

RAPPORT DU COLLÈGE D'EXPERTS
mandats d'étude parallèles

Pointe Nord
Praille Acacias Vernets (PAV)

mandats d'étude parallèles à un degré en procédure sélective
selon règlement SIA 143

rapport du collège d'experts
août 2018

Une forme urbaine novatrice pour le PAV à la Pointe Nord

Après l'Etoile, après le site de la caserne des Vernets, la Pointe Nord représente la troisième démarche de mise en concurrence portant sur des secteurs situés aux sommets du triangle Acacias-Vernets. Tous trois situés à proximité de points d'accès au PAV, bien desservis par les réseaux de transports collectifs et de mobilités douces, ces périmètres sont logiquement ceux où des densités plus fortes ont été planifiées. Malgré une certaine similarité due à leur position stratégique, chacun de ces trois périmètres présente un contexte historique et morphologique particulier, une atmosphère singulière. Pour la Pointe Nord, on peut mentionner la présence forte de l'Arve, la proximité de la moraine du Bois-de-la-Bâtie, l'implantation progressive de l'entreprise Firmenich, à partir du début du XX^e siècle. Plus tard, des activités administratives, tel l'Hôtel de Police, ou culturelles, comme les théâtres du Loup et de La Parfumerie, s'y sont installées.

La planification d'une densification de ce secteur devait tenir compte du maintien d'un certain nombre de bâtiments, dont la tour Firmenich et certains laboratoires, l'Hôtel de Police et les théâtres. Un programme mixte a été élaboré, comprenant logements, activités et aménagements extérieurs. Sur cette base, des mandats d'étude parallèles ont donc été lancés à l'été 2017, pour lesquels trois équipes ont été sélectionnées sur dossier. Le site de Firmenich ayant été racheté par la CPEG en janvier 2017, plusieurs modifications des intentions programmatiques sont intervenues au cours de la procédure des mandats d'étude parallèles, la souplesse de celle-ci l'autorisant.

Tout l'intérêt des mandats d'étude parallèles réside dans le dialogue intermédiaire entre le collège d'experts et les trois équipes candidates, ce qui a permis de développer des propositions morphologiques nettement distinctes. L'une, relativement classique, s'appuyait sur une composition urbaine d'îlots ouverts comportant des tours-jalons de grande hauteur. Une autre proposait d'atteindre une forte densité tout en limitant les gabarits. La troisième explorait des formes expérimentales, de type cluster, regroupant des bâtiments hauts au moyen d'un socle couvert d'un shed, lequel rappelle le passé industriel du lieu.

C'est cette dernière proposition, à la fois audacieuse et soucieuse de s'inscrire dans l'identité patrimoniale du site, qui a été retenue par le collège d'experts pour la poursuite des études qui conduiront à l'élaboration des plans de quartier. Par son caractère inédit, tout comme par la qualité de son insertion dans le réseau d'espaces publics des berges de l'Arve, elle va permettre d'enrichir de manière notable la variété des morphologies urbaines du quartier Praille Acacias Vernets, ce dont je me réjouis.

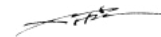


Antonio Hodggers
Conseiller d'Etat chargé du département du territoire (DT)

Une identité forte et renouvelée pour un site emblématique

La Pointe Nord du PAV est fortement caractérisée par sa morphologie paysagère, par l'histoire de son occupation et par sa position articulant le centre de l'agglomération avec la vaste plaine de Praille Acacias Vernets, elle-même à l'aube d'une profonde mutation urbaine. Le voisinage de l'Arve et de la colline boisée du Bois-de-la-Bâtie y façonnent un contexte et un climat très spécifiques, marqués également par l'essor qu'y a pris l'entreprise Firmenich, en différentes étapes de constructions, dans lesquelles se sont immiscées il y a déjà plusieurs années des activités théâtrales et festives. Côtayant un imposant Hôtel de Police et quelques activités artisanales, ces fonctions hétéroclites et ces ambiances diverses confèrent au site une puissance évocatrice et un rôle stratégique dans la composition urbaine.

Y planifier un profond renouvellement avec une ambition de haute densité, conjuguée à une grande qualité de cadre de vie et accueillant des programmes dont la cohabitation n'est pas une évidence, constitue un sérieux défi, que seul un projet à l'identité affirmée peut relever. Ce défi, posé par l'Etat, organisateur de la procédure, s'est imposé tant aux trois équipes de mandataires mis en concurrence qu'au collège d'experts qui a eu la délicate mission d'orienter les travaux des équipes et de choisir le concept d'aménagement le plus pertinent. Je tiens ici à féliciter et à remercier tous ces acteurs qui, chacun dans son rôle, ont pleinement rempli leur mission pour faire émerger une solution prometteuse. Si les trois équipes ont conçu des propositions de qualité et élaborées avec sensibilité, le projet lauréat se distingue par une identité forte et originale, parfaitement adaptée au caractère, à l'histoire et à la vocation du lieu. Sa simplicité et sa spécificité constituent paradoxalement le garant de sa souplesse d'adaptation aux nombreux arbitrages qui attendent le développement du projet comme à l'évolution du site et des besoins à l'avenir. Dès lors, le collège d'experts passe avec confiance et enthousiasme le relais aux divers responsables de l'élaboration du projet pour que, dans son mûrissement, ils en préservent et en renforcent les bases conceptuelles qui le distinguent. Ainsi émergera en ce lieu un nouveau quartier aux particularités affirmées, à sa juste place dans l'agglomération urbaine de demain.



Xavier Fischer
Président du collège d'experts

sommaire

démarche	13
1/ introduction – face-à-face entre la ville et le grand paysage	13
2/ maître d'ouvrage	14
3/ type de procédure	14
4/ conditions de participation	14
5/ périmètre Pointe Nord et périmètre de projet	14
6/ mandat à attribuer	15
/1 tranche ferme	15
/2 tranches optionnelles	15
7/ objectifs des MEP	16
8/ prescriptions et programme des MEP (extraits)	16
/1 urbanisation	16
/2 logements	16
/3 activités	16
/4 espaces publics et paysage	16
/5 mobilité	17
/6 environnement	17
9/ critères d'appréciation	18
10/ composition et rôle du collège d'experts	21
11/ calendrier	22
12/ équipes sélectionnées pour les MEP	22
13/ 1^{ère} phase de travail	23
14/ 2^{ème} phase de travail	25
15/ recommandations finales du collège	26
16/ approbation du collège d'experts	27
projet lauréat: équipe Bleu-Vert-Blanc	29
projet équipe JBMN	47
projet équipe apaar	63



démarche

1/ introduction – face-à-face entre la ville et le grand paysage

Vis-à-vis du centre-ville et à l'amorce de la route des Jeunes, occupé aujourd'hui par l'Hôtel de Police et par des activités industrielles et culturelles, le site de la Pointe Nord se profile dans le futur comme un pôle d'équipements publics d'importance cantonale et d'autres équipements d'intérêt local. La rencontre de plusieurs axes de mobilité majeurs (la route des Jeunes, la route de Chancy, le boulevard urbain et la Voie verte d'agglomération, la passerelle de la Gravière) suggère pour ce lieu de confluence multimodale un développement d'envergure : ce site accueillera des logements et activités en plus des équipements publics.

Des trois lieux emblématiques du PAV, avec l'Etoile et la Porte Sud, la Pointe Nord se caractérise par son articulation entre ce grand quartier en mutation, la ville historique et le grand paysage. L'articulation entre la ville dense, l'Arve et le Bois-de-la-Bâtie est un thème urbanistique en soi qui nécessite une attention particulière, tout comme l'intégration de certains éléments bâtis existants et l'interprétation de l'histoire du lieu.

Devant accueillir un important programme de locaux destinés à l'administration cantonale, des logements, des activités tout en permettant le maintien d'activités culturelles déjà existantes (Théâtre du Loup et La Parfumerie), les enjeux de ce périmètre sont les suivants :

- la définition du mode d'habiter de ce nouveau quartier urbain, en conjuguant forte densité, mixité programmatique et qualité de vie ;
- l'organisation des espaces ouverts, leur continuité, le lien avec le quartier de la Jonction ;
- l'offre d'une diversité de formes, d'usages et d'appropriation ;
- la prise en compte des problématiques de mobilité douce (Voie verte d'agglomération, projet de passerelle) ;
- la valorisation des qualités paysagères du site, notamment en lien avec les éléments prégnants de ses franges (Arve, Bois-de-la-Bâtie) ;
- la maîtrise des impacts environnementaux.

2/ maître d'ouvrage

La République et canton de Genève - département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE) - direction Praille Acacias Vernets (PAV) organise en tant que maître d'ouvrage une mise en concurrence pour le secteur du projet Praille Acacias Vernets : Pointe Nord.

3/ type de procédure

La mise en concurrence est faite sous forme de mandats d'étude parallèles (MEP) comprenant un dialogue intermédiaire, en procédure sélective, en conformité avec le règlement de la Société suisse des ingénieurs et des architectes (SIA) 143 édition 2009.

Les trois équipes sont indemnisées chacune à hauteur de **CHF 65'000.-**

4/ conditions de participation

Les candidatures comprennent au minimum les compétences suivantes :

- un urbaniste, pilote de l'équipe ;
- un architecte-paysagiste ;
- un architecte ;

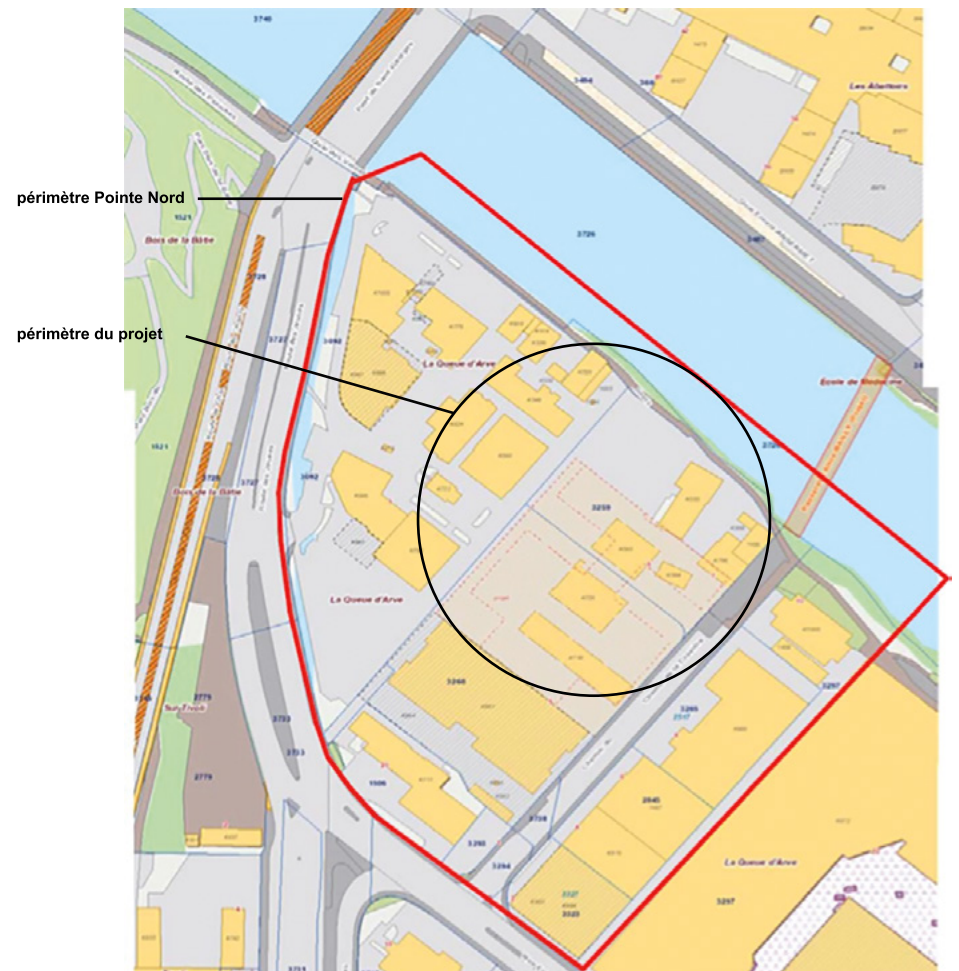
avec l'appui des compétences complémentaires suivantes :

- un ingénieur mobilité ;
- un ingénieur environnement disposant de compétences dans le domaine de l'énergie.

5/ périmètre Pointe Nord et périmètre de projet

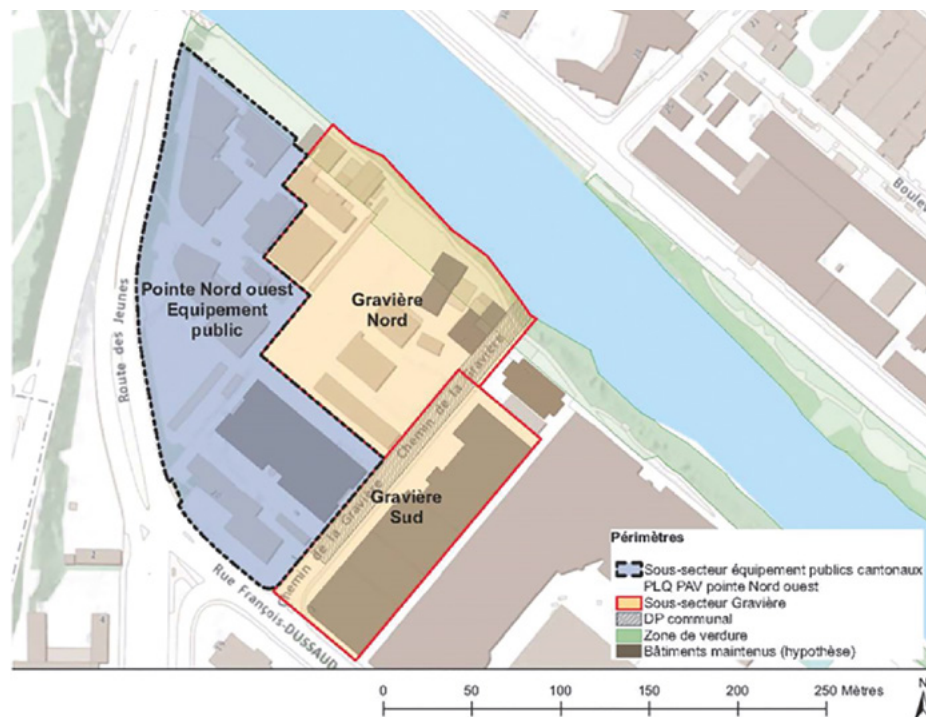
Le périmètre du secteur Pointe Nord au sens du plan directeur de quartier (PDQ) PAV est délimité à l'ouest par la route des Jeunes, au nord-est par l'Arve, au sud-est par le centre sportif de la Queue-d'Arve, et au sud par la rue François-Dussaud et le quartier des Acacias.

Le périmètre du secteur Pointe Nord est le périmètre de réflexion de l'étude.



Le secteur Pointe Nord est divisé en trois sous-secteurs dont les périmètres sont indicatifs et pourront être adaptés et précisés notamment en fonction des rendus des MEP :

- sous-secteur Gravière Nord ;
- sous-secteur Gravière Sud ;
- sous-secteur équipements publics cantonaux.



6/ mandat à attribuer

Le périmètre du sous-secteur Gravière Nord est le périmètre de projet, qui fait l'objet de la tranche ferme de la poursuite de mandats à l'issue des MEP en vue de l'élaboration d'un dossier de plan localisé de quartier.

/1 tranche ferme

Le projet urbain est à développer sur le périmètre du sous-secteur Gravière Nord, en prenant en compte les relations avec le voisinage, ainsi qu'une échelle élargie selon les besoins de chaque thématique.

Il intègre de manière interdisciplinaire les thématiques traitées par le PDQ PAV et comprend en particulier :

- une étude urbaine : configuration du bâti et des espaces libres ;
- une mise au point du programme ;
- une étude préliminaire des espaces publics concernés ;
- un concept paysager ;
- un concept de mobilité multimodal ;
- un concept environnemental.

/2 tranches optionnelles

- les adaptations et compléments nécessaires successivement pour les différentes phases administratives de la procédure du plan localisé de quartier (PLQ) sur le périmètre de projet (Gravière) ;
- les prestations en lien avec les phases opérationnelles des projets sur des secteurs spécifiques du périmètre de projet, comprenant par exemple l'élaboration de prescriptions architecturales, paysagères et environnementales, de cahiers des charges de concours ou de mandats d'étude parallèles, et d'avant-projet ou projet d'espaces publics ou d'infrastructures.

7/ objectifs des MEP

- première période de travail : développer la vision d'ensemble du projet, sur le périmètre de la Pointe Nord, prenant en compte les objectifs du PDQ PAV, le programme, les projets voisins, et la démarche menée parallèlement, relative au développement des équipements publics cantonaux ;
- deuxième période de travail : développer le projet du bâti, des espaces publics et du paysage, sur le sous-secteur Gravière Nord (principalement dédié au logement), ainsi que le concept d'intervention, notamment en termes de phasage.

8/ prescriptions et programme des MEP (extraits)

/1 urbanisation

programme

Le programme de référence sur le secteur Pointe Nord est le suivant :

sous-secteur Gravière Nord

- logements : environ 36'000 m² SBP +/- 5 % ;
- activités : environ 2'000 m² SBP +/- 5 % ;

Les activités comprendront des équipements de proximité, tel que commerces ou cabinets médicaux, pouvant être intégrés au rez-de-chaussée d'un bâtiment.

Le programme est à vérifier par le projet, en tenant compte également du périmètre du sous-secteur qui peut être adapté et précisé, ainsi que des options pour la tour existante.

sous-secteur Gravière Sud

- Le principe est le maintien des bâtiments existants, avec possibilité de surélévation.

sous-secteur équipements publics cantonaux

Suite à l'acquisition de la parcelle Firmenich (n° 3092) par la Caisse de prévoyance de l'Etat de Genève (CPEG) en janvier 2017, il a été décidé de développer sur ce site un programme destiné à répondre aux besoins de l'administration cantonale. D'une part, la plupart des bâtiments actuellement exploités par la société Firmenich SA seront transformés en surfaces administratives dès 2020, année prévue pour le déménagement des activités existantes de Firmenich SA à Meyrin.

D'autre part, un ou plusieurs bâtiments nouveaux seront construits pour des besoins similaires, en limite nord et nord-ouest du site, sur le front de la route des Jeunes et de la rue François-Dussaud.

La coordination entre le sous-secteur équipements publics cantonaux et les MEP est établie à l'issue de la première et de la deuxième période de travail des MEP.

/2 logements

La totalité des logements est prévue sur le sous-secteur Gravière Nord. Il s'agit de développer environ 360 nouveaux logements d'une superficie moyenne de 100 m². Environ deux tiers des logements créés seront des 4 pièces et moins. L'objectif est de produire des logements à loyer raisonnable, pour lesquels les prix de construction au cube sont inférieurs à ce qui est autorisé en zone de développement.

/3 activités

Pour le sous-secteur Gravière Nord, les activités participeront à la vie de quartier et à l'animation des espaces publics. Les services de proximité doivent être privilégiés (commerces, cabinets médicaux, par exemple). L'implantation d'équipements publics de proximité (crèche, par exemple) doit être possible.

/4 espaces publics et paysage

Le concept des espaces publics et paysagers prendra en compte les usages et fonctions, ainsi que les qualités urbanistiques, paysagères et environnementales.

Les principes d'aménagement suivants constitueront l'ossature d'une réflexion qualitative :

- générosité et compacité des espaces libres destinés à l'usage public ;
- adaptation des typologies des différents espaces au contexte morphologique et bâti ;
- adaptation des typologies des différents espaces aux usages attendus (animation, détente, fonctionnalité (aire de collecte des déchets, par exemple), etc.) ;
- emprise réduite des espaces sur dalle et maximisation des surfaces perméables ;
- emprise réduite et judicieuse des voiries d'accès, parkings et espaces logistiques divers ;
- aménagement soigné des voiries d'accès, parkings et espaces logistiques divers ;
- prises en compte des vues et dégagements ;
- orientation, ensoleillement ;

- qualité et types des revêtements ;
- volume des plantations ;
- gestion de l'eau de surface ;
- intégration judicieuse du mobilier urbain ;
- l'interaction entre le rez-de-chaussée des bâtiments et les espaces libres déterminera la qualité future de l'ensemble. Aussi l'affectation des rez et leur configuration doivent-elles être pensées avec leurs prolongements extérieurs.

Une réflexion doit être menée sur les capacités de plantations en pleine terre afin de pouvoir pérenniser des éléments paysagers et de garantir et d'assurer les fonctions nature et biodiversité du projet. Cette réflexion doit permettre d'identifier les structures paysagères qui sont de première importance et devront être prioritairement traitées en pleine terre, et celles qui peuvent être travaillées avec des arbres de deuxième grandeur avec une succession de fosses de plantation.

/5 mobilité

transport individuel motorisé

Le concept des espaces publics et paysagers prendra en compte les usages et fonctions, ainsi que les qualités urbanistiques, paysagères et environnementales.

La réflexion sur le secteur de la Pointe Nord doit porter sur l'implantation coordonnée et cohérente du stationnement et de son accès unique par le chemin de la Gravière. Les besoins endogènes à prendre en compte pour le dimensionnement du stationnement correspondent à environ 200 à 250 places (à préciser durant les études, en fonction du programme) :

- sous-secteur Gravière Nord : pour les besoins du programme de logements, un ratio de 0.5 places / 100 m² de SBP est appliqué pour calculer les besoins cumulés des voitures et des deux-roues motorisés. Pour les besoins du programme d'activités, il sera prévu une place pour 15 emplois. Des places supplémentaires pourront être prévues pour mise en souterrain des places du chemin de la Gravière ;
- sous-secteur Gravière Sud : aucune place de stationnement supplémentaire ne sera prévue. Des places en surface pourront être supprimées ;
- sous-secteur équipements publics cantonaux (hors Police) : il sera prévu une place pour 15 employés.

Par ailleurs le PDQ PAV prévoit l'implantation d'un parking centralisé dans le périmètre Pointe Nord. La conception du parking prendra en compte la possibilité d'intégrer des places visiteurs ou des besoins liés à des opérations dans les secteurs environnants qui seront précisés dans le cadre des études à l'issue des MEP.

mobilité douce

Une attention particulière sera apportée à la continuité des modes doux en lien avec la Voie verte d'agglomération et le projet de passerelle sur l'Arve.

Selon les principes du PDQ PAV, le besoin de places de stationnement vélo pour les habitants (sous-secteur Gravière Nord) est de 2 places par logement. On comptera par ailleurs une place pour vélo pour 100 m² d'activités. Les places pour vélos doivent être facilement accessibles, de plain-pied, proches des entrées des immeubles, aisées à surveiller et équipées contre le vol. Lorsque les places se trouvent à l'extérieur, elles doivent être abritées et sécurisées.

/6 environnement

Dans le cadre de la définition de la structure urbaine, les thématiques à traiter sont les suivantes :

matériaux, sites pollués, eaux souterraines

- prendre en compte la carte géologique et hydrogéologique du périmètre dans l'optique d'optimiser l'emprise souterraine du bâti ;
- minimiser les excavations, notamment de matériaux pollués, en proposant, par exemple, une modification de l'altimétrie du site permettant de :
 - valoriser in situ les matériaux d'excavation faiblement pollués ou non pollués (selon OLED) provenant du site ;
 - éliminer le risque d'inondation par les crues de l'Arve (risque moyen, faible et résiduel) et, dans une moindre mesure, de l'Aire et du Nant Manant ;
 - limiter les risques de refoulement des exutoires ;
 - valoriser des matériaux d'excavation non pollués provenant d'autres chantiers du PAV. D'importants travaux d'excavation sont prévus dans les mêmes délais sur des périmètres proches.

nature en ville, paysage et patrimoine, biodiversité, arbres et sols naturels

- évaluer la possibilité d'une renaturation de la berge de l'Arve, par exemple par le biais d'une berge couchée végétalisée au niveau du mur de soutènement au nord-est du site (entre le pont de Saint-Georges et La Parfumerie);
- viser à établir des connexions biologiques et paysagères entre les espaces à caractère naturels du quartier et les rives de l'Arve (périmètre de protection des rives de l'Arve);
- faire pénétrer la végétation, l'arborisation et les espaces paysagers des rives de l'Arve à l'intérieur du quartier;
- respecter les distances inconstructibles liées à la loi fédérale sur les forêts (LFO);
- tendre vers une surface de sols de type naturels à 2 couches (1 horizon A et 1 horizon B) correspondant à 30 % de la surface totale du périmètre des MEP;
- tendre vers une végétalisation des toitures;
- assurer des dégagements visuels sur le grand paysage, notamment en lien avec le périmètre de protection des rives du Rhône au nord-ouest du site;
- prendre en compte les éléments bâtis intéressants du site.

eaux de surfaces

- tendre vers une gestion des eaux à ciel ouvert paysagère, propice à la biodiversité (pas de contraintes quantitatives ni qualitatives);
- limiter, voire éviter les nouveaux exutoires, sauf dans le cas d'un exutoire à ciel ouvert avec renaturation de la berge;
- garantir une bande de 10 m d'inconstructibilité depuis les bords de l'Arve (et non de 30 m, car situation de droits acquis sans possibilité de dérogation).

protection contre le bruit et ambiance sonore

- définir la répartition des différentes affectations (+/- sensibles au bruit) du programme (y compris espaces publics) au regard :
 - du bruit routier (données «bruit» disponible sur le SITG);
 - du bruit généré par les futures activités des quartiers (par exemple les lieux festifs);

- réaliser un plan illustratif des futurs degrés de sensibilité du quartier en regard de l'article 43 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB):
 - « Le degré de sensibilité II dans les zones où aucune entreprise gênante n'est autorisée, notamment dans les zones d'habitation ainsi que dans celles réservées à des constructions et installations publiques »;
 - « Le degré de sensibilité III dans les zones où sont admises des entreprises moyennement gênantes, notamment dans les zones d'habitation et artisanales (zones mixtes) ainsi que dans les zones agricoles »;
- définir la structure urbaine en vue de limiter la pénétration du bruit routier vers les affectations sensibles;
- localiser judicieusement les trémies du parking au regard de leurs nuisances sonores.

énergie

- viser une compacité du bâti (limiter les développements de façades);
- viser une arborisation indigène à feuille caduque au sud des bâtiments permettant un apport solaire hivernal ainsi que des ombres portées rafraichissantes en été;
- viser une localisation des baies vitrées au sud avec une prise en compte des ombres portées des bâtiments aux alentours;
- viser, dans le cas de toitures à deux pans, une orientation nord-sud de ces derniers, et non est-ouest (panneaux solaires).

déchets

- définir les principes de localisation des points de collecte des déchets urbains (« écopoints ») des habitants.

prévention des accidents majeurs/protection contre les catastrophes

- ne pas implanter, en principe, d'établissement sensible au sens du guide de planification fédéral (école, crèche, EMS, clinique, établissement pour handicapés, etc.) dans les périmètres de consultations de l'ordonnance sur la protection contre les accidents majeurs (OPAM) (100 mètres depuis le bord de la chaussée) des routes suivantes :
 - Route de Chancy;
 - Voie centrale.

9/ critères d'appréciation

Critères sans ordre d'importance et sous réserve de compléments selon l'évolution prise par les mandats d'étude parallèles :

- qualité du concept général ;
- prise en compte du contexte, des enjeux et des contraintes du site ;
- qualités des propositions des projets sur les périmètres déterminés ;
- cohérence des propositions en intégrant les thématiques concernées ;
- économicité générale du projet ;
- qualité et clarté des présentations ;
- faisabilité de la planification des phases de développement.



10/ composition et rôle du collège d'experts

président

M. Xavier Fischer, architecte-urbaniste

membres

M. Francesco Della Casa, architecte cantonal de Genève

M. Albéric Hopf, direction Praille Acacias Vernets, DALE

Mme Christelle Ermont, Ville de Genève

Mme Roselyne Brondex, Ville de Genève

M. Marc Widmann, architecte

Mme Marie-Claude Betrix, architecte

Mme Mireille Bonnet, architecte

Mme Marion Talagrand, architecte-paysagiste

membres suppléants

Mme Annie Tardivon, architecte-paysagiste, urbaniste

M. Gilles Doessegger, Ville de Genève

Mme Dorothee Goschescheck, direction Praille Acacias Vernets, DALE

Le collège d'experts est assisté par les spécialistes-conseils sans droit de vote, qui sont les suivants :

M. Jean-Frédéric Luscher, service des monuments et sites,

office du patrimoine et des sites, DALE

M. André Baud, direction générale de l'agriculture et de la nature, DETA

M. Gilles Wachsmuth, direction générale de l'environnement, DETA

Mme Nadia Cao, représentante de la CPEG

M. Patrick Mollard, direction des constructions, office des bâtiments, DF

M. Ludovic Nasel, direction générale des transports, DETA

M. Jean-Claude Mercier, direction de l'organisation,

de la sécurité de l'information et de la logistique, DSE

11/ calendrier

- séance de démarrage des MEP: 18 septembre 2017
- rendu intermédiaire phase 1: 11 décembre 2017
- dialogue intermédiaire: 18 décembre 2017
- lancement phase 2: mi-février 2018
- rendu final: 8 juin 2018
- dialogue final: 14 juin 2018
- proclamation des résultats et ouverture de l'exposition des projets: 27 août 2018

12/ équipes sélectionnées pour les MEP

Après examen de 16 dossiers de candidatures internationales, trois équipes ont été retenues par le collège d'experts à l'issue de la phase de sélection.

La composition des trois équipes mandataires, classées selon leur ordre de notation, est la suivante:

- 1. dl-a, Genève et Bruno Marchand, Lausanne avec**
l'atelier du paysage
RR&A
Ecoscan
- 2. JBMN Architectes, Lausanne avec**
Paysage 'n Co
Odile Seyler & Jacques Lucan
EDMS
CITEC
- 3. APAAR paysage et architecture, Genève avec**
Mobilité
ATNP
Bonvin

13/ 1^{ère} phase de travail

Tous les projets ont été remis et présentés dans les formes requises lors du premier rendu. L'audition des équipes s'est déroulée le 18 décembre 2017. Le collège d'experts s'est réuni une nouvelle fois le 2 février 2018 pour poursuivre les délibérations et les recommandations.

Pour la poursuite des études, le collège d'experts a émis des recommandations spécifiques aux équipes retenues (voir plus loin dans la présentation et les critiques des projets) ainsi que les recommandations générales suivantes à toutes les équipes, accompagnées de données complémentaires.

recommandations générales :

1. zone de verdure et rives de l'Arve

- la zone de verdure du bord de l'Arve est inconstructible et doit être rigoureusement respectée. Son périmètre est reporté sur le fond de plan nouvellement mis à disposition des mandataires. La bande de 10m aux lisières forestières et aux rives de l'Arve est inconstructible ;
- aucune emprise des aménagements sur la limite de la rive du cours d'eau existant ne peut être envisagée ;
- l'existence de la frange de verdure riveraine questionne la pertinence d'un élargissement sous forme d'un petit parc en regard de l'exiguïté du site et de la densité élevée demandée sur le solde du périmètre. Le parc n'amoindrit-il pas la force de l'ouverture végétale et la respiration que constitue la berge de la rivière ? Les mandataires sont invités à faire une délicate pesée d'intérêt entre la générosité des espaces publics internes au quartier et ceux qui s'ouvrent sur la rive ;
- la présence de l'Arve peut être valorisée en fonction des éléments du programme Nature en Ville, qui incite à développer plus finement le potentiel de connexions biologiques depuis l'Arve à travers le quartier.

2. devenir des lieux culturels

- l'insertion d'un important programme résidentiel dans ce secteur aura indéniablement des répercussions sur le type d'activités que pourront proposer à l'avenir La Parfumerie et le Théâtre du Loup. Néanmoins, le choix des affectations et leur configuration à leur proximité immédiate ménagera une adéquation optimale programmatique et formelle permettant à ces lieux pionniers et féconds de poursuivre leurs activités ;

- le diagnostic de l'étude relative aux équipements culturels « au fil de l'Arve » a identifié des potentiels sur le site Firmenich (petits bâtiments existants au bord de l'Arve notamment). Leur devenir en phase transitoire et à long terme peut être interrogé dans le cadre du projet, en lien avec le maintien de La Parfumerie et du Théâtre du Loup ;
- dans une certaine proportion, il peut être envisagé de localiser des logements pour étudiants à proximité des lieux festifs, mais dans une mesure limitée, d'importants projets d'hébergement pour étudiants étant déjà en cours.

3. bâtiments à maintenir et phasage

En complément aux données du cahier des charges, les précisions suivantes sont à considérer :

- les immeubles K775, K824, K987 et K1005 (101, 102, 105 et 107), dont la tour Firmenich, vont faire très prochainement l'objet d'une rénovation-transformation complète pour des équipements publics et seront donc conservés pour plus de vingt ans. Le projet doit donc se faire en premier lieu en considérant leur maintien. Ce n'est que dans une perspective d'évolution à long terme du quartier que leur remplacement peut être pris en considération ;
- les immeubles 1487 et K916 ont fait l'objet d'une demande de renseignement (DR) en vue de leur démolition-reconstruction avec un gabarit plus élevé qu'actuellement. Le remplacement complet de ces bâtiments est à prendre en compte par les mandataires, avec la proposition volumétrique et programmatique qui leur semble pertinente ;
- les immeubles K800 et K983 peuvent faire l'objet de transformation-surélévation selon l'appréciation des mandataires. L'immeuble K800 présente un intérêt patrimonial, mais n'est pas mis sous protection ;
- l'achèvement de la façade arrière (Arve) du bâtiment K991 est à prendre en compte (création de jours notamment), l'extension du Nouvel Hôtel de Police (NHP) étant initialement planifiée sur ce côté.

4. gabarits

Il est rappelé aux mandataires que les planifications directrices et les projets en cours fixent des gabarits de référence qui modifieront notablement la perception du contexte proche et global.

On peut notamment mentionner les éléments suivants :

- des gabarits très hauts de tours allant jusqu'à 170m sont prévus aux abords de la route des Jeunes, sur la centralité de l'Etoile ainsi qu'à la Porte Sud du PAV, dans la boucle après le Stade de Genève. Le PDQ PAV prévoit également la possibilité de grands gabarits sur la Pointe Nord ;
- le plafond de référence des toitures pour tout le secteur au nord-ouest de la route des Acacias est fixé à 30 m environs. C'est notamment le cas pour le site de la caserne des Vernets et pour le PLQ Acacias 1, qui comprennent également des émergences à 55 m et à 80 m environ. On peut s'attendre à ce que ces mêmes gabarits fassent référence pour le PLQ à élaborer au sud de la rue François-Dussaud.

Les mandataires sont invités à exploiter dans le cadre de leurs réflexions le modèle 3D comprenant les simulations des projets connus ou en cours, ainsi que la maquette du PAV située dans le pavillon Sicli.

5. programme

- les trois équipes mandataires ont livré des projets dont la capacité est inférieure à la cible du cahier des charges. Elles n'ont par ailleurs pas pris en compte le potentiel d'évolution du secteur Gravière Sud, ni, pour certaines, le maintien des bâtiments sujets à une prochaine transformation et cités plus haut. Quand bien même un des objectifs des MEP est de préciser le juste seuil de densité pour ce site, il leur est demandé de revoir la réponse au programme en considérant plus rigoureusement ces éléments.

Le programme est reprécisé de la manière suivante :

- bâtiments Firmenich maintenus : 20'000 m² SBP
- nouveau bâtiment CPEG : 30'000 m² SBP
- NHP existant : 9'500 m² SBP
- extension NHP : 36'000 m² SBP
- La Parfumerie et Théâtre du Loup : 1000 m² SBP
- logements : 36'000 m² SBP
- activités : 2'000 m² SBP

- une part du programme du NHP peut être reportée sur la partie de la parcelle 3092 attribuée au programme d'équipements publics cantonaux. Ce programme devra être une construction indépendante de manière à tenir compte du phasage des différentes opérations et des contraintes de sécurisation de la Police ;
- vu le maintien initial de la tour Firmenich, il est envisageable de considérer que le programme de logements ne puisse être pleinement réalisé. L'attente du maître d'ouvrage est toutefois maintenue à au moins 2/3 du programme initial, soit 24'000 m² ;
- une mixité logements-activités (secondaire et/ou tertiaire) est envisageable dans la bande sud-est du périmètre (Gravière Sud) ;
- si le projet permet des surfaces de logements plus importantes, des surfaces d'activités supplémentaires peuvent également être proposées, jusqu'à concurrence de 42 m² d'activités pour 200 m² de logement. Les équipements ne sont pas pris en compte dans ce ratio et font l'objet d'un bilan indépendant. Le maintien, voire un certain développement, des activités artisanales dans le périmètre est souhaitable.

6. mixité

- les mandataires expliciteront leur conception de la gestion de la mixité, dans l'espace et dans le temps, à l'échelle du périmètre, de son contexte urbain et des bâtiments ;
- ils se détermineront sur les échelles pertinentes et la répartition des activités dans le site, en lien avec la vocation des différents lieux.

7. mobilité

- prévoir une voie bus sur la rue François-Dussaud, entre le chemin de la Gravière et la route des Jeunes (boulevard urbain) ;
- approfondir la réflexion sur le positionnement des arrêts de bus 11 et D et sur l'accessibilité de la clientèle (traversées piétonnes) ;
- ne pas prévoir d'accès aux parkings privés sur la route des Jeunes ni sur la rue François-Dussaud (loi sur les routes, L 1.10, article 15), hormis le maintien de l'accès à l'Hôtel de Police ;
- passerelle piétonne : le tablier inférieur doit garantir le passage de la crue centennale de l'Arve, avec un tirant d'air de 1 m (revanche) : l'altitude inférieure du tablier de la passerelle devra être au moins de 373.9 mm.

8. environnement

Minimiser les excavations, notamment de matériaux pollués, et équilibrer au mieux les remblais et déblais.

exigences de rendu

- le projet sera présenté, en plans et maquette, avec le maintien des bâtiments à conserver à 20 ans ;
- le projet doit illustrer les principes distributifs et typologiques généraux de l'ensemble du projet. Le plan du projet urbain au 1:500° comprendra notamment les aménagements extérieurs et les typologies des rez-de-chaussée des bâtiments, permettant de comprendre les affectations et les principes distributifs de ces derniers. Les coupes renseigneront sur les rapports entre les étages inférieurs et les espaces extérieurs ;
- dans la mesure où cela peut être produit facilement, des plans illustrant les ombrages des volumes bâtis au 21 septembre à 10h, 12h et 15h seront appréciés ;
- les quelques règles principales à introduire dans le PLQ pour maîtriser le concept proposé et la qualité d'aménagement attendue seront explicitées, sous forme de principes et de schémas. Elles peuvent concerner tant la morphologie que l'opérationnalité du projet. Pour ce dernier point, les mandataires préciseront les partitions pertinentes en lots pour le développement des projets pour la mise en œuvre du PLQ Gravière Nord ;
- afin de pouvoir faire un comparatif équilibré et une vérification correcte des capacités des projets, les mandataires fourniront dans leur note synthétique un calcul détaillé des SBP par bâtiment et par affectation, avec schémas explicatifs. Pour les logements et les rez-de-chaussée, les calculs tiendront compte d'une déduction générale de 10 % par rapport aux surfaces correspondant aux implantations figurant sur les plans, correspondant notamment aux locaux pour vélos, poubelles, poussettes, loggias, etc.

14/ 2^{ème} phase de travail

Au titre de réponses aux questions, plusieurs envois ont été faits aux mandataires durant cette phase, qui ont permis de répondre à 11 questions sur des aspects techniques, de programme et de rendu. Tous les projets ont été remis et présentés dans les formes requises lors du deuxième rendu.

L'audition des équipes et les délibérations du collège d'experts se sont déroulées le 14 juin 2018, sur toute la journée. A cette occasion, le collège d'experts a décidé à l'unanimité de désigner comme lauréat l'équipe constituée des bureaux :

dl-a, Genève et Bruno Marchand, Lausanne avec
l'atelier du paysage, Lausanne
RR&A, Genève
Ecoscan, Lausanne

15/ recommandations finales du collège

Recommandations au maître de l'ouvrage

Le collège d'experts unanime recommande au maître de l'ouvrage de confier à l'équipe lauréate les mandats prévus dans le cahier des charges, en y intégrant la supervision de toutes les planifications sur l'ensemble du périmètre Pointe Nord afin d'assurer la cohérence et la qualité de ce secteur sensible et stratégique.

Préconisations pour la poursuite des études

- le développement des projets sur l'ensemble du secteur Pointe Nord doit aboutir à l'affirmation d'une identité forte du site, basée sur les principes fondamentaux du concept d'aménagement présenté par l'équipe lauréate ;
- un défi important réside dans la définition des règles de mise en œuvre des structures à sheds et des petits bâtiments dont les rapports judicieux avec l'espace public et les principaux bâtiments demandent une approche sensible. Le collège considère que la référence aux sheds ne doit pas être prise au premier degré et que leur traduction en nappe à éclairage zénithale contemporaine et appropriée doit faire l'objet de recherches dans le développement du projet ;
- les contenus de ces structures, de nature collective, pourraient faire l'objet d'une dynamique participative très intéressante, prenant en compte les besoins des futurs employés, habitants et usagers du site ainsi que ceux des acteurs culturels dont une présence accrue est souhaitée dans ce secteur ;
- les socles de sheds permettent aux grandes constructions de se situer légèrement en retrait du contexte environnant et de la vie sociale qui anime le sol urbain. Elles gagnent ainsi en autonomie et en tranquillité, mais leurs interactions au niveau des rez-de-chaussée et premiers étages sont délicates et demandent une réflexion sur l'organisation des plans, les affectations et la construction. Cette difficulté ouvre également de très belles opportunités. Le collège invite les responsables du développement à en prendre la mesure, tant il est vrai que la réussite non seulement paysagère et architecturale, mais aussi sociale et culturelle du projet tient en grande partie dans la qualité fonctionnelle et matérielle de leur mise en œuvre ;
- des alternatives intéressantes entre la réhabilitation de certains petits bâtiments existants et la construction de nouvelles structures de même échelle pourraient s'intégrer dans l'évolution du projet ;

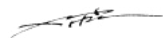
- la proposition mérite d'être en partie reconsidérée pour l'aménagement paysager des espaces attenants aux rives de l'Arve, en particulier au sujet de la gestion des crues et des dépressions non pertinentes pour une rétention des eaux de pluie ;
- parallèlement, la réflexion doit être poursuivie sur la relation entre les berges de l'Arve et les espaces de sociabilité qu'offrent les sheds, tant du point de vue de l'importante façade des futures constructions que de la cohabitation des fonctions ;
- ce projet offre l'opportunité de faire le lien entre la dimension intelligible des enjeux urbanistiques et la dimension architecturale qui permet de poursuivre et de façonner le caractère du lieu. Les étapes de mise au point de cette planification devraient s'inscrire en continuité avec cette démarche de projet.

16/ approbation du collège d'experts

Le présent document a été approuvé par le collège d'experts (document original à disposition auprès de l'organisateur).

président

M. Xavier Fischer



membres

M. Francesco Della Casa




M. Albéric Hopf



Mme Christelle Ermont



Mme Roselyne Brondex



M. Marc Widmann



Mme Marie-Claude Betrix



Mme Mireille Bonnet

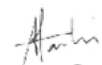


Mme Marion Talagrand



suppléants

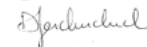
Mme Annie Tardivon



M. Gilles Doessegger



Mme Dorothée Goschescheck



projet lauréat
équipe Bleu-Vert-Blanc

Equipe Bleu-Vert-Blanc, composée de:

dl-a, Genève et Bruno Marchand, Lausanne avec
l'atelier du paysage, Lausanne
RR&A, Genève
Ecoscan, Lausanne

Appréciation critique du projet remis lors de la 1^{ère} phase de travail

Avec finesse et poésie, le projet compose tant avec l'environnement naturel qu'avec l'histoire industrielle du secteur Praille Acacias Verntes (PAV) et l'identité culturelle que les Théâtres de La Parfumerie et du Loup ont imprimé au site de la Pointe Nord.

La composition s'articule autour de deux dispositifs originaux que sont les sheds et le « parc éponge ». Délaissant la problématique de la bande en limite sud-est, elle distingue clairement trois entités morphologiques et programmatiques : la frange réticulée des bâtiments administratifs, l'ensemble résidentiel greffé sur le tapis de sheds et la rive de l'Arve dédiée à la détente et à la culture. Ce dispositif crée des entités affirmées qui confèrent une grande cohérence à l'imbrication de programmes divers dans un site restreint et fortement contraint.

Conscient du caractère imprévisible de l'Arve, le projet restitue une surface de parc inondable, un « parc éponge » linéaire, dessiné tout en délicatesse dans une courbe de niveau rectifiée, accueillant les théâtres, la Voie verte et jouant le rôle de barrière protectrice et de dégagement qualitatif pour les futures constructions.

Le dispositif des sheds interprète un archétype du passé industriel, artisanal et culturel du site et traduit une forme de continuité dans l'histoire du lieu. Il propose de lier entre eux les bâtiments hauts d'habitation et des bâtiments bas à toitures à quatre pans. Ils exploitent les différents niveaux topographiques pour créer une transition particulière entre les cours publiques plantées et le parc bordant la rive. Ces sheds abritent le stationnement des vélos au niveau supérieur et celui des véhicules motorisés au niveau inférieur. Le collègue s'interroge sur la qualité spatiale et la réelle valeur d'usage de ces volumes, ainsi que sur les articulations fonctionnelles avec les niveaux inférieurs des bâtiments qui s'y imbriquent. Dans une telle architecture extraordinaire, on s'attendrait à des fonctions exceptionnelles et valorisant l'animation ou l'appropriation des espaces publics qu'ils constituent, de même que ceux qui leur sont adjacents.

A ce stade, la proposition est perçue comme encore trop schématique et caricaturale pour convaincre de la pertinence d'un geste aussi affirmé.

Les bâtiments hauts de treize étages entrent en résonance avec ceux de la Cité-Jonction, sur la rive droite de l'Arve, par leur rapport au site, leurs dispositions, dimensions et gabarits. Cette morphologie, outre les qualités d'habitat qu'elle génère, offre une bonne faisabilité économique. Selon la hiérarchie des Smithson, ces gabarits permettent d'exploiter une différenciation des types d'étages.

Détaché du sol urbain par les sheds, ils s'émancipent toutefois du site et entrent volontairement en dialogue avec le grand paysage, dont ils peuvent pleinement bénéficier.

Les petits bâtiments de un à deux étages plus combles sont en lien direct avec les espaces extérieurs et offrent un potentiel d'usages sous les sheds, avec lesquels ils créent une transition, remplissant la fonction de repère à échelle humaine. L'insertion de logement dans ces volumes ne semble pas claire pour le collège, qui doute de leur pertinence dans de telles «maisons», tant du point de vue de l'identité de celles-ci que des cohabitations qui en découleraient.

La disposition oblique en redents des édifices consacrés aux équipements publics, qui caractérise nombre de bâtiments présents sur l'axe de la route des Jeunes, déroule une narration qui fait écho au passé industriel du contexte élargi de la Praille. S'affranchissant de la géométrie des voiries, elle trouve sa cohérence dans son dialogue avec ces grands éléments du paysage urbain et avec la colline du Bois-de-la-Bâtie qui lui fait face. Elle permet également d'ouvrir les bâtiments sur des parvis généreux qualifiant la rue et le cadre de travail des futurs occupants. L'unité de composition et des gabarits confère une image d'ensemble bienvenue à des programmes publics composites, intégrant même l'Hôtel de Police et pouvant varier dans le temps. Le collège salue la qualité et la clarté de la proposition. Le maintien de la tour Firmenich et du bâtiment nord durant une assez longue période pourrait néanmoins en questionner la pertinence.

Points positifs

- renaturation des berges de l'Arve intéressante ;
- principe de gestion des eaux à ciel ouvert positif ;
- front bâti relativement uniforme et haut du secteur équipement public constitue une bonne protection du secteur logement vis-à-vis des émissions sonores générées par le trafic routier ;
- emprise en sous-sol bien optimisée avec le parking en rez inférieur ;
- concept mobilité cohérent.

Points négatifs

- faibles pénétrantes de verdure / faible potentiel de connexions biologiques à l'intérieur du quartier ;
- profondeur du bâtiment d'extension pour le NHP : valorisation effective des surfaces brutes de plancher à vérifier ;
- trémies d'accès au parking au pied des bâtiments peu judicieuses en regard des nuisances sonores ;
- accès pompiers aux faces arrières des immeubles à assurer.

Recommandations :

- une extension de l'emprise des berges sur le cours d'eau n'est pas admissible. Le rendu précisera la renaturation des rives de l'Arve en faisant apparaître la limite existante de la berge ;
- préciser et illustrer en plan et en coupe les aménagements et utilisations des espaces sous les sheds ainsi que des étages des bâtiments en interaction avec ceux-ci ;
- clarifier l'emprise des stationnements des deux-roues sous les couverts et à l'air libre ;
- qualifier les espaces rues entre les logements et les équipements publics et renforcer le lien entre les placettes internes au quartier et le parc longeant la rive.

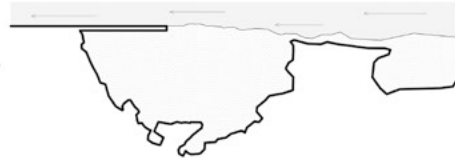
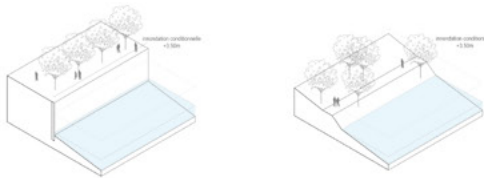
BLEU-VERT-BLANC

Il est étrange, quand on se promène le long des rives de l'Arve par une belle matinée d'été, de penser que ce cours d'eau tranquille peut se transformer en peu de temps en une rivière torrentueuse - comme le clame Louis Blondel, L'archéologue cantonal du début du siècle passé. Ceci d'autant plus que la promenade qui la longe, couverte de végétation, est tout à fait charmante, empruntée dès l'aube par de nombreux cyclistes et piétons. On est en ville et hors la ville, dans une situation d'entre-deux, pas toujours facile à saisir - mais cela fait certainement le charme des lieux. Or plusieurs signes nous apportent la preuve qu'un climat « spécifique » est présent, qui dénote une forme de fragilité écologique : l'Arve, dont les crues sont redoutables, n'est pas atteignable et accessible et même en été, une forme d'humidité se dégage de son lit ; la présence d'un tissu industriel, fragmenté, nous suggère la possible présence de matériaux pollués et le problème des gestions des eaux de ruissellement en surface ; enfin, le bruit routier est clairement perceptible à différents endroits du secteur. Le programme décrit dans le cahier des charges de ces MEP comprend essentiellement des logements. Dans l'aménagement proposé, l'acte « d'habiter » est donc essentiel, et doit être encadré dans une approche urbanistique qu'on appellerait de « climatique » - déclinée selon les thèmes suivants :

1. ENVIRONNEMENT

La crue exceptionnelle de la rivière le 4 mai 2015 reste dans les mémoires. A cette occasion la crue centennale a été dépassée. De nombreuses caves sont inondées, notamment celles de Firmenich. Le nouveau quartier s'inspire de ces conditions à la fois dangereuses et si pleines de poésie.

Le projet se construit à partir d'une série de coupes. L'étude attentive des relevés de crues et cartes d'inondations conditionnelles nous permet d'identifier sur le site une surface « risquée » découpée au gré de la topographie du lieu et du type de la berge existante déclinée ci-contre en deux familles : En soutènement artificiel ou en pente aménagée. Les échanges transversaux avec la rivière étant clairement favorisés par une berge en pente, y compris les inondations.

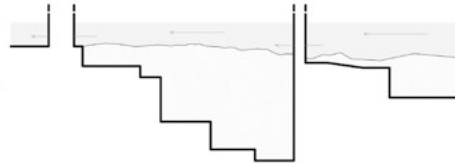
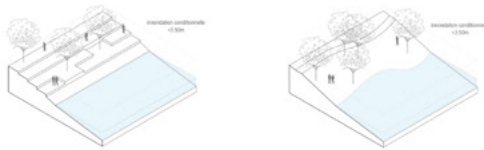


2. BERGE

Ce secteur de la Praille est constitué d'un sol mouvementé, avec des différences de niveau situées à des moments précis du tissu existant. On peut s'imaginer qu'il s'agit peut-être déjà d'une défense envers l'invasion des eaux des crues de l'Arve qu'on vient d'évoquer.

Cette situation, apparemment chaotique, est pourtant inspirante : on peut en déduire une forme de « projet topographique » pour les espaces publics et extérieurs s'inscrivant dans les contours de la « surface » risquée. Cette ligne distingue deux niveaux topographiques séparés par près de trois mètres.

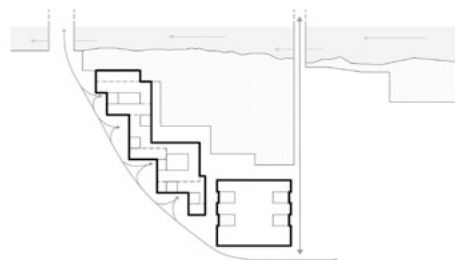
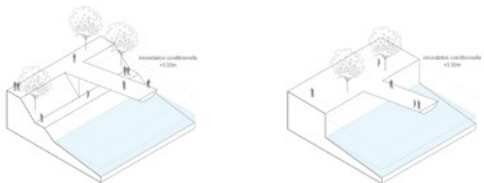
Libérée de la contrainte de protection, la berge et son climat caractéristique se prolonge en parc renaturalisé jusqu'au cœur du quartier.



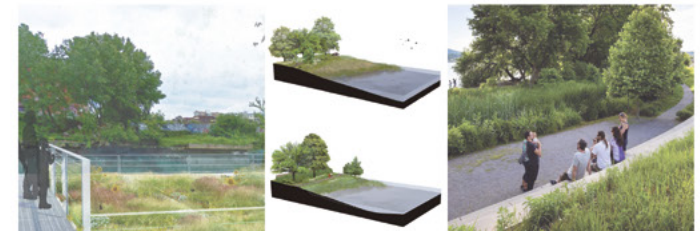
3. ÉQUIPEMENTS

Les équipements publics et le nouvel hôtel de police trouvent leurs places sur le niveau topographique supérieur. Contre la route des Jeunes, la configuration du bâti offre une séquence de façades obliques semblable au tissu de la Praille. Les massifs arborisés en continuité du boulevard urbain François-Dussaud découpent les parvis d'entrée des équipements.

Lorsqu'il se rapproche de l'Arve, le niveau topographique faut s'en saisir à la traversée de la rivière. Là où le pont de Saint-Georges et la future passerelle de la gravillère s'élancent vers la jonction, le croisement des flux, le découpage de la berge et de la topographie ponctuent et mettent en scène la traversée de la pointe nord par la voie verte d'agglomération.



Crue de l'Arve 04.05.2015, la Jonction Rating sur l'Arve Berges de l'Arve, la gravillère Berges de l'Arve, site Firmenich



Governus Canal Sponge Park, New York rising community reconstruction, dlandstudio Long Dock Park, Beacon, NY, ReedHilderbrand



Tissu «-peigne», la Praille Proposition d'une passerelle sur le Rhône, d+a

4. ACTIVITÉS ET CULTURE

On peut voir dans le « travail topographique » une façon intéressante et judicieuse de régler les interactions entre les affectations situées au niveau du rez-de-chaussée des immeubles et les prolongements extérieurs.

Dans cet esprit, le site est ponctué de constructions plus petites qui complètent le dispositif culturel en place tel que les théâtres de la Parfumerie et du Loup.

Selon leur position, les activités abritées par ces volumes se prolongent dans le parc re-naturalisé de la berge ou, plus haut, dans les cours urbaines au cœur du quartier.



Zone Logement
Zone mixte
Zone d'activité
Espace public



Théâtre de la Parfumerie

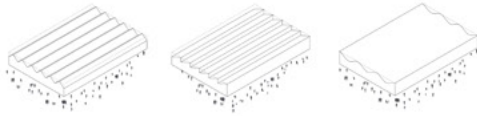
Scène couverte de la Parfumerie

Théâtre du Loup

5. SHEDS

Écho au passé industriel de la pointe nord, les sheds sont les interfaces de transitions douces entre les deux niveaux topographiques évoqués plus haut. Perméables, ils sont traversés par le prolongement de venelles parcourant le site jusqu'à l'Arve perpendiculairement à son lit. Une configuration caractéristique du tissu de la Prairie.

Alors que les surfaces de stationnements - rapidement évacuées en cas de crue - consistent la base du dispositif au niveau du parc de la berge, la découpe singulière en dent de scie de la toiture abrite elle, de grandes surfaces flexibles et bien éclairées permettant d'accueillir espaces publics couverts, activités et stationnements pour vélos.

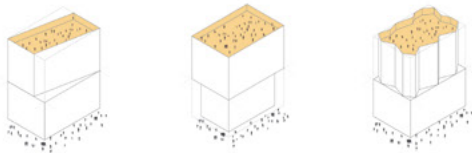


Projet du site Fermech 1925 (bonci) et 1945 (osier)

Musée beaux arts Apperzwil, Giron Guyer (haut gauche)
Halle Pajot à Paris, Jourda Architectes

6. TOURS

Dans un schéma désormais célèbre, les architectes londoniens Alison et Peter Smithson avaient démontré que la hauteur des arbres pourrait avoir une incidence sur le type de logements : situés en face des frondaisons, les espaces domestiques se « noient » dans la verdure tout en préservant encore un rapport au sol - une mère peut encore appeler depuis le balcon un enfant qui joue dans la cour ; au-dessus des frondaisons les logements se dégagent du vis-à-vis « vert » et bénéficient de la vue. Ce principe d'implémentation et de différenciation de la condition d'étages peut bien s'appliquer à la Pointe Nord de la Prairie, notamment due à la présence du cordon d'arbres le long de l'Arve que le projet propose de prolonger jusqu'au pont de Saint-Georges.



Vue du pont Hans-Wilsdorf





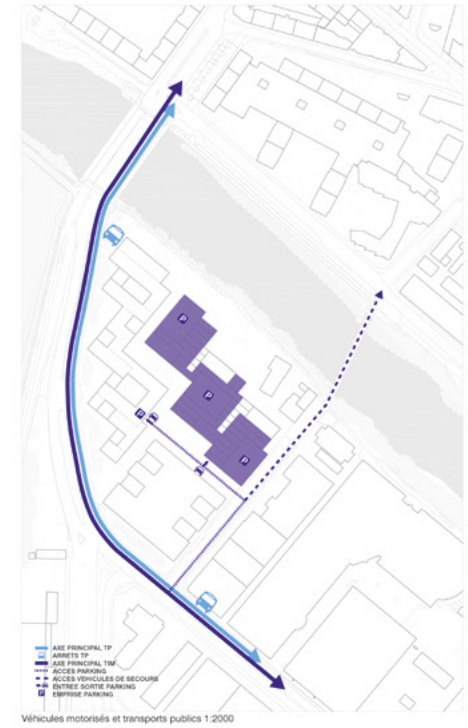
Plans de planifications urbaines 1:2000



Espaces publics 1:2000



Mobilité douce 1:2000



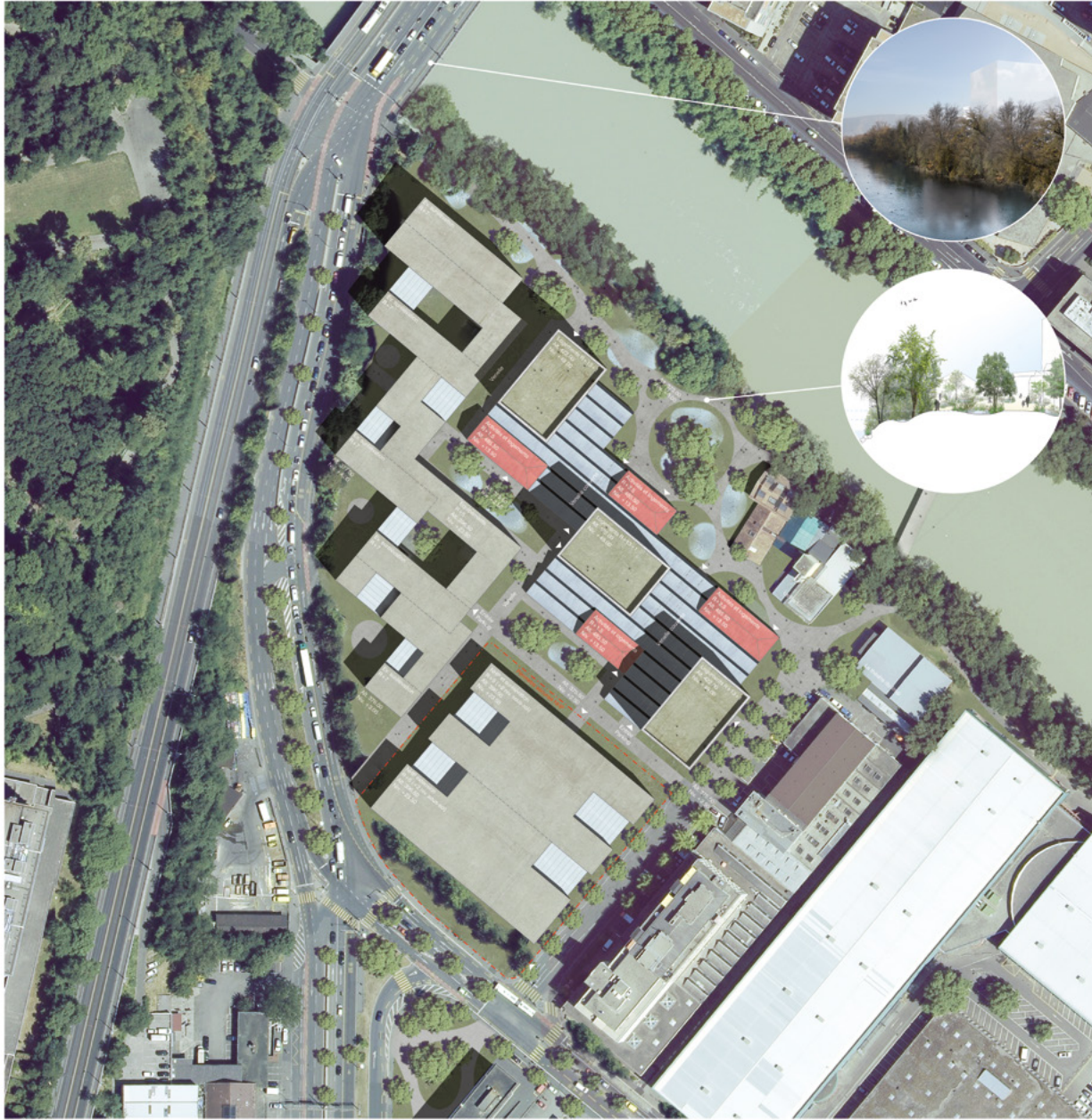
Véhicules motorisés et transports publics 1:2000

BLEU-VERT-BLANC

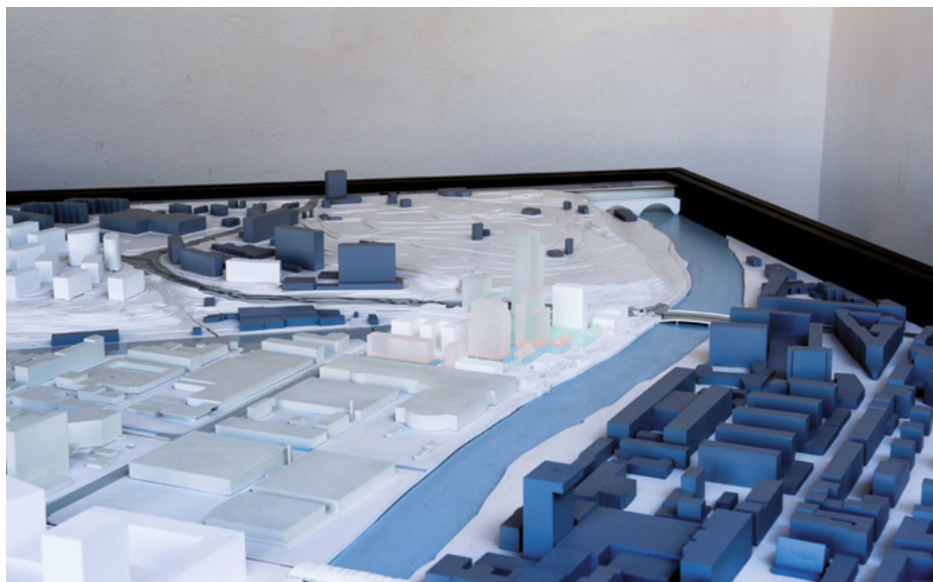


Coupe sur venelle centrale 1:500

QUARTIER ADJACENT VENUE L'AVENUE VENUE LA COURSE QUARTIER VERTICALE ESPACE PUBLIC HOTEL DE POLICE RUE FRANCOIS DE SALES



Plan de projet urbain - orthophoto 1:500



Appréciation critique du projet remis lors de la 2^{ème} phase de travail

Ancré dans l'imaginaire identitaire industriel du site et partant d'un programme dense et diversifié, « Bleu-Vert-Blanc » intègre et articule les volumes et fonctions de manière limpide sur un site complexe en composant deux entités morphologiques précises, un groupe de bâtiments de grande hauteur dialoguant avec les horizons et ancrés au sol par des structures à sheds et de petites maisons, cohabitant au sud avec un bâti compact inscrit dans la morphologie générale du futur secteur Praille Acacias Vernets (PAV). Cette composition simple, volontaire et originale confère à ce site singulier une identité propre qui en affirme le statut, tout en l'inscrivant dans la cohérence des structures urbaines et paysagères alentours.

L'émergence des équipements publics s'affirme au point de confluence des axes urbains de mobilité, le long de la rivière et de la route des Jeunes et à l'articulation entre la ville dense, l'Arve et le Bois-de la-Bâtie. La figure d'ensemble du projet offre une expression forte et contenue qui relie le grand paysage et le contexte proche.

Sensible à l'intimité du site et à son patrimoine naturel et construit, les structures à shed qualifient le rapport au sol des grands bâtiments, installent un rapport singulier entre les berges de l'Arve, les équipements publics et les logements, et régulent les relations entre les rez-de-chaussée des différents programmes ainsi que leurs interactions avec les étages résidentiels, notamment pour les activités culturelles imprégnant déjà l'identité du lieu. Ce dispositif « contenant » propose une spatialité domestique qui invite corollairement des usages collectifs et met en animation l'espace public. Il s'inscrit comme le protagoniste de multiples dialogues, entre bâti et rives de l'Arve, espaces privé et public, nouveau et existant, entre l'histoire et le devenir du site.

A plus grande échelle, la tour Firmenich, référence historique du paysage urbain, est le point de départ d'une composition équilibrée et subtile entre les tours d'équipements et de logements. Leurs silhouettes affinées se détachent des volumes inscrits au sud et sur le front « Dussaud », pour lesquels un gabarit de 30m est proposé comme règle. Ainsi, les immeubles du chemin de la Gravière et l'Hôtel de Police s'inscrivent dans le velum des développements prévus aux Acacias, participant à la cohérence de la ville de demain. La proposition d'extension très précise de l'Hôtel de Police renforce l'identité forte et massive du bâtiment.

Quant au réaménagement des berges, identifiées comme le grand espace ouvert du site,

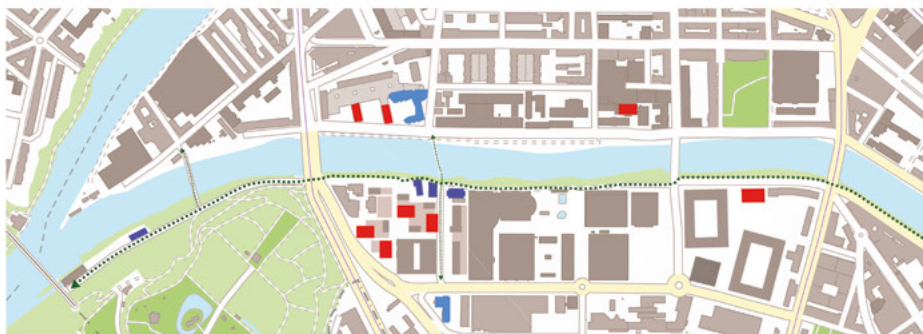
le projet offre une certaine latitude d'évolution en fonction des projets d'aménagement qui se préciseront dans le temps, autour des activités culturelles et dans la prise en compte des contraintes liées à la voie verte d'agglomération, la gestion des crues et le maintien partiel ou complet des bâtiments existants. Le décrochement de niveau entre la berge et les infrastructures proposées est producteur d'une coupe qui active les relations entre programmes et qui offre un balcon sur le site et un apport de lumière pour les locaux de niveau inférieur. Le collège reste toutefois circonspect sur la pertinence du concept de « parc éponge » et des multiples dépressions qui découpent l'espace riverain ainsi que sur la maîtrise du front des socles sur celui-ci.

Du point de vue opérationnel, l'indépendance entre constructions existantes et nouvelles comme l'autonomie des berges par rapport au bâti permet la mise en place de différentes étapes dans la réalisation des projets, ainsi que la contribution de différents maîtres d'ouvrages et mandataires.

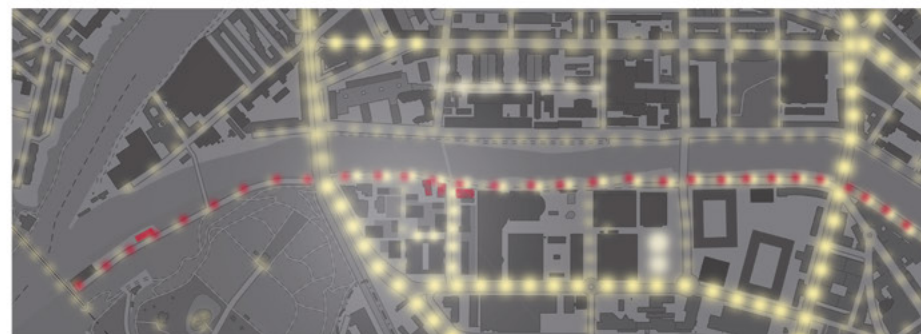
BLEU-VERT-BLANC



Coupe transversale venelle 1:500



Plan de projet urbain 1:2000



Plan de projet urbain nocturne 1:2000

Le projet s'insère dans un contexte plus large, en regard de la ville et du grand paysage, à travers plusieurs dispositifs : la relation directe à l'Arve par des cheminements doux, bordés d'une végétation abondante, qui relie la pointe de la Jonction au futur parc des Sports et aux Vernets ; un vis-à-vis avec d'autres émergences verticales telles les immeubles hauts de la cité moderne en face, la tour de la TSR ou encore celle, future, des Vernets, qui génèrent le skyline de ces lieux ; un autre vis-à-vis avec le Bois de la Bâtie dont la présence morphologique et naturelle est particulièrement dominante ; enfin, le décloisonnement du futur quartier par la création de la passerelle de l'Arve qui va mettre en contact les deux rives, le reliant aux centres scolaires, commerciaux et tertiaires situés de l'autre côté du fleuve.

Le projet se veut aussi un renforcement du « sentier culturel » qui se déploie le long de l'Arve. La conservation et revitalisation de la Parfumerie et du Théâtre du Loup contribuent en effet à ponctuer cet axe d'équipements culturels, un axe qui comprend aussi le Théâtre du Galpon à la Jonction, le secteur sportif de la Queue d'Arve et des Vernets ainsi que le nouveau quartier dense projeté sur le site de la caserne des Vernets. Le secteur a ainsi une activité particulièrement intense, notamment la nuit, une vie nocturne qui doit non seulement rester toujours plus attractive mais aussi abordable pour les genevois et les touristes. Le futur quartier de la Pointe Nord fait ainsi partie d'une stratégie culturelle générale nocturne, étant par ailleurs identifié comme un lieu ponctuel d'un projet pilote intitulé au « FI de l'Arve » (msv architectes, Genève, la nuit, juin 2017).



Plans de planifications urbaines 1:2000



Environnement naturel 1:2000



Evolution des ombres quotidiennes 2000

BLEU-VERT-BLANC



Coupe transversale tour 1:500



Plan de projet urbain - orthophoto 1:500

BLEU-VERT-BLANC



Coupe transversale sheds 1:500

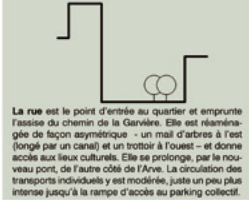
Espaces publics



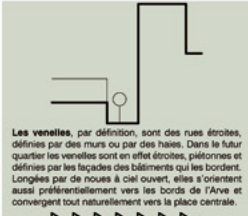
Le Parc correspond à un élargissement du parcours le long de l'Arve. C'est un lieu de respiration, de méditation et de contemplation. Traversé par des adeptes de la mobilité douce il sert, à d'autres moments, à des rassemblements, fêtes et autres, liés éventuellement aux lieux de culture existants à proximité. Le Parc est divisé en deux tronçons : le premier, à l'est est défini par le mur existant (qu'on préserve pour des raisons notamment historiques) ; le second est un « parc-éponge »



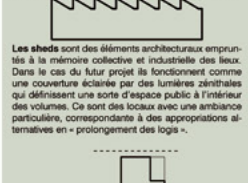
La place est située au centre du futur quartier. Elle est « embelle » par des arbres de grande taille. Lieu de la sociabilité et des échanges, cet espace public est entouré d'activités au rez des immeubles et est traversé par des axes de mobilité douce. C'est un point de convergence et de repère pour les adresses des immeubles disposés tout autour.



La rue est le point d'entrée au quartier et emprunte l'assise du chemin de la Garvrière. Elle est réaménagée de façon asymétrique – un mail d'arbres à l'est (long par un canal) et un trottoir à l'ouest – et donne accès aux lieux culturels. Elle se prolonge, par le nouveau pont, de l'autre côté de l'Arve. La circulation des transports individuels y est modérée, juste un peu plus intense jusqu'à la rampe d'accès au parking collectif.



Les venelles, par définition, sont des rues étroites, définies par des murs ou par des haies. Dans le futur quartier les venelles sont en effet étroites, péloïennes et définies par les façades des bâtiments qui les bordent. Longues par de noues à ciel ouvert, elles s'orientent aussi préférentiellement vers les bords de l'Arve et convergent tout naturellement vers la place centrale.



Les sheds sont des éléments architecturaux empruntés à la mémoire collective et industrielle des lieux. Dans le cas du futur projet ils fonctionnent comme une couverture éclairée par des lumières zénithales qui délimitent une sorte d'espace public à l'intérieur des volumes. Ce sont des locaux avec une ambiance particulière, correspondante à des appropriations alternatives en « prolongement des logs ».



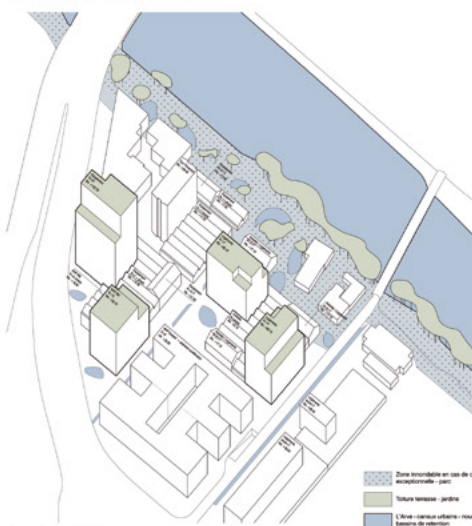
Les toitures sont appropriables. En effet, non seulement les toitures des tours du futur quartier bénéficient d'une magnifique vue vers le paysage proche et lointain mais en plus elles doivent absolument devenir des lieux publics : soit pour des fonctions comme des restaurants ou des salles de fêtes, soit pour des jardins suspendus d'agrément, soit encore en tant que supports pour des plantations (agriculture urbaine).



Perspective depuis le Pont Hans-Wilsdorf



Perspective depuis le Pont de Saint-Georges



Axonométrie 1:1000

- Zone inoccupable en cas de crue exceptionnelle - parc
- Toiture terrasse - jardin
- L'Arve - canalis urbaine - noues - bassin de rétention

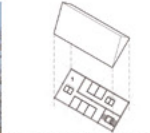
Logements



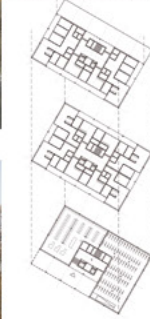
Les maisonnettes représentent une forme alternative d'habitat mixte avec des activités, selon un dispositif en coupe verticale. D'autre part, par leur taille modérée, elles constituent une articulation entre la haute échelle des tours et les espaces publics. Enfin, toujours par leur forme et leur caractère architectural, elles entament un dialogue avec les bâtiments bas existants dans le quartier.



Les tours, par leur disposition en plan, répondent à la situation de dominance rayonnante envers la vue et le paysage et prolongent la présence des tours existantes. Le plan est, par principe, celui déjà adopté par Mies dans les années 1940 aux Etats-Unis : un système de couches concentriques, avec les circulations au centre, les espaces servants dans une première couche et les espaces de vie sur tout le pourtour du bâtiment. Les tours, dont la verticalité est scandée, selon un principe d'empilement et de différenciation de la condition des étages :

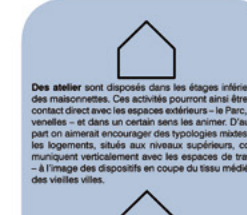


Vue axonométrique des maisonnettes type 1 000

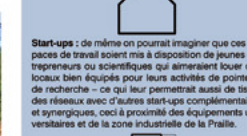


Vue axonométrique des tours type 1 000

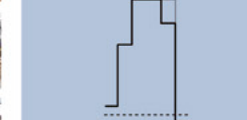
Activités



Des atelier sont disposés dans les étages inférieurs des maisonnettes. Ces activités pourront ainsi être en contact direct avec les espaces extérieurs – le Parc, les venelles – et dans un certain sens les animer. D'autre part on aimerait encourager des typologies mixtes où les logements, situés aux niveaux supérieurs, communiquent verticalement avec les espaces de travail – à l'image des dispositifs en coupe du tissu médiéval des vieilles villes.



Start-ups : de même on pourrait imaginer que ces espaces de travail soient mis à disposition de jeunes entrepreneurs ou scientifiques qui aimeraient louer des locaux bien équipés pour leurs activités de pointe et de recherche – ce qui leur permettrait aussi de tisser des réseaux avec d'autres start-ups complémentaires et synergiques, ceci à proximité des équipements universitaires et de la zone industrielle de la Praille.



Des commerces et activités pourraient prendre place au rez des tours ou encore dans les espaces des sheds, en contact direct avec l'extérieur. Ceci, dans une proportion raisonnable, induirait une certaine animation des espaces publics et une mixité fonctionnelle très souhaitable. Ces commerces - boulangerie, coiffeur, tea-room et autres - pourraient côtoyer des fonctions telles une garderie, une crèche, une salle de quartier pour les jeunes, etc.



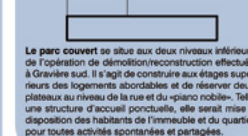
* tout d'abord, celui en relation directe avec les sheds ; c'est un étage mixte qui contient des logements implantés dans la périphérie donnant vers l'extérieur et la lumière et des espaces servants – en contact direct avec les espaces situés sous les sheds – qui contiennent des fonctions et des locaux de stockage extrêmement utiles aux habitants des tours ;

* un premier étage de retrait, situé au niveau du sommet des arbres, (selon le désormais fameux schéma d'Alison et Peter Smithson) : face aux fondations, les espaces domestiques se « noient » dans la verdure tout en préservant encore un rapport au sol. Au-dessus des fondations les logements se dégagent du vis-à-vis – vert – et bénéficient de la vue. Ceci contribue aussi à un changement des types d'ouvertures, plus grandes vers le haut ; un deuxième étage de retrait signale un point de vue particulier en rapport avec le paysage et la présence de grandes terrasses (éventuellement collectives) ;

* enfin, les toitures, collectives. On peut considérer que la question du couronnement des immeubles se pose d'une façon assez précise : en effet, le site se prête à des regards plongeurs, tant depuis la colline du Bois de la Bâtie que des immeubles hauts de l'ensemble bâti situés en face, sur l'autre rive de l'Arve. Dans une telle situation le traitement et l'aménagement des toitures s'impose, pas uniquement en les végétalisant mais aussi en prévoyant leur occupation par des surfaces collectives à disposition des habitants des immeubles qui peuvent aussi jouir de la vue et de l'ensoleillement.

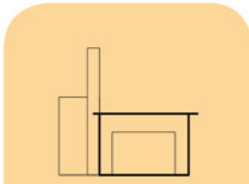


Le sheds peuvent accueillir des activités temporaires, ludiques et de loisirs. Ainsi on peut imaginer une occupation avec des lieux de travail, de restauration rapide et partagée, mais aussi des salles de billard, de jeux, etc. On peut aussi envisager des locaux pour des types de plantations différenciées - des serres d'hiver, des orangeries - des fonctions - vertes - actives selon les saisons.



Le parc couvert se situe aux deux niveaux inférieurs de l'opération de démolition/reconstruction effectuée à Gravière sud. Il s'agit de construire aux étages supérieurs des logements abordables et de réserver deux plateaux au niveau de la rue et du « piano robler ». Telle une structure d'accueil ponctuelle, elle serait mise à disposition des habitants de l'immeuble et du quartier pour toutes activités spontanées et partagées.

Culture



Le projet prévoit la conservation et la revitalisation des équipements culturels existants sur place : la Parfumerie et le Théâtre du Loup. Ces deux bâtiments ont une présence et un caractère spécifiques qui les font appartenir à la mémoire collective de ce site – à l'instar de ces lieux qui ont fait (presque) délaissés mais qui contiennent une énergie créative et alternative exceptionnelle. Il leur donc leur donner une nouvelle vie, sans qu'ils perdent l'âme qui les caractérise.

De nos jours ils font partie d'une politique culturelle occumane qui les profile dans un réseau culturel genevois plus large, en liaison avec le Théâtre du Galpion à la Jonction, le secteur sportif de la Queue d'Arve et des Vernets et le nouveau quartier à la caserne des Vernets. Les voies bordières situées le long de l'Arve tissent ainsi des liaisons entre des différents lieux, à travers des parcours qui nous amènent d'une expérience à une autre, dans une autre vision de Genève, occumane et colorée de culture.



Théâtre du Loup, Genève

projet équipe JBMN

JBMN Architectes, Lausanne, avec:

Paysage 'n Co, Genève
Odile Seyler & Jacques Lucan, Paris
EDMS, Petit-Lancy
CITEC, Genève

Appréciation critique du projet remis lors de la 1^{ère} phase de travail

Le projet trouve sa force dans sa clarté et sa simplicité. L'agencement des volumétries compose avec le paysage et laisse s'exprimer la puissance des rives de l'Arve et du coteau boisé du Bois-de-la-Bâtie. Elles instaurent un rapport et un rythme équilibrés avec le tissu urbain situé en vis-à-vis sur la rive droite de l'Arve. La composition et les tracés ménagent des porosités. Ils ouvrent le site construit sur l'Arve et sur les quartiers voisins. Les continuités de sol sont lisibles et laissent le site respirer. La combinaison de trois échelles architecturales articule les rapports perceptifs depuis le rez-de-chaussée jusqu'au paysage et du sol au ciel. Le collègue a ainsi apprécié, malgré une composition affirmée, la relative neutralité et une certaine modestie de la proposition.

Premièrement, ce n'est pas l'architecture qui fabrique l'identité du site. Ce sont les contrastes, formes et matières du paysage préexistant. La plastique urbaine met ainsi en scène les différents lieux du paysage : les rives de l'Arve, l'axe de la route des Jeunes et le coteau du Bois-de-la-Bâtie. Secondement, le programme ne prédétermine pas les formes urbaines. Celles-ci agencent trois typologies suffisamment simples et évolutives pour recevoir une programmation qui reste à préciser et qui ne manquera pas d'évoluer dans le temps de vie du site.

Le collègue s'interroge toutefois sur le caractère «beaux-arts» de la composition, dont les accents et axialités souffrent d'un certain formalisme, en particulier la théâtralisation de la place de la Pointe, ouvrant sur l'Arve par un portique monumental. La relation entre la tour et le bâtiment de La Parfumerie est jugée trop abrupte. Le traitement disparate du front sur la route des Jeunes semble aléatoire et peine à convaincre.

Sans la considérer comme aboutie, la variante avec la tour conservée, glissée en fin de présentation, semble ouvrir des pistes plus intéressantes, tant du point de vue d'une monumentalité plus tempérée des volumes et des espaces publics que d'une combinaison de tours plus différenciées et reflétant mieux la diversité des programmes et des opérateurs.

La poursuite de l'étude à partir de celle-ci permettrait probablement de mieux répondre aux exigences complémentaires pour cette deuxième phase des mandats d'étude parallèles, notamment celle de formuler une proposition de base maintenant la tour Firmenich.

L'unité typologique des rez-de-chaussée à double hauteur et leur flexibilité est appréciée. Le concept des trois strates des immeubles résidentiels offre une diversité programmatique et d'offre résidentielle intéressante. Les logements en hauteur exploitent judicieusement les grandes qualités paysagères du site et s'inscrivent comme marqueurs urbains pour affirmer la spécificité du lieu.

Le soin apporté à la complémentarité et à la contextualisation de la matérialisation des espaces ouverts permet de caractériser les différents lieux du site par un caractère et un climat qui leur est propre et adapté à leur localisation. De même la superposition des espaces minéraux et des ouvrages en sous-sol permet de ménager de généreuses surfaces en pleine terre.

Points positifs

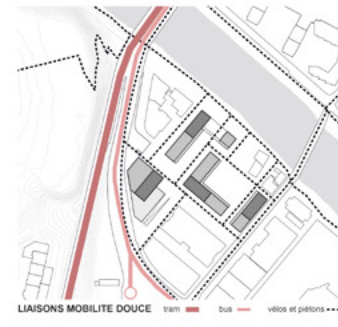
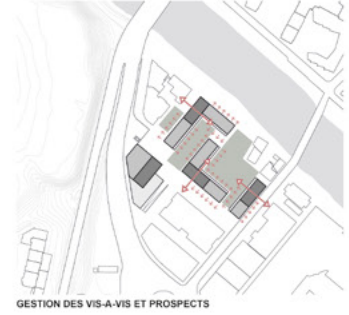
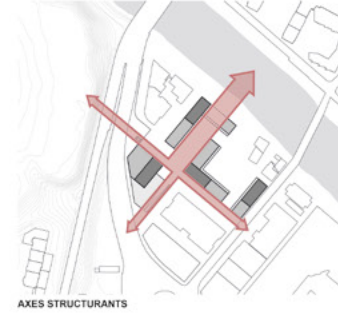
- renaturation des berges de l'Arve intéressante ;
- bonne continuité paysagère et interaction entre l'intérieur et l'extérieur du périmètre ;
- placement judicieux de la trémie d'accès au regard des nuisances sonores ;
- potentiel d'usage des espaces publics important.

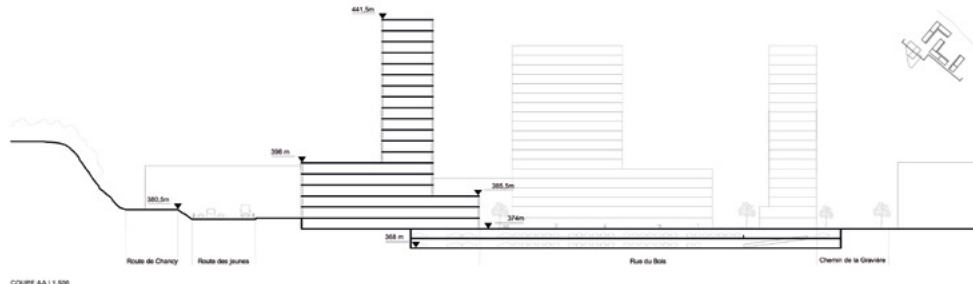
Points négatifs

- stationnement pour deux-roues motorisés insuffisant ;
- front bâti relativement ouvert sur la route des Jeunes au regard de la protection par rapport aux nuisances routières.

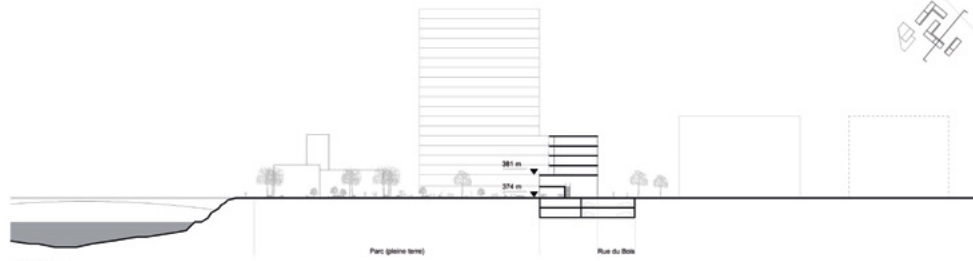
Recommandations

- clarifier les images mobilité / la présence d'une rampe de parking sur la route des Jeunes n'est pas claire (et dans tous les cas à supprimer) ;
- préciser la renaturation des rives de l'Arve (peu clair entre les coupes et le plan) ;
- renforcer la structure paysagère perpendiculairement à l'Arve pour conforter les connexions biologiques ;
- rampe d'accès par le chemin de la Gravière à positionner perpendiculairement à la chaussée ;
- prendre en compte et développer le programme d'extension du Nouvel Hôtel de Police (NHP).

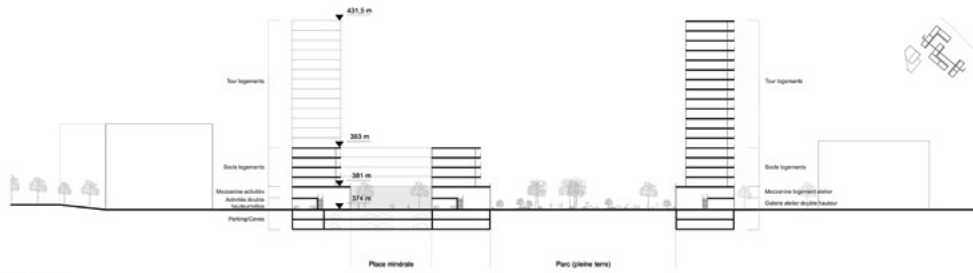




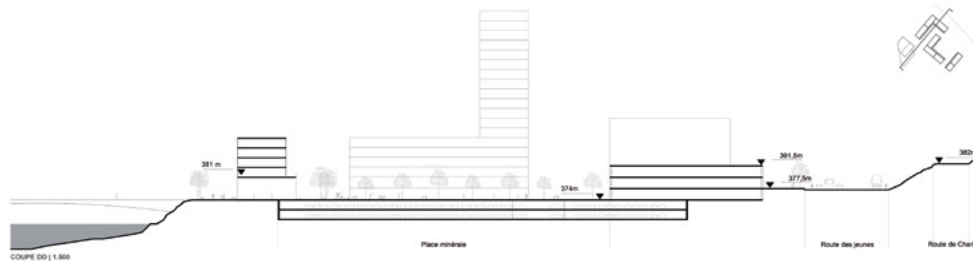
COUPE AA | 1.500



COUPE BB | 1.500



COUPE CC | 1.500



COUPE DD | 1.500



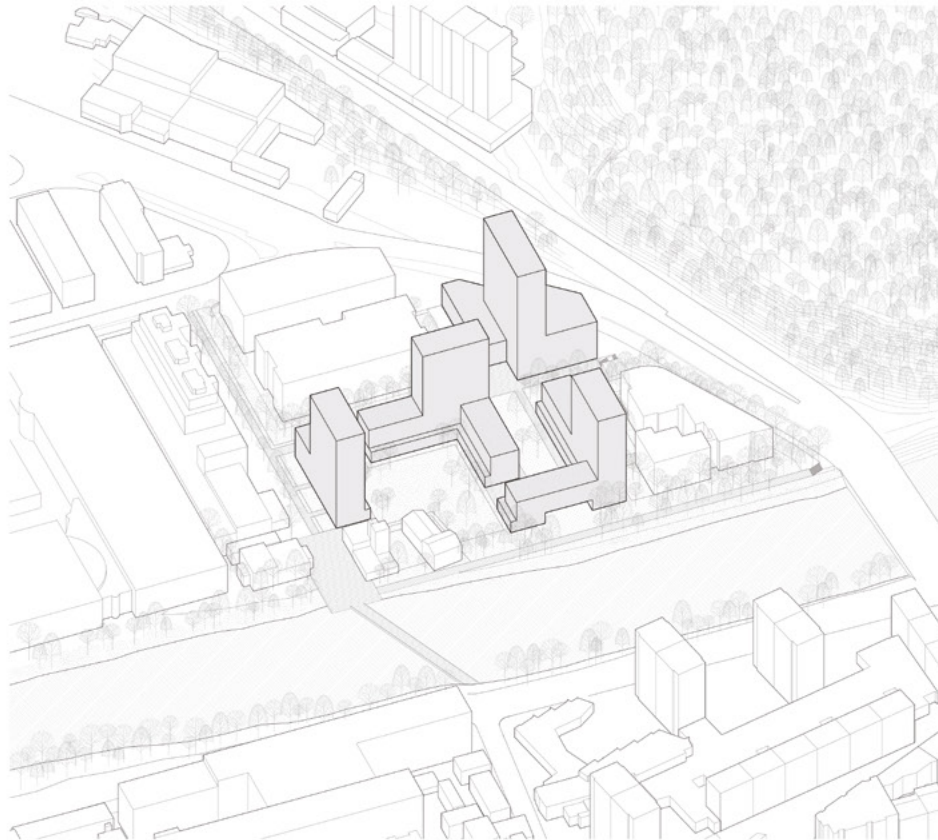
SCHEMA PROGRAMMATION | ETAGE TYPE



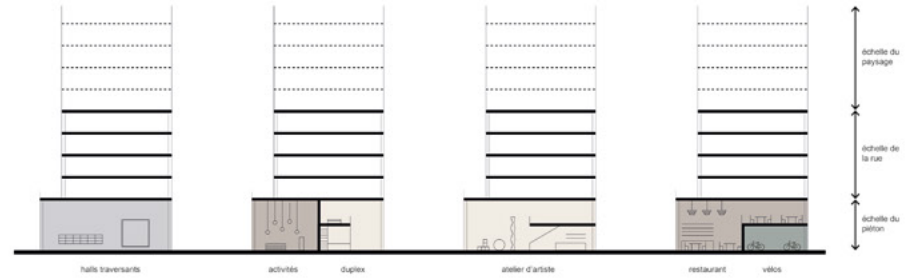
SCHEMA PROGRAMMATION | REZ DE CHAUSSEE



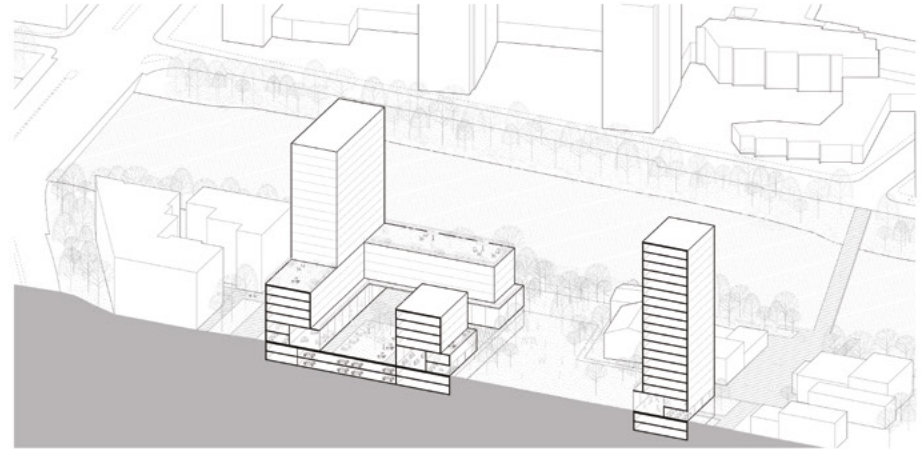
SCHEMA PROGRAMMATION | SOUS-SOL



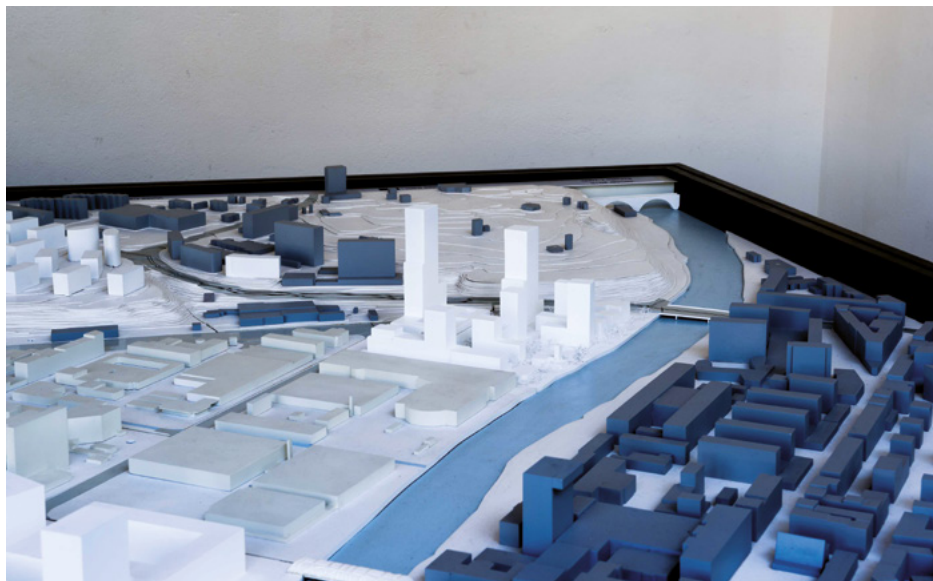
AXONOMETRIE GENERALE DU PROJET



PRINCIPES D'UTILISATION DES REZ-DE-CHAUSSEE



COUPE AXONOMETRIQUE LONGITUDINALE



Appréciation critique du projet remis lors de la 2^{ème} phase de travail

Le projet identifie le secteur Pointe Nord comme un quartier en soi, aujourd'hui fonctionnellement isolé du reste du tissu urbain. Les auteurs choisissent par conséquent d'accentuer les limites du quartier en le définissant comme un plateau horizontal qui fait apparaître les différences de niveau entre la route des Jeunes et les berges de l'Arve, le front constitué par la continuité bâtie au sud-est du chemin de la Gravière complétant le dispositif. Le collège salue la capacité de l'équipe à rebondir suite aux recommandations émises après le dialogue intermédiaire.

Un système très efficace d'axes structurants, en forme de «H», unifie le quartier et permet de délimiter quatre îlots complémentaires :

- l'îlot administratif, comprenant les bâtiments maintenus, un socle longitudinal qui s'imbrique au sud-est de la tour Firmenich et un nouvel immeuble de grande hauteur ;
- le Nouvel Hôtel de Police, îlot compact dont émerge une tour de 54 niveaux sur rez ;
- un îlot ouvert orienté vers l'Arve, qui est constitué de trois barres de logements, chacune ponctuée par une partie plus élevée ;
- l'alignement bâti le long du chemin de la Gravière, qui est partiellement restructuré et surélevé.

Si cette stratégie très pragmatique semble pouvoir permettre une bonne faisabilité du futur plan de quartier, le collège d'experts s'interroge néanmoins sur la relation conceptuelle entre la composition morphologique et l'aménagement paysager, qui semblent greffés l'un à l'autre plutôt que générateurs l'un de l'autre.

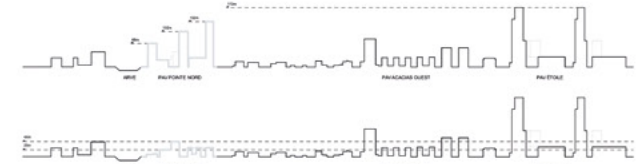
Si le positionnement et les gabarits des bâtiments de grande hauteur - que les auteurs du projet désignent comme des jalons - correspondent à la planification directrice du secteur Praille Acacias Vernets (PAV), ils manquent de précision à l'échelle territoriale et de pertinence à l'échelle locale, car ils répondent en premier lieu à la programmation. Ce choix a certes le mérite de démontrer les limites de cette dernière, et pourrait inciter les maîtres d'ouvrage à sa réévaluation à la lumière des résultats de ce MEP.

Enfin, en attribuant la plus grande tour au programme de la Police, elle signale cette institution de manière extrêmement ostentatoire dans le territoire, ce qui n'est probablement pas l'objectif souhaité. Il aurait sans doute été plus judicieux de situer la tour la plus élevée dans la perspective de la route des Jeunes, en relation avec celles du secteur de l'Etoile et pour un programme plus adapté.

En ce qui concerne l'îlot ouvert dévolu au logement, le collège d'experts s'interroge sur la pertinence de l'hybridation des morphologies de barres et de tours, bien qu'il apprécie le soin porté à la variété des relations entre l'intérieur et l'extérieur de l'îlot. Il regrette de ne plus y retrouver la richesse typologique des coupes du premier rendu.



PLAN MASSE 1:2000



MISE EN RELATION DE LA HAUTEUR DES BATIMENTS DU PROJET A L'ÉCHELLE URBAINE - LA VILLE BASSE

DEUX PERCEPTIONS:

Une perception proche pour des usages qui s'approprient le sol de la ville et du nouveau quartier.
 Une perception lointaine qui s'approprie le grand paysage de la Pointe Nord mais qui, en retour offre un nouveau repère.

DU POINT DE VUE PAYSAGER,

deux éléments doivent être particulièrement distingués : l'Arve, bien sûr, qui s'exprime avec évidence, à ciel ouvert, et l'Étoile, ici enfouie dans l'épaisseur du sol, longeant anonymement notre terrain de projet.
 La proposition cherche à mettre en valeur ces deux éléments naturels, en les connectant par de fines règles ou de plus larges bassins plantés qui pénètrent dans le quartier.



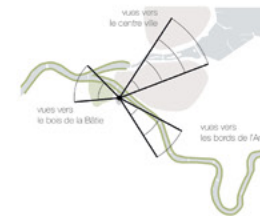
VUE DU PROJET DEPUIS LE PONT ROLEX

DU POINT DE VUE URBAIN ET ARCHITECTURAL,

des constructions nouvelles qui articulent plusieurs échelles :
 - l'échelle de la rue pacifiée et des espaces libres, avec des bâtiments horizontaux de quatre étages sur des rez-de-chaussée hauts acis ;
 - l'échelle des bâtiments verticaux qui s'échelonnent selon leur positionnement sur le site, de 12 à 20 étages ;
 - la grande hauteur, jusqu'à 130 mètres, pour les bureaux qui sont des marqueurs du grand paysage de Genève.



VUE DU PROJET DEPUIS LA ROUTE DES JEUNES



UN SITE OUVERT SUR LE GRAND PAYSAGE



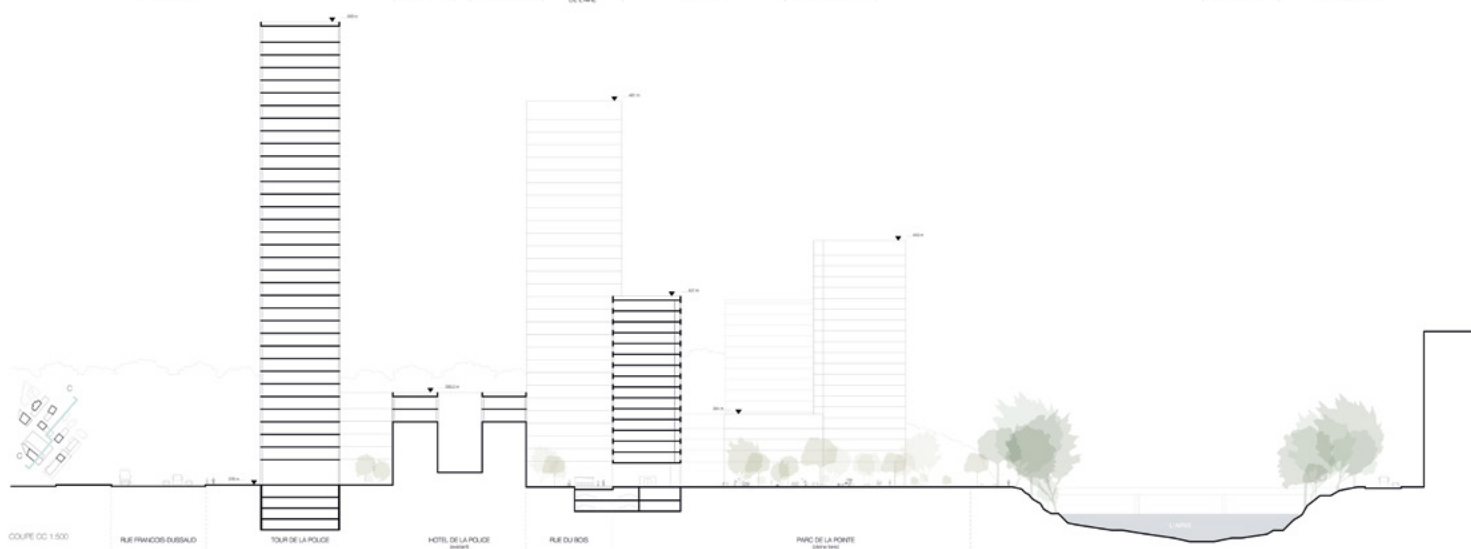
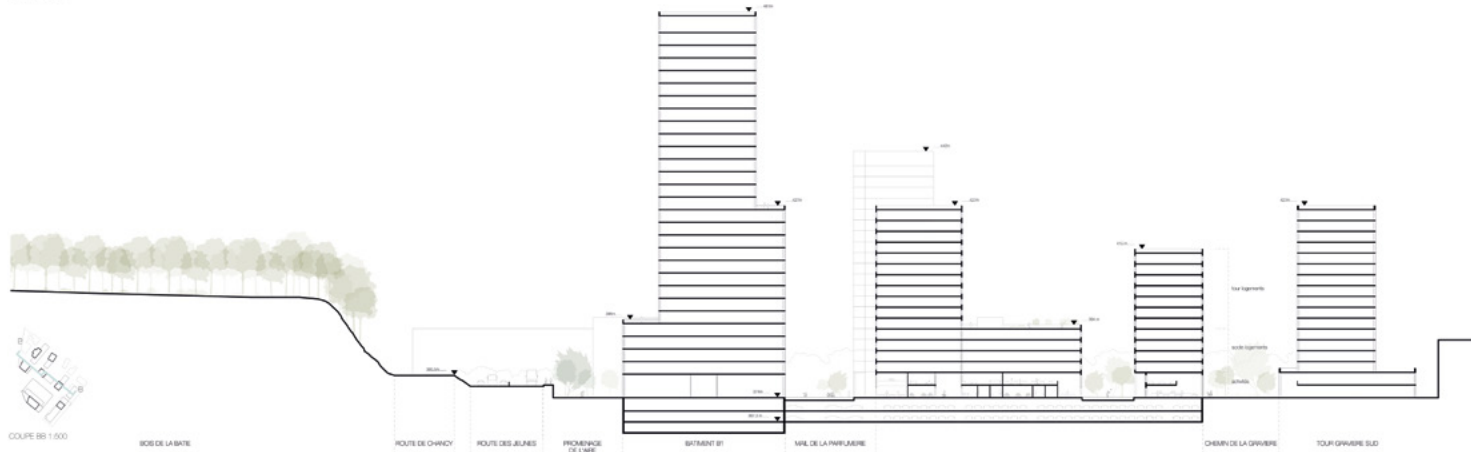
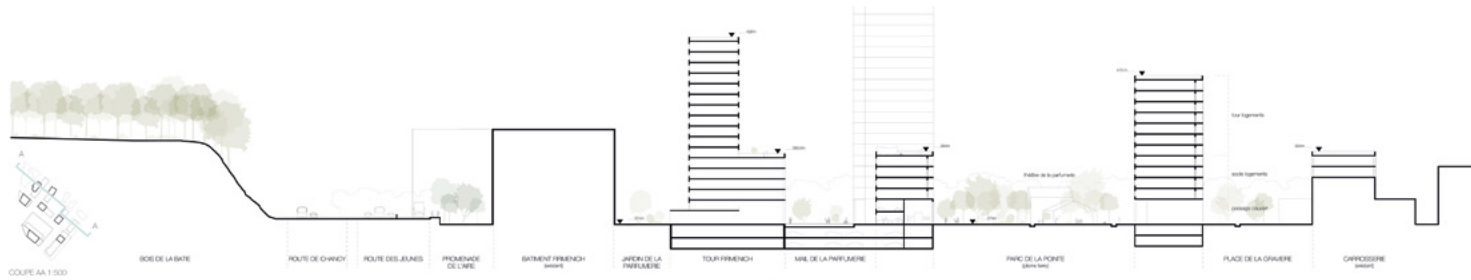
LA POINTE NORD FUTURE ENTRÉE DU PAV



PLAN DE PIED DE CHAUSSEE 1/500

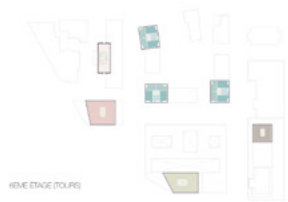


PERSPECTIVE 1 : VUE DU MAIL DE LA PAFUMEUSE VERS L'ARNE

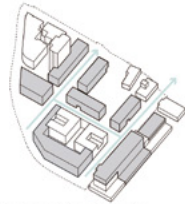




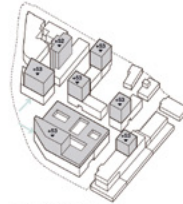
PERSPECTIVE 2 : VUE DU PARC DE LA POINTE VERS L'ARVE ET LES THÉÂTRES



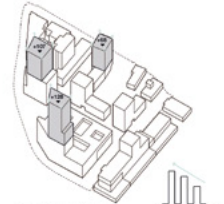
6e Etage/Tour



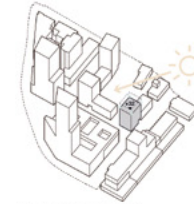
LA VILLE BASSE - AXES STRUCTURANTS



LA VILLE HAUTE - DENSIFICATION



SKULLINE - LES TROIS TOURS



ORIENTATION ET ENSOLEILLEMENT



1er Etage Soie



CONCEPT DE PROGRAMMATION



SCHEMA RESUME DES REGLES PLO



SCHEMA DES MOBILITES PEDAGOGIQUES



PROPOSITION DE PASSAGE



Rez de Dessus



CONCEPT PAYSAGER



NATURE DES SOLS



TRAME VEGETALE



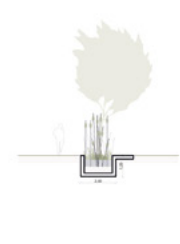
PROPOSITION DES FUTURS DEGRES DE SENSIBILITE AU BRUIT



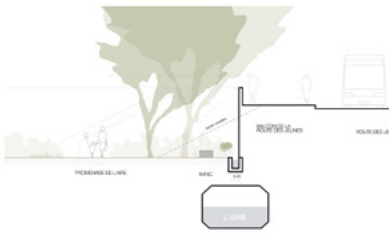
Rez de Dessous



COUPE PAYSAGERE - LE BALCON DE LAINE 1:100



COUPE PAYSAGERE - LES NOEUDS 1:100



COUPE PAYSAGERE - LE BALCON DE LAINE 1:100



Sous-Sol

- REPARTITION PROGRAMMATIQUE
- OPES existant
 - OPES prévus
 - Places existant
 - Places prévus
 - Actifs existant
 - Actifs prévus
 - Local vélos
 - Burandis
 - Quads
 - 2^e
 - 3^e
 - Niveau de circulation



PLAN TYPE TOUR DE LOGEMENTS 1:200



PLAN TYPE SOIE DE LOGEMENTS 1:200

projet équipe apaar

apaar paysage et architecture, Genève avec:

Mobilidée, Genève
ATNP, Meyrin
Michel Bonvin, Flanthey

Appréciation critique du projet remis lors de la 1^{ère} phase de travail

Le projet s'inspire d'une observation attentive du site existant, l'arpentage du lieu avec un œil aiguisé permet de déceler des qualités dans ce mélange hétéroclite de bâtis construits par ajouts successifs, ensemble de lieux actifs et désaffectés participant au génie du lieu.

Abordant le site à plus large échelle, le projet paysager tisse un lien avec les alentours par la nature des sujets végétaux et le soin apporté à la qualité des bords du site est relevé par le collège d'experts. Ainsi, la couture entre la route des Jeunes et les volumes existants et projetés, implantés à 45° par rapport à l'axe routier dans une rythmique intéressante et générant des parvis appréciables pour les bâtiments administratifs, est en écho avec la végétation du Bois-de-la-Bâtie. Un parc inondable dilate l'ourlet végétal du bord de l'Arve et l'arborisation du chemin de la Gravière le connecte aux axes routiers du PAV. Par contre, au vu de l'obligation de respecter la zone de verdure définie sur la berge de l'Arve, le parc inondable perd sa pertinence.

Dans un double niveau de découpage, des cours aux dimensions et formes variables réunissent les bâtiments existants aux bâtiments projetés, découpés et pliés, qui sont assemblés en morphologies « d'îlots multi-cours » ouverts. Une distinction claire des façades orientées sur l'extérieur ou l'intérieur de l'îlot renforce la différenciation du caractère des espaces publics de celui des cours. La composition forme des constellations déterminées par une recherche d'équilibre entre les pleins et les vides de taille mesurée, générant une porosité riche sur l'ensemble du quartier. Le collège apprécie la sensibilité des auteurs à décliner une gradation du public au privé en cherchant à préciser la qualification des vides dont les usages restent toutefois à clarifier.

Un maillage de circulation pour riverains et mobilité douce intègre le chemin de la Gravière et propose, par de légères dilatations, des places en interface des programmes d'activités, de logements et de culture.

Ces différents programmes caractériseront ou alimenteront la diversité de l'espace public ainsi défini. Le stationnement des véhicules prévu du côté des bâtiments administratifs est judicieux, cependant l'accès au parking par le réseau routier primaire n'est pas admissible.

L'échelle et la morphologie des bâtiments donnent l'impression que les immeubles auraient pu être construits par ajouts successifs dans une apparente spontanéité séduisante. Par contre, dans la perspective du développement d'un PLQ par la suite, le collège est plus nuancé sur l'appréciation des volumes bâtis proposés.

En effet leur configuration ne permet pas à ce stade d'apprécier le respect des droits de jour et les distances admissibles ou vivables entre lots différents et notamment dans les angles rentrants.

De plus, leur découpage semble laisser peu de marge de travail pour un développement rationnel des typologies par la suite et les surfaces de plateau des bâtiments hauts ne semblent pas économiquement rationnelles en regard des exigences de la police du feu.

La proposition, composée de volumes très découpés sans règle apparente de composition, oscille entre deux tendances. Si l'orientation choisie est celle de renforcer le caractère apparemment aléatoire de la composition, il est nécessaire de démontrer par quel processus et par quels dispositifs du PLQ les différents projets de bâtiments pourront être développés de manière indépendante. Une alternative se situerait dans une clarification formelle du bâti, à mettre en lien avec l'échelle des autres entités projetées du secteur PAV.

Points positifs

- voie verte cohérente et lisible ;
- important potentiel d'usage des espaces publics ;
- concept d'îlots définissant une continuité bâtie intéressante en regard de la protection des nuisances routières ;
- trémies d'accès éloignées des logements.

Points négatifs

- concept de transports collectifs à reconsidérer (rajouts d'arrêts contraires à l'amélioration de la vitesse commerciale, arrêt de tram sur la route de Chancy non fonctionnel), le déplacement de l'arrêt D peut être néanmoins intéressant ;
- sortie de parking sur la route des Jeunes à proscrire ;
- défrichement forestier problématique pour la réalisation des gradins, une renaturation de la berge serait appréciée.

Recommandations

- adapter la morphologie du bâti pour assurer sa faisabilité réglementaire (distances) et économique (surfaces de plateau) en particulier pour le programme de logements ;
- préciser les principes réglant la composition des îlots multi-cours et permettant leur découpage en projets et réalisations indépendantes ;
- déplacer l'accès au parking souterrain sur le chemin de la Gravière et adapter les arrêts de transports publics ;
- maintenir l'ensemble des bâtiments de La Parfumerie et l'annexe du Théâtre du Loup.

La queue d'Aive se situe sur le rivage de l'Aive, précisément là où s'élevait autrefois l'embouchure de la rivière de l'Aive. Au bout de la pointe s'élève la colline du bois de la Bâle et ses falaises abruptes. Cet ensemble territorial avec le bois aménagé, la forêt neuve, l'Aive et son régime torrentiel constitue le contexte paysager de la pointe nord.

Sur cette pointe qui s'est développée dès 1898 un petit centre industriel devenu le groupe Firmenich, un des leaders mondiaux dans les arômes et les parfums. Le site est fortement marqué par cette histoire industrielle. Le développement permanent du site en a fait un tissu bâti complexe étonnant. Les hauteurs variées du bâti de 1 à 17 étages se juxtaposent et créent une qualité urbaine à la fois dense et agitée par le traitement des voiries, des coursives et du végétal.

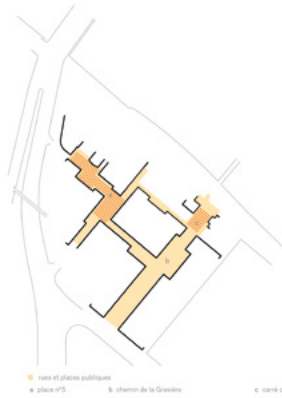
C'est précisément ce mélange de paysage et de bâti hétéroclite qui nous a inspiré. Cette pointe est celle de la multiformité. Celle-ci s'exprime à travers ces 3 thèmes principaux dans le projet.



BORDS DU SITE

Côté rivière, le quartier s'ouvre sur l'Aive. Le nouveau parc de la Parfumerie attenant à la voie verte d'agglomération est implanté poche à la fois de la rue. Il peut être inondé tous les 5 ans. Cette position basse implique le passage de la voie verte sous la passerelle vers la jonction. Les fronts bâtis s'orientent vers l'Aive et devant eux se trouvent un parc, un square graduel et un parc promenade.

Côté route des Juignes, nous renforçons le lien avec le bois de la Bâle et proposons une nouvelle identité végétale arborée avec des grands arbres donnant accès aux bâtiments administratifs. Une passerelle vers le bois relie la pointe nord à la Bâle.



MAILLAGE INTERNE

Le réseau interne du quartier est un enchaînement de rues et de places publiques, vécues et habitées. Il découpe le site en 5 entités. Les rues distribuent les adresses et mènent à une place principale bordée de bâtiments. Depuis la place, les rues sont des échappées visuelles vers les bords du site, elles ne sont jamais continues. La circulation est publique. Elle est régulée et accessible pour les habitants, le livraison et tous les modes de circulation doux.



PLAN DE SITUATION 1/2000

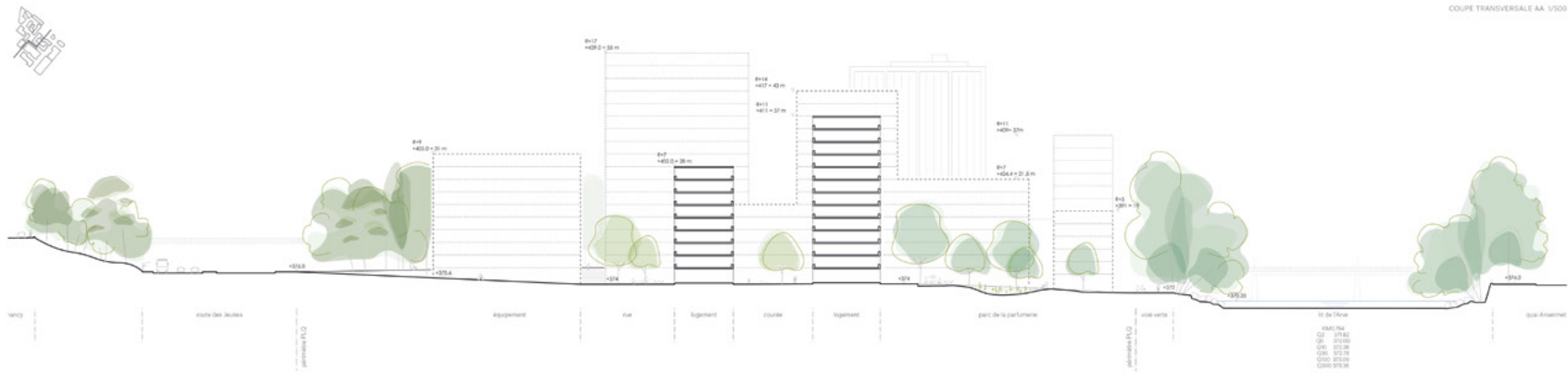


ILÔT MULTICOURS

Les îlots définissent l'échelle de la forme urbaine. Leur forme est la résultante du découpage du maillage public et des bords. La morphologie de l'îlot multicours se caractérise par une peau externe et une peau interne. La peau externe est continue avec des ouvertures, des hauteurs variées et des angles construits. La peau interne est à première vue plus découpée et moins ordonnée. Dans certains cas, les bâtiments définissent plusieurs cours. Dans d'autres cas, la cours est partagée entre plusieurs bâtiments. Les coursives et les balcons définissent une trame profonde d'espaces intermédiaires qui s'orientent vers l'espace-cours végétalisé, vivant et productif.



AXONOMETRIE NORD-EST



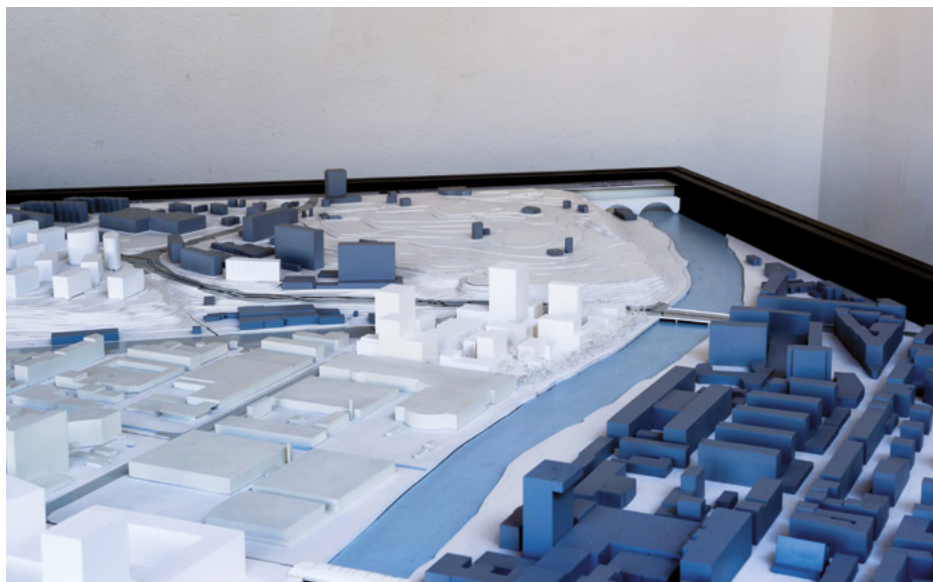
COUPE TRANSVERSALE AA 1/500





COUPE LONGITUDINALE DE 1/500





Appréciation critique du projet remis lors de la 2^{ème} phase de travail

L'équipe du projet MULTIFORME s'est distinguée par sa volonté de puiser dans toutes les potentialités offertes par ce site au tissu bâti complexe et varié, tant morphologiquement que fonctionnellement. Elle propose comme un pari avec l'héritage du lieu, dans lequel les auteurs se mettent autant en position d'attente que de contribution, en se projetant dans un rapport organique, voire poétique avec l'existant et le contexte. Leur parti pris repose sur la diversité, des volumétries comme des ambiances, afin de créer à la fois une complexité de quartier dans un territoire restreint et une certaine continuité avec la morphologie du bâti industriel hétéroclite occupant le terrain. Pour la dialectique qui s'établit à travers cette approche pleine de promesses, le bâti actuel et les berges de l'Arve représentent un ordre naturel auquel sont attribuées toutes les qualités.

On s'attendrait ainsi à retrouver dans la proposition une forte adéquation par rapport au tissu existant ainsi que des réutilisations intéressantes et précises du bâti. Pourtant deux des endroits les plus importants pour l'ambiance et l'identité du quartier, la tour Firmenich ainsi que l'ensemble culturel le long de l'Arve sont profondément modifiés par le projet et perdent une grande partie de leur attrait. La tour Firmenich apparaît engoncée dans son nouveau voisinage tandis que les bâtiments culturels sont amputés de plusieurs de leurs composantes.



La recherche de complexité, soutenue par les principes de proximité et de diversité, conduit à un fort fractionnement des pleins comme des vides. Les plans foisonnent de propositions intéressantes comme ces espaces, définis par des frontages plantés au pied des façades qui montrent la grande attention de l'équipe aux questions d'usage et de convivialité de l'espace urbain. Les hauteurs variées du bâti de 1 à 17 étages, le mélange de paysage et de bâti hétéroclites, la multiformité, les assemblages, les tissus urbains multi-âge, les micro-espaces libres présentent autant de dénominations prometteuses mais finalement peu convaincantes pour créer une forte identité nouvelle et des lieux adaptés au grand nombre d'usagers qui fréquenteront le site.

Les typologies d'espaces libres trahissent à la fois une confusion sémantique et d'usages ainsi qu'une inadéquation d'échelle en regard de leur fréquentation future. Ce qui est décrit comme un maillage d'espaces à porosité maximale ainsi qu'un enchaînement varié des espaces entre eux apparaît comme un ensemble riche et prometteur. Toutefois, si le schéma de rendu affiche une douzaine de cours, on n'en reconnaît effectivement que trois, éventuellement quatre en comptant le jardin de La Parfumerie, le surplus correspondant aux allées. Les accès au site par des parvis se heurtent à un problème intensifié par la deuxième phase de travail. Le positionnement de la grande tour a pour effet de réduire l'espace tout en exigeant plus de dégagement.

Un espace, même large, dessiné par un trottoir courbe découpé par des bosquets boisés ne peut être qualifié de parvis.

Malgré une approche sensible, une multitude de solutions intéressantes et un grand soin apporté au détail, la fascination de l'équipe pour le site semble avoir empêché une approche critique de son échelle en regard de son usage futur.

MULTIFORME

Le projet MULTIFORME tend à créer une ville de diversité. Il propose un assemblage d'entités existantes et d'entités nouvelles. L'assemblage de fragments d'entités saines et d'espaces libres constitue la structure d'un quartier vivant et ouvert. Le dispositif encourage la curiosité du citadin, provoque des espaces porteurs d'histoire en s'inscrivant dans un système plus large nommé le multiforme.

MANDATS D'ÉTUDE PARALLÈLES - POINTE NORD - 08.06.18 - apaar.





caractères d'espaces

Le projet s'organise en trois franges majeures en référence au contexte territorial.
 L'espace de la rive de l'Arve est marqué par la promenade qui longe la forêt riveraine et les bâtiments du centre sportif de la Queue d'Arve. L'espace de parvis, adjacent à la route des Jeunes est situé au pied du relief morainique sur lequel est installée la forêt urbaine du Bois de la Blaine. L'espace des cours constitue le cœur du quartier habité et vivant. En mettant en lumière leur caractère d'espace, c'est à dire une image collective et inspirante, nous ciblés - sans figer - des atmosphères et des ambiances différentes pour ces trois espaces.
 Ces espaces définissent également le degré de sensibilité au bruit D5H et DSIII.



réseau de cheminements

L'accessibilité du quartier se fait depuis les parvis ou depuis la rive (les franges latérales). Depuis ces espaces de flux et d'accueil se greffent trois connexions.
 Les allées traversent le site et offrent des espaces de statut public. Les chemins de cour d'îlots sont accessibles mais ont un statut d'usage collectif. Les traverses sont des échappées visuelles, lien physique ou servitudes de passages à travers les bâtiments.
 Camailage d'espaces offrant une porosité maximale et un enchaînement varié des espaces entre eux.



formes bâties

Deux formes urbaines sont isolées sur le périmètre de projet. Elles sont interdépendantes des formes bâties existantes et constituent des tissus urbains multi-âge.
 Côté Parvis, les nouveaux ensembles bâtis disposés en quinconce complètent le damier existant en étant de face contre la route des Jeunes. Côté Cours, deux grands îlots couverts composent avec les bâtiments existants. La relation à ces bâtis identitaires est formée par deux bâtiments d'angle et trois bâtiments rayonnants.

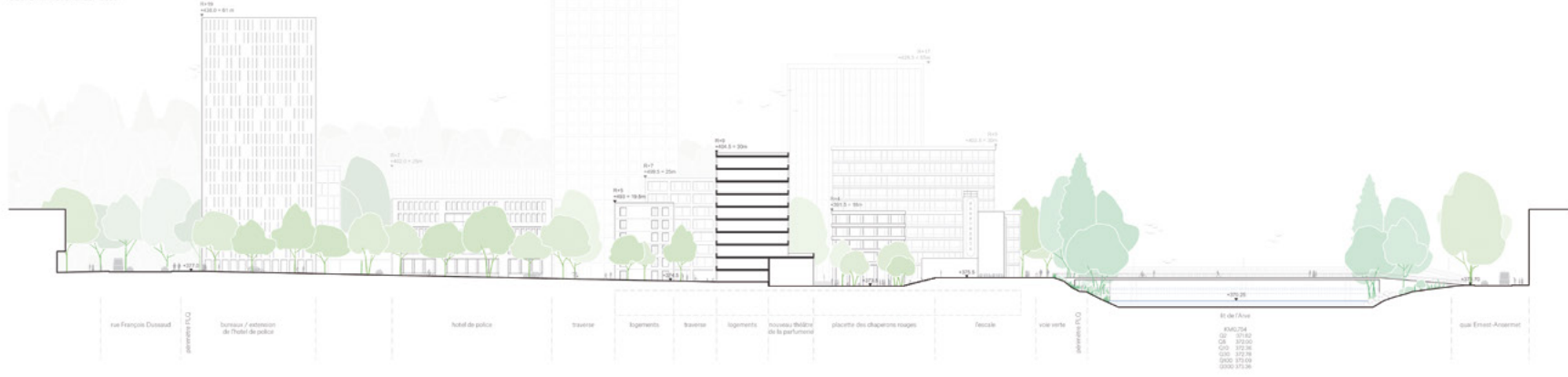


espaces libres

Les espaces libres fabriquent un tissu d'espaces et de motifs paysagers multiples.
 Le large parvis est dessiné par le trottoir courbe et les socles des bâtiments administratifs. Il est planté de larges bosquets boisés. Les cours sont disposées en proximité et en orientation. Ces espaces, définies par des frontages plantés au pied des façades et par des dispositifs d'arbres isolés, alignements ou en cèpiés fabriquent une échelle variable et confortable. Les bandes linéaires le long de l'Arve correspondent à la rive verte, à la voie verte pour piétons et vélos, à la courbe allée de promenade, aux jardins de la Parfumerie et à la terrasse de l'Arve.



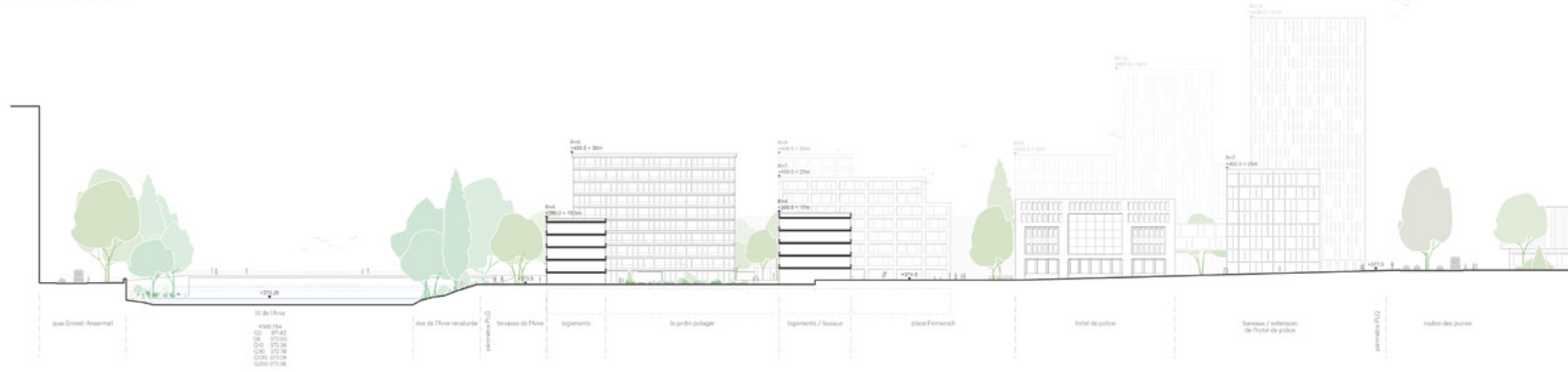
COUPE TRANSVERSALE - V500

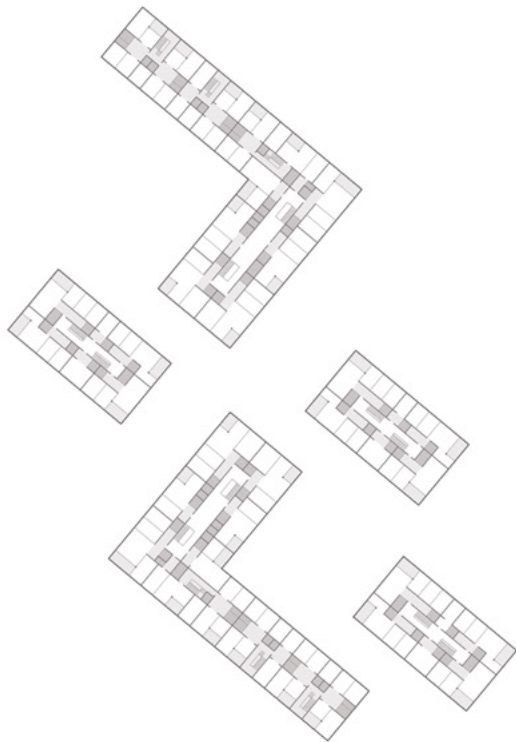






COUPE TRANSVERSALE - 1/500





PLAN D'ÉTAGE TYPE - 1/500



lignes d'accroches

Les nouveaux bâtiments - les lots multi-cours et les ensembles bâtis disposés en quincunx - sont agencés sur la géométrie des lignes de traverses. Ces lignes accrochent les bâtiments existants et apportent un rythme entrainé dans la traversée du quartier.



principes PLQ

Le projet définit 8 aires d'implantation de tailles variées : 3 aires sur les espaces de parcs et 5 aires sur les espaces de cours. Les fronts bâtis sont positionnés sur les traverses. L'orientation des constructions est parallèle à la direction des traverses. Les bandes d'implantation sont disposées le long des allées. La variation de l'alignement des façades est possible. Les angles construits bannent les angles principaux des lots.

- front bâti
- angle construit
- bande d'implantation
- aire d'implantation



activités

Le niveau du rez-de-chaussée est entièrement dédié à la vie de quartier. Deux types d'espaces les occupent : les espaces communs à buts non lucratifs, à usage collectif des habitants et les espaces d'activités à buts lucratifs organisés par pôles d'usage : pôle culturel et son jardin de la Parfumeuse, pôle artisanal. Les commerces de proximité sont eux répartis sur tout le site.

- équipements publics et culturels (2000m²)
- commerces et activités (2000m²)
- espaces communs (4000m²)
- pôle artisanal (4000m²)
- bureaux



phasage

étape 1 : construction des bâtiments administratifs, rénovations des bâtiments existants, création des plateformes extérieures pour le parking, construction de la passerelle sur l'Arve
 étape 2 : construction parking sous les logements, construction des logements
 étape 3 : bâtiments administratifs du chemin de la gravière, construction de la passerelle vers le bois de la Blâche

- phase 1
- phase 2
- phase 3
- bât démolit



VUE AXONOMETRIQUE



COUPE LONGITUDINALE - 1/500



éditeur

République et canton de Genève
Département du territoire (DT)

conception graphique et mise en page

Diana Nemeth, www.atelier5b.ch

photos maquettes

Peter Kittler

impression et reliure

imprimerie prestige graphique

tirage

300 exemplaires

