

2.2 WORKSHOPS COLLABORATIFS

WORKSHOP 1 - EXPLORATION

L'atelier 3 avec le CE marque la fin de la phase dite « classique » de la procédure, avec des équipes qui développent, en parallèle, « leur projet ». S'engage alors la phase « collaborative » sous la forme de deux workshops de réflexions collectives encadrés et facilités par l'AMO.

Le temps d'une journée, deux intervenants de chaque bureau pilote ont collaboré afin d'aboutir à des propositions communes. Le déroulement de l'atelier était préparé et facilité par l'AMO. Les contenus et orientations des réflexions ont émergé en atelier avec le concours de l'ensemble des protagonistes.

A la fin de l'atelier 3, le CE a émis une série de recommandations à destination des équipes pour la suite des réflexions, notamment :

- ▶ Localisation de deux points hauts (tours) adjacents à l'interface de transports de Bachet. Les bâtiments hauts sont considérés comme très souhaitables, permettant de libérer le sol, préserver les éléments naturels et modérer les gabarits sur le reste du site.
- ▶ Sur le reste du périmètre, développement du bâti sur un épannelage de gabarits plus bas, en phase avec le contexte résidentiel.
- ▶ Localisation de l'école et de la crèche au nord-est du site.

Devant le défi à tenir certaines contraintes majeures, le groupe a décidé de produire deux variantes « exploratoires », en tant qu'aide à la décision pour le CE, l'esprit d'une planification test

étant précisément de « tester ». Une variante supplémentaire est développée sur la posture inverse par rapport aux contraintes.

Trois variantes sont ainsi réalisées :

- ▶ La variante A s'affranchit de la contrainte de maintien du secteur de la prairie mi-sèche (mésobromion) et envisage son déplacement, libérant ainsi 1'100 m² de surface au sol stratégiquement placée.
- ▶ La variante B se réapproprie environ 1'000 m² de la place-haute pour y localiser un bâtiment, et les offre, en retour, à un vaste cœur de quartier paysager.
- ▶ La variante C respecte toutes les contraintes et recommandations du Collège d'Experts, tout en explorant une morphologie différente de celles présentées à l'atelier 3.

Ces tests ont permis au CE de conclure que la proposition de KCAP présentée à l'atelier 3 demeurerait la variante la plus robuste. Le CE a demandé qu'elle soit affinée par l'équipe des pilotes en vue de l'atelier 5.



Crédits : acan architecture sa

VARIANTE A

HYPOTHÈSE DE TRAVAIL

S'affranchir de la contrainte de maintien de la prairie mi-sèche (mésobromion) et envisager son déplacement.

RESULTATS DU TEST

- ▶ Développement des surfaces bâties avec plus de souplesse ; gabarits hauts en relation au PAV ; gabarits bas en relation au secteur résidentiel.
- ▶ Périmètre scolaire très confortable permettant un développement du bâti et des aménagements extérieurs hors parcelle d'accès en dépendance.
- ▶ Création d'une place centrale arborée et de deux coeurs d'îlot paysagers ; maintien d'un cheminement central ; taux de canopée et de pleine terre très importants.
- ▶ Les bâtiments en « lames hautes » font écran aux vues (Salève / Jura) ; trop peu de surfaces en rez-de-chaussée pour les commerces et autres locaux collectifs.
- ▶ Place centrale et cheminement central trop peu délimités par des façades et des rez-de-chaussée actifs.
- ▶ Pas d'avantages substantiels permettant de justifier un déplacement de la prairie mi-sèche (mésobromion).



VARIANTE B

HYPOTHÈSE DE TRAVAIL

Construire sur la place-haute.

RESULTATS DU TEST

- ▶ Développement des surfaces bâties avec plus de souplesse ; gabarits hauts en relation au PAV ; gabarits bas en relation au secteur résidentiel.
- ▶ Création d'un grand coeur de quartier paysager, préservant et intégrant la prairie mi-sèche (mésobromion), offrant des taux de pleine terre et de canopée importants.
- ▶ Un périmètre scolaire plus confortable.
- ▶ Bâtiments en « lames hautes » faisant écran aux vues (Salève / Jura).
- ▶ Trop peu de surfaces en rez-de-chaussée pour les commerces et autres locaux collectifs.
- ▶ Absence d'un espace central (place, mail) clairement délimité par des façades et bordé de rez actifs.
- ▶ Bâtiments scolaires réalisés sur l'assiette de la parcelle d'accès en dépendance.
- ▶ Pas d'avantages substantiels permettant de justifier de construire sur la place haute.



VARIANTE C

HYPOTHÈSE DE TRAVAIL

Explorer une variante supplémentaire respectant les contraintes et recommandations du CE.

RESULTATS DU TEST

- ▶ Localisation d'une seule tour, à l'ouest du site, comportant un socle avec des activités ; limitation de l'impact visuel sur le secteur résidentiel.
- ▶ Développement du bâti en îlot, intégrant les bâtiments scolaires au système, organisé autour d'une cour intérieure végétalisée ; intégration harmonieuse de la prairie mi-sèche (mésobromion) ; taux de pleine terre et de canopée importants.
- ▶ Trop faible définition de la place haute par des fronts bâtis ; perte de lisibilité de cet espace.
- ▶ Qualités spatiales discutables des espaces au pied de la tour et le long de la route de La-Chapelle.
- ▶ Absence d'un élément central structurant de type mail actif et/ou place.
- ▶ Bâtiments scolaires réalisés sur l'assiette de la parcelle d'accès en dépendance.
- ▶ Le CE n'est globalement pas convaincu par cette variante.



WORKSHOP 2 - APPROFONDISSEMENT

À la suite de l'atelier 4, le CE a donné pour mission à l'équipe des pilotes de retravailler la proposition de KCAP sur les aspects où demeuraient des interrogations, à savoir :

- ▶ Libérer la prairie mi-sèche (mésobromion) de tout aménagement bâti ; redistribuer les surfaces bâties situées sur la prairie pour maintenir un IUS de 2.0.
- ▶ Réorganiser le périmètre scolaire en conséquence ; tenir compte du foncier et laisser libre d'aménagements la parcelle d'accès en dépendance.
- ▶ Améliorer la définition du mail par des fronts bâtis comportant des rez-de-chaussée actifs.
- ▶ Travailler les césures bâties de l'ilot, ainsi que le réseau de cheminements piétons.
- ▶ Formuler une proposition d'affectation des socles des bâtiments ; localiser spécifiquement la crèche.
- ▶ S'interroger sur la pertinence de maintenir des surfaces de bureaux.
- ▶ Consolider le phasage de réalisation du quartier et anticiper les points de dureté foncière.
- ▶ Formuler une répartition des droits à bâtir en cohérence avec la proposition de phasage.

L'équipe s'est attelée à la tâche dans le cadre du second workshop collaboratif. Sujet après sujet, elle a exploré différentes pistes, avant de procéder, en fin de journée, à une synthèse collective, ainsi qu'à une répartition des tâches.

De retour au bureau, un temps de formalisation et de derniers échanges a permis de finaliser la variante en vue de sa présentation à l'atelier 5 avec le CE.

La variante finale est détaillée aux pages suivantes. Les principes directeurs qui en découlent sont détaillés au point 3.3 aux pages 56 à 57.



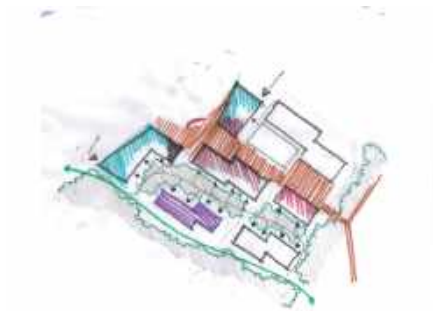
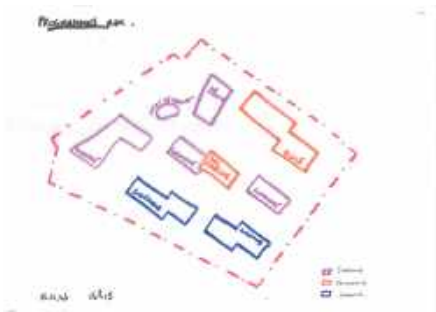
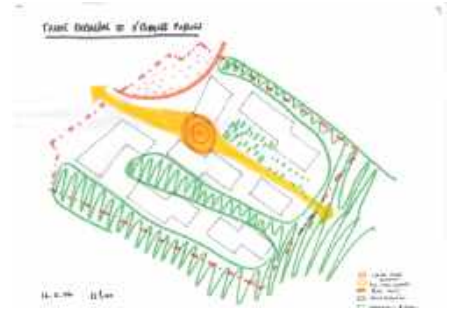
Crédits : acau architecture sa



Crédits : acau architecture sa



Crédits : acau architecture sa









Arborisation



Gestion des eaux



- site réservé aux piétons avec des ayants-droits (entretiens, SIS, etc)
- axes piétons
- axes vélos
- TP arrêts TP
- V stationnement vélos
- écopoint
- ▨ parking souterrain
- 3'100 m2 par niveaux = environs 100 places par niveaux
- bus TPG
- voies routières
- LEX
- tram TPG
- zone 30

Mobilité



- mail actif
- cordon boisé
- forêt comestible
- cour paysagère
- préau
- mésobromion
- canapé forestière
- alignement d'arbres

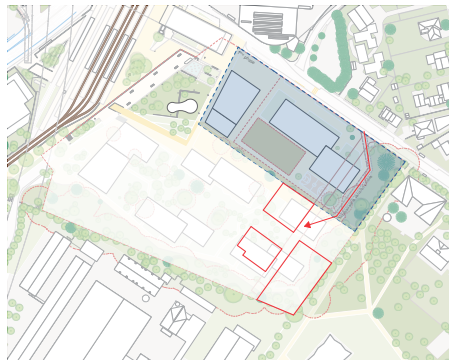
Espace public et paysage



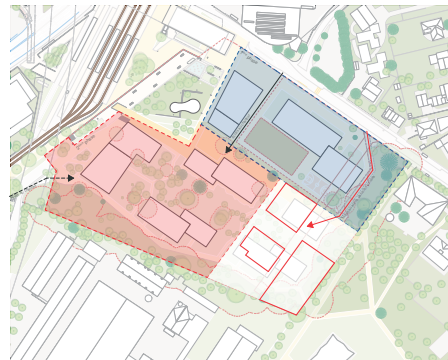
Répartition des droits à bâtir



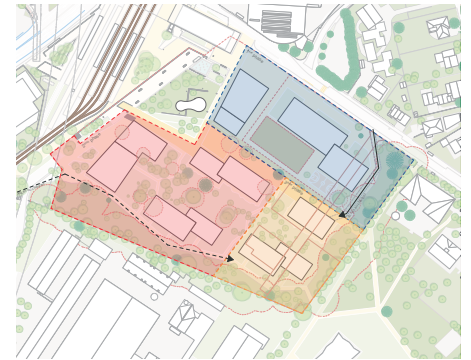
Affectation des rez-de-chaussée



Phase 1



Phase 2



Phase 3

(les phases 1 et 2 peuvent potentiellement être réalisées conjointement)

Schémas

© Equipes Aeby Perneger & Associés / farra zouboulakis & associés / KCAP

	Foncier		Estimation DaB logements	Voitures		2 RM		Vélos	
	(m²)	%		Ratios	Nb pl.	Ratios	Nb pl.	Ratios	Nb pl.
Etat de Genève - FCM	8767,7	23,11	15 202	0,38	58	0,08	12	3,00	456
FPLC	10350,8	27,28	17 947	0,15 *	27	0,08	14	3,00	538
Pilet & Renaud	6875,5	18,12	11 921	0,55	66	0,08	10	3,00	358
Ass. La Chapelle 1	5521,8	14,55	9 574	0,55	53	0,08	8	3,00	287
Marti Développement	1167,4	3,08	2 024	0,55	11	0,08	2	3,00	61
Coop. D'hab. Rhône-Arve	1223,5	3,22	2 121	0,55	12	0,08	2	3,00	64
Particulier (n° 1446)	1055,4	2,78	1 830	0,55	10	0,08	1	3,00	55
Particulier (n° 3515)	787,2	2,07	1 365	0,55	8	0,08	1	3,00	41
Particulier (n° 1886)	2192,8	5,78	3 802	0,55	21	0,08	3	3,00	114
	37942,0	100,0	Total logements						
			65 785	0,40	264	0,08	53	747,02	1974
			Activités		0	0	0	3,00	300
			TOTAL		75 785		264		53
									2274

Calcul du nombre de places de stationnement

* Des mesures d'accompagnement (auto-partage, etc.) seront nécessaires pour justifier ce ratio. Celles-ci devront faire l'objet de conventions particulières et feront partie du dossier du futur PLQ.