

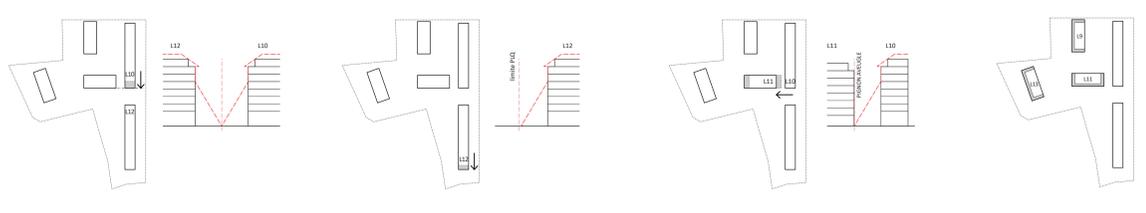


VUE D'ENSEMBLE DEPUIS LA PARCELLE DE LA FUTURE ECOLE

Nous proposons certaines optimisations des gabarits du PLU en plan et en coupe afin de pouvoir intégrer les 10% de constructibilité supplémentaires.

La légère augmentation des gabarits est faite en respectant les contraintes de distantes et vues droites entre bâtiments applicables dans la 3e Zone de Développement, selon l'article 29 alinéa 2 de la LS 05 (D2/3/4 - 5m). Les schémas ci-contre permettent de voir l'intégration des gabarits en coupe.

Enfin, le projet propose d'augmenter la distance entre le pignon du bâtiment L11 et la façade du bâtiment L10 afin de permettre l'ouverture de baies principales pour les appartements du bâtiment L10.



OPTIMISATIONS PROPOSEES PAR RAPPORT AU PLQ

Le projet propose de compléter le système d'attiques prévus par le PLQ sur les bâtiments L10 et L12 aux autres bâtiments du projet. Ces attiques supplémentaires permettent d'abriter une partie des 10% de surfaces supplémentaires demandées par le programme par rapport au PLQ. Cette solution a été préférée à celle d'ajout d'étages complets. En effet, les attiques offrent l'avantage de créer des grandes terrasses orientées au Sud et à l'Ouest pour les appartements concernés, tout en réduisant la perception des gabarits construits depuis l'espace public. Ils permettent enfin de créer un épannelage plus dynamique des volumes, et une meilleure intégration du bâti dans le contexte environnant.

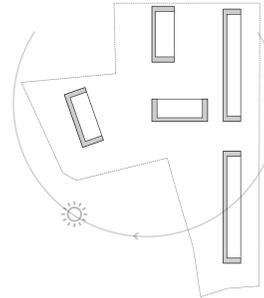
ATTIQUES

Les places de stationnement sont localisées dans un grand sous-sol commun situé le long des bâtiments L10 et L12, sous l'espace extérieur minéral donnant accès aux activités. Ce sous-sol permet de distribuer efficacement les bâtiments du projet, avec des accès directs aux cages pour les immeubles L9, L10, L11 et L12.

L'accès au bâtiment L13 se fait par l'extérieur, un système d'escaliers et d'ascenseur permettant de rejoindre l'espace public étant localisé sur le pignon du bâtiment L11. Un parcours piéton aménagé permet de rejoindre le hall du bâtiment L13.

Le parking accueille 110 places de stationnement voitures et 20 places de stationnement deux-roues motorisés.

PARKING



PLAN PARKING 1:500

Demande concours	Réponse concours	Mesure compensatoire / compensatoire éventuelle proposée
Maximisation / optimisation pour les 10% de constructibilité supplémentaires (en plus de la limite de hauteur maximale autorisée par le PLU) afin de permettre l'ouverture de baies principales pour les appartements du bâtiment L10.	✓ Plan de balcons pour personnes sensibles le long des voies ferrées.	
Prévoir des évacuations aisées en cas de sinistre.	✓ Les évacuations du projet ont été pensées pour être la plus directes possibles, chaque zone est desservie par une cage d'escalier spécifique, fermée et pressurisée et donc sécurisée dans l'attente d'un secours.	
Les nouvelles d'attiques (prises et regards) des systèmes de ventilation et climatisation sont à l'abri du vent et de la pluie, afin d'être le plus haut possible.	✓ Les nouvelles d'attiques du parking sont localisées à l'opposé des voies ferrées. Chaque bâtiment dispose de ses propres d'air et n'est en contact direct avec les voies ferrées.	
Les pignons d'air doivent être conçus, fermés et pressurisés, et être protégés par les CFF ou en cas d'alarme générale.	✓ Présence d'un mécanisme de fermeture automatique en cas d'alarme CFF.	
L'entrée et la sortie du parking en sous-sol sera munie de portes automatiques et fermées en situation normale et si possible situées du côté opposé aux voies.	✓ Les portes du parking sont bien munies de portes automatiques fermées en situation normale. Le temps de réaction est côté opposé aux voies, le bâtiment L12 faisant écran.	
Ni courants ni balcons sur les façades le long des voies ferrées, ni éléments directement exposés au trafic, fermés ou protégés par un RDC adossé à des éléments durables.	✓ Aucun ouvrant ou balcon sur les façades le long des voies ferrées ou du pignon Nord et Sud.	
Logements uniquement orientés sur les cours intérieures des lots (logements non orientés du côté des voies, d'escalier, les locaux techniques, etc.)	✗ Certains logements possèdent des cuisines ou des salles de bain localisées le long des voies ferrées. Au total, plus de 47% du linéaire de façade le long des voies ferrées est occupé par des circulations communes, les escaliers de secours et les locaux techniques.	Les vitrages de ces cuisines sont sans ouvrants ou des salles de bain localisées le long des voies ferrées sont munies de vitrages à 100% en fonction de la localisation et de l'étage. APPEL à des compensations supplémentaires. La surface de vitrage à été en outre renforcée sur l'ensemble de la façade CFF, sous 10% de la superficie existante. Le reste de la façade est constitué d'éléments en béton. Les cuisines sont équipées de systèmes de ventilation mécanique renforcée.
Mise en place d'une ventilation contrôlée en toiture et du côté opposé aux voies.	✓ Les évacuations de la ventilation mécanique sont situées en toiture, avec direction des pignons et regards de côté CFF.	
Faciles le long des voies ferrées résister aux sollicitations thermiques et à la surpression.	✓ La façade le long des voies CFF est constituée d'éléments porteurs pleins en béton armé, ce qui permet d'assurer la stabilité de l'ouvrage et de limiter la propagation de l'incendie et d'éviter l'effondrement de la structure en cas de sinistre. Le reste des matériaux de façade sont incombustibles.	
Pis de locaux pouvant accueillir un grand nombre de personnes (salle de spectacle, restaurant, etc.) ni de locaux pour personnes sensibles (craie, arène, etc.)	✓ Les locaux pressurés au RDC sont des locaux (salle de spectacle, restaurant, etc.) sans personnes sensibles.	
Prévoir des évacuations aisées en cas de sinistre.	✓ Les cages d'escalier permettent l'évacuation des personnes sans fermes et sécurisées (cages en surpression).	
Localisation des entrées / sorties des logements et des locaux techniques de côté opposé aux voies ferrées.	✓ Les sorties de secours sont localisées côté CFF.	

Le projet propose de tenir compte des problématiques OPAM du site et cherche à apporter une réponse complète aux différents critères spécifiques. Le tableau ci-dessus liste ces critères et les réponses apportées par le projet, ainsi que les mesures compensatoires proposées en cas de réponse partielle (en particulier des cuisines et des salles de bain côté voies CFF).

De plus, nous listons ci-dessous à titre d'exemple les mesures complémentaires qui pourraient être mises en place en fonction du développement du projet et des échanges avec les services:

- Mise en place de mesures organisationnelles sur le site permettant d'améliorer l'évacuation des personnes en cas d'accidents, par exemple:
 - Affichage de consignes de sécurité afin que les occupants des lieux aient une connaissance des consignes et des modes opératoires en cas d'événement majeur;
 - Elaboration d'une procédure d'évacuation jusqu'à des lieux de rassemblement considérés comme des premiers points de chute en cas d'événement accidentel sur les voies CFF;
 - Elaboration d'une procédure de confinement en cas de rejet de gaz toxique au niveau de la voie ferrée, etc.
- Mise en place d'un système de surveillance des voies CFF, par exemple via l'installation de caméras vidéos et/ou thermiques;
- Mise en place d'un asservissement automatique des systèmes de ventilation, de chauffage et de climatisation;
- Créer les conditions nécessaires pour que les services d'intervention communaux puissent combattre rapidement et efficacement les accidents majeurs survenant sur la voie ferrée (par exemple accès aux voies ferrées, prises d'eau);
- Mise en place d'une bande végétale le long des voies CFF;

CONCEPT OPAM



VUE DEPUIS LES RAILS CFF

CONCEPT PAYSAGER

Le futur quartier de L'Adret va s'installer sur deux structures topographiques différentes imprimées d'ambiances très distinctes:

- d'un côté, il y a la pente dessinée par le long coteau ferroviaire de la route du Grand Lancy jusqu'à la route de St-Julien. Ce coteau possède une ambiance verdoyante et ombragée produite par la végétation du parc de la mairie de Lancy et fortement épaissi par les espaces verts des habitations collectives et des jardins privés des villas.

- de l'autre côté, il y a le plat généré par le quai et les voies ferroviaires désactivées qui eux ont favorisé une ambiance solaire et d'ouverture spatiale. La gare de triage de Genève / La Fraillie, va entretenir la persistance de cette claièrie urbaine dans le tissu urbain en devenir.

Le concept paysager du futur quartier va prendre appui sur cette différence d'ambiance topographique.

Le bâtiment L13, installé dans la pente, va s'insérer dans la logique du coteau verdoyant et ombragé. Les espaces verts autour vont s'accorder à ceux du parc de la mairie: peupliers, arbres majeurs, terrasse talutée devant l'entrée Est du bâtiment, et continuation des chemins de parc à travers ce secteur. Les autres bâtiments: L10, L11, L12 et L13: sont placés sur le plat ferroviaire. Les espaces verts ici vont s'aligner de cette ambiance solaire et minérale.

Les surfaces enherbées ici sont réduites pour laisser les surfaces minérales (revêtements) se dilater. Ces ouvertures spatiales offrent des places, des aires de jeux et des espaces de rencontre au futur quartier. Les revêtements donnent une ambiance très minérale (terroir bitumineux, gravier stabilisé et ballast), adoucis par les socles enherbés et plantés des bâtiments. Les arbres majeurs marquent des espaces publics clés (places et aires de jeux), autrement c'est une strate plus basse de cépées et de petits arbres qui entourent les bâtiments, les



PAYSAGE - SOLS

CONCEPT DES REZ-DE-CHAUSSEES

Le projet cherche à stimuler la qualité de vie et les interactions sociales entre les futurs occupants à travers la qualité des espaces communs et des halls des immeubles du futur quartier. Il s'agit de proposer des espaces agréables, facilement accessibles et générateurs de liens sociaux.

Les halls des immeubles des bâtiments L9, L11 et L13 sont traversants et connectés au système des parcours piétons du quartier à une échelle plus large. En raison des problématiques OPAM, les halls des bâtiments L10 et L12 s'ouvrent uniquement côté cour. Tous les halls des logements, ainsi que les paliers des étages, bénéficient d'espaces généreux et de lumière naturelle.

Dans la même logique, les locaux vélos, buanderies et locaux poussettes sont localisés en rez-de-chaussée des immeubles. Ils sont disposés autour des halls d'entrée donnant accès aux circulations verticales. Tous ces locaux bénéficient de lumière naturelle et d'un accès facilité.

Trois grandes salles communes, situées aux rez-de-chaussée des bâtiments L10, L11 et L12 sont également mises à disposition des habitants. Pouvant servir de lieux de rassemblement des habitants lors de réunions de quartier, de réunions associatives, ou de réceptions privées, ces salles sont autant d'espaces de socialisation que les habitants pourront s'approprier.

Enfin, les locaux d'activités sont répartis le long des rez des bâtiments L10 et L12. Ils bénéficient de volumes libres d'une grande hauteur sous plafond sur la partie Ouest, et d'un complément de surface en mezzanine sur la partie Est.

Les surfaces enherbées ici sont réduites pour laisser les surfaces minérales (revêtements) se dilater. Ces ouvertures spatiales offrent des places, des aires de jeux et des espaces de rencontre au futur quartier. Les revêtements donnent une ambiance très minérale (terroir bitumineux, gravier stabilisé et ballast), adoucis par les socles enherbés et plantés des bâtiments. Les arbres majeurs marquent des espaces publics clés (places et aires de jeux), autrement c'est une strate plus basse de cépées et de petits arbres qui entourent les bâtiments, les



PAYSAGE - PLANTATIONS

CONCEPT DES REZ-DE-CHAUSSEES

Le projet cherche à stimuler la qualité de vie et les interactions sociales entre les futurs occupants à travers la qualité des espaces communs et des halls des immeubles du futur quartier. Il s'agit de proposer des espaces agréables, facilement accessibles et générateurs de liens sociaux.

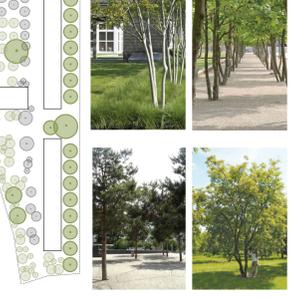
Les halls des immeubles des bâtiments L9, L11 et L13 sont traversants et connectés au système des parcours piétons du quartier à une échelle plus large. En raison des problématiques OPAM, les halls des bâtiments L10 et L12 s'ouvrent uniquement côté cour. Tous les halls des logements, ainsi que les paliers des étages, bénéficient d'espaces généreux et de lumière naturelle.

Dans la même logique, les locaux vélos, buanderies et locaux poussettes sont localisés en rez-de-chaussée des immeubles. Ils sont disposés autour des halls d'entrée donnant accès aux circulations verticales. Tous ces locaux bénéficient de lumière naturelle et d'un accès facilité.

Trois grandes salles communes, situées aux rez-de-chaussée des bâtiments L10, L11 et L12 sont également mises à disposition des habitants. Pouvant servir de lieux de rassemblement des habitants lors de réunions de quartier, de réunions associatives, ou de réceptions privées, ces salles sont autant d'espaces de socialisation que les habitants pourront s'approprier.

Enfin, les locaux d'activités sont répartis le long des rez des bâtiments L10 et L12. Ils bénéficient de volumes libres d'une grande hauteur sous plafond sur la partie Ouest, et d'un complément de surface en mezzanine sur la partie Est.

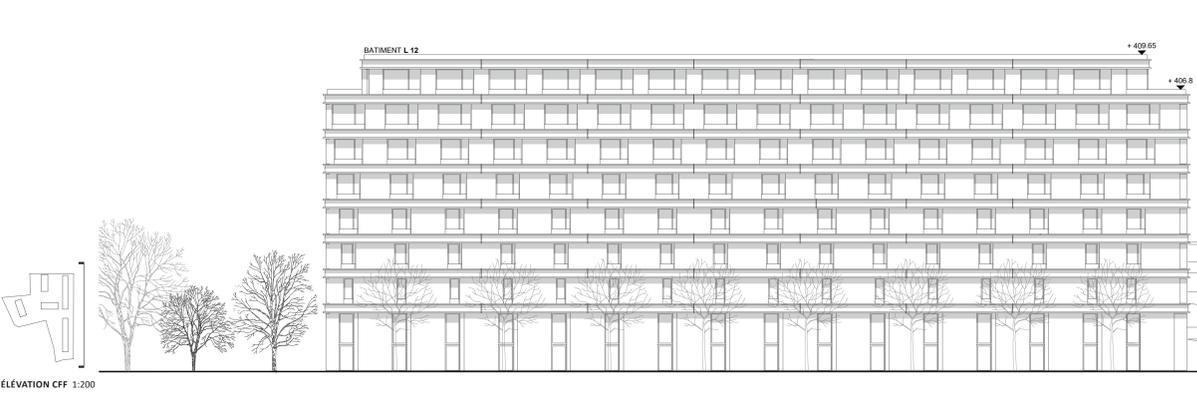
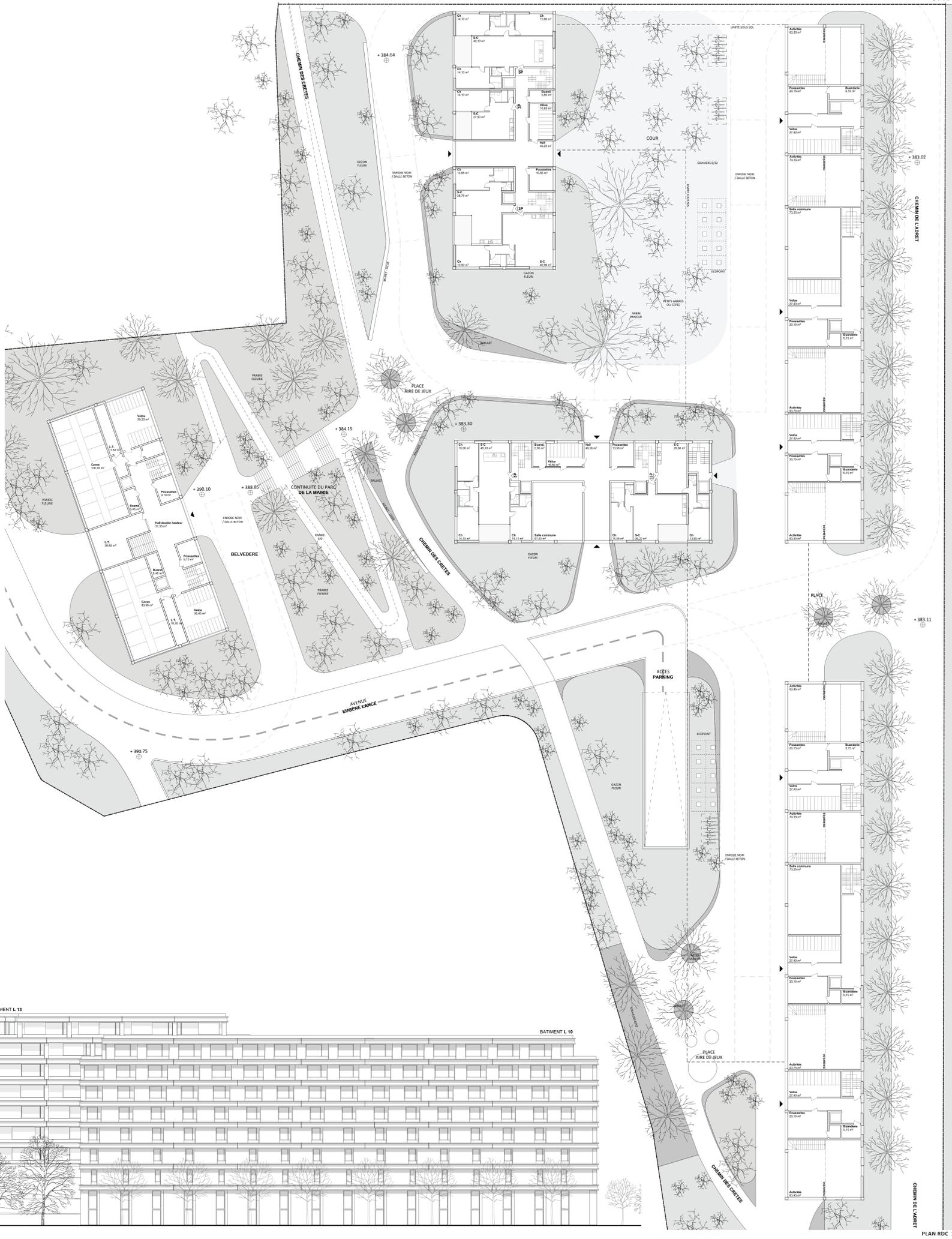
Les surfaces enherbées ici sont réduites pour laisser les surfaces minérales (revêtements) se dilater. Ces ouvertures spatiales offrent des places, des aires de jeux et des espaces de rencontre au futur quartier. Les revêtements donnent une ambiance très minérale (terroir bitumineux, gravier stabilisé et ballast), adoucis par les socles enherbés et plantés des bâtiments. Les arbres majeurs marquent des espaces publics clés (places et aires de jeux), autrement c'est une strate plus basse de cépées et de petits arbres qui entourent les bâtiments, les



LOCAUX ET ACTIVITES EN REZ



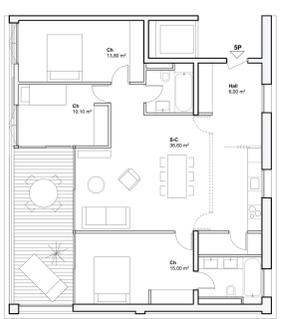
ACCES ET HALLS



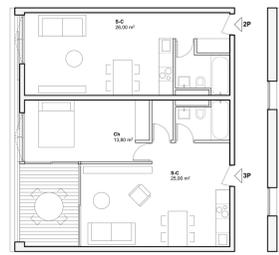
ELEVATION CFF 1:200



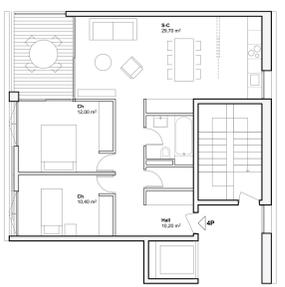
VUE D'UN APPARTEMENT 5 PIECES



APPARTEMENT LUP/HM - 5 PIECES - BATIMENT L10/L12 1:100



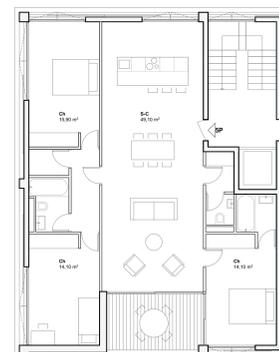
APPARTEMENTS LUP/HM - 3 PIECES & 2 PIECES - BATIMENT L10/L12 1:100



APPARTEMENT LUP/HM - 4 PIECES - BATIMENT L10/L12 1:100



APPARTEMENT LUP/HM - 4 PIECES - BATIMENT L13 1:100



APPARTEMENT PPE - 5 PIECES - BATIMENT L9/L11 1:100

CONCEPT DES TYPOLOGIES DE LOGEMENTS

L'objectif du projet est de développer un type d'habitat urbain de qualité s'appuyant sur une pluralité des modes de vie. Les cinq bâtiments de logements s'inscrivent volontairement dans une typologie constructive commune. Cependant, si les différences entre logements PPE, logements LUP/HM ou logements en Coopératives ne sont pas mis en exergue, chaque bâtiment développe des caractéristiques propres permettant de répondre aux objectifs du programme (contraintes DPAM, ratios de surfaces notamment).

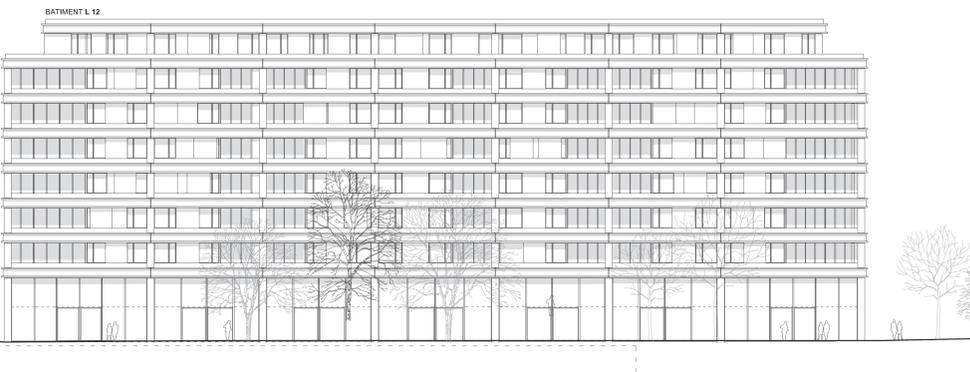
La grande compacité des étages permet une bonne efficacité thermique de l'enveloppe chauffée. Volumes chauffés et loggias se répétant d'étage en étage, les ruptures de l'enveloppe thermique sont évitées. Cette compacité permet également de dégager des surfaces libres au Rez-de-chaussée, qui accueillent des locaux communs (locaux vélos, poussettes) autour de halls traversants.

Les logements sont conçus dans une logique de rationalité et de modularité, autour d'une grille constructive rigoureuse. La grande efficacité des plans qui en découle autorise à exploiter au mieux les ratios de surfaces genevois, pour donner à tous les logements des surfaces généreuses.

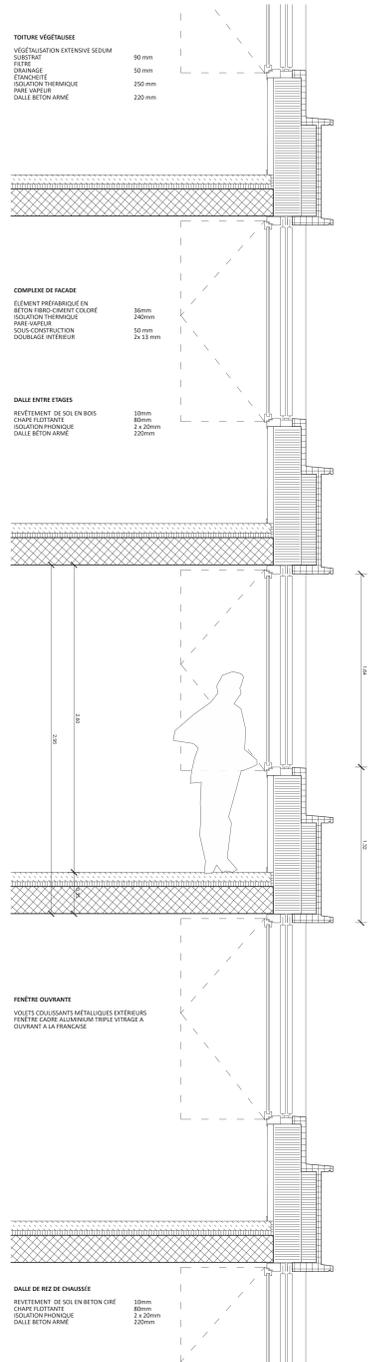
Les logements des bâtiments L9, L11 et L13 sont traversants, avec des vues diversifiées vers la cour et le paysage environnant. La transition entre l'espace intime du logement et l'espace extérieur est traitée par des loggias en prolongement des séjours, comme autant de prolongements naturels des pièces, dont l'ensoleillement et l'usage varient au fur et à mesure des heures ou des saisons.



COUPE LONGITUDINALE 1:200
CONCOURS DE PROJETS D'ARCHITECTURE : QUARTIER DE L'ADRET - LOTS D, E ET L13



PLAN TYPE 1:200



COUPE CONSTRUCTIVE + ELEVATION (HORS FACADES CFF) 1:20

