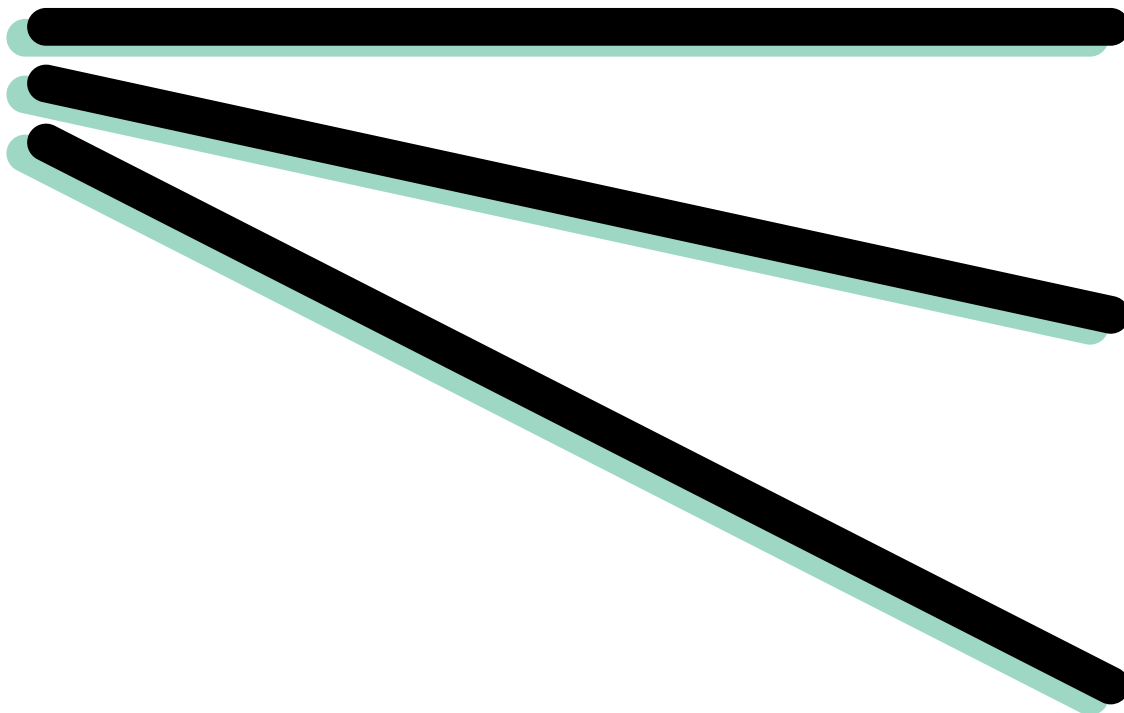


DELTA V

Février 2019

DELTA V



Avant-projet de quartier Lachenal-Dégallier, Versoix

Pour et avec

La Ville de Versoix

Cédric Lambert - Conseiller administratif en charge de l'urbanisme et des transports

Christophe Kobler - Chef du Service de l'urbanisme

L'État de Genève

Laurent Badoux - Chef de projet, Office de l'urbanisme, Département du territoire

Par

urbz

24 route des Acacias

1227 Les Acacias Genève

urbz.ch

gva@urbz.net

Matias Echanove

Benoit Beurret

Amin Khosravi

Leika Barthe Takemura

Iman Salama

Leonard Vimos

Mara Usai

Maria G. Méndez

Genève Janvier 2019

SOMMAIRE

<u>1. INTRODUCTION</u>	→ 6	<u>5. LE PLAN</u>	→ 50
<u>2. LES ACTEURS</u>	→ 8	5.1 Le Quartier	→ 60
2.1 La Ville de Versoix		5.1.1 Environnement	
2.2 L'État de Genève		5.1.2 Contexte	
2.3 Les propriétaires		5.1.3 Urbanité	
2.4 Les Versoisiennes et Versoisien		5.1.4 Incrémentalité	
2.5 Les étudiants		5.1.5 Usages	
2.6 Les invités		5.2 Les bâtiments	→ 68
2.7 Les autres participants		5.2.1 Immeuble « Starters »	
2.8 Le groupe de suivi		5.2.2 Immeuble « Short-term »	
2.9 urbz		5.2.3 Immeuble live-work	
		5.2.4 Immeuble coopératif	
		5.2.5 L'espace associatif / cuisine commune	
		5.2.6 Les bâtiments existants	
<u>3. LE PROCESSUS</u>	→ 14	5.3 Les espaces publics	→ 78
3.1 La Maison du Projet	→ 16	5.3.1 Le Jardin Zahnd	
3.2 Workshop 1	→ 18	5.3.2 La Place Delta V	
3.3 Studio avec le master de l'HEPIA	→ 20	5.3.3 Immeuble live-work	
3.4 Présentation publique 1	→ 22	5.3.4 La Place de jeux	
3.5 Workshop 2	→ 24	5.3.5 La terrasse	
3.6 Exposition interactive	→ 26	5.3.6 Skate place	
3.7 Echanges	→ 28	5.3.7 L'avenue Lachenal	
3.8 Présentation du plan intermédiaire			
3.9 Présentation publique finale			
<u>4. PROJET DE QUARTIER</u>	→ 30	<u>6. PROCHAINES ÉTAPES</u>	→ 82
4.1 Principes	→ 32	6.1 Intégration des retours	→ 84
4.1.1 L'humain dans la nature		6.2 Pilotage	
4.1.2 Densité sans immensité		6.3 Phasage	
4.1.3 Ouvert et intime		6.4 Plan financier	
4.1.4 Vivre et travailler		6.5 Préavis des services	→ 86
4.1.5 Communauté et co-création		6.6 Suivi et monitoring	
4.1.6 Local et connecté		6.7 Gouvernance participative	
4.2 Vision	→ 34	6.8 Implication de urbz	→ 87
4.2.1 Cœur de quartier			
4.2.2 Ville naturelle		<u>7. ANNEXES</u>	
4.2.3 Village urbain		Annexe 1/2	
4.2.4 Diversité d'usage		Articles de presse / Médias	
4.2.5 Mixité de population		Présentations publiques	
4.2.6 Communs			
4.2.7 Paysage, architecture et qualité de vie		Annexe 2/2	
4.3 Guide d'aménagement	→ 48	Plans	
4.3.1 Forme et construction des bâtiments		Dossier d'implantation technique	
4.3.2 Connexion et circulation			
4.3.3 Espaces publics et communs			
4.3.4 Biodiversité			

1.INTRODUCTION

UN PROJET DE QUARTIER PARTICIPATIF À VERSOIX

Le site Lachenal-Degallier dit «Delta V» forme un triangle entre le cimetière de Versoix, la voie ferrée, et les villas bordant le chemin Louis-Dégallier. Aucun plan de quartier n'a à ce jour pu être réalisé sur ce site qui est pourtant en zone de développement depuis les années 1960, et ce malgré les efforts des autorités et des propriétaires.

En 2014, un plan localisé de quartier (PLQ) a été rejeté lors d'un référendum communal par 63% des votants. Au-delà du rejet d'un projet qui leur paraissait trop dense, les référendaires demandaient d'avantage de transparence et de participation dans l'élaboration de ce projet de développement.

Le besoin de logement à Versoix et dans la région genevoise ainsi que le potentiel de ce site, très proche de l'école Adrien Lachenal, de la gare de Versoix et de Versoix Centre, a convaincu les autorités de relancer un projet de quartier sur de nouvelles bases. Ce site de 7'300 m² représente en effet une belle opportunité de créer des espaces publics, de nouveaux logements, des commerces et des services et d'accroître la qualité de vie des riverains.

Suite à un appel d'offre, la Ville de Versoix et l'Office de l'urbanisme du Canton de Genève ont mandaté le collectif urbz pour produire un avant-projet de PLQ à travers un processus participatif permettant à toutes et à tous de s'exprimer et de contribuer.

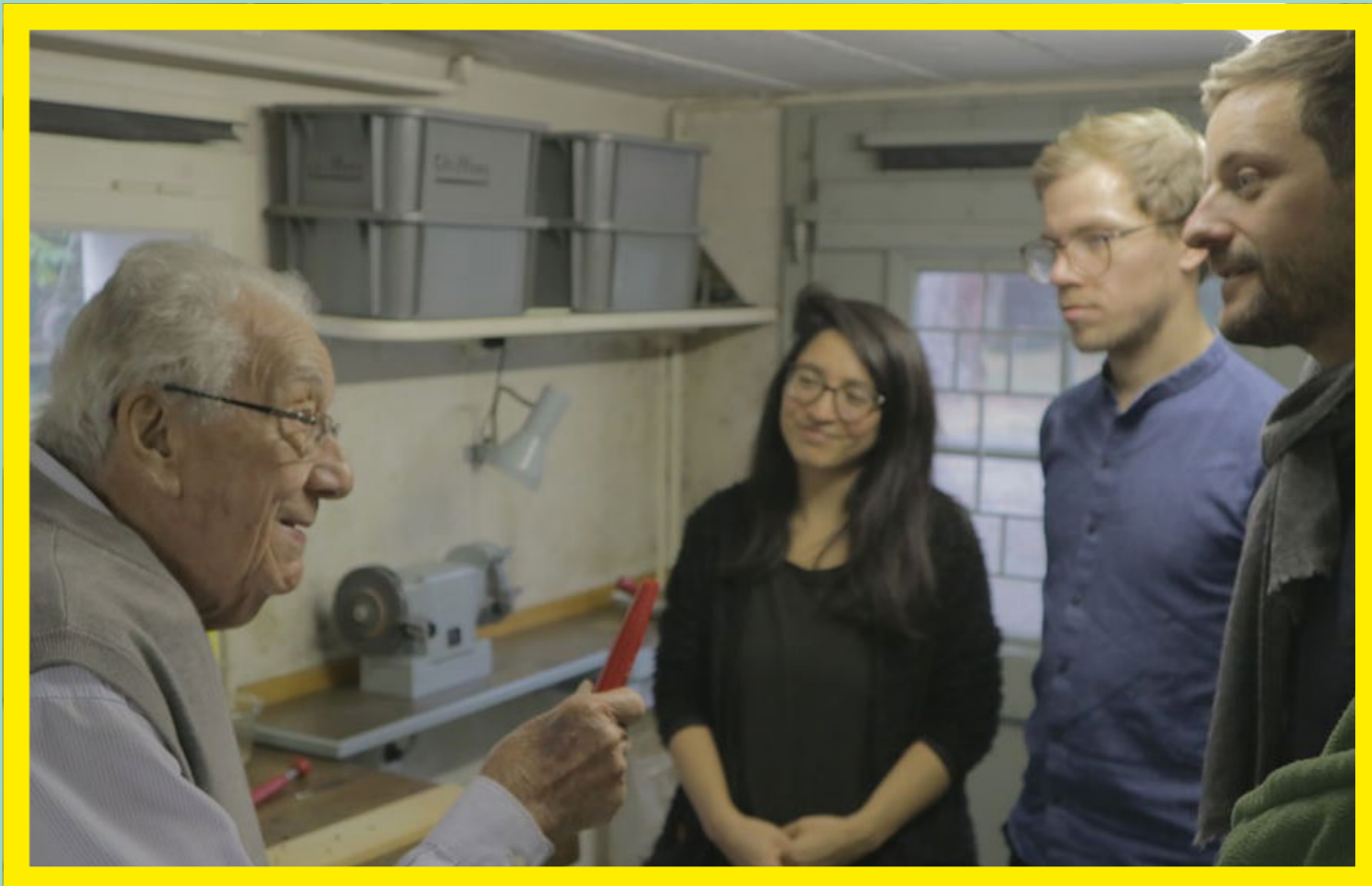
Le projet de quartier présenté ici est issu d'un effort collectif auquel ont participé de nombreux habitants du quartier, des étudiants de l'HEPIA et de l'ETHZ, de jeunes architectes et urbanistes s'intéressant au projet venus des quatre coins du monde, ainsi que des intervenants invités par urbz pour contribuer à l'élaboration du projet. Le projet présenté repose donc sur une connaissance approfondie du contexte qui intègre les aspirations des riverains, propriétaires et futurs usagers.

A travers ce projet participatif qui se veut exemplaire, nous avons cherché à démontrer que la participation des usagers est non seulement possible, mais aussi souhaitable pour produire un projet de qualité dans un tissu résidentiel. Nous sommes parti de l'existant et avons travaillé avec les habitants pour faire émerger des principes, une vision partagée, un programme et un plan d'aménagement.

Pour réaliser ce projet de quartier nous avons multiplié les interactions formelles et informelles avec les usagers du lieu, les propriétaires, mais aussi les locataires sur le site, les voisins, les passants et tous ceux qui s'intéressent aux évolutions en cours dans leur Ville. Nous avons aussi mis en scène les «futurs habitants» à travers la participation de plusieurs dizaines d'étudiants et jeunes professionnels venant des quatre coins du monde.

2. LES ACTEURS

La Ville de Versoix et l'État de Genève ont initié le projet et se sont largement engagés dans le processus. Ils ont fait leur possible pour que puisse émerger un projet ambitieux, adapté aux besoins et aspirations des riverains et des futurs habitants. Cet engagement était une manière de répondre au rejet du PLQ précédent et à la demande des référendaires pour plus de transparence et de concertation. L'ouverture de la démarche a permis de faire converger de multiples intérêts : l'État et la Ville qui souhaitent accroître le nombre de logements le plus vite possible pour répondre aux besoins de la population ; les propriétaires qui veulent développer leurs parcelles à leur rythme ; les Versoisiens qui sont d'accord pour voir le quartier se développer du moment qu'il contribue à l'amélioration de leur cadre de vie. L'inclusion dans le processus d'étudiants de HEPIA et de l'ETHZ, de participants non-genevois, ainsi que de professionnels invités a permis d'ouvrir le champ de la



réflexion et de prendre en compte non seulement les habitants actuels, mais aussi de mettre en scène les futurs habitants du site. Finalement, la création d'un groupe de suivi représentatif de la diversité du public garantit des acquis issus de la démarche participative et le respect de l'esprit du projet.

2.1 LA VILLE DE VERSOIX

La Ville de Versoix est le principal maître d'ouvrage du projet. Elle était représentée d'une part par Cédric Lambert, Conseiller administratif à la mairie de Versoix en charge de l'urbanisme et maire de Versoix de juin 2017 à mai 2018, et d'autre part par Christophe Kobler, chef du Service d'urbanisme à la Ville de Versoix. De plus, La Commission d'urbanisme de la Ville de Versoix, présidée par John Kummer, a suivi la démarche attentivement et a contribué au projet à travers ses observations et ses conseils.



Cédric Lambert Conseiller administratif à la mairie de Versoix en charge de l'urbanisme et Transports lors de la présentation publique du 19 décembre 2017

2.2. L'ÉTAT DE GENÈVE

L'Office d'urbanisme du Département du territoire (DT), État de Genève, représenté par Laurent Badoux, Chef de projet, a co-piloté le projet avec Versoix.



Christophe Kobler, chef du Service de l'urbanisme de la Ville de Versoix, avec Laurent Badoux, chef de projet à l'Office de l'urbanisme

2.3 LES PROPRIÉTAIRES

Les propriétaires des parcelles sur le site en question ont été informés et impliqués tout au long du processus. Ce sont la famille Bove, la famille Pérreard, M. Clément, et la Ville de Versoix.



Réunion à la maison du projet avec les propriétaires.

2.4 LES VERSOISIENNES ET VERSOISIENS

Des personnes résidant sur le site, mais aussi les voisins et beaucoup d'autres habitants de Versoix ont participé au processus. L'association AHQLAC (Association des Habitants du Quartier Lachenal Canal) qui s'était opposée au PLQ en 2014, était particulièrement présente tout au long du processus.



Une famille vivant sur le site.

2.5 LES ÉTUDIANTS

Urbz a invité Tedros Josef et ses étudiants du Joint Master of Architecture de HEPIA à contribuer au projet à travers un studio d'un semestre et deux workshops sur le site même. D'autre part vingt-cinq étudiants du Master of Advanced Studies in Urban Design, sous la direction de Prof. Marc Angélil et de Dr. Charlotte Malterre-Barthes de l'ETHZ, ont pris part au premier workshop à Versoix. Leurs contributions furent extrêmement riches et sont largement intégrées au projet.



2.6 LES INVITÉS

Un certain nombre de jeunes bureaux d'architectes et d'intervenants extérieurs ont été sollicités pour contribuer au projet ou pour l'évaluer. Ceux inclus : Yehuda Safran (Prof. Pratt Institute, Brooklyn, New York); Yony Santos & Nuria Fernandèz, (Typical office, Genève); Julian Schubert, Elena Schultz & Romy (Something Fantastic, Berlin); Leonid Slonimskiy et Blanca Garcia Gardelegui (Kosmos Office, Moscou, Genève); Pierre Edouard Guillier; Michael Hofer & Christian Bili (atba architecture + énergie et La vie sauvage, Genève); Romain Legros, Brice Goyard et Aliénor Naf (Legros studio, Genève); Colin Peillex, Patricia Arce, Magali Dubey, Amandine Wyss, Andrea Salas, Brendan Drezen, Victor Barkats (Mauvaise herbe, Genève); Elias Boulé, Alex Verhille (Largescale studio, Genève), Luca Pattaroni (Laboratoire de Sociologie Urbaine, EPFL, Lausanne); et Sylvie Dafflon (coopérative équilibre, Genève).



2.7 LES AUTRES PARTICIPANTS

De nombreux participants venant de divers horizons et disciplines ont contribué au projet en s'inscrivant aux workshops ou en commentant le projet.

2.8 LE GROUPE DE SUIVI

Un groupe de suivi a été constitué pour suivre l'évolution du projet et garantir qu'il soit fidèle au programme présenté aux habitants de Versoix. Ce groupe est composé d'habitants ayant été particulièrement présents tout au long du processus et qui connaissent bien le projet. Le groupe de suivi jouera un rôle important dans les prochaines étapes du projet, y compris potentiellement dans la sélection des acteurs du développement du futur quartier. M. Cedric Lambert et M.Christophe Kobler ont déjà rencontré le groupe et officialisé son existence et son rôle. John Kummer, président de la commission d'urbanisme et conseiller municipal, est conseiller technique et relais entre le groupe et les autorités municipales. Les membres du groupes sont: Peter Frampton, Louis Honegger, Nathalie Santarelli, Barbara Satta Lim et Marie-José Sauter



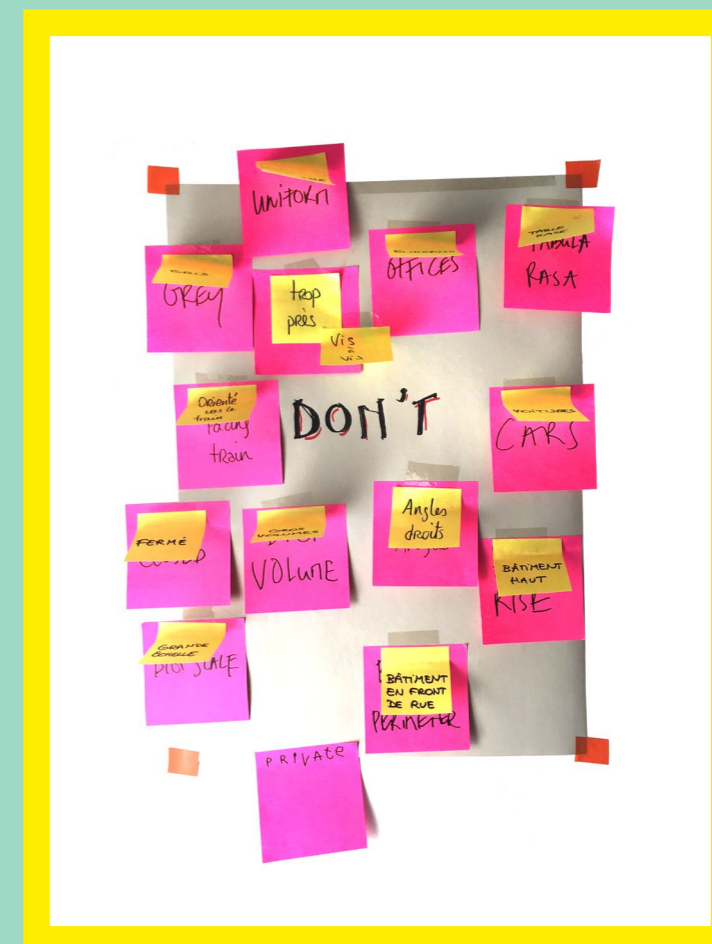
2.9 URBZ

Leika Barthe-Takemura, Iman Salama, Benoit Beurret, Amin Khosravi et Matias Echanove, de l'équipe genevoise de urbz, se sont investis de tout cœur dans le projet. D'autre part, urbz a activé son réseau de jeune urbaniste, designers, architectes, anthropologues et autres créatifs. Ainsi des membres de urbz sont venus de Mumbai, Séoul, Bogota, New York, Madrid et Berlin pour participer aux différents workshops organisés sur le site et contribuer à l'élaboration du projet. Rahul Srivastava, Leonard Vimos, Hugh Ebdy, Marius Helten, Maria Mendez, Daphnée Garahé, Yang Yang, Mara Usai et Giona Mottura ont été particulièrement impliqués.



3. LE PROCESSUS

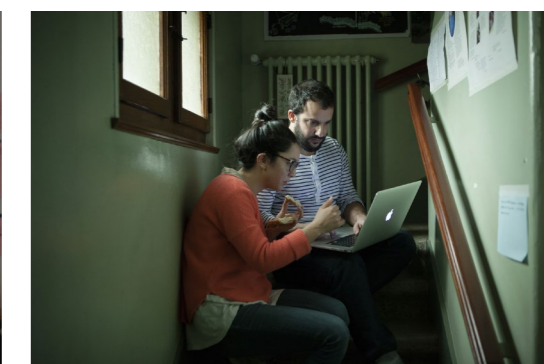
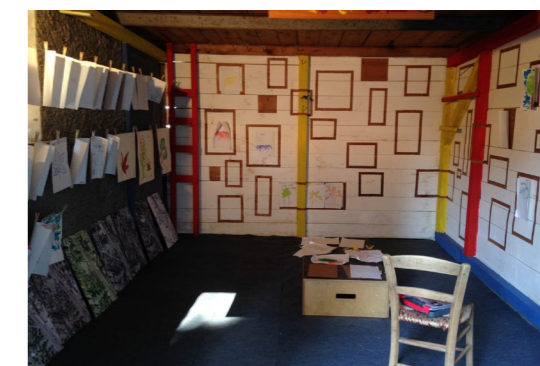
Le processus s'est articulé autour de moments forts de partage de connaissance, d'idéation, de production, et de présentations publiques. Il s'est inscrit dans un temps suffisamment long pour permettre la réflexion de se développer au fil de discussion avec les autres acteurs. Celles-ci ont permis de générer le projet et de l'affiner graduellement. La complexité d'un projet de densification nécessite la compréhension des enjeux et problématiques liés à un contexte unique. Le dialogue, l'écoute et l'interaction étaient au coeur de ce processus qui a permis à tous de co-créer un projet ambitieux.



3.1 LA MAISON DU PROJET

La mise à disposition par la municipalité d'une maison sur le site, au 6 chemin Louis-Dégallier, de septembre 2017 à février 2018, a grandement contribué au succès du processus, en permettant à l'équipe urbz d'être au plus près des habitants et partager leur connaissance sensible du lieu. Nous avons fixé quelques galandages, repeint les murs, ajouté des lumières de couleur sur la façade. Nous avons complètement remeublé la maison pour en faire un lieu convivial à même d'accueillir les habitants du quartier et de nombreux invités. Une grande banderole placée à l'extérieur et un panneau de signalétique invitaient les passants à visiter la maison et les informaient sur les activités organisées à leur intention.

La maison a servi de lieu de travail, d'espace de discussion, de lieu d'exposition et d'expérimentation, d'espace pour une série de workshops et de studios, et de résidence pour des jeunes architectes et urbanistes invités. Elle était utilisée pour l'organisation d'événements publics, et ouverte pour des permanences d'octobre 2017 à mars 2018, tous les mercredis de 14 à 18h, les jeudis de 16 à 20h et un dimanche sur deux, de 14 à 18h. Notre présence sur place et la transparence du processus a permis d'établir une relation de confiance avec les habitants et à légitimer la démarche.



3.2 WORKSHOP 1 : CONTEXTE & PISTES DE RÉFLEXION

Un premier workshop ouvert à toutes et à tous, portant sur la vision et le programme du futur quartier a été organisé du 13 au 15 octobre 2017. Le workshop Delta V a cherché à stimuler la créativité et la discussion plutôt qu'à créer le consensus. Le workshop fut un moment de réflexion collective et d'idéation autant qu'un moment de rencontre avec les habitants du quartier. Il préfigurait ainsi la présence d'un futur quartier dynamique et ouvert pour le voisinage.

Des habitants du quartier de tous âges, des étudiants en master d'urbanisme de l'ETH de Zurich et de HEPIA à Genève ainsi que d'autres architectes, urbanistes, artistes et anthropologistes venus de Suisse, de Berlin, Montréal, New York, Séoul et Mumbai ont rejoint des groupes de travail: «habiter/habitat», «production et localité», «écologie de quartier», «dimensions du site», «le quartier des enfants», «l'espace public», et «le rêve» qui étaient animés par des professionnels invités.

Les participants ont produit ensemble une matière riche et diverse, qui a été exposée dans les pièces de la maison du projet. Cette exposition du work in progress, a permis aux habitants de continuer à s'engager dans les différentes phases de travail et suivre l'évolution du projet jour après jour.

Les participants au workshop ont travaillé sur les thèmes suivants :

1. Le quartier comme utopie
Yehuda Safran (RISVI & Pratt Institute, New-York)
2. Typologies d'habitations
Julian Schubert & Elena Schuetz (Something Fantastic, Berlin)
3. Production et localité
Rahul Srivastava & Matias Echanove (urbz Mumbai)
4. Ecologie de quartier
Michael Hofer (atba architecture + énergie, Genève)
5. Dimensions du site
Yony Santos & Nouria (Typicaloffice, Genève)
6. Les quartiers des enfants
Romain Legros (studio Legros, Genève)
7. Appropriations publiques
Mauvaise herbe (HEPIA, Genève)



3.3 STUDIO D'UN SEMESTRE AVEC LE MASTER EN ARCHITECTURE DE L'HEPIA

L'équipe *urbz* en collaboration avec le Professeur Tedros Yosef a organisé un cours à option pour les étudiants du Joint Masters en Architecture auquel quatorze étudiants ont participé. Les étudiants ont d'abord fait un diagnostic territorial à l'aide de croquis, de schémas, de cartes et d'une maquette de travail à l'échelle 1:200. La maquette indiquait le périmètre du PLQ et ses environs immédiats. Les immeubles, villas, arbres et autres éléments présents sur le site étaient représentés en volume sur la maquette.

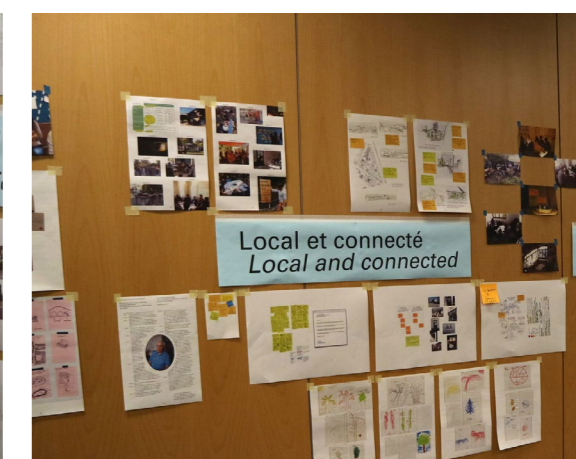
Cette maquette a été utilisée tout au long du processus participatif et a pu être manipulée et transformée aisément pour tester différents scénarios. Elle était destinée tout autant aux professionnels qu'aux habitants de Versoix. Elle a permis une lecture simple et directe du site et de ses enjeux.

Les étudiants ont aussi participé activement au workshop 1 en intégrant les différentes équipes. Ils ont ensuite poursuivi les réflexions initiées durant le workshop à travers un travail individuel et en petits groupes. Ils sont revenus à la Maison du Projet le 24 novembre pour un workshop d'une journée où ils ont joué le rôle de futurs habitants du quartier. Il devaient imaginer le lieu dans lequel ils aimeraient vivre en tant que jeunes professionnels. Les étudiants de l'HEPIA ont ainsi pu exprimer ce qu'ils aimeraient voir dans le quartier en tant que futurs habitants, tout en faisant paraître comment leur présence pourrait contribuer à animer le futur quartier.



3.4 EXPOSITION ET PRÉSENTATION PUBLIQUE 1 : PRINCIPES & SCÉNARIOS

Le 19 décembre 2017, pour conclure trois mois de réflexion, de production et d'interaction, l'équipe urbz a formellement présenté les grands principes qui se dégagent pour la programmation et l'aménagement du quartier. Christophe Kobler et Cédric Lambert pour la Ville de Versoix ont commenté la présentation et rappelé que ce projet était novateur tant dans l'approche que dans les résultats. Le public a répondu de manière positive à cette présentation tout en demandant comment la forme du projet, restant à élaborer, pourrait répondre au mieux aux principes évoqués. Lors de cet événement, l'équipe urbz a fait circuler le «Resource Book». Un volume regroupant une sélection du matériel produit pendant le workshop et durant les mois qui suivaient. Ce Resource Book a été mis à la disposition du public et pouvait être consulté à la Maison du Projet. Le but de cet événement était de proposer le programme du futur quartier et de s'assurer qu'il corresponde bien aux attentes du public.

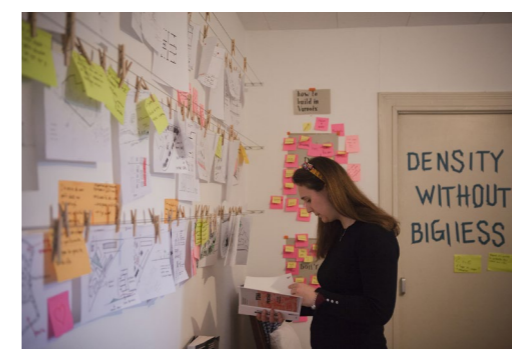


3.5 WORKSHOP 2 : FORME

Du dimanche soir 28 au 30 janvier s'est déroulé un deuxième workshop orienté spécifiquement sur la forme. Nous avons invité des architectes pendant deux jours dans la Maison du Projet pour initier une réflexion sur la forme du futur quartier. La plupart de ces invités font partie du réseau urbz et nous avons souvent eu l'occasion de travailler avec eux auparavant. Presque toutes et tous étaient déjà présents au workshop de lancement (13-15 octobre 2017). Le workshop professionnel de janvier avec 15 participants invités a généré une grande quantité d'idées et de variantes pour la forme du nouveau quartier. Le deuxième soir, une des variantes remplissant tous les critères et paraissant prometteuse a été sélectionnée par les participants présents. C'est cette variante que nous avons étudié et fait évoluer entre mars et juin 2017.

Pour faire émerger le forme, nous avons notamment pris en compte :

- les principes et la vision issus de la concertation dans la première phase du projet ;
- la spécificité du contexte du site qui est situé entre un quartier de villas, une école, un cimetière, des voies ferrées et une gare ;
- les contraintes liées à la proximité des voies de chemin de fer et aux nuisances sonores causées par le passage des avions au-dessus du site ;
- la qualité des sols primaires et la topographie du site et plus largement son contexte environnemental ;
- certaines bâtiments qui ne peuvent être détruits ;
- les volontés de chaque propriétaire ;
- les limites parcellaires pour optimiser la faisabilité du projet ;
- et l'obligation de n'avoir que des bâtiments d'usage mixtes (résidentiel plus activité).



3.6 EXPOSITION INTERACTIVE : PROGRAMME

Du 22 au 25 février, avant de rendre la maison à la municipalité de Versoix (qui la loue depuis à des jeunes ayant besoin d'un logement abordable) nous avons organisé une exposition interactive sur le projet à l'intention du public versoisien. L'objectif était de présenter l'avancement du projet. Les esquisses de plans produits lors du workshop 2 furent montrés sous forme de dessins en cours. Les visiteurs étaient conviés pour une raclette de vernissage, à des repas et des brunchs pendant quatre jours.

Dans le hall d'entrée étaient affichées «les photos de familles» du projet montrant les habitants de Versoix visitant la Maison du Projet, ou participants au workshop, les invités, les étudiants et aussi l'équipe urbz au travail.

La première pièce était dédiée aux données fondamentales et structurantes du projet - le site, la topographie, les arbres, les constructions existantes, les limites parcellaires, les cheminements possible, etc. Le guide d'aménagement y était aussi affiché.

Dans la pièce principale, étaient affichés les principes et le narratif du projet. Cette pièce servait de lieu de discussion.

Dans une troisième pièce des iPad permettaient de voir le site à 360 degrés avec des structures représentant le gabarit des futurs immeubles.

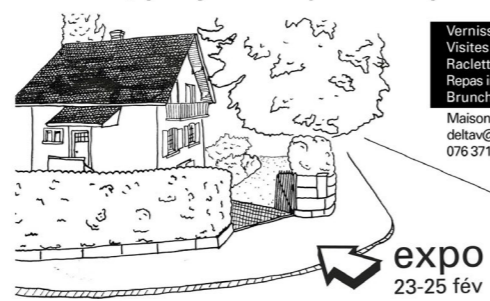
A l'étage sur les murs de la première pièce étaient affichés des références de quartiers à Genève et dans le reste du monde dont les caractéristique reflétaient les principes identifiés pour Delta V.

La grande pièce du deuxième étage était occupée par des collages et des illustrations montrant le détail du programme envisagé pour le quartier pour chacun des immeubles et des places publiques.

La dernière pièce était un laboratoire en opération avec un étudiant de l'ETHZ et deux jeunes architectes du bureau Something Fantastic à Berlin travaillant sur le projet «en live» alors que le public visitait l'exposition.

L'exposition était interactive dans le sens où tout visiteur était guidé par les membres de l'équipe urbz à travers les pièces et invité à réagir et commenter oralement et sur des grandes nappes en papier brun disposées dans chaque pièce.

Delta V, projet de quartier participatif



Vernissage 22.02, 18h30
 Visites 23.02 au 25.02, 11h-20h
 Raclette 23.02, 19h, RSVP
 Repas irano-fribourgeois 24.02, 19h, RSVP
 Brunch 25.02, 11h - 15h
 Maison du projet, 6 ch. Louis-Dégaillier
 deltav@urbz.net
 076 371 81 87

expo
 23-25 fév
 vernissage
 22 fév, 18h30



3.7 ÉCHANGES AVEC LES PROPRIÉTAIRES, LES SERVICES DE L'ÉTAT ET LA COMMISSION D'URBANISME DE VERSOIX

Entre janvier et septembre 2018 l'équipe urbz a élaboré le plan du quartier en interagissant avec les chefs de projet de Versoix et de l'État, les propriétaires des parcelles concernées et les services de l'Etat qui devront préavisé le projet. Les services que nous avons vus incluent le Service du Feu, le SERMA, le SABRA, l'OCLPF, la DGT, le DGAN, le DALE/DT. Nous avons par ailleurs reçu les membres de la Commission d'urbanisme de Versoix individuellement et en groupe à la Maison du Projet pour leur faire part des avancées du projet de intégrer leur retours.

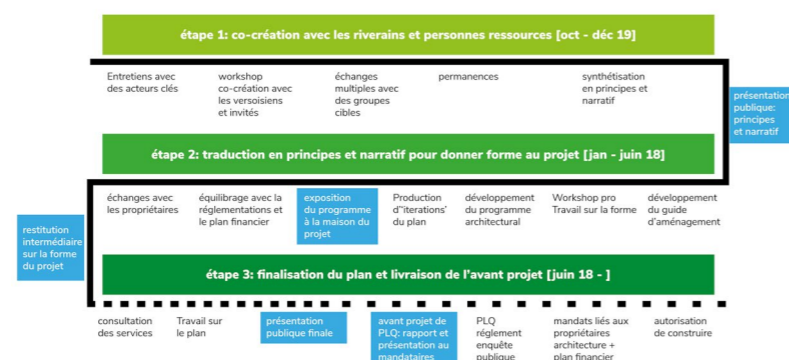
3.8 EXPOSITION ET PRÉSENTATION DU PLAN INTERMÉDIAIRE

Le 11 juin 2018, l'équipe urbz a présenté un plan intermédiaire, reflétant le programme aux habitants de Versoix. Cette présentation comprenait une exposition de croquis et de citations, une maquette 1:200, et une explication des plans sur écran. Elle s'est déroulée dans la Maison de Projet de la Route Suisse (ancienne maison Buffat). La présentation était suivi d'une discussion et d'un barbecue dans le jardin de la maison. Le projet fut très bien reçu par les habitants qui se sont largement exprimés en faveur du plan, tout en demandant comment il était possible de garantir que le projet soit bien réalisé dans le respect du programme et de la forme présentés.

3.9 EXPOSITION ET PRÉSENTATION PUBLIQUE FINALE

Le 16 janvier 2019, une fois le projet validé par la Ville de Versoix et l'Office de l'urbanisme, nous avons organisé une présentation publique pour montrer l'avant-projet dans sa version finale et recevoir les commentaires du public. Le plan du quartier a, semble-t-il, été bien reçu par les Versoisiens qui sont venus nombreux à la présentation et ont surtout demandé que ce soit bien le projet présenté qui soit réalisé. Beaucoup s'inquiètent de savoir qui pilotera la prochaine phase du projet, c'est à dire la phase du passage d'un avant-projet à un PLQ. C'est désormais le rôle de la Ville de Versoix, de l'Office de l'urbanisme et du groupe de suivi de s'assurer que le projet se réalise dans le respect de l'avant projet. Les professionnels aussi semblent avoir apprécié le projet puisque celui-ci est présenté jusqu'au 31 mars au Musée d'Architecture Suisse de Bâle (S AM) dans le cadre de l'exposition «Dichtelust» (désir de densité). (Voir les articles sur l'exposition au S AM, la présentation finale et les prochaines étapes en annexes).

Le processus du projet de quartier participatif Delta V



4. PROJET DE QUARTIER

Nous présentons ici les principes et la vision issus de la première phase du projet. Les principes ont servi de référence et de critères d'évaluation du projet. La vision est l'histoire du futur quartier que nous avons créé au fil des ateliers et des discussions avec les habitants. Toutes les étapes suivantes sont informées par les principes et la vision. Ils ont aussi servi de fil conducteur pour l'élaboration d'un guide d'aménagement dont la fonction est de permettre la transition entre les intentions et l'aménagement formel. Il prend en compte le contexte géographique et environnemental du site. Les règles du projets permettent ensuite le passage du programme à la forme dans le respect des attentes suscitées par le processus participatif.



4.1 PRINCIPES

1. L'humain dans la nature : Entre la campagne, le lac et les Alpes, Versoix offre un cadre naturel exceptionnel. Le nouveau quartier doit participer à l'écosystème et servir de relais à la faune et la flore locale. Son architecture paysagère doit soutenir les espèces indigènes en préservant les biotopes et végétaux environnants. Une gestion active et durable du site à travers notamment la construction de toitures végétalisées, la préservation des arbres majeurs existants, la valorisation des sols actifs et l'absorption des eaux de pluie, lui permettra d'avoir un impact écologique positif et ainsi d'accroître le bien être de ses usagers. Le futur quartier est organique et évolutif. Il laisse la place aux habitants pour en dessiner la forme selon leurs usages, et à la nature de se développer spontanément au fil des saisons. L'habitat humain contribue au foisonnement de l'habitat naturel, dans un milieu urbain organique à la fois harmonieux et innovant.



2. Densité sans immensité : La densification doit être qualitative et prendre en compte la sensibilité et la perception des riverains. Le projet doit amener de la vie au quartier: plus de gens et plus d'activités, cela dans une forme qui s'intègre au paysage et à la typologie existante du quartier alentour. Un projet dense, mais pas immense, une urbanité conviviale, dans un environnement construit à échelle humaine.



3. Ouvert et intime : Un quartier qui invite les visiteurs à emprunter des petites rues pour y découvrir des espaces publics compacts et agréables. Ce n'est pas seulement un quartier que l'on traverse, l'ambiance intime et l'atmosphère agréable invitent à s'y attarder et à profiter des lieux. Un quartier accueillant autant pour l'habitant que le visiteur.



4. Vivre et travailler : Le quartier est conçu pour accueillir des personnes désirant exercer une activité sur place, utilisant l'habitat comme une ressource et le façonnant en retour à travers leurs usages. Il offre des espaces hybrides de vie et de travail, modulables en fonction du développement de l'activité ou des besoins de la famille, mais aussi des espaces de travail partagés avec des infrastructures et moyens de production communs, afin de réduire les frais, en prenant part à une dynamique créative et en suscitant des interactions entre les entrepreneurs. Des espaces et services de proximité permettent de profiter d'une pause dans un lieu agréable. Le quartier est ouvert aux jeunes et leur offre des espaces permettant de se lancer dans des projets sociaux, culturels ou professionnels.

5. Communauté et co-création

: Le nouveau quartier renoue avec l'identité historique de Versoix, il attire des artisans (de nouvelle génération) et encourage le lien social et l'interaction dans l'espace public et les espaces communautaires partagés, et stimule ainsi le développement d'activités collectives. La co-création du quartier, entamée lors du processus participatif pourra perdurer grâce à l'appropriation possible des espaces publics et des espaces de rencontres à disposition des acteurs-trices locaux et des associations. La diversité des logements proposés permet d'intégrer des habitants divers dans un quartier vivant et accueillant.



6. Local et connecté : Le quartier se traverse à pied, les voisins se connaissent et s'investissent au quotidien dans la vie locale et profitent des activités de proximité et de la vie associative. Certains travaillent chez eux: artisans traditionnels ou de la nouvelle école navigant sur les autoroutes globales de l'information. Certains se rendent à Lausanne en car-sharing, d'autres en prenant le train jusqu'à la gare Cornavin ou l'aéroport. Lieu de transition entre le canal Lachenal et Versoix Centre, à deux pas de la gare, le quartier se situe à mi-chemin entre ville, lac et campagne, au coeur de Versoix et de sa région, entre Genève et Vaud, et proche de la France. Le quartier s'ouvre ainsi sur le paysage alpin et sur le monde.

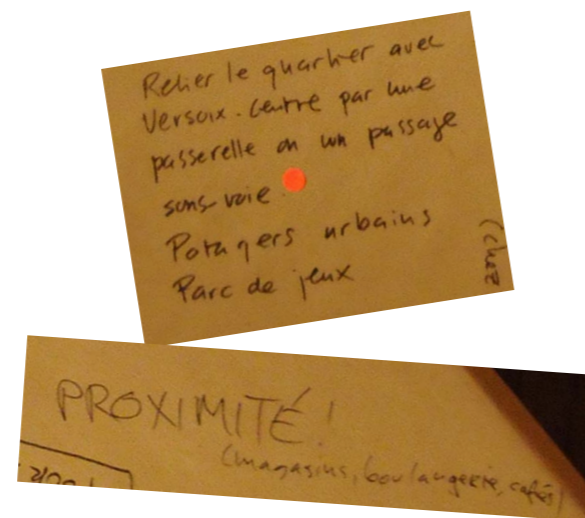
4.2 VISION

4.2.1 Cœur de quartier

Le vaste quartier de villas se situant entre la Route de Saint-Loup et la Route de Sauvigny converge naturellement autour du site Delta V. La topographie en pente, les routes et les chemins y mènent tous. Ce quartier de villas s'étend sur un large territoire et les habitants bénéficient d'espaces de vie généreux, mais ils ont peu d'occasions de se croiser. Sans devenir un «centre», du type de Versoix-Centre, le site Delta V peut devenir un cœur de quartier, jouant le même rôle que le Bourg de Versoix de l'autre côté des rails. Contrairement au vieux Bourg, Delta V sera un quartier neuf, mais on y retrouvera l'esprit d'un quartier où se mêlent activités et habitations avec des espaces publics intimes et ouverts.

Le site se trouve par ailleurs proche de trois centralités d'importance majeure dans le périmètre : l'école Lachenal, la gare de Versoix et Versoix-Centre. Il vient compléter et renforcer cette grappe, sans pour autant entrer en compétition avec Versoix-Centre. Au contraire, les nouveaux habitants du site seront tous et toutes usagers des commerces et lieux de loisir de Versoix-Centre. Les nouvelles activités sur le site seront complémentaires à celles qui existent de l'autre côté des rails.

Une question récurrente à laquelle nous avons dû réfléchir au cours du processus est celle d'une passerelle reliant le site à Versoix-Centre. Nous sommes conscients que cette infrastructure représenterait un investissement de plusieurs millions (vraiment?) pour la Ville, mais elle pourrait sans doute bénéficier d'aides fédérales. Une passerelle créerait une boucle piétonne allant du site à l'église, de Versoix-Centre à la gare et de l'Avenue Lachenal au site. Ce passage au-dessus des rails renforcerait la centralité et l'attractivité de ce périmètre. Il inviterait les habitants de la zone villas à l'ouest des rails à traverser le site pour emprunter la passerelle et se rendre à Versoix-Centre ou au Lac. Ce trajet est pour l'instant peu attractif puisqu'il faut passer par le passage sous-voies reliant l'Avenue Lachenal à Versoix-Centre. Il est probable qu'avec une nouvelle passerelle, dotée d'un ascenseur (dans l'immeuble "Starters") et d'une rampe, encouragerait un certain nombre de résidents à se rendre au centre à pied ou à vélo plutôt qu'en voiture.

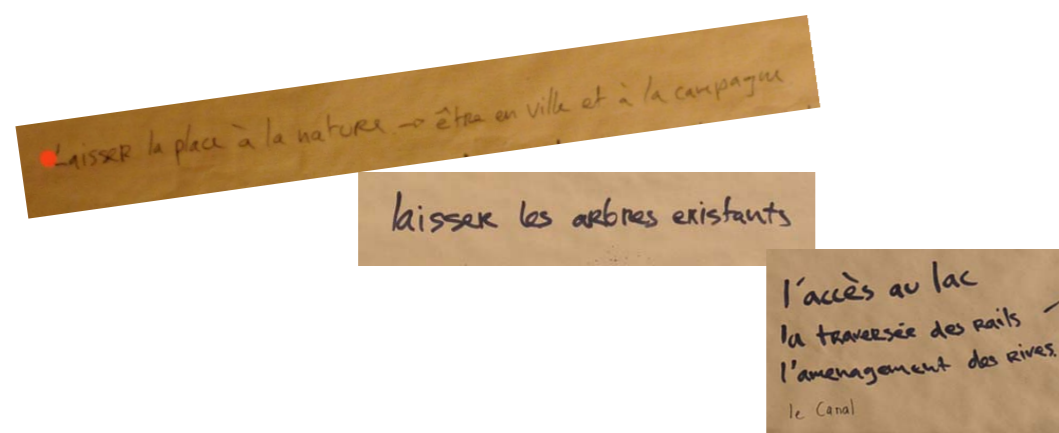


4.2.2 Ville naturelle

Qu'ils habitent du côté du Lac ou dans les zones de jardins et de verdure, les Versoisiens sont proches de la nature. Ils bénéficient d'un cadre exceptionnel où la nature est omniprésente sous forme de cours d'eaux traversant le territoire pour se jeter dans le Lac, de champs fermiers, d'arbres, de paysages montagneux. Beaucoup d'habitants de villas s'occupent activement de leurs jardins. Ils connaissent les espèces locales, font pousser des fleurs et des légumes, gèrent des composts sophistiqués. Le nouveau quartier doit intégrer dans son concept ce rapport à la nature .

Le projet Delta V va au-delà du concept d'écoquartier, puisqu'il ne cherche pas seulement à réduire son impact énergétique, mais également à contribuer positivement à l'écosystème local. Le concept environnemental du projet repose sur l'idée que l'habitat humain n'est pas nécessairement hostile à l'habitat naturel. Il existe en effet pour chaque exemple de destruction d'un habitat naturel par l'humain un contre-exemple de contribution de l'homme à l'environnement. Le futur quartier, le quartier du futur, est un relais pour la faune et la flore locale et un contributeur à la biodiversité.

La ville naturelle est aussi une ville humaine où les interactions sont favorisées et les initiatives encouragées. C'est une ville où les rapports entre les gens s'inscrivent spontanément dans l'espace, et qui s'appuient sur la participation des habitants et des usagers pour évoluer. Elle est à l'image de ce que l'urbaniste Kevin Lynch appelle un organisme capable d'apprendre et d'évoluer et ce que l'écrivain Umberto Eco appelle une oeuvre ouverte. En son coeur, elle est un projet social animé par des personnes à la recherche d'interactions humaines et de sens commun. Delta V est un quartier dans cette ville naturelle qui émerge simultanément dans différentes parties du monde, là où les collectivités publiques et les urbanistes sont à l'écoute des humains et de la nature.



4.2.3 Village urbain

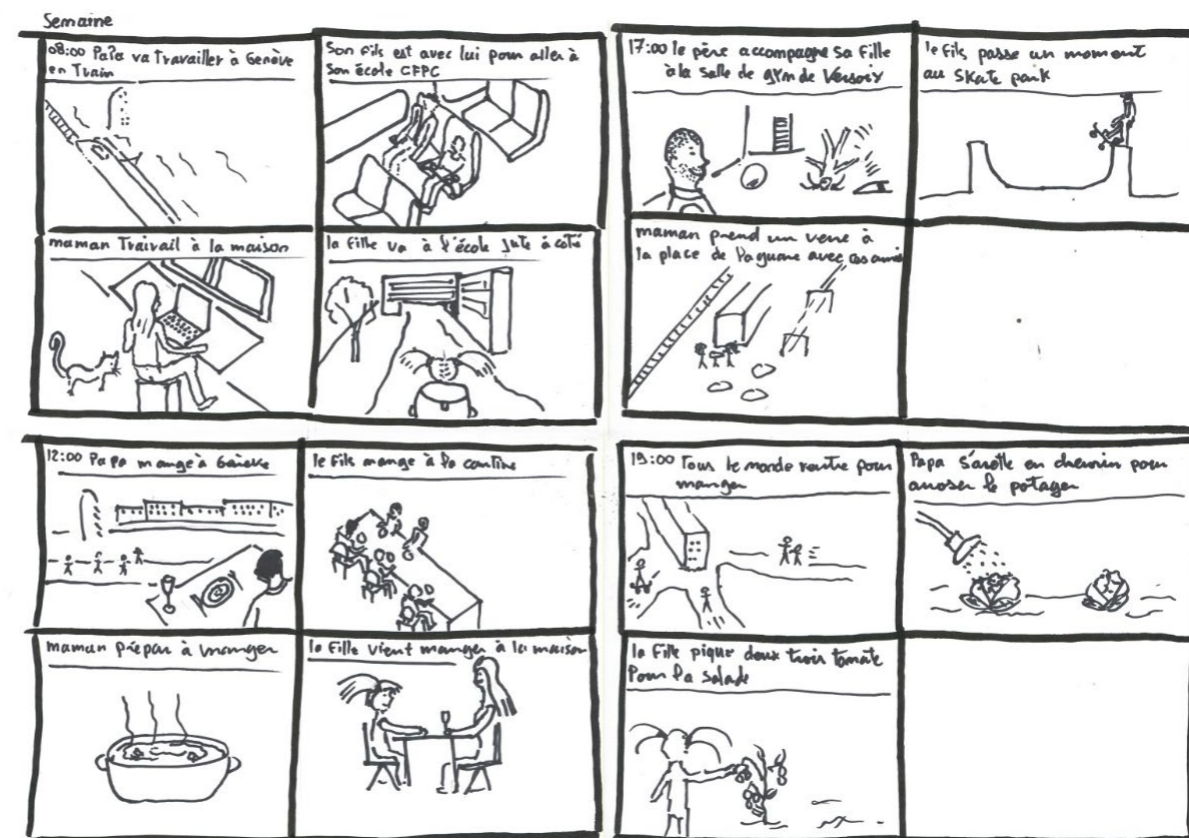
Il existe chez celles et ceux qui ont connu Versoix à une autre époque une certaine nostalgie du village. Le village avait ses problèmes et ses conflits, mais les gens se connaissaient et interagissaient. Il existait une identité partagée qui s'est diluée au fil de la transformation de Versoix en zone péri-urbaine. Certains nouveaux venus apprécient l'accès à la nature et à la ville qu'offre Versoix, mais regrettent le manque d'activité et de vie sociale. Personne ne désire vraiment revenir à l'époque du village: le développement de Versoix a amené de meilleures infrastructures, une bonne connectivité et une grande qualité de vie. Pourtant lorsqu'on parle de forme urbaine, en particulier lorsque qu'on imagine un quartier plutôt dense, l'image du village s'impose comme un exemple de densité à échelle humaine. Le concept du village urbain intègre les qualités de l'urbanisme moderne et celles de l'habitat vernaculaire. Le village urbain est à la fois un lieu de vie et d'activité convivial, mais il n'est pas isolé ou sous-développé. Au contraire il est l'expression la plus avancée d'un urbanisme concret qui s'exprime au-delà des doctrines architecturales et qui reflète à la fois des aspirations universelles et une attention particulière aux spécificités du contexte.

4.2.4 Diversité d'usage

Afin que le nouveau quartier serve non seulement les nouveaux habitants mais aussi les autres Versois, nous prévoyons qu'il offre des espaces d'activités à des usagers de tous âges. Ces espaces et activités s'adressent aussi bien aux riverains qu'aux futurs habitants. Les différents usages du site sont toujours orientés vers la rencontre entre des usagers de différents âges, genres et parcours de vie. Aucun des espaces publics sur le site est confiné à un périmètre fini. Ils sont au contraire tous poreux et en lien afin que les publics se côtoient sans pour autant se diluer. Il s'agit donc d'une diversité communicante et non exclusive. Les usages publics ou associatifs s'inscrivent autant dans les espaces en plein air que dans des espaces couverts ou intérieurs.

plus d'activité à Versoix

Si il n'y a pas d'activité dans un quartier, il est mort. → UN a dehors ↓ les gens vont ailleurs. GARDEZ LES



4.2.5 Mixité de population

Un des enjeux du projet de quartier et d'amener du sang neuf dans un quartier relativement homogène et vieillissant. Beaucoup de jeunes familles sont arrivées dans les années 1960 ou un peu après, au moment où la zone villa s'est étendue. Les enfants ont grandi et les parents qui ont atteint l'âge de la retraite sont restés dans leur maisons. Cette population elle-même exprime le souhait de voir plus de jeunes dans le quartier. D'autre part, nous nous sommes rendu compte qu'à l'image du reste du Canton, un grand nombre d'habitants sont internationaux. Certains sont pourtant dans le quartier depuis plusieurs décennies et y sont profondément attachés. Ils apprécient la qualité de vie et l'accès régional que leur offre Versoix. Nous pensons que ce profil de population peut être séduit par le nouveau quartier, et qu'il appréciera la possibilité d'intégrer la vie locale à travers les multiples activités proposées sur le site. Nous avons rencontré certains nouveaux habitants de Versoix dont la vie professionnelle et sociale est entièrement tournée vers Genève. Sans le vouloir, ce type d'habitants a contribué à la transformation de Versoix en une cité dortoire. Nous avons donc essayé d'identifier des types de population qui viendraient à Versoix non pas parce que les loyers sont un peu moins cher qu'au centre, mais parce qu'ils recherchent le cadre de vie à la fois paisible et connecté que la petite ville de Versoix peut leur offrir, et qui d'autre part peuvent contribuer à dynamiser la vie de quartier. Les jeunes familles - dont un-e ou plusieurs des membres travaillent à la maison, et dont les enfants fréquentent l'école juste à côté - nous semblent un type d'habitants hautement adaptés à ce

que le quartier et son contexte peuvent offrir.

La mixité de population s'inscrit aussi dans l'espace public et les activités. C'est pourquoi nous avons imaginé une multiplicité d'espaces s'adressant à différents publics. Certains de ces espaces, comme les espaces de co-working, le Fab Lab, la piste de pétanque, les jardins sont par nature intergénérationnels et peuvent favoriser les interactions entre différents groupes. D'autres comme la place de jeux ou le skate park s'adressent plus à un public dont nous avons identifié les besoins spécifiques.

4.2.6 Communs

Un projet de quartier ne peut se résumer à une collection d'immeubles, surtout s'il est issu d'un processus participatif. On cherche à créer un coeur où passent les habitants pour une raison ou pour une autre. On y vient pour boire un café, donner à manger aux oiseaux, cultiver des fruits, se retrouver autour d'un repas, réparer un meuble avec l'aide d'un jeune artisan, pour faire du toboggan, retrouver les copains au skate park... Les habitants de Versoix viennent sur le site pour se recharger en humanité, pour partager un moment avec d'autres habitants, et ainsi créer le lien social. C'est pour cela que ce projet de quartier s'articule avant tout autour des espaces communs, ceux qui animent la ville, donnent vie à des projets, et alimentent les relations entre les gens.

La participation → réflexion
à tout → constructions
→ les gens sont comme une famille
les gens sont impliqués quand ils sont porteurs de projet → d'une histoire.

nouveau voisinage
≠ espace individuel
= espace collectif

De la mixité (habitants - âges - petits commerces - services) dans une harmonie visuelle ... un sacré challenge pour valoriser ce centre de Versoix. Un pendant "côté Jura" au nouveau centre Gare de Versoix !!



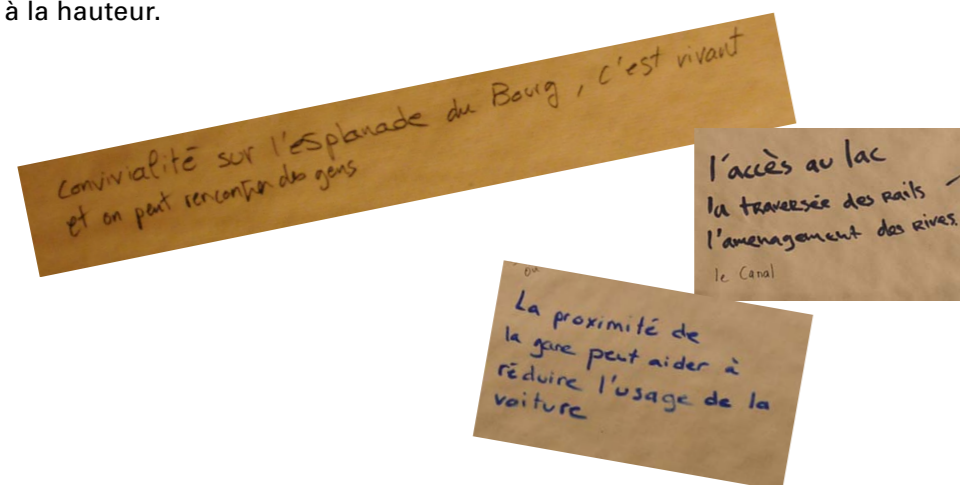
Mixité sociale
= mixité des âges



Il faut aller documenter le partage en CH est quelque chose difficile → respect à No Gummy // No Pouch

4.2.7 Paysage, architecture et qualité de vie

La forêt, les champs, les rivières, le lac et les montagnes... Versoix se situe dans l'une des plus belles régions du monde. Les Versoisiens le savent bien. Pourtant l'aménagement du territoire semble suivre une autre logique, souvent déconnectée de la beauté du territoire et de la sensibilité des habitants. Jusqu'à récemment, Versoix s'est développé par accoups, de manière erratique pour répondre à des besoins immédiats. Des efforts ont été entrepris pour contrer la transformation de Versoix en une banlieue résidentielle sans âme. Des projets tels que l'école Lachenal, la création d'un centre commercial et culturel ouvert et vivant, l'aménagement de la place du Bourg, du port Choiseul et de l'Îlet Jean Querret vont dans ce sens. Le plan d'aménagement du site DeltaV doit lui aussi donner les moyens aux architectes et architectes paysagistes de faire un travail de qualité. Les concepteurs des immeubles et des espaces publics du nouveau quartier doivent prendre la mesure du contexte naturel du site. Le cadre est exceptionnel, le quartier doit être à la hauteur.



4.3 GUIDE D'AMÉNAGEMENT

4.3.1 Forme et construction des bâtiments

Les logements ont des typologies variées, pouvant répondre aux besoins d'une population active et diverse, selon le programme envisagé dans l'avant-projet de PLQ. Les gabarits sont de taille basse et s'intègrent au contexte environnant. Les immeubles reposent sur une pente naturelle qui permet une transition d'échelle avec les bâtiments préexistants. Les immeubles sont ouverts sur les espaces publics, au rez et au niveau des façades. La cohérence du quartier composé d'immeubles avec des caractères différents est amenée par les espaces publics et communs, la végétalisation et l'utilisation de matériaux naturels.

4.3.2 Connexion et circulation

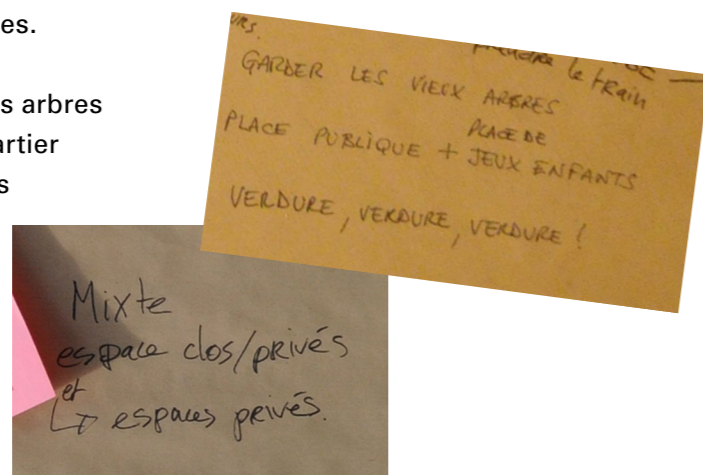
DeltaV profite aux riverains par son atmosphère et ses espaces publics. Il est au coeur d'un flux piéton provenant des quartiers de villas aux alentours. Il est poreux et participe ainsi à améliorer la circulation à l'échelle du quartier en permettant de nouveaux rapports et en ouvrant de nouvelles connexions. Sa construction est l'occasion d'améliorer les rues et les routes qui forment le triangle, en élargissant les trottoirs et en aménageant des pistes cyclables. La circulation est dessinée par la topographie naturelle du site et les arbres préservés. La perméabilité du quartier contribue à l'animer et favorise les rencontres et le lien social.

4.3.3 Espaces publics et communs

Le quartier est construit autour de ses espaces publics. Ils laissent une large part à la nature et au paysage, ouvrent le quartier à tous et toutes et définissent les aires d'implantation des immeubles. Les espaces publics s'enchaînent et passent de surfaces naturelles engazonnées et à des places minérales. Ils offrent des possibilités d'appropriation. Les toits accueillent des potagers, des jardins et des prairies sauvages servant de refuges et de relais pour la faune et la flore. Ces espaces publics et espaces communs sont pensés comme des lieux de rencontres pour les habitants de DeltaV et les riverains et produisent une atmosphère conviviale et naturelle.

4.3.4 Biodiversité

Ce nouveau quartier se veut comme un espace de rencontre entre les humains et la nature. Alors que dans la zone villas le rapport à la nature est individualisé et parcellisé, le nouveau quartier offre un énorme potentiel de gestion commune et collective des espaces verts et de la biodiversité. Ainsi à travers le rapport à la nature et à la biodiversité, le projet favorise le rapport à l'autre.



	Objectifs	
	PLQ	Projet de quartier / Recommendations
Aménagement et forme des bâtiments	Création d'une aire d'implantation propre à chaque bâtiment (Ca+Cb est un seul bâtiment).	Construction de coursives extérieures, de balcons ou de terrasses pour chaque bâtiment.
	Respect des limites parcellaires.	Utilisation tant que possible de matériaux locaux et naturels.
	Limitation de la hauteur des bâtiments à R+4 maximum.	
	Construction des bâtiments plus bas côté Ch.Louis-Dégallier et plus haut à l'intérieur du site, et côté Av. Lachenal.	
	Aménagement de rez actifs sauf bâtiment LW où la disposition de l'espace d'activité est libre (rez-de-chaussée ou étage).	
	Prise en compte des nuisances sonores venant des rails et du trafic aérien dans l'implantation, la forme et la construction des bâtiments.	
	Construction de façades renforcées le long de l'Avenue Lachenal (risque OPAM).	
	Préservation de la topographie naturelle.	
Connexion et circulation	Connexion entre les espaces publics par des cheminements intérieurs.	Requalification de l'Avenue Adrien Lachenal en allant chercher le lien avec l'école et le passage sous-voies.
	Pietonisation du quartier (pas d'accès véhicule motorisé).	Amélioration des zones de transitions avec le reste du quartier (notamment en créant des zones piétonnes.)
	Aménagement des cheminements dans le respect de la topographie naturelle.	Ouverture des espaces extérieurs au public (à l'exception des jardins privés proposé le long de la façade ouest de l'immeuble Rothschild.)
		Création de rez-de-chaussés actifs liés par un continuum d'espaces publics et de chemins.
		Création d'une passerelle au dessus des voies.
		Maintien d'une échelle favorisant le contact interpersonnel.
Espaces publics et communs	Transition entre la zone villa et le nouveau quartier à travers un jardin (Zahnd) à la pointe ouest du triangle (Tilia-Dégallier).	Aménagement d'une place centrale et d'un lieu associatif au centre du quartier.
		Localisation d'activités plus bruyantes du côté des voies, le long de l'Avenue Lachenal.
		Financement des rez d'activités par les loyers des bâtiments au-dessus.
		Aménagement d'un espace de transition entre un espace calme et végétalisé côté ouest et un front urbain plus minéral le long des voies.
		Permettre l'appropriation par les habitants et riverains d'espaces publics et communs pour des activités spontanées.
Biodiversité	Préservation maximale des sols perméables et primaires existants (qui favorisent la biodiversité, le ruissellement et l'absorption des eaux de pluies).	Intégration des toitures végétalisées extensives et de la biodiversité dans le concept énergétique et thermique des bâtiments
	Réservation de sols durant la construction (zones que les engins ne peuvent traverser, compacter) pour préserver les sols primaires.	Traitement des espaces verts engazonnés (propices aux loisirs, à la détente) dans un continuum de plantations locales favorables à la biodiversité (prairies sauvages, de haies et bosquets).
	Préservation des deux sapins Nordmann et du châtaignier et du périmètre des racines de surface.	Utilisation de plantes endémiques et gestion différenciée.
	Compensation des arbres abattus par de nouveaux plantages.	Utiliser la biodiversité pour atténuer la pollution sonore.
	Mise en place de mesures pour éviter d'abîmer les racines des arbres préservés lors de la construction.	
	Construction systématique de toit végétalisé sur les toits plats.	

5. LE PLAN

La forme du futur quartier est initialement issue du matériel produit pendant les deux workshops. L'image qui a été générée lors du workshop 2 avec l'aide de jeunes professionnels invités, a été largement interrogée et transformée au fil d'une longue série d'itérations et de discussions avec les services de l'État pour qu'il entre dans le cadre réglementaire genevois, et afin que le projet réponde aux attentes des chefs de projets. Le plan a ensuite été présenté à des architectes et urbanistes qui n'avaient pas fait partie du projet. Leur feedback et leurs idées ont permis de l'améliorer. Le plan intermédiaire a également été présenté à la Commission d'urbanisme de Versoix avant d'être présenté lors d'une séance publique. Les pilotes du projets pour la Ville de Versoix et l'État ont été très engagés dans l'évolution de la forme et nous avons intégré leurs nombreuses suggestions le plus scrupuleusement possible.

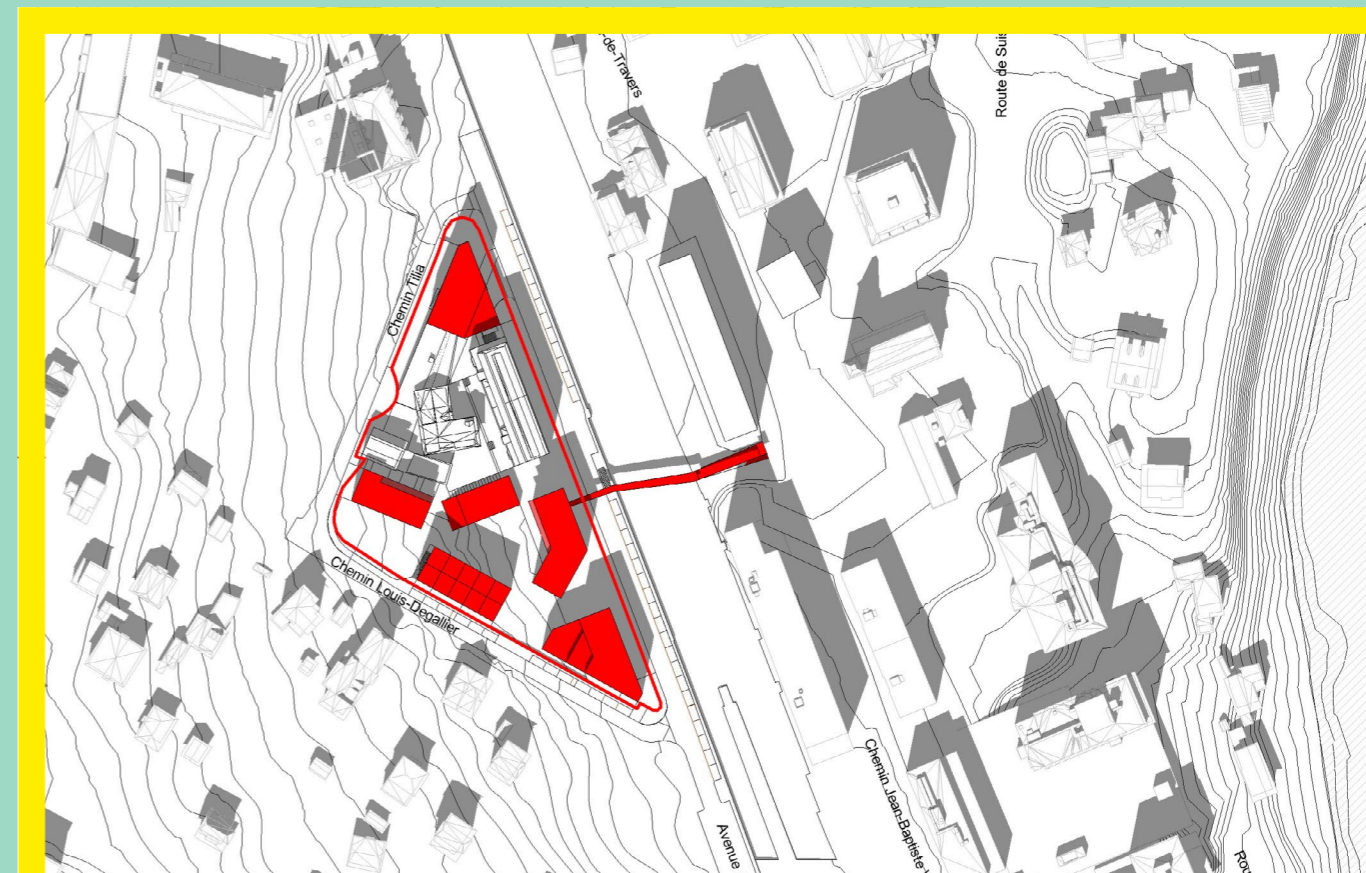


Image directrice

Delta V



Vue aérienne - Périmètre du Site



Plan du site

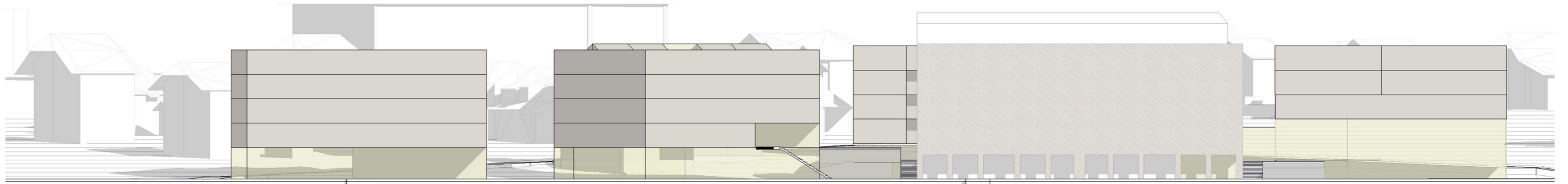


- paysage naturel
- jardin semi-privé (Bove)
- bâtiments existants
- sol urbain
- terrasse



Élevations du site

Delta V



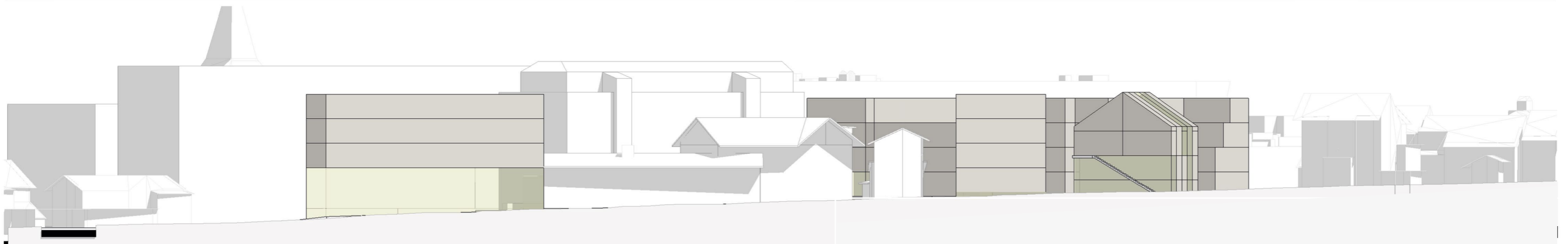
Elevation 1 - A Adrien Lachenal

1:250



Elevation 2 - C Louis Degallier

1:250



Elevation 3 - C Tilia

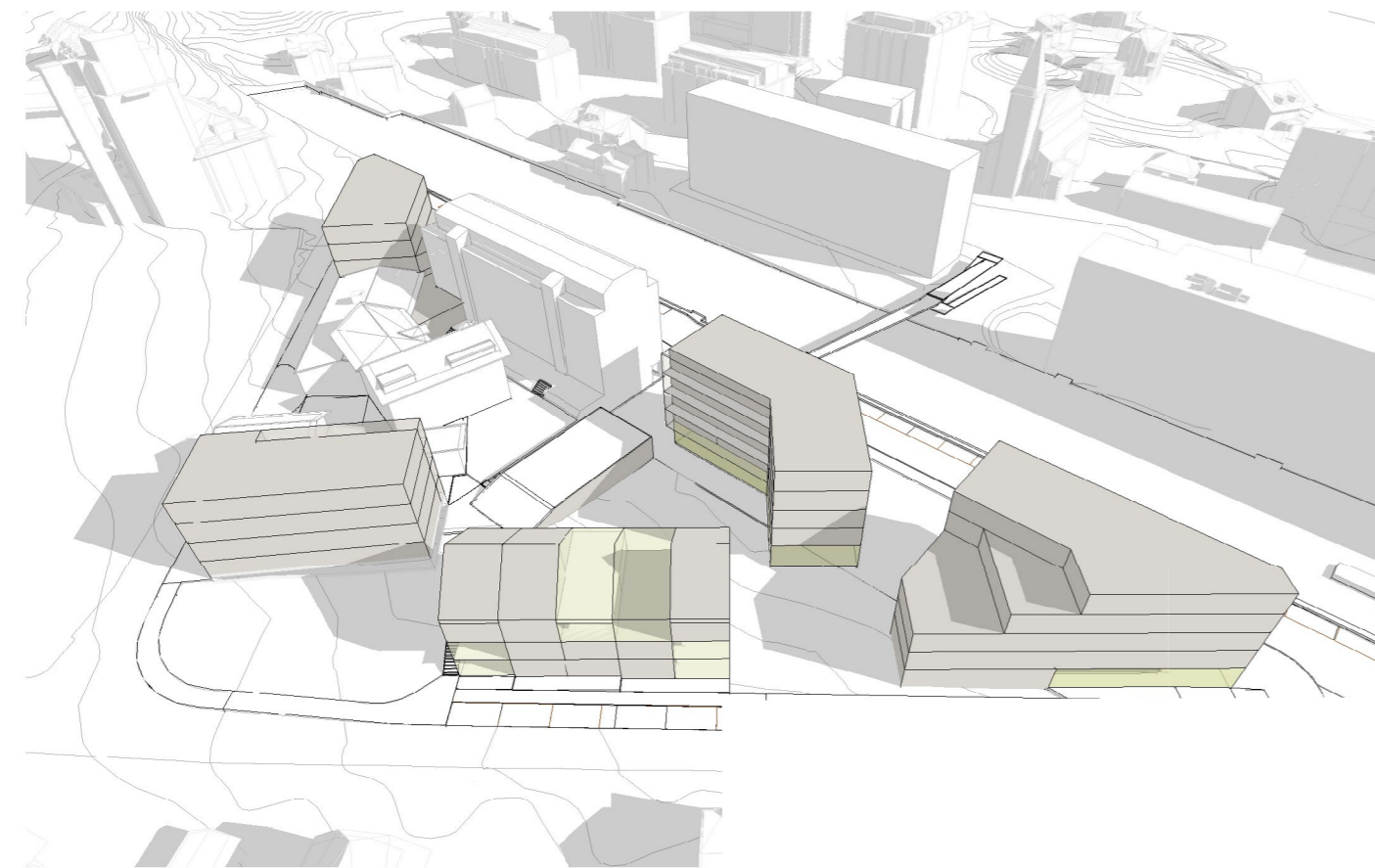
1:250

Vues Aériennes

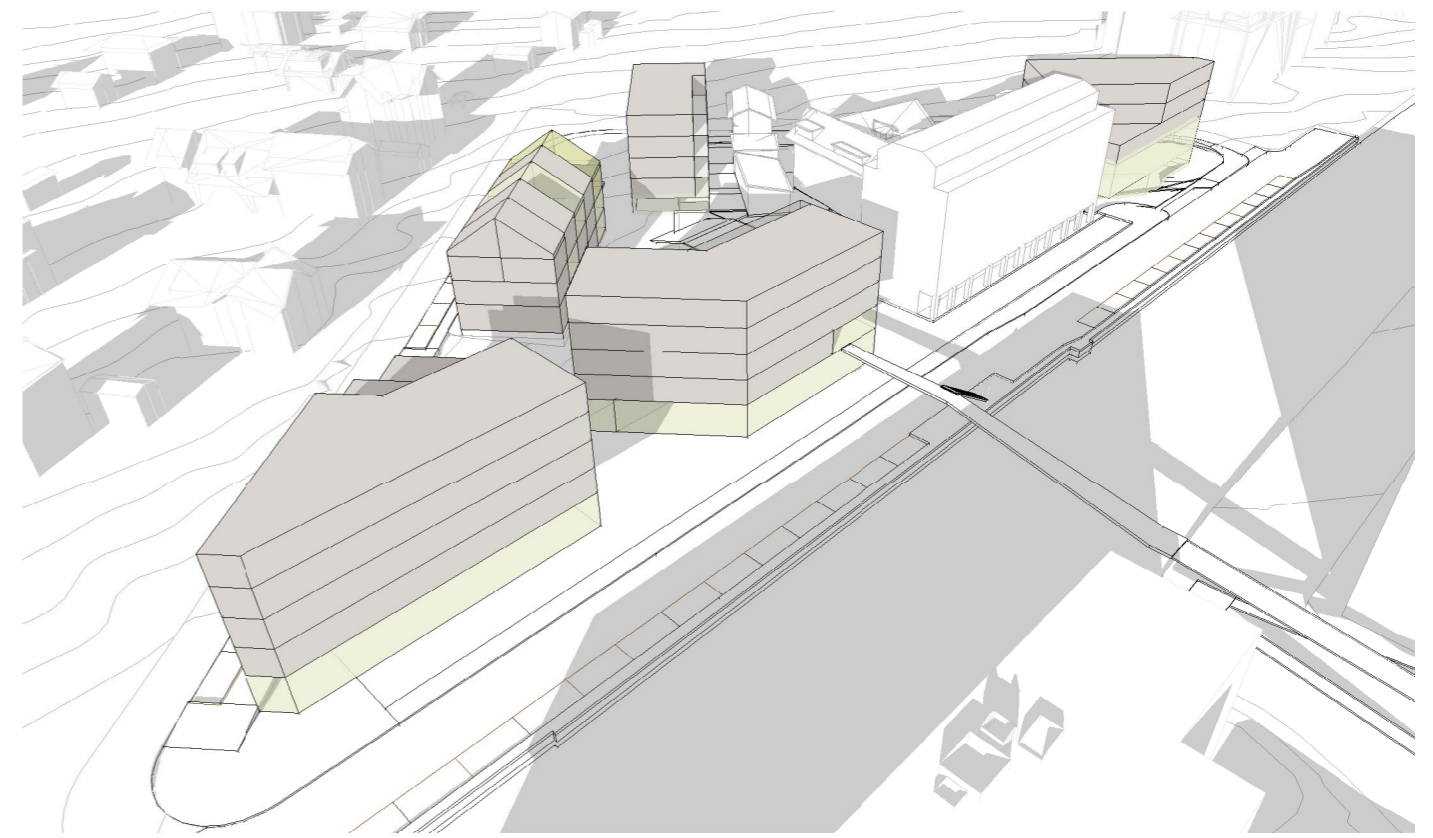
Delta V



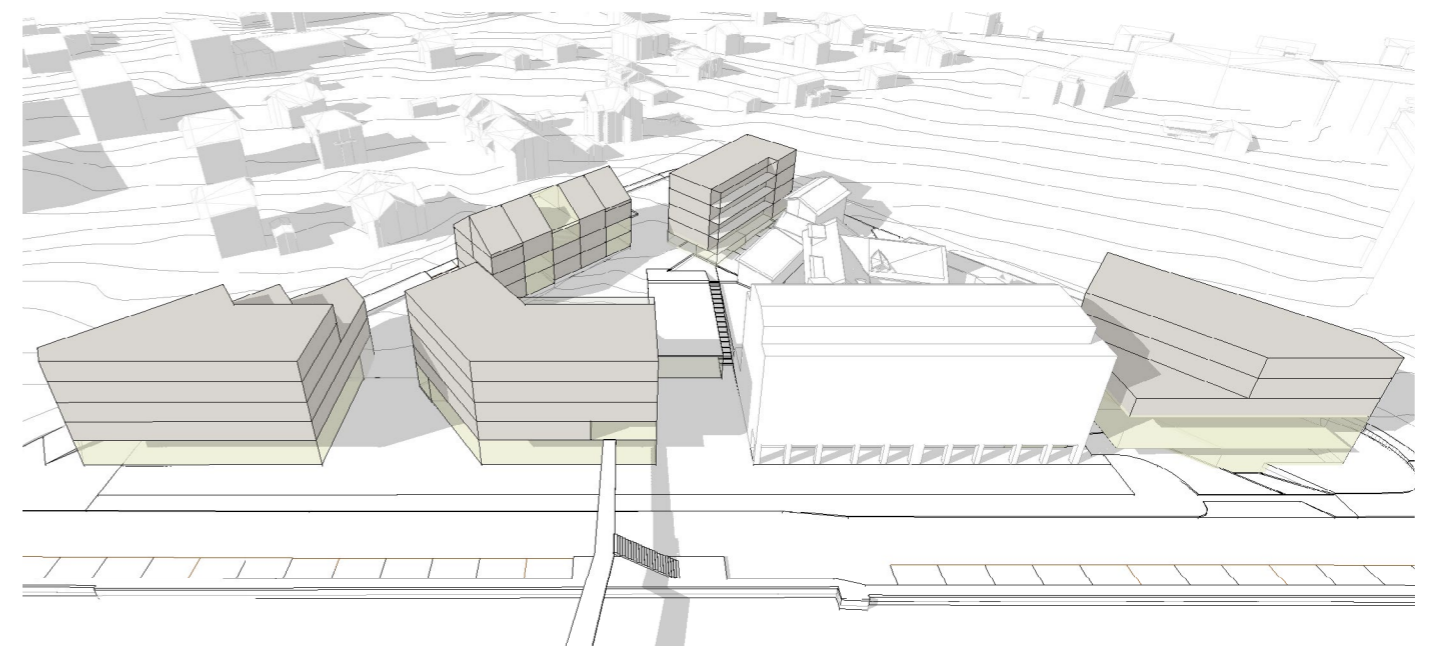
Vue aérienne - C Louis Degallier (Lumière Jour - Septembre 11:00)



Vue aérienne - C Louis Degallier (Lumière Jour - octobre 11:00)



Vue aérienne - A Adrien Lachenal (Lumière Jour - Novembre 10:00)



Vue aérienne - A Adrien Lachenal (Lumière Jour - Octobre 11:00)

5.1 LE QUARTIER

5.1.1 Environnement

Le site se trouve à mi-chemin entre la Versoix verte des champs et la forêt et la Versoix bleue des rivières et du Lac. La faune et la flore sont particulièrement foisonnantes à Versoix, et les Versoisien y sont attachés. Ils sont conscients que le respect de ce cadre naturel contribue à leur qualité de vie au quotidien. Le nouveau quartier doit non seulement préserver l'environnement, mais aussi y contribuer positivement.

Le quartier respecte la topographie naturelle du terrain. La pente est utilisée comme un élément paysager donnant du caractère au quartier et produisant une promenade de qualité. Les sols primaires sont respectés et préservés autant que possible. Les trois arbres les plus appréciés par les habitants et reconnus comme remarquables par la DGAN- deux sapins Nordmann et un marronnier - sont préservés. Un très grand nombre seront aussi ajoutés, notamment le long de l'avenue Lachenal à laquelle nous redonnons son statut d'avenue, par un élargissement du trottoir, la création d'une vue linéaire et donc d'un alignement d'arbres.

Le projet propose des toitures végétalisées servant de relais à l'écosystème Versoisien: si certains toits peuvent devenir des potagers pour les habitants, la plupart sont destinés à des toitures végétalisées extensives, véritables réserves naturelles. Ne souffrant pas de la pression de l'activité humaine, elles accueillent des plantes indigènes et constituent un abris et un grenier pour la faune locale. Les toits peuvent accueillir des oiseaux migrateurs et des abeilles.

Le quartier est constitué d'espaces intimes et ouverts où il fait bon se retrouver entre voisins et où l'on peut aussi croiser des passants et des visiteurs. Plutôt qu'un grand espace impersonnel entre les immeubles, ces espaces sont appropriables par différents publics tout en leur permettant de se rencontrer. Six espaces publics qui, avec chacun leur identité propre, s'ouvrent les uns sur les autres sur une distance de septante mètres de l'ouest à l'est et suivent un dénivelé de quatre mètres.

PRÉSERVER la biodiversité
- espèces indigènes
- refuges oiseaux
+ petite faune

de tout les
Gardien
FAIRE un relevé des
arbres de valeurs
afin de les préserver
= structure de l'implantation
des bâtiments.

TOITURES / FAÇADES VÉGÉTALISÉES
POUR RÉDUIRE L'IMPACT VISUEL / EE
POUR LES HABITANTS DANS LES HA
BES ENJOURS



5.1.2 Contexte

Le plan du nouveau quartier repose sur deux axes principaux – ouest-est et nord-sud. L'axe ouest-est traverse le site en suivant la pente du terrain. En haut le quartier de villas et le cimetière; en bas l'Avenue Lachenal et peut-être un jour une passerelle qui permettrait de franchir les rails directement depuis le site. La connexion nord-sud permet d'accéder au site depuis la gare ou depuis du côté de la route de Sauvigny. Nous avons cherché à ouvrir le site le plus possible à ses environs – l'intention est de créer un nouveau « cœur de quartier » pour les habitants du site et le voisinage. Le quartier est conçu non seulement pour ses futurs habitants, mais aussi pour tous les usagers qui pourront y venir pour une activité précise (lire dans le jardin, jouer au ballon, se rendre à la cuisine commune, au potager, à la place de jeux, sur la terrasse pour boire un verre, au fablab, ou au skatepark) ou qui traversent simplement le site pour emprunter le pont. Il s'agit donc d'un quartier mixte, actif et vivant.

Le site est localisé sous une zone de passage d'avions et en bordure de voies de chemin de fer, ce qui le rend particulièrement vulnérable aux nuisances sonores. En même temps, il est situé dans un cadre agréable, à deux pas d'une école et de la gare. Il s'agit donc de concevoir un plan qui réduise les nuisances pour permettre de construire du logement. La pesée d'intérêt qui avait eu lieu lors du premier PLQ (2013) avait conclu qu'aucune nouvelle structure sur le site ne devait être exclusivement résidentielle. En d'autres termes, il est impératif pour chaque bâtiment d'être mixte et donc d'intégrer logements et activité.

Nous pensons que cette obligation règlementaire est une opportunité pour ce site de renouer avec la longue histoire de l'artisanat à Versoix. Nous n'imaginons pas nécessairement des activités artisanales de types traditionnels comme la poterie ou la menuiserie, mais plutôt de nouveaux types d'artisanats et d'activités – comme par exemple le développement de sites web ou des services. De plus les activités dans chaque bâtiment n'ont pas forcément besoin d'être commerciales. Nous imaginons que certains espaces pourraient être voués à des activités associatives. Une place centrale sert de lieu de passage, appropriable pour des événements ponctuels. Un espace associatif, la cuisine commune, donne sur cette place. Elle remplace en quelque sorte la traditionnelle "église au milieu du village" comme lieu de rencontre et de convivialité. Sur son toit, et tous les autres toits plats du site, un potager ou un jardin servant de relais à l'écosystème et d'espace d'activité productif, écologique et social. La cuisine ouvre sur une place avec une terrasse, où peut s'entendre le café situé dans l'angle du bâtiment Rothschild les jours de beau temps. Sur cette petite place se trouve par ailleurs une piste de pétanque, où jeunes et moins jeunes peuvent jouer ensemble.

Nous avons relevé au fil de nos entretiens avec les habitants qui ont grandi à Versoix et qui ont vu la commune se transformer en ville dans la deuxième moitié du XXe siècle, que beaucoup regrettent la convivialité et l'esprit de village qui y régnait autrefois. On se rappelle des soirées chez les voisins et des « soupes à l'oignon » avec lesquelles elles se terminaient. On se rappelle aussi des artisans qui faisaient vivre le vieux Versoix et qui ont majoritairement fermé leurs commerces en raison de la concurrence française, vaudoise ou fribourgeoise. Les boulangeries et épiceries étaient légion à Versoix, il y a quelques décennies. Ces commerces de proximité et cette atmosphère communale – même si celle-ci était parfois émaillée de disputes entre certains groupes – ont disparu. Pour celles et ceux qui vivent à l'ouest des rails, la Migros qui était située à la sortie du passage souterrain, était un des derniers lieux où on se croisait. Maintenant qu'elle a été déplacée aux Portes de Versoix, il ne reste – de ce côté - que le Mic Mac café où certains habitués se retrouvent encore.

Notre plan reconnaît le fait que le potentiel du site serait pleinement exploité si le nouveau quartier était à la fois profondément connecté au tissu local – l'écosystème naturel et le voisinage – et à des réseaux régionaux et globaux. Nous nous sommes rendu compte qu'un grand nombre de Versoisens, qu'ils soient établis depuis des générations, ou qu'ils soient arrivés plus récemment, ont des attaches globales. Il n'y a aucune contradiction entre la vie locale d'un quartier et son ouverture au monde. Un des grands désavantages du site, sa proximité de l'aéroport, est un avantage pour ceux qui doivent s'y rendre régulièrement.

Le site est aussi extrêmement proche de la gare de Versoix et donc à quelques minutes de Genève et de Lausanne. En voiture, il est aussi à quelques minutes seulement de la France, et en bateau c'est toute la région Lémanique qui s'ouvre. C'est un lieu parfait pour ceux qui cherchent à la fois un cadre tranquille et convivial – notamment des familles ou des artisans – et une grande connectivité régionale et internationale.

5.1.3 Urbanité

S'il est un point qui ressort sans ambiguïté des discussions avec les riverains, c'est qu'ils désirent ne voir ni grande barre, ni grande tour. En revanche, personne n'était opposé par principe à un projet de développement et la densification n'était pas nécessairement considérée comme un problème en soi, si elle était à échelle humaine et qu'elle ne générerait pas une augmentation du trafic automobile trop importante.

Une densité à échelle humaine peut même apporter une certaine qualité urbaine – comme c'est le cas dans le Vieux-Bourg qui est apprécié de tous et toutes. Composé de plusieurs petits bâtiments, le quartier permet d'imaginer des espaces publics formant des placettes et ruelles, dont la morphologie, qui rappelle celle des vieilles-villes et des cités du sud, invite à la rencontre. Ce cœur de quartier dense mais sans immensité permet aux voisins de se rencontrer et peut amener de la vie dans une partie de Versoix où les gens sont parfois assez isolés puisqu'un certain nombre d'entre eux vivent dans des villas ou des maisons mitoyennes. Cette distance est appréciable pour autant qu'à proximité existent aussi des opportunités d'interagir, de se connaître et de créer des liens sociaux.

Nous avons donc pris le parti de proposer cinq immeubles à tailles humaines plutôt que des barres ou des tours. La hauteur des nouveaux bâtiments ne dépasse pas R+4.

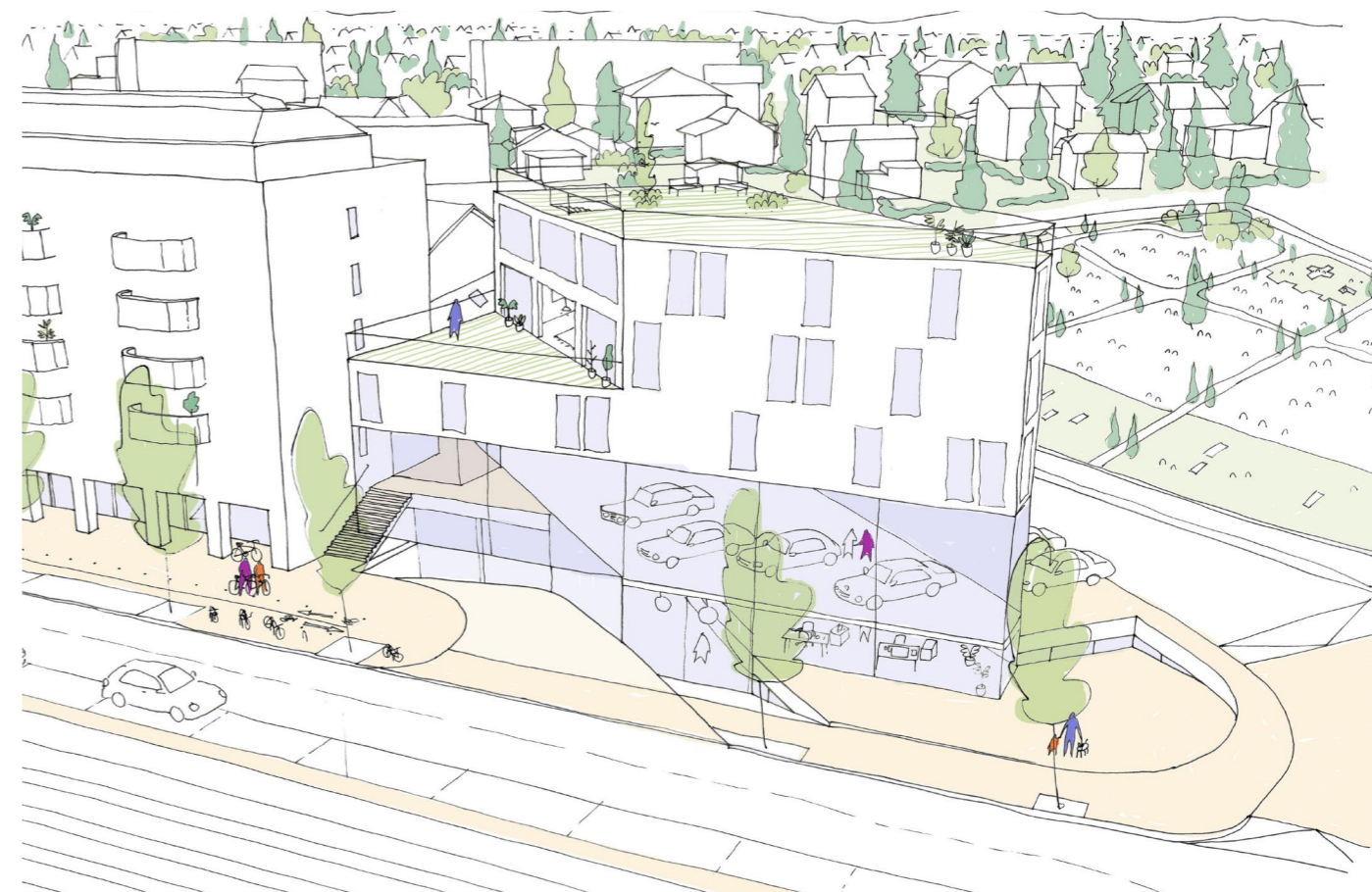
5.1.4 Incrémentalité

Le site a son contexte et son histoire. La maison Bianchetti, en retrait du chemin Tilia a été très bien maintenue par la famille Bove. Les Bove sont également propriétaires du garage Volkswagen qui s'étend le long de la rue Tilia jusqu'à la pointe nord du site. La petite grange en bois récemment rénovée leur appartient aussi et sert d'atelier carrosserie. En bas du site se trouve un grand immeuble, construit dans le champ de la maison Bianchetti, et qui appartient maintenant à la Fondation Rothschild. Entre l'immeuble Rothschild et le garage, une petite construction appartenant aux Bove leur sert de bureau.

Tous ces bâtiments et les espaces qui les séparent seront maintenus dans le projet de quartier. Non seulement ils sont tous actifs et appréciés de leur usagers - en particulier la famille Bove qui est très attachée à son activité et sa propriété - mais ils contribuent aussi à produire une certaine forme d'urbanité, dense mais sans immensité, qu'il serait impossible de recréer à travers un plan. Cette partie du quartier a émergé au fil des années de manière incrémentale, suivant les aspirations et les opportunités des propriétaires. Cette forme d'urbanité basse et dense a largement inspiré les principes et la forme du projet de quartier. Certains espaces conserveront leur affectation existante et d'autres seront réaffectés et transformés.

Dense, avec ruelles étroites
↳ qui diminuent le bruit
↳ favorise contact + interaction.

Qualité plutôt que quantité



La densité perçue est différente de la densité réelle. But = densité perçue faible pour une densité réelle forte. densité réelle forte = intensité humaine.

5.1.5 Usages

Chacun des bâtiments sur le site a son programme propre et son type d'usager-coopérative d'habitation, espace mixte de vie et de travail, logement de courte durée pour les professionnels et logement pour des jeunes en début de carrière. Les habitants du quartier ont tous en commun le fait que le site, de par sa localisation et son aménagement, leur offre les accès et les espaces nécessaires à leur bien-être. En revanche, ils ont aussi des profils très diversifiés, mais qui se rejoignent sur quelques points.

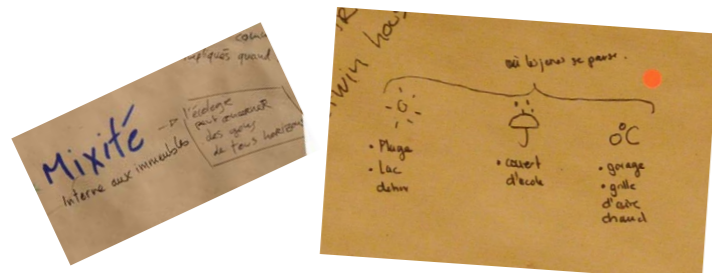
Nous imaginons que les habitants de la coopérative seront de jeunes familles attirées par les avantages que le site peut leur offrir, notamment la proximité de l'école, du train et de la nature. Ce site est idéal pour une petite coopérative d'amis avec des intérêts communs qui cherchent un site pour construire ensemble un lieu de vie avec des espaces partagés.

Les habitants du bâtiment "live-work" ont un profil similaire à ceux-celles de la coopérative dans la mesure où ce seront typiquement de jeunes familles. En revanche les habitants du "live-work" ne sont pas forcément un groupe dont les membres se connaissent et qui ont un projet de vie en commun. Le profil typique des habitants du bâtiment "live-work" est une famille dont l'un des parents travaille depuis la maison. Il ou elle peut être graphiste, docteur, journaliste ou artiste par exemple.

L'immeuble "Starters" amène un groupe d'âge qui fait défaut à Versoix, les jeunes adultes. Les jeunes en fin de formation professionnelle feront un usage actif des espaces communs qui leur sont dédiés dans les étages et d'un atelier de construction (Fab Lab) au rez de chaussée qui sera ouvert au public et géré par les jeunes occupants du bâtiment Starters.

Les habitants du bâtiment "Short-term" sont des nouveaux venus à Genève, qu'ils viennent de Suisse, d'Europe ou d'ailleurs. Ils sont eux-même une population hétérogène qui recherche à la fois une proximité des infrastructures de transport - autoroute, rail, aéroport, et un milieu propice à la rencontre avec la population locale. L'espace de co-working au rez de l'immeuble "Short-term" sert d'espace d'interaction, tout comme les terrasses végétalisées sur le toit, la terrasse du café, le Fab Lab ou la cuisine commune.

Bien que certains espaces publics comme le jardin Zahnd, le skate park, ou la place de jeux s'adressent plus particulièrement à certains types de population (les retraités, les adolescents ou les enfants), le site est généralement appropriable par tous types de population et favorise les interactions intergénérationnelles - l'avenue Lachenal, la terrasse de café avec la piste de pétanque et la place centrale sont ouverts et conviviaux.



5.2 LES BÂTIMENTS

5.2.1 Immeuble « Starters »

L'immeuble « Starters » a un rez-de-chaussée ouvert sur la place centrale et monte à 4 étages (R+4). Au rez-de-chaussée du bâtiment « Starters », nous imaginons un nouvel atelier de bricolage et d'invention inspiré par celui que M.Perréard a au rez de sa maison. M.Perréard, la nonantaine, est né dans la maison construite par son père et y vit encore aujourd'hui. C'est depuis cette maison - où se trouvera le nouvel atelier - qu'il a inventé de nombreux objets - comme par exemple le «Tack» qui permet de planter un clou sans effort. Son parcours et sa passion pour les inventions et le do-it yourself est totalement dans l'ère du temps. Il nous paraît donc logique de s'appuyer sur l'histoire du site et d'imaginer le «Fab Lab Perréard» comme un lieu ouvert de création et d'invention intergénérationnel.

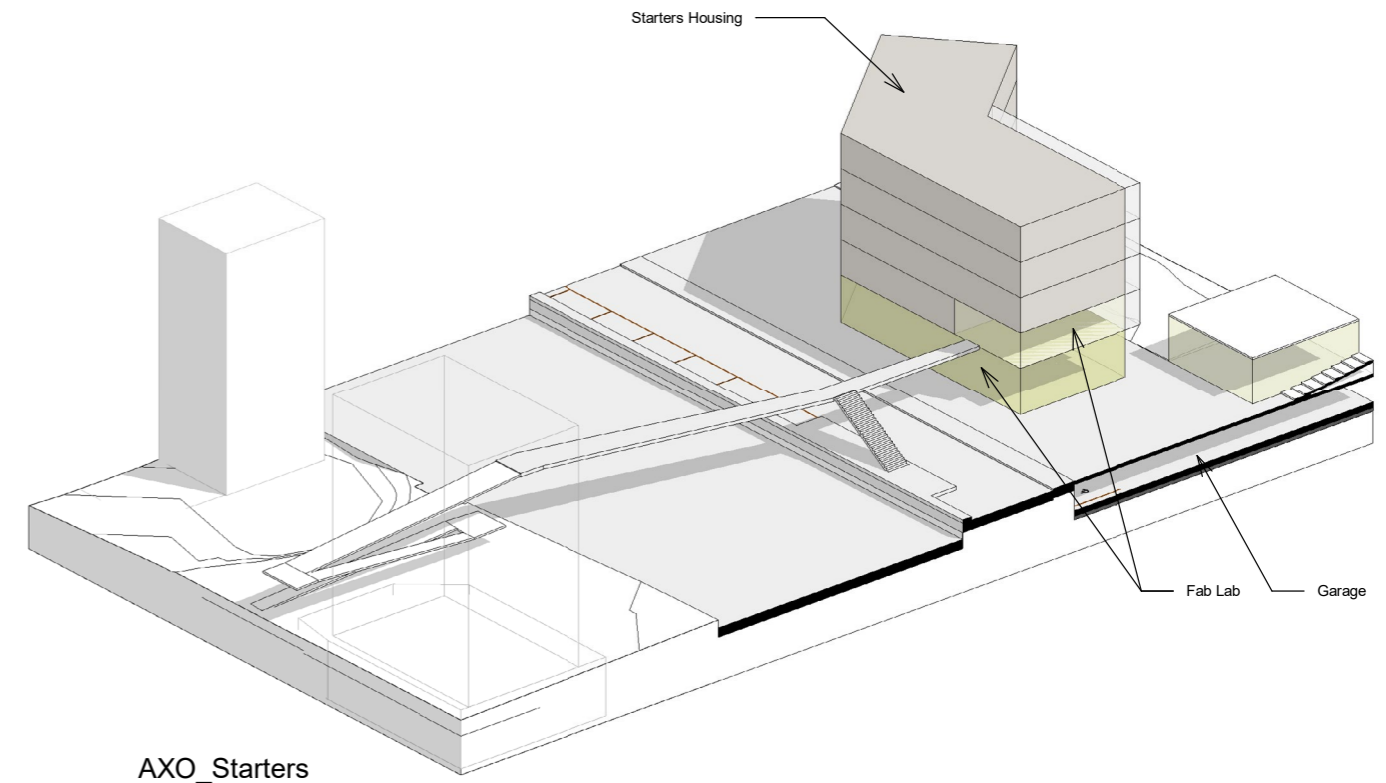
Nous imaginons le bâtiment «Starters» comme une résidence pour jeunes artisans, en fin de formation professionnelle désireux de se lancer en tant qu'indépendant ou de commencer leur propre entreprise avec quelques amis. Ils résident dans ce bâtiment pour une durée de 1 à 6 ans et ont accès à l'atelier et à une grande cuisine collective. Apprentis électroniciens, designers, maquettistes, boulangers... ils ont sur place le matériel nécessaire pour lancer leur pratique professionnelle. Les habitants de l'immeubles sont en charge de gérer le Fab Lab et pourquoi pas, une buvette attenante pouvant contribuer à financer la gestion du lieu. Ce Fab Lab est ouvert aux non-résidents qui peuvent devenir membres moyennant une petite cotisation.

REZ = artisanat + commerce

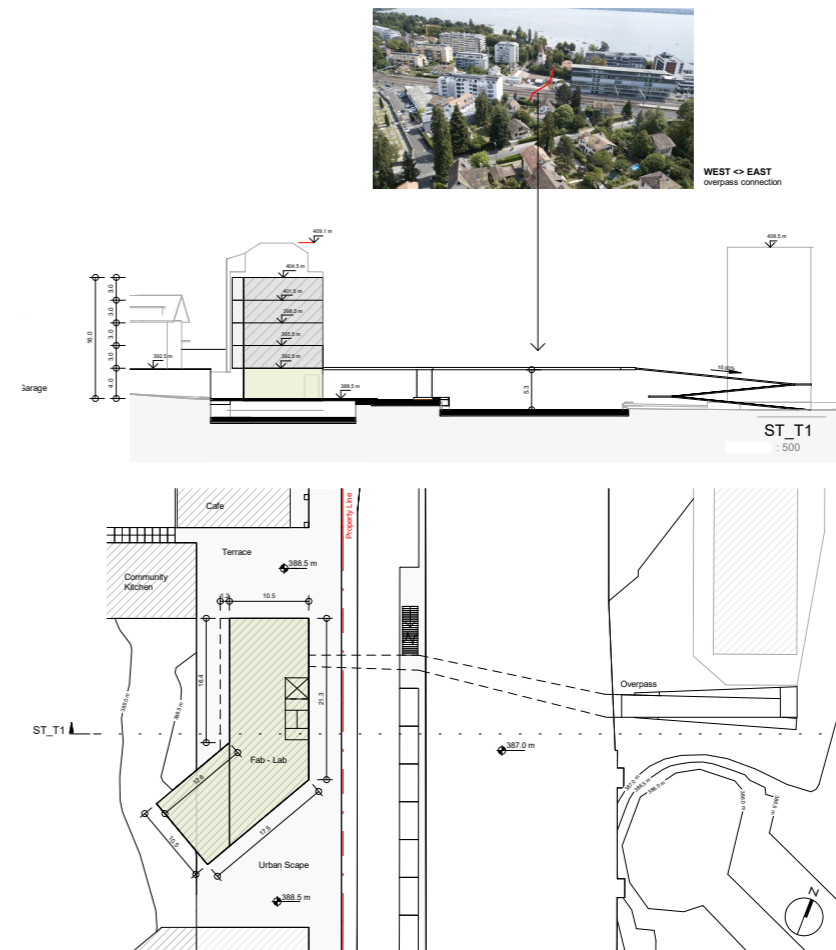
Ces espaces sont donc conçus pour être des lieux d'échange et de rencontre intergénérationnels. Versoix est un cadre idéal pour une population jeune et active, à la fois connectée à Genève, mais assez distante pour permettre à de jeunes professionnels de se concentrer sur un projet en toute sérénité. L'idée de cet immeuble «Starters» est portée par un habitant de Versoix membre de la Fondation Officielle pour la Jeunesse (FOJ). Nous avons vérifié que ce besoin existe bien auprès de la FOJ et il semble possible d'obtenir des fonds pour ce genre de projet. De plus le PLQ doit offrir au minimum 30% de logements à loyer modéré et la Ville est propriétaire d'une partie des terrains. Nous pensons qu'une partie ou l'intégralité de ces logements à loyer modéré peuvent se trouver dans l'immeuble «Starters».

Une population de jeunes professionnels peut amener une belle vitalité sur le site. Les jeunes peuvent s'accommoder de l'offre de transports publics existants, complétée par quelques deux roues et voitures partagés pour leurs besoins en mobilité. Les jeunes sont en général ouverts à l'idée de partager certains espaces de vie (cuisine, salon, salle télé) en contrepartie d'un loyer abordable. Ceci permet d'augmenter la densité de population sur le site sans augmenter la surface de plancher, le nombre de places de parking ou le trafic. La durée limitée du séjour des locataires de l'immeuble «Starters» répond, d'une part, à l'objectif d'en faire bénéficier le plus grand nombre de jeunes. D'autre part, il prend en compte le fait que, dû à des normes OPAM très restrictives, le front du bâtiment faisant face aux rails ne pourra sans doute pas avoir plus de 20% de fenêtres et que ces fenêtres ne pourront s'ouvrir en raison des risques d'explosion, de feux et de fuite de gaz pouvant provenir des convois en circulation sur les rails.

Impliquer les artisans → construction = pierres, bois = artistique ou vous admirer



AXO_Starters



5.2.2 Immeuble « Short-term »

L'immeuble triangulaire en bout de site que nous appelons «Short-term» monte à R+4 côté rail et descend à R+2 du côté quartier. Cette configuration lui permet d'offrir des terrasses et une vue agréable à ses habitants, tout en minimisant l'impact visuel de l'immeuble pour les piétons descendant la rue Louis-Dégallier.

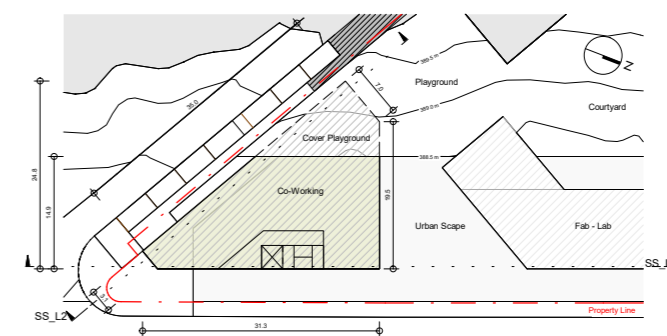
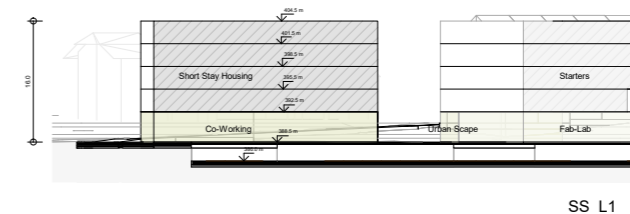
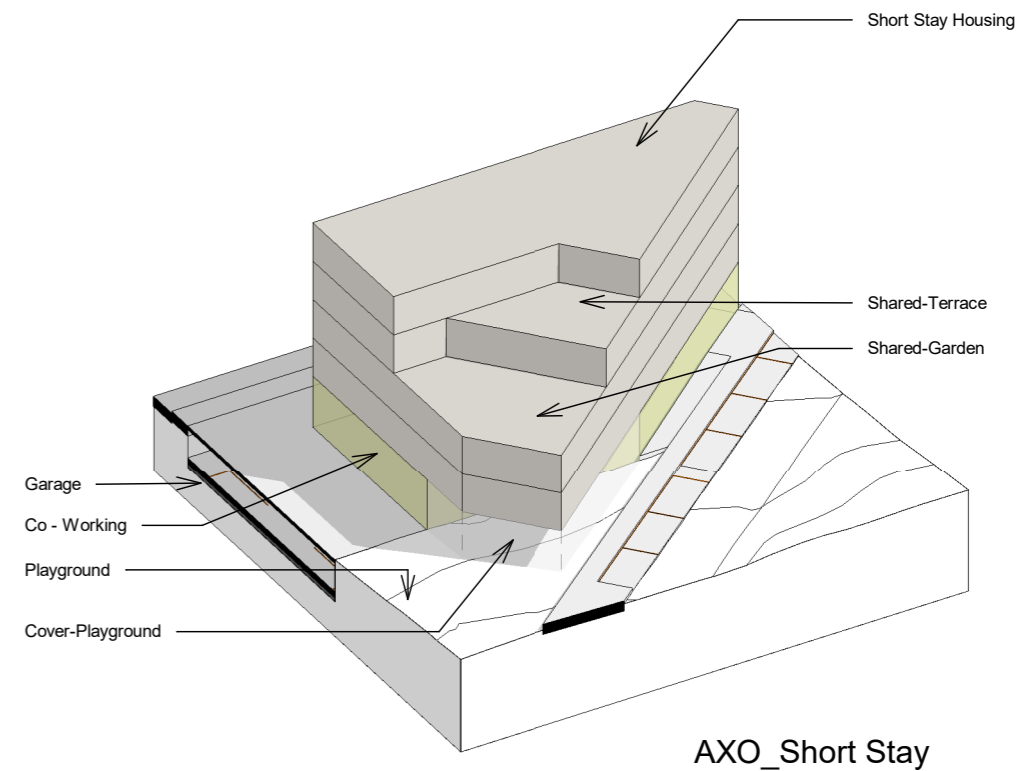
Le bâtiment «Short-term» situé à la pointe sud du site – la plus proche de la gare est conçu pour des personnes venant à Genève pour une courte durée – pour un mandat à l'ONU, pour un projet de recherche universitaire, ou pour des affaires familiales. Ils peuvent rester sur place pour une durée limitée (par exemple entre 1 an et 3 ans), le temps d'accomplir leur mission ou de trouver un lieu de vie permanent. Comme le bâtiment «Starters» celui-ci ne peut pas avoir de fenêtres ouvrant sur les rails pour des question réglementaires. Il est donc difficile d'imaginer que des familles puissent s'y installer pour le long terme.

Ce bâtiment peut recevoir au rez-de-chaussée un espace de co-working pour les résidents et tous les Versoisens désirant louer un espace de travail. Ceci contribue à animer le site et le quartier.

• un espace qui se prête à faire des constructions en terrasse.

Mixitée d'étudiants, jeunes familles et personnes âgées

Mixitée de logement

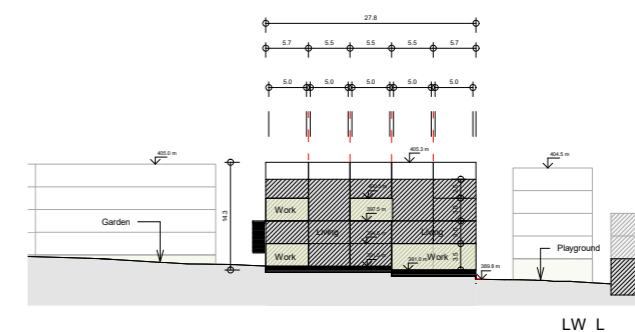
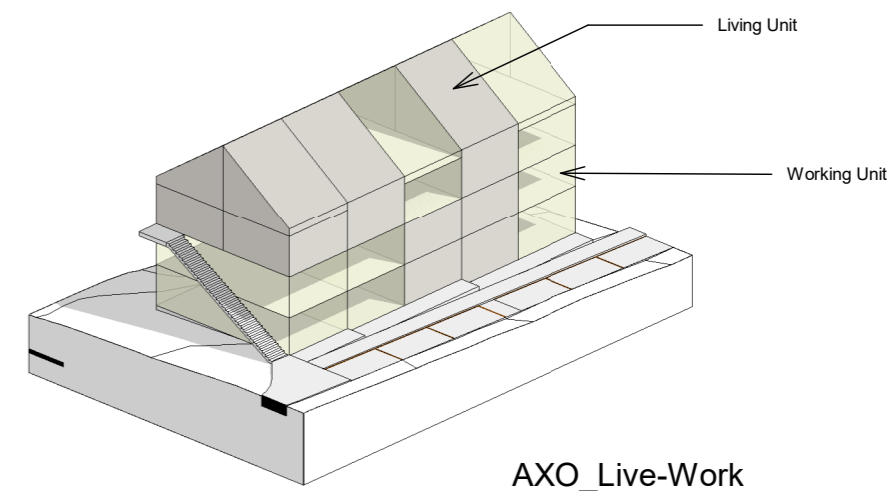


5.2.3 Immeuble live-work

Le long de la rue Louis-Dégallier, se situe un bâtiment «live-work» R+2.5 où habitent des familles ou des groupes d'amis, dont une ou deux personnes travaillent depuis la maison. Cet immeuble est conçu pour normaliser et rendre agréable une condition qui s'est généralisée ces dernières années. Elle permet d'avoir une activité professionnelle dans une partie dédiée de leur logement. De nombreux Versois travaillent déjà depuis chez eux. Le travail à la maison se développe rapidement en Suisse comme à travers le monde. Nous imaginons que ce type de logement à usage mixte correspondrait parfaitement à des consultants, juristes, médecins, sculpteurs, designers ou architectes. Ce bâtiment étant conçu spécifiquement pour des gens désirant travailler depuis la maison, ils pourront y recevoir des clients sans leur donner l'impression de les faire entrer dans un espace domestique. Le modèle pour ce type d'espaces mixtes sont les lofts ou ateliers d'artistes qui fonctionnent si bien dans les quartiers créatifs à travers le monde. Ce modèle a un précédent à Genève et est catégorisé comme logement à mixité intégrée (LMI). Il devrait donc être possible de le mettre en place sur le site. Ce petit immeuble peut recevoir entre 8 et 10 appartements en attique. Son gabarit R+2 et son toit à deux pans lui permet de s'harmoniser avec les maisons se trouvant sur le chemin Dégallier, tout en s'intégrant parfaitement au site.

Endroit de logement pour jeunes familles

R+2 ça paraît acceptable, paysage plus agréable

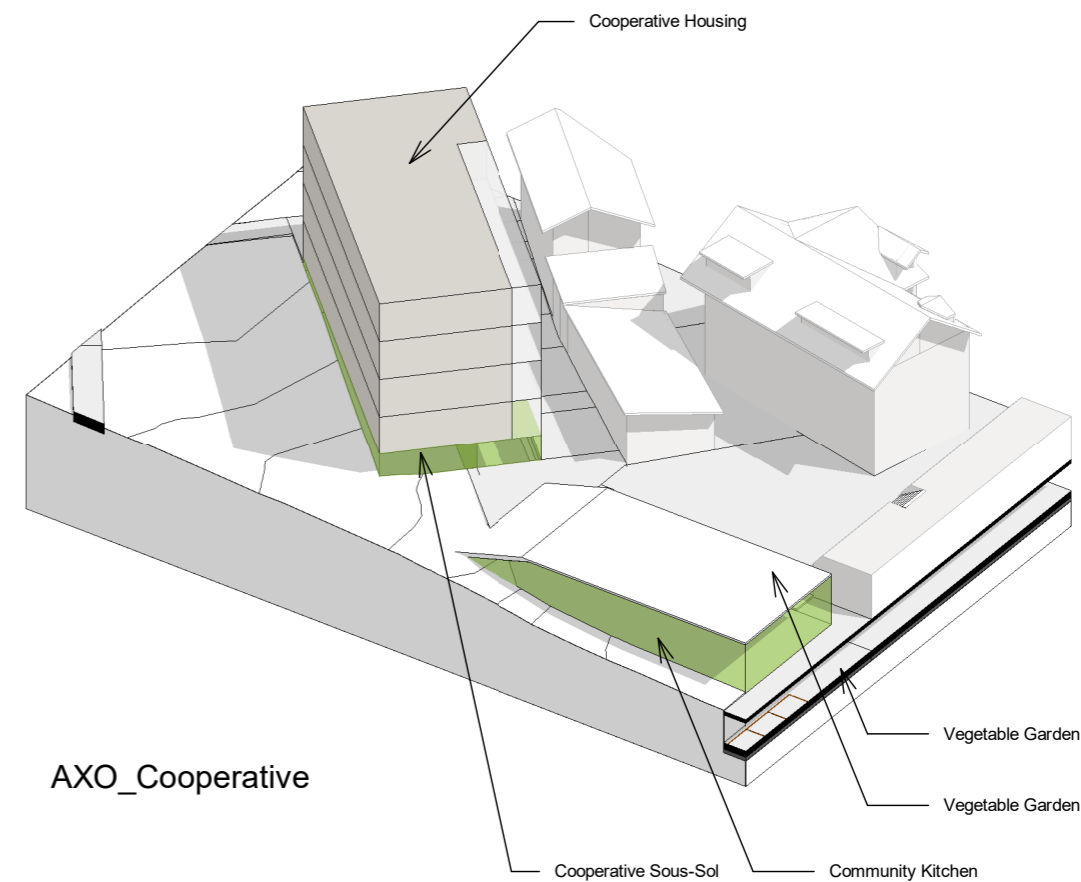
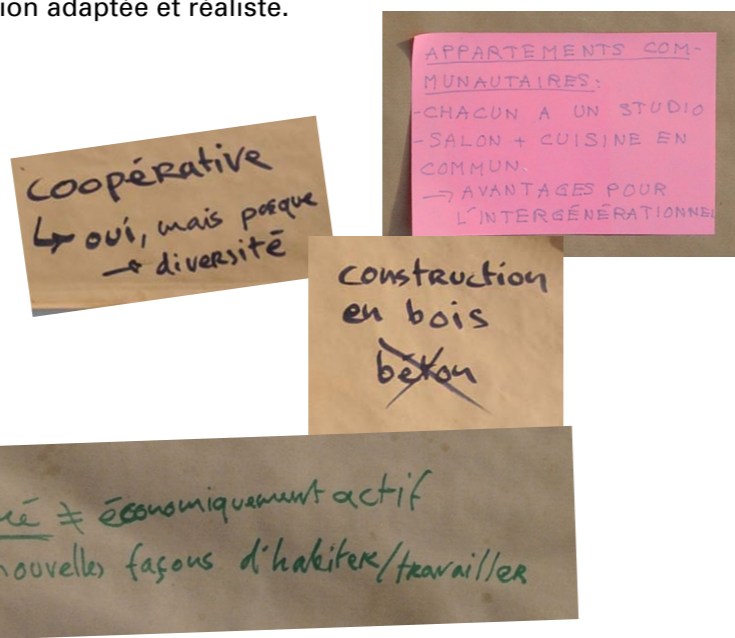


5.2.4 Immeuble coopératif

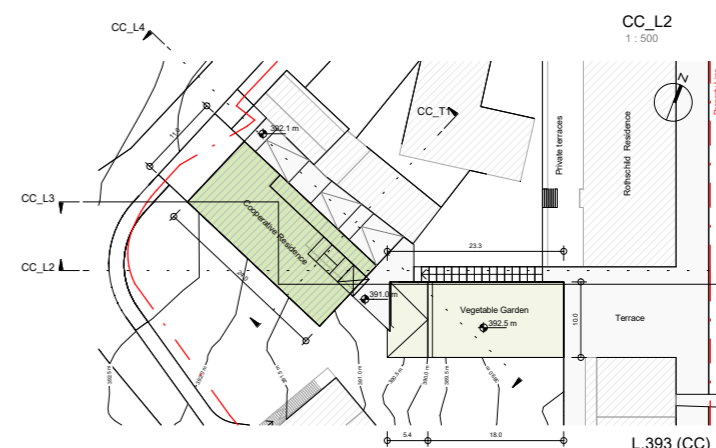
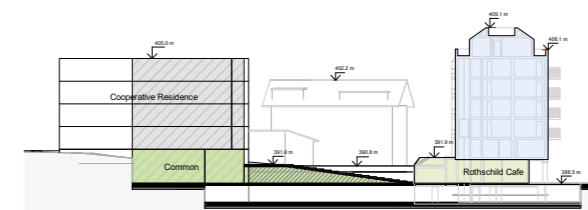
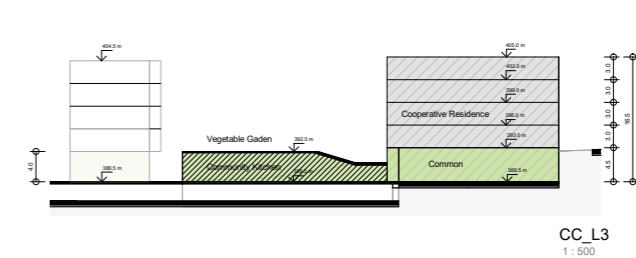
En retrait par rapport à la rue Louis-Dégallier et donnant sur le rue Tilia se trouve la coopérative d'habitation. Cet immeuble en bois de R+4 profite d'un ensoleillement optimal et d'un cadre tranquille qui en font un lieu idéal pour des familles désirant vivre en coopérative. La particularité de cet immeuble est qu'il n'est pas directement en lien avec le jardin se trouvant en face sur son côté sud. Il n'a pas de logement au niveau du terrain pour éviter une trop grande promiscuité entre l'espace public du jardin et l'espace intérieur. L'accès se trouve du côté nord par la petite ruelle artisanale qui longe la grange en bois utilisée comme atelier de carrosserie par la famille Bove. Cette ruelle, publique, mais discrète à l'usage de ceux qui la connaissent, reprend à son compte la typologie dense et «incrémentale» de la partie nord du site entre le garage et la maison Bove et l'immeuble Rothschild. Elle peut être partiellement appropriée par les habitants de la coopérative tout en gardant un caractère public. Du côté sud, le rez vitré illumine un sous-sol avec un plafond haut montant à plus de 5 mètres de haut. Profitant de la pente naturelle du terrain, le sous-sol est relié souterrainement à l'espace associatif au centre du site. L'espace continu de la coopérative à l'espace associatif représente une surface totale de 574 m² qui peut être uni ou divisé en fonction des besoins. Ce bâtiment est construit en bois afin de créer le lien avec la grange Bove et pour affirmer son caractère écologique et convivial.

5.2.5 L'espace associatif / cuisine commune

Le projet de quartier vise à promouvoir les possibilités d'interaction et de lien social. Au centre du site se trouve un espace associatif d'un niveau (rez uniquement), avec un toit végétalisé et accessible à toutes et tous. Cet espace, connecté à la coopérative, est une cuisine commune pouvant être louée par les Versoisens pour y organiser des fêtes d'anniversaires et autres événements communautaires ou familiaux. La cuisine commune est également en lien avec le programme du rez de chaussées du bâtiment «Starters», puisqu'il s'agit d'un espace de travail équipé, disponible également pour des artisans et entrepreneurs dans le domaine de la gastronomie et de la boulangerie par exemple. Cet espace associatif s'ouvre sur la place centrale (la Place Delta V) où peut se déployer un mobilier permettant d'organiser des événements en plein air. L'espace associatif s'ouvre d'autre part sur la terrasse donnant sur l'Avenue Lachenal. Cette cuisine peut être gérée par une association d'habitants qui pourra au fur et à mesure établir une gestion adaptée et réaliste.



AXO_Cooperative

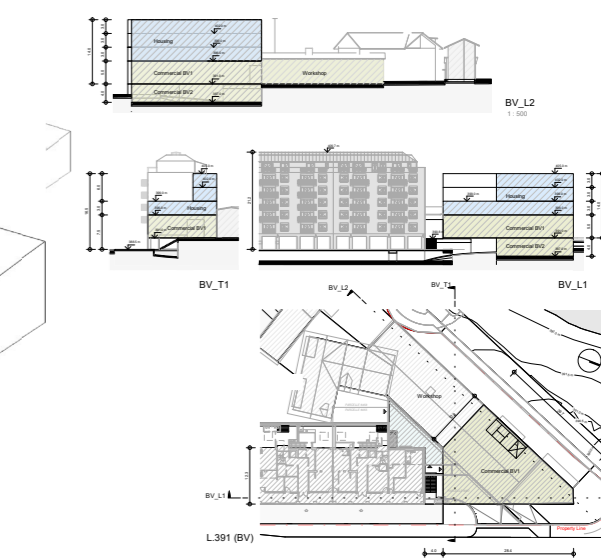
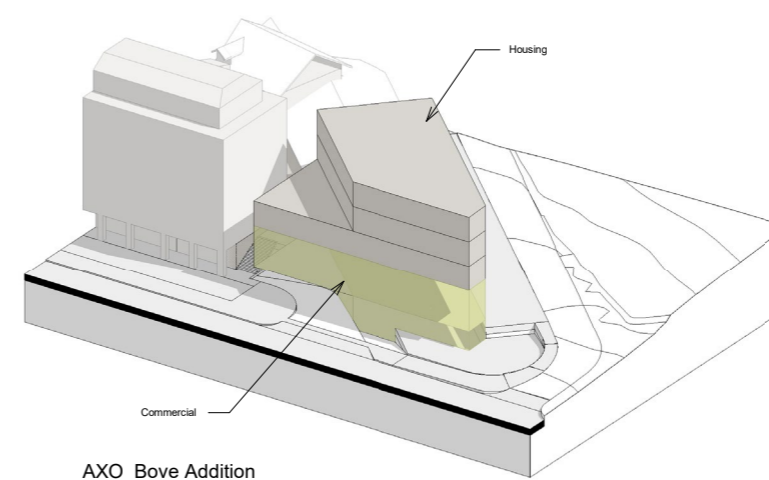
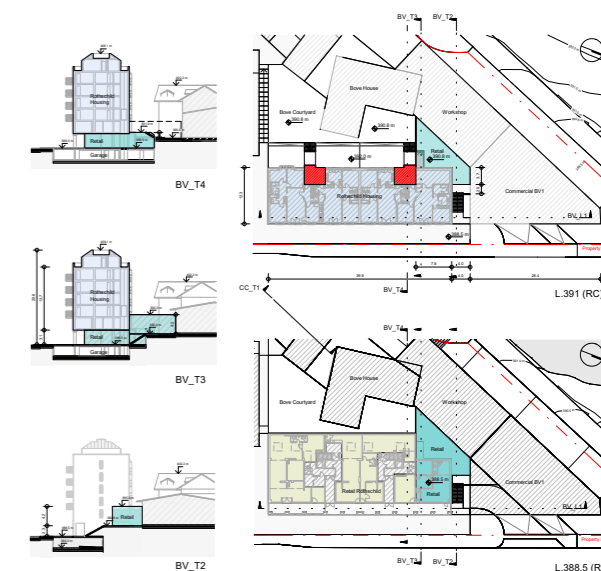
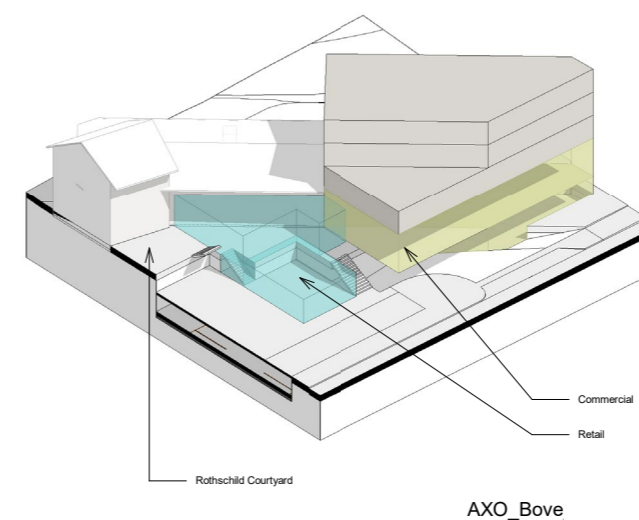


5.2.6 Les bâtiments et espaces existants

(immeubles Rothschild, maison Bove, garage et showroom Bove, grange Bove, bureau Bove).

Ces bâtiments sont conservés et parfois adaptés à de nouveaux usages. Le garage et le showroom s'étendent sur l'Avenue Lachenal et accueillent des appartements dans les étages. Le petit espace de bureau entre le garage et l'immeuble Rothschild est transformé en commerce d'alimentation. Il est ouvert sur l'Avenue Lachenal et sur l'intérieur du site, à travers la petite cour intérieure entre l'immeuble Rothschild et la maison Bove. La cour artisanale entre la grange et le garage est conservée telle quelle. La grange elle-même est conservée puisqu'elle sert d'atelier au garage. La cour centrale - entre la grange, la maison, l'immeuble Rothschild et l'espace associatif - est aussi conservée en l'état, mais débarrassée des voitures qui y sont entreposées et transformée en espace public intime.

L'immeuble Rothschild qui a été rénové récemment est conservé, mais légèrement transformé pour améliorer la qualité de vie de ses habitants et usagers. Des jardins privatifs sont créés à usage des locataires des appartements donnant sur l'intérieur du site. Ces jardins sont construits sur le toit des arcades se trouvant en sous-sol (et dont l'entrée est au rez-de-chaussée de l'immeuble du côté de l'avenue Lachenal). Le rez du pignon sud donnant sur la petite place minérale est ouvert pour que le café (Mic Mac café) puisse bénéficier d'une terrasse ensoleillée. Au-dessus, la façade aveugle est transformée en jardins d'hiver.



5.3 LES ESPACES PUBLICS

5.3.1 Le Jardin Zahnd

À la pointe ouest du site, se trouve un jardin fleuri qui offre à tous les riverains, descendant du bassin résidentiel, une entrée douce et verte à ce cœur de quartier. Ce jardin est un lieu calme, respectueux du cimetière tout proche et crée un lien avec la zone villas et ses jardins. Les deux grands sapins qui donnent une identité solennelle à cette pointe du triangle sont conservés et valorisés par la présence d'une végétation représentative de la flore locale. Ce petit jardin intime est dédié aux bonnes relations de voisinage que M. Werner Zahnd qui habitait la maison du 6 chemin Dégallier entretenait avec tous ceux et toutes celles qui l'ont connu. Il porte son nom – le nom d'un homme simple et respecté, un artisan versoisien qui aimait son quartier et était toujours disposé à aider ses voisins. Ce jardin est aussi un hommage à la dévotion quotidienne d'un grand nombre de Versoisien à l'art du jardinage. Ce jardin est entretenu par un groupe d'habitants passionnés de jardinage.

5.3.2 La Place Delta V

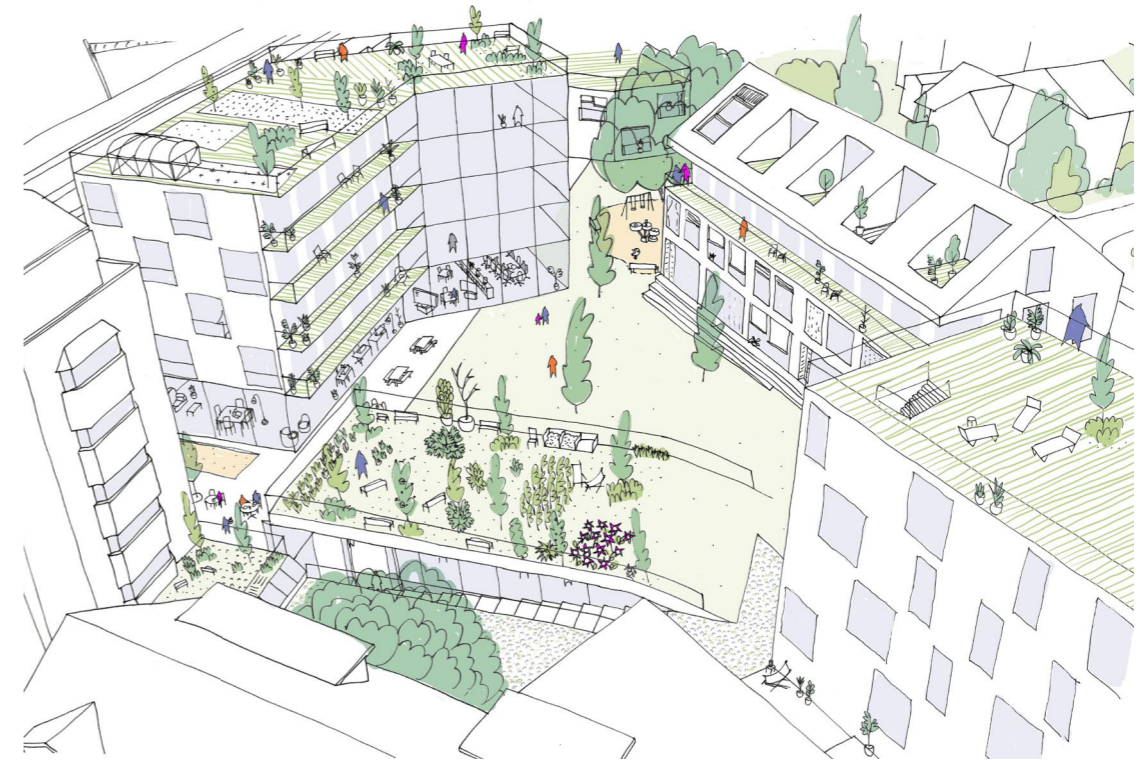
Depuis le jardin, un chemin piéton mène à la place centrale. La place centrale suit l'inclinaison du site. Elle est verte et ouverte, simple et sans programme figé. C'est un espace de passage, de rencontre et de jeux, que les voisins et les riverains peuvent s'approprier temporairement pour différents usages – un anniversaire, une fête de quartier ou un évènement. L'activité au pied des immeubles avoisinants est liée à la place. La cuisine commune et l'atelier d'invention «Fab lab» s'ouvre sur la place et lui donne vie tout au long de l'année.

5.3.3 La Place de jeux

En descendant, sur la droite se trouve une place de jeux pour les tout-petits (1 à 7 ans). Elle est destinée aux enfants des jeunes familles arrivées dans le quartier et vivant aux alentours. Cette place s'ouvre sur l'immeuble «Short-term» dont le rez libre offre un espace couvert appropriable, prolongeant la place de jeux, ce à proximité de l'école.



Vue du Jardin Zahnd



Vue de la Place Delta V



Vue de la Place de Jeux

Un parc ou lieu de rencontres pour enfants (patinoire ?)

- diversité des espaces
- espaces libres
⇒ appropriation
- espace commun

↓
favorise les échanges sociaux.

5.3.4 La terrasse

Depuis la place centrale, en suivant la pente naturelle, on arrive à un espace plus minéral, ouvert à tous les publics. Il accueille une terrasse liée au restaurant au rez de l'immeuble Bianchetti/Rothschild (Mic Mac) et à un terrain de pétanque. Ce terrain de pétanque est un lieu naturel de rencontre entre les générations.

5.3.5 Skate park

Une autre place en face des rails est dédiée aux adolescents qui cherchent souvent à se retrouver entre eux dans un espace public qu'ils peuvent s'approprier. Cet espace est utilisable pour des activités générant du bruit puisque les bâtiments autour doivent respecter les normes sur les risques majeurs (liées à la circulation de convois dangereux sur les rails) et ne peuvent donc pas avoir de fenêtres ouvrant du côté des rails. Leur façade doit aussi être protégée contre le bruit des trains. Nous imaginons un lieu avec du mobilier fixe pouvant être skaté plutôt qu'une rampe ou un bowl. Cette place minérale est donc ouverte à toutes et à tous, tout en offrant un cadre où les jeunes peuvent trouver une forme d'intimité qu'ils recherchent.

5.3.6 L'avenue Lachenal

L'avenue Lachenal reprend son identité d'avenue, avec un trottoir élargi agrémenté d'une allée d'arbres et d'une piste cyclable à deux sens. L'avenue requalifiée lie le "front urbain" du site au passage sous-voies menant à Versoix Centre.

PISTE CYCLABLE SUR LACHENAL
EN CONTINU (!), ACTUELLEMENT
TRACÉ REPERTORIÉ RECRUTE
+ A INCLURE PISTE CYC
PASSAGE SOUS RAIL

OFFRIER DES ENDROITS POUR
LES JEUNES POUR ÉITER
QU'ILS "ZONENT"



Vue de l'Avenue Lachenal au premier plan, la Terrasse à droite et le Skate place sur la gauche.



Localisation des espaces publics sur le plan

6. PROCHAINES ÉTAPES



6.1 INTÉGRATION DES RETOURS DES MANDANTS, DES PROPRIÉTAIRES ET DU PUBLIC

La prochaine étape est le dernier volet du mandat donné à urbz. Il s'agit d'intégrer le retour de la Ville de Versoix, de l'Office d'urbanisme, des propriétaires et des habitants à la version finale de l'avant-projet. Ces retours peuvent porter tant sur certains aspects programmatiques que sur des aspects spatiaux du projet. Étant donné l'avancée du processus participatif et de l'avant-projet d'aménagement nous n'attendons pas de remise en cause des fondements du projet. Des commentaires seront donnés avant la séance de restitution publique par les mandants, et après la séance par les habitants et les propriétaires. Suite à ce dernier aller-retour, l'avant-projet sera formellement approuvé, les retours des propriétaires seront intégrés au rapport final, et ceci terminera le mandat de urbz.

Le projet entrera ensuite dans une nouvelle phase de vérification, notamment sur la faisabilité financière et technique du projet, en vue de la formalisation du PLQ. Il est attendu que dans cette prochaine phase des changements et des ajustements se fassent quand cela est nécessaire.

6.2 PILOTAGE PAR LA VILLE DE VERSOIX ET/OU PAR UNE ENTITÉ CRÉÉE À CET EFFET

Les habitants ayant suivi de près le processus attendent de la part des autorités qu'elles fassent leur possible pour que le projet soit réalisé sous la forme dans laquelle il leur a été présenté.

Il est important que la Ville de Versoix s'engage auprès des habitants pour que le programme et la forme issus du processus soient respectés au mieux en fonction des circonstances.

Nous suggérons qu'un partenariat public-privé sous forme d'une société d'intérêt public pilote le projet. Cette société doit être structurée de façon à ce que le respect du programme et des principes du projet soit l'aspect central de sa mission. Cela doit être inscrit dans ses statuts. Les propriétaires doivent être parties prenantes du projet. Ils peuvent soit vendre leur terrain à la société ou investir dans le projet et devenir actionnaires de la société. La société peut avoir d'autres investisseurs pour lui permettre de financer les études et éventuellement d'acheter du terrain et de le développer. Il faut négocier les termes du projet avec les propriétaires, en particulier s'ils souhaitent participer au développement et à la gestion des futurs espaces plutôt que de vendre. S'ils veulent vendre, la société créée pour piloter le projet doit être privilégiée.

Cette société peut être co-dirigée par un expert de la promotion immobilière connaissant bien le milieu genevois et plus particulièrement la Ville de Versoix. Nous avons déjà eu des contacts informels avec certains promoteurs et investisseurs que ce type de projets intéresse. Ce pilote doit être au moins en partie prêt à investir son temps en échange de parts dans la société. Ceci pour s'assurer qu'il soit entièrement dévoué au succès du projet.

La Ville de Versoix est non seulement un investisseur du projet, puisqu'elle est propriétaire de deux parcelles sur le site, mais aussi un actionnaire majoritaire dont la mission première est de garantir le respect du projet et le lien avec les habitants. Dans le rôle de co-pilote, Versoix pourrait s'appuyer sur urbz, qui connaît tous les acteurs, pour faire le lien entre l'avant-projet et le projet.

6.3 PHASAGE

Lors de l'élaboration du projet, urbz a fait particulièrement attention à en garantir la faisabilité. C'est pour cela notamment que le plan respecte les limites parcellaires de tous les propriétaires. Ainsi le projet peut démarrer immédiatement avec les propriétaires qui le souhaitent. Si toutefois les négociations n'aboutissent pas et qu'ils préfèrent garder leurs parcelles sans les développer, cela n'empêche pas Versoix de développer ses terrains.

L'acteur moteur du projet est la Ville de Versoix. Sa présence dans le projet en tant que propriétaire est une force. C'est pourquoi nous recommandons à la Ville de s'associer avec des partenaires privés au sein d'une société, plutôt que de passer le relais à un autre acteur institutionnel pour développer ses terrains.

6.4 PLAN FINANCIER ET NÉGOCIATION AVEC LES PROPRIÉTAIRES

Fort d'un projet suscitant l'enthousiasme des habitants de Versoix, nous suggérons que la Ville de Versoix continue son dialogue avec les propriétaires immédiatement après la présentation du projet final par l'équipe urbz et continue à donner le tempo. Le fait qu'un précédent PLQ ait été rejeté par référendum en 2013 sur le site et que l'actuel avant-projet se présente avec la

force d'un soutien populaire devrait aider à (les) convaincre que le « deal » qu'ils ont sur la table est probablement le meilleur qu'ils puissent obtenir. Les propriétaires de la parcelle devraient alors se mettre d'accord pour établir un plan financier détaillé.

En parallèle il serait utile que la Ville entame des discussions avec des professionnels qui pourraient diriger la phase de promotion du projet. urbz peut accompagner la Ville dans cette démarche auprès des propriétaires, de partenaires, d'investisseurs et d'architectes et autres techniciens capables de donner vie au projet.

6.5 PRÉAVIS DES SERVICES ET DE LA COMMISSION D'URBANISME

Une présentation de l'avant-projet à la Commission d'urbanisme du Canton de Genève est essentielle au démarrage de la prochaine phase du projet. Il s'agira d'une part d'expliquer comment la forme du futur quartier a émergé à travers un processus innovant et participatif, tourné vers les futurs usagers et habitants du quartier. D'autre part il faudra expliquer comment les 6 principes et le narratif se retrouvent dans l'aménagement du quartier. Il faudra aussi expliquer comment la faisabilité du projet a été prise en compte dans le processus et la forme. La présence de l'équipe urbz lors de la présentation à la Commission d'urbanisme est souhaitable.

6.6 SUIVI ET MONITORING DU PROJET PAR LE GROUPE DE SUIVI

urbz a mis sur place un groupe de suivi constitué pour l'instant de cinq personnes s'étant activement impliquées dans le processus. Ce groupe s'est déjà réuni deux fois et a été formellement reconnu par la Ville de Versoix, représentée par M. Kobler et M. Lambert. Le rôle du groupe est de servir de relais entre les pilotes du projet et les habitants. Le groupe sera aussi consulté si et quand des changements touchant au programme ou à la forme doivent être effectués. Ce groupe constitué de volontaires sera en quelque sorte le garant du respect du projet de quartier qui sera présenté publiquement au cours de la dernière séance de restitution.

6.7 GOUVERNANCE PARTICIPATIVE DE DELTA V

Le groupe de suivi est un embryon de gouvernance participative pour le futur quartier. Ce quartier a été conçu sur la base d'un programme plaçant l'interaction sociale, la convivialité, la relation entre les humains et la nature, l'ouverture, la créativité et la participation au cœur du projet. Il ne s'agit donc pas simplement d'un projet de développement urbain, mais bien d'un projet de quartier qu'il faudra faire vivre à travers de multiples initiatives individuelles et surtout collectives. Placer les usagers au cœur c'est aussi les responsabiliser et leurs donner les moyens d'investir les espaces conçus pour eux – qu'il s'agisse des espaces publics ou des espaces communs ou même des espaces personnels qu'ils devraient pouvoir adapter à leur besoins et qui devraient au fil du temps devenir les témoins d'une certaine culture et d'un certain projet de société.

Le groupe de suivi peut se développer et devenir un acteur clé. Dans un premier temps il pourra non seulement garantir la bonne marche du projet, mais aussi y contribuer à travers certaines initiatives. Pourquoi pas, par exemple, financer une partie du projet à l'aide du «crowd funding», comme cela se fait au Canada? Peut-être que les membres du groupe de suivi peuvent aussi aller identifier des populations ou des organisations capables de prendre en charge certains aspects programmatiques du projet? Le projet d'immeuble «Starters» par exemple, est issu de discussions avec des Versoisiens en lien avec la Fondation Officielle pour la Jeunesse. Cette relation doit être maintenue et développée. Des soutiens doivent être trouvés. Cela peut venir d'une initiative citoyenne. Est-ce que le jardin Zahnd peut être pris en charge par un groupe de riverains retraités amateurs de jardinage? Qui va gérer la cuisine collective, une association d'usagers? Qui pourrait

mieux identifier ces «partenaires» et ces participants actifs du projet de quartier que les membres du groupe de suivi, dont beaucoup sont profondément ancrés dans la communauté versoisienne?

6.8 IMPLICATION DE URZ

Nous nous sommes efforcés de produire un avant-projet reposant sur des bases saines et solides, en s'assurant qu'il puisse continuer avec ou sans notre aide. Nous sommes toutefois intéressés à continuer à nous impliquer dans ce projet auquel nous croyons et que nous connaissons, par la force des choses, mieux que personne. Nous pensons que c'est dans la réalisation qu'un projet prend tout son sens et c'est pourquoi nous avons toujours fait au mieux pour optimiser la faisabilité du projet, tout en sachant que nous suivions un processus novateur qui générerait forcément une forme urbaine non conventionnelle. De part son caractère de projet pionnier – puisqu'il fait partie des premiers avant-projets de quartiers conçus suivant un processus aussi radicalement ouvert et participatif – le projet nécessite d'être défendu et expliqué. Nous sommes donc à la disposition de la Ville de Versoix, de l'État de Genève et des propriétaires pour les accompagner dans les prochaines étapes, jusqu'à la réalisation du projet.

7. ANNEXES 1/2

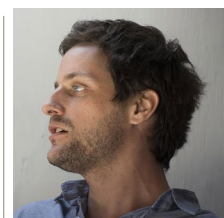
- Articles de presse / médias
- Présentations publiques

Delta V - du programme au plan, du plan à la construction
Mars 2019 - Matias Echanove - Co-fondateur du collectif urbz - Pic Vert 124



TERRITOIRE

Delta V – du programme au plan, du plan à la construction



Matias Echanove
Cofondateur du collectif urbz

Le ton était donné dès le départ. En août 2017, quatre ans après le rejet net par référendum d'un plan localisé de quartier (PLQ) pour le triangle Lachenal-Degallier-Tilia proche de la gare de Versoix, nous étions mandatés pour faire un « projet de quartier, pas un PLQ », selon les termes du chef de projet de l'Office de l'urbanisme, Laurent Badoux.

Pour le maire, Cédric Lambert, et Christophe Kobler, chef du Service de l'urbanisme de Versoix, le plus important était d'éviter les erreurs du projet de PLQ précédent dont les barres et les tours ont suscité l'hostilité des habitants de ce quartier résidentiel. Notre mission était de faire naître un projet dans lequel les Versoisens se retrouvent.

Mais un « projet de quartier » c'est quoi au juste ?

À Genève, on sait faire des plans d'architectes, construire des parcs et des grands immeubles dans le respect des règles et des plans financiers. Mais sait-on créer un vrai quartier – avec son atmosphère propre, ses habitants et ses usages ?

Pour produire un projet de quartier, et pas simplement un plan d'aménagement, il faut avant tout éviter



Le projet de quartier pour le triangle Lachenal-Degallier-Tilia à Versoix développé avec les habitants.

de suivre une logique purement architecturale qui impose la forme selon les canons en vigueur et pré-détermine les usages. La culture architecturale vient des maîtres mais l'inspiration vient des habitants et du contexte.

La mise à disposition d'une maison du projet sur le site même par la municipalité nous a permis d'être en place une démarche ouverte et transparente. Nous y avons organisé des workshops, des expositions, des discussions autour d'un café ou d'un verre de vin de la région...

Cet espace de réflexion n'était pas réservé aux voisins. Nous y avons invité des étudiants, des architectes, des visiteurs venant parfois

de très loin, qui ont tous contribué à faire émerger une vision pour le futur quartier, à la fois universelle et profondément ancrée dans le contexte local de Versoix.

Cette vision était d'abord « programmatique ». Elle cherchait à imaginer qui seraient les futurs habitants, quel serait l'apport de ce nouveau quartier aux habitants actuels, quels types d'activités et d'espaces publics seraient appropriés, quel lien possible avec l'écosystème... En même temps nous confrontions continuellement les enjeux et les contraintes d'un tel projet aux attentes des habitants, le ramenant toujours à un principe de réalisme.

Le processus a généré le programme, et le programme a généré

la forme : un urbanisme dense mais sans immensité ; des espaces communs ouverts et intimes, intégrés au paysage ; un habitat contribuant positivement à la préservation et au développement de la faune et la flore locales ; des lieux de vie et d'activité faisant le lien entre la tradition artisanale de Versoix et l'évolution des modes de vivre et de faire ; une population à même d'apprécier Versoix et l'accès qu'elle offre à la région.

L'image directrice que nous avons élaborée en partenariat avec la Ville de Versoix et l'État, a été présentée au public en janvier. Elle a semblé-t-il être bien reçue par les Versoisens qui sont venus nombreux à la présentation finale et ont surtout demandé à ce que

ce soit bien le projet présenté qui soit réalisé.

Les professionnels aussi semblent avoir apprécié puisque le projet est présenté jusqu'au 31 mars au Musée d'Architecture Suisse de Bâle (SAM) dans le cadre de l'exposition « Dichtelust » (désire de densité).

Jusqu'ici donc, tout va bien... Mais le plus dur reste à faire !

Ce projet de quartier n'est pour l'instant qu'un « avant-projet », puisqu'il devra être préavisé par tous les services de l'État concernés avant d'être formalisé sous forme d'un PLQ – un passage obligé. En parallèle il s'agira de trouver des partenaires institutionnels, associatifs et financiers pour réaliser ce programme et ce plan.

Il est inévitable qu'un projet évolue pour intégrer les retours des services, des propriétaires et des investisseurs qui le portent. Les études poussées qui vont maintenant se faire sur tous les aspects techniques du projet – financier, environnemental, mobilité, architectural vont sûrement amener certains ajustements, bien que nous ayons fait notre possible pour anticiper toutes les contraintes réglementaires et financières.

L'essentiel c'est que l'esprit du projet soit respecté jusqu'au bout. Sinon les mêmes Versoisens qui



Patio central avec espaces communs.

s'étaient mobilisés contre le PLQ précédent et qui se mobilisent maintenant en faveur de ce projet, s'opposent de nouveau. Toute modification du projet doit être expliquée et comprise. Le principe de transparence et de concertation doit donc être maintenu à travers les prochaines étapes. Ceci d'autant plus que nous comptons sur la participation active des habitants et des associations locales pour faire vivre le quartier.

Un processus d'urbanisme participatif a un début mais pas de fin. Son seul horizon c'est celui d'un

quartier que les habitants continuent à faire vivre à travers leurs initiatives. L'aboutissement logique d'un tel processus est la gouvernance participative.

Les acteurs ont désormais une responsabilité partagée pour que le plan soit réalisé au plus près des attentes de chacun. La Ville de Versoix et l'État doivent continuer à soutenir le processus et à tirer le potentiel du quartier vers le haut ; les propriétaires doivent réaliser leurs ambitions dans le cadre d'un projet qui les a inclus dès le départ et qui respecte leurs intérêts ; les

services de l'Etat doivent faire preuve de bienveillance à l'égard d'un plan qui ne ressemble pas à tous les autres ; et les habitants doivent continuer à se mobiliser, notamment à travers le groupe de suivi qui s'est déjà constitué pour faire le lien entre les acteurs institutionnels et le public.

Quant à nous, nous continuerons à soutenir ce projet pilote et à promouvoir une autre façon de faire la ville, à la fois plus proche des habitants et plus ambitieuse dans sa programmation et dans sa forme. ■

Lachenal-Dégallier : dernière séance avant le PLQ



Pour le projet de quartier situé au triangle dessiné par l'avenue Adrien Lachenal, la rue Louis Dégallier, et le chemin Tilia, une étape importante s'est terminée le soir du 16 janvier.

Le coup a été marqué par une séance publique montrant l'évolution de la vision du quartier depuis l'été 2017.

Et maintenant que ce plan d'avant-projet est définitif, l'office genevois de l'Urbanisme doit le transformer en PLQ. Avec un avertissement : celui-ci ne peut pas refléter tous les souhaits de la population, qui devra veiller au grain pour obtenir gain de cause.

La prudence d'abord, quitte à faire perdre patience

Les mandataires du collectif Urbz, accompagnés par les autorités

communales et cantonales, ont fait la présentation publique de la version définitive de l'avant-projet créé sur la base des idées formulées par celles et ceux qui ont participé au processus participatif qui se tient depuis 2017 : les habitants, les riverains, mais aussi les propriétaires.

Comme d'habitude pour le dossier Lachenal-Dégallier, la séance a réuni une cinquantaine de personnes. Autrement dit, elle a fait salle pleine. Le public a dû faire preuve de patience, puisque les 40 premières minutes étaient dédiées à un historique détaillé du processus jusqu'à ce jour de janvier 2019 : la maison du projet, la consultation sur plusieurs mois, les séances, les ateliers... Pendant ce rappel, plusieurs ne cachaient pas leur envie de passer à la suite.

C'est là tout le paradoxe de l'initiative : elle est participative

et positive pour son quartier, à n'en pas douter. Mais la blessure du référendum victorieux contre l'ancien projet immobilier à Lachenal-Dégallier a poussé tout un chacun à une prudence toute particulière. D'une part, par l'habitude prise de rappeler combien ce processus participatif... est participatif !

D'autre part, et c'était l'un des points forts de cette séance, en insistant sur le fait que le Plan Localisé de Quartier (PLQ) ne peut légalement pas contenir tous les détails, toutes les idées retenues par l'avant-projet. Dans un échange le lendemain de la séance, Matias Echanove (co-fondateur d'Urbz) a insisté sur ce point : « le PLQ n'est qu'une des multiples dimensions d'un projet de quartier ».

Cette mise en pratique du quartier devra, selon les orateurs, être poussée par les habitants (certains sont déjà constitués en association datant de l'époque du référendum), par un groupe de suivi de 5 habitants et riverains, et dans la mesure du possible par la commune.

La procédure concernant le PLQ stricto-sensu (sa création, sa validation, son entrée en vigueur) doit prendre autour de 15 mois, selon la frise chronologique présentée par les autorités cantonales. Une course de fond pour ceux qui veulent

que le quartier ressemble à la vision qui leur a été donnée par Urbz.

Aucun "pilote" du quartier n'a encore été trouvé. En réponse à une question émanant du public, le vice-maire Cédric Lambert (PDC) a laissé entendre qu'une fondation communale pourrait s'en occuper. « Ou autre chose ».

Un quartier ensoleillé

La nouvelle vue d'artiste présentée ce soir-là n'a rien de particulièrement nouveau. Si ce n'est le rabaïssement d'un édifice au milieu du quartier et des immeubles désormais situés plus proche des routes (élargissant l'espace central), aucun changement révolutionnaire n'a eu lieu.

Ce qui frappe, par contre, c'est le sérieux avec lequel Urbz a pris en compte un souci essentiel lors de la conception d'un quartier : l'ensoleillement. Non contents d'étudier dans leur coin ce que donnera le quartier en matière d'exposition au soleil, les mandataires ont fait l'effort de présenter une modélisation de l'ensoleillement à l'occasion de cette séance.

Ce genre d'attention illustre à quel point Versoix et le canton de Genève ont eu doublement



raison de donner sa chance à un projet participatif comme celui-ci : tout d'abord, car il répond positivement et démocratiquement à la colère des Versoisens envers un projet qui ne les incluait pas.

Des croquis détaillés de la dernière version de l'avant-projet sont disponibles sur internet : tinyurl.com/delta-v-dessins

*Texte et photos : Yann Rieder
Illustration: Urbz, Maria Mendez*





interview avec Nathalie Pellegrino, membre su groupe de suivi.



vue sur l'exposition du project Delta V à la maison su projet de Versoix



interview avec Christophe kobler, Chef du Service de l'urbanisme de la Ville de Versoix

Delta V en Dichtelust: Formen des Urbanen Zusammenlebens in der Schweiz
 Novembre 2018 - S AM (Schweizerisches Architekturmuseum) - Andreas Kofler (Hg.)



12 Vie versoisienne

Lachenal-Dégallier : premier aperçu visuel

Place à l'image !

Après de nombreuses réunions, séances publiques, et autres événements d'un cheminement long de plus de six mois, le « Delta V » – nom trouvé au processus participatif devant dessiner une nouvelle voie pour le quartier Lachenal-Dégallier – accouche désormais d'une représentation graphique du futur quartier lors d'une séance de « restitution intermédiaire », intervenue le 11 juin.

En vert et anglant tout

Poursuivant ses pratiques inorthodoxes, le collectif d'urbanistes Urbz a décidé de présenter son plan de deux

façons différentes. Tout d'abord, sous la forme d'une maquette, présentée à l'air libre. Mais aussi – et c'est une petite surprise – sous forme de croquis colorés présentant chacun des angles du quartier sortant du processus de concertation.

Floue aux entourures, cette façon de présenter le projet permet d'avancer par petits pas, sans brusquer. Au contraire, dans le cadre du processus participatif pour l'Îlet Jean-Querret (secteur encadré par la route de Suisse et le chemin Huber-Saladin), la toute première séance avait été l'occasion de présenter un cliché photo-réaliste de ce que pouvait devenir la zone en question : les propriétaires étaient montés au

créneau.

Ce plan de quartier est tout en angles, et tout en verdure: de nouveaux arbres et des petits espaces verts parsèment le triangle du quartier, et vont même jusqu'à conquérir le toit de la moitié des bâtiments y étant représentés. La hauteur des bâtiments figurée s'étale de trois à cinq étages, juchés des rez-de-chaussée aux ouvertures assez larges.

Elles semblent désormais loin, les barres (craintes) et la tour (promise) qui planaient autour de ce triangle Lachenal-Dégallier.

L'idée semble être de créer, dans le quartier, un dédale presque intime pour les habitants qui seront les seuls à le connaître comme leur poche ; tout en offrant des points d'ouverture pour inviter les passants à venir découvrir un espace hybride à tous points de vue.

Hybride, car l'objectif est de proposer des logements « à mixité intégrée », où « un artisan pourra avoir son atelier intégré à son logement, de même qu'un médecin pourra recevoir dans un espace de travail connexe »

à son domicile, une manière novatrice de considérer les usages du bâti à une époque, défend Urbz, où le rapport au travail est en pleine mutation. Cela devrait également permettre « une mixité d'usage sur tout le site, tout le bâtiment, sans forcer des espaces commerciaux au rez-de-chaussée et sans créer un quartier de bureaux, un quartier commercial ».

Les intentions et leurs limites

Comme rappelé lors des précédentes séances, ces vœux resteront pieux sans volontarisme des habitants, des propriétaires et des pouvoirs publics. Le PLQ, dont la présentation se fera ultérieurement, ne peut servir à définir précisément les usages et les activités qui enthousiasment aujourd'hui celles et ceux qui ont participé au processus participatif.

Il reste de nombreuses étapes au processus : la consultation des divers services administratifs, puis l'établissement d'un plan qui sera présenté lors d'une « présentation publique finale ». En suite de quoi, l'avant-projet de PLQ sera bouclé et montré aux mandataires (la commune et



le canton), qui, si tout se passe bien, mettront le PLQ résultant en enquête publique.

Il est possible de les contacter au 076 371 81 87, ou par e-mail deltav@urbz.net.

S'il passe la rampe, un plan financier sera alors établi, et les mandats liés au propriétaires seront à obtenir. Enfin, il ne manquera plus que l'autorisation de construire pour que la transformation du quartier puisse commencer !

Une remarque à faire au collectif Urbz avant que le reste de la mécanique ne se mette en branle ?

*Texte : Yann Rieder
Photos : Yann Rieder, Urbz*



Exposition avant PLQ au triangle Dégallier

Au 6, chemin Dégallier, c'était la dernière chance de visiter la maison de projet, organisée cette fois-ci sous forme d'exposition ! Du 23 au 25 février, l'équipe d'Urbz recevait une dernière fois les riverains curieux quant au processus participatif engagé il y a quelques mois en vue de la transformation du quartier triangulaire formé par l'avenue Adrien-Lachenal et le chemin Louis-Dégallier.

Le dernier rendez-vous

Cette exposition, faisant suite à la séance publique de synthèse des propositions, intervenue au milieu du mois de décembre

2017, fait montre de « dernier rendez-vous » du processus participatif. Cela, avant que le bureau en charge du dossier, Urbz, ne fournisse un projet pré-PLQ aux autorités qui, à leur tour, auront pour tâche de convertir les aspirations de la population en un plan définitif.

La visite commence par la découverte du champ des possibles, d'une collection de schémas vus du dessus montrant les différentes répartitions du bâti et des espaces verts qu'il est possible d'y imaginer. Dans la pièce suivante, les grands objectifs et les desideratas divers ayant émergé de l'intervention

des Versoisiennes et Versoisiens sont mis en valeur, comme un point de départ à toute réflexion concernant le futur du quartier.

À l'étage, on finit par trouver des idées de bâtiments plus précis. Comme indiqué lors de la séance de décembre, Urbz ne préconise rien de plus haut que cinq étages (rez-de-chaussée compris, soit « rez plus 4 »). Un contraste flagrant avec le PLQ défait par référendum en 2014 ; PLQ qui préconisait un immeuble de huit étages et une tour atteignant les dix.

Repenser le quotidien

Si le bureau Urbz prend, à

chaque événement, grand soin de rappeler qu'il n'est là que pour permettre la rencontre des souhaits des habitants avec les réalités architecturales et topographiques, il n'en essaye pas moins d'être prescripteur.

En décembre, déjà, l'idée de cuisines ouvertes à tous était mise sur le tapis : un espace de rencontre, d'expérimentation, de partage des délices de la table qui ne peut s'inscrire dans le texte et les schémas d'un PLQ mais qui peut faire l'objet de demandes auprès de la municipalité et des élus.

C'est au moment de voter le



budget annuel de Versoix, une responsabilité confiée au Conseil municipal, que des sommes appropriées pourraient être débloquées afin que de telles activités puissent naître.

Urbz persiste et signe sur cette voie prescriptive en proposant des espaces de co-working entretenues par la puissance publique ! Par le terme anglophone « co-working », on comprend qu'il s'agit d'espaces de travail mis à disposition des personnes exerçant un emploi ne nécessitant pas de se trouver à un bureau particulier, de remplir ses fonctions depuis un lieu précis.

Les espaces de co-working sont aujourd'hui quasi-systématiquement lancés par des sociétés privées et réservées à un public suffisamment aisé pour en pousser les portes. Or, si les communes ou les cantons se mettaient à en subventionner, cela pourrait peut-être permettre de les rendre plus accessibles à tous, et d'offrir une meilleure séparation entre temps de repos et de loisir (chez soi notamment) et temps de travail (hors de chez soi, de la sphère privée).

Ouverts, malgré la fermeture

La maison de projet a fermé ses portes, mais Urbz ne manque pas d'insister pour rappeler qu'il est toujours au travail sur le projet de quartier qui servira de base au PLQ. Aussi, leur bureau peut être contacté au 076 371 81 87, ou par e-mail à deltav@urbz.net.

Texte et photos : Yann Rieder

PLAN DE QUARTIER LACHENAL-DÉGALLIER SÉANCE DE RESTITUTION



Le collectif urbz a eu le plaisir de présenter le bilan du processus participatif du projet Lachenal-Dégallier, le 19 décembre dernier, à la salle communale Lachenal.

Une soixantaine de Versoisiens et Versoisiennes ont répondu présent, ainsi que le service de l'urbanisme de l'état de Genève, les représentants de la commune de Versoix et Monsieur le Maire Cédric Lambert, initiateur de cette démarche. Tous étaient très curieux et impatients de découvrir l'avancée du projet.

C'était le moment pour l'équipe urbz de présenter la vision du site à travers le processus participatif sous forme de principes, ainsi que le programme pour le développement du quartier Lachenal-Dégallier.

Cette séance était également l'occasion de rappeler aux habitants l'importance et la force d'un projet porté par les citoyens et les élus. L'enthousiasme s'est révélé général. Des remerciements chaleureux à l'équipe ont été exprimés, elle a également été encouragée à continuer dans cette direction.

L'équipe est toujours présente à la Maison du projet (Dégallier 6) pour vous recevoir et discuter du processus entrepris et du programme. Le collectif rappelle qu'il est important que toutes les personnes intéressées puissent suivre le projet et y contribuer afin de faire émerger des initiatives pour le quartier.

La prochaine étape consiste à donner forme au programme et à insuffler vie au projet citoyen autour de ce quartier. Une présentation publique aura lieu fin février.

Plan de quartier Lachenal-Dégallier séance de restitution Février 2018 - Versoix-Région 275

Quartier Lachenal-Dégallier

Le processus participatif toujours sous les louanges

Si un mot devait résumer la séance publique de présentation de l'ébauche de projet pour le quartier Lachenal-Dégallier, ce serait probablement « merci ». Pour Urbz, le 19 décembre était le moment de présenter la synthèse des propositions récoltées durant la première étape de ce processus participatif.

Une expérience qui plaît

Or, malgré son usage désormais répété (une telle démarche a été également mise en place concernant le futur Ilet Jean-Querret), mandatés et mandataires ne manquent jamais de rappeler combien cette initiative est encore rare en Suisse, et à quel point Versoix est aujourd'hui à l'avant-garde d'un souhait de rendre plus participative la planification de l'espace local.

Il est vrai que pour toutes les personnes concernées, cela vaut mieux que d'attendre qu'une association de mécontents organise un référendum contre un projet impopulaire, comme ce fut le cas en février 2014.

L'ébauche, donc
Le périmètre concerné, délimité par le triangle formé par le chemin Louis-Dégallier et l'avenue Adrien-Lachenal, est désigné pour plus de simplicité comme « quartier Lachenal-Dégallier ».

Première observation émergeant du processus participatif : ce quartier doit avoir un cœur d'activité, et pouvoir être connecté à l'espace plus grand que constitue le canton avec l'espoir d'un moyen de rejoindre la gare CFF par un pont ou un tunnel.

Pour articuler cela, le concept de « village urbain » a été proposé. Celui-ci permet une densité élevée de logements tout en conservant des bâtiments aux gabarits bas, de donner une âme au quartier sans pour autant créer un vieux-bourg bis.

La nature est désignée comme l'une des priorités de l'ébauche de projet. « On

est du côté vert de Versoix », a observé Mathias Echanove d'Urbz. Cela implique donc de respecter la biodiversité, d'encourager des pratiques moins polluantes et causant moins de gaspillages (l'idée d'un système de prêt automobile a été soulevée)...

À plus d'un titre, le partage du quartier à travers la mise en place d'activités diverses est également souhaité par celles et ceux qui ont contribué à la démarche : ce quartier Lachenal-Dégallier est vu comme un point proche du centre de Versoix, que chacun dans la commune devrait pouvoir s'approprier. Plusieurs pistes ont été tracées : une buanderie ? Des jardins ? Une salle de gym ? Des cuisines communes ? Un espace bricolage ?

En la matière, les souhaits sont nombreux. À ce sujet, le collectif Urbz a préféré rester prudent en rappelant que la mise en place de telles activités ne pourra pas se faire sans un activisme soutenu de la part des habitants.

Chacun a été encouragé à prendre son destin en main, c'est-à-dire à se constituer en association de bénévoles qui pourra créer et faire vivre ces activités, mais qui pourra aussi suggérer aux élu(e)s de la commune une aide

probablement bienvenue, qu'elle soit financière ou d'autre nature.

Enfin, des propositions qui seront peut-être sujettes à polémique ont également été présentées : favoriser la mixité de la population, permettre la diversité d'usage entre logements, activités associatives et locaux d'entreprises, ou encore valoriser le paysage versoisien. Difficile de s'attendre à des idées inverses.

Il est encore temps de



Situation du triangle

participer

La maison de projet (6, chemin Louis-Dégallier) est ouverte dès le 10 janvier, le mercredi et le jeudi de 16h à 20h, pour qui souhaite contribuer à l'ébauche du projet. Le collectif Urbz peut être contacté au 076 371 81 87 ou par e-mail à deltav@urbz.net.

Yann Rieder



Il est encore temps de

Quartiers de Versoix : Route de Saint-Loup

Voilà bientôt un an que deux jeunes contributeurs du Versoix Région sillonnent les ruelles et les places de Versoix afin de vous raconter les quartiers ainsi composés. Pour cette première exploration de 2018, ils ont choisi de se soustraire quelque peu au principe de cette rubrique en empruntant la route la plus droite de toute la commune : celle que l'on appelle Saint-Loup !

L'artère populaire

Bien qu'en retrait du centre de Versoix, la route de Saint-Loup ne manque pas de raison de l'emprunter. Les ouailles de l'Eglise néo-apostolique y trouvent un lieu de culte tout de blanc couvert. Les jeunes la connaissent (certains jours à regret) pour ses deux établissements scolaires... mais aussi pour le centre de rencontre « New Galaxy ». Les gourmands s'y précipitent chaque année pour la traditionnelle fête du chocolat et sa fontaine ruisselante. Les rêveurs en profitent pour s'engouffrer dans l'une des nombreuses promenades boisées qu'elle sectionne.

Cet hiver, la route a accueilli la patinoire, déplacée du bourg à cause de travaux souterrains. Le déplacement s'est avéré être une réussite : l'installation n'a apparemment pas désempilé, y compris durant les jours de fêtes !

Au 29, route de Saint-Loup, se trouve également « La Versoix » un centre médico-pédagogique mis en place par le canton de Genève. Ce dernier accueille les élèves de 12 à 15 ans aux besoins spécialisés, grâce à un personnel plus à même de les recevoir qu'un établissement typique. L'objectif est « de parvenir, dans la mesure du possible, à une réintégration dans

l'enseignement régulier ».

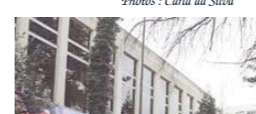
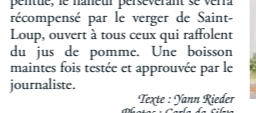
On ne manque pas d'air

Sur la tranche de l'école primaire Lachenal, une œuvre surplombe les environs. Le « Vol aux vents » est une grande hélice d'avion attachée à une fresque colorée, réalisée par Gérald Poussin. L'hélice est un témoin de la réputation versoisienne puisqu'elle a appartenu à Walter Borner, un citoyen de la commune ayant cumulé pas moins de 24'000 heures de vol.

Fait amusant, l'installation du « Vol aux vents » a été financée par la Ville de Versoix et l'Aéroport de Genève. Non contents d'aider les Versoisiens à entendre les avions, l'Aéroport semble également s'être engagé à nous les faire voir !

Au bout de la longue route de Saint-Loup, après une quinzaine de minutes d'une marche légèrement pentue, le flâneur persévérant se verra récompensé par le verger de Saint-Loup, ouvert à tous ceux qui raffolent du jus de pomme. Une boisson maintes fois testée et approuvée par le journaliste.

Texte : Yann Rieder
Photos : Carla da Silva



Ci-dessus la fresque de Poussin et à gauche la route de Saint-Loup bordée par le collège des Colombières



La patinoire (en haut à droite)
La salle communale Lachenal (dessus)



Le point de vue de l'AHQLAC (Association des Habitants du Quartier Lachenal-Canal)



Nathalie Santarelli
Présidente avec la collaboration de
Gilbert Prodhom

Fin juillet, le Service de l'Urbanisme de la ville de Versoix nous a informés qu'un mandat d'étude avait été lancé conjointement par l'Etat de Genève et la commune de Versoix sur le secteur Lachenal-Canal afin de démarrer une démarche participative en vue d'aboutir à une image concertée qui devrait servir de base à un nouveau projet. Le mandataire, choisi suite à un appel d'offres, est le bureau «urbz» conduit par Matias Echanove.

Pour mémoire, ce site de 15'000 m² est en zone de développement depuis les années 1960s mais aucun plan n'a à ce jour su convaincre l'ensemble des habitants. Le dernier plan localisé de quartier (PLQ) en date avait été rejeté par 63%

des votes des Versoisien en 2014 lors du référendum organisé par l'AHQLAC, car jugé surdimensionné pour une si petite parcelle, peu harmonieux et mal intégré dans le quartier par les riverains, mais surtout parce qu'il nous avait été en quelque sorte imposé sans aucun type de concertation, et on nous avait même reproché, en raison de notre opposition, d'empêcher la commune de « créer des logements pour nos enfants » !

Nous avons donc été agréablement surpris par cette nouvelle approche et ne pouvons que saluer cette initiative, unique à Genève à notre connaissance. En effet, jusqu'ici on a confondu participation et simple information. C'est donc un progrès notable, visiblement le fruit de l'analyse des erreurs urbanistiques du passé mais aussi le reflet d'un changement politique tant à la tête de la commune que de l'Etat de Genève, où l'on semble maintenant privilégier une approche beaucoup plus consensuelle. Comme nous le confirmait le collectif urbz, il s'agit maintenant « d'imaginer le meilleur des mondes possibles, tout en s'appuyant sur une bonne connaissance du contexte et intégrant les aspira-



tions des acteurs les plus directement concernés – riverains, propriétaires et futurs usagers ».

Le choix du mandataire n'est pas anodin

urbz n'est pas un simple cabinet d'architectes, mais un collectif d'étude et d'expérimentation spécialisé en programmation urbaine et en urbanisme participatif, fort d'une expérience de 10 ans, avec un réseau international et une équipe

pluridisciplinaire et multiculturelle composée d'architectes, d'architectes d'intérieurs, de paysagistes, d'urbanistes et de stratégestes. Ils ont été choisis pour mener un processus participatif qui permette à tous de s'exprimer et de contribuer au futur plan, mais aussi pour assurer la faisabilité du projet. A noter que le mandat pour l'exécution du projet n'est pas encore attribué mais les lignes directrices du nouveau projet doivent être présentées par

urbz à l'Etat de Genève et la commune de Versoix au début 2018.

Nous avons été séduits par cette équipe jeune, talentueuse et dynamique que nous avons rencontrée dès septembre et c'est tout naturellement que notre collaboration a commencé. Tout d'abord, nous leur avons fait un tour du propriétaire pour les familiariser avec le quartier et leur expliquer nos attentes et aspirations. Nous avons également partagé avec eux l'historique de ce PLQ et les préoccupations soulevées par le précédent projet. Finalement, nous avons relayé à nos contacts l'annonce de l'organisation de trois jours d'ateliers, de discussions, d'échange et d'activités festives pour les Versoisien de tous âges sous forme de

workshop bilingue et ouvert à tous dans le but de faire émerger des idées et des visions pour le futur quartier.

Autre point intéressant: le lieu choisi pour la tenue du workshop et qui est devenu la « Maison du projet » est une villa située sur la parcelle en question, propriété de la commune, qui a été mise à disposition du collectif. Trois semaines de travaux et de réaménagement intérieur de la maison au 6 chemin Louis-Dégallier menés par l'équipe urbz ont laissé place à un espace divisé en plusieurs pièces dédiées à des thématiques particulières telles que les préoccupations écologiques, les types d'habitation ou encore le développement économique du quartier.

Une vingtaine d'étudiants de Master en Design Urbain, ETH-Zürich, certains logés chez des Versoisien et d'autres dans l'abri PC du quartier pour favoriser une immersion complète dans le quartier, sont venus compléter l'équipe de spécialistes et de riverains, et ont fait preuve d'un grand engagement, motivation et magnifique travail créatif.

Visites guidées dans le quartier par les habitants, ateliers pour enfants dans le jardin et les rues adjacentes afin qu'ils s'approprient le quartier et plusieurs activités pour adultes à l'intérieur de la maison ont rythmé le weekend. Les participants sont venus en nombre et de façon continue pendant toute la durée du workshop: ils ont pu notamment visualiser d'autres quartiers de Versoix repérés par l'équipe de travail et restitués comme s'ils étaient insérés dans l'espace du triangle Lachenal-Dégallier afin d'étudier les possibilités, faire émerger les idées et les desideratas de chacun pour l'avenir du quartier et même de la commune, ou encore soulever la question des flux de production avec, notamment, un questionnaire sur la place des artisans.

L'équipe urbz a géré avec succès et enthousiasme ces 3 journées intenses et nous les remercions chaleureusement pour leur engagement et professionnalisme.

Une fois les ateliers terminés, le processus continue

Deux visites commentées ont déjà été organisées fin octobre pour pré-

senter aux riverains y compris notre association les résultats du workshop et nous permettre d'exprimer notre préférence par rapport aux différentes typologies urbanistiques présentées. D'autres contacts sont prévus pour suivre l'évolution du projet puisque la maison reste ouverte jusqu'en décembre pour permettre à tout un chacun de venir discuter directement avec l'équipe urbz.

Il est intéressant de noter que ces 3 jours ont permis non seulement l'émergence de toutes les opinions, les propositions et les remarques des Versoisien, y compris les plus farfelues, mais aussi de faire resurgir des problématiques sociales et économiques du quartier et de la commune qui vont bien au-delà du périmètre de notre PLQ ou de préoccupations urbanistiques. Ces idées seront scrupuleusement documentées et remontées à la commune par le collectif urbz pour un traitement ultérieur dans les commissions ou projets correspondants.

Quant au projet d'urbanisation de notre PLQ, le slogan qui chapeaute les résultats du workshop est: « DENSITY WITHOUT BIGNESS ». Ailleurs, il est dit: « Préserver l'âme de Versoix ». C'est un bon début. Il est clairement apparu que la densification à outrance pour maximiser le nombre de logements n'est plus à l'ordre du jour et qu'il faut privilégier des projets de quartier où il fait bon vivre, en harmonie avec l'environnement existant et qui sauront attirer les futurs habitants. ■



La Maison de Projet reste ouverte jusqu'à décembre comme suit:
Mercredi et jeudi/16h00-20h00
Les 1^{er} et 3^e dimanches du mois/14h00-18h00

Visite sur rendez-vous: deltav@urbz.net - 076 371 81 87

Pour en savoir plus
www.facebook.com/deltaversoix et www.urbz.ch



TERRITOIRE

Fabrique de la ville et démocratie participative à Versoix

Un projet de quartier s'ouvre radicalement aux habitants – une expérience à suivre en direct



Matias Echanove
Co-fondateur du collectif urbz

plique le projet, pour les promoteurs elle présente un risque de perte de contrôle. Même pour une partie des citoyens invités à assister à des présentations et à des tables rondes, elle ne semble pas servir à grand chose, car le projet disparaît inexorablement dans une boîte noire technocratique pour en ressortir sous forme de plans froids et nébuleux où on ne reconnaît plus les idées de départ.



On le sait, la concertation est maintenant obligatoire pour les PLQs

Pour une nouvelle génération d'urbanistes dont nous faisons partie, elle est une évidence. On ne conçoit plus un projet de quartier sans rechercher la participation active des habitants et usagers. La participation n'est pas un élément supplémentaire au cahier des charges, ou une étape à franchir. Elle est la matière première du projet.

Un processus participatif bien construit, qui bénéficie (comme c'est le cas à Versoix) du soutien des autorités, qui reflète les aspirations des riverains et des futurs usagers peut ajouter de la valeur au projet. Il peut aussi réduire la durée et le coût de l'étude – non seulement parce qu'il réduit les risques d'opposition, mais aussi parce qu'il s'appuie sur la connaissance des habitants, plutôt que de chercher à réinventer la roue. Nous estimons que rien n'empêche a priori l'intérêt des riverains, des propriétaires et des collectivités publiques de s'allier pour produire un projet dans lequel tout le monde est gagnant.

Une expérience pilote

L'expérience pilote que nous menons en ce moment à Versoix

Confronté à un Plan localisé de quartier (PLQ 29 369-541) initié par le canton en 2011 dans lequel ils ne se reconnaissent pas, les riverains du triangle Lachenal-Dégallier-Tilia situé proche de la gare de Versoix ont saisi les instruments démocratiques à leur disposition et lancé un référendum populaire communal. En mars 2014, 63% des électeurs versois se prononcèrent contre le PLQ. Le conseil municipal, le conseil administratif et le nouveau magistrat Antonio Hodggers prennent acte et annulent le PLQ. Une belle démonstration de la vitalité de notre démocratie.

Oui – mais après, qu'est-ce qu'on fait ?

L'association référendaire – l'AH-QLAC – n'est pas contre le développement du quartier en soi. Certains de ses membres souhaiteraient au contraire que voient le jour des lieux de convivialité et de vie, pour les jeunes en particulier. La mairie et l'État veulent quant à eux saisir une belle opportunité de créer des nouveaux logements à proximité de la gare et de l'école primaire.

Pendant longtemps, Genève a eu peur de la concertation, jugée chronophage et improbable. Pour les professionnels de l'urbain elle com-

nous semble importante, d'abord parce qu'elle doit faire émerger un projet de quartier de qualité dans lequel des familles vont vivre et se succéder pendant des générations. D'autre part, ce projet nous rapproche un peu plus de l'idéal démocratique de Rousseau selon lequel un peuple souverain doit pouvoir exprimer sa volonté, mais aussi contribuer à la réaliser.

La Maison du Projet qui se trouve sur le site du futur quartier est ouverte à tous ceux et celles qui s'intéressent au projet. Sorte de cerveau ouvert et vivant, la Maison comprend différentes pièces

thématiques dont les murs sont remplis de notes, d'images, d'idées, de questions et d'esquisses pour réfléchir à un programme avant de dessiner un plan. C'est le nouveau quartier qui se dessine au fil des ateliers, des visites et des discussions.

Le Corbusier disait que pour un bon design il faut du talent, mais pour un bon programme il faut du génie. Ce génie n'est pas à chercher dans l'esprit d'un individu, mais bien dans l'intelligence créative de la collectivité. Notre travail d'urbanistes c'est de permettre à cette intelligence de s'exprimer. ■

Lachenal-Dégallier : 100% participatif



Le Forestier, mais elle porte tout de même le même esprit de rassemblement positif que la bâtisse au centre de la chanson San Francisco.

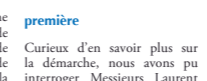
Dans le jardin, des ateliers sont proposés aux enfants afin qu'ils s'approprient le quartier. À l'intérieur de la maison, plusieurs activités sont proposées aux adultes : visualiser d'autres quartiers de Versoix comme s'ils étaient insérés dans l'espace du triangle Lachenal-Dégallier (afin d'étudier les possibilités), faire émerger les idées et les desideratas de chacun pour l'avenir du quartier, ou encore soulever la question des flux de production (avec, notamment, un questionnaire sur la place des artisans).

Le processus est pléthorique, foisonnant. À voir le programme prévu pour les trois jours qu'a duré ce premier week-end d'ateliers, on peut aisément affirmer que le bureau Urbz – mandaté par la commune de Versoix ainsi que l'office cantonal de l'urbanisme – n'a pas chômé.

Maison de projet

Au 6, chemin Louis Dégallier, on trouve une drôle de maison. Elle n'est pas bleue, elle n'est même pas chantée par Maxime

Pour Urbz, cette démarche va au-delà du processus de concertation : il s'agit ici de trouver de nouvelles manières de faire participer le public dans la



(Ci-dessous, le mur à idées)

Le mot du collectif urbz

« Maison du Projet ». La maison du 6 chemin Louis-Dégallier sera un lieu d'information, d'échange et d'idéation ouvert à tous jusqu'à la fin de l'année. Ce sera l'opportunité pour les personnes intéressées de continuer à prendre part au projet en cours de route.

A partir de la richesse des informations déjà collectées qui n'étaient que le début du processus de travail participatif, la prochaine étape consistera à analyser les idées et à réfléchir à un programme pour proposer une image directrice au nouveau plan de quartier de Lachenal-Dégallier.

Dans ce cadre nous organiserons d'autres événements, discussions et présentations publiques afin de continuer à faire évoluer le projet ensemble. L'agenda

détailé sera diffusé bientôt. Vous pouvez nous suivre sur notre page Facebook/deltaversoix et nous vous informerons également par mail et via les médias de la commune.

D'ici là, nos horaires d'ouverture à la Maison du Projet jusqu'à Décembre sont les suivants:

Visite commentée des résultats du workshop et discussion:

Permanence de la maison:

Mercredi et jeudi / 16h-20h

Les 1er et 3ème dimanches du mois de 14h-18h

Possibilité de visite sur rendez-vous : deltav@urbz.net - 076 371 81 87

Equipe urbz
Iman Salama

Le second est celui qu'on observe parmi les compagnies d'aviation et qui force certaines d'entre-elles à mettre la clef sous le paillasson.

D'abord, les turbulences senties par les passagers dans un avion, sans avertissement.

Selon le journal britannique «The Guardian», en septembre 2016 un Boeing 767-300, faisant le trajet entre Houston (Texas) et Londres avec 200 passagers à bord, a rencontré une turbulence très sévère et complètement imprévisible, qui a blessé 23 passagers. L'avion a dû atterrir à Shannon en Irlande, afin de les transférer à l'hôpital.

Selon les experts, des épisodes de ce qu'on appelle «clear air turbulence» sont en train de devenir plus fréquentes à cause du réchauffement planétaire. La raison est qu'à l'altitude de croisière des gros avions, entre 10 et 12 km, l'augmentation de CO2 provoque des changements de température dans différentes couches, et par conséquent des variations de vitesse des courants d'air. Actuellement, les pilotes ne peuvent rien prévoir d'avance.

La recommandation, sans

surprise, est que tous les passagers mettent toujours leur ceinture de sécurité, ce qui réduit fortement la probabilité d'être blessés.

Bien sûr, le risque zéro n'existe pas, puisqu'on peut toujours être heurté par un objet volant non-attaché.

Ensuite, les turbulences parmi les compagnies d'aviation, en particulier en Europe.

Depuis longtemps Al Italia était en difficulté, mais aidée pendant longtemps par la compagnie Etihad, qui lui a prêté de l'argent et les avions. Or, en mai de cette année, Etihad a cessé son soutien et Al Italia est entrée en période de dépôt de manifestations d'intérêt en vue de la désignation d'un repreneur qui sera choisi d'ici le 12 novembre s'il est trouvé. Une vente de deux blocs séparés n'est pas exclue.

Au début d'octobre la compagnie Monarch Airlines, spécialisée dans les vacances «tous compris», a cessé toute activité. Cette compagnie, créée en 1976 avec l'aide financière de l'homme d'affaires suisse Sergio Mantegazza, a eu la malchance d'offrir beaucoup de voyages vers les pays frappés par le terrorisme.

À la fin octobre, la compagnie Air Berlin a cessé d'opérer les vols.

Préparons l'avenir 5



L'aménagement du triangle, plusieurs idées

d'expérimenter à Versoix des méthodes nouvelles.

Versoix Région : En ouverture du week-end, vous avez organisé un «cimetière des PLQ». Est-ce une manière de traiter les événements passés sous l'angle de la décision ?

Matias Echanove : On a vu une ouverture pour un projet réellement participatif, du départ jusqu'à la constitution du plan. C'est assez rare, finalement. On nous a déjà demandé de faire de la participation «pour de faux». C'est quelque chose qui se fait debout. Or, là, on sait que Laurent Badoux est très sincère dans son approche. On a également une excellente interaction avec le maire, Cédric Lambert (PDC), qui partage la même envie.

Versoix Région : Pourquoi les pouvoirs publics ont-ils opté pour Urbz ?

Laurent Badoux : Nous avons choisi ce bureau pour le foisonnement de son approche, son originalité, et son aspect événementiel. Par ailleurs, cette démarche colle à l'ambition de la commune, et à ce titre, nous sommes très heureux

Si le week-end inaugural d'ateliers est déjà passé, le processus continue : une permanence est organisée à la maison de projet sise au 6, chemin Louis Dégallier,

chaque mercredi et jeudi de 16h à 20h ainsi que les premiers et troisièmes dimanches de chaque mois de 14h à 18h.

Pour plus d'informations sur la suite de ce processus, de plus amples informations seront publiées sur facebook.com/deltaversoix. Pour contacter le bureau Urbz, une adresse e-mail et un numéro de téléphone sont en place : deltav@urbz.net & 076 371 81 87 !

Texte et photos : Yann Rieder



Aéroport

Turbulences dans l'air



Ce mois-ci, je vais vous informer à propos de deux types de turbulence qui font les gros titres en ce moment.

Le premier est celui qui provoque une très rapide perte d'altitude d'un avion sans avertissement, ce qui peut blesser des passagers.

Le second est celui qu'on observe parmi les compagnies d'aviation et qui force certaines d'entre-elles à mettre la clef sous le paillasson.

D'abord, les turbulences senties par les passagers dans un avion, sans avertissement.

Selon le journal britannique «The Guardian», en septembre 2016 un Boeing 767-300, faisant le trajet entre Houston (Texas) et Londres avec 200 passagers à bord, a rencontré une turbulence très sévère et complètement imprévisible, qui a blessé 23 passagers. L'avion a dû atterrir à Shannon en Irlande, afin de les transférer à l'hôpital.

Selon les experts, des épisodes de ce qu'on appelle «clear air turbulence» sont en train de devenir plus fréquentes à cause du réchauffement planétaire. La raison est qu'à l'altitude de croisière des gros avions, entre 10 et 12 km, l'augmentation de CO2 provoque des changements de température dans différentes couches, et par conséquent des variations de vitesse des courants d'air. Actuellement, les pilotes ne peuvent rien prévoir d'avance.

La recommandation, sans

surprise, est que tous les passagers mettent toujours leur ceinture de sécurité, ce qui réduit fortement la probabilité d'être blessés.

Bien sûr, le risque zéro n'existe pas, puisqu'on peut toujours être heurté par un objet volant non-attaché.

Ensuite, les turbulences parmi les compagnies d'aviation, en particulier en Europe.

Depuis longtemps Al Italia était en difficulté, mais aidée pendant longtemps par la compagnie Etihad, qui lui a prêté de l'argent et les avions. Or, en mai de cette année, Etihad a cessé son soutien et Al Italia est entrée en période de dépôt de manifestations d'intérêt en vue de la désignation d'un repreneur qui sera choisi d'ici le 12 novembre s'il est trouvé. Une vente de deux blocs séparés n'est pas exclue.

Au début d'octobre la compagnie Monarch Airlines, spécialisée dans les vacances «tous compris», a cessé toute activité. Cette compagnie, créée en 1976 avec l'aide financière de l'homme d'affaires suisse Sergio Mantegazza, a eu la malchance d'offrir beaucoup de voyages vers les pays frappés par le terrorisme.

À la fin octobre, la compagnie Air Berlin a cessé d'opérer les vols.

Comme les vautours autour d'un cadavre, Lufthansa et EasyJet cherchent à acheter les avions, les pilotes et les «sols» donnant droit à des vols, surtout depuis l'aéroport Tegel, Berlin.

Une autre compagnie qui pourrait disparaître à la fin d'octobre est la compagnie suisse Skywork Airlines, qui opère beaucoup de vols à Berne mais qui est en investigation par notre office fédérale de l'aviation civile

La compagnie qui faisait les gros titres cet été, Ryanair, s'est trouvée sans suffisamment de pilotes pour assurer tous ses vols planifiés et a dû en annuler des milliers.

On peut espérer que l'année prochaine sera plus paisible, surtout pour les compagnies low-cost.

Or, beaucoup d'experts considèrent qu'il y a toujours trop de capacité pour les vols à l'intérieur de l'Europe.

Il semble que notre compagnie nationale, Swiss, a déjà renoncé à la compétition low-cost en été pour plusieurs villes touristiques.

Migü Girard

Voir sur notre site le graphique correspondant à l'évolution des vols de nuit sur notre région ces six dernières années.

When a small Swiss town held out against the planners

Octobre 2017 - Matias Echanove - Rahul Srivastava - The Hindu



PLACE, WORK, FOLK SOCIETY

When a small Swiss town held out against the planners



Matias Echanove



Rahul Srivastava

OCTOBER 21, 2017 16:20 IST
UPDATED: MARCH 18, 2018 13:01 IST

SHARE ARTICLE | | | | | 0 | PRINT | A | A | A



Residents show their neighbourhood to urban design students in Versoix, Switzerland. | Photo Credit: Urbz.net

The citizens of Versoix voted against a project forcing the administration to hold a referendum

Versoix is a small town of 13,000 **people** on the edge of Geneva in Switzerland, along the lake Léman that gives the region its beauty and elegance. Like all places in the vicinity of a bigger city, it too has become part of the larger story of Geneva, giving its residents a deeper urban connection. Yet, the need for maintaining the scale of the neighbourhood remains as important to its residents as the urban linkages. This delicate balance is played out in the form of local dialogues about the choices the town has to make for its future.

About three years ago, the local municipality drafted a development plan, addressing primarily housing needs – a big concern for Switzerland, with its strict land use laws, limited estate to build on, and a rapidly growing population (thanks to immigration from other European countries). Typically, the plan involved high-rise apartment blocks using the standard ground plus eight or ten typology that has come to define

contemporary housing **architecture** all over the world.

Democracy at work

However, this being Switzerland, with its dynamic and animated local democratic system, there was a twist to the tale.

People living around the site collected a thousand signatures against the plan, enough to force the municipal authorities to hold a referendum. 65% of the citizens of Versoix voted against the project. They felt the planned large monolithic buildings would damage the neighbourhood's character, and that the new project would erode the green and forested landscape. They also demanded a genuine public consultation about the shape of the future neighbourhood.

Versoix is predominantly middle-class and has a mix of old families and expats working in the international organisations that are a big presence in Geneva.

The millionaires live in other areas, as Versoix has a big factor going against it. It falls in the direct flight path of the airport and thus faces the constant noise of aircraft. This is what keeps the town largely middle-class.

Residents do not often manage to stall development projects for such a place, even in Switzerland, with its exemplary democratic system. But this time the civic authorities responded with credible sensitivity to the referendum. They facilitated the creation of a process through which residents could come together to create an alternative vision for themselves.

Local associations and residents started to exchange views. They presented their own stories and projected possible futures along with students of architecture and planning. The authorities kick-started a path towards a plan that will emerge as a set of concrete choices in a few months.

More than just voting

From the project manager of the planning department, to the mayor of the town, to the opponents of the plan, everyone mingled with each other in the process, which, actually did something significant – it shifted the space of democracy from merely voting to getting actively involved and participating to create a vision and plan.

As Hannah Arendt once said, “The booth in which we deposit our ballots is unquestionably too small” because it reduces complex issues to binary answers and deprives people of individual expression. This is why what is happening in Versoix is significant. It is testimony that involvement of local residents can become a tool to realise projects rather than a hindrance.

The ongoing process has several challenges. It still has to address the pressing issue of housing. It has to respond to the varied needs of the local residents. It has to balance the ideals of a green and ecologically sound neighbourhood with that of a well-connected and inclusive one. It has to satisfy the larger urban needs of the region while preserving its own dynamics. But, whatever emerges of the process, it will serve as a useful lesson for those facing similar struggles the world over.

In the story of civic life, size does not matter, will and intention do.

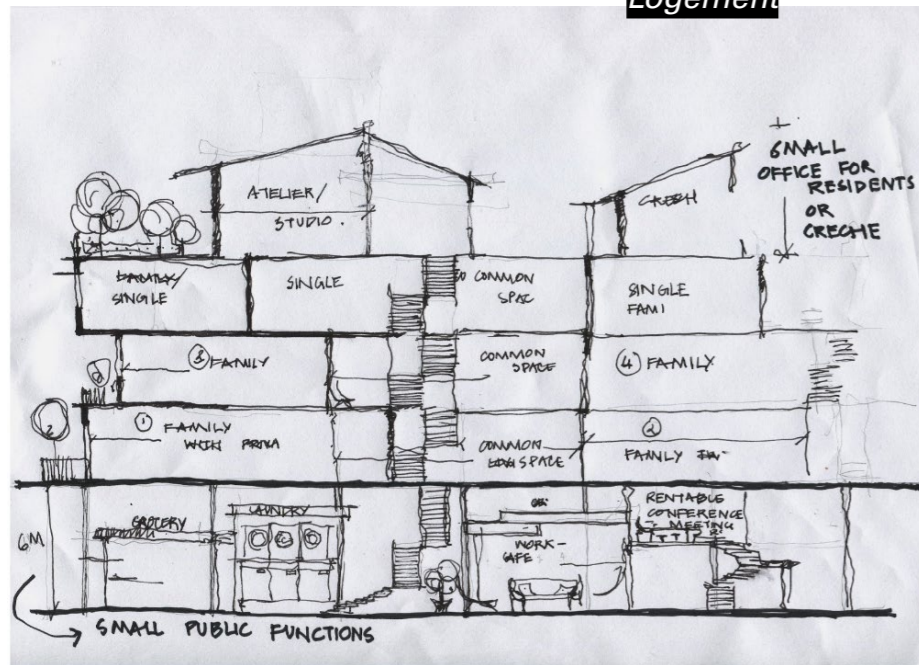
The writers are co-founders of urbz.net, an urban network that's active in Mumbai, Goa and beyond.

Printable version | Nov 29, 2018 12:06:39 AM | <https://www.thehindu.com/society/when-a-small-swiss-town-held-out-against-the-planners/article19895579.ece>

© The Hindu

“ Les Enjeux du projet ”

Logement



Identité



Participation



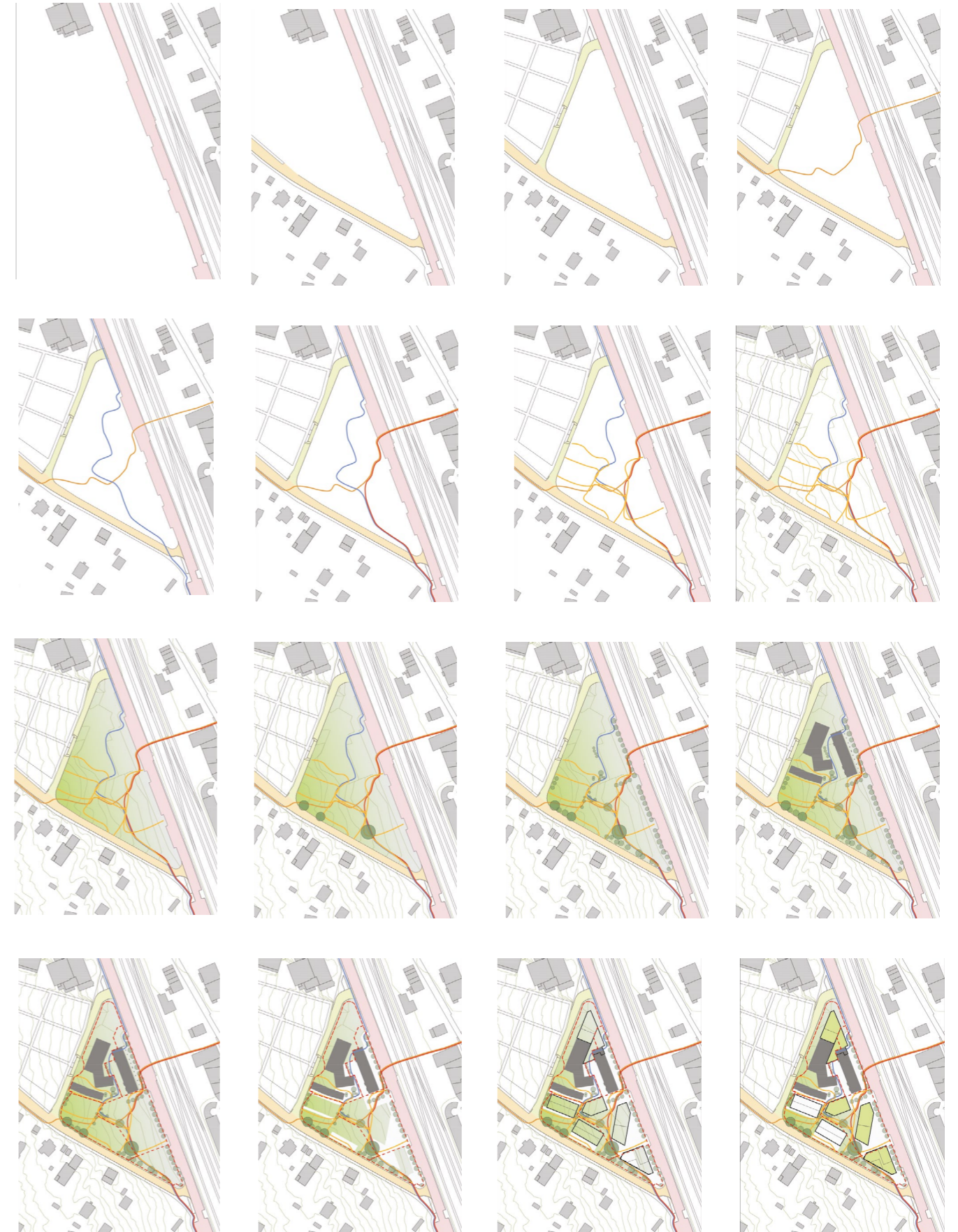
Le plan intermédiaire
11 juin 2018



Plan intermédiaire: c'est la première fois qu'un plan d'implantation et le gabarit des immeubles et présenté au public.

Le plan déterminant l'implantation des espaces publics et des habitations repose sur 4 principes constructifs:

- Le rapport au trois fronts formés par l'avenue Adrienne-Lachenal (front urbain), le chemin Louis-Dégallier (front villas) et le chemin Tilia (front cimetière).
- La circulation, principalement ouest-est et la perméabilité d'un site exclusivement piéton.
- L'implantation des cheminements et du bâti en suivant la topographie naturelle du site.
- La préservation des éléments naturels de qualité existants et l'implantation de nouveaux éléments naturels.



Si l'affectation du bâtiment à changer, le live work devenant une coopérative, son rapport de distance et de matière à la grange (à gauche de l'image) est un élément fort d'intégration du projet à l'existant. Le jardin Zahnd joue aussi ce rôle en proposant une interface entre le quartier villas et le nouveau coeur de quartier.



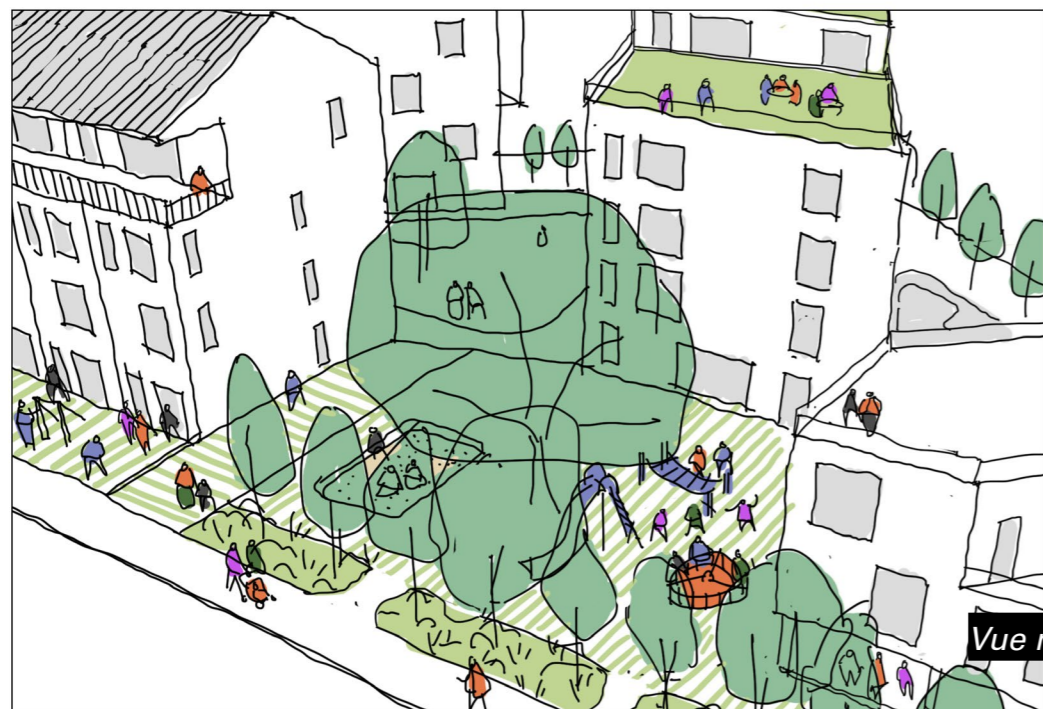
La Placette située entre la maison de la famille Bove et l'immeuble Rothschild correspond à une échelle intimiste que nous avons voulu retrouver dans les nouveaux espaces publics du quartier. Le réaménagement du quartier permet d'évacuer le parc de voitures d'occasions actuellement au centre et de créer des petites terrasses pour les habitants du premier de l'immeuble Rothschild à la place d'une grande dalle de béton.



La ruelle publique, permettant une appropriation partielle privée, entre la coopérative et la grange est une référence directe aux circulations que l'on peut retrouver dans le Vieux-Bourg. L'immeuble central imposant a été ramené à un seul étage dans le plan final.

La Place Delta V, au centre du nouveau quartier, est un espace de rencontre pour les voisins et les riverains. L'immeuble central est constitué aujourd'hui d'un seul rez, afin de résoudre un problème de vues directes et de proximité entre les bâtiments, mais son emprise est conservée afin de moduler l'espace public et les circulations.

Sous le châtaignier préservé, une place de jeux pour les tout-petits répond à un manque à l'échelle du quartier entier et se prépare à accueillir les jeunes familles habitant sur le site. C'est une interface d'entrée dans le quartier et de dialogue entre l'école et le centre de Delta V.



Vue nord



Vue ouest

Le front urbain est fortement marqué par les normes OPAM (risques majeurs) qui imposent une ouverture maximale de la façade de 20% (des vitrages qui ne peuvent pas s'ouvrir à l'air libre) en plus de murs épais. C'est donc l'occasion unique d'implanter une activité bruyante, c'est pourquoi on imagine du mobiliers urbains appropriable par de pratiquants du skateboard.

La terrasse, associée à l'ouverture du bas de la façade de l'immeuble Rotschild, est l'occasion d'ajouter de l'activité, un espace de rencontre et d'améliorer le rapport avec une façade actuellement borgne.



Vue est



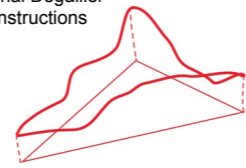
Vue sud



Vue nord

le mur des principes

« Si jamais ils réussissent à construire le triangle Lachenal Dégallier faudrait bien qu'ils fassent attention de pas faire des constructions trop grandes et avec de l'espace vert. »
M. M.Ditzoff, EMS Saint Loup

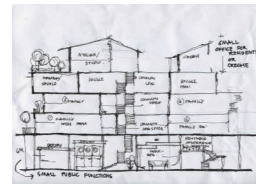


Humain et naturel
Human and natural

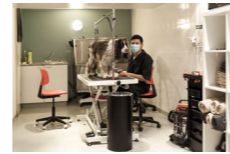


« Garder les arbres existant. »
« Laisser la place à la nature → être à la ville et à la campagne. »
Note sur une table dans la Maison du Projet

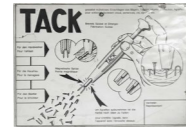
« La vie vient par l'artisanat et les services de proximité. »
« Avant tous les habitants travaillaient sur la commune. »
Discussion avec les propriétaires des parcelles du triangle Lachenal-Dégallier



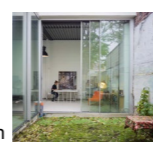
« Inclure des artisans plutôt que des bureaux! Proximité, conversation, amitié... Artisans = vie de village. »
Post-it dans la Maison du Projet



Vivre et travailler
Live and work



« Il faut donner une identité au rez. Par la fonction ou l'architecture. Mais laisser la perméabilité. »
Post-it dans la maison du projet



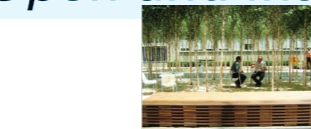
« Le nouveau quartier devrait être convivial. »
Post-it laissé par un visiteur de la Maison du Projet



« Ouvert mais plutôt intime, à l'échelle du quartier. »
Etudiant HEPIA



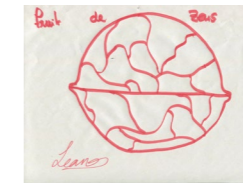
Ouvert et intime
Open and intimate



« Plusieurs petits bâtiments espacés par de la verdure plutôt qu'une barre continue. »
Contre-proposition de l'AHQLAC pour le PLQ 2013



« Il faut relier ce quartier aux autres quartiers. »
Discussion avec les propriétaires des parcelles du triangle Lachenal-Dégallier



Local et connecté
Local and connected



« Des magasins, boulangerie, café de proximité! »
Note sur une table dans la Maison du Projet

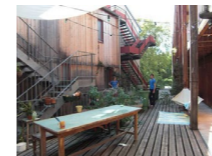


"It is rare that any part of a town is in the position to consider its future collectively and relatively independently, with the active support of the urban authorities."
Yehuda Safran, invite au workshop Delta V



« Des espaces communs pour les habitants du quartier. »
ADER

Co-création et communauté
Co-creation and community

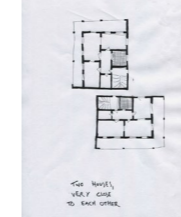


« C'est la nouvelle maison de quartier? »
« On veut travailler avec la mairie pour mettre en place des lieux pour les jeunes. »
Discussion avec des jeunes du quartier

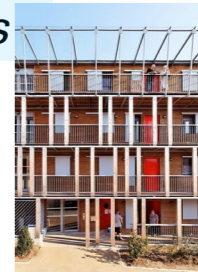


"Density stems from the most important human characteristic, which is: the ability to act collectively."
Yehuda Safran, invite au workshop Delta V

Densité sans immensité
Density without bigness

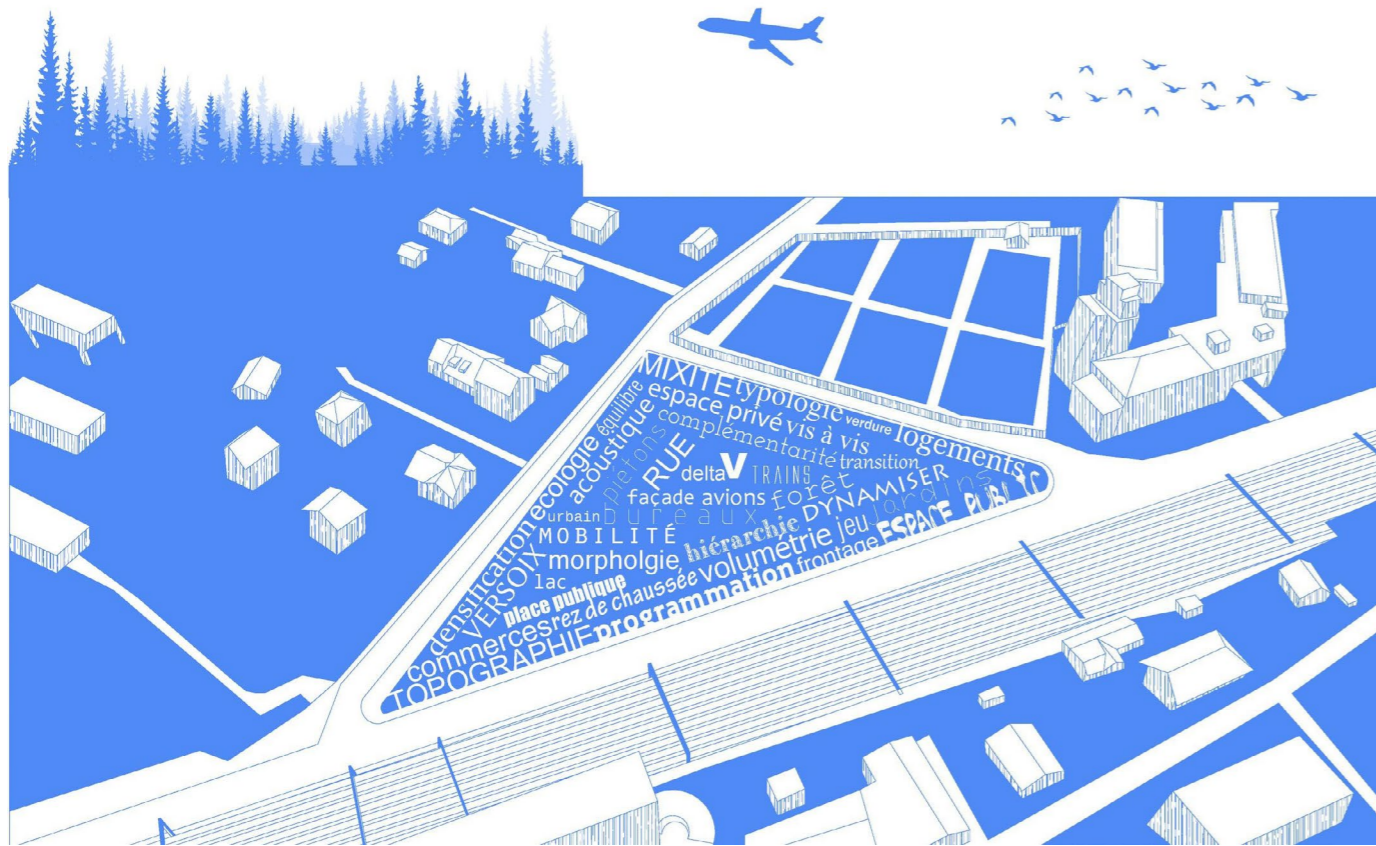


« Des ruelles piétonnes et étroites favorisant les contacts et réduisant le bruit. »
Notes sur une table dans la Maison du Projet.



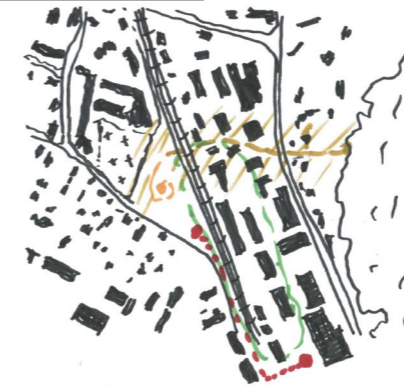
« L'esthétique du quartier est importante. Les barres ca fait peur. »
Discussion sur la fabrique du quartier avec des habitants et des invités

Exposition et présentation publique 1 : Principes & Scénarios
19 décembre 2017



Première présentation publique sur les grands principes qui se dégagent pour la programmation et l'aménagement du quartier.

Coeur de quartier



Village urbain

Ville naturelle



Commons



Mixité de population

Diversité d'usage



Paysage, architecture et qualité de vie

Responsabilité des acteurs

Mandataires
 Donner forme au programme tout en respectant les contraintes réglementaires et financières
 Maintenir la transparence du processus et l'ouverture aux habitants
 Produire un avant projet de PLQ réglementaire

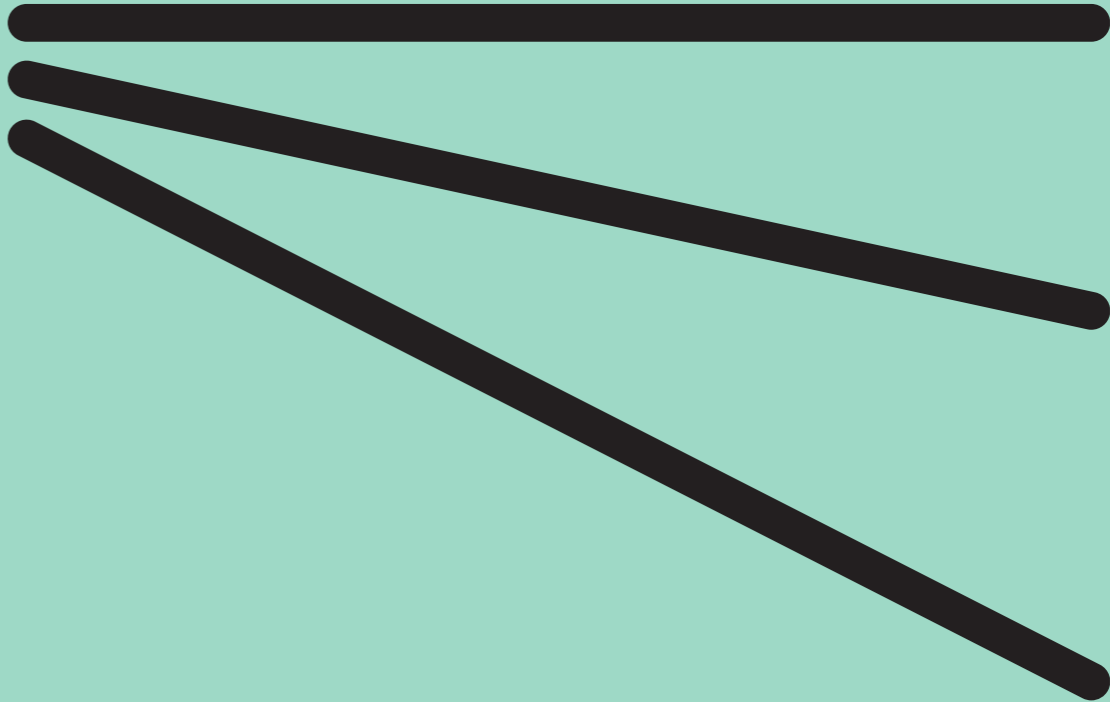
Ville de Versoix et État de Genève
 Continuer de piloter le projet dans la durée
 S'assurer que le programme ne se réduise pas au PLQ
 Maintenir le lien avec les habitants

Habitants et associations
 Prendre part au projet en formant des associations, en s'engageant dans le programme, en donnant des idées plus spécifiques sur certains aspects du programme, en gardant une attitude constructive et proactive

Un projet de quartier participatif à Versoix

DELTA V - ANNEXES

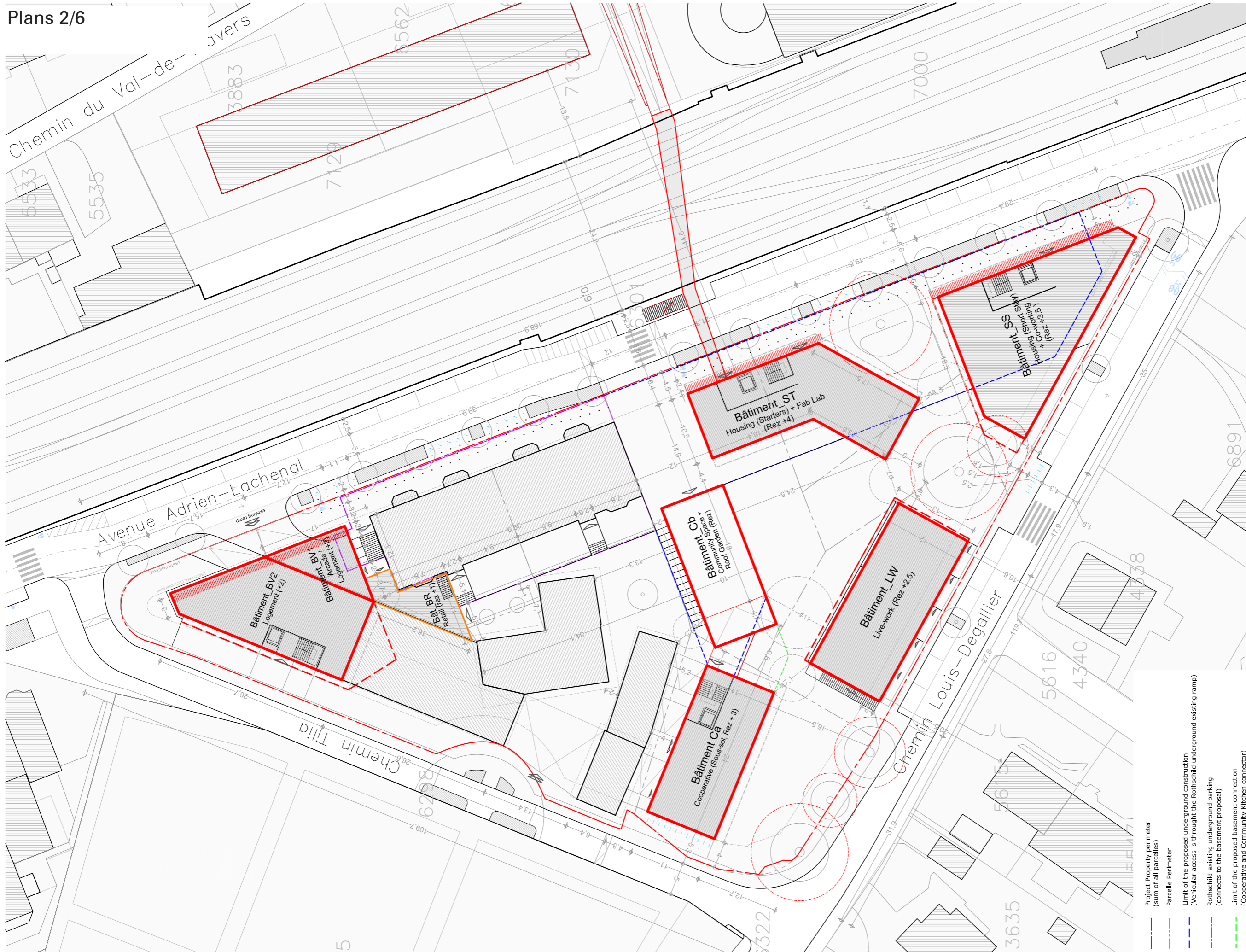
DELTA V





Dessin	urbz	Urban Concept Design	- A101
Format	A3	Site Plan	Delta V
Echelle		Echelle	
Parcelle		Avant-Projet Lachenal-Degallier - Versoix - Geneva - Switzerland	
Longitude		Date	
Latitude		October 2017	
Update		10/11/2018 18:01:47	



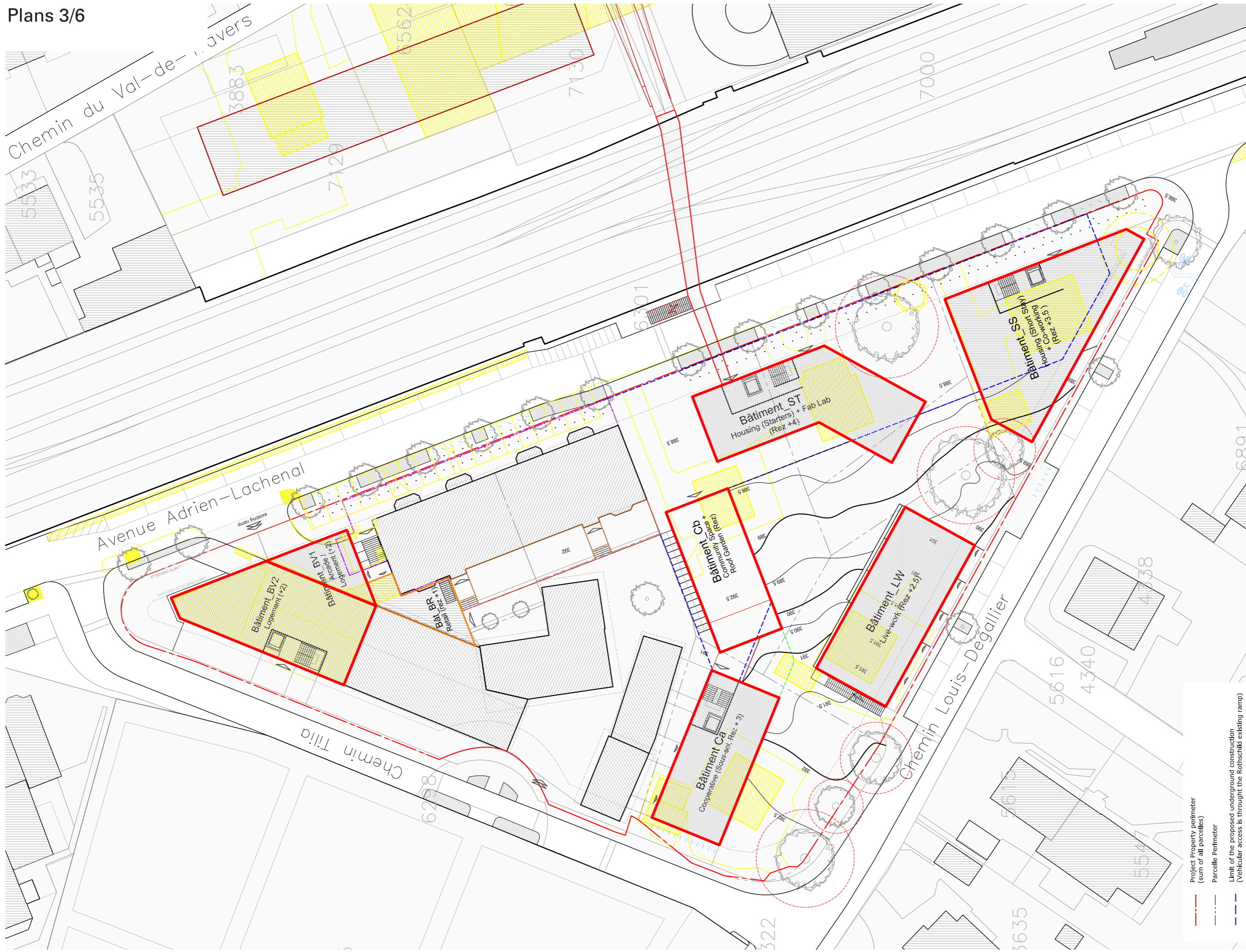


- - - Project Property perimeter (sum of all parcels)
 - - - Parcelle Perimeter
 - - - Limit of the proposed underground construction (Vehicular access is through the Rothschild underground existing ramp)
 - - - Rothschild existing underground parking (connects to the basement proposal)
 - - - Limit of the proposed basement connection (Cooperative and Community Kitchen connector)
 - - - Proposed perimeter for the addition of balconies or loggias
 - ||||| Architectural device against railway noise
 - - - Implantation Perimeter of project restrictions
 - - - Maximum Implantation Perimeter
 - - - Existing construction (Renovations)
- (The distances between buildings and alignments are calculated according to ZONE 3)

Urban Concept Design		- A102	
Site Implantation		Echelle	
Delta V		Autorisation	
Dessin Designer Format A3		0m 5m 15m 20m	
Parcellle Longitude 6.16385° Latitude 46.28148°		10/11/2018 18:29:08 Update	
Avant-Projet Lachenal-Degallier - Versolk - Geneva - Switzerland Date October - 2017			



GENEVA - urbz.net

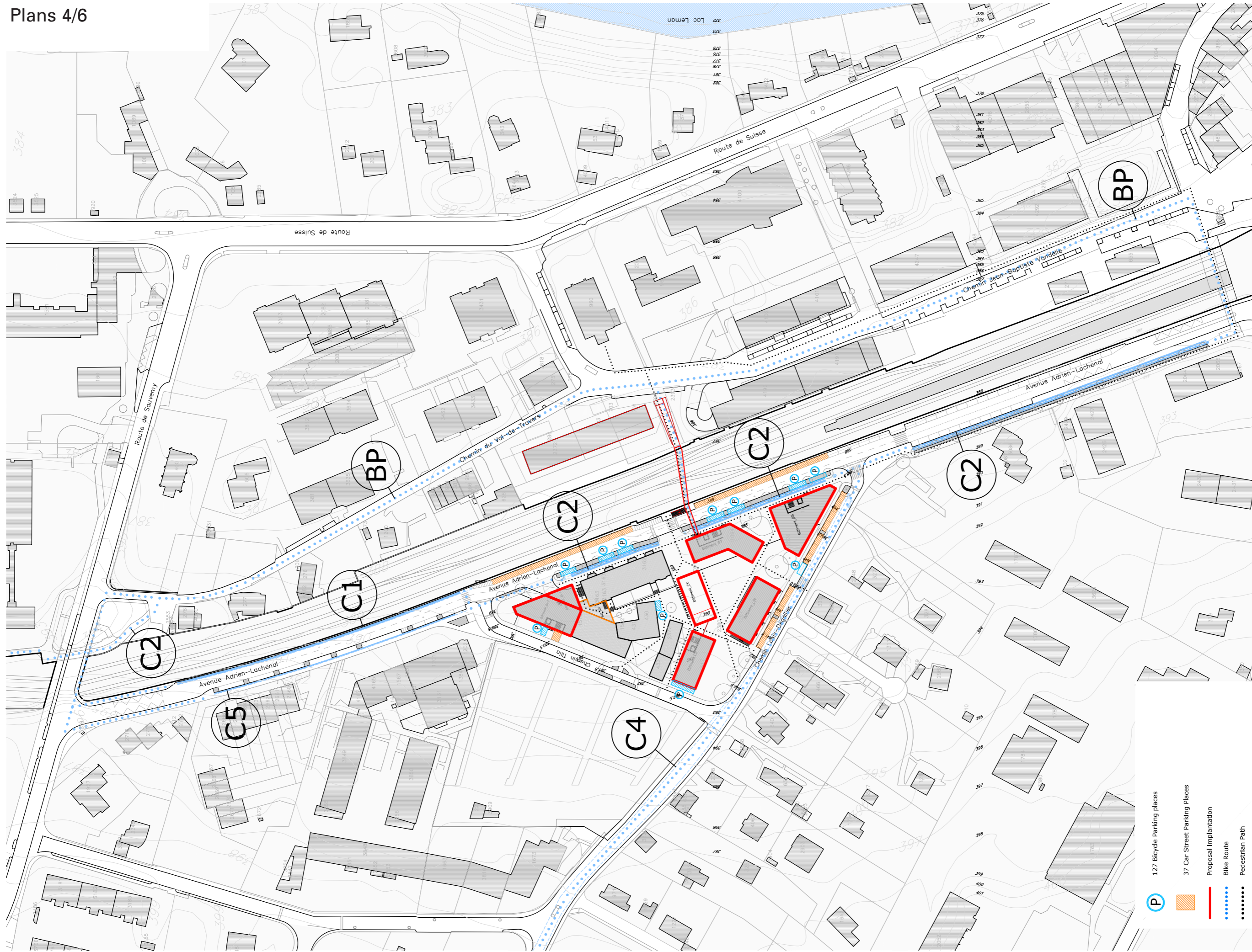


- - - Project Property perimeter (sum of all parcels)
- - - Parcelle Perimeter
- - - Limit of the proposed underground construction (Vehicular access is through the Rothschild existing ramp)
- - - Rothschild existing underground parking (connects to the basement proposal)
- - - Limit of the proposed basement connection (Cooperative and Community Kitchen connector)
- - - Proposed perimeter for the addition of balconies or loggias
- - - Implantation Perimeter of project constructions
- - - Existing construction (Renovation)
- - - Existing Construction to be demolished

Urban Concept Design	- A120	
Dessin Format A3	Designer	Demolition Plan
0m 5m 15m 20m	Echelle	Delta V
Parcelle Longitude 6.16385° Latitude 46.28148°	Update 10/11/2018 19:07:37	Avant-Projet Lachenal-Degallier - Versak - Geneva - Switzerland Date October - 2017

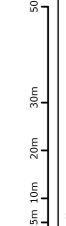


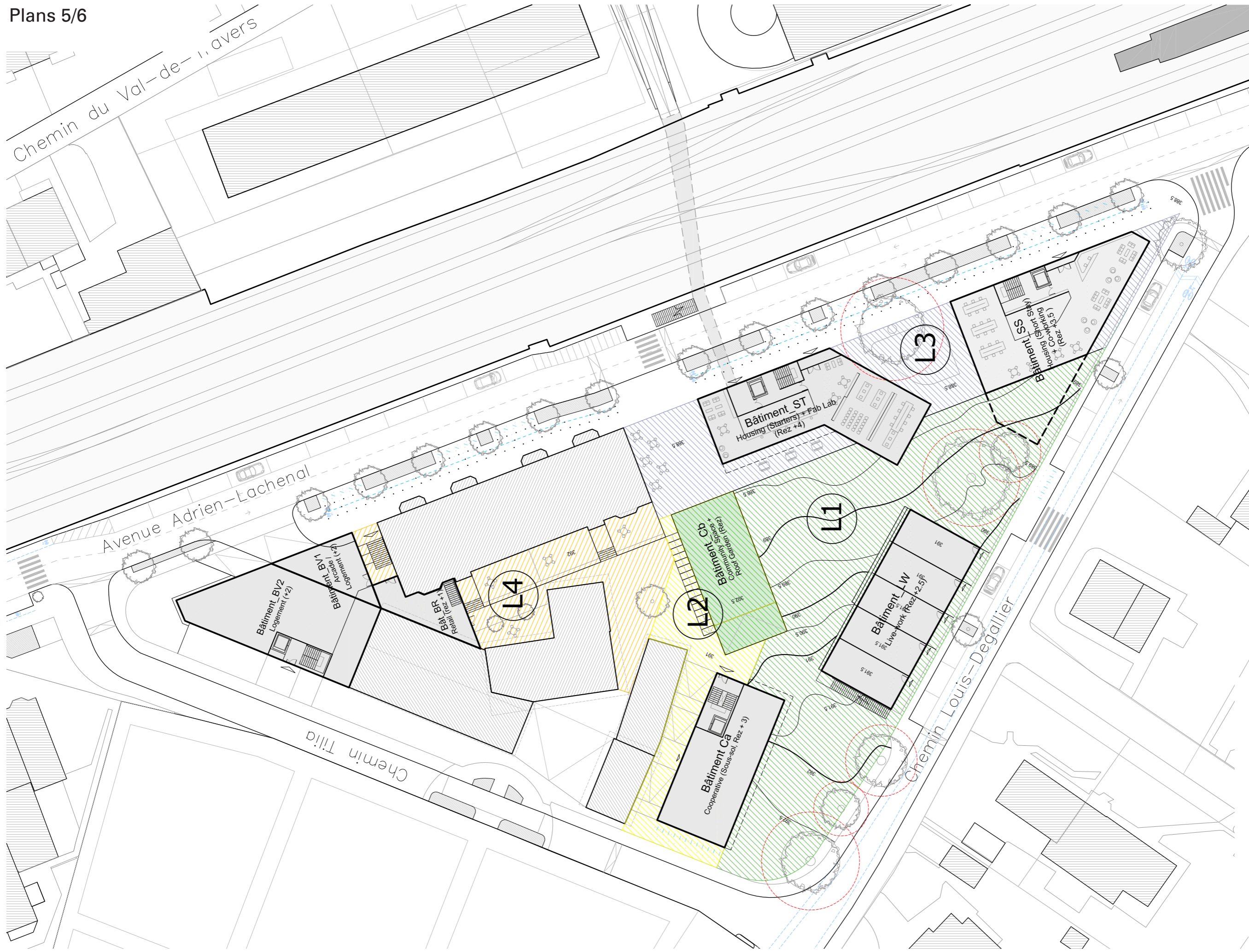
GENEVA - urbz.net



- P 127 Bicycle Parking places
- 37 Car Street Parking Places
- Proposal Implantation
- Bike Route
- Pedestrian Path
- C1** Designated ONE-WAY route on the road
- C2** Designated DOUBLE-WAY route next to pedestrian path
- C3** Designated ONE-WAY route next to Pedestrian path
- C4** Shared 2Way on the Road (connecting to the water-path)
- BR** Proposed Bicycle Route



Dessin Format	Designer A3	Urban Concept Design	- A130
		Mobility Plan Echelle	
		Delta V	
		Avant-Projet Lachenal-Degallier, Versoix, Geneva, Switzerland	Date October, 2017
Parcellle Longitude 6.16365° Latitude 46.28148° Update			10/11/2018 19:05:23



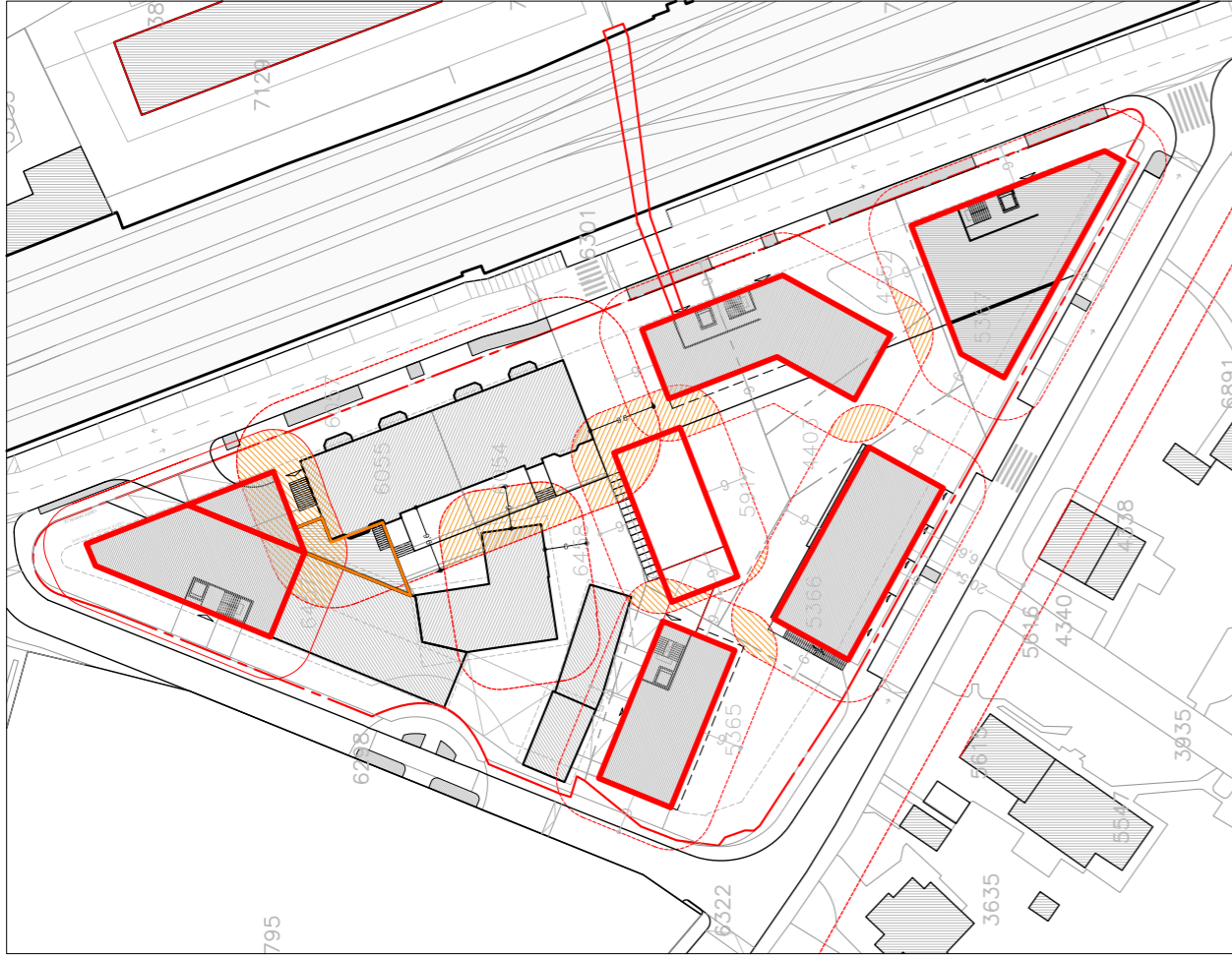
- Pedestrian Path
- L1 Natural Landscape
- L2 Terrace Landscape
- L3 Urban Landscape
- L4 Semi Private Garden (Diurnal Passway through Bât-BR to Adrien Lachenal Avenue)



GENEVA • urbz.net

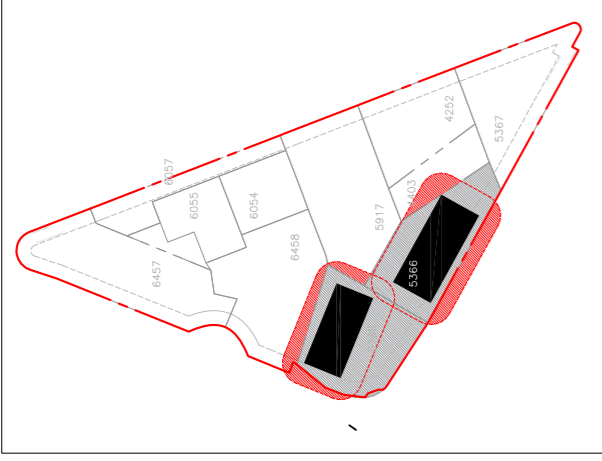
Dessin	Designer	Urban Concept Design	- A131
Format	A3	Landscape Zones	
		Echelle	
0m 5m 15m 20m		Delta V	
Parcelle		Avant-Projet Lachenal-Degallier, Versoix, Geneva, Switzerland	
Longitude 6.16385°		Autorisation	
Latitude 46.28148°		Date	
Update		October, 2017	
		10/11/2018 18:28:45	

Les distances entre batiments

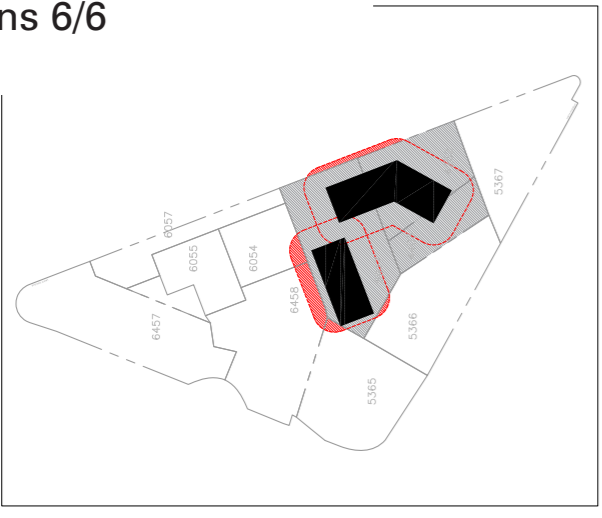


Les distances entre batiments et entre alignements sont calculees en fonction de la zone 3

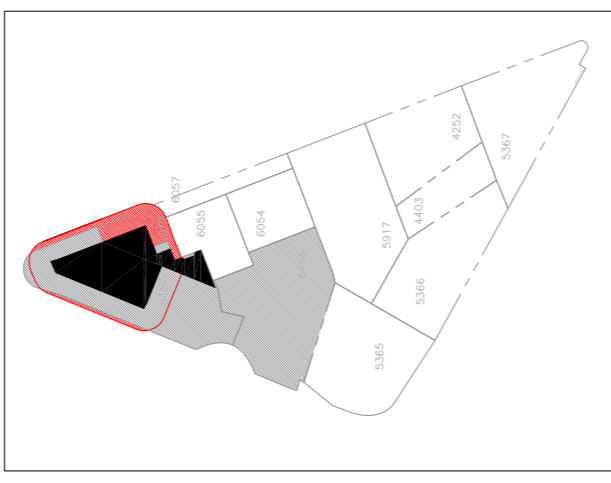
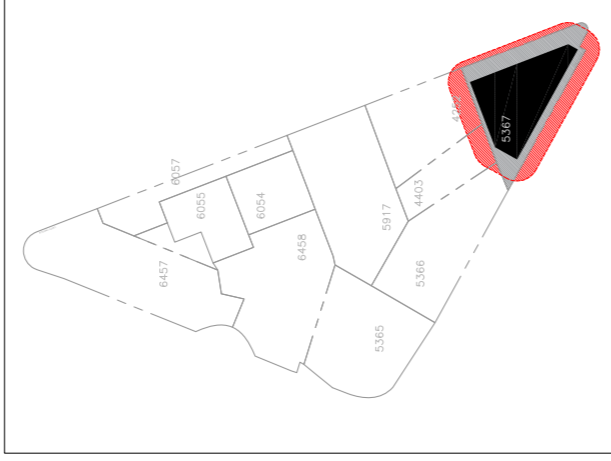
Les distances entre alignements PHASE 01



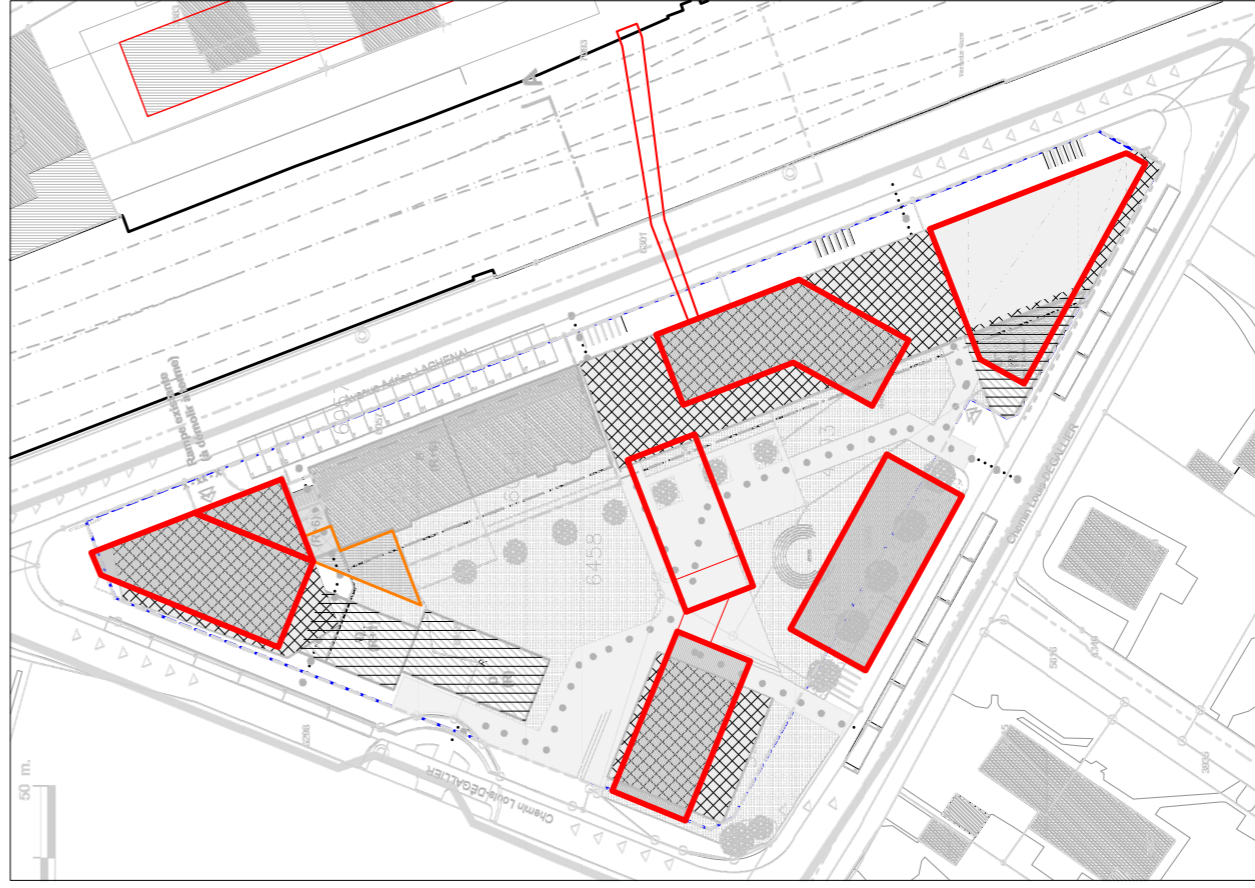
Les distances entre alignements PHASE 03



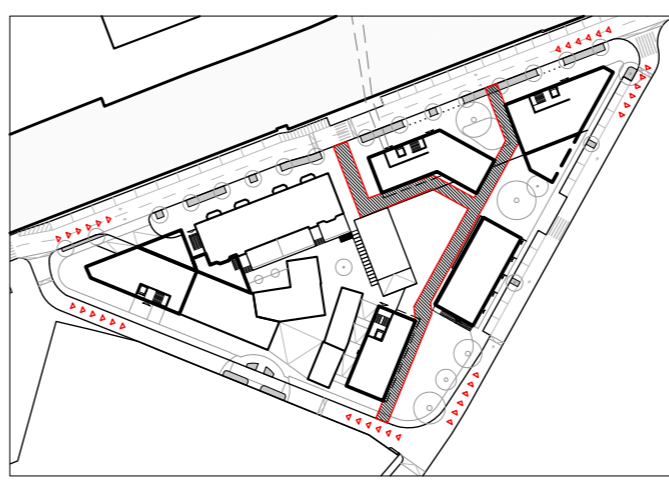
Les distances entre alignements PHASE 02



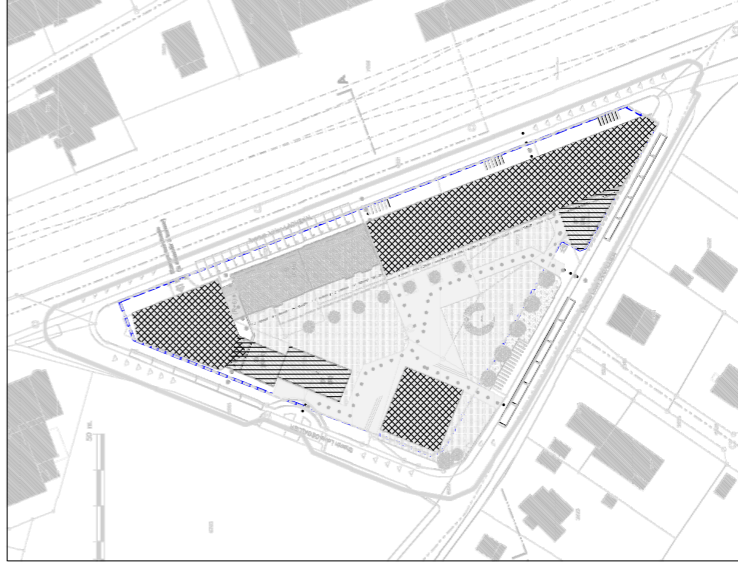
Overlaid Plans

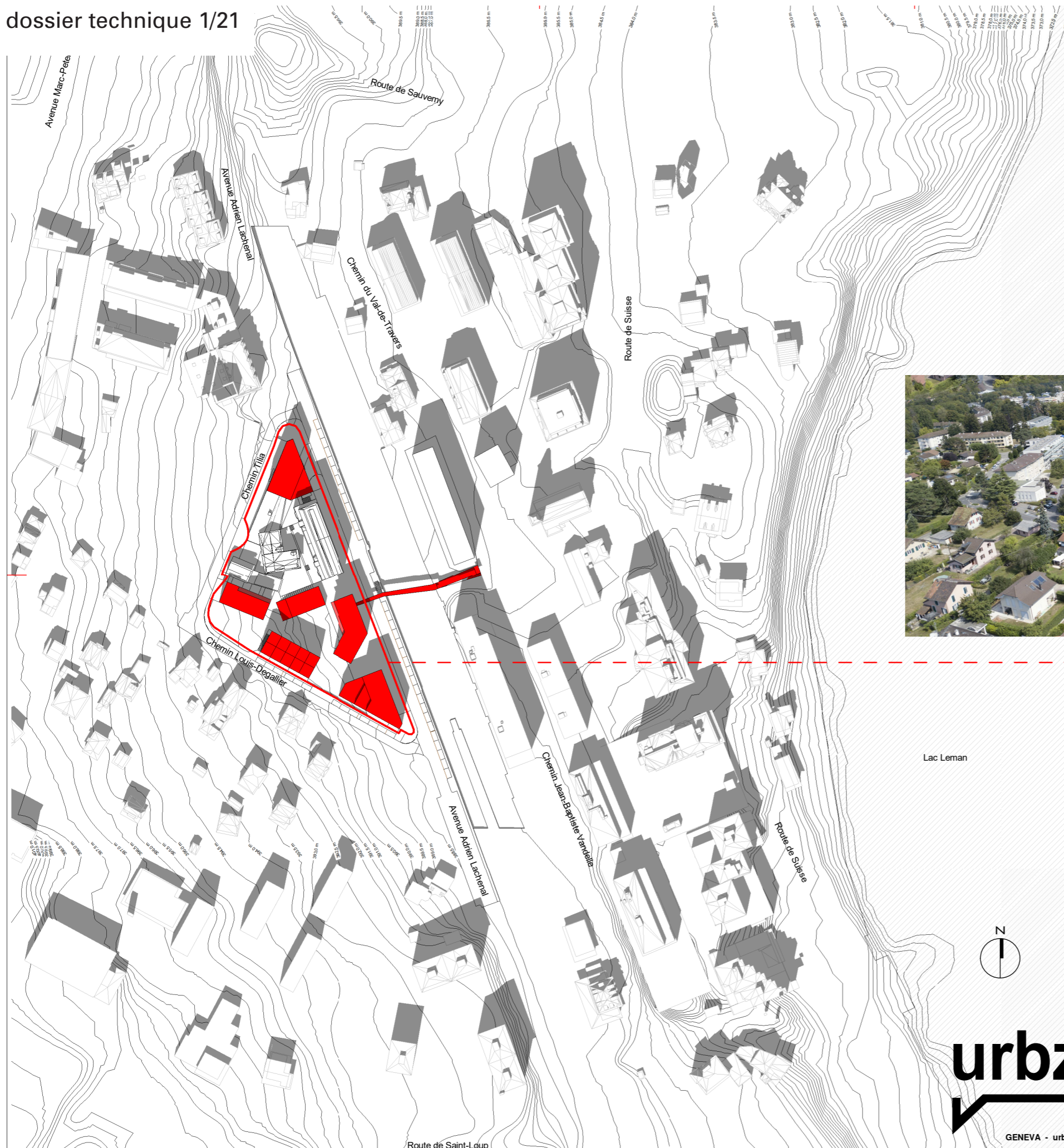


Fire Access



Plan de Amenagements (2013) Rectified





Modification Zone <|> Main Zone of intervention
(open spaces)



SITE perimeter

Lac Lemán



urbz

GENEVA - urbz.net

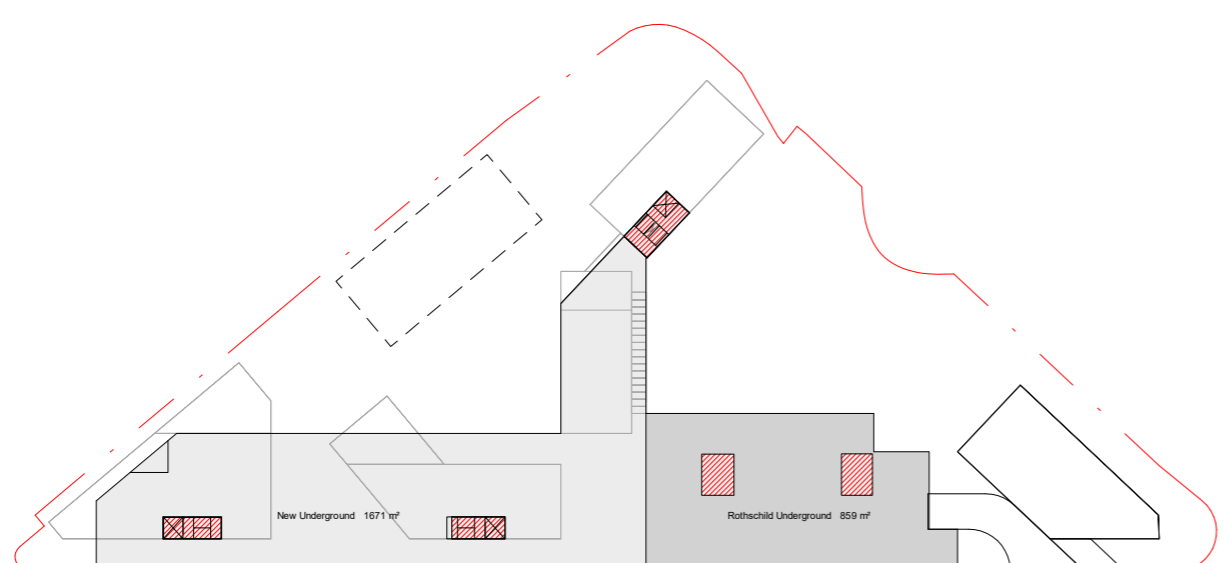
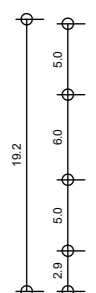
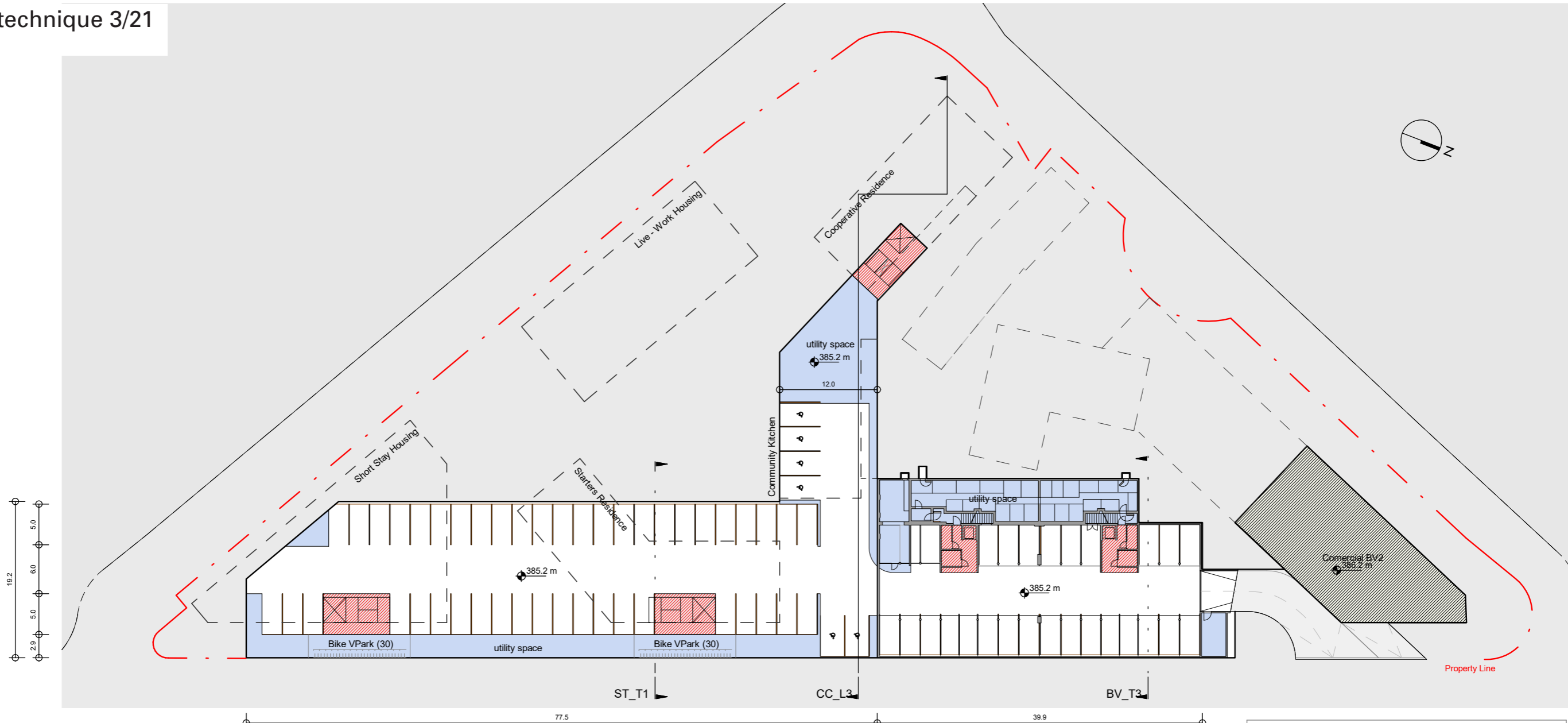


Dessin urbz	Urban Concept Design	- A100
Format A3		
	Urban Plan	
	Echelle 1 : 2000	
Parcelle	Delta V	
Longitude 6.16385°	Avant-Projet Lachenal-Degallier . Versoix . Geneva . Switzerland	
Latitude 46.28148°		
Update 11/11/2018 12:08:12		Date October . 2017



GENEVA - urbz.net

Dessin	Designer	Urban Concept Design	- A100b
Format	A3		
		Aeria Photos	
		Echelle	
		Delta V	
		Avant-Projet Lachenal-Degalier . Versoix . Geneva . Switzerland	
Parcette	Longitude 6.16385°		
	Latitude 46.28148°		
Update	11/11/2018 12:08:19	Date	October . 2017



Area Schedule (Underground Garage)		
Name	Area	State

L.386		
New Underground	1671 m ²	New
Rothschild Underground	859 m ²	Existing
	2530 m ²	

Parking Schedule			
Parking Type	Count	Dimensions	Phase

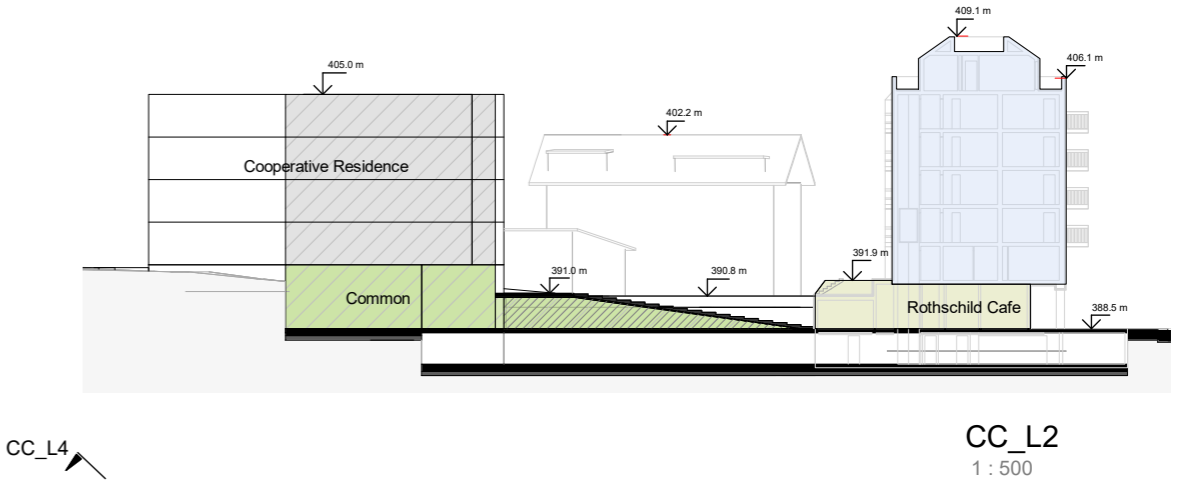
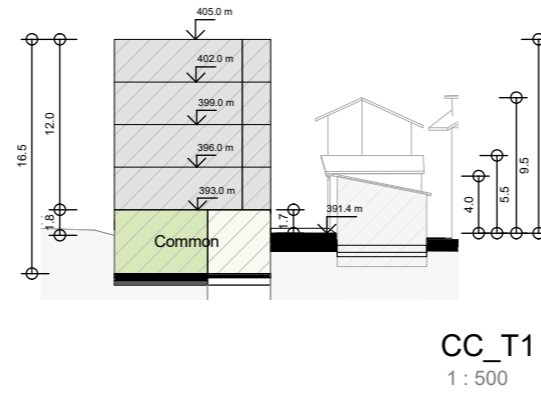
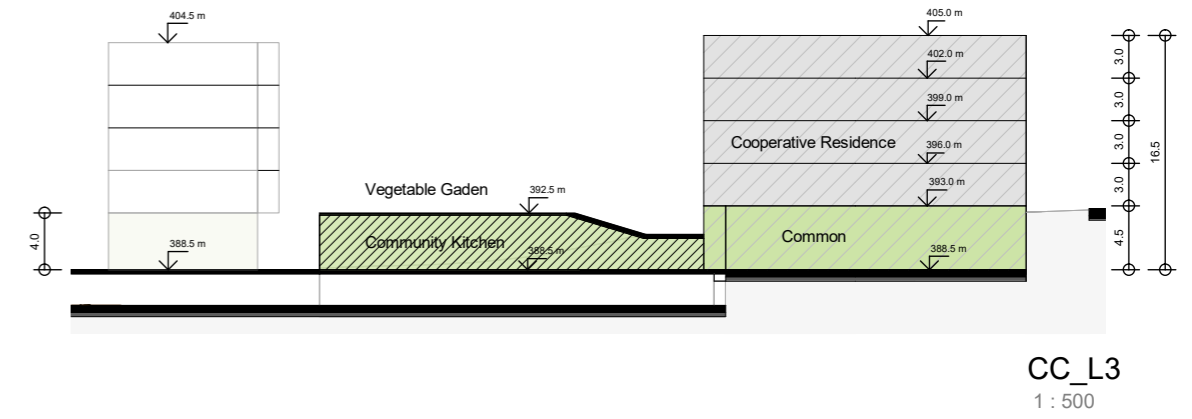
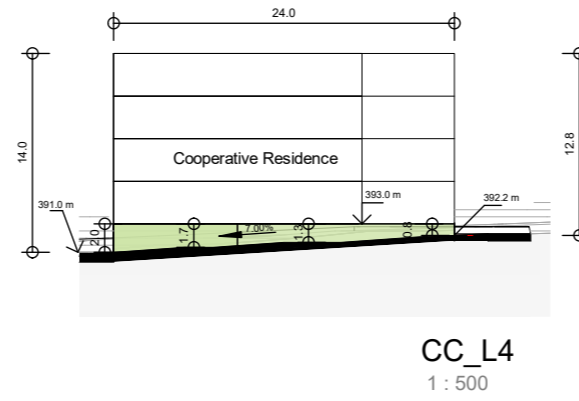
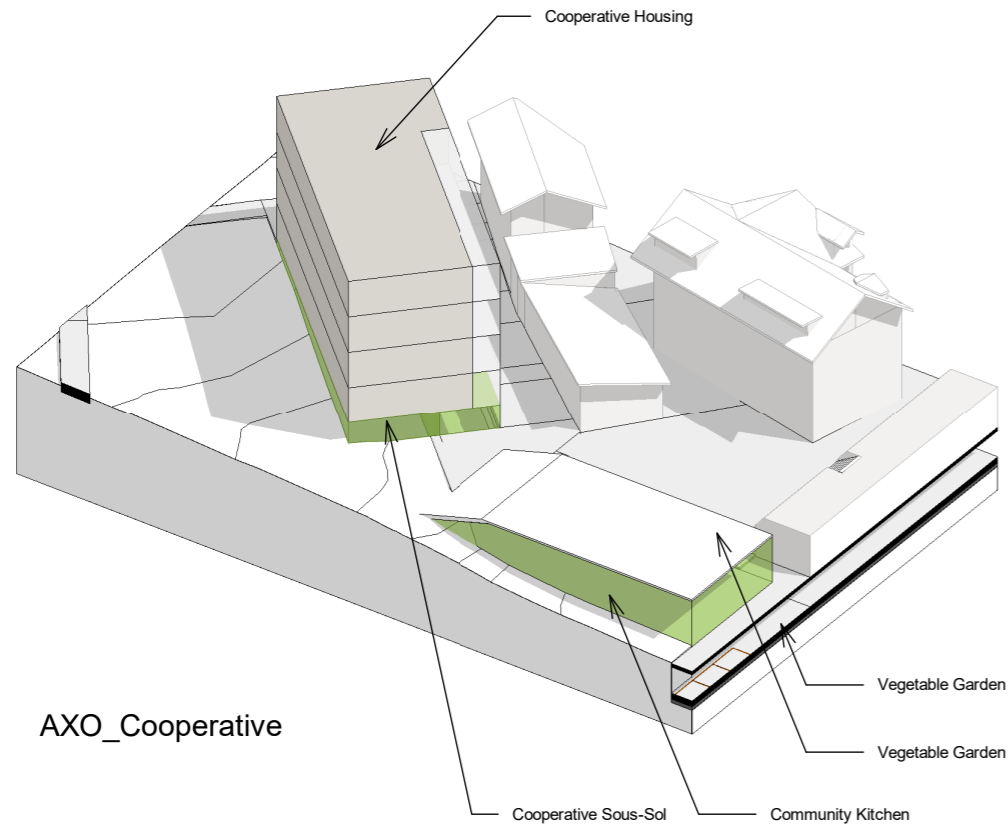
L.386			
New Underground			
Handicap	6	5000 x 3000mm - 90 deg	New
Typical	45	5000 x 2500mm - 90 deg	New
	51		
Rothschild Underground			
Typical	4	5000 x 2300mm - 90	Existing
Typical	3	5000 x 2400mm - 90	Existing
Typical	19	5000 x 2500mm - 90 deg	Existing
	26		
L.388.5			
A Adrien Lachenal			
Street	32	5000 x 2500mm - 90 deg	Existing
	32		
L.391			
C Louis Degallier			
Street	13	5000 x 2500mm - 90 deg	New
	13		
Grand total:	122		122

L.386
1 : 1000



GENEVA - urbz.net

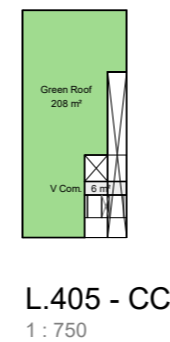
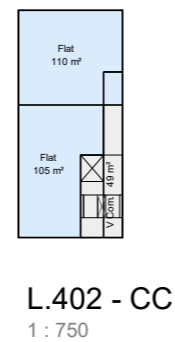
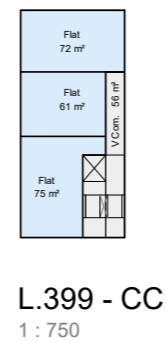
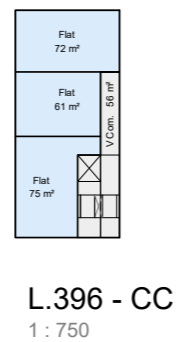
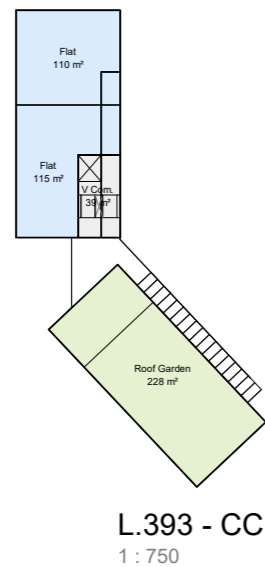
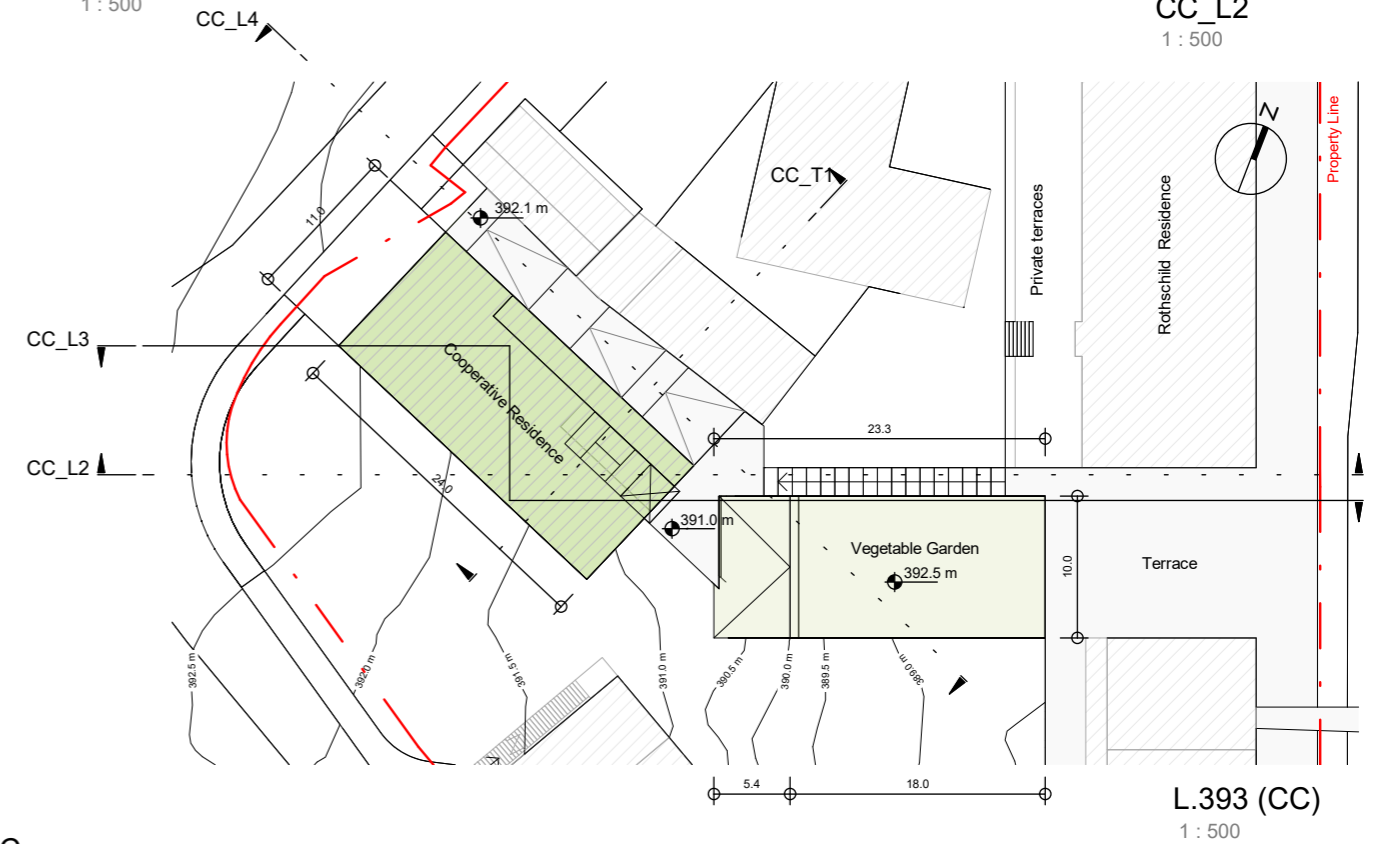
Dessin urbz	Urban Concept Design	- A110
Format A3	Parking	
	Echelle As indicated	
Parcelle	Delta V	
Longitude 6.16385°	Avant-Projet Lachenal-Degallier . Versoix . Geneva . Switzerland	
Latitude 46.28148°		
Update 11/11/2018 12:08:21	Date October . 2017	



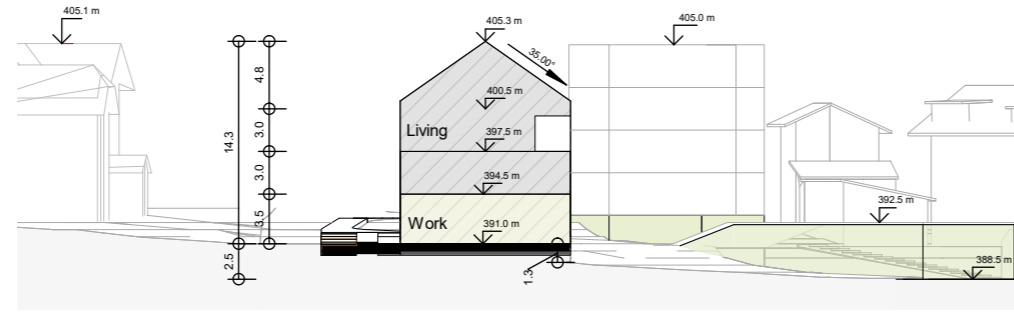
Area Schedule (Cooperative)		
Name	Area	Surface Type
L.389		
Common	225 m ²	Activities
Community Kitchen	310 m ²	Activities
V Com.	39 m ²	Residential
	574 m ²	
L.393		
Flat	110 m ²	Residential
Flat	115 m ²	Residential
Roof Garden	228 m ²	Exterior Area
V Com.	39 m ²	Residential

Area Schedule (Cooperative)		
Name	Area	Surface Type
L.396		
	492 m ²	
Flat	72 m ²	Residential
Flat	61 m ²	Residential
Flat	75 m ²	Residential
V Com.	56 m ²	Residential
	264 m ²	
L.399		
Flat	72 m ²	Residential
Flat	61 m ²	Residential

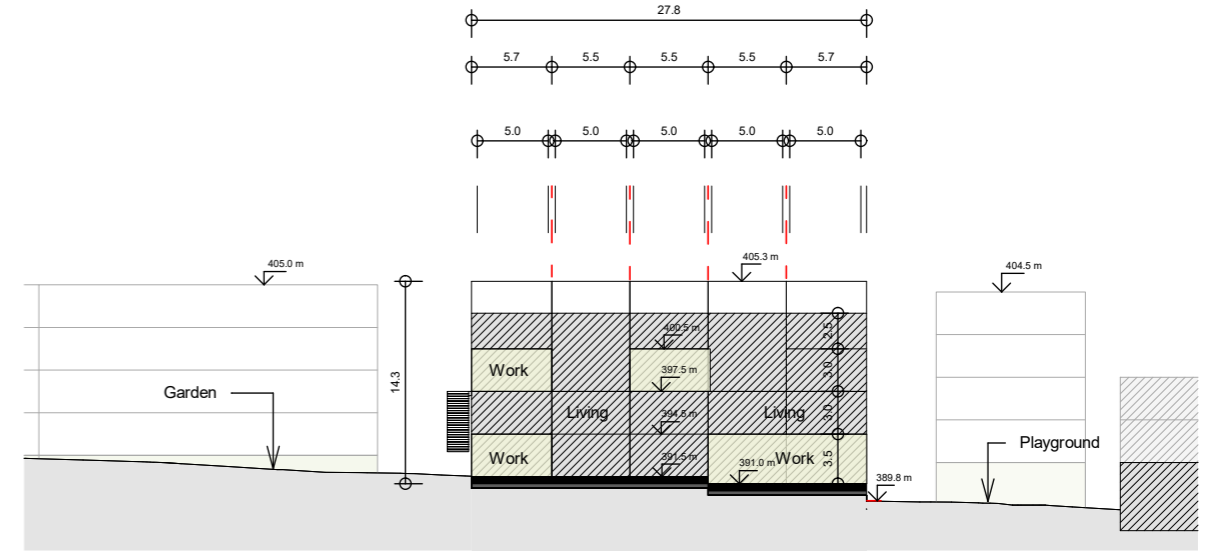
Area Schedule (Cooperative)		
Name	Area	Surface Type
L.402		
Flat	75 m ²	Residential
V Com.	56 m ²	Residential
	264 m ²	
L.405		
Green Roof	208 m ²	Exterior Area
V Com.	6 m ²	Residential
	214 m ²	
	2072 m ²	



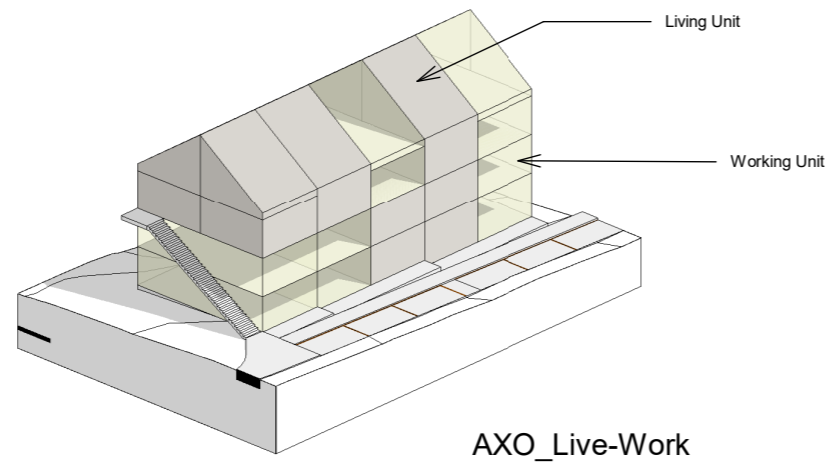
Dessin	urbz	Urban Concept Design	- A201
Format	A3	Coupe Bâtiment CC (Cooperative)	
		Echelle As indicated	
Parcelle		Delta V	
Longitude 6.16385°		Avant-Projet Lachenal-Degallier . Versoix . Geneva . Switzerland	
Latitude 46.28148°		Date October . 2017	
Update 11/11/2018 12:08:25			



LW_T2
1 : 500



LW_L
1 : 500



AXO_Live-Work

Area Schedule (Live Work)

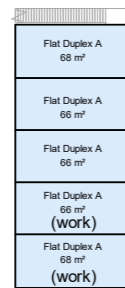
Name	Area	Surface Type
------	------	--------------

L.391		
Flat Duplex A	66 m ²	Residential
Flat Duplex A	68 m ²	Residential
Flat Duplex A	66 m ²	Residential
Flat Duplex A	66 m ²	Activities
Flat Duplex A	68 m ²	Activities
	334 m ²	

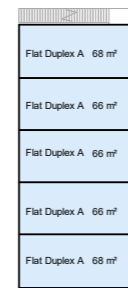
L.394		
Flat Duplex A	66 m ²	Residential
Flat Duplex A	68 m ²	Residential
Flat Duplex A	66 m ²	Residential
Flat Duplex A	66 m ²	Residential
Flat Duplex A	68 m ²	Residential
	334 m ²	

L.397		
Common	70 m ²	Residential
Flat Duplex B	52 m ²	Activities
Flat Duplex B	54 m ²	Activities
Flat Duplex B	52 m ²	Residential
Flat Duplex B	52 m ²	Residential
Flat Duplex B	54 m ²	Residential
V Com.	19 m ²	Residential
	352 m ²	

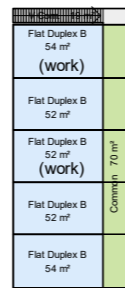
L.400		
Flat Duplex B	36 m ²	Residential
Flat Duplex B	37 m ²	Residential
Flat Duplex B	36 m ²	Residential
Flat Duplex B	37 m ²	Residential
Flat Duplex B	36 m ²	Residential
Flat Duplex B	37 m ²	Residential
	183 m ²	
	1203 m ²	



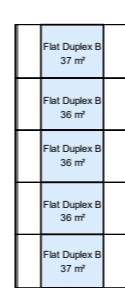
L.391 - LW
1 : 750



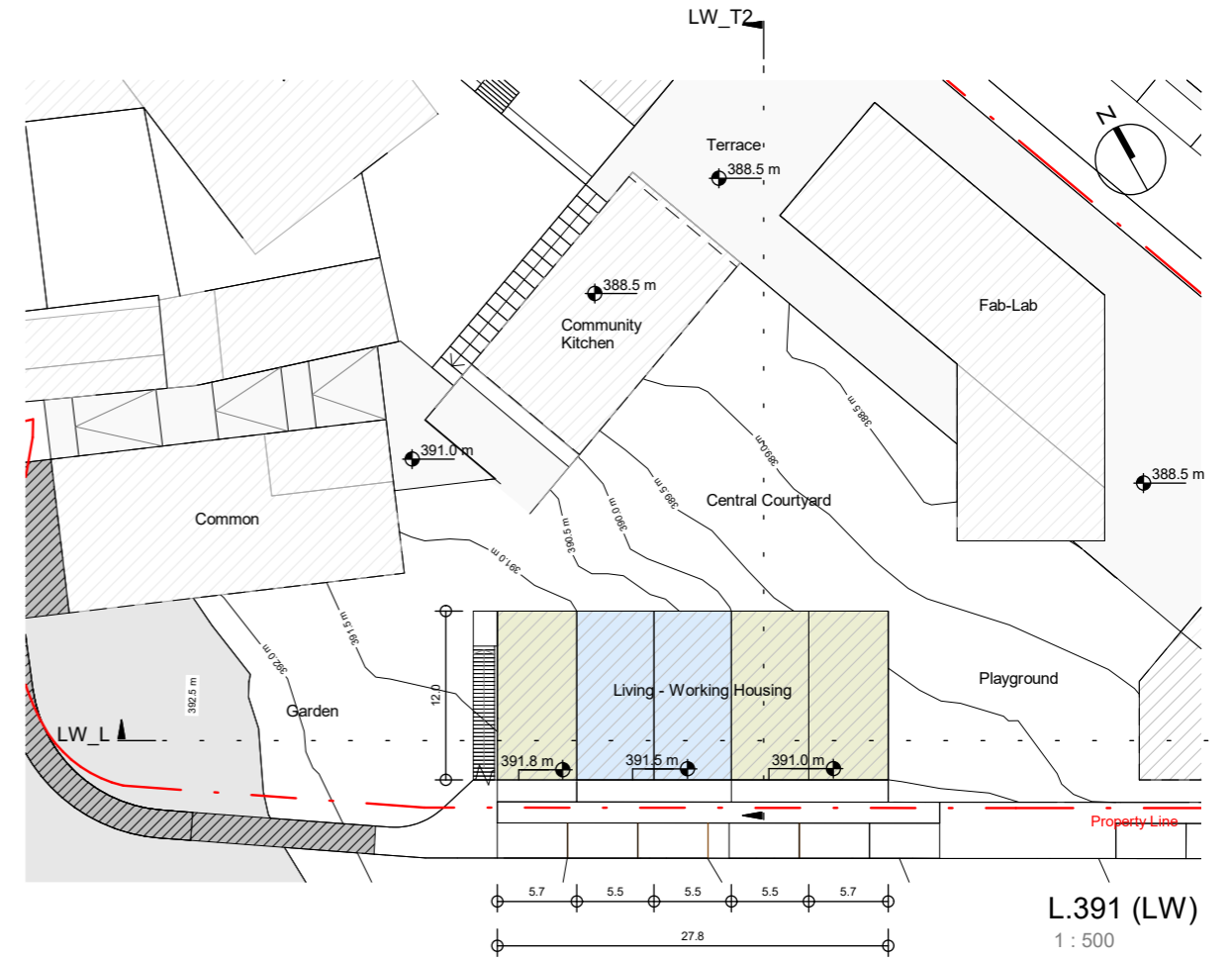
L.394 - LW
1 : 750



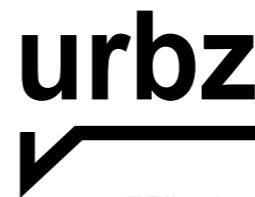
L.397 - LW
1 : 750



L.400 - LW
1 : 750

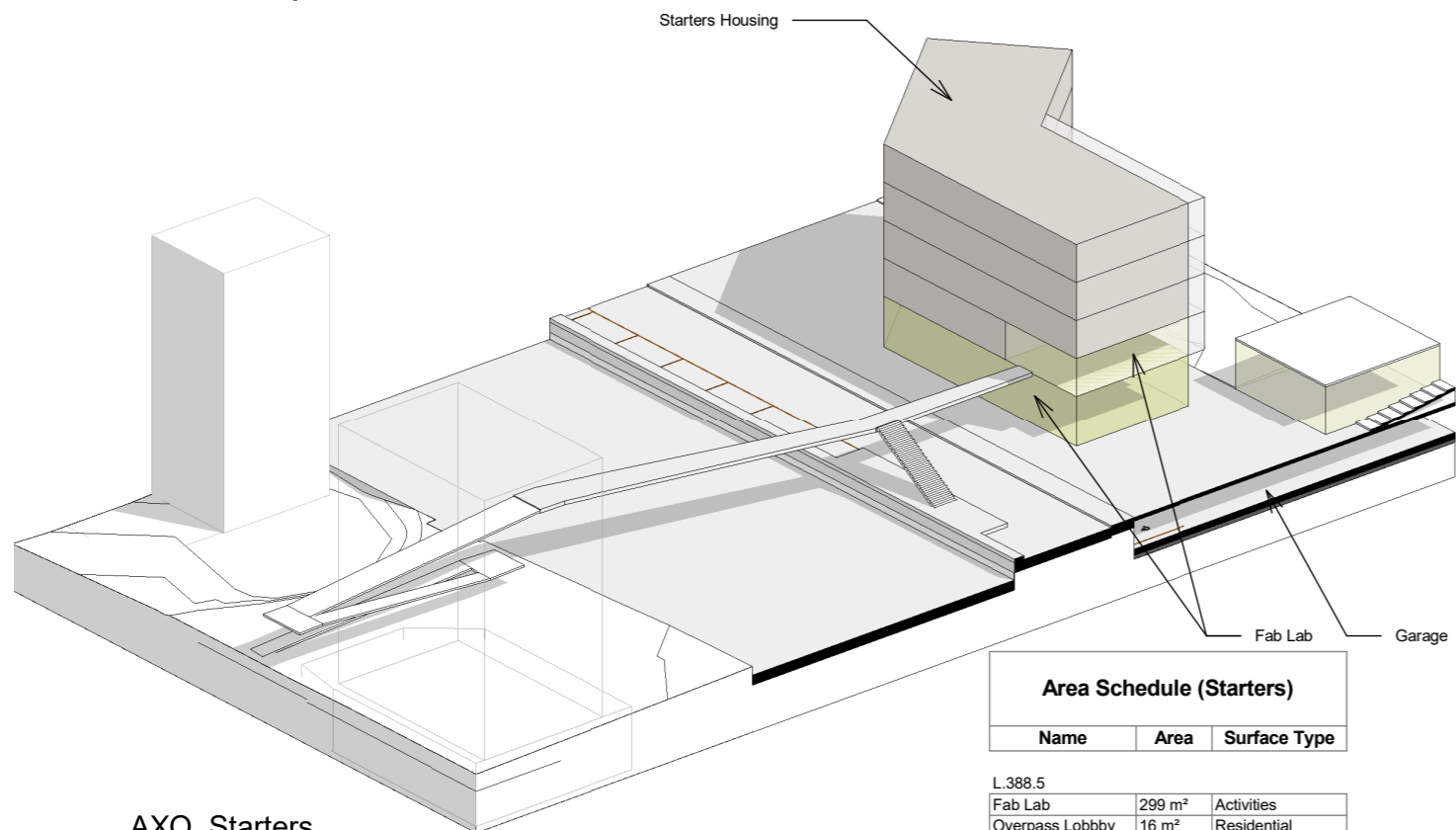


L.391 (LW)
1 : 500

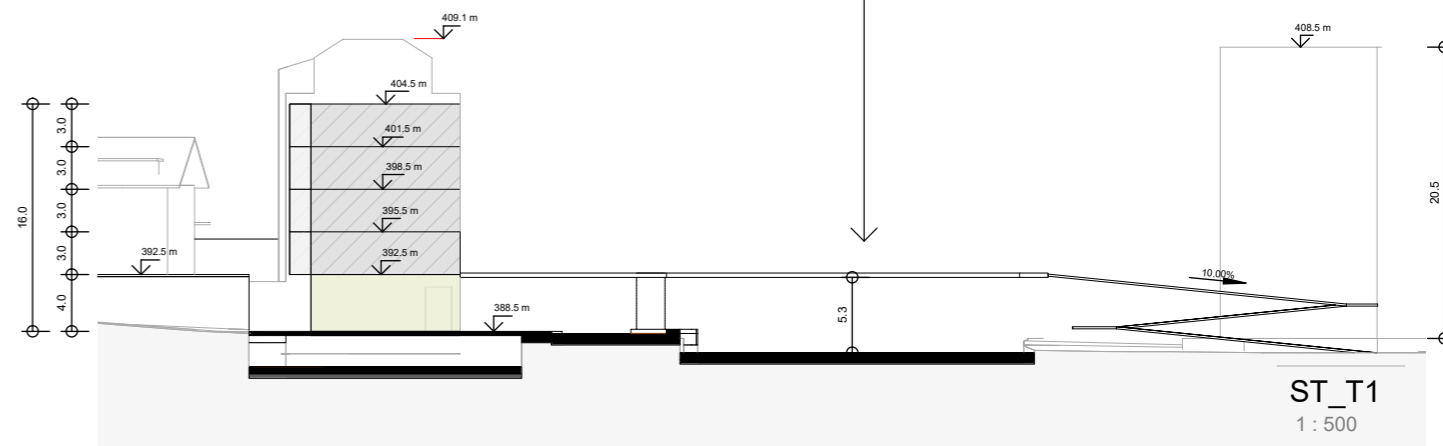


GENEVA - urbz.net

Dessin urbz	Urban Concept Design	- A202
Format A3	Coupe Bâtiment LW (Live-Work)	
	Echelle As indicated	
Parcelle	Delta V	
Longitude 6.16385°	Avant-Projet Lachenal-Degallier . Versoix . Geneva . Switzerland	
Latitude 46.28148°		
Update 11/11/2018 12:08:28	Date October . 2017	



WEST <-> EAST
overpass connection



AXO_Starters

Area Schedule (Starters)		
Name	Area	Surface Type

L.388.5		
Fab Lab	299 m ²	Activities
Overpass Lobby	16 m ²	Residential
V Com.	41 m ²	Residential
	356 m ²	

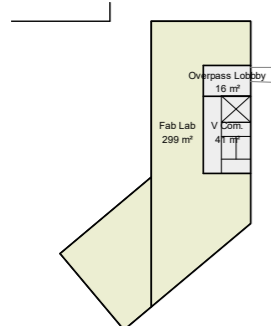
L.392.5		
Balcony	26 m ²	Exterior Area
Fab Lab	67 m ²	Activities
Flat	233 m ²	Residential
Overpass Lobby	16 m ²	Residential
V Com.	41 m ²	Residential
	382 m ²	

L.395.5		
Balcony	26 m ²	Exterior Area
Flat	187 m ²	Residential
Flat	83 m ²	Residential
Flat	45 m ²	Residential
V Com.	41 m ²	Residential
	382 m ²	

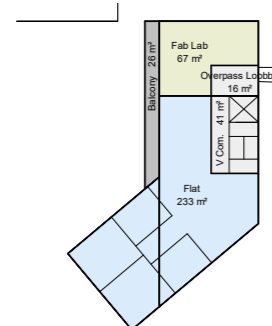
L.388.5		
Balcony	26 m ²	Exterior Area
Flat	210 m ²	Residential
Flat	106 m ²	Residential
V Com.	41 m ²	Residential
	382 m ²	

L.401.5		
Balcony	26 m ²	Exterior Area
Flat	315 m ²	Residential
V Com.	41 m ²	Residential
	382 m ²	

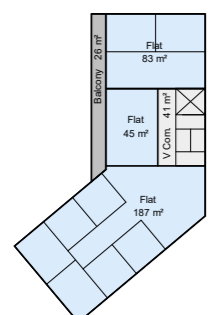
L.404.5		
Green Roof	315 m ²	Exterior Area
V Com.	7 m ²	Residential
	323 m ²	
	2205 m ²	



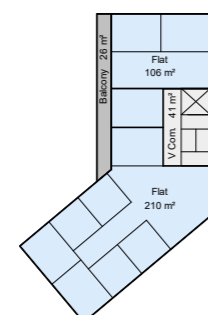
L.388.5 - ST
1 : 750



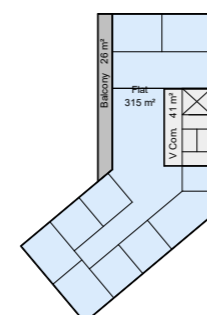
L.392.5 - ST
1 : 750



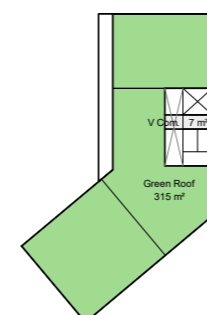
L.395.5 - ST
1 : 750



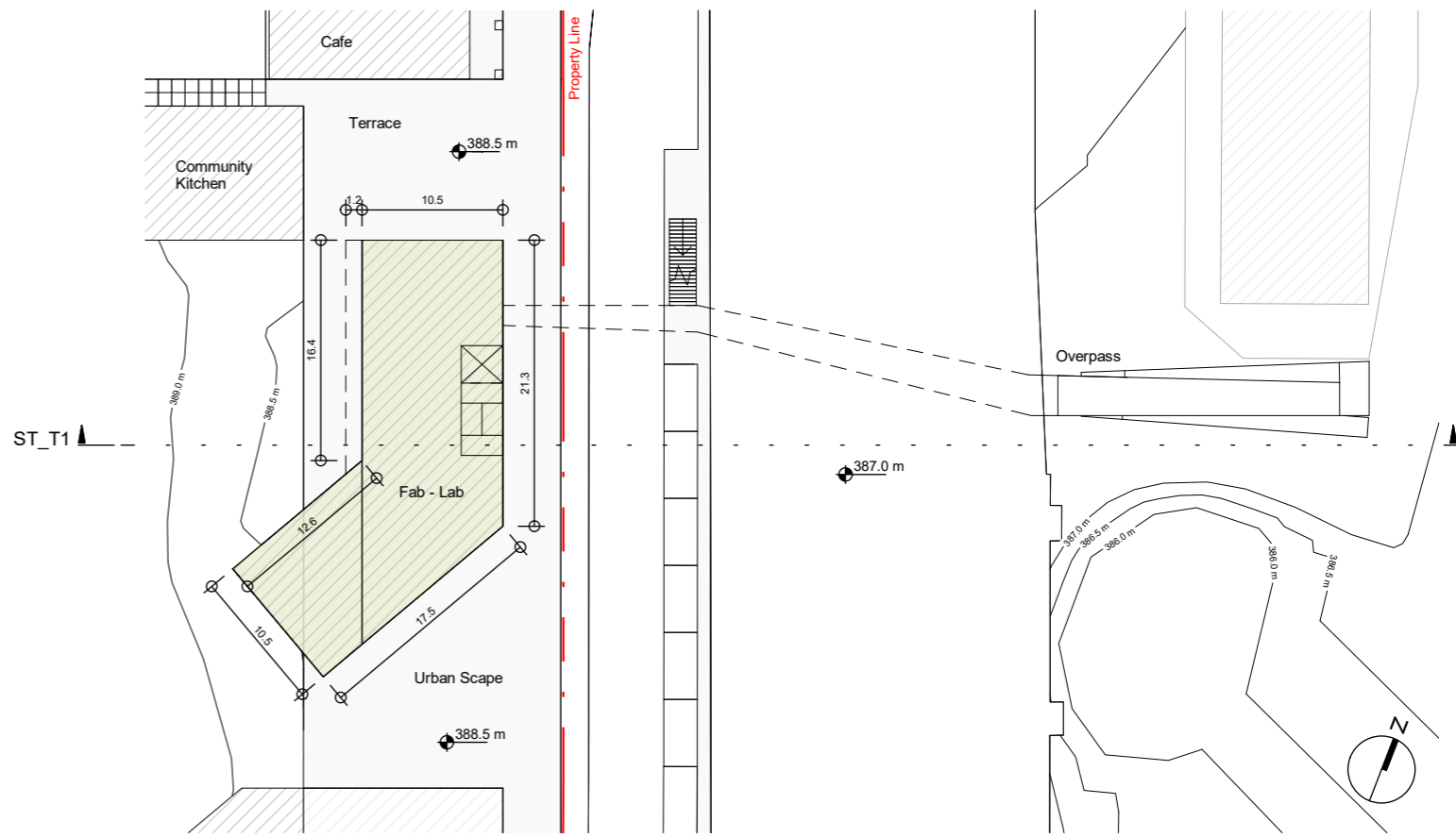
L.398.5 - ST
1 : 750



L.401.5 - ST
1 : 750



L.404.5 - ST
1 : 750

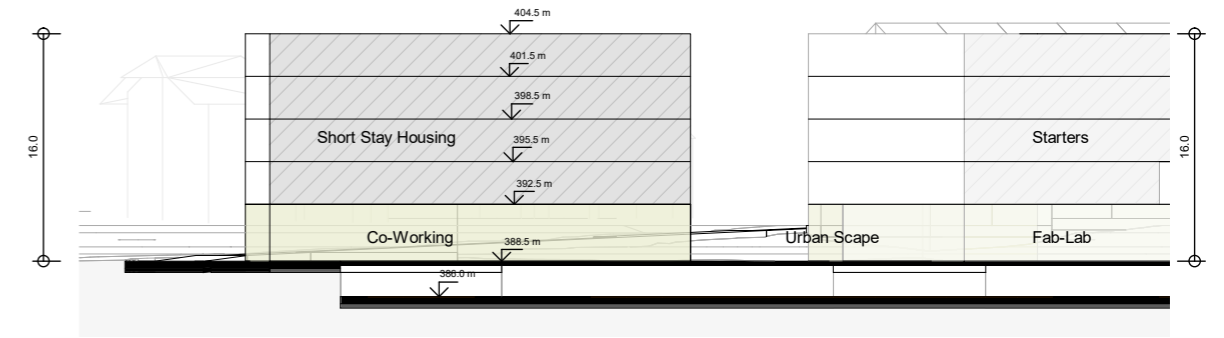
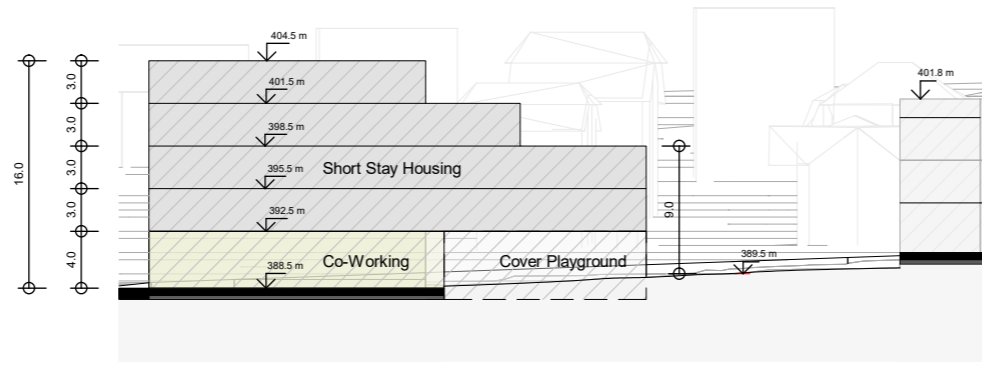


L.388.5 (ST)
1 : 500



GENEVA - urbz.net

Dessin	urbz	Urban Concept Design	- A203
Format	A3	Coupe Bâtiment ST (Starters)	
		Echelle As indicated	
Parcelle		Delta V	
Longitude	6.16385°	Avant-Projet Lachenal-Degallier . Versoix . Geneva . Switzerland	
Latitude	46.28148°	Date October . 2017	
Update	11/11/2018 12:08:31		

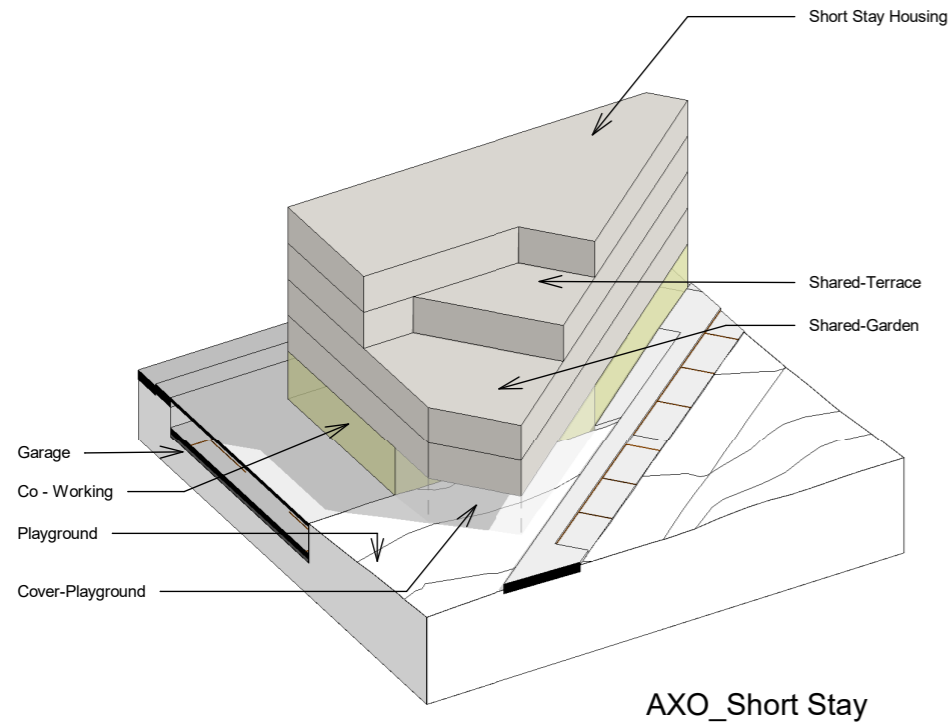


Area Schedule (ShortStay)

Name	Area	Surface Type
------	------	--------------

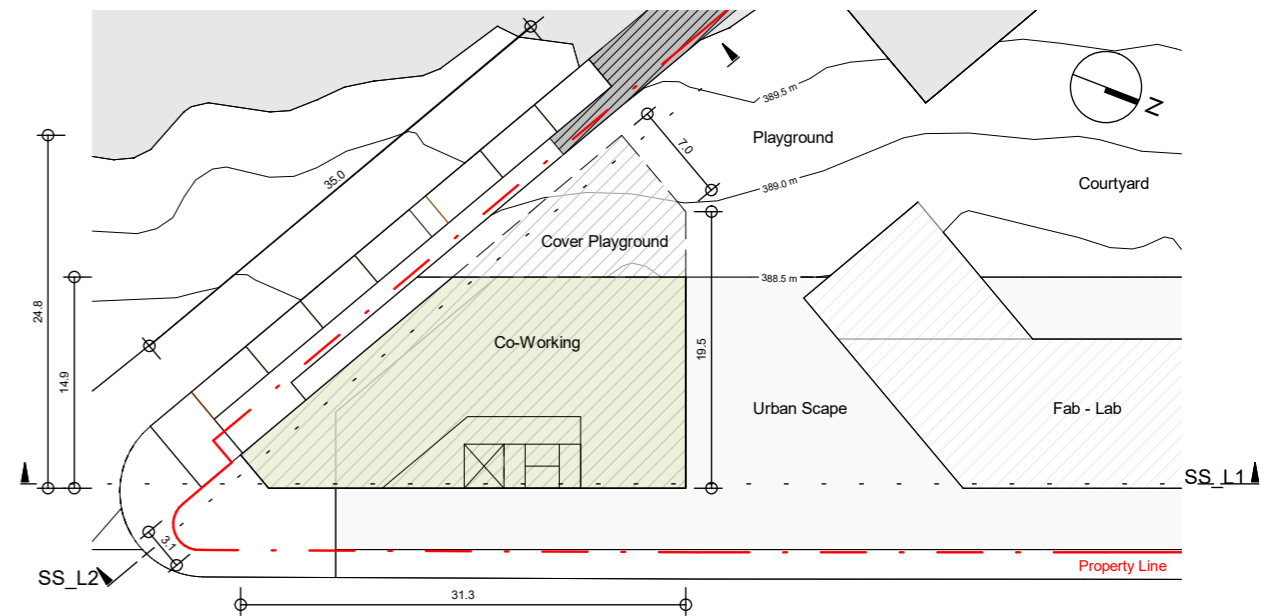
SS_L2
1 : 500

SS_L1
1 : 500

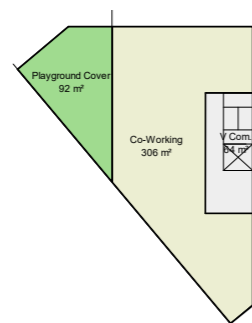


AXO_Short Stay

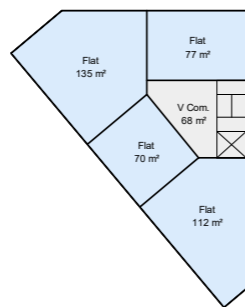
L.388.5		
Co-Working	306 m ²	Activities
Playground Cover	92 m ²	Exterior Area
V Com.	64 m ²	Residential
462 m ²		
L.392.5		
Flat	135 m ²	Residential
Flat	77 m ²	Residential
Flat	70 m ²	Residential
Flat	112 m ²	Residential
V Com.	68 m ²	Residential
462 m ²		
L.395.5		
Flat	135 m ²	Residential
Flat	77 m ²	Residential
Flat	70 m ²	Residential
Flat	112 m ²	Residential
V Com.	68 m ²	Residential
462 m ²		
L.398.5		
Common	85 m ²	Residential
Flat	77 m ²	Residential
Flat	133 m ²	Residential
Terrace	125 m ²	Exterior Area
V Com.	41 m ²	Residential
462 m ²		
L.401.5		
Flat	107 m ²	Residential
Flat	158 m ²	Residential
Terrace	56 m ²	Exterior Area
V Com.	41 m ²	Residential
363 m ²		
L.404.5		
Green Roof	265 m ²	Exterior Area
V Com.	28 m ²	Residential
293 m ²		
2504 m ²		



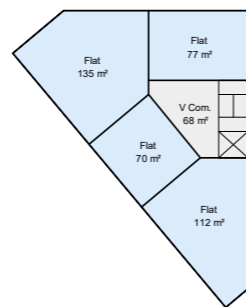
L.388.5 (SS)
1 : 500



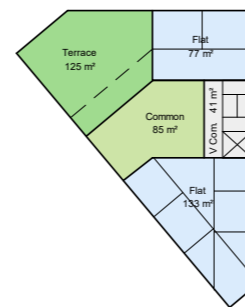
L.388.5 - SS
1 : 750



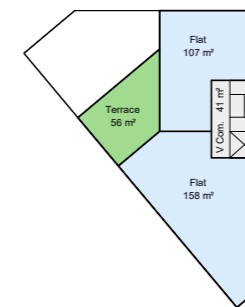
L.392.5 - SS
1 : 750



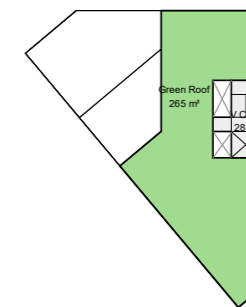
L.395.5 - SS
1 : 750



L.398.5 - SS
1 : 750



L.401.5 - SS
1 : 750

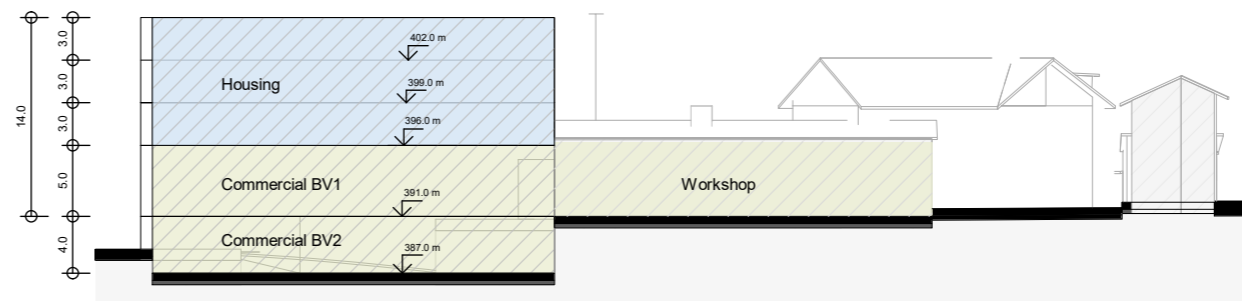
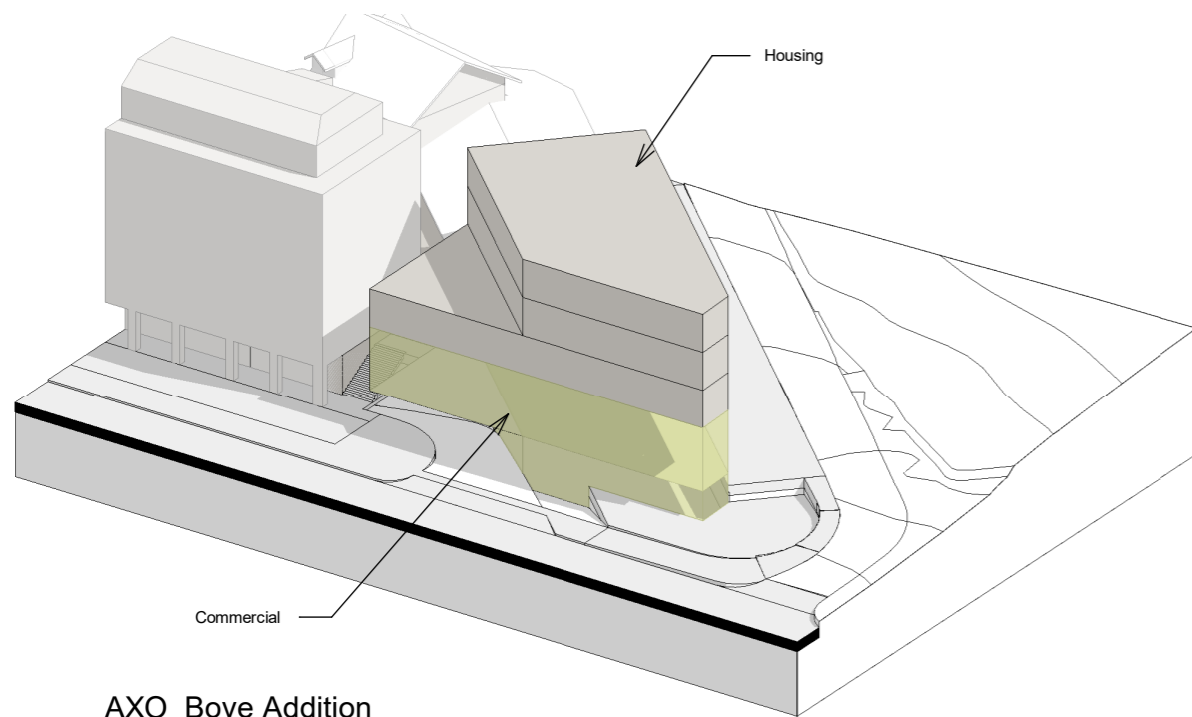


L404.5 - SS
1 : 750

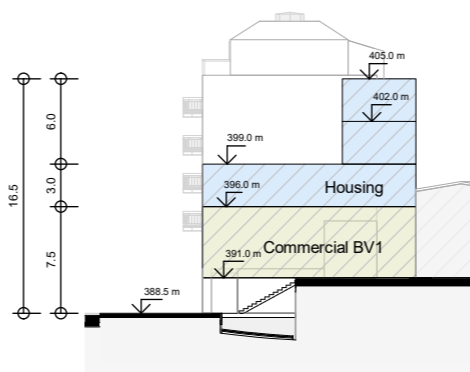


GENEVA - urbz.net

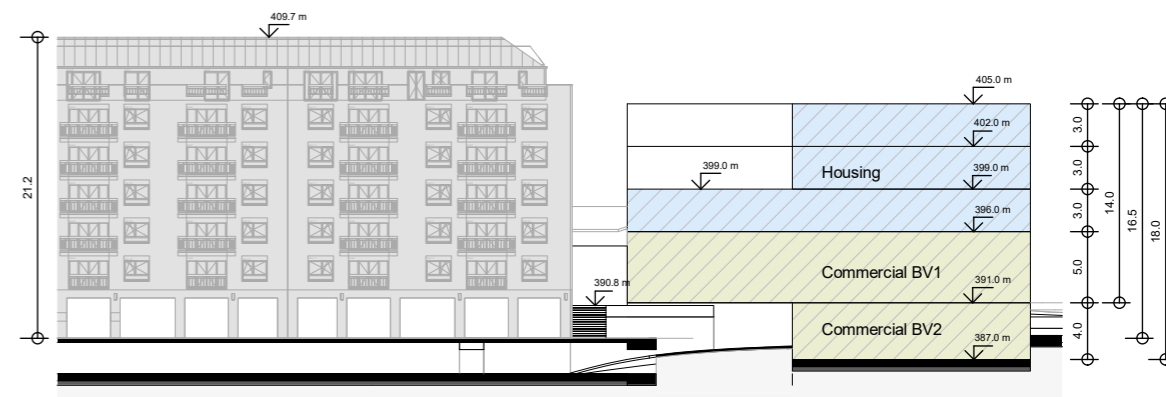
Dessin	urbz	Urban Concept Design	- A204
Format	A3	Coupe Bâtiment SS (Short Stay)	
		Echelle As indicated	
Parcelle		Delta V	
Longitude	6.16385°	Avant-Projet Lachenal-Degallier . Versoix . Geneva . Switzerland	
Latitude	46.28148°		
Update	11/11/2018 12:08:34	Date October . 2017	



BV_L2
1 : 500



BV_T1
1 : 500



BV_L1
1 : 500

Area Schedule (Bove)		
Name	Area	Surface Type

L.387	Commercial BV2	281 m ²	Activities
	V Com.	33 m ²	Activities
		314 m ²	

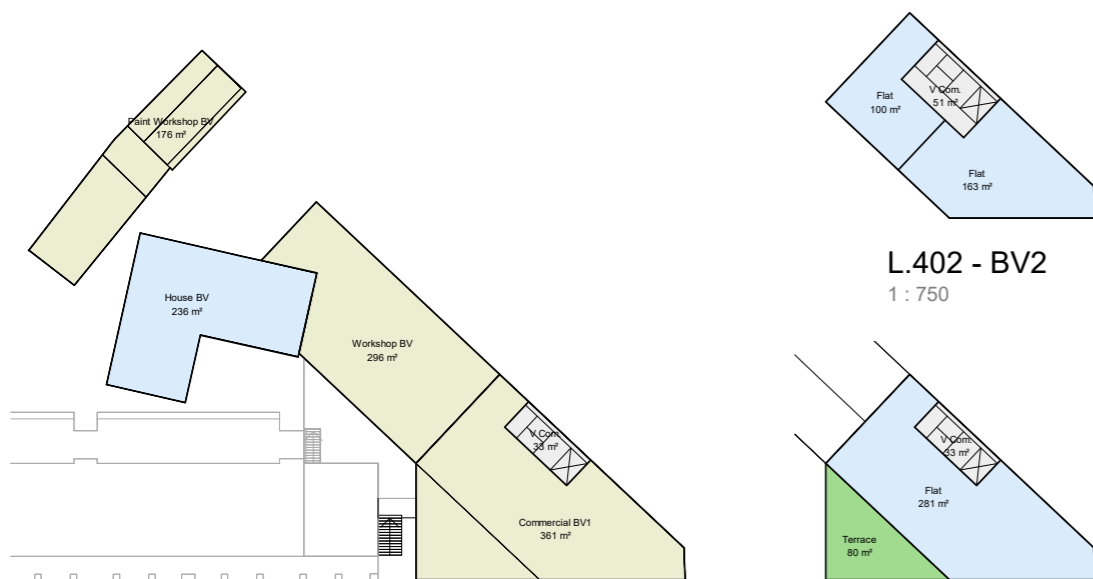
L.391	Commercial BV1	361 m ²	Activities
	House BV	236 m ²	Residential
	Paint Workshop BV	176 m ²	Activities
	V Com.	33 m ²	Residential
	Workshop BV	296 m ²	Activities
		1102 m ²	

L.396	Flat	177 m ²	Residential
	Flat	167 m ²	Residential
	V Com.	51 m ²	Residential
		395 m ²	

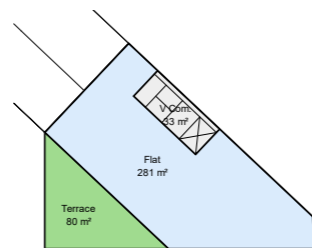
L.399	Flat	281 m ²	Residential
	Terrace	80 m ²	Exterior Area
	V Com.	33 m ²	Residential
		394 m ²	

L.402	Flat	163 m ²	Residential
	Flat	100 m ²	Residential
	V Com.	51 m ²	Residential
		314 m ²	

L.405	Green Roof	282 m ²	Exterior Area
	V Com.	8 m ²	Residential
		290 m ²	
		2808 m ²	

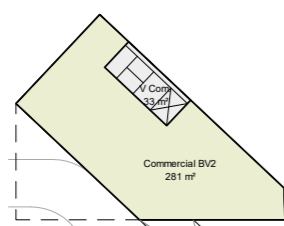


L.402 - BV2
1 : 750

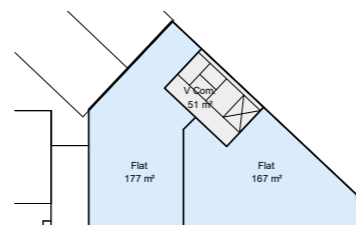


L.399 - BV2
1 : 750

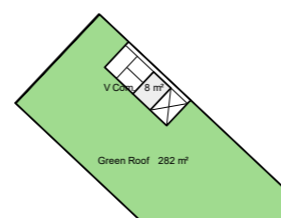
L.391 - BV1
1 : 750



L.387 - BV1
1 : 750



L.396 - BV2
1 : 750



L.405 - BV2
1 : 750

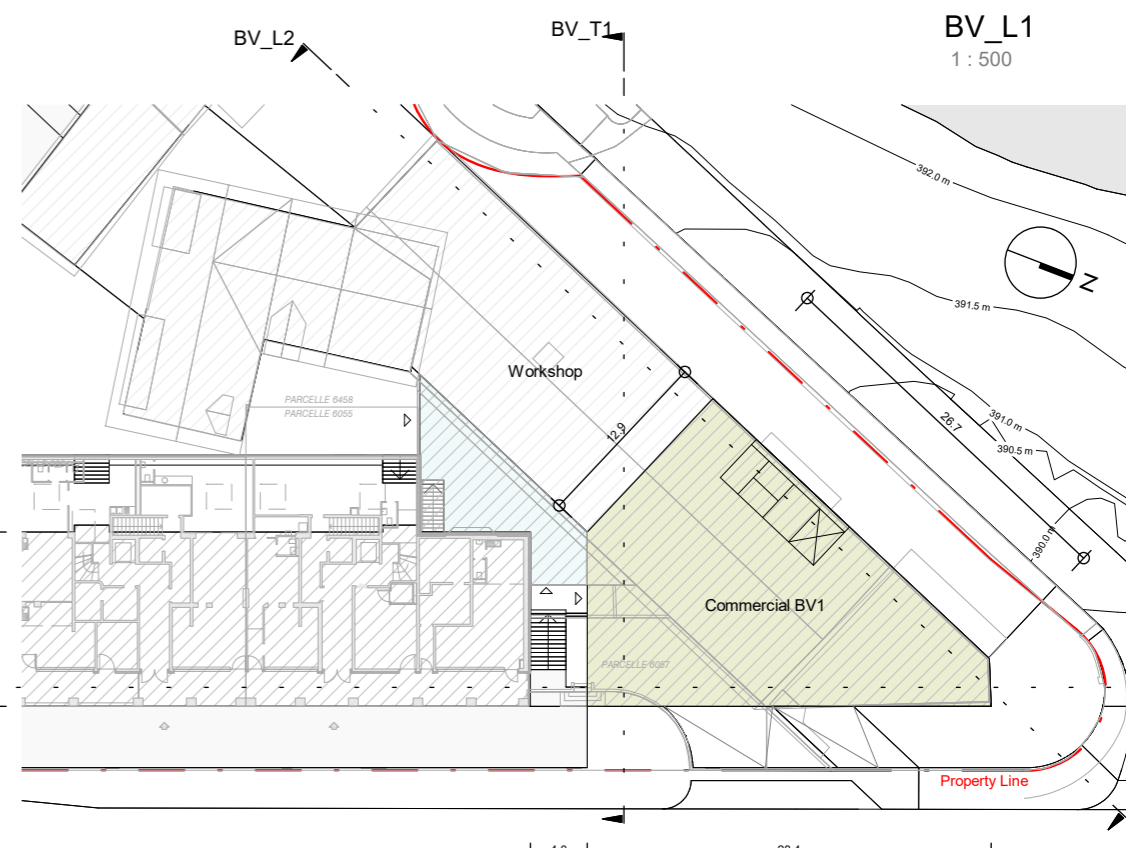
BV_T1
1 : 500

BV_L2

BV_T1

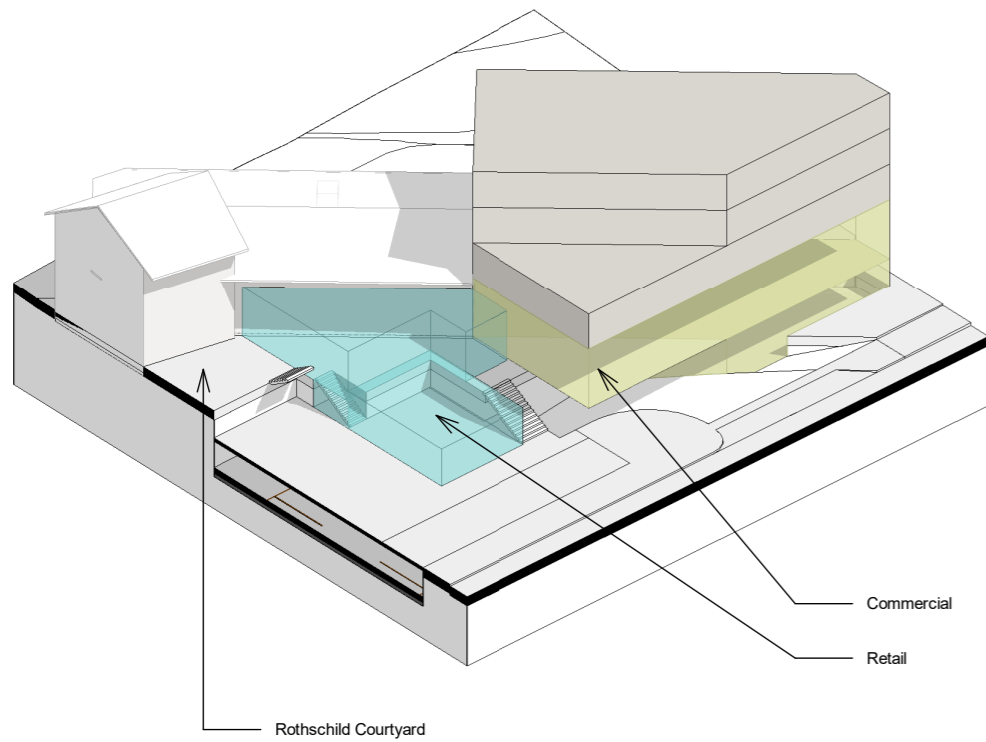
BV_L1

L.391 (BV)
1 : 500

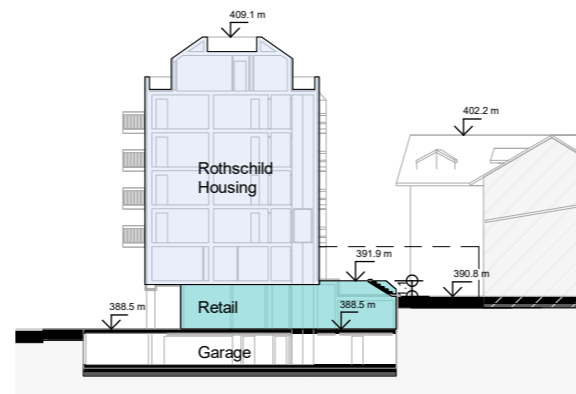


GENEVA - urbz.net

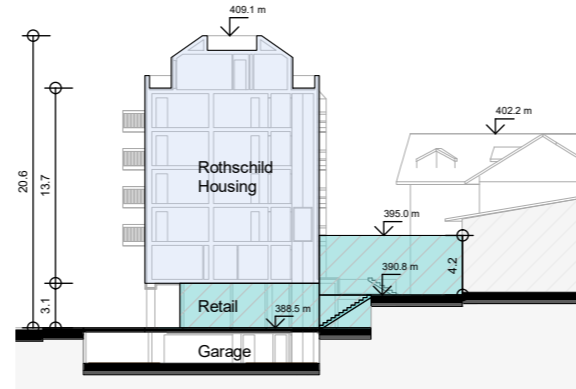
Dessin	urbz	Urban Concept Design	- A205
Format	A3	Coupe Bâtiment BV (Bove Addition)	
		Echelle	As indicated
Parcelle		Delta V	
Longitude	6.16385°	Avant-Projet Lachenal-Degallier . Versoix . Geneva . Switzerland	
Latitude	46.28148°		
Update	11/11/2018 12:08:45	Date	October . 2017



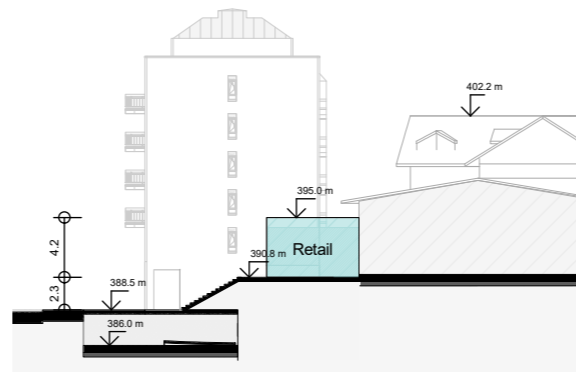
AXO_Bove_A3



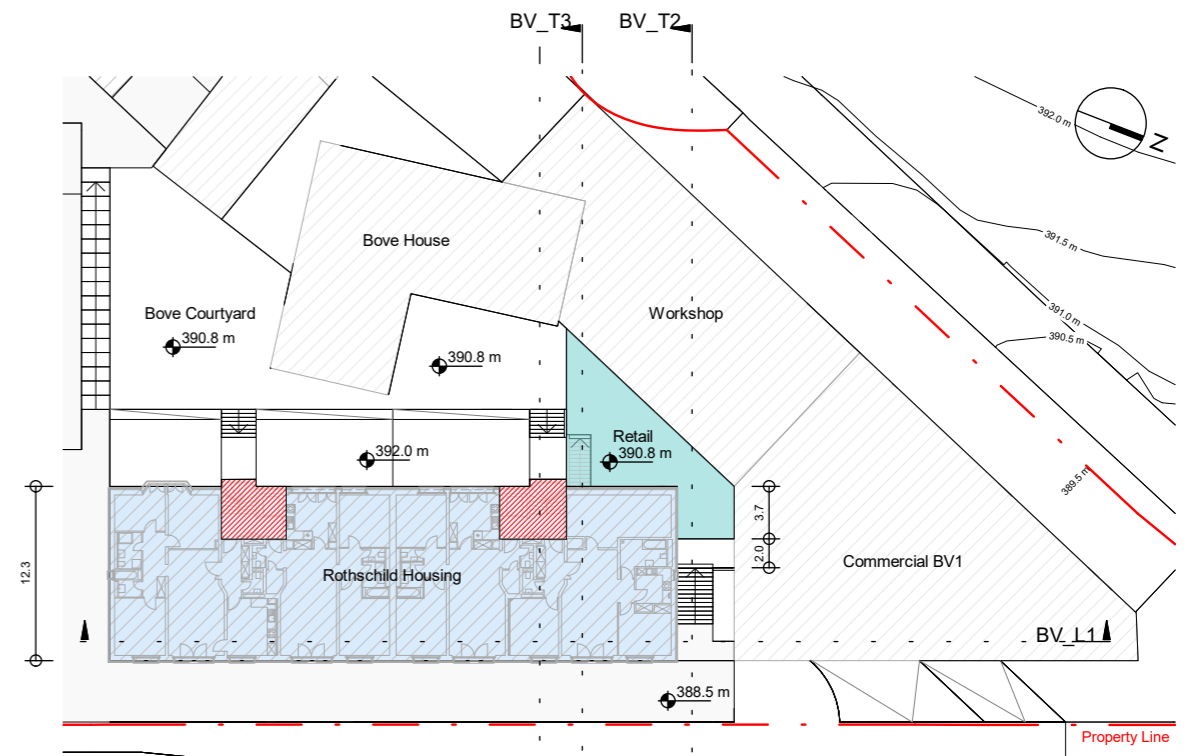
BV_T4
1 : 500



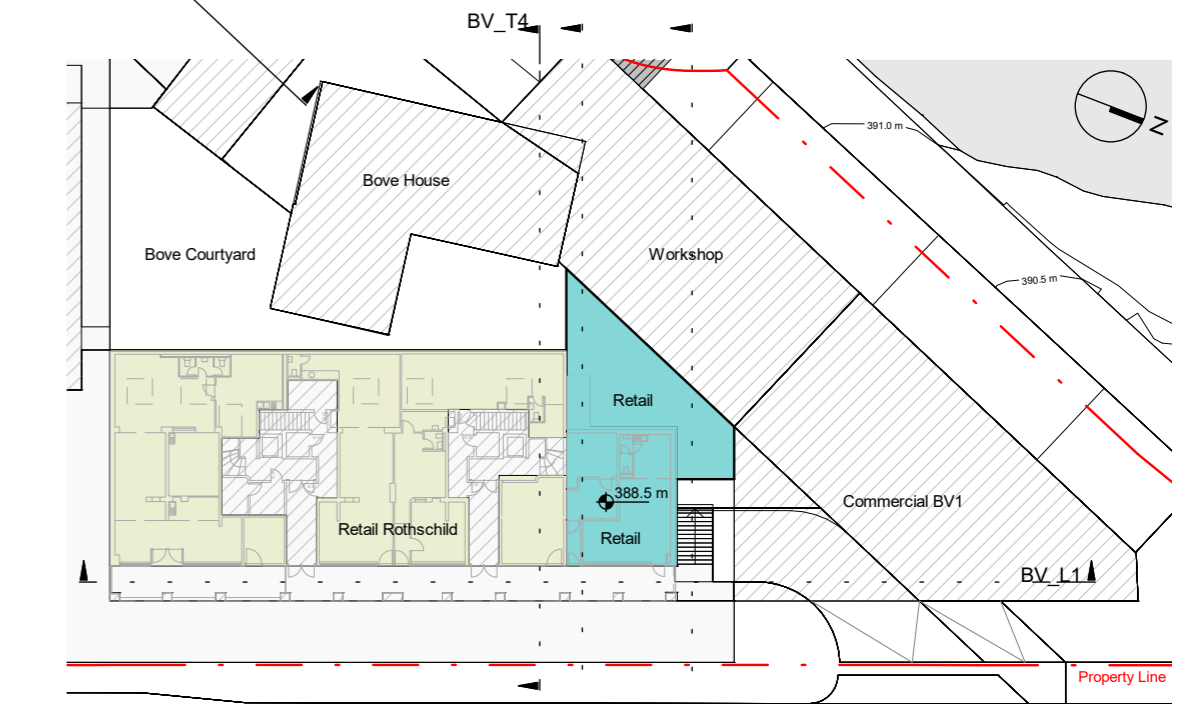
BV_T3
1 : 500



BV_T2
1 : 500

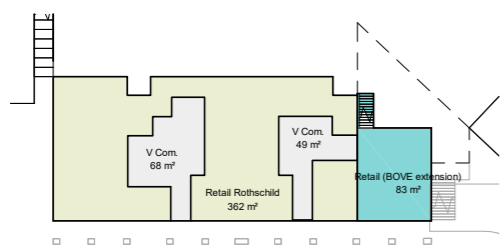


L.391 (RC)
1 : 500

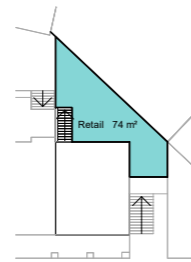


L.388.5 (RC)
1 : 500

Area Schedule (Bove+Rothschild)			
Level	Name	Area	Phase
L.391	Retail	74 m ² 74 m ²	Renovation
L.388.5	Retail (BOVE extension)	83 m ² 83 m ²	Renovation
L.388.5	Retail Rothschild	362 m ² 362 m ²	Existing



L.388.5 - BR
1 : 750

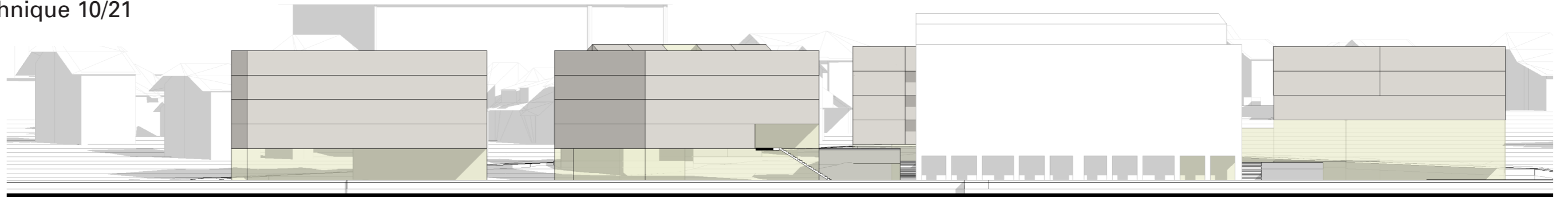


L.391 - BR
1 : 750



GENEVA - urbz.net

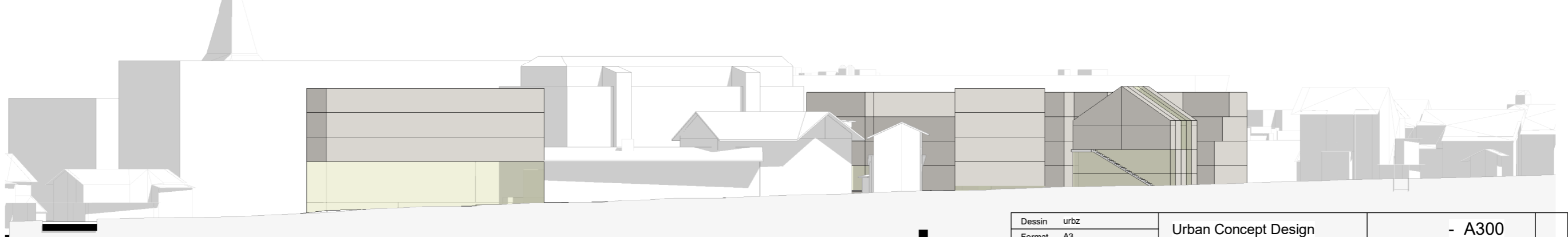
Dessin urbz	Urban Concept Design	- A206
Format A3	Coupe Bâtiment BR(Bove+Rothschild)	
	Echelle As indicated	
Parcelle	Delta V	
Longitude 6.16385°	Avant-Projet Lachenal-Degallier . Versoix . Geneva . Switzerland	
Latitude 46.28148°	Date October . 2017	
Update 11/11/2018 12:08:49		



Elevation 1 - A Adrien Lachenal
1 : 500



Elevation 2 - C Louis Degallier
1 : 500

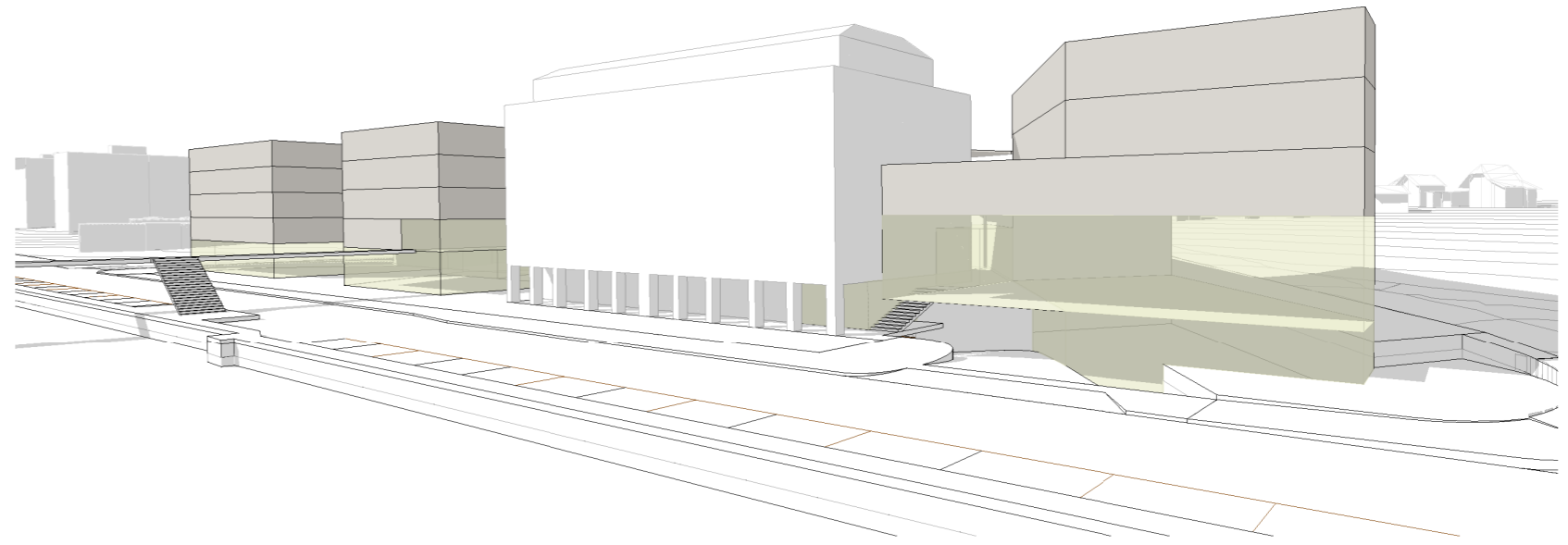


Elevation 3 - C Tilia
1 : 500

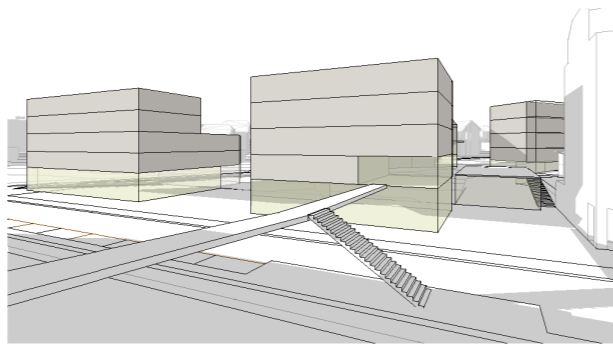


GENEVA - urbz.net

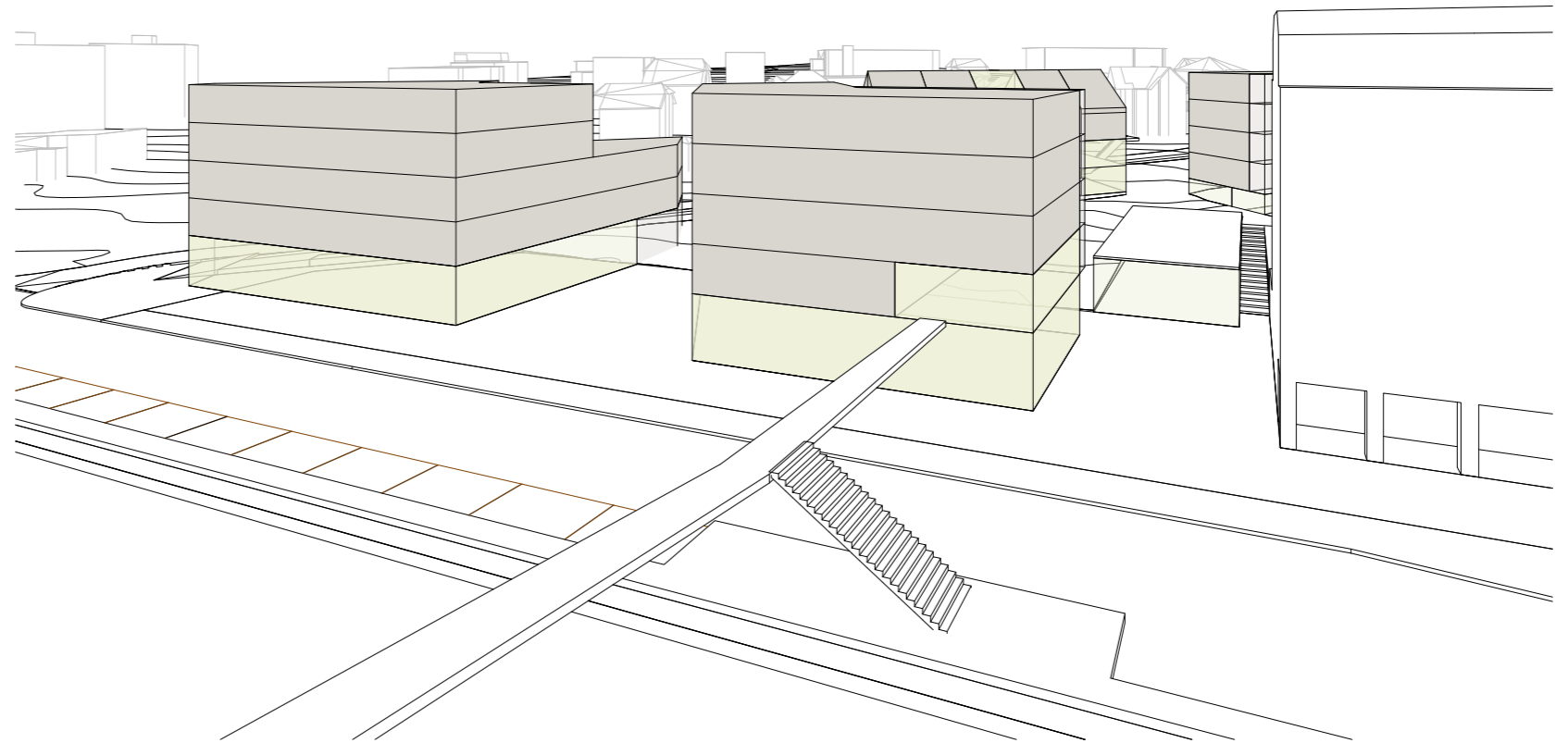
Dessin	urbz	Urban Concept Design	- A300
Format	A3	Elevations	
		Echelle 1 : 500	
Parcelle		Delta V	
Longitude 6.16385°		Avant-Projet Lachenal-Degallier . Versoix . Geneva . Switzerland	
Latitude 46.28148°		Date October . 2017	
Update 11/11/2018 12:08:54			



A Adrien Lachenal View (Sun light - September 11:00)



(Sun light - December 10:30)



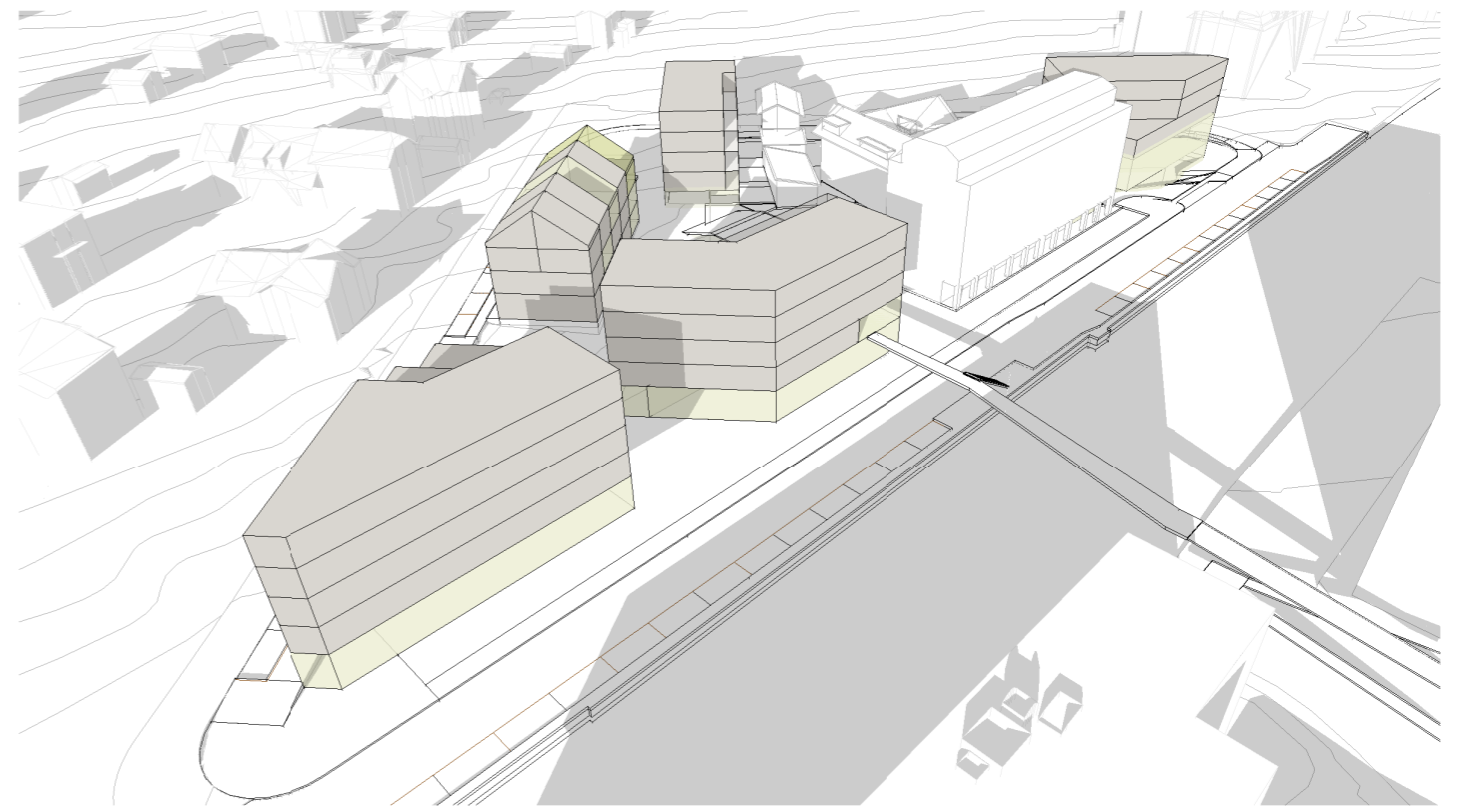
Railway Overpass (Sun light - May 11:00)



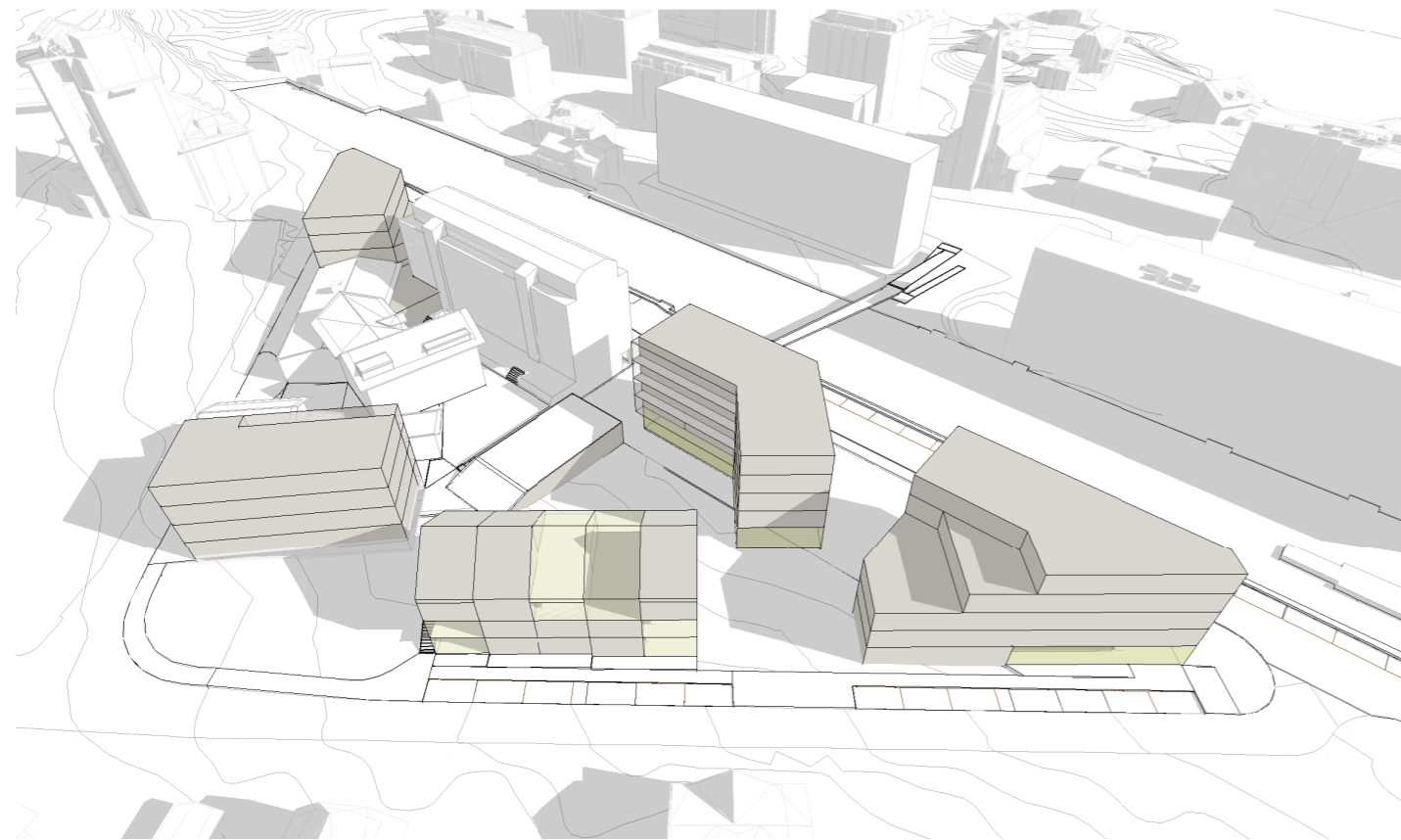
Dessin	urbz	Urban Concept Design	- A400
Format	A3	A Adrien Lachenal Perspectives	
Parcelle		Echelle	
Longitude 6.16385°		Delta V	
Latitude 46.28148°		Avant-Projet Lachenal-Degallier . Versoix . Geneva . Switzerland	
Update	11/11/2018 12:08:56	Date October . 2017	



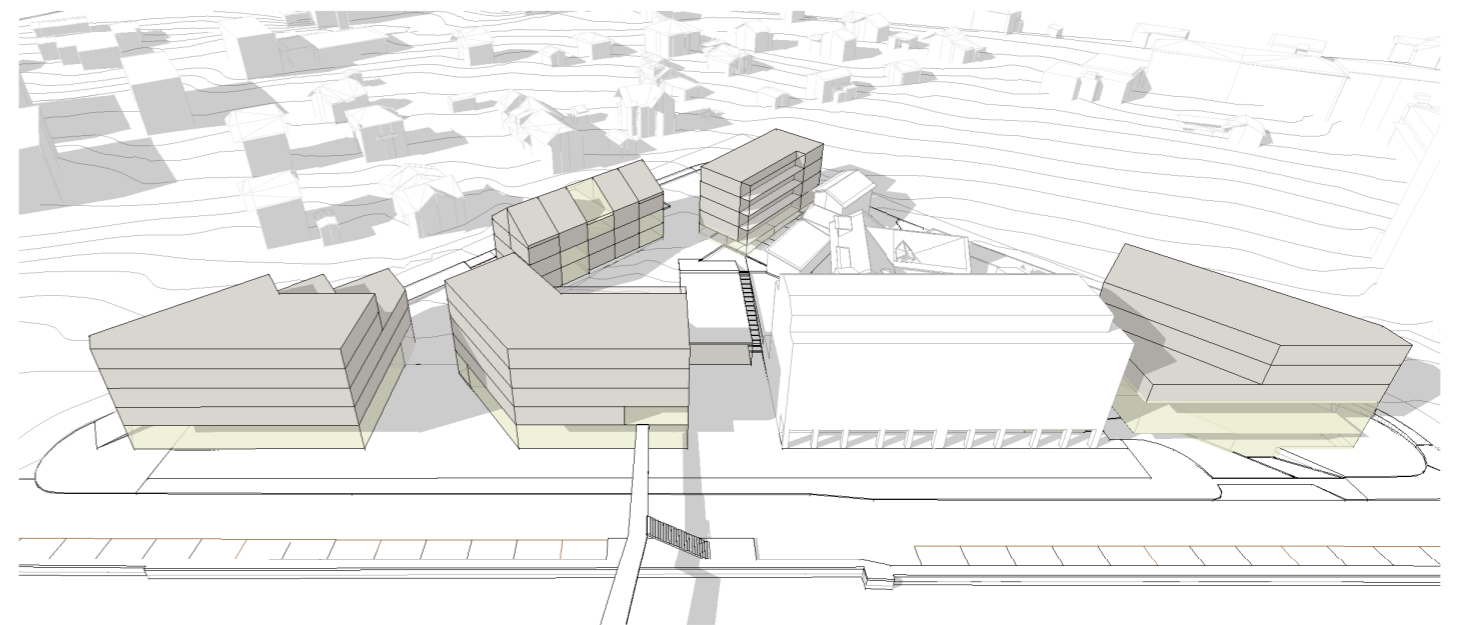
Overall Aerial View - C Louis Degallier (Sun light - September 11:00)



Overall Aerial View - A Adrien Lachenal (Sun light - November 10:00)



Overall Aerial View - C Louis Degallier (Sun light - October 11:00)

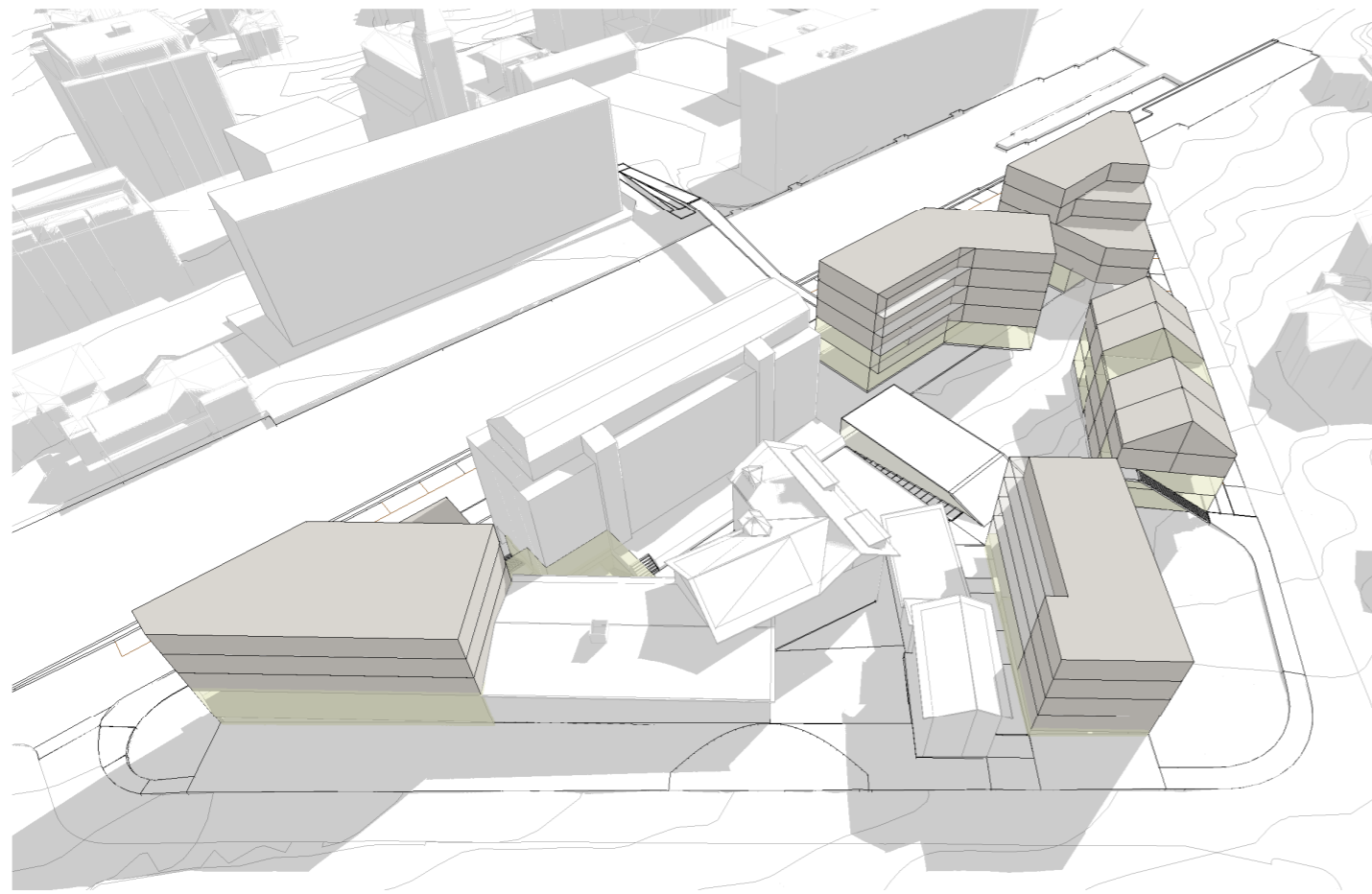


Overall Aerial View - A Adrien Lachenal (Sun light - October 11:00)

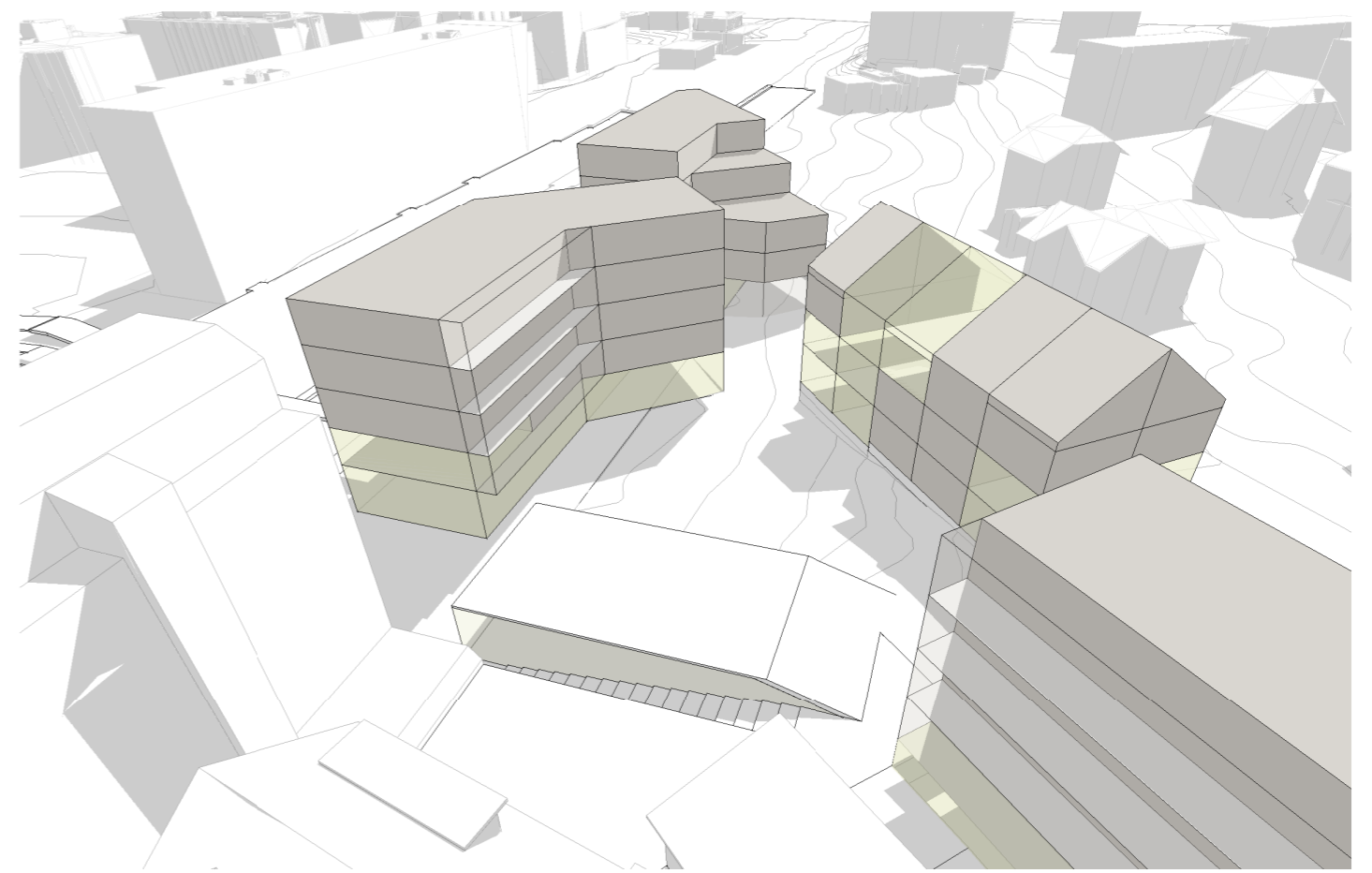


GENEVA - urbz.net

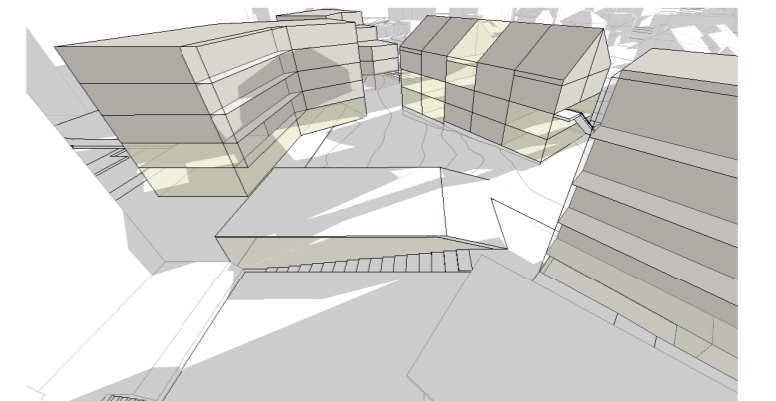
Dessin	urbz	Urban Concept Design	- A401
Format	A3	Overall Aerial Views	
Parcelle		Echelle	
Longitude 6.16385°		Delta V	
Latitude 46.28148°		Avant-Projet Lachenal-Degallier . Versoix . Geneva . Switzerland	
Update	11/11/2018 12:09:01	Date	October . 2017



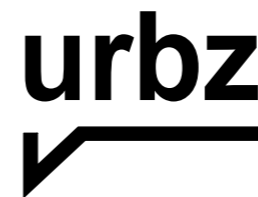
Overall Aerial View - C Tilia (Sun light - Octobre 12:00)



Courtyard North Aerial View (Sun light - September 13:00)

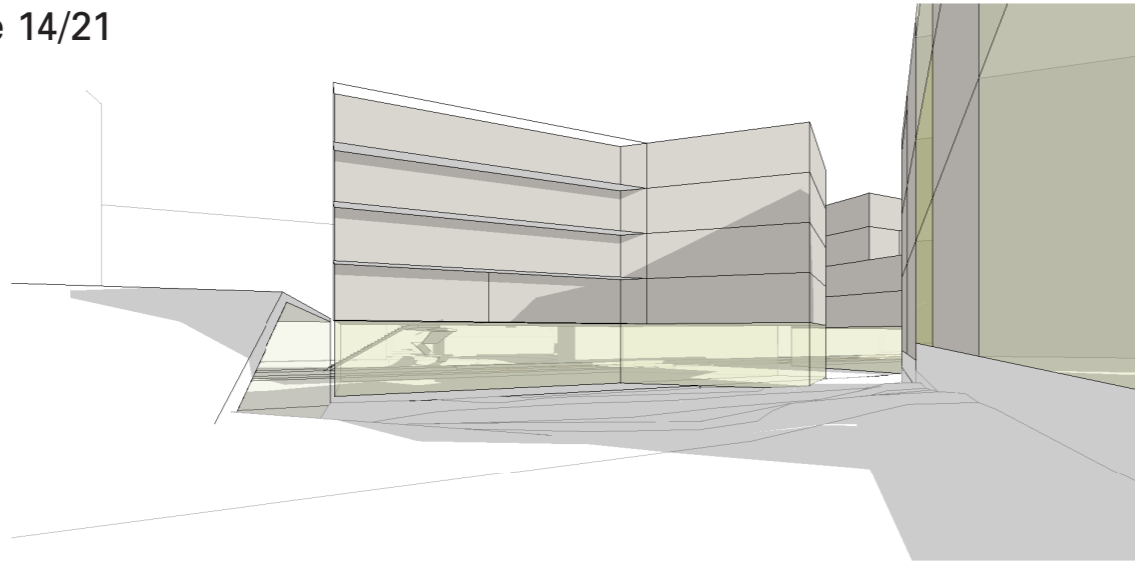


(Sun light - December 16:30)

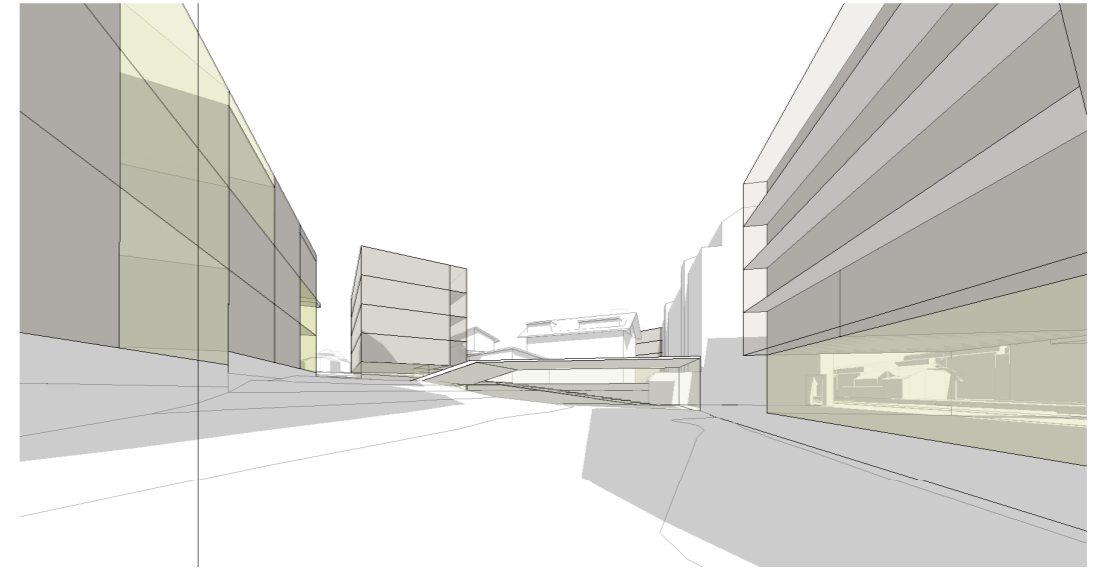


GENEVA - urbz.net

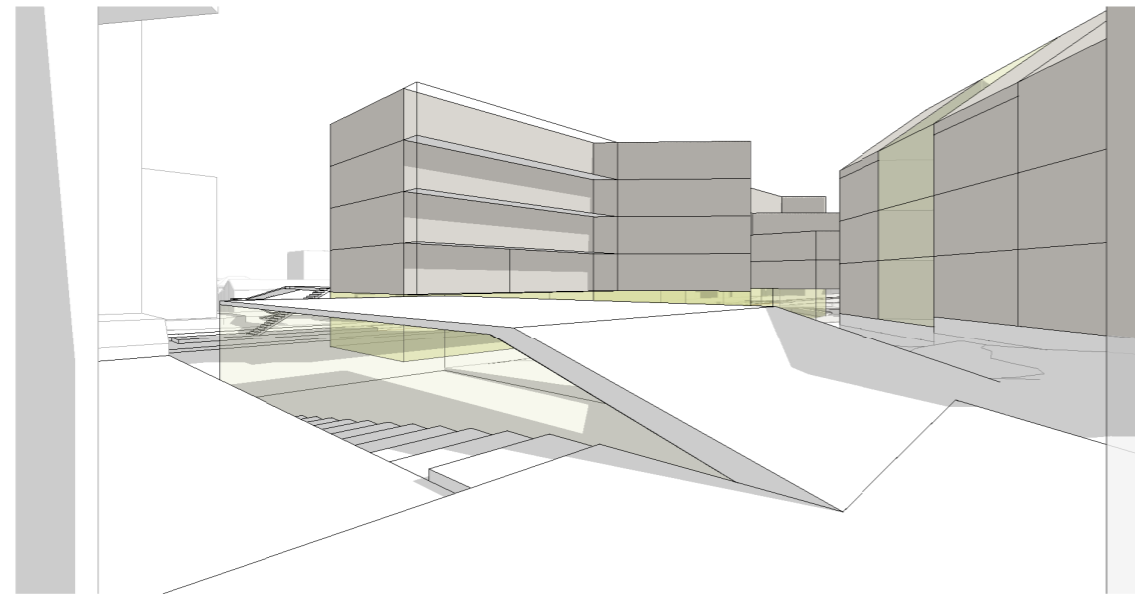
Dessin	urbz	Urban Concept Design	- A402
Format	A3	Central Courtyard Views	
		Echelle	
Parcelle		Delta V	
Longitude 6.16385°		Avant-Projet Lachenal-Degallier . Versoix . Geneva . Switzerland	
Latitude 46.28148°			
Update	11/11/2018 12:09:05	Date	October . 2017



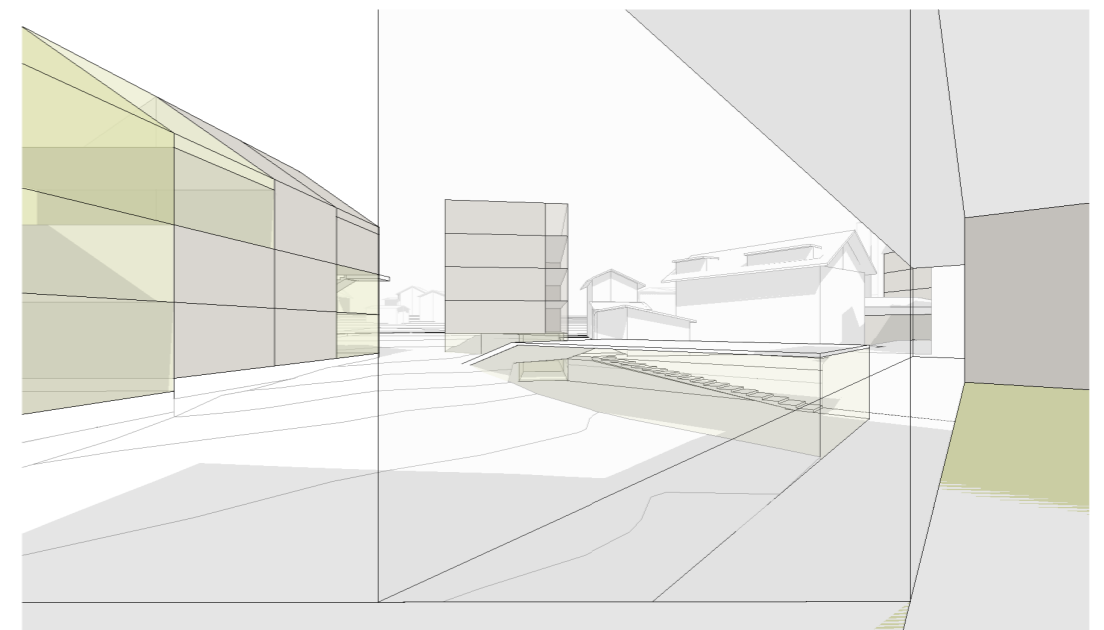
Central Courtyard Perspective (Sun light - March 17:00)



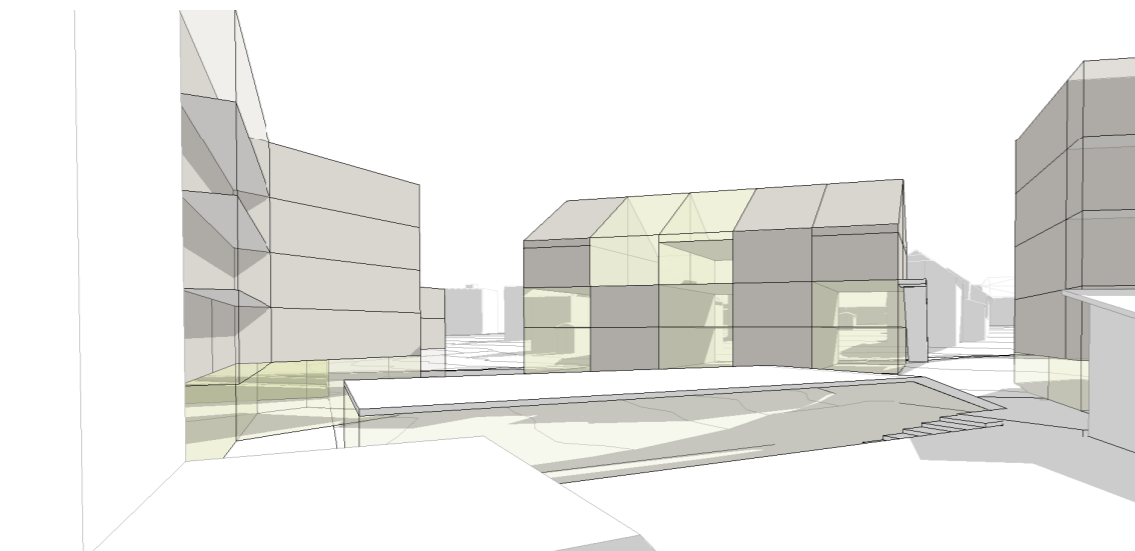
Central Courtyard Perspective (Sun light - October 12:00)



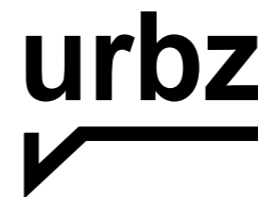
Vegetable Garden Perspective (Sun light - October 14:50)



Starters View (Sun light - June 11:00)

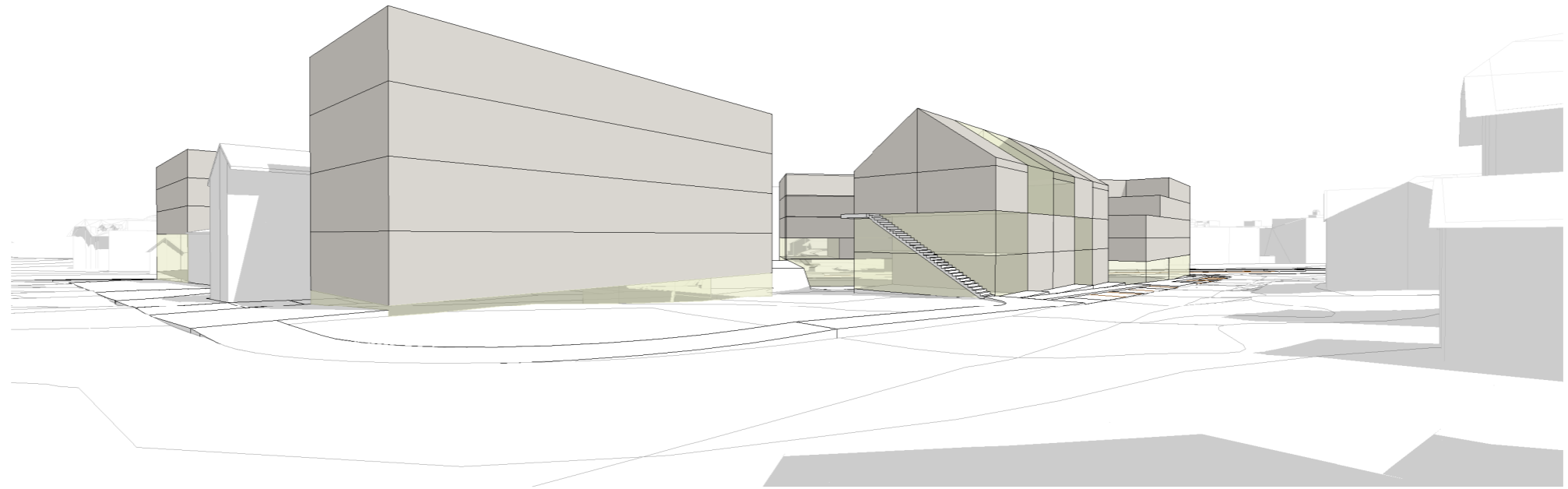


Rothschild Terrace View (Sun light - August 16:00)

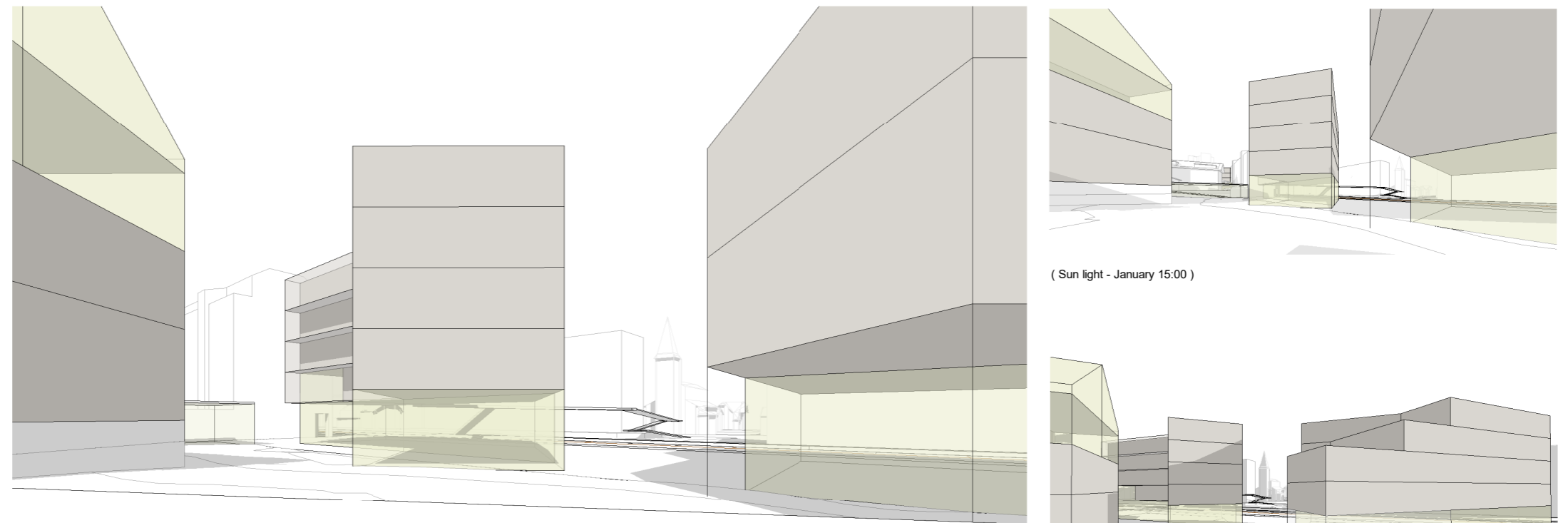


GENEVA - urbz.net

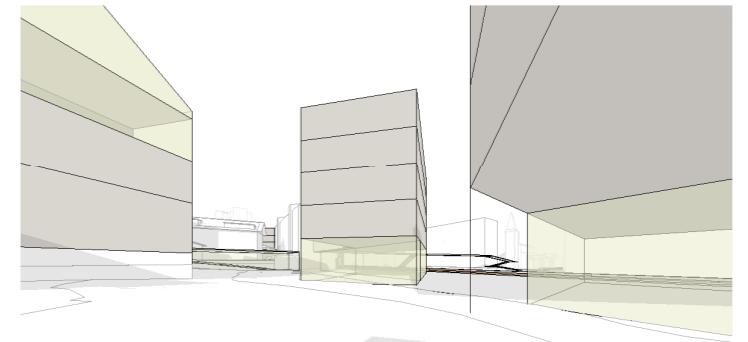
Dessin	urbz	Urban Concept Design	- A403
Format	A3	Courtyard Perspectives	
Parcelle		Echelle	
Longitude 6.16385°		Delta V	
Latitude 46.28148°		Avant-Projet Lachenal-Degalier . Versoix . Geneva . Switzerland	
Update	11/11/2018 12:09:09	Date	October . 2017



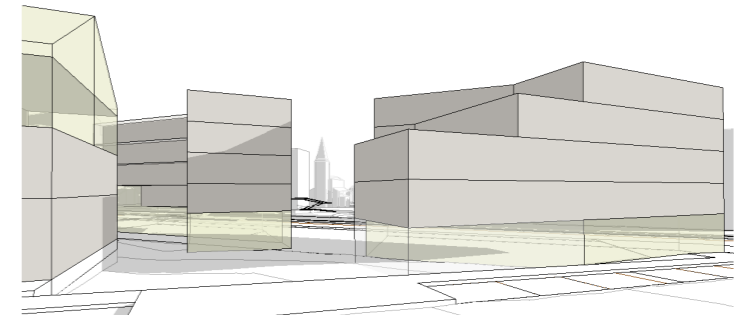
Neighbourhood Access (Sun light - September 14:00)



Playground Perspective (Sun light - September 15:00)



(Sun light - January 15:00)

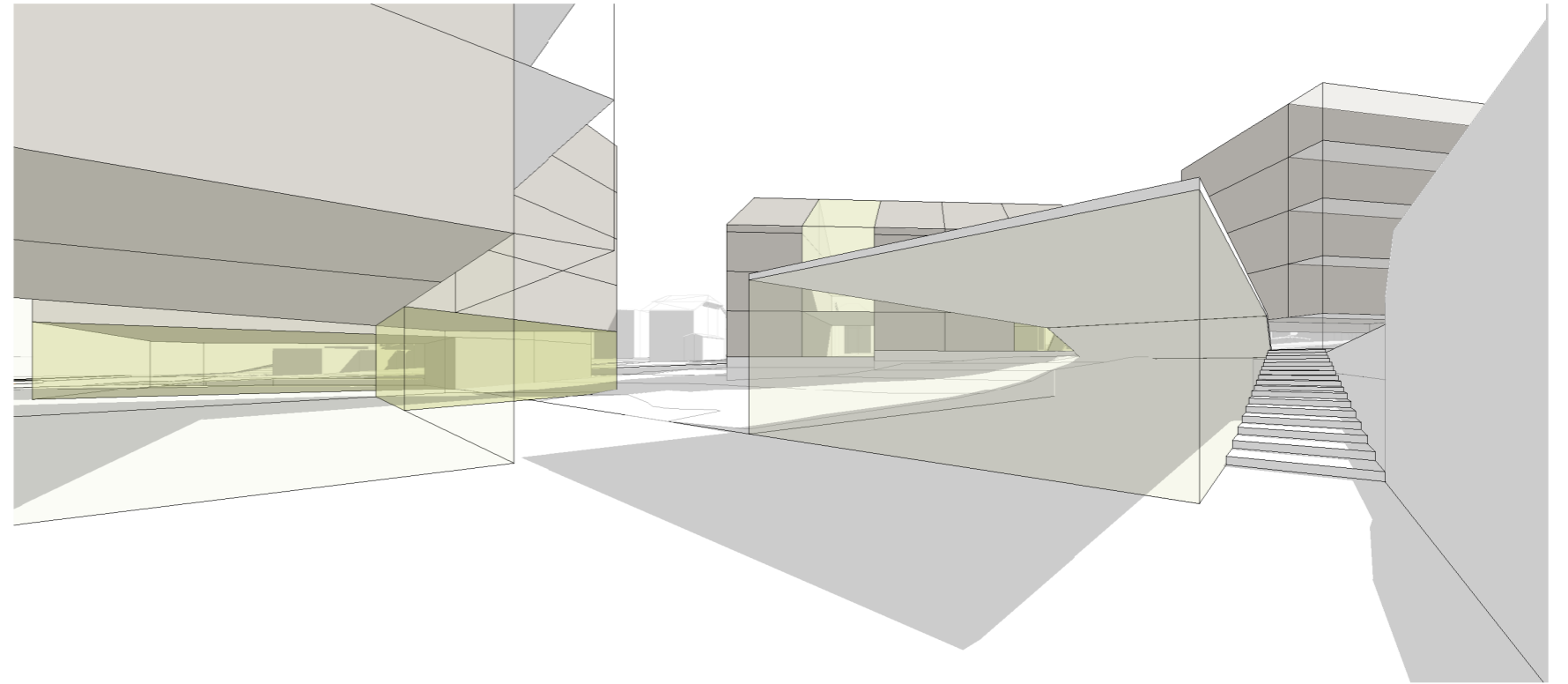


(Sun light - January 11:00)

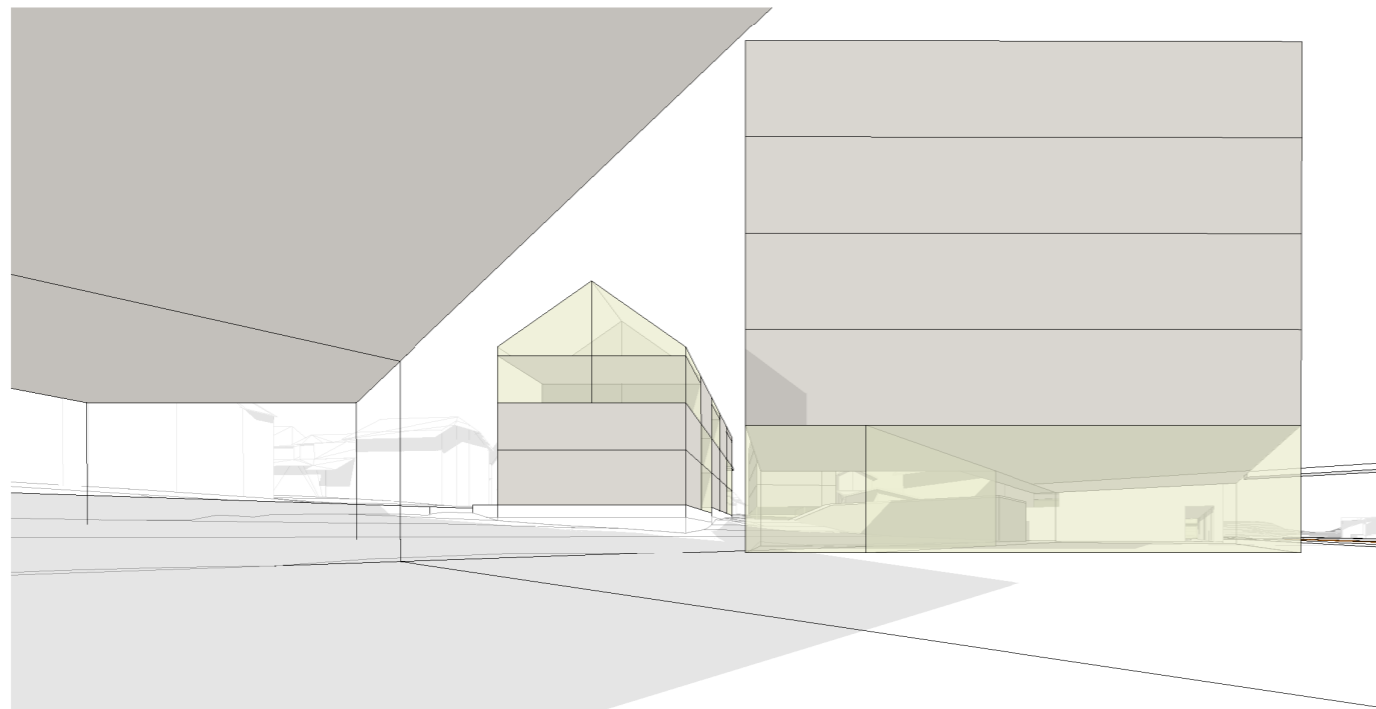


GENEVA - urbz.net

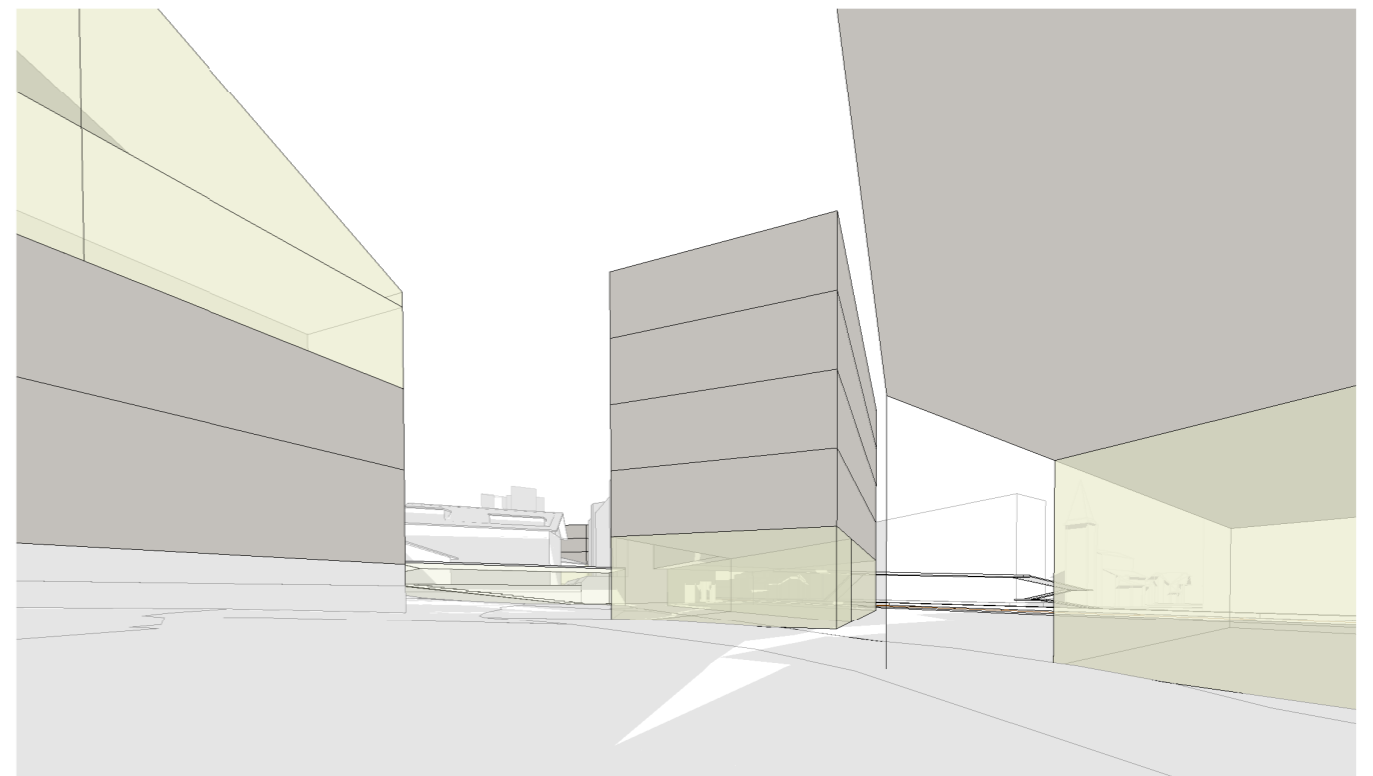
Dessin	urbz	Urban Concept Design	- A404
Format	A3	Neighbourhood Views	
Parcelle		Echelle	
Longitude 6.16385°		Delta V	
Latitude 46.28148°		Avant-Projet Lachenal-Degallier . Versoix . Geneva . Switzerland	
Update	11/11/2018 12:09:13	Date	October . 2017



Terrace Perspective (Sun light - July 17:00)



Co-working view (Sun light - May 10:00)

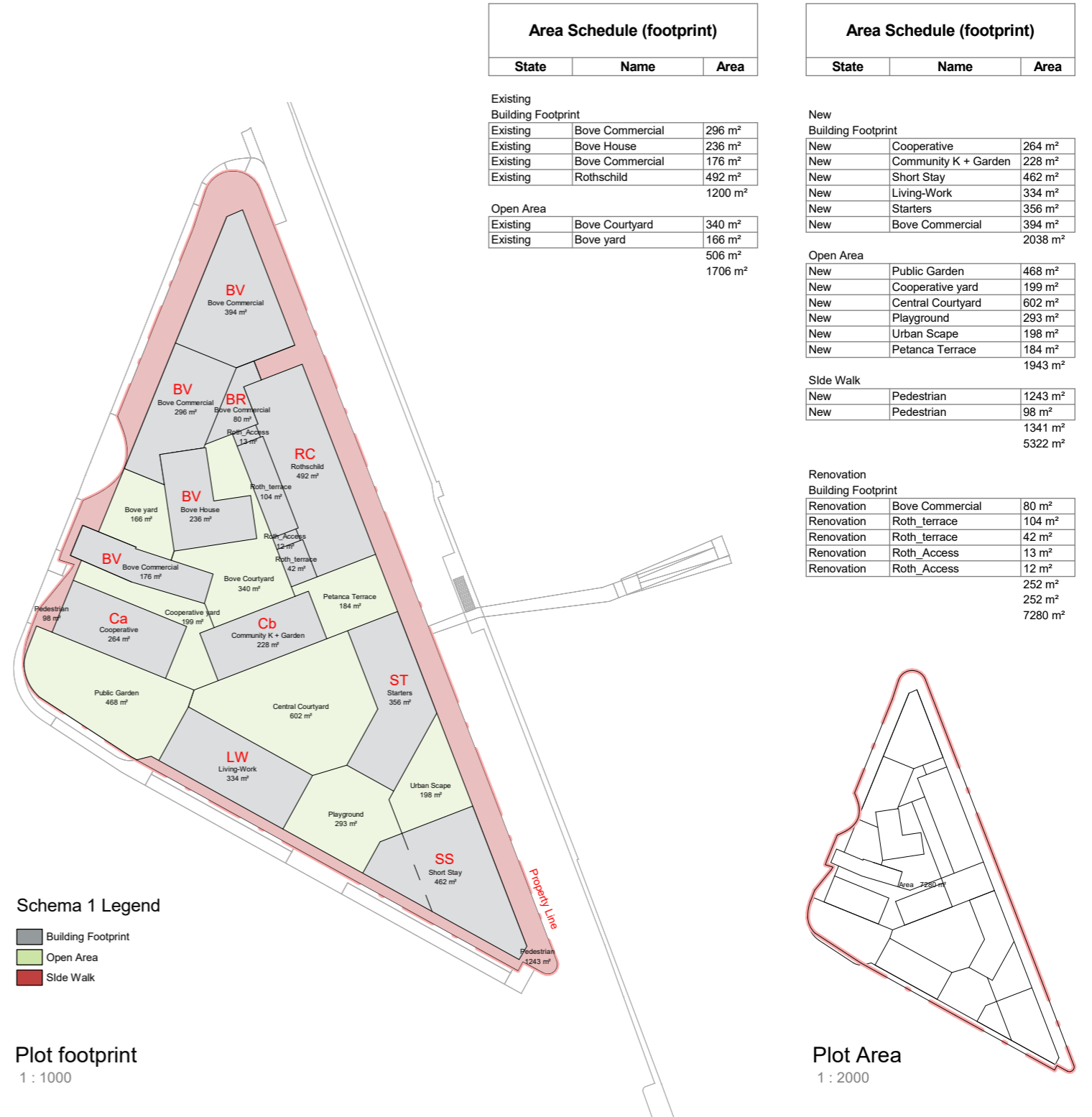
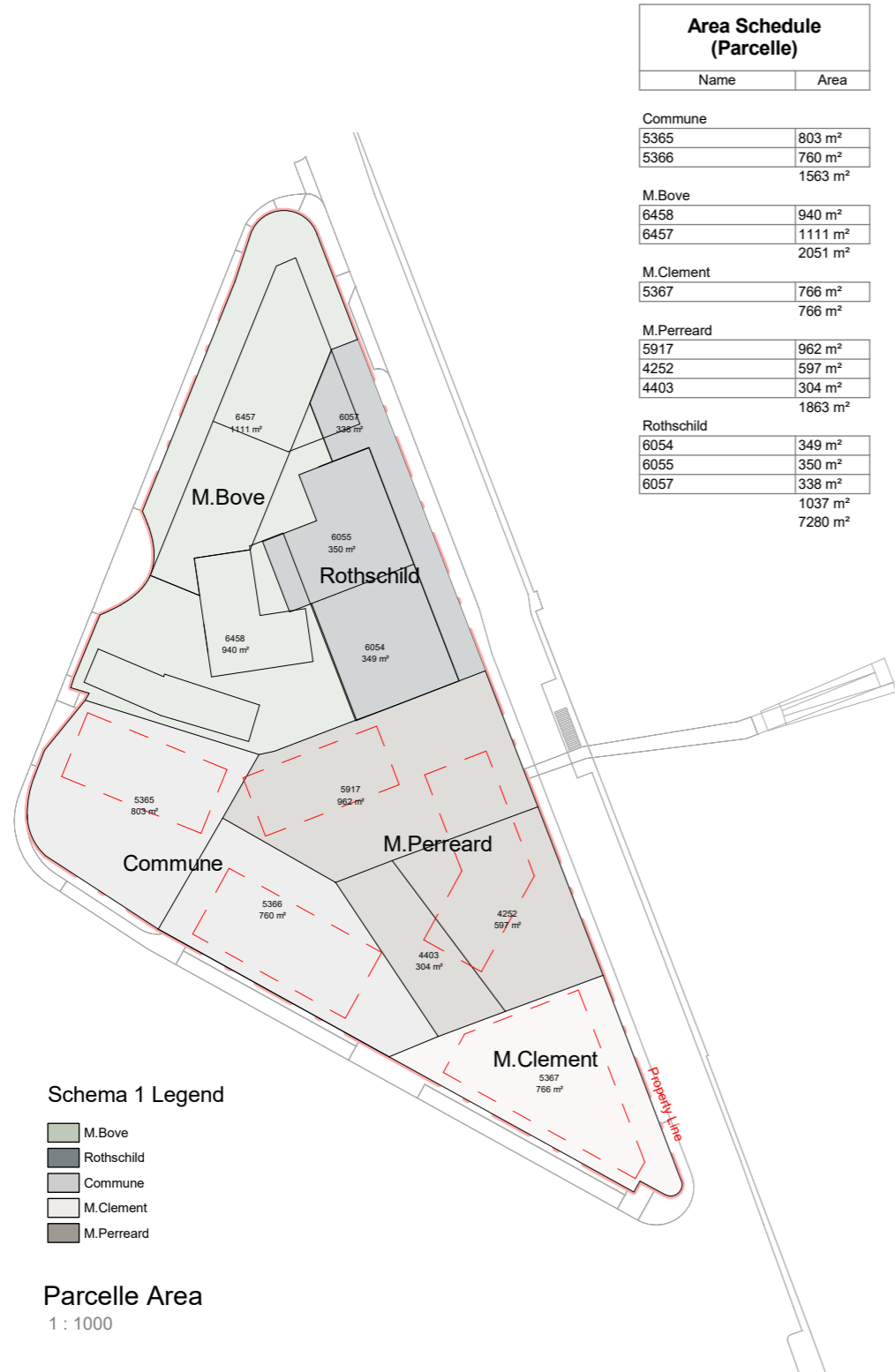


Co-working view (Sun light - July 17:00)



GENEVA - urbz.net

Dessin	urbz	Urban Concept Design	- A406
Format	A3	Patios Perspectives	
Parcelle		Echelle	
Longitude 6.16385°		Delta V	
Latitude 46.28148°		Avant-Projet Lachenal-Degallier . Versoix . Geneva . Switzerland	
Update	11/11/2018 12:09:17	Date	October . 2017



GENEVA - urbz.net

Dessin	urbz	Urban Concept Design	- A700
Format	A3		
		Plot Areas	
		Echelle	As indicated
Parcelle		Delta V	
Longitude	6.16385°	Avant-Projet Lachenal-Degalier . Versoix . Geneva . Switzerland	
Latitude	46.28148°		
Update	11/11/2018 12:09:19	Date	October . 2017

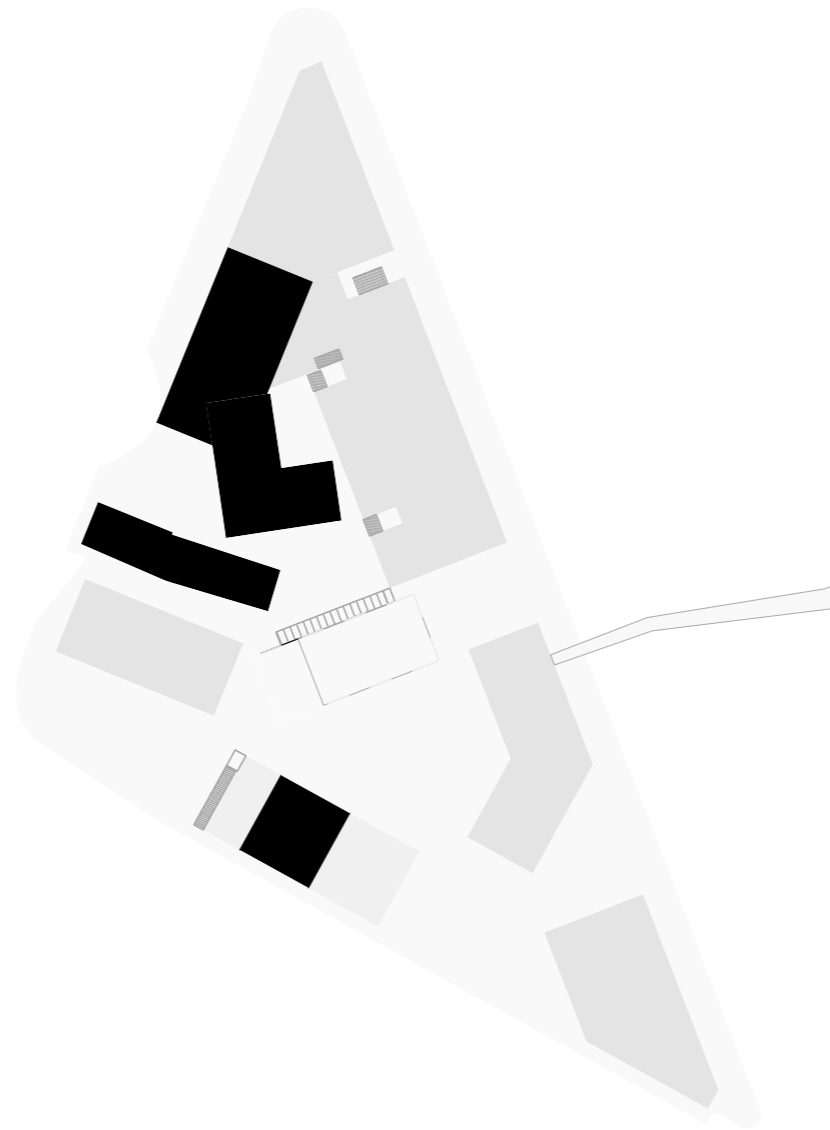
Space Schedule		
Name	Area	Space Type
Building		
Block	2976 m ²	Building
	2976 m ²	
Open Space		
Urban scape	200 m ²	Open Space
Rothschild Terrace	174 m ²	Open Space
Roof Garden	200 m ²	Open Space
Playground-Close	92 m ²	Open Space
Playground	291 m ²	Open Space
Petanca Terrace	212 m ²	Open Space
Garden	505 m ²	Open Space
Cooperative Yard	234 m ²	Open Space
Central Courtyard	602 m ²	Open Space
Bove Yard	172 m ²	Open Space
Bove Front Yard	34 m ²	Open Space
Bove Courtyard	301 m ²	Open Space
	3016 m ²	

Schema 1 Legend

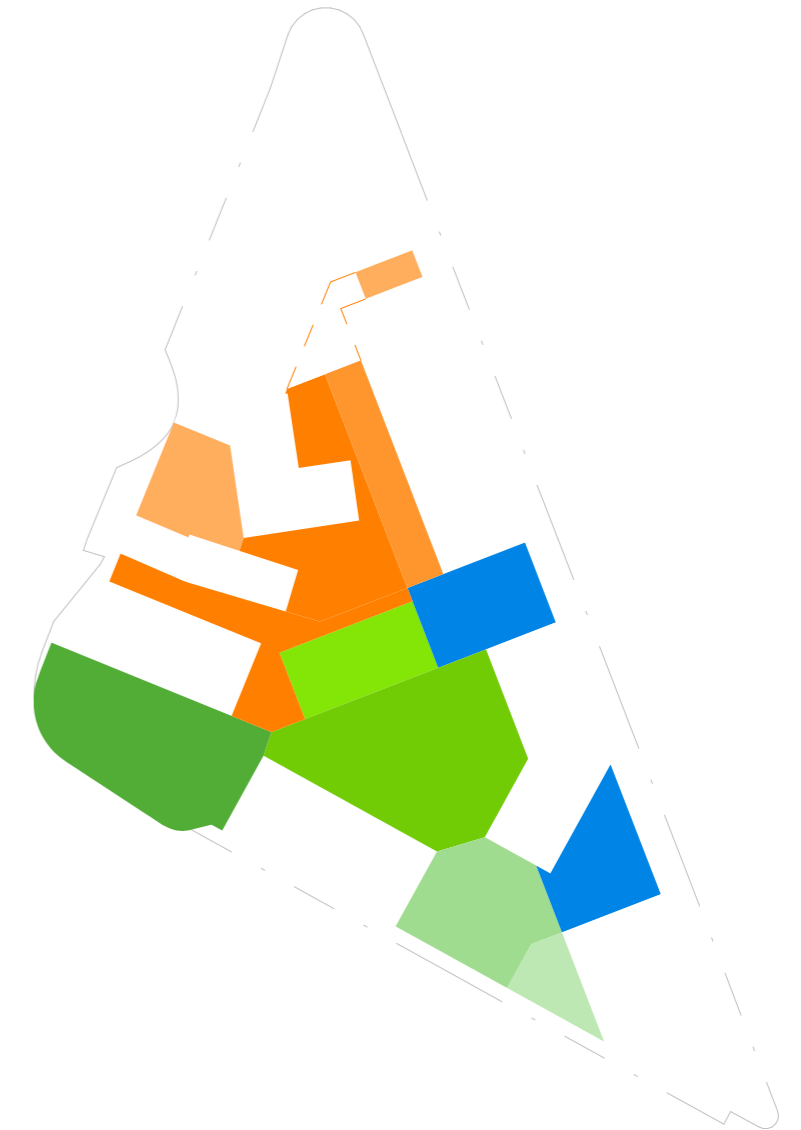
- Block
- Bove Courtyard
- Cooperative Yard
- Rothschild Terrace
- Bove Front Yard
- Bove Yard
- Roof Garden
- Central Courtyard
- Garden
- Playground
- Playground-Close
- Petanca Terrace
- Urban scape

Schema 1 Legend

- Private
- Public
- Semi-private



Ground Permeability

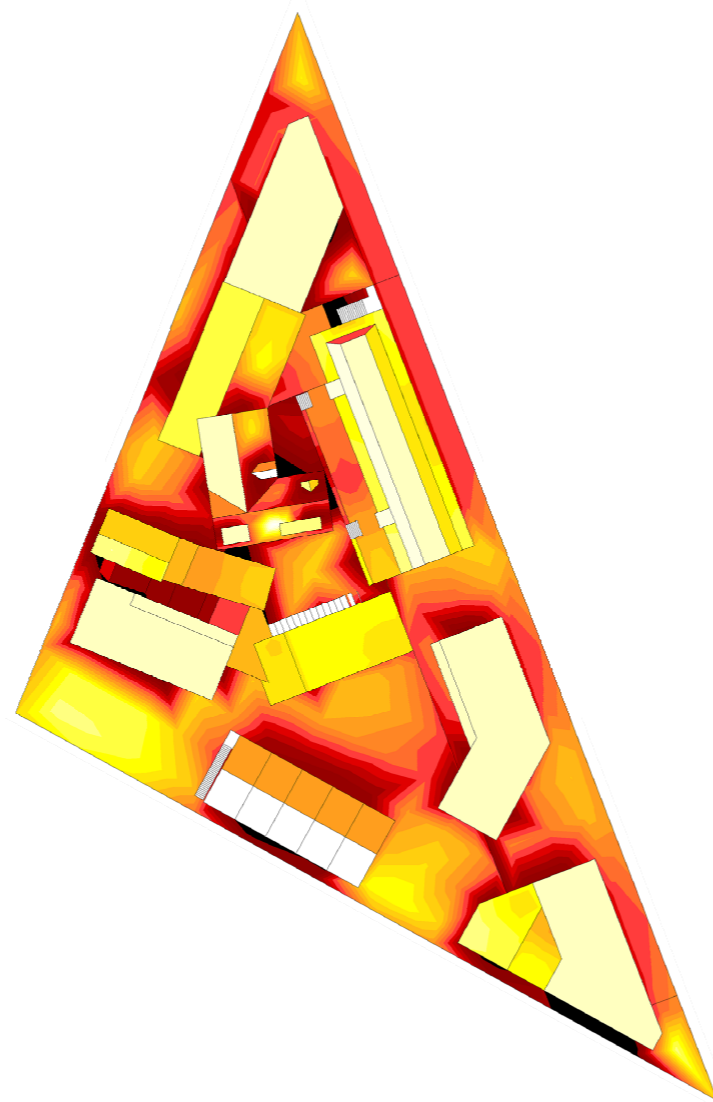


OPEN activity spaces for neighbourhood interaction

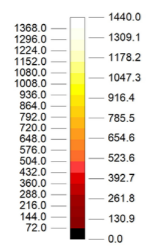


GENEVA - urbz.net

Dessin	Designer	Urban Concept Design	- A701
Format	A3		
		Open Areas	
		Echelle 1 : 1000	
Parcelle		Delta V Avant-Projet Lachenal-Degallier . Versoix . Geneva . Switzerland	
Longitude 6.16385°			
Latitude 46.28148°			
Update	11/11/2018 12:09:20	Date	October . 2017



Custom Solar (kWh/m²)

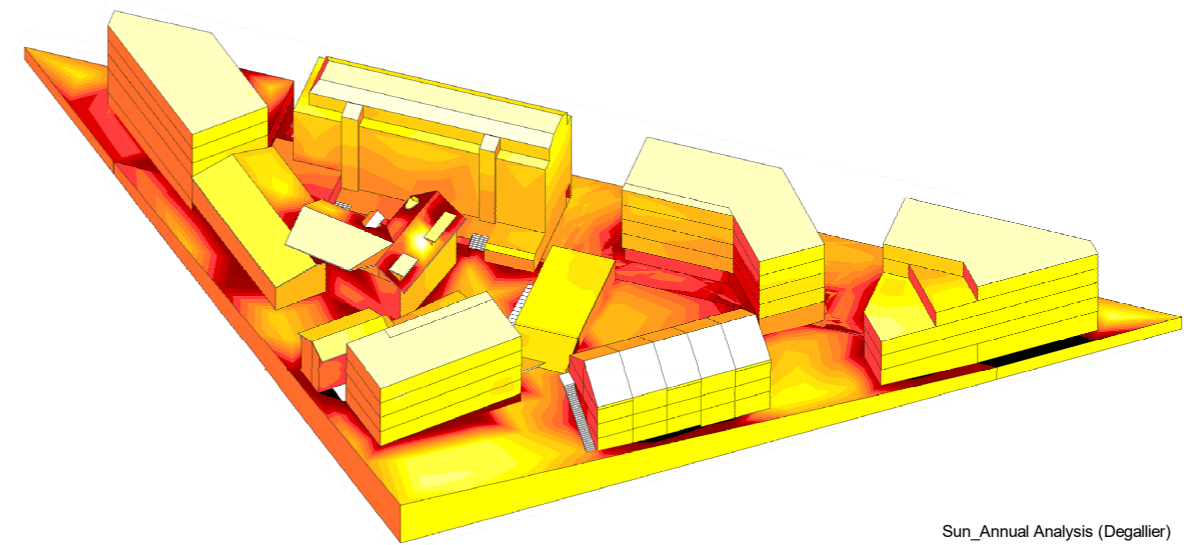


Project location: versoix, geneva
 Sun study start date time: 01/01/2018 07:00:00
 Sun study end date time: 31/12/2018 19:00:00

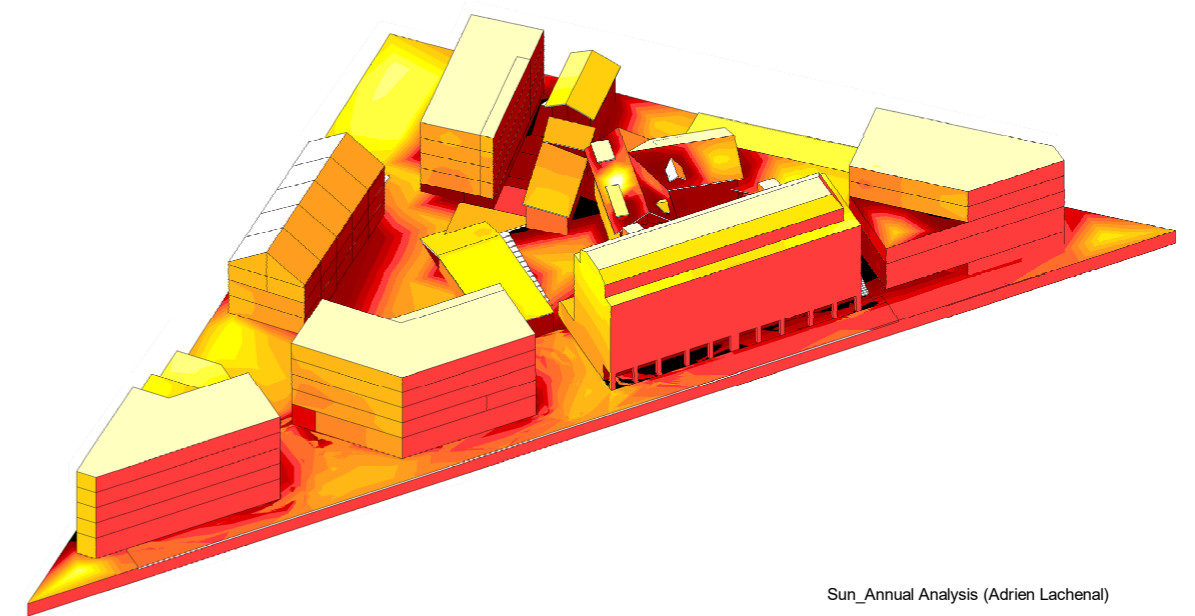


Sun_Annual Analysis Plan

Cumulative Insolation



Sun_Annual Analysis (Degallier)



Sun_Annual Analysis (Adrien Lachenal)



GENEVA - urbz.net

Dessin	urbz	Urban Concept Design	- A710
Format	A3	Solar Analysis	
		Echelle	
Parcelle		Delta V	
Longitude 6.16385°		Avant-Projet Lachenal-Degallier . Versoix . Geneva . Switzerland	
Latitude 46.28148°		Date October . 2017	
Update	11/11/2018 12:09:27		

Schedules Organigram

Phase	Surface Type	Surface Use
Existing	Activities	Associative
New		Commercial
Renovation		Live-Work
		Industry
		Communication
	Residential	Flat
		Cluster Flat
		Live-Work
		Studio
		House
		Common Space (ST,LW)
		Comunication
	Exterior Area	Roof Garden (Communityt Kitchen)
		Green Roof (Buiding Top Roof)
		Terrace
		Balcony
		Open Area
		Ground Cover (SS)
	Underground	Parking
	Plot	Building Footprint
		Open Area
		Side Walk
	Topography	M.Bove
		Rothschild
		Commune
		M.Perreard
		M.Clement

Building

- Bove R (New Residential)
- Bove H (House)
- Bove C (Comercial)
- Bove W (Workshop)
- Rothschild
- CC (Cooperative)
- Live-Work (LW)
- Starters (ST)
- Short Stay (SS)

Areas by Activity Types

Area Schedule (Surface Type)				
Surface Use	Building	Count	Area	Level

Existing Activities				
Commercial	Rothschild	1	362 m ²	L.388.5
Industrial	Bove W	2	472 m ²	L.391
			834 m ²	

Residential				
Comunication	Rothschild	2	116 m ²	L.388.5
House	Bove H	1	236 m ²	L.391
			353 m ²	

Underground				
Parking	Underground	1	859 m ²	L.386
			859 m ²	
			2046 m ²	

New Activities				
Associative	Cooperative	2	535 m ²	L.389
Commercial		5	1313 m ²	
Comunication	Bove C	1	33 m ²	L.387
Live-work	Live-Work	4	240 m ²	
			2121 m ²	

Exterior Area				
Balcony	Starters	4	102 m ²	
Green Roof		4	1070 m ²	
Ground Cover	Short Stay	1	92 m ²	L.388.5
Roof Garden	Cooperative	1	228 m ²	L.393
Terrace		3	262 m ²	
			1755 m ²	

Residential				
Cluster Flat	Starters	5	1051 m ²	
Common	Short Stay	1	85 m ²	L.398.5
Comunication		27	1063 m ²	
Flat		22	2672 m ²	
Live-work	Live-Work	16	875 m ²	
Studio		7	462 m ²	
			6209 m ²	

Underground				
Parking	Underground	1	1671 m ²	L.386
			1671 m ²	
			11755 m ²	

Renovation Activities				
Commercial		2	157 m ²	
			157 m ²	
			157 m ²	
			13958 m ²	

Area Schedule (Activities)				
Building	Name	Area	Count	State

Activities				
Associative				
Cooperative	Common	225 m ²	1	New
Cooperative	Community Kitchen	310 m ²	1	New
		535 m ²	2	

Commercial				
Bove C	Commercial BV1	361 m ²	1	New
Bove C	Commercial BV2	281 m ²	1	New
Bove C	Retail	74 m ²	1	Renovation
Rothschild	Retail (BOVE extension)	83 m ²	1	Renovation
Rothschild	Retail Rothschild	362 m ²	1	Existing
Short Stay	Co-Working	306 m ²	1	New
Starters	Fab Lab	366 m ²	2	New
		1833 m ²	8	

Industrial				
Bove W	Paint Workshop BV	176 m ²	1	Existing
Bove W	Workshop BV	296 m ²	1	Existing
		472 m ²	2	

Live-work				
Live-Work	Flat Duplex A	134 m ²	2	New
Live-Work	Flat Duplex B	106 m ²	2	New
		240 m ²	4	
		3079 m ²	16	



GENEVA - urbz.net

Dessin	Designer	Urban Concept Design	- A900
Format	A3		
Parcelle		Schedules	
Longitude 6.16385°		Echelle	
Latitude 46.28148°		Delta V	
Update		Avant-Projet Lachenal-Degallier . Versoix . Geneva . Switzerland	
11/11/2018 12:09:27		Date October . 2017	

ALL BUILDING AREA

Includes all SURFACES TYPES within a building
(Rentable Areas + Communication + External Areas)

Area Schedule (By Buiding) - ALL

Surface Type	Surface Use	Count	Area	Level	Phase
--------------	-------------	-------	------	-------	-------

Bove C

Activities	Commercial	2	641 m²		New
Activities	Commercial	1	74 m²	L.391	Renovation
Activities	Comunication	1	33 m²	L.387	New
			749 m²		

Bove H (Ground floor only)

Residential	House	1	236 m²	L.391	Existing
			236 m²		

Bove R

Residential	Comunication	5	177 m²		New
Residential	Flat	5	887 m²		New
Exterior Area	Green Roof	1	282 m²	L.405	New
Exterior Area	Terrace	1	80 m²	L.399	New
			1426 m²		

Bove W

Activities	Industrial	2	472 m²	L.391	Existing
			472 m²		

Cooperative

Residential	Comunication	6	245 m²		New
Residential	Flat	8	733 m²		New
Residential	Studio	2	123 m²		New
Exterior Area	Green Roof	1	208 m²	L.405	New
Exterior Area	Roof Garden	1	228 m²	L.393	New
Activities	Associative	2	535 m²	L.389	New
			2072 m²		

Live-Work

Residential	Comunication	2	88 m²	L.397	New
Residential	Live-work	16	875 m²		New
Activities	Live-work	4	240 m²		New
			1203 m²		

Rothschild (Commercial space only, all Residential space is missing)

Residential	Comunication	2	116 m²	L.388.5	Existing
Activities	Commercial	1	362 m²	L.388.5	Existing
Activities	Commercial	1	83 m²	L.388.5	Renovation
			562 m²		

Short Stay

Residential	Common	1	85 m²	L.398.5	New
Residential	Comunication	6	310 m²		New
Residential	Flat	8	969 m²		New
Residential	Studio	4	295 m²		New
Exterior Area	Green Roof	1	265 m²	L.404.5	New
Exterior Area	Ground Cover	1	92 m²	L.388.5	New
Exterior Area	Terrace	2	182 m²		New
Activities	Commercial	1	306 m²	L.388.5	New
			2504 m²		

Starters

Residential	Cluster Flat	5	1051 m²		New
Residential	Comunication	8	243 m²		New
Residential	Flat	1	83 m²	L.395.5	New
Residential	Studio	1	45 m²	L.395.5	New
Exterior Area	Balcony	4	102 m²		New
Exterior Area	Green Roof	1	315 m²	L.404.5	New
Activities	Commercial	2	366 m²		New
			2205 m²		
			11429 m²		

BUILDING AREA

Includes some of the SURFACES TYPES within a building
(Rentable Areas + Communication)

Area Schedule (By Buiding) + Comunication

Surface Type	Surface Use	Count	Area	Level	Phase
--------------	-------------	-------	------	-------	-------

Bove C

Activities	Commercial	2	641 m²		New
Activities	Comunication	1	33 m²	L.387	New
Activities	Commercial	1	74 m²	L.391	Renovation
			749 m²		

Bove H (Ground floor only)

Residential	House	1	236 m²	L.391	Existing
			236 m²		

Bove R

Residential	Comunication	5	177 m²		New
Residential	Flat	5	887 m²		New
			1064 m²		

Bove W

Activities	Industrial	2	472 m²	L.391	Existing
			472 m²		

Cooperative

Activities	Associative	2	535 m²	L.389	New
Residential	Comunication	6	245 m²		New
Residential	Flat	8	733 m²		New
Residential	Studio	2	123 m²		New
			1636 m²		

Live-Work

Residential	Comunication	2	88 m²	L.397	New
Residential	Live-work	20	1115 m²		New
			1203 m²		

Rothschild (Commercial space only, all Residential space is missing)

Activities	Commercial	1	362 m²	L.388.5	Existing
Residential	Comunication	2	116 m²	L.388.5	Existing
Activities	Commercial	1	83 m²	L.388.5	Renovation
			562 m²		

Short Stay

Activities	Commercial	1	306 m²	L.388.5	New
Residential	Common	1	85 m²	L.398.5	New
Residential	Comunication	6	310 m²		New
Residential	Flat	8	969 m²		New
Residential	Studio	4	295 m²		New
			1965 m²		

Starters

Residential	Cluster Flat	5	1051 m²		New
Activities	Commercial	2	366 m²		New
Residential	Comunication	8	243 m²		New
Residential	Flat	1	83 m²	L.395.5	New
Residential	Studio	1	45 m²	L.395.5	New
			1788 m²		
			9674 m²		

BUILDING RENTABLE AREAS

Includes only SURFACES TYPES which are rentable
(Rentable Areas)

Area Schedule (By Buiding) Rentable Space

Surface Type	Surface Use	Count	Area	Level	Phase
--------------	-------------	-------	------	-------	-------

Bove C

Activities	Commercial	2	641 m²		New
Activities	Commercial	1	74 m²	L.391	Renovation
			715 m²		

Bove H (Ground floor only)

Residential	House	1	236 m²	L.391	Existing
			236 m²		

Bove R

Residential	Flat	5	887 m²		New
			887 m²		

Bove W

Activities	Industrial	2	472 m²	L.391	Existing
			472 m²		

Cooperative

Residential	Flat	8	733 m²		New
Residential	Studio	2	123 m²		New
Activities	Associative	2	535 m²	L.389	New
			1391 m²		

Live-Work

Residential	Live-work	16	875 m²		New
Activities	Live-work	4	240 m²		New
			1115 m²		

Rothschild (Commercial space only, all Residential space is missing)

Activities	Commercial	1	362 m²	L.388.5	Existing
Activities	Commercial	1	83 m²	L.388.5	Renovation
			445 m²		

Short Stay

Residential	Common	1	85 m²	L.398.5	New
Residential	Flat	8	969 m²		New
Residential	Studio	4	295 m²		New
Activities	Commercial	1	306 m²	L.388.5	New
			1655 m²		

Starters

Residential	Cluster Flat	5	1051 m²		New
Residential	Flat	1	83 m²	L.395.5	New
Residential	Studio	1	45 m²	L.395.5	New
Activities	Commercial	2	366 m²		New
			1545 m²		
			8461 m²		

BUILDING RESIDENTIAL AREAS

Includes all Residential Units + Communication

Area Schedule (Residential By Building)

Surface Use	Count	Area
-------------	-------	------

Bove H (Ground floor only)

House	1	236 m²
-------	---	--------

Bove R

Flat	5	887 m²
Communication	5	177 m²

Cooperative

Studio	2	123 m²
Flat	8	733 m²
Communication	6	245 m²

Live-Work

Live-work	16	875 m²
Communication	2	88 m²

Rothschild (Rothschild Residential Areas missing)

Communication	2	116 m²
---------------	---	--------

Short Stay

Studio	4	295 m²
Flat	8	969 m²
Communication	6	310 m²
Common	1	85 m²

Starters

Studio	1	45 m²
Flat	1	83 m²
Communication	8	243 m²
Cluster Flat	5	1051 m²
		81
		6562 m²

BUILDING ACTIVITY AREAS

Includes the Commercial Rentable Space within the buildings

Area Schedule (Activities By Building)

Building	Surface Use	Count	Area
----------	-------------	-------	------

Bove C	Comunication	1	33 m²
Bove C	Commercial	3	715 m²
Bove W	Industrial	2	472 m²
Cooperative	Associative	2	535 m²
Live-Work	Live-work	4	240 m²
Rothschild	Commercial	2	445 m²
Short Stay	Commercial	1	306 m²
Starters	Commercial	2	366 m²
		17	3112 m²



GENEVA - urbz.net

Dessin	Designer	Urban Concept Design	- A901
Format	A3		
		Building Schedules	
		Echelle	
Parcelle	Delta V		
Longitude 6.16385°	Avant-Projet Lachenal-Degallier . Versoix . Geneva . Switzerland		
Latitude 46.28148°			
Update	11/11/2018 12:09:28	Date	October . 2017