

RAPPORT DU COLLÈGE D'EXPERTS
mandats d'étude parallèles

Etoile
Praille Acacias Vernets (PAV)

mandats d'étude parallèles de projet à trois degrés en procédure sélective
avec marché de prestations à la clef selon règlement SIA 143

rapport du collège d'experts
février 2015

le cœur du PAV

La désignation du groupe de mandataires qui sera chargé d'accompagner le développement urbanistique de l'Etoile, le cœur du secteur Praille Acacias Vernets (PAV), est un événement majeur. Il s'agit en effet de l'aboutissement de l'un des concours d'urbanisme les plus importants de cette décennie en Europe. L'appel à candidatures, auquel ont répondu des architectes, des urbanistes et des paysagistes de grand renom, a permis de retenir onze équipes, invitées à présenter une stratégie pour le développement futur de l'Etoile. Une sélection s'est ensuite opérée progressivement, au gré des présentations de projets et de l'extension du cahier des charges. Elle a été réalisée par un collège d'experts internationaux, auxquels s'ajoutaient des représentants des services de l'Etat, des Villes de Genève, Carouge et Lancy, et de l'Association pour le développement du secteur de l'Etoile.

Ainsi, en fonction de la qualité des échanges et de la pertinence des propositions présentées, une équipe s'est finalement distinguée. Elle a proposé sept règles d'urbanisme, simples, claires et précises, dont la pertinence a été testée au moyen d'une hypothèse de développement, vérifiée aussi bien pour une mise en œuvre immédiate que pour les décennies à venir.

Car c'est là toute la difficulté de l'exercice. Ce territoire n'est pas immédiatement disponible dans sa totalité, mais il se libérera peu à peu, au fur et à mesure des opportunités foncières, du développement ou du déménagement des entreprises qui l'occupent aujourd'hui. Il s'agissait donc de retenir un projet et des règles capables tout à la fois de nous permettre de saisir les opportunités quand elles se présentent et de maintenir, dans la durée, la cohérence et la qualité de l'ensemble.

Dès à présent, c'est tout le travail de mise en œuvre opérationnelle qui commence : avec l'équipe lauréate, que je félicite, elle qui jouera le rôle de chef d'orchestre pour les années à venir ; avec les communes, qui sont des partenaires souvent critiques, mais toujours exigeants et constructifs ; avec les acteurs privés, qui nous accompagnent depuis longtemps et qui donneront vie à ce projet ; avec les collaborateurs du service PAV, enfin, que je remercie ici très chaleureusement pour leurs vastes compétences et pour leur infatigable engagement.



Antonio Hodggers
Conseiller d'Etat chargé du département de l'aménagement,
du logement et de l'énergie (DALE)

De l'Etoile aux étoiles, ils ont osé!

Osé proposer des tours pouvant atteindre 150 mètres, en sachant qu'un référendum pouvait balayer cette hérésie non conforme aux us genevois

Osé imaginer des espaces publics audacieux permettant à une mobilité moderne (donc douce) de s'exprimer parfaitement

Osé affronter les rambos internationaux de l'architecture

Enfin osé y croire, car le chemin qui mènera à la réalisation du projet ressemblera plus à un rafting sur la Drize qu'à une navigation sur l'indolente Loire.

Nos trois communes se sont alliées pour participer bien sûr financièrement au concours mais aussi et surtout pour manifester leur souci de cohérence intercommunale, car même si le concours concerne surtout deux des trois communes, il influencera (impactera, en français architectural) l'environnement qui s'appelle transports, affectations et équipements. La centralité du quartier n'est plus à démontrer: elle est en soi le symbole du PAV et gageons que cette nouvelle aire sera le repère qui illustrera la volonté des autorités de l'Etat de Genève «on se donne rencard ce soir aux tours, tu sais, près de SICLI, le bâtiment bizarre».

Enfin, cerise sur le gâteau, la Justice devrait y établir ses quartiers, gage sans doute d'une meilleure justice sociale!

Puissent nos successeurs vanter nos modestes mérites!



François Baertschi
Président de la Communauté des Communes Urbaines (CCU)

sommaire

démarche	
1/ un nouveau centre urbain au cœur de la Genève métropolitaine	9
2/ maître d'ouvrage et organisateurs	10
3/ type de procédure	10
4/ conditions de participation	10
5/ mandat à attribuer	10
/1 tranche ferme	11
/2 tranches optionnelles	11
6/ périmètre	12
7/ objectifs de l'organisateur	12
8/ prescriptions et programme des MEP (extraits)	14
/1 urbanisation	14
/2 programmation	14
/3 foncier et bâti existant	15
/4 espaces publics	15
/5 mobilité	16
/6 stationnement	16
/7 environnement	16
9/ critères d'appréciation	17
10/ composition et rôle du collège d'experts	19
11/ calendrier	20
12/ équipes sélectionnées pour les MEP	20
13/ premier degré	21
14/ deuxième degré	24
15/ troisième degré	28
16/ appréciation et recommandations finales	28
17/ approbation du collège d'experts	30
projet lauréat	33
projets retenus pour le 3^e degré	53
projets retenus pour le 2^e degré	89
projets retenus pour le 1^{er} degré	111



démarche

1/ un nouveau centre urbain au cœur de la Genève métropolitaine

Le secteur de l'Etoile est l'une des entrées de l'agglomération genevoise, une porte, un seuil. L'Etoile n'est pas encore une destination, c'est un potentiel majeur. Comme toutes les entrées d'agglomération, elle est plurielle, disparate, tant fonctionnellement que visuellement.

L'enjeu du secteur de l'Etoile est de transformer cet espace de transition pour en faire le cœur du projet Praille Acacias Vernets : une destination emblématique pour l'agglomération genevoise.

Cette centralité d'importance, avec environ 400'000 mètres carrés de nouvelle surface de plancher viendra renforcer la cohérence de la métropole transfrontalière et de la Genève internationale :

- par une nouvelle silhouette affirmée par des tours, offrant dans le skyline un pendant au jet d'eau ;
- par une desserte multimodale de premier ordre, notamment en transports en commun ;
- par une offre qualitative et innovante de programmes tertiaire et de logements ;
- par l'implantation d'équipements publics majeurs, notamment culturels ;
- le tout porté par des espaces publics à forte identité, de grande qualité et adaptés aux usages intenses d'un centre urbain.

Il est ici question d'usages nouveaux. Une organisation judicieuse des programmes bâtis et des espaces publics, existants et à venir, fera de cette zone un véritable lieu, avec une identité forte. Le projet urbain de l'Etoile doit lui donner une forte visibilité et une vitalité intense, tout en lui donnant un profond ancrage au sein d'un tissu existant. Il doit « faire centre » à deux pas de la nouvelle gare CEVA Lancy-Pont-Rouge et « faire sens » au cœur du vaste secteur PAV en profonde mutation sur une longue durée.

Cet enjeu de spatialité et de programmation doit également intégrer le temps. En effet, le site étant occupé par des entreprises artisanales, tertiaires et commerciales en pleine activité, il va continuer à vivre tout au long de son renouvellement.

Identifier où et comment impulser ce changement sera l'un des défis centraux à relever à travers les présents mandats d'étude parallèles. Doit-on par exemple utiliser les vides comme potentiels d'urbanité qui caractériseront la mue, et commencer celle-ci par leur aménagement? Est-il au contraire préférable d'afficher le changement par la construction de bâtiments à forte valeur d'icône, par leur forme comme par leur contenu? Projet et processus doivent trouver leur correcte imbrication. Avec une vision et un cap clairement affichés, les programmes bâtis et les espaces publics structurants devront progressivement s'insérer dans un puzzle urbain vivant.

L'organisateur attend de ces mandats d'étude parallèles l'émergence d'un concept urbain affirmé, reflet d'une stratégie opérationnelle maîtrisée et portée par des mandataires aptes à relever des défis complexes et exigeants.

2/ maître d'ouvrage et organisateurs

La République et canton de Genève organise en tant que maître d'ouvrage une mise en concurrence pour le secteur central du projet Praille Acacias Vernets: l'Etoile. L'organisation technique de la procédure ainsi que la rédaction des documents liés sont assurés par le bureau Fischer Montavon+Associés Architectes-Urbanistes SA, Yverdon-les-Bains, en qualité d'assistant à la maîtrise d'ouvrage (AMO), sous la supervision de M. Xavier Fischer, architecte-urbaniste EPFL-SIA-FSU et Mme Gabriela Marcovecchio, architecte UDELAR-urbaniste MAS Unil.

3/ type de procédure

La mise en concurrence est faite sous forme de mandats d'étude parallèles (MEP) à trois degrés, en procédure sélective, en conformité avec le règlement de la Société suisse des ingénieurs et des architectes (SIA) 143 sur les mandats d'étude parallèles d'architecture et d'ingénierie édition 2009.

La procédure prévoit une sélection progressive au fil des 3 degrés des MEP, avec des indemnités forfaitaires par équipe :

- degré 1: env. 10 équipes, indemnisées chacune à hauteur de CHF 20'000.-
- degré 2: max. 5 équipes, indemnisées chacune à hauteur de CHF 60'000.-
- degré 3: max. 3 équipes, indemnisées chacune à hauteur de CHF 40'000.-

4/ conditions de participation

Pour la phase de sélection des équipes pluridisciplinaires, les candidatures comprennent au minimum les compétences suivantes (sans possibilité de candidater dans plusieurs groupements):

- architecte-urbaniste, pilote de l'équipe;
- architecte (peut être l'architecte-urbaniste s'il dispose de compétences et d'expériences en projet et réalisation adéquates);
- architecte-paysagiste;
- ingénieur en transports;
- ingénieur civil.

Les équipes doivent proposer, dès la fin du degré 2 des MEP les compétences de spécialistes que le lauréat devra activer lors de la phase de maîtrise d'œuvre urbaine, à savoir au minimum :

- ingénieur en environnement;
- ingénieur CVSE (chauffage, ventilation, sanitaire, électricité);
- spécialiste compétent en économie (programmation urbaine et montage financier);
- ingénieur géomètre.

Chacun de ces spécialistes ne peut participer qu'à un seul groupement.

Les concurrents peuvent s'adjoindre les compétences de spécialistes d'autres disciplines dans la mesure où ils le jugent utile.

5/ mandat à attribuer

Un mandat de maîtrise d'œuvre urbaine (MOEU) sera attribué au lauréat du mandat d'études parallèles. Ce mandat sera composé d'une tranche ferme et de tranches optionnelles.

L'opération de renouvellement urbain de l'Etoile suppose une mise en œuvre d'ouvrages dans un contexte de préoccupations, de partenariats, de prérogatives, de risques de natures diverses, ainsi que de procédures, échelles, et délais particulièrement variés et complexes. En conséquence le maître d'ouvrage a jugé nécessaire de mettre en place une gestion urbaine particulière et un accompagnement spécifique: la MOEU qui permettra donc de gérer et coordonner les différents projets en relation spatiale directe avec le

secteur de l'Etoile en ayant comme fil rouge le concept urbain et spatial proposé par l'équipe lauréate des MEP.

/1 tranche ferme

La tranche ferme du mandat de MOEU est prévue sur une durée d'environ 10 ans et comprend les points suivants, les modalités devant en être précisées lors de la préparation du contrat :

planification à l'échelle du périmètre

- une consolidation du diagnostic à l'échelle globale du périmètre sur l'urbanisation, la mobilité, l'environnement, y compris le patrimoine bâti ;
- une confortation et précision des objectifs et programmes dans les domaines de l'urbanisation, de la mobilité et de l'environnement ;
- une image directrice d'ensemble formalisant les grandes orientations de développement (type plan-guide) et synthétisant les concepts thématiques ;
- un concept urbanistique général, développant les principes de composition et d'implantation des volumes bâtis, en coordination avec la structure paysagère et des espaces publics et intégrant les aspects de mobilité et d'environnement ;
- un concept multimodal d'accessibilité répondant aux principaux enjeux mis en évidence dans le diagnostic pour les différents modes de transports en intégrant le contexte à large échelle. Le concept multimodal développera et dimensionnera les réseaux d'accessibilité, les principes d'accès au site, l'affectation et usage des voiries, le principe d'exploitation, le calibrage et les mesures d'accompagnement dont le stationnement ;
- un concept environnemental qui documente la prise en compte optimale de l'environnement dans ses différentes composantes, formule des objectifs et des mesures cohérents avec ceux qui régissent l'ensemble du secteur PAV ;
- une mise au point de la programmation, précisant les catégories de logements, les types d'activités commerciales, tertiaires et de services ;
- une étude préliminaire d'améliorations foncières, comprenant une estimation sommaire des coûts de travaux collectifs (surface et réseau) ainsi qu'une estimation sommaire des équipements collectifs, des écoles, des crèches, etc. ;
- la participation à des actions de communication / concertation définies par l'Etat ;

- un accompagnement des planifications sectorielles ;
- des recommandations pour l'aménagement des pièces urbaines et des espaces publics en vue de l'établissement de plans localisés de quartiers (PLQ) ou de cahiers des charges de concours, y compris le suivi de ces processus préparatifs ;
- un accompagnement de processus opérationnels pour la mise en œuvre de l'équipement du secteur, de la programmation ou des démarches foncières pouvant interagir sur le projet urbain.

réalisation d'un projet pour un bâtiment et un espace public

- un projet pour un bâtiment significatif à l'intérieur du périmètre, avec tout ou partie du mandat d'architecte et d'ingénieur pour la phase d'exécution ;
- un projet pour une part significative des espaces publics du périmètre (sans être nécessairement l'élément majeur), avec tout ou partie du mandat d'architecte - paysagiste et d'ingénieur pour la phase d'exécution.

Ces réalisations de projet seront attribuées sous réserve des disponibilités financières du maître d'ouvrage.

/2 tranches optionnelles

Les tranches optionnelles portent sur :

- des prescriptions à l'intention des constructeurs publics ou privés et des prestations de suivi des projets ;
- l'élaboration du programme et le suivi opérationnel de concours pour des secteurs spécifiques.

6/ périmètre

Le périmètre de projet des MEP correspond en principe au secteur dit de l'Etoile et se situe schématiquement entre la route des Jeunes, la rue Antoine-Jolivet et la rue Boissonnas, pour une question de cohérence avec les logiques foncières il a été étendu à l'est jusqu'aux rues du Léopard et Alexandre-Gavard, comme indiqué sur le schéma ci-dessous.



Le périmètre de projet des MEP PAV Etoile (trait rouge continu). Le périmètre en traitillé central correspond au secteur de l'Etoile tel que défini par la loi 10788.

7/ objectifs de l'organisateur

objectifs urbanistiques

- doter l'agglomération genevoise d'un nouveau centre emblématique, attractif, dense et vivant, à dominante tertiaire, complémentaire au centre historique existant ;
- réussir le premier quartier à dominante de grandes hauteurs à Genève, ouvert à tous à toute heure ;
- créer des espaces publics en adéquation avec la diversité et l'intensité des programmations et des usages envisagés, bien reliés à l'armature urbaine et aux quartiers attenants ;
- maîtriser la mobilité et le stationnement en relation avec le contexte et garantir l'accessibilité tous modes en tout temps ;
- s'inscrire en synergie et cohérence avec les projets voisins : gare CEVA, quartiers autour de Pont-Rouge, Ports-Francis, projets privés, etc. ;
- intégrer pleinement les questions environnementales, sociales et économiques pour répondre aux exigences d'un développement durable.

objectifs opérationnels

- gérer le phasage: un quartier vivant et économiquement viable à chaque étape, avec une identité affirmée dès le départ ;
- intégrer le processus opérationnel à la conception du projet, notamment pour les aspects fonciers et la motivation des partenaires privés (propriétaires, superficiaires, investisseurs, etc.).

L'image directrice générale attendue à la fin des MEP devra permettre d'organiser l'opérationnalité des démarches à conduire (selon les enjeux temporels, financiers et fonciers notamment) et de coordonner les planifications sectorielles, notamment les plans localisés de quartier (PLQ) à venir.

objectifs particuliers de la Ville de Genève

- prévoir et situer les réserves foncières ou volumes bâtis destinés aux équipements de proximité (culturels, scolaires, jeunesse, sportifs, sociaux) indispensables au fonctionnement d'un quartier urbain ;
- requalifier la route des Jeunes et la contre route pour lui conférer un caractère plus urbain et moins routier ;
- garantir l'animation du boulevard des Acacias et l'ouverture des rez-de-chaussée ;
- modérer la circulation motorisée individuelle sur l'ensemble du triangle Vernets (route des Jeunes - route des Acacias) ;
- analyser la faisabilité d'activités culturelles et d'un équipement culturel d'agglomération du côté de l'Etoile en particulier.

objectifs particuliers de la Ville de Carouge

- doter le futur quartier d'espaces publics généreux (parcs, places, promenades) et de qualité ;
- assurer de bonnes liaisons et relations entre les nouveaux développements et les quartiers environnants ;
- prendre les mesures favorisant les transports publics et les modes de déplacements doux : aménagement et organisation du réseau, plans de mobilité d'entreprise, etc ;
- mettre en place un réseau piétonnier garantissant une grande perméabilité du secteur ;
- organiser le réseau routier de manière à canaliser le trafic poids lourds sur les axes qui ne sont pas bordés par du logement ou des équipements publics ;
- mettre en œuvre une politique de stationnement dissuasive pour les pendulaires ;
- réaliser une programmation tirant le meilleur parti de l'accessibilité ferroviaire pour les employés, les visiteurs et les marchandises ;
- mettre en place des indicateurs de suivi sociaux, environnementaux et économiques afin d'évaluer les effets induits par la mutation et les charges d'aménagement.

objectifs particuliers de la Ville de Lancy

La commune n'est pas impliquée dans le périmètre déclassé de la zone Etoile. Néanmoins la coordination nécessaire avec les projets connexes de Pont-Rouge et de CEVA confèrent un intérêt à connaître leurs objectifs communaux. Outre la part de logements et d'équipements prévus dans le cadre du projet SOVALP (partie ouest), ce sont essentiellement des activités qui seront affectées à la part du territoire communal de Lancy compris dans le PAV.

Vu le fort accroissement en activités et en logements prévu sur le périmètre (110'000 m² +550 logements), la commune entend promouvoir un quartier urbain mixte, qui comporte des espaces publics généreux ainsi que des lieux de rencontre ; un écoquartier est en cours d'étude sur le PLQ situé sur le coteau de Lancy entré en force début 2012. A ce titre notamment, une réflexion sur les modes d'accès dans ce nouveau quartier est fondamentale. Enfin, elle souhaite que le nœud ferroviaire et routier que constitue l'entrée de Lancy au Pont-Rouge soit valorisé au mieux, dans un objectif d'optimisation du report modal.

8/ prescriptions et programme des MEP (extraits)

/1 urbanisation

Les différentes études développées dans le cadre du projet PAV et, plus particulièrement, à l'échelle de l'Etoile, convergent vers une densification importante du secteur. Cette densité souhaitée exige une attention particulière à tous les niveaux de planification et notamment un très grand soin apporté à l'aménagement, aux constructions, aux espaces extérieurs et aux infrastructures techniques et sociales.

Pour le maître d'ouvrage il s'agit d'obtenir des propositions faisant la preuve de la compatibilité entre la densification du secteur, les morphologies proposées, la qualité du cadre de vie et le respect des critères d'un développement urbain soutenable. La densité doit donc être le résultat d'une appréciation qualitative des espaces voulus et non un impératif prédéfini. Les organisateurs imaginent un espace à très fort caractère urbain qui devra se distinguer par une architecture marquante et des espaces extérieurs de haute qualité. D'après le Masterplan de 2007, l'Etoile doit devenir l'adresse principale du PAV et sa porte d'entrée depuis la gare CEVA de Lancy-Pont-Rouge. Ses espaces publics et son architecture devront permettre au secteur de l'Etoile de se projeter comme espace contemporain emblématique à dominante tertiaire à l'échelle de toute l'agglomération.

/2 programmation

Les entreprises actuelles du secteur Etoile relèvent principalement du tertiaire, avec 230 entreprises pour 1'700 emplois, dont deux sièges de groupes bancaires. Certains bâtiments comprennent du logement.

Sur la base des études préalables et de la loi de modification de zones, l'Etoile doit devenir un secteur plus mixte qu'aujourd'hui. Le logement représente environ 43% de programmation projetée et sa présence renforcera l'émergence d'une identité de quartier, un ancrage dans le quotidien à toutes les heures.

Il s'agira d'offrir aux activités tertiaires qui souhaiteront venir s'implanter à l'Etoile un ensemble attractif de services et d'aménités urbaines compatibles avec l'image qu'ils souhaitent donner, tout en permettant aux Genevois de prendre une part active dans la vie culturelle et sociale de ce secteur. A ce titre, l'aménagement de l'espace public ou d'équipements publics correctement implantés revêt une importance cruciale. Les rez-de-chaussée des constructions devront offrir une affectation en forte interaction avec l'espace public, assurant ainsi son animation.

programme	surface brute de plancher* [m ²] max. +/-10%	remarques
activités > commerces et services de proximité	15'000	Cette rubrique regroupe l'ensemble des surfaces des restaurants, cafés, commerces et équipements publics ou privés situés dans les rez-de-chaussée, et d'une manière générale dans les socles des futures constructions ou dans des bâtiments spécifiques selon le projet et les besoins. Types, répartition et localisation à l'initiative des mandataires, à l'exclusion de grands générateurs de trafic.
> bureaux	170'000	Types, répartition et localisation à l'initiative des mandataires, à l'exclusion de grands générateurs de trafic.
logements	170'000	Une fraction des logements à construire à l'Etoile pourrait être affectée aux logements sociaux (LUP) si les typo-morphologies proposées par les candidats s'y prêtent et si les échanges fonciers envisagés ne se réalisent pas.
équipements publics > de proximité > cantonaux > communaux	5'000 15'000 20'000	Parmi les équipements cantonaux, un programme universitaire pourrait occuper un à deux tiers de ces surfaces. Un grand équipement culturel est envisagé à moyen ou long terme (par ex. musée d'art contemporain, musique...) mais doit faire l'objet de validations au sein de l'Etat et des communes.
total	395'000	

*SBP: surface brute de plancher habitable, env. équivalent à SHON, soit schématiquement les surfaces chauffées y.c. enveloppes et accès

Au sein de ce programme, trois acteurs ont fait part d'intentions plus précises.

projet Pictet

La banque Pictet est propriétaire d'une part des parcelles situées au cœur de l'Etoile. Elle souhaite développer sur celles-ci ou à proximité un programme réparti en deux immeubles :

- un bâtiment tour mixte bureaux-logements avec commerces au rez offrant 50'000 m² SBP répartis en 1'500 m² de commerces au RDC, 35'000 m² de bureaux aux normes internationales et 13'500 m² de logements PPE de standing implantés en partie haute de la tour ;
- un immeuble non classé « bâtiment élevé » et indépendant de la tour, comprenant 5'000 m² de commerces et 15'000 m² de bureaux aux normes internationales.

projet Previgest

La société Previgest est titulaire d'un DDP sur la parcelle 2882, arrivant à échéance en 2055. Elle manifeste un vif intérêt à réaliser une opération immobilière dans la première phase de réalisation, comprenant :

- un bâtiment d'une hauteur de 50 à 70 m, d'environ 15'000 m² SBP, pour logements en PPE avec commerces au RDC ;
- un bâtiment mixte bureaux-logements de 45'000 m² SBP avec commerces au RDC ;
- un hôtel 3* d'environ 150 chambres avec des commerces au RDC, de 7'000 m² SBP ;
- un musée d'environ 5'000 m² de SBP.

projet UBS

UBS envisage de se profiler comme partenaire dans le développement du quartier, sur ses propres parcelles ou dans une autre opération, et souhaite réaliser un ensemble immobilier comprenant :

- un bâtiment d'environ 40'000 m² SBP pour une hauteur de 108 m sur la parcelle 2438, hébergeant 1'200 m² SBP pour des commerces au RDC et 38'000 m² SBP de bureaux aux normes internationales ;
- une surélévation de l'immeuble existant « Praille-Léopard » d'une surface totale de 11'400 m² SBP sur 7 étages dédiés au logement.

/3 foncier et bâti existant

Les mandataires seront particulièrement vigilants sur les aspects fonciers dans leur conception spatiale ainsi que dans la stratégie opérationnelle. Celle-ci doit identifier les éléments déclencheurs de vitalité et d'image pour faire émerger cette nouvelle centralité. Quand bien même elles ne seraient pas définitives, les intentions des propriétaires doivent être intégrées dans les réflexions des mandataires, car elles auront des incidences importantes sur le processus temporel de concrétisation du projet.

Les entreprises qui resteront sur le site devront pouvoir poursuivre leur exploitation et assurer leur activité sans entraves majeures (accessibilité, bruit, parking, livraisons, etc.). Le bâti est relativement hétérogène et présente diverses aptitudes à la préservation ou à la démolition. Quatre immeubles sont référencés comme importants sur le plan patrimonial :

- pavillon Sicli, 1968, des architectes Constantin Hilberer, Heinz Isler, inscrit à l'inventaire (protégé), racheté par l'Etat de Genève. A vocation à devenir un lieu dédié à l'architecture, à l'urbanisme et au design ;
- immeuble locatif de la SI Etoile, 1957, de l'architecte Fritz Jenny ;
- maison Baron, fin du XVIII^e ou début du XIX^e siècle. Celle-ci accueille depuis l'automne, une résidence pour artistes étrangers (affectation temporaire) ;
- centre industriel Praille Etoile (CIPE), 1972, des architectes Dominique Julliard, Jacques Bolliger.

/4 espaces publics

Les espaces publics doivent pleinement participer à la création de centralité attendue pour ce secteur. Cela implique une grande intensité des usages et une identité globale affirmée. Une grande synergie est également à trouver entre l'espace public et le bâti, tant du point de vue spatial que fonctionnel. Le maillage et les aménagements favoriseront la mise en réseau des parcours et des espaces ainsi que l'orientation des usagers des espaces publics. Des notions comme la diversification des lieux, le confort, le soutien à la biodiversité seront notamment à prendre en compte.

Courant 2012, à la demande des communes, la faisabilité d'un parc de 6 à 8 hectares est étudiée par le PAV. L'emplacement du futur parc serait situé sur l'actuelle parcelle détenue par la Migros, au sud est du secteur de l'Etoile. Ce vide majeur offrira une respiration aux programmations envisagées sur le secteur de l'Etoile.

/5 mobilité

Le site de l'Etoile dispose d'une accessibilité privilégiée par les transports individuels motorisés (TIM) grâce à l'arrivée de l'autoroute A1a et à la présence du parking de l'Etoile (590 places), qui ne sera plus exploité en P+R dans le futur. Le réseau routier principal est toutefois saturé aux heures de pointe. La desserte en transports publics est excellente. Une ligne du Réseau express régional (RER) desservira la future gare CEVA de Lancy-Pont-Rouge. La ligne 15 du tramway et quatre lignes de bus traversent le périmètre.

Le « Concept multimodal et prédimensionnement du réseau routier, Citec 2012 » se base sur une modification majeure des comportements de mobilité dans le secteur du PAV. Le transfert modal doit se faire par une amélioration massive des infrastructures de mobilité douce et de la desserte en transports publics. La mise en service de la liaison CEVA en 2019 verra l'ouverture de la nouvelle gare de Lancy-Pont-Rouge. Le réseau de transports publics sera réorganisé dans le but d'offrir des rabattements sur ce nouveau pôle d'échange.

Des aménagements cyclables ont été réalisés sur la route du Grand-Lancy, la route des Acacias et la route des Jeunes. La mobilité douce sera favorisée par des aménagements adaptés, une conception judicieuse des espaces et une répartition adéquate des fonctions. Les axes majeurs pour la mobilité douce seront en forme de croix nord-sud et est-ouest ainsi que sur la route des Acacias.

La route des Jeunes sera également équipée en aménagement mais compte tenu de la quantité de trafic routier, la grande partie des flux va emprunter l'axe vert bleu nord-sud. A noter que l'avenue de la Praille sera soulagée du trafic automobile pour conserver uniquement une fonction de mobilité douce et de transports publics. Certains accès riverains pourront être maintenus au besoin.

Le secteur de l'Etoile est traversé par deux axes routiers appartenant au réseau primaire, la route des Jeunes, aboutissement de l'autoroute de contournement, et l'axe principal est-ouest route des Acacias – route du Grand-Lancy. Deux nouveaux giratoires sont prévus sur la route des Jeunes, où des nouveaux barreaux routiers (« axe Jolivet-Gavard », barreau « giratoire Gabelle-route des Jeunes ») permettront de garantir l'accessibilité aux parcelles de l'Etoile. Concernant la route des Jeunes, le prolongement du passage inférieur en amont du giratoire sud permettra de gérer les flux de transit importants en direction du quartier de la Jonction.

Les grandes infrastructures du secteur, toutes dépendantes les unes par rapport aux autres, seront réalisées à l'horizon 2020-2025.

/6 stationnement

Dans le but de contenir le trafic routier dans les limites données par la capacité du réseau, des ratios de stationnement très restrictifs sont fixés pour les nouvelles constructions.

Le besoin en places de stationnement visiteurs est à mettre en perspective avec la problématique du parking de l'Etoile (590 places de stationnement). A l'horizon 2018, deux P+R seront construits dans le secteur du Bachet permettant de reporter l'offre en amont. A cet horizon, le parking de l'Etoile pourrait être converti de P+R en parking visiteurs pour l'ensemble du secteur de l'Etoile. Si l'option urbanistique est la suppression de cet ouvrage, une offre équivalente en nombre de places et en qualité d'accessibilité doit être prévue dans le quartier.

/7 environnement

protection contre le bruit (OPB)

On constate actuellement sur le secteur un non-respect de l'ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB) pour les routes des Jeunes, Acacias, Praille, Jolivet et Grand-Lancy, sources de fortes nuisances sonores. Afin de donner au futur quartier un caractère d'exemplarité, pour le logement l'exposition au bruit ne devrait pas dépasser les valeurs du DS II. Il est souhaité que les dispositions urbanistiques prennent en compte cette problématique.

Une corrélation pourra être recherchée avec les contraintes de l'OPAM, notamment par la disposition des immeubles comprenant du logement. Par ailleurs, l'ambiance sonore des espaces publics sera définie en cohérence avec les usages prévus par le projet de chaque équipe. Une vigilance particulière sera apportée concernant la problématique de la cohabitation entre espaces publics, usages et secteur d'habitat.

protection contre les accidents majeurs (OPAM)

Deux installations à danger potentiel élevé avec impact de risque élevé peuvent avoir des impacts sur le périmètre des MEP, en particulier la gare de triage de la Praille et la ligne d'accès (explosion et émanations de produits toxiques).

Pour le bâti, la limitation des situations de dommages et risques potentiels, voire leur suppression, doit être recherchée en priorité par des mesures d'urbanisme, puis architecturales et enfin organisationnelles.

protection contre les crues

Les cours d'eau de l'Aire et de la Drize sont confinés dans des galeries souterraines et sont susceptibles de déborder en cas d'événements exceptionnels (crues, embâcle). Des aires de débordement sont à prévoir tout au long de leurs tracés pour protéger durablement le milieu bâti. Le gabarit requis peut être réalisé par une remise à ciel ouvert partielle ou totale des cours d'eau, intégrée dans les espaces publics, minéraux ou à caractère de verdure, en coordination avec d'autres thématiques (mobilité douce, nature et paysage, gestion des eaux de surface).

Il peut également combiner des tronçons canalisés avec des aires de débordement en surface, en dépression et sécurisées.

énergie

Le périmètre de l'Etoile sera conçu de manière à ce qu'il soit compatible avec le concept de société à 2000 watts, adopté par la Confédération dans le cadre de sa politique énergétique. L'ambition de l'adjudicateur est de développer un concept énergétique de quartier, pratiquement neutre du point de vue du réchauffement climatique et des pollutions locales de l'air.

biodiversité

Le périmètre du PAV est plutôt pauvre en termes de biodiversité. Toutefois il est délimité par les milieux naturels du coteau morainique et de l'Arve avec son cordon boisé. Deux cours d'eau sont enterrés. La politique de l'Etat de Genève « Nature en ville » s'articule autour de cinq axes prioritaires qui seront intégrés dans la mesure du possible aux propositions des MEP.

9/ critères d'appréciation

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

- prise en compte du contexte (nombreux projets connexes à des temporalités et échelles différentes) ;
- affirmation de la cohérence et de l'identité territoriale ;
- morphologie urbaine, densification, recomposition, requalification ;
- espaces publics, structure, hiérarchie, liens avec l'existant et avec les nouvelles fonctionnalités ;
- concept de mobilité (accessibilités, interfaces et connexions, stationnement) ;
- concept environnemental ;
- réponse aux objectifs quantitatifs, programmatiques et opérationnels ;
- faisabilité du projet, notamment cohérence et synergie entre l'urbanisation, le phasage, l'équipement et les aspects fonciers ;
- caractère innovant de la proposition.



10/ composition et rôle du collège d'experts

président

M. Pierre Feddersen, architecte-urbaniste, Zürich

membres (par ordre alphabétique)

membres professionnels

M. Joan Busquets, architecte-urbaniste, Barcelone

M. Paolo Bürgi, architecte-paysagiste, Camorino

M. Ueli Brauen, architecte et ingénieur civil, Lausanne

M. Olivier Caumel, directeur, direction générale des transports, DETA, République et canton de Genève

Mme Isabelle Charollais, directrice du département des constructions et de l'aménagement, architecte SIA, Ville de Genève

M. Francesco Della Casa, architecte cantonal, DALE, République et canton de Genève

M. Bertram Ernst, architecte-urbaniste, Zürich

Mme Isabel Girault, directrice générale de l'office de l'urbanisme, DALE, République et canton de Genève

Mme Nathalie Luyet, directrice, direction du développement urbain PAV et Interfaces CEVA, office de l'urbanisme, DALE, République et canton de Genève

M. Aurelio Muttoni, ingénieur civil, Ecublens

M. Gueric Péré, architecte-paysagiste et urbaniste, Lyon

M. Dominique Perrault, architecte, Paris

membres non professionnels

M. François Baertschi, conseiller administratif de Lancy

M. Yann Borgstedt, Previgest, président de l'Association Etoile, Genève

M. Antoine Courvoisier, secrétaire de l'Association Etoile, Genève

M. François Micheli, expert immobilier, Genève

Mme Delphine Perrella, attachée de direction, DEAS, République et canton de Genève

M. Jean Pascal Senglet, Banque Pictet, trésorier de l'Association Etoile, Genève

M. Nicolas Walder, conseiller administratif de Carouge

membres suppléants

M. Xavier De Rivaz, architecte-urbaniste, Ville de Genève

M. Stephen Griek, architecte-urbaniste, direction du développement urbain PAV et Interfaces CEVA, office de l'urbanisme, DALE, République et canton de Genève

M. Dominique Guéritey, architecte, chef du service travaux et construction, Ville de Lancy

Mme Pascale Lorenz, architecte, Ville de Carouge

M. Christian Morel, ingénieur civil, Genève

Mme Muriel Zimmermann, architecte, Genève

spécialistes-conseils

M. Michel Coubès, économiste de la construction, Lausanne

M. Yves Delacrétaiz, ingénieur en transports, Yverdon-les-Bains

M. Denis Thélot, architecte, Paris

spécialistes de l'administration

M. Fabien Héritier, ingénieur civil, chef de projet mobilité PAV, DETA, République et canton de Genève

M. Hervé Lefebvre, ingénieur civil, chef de projet environnement PAV, DETA, République et canton de Genève

Mme Amélie Rousseau, architecte-paysagiste HES, cheffe de projet espaces publics et paysage PAV, DETA, République et canton de Genève

M. Robin Schweizer, architecte EPFL, et M. Laurent Martignoli, gestionnaires immobilier, OCLPF, DALE, République et canton de Genève

M. Louis Neerman, chef de projet OBA, DF, République et canton de Genève

11/ calendrier

1^{er} temps de la procédure, appel à candidatures :

appel à candidatures avec avis officiel	12.03.2013
publication des équipes retenues pour les MEP	28.05.2013

2^e temps de la procédure, MEP :

atelier de lancement	05.06.2013
rendu degré 1 : planches A1 format PDF	17.09.2013
atelier degré 1 : planches A1 format PDF	18 - 19.09.2013
rendu degré 2 : planches A1 format PDF	04.02.2014
atelier degré 2 : planches A1 format PDF	06 - 07.02.2013
rendu degré 3 : planches A1 format PDF	12.09.2014
atelier degré 3 : planches A1 format PDF	25.09.2014
séance de validation du rapport et des recommandations	12.11.2014
proclamation des résultats et ouverture de l'exposition publique	02.02.2015

12/ équipes sélectionnées pour les MEP

Après examen de 48 dossiers de candidatures internationales, 10 équipes ont été dans un premier temps retenues par le collège d'experts à l'issue de la phase de sélection. L'équipe pilotée par l'agence OMA ayant décliné le mandat, deux équipes viennent ensuite, ayant obtenu une note égale lors de la sélection, ont été désignées à sa place comme mandataires. La composition des 11 équipes mandataires, classées selon leur ordre de notation, est la suivante :

1. **KCAP architects & Planners, Zürich** avec
Schweingruber Zulauf Landschaftsarchitekten, Zürich
Ernst Basler + Partner AG, Zürich
2. **Jean-Paul Jaccaud Architectes, Genève, et Sergison Bates Architects, Londres** avec
East, Londres
Arup Transport, Londres
Arup Structure, Londres
3. **Diener & Diener Architekten AG, Bâle** avec
Vogt Landschaftsarchitekten AG, Zürich
Basler & Hofmann AG, Zürich
4. **Hosoya Schaefer Architects AG, Zürich** avec
Riken Yamamoto & Field Shop, Yokohama
Topotek 1, Berlin
IBV Hüsler AG, Zürich
Pöyry Infra AG, Vevey
Space Syntax Limited, Londres
Gratry Development, Genève
Mountainworks, Amsterdam
Heller Enterprises, Zürich
5. **Guillermo Vázquez Consuegra Arquitecto SLP, Séville, et Frei Rezakhanlou architectes SA, Genève,** avec
Arquitectura Agronomia, Barcelone
Emch + Berger Ingénieurs Conseils SA, Berne
Emch + Berger Ingénieurs Conseils SA, Lausanne

6. **Cino Zucchi Architetti, Milan** avec
GSA s.r.l, Ravenna
Ing. Andrea Debernardi, Monza
Redesco Progetti srl, Milan
Barth Pellacani Freiburghaus Architectes et Associés SA, Genève
7. **Atelier Descombes Rampini, Genève** avec
Burckhardt + Partner, Lausanne
mrs partner, Zürich
schlaich bergemann und partner, Stuttgart
Wüest & Partner, Genève
8. **uapS, Paris** avec
PCA/Philippe Chiambaretta, Paris
Projet BASE SARL, Paris
Artelia Ville & Transport, Lyon
Franck Boutté Consultants, Paris
9. **LIST sàrl, Paris** avec
Baukuh studio associato, Milan
COLOCO, Paris
EGIS Rhône-Alpes, Lyon
saas stratégies et architecture sarl, Genève
Egis Concept Dépt. Elioth, Montreuil
10. **Bonhôte Zapata architectes SA, Genève** avec
farra & zouboulakis architectes, Lausanne
Paysagegestion SA, Lausanne
Stadt Raum Verkehr Birchler+Wicki, Zürich
ab Ingénieurs SA, Chêne-Bourgeries
11. **Pierre-Alain Dupraz Architecte ETS FAS, Genève,**
Gonçalo Byrne Arquitectos LDA, Lisbonne, avec
Proap Estudos e Projectos de Arquitectura Paisagista LDA, Lisbonne
Swisstraffic SA, Lausanne
Ingeni SA, Genève

13/ premier degré

Durant cette phase de projet, six échanges avec les mandataires ont permis de répondre à diverses questions sur des éléments de contraintes, de données sur le bâti existant, des projets connexes dans le voisinage, des programmes privés et de modalités de rendu.

Tous les projets ont été remis et présentés dans les formes requises lors du premier rendu. L'audition des équipes s'est déroulée les 18 et 19 septembre 2013, sur un jour et demi, la dernière demi-journée étant consacrée aux délibérations des experts et décisions de sélection.

Conformément au cahier des clauses administratives, en vue de ne retenir que cinq équipes pour le degré 2, la décision des experts a conduit à l'élimination des projets des équipes pilotées par les bureaux suivants, qui, malgré leur qualité et leur originalité, ont été jugés moins pertinents :

1. KCAP GmbH, Zürich
4. Hosoya Schaefer Architects AG, Zürich
6. Cino Zucchi Architetti, Milan
7. Atelier Descombes Rampini SA, Genève
9. LIST sàrl, Paris
10. Bonhôte Zapata architectes SA, Genève

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.

La faisabilité et l'acceptabilité publique des projets constitueront un point particulier d'appréciation des propositions au deuxième degré. Celui-ci mettra un accent particulier sur :

- **la configuration de l'étape 1** : il convient de saisir l'exceptionnelle opportunité de disposer de propriétaires et superficiaires intéressés à se lancer sans délai dans la réalisation des premiers immeubles et espaces publics, en particulier Pictet et Previgest. A ce titre, le programme de ce dernier ne doit pas nécessairement se trouver localisé sur ses terrains actuels. Il convient plutôt de combiner judicieusement une stratégie foncière avec la conception d'une première étape déjà elle-même génératrice d'identité forte ainsi que de vie sociale et économique attractives. Le projet et sa présentation doivent rendre explicite comment cette première étape est non seulement réaliste et pertinente dans le contexte urbain actuel mais également incitatrice d'une évolution ultérieure du quartier vers la nouvelle identité souhaitée (spatialités, usages, fonctionnalités, etc.);
- **une vision et une méthode comme processus** : ce secteur devant se réaliser sur une durée assez longue et affronter encore de multiples aléas, son processus de définition et de mise en œuvre, basé sur des règles spatiales argumentées, est tout aussi déterminant que l'image directrice qui doit lui servir de phare dans son accomplissement progressif. Ces deux aspects sont donc complémentaires et doivent être clairement explicités par les équipes. Le projet urbain doit avoir une capacité forte et suffisante pour porter le processus dans le temps. Il doit intégrer une bonne capacité d'adaptabilité, ce qui ne veut pas dire de tout permettre, et être capable de conduire à un résultat d'ensemble affirmé.

acceptabilité du projet

Le collège met en évidence la nécessaire acceptabilité populaire du projet et met en garde contre une exacerbation de l'image métropolitaine du secteur, qui le déconnecterait de son ancrage urbain et social. Cette nouvelle centralité est bien à concevoir à l'échelle de l'agglomération, soit pour tous les usagers de celle-ci et non comme un emblème désincarné.

Ce statut de centralité n'est peut-être par ailleurs pas l'objectif majeur pour ce site, quand bien même il figure explicitement dans les planifications directrices, mais doit avant tout se traduire par une identité propre et une forte « intensité » urbaine, bien ancrée dans son contexte spatial et social. Il faut ici rappeler que les quartiers voisins, notamment celui des Noirettes, sont des quartiers fortement habités et ne sauraient être considérés comme un contexte abstrait et subordonné à la naissance du quartier de l'Etoile. Cet important voisinage de logements et d'activités, et donc de vie de quartier, est amené à perdurer et la greffe de la nouvelle centralité de l'Etoile sur l'existant est à assurer dès les premières phases de réalisation.

souplesse et adaptabilité

Pour les propriétaires et superficiaires, dont les besoins et aspirations sont diverses, variables, et soumises à une évolution conjoncturelle future inconnue, la flexibilité des typologies urbanistiques ou architecturales, des affectations ainsi que de la mise en œuvre est essentielle. On considérera qu'il y a des superficiaires qui ne veulent rien faire, d'autres qui veulent déménager à des conditions acceptables, et enfin certains qui veulent déménager tout en souhaitant développer et/ou investir dans un projet immobilier sur le site.

La question de la verticalité, avec sa dimension emblématique, se pose de manière plus particulière dans ce contexte. Les mandataires préciseront comment leur concept permet d'assurer la cohérence entre les tours ou éléments verticaux dans le cadre des marges de souplesse attendues.

affectations

Les affectations des rez-de-chaussée ainsi que les relations des immeubles avec le sol, y compris aux étages adjacents (-1 et +1) sont déterminantes pour la qualité de vie du futur quartier ainsi que pour l'identité des espaces extérieurs.

Les surfaces commerciales contribuent de manière significative à la faisabilité économique et immobilière, pour autant qu'elles soient viables. La diversité des types de commerces, leur localisation, les regroupements et leur articulation avec les services nécessitent une attention soutenue pour créer des polarités à grande attractivité, conçues dans une anticipation des flux piétonniers.

programme commercial à l'Etoile

L'intégration d'un centre commercial dans le secteur de l'Etoile pourrait devenir un levier important pour la mutation du secteur élargi. Les MEP devraient nous renseigner sur le bien-fondé d'une insertion d'un tel « équipement » au cœur du PAV. Le programme, dont l'ampleur quantitative pourrait ressembler à Confédération Centre, Globus ou Manor du centre-ville, reste à préciser et sera transmis ultérieurement. Il doit notamment tenir compte d'une offre de stationnement relativement limitée.

route des Jeunes

Le traitement de ce front urbain a souvent été peu explicite dans les propositions des mandataires. Le collège d'experts attend des précisions pour ce secteur dans divers domaines tels que : Quelles affectations ? Est-ce un front commercial ou autre chose ? Faut-il un alignement (en plan ou en hauteur) ? Quel type d'espace public ? Quelle est la place du piéton ? Comment traiter la protection contre le bruit ou les accidents majeurs tout en donnant de la perméabilité ?

En termes de contraintes, il est utile de rappeler que les études de génie civil ont démontré que, dans l'hypothèse du maintien du parking de l'Etoile, le futur profil en long de la voie centrale ne permet pas de déplacer le carrefour avec la rue Antoine-Jolivet.

En outre, toujours à cause du profil en long, une couverture du passage inférieur au sud du P+R Etoile n'est pas faisable.

espaces publics/nature/paysage

Les aspects suivants seront particulièrement considérés dans le développement des projets :

- préserver les vues sur le grand paysage ;
- intégrer les thèmes de la « Nature en ville » dans le traitement des espaces publics ;
- approfondir les accroches des espaces publics avec le contexte : le grand parc, la croix mobilité douce + interfaces publics CEVA – Lancy-Pont-Rouge, traitement paysager de la route des Jeunes, etc.

géologie

Une prise en compte explicite des données géologiques, notamment pour les constructions hautes, est impérative pour vérifier la faisabilité constructive et économique des projets.

gestion des eaux – crues et eaux pluviales

La gestion des risques de crues doit être prise en compte dans l'aménagement urbain des quartiers du PAV et notamment celui de l'Etoile, en cohérence avec son inscription par exemple dans le secteur Grosselin et le grand parc.

Les espaces publics de la croix mobilité douce nord-sud doivent permettre de gérer en particulier le parcours de la Drize sur le quartier de l'Etoile, qu'elle soit apparente, comme partie intégrante de l'espace public, ou qu'elle soit souterraine.

Il s'agit d'un objectif non seulement technique (gestion des crues), mais aussi en termes de présence de l'eau, de qualité de vie et de paysage. Les projets seront explicites sur ce point.

contraintes ferroviaires

Le projet ferroviaire fourni lors du degré 1 « Étude pour la requalification des infrastructures ferroviaires du secteur Praille de Ernst Basler + Partner » constitue un invariant à respecter. L'emprise des infrastructures ferroviaires sera clôturée pour des questions d'exploitation et de sécurité.

mobilité

En complément au cahier des charges, pages 33 à 37, il est utile de rappeler les invariants suivants :

- conformément à la hiérarchie du réseau routier, les axes sur lesquels du trafic de transit est admis sont la route des Jeunes, la route du Grand-Lancy, la route des Acacias et le futur barreau reliant le giratoire de la Gabelle et le giratoire nord de la route des Jeunes. L'axe Jolivet-Gavard aura une fonction uniquement collectrice locale. Cet axe n'a pas vocation à devenir un contournement sud du quartier de l'Etoile ou même de compléter un ring autour du quartier de l'Etoile ;
- l'accessibilité à la rue des Noirettes est une problématique importante. Les parkings persistants des entreprises Pictet et UBS débouchent sur cette rue et génèrent un trafic très important en heure de pointe (trafic pendulaire essentiellement). Aujourd'hui, l'accès entrée/sortie à ces parkings se fait par l'avenue de la Praille. Dans le futur, une solution doit être trouvée pour que l'impact sur les quartiers environnants et sur le fonctionnement du tramway de la route des Acacias (pas de possibilité de sortir en tournant à gauche sur cet axe) soit le plus faible possible ;
- la branche nord-sud de la croix de mobilité douce a plusieurs fonctions. En termes de mobilité, il s'agit de l'axe majeur en mobilité douce qui traverse tout le PAV dans le sens nord-sud. Celui-ci aura à la fois une fonction de transit (pour les mobilités douces) entre Genève-sud et l'hypercentre et une fonction collectrice pour le PAV. De ce point de vue, il doit permettre un cheminement efficace et sécurisé, évitant les tracés sinueux et offrant un gabarit continu d'env. 10 m de largeur. Ses articulations dans le périmètre de concours avec le grand parc au sud et avec l'axe Boissonnas au nord sont à traiter avec attention pour assurer des liaisons fluides et attractives. La traversée de l'avenue des Acacias et la connexion avec les arrêts des transports publics (TP) qui s'y trouvent nécessitent des dispositions particulièrement efficaces pour assurer les flux croisés. Enfin, les mandataires sont invités à exploiter au mieux les synergies possibles entre cet axe de mobilité douce et le traitement du cours de la Drize avec ses dispositifs de gestion des débordements.

14/ deuxième degré

Au titre de réponses aux questions, quatre envois ont été faits aux mandataires durant ce degré, qui ont permis de répondre à 19 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 s'est déroulée le 6 février 2014, sur toute la journée. Celle du lendemain a été consacrée à l'audition des rapports des spécialistes - conseils, aux délibérations des experts et décisions de sélection.

La sélection a débouché sur l'élimination des deux projets des équipes pilotées par les bureaux suivants, qui, à la majorité et malgré leur grand intérêt, ont été jugés moins pertinents :

2. Jean-Paul Jaccaud Architectes, Genève, et Sergison Bates Architects, Londres
8. uapS, Paris

Le collège d'experts et l'administration se sont donnés un délai d'environ quatre mois pour examiner plus en profondeur les incidences techniques des projets retenus et de préciser les contraintes et attentes à prendre en compte pour le développement de ceux-ci.

Dans ce cadre, un élément nouveau est apparu concernant la programmation probable du quartier, à savoir l'option d'y intégrer le nouveau Palais de justice. Afin de respecter le cahier des charges initial, la capacité générale du programme demandé n'a pas été modifiée, cet équipement remplaçant des surfaces de bureaux ainsi que le programme universitaire initialement prévu.

D'autre part, il n'a pas été demandé aux mandataires de faire des propositions d'organisation du Palais de justice mais d'identifier son implantation recommandée dans le périmètre. A l'issue de cette démarche d'investigations intermédiaire, le collège d'experts a validé des recommandations spécifiques aux trois 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 et transmises aux équipes le 28 mai :

espaces publics structurants

Le projet des espaces publics majeurs sera développé, notamment par la description de la nature des aménagements envisagés, leur matérialisation et leurs valeurs d'usage. Ces éléments devront être mis en relation avec le phasage et l'évolution du projet dans le temps.

Le collège d'experts insiste sur l'importance du traitement des espaces publics, notamment en vue de l'attribution d'un mandat « pour une part significative des espaces publics du périmètre » (cahier des clauses administratives, p. 19). A l'instar de ce qui est énoncé au paragraphe suivant, « Bâti, pièce stratégique illustrative », la conception des espaces publics à l'échelle du périmètre et son approfondissement pour une part significative doit servir à illustrer le propos et les capacités du mandataire dans ce domaine (domaine par excellence des collectivités publiques et du maître d'ouvrage en particulier) et ne représente pas nécessairement le projet faisant l'objet d'un mandat futur.

L'articulation des relations entre le plein et le vide et la régulation des limites et seuils qui forgeront l'identité du lieu, doivent notamment pouvoir servir de base aux futurs concours.

bâti, pièce stratégique illustrative

Les concurrents aborderont au 1:500 (et non au 1:200) une pièce bâtie stratégique pressentie pour faire l'objet de la tranche ferme (non optionnelle) du mandat à attribuer au futur lauréat des MEP. Ce développement en explicitera, dans les grandes lignes, les typologies, le concept structurel et énergétique sommaire ainsi que les principes de matérialisation, gardant le lien avec le concept urbain proposé pour l'ensemble du site.

Il faut considérer que cette approche architecturale plus détaillée doit servir à illustrer le propos et les capacités du mandataire dans ce domaine et ne représente pas nécessairement l'objet architectural faisant l'objet d'un mandat futur. En effet, tant la localisation du bâtiment, son maître d'ouvrage que sa programmation devront encore nécessiter des mises au point avant de pouvoir préciser l'objet de cette part du mandat à la clef.

tours

La question des tours est essentielle pour la réussite de cette opération. Il est demandé aux mandataires de bien spécifier les conditions cadre à leur conception et réalisation, en prenant en compte les aléas de planification sur une longue durée.

Le nombre, la hauteur, les dimensions, les matérialisations, les rapports au sol et aux immeubles plus bas, etc. devront faire l'objet de réflexions plus fines, en démontrant les limites inférieures ou supérieures à ne pas dépasser, les critères à respecter, les processus à mettre en œuvre pour assurer la cohérence et la qualité de l'ensemble, etc.

logements

La part de logement dans la programmation du quartier pourrait évoluer par rapport à la répartition des 395'000 m² de SBP énoncés dans le cahier des charges, en fonction de divers paramètres, économiques ou politiques notamment. Le collège d'experts attend également des mandataires une appréciation sur la marge que permet leur projet dans ce domaine, tant du point de vue des morphologies proposées que de la vitalité socio-économique qu'ils entendent soutenir dans ce périmètre.

Comme indiqué dans le cahier des charges, « Une fraction des logements à construire à l'Étoile pourrait être affectée aux logements sociaux (LUP) si les typo-morphologies proposées par les candidats s'y prêtent et si les échanges fonciers envisagés ne se réalisent pas ». Cela pourrait entraîner des contraintes typologiques fortes, ainsi que des limites de gabarit pour les objets concernés.

Nous sommes trop en amont de la planification pour préciser les types de logement à ce stade du projet. Toutefois, dans une perspective de diversification résidentielle, des informations complémentaires seront très prochainement fournies aux mandataires pour appréhender les conditions d'insertion de diversité typologique dans leur projet conformément aux critères de l'OCLPF.

contraintes bruit et accidents majeurs

Le collège d'experts insiste sur la nécessité de prendre sérieusement en compte les nuisances induites par la route des Jeunes (bruit élevé), la gare de triage de La Praille et l'entreprise CTG-AMP (accidents majeurs). Cela implique des réponses urbanistiques, programmatiques et architecturales le long de la route des Jeunes et de la rue Antoine Jolivet. Ces fronts devraient présenter un minimum d'ouvertures sur une trentaine de mètres de hauteur et pas ou peu de logements. L'implantation de parkings en silos ou d'activités spécifiques pourrait par exemple être explorée afin d'offrir un bon niveau de protection contre les accidents majeurs et les nuisances sonores, en plus de minimiser les matériaux d'excavation.

route des Jeunes

Les recommandations formulées à ce sujet pour le degré 2 n'ont pas trouvé toutes les réponses attendues. Le collège d'experts requiert de la part des mandataires des prises de position plus explicites sur ces questions : Quelles affectations ? Est-ce un front commercial ou autre chose ? Faut-il un alignement (en plan ou en hauteur) ? Quel type d'espace public ? Quelle est la place du piéton ? Comment traiter la protection contre le bruit ou les accidents majeurs tout en donnant de la perméabilité ?

mobilité

En termes de mobilité, la croix verte constitue l'axe majeur en mobilité douce qui traverse tout le PAV dans le sens nord-sud et est-ouest. Il aura en particulier une fonction de transit pour les mobilités douces entre Genève-sud et le quartier de la Jonction ainsi qu'une fonction collectrice pour le PAV. De ce point de vue, il doit permettre un cheminement efficace et sécurisé et éviter les pentes de plus de 6 %. Au vu de l'importance de son impact sur l'espace public par la grande quantité de places requises, le stationnement pour les cycles doit être explicite dans les rendus.

Pour le 3^e degré, les équipes doivent expliquer et illustrer le cheminement de l'axe nord-sud entre le pavillon Sicli et le grand parc à créer, en particulier du point de vue de son fonctionnement par rapport aux sections à ciel ouvert de la Drize ainsi qu'aux voiries à longer et à traverser. Cet axe a également une fonction de gestion des crues de la Drize et de l'Aire. Pour remplir cette fonction, une largeur minimale de 25 m doit en principe être garantie pour cette part de l'espace public.

cohérence et attractivité des projets en première étape

Dans un contexte comme celui de l'Etoile à Genève, avec un processus de concrétisation du projet étendu dans le temps, il est très important pour le maître d'ouvrage de connaître les images intermédiaires du projet, notamment pour une première étape fondatrice de l'image et de l'identité futures du quartier. Plutôt que d'illustrer une évolution générale par étapes, les mandataires concentreront leur démonstration sur les conditions à remplir pour réussir à poser les bases nécessaires à cette transformation. Cette démonstration fait l'objet d'une planche spécifique du rendu.

opérationnalité et maîtrise d'œuvre urbaine (MOEU)

Les concurrents compléteront leur stratégie pour la MOEU avec un accent sur les éventuels enjeux et risques auxquels il convient de se préparer en termes de processus et de conception. Ils énonceront notamment les conditions à remplir pour assurer l'opérationnalité du projet dans sa phase de démarrage ainsi que dans la durée. Les équipes préciseront comment elles imaginent la réalisation de leur concept urbain par plusieurs architectes, sur la base de quelles règles ou recommandations pour assurer une cohérence d'ensemble entre le tout et les différentes parties (pièces urbaines, espaces publics, stratégie foncière, PLQ...). Parmi celles-ci, elles énonceront cinq règles majeures qui doivent assurer la cohérence du concept dans la durée.

Elles présenteront un organigramme préliminaire de l'équipe pour la phase de MOEU qui décrira son fonctionnement et le poids estimatif de chaque bureau dans le cas où elles seraient retenues. La personne qui s'engage à assurer le pilotage et la représentation de l'équipe durant au moins les cinq premières années de mandat devra être explicitement citée et sa présence lors de la présentation du 25 septembre 2014 est attendue par le collège d'experts. Elles énonceront clairement comment elles envisagent de s'insérer dans le processus imaginé pour l'Etoile, notamment pour les aspects fonciers, économiques et d'équipement.

plan directeur de quartier (PDQ) PAV

L'Etat de Genève et les Villes de Genève, Carouge et Lancy ont récemment mis en consultation publique le projet de PDQ PAV. Ce document va ensuite faire l'objet d'adaptations et devrait être adopté avant la fin de l'année. Il s'agit d'un instrument évolutif qui engage les autorités publiques entre elles. Le cahier des charges des MEP PAV Etoile n'est pas remis en question malgré des divergences possibles avec le PDQ PAV. La cohérence entre les deux procédures sera étudiée à l'issue des MEP, celles-ci devant également alimenter la mise au point du PDQ.

nouveau Palais de justice

L'Etat de Genève réfléchit à l'éventualité d'une implantation du nouveau Palais de justice dans le périmètre des MEP. A ce sujet le maître d'ouvrage a transmis aux trois équipes retenues pour le degré final le tableau suivant avec le récapitulatif des surfaces du programme à affecter au Palais de justice :

pouvoir judiciaire	surface utile m²
ministère public	11'465
tribunal pénal	4'430
tribunal des mineurs	2'150
tribunal administratif de première instance	1'965
cour de justice	8'600
salles d'audience sécurisées	5'315
autres	2'275
total NPJ	36'200
département de la sécurité	
OSE convoyages et surveillance	3'635
OFPEN centre de détention	1'975
total DS	5'610
total net NPJ & DS	41'810
dégagement, installation, construction	env. 30%
estimation SBP Total env.	env. 55'000

Dans le cadre de la programmation des MEP, les surfaces pour le Palais de justice seront intégrées comme suit :

- environ 10'000 m² à déduire du programme universitaire (équipements publics cantonaux) envisagé lors de l'élaboration du cahier des charges des MEP et qui n'a pas été développé à l'intérieur de l'Etoile ;
- le solde, soit environ 45'000 m² seront traités comme une caractérisation du programme tertiaire des MEP, c'est-à-dire à déduire des 170'000 m² prévus initialement dans la programmation pour des activités (bureaux) ;
- les candidats devraient également évaluer le potentiel d'extension de ce programme pour une surface d'environ 30'000 m² de SBP supplémentaire, destinée à accueillir l'ensemble des institutions judiciaires dispersées dans le canton.

L'offre totale nouvelle dans le périmètre des MEP reste donc inchangée : + 395'000 m² de SBP max. +/- 10 %

Concernant les attentes du collège d'experts face à ce nouveau programme à valeur civique, il s'agira d'explicitier le principe d'implantation et de définir son rôle dans l'espace public.

Le maître d'ouvrage envisage d'utiliser les résultats des MEP pour tester à l'Etoile cette concentration de surfaces du pouvoir judiciaire et évaluer donc la possibilité d'amener au PAV un programme avec une image institutionnelle forte.

Un extrait de l'étude de faisabilité « Nouveau Palais de la justice » pour le secteur Pointe Nord du PAV, du bureau López & Prahin architectes (août 2013) est mis à disposition des équipes pour information.

15/ troisième degré

Afin de clarifier les attentes de l'organisateur et d'échanger avec les mandataires sur les recommandations et critiques concernant leur projet, chacune des équipes a été invitée à une séance de discussion avec une délégation du collège d'experts, organisée le 4 juillet 2014.

Par ailleurs, durant ce dernier degré, trois envois ont été faits aux mandataires pour répondre à 10 questions sur des aspects techniques, de programme et de rendu.

Mme Luyet ayant quitté l'administration genevoise entre les degrés 2 et 3, elle a été remplacée par M. Griek, qui a ainsi passé de suppléant à membre.

Tous les projets ont été remis dans les temps prescrits, avec réception des planches et données chiffrées le 12 septembre 2014.

Les spécialistes-conseils ont pu faire un examen approfondi des propositions et préparer un rapport synthétique à l'attention du collège, afin de fonder le jugement de celui-ci sur des bases documentées et vérifiées.

Le collège d'experts a considéré que l'ensemble des équipes avait répondu au cahier des charges et que leurs projets sont recevables. L'équipe Diener a fourni un rapport non requis dans les exigences de rendu. Cette pièce n'a pas été mise à disposition des spécialistes-conseil ni des experts. Le collège d'experts, préalablement à l'audition des équipes, a décidé d'écarter cette pièce des éléments de jugement. L'auteur avait été rendu attentif à cette hypothèse, ce qui lui a permis d'intégrer dans sa présentation les éléments qui lui semblaient nécessaires à la bonne compréhension de sa proposition.

L'audition des équipes s'est déroulée le 25 septembre 2014, sur toute la matinée. L'après-midi a été consacré à l'audition des rapports des spécialistes-conseils, aux délibérations des experts et décisions de sélection.

A cette occasion, le collège d'experts a décidé à une très large majorité de désigner comme lauréat l'équipe pilotée par les bureaux :

12. Pierre-Alain Dupraz Architecte ETS FAS, Genève,
avec Gonçalo Byrne Arquitectos LDA, Lisbonne

Le collège d'experts s'est encore réuni en date du 12 novembre 2014 pour préciser sa critique et ses recommandations au sujet du projet lauréat.

16/ appréciation et recommandations finales

Le collège d'experts remercie tous les mandataires pour la grande qualité des propositions présentées ainsi que pour l'important engagement qu'elles traduisent, dans des domaines divers et complémentaires et sur un processus de longue haleine. Le sérieux et la haute tenue de ces projets est un gage de la fiabilité de la solution retenue, quand bien même de nombreux points restent encore à explorer et à résoudre.

Il recommande au maître d'ouvrage de confier à l'équipe lauréate les mandats prévus aux dispositions du chapitre 8 du cahier des clauses administratives de la procédure, dans le but de mettre au point le projet urbain retenu.

Pour parvenir à l'édification à l'Etoile d'une nouvelle polarité emblématique dans l'agglomération, il juge impératif que cette équipe puisse en accompagner le processus sur une longue durée au titre d'AMO ou d'urbaniste en chef.

Dans ce cadre, il juge souhaitable que le mandat pour les espaces publics concerne au moins l'ensemble de la croix verte dans le périmètre (couloir de la Drize et avenue de la Praille) ainsi que la place centrale, en considérant ces espaces de façade à façade. Il encourage le maître de l'ouvrage à identifier au plus vite l'objet du mandat de réalisation architecturale, parallèlement aux négociations foncières qui s'annoncent pour préparer la mise en œuvre du projet urbain.

Le collège d'experts est convaincu que le projet lauréat répond aux attentes élevées et complexes de l'organisateur, avec la rigueur et la souplesse nécessaires pour en conserver les qualités tout en intégrant les nombreuses adaptations qu'imposera le développement du projet. Il encourage le maître d'ouvrage, l'équipe lauréate et tous les acteurs impliqués dans ce grand projet, à faire preuve d'écoute et de créativité et à unir leurs efforts dans ce but.

Durant la première phase des études, les points suivants seront à traiter en particulier, pour mieux répondre aux exigences du programme et à la faisabilité des opérations :

- construction de la faisabilité foncière dans une dynamique proactive de tous les partenaires du projet, exploitant notamment l'évolution de la prédisposition des acteurs fonciers au changement (transferts de DDP, échanges de propriétés, démolitions) en regard des avantages potentiels que peut dégager le projet (gains de droits à bâtir, localisation et voisinage plus favorables, insertion dans le phasage, etc.);
- répartition des affectations et des attributions aux programmes privés, en rapport avec l'état foncier futur, les caractéristiques des bâtiments, la qualité des intérieurs d'îlots et les contraintes du site;
- principes d'implantation, de morphologie, de programmation et de montage opérationnel des tours;
- confirmation de l'implantation du nouveau Palais de justice dans le périmètre et, cas échéant, précision de ses besoins;
- faisabilité de la couverture de la route des Jeunes et de la connexion de l'Etoile avec le CEVA ainsi que du déplacement des arrêts de tram sur l'avenue des Acacias.

Pour accompagner la poursuite des études dans de bonnes conditions et en vue de préserver la qualité et la cohérence du projet retenu, le collège d'experts recommande de :

- impliquer les communes et les principaux acteurs fonciers locaux dans les organes de suivi;
- consulter à intervalles réguliers un groupe d'experts choisi parmi les membres professionnels du collège d'experts qui puisse, par un regard critique externe, se porter garant de la fidélité au concept retenu au fil de l'évolution du projet.

Dans la mise au point du projet urbanistique et la préparation des PLQ PAV, il est souhaitable de préserver une souplesse de réponses architecturales et d'aménagement, tout en approfondissant l'analyse sur les thématiques plus fines, à l'échelle de l'architecture et des espaces ouverts (cohérence et diversité d'expression, identité des différents îlots, traitement des socles de tours et rez-de-chaussée, etc.).

La poursuite des études devra se faire en conservant le concept global ainsi que les qualités relevées par le collège d'experts et en particulier les aspects suivants :

- la structure et le caractère des espaces publics;
- la valorisation de la Drize intégrant la nature et la biodiversité dans un langage urbain;
- la configuration des îlots et le principe d'un gabarit homogène avec des émergences coordonnées;
- la localisation des tours de grande hauteur côté route des Jeunes;
- la mixité générale et l'activation des rez-de-chaussée par des activités en lien avec l'espace public.

Les réponses adéquates aux critiques émises ainsi qu'à l'évolution des contraintes et des exigences seront à chercher dans le respect des principes et de l'identité du projet retenu.

Le collège d'experts invite le maître d'ouvrage à associer, le plus en amont possible, les concepteurs lauréats aux discussions avec des tiers qui impliqueraient des adaptations du projet de base, pour en préserver la cohérence et en renforcer la pertinence.

17/ 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. Pierre Feddersen



M. Dominique Perrault



Mme Delphine Perrella Gabus



M. Jean Pascal Senglet



vice-président

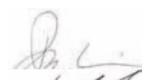
M. François Baertschi



suppléants

membres

Mme Isabelle Charollais



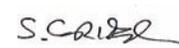
M. Xavier de Rivaz



M. Nicolas Walder



M. Stephen Griek



M. Yann Borgstedt



M. Dominique Guéritey



M. Joan Busquets



Mme Pascale Lorenz



M. Ueli Brauen



M. Christian Morel



M. Paolo Bürgi



Mme Muriel Zimmermann



M. Olivier Caumel



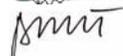
M. Antoine Courvoisier



M. Francesco della Casa



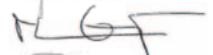
M. Bertram Ernst



Mme Isabel Girault



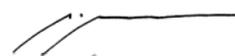
Mme Nathalie Luyet



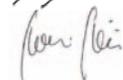
M. François Micheli



M. Aurelio Muttoni



M. Gueric Péré





projet lauréat



Dupraz et Byrne

**PIERRE-ALAIN DUPRAZ Architecte ETS FAS, Genève
avec GONÇALO BYRNE ARQUITECTOS LDA, Lisbonne**

PROAP Estudos e Projectos de Arquitectura Paisagista LDA, Lisbonne
Swisstraffic SA, Lausanne
Ingeni SA, Genève



Maquette 1^{er} degré

appréciation critique du projet remis au degré 1

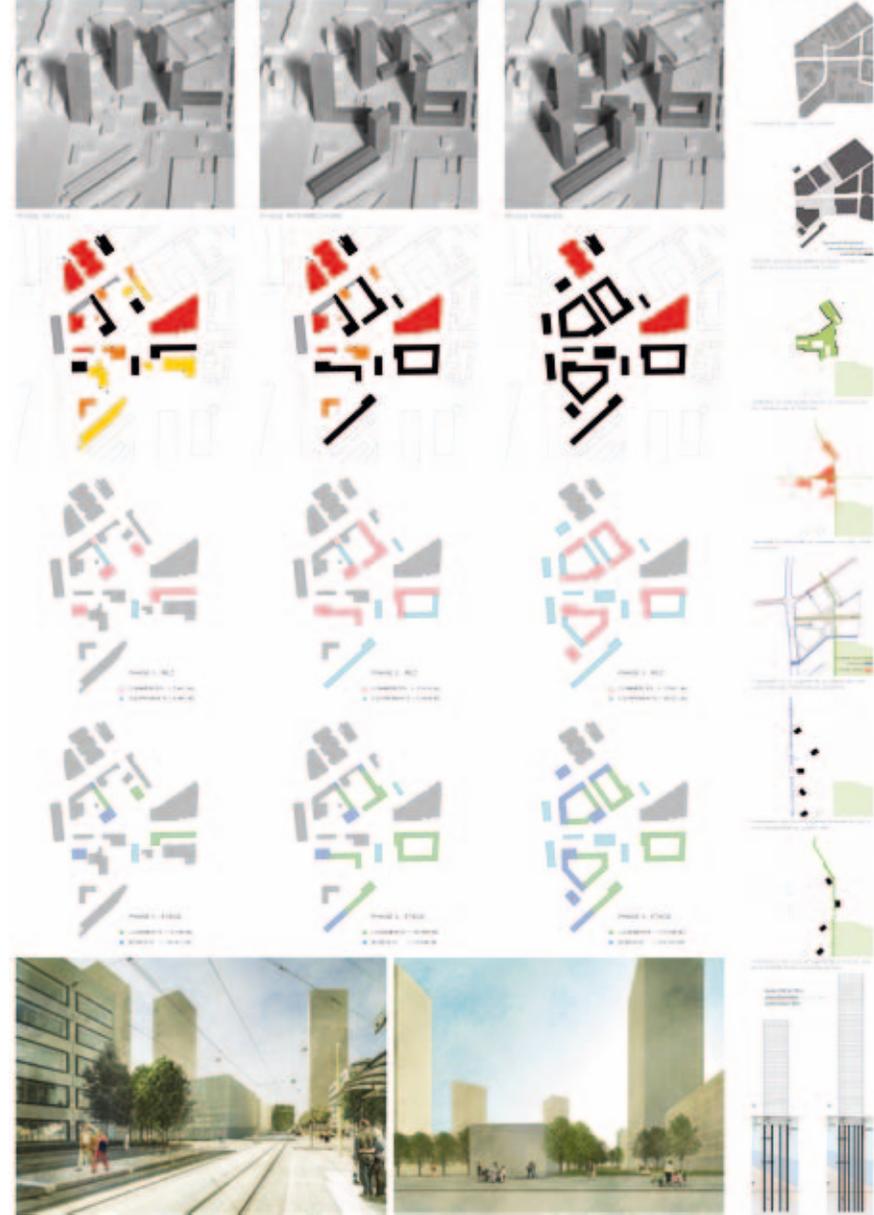
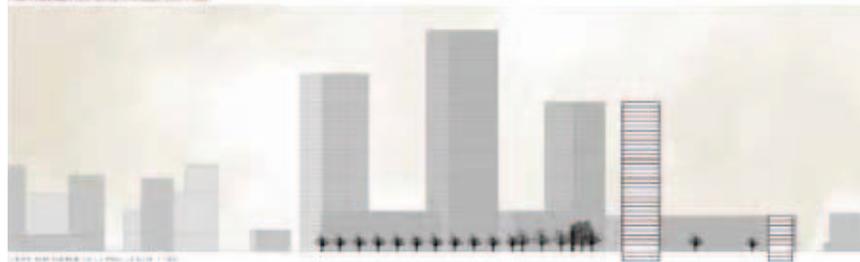
La démarche de projet recherche le juste dialogue entre l'horizontalité et la verticalité, le double rapport à la ligne d'horizon des toitures de la ville et à la lumière changeante du ciel qui la domine de haut. Cette posture théorique se traduit dans une recherche de continuité de la ville et de mise en scène d'espaces publics articulés, flanqués de tours qui, tels des mégalithes plantés dans le sol, mettent en tension une dimension verticale immatérielle. La composition conjugue pour l'essentiel quatre îlots, ancrés chacun à un angle par une tour, avec des équipements en constructions basses. Celle-ci est assez précise mais laisse présager d'une certaine adaptabilité spatiale et programmatique, qu'il conviendrait encore de clarifier. Il en résulte une certaine complexité qui génère une grande diversité d'espaces publics constituant le continuum de cette centralité, greffée sur le noeud de la croix verte.

Le collège d'experts s'inquiète toutefois du fractionnement de l'espace public et de la variété des aménagements, où notamment la croix verte s'exprime un peu au premier degré. Cette complexité est doublée d'ambiguïté par le statut peu clair des coeurs d'îlots où sont sensés cohabiter des usages publics, privés et de service.

Le projet gagnerait à une plus claire définition de l'espace public et à plus de calme dans son aménagement. La maîtrise de sa configuration au fil des étapes n'est pas convaincante à ce stade, notamment au vu de l'expression de la phase initiale. Les îlots sont constitués d'immeubles contigus d'une hauteur d'environ 30 m et comprennent chacun dans un angle une tour qui se démarque par un décrochement en plan et une hauteur de 100 à 150 m. La grande taille des îlots est performante pour faire cohabiter une grande diversité de fonctions. Le développement du projet devrait aborder explicitement cette thématique en précisant les marges de manoeuvre et les invariants de constitution des îlots, équilibrant cohérence générale et souplesse d'adaptation aux affectations, mutations foncières et exigences fonctionnelles.

Le concept propose l'amorce d'une double rangée de tours qui se prolongerait au sud, au-delà du périmètre de projet, l'une affectée aux activités, côté route des Jeunes, l'autre plutôt dévolue au logement, dans les espaces plus calme et bénéficiant de dégagement sur le grand parc urbain. Si la proposition est intéressante, la pertinence et le réalisme économique d'une multiplication de tours dans ce secteur ne sont toutefois pas démontrés. La répartition intermodale des flux assure la fonctionnalité du site tout en le mettant très clairement à l'usage prépondérant des mobilités douces.

La desserte des transports individuels motorisés en marge du site, complétée de deux piqûres en cul-de-sac bien localisées offre une bonne souplesse d'accès aux immeubles et à des parkings pouvant être répartis entre les îlots et les étapes. Ses effets sur les quartiers voisins et sur leur cohésion avec ce nouveau quartier doivent toutefois être bien pris en compte. Une certaine théâtralisation de l'avenue de la Praille souligne l'irrigation du quartier par les transports publics.



Dupraz et Byrne

recommandations pour le degré 2

- . Expliciter les règles de composition et d'occupation progressive des îlots dans le but de permettre une grande diversité de typologies tout en assurant la cohérence dans le temps de leur constitution ;
- . préciser plus particulièrement la marge de positionnement et de dimensionnement des tours, leur position relative et la maîtrise des ombres portées, leur rapport au sol, la gestion des accès de service (identification des faces avant et arrière) et le lien aux bâtiments prévus en contiguïté, y compris la gestion d'éventuels mitoyens en attente ;
- . renforcer la hiérarchie fonctionnelle et d'appropriation (public/semi-public collectif/privé) entre espaces publics et cours d'îlots, notamment du point de vue de leur traitement, de leur délimitation et de leur interrelation avec les typologies bâties attenantes ;
- . clarifier le concept d'aménagement des espaces publics du point de vue de l'identité forte recherchée pour cette centralité et de l'équilibre entre les divers types d'espaces proposés. Dans ce contexte, questionner son fractionnement par les types d'aménagement ainsi que par l'implantation des équipements (position et échelle des constructions) ;
- . donner plus de corps et d'identité à la phase initiale, notamment dans le but de créer une nouvelle « adresse » affirmée tant par le bâti que par l'espace public et créant une polarité urbaine attractive sur une large plage horaire et hebdomadaire.



Maquette 2° degré

appréciation critique du projet remis au degré 2

L'équipe a démontré une bonne capacité à réagir aux observations émises à l'issue du premier degré et fait preuve d'une réelle approche transdisciplinaire avec une imbrication judicieuse des compétences. Le collège d'experts relève que le concept reste fort et ne se traduit pas par une image figée, proposant une stratégie avec une traduction formelle évolutive.

La gestion des îlots a gagné en clarté et en subtilité, tant dans ses combinaisons de hauteurs et de profondeurs différenciées du bâti que de la hiérarchie public-privé des espaces de cours ou des étages stratégiques. Le collège d'experts apprécie également que, sans perdre la mise en scène de la verticalité et de la lumière, le centre de gravité des volumes s'est abaissé, créant un ancrage plus fort avec le terrain, l'espace public et le plafond général de la ville. La répartition des tours contribue à cet effet, ménageant entre elles le dégagement des horizons. Le concept et la marge de manœuvre de leur positionnement et de leur nombre manque encore de clarté, notamment du point de vue de l'affirmation spatiale du site et du positionnement de ses limites ainsi que de la maîtrise de l'ensoleillement et des voisinages.

Le collège d'experts reste dubitatif sur le réalisme de la mixité fonctionnelle et résidentielle envisagée dans les tours, notamment la compatibilité entre les exigences constructives et les limites de coûts des LUP. Il juge par ailleurs insuffisante la surface par plateau pour optimiser la conception et le coût technique. Le rôle et l'expression des niveaux intermédiaires correspondant à la « ville nouvelle » gagneraient à être précisés.

La morphologie urbaine proposée (macro-îlot) rend la gestion foncière et le phasage opérationnel compliqués à mettre en œuvre. Les mandataires sont invités à aborder cet aspect de manière plus explicite, en prenant bien en compte le chap. 3.6.3 du cahier des charges. En particulier, le programme Pictet est implanté sur neuf parcelles dont cet acteur n'a pas la propriété. Par ailleurs, la liaison fonctionnelle du programme Pictet avec les bâtiments existants n'est pas traitée, ce qui doit être résolu dans le degré suivant. D'autre part, l'étape 1 ne peut pas intégrer la parcelle 3148, qui comprend un bâtiment en excellent état et subdivisée en nombreuses PPE, ce qui la rend également difficilement compatible avec le programme UBS.

Le front sur la route des Jeunes manque de précision dans sa composition volumétrique et dans son expression urbaine. Sa programmation est par ailleurs problématique du point de vue de l'OPAM.

Le plan du stationnement souterrain ne semble pas très rationnel et la suppression du parking de l'Etoile à long terme impose de créer un parking centralisé à localiser.

Comme au premier degré, le collège apprécie la générosité et la richesse de l'espace public, mais craint qu'une trop grande diversité se fasse au détriment de l'identité du lieu et d'une certaine tranquillité d'ambiance. La connexion avec le grand parc prévu au sud du site mérite d'être précisée dans sa spatialité, notamment en regard de la présence de voies ferrées et de la coupure de la route, et nettement améliorée du point de vue des flux de cycles et piétons qui y seront très importants.

L'équipe a démontré que l'espace public fonctionne avec ou sans la présence de la Drize. Le projet prend en compte les continuités biologiques et offre de bonnes opportunités pour favoriser la biodiversité dans ce milieu urbain.

Le grand pavillon implanté au cœur de la composition et à la croisée des espaces publics majeurs a certes une place pertinente dans le projet mais risque de mettre en péril la cohérence de celui-ci si sa programmation devait se banaliser. Cette menace devrait être explicitement prise en compte dans la composition et dans la stratégie urbanistique.





BYRNE, DUPRAZ, PROAR, SWSSTRAFFIC, INGENI

MEP PAV Etrole - degré 2



HIERARCHIE DES ESPACES PUBLICS ET PRIVÉS

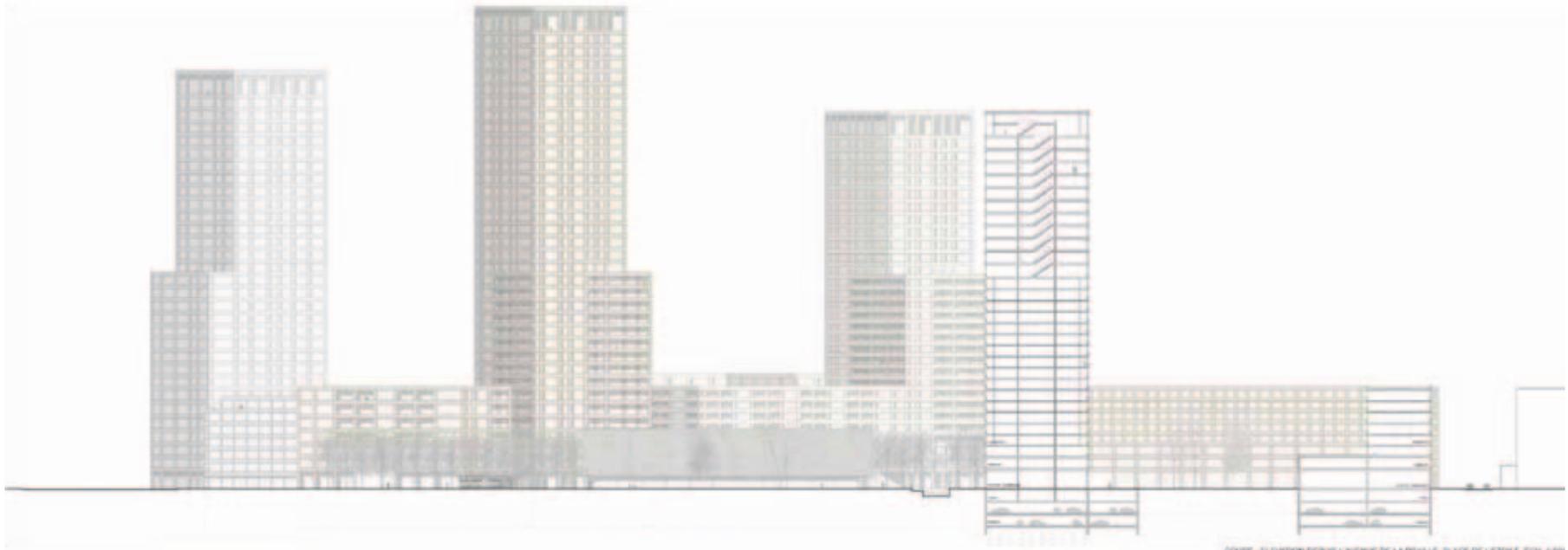
SCÉNARIOS DE CRÉATION VÉGÉTALE



VUE DE LA PLACE CENTRALE DÉPUSÉ LA RUE DES NERETTES



VUE DÉPUSÉ L'ENTRÉE DE LA RUE DES NERETTES





Maquette 3° degré : première étape du projet



Maquette 3° degré : concept urbanistique pour tout le périmètre des MEP

Dupraz et Byrne

recommandations pour le degré 3

- . Approfondir les règles d'implantation, de composition et de programmation des tours en reprenant également les recommandations à leur sujet pour le deuxième degré ;
- . renforcer la cohérence du front sur la route des Jeunes, en considérant son réaménagement à terme, et expliciter la prise en compte des contraintes d'accidents majeurs ; poursuivre la réflexion sur la création d'un espace public à forte identité et adapté aux flux importants de mobilité douce dans la croix verte ;
- . démontrer la cohérence et la pertinence de la première étape.

appréciation critique du projet remis au degré 3

Au fil de son évolution, le projet a clairement gagné en force et en rigueur. Les adaptations de la composition générale ont permis de répondre très largement aux recommandations du collège, tout en renforçant les qualités fondamentales du concept initial. La mise en tension de la verticalité conférée au site avec l'horizontalité de la ville, appréciée dès la critique du premier rendu, se voit renforcée par une économie de moyens et une grande cohérence entre l'organisation des volumes bâtis et la définition des espaces publics. L'équipe a démontré au fil des étapes des MEP une grande capacité d'écoute et de prise en compte des attentes de l'organisateur, n'hésitant pas à rebondir en repensant ses solutions formelles sans trahir le concept initial ni les principes fondamentaux qu'ils se sont fixés. Le collège d'experts y voit un gage de confiance bienvenu pour la poursuite des études dans un cadre d'une grande complexité. La règle initiale des trois plafonds de la ville trouve un équilibre abouti et bien ancré dans la disposition complémentaire des émergences bâties et des tours. Les premières, s'élevant à 76 m, restent associées chacune à un îlot, leur constituant un ancrage sur un angle signifiant dans l'espace urbain. Ainsi fortement rattachées à l'horizon général de la ville, elles induisent le rayonnement local de l'Etoile, à l'échelle du quartier comme de l'agglomération. En contrepoint, les grandes tours s'implantent avec force dans l'espace public, telles des mégalithes qui résonnent avec le territoire transfrontalier. Émergeant directement du sol, elles s'élancent vers le ciel jusqu'à 170 m, matérialisant la verticalité conférée à ce lieu unique en reliant les extrêmes. Sans en faire un principe impératif, le collège salue le choix final des mandataires de détacher ces tours du bâti, renforçant leur statut d'exception, tant pour l'expressivité des objets architecturaux que pour l'affirmation de la polarité urbaine de l'Etoile. Il juge pertinent que, en nombre limité, elles s'appuient sur l'axe de la route des Jeunes qui connecte le site au grand territoire, intégrant ainsi cette polarité dans un système global. Leur hauteur peut être modulée, dans un équilibre encore à trouver avec la programmation, les solutions foncières et la cohérence urbanistique. Par ailleurs, certaines surfaces de plateaux dans les tours sont jugées insuffisantes et nécessiteront encore une optimisation.

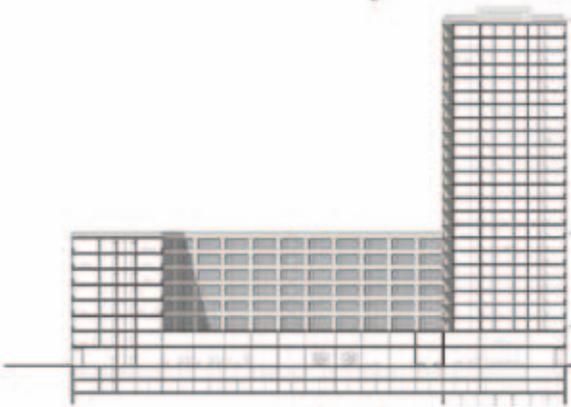
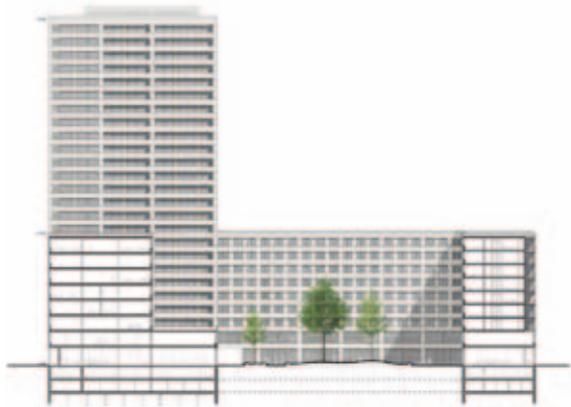
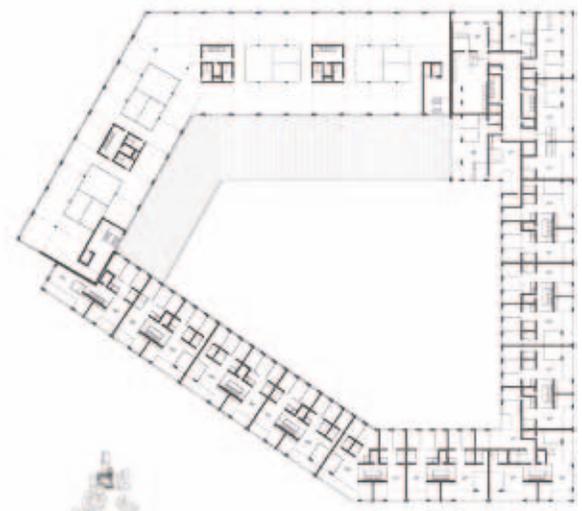
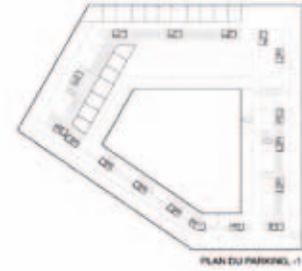
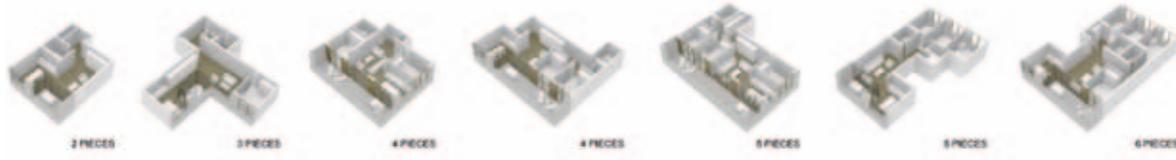
L'implantation choisie pour le nouveau Palais de justice est jugée pertinente par le collège d'experts, notamment du point de vue de sa présence symbolique dans la ville, sans emphase, des divers types d'accès qu'il nécessite et de la mutualisation possible des salles d'audiences. Sans s'imposer sur l'espace public, elle prend appui sur le prolongement de la place centrale et affirme sa présence dans la ville par sa verticalité en front de la route des Jeunes. Dans le trio de tours, son gabarit intermédiaire souffre d'une certaine ambiguïté qui mériterait d'être clarifiée par un statut d'exception plus marqué qui l'associe clairement aux deux autres tours emblématiques. La confirmation de ce site et de ce type de volumétrie pour ce programme restent encore à établir et, cas échéant, nécessitera des adaptations et prescriptions à établir en cohérence avec le concept urbanistique du projet, d'entente avec leurs auteurs. Les qualités relevées au degré précédent pour la conception des îlots restent acquises et leur positionnement gagne en pertinence, notamment du point de vue de la continuité paysagère et de mobilité douce de la croix verte ainsi que de la répartition des fonctions et de la faisabilité foncière.

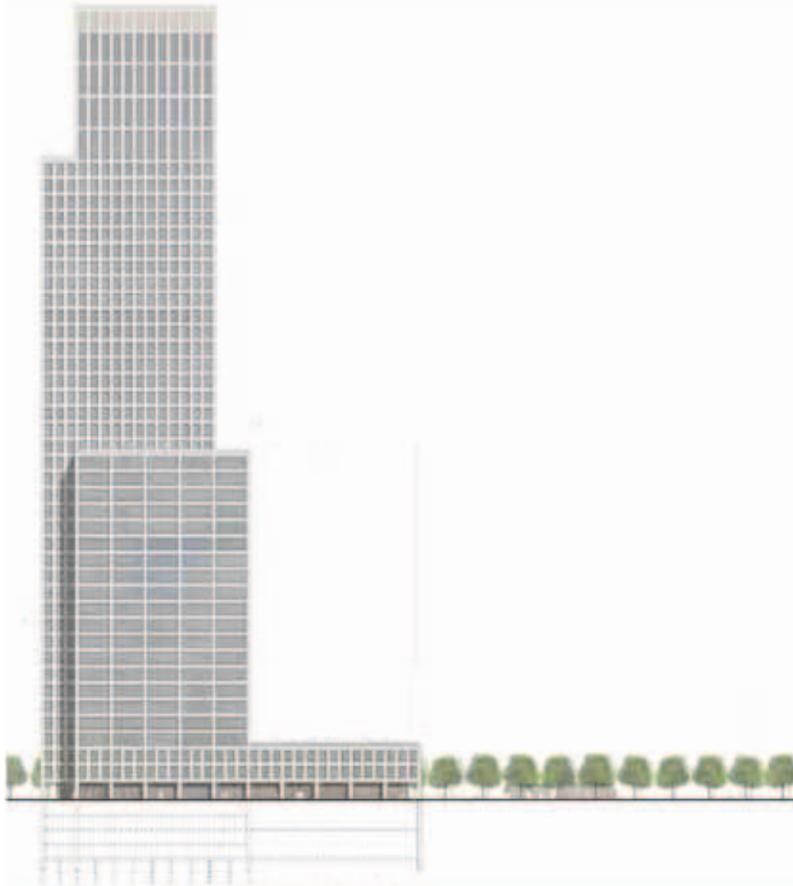
La répartition des affectations se fait par juxtaposition plus que par superposition, ce qui facilite la rationalité économique et offre une souplesse programmatique, tout en assurant une bonne mixité à l'échelle de l'îlot. La composition morphologique, certaines implantations et la répartition des fonctions ne répondent toutefois qu'imparfaitement aux attentes des acteurs privés, ce à quoi le développement du projet devra remédier, en coordination avec les négociations à mener sur les droits de superficie et à bâtir. Le collège d'experts observe en particulier que la répartition des programmes privés dans les volumes bâtis s'écarte parfois sensiblement des exigences du cahier des charges et que leur localisation dans les tours de grande hauteur risque de poser d'importantes difficultés de réalisation, du fait qu'elles ne s'identifient pas à un seul porteur de projet et que les terrains concernés ne sont pas disponibles à court terme.

Les espaces publics sont simples, lisibles et bien complémentaires. L'insertion du cours de la Drize à ciel ouvert dans un continuum paysager se fait avec une subtile interprétation du naturel dans un contexte au caractère urbain très affirmé, évitant le piège de l'artificialité et de l'anecdote. Cette évolution très positive du projet est saluée par le collège d'experts. La connexion avec SOVALP et la gare de Lancy-Pont-Rouge est considérée à sa juste importance, par un traitement ambitieux de la traversée de la route des Jeunes, dont les modalités seront encore à préciser en fonction de la faisabilité technique de la couverture proposée. Le choix original de greffer les premiers espaces publics sur l'avenue des Acacias est judicieux, tant il consolide une entité urbaine structurante. L'espace public majeur de la place centrale trouve une définition bien affirmée, sans être prisonnière d'une forme rigide et contraignante. Sans perdre de sa lisibilité, elle peut ainsi se réaliser progressivement et accepter les inévitables ajustements qui s'imposeront durant le long processus de réalisation du quartier de l'Etoile. Son articulation avec le grand parc prévu au sud se fait habilement par une baïonnette généreuse combinant une arborisation géométrisée avec l'expression plus libre du coude de la Drize à l'air libre. L'hyperdensité du cœur de l'Etoile jouit ainsi d'une respiration et d'un ensoleillement bienvenus sans perdre sa définition spatiale. Le concept qui sous-tend la proposition est tenu par sept règles simples et fondamentales, qui traitent des fronts bâtis, des gabarits élevés, des espaces publics, de la place centrale, des infrastructures routières, des tours et de la mixité des fonctions. Parallèlement, le phasage et la répartition des affectations jouissent d'une bonne souplesse d'adaptation. La clarté et la performance de ce dispositif, conjugué à la pertinence de la composition, constituent un gage de succès pour faire évoluer le projet en lui conservant sa cohérence et ses qualités. Enfin, le collège d'experts tient à relever la forte cohésion de ce projet par rapport à son contexte, actuel et futur. La place majeure est un véritable lieu de convergence et de passage. Les polarités et les repères urbains sont judicieusement placés sur les axes métropolitains. Les perspectives s'ouvrent sur SOVALP, Carouge, le grand parc urbain et l'axe Boissonnas. Les gabarits et fronts bâtis s'inscrivent dans la continuité morphologique et historique de la ville. Cette contextualisation crée un socle de familiarité et de naturel qui donne tout leur sens et leur puissance aux éléments exceptionnels qui feront de l'Etoile un lieu unique et emblématique pour le Grand Genève.

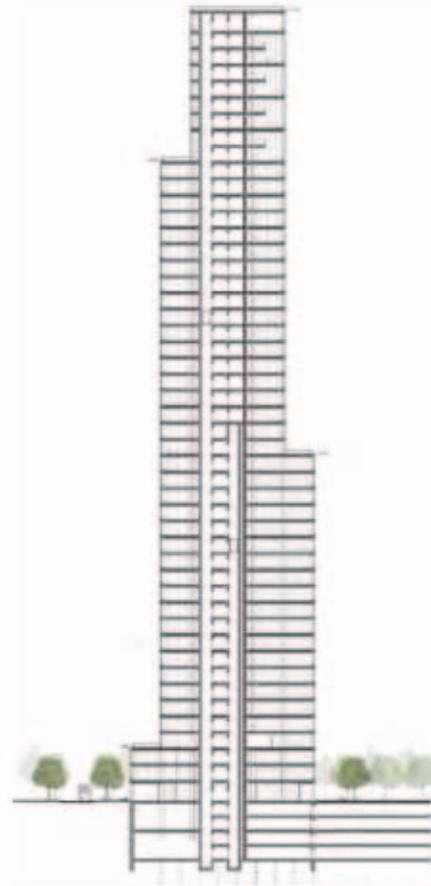








TOUR OBJET DU MANDAT, ELEVATION 1:500



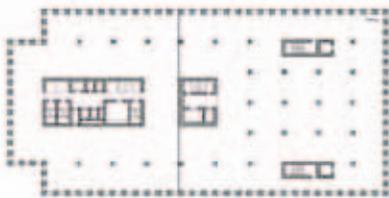
TOUR OBJET DU MANDAT, COUPE 1:500



VUE SUR LA PLACE DE L'ETOILE



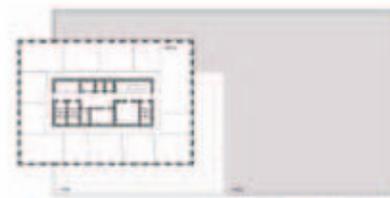
VUE DEPUIS LA ROUTE DES JEUNES VERS L'AVENUE DE LA PRAIRIE



PLAN DU 1ER AU 2EME ETAGE 1:500



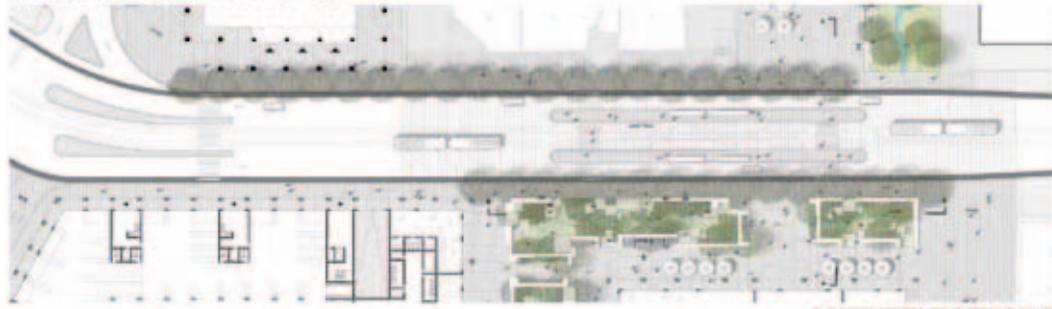
PLAN DU 3EME AU 20EME ETAGE 1:500



PLAN DU 21EME AU 38EME ETAGE 1:500



PLAN DU 39EME AU 47EME ETAGE 1:500



PLAN D'AMENAGEMENT - ROUTE DES ACADÉMIES 1:300



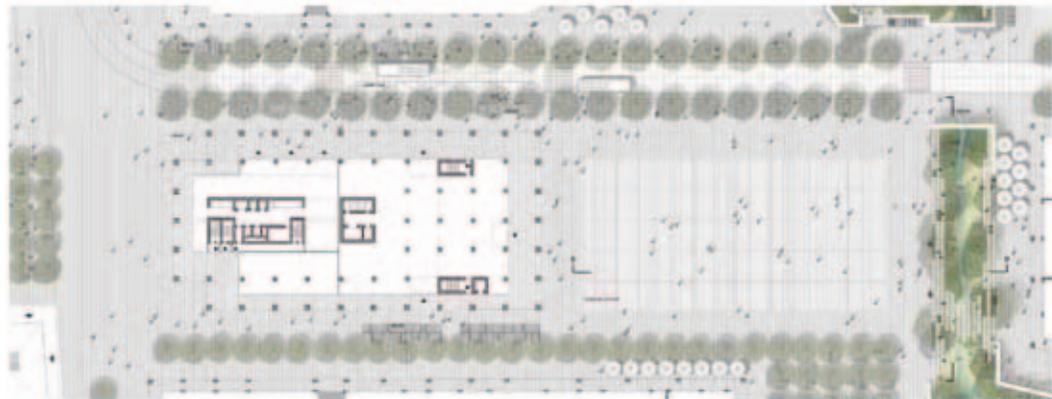
COUPE A - A - ROUTE DES ACADÉMIES 1:300



COUPE B - B - ROUTE DES ACADÉMIES 1:300



COUPE C - C - PLACE DE L'ÉTOILE 1:300



PLAN D'AMENAGEMENT - PLACE DE L'ÉTOILE 1:300



COUPE D - D - PLACE DE L'ÉTOILE 1:300



VUE DEPUIS LA ROUTE DES ACADÉMIES



VUE DEPUIS LA PLACE DE L'ÉTOILE VERS LE PARC





Phase zéro - redéfinition des deux îlots Acacias

Afin d'ancrer le processus de mutation du secteur PAV Etoile, la 1ère étape se concentre le long de la route des Acacias. Les deux premiers îlots bénéficient de l'équipement existant de lot-à-lot avec structurel (travaux, accès, cyclistes, etc.) et désignent avec le bâtiment SOA, adjacent à la voie verte. Le lot de forme pentagonale, intégré dans un premier temps les deux bâtiments existants de l'angle Académie/Route des Jeunes. Le retrait de l'îlot proche de la Banque PNC permet l'articulation de la voie verte par le biais d'une esplanade piétonne accompagnée de la route des Acacias. La voie verte forme une sorte d'entonnoir à l'arrêt de tram Métro. Les deux îlots au nord de ces deux îlots, gardent l'aspect de la voie verte et affichent l'identité et le dynamisme de ce nouveau quartier. Elles symbolisent également une porte à la mobilité douce et à la voie verte en direction du futur parc de la Prairie.

Cette première étape complète le lot existant jusqu'à Sovap, et le plan du CEVA en reliant la ville à Linnix et dynamise le quartier par une affectation mixte. La construction de la grande tour à l'extrémité de la route des Acacias peut être envisagée selon les opportunités foncières, elle n'est toutefois pas rattachée à la réalisation de cette première phase.

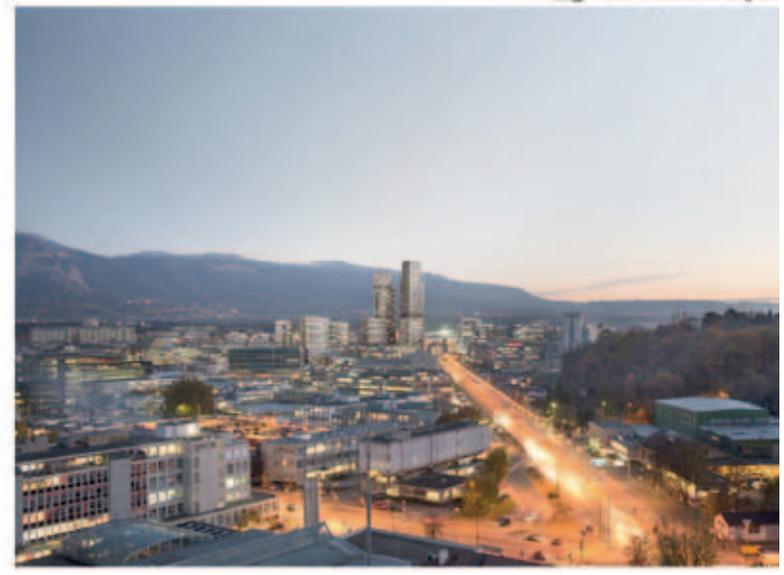
Phase intermédiaire - infrastructures et développement sud

L'implémentation du Parc de jeunesse le long de la rue Antoine-Jobert, avec sa construction indépendante du remaniement des infrastructures routières. La 1ère étape (52000 m²) comme le 2ème (1 30000 m²), peut donc se réaliser en tout temps. Toutefois, avant la construction du secteur sud du PAV Etoile, il est essentiel de procéder à la restructuration des voies de circulation et à la réorganisation de la D106. La mise à jour de l'axe routier (avenue de la Prairie) pour la mobilité douce, dépend de la construction des rues Antoine-Jobert et Alexandre-Grosvet. De plus, l'axe en mobilité douce à Sovap et le parc du CEVA, passe par une restructuration de la route des Jeunes et de son équipement (Travaux de l'ETSA). Si le parking souterrain peut rester en fonction lors de la phase finale, la permission permet de réserver au flux en séparant clairement le trafic motorisé individuel (camions, voitures, motos) et la voie-voie de la mobilité douce (piétons, cyclistes) prioritaires en surface. Cette adaptation amorce par le nouveau parking au sud, permet également d'édifier un nouveau parking urbain, compatible d'un centre commercial et adjacent à une esplanade, encadrant le parc aéré situé sur le tracé des Jeunes. Ce nouvel équipement d'une hauteur de 30 m, fait face à la zone commerciale et répond de manière simple et efficace aux exigences de l'ORMA.

Phase finale - aboutissement des fronts bâtis et de la grande

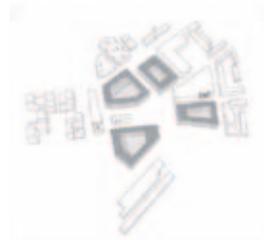
Une fois ces travaux d'infrastructures terminés ou parallèlement à l'achèvement de ceux-ci, les derniers plans urbains peuvent s'écrire. Les deux îlots au sud-est peuvent permettre de cadrer la « place de l'Etoile » desservie par les lignes de bus en site propre. Cette place centrale mixte et essentiellement piétonne est formée par la voie verte et la D106 provenant du parc de la Prairie. Les deux tours de ces îlots définiront le profil sud de la voie verte et donneront l'aspect principal du PAV Etoile.

Les 2 grandes tours situées le long de la route des Acacias, à l'extrémité de la route des Acacias pour l'une et à l'ouest de la place de l'Etoile pour l'autre, peuvent à leur tour saisir les opportunités foncières. Places multiples de réorganisation du PAV Etoile, elles sont par leur hauteur les symboles du nouveau quartier à l'échelle de la ville. Le tour des Acacias peut éventuellement être un îlot dans sa partie inférieure. La grande tour donnera la place centrale et contrôlée d'un large boulevard connecté aux commerces (grand magasin), et des équipements publics à vocation sociale et culturelle (cinéma, espace d'exposition).



Les 7 règles d'urbanisme (minimum nécessaire pour permettre un développement cohérent du projet)

1. Fronts bâtis : Définition de 4 îlots d'une hauteur de 20 mètres géométriques par un tracé d'alignement pédestre (piétons et vélos) de PLQ.



L'ensemble de la ville dans le secteur du PAV Etoile, prend la forme d'une courbe morphologique du front bâti, matérialisé par 4 îlots majeurs. Il est question de répondre à une première demande affaiblie du quartier, par la continuité du rapport entre espace public et espace privé, mais également des alignements de fronts de façades devant les voies principales (route des Acacias, route des Jeunes et rue des Fontaines). Cette première courbe à deux vagues suffit à créer un ensemble cohésif avec le contexte proche de la ville actuelle (voies à 20 m).



2. Gabarits élevés : Sur la partie nord de chaque îlot, implantation de 4 tours rectangulaires d'une hauteur de 70 mètres inscrites à l'intérieur du périmètre du PLQ.



Tout en respectant l'équilibre, 4 tours de 70 m en général, placées sur l'angle nord de chaque îlot. Cette deuxième courbe marque peu les tours (horizontales au nord) et le lot. C'est la forme et la hauteur des tours qui accueillent les logements. L'ensemble du quartier Prairie-Acacias-Vernets a été pas intégré à cette nouvelle échelle (RUE, HORIZ, PAV Vernets, tours de Carouge, Marianne Sovap). Ces gabarits expérimentaux ont permis d'explorer les options architecturales et de définir l'équilibre Acacias en phase 1. L'implantation de ces 4 tours symbolise les années nord et sud de la voie verte.



3. Espaces publics : Construction de la voie verte en parallèle de chaque phase de développement des îlots et selon le tracé du PLQ.



Les espaces publics se développent jusqu'au contact des îlots et des axes des grands efforts. En majorité réservés aux piétons, ils sont traversés du nord au sud par la voie verte, qui joue un rôle régulateur de zone de piétonnement, dédiée à la mobilité douce. Avec la mise à jour de la D106, son rôle est capital pour la connectivité de ce quartier. Le long de la route des Acacias, le retrait d'un des îlots crée une esplanade en relation avec l'arrêt de tram Métro. A l'ouest, un commerce avec Sovap, un espace de transition vital en continuité de la route des Jeunes, est défini par les bâtiments, activités commerciales et artisanales, l'équipement de parking de l'ETSA.



4. Place centrale : Aménagement de la place de l'Etoile au sud de l'avenue de la Prairie selon son tracé du PLQ.



Le long et au sud de la rue de la Prairie la grande place de l'Etoile (place centrale) desservie par les lignes de bus, joue la voie verte. Cet espace public majeur du quartier est positionné à la croisée des axes de mobilité douce (vélo/piétons) pour la voie verte et connecté par une Carouge à Sovap). Elle permet d'accueillir différentes activités sociales (marchés et manifestations) tout en jouant un rôle symbolique important proche du parc de la Prairie et à l'arrêt des grands axes. Sa grande dimension est issue de l'implication des différents maîtres d'ouvrage en relation avec le haut potentiel de la grande tour ou la tour.



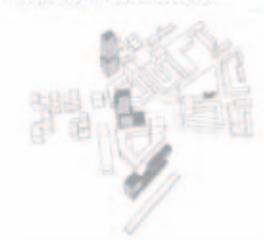
5. Infrastructure routière : Couverture de la route des Jeunes pour relier le secteur Sovap.



La transformation du secteur routier de la route des Jeunes, depuis le nouveau giratoire Antoine-Jobert jusqu'au passage sous-voies existant de la route des Acacias, assure une liaison transversale, gratuite de la mobilité douce vers le parc CEVA, Sovap et le Parc central de l'Etoile. Le prolongement de la voie routière souterraine plus au sud maintient la pénétration du trafic motorisé jusqu'à la jonction, avec des rampes de jonction (route des Acacias et nouveau giratoire sud). Superposés à ces travaux d'infrastructures, des bâtiments connectés par fonctions mixtes (parking public de 70 places, surfaces commerciales et artisanales) sont positionnés aux deux extrémités (proximité CEVA).



6. Tours de grande hauteur : Le long de la route des Jeunes, construction de 2 grandes tours d'une hauteur de 172 mètres et du Palais de Justice selon le tracé inscrit dans le périmètre du PLQ.



La route des Jeunes par son équipement en axe moyen de transport, est la structure idéale pour accueillir des bâtiments à forte densité. Les grandes tours peuvent bénéficier de développements importants à l'ouest, soutenant l'implantation de différents équipements. Deux autres tours touchent des zones peu sensibles. 2 grandes tours d'activités variées d'une hauteur de 172 m sont situées privées en lot et place de bâtiment polyvalent. Le palais de justice situé au sud, offre la présence du pouvoir judiciaire (sur de 100 m de haut pour les bureaux, salle de 20 m de hauteur pour les salles des tribunaux et la salle d'attente en 2ème étage par une tour le long de la rue Antoine-Jobert). Ces édifices de grande hauteur peuvent être érigés indépendamment des phases de développement.



7. Mixité des affectations : Maintenir d'un ratio minimal entre 30% et 60% de logements dans le périmètre du PAV Etoile.



A l'issue de la mixité actuelle de nombreux quartiers de Genève, la question des affectations devient très forte, car les îlots peuvent accueillir de manière souple et quantitative des surfaces d'activités ou de logements. Toutefois un seul niveau de 35% de logements est nécessaire pour garantir la qualité de la mixité de ce quartier (sur les îlots, sans les tours de 70 m). Ce rapport peut être porté jusqu'à 60% d'activités et fonctions des vocations artisanales et commerciales (sur les îlots et les tours de 70 m). Seuls les deux premiers étages (depuis le sol) auront un rapport privilégié à l'espace public en abritant des commerces et ateliers de service.



**projets retenus
pour le 3^e degré**

Diener & Diener

Diener & Diener Architekten AG, Bâle

Vogt Landschaftsarchitekten AG, Zürich
Basler & Hofmann AG, Zürich



Maquette 1^{er} degré

appréciation critique du projet remis au degré 1

La configuration du quartier s'appuie sur deux postures. L'une stipule qu'une nouvelle centralité se crée sur un espace de rencontre affirmé, clairement dédié aux piétons, et dès lors séparé du nœud des axes motorisés. Le second construit la ville en écho et continuité des tissus des XIX^e et XX^e siècles qui la côtoient, par une sorte de superposition. Il en résulte une image urbaine calme et naturelle, néanmoins forte et à l'identité marquée.

La nouvelle centralité s'exprime par une place de forme irrégulière et adaptable, en dialogue avec des tours disposées en retrait d'un premier plan bâti qui unifie la place et s'inscrit dans le gabarit général de la ville. Ainsi, le banal se combine avec finesse à l'extraordinaire pour créer un lieu unique et marquant.

Le collège d'experts salue la sensibilité de conception et d'implantation de la place ainsi que de la composition générale. Se démarquant d'une approche esthétisante ou d'une recherche de pittoresque à la Camillo Sitte, la proposition de place en lentille crée des tensions spatiales intéressantes avec le contexte et matérialise de manière subtile et pertinente le croisement de la croix verte.

La proposition de végétalisation d'une partie de la place interroge fortement le collège. Une clarification de la présence du végétal dans l'ensemble du quartier mérite d'être approfondie.

Des règles simples et des géométries non imposées laissent présager d'une bonne tenue du concept dans le temps ainsi qu'une grande capacité à s'adapter aux fluctuations des contraintes et des besoins publics ou privés. Elles ménagent par ailleurs une grande liberté de conception et de programmation, tout en préservant une grande cohérence à l'ensemble.

Le collège d'experts s'interroge en particulier sur la relation des tours à l'espace public, aux constructions en socle ainsi qu'au cœur des îlots. En l'état, la proposition reste ambiguë sur les notions d'adresse de ces bâtiments emblématiques, d'aménagement des espaces et accès de service ou d'impact sur le statut et la qualité des cœurs d'îlots. La grande taille de ceux-ci et la diversité des fonctions qu'ils doivent accueillir, synchroniquement ou dans la durée, implique de mieux préciser le statut et les cohabitations d'usages de leur partie centrale.

Au sud du quartier, un grand bloc composite à double barre vient judicieusement articuler la place avec le grand parc urbain projeté et marquer la terminaison de la bande d'activités logistiques qui subsistera le long de la route des Jeunes. Le collège d'experts constate toutefois que cette solution n'est malheureusement pas compatible en l'état avec les contraintes de maintien des voies ferrées industrielles dans ce secteur. Il attend donc une nouvelle réponse qui offre autant de qualités de transition avec le sud du périmètre de projet.

Posée comme axiome de départ, la mise à disposition prioritaire de l'espace au bénéfice des mobilités douces favorise une bonne appropriation du lieu par le public et une intermodalité adaptée, favorable également à l'attractivité des transports publics. Vu l'excellente desserte des transports en commun et de la mobilité douce du secteur, la desserte directe en marge du secteur par le barreau Jolivet d'un parking mutualisé est une très bonne option qui devrait permettre de réduire au strict nécessaire les accès parkings des îlots. Le système de distribution des îlots et du reste des parkings par les transports individuels motorisés n'est par contre pas suffisamment explicite.



ÉTOILE GENEVE 19.2013

11 CONCEPT URBAIN FOUR ET PAYSAGER 11.1020

STUDIO & DESIGN ASSOCIATES
PROJ. ARCHITECTURE LANGHEMME
Dessin & Information Architecture

Morphologie
La morphologie de l'étoile est inspirée par la structure radiale de l'axe central et les développements morphologiques de l'axe. De la structure des bâtiments, elle s'inspire de la structure des bâtiments de l'étoile. Elle est inspirée par la structure des bâtiments de l'étoile. Elle est inspirée par la structure des bâtiments de l'étoile.



L'axe entre le Nord et le Sud du PAV
L'axe entre le Nord et le Sud du PAV est un axe central qui relie les deux parties du plan. Il est un axe central qui relie les deux parties du plan. Il est un axe central qui relie les deux parties du plan.



Des axes et des toits
Les axes et les toits sont des éléments clés de l'architecture. Ils sont des éléments clés de l'architecture. Ils sont des éléments clés de l'architecture.



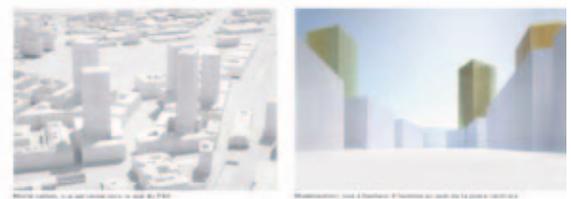
Sûreté
La sûreté est un élément clé de l'architecture. Elle est un élément clé de l'architecture. Elle est un élément clé de l'architecture.



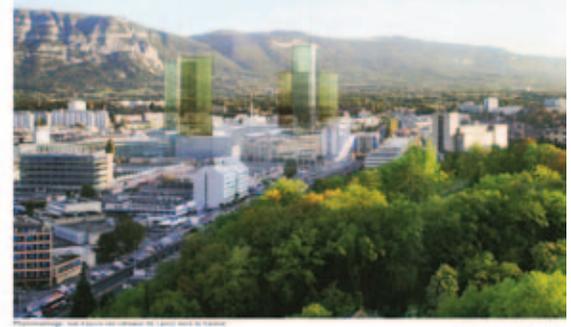
ÉTOILE GENEVE 19.2013



Hiérarchie des réseaux
La hiérarchie des réseaux est un élément clé de l'architecture. Elle est un élément clé de l'architecture. Elle est un élément clé de l'architecture.



Des axes et des toits
Les axes et les toits sont des éléments clés de l'architecture. Ils sont des éléments clés de l'architecture. Ils sont des éléments clés de l'architecture.



2 / CONCEPT ET STRATEGIE OPERATIONNELLE

STUDIO & DESIGN ASSOCIATES
PROJ. ARCHITECTURE LANGHEMME
Dessin & Information Architecture

Diener & Diener

recommandations pour le degré 2

- . Expliciter les règles d'occupation progressive des îlots assurant la cohérence dans le temps de leur constitution ;
- . clarifier la marge de positionnement et de dimensionnement des tours, leur position relative et la maîtrise des ombres portées, leur rapport aux bâtiments donnant sur la place, y compris l'exploitation du plan des étages correspondants, la gestion des accès de service (identification des faces avant et arrière) et l'expression de leur adresse ;
- . identifier le principe d'implantation des équipements, en particulier pour le musée, afin de soutenir leur visibilité et la dynamisation de l'espace public ;
- . développer le concept paysager, la place de l'arborisation, la présence végétale et de l'eau, en cohérence avec le grand paysage, la proximité du futur grand parc urbain au sud et de l'axe Boissonnas à créer au nord ;
- . exposer la localisation et l'accessibilité du stationnement pour véhicules, y compris dans sa mise en œuvre progressive ;
- . revoir l'articulation de la composition avec le futur grand parc urbain au vu des contraintes de maintien des voies ferrées industrielles.



Maquette 2° degré

appréciation critique du projet remis au degré 2

Les remarques qui suivent sont à considérer en complément à la critique du projet faite à l'issue du premier degré.

Le développement du projet définit plus clairement la nature des cours, différenciée par îlot en fonction du contexte et de la programmation des bâtiments : placette publique, cour-jardin ou même atrium couvert. Le concept permet d'envisager des variantes possibles, adaptables selon les spécificités des projets futurs, sans mettre en péril la cohérence de la composition urbaine ni la capacité des pièces bâties à évoluer dans le temps.

La prise en compte du maintien des voies ferrées industrielles débouche sur une solution qui n'est pas jugée admissible par les experts. Le traitement par surplomb du grand bloc en limite sud de la place n'est pas convaincant et le bâtiment déborde largement du périmètre de projet. Le problème réside également dans l'articulation fonctionnelle et spatiale entre la place et le futur grand parc à réaliser au sud du site, qui est étriquée et engoncée. Les aménagements proposés ne sont pas à l'échelle des flux attendus de cycles et piétons, très importants sur cet axe nord-sud de la croix verte (pour rappel une emprise de 25 m de largeur pour les flux piétonniers est demandée pour l'espace public à cet endroit). Dans une moindre mesure, cette critique peut également être faite pour la connexion au nord du site, soit entre la place et les abords du pavillon Sicli.

Le collège d'experts n'est pas convaincu par le principe d'accès aux parkings et aux entrées d'immeubles par les cours, qui génère des nuisances inutiles. Les questions qu'il a soulevées à ce propos suite au premier degré n'ont pas toutes trouvé leur réponse et il attend fermement des éclaircissements sur ces aspects fonctionnels, d'ambiance et d'identification des adresses. Cette dernière question se pose particulièrement pour les tours non résidentielles, cherchant une présence emblématique dans la ville et dont la relation à l'espace public se doit d'être plus directe.

Les règles de composition du bâti donnent une première idée d'un équilibre entre cohérence et souplesse de composition. En l'état, elles ne semblent pas suffisantes et devraient faire l'objet de démonstrations plus explicites. Quel serait par exemple l'effet d'une implantation de toutes les tours du côté de la place ?

L'UBS n'ayant pas la maîtrise foncière du périmètre sur lequel est prévu son programme, le collège d'experts met en doute les chances de réalisation de l'îlot D pour celui-ci.

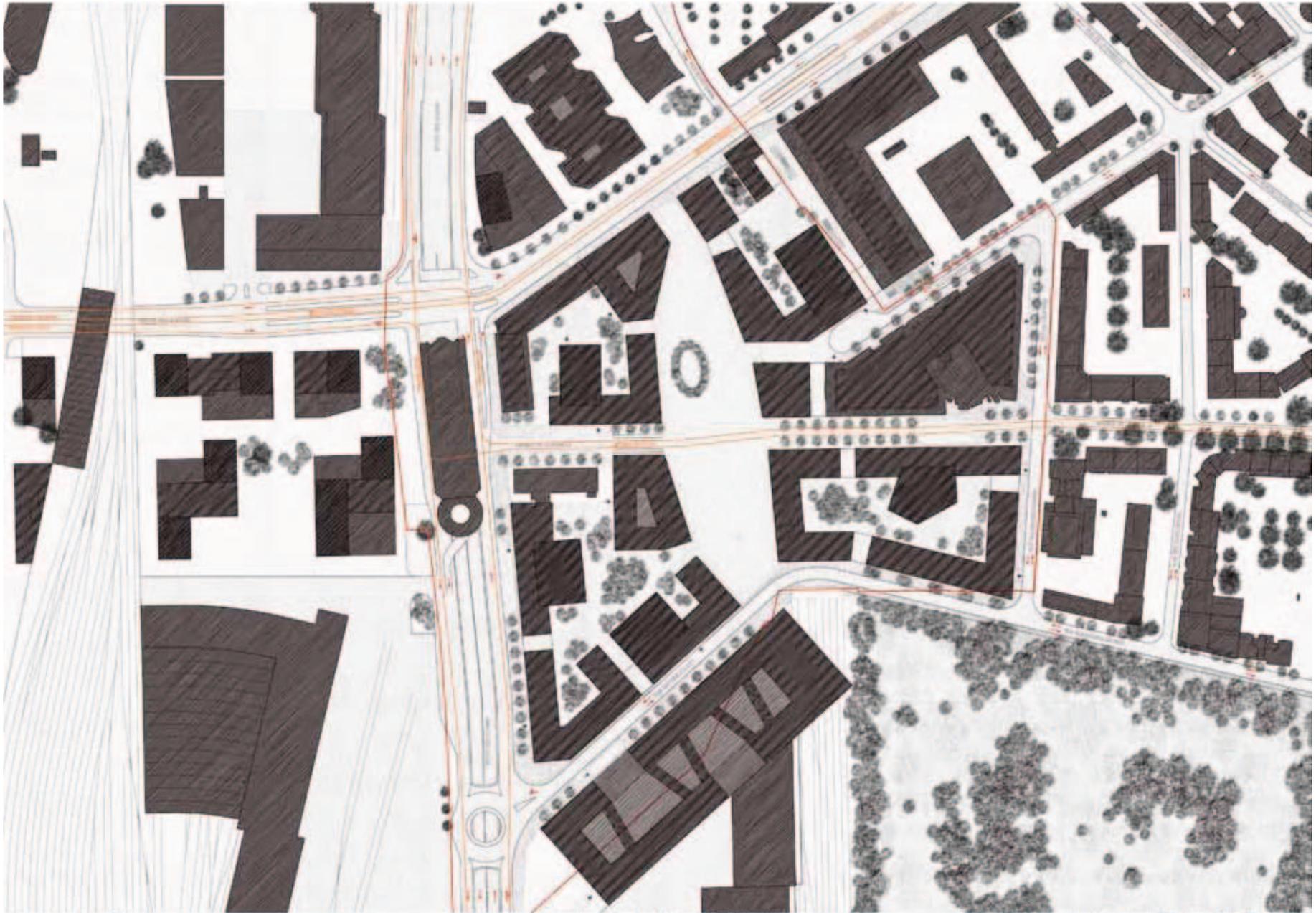
Pour le projet Previgest, il convient de séparer le musée et l'hôtel en immeubles distincts et, pour la tour, de ne pas prévoir uniquement une programmation 100% logements (cf. cahier des charges p. 31) et d'offrir un maximum de flexibilité en termes d'affectations possibles.

Les propositions pour la matérialisation des différents types de façade sont appréciées et pourront contribuer à assurer l'unité et l'identité des espaces publics comme de l'ensemble du quartier. La complémentarité entre les expressions massives pour le « socle de la ville » et de légèreté pour les émergences des tours est bien traitée.

Le collège d'experts déplore en revanche l'absence de proposition pour la présence du végétal et le traitement des eaux, tant pour la gestion des eaux de pluie que pour celle des cours d'eau. S'il peut admettre que des tronçons de la croix verte se caractérisent par un traitement très minéral, comme c'est ici le cas pour la place, il attend une prise de position plus explicite sur ces deux thèmes à l'échelle du périmètre de projet et à celle du contexte élargi.

Le projet pourrait être optimisé du point de vue de la protection contre les nuisances et les accidents majeurs, par exemple si les passages aménagés dans l'épaisseur des îlots n'étaient ouverts que sur un ou deux niveaux. Côté route des Acacias, la hauteur des logements les préserve probablement en partie seulement des nuisances sonores. Un travail sur la forme du bâti permettrait d'améliorer la situation. La cohabitation entre logements et espaces publics potentiellement bruyants, notamment autour de la place ovale, peut aussi être questionnée.

De manière générale, le collège d'experts considère que le projet a été peu approfondi durant ce deuxième degré et que nombre de critiques et recommandations n'ont pas trouvé les réponses attendues. Il demande au mandataire de combler ces lacunes lors du dernier degré.



ETOILE GENEVE | 2.2014

CONCEPT URBANISTIQUE ET PAYSAGER | 1:1000

DIENER & DIENER | VOGT | BASLER & HOFMANN

LE PARTI

La configuration du quartier s'appuie sur deux postures. L'une stipule qu'une nouvelle centralité se crée sur un espace de rencontre affirmé, clairement dédié aux piétons, et dès lors séparé du noeud des axes motorisés. La seconde construit la ville en écho et continuité des tissus du XIXe et du XXe siècle qui la côtoient, par une sorte de superposition. La nouvelle centralité s'exprime par une place de forme longitudinale et adaptable, en dialogue avec des tours disposées en retrait d'un premier plan bâti qui unifie la place et s'inscrit dans le gabarit général de la ville. Le secteur est divisé en cinq îlots et est complété par un grand bloc au sud de la nouvelle place de l'Etoile.



Plan de situation du PAV 1:10000



Place de l'Etoile
ETOILE GENEVE | 2.2014

PICTET



Place Pictet

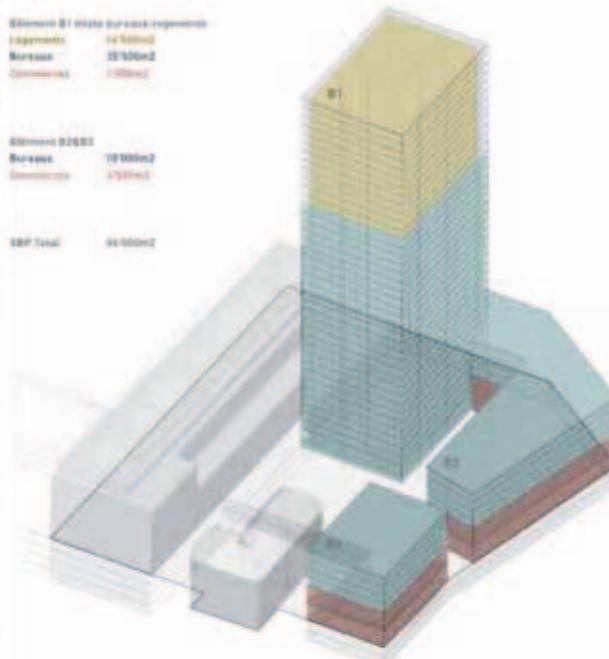
Bâtiment B1 avec bureaux et logements

Logements 14 500m²
Bureaux 20 500m²
Commerce 1 000m²

Bâtiment B2B3

Bureaux 19 000m²
Commerce 1 000m²

SBP Total 44 500m²



STRATEGIE OPERATIONNELLE PICTET & PREVIGEST

PREVIGEST



Cour de l'Etat Previgest

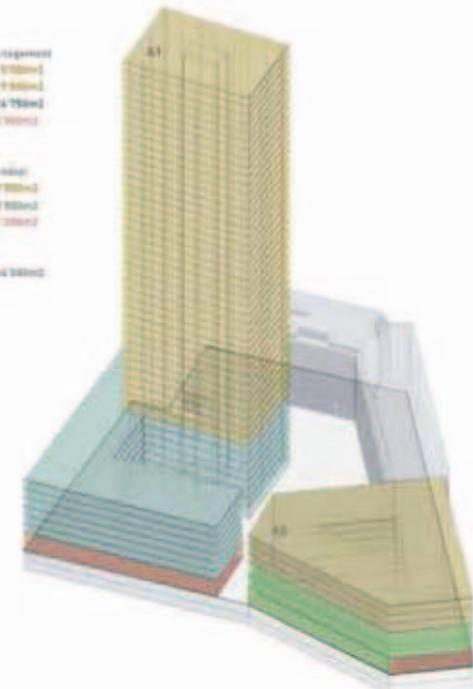
Bâtiment A1 avec bureaux et logements

Logements FVE 10 000m²
Logements 19 000m²
Bureaux 14 750m²
Commerce 2 000m²

Bâtiment A2 avec bureaux et logements

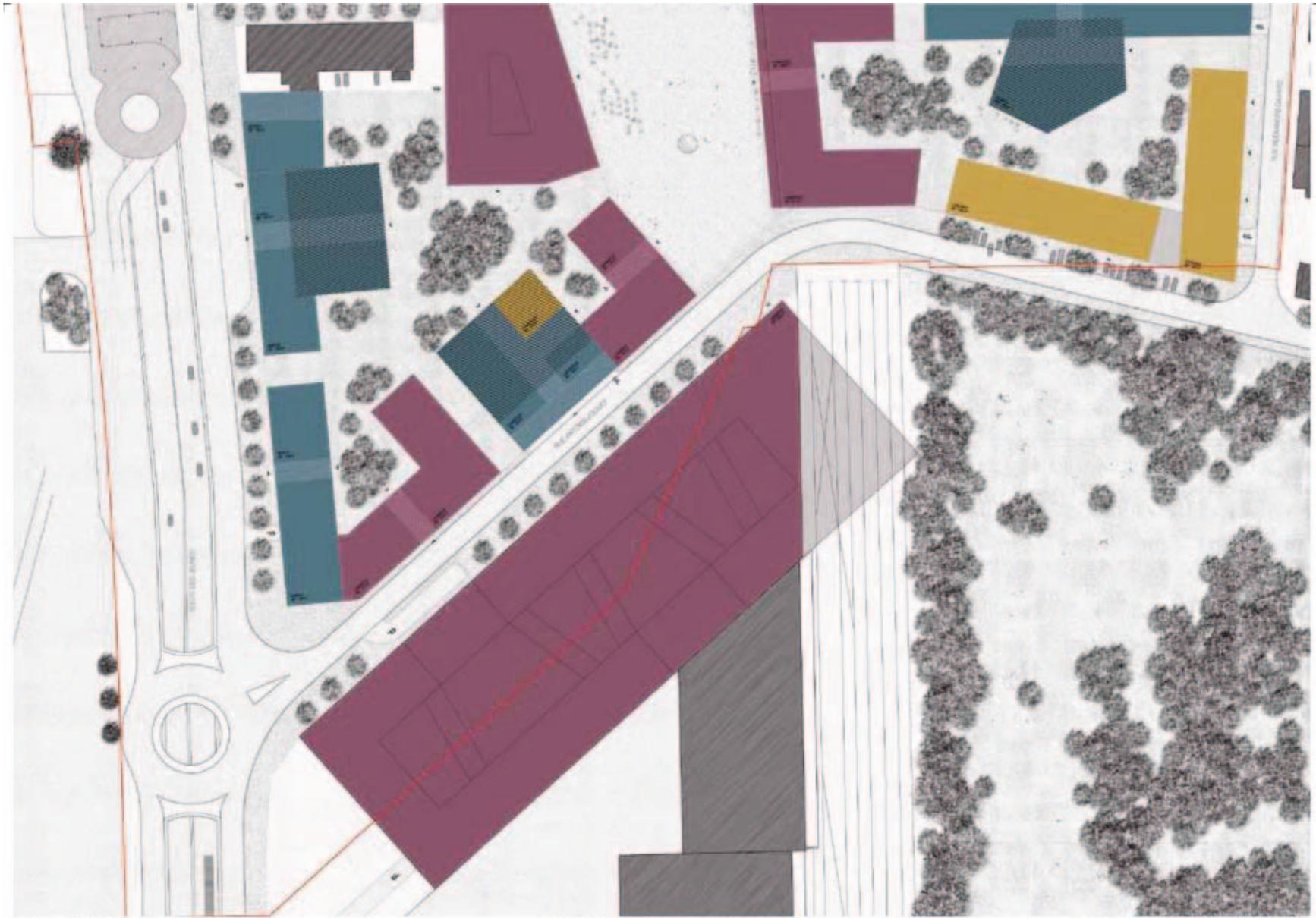
Bureaux 17 000m²
Musée 3 000m²
Commerce 1 000m²

SBP Total 44 500m²



DIENER & DIENER | VDOT | BASLER & HOFMANN





■ ETOILE GENEVE 12 2014

ESPACES PUBLICS | REZ ETAPE FINALE | 1:500

DIENER & DIENER | VOGT | BASLER & HOFMANN



Maquette 3° degré : première étape du projet



Maquette 3° degré : concept urbanistique pour tout le périmètre des MEP

Diener & Diener

recommandations pour le degré 3

- . Développer les règles d'occupation des flots équilibrant souplesse et cohérence, avec des illustrations démontrant leur pertinence et les marges de manœuvre. Dans ce cadre, clarifier la marge de positionnement et de dimensionnement des tours, leur position relative et la maîtrise des ombres portées, leur rapport aux bâtiments donnant sur la place, y compris l'exploitation du plan des étages correspondants, la gestion des accès de service (identification des faces avant et arrière) et l'expression de leur adresse ;
- . démontrer la cohérence et l'opportunité de la première étape, au stade où la place n'aura pas encore atteint son ampleur finale ;
- . proposer un concept paysager explicitant les principes de traitement de sol, la place de l'arborisation, la présence végétale et de l'eau, en cohérence avec le grand paysage ainsi qu'avec la proximité du futur grand parc urbain au sud et de l'axe Boissonnas à créer au nord ;
- . exposer la localisation et l'accessibilité du stationnement pour véhicules, y compris dans sa mise en œuvre progressive ;
- . revoir impérativement l'articulation de la composition avec le futur grand parc urbain du point de vue de la qualité spatiale, en regard des contraintes de maintien des voies ferrées industrielles et pour absorber les flux importants de mobilité douce ;
- . respecter le périmètre donné pour les MEP en adaptant le bâti en limite sud.

appréciation critique du projet remis au degré 3

Par divers ajustements et clarifications conceptuelles, les auteurs démontrent une capacité à rebondir et à intégrer les nouvelles contraintes comme les recommandations. Les qualités fondamentales relevées lors des critiques précédentes sont préservées, quand bien même les nouveaux principes de composition amènent une complexité qui affaiblit quelque peu la clarté et la force des règles initiales, plus élémentaires.

C'est notamment le cas pour le traitement des bâtiments hauts, qui se subdivisent désormais en deux catégories. Le collègue d'experts salue le choix d'associer les quatre grandes tours aux axes urbains en leur conférant une adresse sur rue, tout en restant fidèle au principe de rattachement à la place centrale par un retrait sur un bâtiment faisant office de premier plan sur celle-ci. Cette position est toutefois moins évidente pour celle de Pictet. Conformément à la devise choisie, les tours résonnent ainsi en échos par-dessus la place, à une légère distance de celle-ci, jouant subtilement de l'effet de deux échelles. En contrepoint, trois immeubles hauts viennent jouer une rythmique secondaire à une échelle intermédiaire et marquent les entrées du quartier. Si l'ensemble dénote une élégance et une certaine cohérence, la diversité des situations crée une multitude de cas particuliers qui rendent moins lisible le concept sous-jacent et plus difficile la maîtrise spatiale d'ensemble dans la durée de mutation du quartier.

La composition urbaine est passée de l'îlot ouvert à une combinaison de blocs, généralement évidés par un atrium ou une courette, configurant la forme et la hiérarchie des espaces publics : place majeure, mail de l'avenue de la Praille et quatre placettes différenciées. L'identité de chacun de ces espaces est habilement soulignée par une arborisation dont l'ordonnancement lui est propre, affirmant l'unicité de chaque lieu tout en le rattachant clairement à l'ensemble. La fragmentation d'un bâti très compact crée une forte perméabilité pour les parcours et affirme le statut très public des lieux, reléguant la privacité à l'intérieur des blocs.

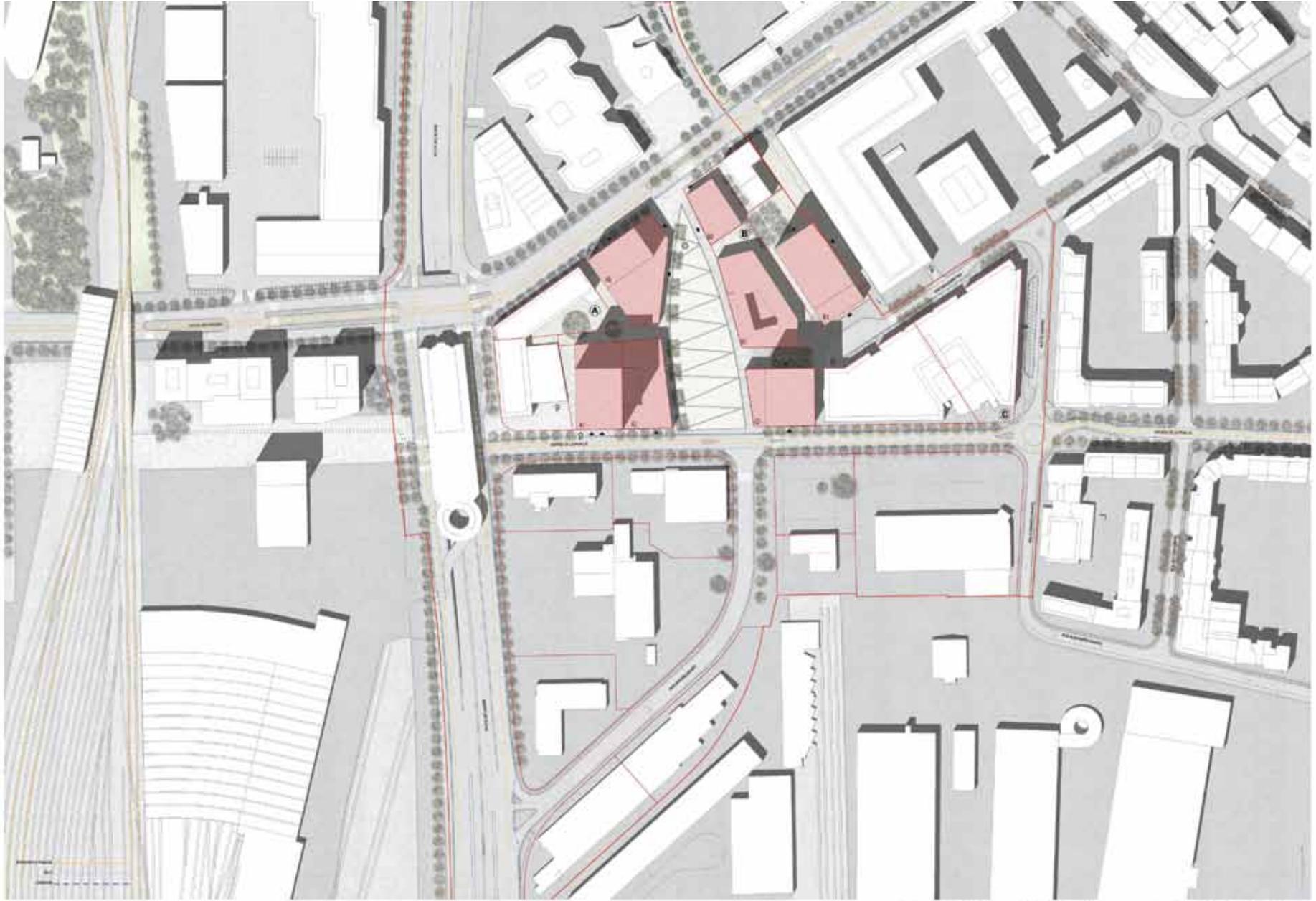
La proposition répond à satisfaction aux exigences programmatiques, en particulier pour les programmes privés. Elle offre des synergies intéressantes entre les diverses fonctions projetées et existantes, qui mettent notamment en valeur les espaces publics et les équipements. L'implantation choisie pour le nouveau Palais de justice est appréciée pour sa fonctionnalité comme pour sa visibilité et sa position symbolique sur un axe urbain. Comme le démontrent les concepteurs, elle se prête à de multiples solutions architecturales qui pourraient être confrontées dans le cadre d'un concours.

Pour souligner le caractère urbain revendiqué pour le site, la présence de la nature y est volontairement domestiquée et mise en scène dans son artificialité : arbres taillés ou disposés de

manière rigoureuse, absence de végétation au sol, cours d'eau maintenu enterré et suggéré par deux fontaines moussues. La pertinence du propos est étayée par de belles références ainsi que par le contraste recherché, en marge du périmètre de projet, avec un traitement suggéré pour le grand parc au sud, dont une partie est traitée « à l'anglaise » par une arborisation libre et une divagation de la Drize en surface.

Au cœur du dispositif, la place principale s'étire en lentille sur toute la longueur du quartier. Son dessin rigoureux, tant par l'alignement et le gabarit des façades qui la cadrent que par le motif de son traitement de sol, en fait un lieu unique et puissant, aisément identifiable dans le paysage de la ville. Cette haute précision révèle la grande compétence projectuelle des auteurs mais confère parallèlement une fragilité au dispositif. En effet, pour obtenir la qualité attendue, une forte maîtrise des composantes notamment formelles sera impérative, pour les volumétries, les expressions architecturales ou la matérialisation des façades et des espaces publics.

L'image de sa réalisation partielle en première étape n'est pas convaincante et révèle plutôt le risque d'inachevé inhérent à la proposition. Destinée à tenir sur un temps long et à se confronter à des programmes, des contraintes ou des volontés architecturales diverses, la matérialisation progressive de la place risque de pâtir de compromis et d'adaptations dommageables à son intégrité. Bien qu'il juge très intéressantes les règles proposées pour assurer la qualité de cet espace, le collègue d'experts doute de leur réelle efficacité dans le contexte décisionnel et des procédures d'aménagement en vigueur. Il s'interroge finalement sur l'adéquation d'un espace si figé et fermé, dessiné à la manière de Rob Krier, pour une centralité que l'on veut ouverte sur son contexte et sur la grande ville. Globalement, bien que de grande qualité, la proposition relève d'une approche plus architecturale qu'urbanistique, faiblement ancrée dans la réalité des processus.



CONCEPT URBANISTIQUE ET PAYSAGER



**Guillermo Vázquez Consuegra
et Frei Rezakhanlou**

Guillermo Vázquez Consuegra Arquitecto SLP, Séville Frei Rezakhanlou architectes SA, Genève

Arquitectura Agronomia, Barcelone
Emch + Berger Ingénieurs Conseils SA, Berne
Emch + Berger Ingénieurs Conseils SA, Lausanne



Maquette 1^{er} degré

appréciation critique du projet remis au degré 1

La croix verte est appropriée comme fondatrice d'une centralité composée autour d'une place publique rectangulaire, implantée rigoureusement à son intersection. Au croisement des cours restitués de la Drize et de l'Aire, cet espace majeur cherche dans son aménagement à traduire la présence de l'eau et des continuités végétales tout en affirmant sa minéralité, de manière peut-être un peu trop littérale et technique.

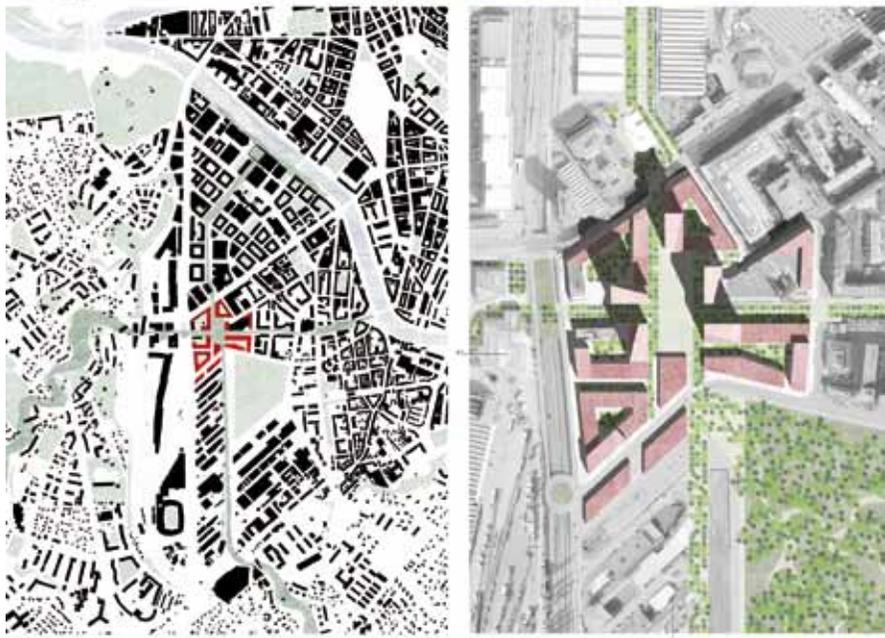
Pour magnifier cette nouvelle centralité, tant à l'échelle de la silhouette de l'agglomération qu'à celle locale du quartier et de la place, cinq tours s'élançant haut dans le ciel à partir d'un gabarit uniforme de 25 m retenu pour le reste des constructions, soit celui qui constitue l'horizon général de la ville. Les tours, corps allongés, orientés selon les axes cardinaux et disposés aux intersections des rues et de la place, théâtralisent fortement cette dernière sur trois fronts. Le côté sud reste ouvert à la pénétration de l'ensoleillement, ce qu'il conviendrait toutefois de mieux vérifier. Ce dispositif crée par ailleurs une articulation naturelle avec le grand parc urbain prévu au sud-est du quartier.

La trame urbaine résulte d'un découpage en prolongement des structures du voisinage. Elle se compose de grands îlots ouverts où les fonctions peuvent se répartir avec une certaine liberté. La piétonisation totale du sol, son accessibilité publique ainsi qu'une mixité répartie horizontalement comme verticalement soutiennent l'intensité urbaine recherchée à toute heure, sur l'ensemble du site.

Le collège d'experts s'interroge toutefois sur la localisation des logements et l'accès par les intérieurs d'îlots. Leur implantation presque systématique dans les derniers étages leur offre effectivement un meilleur dégagement, mais limite grandement la diversité typologique et sociale possible, en particulier avec une très grande proportion située dans les tours. Le traitement des cœurs d'îlots laisse peu de place aux fonctions de service nécessaires aux activités et équipements.

Dans la logique d'attribuer un maximum d'espace continu à la mobilité douce, les transports individuels motorisés sont reportés en bordure du quartier de l'Etoile et desservent des parkings enterrés qui peuvent se répartir aisément selon les opérations immobilières. La réalisation d'un ring autour de l'Etoile n'est pas l'option souhaitée par l'Etat de Genève et les communes. Les transports publics irriguent le quartier de manière efficace et participent à son animation comme à son identité.

Si la composition est bien équilibrée dans son image finale, on peut craindre qu'une réalisation partielle des tours ou des îlots la rende bancale. D'autre part, si le design est très réglé pour l'urbanisation autour de la place, le traitement des franges externes du quartier semble plus aléatoire. Aussi, des règles d'urbanisme et de processus opérationnel devraient être mieux explicitées pour démontrer la possible maîtrise de la mise en œuvre du concept. Les principes de la présence du végétal ainsi que de matérialisation des espaces publics et des cours semblent en l'état très ambigus. Le collège d'experts attend qu'ils soient clarifiés pour comprendre l'identité des lieux recherchée.



Guillermo Vázquez Consuegra et Frei Rezakhanlou

recommandations pour le degré 2

- . Expliciter les règles de composition et d'occupation progressive des îlots dans le but de permettre une grande diversité de typologies tout en assurant la cohérence dans le temps de leur constitution. Dans ce cadre, préciser les modalités envisagées pour une maîtrise forte de la définition spatiale de la place à chaque phase de sa réalisation et celle de la cohérence relative des franges extérieures du quartier, y compris avec le contexte urbain voisin ;
- . clarifier la marge de positionnement et de dimensionnement des tours, leur position relative et la maîtrise des ombres portées, le traitement de leurs faces arrière et le lien aux bâtiments prévus en socle ou en contiguïté, y compris la gestion d'éventuels mitoyens en attente. Envisager le cas d'une réalisation partielle du nombre de tours, même à long terme ;
- . cerner les principes guidant l'arborisation ou la végétalisation des espaces publics et des cours d'îlot ainsi que le réalisme d'un préverdissement en lien avec les étapes de chantier des constructions comme des espaces publics ;
- . illustrer plus concrètement la relation recherchée avec le futur grand parc urbain, en particulier au vu des contraintes de maintien des voies ferrées industrielles.



Maquette 2° degré

appréciation critique du projet remis au degré 2

Le collège d'experts salue l'important travail accompli par l'équipe, dans différents domaines et en croisant les diverses disciplines dans une synergie féconde. Le projet a fortement gagné en force et en pertinence, son évolution a été présentée de manière didactique et éloquente. La position et l'abaissement des tours, la programmation et l'articulation avec le grand parc offrent en particulier des solutions plus convaincantes. Le travail très détaillé et précis fourni pour démontrer la concrétisation du projet est relevé avec satisfaction.

Les principes de composition des tours manquent encore de clarté, notamment du point de vue de la réduction volumétrique à mi-hauteur. Les exemples d'occupation en plan, notamment pour le logement, ne sont pas convaincants et sont encore à démontrer pour une surface réduite avec pignon étroit. La possibilité de réaliser la tour Previgest sur la partie nord, à proximité de celle de Pictet, devrait être vérifiée, y compris dans l'hypothèse d'une réalisation partielle du nombre de tours. Le choix d'implantation du programme Previgest sur la partie nord ou sur ses propres terrains doit être intégré à la stratégie retenue par l'équipe pour une première étape consolidant le concept. Dans ce dernier cas, il convient d'utiliser dans toute la mesure du possible les terrains actuellement maîtrisés par ce superficiaire.

Les surfaces commerciales sont disséminées. Si ce choix peut être intéressant pour distribuer l'animation dans le quartier, sa viabilité économique est fragile, un certain regroupement étant nécessaire.

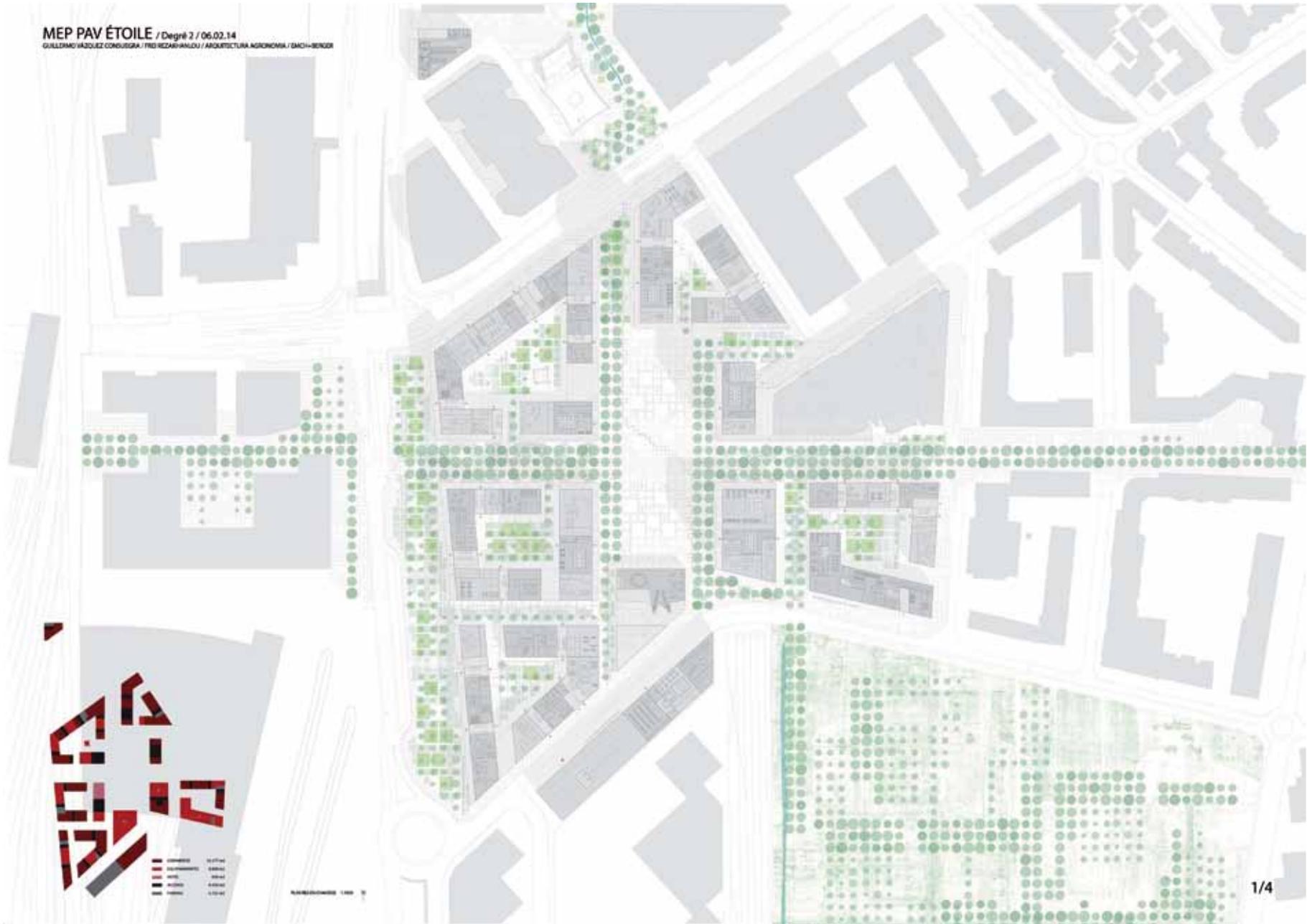
Le projet propose une continuité biologique appréciable. Le traitement de l'espace public, intégrant la problématique de l'eau et de la pleine terre est intéressant, quoique sophistiqué. Son développement n'est pas jugé nécessaire. L'arborisation semble pléthorique et quelque peu caricaturale. La clarification demandée à l'issue du premier degré quant au traitement et à l'identité des différents espaces publics doit encore trouver une réponse.

De même, une vérification doit encore être approfondie quant à la qualité des espaces publics et de la composition urbaine au cas où seule une partie du projet était réalisée. Quelles seraient les conditions pour garantir cette qualité ?

Le traitement de la coupe sur la route des Jeunes pour la valoriser comme axe urbain est habile. La protection des logements contre le bruit et les accidents majeurs le long cet axe mérite d'être précisée dans ses principes. La problématique du bruit pour les logements pourrait également être mieux prise en compte sur la route des Acacias. Par contre la position des logements par rapport aux espaces publics potentiellement bruyants, notamment la place centrale, semble convenable.

Le déplacement de l'arrêt du tram permettant de faciliter le croisement entre la croix nord-sud et la route des Acacias est apprécié, de même que les accès aux parkings non centralisés en périphérie de quartier. La suppression du P+R Etoile à long terme impose de créer un parking centralisé à localiser. Le projet offre une réponse intéressante au transit de mobilité douce par les axes nord-sud et est-ouest assurant ainsi les continuités.

L'opérationnalité du processus et de la planification ont fait l'objet de réflexions déjà approfondies et intéressantes. Elles révèlent en particulier une flexibilité foncière et de phasage intéressantes. A contrario toutefois, les principes directeurs figent fortement la composition, réservant la souplesse pour les marges de dimensionnement. Cette approche, très architecturale ou réglementaire, est jugée prématurée à l'échelle de tout le site, celui-ci devant se construire sur un temps long avec de nombreux impondérables à intégrer. Une approche plus stratégique serait préférable et apporterait un éclairage différent aux principes réglementaires proposés.

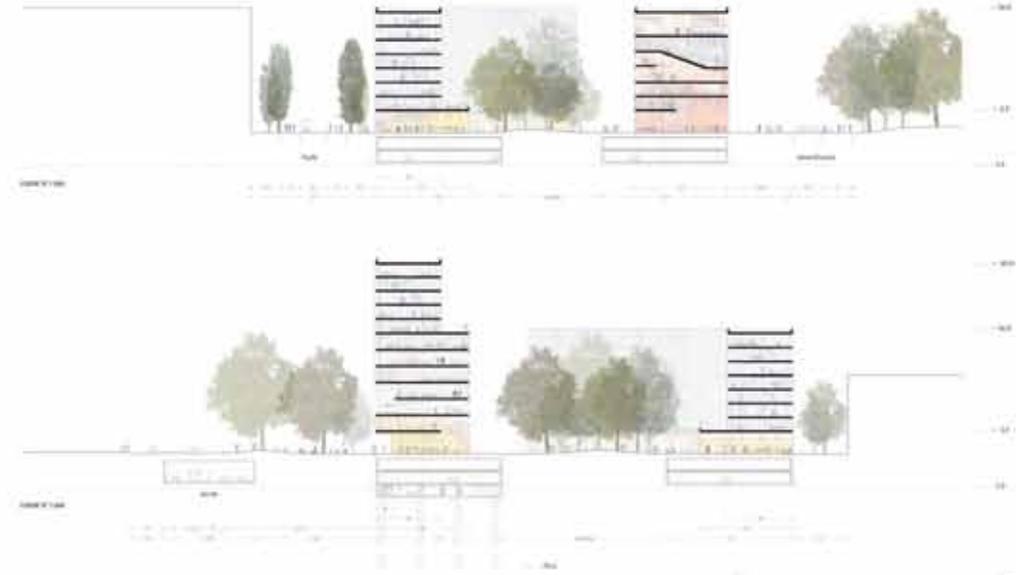
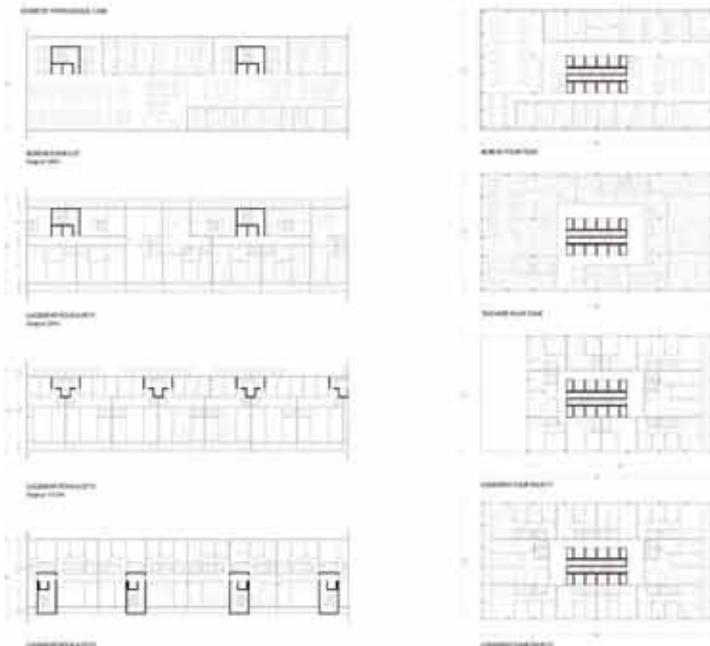


■	COMERCIO	14.774
■	COMERCIO	2.800
■	COMERCIO	1.000
■	COMERCIO	1.000
■	COMERCIO	1.000

ESCALA 1:500



MEP PAV ÉTOILE / Degré 2 / 06.02.14
 OULLEMI HIZMETLER CONSULTING / FREI HEJZAN MALOVIY / ARHITEKTURA BOKONKARA / FREI HEJZAN





Maquette 3° degré : première étape du projet



Maquette 3° degré : concept urbanistique pour tout le périmètre des MEP

Guillermo Vázquez Consuegra et Frei Rezakhanlou

recommandations pour le degré 3

- . Approfondir et consolider la réflexion sur les tours demandée à l'issue du premier degré, en prenant également en compte les remarques faites sur cette nouvelle version du projet ;
- . affiner la conception des espaces publics en précisant leur identité, leur valeur d'usage et les éléments qui en définissent les caractéristiques ;
- . démontrer la cohérence et la pertinence de la première étape ;
- . préciser la réponse apportée à la protection contre les risques et les nuisances le long de la route des Jeunes, en cohérence avec les affectations proposées ;
- . compléter les principes d'aménagement et de construction par une stratégie urbanistique opérationnelle prenant en compte les aléas pouvant interférer avec le projet dans le temps.

appréciation critique du projet remis au degré 3

Le concept initial d'affirmation de la centralité de l'Etoile par une grande place rectangulaire délimitée par cinq tours est resté constant tout au long du mandat. Le plan général a évolué par de fines adaptations ouvrant les îlots et calant la position des émergences. L'adaptabilité du parti général a permis d'intégrer le nouveau Palais de justice par l'ajustement d'une pièce. Les auteurs font preuve d'une certaine virtuosité à bien agencer chaque élément tout en répondant à de nouvelles demandes ou situations.

Ce concept confère une grande force expressive à l'ensemble, avec des principes simples et rigoureux. La composition s'impose dans le tissu urbain comme une figure finie, à l'instar de celles héritées du XIX^e siècle.

Cette qualité a toutefois son revers, et le collège d'experts voit dans cette figure figée à la fois une forte contrainte et une réelle fragilité. Il doute en effet de la possibilité de la réaliser dans toute sa cohérence sur un temps long, face à des contraintes importantes, variables et imprévisibles. La faisabilité matérielle et économique des tours étant aléatoire, l'équilibre et l'identité de la place pourraient fortement pâtir d'une réalisation partielle et mal maîtrisée de celles-ci. L'intention affichée par les mandataires de réaliser l'ensemble de la place en première étape, indépendamment du bâti, trahit cette faiblesse conceptuelle. Si elle est cohérente avec le parti choisi, cette phase première souffre d'artificialité (cadre spatial, signification, usage) et pose des problèmes de mise en œuvre (libération du foncier, financement).

Enfin, par comparaison avec les autres projets, le collège d'experts se convainc qu'une composition si introvertie n'est pas la bonne réponse pour affirmer la polarité de l'Etoile. Elle en constitue une traduction trop littérale et abstraite, isolée du contexte, mal greffée sur les axes de composition et d'usage de l'agglomération.

La singularité du site comme nouvelle centralité est exacerbée par la dramatisation de la présence des tours, qui, culminant à 120-140 m, créent une nette rupture d'échelle avec le gabarit des îlots qui constituent le socle de la ville à 25-30 m. L'effet est renforcé par une verticalité très concentrée, du fait du regroupement des immeubles élancés. S'il en résulte une théâtralisation de la polarité, celle-ci est centrée sur elle-même. On peut donc s'interroger sur la relation des tours au paysage, peu évidente mais revendiquée par les auteurs.

L'accroche des tours aux bâtiments socle et leur implantation en front de place offrent des opportunités intéressantes de traitement des étages inférieurs pour faire vivre l'espace et créer de la

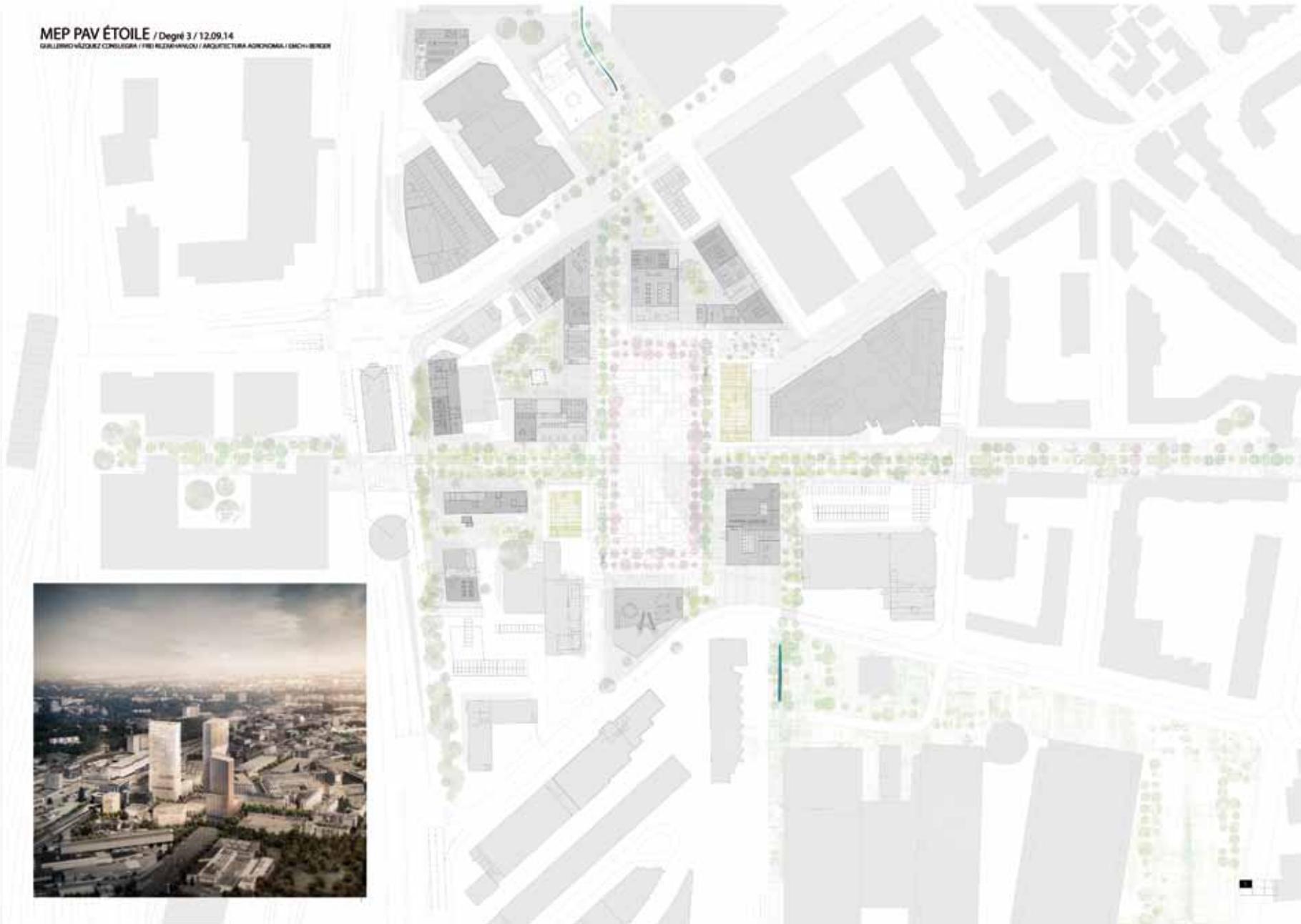
continuité urbaine. Cet aspect, encore peu abordé par les mandataires, serait déterminant pour la réussite de l'opération, au même titre que la cohérence architecturale et volumétrique d'ensemble ou la complémentarité des skyrooms dans la diversité des espaces publics et des équipements. La fragmentation des îlots aboutit peut-être à une trop grande perméabilité au détriment de la hiérarchie des espaces ouverts et de la préservation d'intimités.

La position du nouveau Palais de justice est habile. Elle affirme sa présence sur la place sans s'y imposer et dispose, de par sa double orientation, d'un parvis indépendant sur un espace public secondaire, en articulation entre le grand parc et la place.

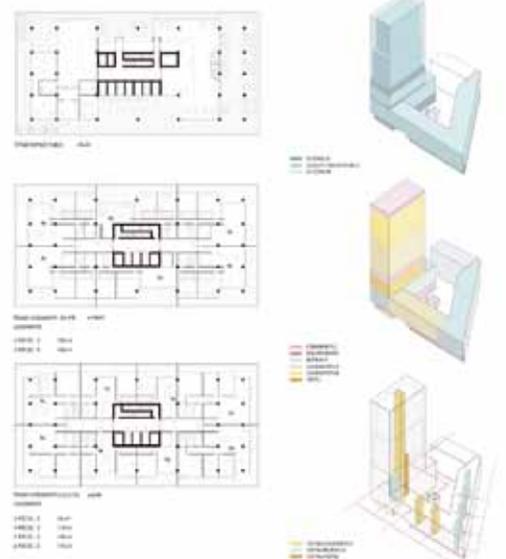
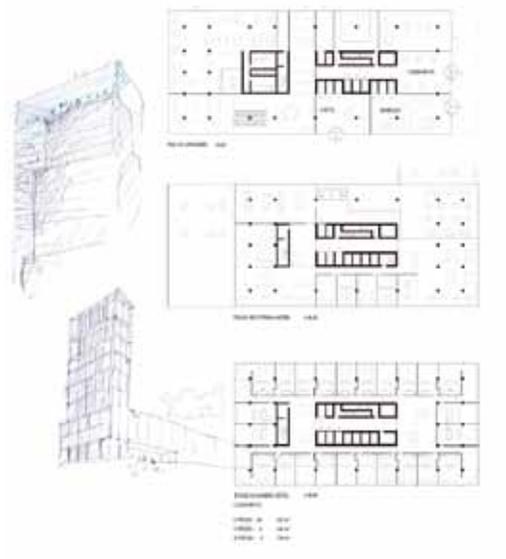
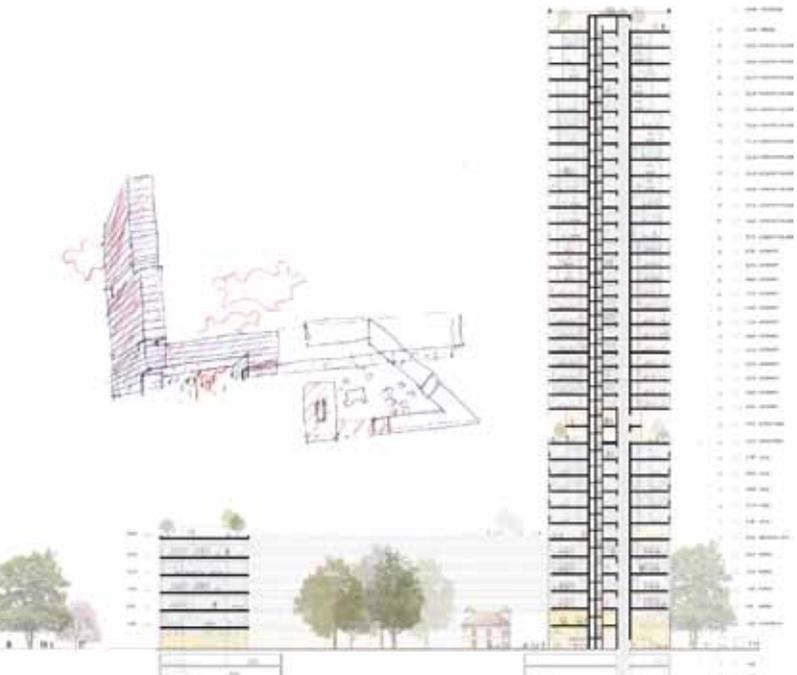
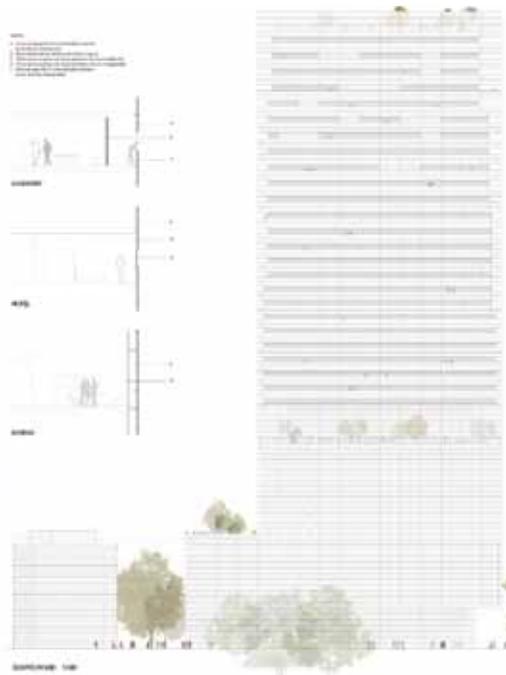
Le traitement du sol de la place dénote un important travail pluridisciplinaire pour intégrer le cours de la Drize, la gestion des eaux claires, le climat urbain, la biodiversité et l'ambiance spatiale avec une forte identité du lieu. Des solutions ingénieuses et innovantes sont proposées avec un grand souci du détail. Cette démarche aboutit toutefois à un aménagement très sophistiqué dans sa construction et complexe dans sa gestion. L'application par analogie du traitement très caractérisé de la place à l'ensemble des espaces publics du périmètre n'est pas jugé appropriée du fait que ses limites sont difficiles à comprendre et que le sentiment d'exclusion du site par rapport à son contexte en sort renforcé.

Le principe d'arborisation souligne avec clarté le tracé et la complémentarité des espaces. Les images de la place montrent toutefois que l'échelle de la végétation mériterait d'être mieux équilibrée avec les gabarits des immeubles et dans la relation des rez-de-chaussée avec l'espace public. De manière générale, la nature est très présente et bien hiérarchisée (croix verte et cœurs d'îlots) mais crée une ambiguïté en combinant artificialité et géométrie en contraste avec une expression métabolique de la diversité biologique.

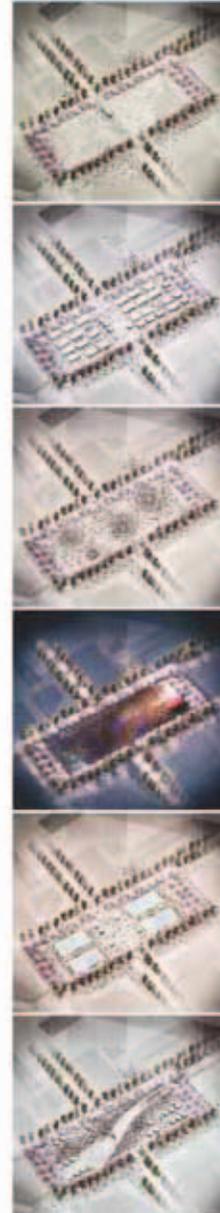
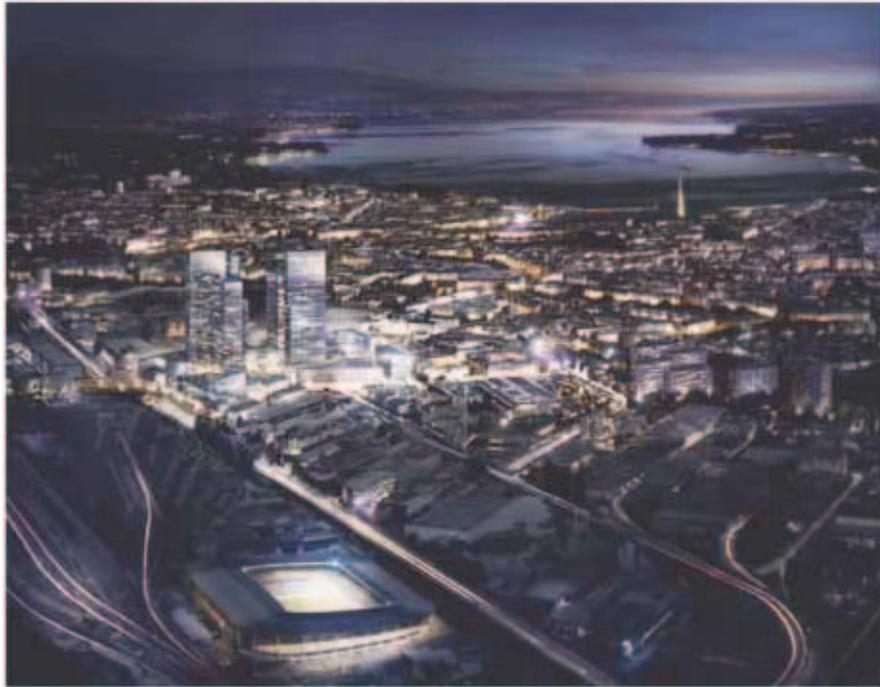
Les fondamentaux de la proposition se déclinent en cinq règles simples, exploitant la rigueur et la clarté du concept. Cette économie de moyens dans le cadrage de la planification permettrait d'envisager sereinement la maîtrise de l'ensemble lors des multiples adaptations qui s'imposeront durant le processus de maturation du projet et de sa mise œuvre.



MEP PAV ÉTOILE / Degré 3 / 12.09.14
 GALERIES VAZQUEZ CONSULTING / FRED REZAKHANI / ARCHITECTURA AGRONOMA / DUCHÈRE & BÉGIN





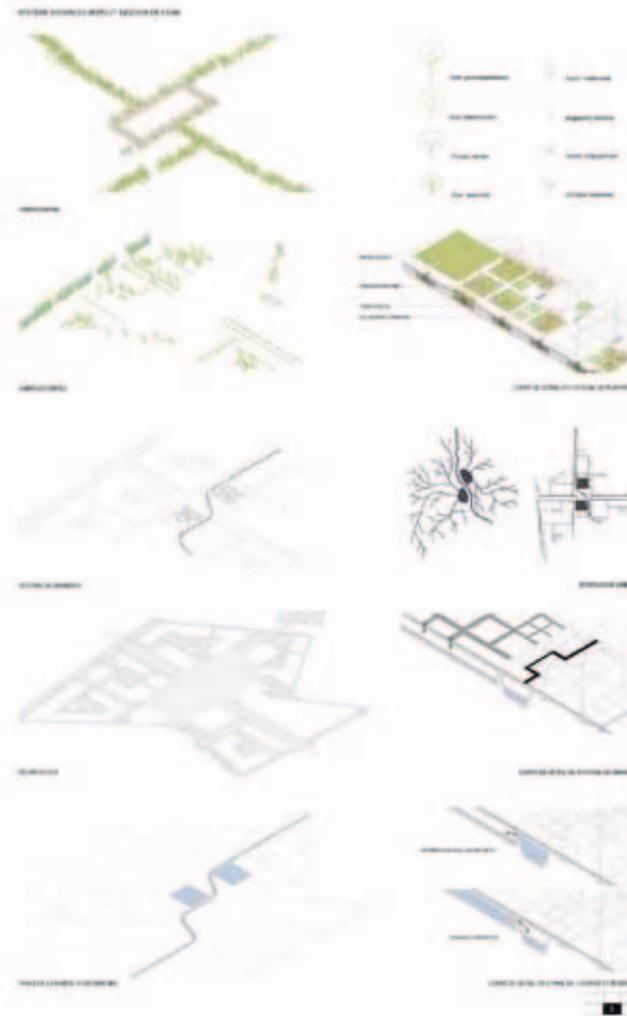


Une nouvelle centralité pour la Capitale catalane, un moment de visibilité dans un espace urbain public exceptionnel, un engagement dans le tissu urbain de la Cité de Barcelone.

Le projet est né de la volonté de créer un espace public de qualité et de contribuer à la revitalisation de l'axe urbain central de la ville, tout en respectant les conditions de développement de l'urbanisme de Barcelone.

Le projet est né de la volonté de créer un espace public de qualité et de contribuer à la revitalisation de l'axe urbain central de la ville, tout en respectant les conditions de développement de l'urbanisme de Barcelone.

Le projet est né de la volonté de créer un espace public de qualité et de contribuer à la revitalisation de l'axe urbain central de la ville, tout en respectant les conditions de développement de l'urbanisme de Barcelone.



MEP PAV ÉTOILE / Degré 3 / 12.09.14

OSCAR LEMAITRE SAZOUZÉ CONSULTING / FRED RICARD HANOU / ARCHITECTURA AGRICOLA / EMCH+BERGER

PLACE DE L'ÉTOILE



COURS INTÉRIEUR DES LOTS



PLACETTE DES NOMBITES



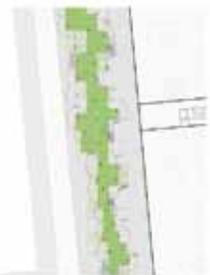
CADIX VERT



PLACE DU PALAIS DE JUSTICE



ROUTE DE JEANES



**projets retenus
pour le 2^e degré**

Jaccaud et Sergison Bates

Jean-Paul Jaccaud Architectes, Genève Sergison Bates Architects, Londres

East, Londres
Arup Transport, Londres
Arup Structure, Londres



Maquette 1^{er} degré

appréciation critique du projet remis au degré 1

L'équipe se positionne d'emblée contre l'autonomie d'un quartier emblématique et place la singularité de celui-ci dans un principe de continuité de la ville. Le projet cherche ainsi son inscription, d'une part dans le processus additif de l'évolution urbaine, formé de cohabitations et de mutations, et, d'autre part, dans l'échelle constitutive de l'identité de Genève.

Tant la hauteur des gabarits de base que la taille des îlots sont une réinterprétation de celles du contexte général de la ville. Le projet crée ainsi une masse bâtie compacte et fortement ancrée au sol, comme ferment du vécu et de l'intensité urbaine. La verticalité n'est clairement pas la règle et se limite à trois exceptions, dialoguant en aparté au-dessus de la vie trépidante de l'agglomération. Elle s'exprime plutôt par les vides, élancés vers le ciel. En cohérence avec le rejet de l'autonomie, ces émergences de tours sont greffées sur des bâtiments socle qui assurent la continuité du paysage urbain. Des excroissances de bâtiments de gabarits intermédiaires contribuent par ailleurs à mieux rattacher localement ces exceptions à la structure de la ville, tout en offrant une diversité bienvenue répondant à celle des programmations et des typologies possibles.

La composition évite habilement le piège d'une structure rayonnante trop formelle et combine une trame viaire est-ouest relativement serrée avec une segmentation nord-sud permettant à la branche verticale de la croix verte de se glisser à travers le quartier. A ces intersections, quelques élargissements créent une succession de places qui se répondent et articulent par une séquence minérale le grand parc urbain avec l'axe végétalisé de Boissonnas. La relative exigüité de ces places souligne le caractère fortement urbain et dense recherché tout en étant compensée par la surlageur de généreuses galeries couvertes attenantes. Le collège se demande toutefois si le juste équilibre est trouvé, y compris en coupe.

La forte compacité des volumes bâtis, les profondeurs des constructions et l'exigüité des cours sont encore à questionner pour vérifier la faisabilité du programme, l'habitabilité des logements ainsi que la souplesse typologique pour répondre à des besoins divers et fluctuants dans le temps. La question de l'implantation et de l'identification des équipements à réaliser dans le quartier n'est pas abordée et devra être explicitée.

Le réseau des rues propose une nouvelle interprétation de la circulation des transports individuels motorisés, modifiant le raccord de la rue Alexandre-Gavard sur la route des Jeunes. Cette option pose de sérieux problèmes de fonctionnement : à l'endroit du branchement, un carrefour permettant tous les mouvements n'est pas faisable, ce qui va engendrer de forts reports de trafic non souhaités. D'autre part, le collège d'experts s'interroge sur la nature de l'aménagement des rues débouchant sur la route des Jeunes et de son décaissé, afin d'éviter que l'ensemble du quartier ne soit pénalisé par les fortes nuisances de celle-ci, que les rues transversales débouchent en impasse sur une tranchée et pour prendre en compte les importants flux de piétons qui devront la traverser.

La concentration du stationnement dans un grand ouvrage enterré pose une difficulté par rapport au passage et à la mise en oeuvre d'une mutualisation complexe. Elle peut par ailleurs rendre difficile le passage de la Drize, combinée avec le croisement d'autres réseaux souterrains ou en surface. La logique de l'arborisation est difficile à saisir, de même que la nature de la relation du quartier au futur grand parc urbain.



Jaccaud et Sergison Bates

recommandations pour le degré 2

- . Traduire plus concrètement la notion de continuité, telle que recherchée entre les espaces publics du quartier et le réseau urbain attenant, d'une part dans la perspective de créer une nouvelle centralité d'agglomération sur ce site et, d'autre part, en considérant la forte orientation des espaces publics sur la route des Jeunes, qui restera très routière pour une durée significative ;
- . approfondir le concept de maillage et la hiérarchie public-privé des espaces publics et cours d'îlots, y intégrer la thématique des aires de service ou d'espaces sécurisés pour certaines activités ;
- . dans l'esprit d'une définition première des vides, expliciter les règles de composition et d'occupation progressive des îlots dans le but de permettre une grande diversité de typologies tout en assurant la cohérence dans le temps de leur constitution. Dans ce cadre, questionner l'échelle du bâti (gabarits, profondeurs, cours) en relation avec la diversité des affectations et des typologies ainsi que du point de vue du degré de continuité ou rupture avec le contexte ;
- . préciser la liberté de positionnement et de gabarit des tours et vérifier leur insertion dans le projet du point de vue du phasage, des attentes des acteurs privés et de la géologie ;
- . illustrer plus concrètement la relation recherchée avec le futur grand parc urbain et cerner les principes guidant l'arborisation ou la végétalisation des espaces publics.



Maquette 2° degré

appréciation critique du projet remis au degré 2

Le collège d'experts apprécie la constance de l'équipe dans sa ligne de projet, sa grande rigueur d'analyse et de démarche ainsi que la diversité des pistes explorées, ouvrant des pistes de travail fécondes et pertinentes. Il regrette en revanche que le discours reste souvent à un niveau déclaratif et désincarné, sans parvenir, malgré les intentions pertinentes, à donner un souffle vivant aux propositions spatiales.

Dans son évolution, le projet se limite souvent à des ajustements et précisions, sans véritablement gagner en force, en identité ou en valeurs d'usage pour permettre de croire à son envol. Certaines thématiques, comme les tours ou la croix verte, ont même perdu en clarté conceptuelle.

La position et l'affectation des trois tours majeures semblent aléatoires et collent difficilement avec les espaces publics qu'elles devraient valoriser. Elles ne répondent par ailleurs qu'imparfaitement aux programmes des privés. Le concept de constellation de bâtiments hauts, à diverses hauteurs, vient habilement accrocher le site de l'Etoile à celui de Sovalp et à la gare CEVA. Il s'inscrit dans l'esprit de continuité de la ville défendue avec raison par les concepteurs. Néanmoins, la composition, balisée à l'est par ses trois tours, en devient plus confuse et mal maîtrisée.

L'adaptation de la branche sud du réseau viaire a conduit à une modification d'urbanisation de ce secteur et à un nouveau calibrage des îlots et des espaces publics. Le collège considère que le resserrement des vides, qu'il a vu avec intérêt dans le projet du premier degré, confine dès lors à l'exiguïté. Il l'observe tant au niveau des cours que des rues.

La clarté et la fluidité spatiale de la branche verticale de la croix verte en pâtissent particulièrement alors qu'une meilleure mise en relation du quartier avec le futur grand parc était attendue. Probable corollaire de cette densification des emprises bâties, les profondeurs des typologies peinent à convaincre, notamment dans les angles intérieurs, et manquent de souplesse.

Le thème de l'eau n'est pas réellement abordé, la mise à ciel ouvert de la Drize étant simplement illustrée hors du périmètre, sans lien avec la proposition. Si la solution pour le stationnement est devenue convaincante, l'organisation du trafic motorisé n'est pas admissible du fait qu'il reporte l'essentiel des charges dans les quartiers voisins.

Tout en saluant le professionnalisme et le sérieux du travail des mandataires ainsi que la pertinence de nombreux aspects du projet, le collège d'experts décide d'écarter cette équipe de la suite des études au vu des critiques relevées. Il regrette que toutes les recommandations formulées pour

le deuxième degré n'aient pas trouvé de véritables réponses mais maintient son appréciation très positive des fondamentaux de la proposition, relevés dans sa critique du premier degré.

MER 1000

Architectural and Urban Design - Streetscape
East River Gateway Area Project



- Legend**
- Streetscape**
- Landscaping**
- Building Footprints**
- Other**



MEP City Plaza

Architectural rendering of the MEP City Plaza, showing a modern urban courtyard with a central paved area, surrounded by multi-story buildings and trees.



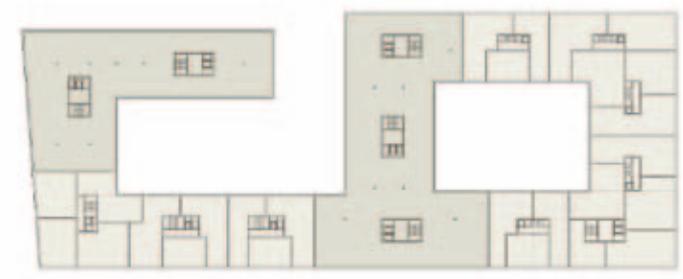
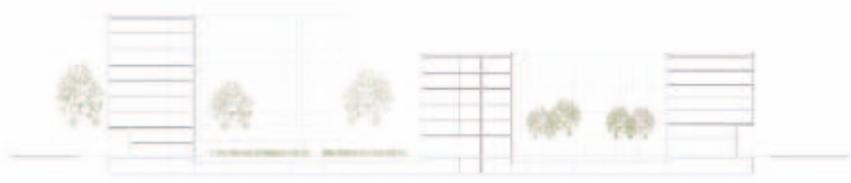


Site Plan

Urban Design and Planning Department
2021 - 2022 - 2023 - 2024



- Legend
- Building Footprint
- Open Space
- Street
- Other



uapS

uapS, Paris

PCA/Philippe Chiambaretta, Paris
Projet BASE SARL, Paris
Artelia Ville & Transport, Lyon
Franck Boutté Consultants, Paris



Maquette 1^{er} degré

appréciation critique du projet remis au degré 1

Refusant une traduction formelle au départ, l'équipe table avant tout sur des principes d'aménagement et de composition pour guider le projet, qu'elle considère comme un processus et plus que comme produit, une stratégie vue à long terme. Le quartier doit se construire dans un cadre négocié, pour intégrer la grande variabilité dans le temps des programmations, des besoins, des expressions formelles, des contraintes ou des acteurs.

Les auteurs fondent ainsi leur proposition sur des règles dans trois grands domaines : la configuration du quartier, la morphologie des pièces urbaines et des thèmes de durabilité.

La figure de la croix verte s'impose dans la composition et conduit à la constitution d'un « sol continu » qui unifie le site et place les mobilités douces au centre des usages, magnifiant le statut éminemment public des espaces non bâtis. Les bâtiments hauts sont exploités comme balises urbaines, implantées sur les croisements stratégiques. En contrepoint, les équipements sont dispersés et reliés par les surfaces commerciales pour créer un effet de butinage qui anime la vie publique et l'élève au niveau d'agglomération.

Le redécoupage foncier et opérationnel façonne des pièces urbaines soumises à des règles morphologiques précises en termes d'emprises, de gabarits et de perméabilité visuelle. Trois plafonds sont fixés pour les hauteurs des bâtiments : 15, 60 et 170 m, mais le collège ne perçoit pas l'évidence des références qui ont conduit à ces valeurs. La qualité de vie et les performances environnementales, des bâtiments comme des espaces publics, sont cadrées par la dernière famille de règles, qui abordent les notions d'ensoleillement, d'énergie, de mixité verticale ou d'appropriation des toitures.

Bien que séduit par l'ouverture et la dynamique de la démarche proposée, le collège d'experts se soucie de son réalisme en regard des fortes tensions auxquelles seront soumises les relations public-privé dans le contexte réglementaire, démocratique et économique local.

Il attend plus de précisions sur les incontournables qui pourront tenir la qualité du projet dans sa constitution progressive ainsi que sur le processus d'accompagnement et de pilotage qui en garantira la maîtrise publique, tout en offrant les garanties nécessaires attendues par les acteurs privés. Enfin, il juge impératif de pouvoir communiquer sur le projet avec une transcription formelle lisible et attractive.

Par ailleurs, le collège d'experts s'interroge sur le traitement des coutures avec les quartiers existants environnants, en termes d'échelle et de pratique des espaces publics notamment.

Enfin, le projet en l'état reste très laconique sur la gestion des stationnements et de leurs dessertes, eu égard notamment aux remarques générales précédentes concernant la mobilité.

uapS

recommandations pour le degré 2

- . Mettre en évidence une forme urbaine concrète comme vérification spatiale et comme guide dans l'élaboration dynamique du projet dans le temps. Celle-ci doit également servir de support au portage à long terme du projet et à sa communication, dès la conclusion des MEP ;
- . préciser clairement les règles du jeu (urbanistiques et de processus) pour garantir, dans le cadre des négociations diverses à mener, les fondamentaux de l'intérêt public vis-à-vis des revendications privées ainsi que les droits des particuliers ;
- . subséquemment, proposer un découpage foncier opérationnel et expliciter les règles de composition et d'occupation progressive des unités de projet dans le but de permettre une grande diversité de typologies et de fonctions tout en assurant la constitution d'une entité urbaine ancrée dans son environnement proche ;
- . expliciter les moyens de maîtrise de la cohérence de l'ensemble dans le temps et dans l'espace, notamment dans les rapports de gabarits ;
- . développer la réflexion sur la qualification de l'espace public, l'identité recherchée, les différentes valeurs d'usage (y compris pour les espaces de service), sa matérialisation, la place de la végétation et de la gestion des eaux.



Maquette 2° degré

appréciation critique du projet remis au degré 2

Le collège d'experts est impressionné par le travail en profondeur mené par l'équipe dans divers domaines durant le deuxième degré. Le concept de composition ouverte et négociée présenté au premier rendu s'est enrichi de diverses thématiques prometteuses.

Les aspects environnementaux sont abordés de manière pointue et croisée pour orienter le projet et les règles d'urbanisation. L'approche transdisciplinaire ressort clairement de la proposition et de la démarche projectuelle dynamique proposée.

La prise en compte des paramètres qualifiant l'empreinte environnementale et sociale du projet est conçue comme un apport de valeur financière, de cadre de vie et d'évolutivité du quartier. Ces éléments confèrent une assise solide au résultat des études.

L'équipe, en particulier la pilote, fait preuve d'une grande capacité de communication et de conviction, propres à susciter de l'enthousiasme et à inciter au questionnement.

Ces qualités sont en pleine cohérence avec la démarche de concertation proposée comme composante essentielle de développement du projet. En effet, seuls des principes de composition, d'usage ou de fonctionnement sont établis. La forme des pleins comme des vides doit résulter de solutions négociées et doit pouvoir s'adapter à l'évolution des contraintes et des besoins.

Si le collège d'experts apprécie la cohérence de la proposition ainsi que ses qualités intrinsèques, il relève le même déficit de maîtrise spatiale qu'au premier degré. Il convient que la morphologie et le fonctionnement d'un tel secteur ne se décrètent pas totalement par anticipation.

Néanmoins, il est convaincu que l'espace public constitue le fondement de l'identité de la ville et que celui-ci se caractérise par une forme et une matérialisation perceptibles, d'autant plus affirmées s'il s'agit d'une centralité d'agglomération. Or les règles énoncées ne suffisent à maîtriser spatialement ni les espaces publics majeurs ni une image urbaine cohérente pour cette future polarité.

Elles s'apparentent plus à des gages de conformité technique et de dégagements minimaux qu'à un garant d'une identité forte et convaincante. Les illustrations d'ambiance et de maquette révèlent

d'ailleurs un état d'esprit où presque tout est possible, tout se côtoie, tout s'ajoute, tout est interchangeable. Le collège d'experts y voit finalement une attitude plutôt formaliste et technique, où la forme est le résultat des contraintes ou des envies passagères.

Malgré le grand intérêt et le respect que la qualité du travail de l'équipe a suscité au sein du collège d'experts, celui-ci ne parvient pas à adhérer aux fondements de la démarche proposée et ne retient pas ces mandataires pour la poursuite des études.

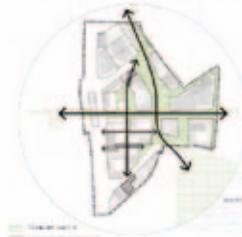
GENÈVE DES POSSIBLES

Un nouveau centre urbain au coeur de la Genève Métropolitaine

4001 - 1144 83 5401 8 531 04 1244 1244 - 1144 83 5401 8 531 04 1244 1244 - 1144 83 5401 8 531 04 1244 1244

UN RESEAU D'ESPACES OUVERTS

Espace public et emplacements réservés assurent la continuité du sol



LA STRATEGIE FONCIERE

L'investissement immobilier favorise la création de l'espace public



L'OFFRE EN STATIONNEMENT

Des parkings accessibles depuis les axes routiers structurants



Plan du Parc de Chêneville - Étude d'usage

LE SOL CONTINU

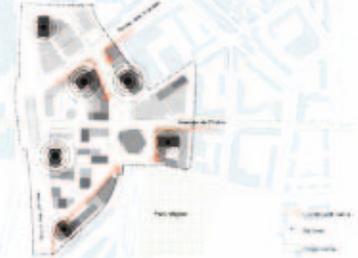
MOBILITE

Un nouveau quartier accessible qui favorise les mobilités douces



UNE NOUVELLE IDENTITE

Une forme urbaine qui tient en compte du bâti existant tout en introduisant des points hauts



LES CENTRALITES

Les équipements disséminés dans le site créent un effet de saturation



LES FLUX

Un parcours commercial accompagne le tracé de la croix verte et rend le quartier de l'abbé attractif



IDENTITE METROPOLITAINE / VIE DE QUARTIER

PHASAGE

Temps 1 : Installer

Le développement du quartier se fait en trois phases de développement successives, à l'ouest, au nord et à l'est, en fonction des contraintes de programmation et des enjeux de développement.



Temps 2 : Développer

Le développement du quartier se fait en trois phases de développement successives, à l'ouest, au nord et à l'est, en fonction des contraintes de programmation et des enjeux de développement.



Temps 3 : Renforcer

Le développement du quartier se fait en trois phases de développement successives, à l'ouest, au nord et à l'est, en fonction des contraintes de programmation et des enjeux de développement.



PROGRAMMATION

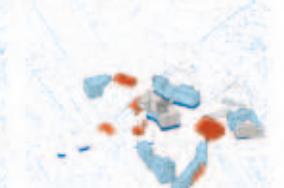
Assurer la qualité de vie

Le développement du quartier se fait en trois phases de développement successives, à l'ouest, au nord et à l'est, en fonction des contraintes de programmation et des enjeux de développement.



Programmation stratégique du RUC

Le développement du quartier se fait en trois phases de développement successives, à l'ouest, au nord et à l'est, en fonction des contraintes de programmation et des enjeux de développement.



Programmation proposée

Le développement du quartier se fait en trois phases de développement successives, à l'ouest, au nord et à l'est, en fonction des contraintes de programmation et des enjeux de développement.



LES TROIS HAUTEURS DE REFERENCES

Elles permettent de renforcer le jeu de séquences grâce à une succession de plans.



LA GRANDE HAUTEUR, UNE ARCHITECTURE DE STRATES
 Une forme architecturale issue du béton et en dialogue avec l'air et



UN NOUVEAU CENTRE URBAIN
 La Tour, votre quartier et l'axe de la rue des Arts de l'Étoile au pied des tours Pôlar et Pôlar



L'INSTALLATION DU NOUVEAU QUARTIER DE L'ÉTOILE

PLANS TYPES

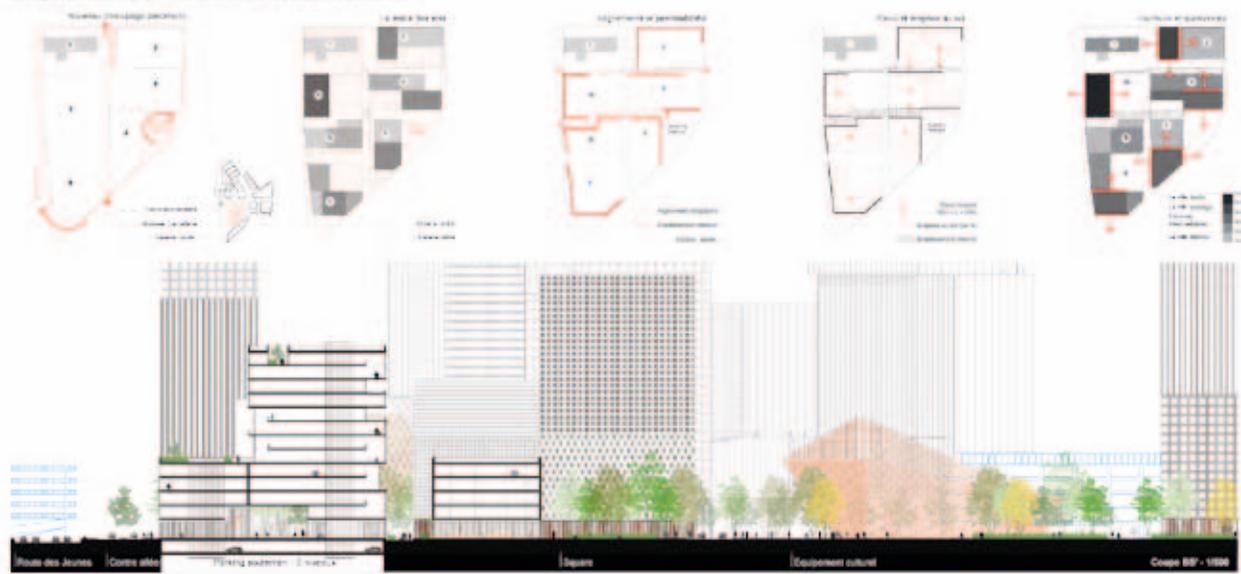
	Tour Pôlar	Tour Pôlar
R+01 - Garage (engrenage)		
R+02 - Office		
R+03 - Plateau de bureaux		
R+04 - Logement (résidence)		
R+05 - Commerce et café		
R+06 - Passage		

LA PREMIÈRE PHASE
 Elle consiste en une nouvelle phase de construction à l'ouest de la Tour Pôlar. Son rôle est d'étendre vers l'ouest le projet de la Crée Verte tout en se démarquant des espaces existants.



QUALITE URBAIN ET LIBERTE ARCHITECTURALE

Des regles qui cadrent le projet urbain tout en laissant une souplesse architecturale



UN QUARTIER MIXTE

Plus d'activités, services et des usages partagés



PERMANENCES ET FLEXIBILITE

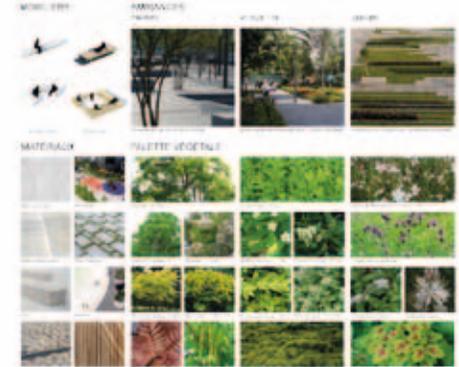
REVELER LA DRIZE

Un principe de gestion des eaux qui valorise le paysage



LA CROIX VERTE

Une composition paysagère qui hiérarchise les différents espaces



**projets retenus
pour le 1^{er} degré**

Atelier Descombes Rampini SA, Genève

Burckhardt + Partner, Lausanne
mrs partner, Zürich
schlaich bergemann und partner, Stuttgart
Wüest & Partner, Genève



Maquette 1^{er} degré

appréciation critique du projet

Le concept d'aménagement considère l'ensemble du périmètre de projet comme une entité qui affirme sa différence par rapport à la structure morphologique des îlots, du bâti et des espaces libres du contexte. Il propose un lieu unique dans le paysage de l'agglomération, caractérisé par un vaste espace libre unificateur sur lequel sont disposés librement des immeubles à forte verticalité. Le sol est presque exclusivement réservé aux piétons et aux cyclistes. Ponctué par les rectangles des constructions et des aménagements spécifiques, il combine continuités, ruptures et imbrications par une sorte de pixellisation. Contrastant avec les fronts bâtis qui le ceinturent, cette composition originale génère ainsi une identité forte malgré la diversité des éléments qui la composent.

Le procédé se défile habilement des axialités et permet des articulations adaptées aux différents voisinages existants ou futurs, notamment avec l'axe vert Boissonnas en devenir. Il permet d'intégrer le projet Sovalp comme espace de transition et d'accroche solide à la gare CEVA. Par sa neutralité, il absorbe indifféremment la traversée de l'avenue des Acacias, de la route des Jeunes ou de l'avenue de la Praille. Par contre, le nouvel immeuble dévolu à la Migros, curieusement traversé par la rue Gavard, crée un front au sud pour fermer le site par rapport à la plate-forme logistique ferroviaire.

Révélant une approche pragmatique, les mandataires abordent de manière explicite les processus opérationnels envisagés. Ils font en particulier état d'une analyse minutieuse de la problématique des tours, explorant des références dimensionnelles, les notions de vues en fonction de la hauteur, les contraintes géotechniques ou les questions programmatiques. Curieusement, les aspects d'ensoleillement et du rapport fonctionnel et spatial au sol ne sont pas traités, alors qu'ils sont jugés essentiels par le collège d'experts. Le principe d'accessibilité est affirmé, notamment par le regroupement d'une grande part du stationnement directement accessible depuis la trémie de la route de Jeunes, libérant radicalement le site d'une bonne part du trafic.

Le collège d'experts salue la cohérence du concept multimodal avec celui de l'urbanisation, par la valorisation d'un grand plateau essentiellement réservé aux piétons, cyclistes et aux transports publics. S'il apprécie la force de la proposition, le collège d'experts lui trouve peu de pertinence dans le contexte urbain genevois et juge le concept spatial trop évanescant. Le principe d'un espace neutre unificateur semble de surcroît inapte à maîtriser les spatialités et les valeurs d'usage dans la longue durée de mise en oeuvre de ce nouveau quartier.

Le risque d'indifférenciation des lieux, des faces des constructions (avant-arrière, servant-servi, etc.), des orientations et des adresses menace la qualité potentielle que recèle le concept. Le caractère public omniprésent des aménagements extérieurs risque paradoxalement de stériliser la pratique sociale du site. Cet effet réducteur des usages et des programmations est par ailleurs renforcé par une variation du bâti réduite à la déclinaison de l'immeuble vertical directement posé au sol.



MEP PAV ETOILE
 LE BUREAU D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME DE LA SEINE-SAINT-DENIS

MEP PAV ETOILE
 LE BUREAU D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME DE LA SEINE-SAINT-DENIS



MEP PAV ETOILE
 LE BUREAU D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME DE LA SEINE-SAINT-DENIS

MEP PAV ETOILE
 LE BUREAU D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME DE LA SEINE-SAINT-DENIS

Bonhôte Zapata architectes SA, Genève

farra & zouboulakis architectes, Lausanne
Paysage SA, Lausanne
Stadt Raum Verkehr Birchler + Wicki, Zürich
ab Ingénieurs SA, Chêne-Bourgeries



Maquette 1^{er} degré

appréciation critique du projet

Au commencement, une idée de nature... Osant un contrepied à l'image préconçue d'une centralité hyper urbaine, fortement bâtie, l'équipe voit ici une occasion unique de ménager sur ce site un vide généreux à léguer aux générations futures. Clin d'oeil spatial et historique à la vaste plaine militaire de Plainpalais, on pourrait interpréter cette grande place-parc comme un témoignage de la résistance de la nature et de l'espace libre contre les vagues d'urbanisation convergeant vers cette centralité, pour aboutir à une cohabitation féconde entre pleins et vides exacerbés au coeur du quartier PAV... une idée de nature associée à une idée de ville.

Occupant le centre de la composition, un parc se développe dans le temps, au fur et à mesure que se présentent les opportunités de libérer le sol, selon une trame d'arborisation systématique et progressive. Il est destiné à héberger un riche programme public : théâtre, centre culturel, école...

Les équipements à vocation sportive se situent sur la route des Jeunes, que le projet propose de couvrir. Pour sa matérialisation, l'équipe présente deux références contrastées : Erlenmattpark à Bâle et Memorial Park du Ground Zero à New York. Le premier, installé sur une friche ferroviaire, peu formel et d'entretien extensif, préserve un caractère brut et à végétation spontanée, favorable à la biodiversité, à la créativité et valorisant l'histoire du site. Le second, très aménagé et soigné dans ses détails, offre une ambiance calme, à caractère plus représentatif malgré une riche valeur d'usage.

Dans ce concept, le bâti est logiquement concentré en périphérie est du parc, traduit par des morphologies robustes qui dramatisent le contraste entre la ville dense et l'espace ouvert. La réflexion sur la forme bâtie reste grossière à ce stade et se limite presque à une simulation des volumes maximaux possibles sur chaque parcelle restante. Le rendu est malheureusement laconique sur ce point.

En termes de mobilités, la ville des vélos est préconisée comme option fonctionnelle et porteuse d'identité pour le nouveau quartier, en valorisant notamment la croix verte pour ce mode. Un rond-point est proposé à cette fin au croisement de la rue Jolivet. Les parcours des transports en commun et des transports individuels motorisés sont adaptés pour limiter les coupures du trafic motorisé à travers le parc.

Le collège d'experts apprécie la franchise de ce projet mais y voit deux faiblesses rédhibitoires : d'une part le grand parc, prévu juste à côté du site, n'est curieusement pas pris en compte dans la réflexion sur la présence du vide et de la nature dans ce vaste secteur et, d'autre part, la proposition pour le bâti est trop caricaturale et inaboutie pour permettre une véritable appréciation du potentiel d'une posture aussi extrême. Il conteste par ailleurs la pertinence d'une telle dialectique ville-nature dans un tel site, destiné à s'affirmer comme une nouvelle centralité urbaine d'agglomération.

KCAP Architects & Planners, Zürich

Schweingruber Zulauf Landschaftsarchitekten, Zürich
Ernst Basler + Partner AG, Zürich



Maquette 1^{er} degré

appréciation critique du projet

Confrontant la haute densité à un contexte hétérogène et complexe, le parti proposé affirme l'identité du lieu par un maillage à granulométrie fine, combiné à une forte compacité animée par un jeu de volumes à hauteurs différenciées. Le réseau serré de rues nord-sud renforce l'intensité urbaine recherchée, multipliant la présence des activités en rez-de-chaussée, et valorise par contraste les espaces publics majeurs: l'axe généreux de l'avenue de la Praille, le couloir vert et un square disposé à leur intersection.

Ces deux branches matérialisent la croix verte avec des spatialités différentes: un mail arborisé à caractère urbain pour le premier et un cordon boisé accompagnant la mise à ciel ouvert de la Drize pour le second. Les mobilités douces bénéficient de la richesse de la trame urbaine et les transports publics sont clairement organisés sur les axes majeurs.

Le réseau viaire se veut volontairement diffus, avec un accès motorisé à tous les îlots, selon le concept de « ville ouverte » cher au mandataire. Les véhicules privés ne sont exclus que du square et de quelques rues. Le stationnement est ainsi réparti entre les îlots, avec des unités plus importantes en bordure du périmètre, pour remplacer à terme le P+R de l'Etoile, voué à d'autres usages. Le bâti joue la diversité en juxtaposant les échelles tout en concentrant les volumes plus hauts en frange du site.

Quelques règles simples sont avancées pour combiner judicieusement des volumes S, M ou L en fonction de l'ensoleillement ou des rapports de voisinage, en exploitant quatre plafonds de hauteurs en relation avec l'occupation au sol. Ce procédé vise à renforcer d'une part l'identification du lieu par rapport à son contexte et, d'autre part, à créer une ambiance plus intime au coeur du système. La mixité se décline dans les îlots mais, hormis pour les premiers niveaux, pas au sein des immeubles. Ceux-ci sont dédiés soit aux activités, soit au logement.

Le collège d'experts apprécie la rigueur de l'approche et la souplesse qu'offre le dispositif, du point de vue tant de la programmation que de la mise en oeuvre opérationnelle ou que de l'évolution du quartier à long terme. Au vu de la faible hiérarchisation des espaces et des fonctions, il peine toutefois à voir se dégager de ce quartier les fortes identités et intensités de vie socio-économique attendues. Il craint l'émergence d'une structure informelle et aléatoire, non contextualisée et dont les limites seraient incertaines. Les espaces publics, trop disparates et peu porteurs de pratiques sociales en lien avec la centralité recherchée, ne sont pas convaincants. Leurs axes majeurs s'expriment comme pièces rapportées dans la structure du quartier et ne parviennent pas à lui insuffler une identité forte.

L'ensemble souffre d'un caractère introverti et peu lisible qui, s'il pourrait fort bien convenir à un quartier central plus ordinaire, n'est pas en adéquation avec la vocation de ce lieu qui se veut emblématique pour l'agglomération genevoise de demain.

LIST sàrl, Paris

Baukuh studio associato, Milan
Coloco, Paris
Egis Rhône-Alpes, Lyon
saas stratégies et architecture sarl, Genève
Egis Concept Dépt. Elioth, Montreuil



Maquette 1^{er} degré

appréciation critique du projet

La proposition des mandataires s'appuie sur une belle analyse de l'histoire, de la géographie, du paysage, de l'urbanisation, des réseaux et des espaces publics de l'agglomération genevoise. L'aboutissement de cette réflexion sensible et méthodique se focalise par un raccourci rapide sur la création au coeur du site de l'Etoile d'une vaste place minérale, parallélépipédique, conçue en complémentarité ou par certaines analogies avec celle de Plainpalais.

Se calant contre l'avenue des Acacias et faisant face au parking de l'Etoile, remplacé à terme par trois immeubles hauts emblématiques, cet espace majeur est délimité sur chaque front par des ensembles bâtis très affirmés et différents.

Le vide créé concentre ainsi la densité sur les franges du périmètre. Il se construit peu à peu au fil des démolitions et des opérations immobilières attenantes. Sommairement aménagé, il est supposé accueillir des activités et animations variées, éphémères ou spontanées, reflétant l'intensité urbaine attendue dans cette nouvelle centralité. En contrepoint à ce coeur minéral s'égrènent aux alentours divers espaces verts, notamment sur la frange est, au pied de tours en quinconce, constituant un maillon de l'axe vertical de la croix verte. La branche horizontale de celle-ci n'est pas traitée et se compose d'une succession de rues, place et placettes sans cohérence spatiale ni continuité fonctionnelle pour les mobilités.

Le réseau des déplacements est essentiellement constitué de rues qui délimitent la place centrale et les différentes pièces bâties. Si ce dispositif traditionnel a fait ses preuves, il en résulte une omniprésence du trafic motorisé et des effets de coupure entre les éléments de composition du quartier.

La démarche des mandataires intègre par ailleurs de manière originale les indéterminations du processus, forcément long et tortueux, de concrétisation de cette centralité par l'établissement d'un « chronotope », sorte d'instrument de navigation dans le temps entre les composantes influant le projet : foncier, acteurs, projets connexes, ressources, contraintes, etc. La diversité et l'hétérogénéité sont revendiquées comme valeurs.

Le collège d'experts salue la prise de hauteur de l'analyse mais n'est pas convaincu par l'effet fédérateur de l'espace public majeur proposé en guise de conclusion ni par le réalisme de sa faisabilité. Il peine à déceler ses qualités intrinsèques. De même, il est étonné par le choix peu contextualisé des typologies bâties comme par l'absence de cohérence ou de véritable complémentarité qu'elles pourraient tisser entre elles. Les constructions remplaçant le P+R créent un effet de rempart monumental qui souligne l'effet de coupure de la route des Jeunes plutôt que de coudre un lien entre l'Etoile et la gare CEVA. Elles contredisent par ailleurs le discours sur les continuités vertes. L'ensemble de la composition manque de clarté et d'identité et les coutures avec le voisinage sont inabouties ou semblent aléatoires.

LIST BAIKUH SAAS COLCOO EGIE ELOTH

PAVETOLE

Geographie

Gris + Vert

Systemes

Chronotope

LIST BAIKUH SAAS COLCOO EGIE ELOTH

PAVETOLE

Carrefour de l'Etoile

Hosoya Schaefer Architects AG, Zürich

Riken Yamamoto & Field Shop, Yokohama
Topotek 1, Berlin
IBV Hüsler AG, Zürich
Pöyry Suisse SA, Vevey
Space Syntax Limited, Londres
Gratry Development, Genève
Mountainworks, Amsterdam
Heller Enterprises, Zürich



Maquette 1^{er} degré

appréciation critique du projet

Considérant le contexte comme très hétéroclite et soumis à des planifications juxtaposées et successives, les auteurs intègrent le principe de « collage city » et envisagent l'émergence de l'urbanité par incrémentation, dans un processus organique et évolutif.

Dans cet environnement lâche, la croix verte qui traverse tout le site du PAV est identifiée comme fondatrice de la cohésion du site à grande échelle comme au niveau du quartier. Cette figure d'espace public sert de base structurante au projet, dans une perspective de ville accessible et adaptable.

Le découpage du site par la croix verte génère de grandes pièces, elles-mêmes subdivisées en blocs qui constituent la base du vocabulaire urbanistique du bâti comme des rues et placettes de quartier. Celles-ci, au caractère plus intime, complètent les trois composantes des espaces publics de la croix verte : le paseo sur l'avenue de la Praille, la voie verte verticale et les deux places intermédiaires qui lui sont accolées. A ces lieux différenciés, s'ajoutent encore les toitures terrasse des volumes constituant le premier plafond des constructions, à 25 m.

Enfin, les auteurs posent des principes simples et habiles de négociation public-privé dans la définition des vides par les pleins, par une gradation de bandes pouvant intégrer des volumes secondaires ou des galeries ou arcades, qui complexifient et enrichissent l'espace public comme la valeur d'usage des constructions attenantes.

L'identité du quartier repose d'une part sur la forte expression du croisement du paseo, minéral et géométrisé, avec la voie verte au dessin organique souligné par la sinuosité des parcours et de l'eau mise à ciel ouvert. D'autre part, elle est emblématiquement soulignée par l'implantation d'une tour d'environ 120 m à chacune de ses trois extrémités.

Des principes guident la composition et la mixité d'affectation au sein des pièces bâties. L'organisation de la mobilité est simple et gère la complémentarité des modes de manière simple et efficace. Le trafic est contenu sur les artères principales, ménageant des espaces calmes pour les mobilités douces et des couloirs pour les transports publics. Le stationnement est distribué de manière souple et diffuse.

Le collège d'experts salue la profondeur et la richesse des propositions. Malgré le bon potentiel des concepts, il craint toutefois que la grande diversité des types d'espaces et que la sophistication des principes de composition n'aboutissent à un résultat confus, sans intérêt particulier et difficile à maîtriser, dans l'espace comme dans le temps. La proximité, voire l'imbrication d'espaces publics différenciés est jugée plutôt périlleuse pour l'affirmation d'une nouvelle centralité à forte identité.



Cino Zucchi Architetti, Milan

GSA s.r.l, Ravenna
Studio META – ing.Andrea Debernardi, Monza
Redesco Progetti srl, Milan
Barth Pellacani Freiburghaus Architectes et Associés SA, Genève



Maquette 1^{er} degré

appréciation critique du projet

L'affirmation très forte du projet dans le paysage urbain par une citadelle de tours est tempérée par une attention soutenue et sensible aux accroches, aux matérialisations et à l'articulation des échelles locales.

La proposition se fonde sur cinq principes : le réseau, en continuité avec la structure urbaine existante ; le contact au sol et la matérialisation des espaces publics, garants de la continuité de la ville ; la clarté formelle des vides urbains, contenus par les fronts bâtis ; la porosité des îlots offrant des parcours et espaces verts complémentaires aux espaces publics majeurs ; l'émergence de tours dans la skyline, en dialogue avec le paysage naturel et le territoire, créant un nouveau point d'orgue sur cette centralité, en écho au jet d'eau et à la cathédrale, marqueurs du centre de Genève.

Espaces verts et surfaces minérales se combinent à la fois dans les espaces publics majeurs, constitués par la croix verte et la place principale, et dans les espaces collectifs et privés des îlots ouverts. Il en résulte une diversité d'ambiances, dans une structure qui garde sa clarté.

La simplicité du dessin urbain permet une grande variété de formes et d'affectations du bâti pour définir les fronts d'îlots imposés. Les préconisations de matérialisation des façades clarifient la lecture de la structure urbaine et de la hiérarchisation spatiale, en plan comme en coupe. La décomposition des tours en deux hauteurs offre un premier plan plus intimiste sur l'espace public central, jouant ainsi habilement entre l'échelle de la place et celle de la ville.

Le collège d'experts apprécie la rigueur et la finesse de la démarche, la grande attention posée sur les valeurs d'usage et les ambiances locales. Il relève le soin du détail apporté au traitement des fronts urbains, aux matérialisations différenciées des façades ou aux essences végétales qui caractérisent les types d'espaces ouverts, éléments déterminants pour la qualité et la cohérence du quartier.

Malgré tout le soin apporté à sa contextualisation, le collège doute de la pertinence d'une forme si puissante dans le paysage urbain genevois. Le choix des échelles, tant pour le groupe de tours que pour les espaces libres ne lui semble pas en adéquation avec l'image et la morphologie de la ville. La place principale est jugée exigüe, peu définie, mal ensoleillée et pénalisée par sa combinaison avec un carrefour de voiries à trafic motorisé.

L'analogie faite par les mandataires avec le Rockefeller Center n'est que très partielle et pourrait s'avérer trompeuse en terme d'appropriations. Si les règles proposées offrent un bon équilibre entre souplesse et cohérence, la composition centrale des tours est jugée à la fois contraignante et fragile, notamment pour un concept à mettre en oeuvre dans une longue durée.



NIV Etale - Un nouveau centre urbain au cœur de la Genève métropolitaine

© 2014 Zurich Architecture, avec l'expertise technique de l'Institut de l'Architecture de l'Université de Genève



NIV Etale - Un nouveau centre urbain au cœur de la Genève métropolitaine

© 2014 Zurich Architecture, avec l'expertise technique de l'Institut de l'Architecture de l'Université de Genève

éditeur
République et canton de Genève
Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE)

conception graphique et mise en page
Diana Nemeth

photos maquettes
Ilmari Kalkkinen

impression et reliure
srokundig, Genève

tirage
600 exemplaires

