

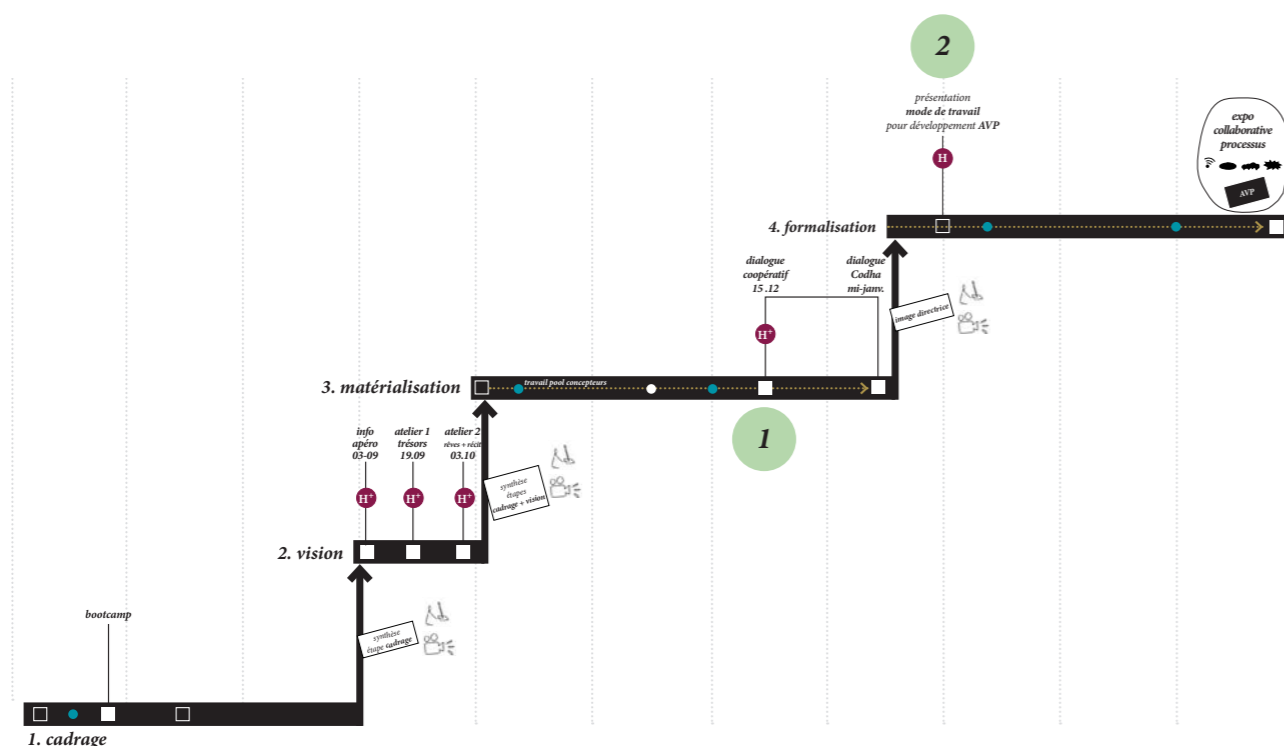
processus Codha à Versoix

synthèse

phases « matérialisation » et « formalisation »

octobre 2020 - avril 2021

Le calendrier du processus



1. Cadrage

Les leçons et idées issues d'une journée de partage et capitalisation des expériences de la Codha ont contribué à la conception des ateliers de la phase « Vision ».



2. Vision

Cette phase a mené à la consolidation d'un récit directeur à travers la récolte des trésors du site et l'exploration des multiples dimensions de l'habiter (de la pièce au quartier, des activités individuelles à collectives).



3. Matérialisation

L'équipe des mandataires (architectes et paysagistes) a développé des variantes de projet en faisant appel à l'intelligence collective et en s'appuyant sur les apports des futur·e·s habitant·e·s et de la Codha.

Le présent document traite spécifiquement du déroulement de cette phase.

1 Dialogue coopératif 15 décembre 2020..... p. 4

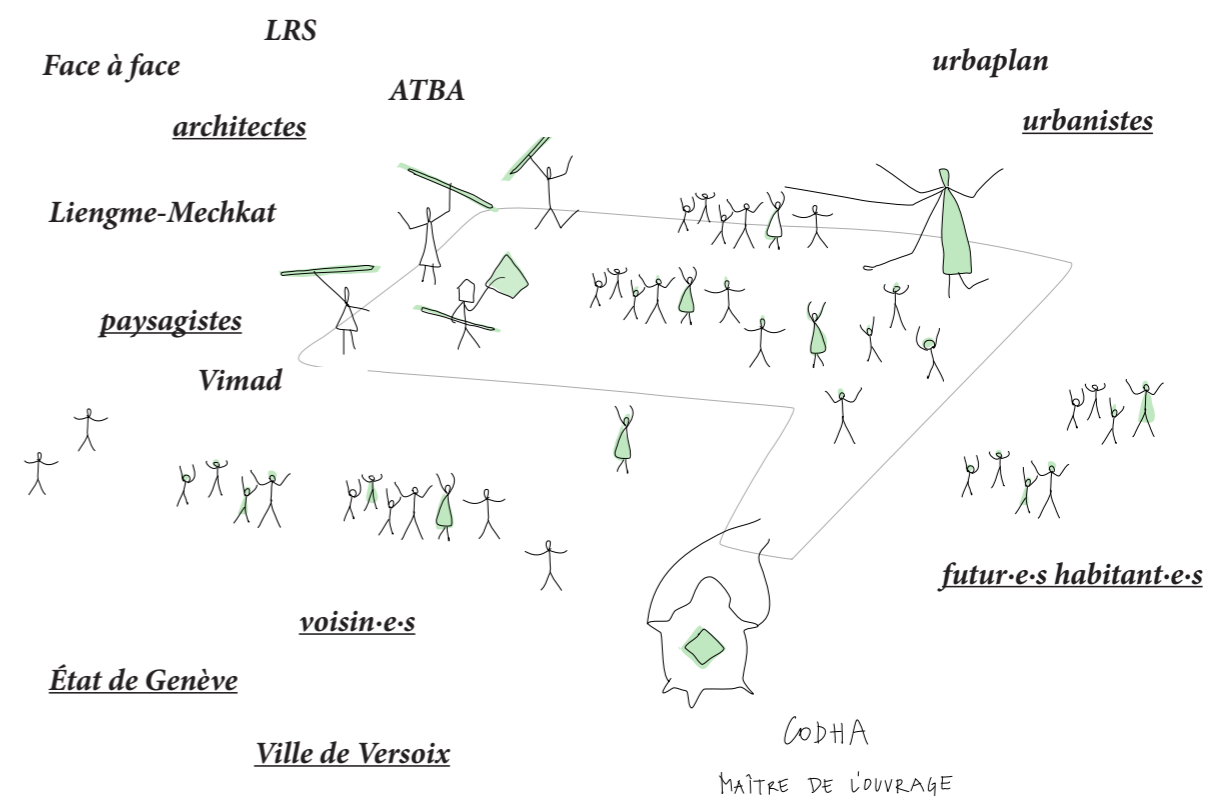
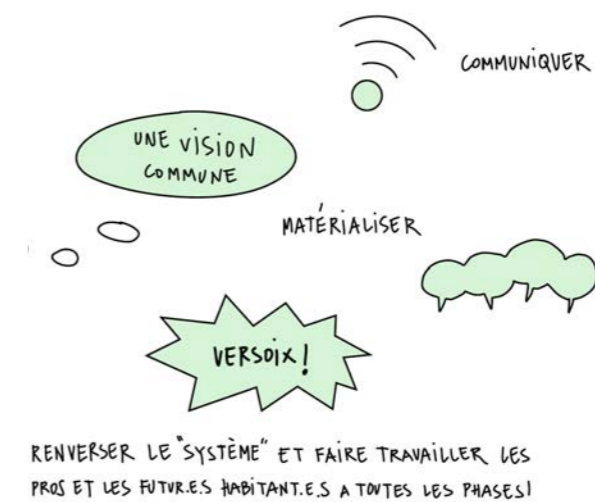


4. Formalisation

Suite à la direction prise dans la phase « matérialisation », le projet final prendra forme, sera consolidé, et sera exposé dans le cadre d'une exposition collaborative retraçant l'ensemble du processus.

2 Dialogue coopératif 22 avril 2021..... p. 32

Les acteur·ice·s du processus



1 Dialogue coopératif 15 décembre 2020

Objectif: Le partage de l'avis de l'ensemble des participant·e·s sur les premières propositions des architectes selon une grille de lecture.

Participant·e·s: futur·e·s habitant·e·s, voisin·e·s, équipe Codha du projet (RMO, AMO, SMO), mandataires architectes et paysagistes.

Les services techniques de la Ville de Versoix et de l'État de Genève ont participé en cette occasion en qualité d'observateur·trice·s du processus.



Déroulé de la soirée

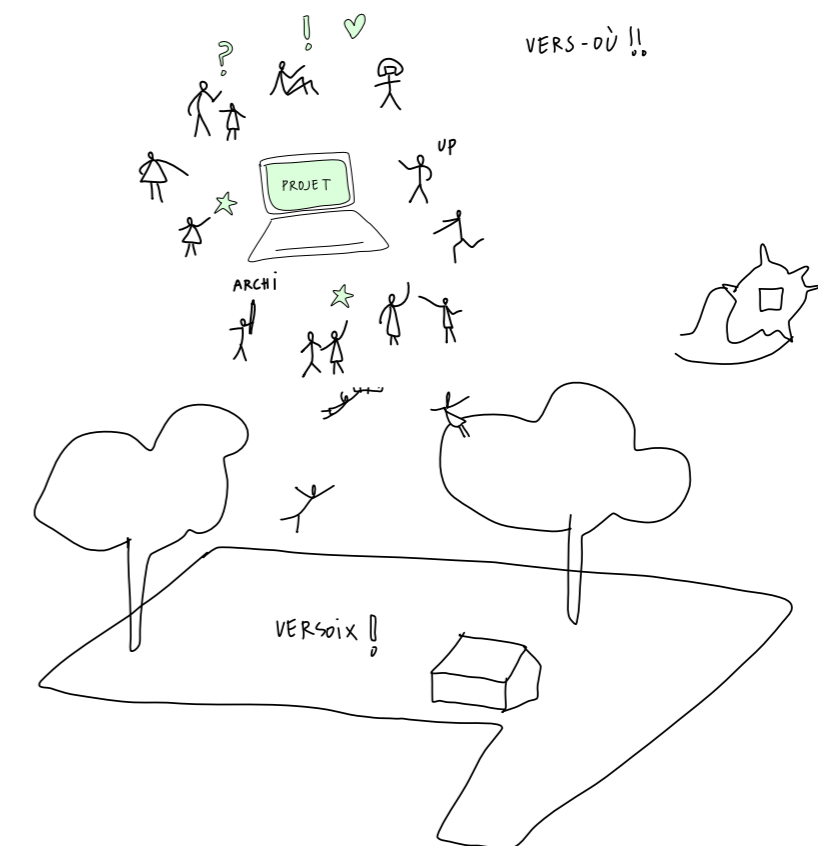
mardi 15 décembre, 18h30-21 h, rencontre virtuelle

18h25 ouverture des portes virtuelles

18h35 **introduction en plénum et présentation des propositions**
introduction générale, lecture du site (paysagistes), principes de l'étude bioclimatique (G. Vetsch), présentation des 4 familles de propositions (architectes)

19h20 **travail en tables rondes virtuelles**
discussions autour de deux familles par table

20h20 **retours des tables et synthèse finale**
présentation d'une famille de propositions par table, synthèse « à chaud » des discussions



Discussion des propositions

Déroulement et outils

1 En amont, les participant-e-s ont reçu un dossier informatif, pour se préparer à l'atelier et permettre d'atteindre ensemble l'objectif de la rencontre virtuelle: **partager leur avis sur les premières propositions des architectes selon une grille de lecture.**



pour organiser la discussion et s'assurer d'aborder toutes les thématiques importantes à ce stade du développement, **une grille de lecture** encadrerait la discussion

grille de lecture
on se prononce sur quoi lors de ce dialogue ?

1. Rapport à la nature

- respect de la végétation existante
- inclusion de la nature dans le concept
- ensoleillement des volumes et de l'espace libre



2. Rapport au contexte

- rapport à la route de Suisse
- rapport aux logements au nord de la parcelle, aux voisins du sud
- rapport au chemin piéton en bord ouest de la parcelle
- servitude de passage (cheminement longitudinal, traversée de la parcelle)



3. Bâtiments (concept et rapports volumétriques)

- conservation / rapport aux bâtiments existants
- rapport entre les bâtiments (gabarits, proximité, vis-à-vis, liens)
- volumétrie, morphologie et caractère de l'espace bâti
- qualité des espaces extérieurs (cours, jardins, parc, placettes...)
- accès, circulations et principes typologiques



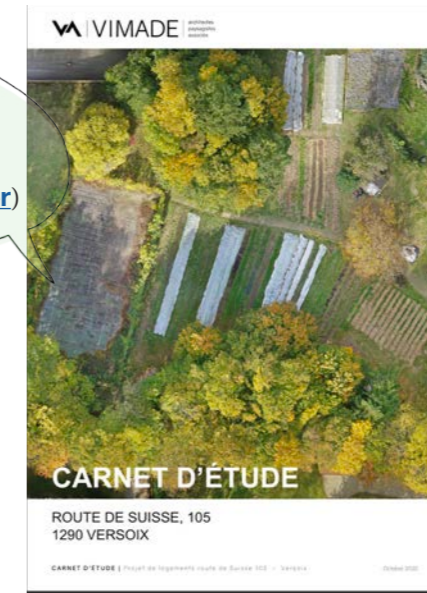
4. Liens sociaux, préfiguration et suggestion

- usage du RDC, locaux communs
- idées d'occupation et activités dans les espaces proposés (intérieurs- extérieurs)
- ouverture vers le quartier, rapports entre habitant-e-s (codha-Versoix)
- autres commentaires (liberté!)

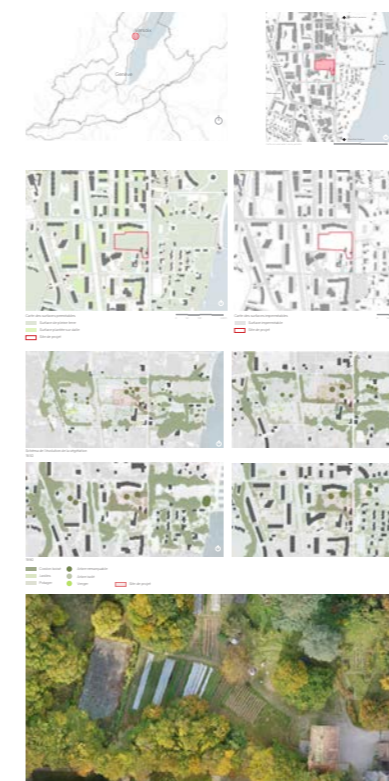


2 L'équipe de mandataires de la Codha présente leur lecture et leur exploration du site, ainsi que les 4 familles de propositions pour le projet.

les éléments présentés par les **paysagistes** ([cliquez ici pour télécharger](#))



PHASE 1 | ANALYSE TERRITORIALE



PHASE 2 | PROSPECTIONS

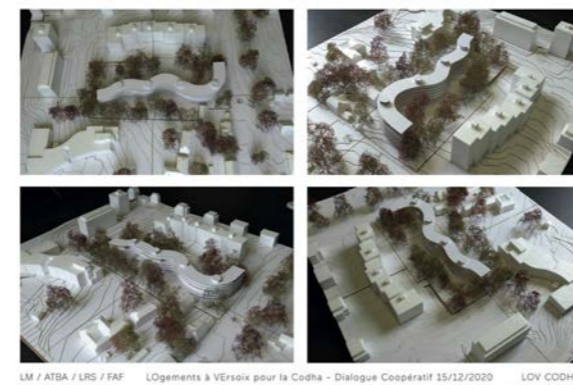
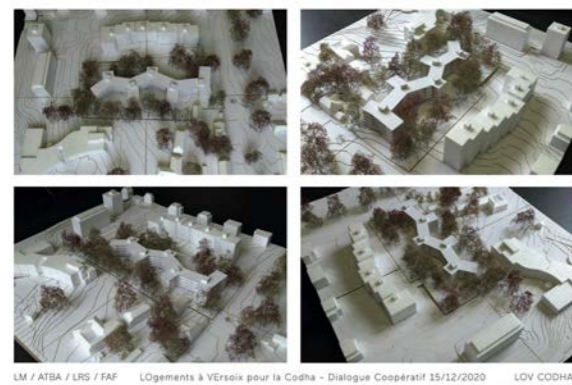
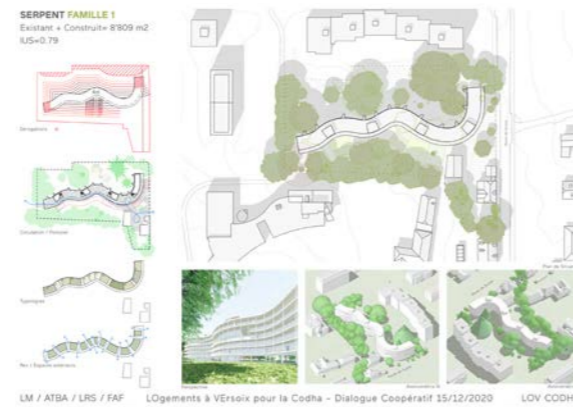


PHASE 3 | ANALYSE SCÉNARIOS

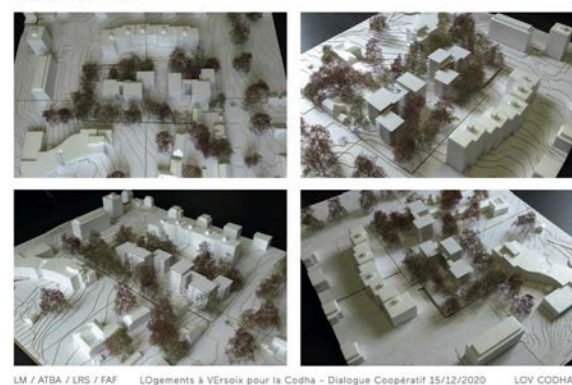
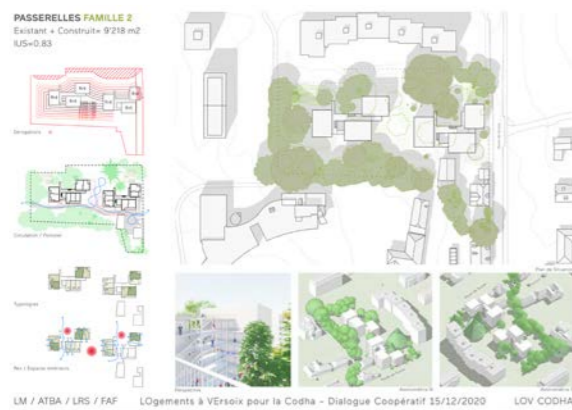


Discussion des propositions

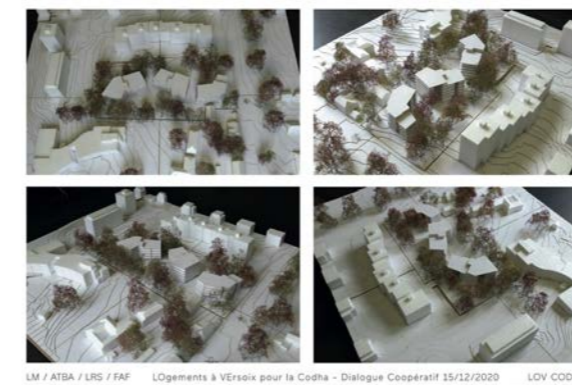
famille 1



famille 2



famille 3



famille 4

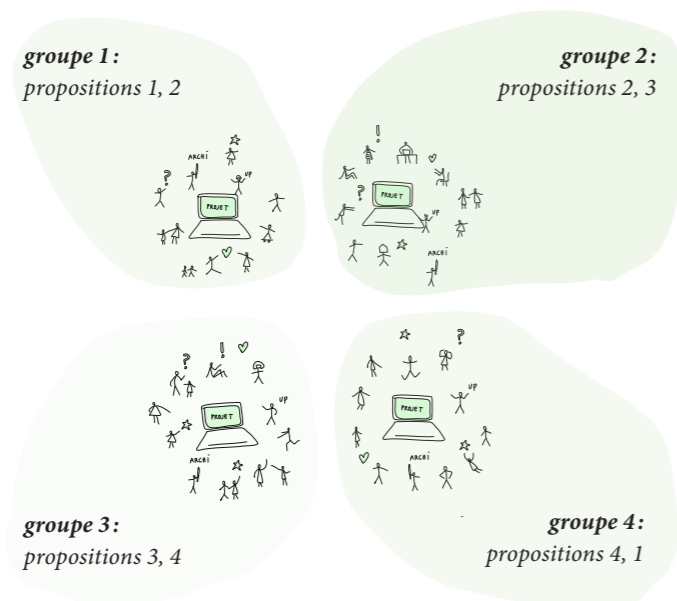


les éléments présentés
par les *architectes*
[\(cliquez ici pour télécharger\)](#)

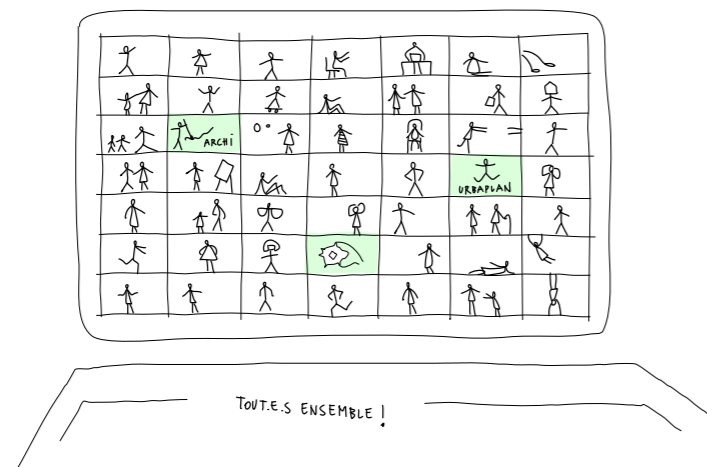
Discussion des propositions

Déroulement et outils

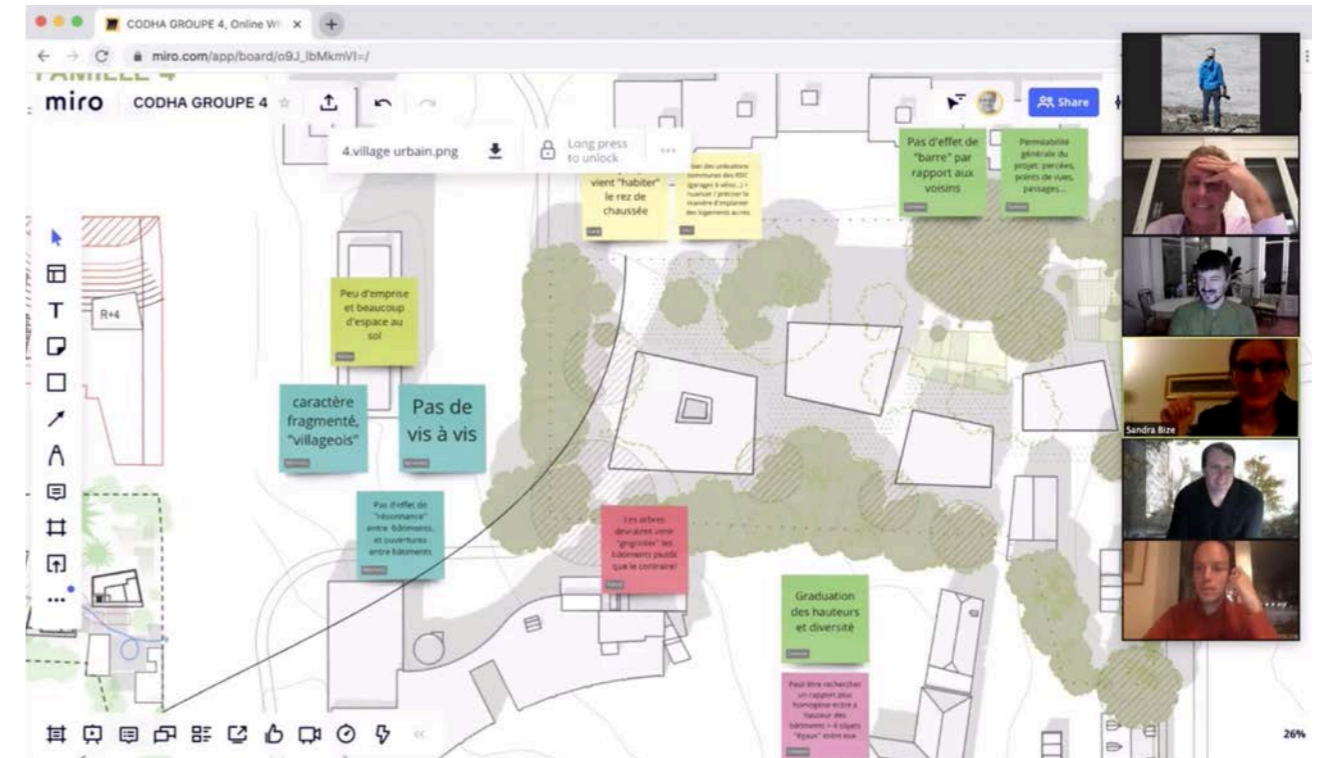
3 En tables rondes virtuelles, les participant-e-s ont discuté les propositions à partir de la grille de lecture, pendant qu'un-e modérateur-trice prenait note sur un tableau virtuel.



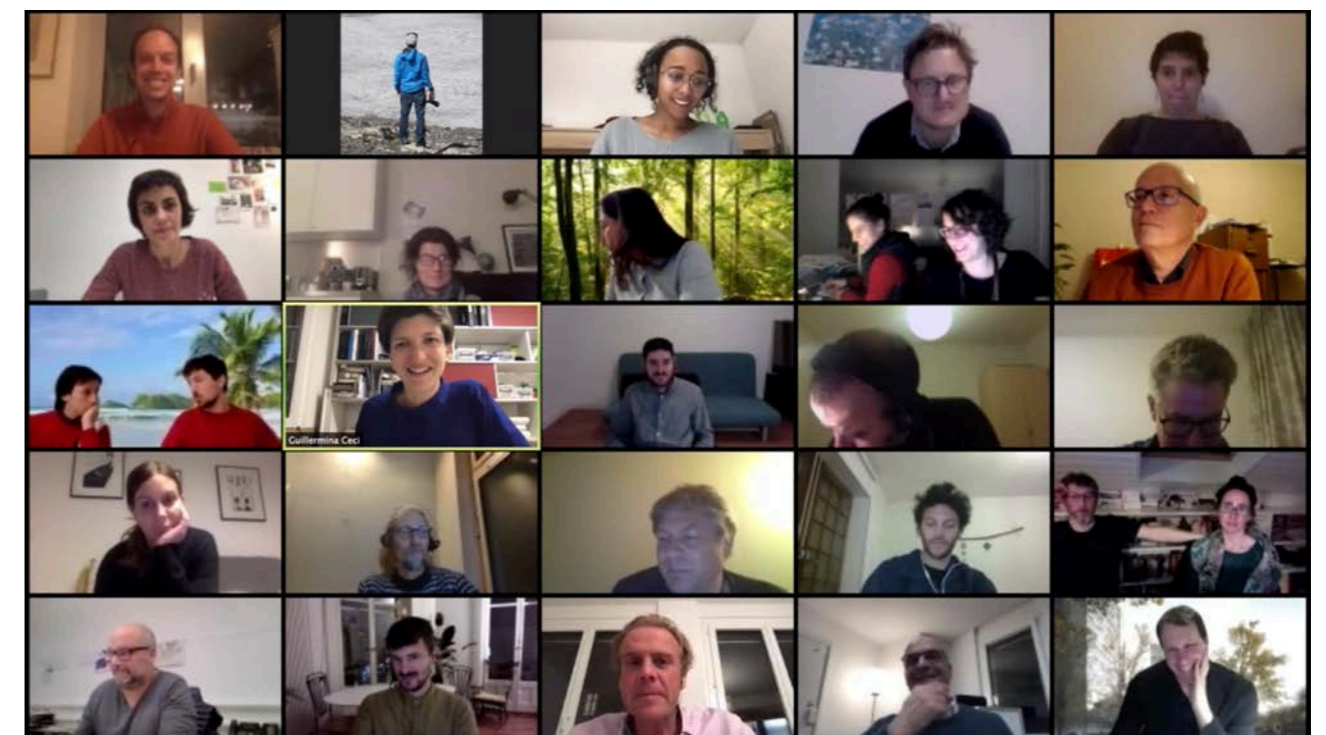
Un-e représentant-e de chaque groupe a rapporté la synthèse des commentaires sur une des propositions en plénum et, pour clôturer la rencontre, une synthèse « à chaud » a été réalisée.



Tables rondes virtuelles

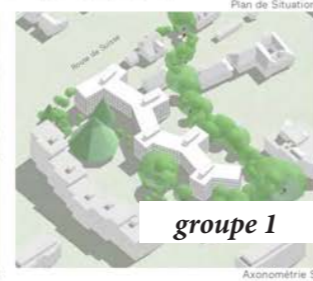
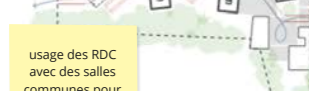
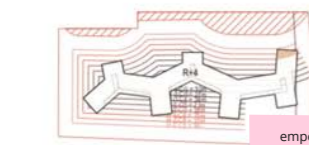


Synthèse en plénum

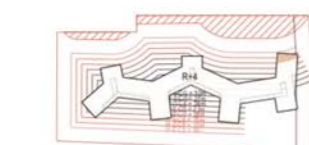


Tableaux atelier - famille 1

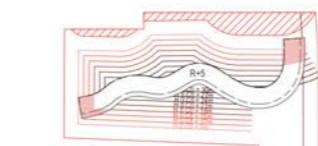
BRANCHES FAMILLE 1
Existant + Construit= 8'859 m2
IUS=0.80



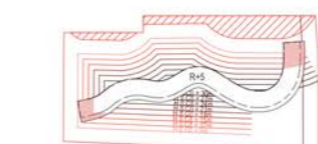
BRANCHES FAMILLE 1
Existant + Construit= 8'859 m2
IUS=0.80









SERPENT FAMILLE 1
Existant + Construit= 8'809 m2
IUS=0.79



SERPENT FAMILLE 1
Existant + Construit= 8'809 m2
IUS=0.79

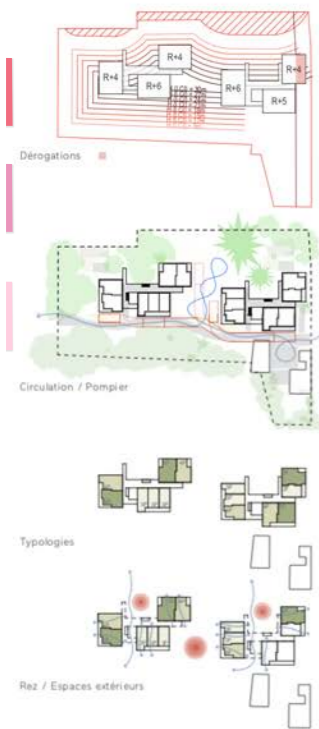


Synthèse des discussions - famille 1

<p>1. Rapport à la nature</p>	<p>+   -</p>
<p>Préservation d'un maximum d'arbres existants</p> <p>Bâtiment qui « <i>enveloppe</i> » les arbres (serpent)</p> <p>Libération du sol, grand dégagement au RDC qui permet au regard de ne pas être « <i>arrêté</i> » par le bâti</p> <p>Espaces rythmés par les parties saillantes du bâti, permettant des « <i>groupes de voisinage</i> » (branches)</p>	<p>Avancées du bâtiment « <i>contre</i> » l'espace boisé (branches)</p> <p>Espace vert coupé en deux... « <i>la moitié nord n'est pas ensoleillée..!</i> »</p>
<p>2. Rapport au contexte</p>	<p>+   -</p>
<p>Dialogue formel avec l'école (serpent)</p> <p>Espace au RDC vers la route de Suisse forme une cour avec le bâti existant, idéal pour l'animation publique, l'ouverture vers le quartier (« <i>un café?</i> »)</p> <p>Pas de vis-à-vis avec les voisins (« <i>seulement avec les arbres!</i> »)</p>	
<p>3. Bâtiments (concept et rapports volumétriques)</p>	<p>+   -</p>
<p>Bâti bien distribué sur l'ensemble de la parcelle</p> <p>Bâtiment qui « <i>fait le chemin</i> » à travers la parcelle</p> <p>Forme « <i>libre</i> » en comparaison aux barres typiques Attractivité des formes courbes (serpent)</p> <p>Percements dans les étages pour couper « <i>l'effet barre</i> »</p> <p>Typologies Barre pas trop large et traversante (« <i>tous les appartements ensoleillés!</i> ») Chambres préservées du bruit et entourées par les arbres</p> <p>Rez-de-chaussée du bâtiment devient un espace couvert entre deux jardins Besoin impératif d'un projet pour profiter de cet espace (« <i>mobilier, ping-pong, salles communes..!</i> »)</p>	<p>« <i>Ça reste une barre...!</i> »</p> <p>Risque « <i>effet barre</i> » (continuité, monotonie, typologie conventionnelle...)</p> <p>Qualité de l'espace dépend aussi de l'appropriation (« <i>risque d'espace mort, non vivant, vide</i> »)</p> <p>Gestion difficile de l'habitat au RDC (« <i>comment on gère le caractère privé des logements?</i> »)</p>
<p>4. Liens sociaux, préfiguration et suggestions</p> <ul style="list-style-type: none"> « <i>L'espace au RDC et sur les toitures doit être réservé aux usages collectifs, tant intérieurs qu'extérieurs!</i> » « <i>Il est très important de faire un vrai projet d'usage du RDC, avec des salles communes et d'autres types de programmes pour animer cet espace</i> » « <i>L'animation du RDC tient beaucoup aux habitant-e-s et à ce qu'on leur laisse faire</i> » (appropriation) 	<ul style="list-style-type: none"> « <i>On ne voit pas ses voisins, mais ça n'empêche pas de les rencontrer..!</i> » (relations choisies et pas subies) « <i>Les potagers pourraient aller sur les toitures, pour libérer tout le RDC et parcourir le jardin librement</i> » « <i>Pourquoi pas végétaliser le bâtiment...?</i> » « <i>Attention à la matérialité du RDC... pas comme le Lignon!</i> »

Tableaux atelier - famille 2

PASSERELLES FAMILLE 2
 Existant + Construit= 9'218 m2
 IUS=0.83









PASSERELLES FAMILLE 2
 Existant + Construit= 9'218 m2
 IUS=0.83



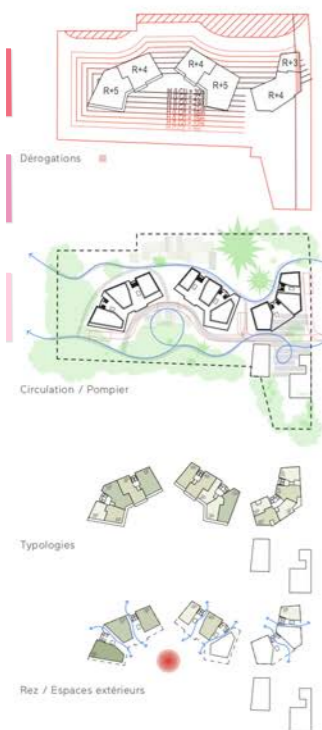
LM / ATBA / LRS / FAF Logements à VErsoix pour la Codha - Dialogue Coopératif 15/12/2020 LOV CODHA

Synthèse des discussions - famille 2

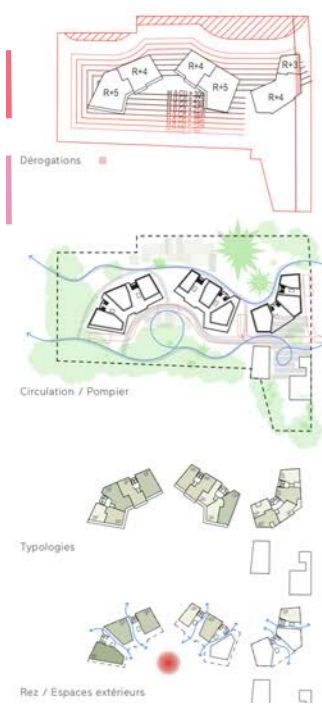
<p>1. Rapport à la nature + </p> <p>Bon équilibre entre le bâti et l'environnement naturel. ←</p> <p>Les espaces libres de construction sont variés (taille et végétation) ce qui constitue une richesse du projet.</p> <p>L'espace vierge et dégagé au centre du terrain est idéal pour le vivre-ensemble. ←</p>	<p>- </p> <p>Il devrait être possible de dégager plus d'espace pour la nature.</p> <p>L'espace central doit servir d'accès pour les pompiers et ne pourra donc pas être végétalisé.</p>
<p>2. Rapport au contexte + </p> <p>Le projet fait naître deux types d'espaces ouverts : l'un à usage public à proximité de la route de Suisse, et l'autre à usage des habitant-e-s du quartier au centre de terrain.</p>	<p>- </p>
<p>3. Bâtiments (concept et rapports volumétriques) + </p> <p>Les bâtiments projetés sont suffisamment éloignés des existants pour éviter des vis-à-vis gênants.</p> <p>Les gabarits des bâtiments projetés ne sont pas imposants. ←</p> <p>Les passerelles permettent un lien avec la nature environnante.</p> <p>Les passerelles permettent un lien entre les habitant-e-s en créant des espaces de rencontre et une progression entre les espaces.</p>	<p>- </p> <p>Les bâtiments projetés sont hauts en comparaison avec les bâtiments existants voisins (sur et autour du terrain).</p> <p>On observe un déséquilibre entre les deux grappes de bâtiments et les activités/usages/ambiances qu'ils proposent. Un groupe (ouest) est moins dense et se trouve en forêt et l'autre est plus dense et se trouve en ville.</p> <p>Les passerelles demandent une gestion du caractère privé des appartements.</p>
<p>4. Liens sociaux, préfiguration et suggestions</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ajouter des passerelles qui relient le terrain à l'extérieur . Par exemple, le toit de l'école pourrait être relié à l'aide d'une passerelle. • Relier les deux grappes en hauteur l'aide de passerelles. • La vie sociale sur les coursives dépend de la générosité du mobilier. 	<ul style="list-style-type: none"> • Dans l'optique de se protéger des intempéries, les coursives pourraient offrir une possibilité de fermeture à l'extérieur.

Tableaux atelier - famille 3

PARC INTERIEUR FAMILLE 3
Existant + Construit= 8'550 m2
IUS=0.77



PARC INTERIEUR FAMILLE 3
Existant + Construit= 8'550 m2
IUS=0.77









LE VILLAGE FAMILLE 3
Existant + Construit= 8'626 m2
IUS=0.78



LE VILLAGE FAMILLE 3
Existant + Construit= 8'626 m2
IUS=0.78

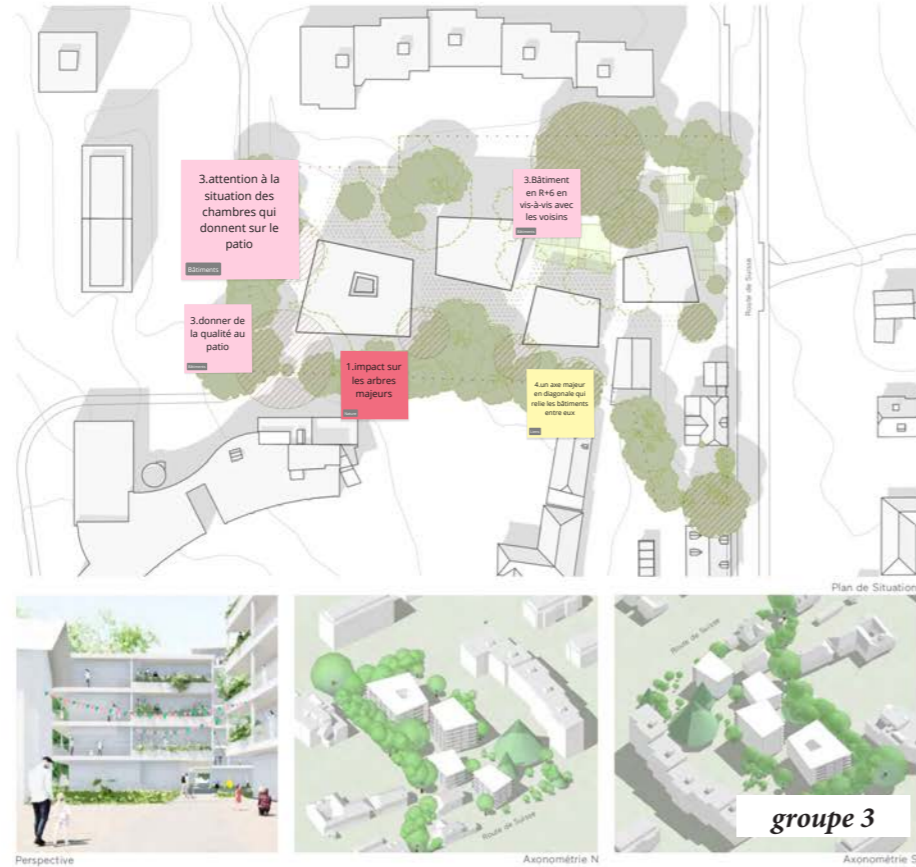
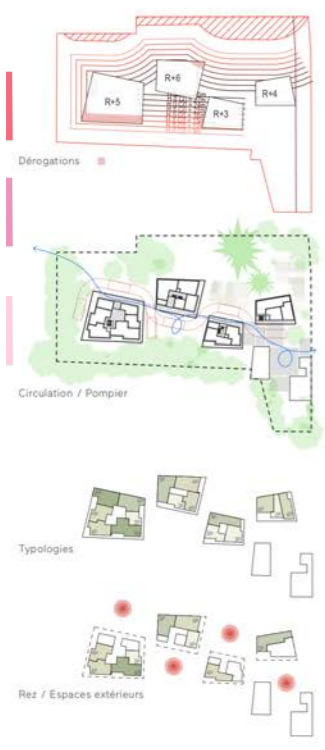


Synthèse des discussions - famille 3

<p>1. Rapport à la nature + </p> <p>La végétation existante est préservée (parc intérieur).</p> <p>La forte proximité avec la végétation est agréable (parc intérieur).</p> <p>La végétation préservée et l'orientation des bâtiments qui y répond amènent beaucoup de qualité au projet (parc intérieur).</p> <p>Les espaces extérieurs sont variés et de qualité (parc intérieur).</p>	<p>- </p> <p>Le projet a un impact important sur un arbre majeur (village).</p>
<p>2. Rapport au contexte + </p> <p>Les rez-de-chaussées traversables offrent une ouverture vers les voisins (parc intérieur).</p> <p>L'alignement du bâtiment projeté en bordure de la route Suisse marque l'entrée du quartier (parc intérieur).</p>	<p>- </p> <p>Le projet propose une moindre ouverture vers les bâtiments voisins (village).</p> <p>Les espaces libres séparant le bâtiment existants (voisins et l'école) des bâtiments projetés devront être aménagés pour créer un lien entre les terrains (parc intérieur).</p> <p>Les différents espaces communs et ceux entre les bâtiments sont déséquilibrés (parc intérieur).</p>
<p>3. Bâtiments (concept et rapports volumétriques) + </p> <p>Le rythme des façades (balcons, ouvertures) amène beaucoup de qualité au projet (parc intérieur).</p> <p>Les bâtiments projetés ont des formes organiques et ouvertes ce qui permet une connexion avec les voisins et l'environnement (parc intérieur).</p> <p>La distance entre le bâtiment voisin au nord et les bâtiments projetés est suffisamment grande pour éviter des vis-à-vis gênants (parc intérieur).</p> <p>Le gabarit des bâtiments projetés est intermédiaire (village).</p> <p>Des passerelles permettent une circulation entre bâtiments voisins et la relation au sol est généreuse (village).</p>	<p>- </p> <p>À l'angle ouest, la luminosité des logements projetés est critique (parc intérieur).</p> <p>Les vis-à-vis avec le bâtiment voisin au nord sont trop importants (village).</p>
<p>4. Liens sociaux, préfiguration et suggestions</p> <ul style="list-style-type: none"> Les espaces communs extérieurs devraient être privilégiés aux espaces communs intérieurs (parc intérieur). La traversée du terrain d'est en ouest est possible au nord comme au sud du projet (parc intérieur). "La place centrale au sud du projet rend le projet "parc intérieur" préférable" "Où se trouve le parking? (parc intérieur)" 	<ul style="list-style-type: none"> L'espace libre au sud-est en face de l'ancienne ferme pourrait être un lieu central pour le quartier (parc intérieur). La traversée du terrain d'est en ouest n'est possible qu'au sud du projet (village). "Les passerelles permettant de faire le lien entre les bâtiments projetés et le rapport dégagé au sol rendent le projet "village" préférable"

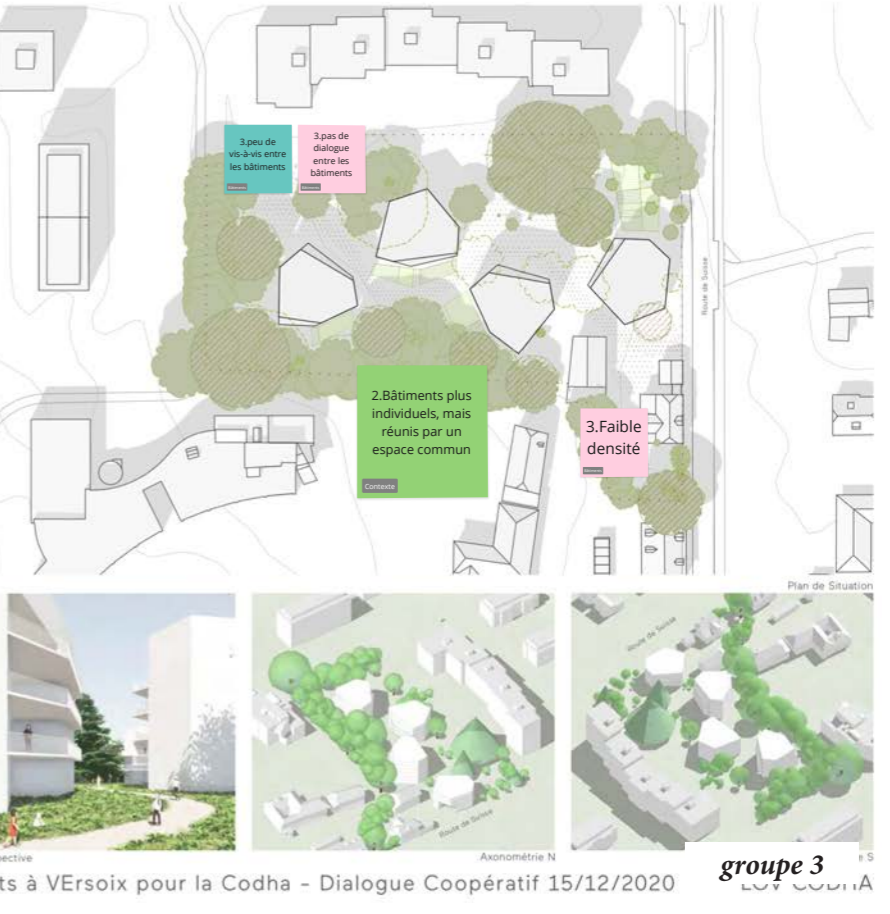
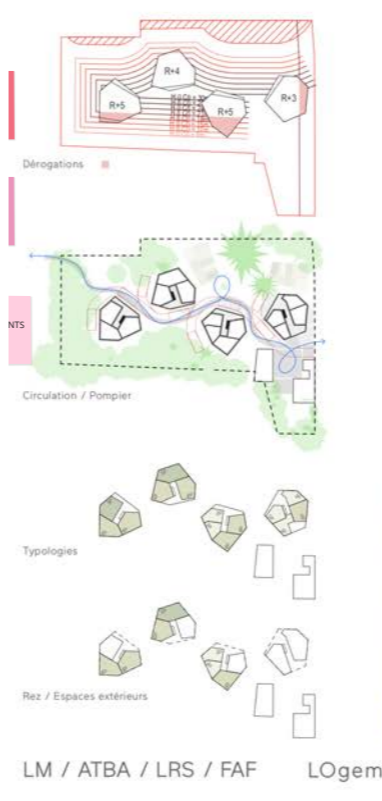
Tableaux atelier - famille 4

VILLAGE URBAIN FAMILLE 4
 Existant + Construit= 9'150 m2
 IUS=0.82

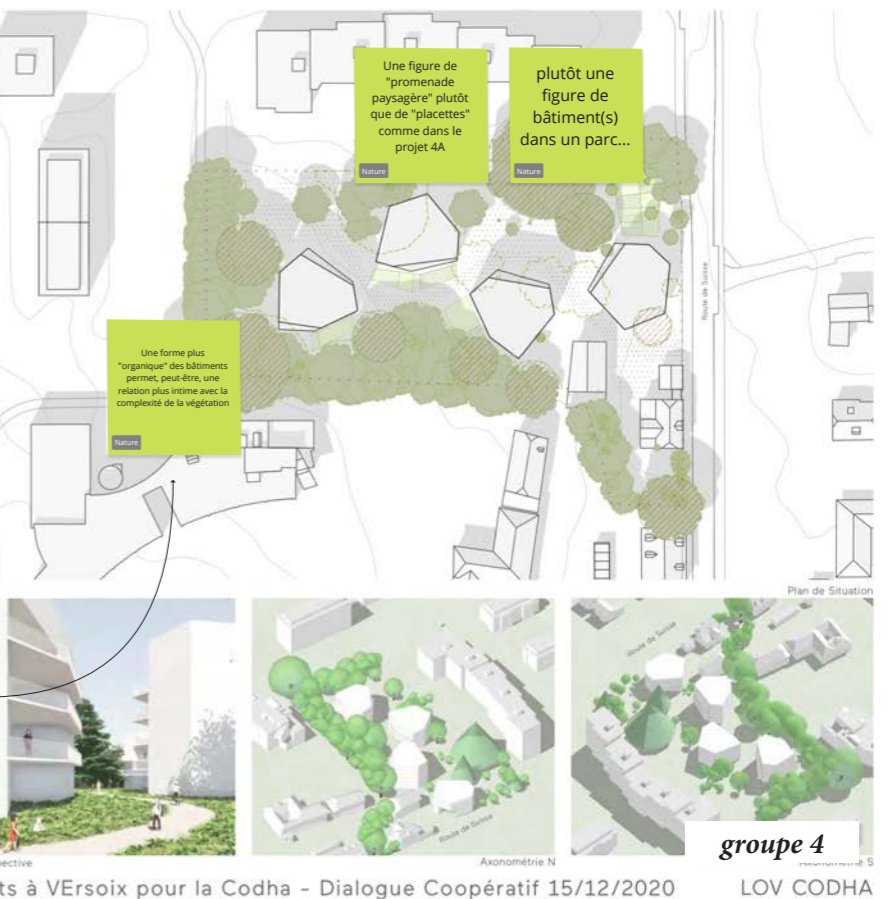
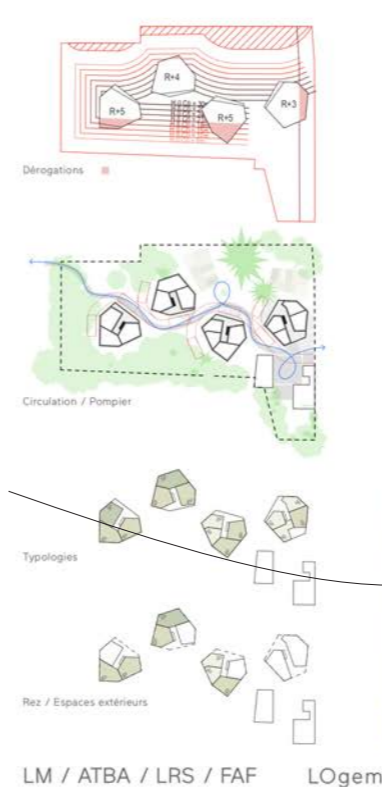


LOgements à VErsoix pour la Codha - Dialogue Coopératif 15/12/2020 LOV CODHA

RESEAU DE JARDINS FAMILLE 4
 Existant + Construit= 7'976 m2
 IUS=0.72









RESEAU DE JARDINS FAMILLE 4
 Existant + Construit= 7'976 m2
 IUS=0.72



LOgements à VErsoix pour la Codha - Dialogue Coopératif 15/12/2020 LOV CODHA

Synthèse des discussions - famille 4

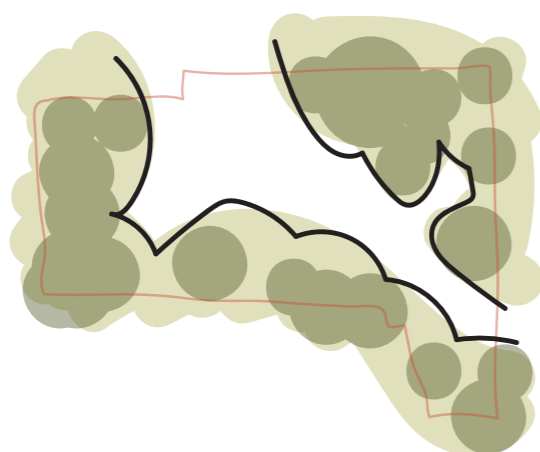
<p>1. Rapport à la nature + </p> <p style="text-align: center;">Peu d'emprise au sol</p> <p style="text-align: center;">L'espace libre...</p> <p>« comme une promenade paysagère, une figure de bâtiments sur un parc commun (réseau de jardins) » « est composé par plusieurs espaces extérieurs -placettes- permettant une diversité d'ambiances (village urbain) »</p> <p>« Une forme plus organique des bâtiments qui permet de s'adapter mieux à la végétation existante » (réseau de jardins)</p>	<p style="text-align: right;">- </p> <p style="text-align: center;">Impact sur les grands arbres (village urbain)</p> <p>« Les arbres devraient venir grignoter les bâtiments plutôt que le contraire... » (village urbain)</p>
<p>2. Rapport au contexte + </p> <p>Pas « d'effet barre » par rapport aux voisins au nord (perméabilité, percées et gradations des gabarits)</p>	<p style="text-align: right;">- </p> <p style="text-align: center;">Bâtiment R+6 proche des voisins</p>
<p>3. Bâtiments (concept et rapports volumétriques) + </p> <p style="text-align: center;">Caractère fragmenté, « villageois » et rapports équilibrés entre les différents bâtiments</p> <p style="text-align: center;">Peur du vis-à-vis entre les bâtiments</p>	<p style="text-align: right;">- </p> <p style="text-align: center;">Pas de dialogue entre les bâtiments (« pourquoi pas des passerelles entre les bâtiments ? ») Faible densité (réseau de jardins)</p> <p>Typologies Qualité du patio et des chambres qui s'ouvrent vers cet espace Qualité des appartements aux angles NE</p>
<p>4. Liens sociaux, préfiguration et suggestions</p> <ul style="list-style-type: none"> « Habiter au RDC est une plus-value pour certain-e-s... comment traiter le rapport aux espaces extérieurs des logements au RDC ? » « Gérer la sécurité et la privacité pour les logements au RDC et animation de l'espace collectif... stores baissés toute la journée ? » « Viser des usages communs au RDC des bâtiments » « Réfléchir à la possibilité d'un axe majeur en diagonale qui relie les bâtiments entre eux ! » « Travailler sur l'occupation collective des terrasses et attiques pour ouvrir la vue sur le lac pour tout le monde ! » 	<ul style="list-style-type: none"> « Profiter de ces espaces extérieurs avec différentes ambiances : places de village qui peuvent être gérées par des groupes distincts, avec un réel intérêt pour le développement des relations de voisinage. » « Explorer la question des gabarits : homogénéité de la hauteur des bâtiments par souci d'équilibre, ou gabarits différenciés pour éviter l'effet de masse. » « Développer le rapport proposé entre les nouveaux bâtiments et le corps de ferme »

Synthèse générale

Sur la base des présentations de chaque groupe, différentes questions et réflexions ont été regroupées dans les trois thématiques ci-dessous :

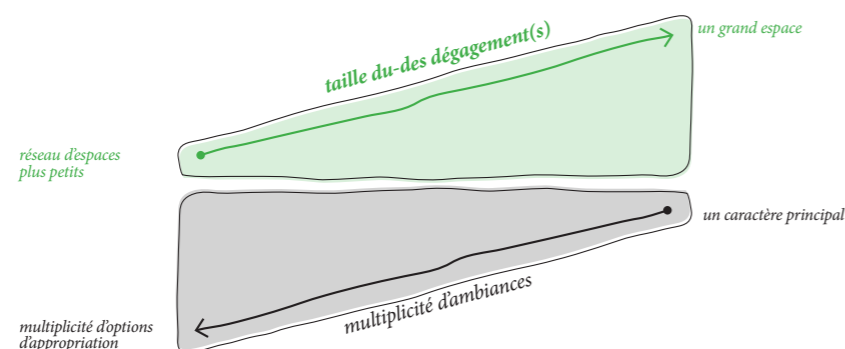
1. Le respect de la nature du site comme concept principal

Les participant-e-s ont salué la qualité des explorations et des propositions présentées. Il-elle-s y ont retrouvé le travail effectué lors des ateliers de la phase « vision » au sein d'éléments des différentes familles, mais surtout dans **un élément directeur commun à toutes les variantes: le respect de l'identité naturelle du site**. En effet, les bâtiments projetés dans les différentes propositions s'adaptent au patrimoine arboré de la parcelle: « *c'est la végétation qui dicte la forme du bâti et pas le contraire..!* ».



2. Les qualités de l'espace libre: un grand espace à l'échelle de l'ensemble ou une série de sous-espaces?

Une palette d'espaces libres est proposée par les différentes familles, **un gradient qui va d'un grand espace principal à un réseau d'espaces plus petits articulés à partir du bâti et de la végétation**. Même si, à l'échelle du site, l'intérêt d'un espace principal est relevé, la possibilité de compter avec différents sous-espaces avec une multiplicité d'ambiances différents est souligné par les participant-e-s. La question de la hiérarchie entre ceux-ci, leur flexibilité et capacité d'appropriation doivent être explorées dans la phase suivante du projet.



3. Les qualités du bâti

Perception de la densité

Les conditions sanitaires n'ont pas permis le déroulement de l'atelier sous une forme présentielle, enlevant la possibilité de l'expérience en 3 dimensions proposée par les maquettes réalisées par l'équipe de mandataires. Certaines personnes ont évoqué la complexité à retrouver la même perception de densité entre le plan et les photos de maquette d'une même proposition. Cette contrainte a accentué le degré de difficulté de l'exercice. À titre d'exemple, le contraste entre la lecture des propositions « 1. serpent » et « 4. village urbain » évoqué par les participant-e-s est parlant: la première semblait plus légère que la quatrième en plan; tandis que sur les photos de maquette, le jeu de gabarits proposé par « village urbain » adoucit la perception de l'échelle bâtie par rapport à l'uniformité proposée par « serpent ». Dans différentes interventions à ce sujet, les participant-e-s relevaient **l'intérêt de poursuivre l'exploration des gabarits différenciés dans l'étape suivante**.

Les logements: conditions équivalentes pour tous les appartements pour assurer l'égalité, ou conditions contrastées pour favoriser la diversité?

Au niveau des qualités de vie au sein des appartements (ensoleillement, vis-à-vis, vues...), les propositions ont présenté **deux approches différentes: certaines prévoient des conditions équivalentes pour toutes les unités** (notamment la famille 1), **d'autres proposent une palette contrastée de qualités différenciées** (« ceci permettrait à chacun-e de trouver son bonheur ..! »). Les participant-e-s ont reconnu des qualités dans les deux approches, sans pourtant exprimer un choix définitif.

Le rez-de-chaussée: la cohabitation entre l'ouverture des espaces communs et le caractère privé des logements

Depuis le début du processus, le rez-de-chaussée a été imaginé comme support des espaces collectifs. Il est le lieu où se matérialise l'ouverture du site vers le quartier. La possibilité d'y héberger des logements proposée par certaines familles a été bien accueillie, à condition de **réfléchir soigneusement aux relations entre le caractère privé des logements et l'espace principalement public**.

La vie en hauteur: affectation des toitures et parcours entre bâtiments

Pendant les ateliers de la phase vision, le concept de la « vie en hauteur » est ressorti, partant d'une volonté de faire dialoguer le bâti avec les arbres et leurs cimes. Certaines propositions ont interprété cette notion à l'aide de passerelles et d'autres dispositifs. **L'intérêt d'exploiter ces éléments architecturaux (nouveaux points de vue sur le site, support de la vie collective, liaison d'espaces communs, etc.) a été souligné pendant cet atelier**.

Débat en plénum et questions

Le dialogue s'est terminé par des observations des participant-e-s et les éventuelles réponses des mandataires aux questions ou besoins de clarification.

1. **Un seul projet respecte les hauteurs prévues en zone 4a. Les hauteurs supérieures à la norme induisent un déséquilibre avec celles des bâtiments voisins et une perte de luminosité et de vues.**

Le respect des hauteurs prévues dans la zone couplé à la densité minimale pour atteindre les objectifs du plan financier implique une emprise au sol importante comme en témoigne le projet «branches». Afin de respecter l'objectif défini lors des ateliers de la phase «vision» de garder un maximum de terrain en pleine terre, des propositions avec des gabarits plus hauts que la norme ont été explorées. Le caractère arboré du terrain confirme l'intérêt de ces propositions, car si les bâtiments sont moins hauts et ont conséquemment une emprise au sol plus importante, il faudra sacrifier des arbres.

En ce qui concerne la relation au voisinage, il existe des bâtiments de gabarit élevé dans les alentours (notamment un R+6 à l'ouest). D'autre part, les hauteurs des bâtiments projetés sont variables (R+3 à R+6) et restent en dessous des cimes des plus grands arbres, et leur implantation est en retrait de la végétation à conserver. Toutes ces éléments sont pris en compte dans les explorations, en ayant aussi comme objectif de ne pas entraîner une perte de luminosité ou de vues conséquente sur le bâti existant ou projeté.

2. **La préservation de la végétation existante dans toutes les différentes familles de propositions est extrêmement appréciable.**

La préservation de la végétation existante est un objectif défini par tous les acteur-ric-e-s du projet et correspondent aux ambitions de la Codha en matière d'écologie, de qualité de vie et d'insertion paysagère au sein du quartier existant.

Contrairement à d'autres promoteurs immobiliers, la Codha n'a pas de but lucratif. Ainsi, la recherche de densité maximale afin d'optimiser l'opération n'est pas un objectif en soi. L'objectif et l'ambition principale de ce développement est de construire un ensemble de qualité en harmonie avec le contexte.

3. **Les nuisances produites par la route de Suisse sont moindres que celles liées à la gare de Pont-Céard et celles induites par les avions lorsque le trafic aérien aura repris.**

Ceci est un point de vigilance important pour le développement du projet.

4. **Le calendrier du processus ne prévoit pas la présence des voisin-e-s durant le prochain dialogue.**

L'engagement des voisin-e-s dans le processus est vivement apprécié et amène une réelle plus-value au projet. Cela dit, le prochain dialogue traitera des unités de vie et devrait plus particulièrement intéresser les futur-e-s habitant-e-s. En effet, il peut être désengageant de consacrer du temps à l'organisation interne de bâtiments et de logements que l'on n'habitera - a priori - pas. S'il-elles le souhaitent, les voisin-e-s restent cependant les bienvenu-e-s.

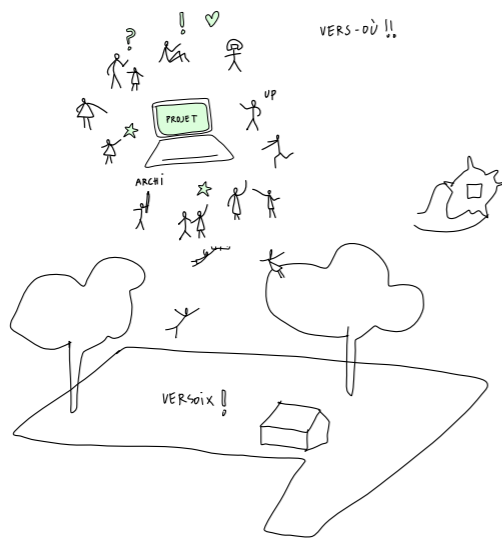


2 Dialogue coopératif 22 avril 2021

Objectif: *Présentation de l'image directrice.* Discussion autour de ce parti d'aménagement selon une grille de lecture (en 3 groupes d'environ 10-12 personnes).

Participant·e·s: futur·e·s habitant·e·s, voisin·e·s, équipe Codha du projet (RMO, AMO, SMO), mandataires architectes et paysagistes.

Les services techniques de la Ville de Versoix et de l'État de Genève ont participé en cette occasion en qualité d'observateur·trice·s du processus.



Déroulement de la rencontre virtuelle

18h25	ouverture des portes virtuelles
18h35	introduction en plénum et présentation de l'image directrice introduction générale, présentation de la proposition (architectes)
19h05	travail en tables rondes virtuelles (3 groupes) discussion sur l'image directrice selon la grille de lecture proposée
20h15	retours des tables et synthèse finale présentation de la synthèse des discussions par table, synthèse « à chaud » et débat en plénière

Grille de lecture



1. faire quartier

pour organiser la discussion et s'assurer d'aborder toutes les thématiques importantes à ce stade du développement, **une grille de lecture** encadrerait la discussion

1. Comment faire quartier à l'intérieur et au delà du périmètre du projet?

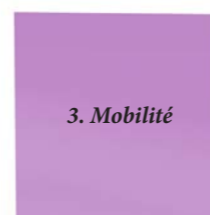
- ouverture vers le quartier, rapports entre habitant·e·s (codha-Versoix): rapport à la route de Suisse, rapport au chemin piéton en bord ouest de la parcelle, traversée de la parcelle
- usages - qualités des espaces extérieurs (cours, jardins, parc, placettes, promenades...)
- usage du RDC, locaux communs et leur rapport aux espaces extérieurs, logements au RDC
- suggestions et idées !



2. Bâti

2. Bâti

- rapport entre les bâtiments (gabarits, proximité, vis-à-vis, liens), rapport aux bâtiments existants (à l'intérieur et à l'extérieur du périmètre)
- volumétrie, morphologie et caractère de l'espace bâti
- accès aux logements, circulations et principes typologiques
- les coursives (qualités, usages, rapport avec la végétation de la parcelle, rapport entre l'espace commun et l'espace privé)



3. Mobilité

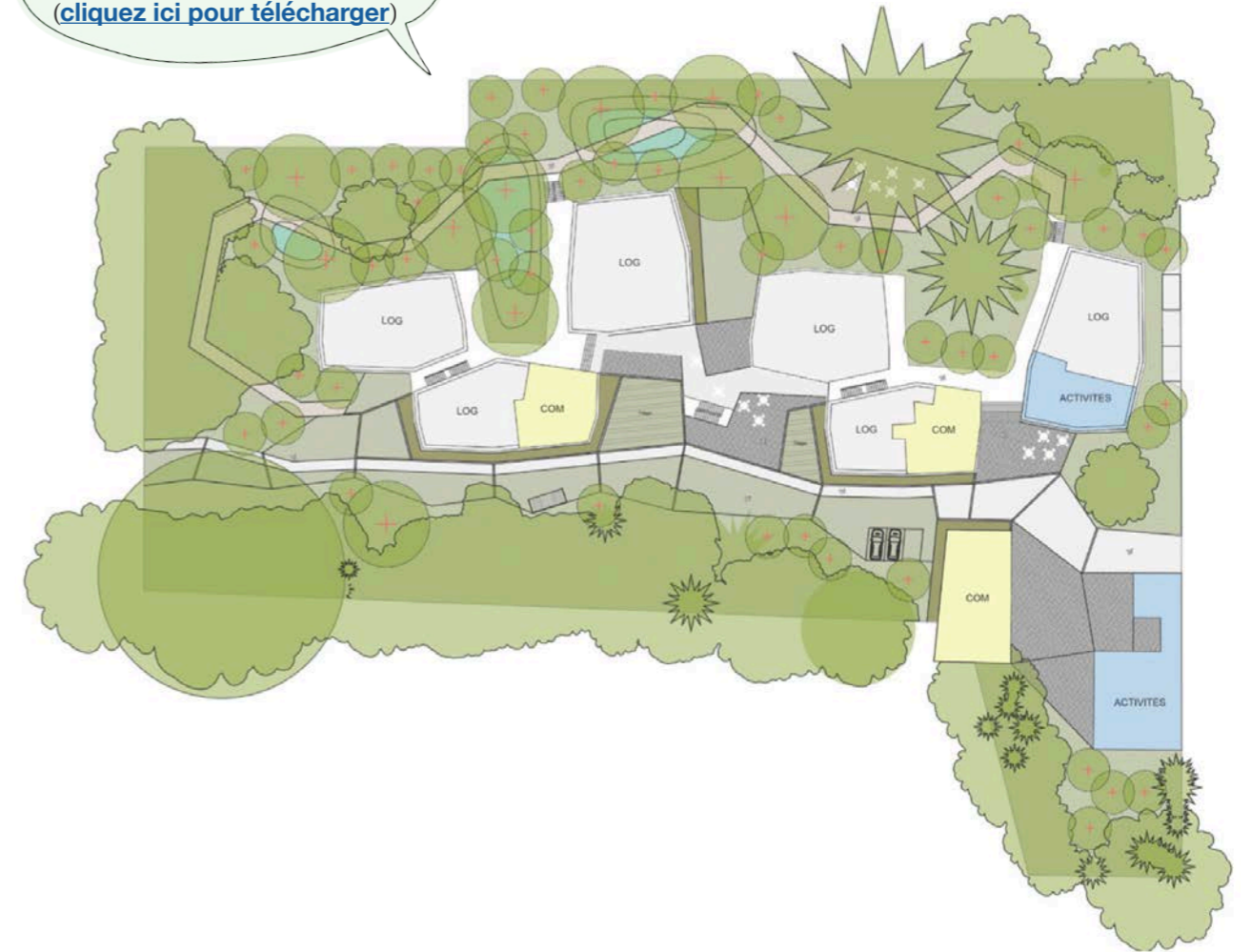
3. Mobilité

- mobilité douce au sein du site, accessibilité
- parking vélo (localisation et type)
- parking voitures à l'extérieur du périmètre
- places voitures à l'intérieur du périmètre
- Codhality - Partage d'autres véhicules

Support de discussion - image directrice

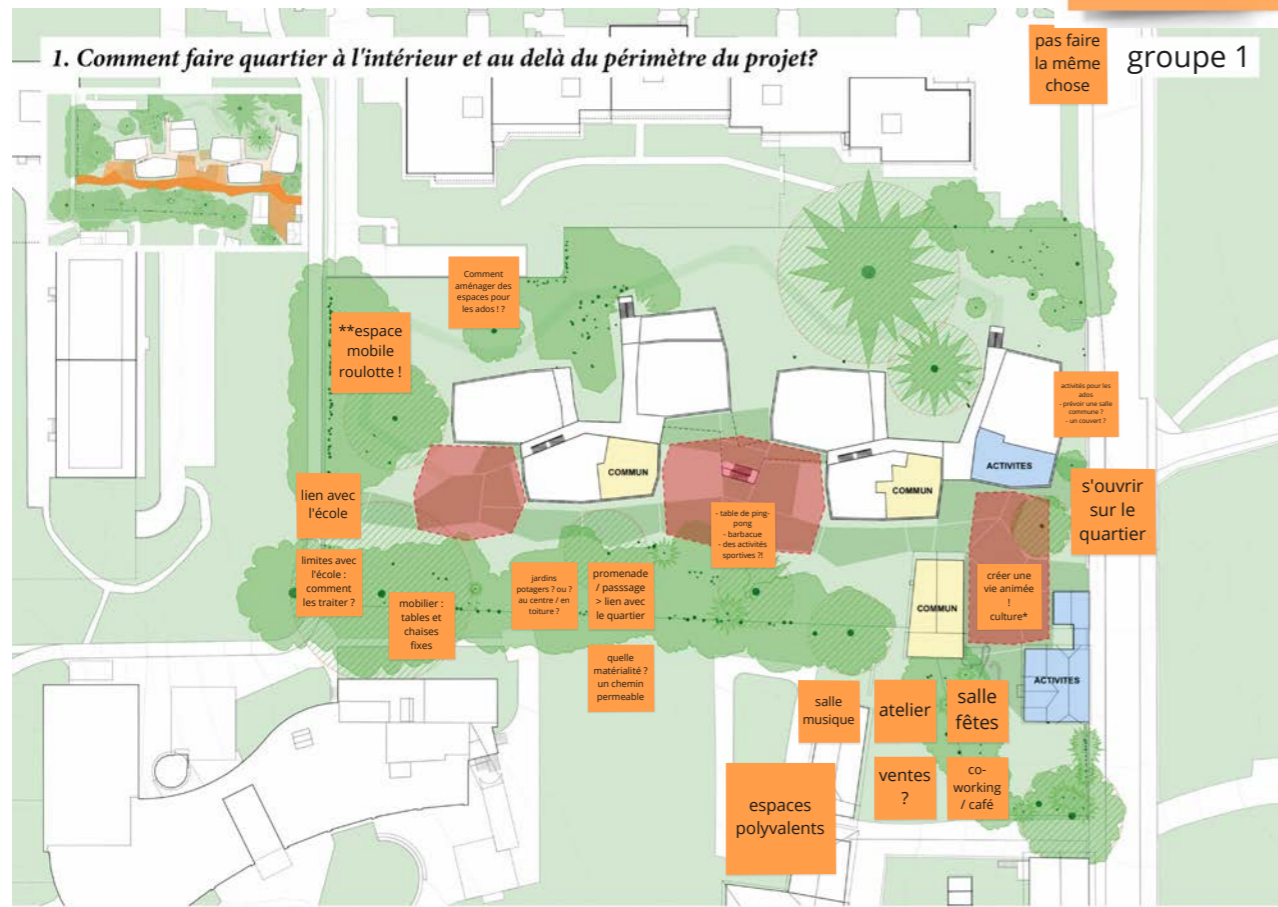


images issues de
la présentation faite
par les *architectes et les paysagistes*
([cliquez ici pour télécharger](#))

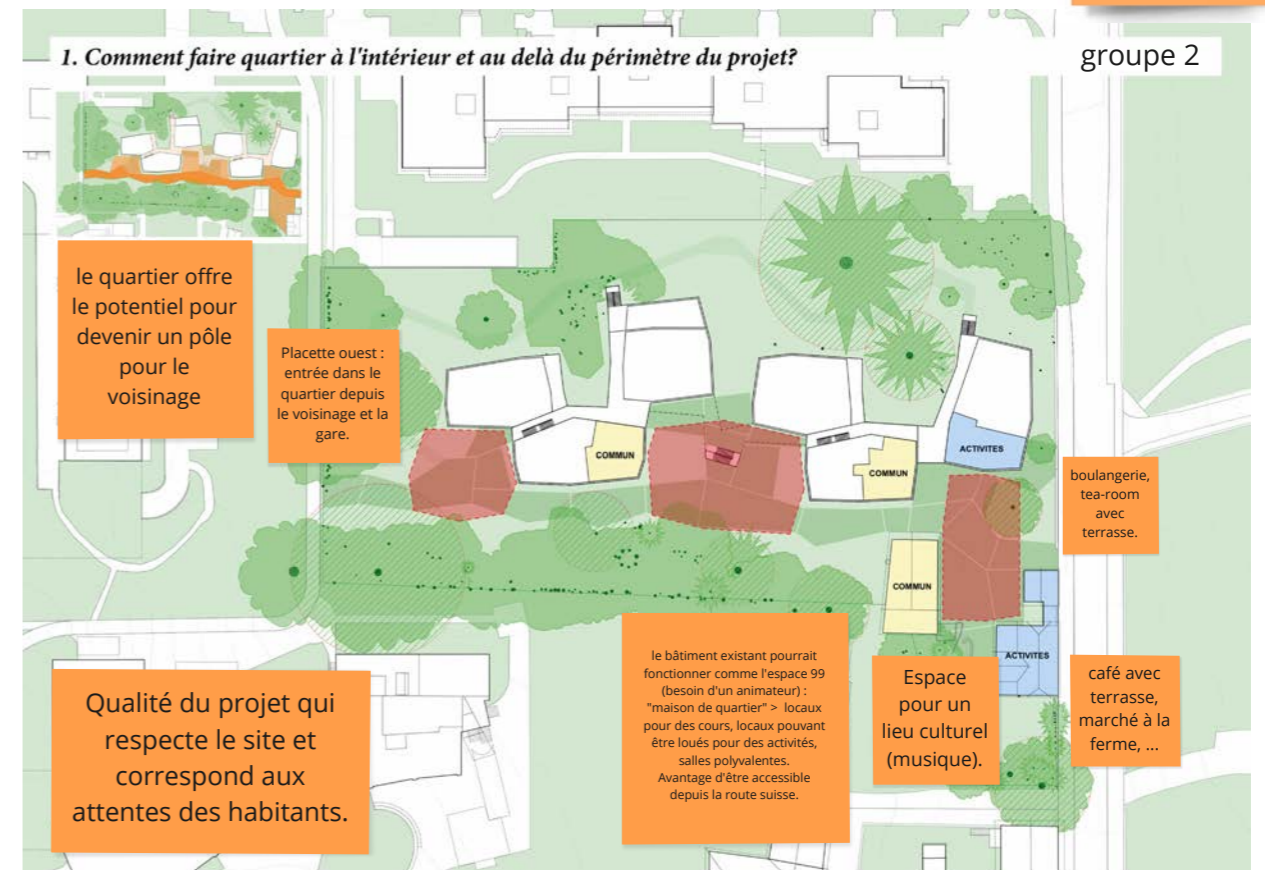


Tableaux atelier par groupe et par sujet

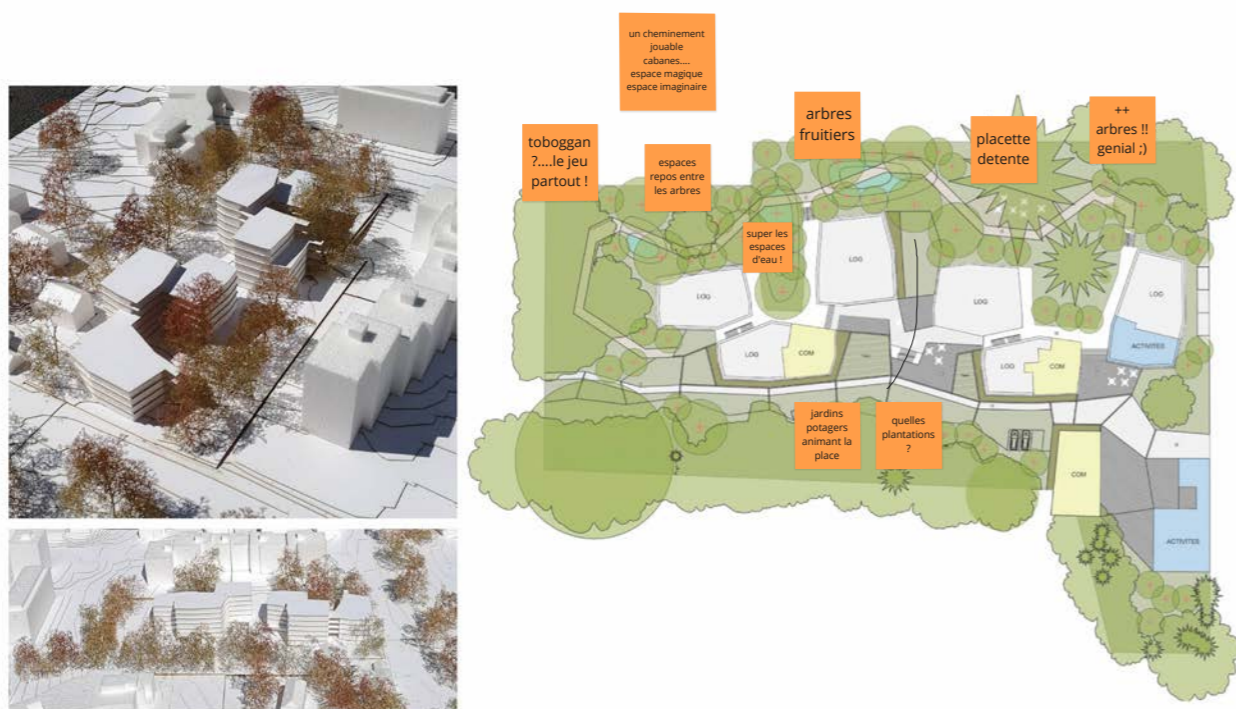
1. faire quartier



1. faire quartier



1. Comment faire quartier à l'intérieur et au delà du périmètre du projet?

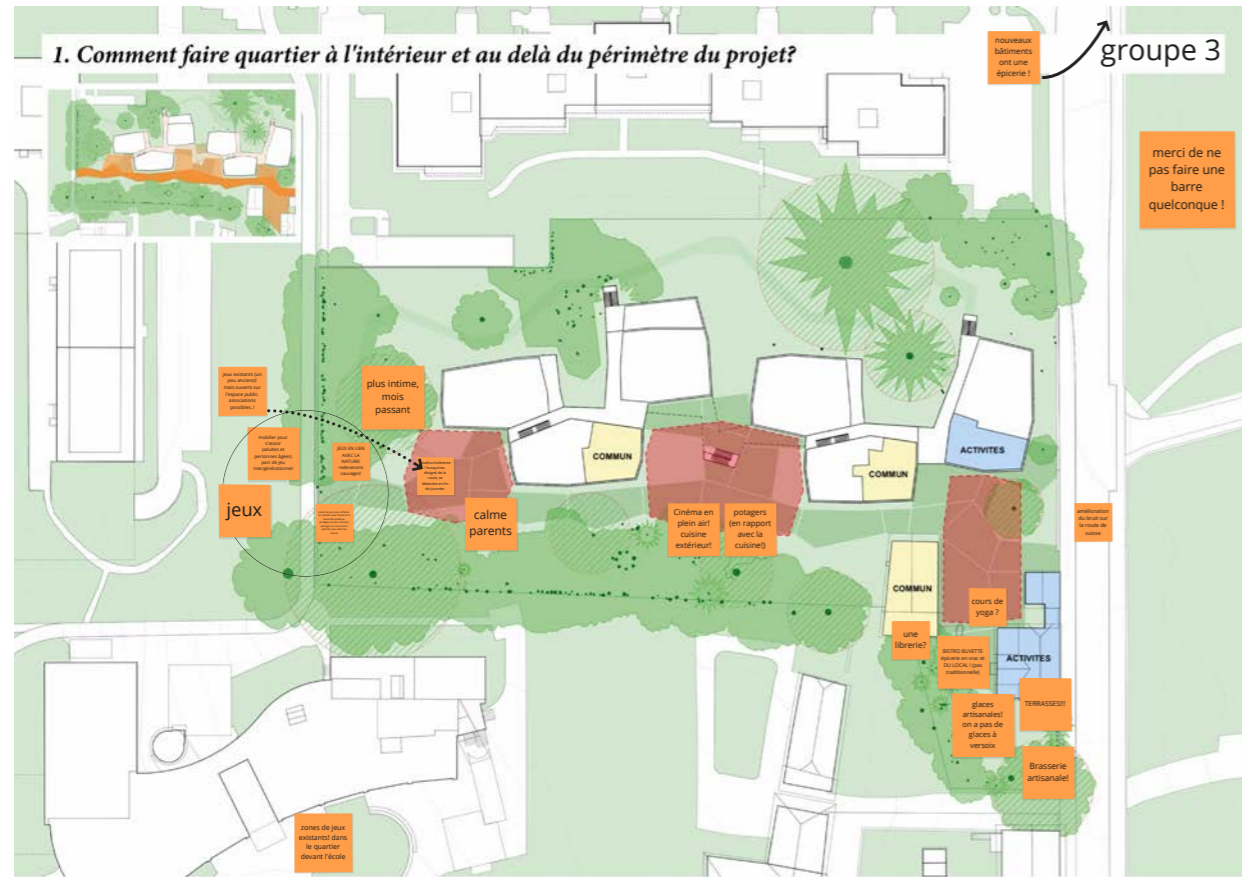


1. Comment faire quartier à l'intérieur et au delà du périmètre du projet?



Tableaux atelier par groupe et par sujet

1. faire quartier



1. Comment faire quartier à l'intérieur et au delà du périmètre du projet?



2. Bâti

2. Le bâti (rapports entre volumes et végétation)



2. Le bâti (concept typologique, distribution par coursives)



Tableaux atelier par groupe et par sujet

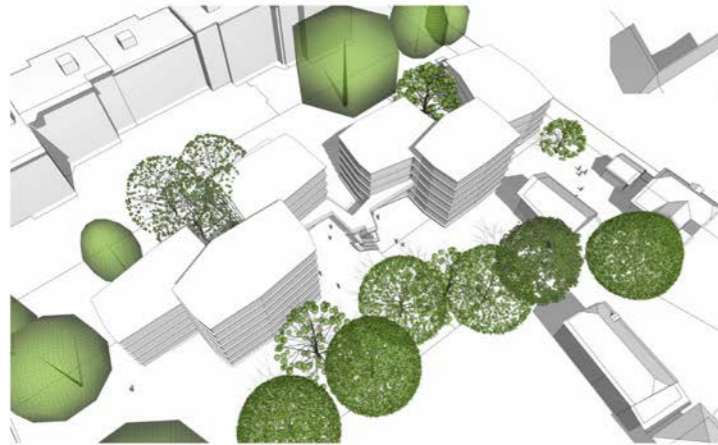
2. Bâti

2. Le bâti (rapports entre volumes et végétation)

Diversité des formes bâties. Très fluide.



groupe 2



Luminosité des appartements, notamment au rez-de-chaussée ? Les appartements offrent différentes orientations.

2. Le bâti (concept typologique, distribution par coursives)

construction en bois permet une bonne intégration



Localiser le R+6 le long de la route Suisse pour le voisinage ? Rapport de voisinage avec les bâtiments voisins.

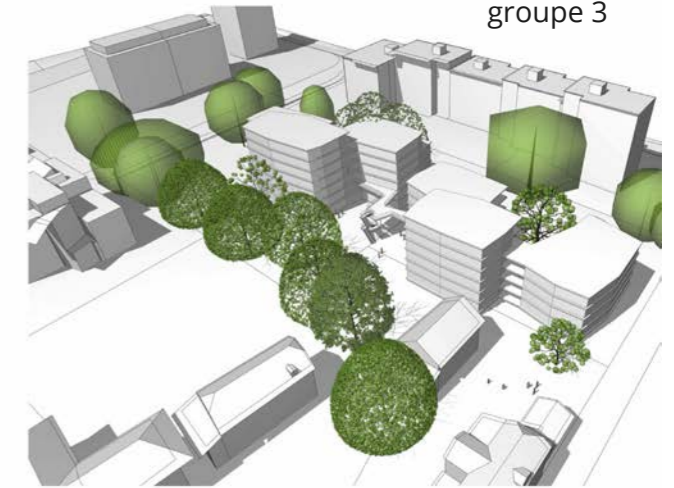


Le R+6 est plus problématique.

Le R+6 est le plus éloigné des bâtiments existants

2. Bâti

2. Le bâti (rapports entre volumes et végétation)



groupe 3



2. Le bâti (concept typologique, distribution par coursives)



équilibre entre le vivre ensemble (coursives) et une loggia/balcon (plus privatif)

on se connaît par étage (grâce aux coursives) jonction!

appart. mensuel mouvant

pots de menthe pour des mojitos!

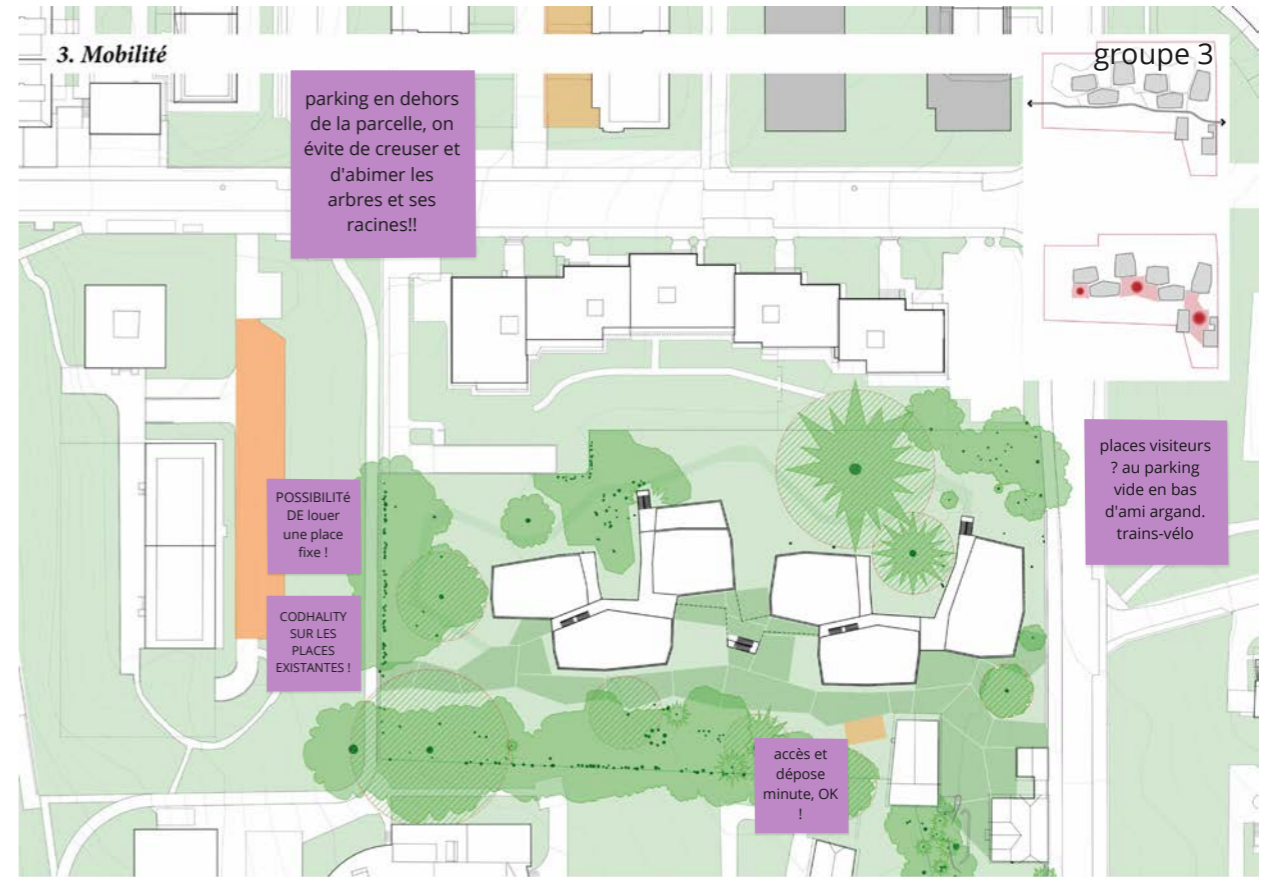
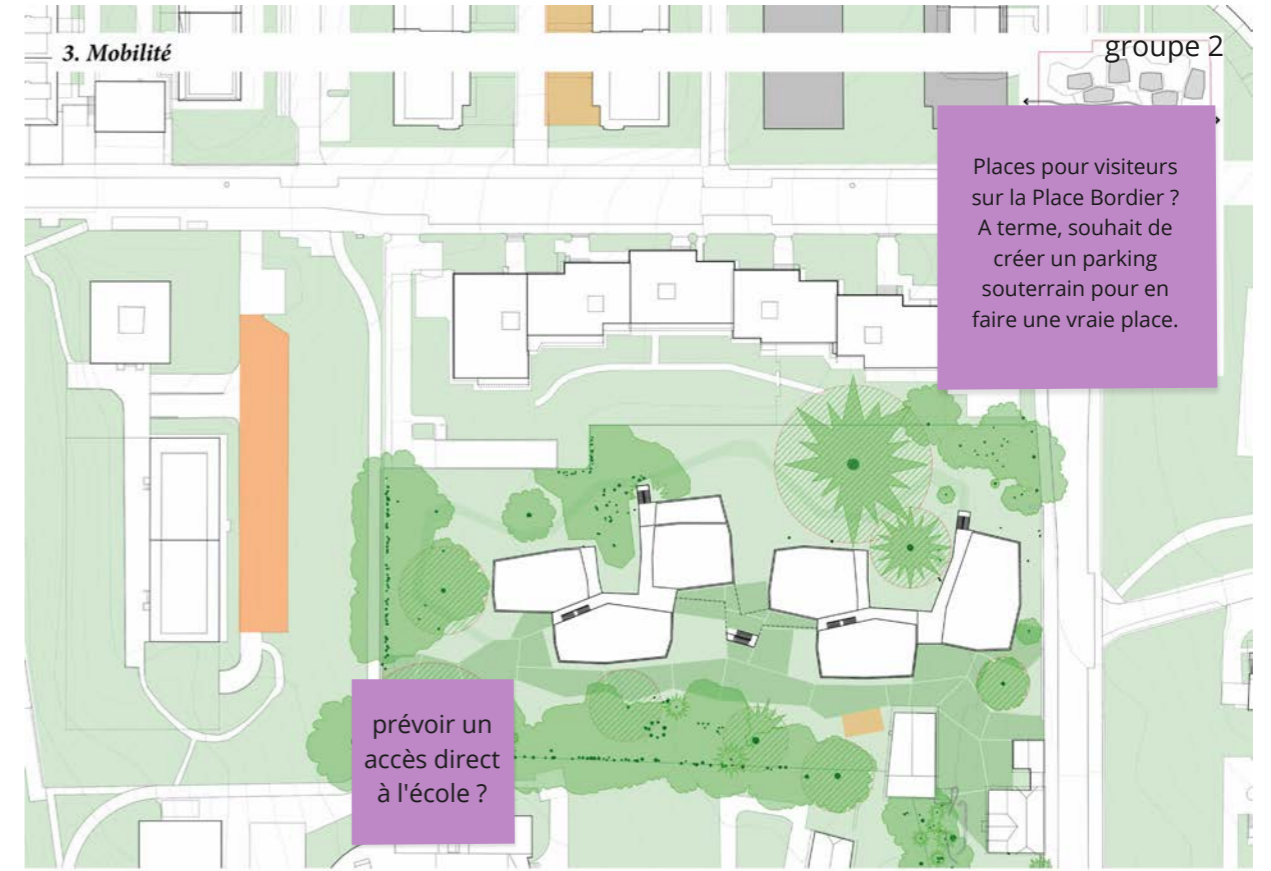
SALON EXTÉRIEUR pour les familles de l'étage!

de la place pour des bacs à végétation!

une petite terrasse pour les familles de l'étage!

Tableaux atelier par groupe et par sujet

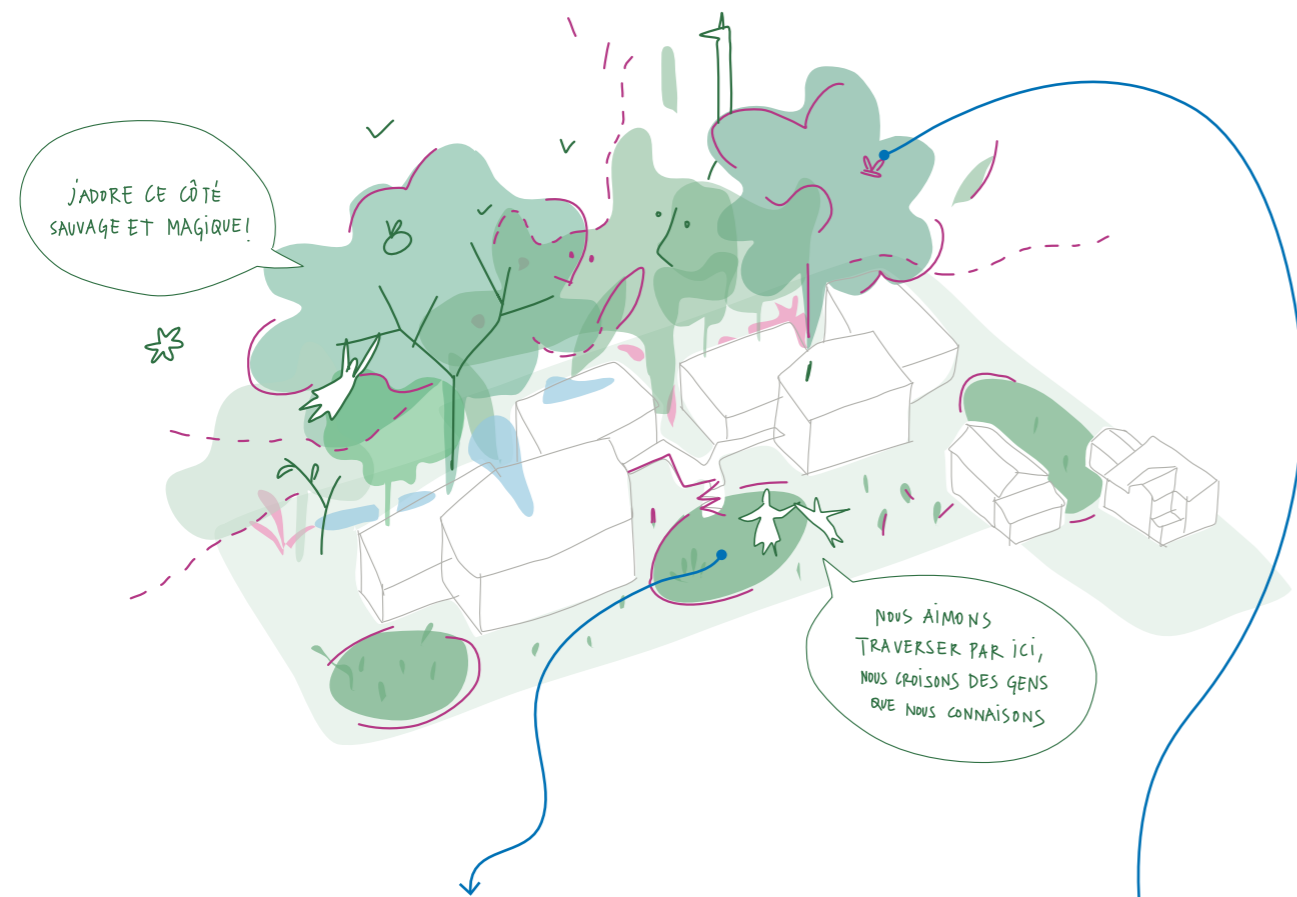
3. Mobilité



Synthèse générale

Sur la base des conclusions présentées par les trois groupes, une forte validation de l'image directrice présentée est ressortie. Les suggestions convergentes autour de 4 thématiques particulièrement appréciées des participant-e-s sont synthétisées ci-dessous :

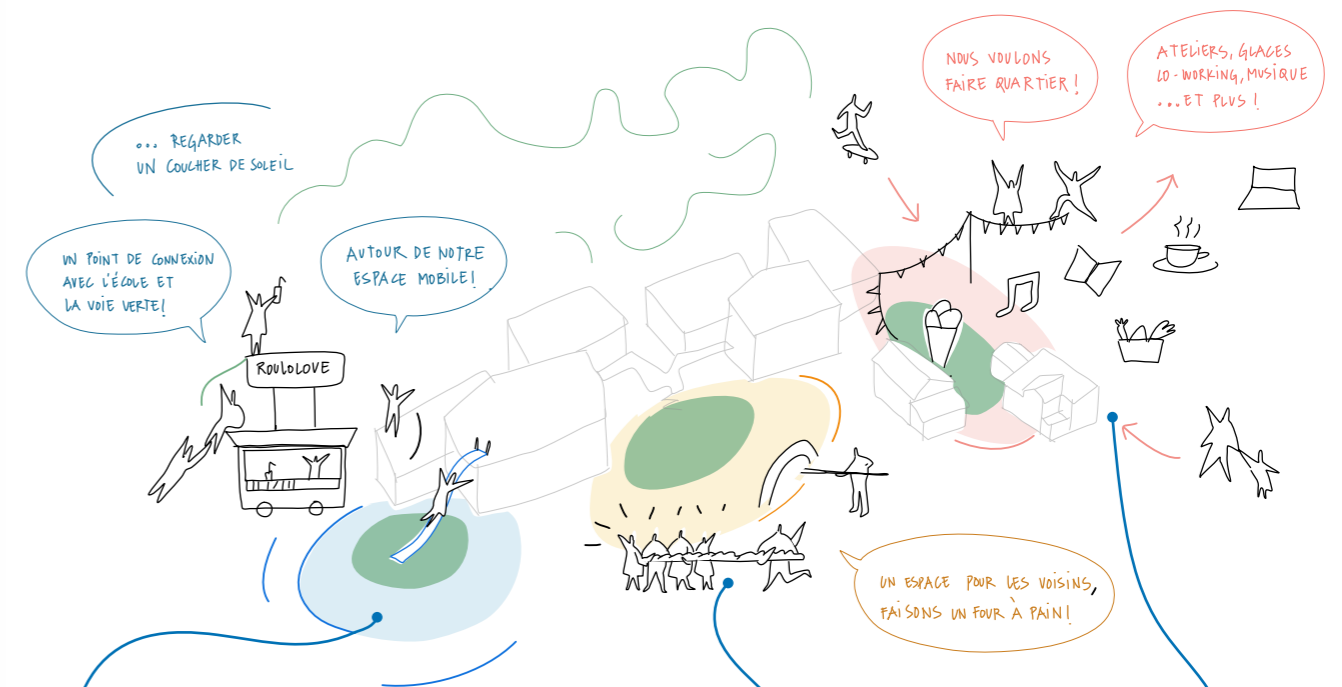
1. "un côté jardin, un côté jungle !"



un côté ouvert au public et plus aménagé,
lié à la traversée longitudinale du site et animé par le passage

un côté plus sauvage et moins aménagé, témoin de l'esprit actuel du site, dédié à la biodiversité

2. "une traversée, 3 ambiances !"



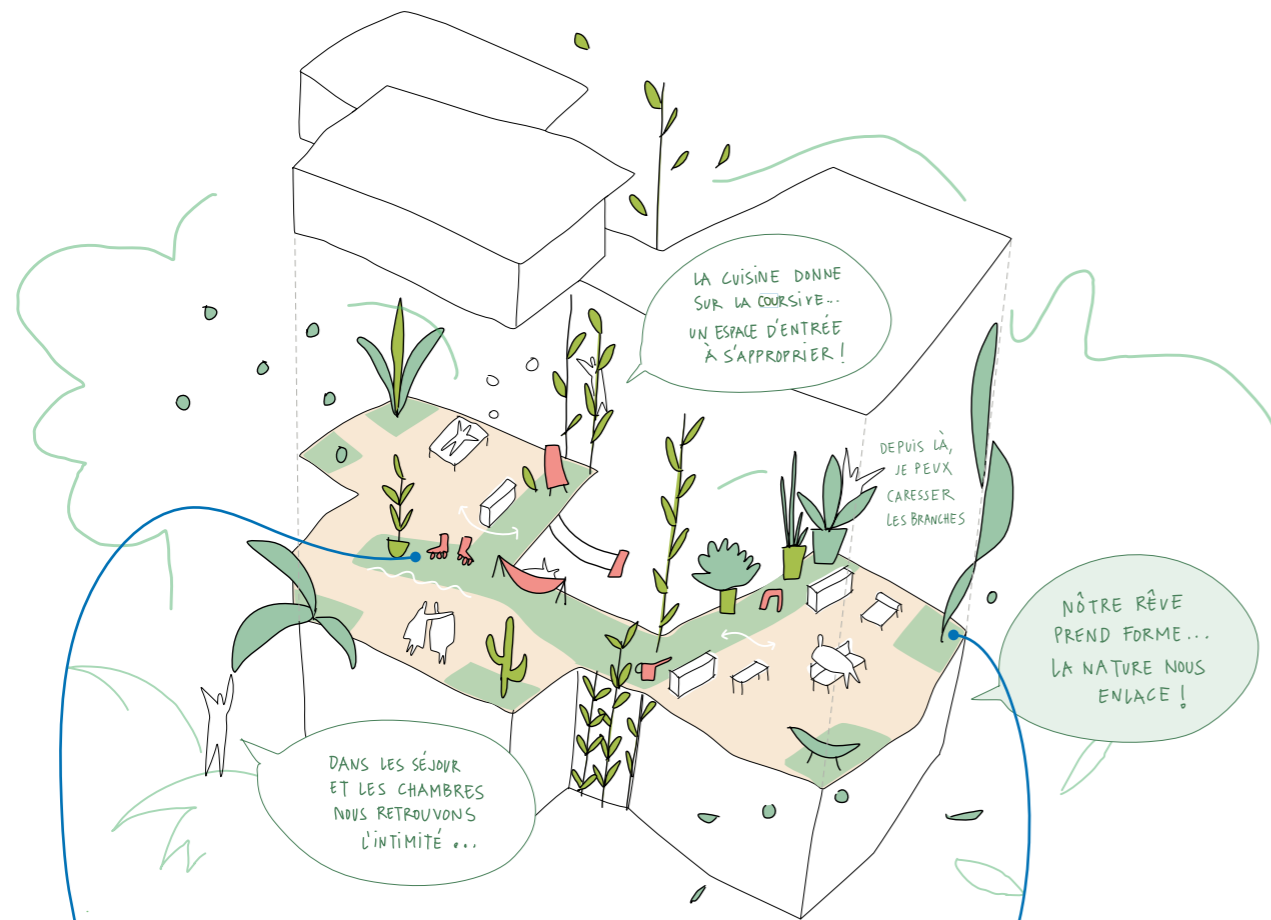
une place calme liée à l'école,
la voie verte et le quartier,
un espace ensoleillé le soir pour se poser et partager un moment intergénérationnel

un espace de rencontre pour les habitant.e.s,
avec des potagers, d'autres aménagements, et pour des activités communes (ping-pong, four à pain?)

une place très active et ouverte sur la commune de Versoix,
avec des terrasses, des commerces-services et des animations culturelles

Synthèse générale

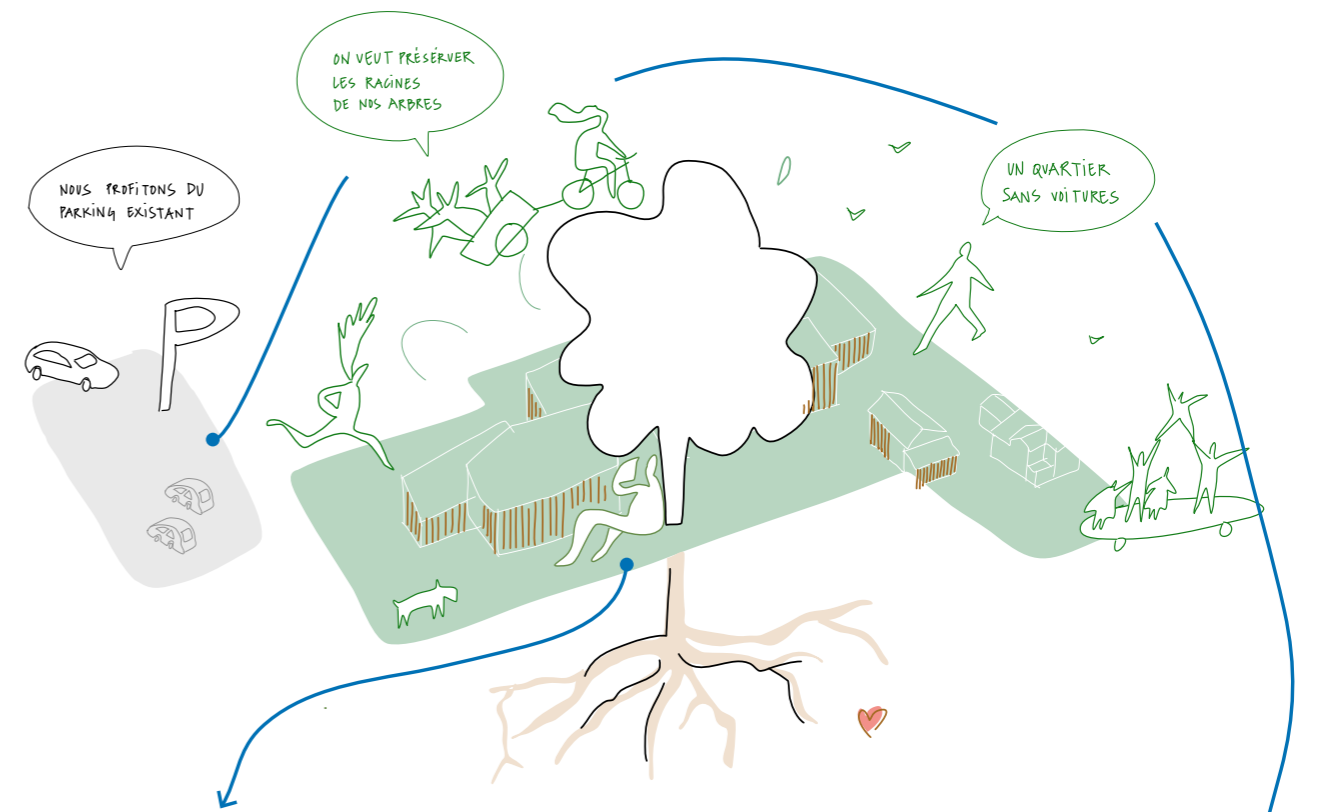
3. " les unités proposent un double caractère collectif-privé "



**une coursive pour la rencontre entre voisin.e.s
autour de la nature,
une connexion par étage qui encourage
le partage entre voisin.e.s de palier**

**un côté plus intime, calme et contemplatif,
des espaces privés aux logements
ouverts sur le paysage**

4. " un quartier vert en trois niveaux: autour des branches, au pied des arbres et au niveau des racines !"



**préservation de la pleine terre, des grands arbres et
du caractère sauvage du site,
des interventions très ponctuelles au niveau du sous-
sol sous l'emprise du bâti proposé**

**profiter des places de parking existantes et
disponibles dans le quartier,
des conventions en cours pour éviter de créer
des nouvelles places et préserver la pleine terre**

Observations et commentaires

Différentes interventions au moment du travail en groupes ou lors du débat en plénière ont animé la discussion entre les participant-e-s et sont synthétisées ici:

1. Certains bâtiments du projet dépassent le gabarit maximum de la zone.

En effet, c'est le cas pour trois des six bâtiments qui composent le parti d'aménagement. L'ensemble des participant-e-s aux ateliers de la **phase vision** ont convergé sur un cahier des charges pour les mandataires ayant comme objectif de privilégier la pleine-terre et le respect des arbres existants (et donc une emprise au sol minimale), **l'insertion dans le contexte bâti et le respect des bâtiments voisins (qui montent jusqu'à R+6, voire R+7) et du patrimoine (les maisons existantes conservées)**. Lors de l'**atelier de présentation des explorations du 15 décembre**, une appréciation forte des propositions avec gabarits différenciés, leur emprise au sol minimale et de leur articulation avec l'existant est ressortie vis-à-vis de la variante qui respectait le gabarit maximal (R+4, "branches"). **L'image directrice** est donc le résultat de tous ces objectifs de caractère sensible co-construits lors de la démarche participative croisés avec la densité minimale imposée par la zone (un contexte fortement bâti à côté du lac, bien desservi par les transports en commun et les infrastructures de mobilité). Les tests d'ensoleillement présentés montrent que ce parti d'aménagement garantit la lumière naturelle des espaces libres du site et n'impacte pas les conditions d'ensoleillement des bâtiments voisins.

2. L'ouverture sur le quartier et l'ouverture sur Versoix.

Les participant.e.s ont apprécié les deux espaces publics qui ponctuent la traversée du site et ses accès, et ont fait des suggestions pour caractériser chacun de ces lieux. Le **côté est** peut héberger une animation plus intense avec des commerces et terrasses qui s'ouvrent sur la route de Suisse, ponctuée aujourd'hui par des commerces et restaurants mais pas vraiment animée. Leur offre doit être complémentaire de l'existant dans les alentours, avec une orientation vers des horizons plus durables, culturels et artisanaux (épicerie en vrac, glaces artisanales, café-librairie, théâtre, yoga, réparation vélos). Le côté ouest s'ouvre sur une échelle plus domestique, vers un espace qui est aujourd'hui caractérisé par les voisin-e-s comme "le quartier". Son aménagement doit tenir compte des deux éléments qui sont bienvenus mais qui peuvent présenter des inconvénients: la voie verte (la conjugaison entre un espace sécurisé et la vitesse des vélos) et les jeux d'enfants (leur potentiel d'animation et de nuisances sonores).

3. Les synergies possibles entre l'aménagement extérieur du nouveau projet et du bâtiment en forme de barre au nord de la parcelle.

De la même manière que lors de la phase vision, les participant-e-s ont manifesté un intérêt à établir des synergies entre les aménagements proposés et le bâtiment au nord: une limite physique est-elle nécessaire entre les parcelles..? Une continuité des aménagements et des parcours piétons pourrait-elle contribuer aux rapports de voisinage tout en respectant la privacité de chaque ensemble..? La conservation des arbres et la proposition de planter davantage dans la bande nord pour renforcer le caractère sauvage (et donner ainsi une vraie place à la biodiversité déjà

présente sur le site) constituent un terrain fertile pour construire des rapports plus étroits entre les voisin-e-s. Le fait que le bâtiment voisin constitue une PPE (copropriété) implique une complexité additionnelle mais ne devrait pas être un facteur de frein pour une vision partagée..!

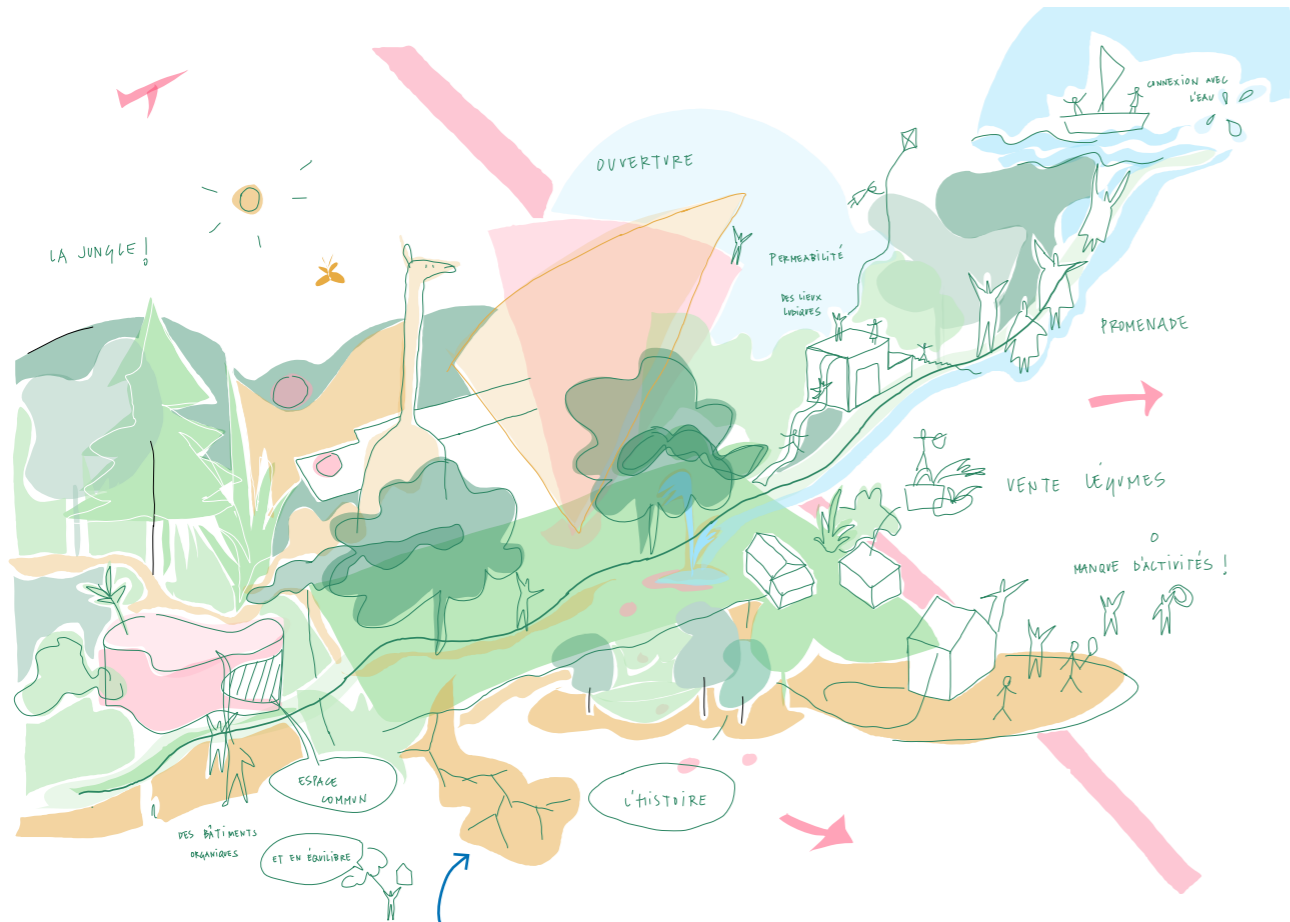
4. La passerelle qui relie les deux grappes de bâtiments.

Même si ce dispositif a été bien reçu par les groupes, les discussions autour de ses possibles usages ou appropriation par les habitant-e-s n'a pas donné une orientation très concluante. Certains groupes se demandaient si c'était un élément à maintenir dans le projet.

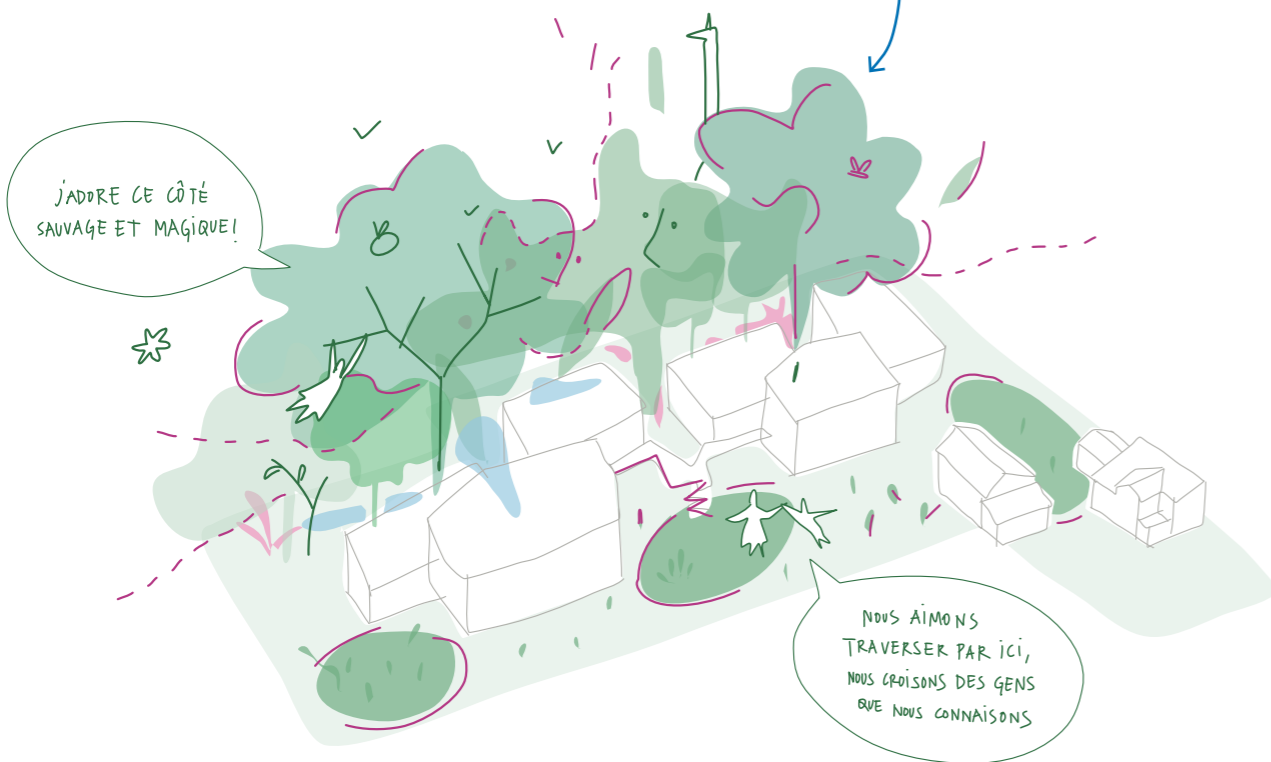
5. La période de chantier et ses nuisances pour les bâtiments environnantes.

La construction de tout projet présente deux côtés contrastés : la grande attente et enthousiasme des nouveaux-elles habitant-e-s et les nuisances qu'un chantier peut engendrer pour les habitant-e-s des bâtiments voisins. La Codha est consciente de cet aspect négatif, et cherche toujours à améliorer ce rapport pendant cette période excitante, intense et complexe. Des réponses déjà appliquées lors de la construction d'autres quartiers Codha ont prouvé leur apport positif: le fait d'être toujours à l'écoute des voisin-e-s, l'installation d'une maison du projet pour informer de l'évolution et les étapes du projet à venir, la mise en place d'un chantier participatif (à des fins pédagogiques et pour consolider le rapport entre tous-tes les acteurs-trices du projet).

En plus, l'image directrice présente des choix qui peuvent avoir comme impact une réduction des temps de chantier ainsi que des nuisances engendrées: l'emprise des sous-sols est limitée aux locaux techniques et les caves, et le rez-de-chaussée des bâtiments sera élevé d'un mètre au minimum par rapport au terrain naturel (ce qui diminue considérablement le volume d'excavation); la possibilité d'une construction en bois du projet est fortement privilégiée en ce moment, même si elle n'est pas formellement validée (ce qui diminue la durée du chantier et les nuisances vis-à-vis d'autres méthodes constructives traditionnelles comme le béton, par exemple).



du cahier des charges
 jusqu'à l'image directrice...
MERCI BEAUCOUP!



Processus- conception, animation, facilitation :
 Igor Andersen, Guillermina Ceci, Irene Gil, Marcos Weil (urbaplan)
Photographies et vidéos : Vincent Weil

