

PLAN DE LA PRESENTATION

1. Présentation du quartier
2. Principes de la mutualisation
3. Principes constructifs, techniques et organisationnels
4. Mobilité et site 2000 watts
5. Problématiques commerciales: logements, activités
6. Optimisation parkings: les atouts
7. Optimisation parkings: les risques
8. Conclusion



ATE

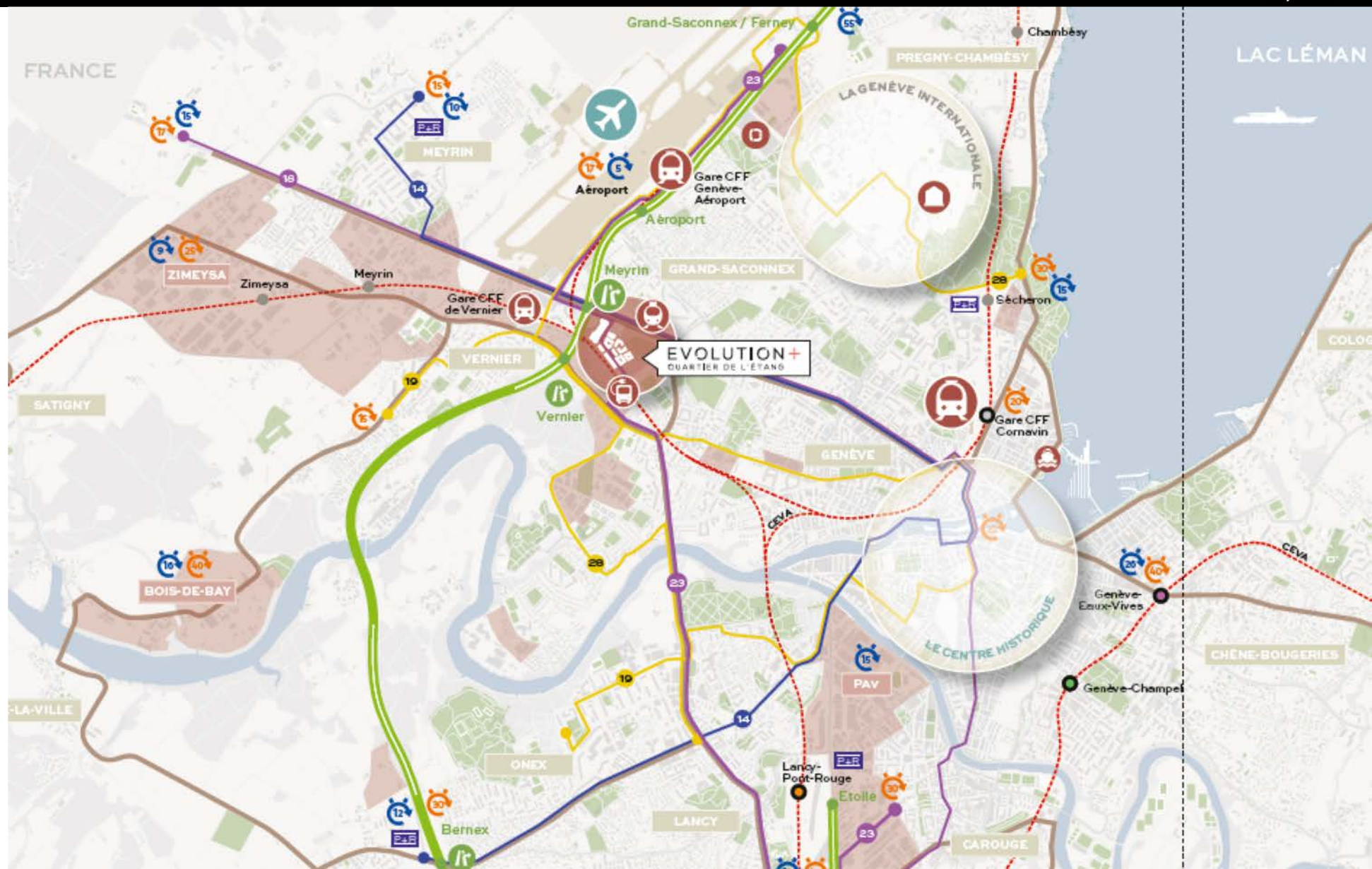
**WEBINAIRE
DU
10.05.2021**

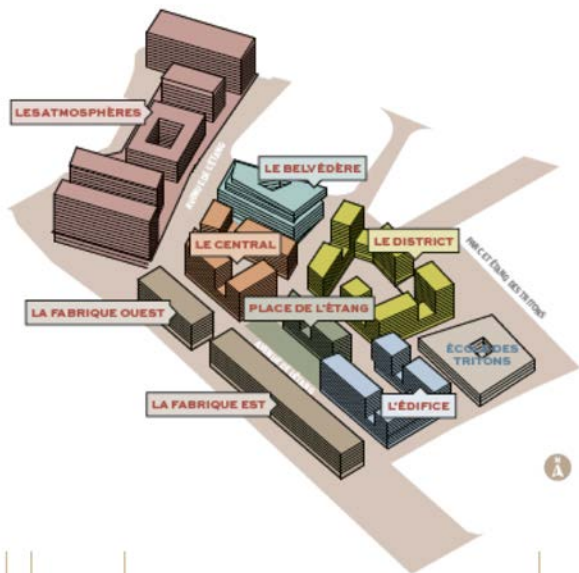
Situation:

A proximité des gares de Vernier, de Cornavin et de l'aéroport.

Le Quartier est bien connecté et bénéficie d'un réseau dense de Transports publics (TP), d'un accès direct à l'autoroute.

Le cœur historique de Genève est à 2 km et atteignable en vélo via la Voie Verte qui desservira le Quartier.





Un quartier de 11 ha.

Surfaces construites
réparties sur 7 îlots:

- SBP: 250'000 m²
(hors-sol)
- SP : 150'000 m²
(sous-sol)

1. PRESENTATION DU QUARTIER

3 îlots de logements

- 290 PPE
- 580 locatifs

3 îlots d'activités

- Hôtels (700 ch.)
- Résidence seniors (96 appts)
- Résidence étudiants (280 lits)
- Loisirs
- Commerces
- Artisanat
- Bureaux

1 école

=> Mixité du Quartier !



3 parkings

Les Atmosphères:
780 places
PUBLIC

Les Fabriques:
560 places
PUBLIC

Le District:
430 places
PRIVE

Total:
1'770 places



2. PRINCIPES DE LA MUTUALISATION

La mutualisation, c'est une optimisation, une synergie entre les pratiques de stationnement de différents types d'utilisateurs :

- Les places sont indépendantes d'un logement ou d'une surface commerciale.
- Les places ne sont pas physiquement réservées et sont au bénéfice d'un abonnement mensuel avec conditions d'utilisation.

Calcul du besoin selon affectations et surfaces, réglementation genevoise et normes VSS : **2'250 places.**

Nombre de places effectives construites selon négociation et justification auprès des autorités : **1'770 places.**

⇒ **20 % de places en moins à construire avec le concept de mutualisation** (soit 500 places pour environ 40'000 m³ et 25 millions).

⇒ **Distingo entre places « physiques » et « virtuelles »** : la mise à disposition réglementaire de 0.9 places par logement, se traduit, avec la mutualisation, par 0.9 « droits d'accès ».



3. PRINCIPES CONSTRUCTIFS



Les parkings mutualisés répondent ici à différents enjeux :

- Parkings en sous-sol ciblés dans 3 îlots sur 7.
- Des parkings globalement sous l'assiette des bâtiments (pas de jardins sur dalle et pleine terre pour les arbres).
- 2 parkings « publics » pour la clientèle, les visiteurs et les employés des activités du quartier.
- 1 parking « privé » réservé aux habitants et en partie aux employés des activités du quartier.
- Intégration forte de la mobilité douce avec 2'600 places vélos (2'000 intérieures et 600 extérieures).
- Intégration de places 2 roues dans les parkings.
- 1 signalétique affirmée pour l'orientation et la qualité de l'accueil.

3. PRINCIPES TECHNIQUES



Les parkings mutualisés répondent ici à différents enjeux :

- Gestion des accès et des contrôles d'accès (la place attribuée n'est pas implicitement sous son immeuble).
- Equipements: péage (barrières), caisses de paiement, guidage.
- Solutions pour l'électromobilité (bornes de recharge traitées par grappes).
- Solutions pour le partage type Mobility (places réservées).

3. PRINCIPES ORGANISATIONNELS

Les parkings mutualisés répondent ici à différents enjeux :

- La maîtrise foncière des sous-sols affectés aux parkings.
- La mise en place des servitudes adéquates.
- La gestion unifiée avec un gestionnaire unique pour les 3 parkings.
- Règles d'attribution et tarification uniformisées.
- Adhésion de la Ville de Vernier, politique environnementale volontariste (Cité de l'énergie Gold).



4. MUTUALISATION ET SITE 2000 WATTS

Les indicateurs quantitatifs clés d'un Site 2000 watts :

- Energie et émission de GES pour la construction (Ecobilan).
- Energie et émission de GES pour l'exploitation.
- Energie et émission de GES pour la mobilité induite.

=> La mutualisation apparaît favorable pour les indicateurs 1 et 3. La dissociation logements/places de stationnement est un critère favorable.



5. PROBLEMATIQUE COMMERCIALE: LOGEMENTS



Le nombre de places offert par les parkings mutualisés doit être pesé avec les enjeux de commercialisation des logements :

- Le nombre de places calculé selon les normes est à respecter strictement, les ratios de référence conduisent à l'Etang à une moyenne de 0.9 place par logement (soit 0.7 place par logement effectif vu les 80% d'optimisation par mutualisation).
 - L'enjeu est de trouver le bon équilibre entre places disponibles, situation urbaine, qualités du quartier et attentes des acheteurs et locataires, afin de rendre les logements suffisamment attractifs.
- => L'Etang restreint le nombre de places/droits d'accès mais présente d'autres atouts : prix du m² (ZD), proximité des services et des TP, site 2000 watts, espaces verts.



Le nombre de places offert par les parkings mutualisés doit être pesé avec les enjeux de commercialisation des activités :

- Le nombre de places calculé selon les normes est un maximum pour les Activités.
- L'enjeu est de trouver le bon équilibre entre places disponibles et capacité d'accueil des employés et des clients, afin de garantir l'attractivité pour le preneur.

=> L'Etang restreint le nombre de places/droits d'accès mais présente d'autres atouts : proximité des services et des TP, concept et qualité architecturale soignés, espaces verts.

6.OPTIMISATION DES PARKINGS: LES ATOUTS



La maîtrise des places de stationnement permet à l'Etang de développer des atouts, **la contrainte devient un avantage** :

- Surfaces libérées au bénéfice de la mobilité douce et de la végétalisation.
- Confort généré par l'absence de stationnement en surface : bruit, visuel.
- Environnement plus sûr sans véhicules en mouvement : sécurité des personnes.
- Maîtrise et répartition des coûts: le coût des places non construites peut être attribué à d'autres postes.
- Flexibilité pour les habitants de ne pas devoir acheter/gérer une place liée à un logement ou de pouvoir s'en défaire à terme.

7.OPTIMISATION DES PARKINGS: LES RISQUES



La restriction du nombre de places et la mutualisation peuvent générer des effets non souhaités :

- Report du stationnement du quartier sur les quartiers environnants (places bleues et blanches)
- Location de places dans des garages/box dans les quartiers environnants.

Soit une captation du potentiel de stationnement des autres quartiers.

8.CONCLUSION_REGARDS CROISÉS



La réalisation du Quartier de l'Étang, à proximité d'une zone pavillonnaire permet d'observer la transition du rapport à la voiture :

- D'une part, le stationnement traditionnel de la zone pavillonnaire : sur la parcelle avec portail sur rue, allée, cour et garage, ainsi que places dans la rue de desserte.
- D'autre part, le stationnement de tendance nouvelle, maîtrisé, mutualisé, volontariste du Quartier de l'Étang.

=> La mutualisation permet une réduction du nombre de places de stationnement mais ne réduit pas la mobilité et d'autres pratiques sont privilégiées et intégrées (TP, places vélos et 2 roues).

8. QUELLE MOBILITE DANS LE FUTUR ?



Il sera instructif de suivre en phase Exploitation l'utilisation et la gestion du dispositif de parking avec mutualisation mis en place au Quartier de l'Etang.

A noter que la certification Site 2000 watts prévoit un suivi des pratiques de mobilité.

Yannick Orset, directeur de projet

MERCI DE VOTRE ATTENTION