

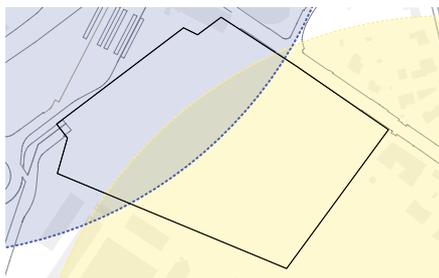
3. SYNTHÈSE

3.1 LIGNES DIRECTRICES

Le Collège d'Expertes et d'Experts s'est basé sur la proposition de l'atelier 5 - produite par l'équipe collective des pilotes - pour définir les lignes directrices. Pour rappel, cette variante avait pour base la proposition de l'équipe de KCAP, produite en vue de l'atelier 3.

Les propositions et points d'attentions issus du processus de concertation de la société civile sont consignés dans le rapport dédié qui peut être [téléchargé en cliquant sur ce lien](#).

3.2 PRINCIPES DIRECTEURS



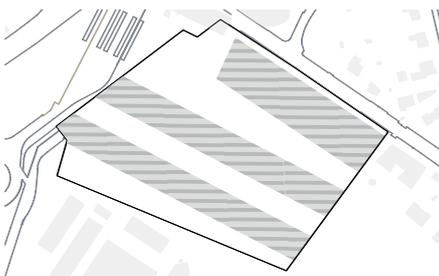
RELATIONS AVEC LA VILLE

- ▶ Conception du quartier en tant qu'espace d'articulation : au nord et à l'ouest une relation forte avec la halte du Bachet, la future patinoire et le PAV ; au sud et à l'est, avec le quartier résidentiel et les équipements et espaces publics (parc, crèche, CAD-Chapelle).



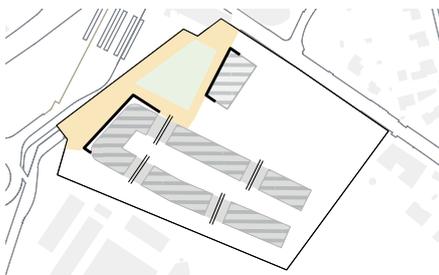
ARBORISATION

- ▶ Préservation et mise en valeur des cordons boisés.
- ▶ Conservation de la charpente arborée existante le long des chemins et des limites parcellaires, ainsi que de plusieurs arbres d'intérêts.
- ▶ Permettre la conservation de la prairie mi-sèche d'intérêt (mésobromion) à des fins environnementales et pédagogiques, notamment les synergies avec l'école.
- ▶ Création d'un cœur paysager intégrant au maximum l'arborisation existante.



IMPLANTATION DU BÂTI

- ▶ Implantation du bâti selon trois bandes, disposées et organisées de manière à minimiser l'impact sur les éléments naturels d'importance.



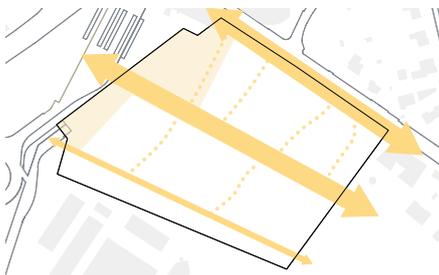
ORGANISATION DU BÂTI

- ▶ Développement de fronts bâtis structurant la place haute.
- ▶ Sur les deux bandes, au centre et au sud, organisation du bâti en îlot.
- ▶ Intégration de césures transversales bâties favorisant une perméabilité piétonne et le maintien de vues.



PÔLE ENFANCE

- ▶ Localisation de l'école et de la crèche au nord-est du site, à proximité de la crèche existante, de manière à constituer un « pôle enfance ».
- ▶ Développement du périmètre de l'école dans le cadre d'un concours.
- ▶ Deux socles de bâtiments distincts envisageables pour placer la future crèche.



MAILLAGE MOBILITÉ DOUCE

- ▶ Réalisation d'un mail central « actif » reliant la place haute et le parc de La Chapelle.
- ▶ Requalification des espaces publics de la route de La-Chapelle et mise en place d'une zone 30 km/h.
- ▶ Au sud, création d'un cheminement paysager en lien avec le cordon boisé.
- ▶ Etablissement d'un maillage à partir de cheminements piétons perpendiculaires aux axes nord-ouest / sud-est évoqués ci-dessus.



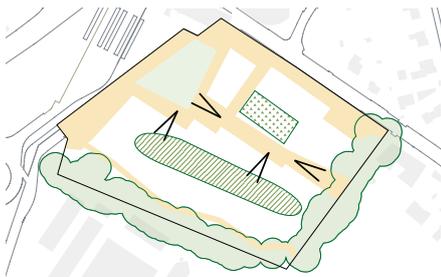
ACTIVATION DU QUARTIER

- ▶ Positionnement de fronts bâtis structurants définissant les espaces publics majeurs.
- ▶ Mail actif rythmé par le décrochement des façades et l'épannelage des bâtiments le bordant.
- ▶ Présence de rez-de-chaussée actifs en lien avec les espaces publics.



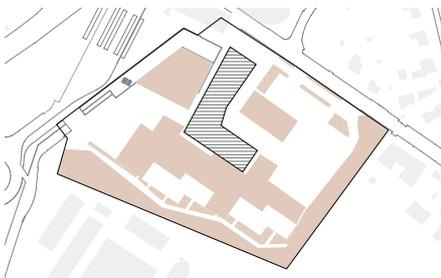
MORPHOLOGIE

- ▶ Au nord-ouest, réalisation de deux bâtiments élevés (R+19 à R+26) en dialogue avec les bâtiments de Trèfle d'Or et les futures tours du PAV *.
- ▶ Sur le reste du périmètre, développement du bâti sur un épannelage de gabarits plus bas, respectant la zone, en phase avec le contexte résidentiel.
- ▶ Indice d'utilisation du sol (IUS) de 2.0 *.



ESPACES PUBLICS ET ESPACES LIBRES

- ▶ Cohérence et hiérarchie des espaces publics et espaces libres : mail actif, Place Haute, coeur d'îlot paysager, cheminement en lien avec le cordon boisé, prairie mi-sèche (mésobromion) et espaces publics sur la route de La-Chapelle.
- ▶ Equilibre entre espaces à dominante minérale et végétale.
- ▶ Préservation des vues sur le Jura et le Salève et césures bâties offrant des vues sur le coeur d'îlot paysager et le cordon boisé.
- ▶ Prise en compte du maintien ou de la création d'îlots de fraîcheur.



PLEINE TERRE

- ▶ Variante finale respectant l'objectif de maintien de 40% de pleine-terre (sol composé des 3 horizons A, B et C).
- ▶ Emprise du stationnement située sous les bâtiments et le mail actif, de manière à optimiser les surfaces en pleine-terre.
- ▶ Ambition de minimisation des excavations et emploi sur site des matériaux excavés.
- ▶ Limitation de la profondeur des sous-sols afin qu'ils n'atteignent pas les alluvions anciennes, a priori présentes dès 12m de profondeur en bordure sud du périmètre.



GESTION DE L'EAU

- ▶ Gestion des eaux de pluie sur le site.
- ▶ Création de noues (---) et de bassins de rétention paysagers (☁).
- ▶ Rétention d'eau par le biais de toitures végétalisées (■).
- ▶ Infiltration dans les secteurs de pleine-terre.
- ▶ Création d'îlots de fraîcheur.

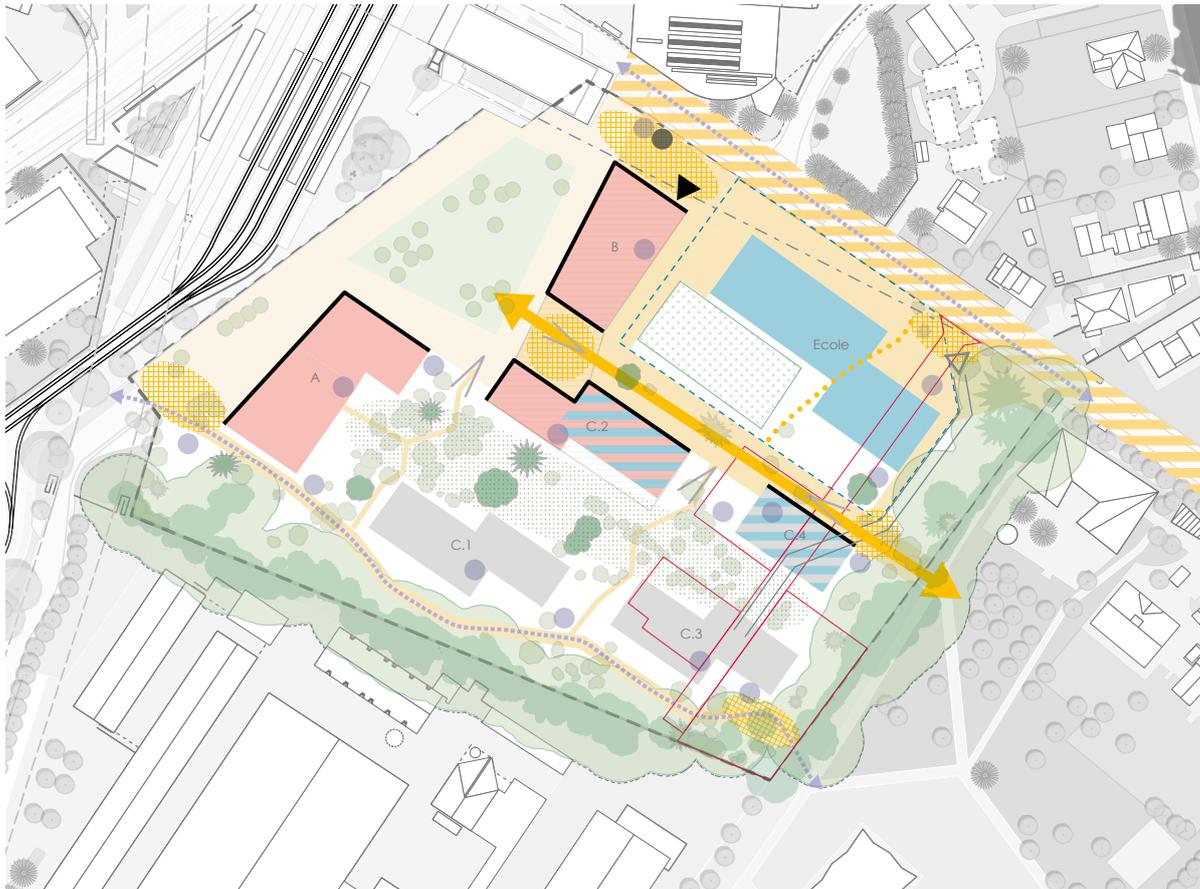


MOBILITE ET LOGISTIQUE

- ▶ Itinéraires cyclables sur la route de La-Chapelle et via le cheminement bordant le cordon boisé sur sud du site ; stationnement cycles à proximité des entrées.
- ▶ Abaissement des ratios de stationnement TIM pour le logement et zéro places pour les activités ; trémie d'accès parking sur la route de La-Chapelle à proximité du ch. des Avanchis *.
- ▶ Localisation en un même secteur de l'accès au parking souterrain / au microhub et de de l'écopoint ; accès logistique pour l'école et pour les riverains du site pendant la phase-1 de réalisation du quartier *.

* Voir les réserves exprimées au chapitre 3.4 «Points d'attention pour la suite».

3.3 PLAN DE SYNTHÈSE



Plan de synthèse © acau architecture / fond de plan © KCAP

LÉGENDE

BÂTI

- front bâti structurant / localisation indicative
- bâtiment scolaire (illustration)
- potentiel pour crèche en rez
- rez à dominante activités
- rez logement et / ou surfaces collectives

ESPACES LIBRES

- mail actif
- espace public à créer / à requalifier
- accroche à travailler
- coeur d'îlot végétalisé
- place haute
- prairie mi-sèche (mésobromion)
- cordon boisé + 9m de dégagement
- arbre d'intérêt à conserver / végétation à conserver
- vue à préserver ou créer

MOBILITÉ & LOGISTIQUE

- cheminement piéton
- préau traversant
- cheminement cycle
- stationnement vélo
- parking souterrain + microhub
- accès parking + microhub
- accès provisoire
- ecopoint
- limite servitude CFF

PÉRIMÈTRE ET FONCIER

- parcelle propriété d'un particulier privé
- périmètre école
- périmètre du site

3.4 POINTS D'ATTENTION POUR LA SUITE

La procédure de planification test a permis d'aboutir à un consensus sur la majorité des principes structurants, en notant que certains membres du CE ont exprimé des réserves. Ces réserves ainsi que les points d'attention à intégrer dans la suite du processus formulés par le Collège d'Experts et d'Expertes et les spécialistes conseils sont synthétisés ci-après.

A. ESPACES LIBRES

MAIL ACTIF

- ▶ Poursuivre les réflexions sur le caractère du mail actif, ainsi que sur les éléments pouvant contribuer à structurer / activer / mieux définir cet espace (nature des rez-de-chaussée, type couvert, etc.).
- ▶ Porter une attention particulière à l'intégration du mail dans la pente (7 mètres de différence de niveau) et à la relation entre celui-ci et la prairie mi-sèche (mésobromion).

MOBILIER URBAIN

- ▶ Formuler une proposition détaillée sur l'intégration du mobilier urbain, des aires de jeux, des points d'eaux, etc., dans l'espace public.

ROUTE DE LA CHAPELLE

- ▶ Engager une réflexion sur le réaménagement de la route de La-Chapelle en anticipant un passage en zone 30km/h et en dépassant son caractère routier et fonctionnel (taxis, bus).

PLACETTE / ACCÈS AU STATIONNEMENT

- ▶ A proximité de l'accès à la halte CFF, réfléchir au secteur d'accès au stationnement / secteur d'écopoint en intégrant ces fonctionnalités à un projet d'espace public de qualité en lien avec la route de La-Chapelle.

ACCESSIBILITÉ UNIVERSELLE

- ▶ Porter une attention particulière à l'accessibilité universelle des espaces libres et du bâti, notamment : absence d'obstacle, gestion des pentes et des dévers, accessibilité du mobilier, guidage pour les personnes déficientes visuelles, stationnements PMR adaptés.

B. ÎLOT

CÉSURES

- ▶ Porter une attention aux dimensions et qualité des césures entre les bâtiments. Le CE recommande que les possibilités de rapprocher les façades pignon soient étudiées en dérogation aux distances de la zone 3.
- ▶ Engager un travail fin assurant l'habitabilité des appartements donnant sur les pignons (pistes d'exploration: appartements d'angle, jours secondaires, etc.).

PROFONDEUR DES BÂTIMENTS

- ▶ Dimensionner les bâtiments constituant l'îlot avec une profondeur compatible avec des typologies d'appartements traversants, en notant que dans l'image présentée à l'atelier 5, les bâtiments ont une profondeur de 16 à 19 mètres.

C. TOURS

GABARITS

- ▶ Plusieurs options ont été explorées concernant les gabarits des deux points hauts (cf. photos des trois variantes ci-dessous) avec des gabarits s'échelonnant en R+19 (60 m) et R+26 (81 m), ou deux gabarits R+22 (69m). Le collège d'Expertes et d'Experts n'a pas retenu une variante spécifique pour les gabarits des tours. Il confirme toutefois la pertinence de localiser deux points hauts bordants la place haute avec une emprise au sol compacte. A noter qu'un des représentants de la société civile dans le CE a émis des réserves concernant la hauteur et le nombre d'étages.
- ▶ Préciser les gabarits dans le cadre d'un travail d'approfondissement en tenant compte de la relation au grand paysage, au projet du PAV, au quartier résidentiel des villas, à l'ensoleillement (notamment la perte d'ensoleillement hors périmètre en lien avec la jurisprudence ATA/450/2016), et le fait qu'aucune construction ou ouvrage spéciaux ne pourra pénétrer l'aquifère (nappe principale du genevois), etc.
- ▶ En présence des bâtiments hauts, la majorité du CE relève l'intérêt d'une procédure de concours d'architecture.



Trois variantes de gabarits pour les tours présentées à l'atelier 5

CATEGORIES DE LOGEMENTS - LUP

- ▶ La Fondation Camille Martin et la FPLC sont propriétaires de la moitié des droits à bâtir du périmètre. De ce fait, elles seront amenées à réaliser du logement d'utilité public dans l'un des deux points hauts. Si les fondations sont ouvertes à explorer ce scénario, les répercussions dans leur montage financier sont à approfondir, notamment en collaboration avec l'OCLPF.

D. PROGRAMMATION

PROGRAMMATION DES REZ-DE-CHAUSSÉE

- ▶ Poursuivre les échanges entre entités publiques et privés sur la programmation d'ensemble, notamment avec la Ville de Lancy concernant sa stratégie d'activation des rez-de-chaussée (à venir).
- ▶ Préciser la programmation dans le cadre d'un masterplan des rez-de-chaussée (recommandation).

PERIMÈTRE SCOLAIRE

- ▶ Développer le périmètre scolaire dans le cadre d'un concours.
- ▶ Porter une attention particulière au traitement du front de route de La-Chapelle (espaces publics, fronts bâtis, enjeux intégration de la prairie mi-sèche).
- ▶ Evaluer l'opportunité et la faisabilité de réaliser une maison de quartier dans ce périmètre.
- ▶ Prendre en compte la présence de la parcelle du chemin d'accès dans le périmètre scolaire (voir point G.2).

MAGASIN ALIMENTAIRE (SUPERMARCHÉ)

- ▶ Le supermarché sera situé dans le socle du bâtiment A ou du bâtiment B. Préciser ultérieurement la localisation et les niveaux utilisés (SS+rez ou rez+1^{er} niveau).
- ▶ Dans le cas du choix du bâtiment B, étudier la faisabilité d'un quai de livraison en sous-sol avec un accès via la trémie du stationnement sous-terrain.
- ▶ Dans le cas du choix du bâtiment A, évaluer la faisabilité d'une livraison via le micro-hub.

BUREAUX

- ▶ La présence de bureaux n'a pas été retenue pour la variante finale. Cette question sera approfondie par la suite en discussion avec les acteurs-clés.

CRÈCHE

- ▶ Préciser la localisation exacte de la crèche entre le socle des bâtiments C2 ou C4, deux localisations privilégiées de par part la proximité à la future école et à la crèche des Couleurs du Monde et leur accessibilité via le mail actif.

E. ENVIRONNEMENT

PRAIRIE MI-SÈCHE (MÉSOMBROMION)

- ▶ La qualité du Mésobromion devra être contrôlée dans les phases ultérieures pour préciser les enjeux de sa conservation.
- ▶ Le CE relève que le maintien de la prairie mi-sèche est problématique et a une incidence sur d'autres enjeux :
 - perte de façade structurante sur le mail actif
 - péjoration sur le potentiel d'activités en lien avec le mail
 - contrainte spatiale importante pour l'implantation des bâtiments scolaires
- ▶ Son maintien impliquerait un éventuel blocage foncier pour la réalisation du bâtiment scolaire et de potentiels abattages pour créer un nouvel accès aux propriétaires (en alternative à l'accès via le dépendance n°1451). En fonction de l'état des discussions avec les propriétaires concernés et concernées, des variantes devront être étudiées en temps utile, soit au plus tard lors du dépôt de la DD de l'école.
- ▶ Le cas échéant, porter une attention particulière à la prairie mi-sèche en phase de chantier et d'exploitation afin d'assurer sa pérennité, tant sur le plan quantitatif que qualitatif.

ECOPOINT

- ▶ Préciser son positionnement exact, sa fonctionnalité et son dimensionnement dans le cadre de réflexions plus poussées.
- ▶ Veiller à son intégration harmonieusement au concept de requalification des espaces publics sur la route de La-Chapelle.

GESTION DES EAUX

- ▶ Lors de phases ultérieures, développer un schéma directeur de gestion des eaux sur la base du concept préliminaire très apprécié.

AMBIANCES SONORES

- ▶ Développer le projet en précisant les ambiances sonores privilégiées pour chaque secteur de manière à assurer l'offre d'espaces publics de tranquillité et à contrario d'intensité urbaine.

MATERIAUX D'EXCAVATION

- ▶ Poursuivre les études pour réduire les volumes de matériaux d'excavation et pour les valoriser au maximum sur le périmètre du projet.

F. MOBILITÉ

ACCES TIM AU STATIONNEMENT SOUTERRAIN

- ▶ Du fait de l'accessibilité au site, le CE encourage l'approfondissement des réflexions permettant la réduction maximale des ratios de stationnement.
- ▶ Le cahier de charges de la planification test indiquait comme élément invariant un accès motorisé par la route de La Chapelle.
- ▶ Les propriétaires du périmètre et la société civile ont demandé un accès par le chemin de Trèfle-Blanc. Considérant le trafic supplémentaire mesuré attendu sur la route de La-Chapelle, l'Etat a confirmé qu'il écarte cette hypothèse qui pose de nombreuses difficultés en lien avec le fonctionnement du réseau, la qualité des espaces publics de la future patinoire, la sécurité de futurs usages et l'efficacité des interventions de Police (futur usager du site du Sapay).
- ▶ A la demande de certains membres du Collège d'Experts, représentant les acteurs du développement et la société civile, la position cantonale pourrait être questionnée par la suite.

STATIONNEMENT

- ▶ Approfondir et quantifier les réflexions sur les mesures servicielles pour justifier les ratios de stationnement logements réduits des acteurs publics (autopartage, vélos en libre service, etc.).
- ▶ Une partie des développeurs du périmètre faisant partie du CE n'adhère pas au scénario retenu avec zéro places de stationnement pour les activités.

MOBILITÉ DOUCE

- ▶ Clarifier les itinéraires piétons et les itinéraires mixtes piétons-vélos, en restant vigilant sur la vitesse potentielle des cycles dans le quartier et des conflits avec les piétons et les personnes à mobilité réduite.
- ▶ Etudier la localisation du nombre important de places vélos à prévoir (> 2000). Elles devront être positionnées afin de garantir l'attractivité de ce mode de déplacement.
- ▶ Faire de l'amélioration de mobilité piétons et vélos un objectif majeur de la requalification de l'espace public de la route de La Chapelle.

MICRO-HUB

- ▶ Approfondir le fonctionnement d'un microhub permettant de centraliser et de réduire les déplacements logistiques à l'intérieur du quartier, un concept jugé pertinent par le Collège et la société civile.

G. PHASAGE ET DROITS À BÂTIR

DROITS À BÂTIR

- ▶ Affiner la répartition des droits à bâtir lors des phases ultérieures.
- ▶ Les droits à bâtir devront être regroupés de manière cohérente par propriétaire pour assurer des blocs continus.
- ▶ A noter que le résultat de la planification test avec un IUS de 2.0 - prévu au cahier des charges - a été validé par le CE, à l'exception d'un des représentants de la société civile qui considère que cette densité compromet notamment l'intégration du projet avec le quartier avoisinant.

PHASAGE

- ▶ Étudier le déplacement de l'accès existant, actuellement via la dépendance (parcelle n° 1451), située pour partie dans l'emprise de l'équipement scolaire.
- ▶ De manière alternative, étudier la faisabilité de la réalisation d'un groupe scolaire par phase avec le maintien de l'accès actuel.
- ▶ Dans la mesure du possible, s'assurer d'un phasage réaliste permettant de construire l'équipement public en même temps que les premiers bâtiments de logements.

3.5 EVALUATION QUARTIERS EN TRANSITION

CONTEXTE

Pour la première fois pour une planification test dans le canton de Genève, il a été décidé d'accompagner le processus par une évaluation selon la Charte « Quartiers en transition ».

Publiée fin 2022, la charte est une aide à la conception des projets. Elle matérialise l'ambition de l'Etat de Genève de planifier des quartiers tournés vers les enjeux de transition écologique et de solidarité et de proposer un cadre de vie de qualité aux habitantes et habitants.

Au travers de cette charte, le canton entend décliner à l'échelle des quartiers les orientations du plan climat cantonal 2030 (diminuer de 60 % les émissions de gaz à effet de serre (GES) en 2030 par rapport à 1990 et atteindre la neutralité carbone d'ici 2050) et de la feuille de route du nouveau plan directeur cantonal.

Elle propose 3 postures, qui sont déclinées en enjeux de portée stratégique et globale, ensuite précisés à travers des objectifs clairs et synthétiques, à leur tour qualifiés ou quantifiés par des indicateurs avec des seuils minimaux.

La charte sert avant tout d'outil d'aide à la conception, favorisant les discussions et les pesées d'intérêt.

Le volet environnement de l'analyse Quartiers en transition fait office d'Évaluation environnementale stratégique (REE – K 1 70.05).

CRITÈRES RETENUS

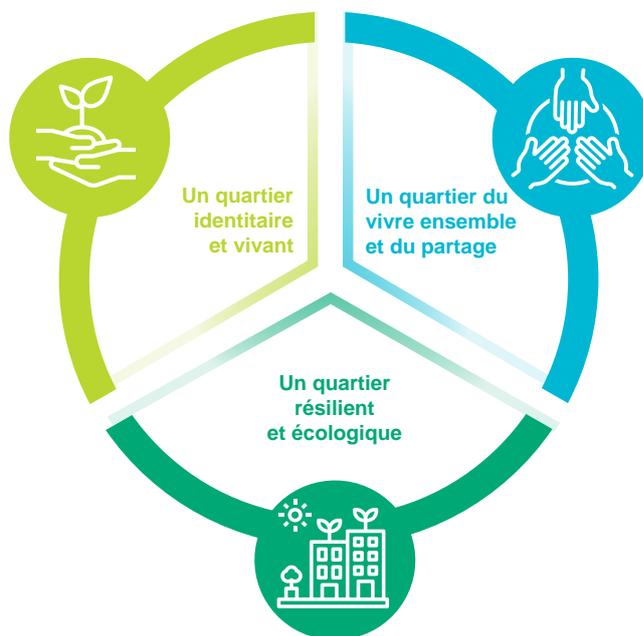
Parmi les 3 postures de base, les 20 objectifs suivants (pour un total de 24 indicateurs) ont été retenus pour alimenter le cahier des charges et constituer le cadre d'analyse des propositions des équipes en cours de processus.

1. UN QUARTIER IDENTITAIRE ET VIVANT

- ▶ Appréhender les enjeux paysagers aux différentes échelles (1.1.4.1)
- ▶ Préserver et augmenter la pleine terre et les sols naturels (1.2.1.2)
- ▶ Favoriser un cycle de l'eau au plus proche de l'état naturel (1.2.2.3)
- ▶ Développer un tissu bâti de qualité (1.3.2.3)
- ▶ Développer des paysages du quotidien et des espaces ouverts de qualité (1.3.4.1)
- ▶ Développer la charpente paysagère (1.4.2.1)
- ▶ Mettre en réseau les espaces ouverts en lien avec la ville (1.4.3.1)
- ▶ Relier le quartier au reste de la ville par des liaisons piétonnes et cyclistes attractives pour tous (1.4.4.2)

2. UN QUARTIER RÉSILIENT ET ÉCOLOGIQUE

- ▶ Veiller à une utilisation mesurée du sol (2.1.1.1)
- ▶ Réutiliser les matériaux terreux et de démolition in situ (2.1.4.1)



Les trois postures de la Charte quartiers en transition

- ▶ Limiter les excavations et réutiliser les matériaux d'excavation localement (2.2.1.1)
 - ▶ Limiter l'usage de la mobilité individuelle motorisée (2.3.2.1 + 2.3.2.2)
 - ▶ Lutter contre les îlots de chaleur et garantir un confort climatique dans les espaces extérieurs et les bâtiments (2.4.1.1 + 2.4.1.2)
 - ▶ Protéger les habitants contre les risques naturels et les accidents majeurs (2.4.2.2)
- #### 3. UN QUARTIER DU VIVRE ENSEMBLE ET DU PARTAGE
- ▶ Proposer des logements pour tous les revenus et tous les modes de vie (3.2.1.2)
 - ▶ Mettre à disposition des espaces communs et des prolongements extérieurs aux logements et aux activités économiques (3.2.2.1)
 - ▶ Penser les espaces extérieurs en accordant les ambiances sonores (3.2.4.1)
 - ▶ Permettre les échanges et la mutualisation des biens, compétences, savoirs et ressources (3.3.1.2)
 - ▶ Développer les mesures servicielles de mobilités (3.3.3.1 + 3.3.3.2)
 - ▶ Favoriser la mutualisation des véhicules motorisés ou non et du stationnement (3.3.4.3)
 - ▶ Encourager les mobilités actives (3.4.5.1)

PROJETS DES ÉQUIPES

L'évaluation selon la Charte quartiers en transition (« l'évaluation QeT » ci-après) a été appliquée aux deux premiers ateliers de rendu de projet par équipe.

L'évaluation a été réalisée par l'AMO, sur la base des 21 objectifs et 24 indicateurs retenus, en amont de chaque collège d'experts et d'expertes. En plus d'offrir d'une vision d'ensemble partagée avec le Collège, elle a permis de formuler des points d'attention spécifiques.

Le trait rouge ci-dessous délimite les résultats de l'évaluation lors du premier atelier (atelier-02). Ils sont superposés aux résultats de l'évaluation du deuxième atelier (atelier-03) exprimés par la trame grise avec pourtour noir.

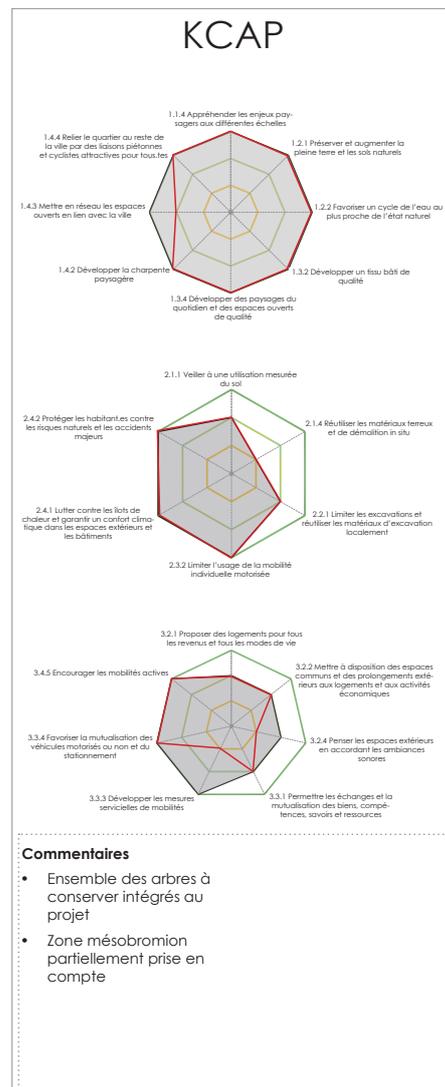
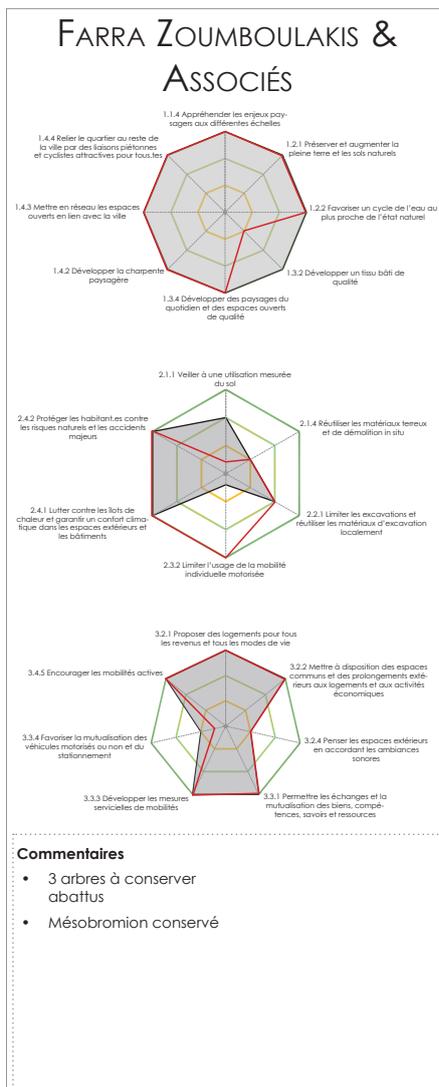
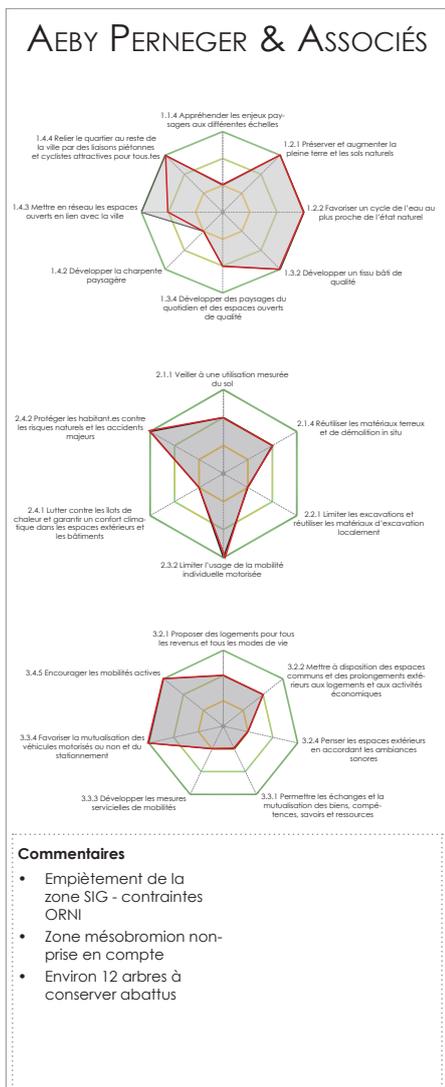
Globalement, les réflexions de projets étaient, dès le départ, à la mesure des objectifs ambitieux du cahier des charges en matière de durabilité.

Plus ponctuellement, les graphiques permettent d'identifier une amélioration ou une péjoration des projets en regard de certains objectifs spécifiques.

RÉFLEXIONS COLLECTIVES

Les résultats de l'atelier de réflexions collectives avec l'ensemble des équipes (atelier-04), n'ont pas fait l'objet d'une évaluation QeT.

Il s'agissait de propositions exploratoires ayant un degré de maturité moindre par rapport aux projets individuels par équipe. Elles avaient pour vocation de balayer une dernière fois le champ des possibles avant d'aboutir à une variante finale.



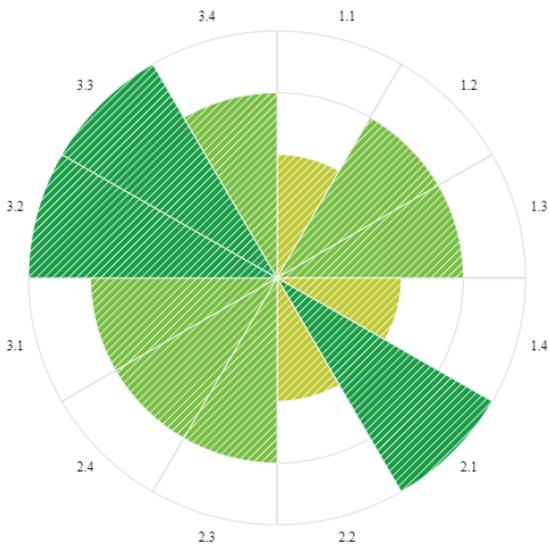
VARIANTE COLLECTIVE FINALE

Suite aux retours du Collège d'Experts et d'Expertes sur les dernières pistes d'exploration, les équipes se sont attelées à produire collectivement une variante finale de synthèse en vue de sa présentation au Collège (atelier-05).

Il a été décidé de procéder à l'analyse de la variante finale à partir de l'ensemble des objectifs (38 objectifs retenus, certains n'étant pas applicables à ce stade de la procédure, en gris ci-après).

Ainsi, la variante finale répond, en grande majorité, de manière exemplaire aux enjeux et objectifs de la Charte.

Certains éléments nécessitant une amélioration ou devant faire l'objet d'une attention particulière par la suite ont été identifiés. Ceux-ci alimentent les points d'attention pour la suite aux pages 53 à 55.



1. Un quartier identitaire et vivant

- 1.1 Comprendre le contexte, l'histoire et l'identité des lieux
- 1.2 Préserver la biodiversité et valoriser le milieu bâti existant
- 1.3 Développer des milieux de vie sains pour la flore, la faune et les habitants
- 1.4 Mettre en réseau les différents milieux

2. Un quartier résilient et écologique

- 2.1 Préserver les ressources et réemployer au maximum
- 2.2 Réduire l'énergie grise et penser les investissements sur le long terme
- 2.3 Consommer moins et produire mieux
- 2.4 Concevoir des lieux pour répondre aux évolutions environnementales et sociales

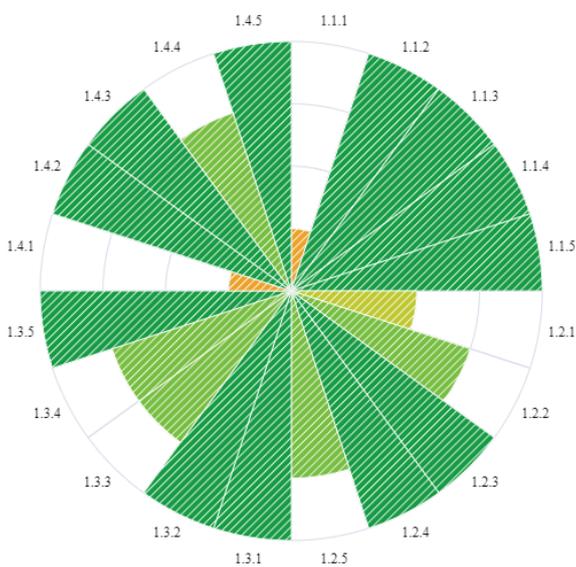
3. Un quartier du vivre ensemble et du partage

- 3.1 Programmer un quartier diversifié
- 3.2 Développer des lieux de vie pour tous
- 3.3 Mettre en place des services mutualisés
- 3.4 Faire vivre le quartier

■ Objectif consolidé ▨ Objectif non consolidé

Exemplaire Très bon Bon Insatisfaisant Non répondu

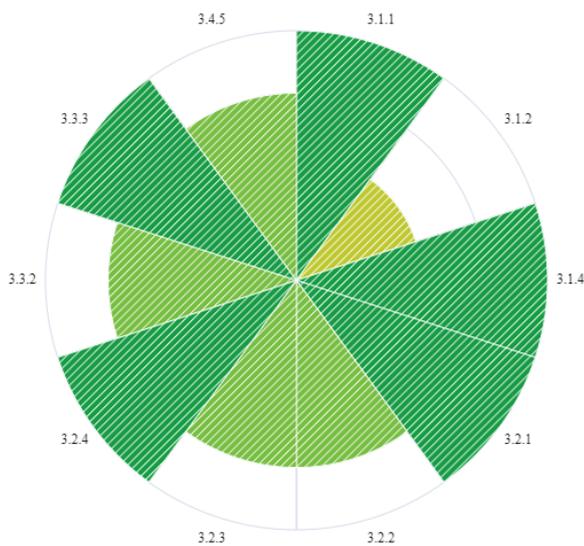
Un quartier identitaire et vivant



- 1.1.1 Identifier l'infrastructure écologique
- 1.1.2 Analyser le patrimoine et le tissu bâti du quartier et de ses environs
- 1.1.3 Evaluer l'accessibilité du quartier
- 1.1.4 Appréhender les enjeux paysagers aux différentes échelles
- 1.1.5 Comprendre le contexte social et culturel du quartier et de ses environs
- 1.2.1 Préserver et augmenter la pleine terre et les sols naturels
- 1.2.2 Favoriser un cycle de l'eau au plus proche de l'état naturel
- 1.2.3 Mettre en valeur le patrimoine bâti et culturel du quartier en cohérence avec le contexte actuel
- 1.2.4 Conserver et renforcer le patrimoine naturel du quartier
- 1.2.5 Préserver et mettre en valeur les ouvertures sur le grand paysage
- 1.3.1 Régénérer et développer des milieux aptes à soutenir la biodiversité
- 1.3.2 Développer un tissu bâti de qualité
- 1.3.3 Garantir le confort et préserver la santé des habitants et usagers des bâtiments
- 1.3.4 Développer des paysages du quotidien et des espaces ouverts de qualité
- 1.3.5 Offrir des espaces dédiés aux activités sociales, culturelles et sportives diversifiées et en suffisance
- 1.4.1 Renforcer l'infrastructure écologique
- 1.4.2 Développer la charpente paysagère
- 1.4.3 Mettre en réseau les espaces ouverts en lien avec la ville
- 1.4.4 Relier le quartier au reste de la ville par des liaisons piétonnes et cyclistes attractives pour tous
- 1.4.5 Offrir un accès attractif aux transports collectifs



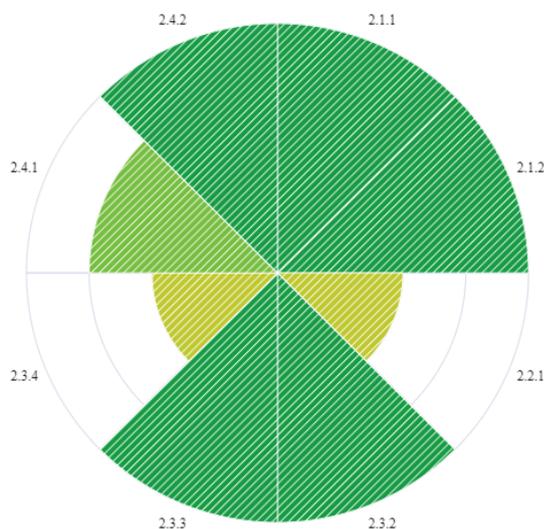
Un quartier du vivre ensemble et du partage



- 3.1.1 Intégrer les usagers dans la conception du quartier
- 3.1.2 Programmer une mixité fonctionnelle
- 3.1.3 Favoriser la coordination dans l'implantation d'activités au regard de l'offre existante (Non-appl.)
- 3.1.4 Offrir des services et des équipements publics à proximité
- 3.1.5 Prévoir des espaces non-définis (Non-applicable)
- 3.2.1 Proposer des logements pour tous les revenus et tous les modes de vie
- 3.2.2 Mettre à disposition des espaces communs et des prolongements extérieurs aux logements et
- 3.2.3 Développer des espaces ouverts diversifiés favorisant le sentiment d'appartenance pour tous
- 3.2.4 Penser les espaces extérieurs en accordant les ambiances sonores
- 3.2.5 Assurer la sécurité des différentes mobilités (Non-applicable)
- 3.3.1 Permettre les échanges et la mutualisation des biens, compétences, savoirs et ressources (No)
- 3.3.2 Solidariser les consommateurs, producteurs, commerçants de proximité
- 3.3.3 Développer les mesures servicielles de mobilités
- 3.3.4 Favoriser la mutualisation des véhicules motorisés ou non et du stationnement (Non-applicable)
- 3.4.1 Intégrer les usagers dans la gestion du quartier (Non-applicable)
- 3.4.2 Mettre en place une gouvernance des espaces communs (Non-applicable)
- 3.4.3 Accompagner le tissu économique vers la durabilité (Non-applicable)
- 3.4.4 Développer une agriculture urbaine (Non-applicable)
- 3.4.5 Encourager les mobilités actives



Un quartier résilient et écologique



- 2.1.1 Veiller à une utilisation mesurée du sol
- 2.1.2 Préserver la ressource en eau
- 2.1.3 Privilégier la rénovation à la démolition/reconstruction (Non-applicable)
- 2.1.4 Réutiliser les matériaux terreux et de démolition in situ (Non-applicable)
- 2.1.5 Mettre en place des logiques d'économie circulaire (Non-applicable)
- 2.2.1 Limiter les excavations et réutiliser les matériaux d'excavation localement
- 2.2.2 Utiliser des matériaux de construction recyclés et à faible empreinte carbone pour les bâtiments
- 2.2.3 Privilégier le low-tech et le no-tech dans la construction (Non-applicable)
- 2.2.4 Penser les investissements sur l'entier du cycle de vie du quartier (Non-applicable)
- 2.2.5 Promouvoir des investissements transparents et compatibles avec les enjeux climatiques (Non)
- 2.3.1 Minimiser la consommation énergétique des bâtiments (Non-applicable)
- 2.3.2 Limiter l'usage de la mobilité individuelle motorisée
- 2.3.3 Encourager la consommation de biens et de services locaux, à faible impact carbone et enviro
- 2.3.4 Limiter la production de déchets, viser un quartier zéro déchet
- 2.3.5 Maximiser la production énergétique locale et renouvelable au service d'un périmètre élargi (N)
- 2.4.1 Lutter contre les îlots de chaleur et garantir un confort climatique dans les espaces extérieurs e
- 2.4.2 Protéger les habitants contre les risques naturels et les accidents majeurs
- 2.4.3 Développer des typologies permettant une adaptation aux parcours de vie et aux évolutions so
- 2.4.4 Construire des bâtiments permettant une certaine flexibilité d'affectation, notamment dans les i
- 2.4.5 Penser et anticiper la réaffectation des espaces de stationnement (Non-applicable)

4. PERSPECTIVES

4.1 PROCHAINES ÉTAPES

L'image de synthèse de la planification test a été nourrie par le travail en partenariat des participants : équipes chargées du traitement, collège d'experts, spécialistes-conseils, AMO et société civile. C'est sur cette vision partagée que les étapes à venir seront développées.

La prochaine étape consiste à présenter l'image de synthèse auprès de la Commission d'urbanisme du Canton de Genève et de la Commission d'aménagement du territoire de la Ville de Lancy.

Celle-ci fera ensuite l'objet d'une restitution à la société civile, conformément au processus de concertation annoncé.

L'outil d'aménagement pour la suite des réflexions reste à définir. Les hypothèses sont ainsi à ce stade multiples: établissement d'un avant-projet de PLQ sur la base d'un nouveau mandat, concours d'architecture sur tout ou une partie du périmètre, formalisation par l'OU, etc. Ce point fait l'objet de discussions entre l'OU, la Ville de Lancy et les propriétaires du périmètre. Celles-ci vont se poursuivre en parallèle des consultations des commissions et de la restitution à la société civile. Les développeurs privés du périmètre représentés dans le CE ont fait part à l'OU du fait qu'ils ne souhaitent pas participer à la mise en concours des mandats d'architectes portant sur les bâtiments qu'il leur appartiendra de construire.

L'objectif étant de trouver le meilleur outil pour la mise en œuvre des principes retenus tout en assurant un calendrier compact.

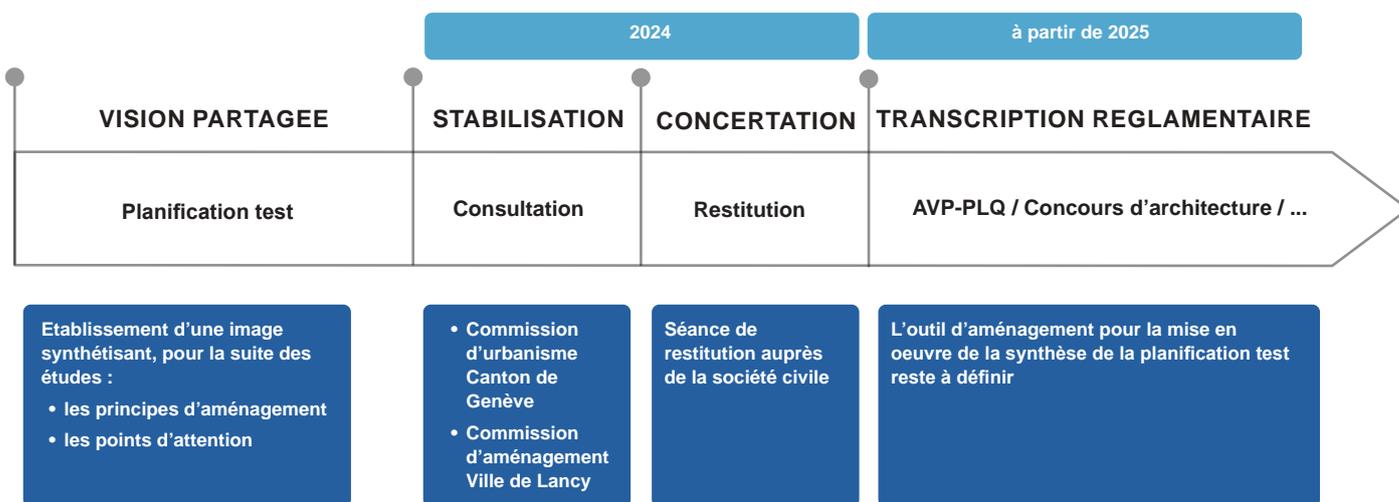


Schéma du processus de Chapelle-Gui © Office de l'urbanisme

5. APPROBATION

EN DATE DU 6 JANVIER 2025, LE PRÉSENT RAPPORT A ÉTÉ APPROUVÉ PAR :

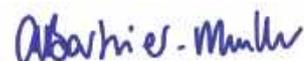
LES MEMBRES DU COLLÈGE D'EXPERTES ET D'EXPERTS



Jean-Paul Jaccaud, Président
Jaccaud + associés



Sophie Agata Ambroise
Officina del paesaggio



Alix Barbier-Mueller
Pilet & Renaud



Angèle Canelli
Ville de Lancy



Philippe Carceller
Société civile



Francesco della Casa
Architecte cantonal, État de Genève



Christian Exquis
Architecte urbaniste



Loïc Fuhrer
Fondation Camille-Martin



Nicolas Gouneaud
CSD Ingénieurs



Daniela Liengme
Liengme Mechkat architectes



Carmen Ortega
Office de l'urbanisme, État de Genève



Michael Ortiz
Les Associés La Chapelle

Massimo Scuderi
Société civile

[non signé*]



Kristina Sylla Widmann
Sylla widmann architectes



Beat Zeder
FPLC

* M. Scuderi considère que ses propos exprimant son désaccord sur l'IUS n'ont pas été retranscrits dans leur totalité (cf. point G Phasage et droits bâtir).

6. ANNEXES

Le document mentionné ci-dessous peut être consulté en ligne via l'hyperlien :

- ▶ Rapport de la concertation, février 2024
à [télécharger via ce lien](#).

