



REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE  
Département du territoire  
Office de l'urbanisme  
Direction du développement urbain

## **GP Cherpines – Le Rolliet – Forme urbaine îlot G (pièce Sud) Séance de travail**

**Date :** 01 octobre 2020 de 11h00 à 12h00

**Lieu :** OU – Salle 5ème

**Objet :** Forme urbaine îlot G (pièce Sud)

---

### **Présents**

Lionel Chabot	DT-OU-DDU
Yann Gaillard	Commune de Plan-les-Ouates
Marcellin Barthassat	quatre architecture

### **Excusés**

Séverine Pastor	DT-OU-DDU
Romain Lavizzari	CFPI SA
Didier Prod'hom	Fondation Emma Kammacher

### **Distribution**

Participants et excusés

*Rédacteur : Lionel Chabot*

---

### **Ordre du jour**

1. Introduction
2. Présentation de la forme urbaine de l'îlot G et discussions
3. Validation de principe

## 1. Introduction

La commune de Plan-Les-Ouates et la Fondation Emma Kammacher coordonnent leurs volontés de promouvoir du logement social et de qualité dans le cadre des droits à bâtir définis par le plan localisé de quartier (PLQ) du Rolliet adopté en 2018.

En vue, respectivement d'un « appel à projet » à des coopératives d'habitation sur la partie G1, ainsi que d'un concours SIA 142 sur la partie G2 les propriétaires ont souhaité préalablement à ces procédures répartir leurs droits à bâtir de manière plus cohérente au sein de cet îlot bâti.

La Commune de Plan-Les-Ouates et la Fondation Emma Kammacher ont mandaté l'atelier quatre architecture territoire sarl pour réaliser cette étude urbaine sur la pièce G du PLQ 30043.

## 2. Présentation de la forme urbaine de l'îlot G et discussions

La présente étude porte principalement sur les modifications des formes urbaines et la grandeur de l'espace libre du cœur de l'îlot (voir document en annexe). La proposition ne modifie pas les conditions du PLQ, mais offre une ouverture du parc-square au sud. La répartition des droits à bâtir (SBP) G1 et G2 sont respectées avec un 5% supplémentaire (560 m<sup>2</sup>) pour la construction de la Commune qui accueille un équipement public sur la partie ouest de la pièce G (voir plans de modification et texte descriptif ci-joint).

Suite à ces explications et après avoir examiné plus en détail cette proposition, l'OU confirme qu'elle est à ce stade globalement conforme au plan et au règlement du PLQ.

- L'analyse des aires d'implantation, de l'implantation des bâtiments (front et bande) et de leurs gabarits, ainsi que leurs angles construits - pour ne citer que ces principaux aspects - n'appellent pas de commentaires particuliers.
- Cette proposition semble en effet tirer le meilleur parti de la souplesse qu'offre ce PLQ pour répondre aux souhaits des propriétaires concernant la répartition de leurs droits à bâtir.
- Elle parvient également à augmenter d'une part significative la surface de pleine terre au cœur de l'îlot qui se trouve par ailleurs être au centre du quartier.
- L'OU invite par conséquent les propriétaires à valoriser au maximum ce potentiel de plantation. Cette importante poche de verdure pourrait en effet contribuer à la régulation thermique du quartier.
- A noter également que cette forme urbaine offre un nouvel accès à l'intérieur de l'îlot idéalement situé depuis le chemin des Longues-Rasses, à proximité immédiate d'une des portes d'entrée de cette pièce urbaine.

Néanmoins, l'OU attire l'attention des propriétaires sur les articles 12 (alinéa 1) et 24 (alinéa 5) qui traitent de la conception des îlots intérieurs. La proposition réinterprète à sa manière ce concept d'îlot ouvert en introduisant une nouvelle forme paysagère le "parc-square" au cœur du quartier.

Bien que ce concept réponde à plusieurs aspects du règlement, il est susceptible de remettre en cause le caractère plus intime des cœurs d'îlots tel que prévu par le PLQ.

Ce concept paysager soulève les principales questions suivantes concernant notamment les aménagements extérieurs et plus précisément la gradation de leur caractère privé/public - élément clé du concept des aménagements extérieurs - qui doit permettre de créer une vie de quartier où peut se développer une grande diversité d'intensité sociale.

- Cette large ouverture ne va-t-elle pas diluer la vie du quartier plutôt que de la concentrer sur les places centrales, contrairement à ce qui est imagé dans le concept des aménagements extérieurs de l'équipe ADR ?
- Quel est le statut de ce lieu au sein de cette pièce urbaine et plus largement du quartier ? Quelles valeurs d'usage destinées à quels publics ?
- Faut-il chercher impérativement à délimiter ce parc-square le long de la venelle ? Si oui, de quelle manière (limite végétale, architecturale) ?

Les futurs projets issus respectivement des deux procédures distinctes d'appel à projet (G1) et concours SIA (G2), en intégrant ces questions, proposeront des réponses qui seront évaluées, puis coordonnées avec les aménagements extérieurs du quartier et le domaine public communal.

Pour mémoire, voici l'extrait (p.32) du rapport explicatif qui précise les enjeux liés à la différenciation des espaces ouverts (placettes, venelles, cœurs d'îlots).

*"La hiérarchisation des espaces ouverts est encouragée afin de renforcer la lisibilité des différents espaces et de favoriser leur appropriation par les usagers. Les venelles sont l'espace du mouvement, de l'accès et des rencontres; la placette centrale se configure comme l'espace d'échange entre les habitants à l'échelle du mirco-quartier. Son aménagement favorise les activités en commun, d'ordre spontané ou organisé. Les cœurs d'îlot, au contraire, sont caractérisés par une ambiance calme de type résidentiel : ils sont l'espace dédié du voisinage. Ils sont notamment le lieu privilégié que les habitants peuvent investir pour du plantage. La pleine terre y est garantie. La qualité et l'épaisseur de la terre prévue y sont propices et cas échéant, des points d'eau doivent y être prévus pour l'arrosage en particulier."*

### **3. Validation de principe et prochaines étapes**

- L'OU valide le principe de cette forme urbaine qui conforte plusieurs aspects du PLQ et remercie ses auteurs.
- Les prochaines étapes sont les suivantes :
  - Intégrer dans le cahier des charges du concours les points traités par les articles 12 (alinéa 1) et 24 (alinéa 5) afin de prévoir des aménagements extérieurs qui permettent d'assurer cette transition entre espace public, collectif (semi-privé) et privé.
  - Transmettre à l'OU la version du cahier des charges pour relecture.
  - Inviter l'OU au rendu du concours en tant que spécialiste-conseil.