



VÉTRAZ-MONTHOUX

Programme détaillé

Juillet 2013

ÉLÉMENTS contextuels

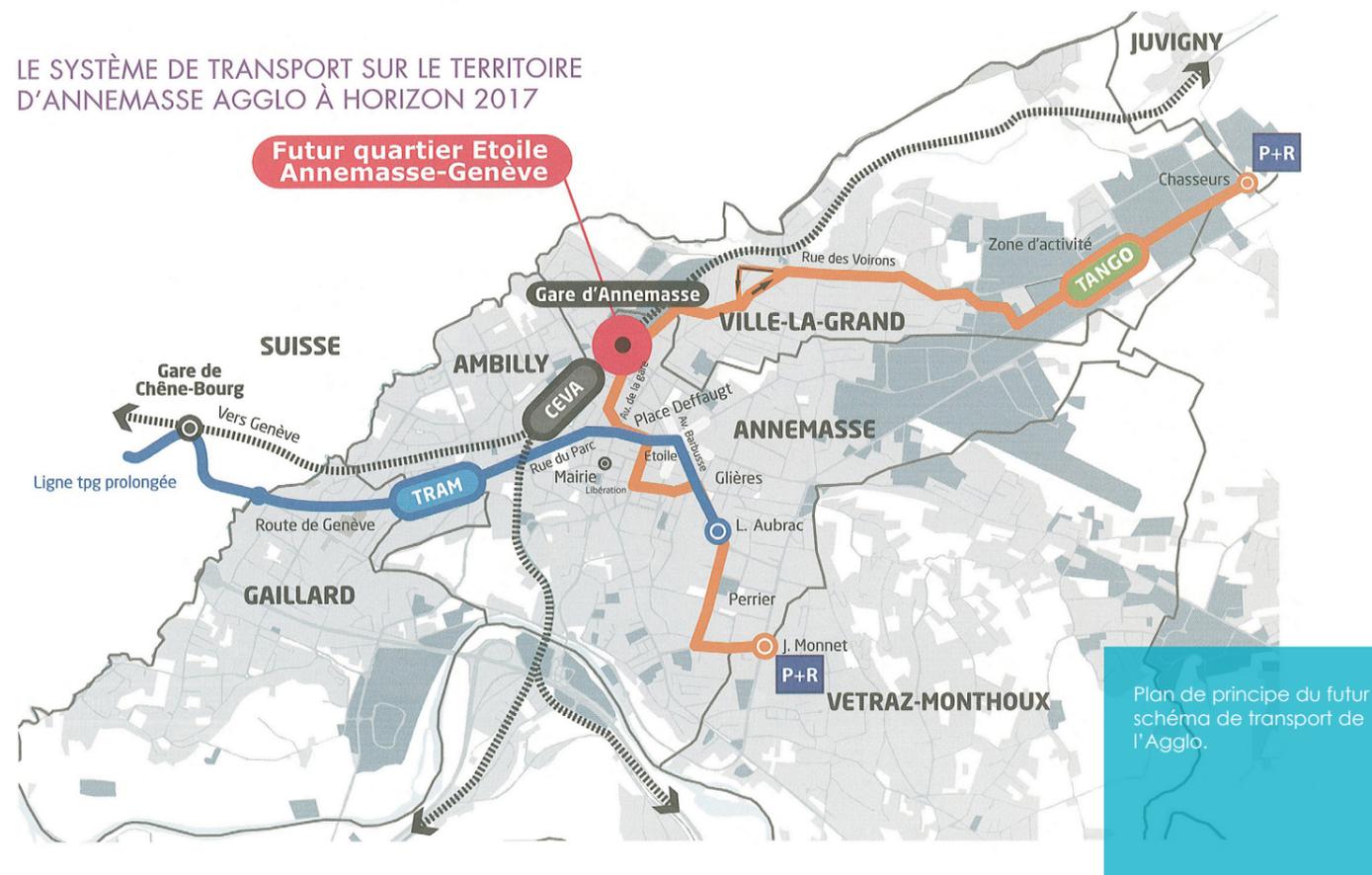
Ce document de programme vient en complément du préprogramme édité en juin, en ligne sur le site Mix'Cité. Il précise les attendus exprimés par les habitants du quartier et la municipalité à l'occasion de rencontres réalisées aux mois de mai et juin 2013. Ce concours d'idées a pour double objectif de proposer le renouvellement urbain d'un quartier aménagé depuis plus de 40 ans et de chercher à proposer des formes d'habitat individuel qui en s'insérant dans un tissu préexistant permettent de participer à l'économie du foncier non aménagé sur les territoires tout en satisfaisant une forte demande pour ce type d'habitat.

Nous entendons par habitat individuel, un logement familial disposant d'une autonomie d'accès (au moins piétonne), d'une terrasse et d'un petit jardin. Les habitants doivent pouvoir y bénéficier d'une grande intimité par rapport à leurs voisins. Il est également possible de prévoir l'insertion de locaux d'activités de type tertiaire dans le quartier à condition qu'ils ne soient pas la source de nuisances pour les habitants. Le programme porte sur deux niveaux d'intentions: l'échelle du quartier et la réponse à un programme spécifique proposé par l'un des habitants. Le programme se veut relativement simple pour ouvrir au mieux le champ des possibles.

Les candidats peuvent visiter librement le quartier de projet à leur guise. Toutefois il n'est pas autorisé de prendre contact directement avec les habitants ayant proposé un programme personnalisé afin qu'ils ne soient pas dérangés. Il est par ailleurs rappelé qu'il ne peut être admis de se rendre sur une propriété privée sans l'accord de son propriétaire. Nous rappelons d'ailleurs que les habitants du quartier acceptent de participer à ce processus expérimental sans contrepartie. Ils tiennent cependant à ce que cette démarche de nuisance ne passe pas à leur tranquillité. En cas de besoin, les candidats pourront poser des questions à l'équipe d'organisation du concours à l'adresse mixcite@caue74.fr.



LE SYSTÈME DE TRANSPORT SUR LE TERRITOIRE D'ANNEMASSE AGGLO À HORIZON 2017



Plan de principe du futur schéma de transport de l'Agglo.

LES ENJEUX de la revalorisation urbaine du secteur de la Ruaz

Le secteur de la Ruaz qui s'est constitué progressivement depuis la fin des années 60 sur d'anciens terrains agricoles a connu d'importantes modifications par l'apport régulier de nouvelles habitations et la réalisation dans son voisinage de nombreux équipements sportifs, scolaires et médicaux structurants à l'échelle de la commune et de l'agglomération. Ce quartier n'a jamais véritablement fait l'objet d'une composition, ni même d'une organisation urbaine. Il est le fruit de la juxtaposition d'aménagements successifs. Des lotissements de quelques villas et des réalisations individuelles se sont ainsi agglomérés au fil du temps. Il en résulte un quartier ne bénéficiant que de très peu de structures collectives et d'une très faible perméabilité. Le réseau de desserte routière est essentiellement constitué d'impasses. Le maillage piéton est quasiment inexistant en dehors des voies publiques. Seuls quelques propriétaires acceptent tacitement que les enfants des écoles puissent traverser librement leur tènement.

Pourtant le quartier est situé à l'interface entre le chef-lieu est le bas du territoire où l'on trouve nombre d'équipements publics (collège, espace jeunes, gymnase) et semi-publics (EPHAD, Centre de rééducation). Certains de ces établissements reçoivent du public et certains peuvent fonctionner en interaction avec ce qui les entoure. Ainsi, le centre de rééducation dispose-

t'il d'un parc à destination de ses résidents auquel les habitants de la commune peuvent accéder librement comme dans un parc public. À l'inverse on comprend aisément l'intérêt que pourraient trouver les résidents en fin de parcours thérapeutique à se rendre jusqu'au chef-lieu à pied. Une traversée plus fluide du quartier de la Ruaz pourrait faciliter ce type de pratiques. De la même manière, il serait intéressant de proposer un parcours qui puisse satisfaire aux résidents de l'EPHAD qui souhaitent se rendre dans le parc de la commune (vers la mairie) pour profiter du marché hebdomadaire du jeudi matin ou pour se détendre. Le quartier bénéficie également de la proximité de l'ancien bourg de Collonges situé sur la voie qui conduit d'Annemasse à Vétraz-Monthoux. Ce bourg ne dispose plus d'aucune activité. Il profite cependant de l'installation du nouveau groupe scolaire « Les petits princes » (enfants des niveaux maternel et élémentaire) qui reçoit, entre-autres, les enfants du secteur de la Ruaz. La prise en compte des déplacements scolaires vers l'école conforte le souhait de voir le secteur s'enrichir d'une plus grande perméabilité. De la même manière il convient de s'intéresser aux déplacements des lycéens qui habitent à proximité du chef-lieu qui pourraient trouver un moyen facilité de se rendre vers leur lycée en traversant le secteur de la Ruaz à pied ou à vélo.

Enfin, l'agglomération Annemasse-Les Voirons prévoit à l'horizon 2014 de renforcer son infrastructure de transport en commun en développant notamment un Bus à Haut-Niveau de Service (Tango) dont l'un des terminus se situe sur Vétraz-Monthoux au niveau du Lycée Jean-Monnet où sera réalisé un Parking Relais.



Secteur d'étude.

À l'échéance 2017, il est prévu de renforcer le dispositif ferroviaire de desserte de l'agglomération par l'installation de deux équipements : la liaison CEVA (Cornavin, Eaux-Vives, Annemasse) une voie de RER reliant les gares Genevoise et la gare d'Annemasse, et la prolongation d'une ligne de tram des Transports Publics Genevois sur l'agglomération D'Annemasse-Les Voirons. Le BHNS au départ de Vétraz-Monthoux est connecté avec le réseau ferré. Ainsi, le secteur d'étude se trouve en relation quasi directe avec le centre de Genève et son aéroport.

Ces mutations attendues devrait rendre encore plus utiles la perméabilité du quartier de la Ruaz. Le périmètre de réflexion proposé comme première échelle urbaine du sujet doit permettre aux candidats d'aborder ces enjeux.

Renvoi cartographique :
 • Identification des échelles de projet_1/2500



EXPRESSION des attentes à l'échelle du quartier

Les habitants apprécient le calme qui qualifie leur quartier. Chacun est chez soi sans pour autant être enfermé à l'arrière de grandes haies étanches. Le végétal est un facteur qualifiant de ce secteur qui ne bénéficie pas vraiment de vues panoramiques. Chacun aperçoit un peu le Salève vers le sud-ouest, sans que l'on puisse vraiment considérer qu'il s'agisse ici d'une vue remarquable. Alors le paysage domestiqué pour l'agrément constitue l'une des valeurs essentielles du lieu. Les habitants y sont attachés. La commune veille également à ce que des quartiers comme celui-ci puissent garantir une certaine continuité écologique. C'est d'ailleurs dans ce but qu'un petit Espace Boisé Classé (EBC) a été inscrit dans son périmètre. Toutefois, la municipalité est prête à en reconsidérer l'emplacement à la seule condition qu'une alternative de corridor écologique soit proposée.

Le végétal d'agrément joue un rôle prépondérant dans le réglage des intimités, sans occasionner pour autant un cloisonnement trop fort. Ainsi les vues des uns peuvent s'échapper sur les tènements des autres sans réels vis-à-vis frontaux. Cette possibilité de regard est perçue positivement par les uns et les autres dans la mesure où cela contribue à la sécurisation du quartier contre les intrusions. Cela offre ponctuellement l'occasion d'échanges de voisinage dans un lieu où la vie collective s'exprime très faiblement. Sans que les raisons ne soient réellement identifiées, la Ruaz ne dispose pas d'une vie de quartier qui lui est propre. Peut-être est-ce dû à son évolution progressive ou au morcellement de son territoire en de nombreuses unités autonomes. On peut vraisemblablement penser que l'absence de liaisons piétonnes puisse y contribuer.

Parmi les éléments que les habitants souhaiteraient voir évoluer il y a la problématique de la vitesse de circulation sur le chemin de la Ruaz. Il est vrai que la largeur de son tracé tend à favoriser ce type de conduite pourtant peu en accord avec la nature résidentielle du lieu. Le concours d'idées offre l'opportunité d'en reconsidérer la qualification et l'usage.

Cela doit être pris en considération en tenant compte du fait que la densification envisagée va également apporter un trafic plus important.

Parallèlement il convient également de réinterroger l'organisation du quartier sur l'ensemble des équipements partagés (poubelles, compteurs, stationnements...). Actuellement il n'y a pas vraiment de problèmes en la matière. Chacun dispose de la place nécessaire sur son tènement. Mais si l'on doit envisager à terme que le maillage bâti se resserre, alors il va probablement être utile de proposer une manière plus efficiente d'organiser les fonctions de service, éventuellement en dehors des tènements occupés par l'habitat. Par exemple, à l'échelle du quartier il faut au moins prévoir la mise à disposition de 2,5 places de stationnement par logement. On peut imaginer qu'une partie au moins de ces emplacements soient collectifs ou publics.



Enfin, l'un des objectifs principaux du concours est de tester la capacité du quartier à recevoir une densification acceptable. Il s'agit, au minimum de doubler la capacité de logements individuels du quartier tout en veillant à en préserver voir à améliorer ses qualités d'ambiance paysagère. Le périmètre d'étude présente une densité actuelle d'un peu moins de 6 logements à l'hectare. Il est donc souhaité d'atteindre au moins 12 logements / hectare. La limite maximale de densité acceptable correspond au seuil de 25 logements / hectare. Il est possible que 10% de ces nouveaux logements soient remplacés par des locaux d'activité tertiaires. Nous attirons l'attention des candidats sur le fait qu'il ne s'agit pas de chercher à atteindre la densité maximale à tout prix, mais au contraire de proposer un dispositif d'optimisation de l'espace foncier disponible qui soit équilibré de sorte à ce que les habitants puissent se l'approprier.

Le projet d'aménagement du périmètre d'étude doit permettre de proposer un dispositif urbain, spatial et paysager qui puisse apporter une réflexion pertinente pour le développement à long terme du quartier en définissant les termes de sa mutation à venir.



ÉTUDE d'un projet architectural à la parcelle

Madame V occupe une maison construite en 1970 sur un tènement de 1 952 m². Entièrement bâtie en maçonnerie, elle dispose d'un sous-sol semi-enterré comprenant un garage, un atelier et des locaux de service dont la chaufferie; d'un rez-de-chaussée surélevé comprenant un appartement dont les pièces de vie sont orientées au sud et d'un comble partiellement occupé par une chambre et disposant d'espaces non aménagés. Le dessin des façades est soigné et relativement caractéristique de cette période. Le confort thermique d'été ressenti y est agréable au dire de ses occupants malgré une faible isolation thermique et des menuiseries équipées de simples vitrages. Cela semble en partie dû à la qualité du couvert végétal qui assure des ombres portées efficaces. En hiver la consommation de fioul est relativement importante. Ce point doit être amélioré.

Madame V est affectée de la maladie d'Alzheimer, perdant ainsi progressivement son autonomie. Elle apprécie son cadre de vie dans lequel elle souhaite continuer d'évoluer. Son terrain profite d'une végétation variée, d'un potager et d'un verger qui lui confèrent une qualité d'ambiance singulière, notamment vers l'est de la maison et au sud où s'ouvrent les principaux espaces de vie.

L'un de ses enfants prévoit de venir s'installer avec sa famille auprès d'elle pour assurer une présence permanente. La famille composée de 4 enfants souhaite pouvoir disposer d'un appartement semi-autonome. Elle prévoit de l'intégrer dans l'enveloppe de la maison existante à condition de pouvoir profiter d'un accès spécifique à son logement.

À minima, leurs besoins fonctionnels sont les suivants: 3 chambres, 1 séjour/salon, 1 cuisine, 1 salle de bain, 1 WC, 1 grande terrasse. Ils prendront à leur disposition le sous-sol également. Il est envisageable qu'ils puissent partager les espaces extérieurs avec madame V.

Un autre de ses enfants apprécie ce quartier où il a grandi et souhaite également pouvoir s'y installer, au calme, à proximité du centre d'Annemasse et non loin de Genève. Il développe une double activité d'entraîneur sportif à domicile et de graphiste. Il prévoit donc de racheter une partie de la parcelle familiale pour établir sa maison. Il souhaite pouvoir disposer de 3 chambres, 1 à 2 salles de bains, un WC, 1 cuisine, 1 séjour et 1 salon constituant un appartement de l'ordre de 120 m². Il veut également disposer de locaux annexes : un garage, une buanderie, un petit atelier pour l'entretien de la maison et du jardin.

Ce logement individuel disposera d'un terrain d'environ 400 m² comprenant un jardin, une terrasse et une cour.



Il apprécierait de préférence une construction en bois, moderne, très ouverte sur l'extérieur et si possible indépendante énergétiquement. Il envisage enfin de pouvoir construire d'un local d'activité de l'ordre de 40 m² disposant d'une autonomie sanitaire et qui soit complètement indépendant de la maison (il peut exister éventuellement une liaison fonctionnelle interne qui puisse être condamnée). Ce local doit bénéficier d'au moins 3 places de stationnement.

Son dernier enfant prévoit quant à lui de créer dans le quartier une micro-crèche de sorte à proposer une garde de proximité pour les résidents de la commune. Il s'agit d'un équipement privé pouvant accueillir jusqu'à 9 enfants de 0 à 6 ans.

La micro-crèche doit bénéficier d'une surface minimale de 95 m² située au rez-de-chaussée. Ses locaux seront à minima composés de :

- 1 hall d'entrée formant vestiaire – 6 m²
- 1 local poussette et rangement- environ 9 m²
- 1 cuisine avec un four, un réfrigérateur, un lave-vaisselle, une plaque de cuisson, et un plan de travail comprenant un évier. Cet espace peut être semi ouvert sur la salle d'activité – 9 m²
- 1 salle d'activité largement ouverte sur les espaces extérieurs - 30 m² (mini 3 m² par enfants).
- 3 chambres de 3 lits chacune – 3 x 9 m².
- 1 salle de bains disposant d'un plan de change comprenant une baignoire et un lavabo intégrés et des rangements – 7 m²
- 1 petite buanderie disposant d'un lave-linge et d'un sèche-linge – 4 m²
- 1 WC adultes (PMR) pouvant disposer d'un réducteur – 3 m²
- 1 WC pour les enfants en bas-âge (qui peut se situer au niveau de la salle de bain).

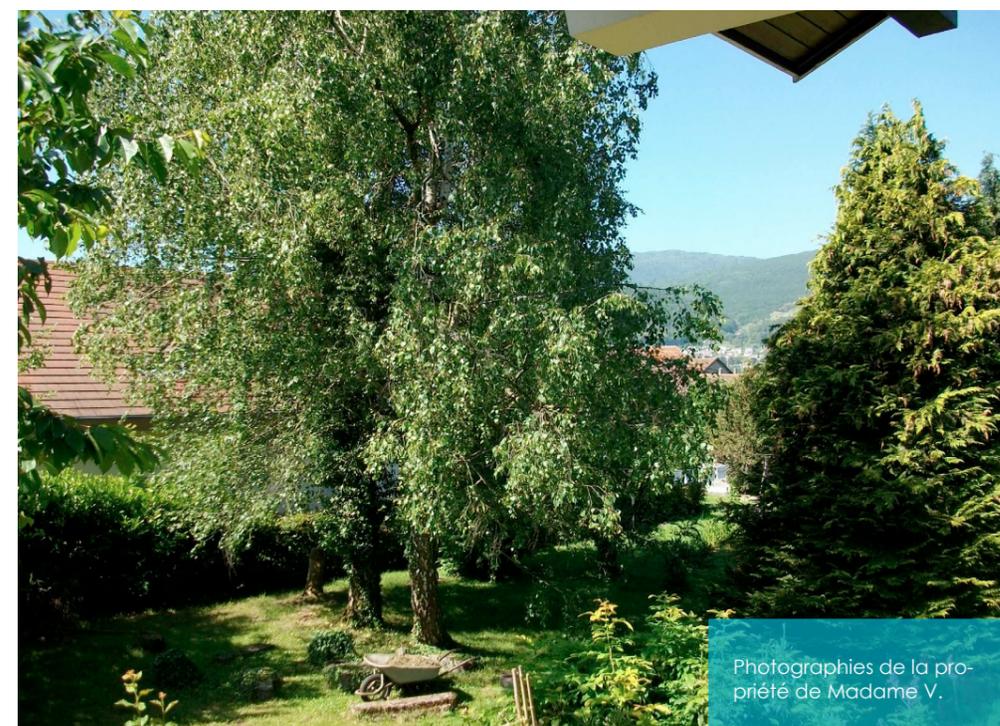
Cet équipement doit pouvoir bénéficier d'un espace extérieur de l'ordre de 150 à 200 m² comprenant un jardin et une terrasse en lien avec la salle d'activité. Un espace de stationnement spécifique, d'au moins 5 places (dont 3 pour le personnel) doit également être proposé.

Ce programme apparaît donc comme relativement riche et complexe. Aucune orientation d'aménagement précise n'est proposée par la collectivité ni par madame V. Il appartient donc aux candidats de proposer librement un projet qui soit de nature à s'intégrer dans le tissu existant, à préserver une part significative à la qualité de l'ambiance végétale et qui contribue à favoriser la perméabilité du quartier.

Un chiffrage doit également être proposé pour chacune des entités du projet : la réhabilitation de la maison existante et éventuellement de ses abords, la construction d'une nouvelle villa-atelier, la micro-crèche.

Renvoi cartographique :

- [Analyse sommaire de la parcelle de projet_1/500](#)
- [Repérage photographique de la maison V_1/500](#)



Photographies de la propriété de Madame V.

Le projet Mix' cité est développé par le CAUE de Haute-Savoie en partenariat avec le Conseil Général de la Haute-Savoie.

Il est soutenu par des partenaires institutionnels et économiques du département qui mettent leurs compétences et leurs savoir-faire au profit d'un projet novateur et ambitieux.

mixcite.caue74.fr - mixcite@caue74.fr

