avec les habitants actuels sur la question des espaces extérieurs : place de jeu, plantages, cheminements, etc.

1. Introduction

Une année après l'élection du projet lauréat « vie à vie », la séance bilatérale du jour a pour objectifs de rendre compte des modifications apportées au projet initial, du calendrier, des enjeux actuels et futurs.

Les décisions impactant les points suivants importent particulièrement les habitants:

- **Les aménagements extérieurs et paysagers** : l'emplacement des plantages, le mobilier et les espaces de jeux
- **Les espaces intérieurs** : salle commune, rez-de-chaussée
- **Le principe de parking mutualisé centralisé**
- **Les surfaces d'activités et arcades commerciales en rez-de-chaussée**

Les mandataires pour la construction sont désignés : architecte (ass architectes associés SA), architecte paysagiste (G. Henchoz), ingénieur civil (B+S ingénieurs conseils), électricité (Betelec SA), sanitaires (BG Ingénieurs conseils SA), sécurité du feu (Dinges consulting), géomètre (C. Haller),

Le projet en chiffres : r+8, 186 logements, 1 salle commune de 47 m², surface du terrain 9800 m², SBP 17860 m², parking souterrain de 100 places voitures sur deux niveaux et 540 m² pour les vélos (1,5 par appartements), parking couvert en surface pour scooter et vélo pour les visiteurs le long du chemin des Ouches, local à vélo électrique pour chaque entrée de 12-15 m², trois types de logements (3-4 et 5 pièces), plantages en bac attribués en fonction de la demande, aire de jeux pour les enfants, un bistrot, 900m² de surfaces d'activité ou commercial en rez-de-chaussée, mais aussi des appartements.



Implantation du bâti dans son environnement et visualisation du projet depuis le parc.

2. Principe du bâti par l'architecte

Forme : Bâtiment en L légèrement désaxé et ouvert à l'angle permet de :

- créer une place publique minérale à l'angle du chemin des sports et de la voie verte.
- donner un passage vers le centre-ville, le parc Hentsch et entre la voie verte et le parc intérieur.

Implantation : au nord de la parcelle le long de la voie verte, cette implantation permet :

- de dégager une surface généreuse au centre du terrain (parc) et de créer des vues en relation avec le grand paysage depuis les appartements.
- d'orienter les logements vers le soleil et le parc, système de trois gabarits (3,4 et 5 pièces)

Salle commune : 47 m² de plain-pied, localisé à l'angle au niveau de la place, liée au passage (apporter de la vie)

Forum : est-il possible d'en faire une plus grande ?

Non, cette salle est à destination des locataires uniquement. La FED n'a pas la vocation de faire des installations pour la vie du quartier au sens large. L'objectif n'est pas de réaliser une salle pour de grands événements (gestion et l'entretien compliqués).

Affectation des rez-de-chaussée

- longueur du L (le long de la voie verte) : logements et jardin privatif
- largeur du L (le long du chemin des sports) : arcades commerciales ou artisanales

Forum : pourquoi des logements au rez-de-chaussée ?

- raison d'efficacité en terme de constructions, le fonctionnement des fondations immobilières de droit public est contrôlé financièrement (Loi générale sur le logement et la protection des locataires – LGL)
- la solution de rez-de-chaussée libre en milieu urbain est difficile à gérer, il y a un espace dynamique, mais cela génère des nuisances.

Rapport au sol : grâce à la topographie, le bâtiment se trouve légèrement surélevé par rapport au chemin des Ouches.

- Largeur du L est légèrement surélevé, il surplombe le ch. des sports ce qui crée une distance à la rue afin de rendre plus agréable le vécu devant les activités marchandes du chemin des sports.
- Longueur du L : logement en rez-de-chaussée avec un jardin privatif légèrement surélevé (60 cm au-dessus du niveau du cheminement)

Toitures : panneau solaire photovoltaïque, mais pas de végétalisation, car certaines théories démontrent que lier ces deux solutions peut nuire au photovoltaïque (poussière, pollen, difficulté d'entretien). *Question de la FED : QUID du gazon raz ?*

Parking

- Rampe d'accès du côté ch. des Sports, par le ch. des Ouches, pas en conflit avec la voie verte.
- Parking de 2 niveaux sous la longueur de l'immeuble, desservant chaque allée → l'espace vert central est plus grand qu'initialement, avec plus de pleine terre.
- Parking à vélo en sous-sol sur un étage (1,5 vélo par logement) et pièce de 12-15m² dans chaque entrée pour les vélos électriques. Total 540m²

Pourquoi abandonner le principe de mutualisation du parking ?

C'est la commission des constructions de la FED et la Ville de Genève, qui n'ont pas retenu le parking mutualisé. Remarque : personne autour de la table n'était présent lors des réunions qui ont entériné le sort du parking mutualisé.

Explications avancées :

- la crainte de ne pas rentabiliser le nombre de places créées en sous-sol
- la difficulté d'organiser, de chiffrer ce principe de mutualisation

Question restée en suspens :

Pourquoi ne pas mutualiser avec le parking à ciel ouvert (place bleue) juste en face, le long du chemin des sports ?

Ces questions doivent être adressées à la Ville de Genève et à la commission construction.

3. Principes d'aménagements extérieurs

Point fort du site : zone potagère, espace de gazon, arbres intéressants, cordon boisé.

Cheminement

- cheminement principal le long des immeubles et accès ramifié depuis le chemin des Ouches (pente à 4% max pour les PMR).
- cheminement secondaire à travers la prairie du parc : ils seront créés dans un 2^{ème} temps d'après l'usage des usagers.
- près du terrain de jeu : installation d'un grand escalier, type gradin, avec vue sur l'espace ouvert

Revêtement

- stabilisé : pour les cheminements (drainant), évite l'imperméabilisation du sol
- minéral : place publique, même revêtement que la voie verte

Végétaux / arborisation

- indigènes pour les 3/4, horticoles pour le reste, 7 arbres conservés (les arbres du bosquet actuel ne sont pas gardés pour la bonne conduite du chantier + certains sont malades)
- chemin des Ouches et parc : réalisation d'îlots d'arbres (12) pour créer un filtre.
- voie verte : prolonger l'effet de cordon boisé, 10 arbres plantés
- chemin des sports : 3 arbres le long afin de créer de l'ombre pour les commerces, le bistrot.
- végétation de la façade en bacs : écho à l'identité de certains bâtiments du secteur (Codha).

Zone de jeu : en cours d'élaboration

- installée sur un belvédère + espace engazonné
- utilisation du talus : profiter de la pente et installer un toboggan.

Forum : pour cet élément, la concertation avec les habitants est incontournable

Zone de plantation : localisée à l'angle sud-est de parcelle (partie la mieux exposée au soleil).

- solution en bac surélevé : suivant la tendance actuelle et identique à ce que la FED a mis en place aux Libellules.
- mise à disposition des bacs en fonction de la demande

Pourquoi surélever ? Pourquoi pas en pleine terre ?

Réponse de l'architecte paysagiste : c'est plus facile à entretenir, cela permet d'éviter les désagréments du potager (ex. devoir se baisser) + gestion de l'espace facilitée. Taille 1,5*2m

Les habitants sont, a priori, peu favorables au plantage « moderne » (bac surélevé) : volonté de parcelles généreuses en pleine terre comme c'est le cas actuellement.

Forum : pour cet élément, la concertation avec les habitants est incontournable

Est-il possible d'augmenter la surface de plantation (abatage de l'arbre) ?

Cet arbre génère une valeur compensatoire importante (calculée en fonction du diamètre, cf. règlement sur la conservation de la végétation arborée, du 27 octobre 1999, L 4 05.04).

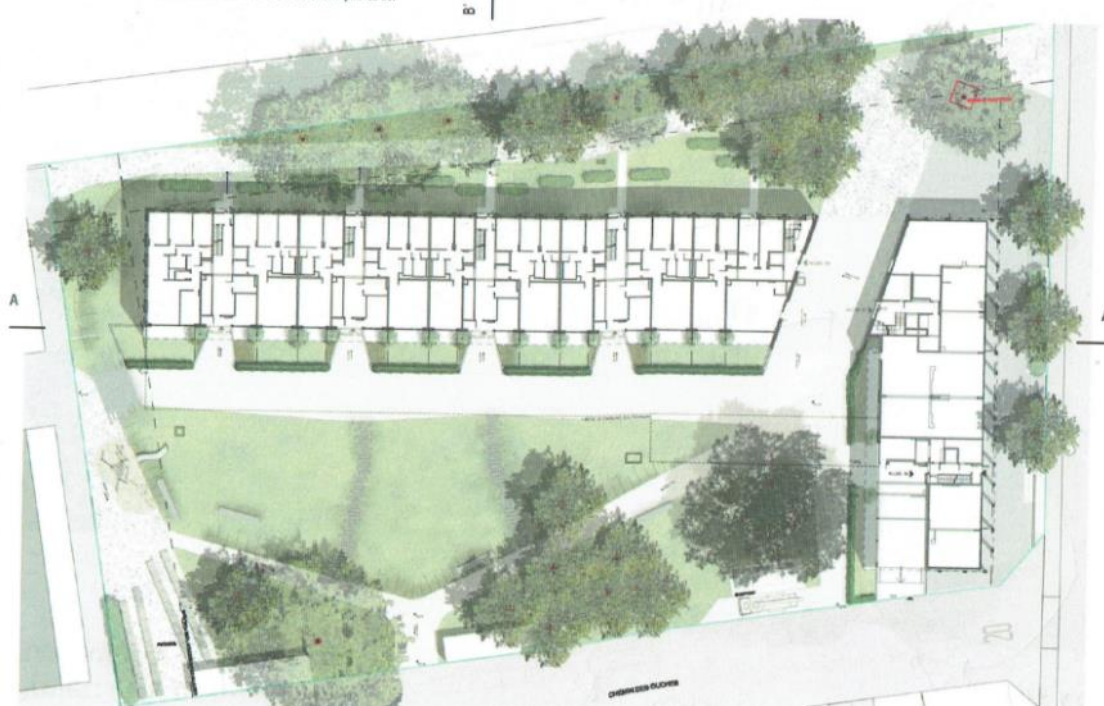
Eclairage : ambiance lumineuse, vive devant le bâti et moins intense vers la place de jeu. Projet d'éclairage spécifique côté voie verte (Ville de Genève).

Parking vélo/scooter : garage couvert le long du chemin des Ouches

Éco-point : pas encore résolu, entente en cours avec la Ville de Genève qui a pour projet d'agrandir l'éco-point au niveau du parking en zone bleue (ch. des Sports). Dans le cas contraire installation d'un éco-point le long du chemin des Ouches, ce qui induirait une emprise importante en bordure du parc.

Projet: aménagements ext.

PLAN D'AMÉNAGEMENT PAYSAGER plan de sol



4. Calendrier

Dépôt de la DD autour de Noël

- le plan financier est en cours de réalisation (=chiffrage du projet)
- dans l'attente d'une réponse de la Ville Genève sur son positionnement concernant la voie verte : il est probable que la ville ne la financera pas. Dans ce cas de figure, il s'agira de créer une servitude. Ce facteur peut créer des complications concernant la demande d'autorisation de construire : demande d'informations complémentaires des services compétents.

Réponse attendue pour la DD : seconde partie de 2017

Début du chantier prévu en 2018