

Cahier des charges des espaces ouverts

Quartier de Fontaines-Saintes



Maître de l'ouvrage :

Ville de Genève

Département des constructions et de l'aménagement, Service de l'urbanisme

Mandataire :

MSV architectes urbanistes sàrl sia

rue Eugène Marziano 39, 1227 Acacias

t. +41 22 809 50 00

f. +41 809 50 01

e. info@msv-au.ch

Groupe de travail

Service de l'urbanisme - Ville de Genève

De Rivaz Xavier, Doessegger Gilles

Eymin Catherine

Unité des opérations foncières - Ville de Genève

Glauser Monique

Service de l'aménagement urbain et de la mobilité - Ville de Genève

Joliet Christophe

Dezuari-Kotchi Marie-Josée

Service des espaces verts - Ville de Genève

Mejean Claire

DALE - Etat de Genève

Poussière Ariane

MSV architectes urbanistes sàrl

Manzoni Béatrice

Auclair Florent

MRS partner

Oppliger David

Girardin Daniel

Table des matières

1. Introduction

- 1.1 Contenu du cahier des charges
- 1.2 Rôle du cahier des charges
- 1.3 Marche à suivre pour les réalisations

2. Contexte de l'étude

- 2.1 Un quartier en mutation
- 2.2 Situation foncière
- 2.3 Substance patrimoniale

3. Principes d'aménagement

- 3.1 Implantation - topographie
- 3.2 Structures paysagères
- 3.3 Morphologie urbaine
- 3.4 Distribution du quartier et espaces publics
- 3.5 Plan des espaces ouverts
- 3.6 Gestion de l'eau et du sol
- 3.7 Traitement des rez-de-chaussée
- 3.8 Etapes possibles
- 3.9 Distances selon la LCI
- 3.10 Quantitatif

4. Principes d'aménagement pour les espaces spécifiques

- 4.1 La place Fontaines-Saintes
- 4.2 Le parvis
- 4.3 Ilots jardinés et pièces ludiques
- 4.4 La rue de quartier
- 4.5 La campagne de La Forêt

5. Fiches thématiques

- 5.1 Stationnement vélo
- 5.2 Stationnement TIM
- 5.3 Stationnement TIM visiteurs
- 5.4 Formations végétales
- 5.5 Mobilier urbain et matériaux de sol

6. Annexes

- 6.1 Concept réseau MD-MRS)
- 6.2 Dimensionnement stationnement MRS
- 6.3 Plan directeur de quartier - 1993 Ville de Genève
- 6.4 PLQ 28 405A
- 6.5 PLQ 29 793
- 6.6 PLQ 29 418
- Plan des espaces ouverts (1/500-A1)
- Plan d'assemblage des projets et les coupes (1/500-A1)
- Axonométrie (A1)

1. Introduction

- 1.1 Contenu du cahier des charges
- 1.2 Rôle du cahier des charges
- 1.3 Marche à suivre pour les réalisations

1.1 Contenu du cahier des charges

La structure du présent document se base sur d'autres cahiers des charges développés pour le quartier de Cressy (Holdener et Leutenegger 2001), aux Vergers (MSV 2009) ou à La Chapelle-Gui (MSV 2011).

Le cahier des charges des espaces ouverts est un outil complémentaire au plan localisé de quartier pour réaliser l'aménagement des espaces publics et privés. Sa portée est indicative.

Le cahier des charges ne constitue pas un projet d'exécution définitif, mais un outil de référence pour établir les différents projets d'espaces ouverts. Les premières étapes de réalisation seront l'occasion d'opérer des précisions et des ajustements lesquels serviront de références complémentaires utilisables pour l'ensemble du quartier.

COMMENT UTILISER LE CAHIER DES CHARGES?

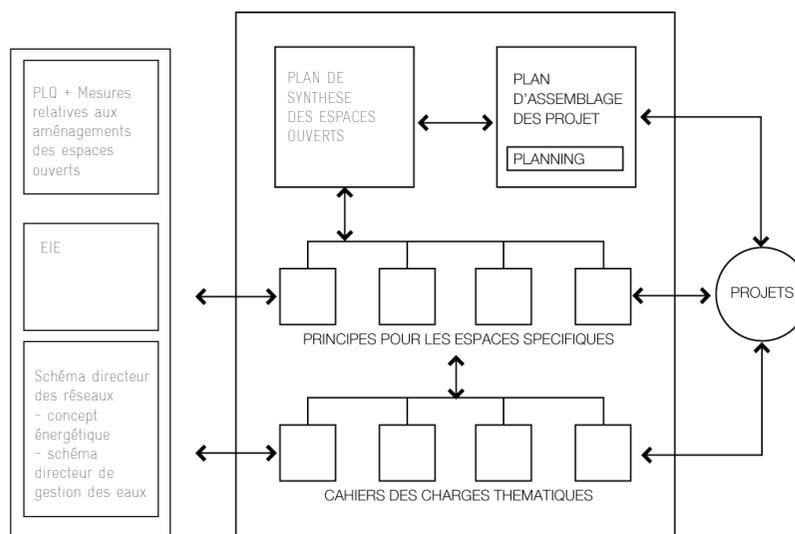
Le cahier des charges est le document de référence et de suivi des projets :

- il rappelle les objectifs à atteindre pour réaliser un projet coordonné des espaces ouverts,
- il donne des orientations fortes sur des éléments d'intérêt commun, essentiels à la structure et à l'identité du quartier,
- il propose des dispositions indicatives, illustrant l'esprit des interventions souhaitées mais laissant une souplesse pour leur application selon l'évolution des projets.

L'organisation des différents chapitres du cahier des charges est illustrée par le schéma ci-contre.

Un certain nombre d'études aurait du être menées parallèlement à la constitution de cette charte, notamment au niveau des réseaux et de la gestion de l'eau. L'étude CSD porte sur l'ancien projet et n'est plus valable par ex.

PLQ + Mesures relatives aux aménagements des espaces ouverts



Maquette coordination Ville de Genève



PROJET D'ENSEMBLE

Les documents suivants font partie du cahier des charges et sont annexés vu leur format :

- Le plan des espaces ouverts donne une vision de l'aménagement des espaces ouverts du nouveau quartier (1/500-A1). C'est un plan de sol qui montre le rez-de-chaussée des immeubles et le caractère des différents espaces ouverts qu'ils soient publics ou privés.
- Le plan d'assemblage des projets et les coupes (1/500-A1) présentent tant les constructions que les espaces publics. Ces documents indiquent les gabarits et niveaux de référence des bâtiments, mais aussi des espaces publics. Ce plan sera accompagné par un planning des études et des réalisations des différents projets, instrument indispensable pour planifier les tâches de coordination et d'équipement ainsi que pour maîtriser l'échelonnement des constructions et des aménagements.
- L'axonométrie (A1) présente l'ensemble du quartier de Fontaines-Saintes, le bâti et les espaces ouverts à vue d'oiseau.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT POUR LES ESPACES SPÉCIFIQUES

Le cahier des charges identifie les différentes entités paysagères du quartier et explicite les objectifs poursuivis pour chacune d'entre elles. Des propositions schématiques pour l'aménagement de ces espaces ont été élaborées. Trois catégories d'espaces font l'objet de dispositions différenciées :

- Les espaces publics majeurs, qui nécessitent une forte maîtrise : le chemin Docteur Jean-Louis Prévost et le Parvis.
- Les espaces publics secondaires, dont la formalisation devra être déterminée par le biais de projets : la place Fontaines-Saintes, le chemin Buisson.
- Les espaces privés collectifs, pour lesquels des grands principes (absence de clôtures, perméabilité piétonne, type de sol et plantations...) sont fixés : îlots jardinés, extérieurs de la campagne de La Forêt et de la propriété Pictet.

FICHES THÉMATIQUES

Les fiches ayant trait à des sujets généraux énoncent les principes, les solutions types et illustrent les interventions souhaitées. Le volet mobilité, étudié par MRS, est résumé dans les fiches thématiques.

1.2 Rôle du cahier des charges

FÉDÉRER LES ACTEURS AUTOUR D'UN PROJET COMMUN

S'agissant d'un périmètre accueillant plus de 600 logements, des projets et des architectures sont à coordonner :

- des projets immobiliers publics (équipements par exemple), ainsi que des infrastructures.
- des projets immobiliers privés, émanant de propriétaires privés, de fondations ou de coopératives bénéficiant d'un droit de superficie.

Le cahier des charges des espaces ouverts est conçu comme le document de référence, en ce qui concerne les espaces extérieurs. Il a pour objectif de fédérer plutôt qu'imposer. Ce document tisse un lien majeur entre les questions pré-opérationnelles et opérationnelles. En raison de l'ampleur du projet (environ 600 logements) et du morcellement foncier (multiples maîtres d'ouvrages), une structure de suivi sera mise en place par la Ville de Genève pour coordonner l'ensemble des constructions et des aménagements extérieurs.

DEUX CAS DE FIGURE SONT À CONSIDÉRER

1. Aménagement du futur domaine public communal

Le Parvis et le chemin Dr Jean-Louis Prévost seront réalisés par la Ville de Genève, sous réserve des taxes d'équipement. Les surfaces aujourd'hui privées ou dépendances sont cédées gratuitement au domaine public communal et sont entretenues par la Commune. Ils forment l'armature de base du quartier en continuité du parc de La Forêt qui fut lui aussi l'objet d'une cession dans le cadre du PLQ Pestalozzi-Forêt (28437),

2. Aménagement des espaces collectifs sur le domaine privé

L'aménagement de la place Fontaines-Saintes, des îlots jardinés mais aussi de l'ensemble des espaces aux pieds des immeubles est réalisé par les privés sur la base d'un projet paysager à établir. Les surfaces font l'objet d'une servitude d'usage public au profit de la commune, notamment pour garantir une structure MD fine sur l'ensemble du quartier.

Les ouvrages souterrains, leur étanchéité, ainsi que les éléments émergeant (rampes, accès piétons, ventilations, etc.) restent propriété privée. La responsabilité et l'entretien y relatifs incombent à leurs propriétaires. Les espaces collectifs privés sont réalisés par les constructeurs dans le secteur concerné à leur charge au prorata de leurs droits à bâtir. Les surfaces restent propriété privée et sont entretenues par leurs propriétaires.

1.3 Marche à suivre pour la réalisation

Maquette coordination Ville de Genève



AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

Les plans et concepts suivants seront élaborés par la Ville de Genève en collaboration avec les constructeurs pour les espaces collectifs privés, au plus tard pour la première demande en autorisation de construire sur le secteur concerné :

- Un plan d'aménagement paysager (PAP) sera établi pour l'ensemble des aménagements extérieurs. Ce plan déterminera la matérialisation des espaces extérieurs et le choix des essences, avec l'accord de la DGNP.
- Un concept de gestion des espaces verts sera établi pour chaque espace public ou collectif. Celui-ci déterminera la vocation, les usages et les modes d'entretien de ces espaces.
- Un concept de mobilier urbain et de matériaux sera établi pour l'ensemble des aménagements extérieurs. Ce concept déterminera les principes de l'implantation et du type des éléments de mobilier urbain et les principaux matériaux de revêtement des surfaces.
- Un concept d'éclairage sera établi pour l'ensemble des aménagements extérieurs. Ce plan déterminera les principes de l'implantation et du type des éléments d'éclairage, ainsi que le niveau d'éclairage et les qualités des sources lumineuses (type, puissance, couleur).

CONSTRUCTIONS

La Ville de Genève établira avec les constructeurs, au plus tard pour la première demande en autorisation de construire, sur le secteur concerné :

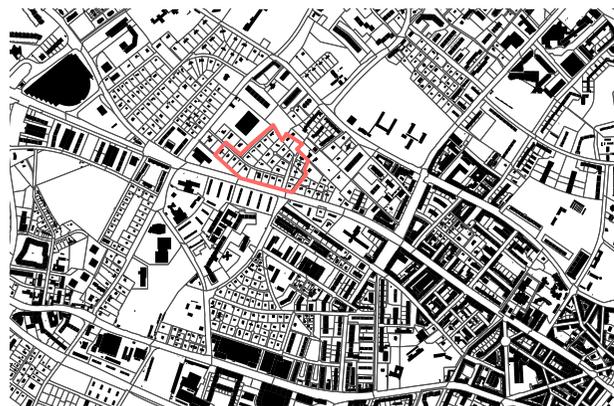
- Une coordination urbanistique (maîtrise d'oeuvre urbaine) pour régler les principes communs aux différents bâtiments en termes de niveau de référence, volumétrie, rampes d'accès aux parkings souterrains, parkings vélo, communs, etc.
- Un concept de répartition des logements, qui déterminera pour chaque secteur bâti la localisation des différentes catégories de logements.

2. Contexte de l'étude

- 2.1 Un quartier en mutation
- 2.2 Situation foncière
- 2.3 Substance patrimoniale

2.1 Un quartier en mutation

La situation du quartier en lisière de la ville dense

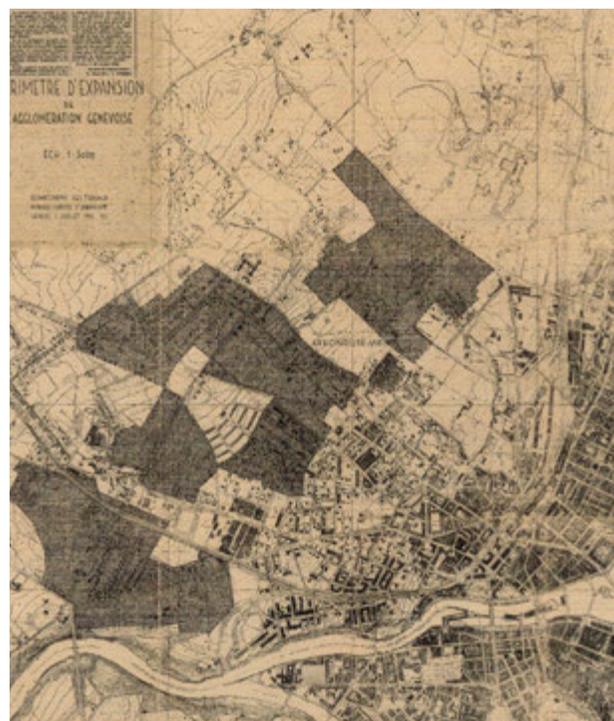


Au XVIII^e siècle, le secteur de Fontaines-Saintes est constitué de différents domaines, notamment les campagnes de Soret et de Comparet. C'est sur la trame parcellaire héritée du XVIII^e siècle qu'ont été construits les ensembles résidentiels dans le secteur des Franchises et de Trembley.

Ce système perdure dans son rôle de desserte des différentes parties du périmètre, divisé aujourd'hui en une partie nord et une partie sud lors de la création de la route de Meyrin. Au fil du temps et de l'expansion de la ville, les domaines furent morcelés et lotis à partir des années 50.

Le 29 juin 1957, le Grand Conseil crée la zone de développement 3 qui sera planifiée dans ce secteur dans les années 90 sous forme d'un plan directeur de quartier (voir annexe 6.3). Ce dernier constitue le cadre des différents projets de densification urbaine qui se sont développés, d'abord sous forme de PLQ, puis de réalisations depuis 30 ans. Suite à diverses opérations de densification le quartier se trouve aujourd'hui en pleine mutation urbaine et constitue une des dernière grande réserve foncière de la Ville de Genève.

Périmètre d'expansion urbaine (zone dev. 3) 1958



Chemin Dr Jean-Louis Prévost.



L'ensemble de pins et de chênes le long de la route de Meyrin



Collège Rousseau



Domaine de la Forêt, patrimoine architectural et paysager



Vue aérienne du quartier de La Foret - source: Bing maps



2.2 Situation foncière

Trame parcellaire du XVIII^e coupée par la route de Meyrin.



C'est sur la trame parcellaire héritée du XVIII^e siècle qu'ont été construits les ensembles résidentiels dans le secteur des Franchises et de Tremboley (Etude de la campagne de La Forêt par OTB architectes - novembre 2002).



1930 le secteur découpé par des grands domaines et les nouvelles pénétrantes urbaines

Situation foncière (2014). En vert, les parcelles acquises par la Ville de Genève.



Le morcellement du site est important et la maîtrise foncière faible puisque seules sept parcelles sont propriété de la Ville de Genève. Le solde appartient à des propriétaires privés.



1960 le secteur morcelé par la zone villa

2.3 Substance patrimoniale

Carte Siegfried 1900



Le secteur se caractérise par une importante présence végétale héritées des campagnes du XVIII^e siècle. Outre les maisons de maître, leurs dépendances et abords (F17.1, F17.2, F19, M.28C) qui sont protégés selon la LPMNS, les structures bocagères ont évolués en lambeaux forestiers autour de l'avenue de La Forêt et de la route de Meyrin (ensemble de pins et chênes) ou subsistent encore sous forme d'alignement de platanes ou d'arbres isolés (un chêne centenaire) le long du chemin Dr Jean-Louis Prévost.

Relevé du patrimoine végétal existant et du patrimoine bâti (en gris)



Chemin de La Forêt



Le chêne centenaire



Le domaine de La Forêt : le rural



Le domaine de La Forêt : résidentiel



3. Principes d'aménagement

- 3.1 Implantation - topographie
- 3.2 Structures paysagères
- 3.3 Morphologie urbaine
- 3.4 Distribution du quartier et espaces publics
- 3.5 Plan des espaces ouverts
- 3.6 Gestion de l'eau et du sol
- 3.7 Traitement des rez-de-chaussée
- 3.8 Etapes possibles
- 3.9 Distances selon la LCI
- 3.10 Quantitatif

FONTAINES-SAINTES
- GENÈVE -



Schwarzpark - BÂLE



Ferme de tous - GENÈVE



Projet Dorval - NANTES



Place Włodarski - GENÈVE



Place Simon Goulart - GENÈVE



Playground - NANTES



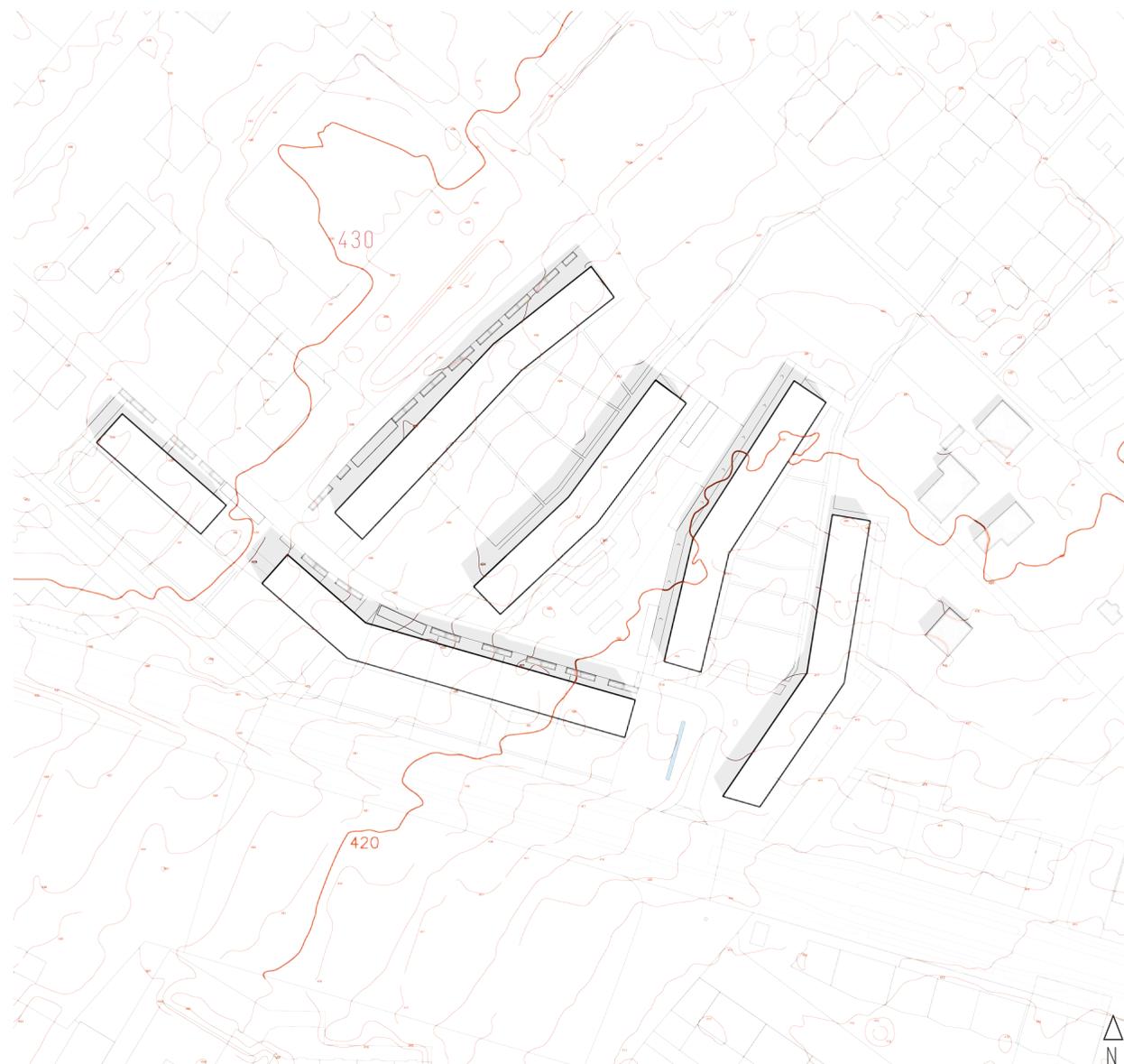
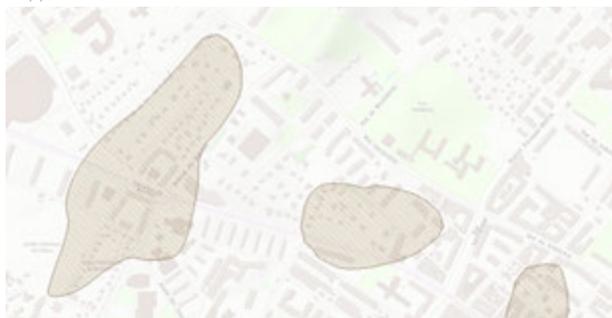
3.1 Implantation - topographie

S'INSCRIRE DANS LE MOUVEMENT DU LIEUX

Avec son orientation principale face au Salève (nord/ouest et sud/est) et sa pente marquée (sur le chemin Dr Jean-Louis Prévost environ 6 % de pente) le nouveau quartier s'inscrit entre les cotes 416 et 432 msn.

Le rapport au terrain et à la pente constitue l'un des enjeux majeurs du quartier de Fontaines-Saintes. L'implantation des bâtiments dans/mais aussi le long de la pente, ainsi que les aménagements paysagers et la gestion de l'eau à ciel ouvert devront s'appuyer sur la logique naturelle du site. Cette situation topographique nécessite une coordination encore plus importante entre bâti et non bâti, un réglage des pentes de l'espace publics et des raccords aux bâtiments (voir chapitre 1.3 marche à suivre pour les réalisations)

Nappes d'eaux souterraines (source SIT6)



3.2 Structures paysagères

Les structures paysagères héritées des anciennes campagnes du XVIII^e siècle sont encore très présentes dans le site. Le projet s'appuie sur l'avenue de La Forêt, le chemin du Petit-Bouchet et les ensembles végétaux issus du bocage.

Ces ensembles sont conservés et intégrés dans une nouvelle configuration. Ainsi l'avenue de La Forêt devient l'axe principal de mobilité douce du quartier. De nombreuses liaisons secondaires s'accrochent à cette structure principale et raccordent les différentes pièces urbaines qui se réalisent au gré de la densification. La place Fontaines-Saintes et les abords de la campagne de La Forêt (en beige) forment des accroches entre la route de Meyrin et l'avenue de La Forêt.

LÉGENDE:

-  Patrimoine bâti
-  Axes et liaisons mobilité douce
-  Espaces verts majeurs
-  Patrimoine végétal



3.3 Morphologie urbaine

SE PROTÉGER DES NUISANCES DE LA ROUTE DE MEYRIN

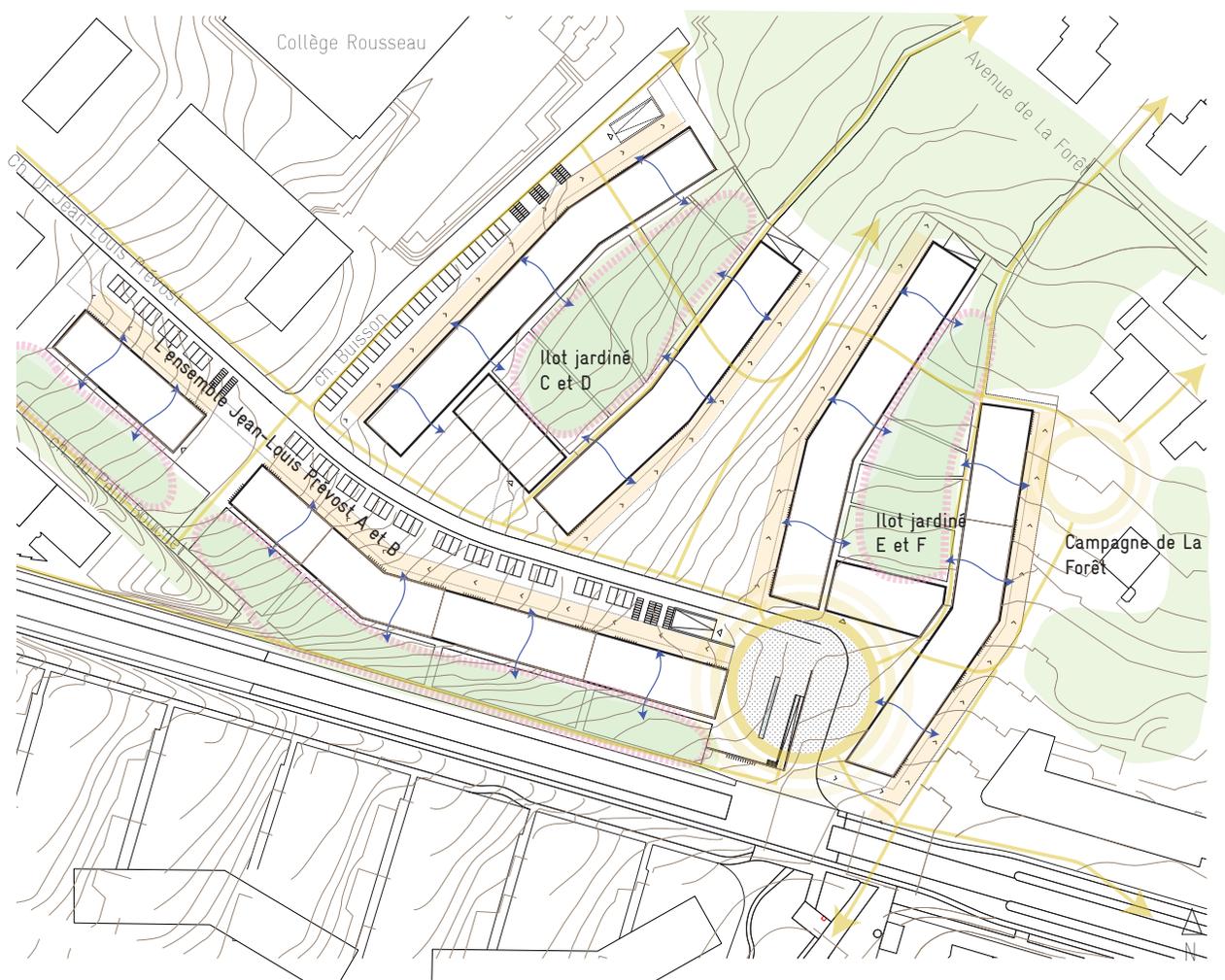
Les nuisances sonores sont importantes le long de la route de Meyrin puisque les valeurs enregistrées sur les façades des maisons dépassent 65 db. Pour répondre à cette contrainte, la mise en place d'un écran bâti –l'ensemble Jean-Louis Prévost– offre à l'arrière un quartier protégé des nuisances, et des logements possédant au moins une façade calme (immeubles B).

L'ensemble Jean-Louis Prévost A-B

Le long de la route de Meyrin et du chemin du Petit-Bouchet, un ensemble d'immeubles linéaire ceinture le nouveau quartier. On y trouve des commerces de proximité. Cet ensemble bénéficie d'une situation dégagée jusqu'au Salève.

Les îlots jardinés C-D et E-F

Protégés de la route de Meyrin, deux îlots ouverts définissent des cours jardinés. Ces îlots sont formés par des couples d'immeubles s'implantant longitudinalement (C et D) et perpendiculairement (E et F) à la pente. Ces îlots s'ouvrent sur les espaces verts du parc, les boisements et l'avenue de La Forêt.



LÉGENDE:



3.4 Distribution du quartier et espaces publics



Hiérarchie des mobilités

Distribution

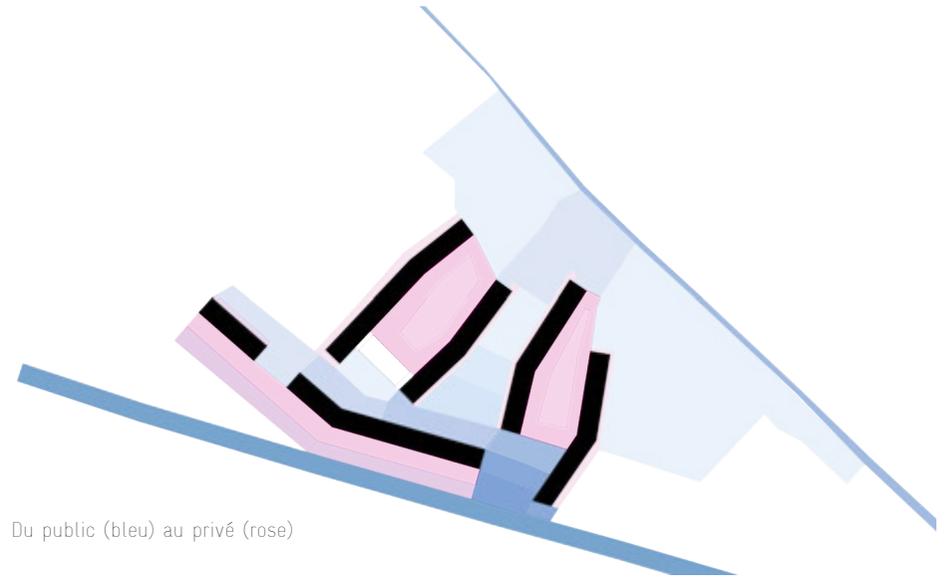
Le projet établit une hiérarchie des mobilités à partir de l'axe urbain structurant de la route de Meyrin jusqu'à l'axe de mobilité douce de l'avenue de La Forêt. La desserte du quartier s'établit à partir du chemin Dr Jean-Louis Prévost qui accroche les îlots jardinés et l'ensemble Jean-Louis Prévost. Hormis le chemin Buisson, aucune voie accessible en voiture ne traverse transversalement le site: le coeur du quartier est ainsi réservé aux mobilités douces !

Espaces ouverts

Des vocations différentes, ont été définies par une gradation entre le public et le privé. La place Fontaines-Saintes fonctionne comme une "porte d'entrée du quartier", un seuil public, alors que les îlots jardinés et le cordon boisé le long de la route de Meyrin sont des espaces que l'on partage avec ses voisins et qui sont conçus comme des intérieurs.

Minéral-végétal

Les espaces minéraux sont ouverts à de multiples usages passants: voies d'accès, mobilité douce, desserte, activités, jeux, événements temporaires. Les espaces à dominante végétale, notamment les îlots jardinés prolongent les structures paysagères existantes comme l'avenue et le parc de La Forêt.

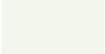
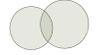


Du public (bleu) au privé (rose)



Espaces ouverts minéral (beige) et végétal

3.5 Plan des espaces ouverts

surfaces minérales des espaces piétons et des places	
prairies , pelouses environnantes	
surfaces perméables, stabilisé	
pièces ludiques, jardins thématiques, jeux	
îlots jardinés, jardins collectifs	
activités, commerces, équipement public	
patrimoine bâti	
arbres existants	
arbres à planter , essences locales	
gestion à ciel ouvert des eaux	



CHATEAU MONTAUD

PARC DE LA FORÊT

A R+6

C R+7

D R+7

E R+6

B R+7,8

F R+6

Activité

LE PARVIS

Activité

Équipement public

Commerce de proximité

Restaurant
les Deux
Cafés

PLACE
FONTAINES-SAINTES



3.6 Gestion de l'eau et du sol

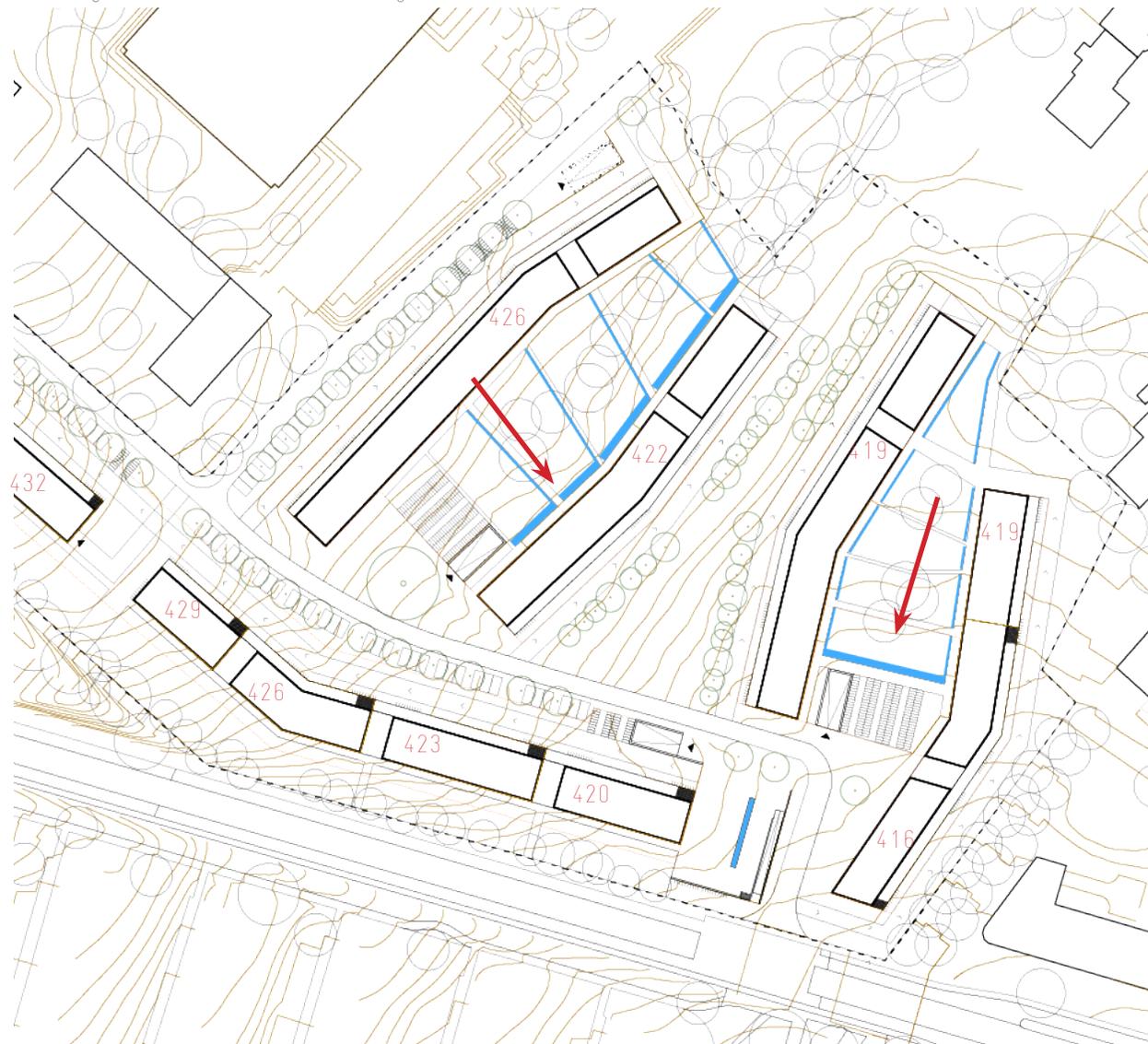
Noues dans l'écoquartier de Bottières-Chénaie, Nantes



RENDRE LISIBLE LA LOGIQUE TOPOGRAPHIQUE : L'EAU

La qualité des espaces publics dépendra du traitement du rez des immeubles. Ce réglage des niveaux du sol doit s'accomplir dans le cadre d'un projet paysager intégrant la gestion des eaux à ciel ouvert. Ce projet n'est qu'esquissé à ce stade et met en évidence deux situations topographiques différentes au niveau de l'écoulement des eaux dans chaque îlot.

En bleu: gestion de l'eau à ciel ouvert. En rouge: altitudes des rez-de-chaussée en continuité avec le chemin Dr Jean-Louis Prévost.



3.7 Traitement des rez-de-chaussée

Côté rue/parvis: immeubles Honnegger, Jonction



Côté îlot jardiné: immeuble Meyrin-Liotard

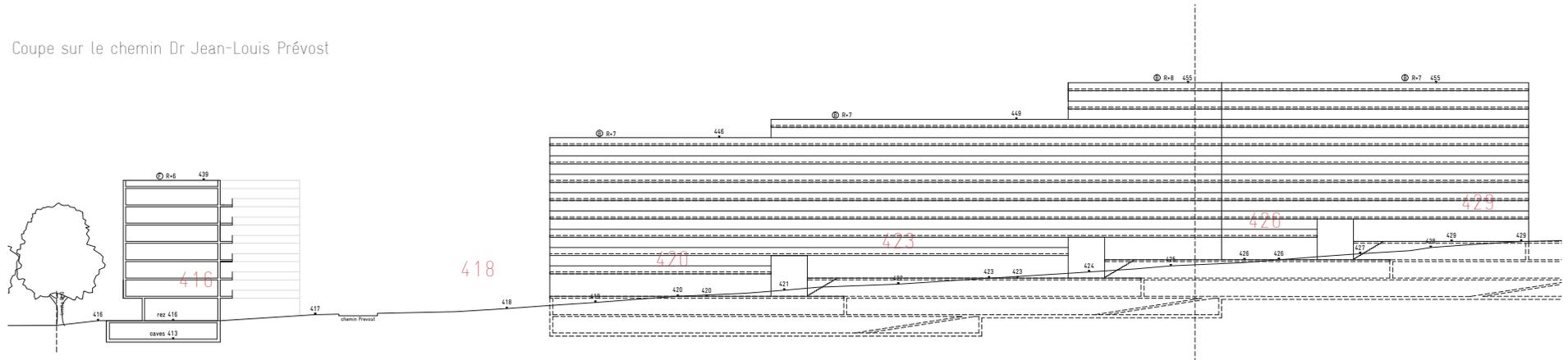


REZ-DE-CHAUSSÉE ACTIF ET PASSAGES COUVERTS

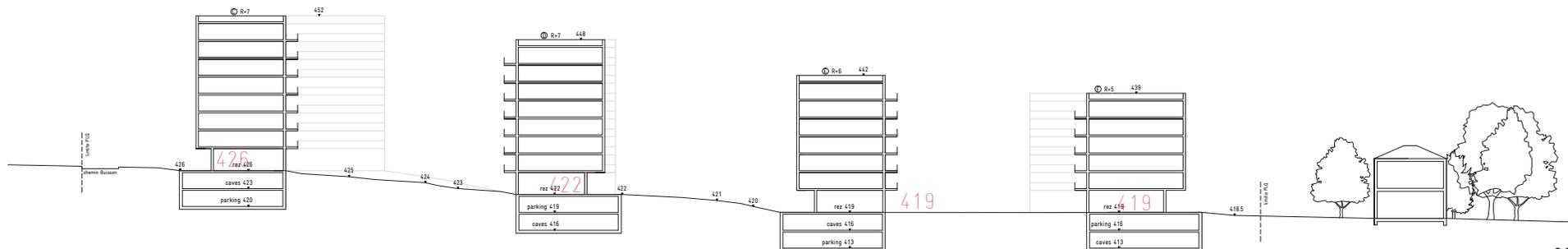
Le rez-de-chaussée des immeubles est traité de manière différenciée sur cours ou sur rue (mobilité douce en principe). Les rez ne sont jamais affectés à du logement mais aux locaux communs, à des équipements, commerces ou activités (voir page suivante) Des passages transversaux en double hauteur offrent des liaisons interquartiers.

- Côté rue/parvis, une marquise sous l'immeuble assure aux piétons une promenade à l'abri du soleil/pluie et donne accès aux activités et aux équipements de quartier.
- Côté îlot jardiné, le rez-de-chaussée des immeubles est en lien direct avec l'espace collectif du jardin et appropriable depuis les locaux communs (buanderie, salles communes, atelier et local vélo).

Coupe sur le chemin Dr Jean-Louis Prévost



Coupe sur les îlots jardinés et sur la maison de La Forêt



AFFECTATION DES REZ-DE-CHAUSSÉE



LÉGENDE:



3.8 Etapes possibles



COORDONNER LES PROJETS

On peut déterminer 6 étapes logiques au vu de la morphologie du projet. Chacun des édifices s'implante sur 4 ou 5 parcelles correspondant à des étapes d'environ 100 logements. Toutefois, il est possible qu'un ensemble d'immeuble se réalise en étapes, notamment le long de la route de Meyrin, avec des pignons en attente et des architectures qui varieront, comme par exemple dans le quartier de Champel)

Il faudra veiller à coordonner les aménagements extérieurs, les architectures, les continuités piétonnes, les niveaux et le traitement des rez-de-chaussée, si l'on veut que l'ensemble de Fontaines-Saintes soit plus qu'une addition de projets immobiliers. Les îlots jardinés requièrent, dans l'idéal, une maîtrise d'œuvre unique assurant l'unité du projet.

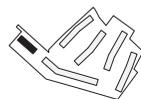
Le mise en œuvre du quartier devra prendre en compte les accès. Ainsi l'ensemble de parcelles E devrait être réalisé avant l'ensemble F afin de conserver un accès durant le chantier par la rue Fontaines-Saintes et le chemin Mestrezat, tous deux appelés à disparaître.

6 étapes d'environ 100 logements chacune.

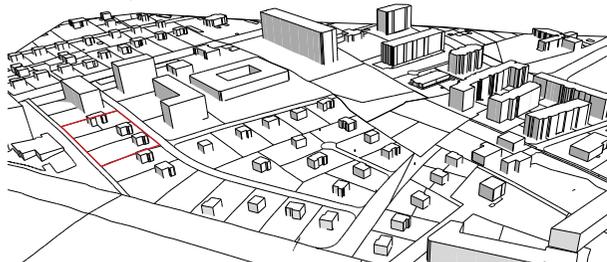


Bâtiment A

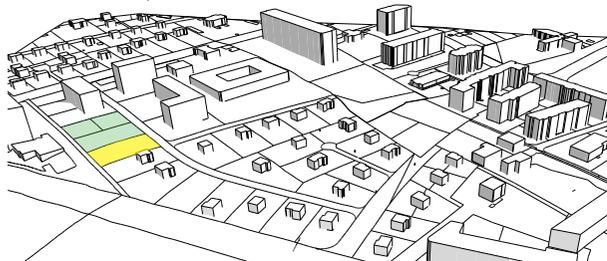
R+6 40 logements



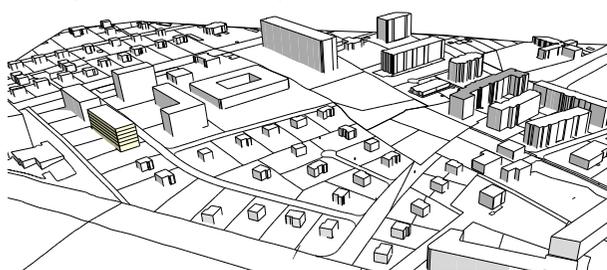
Situation actuelle des parcelles concernées: surface de 3918 m²



Maîtrise du foncier: Trois parcelles à la ville de Genève (en vert)



Gabarit et implantation du bâtiment de 5030 m² pour un IUS+ 128

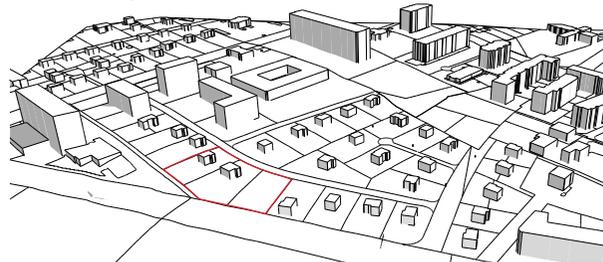


Bâtiment B1

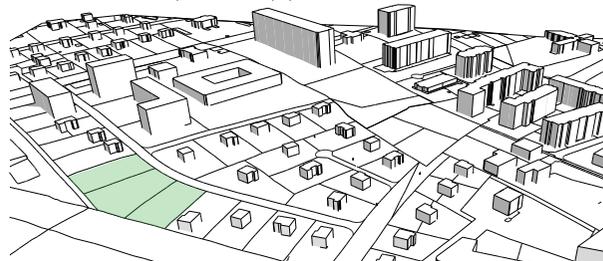
R+8 83 logements



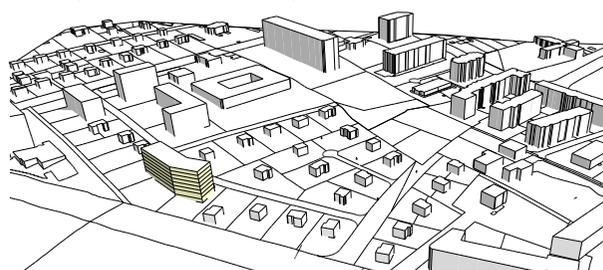
Situation actuelle des parcelles concernées: surface de 4218 m²



Maîtrise du foncier: toutes les parcelles sont la propriété de la ville de Genève

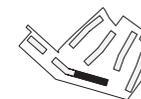


Gabarit et implantation du bâtiment de 9922,5 m² pour un IUS+ 235

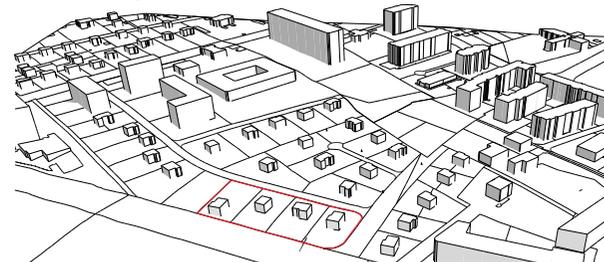


Bâtiment B2

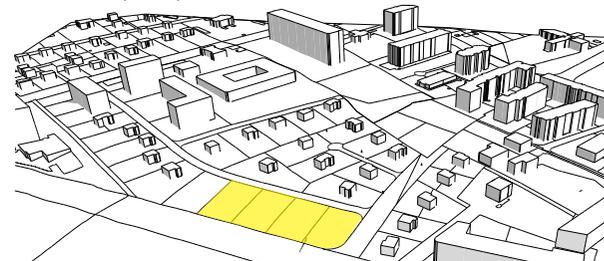
R+7 80 logements



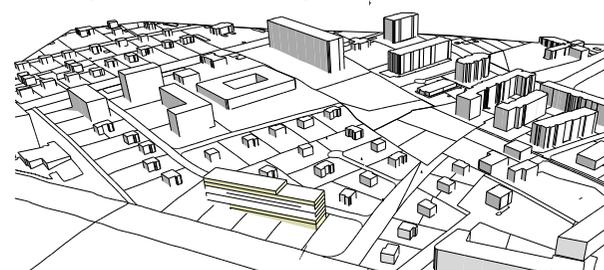
Situation actuelle des parcelles concernées: surface de 4693 m²



Maîtrise du foncier: parcelles privées

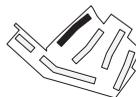


Gabarit et implantation du bâtiment de 9922,5 m² pour un IUS+ 211

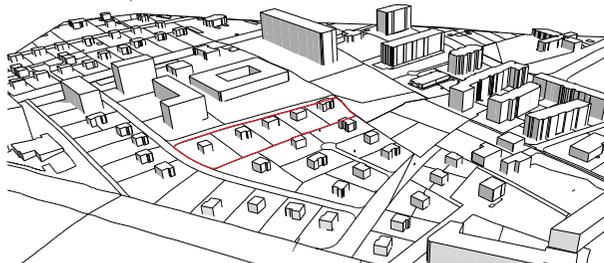


Batiment C

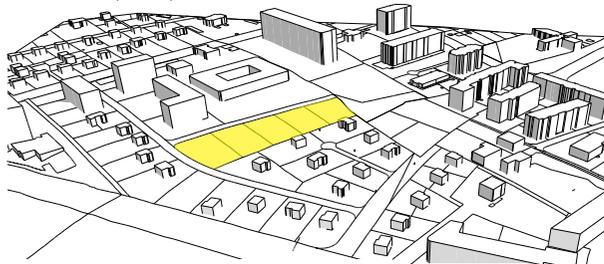
R+7 123 logements



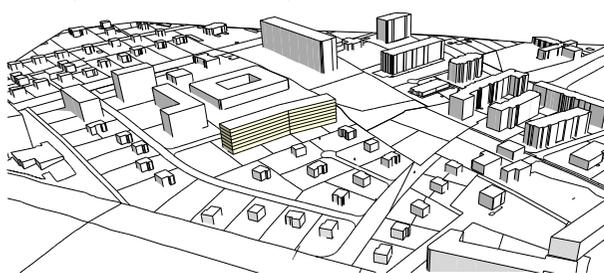
Situation actuelle des parcelles concernées: surface de 7364 m²



Maitrise du foncier: parcelles privées



Gabarit et implantation du bâtiment de 15190 m² pour un IUS+ 2.06

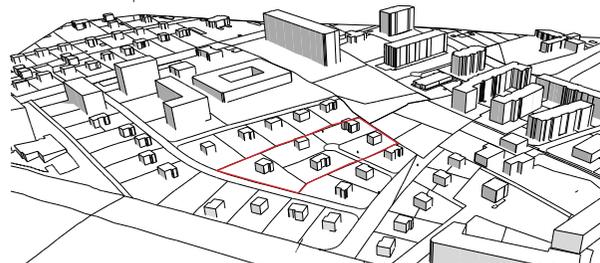


Bâtiment D

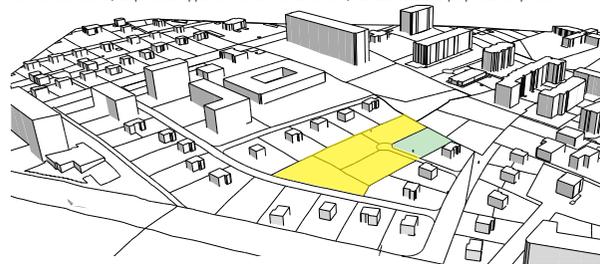
R+7 102 logements



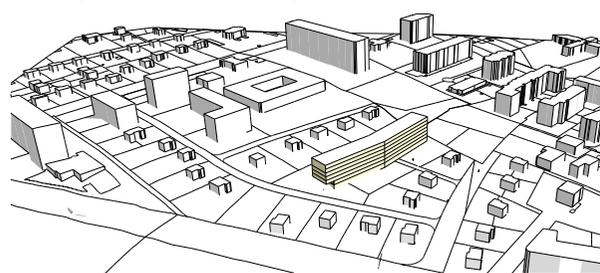
Situation actuelle des parcelles concernées: surface de 7778 m²



Maitrise du foncier, la parcelle appartient à la ville de Genève, les autres à des propriétaires privés

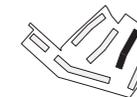


Gabarit et implantation du bâtiment de 12522 m² pour un IUS+ 1.6

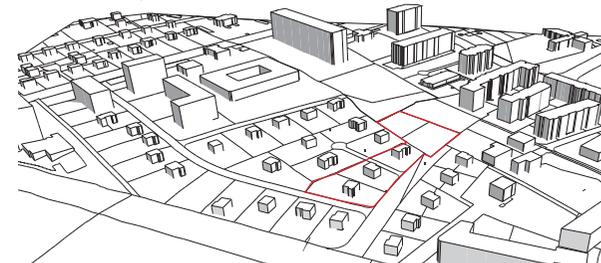


Bâtiment E

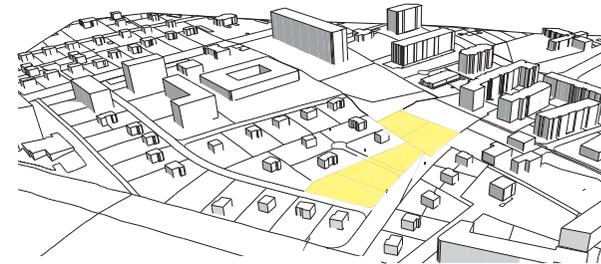
R+6 97 logements



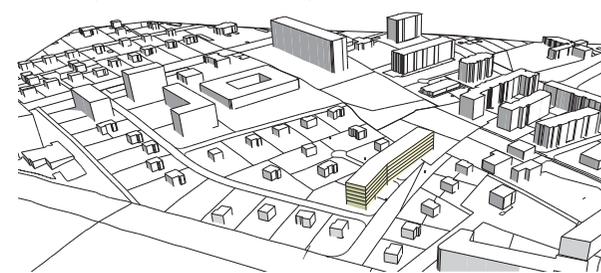
Situation actuelle des parcelles concernées: surface de 6636 m²



Maitrise du foncier : les 5 parcelles appartiennent à 4 propriétaires privés différents



Gabarit et implantation du bâtiment de 12090 m² pour un IUS+ 1.82

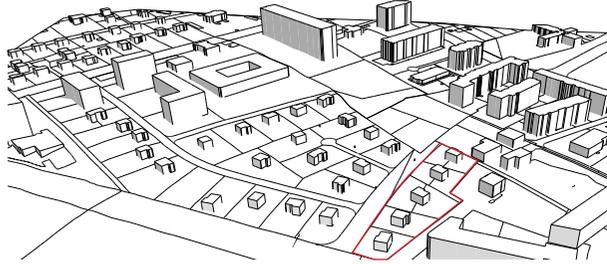


3.9 Distances selon la LCI

Bâtiment F

R+6 93 logements

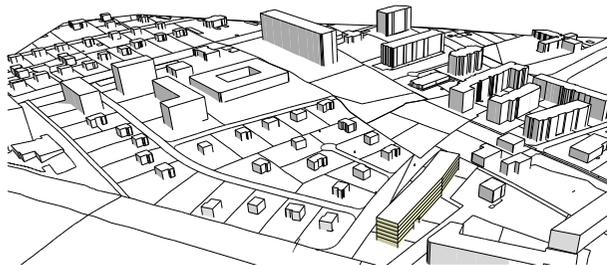
Situation actuelle des parcelles concernées - surface de 5500 m²



Maîtrise du foncier: propriétaires privés



Gabarit et implantation du bâtiment de 11680 m² pour un IUS+ 2.12



3.10 Quantitatif

	Surface rez	Locaux collectifs (rez/2) brut m ²	Locaux collectifs (rez/2) m ² net (-10%)	Activité (rez/2) m ² brut	Activité (rez/2) m ² net (-10%)	Logement m ² brut	Logement m ² net (-10%)	Nombre de logements (100 m ²)	Total immeuble SBP m ² brut	Total immeuble SBP m ² net (-10%)	Parking (1 p. / logement)	Parking (0.8 p. / logement)	Parking vélos ext. (projet)	Parking vélos (2 places / 100m ²)
A (R+6)	590	295	266	295	266	4'440	3'996	40	5'030	4'528	40	32	22	80
B (R+7-8)	1'780	890	801	890	801	18'065	16'259	163	19'845	17'861	163	130	99	325
C (R+7)	1'540	770	693	770	693	13'650	12'285	123	15'190	13'671	123	98	108	246
D (R+7)	1'210	605	545	605	545	11'312	10'181	102	12'522	11'271	102	81	55	204
E (R+6)	1'350	675	608	675	608	10'740	9'666	97	12'090	10'882	97	77	66	193
F (R+6)	1'370	685	617	685	617	10'310	9'279	93	11'680	10'513	93	74	55	186
Total PLQ		3'920	3'528	3'920	3'528	68'517	61'665	617	76'357	68'721	617	493	405	1'233

Périmètre du PLQ : 44'585 m²

SBP total : 76'357 m²

IUS : 1,7

4. Principes d'aménagement pour les espaces spécifiques

- 4.1 La place Fontaines-Saintes
- 4.2 Le parvis
- 4.3 Les îlots jardinés et les pièces ludiques
- 4.4 La rue de quartier
- 4.5 La campagne de La Forêt

4.1 La place Fontaines-Saintes

LE SEUIL PUBLIC DU QUARTIER

La place Fontaines-Saintes peut être considérée comme le seuil public du quartier. La toponymie du lieu incite à créer une pièce d'eau qui identifie le quartier comme c'est le cas à Carouge ou à la place Simon-Goulard. Les bâtiments s'ouvrent sur la place avec des commerces et des terrasses (voir Affectation des rez, p.30). De nuit les passages couverts, les enseignes et la place sont largement éclairés.

En terme de la mobilité, le régime de la zone 30 permet de réduire la vitesse des véhicules motorisés grâce à une mise à niveau de la chaussée (3 cm) et la pose d'un revêtement minéral uniforme sur l'espace rue et piétonnier. La place Fontaines-Saintes est en pente comme l'ensemble du quartier. Une partie de la place peut être aménagée en surplomb de la route de Meyrin pour se dégager des nuisances et dangers de la rue.

Détail de "Affectation des rez"



Fontaines des Tours de Carouge



Place Simon-Goulard, Genève









4.2 Le parvis

UN LIEU QUI FAVORISE LE VIVRE ENSEMBLE

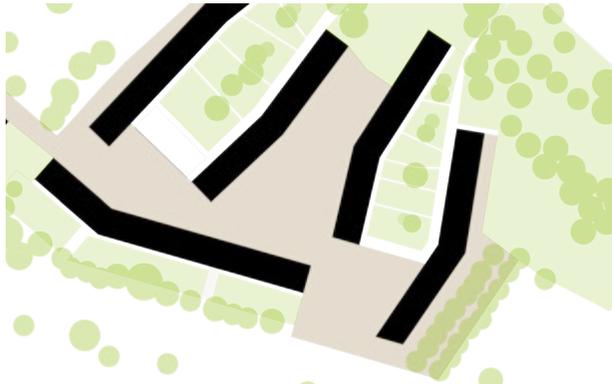
Le parvis assure des fonctions collectives à diverses échelles : immeubles, îlots et quartier.

- Un rôle de distribution des immeubles et de connexion interquartiers. C'est un espace d'accès aux immeubles D et E (résident, déménagement, pompier, abri vélo). C'est également un espace public majeur de liaison transversale entre l'avenue de La Forêt et la route de Meyrin.

- Un rôle social pour les habitants où différents usages peuvent se dérouler: jeux pour enfants, rencontres et détente entre voisins, espace festif à l'échelle de tous les habitants du quartier.

Le parvis est aménagé avec un sol perméable et minéral qui assure une transition avec le parc. Il est largement planté pour offrir une identité paysagère mais aussi un filtre végétal pour les appartements.

Espaces ouverts minéral (beige) et végétal



Nemausus, Nîmes



Place du Vélodrome









4.3 Ilots jardinés et pièces ludiques

UN ESPACE APPROPRIABLE PAR LES HABITANTS

Les deux îlots jardinés compris entre les immeubles C-D et E-F sont ouverts à des usages collectifs et participatifs: jardins partagés, pelouses, etc. pour les habitants des immeubles. L'idée est de proposer une structure, comprenant des chemins et des noues pour le stockage et le transfert de l'eau, qui définit des secteurs.

Offrir aux citoyens des loisirs de proximité de type plantation

- Diversifier la végétation en milieu urbain et favoriser une appropriation citoyenne,
- Le plantage permet de favoriser le lien social,
- Installer des lopins de tailles modestes permet de développer une (agri)culture de proximité.

Dispositif proposé

- Répartition par lots d'environ 30 m².
- Pose d'une clôture sur le pourtour des plantages (protection contre les animaux et les déprédations).
- Point d'eau prévu à une distance maximum d'environ 10 m du lot le plus éloigné. Chaque lot possède un bassin de récupération d'eaux météoriques.
- Espace de rangement des outils limité à quelques "coffres" regroupés pour environ 10 lots.

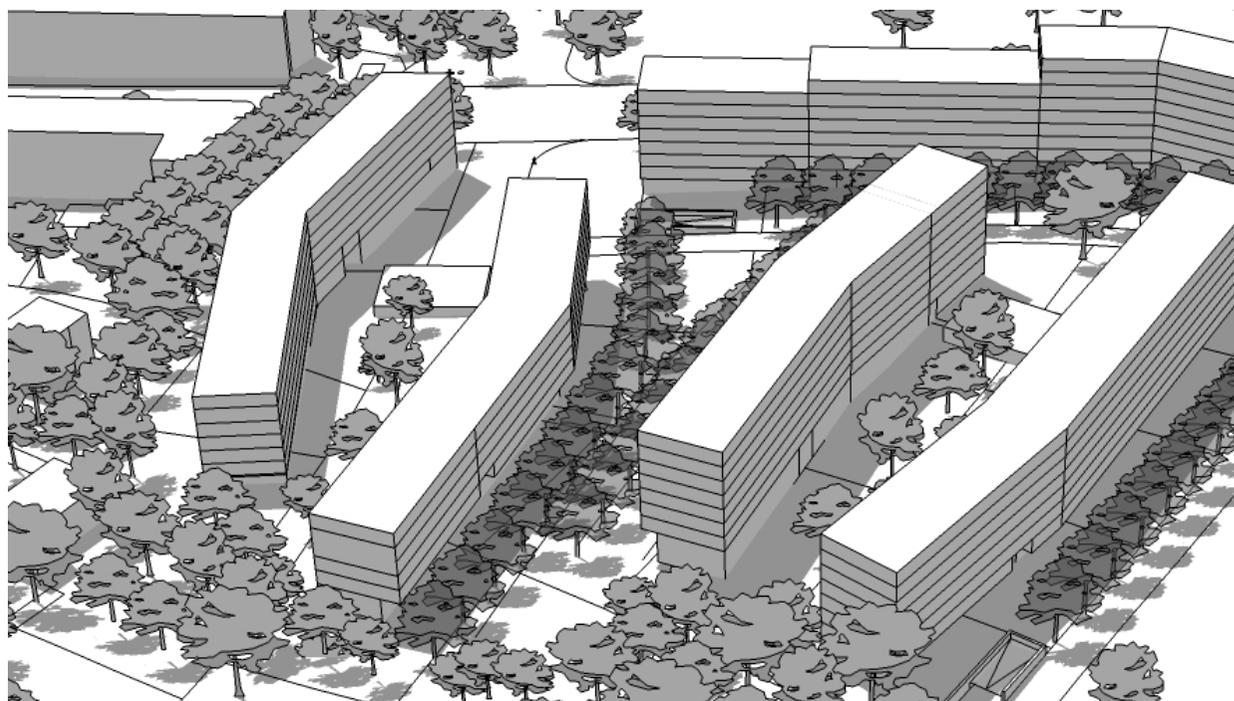
Les pièces ludiques

Ces pièces favorisent l'autoconstruction et des activités créatives de type "jardin Robinson" et peuvent être mises en place par les habitants en collaboration avec les services compétents.

Jardins partagés de la Bourdonnette, Lausanne



Ensemble Boréal, Nantes













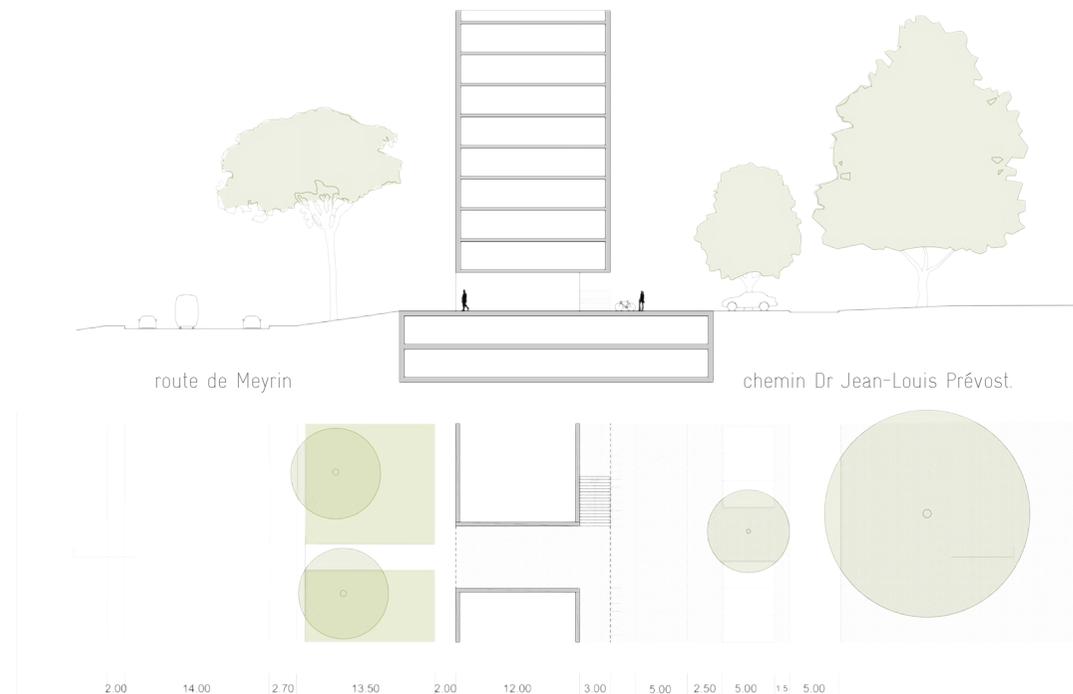
4.4 La rue de quartier

AMÉNAGER UN ESPACE RUE CONVIVAL

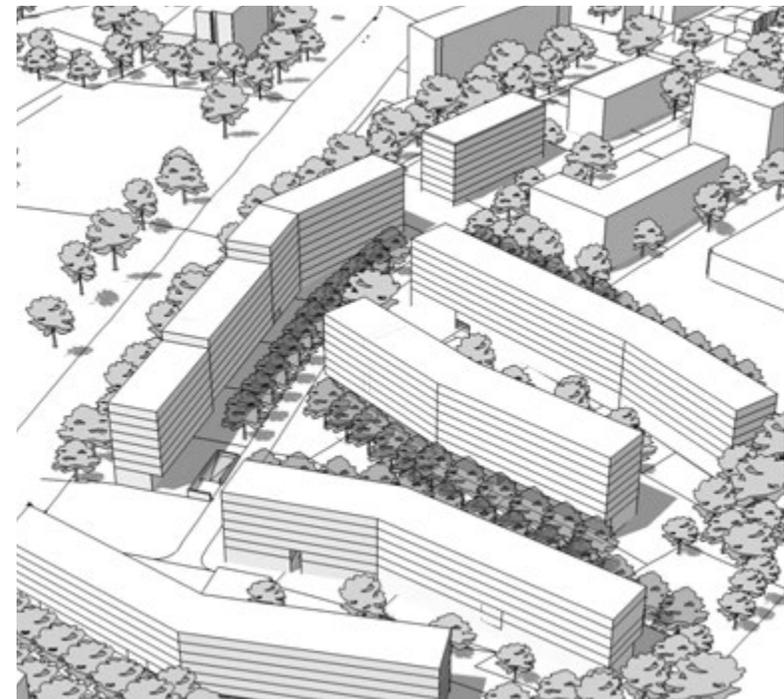
Le chemin Dr Jean-Louis Prévost constitue l'armature principale de distribution du quartier tout mode confondu (TIM MD). Aujourd'hui déjà les collégiens empruntent ce chemin qui pourra dans l'avenir voir encore les fonctions commerciales, d'activités ou de service se renforcer au niveau des rez. Le chemin Buisson est conçu de manière similaire à Dr Jean-Louis Prévost, hormis la fonction commerciale qui est absente.

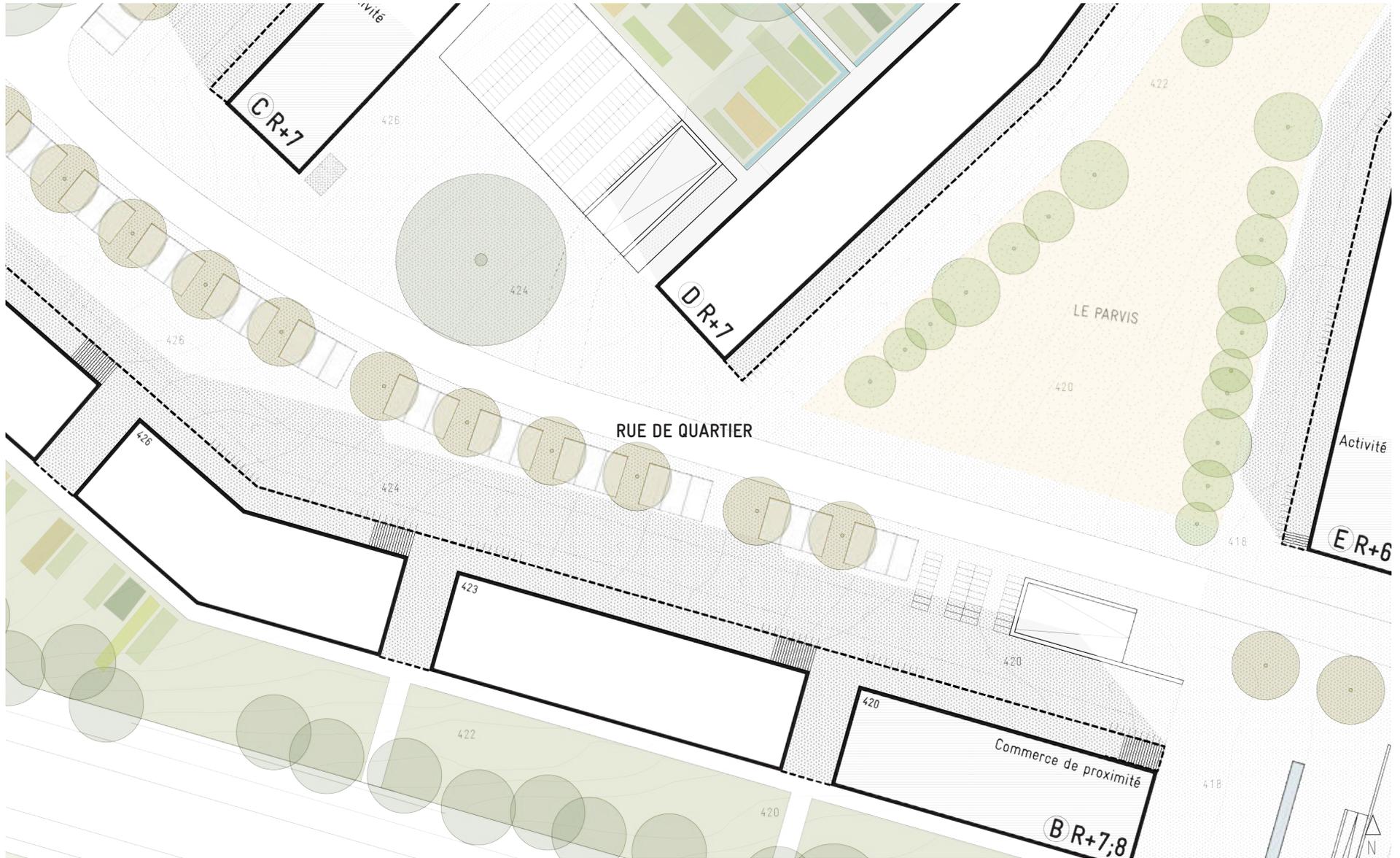
- Un front de rue est défini avec un passage couvert donnant accès aux commerces et aux entrées et s'ouvrant sur un espace piétonnier généreux qui ménage diverses possibilités d'appropriations.
- Une bande polyvalente arborée en pleine terre concentre les stationnements visiteurs, les couverts vélo et la rampe d'accès aux parkings souterrains.

Coupe-abaque sur le chemin Dr Jean-Louis Prévost.



Espace piétonnier de qualité au pied des immeubles, Prenzlauer Berg, Berlin









4.5 La campagne de La Forêt

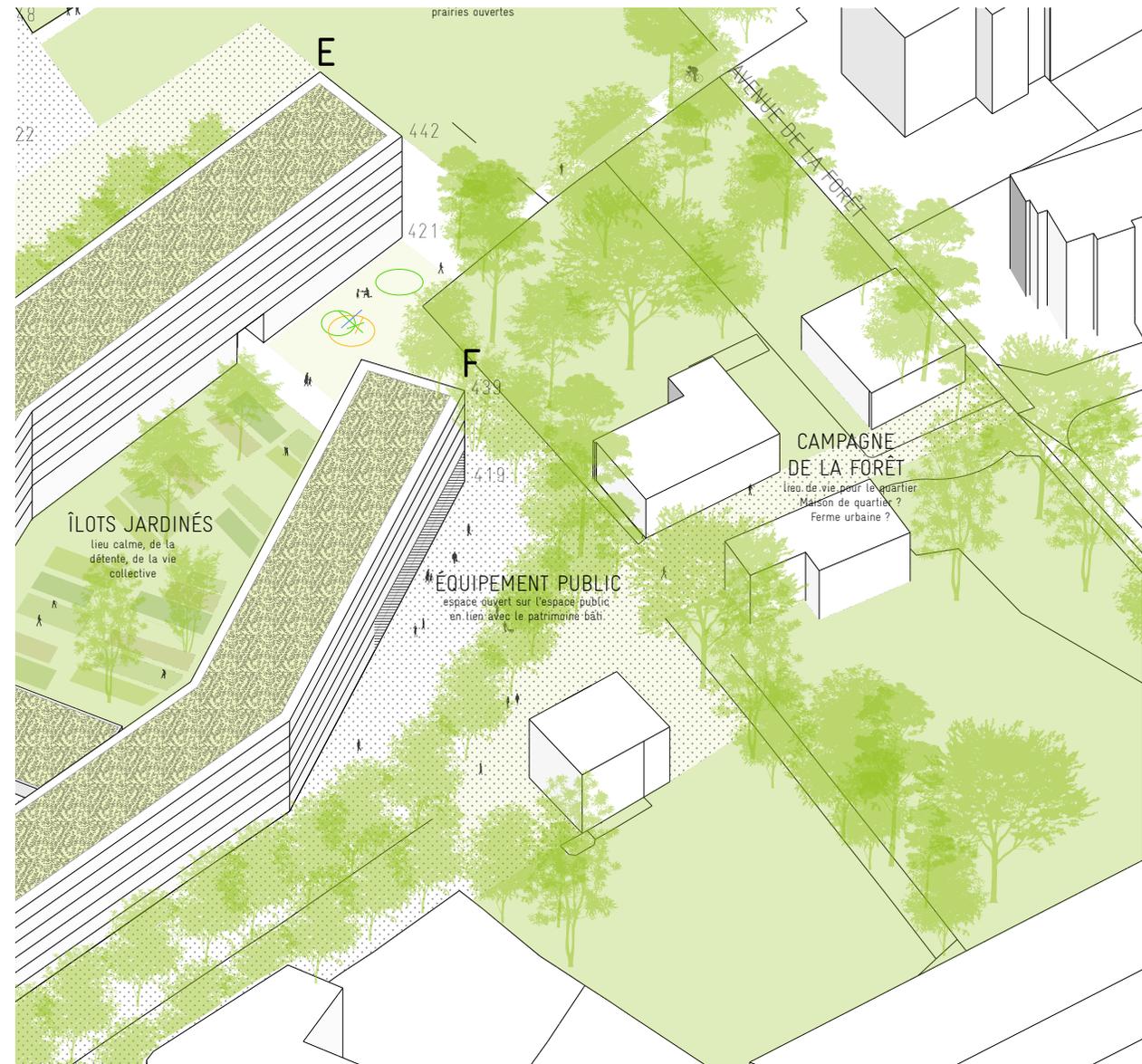
VALORISER ET INTÉGRER

L'ensemble de La Forêt constitue un ensemble patrimonial à valoriser. Plusieurs hypothèses de programmation peuvent être envisagées et une étude adhoc devrait être menée. La mise en valeur du patrimoine bâti devrait aller de pair avec sa mise à disposition pour un usage public ou au moins garantir un usage public des abords.

Hypothèses de programmation publique

- ferme urbaine, point de vente et agriculture urbaine (voir Ferme de Budé)
- maison de quartier ou centre culturel de quartier
salle polyvalente dans la grange pour théâtre ou autre (voir Am Stram Gram).
- location à une association, crèche, centre pour les aînés (voir Concorde).
- autres besoins

La maison de La Forêt



RÉFÉRENCE: LA FERME DE BUDÉ



RÉFÉRENCE: LE THÉÂTRE AM STRAM GRAM ET LA MAISON DES EAUX-VIVES



RÉFÉRENCE: LA CONCORDE ET LES USAGES TRANSITOIRES



5. Fiches thématiques

- 5.1 Stationnement vélo
- 5.2 Stationnement TIM
- 5.3 Stationnement TIM visiteurs
- 5.4 Formations végétales
- 5.5 Mobilier urbain et matériaux de sol

5.1 Stationnement vélo

RENFORCER ET DIVERSIFIER L'OFFRE

Un total de 1416 places vélo, soit 2 places par logement, a été défini par MRS (voir tableau en annexe). La moitié des places (694) est prévue dans les immeubles, le solde étant situé à l'extérieur (277+445).

Trois types de stationnement extérieurs :

- Les stationnements clos et sécurisés participent à la définition des îlots jardinés et des places et intègrent les rampes des garages.
- Les stationnements couverts s'inscrivent dans le prolongement des trémies d'accès des parkings. Un couvert architectural couvre ces deux dispositifs.
- Les arceaux sont situés en pied d'immeuble à proximité du passage couvert et des entrées.

LÉGENDE:

-  stationnement vélo, clos et sécurisé 298 places possibles
-  stationnement vélo couvert 105 places possibles
-  arceaux vélo 680 places possibles

Le surplus des places vélos pourra être attribué au 2RM extérieurs (33 places selon MRS) à proximité des voiries et non en pied d'immeubles.

Référence: Västra Hamnen, Malmö, Suède



Référence: Copenhague, Danemark



Une offre extérieure renforcée : trois types de stationnement vélo









5.2 Stationnement TIM

ECO-MOBILITÉ

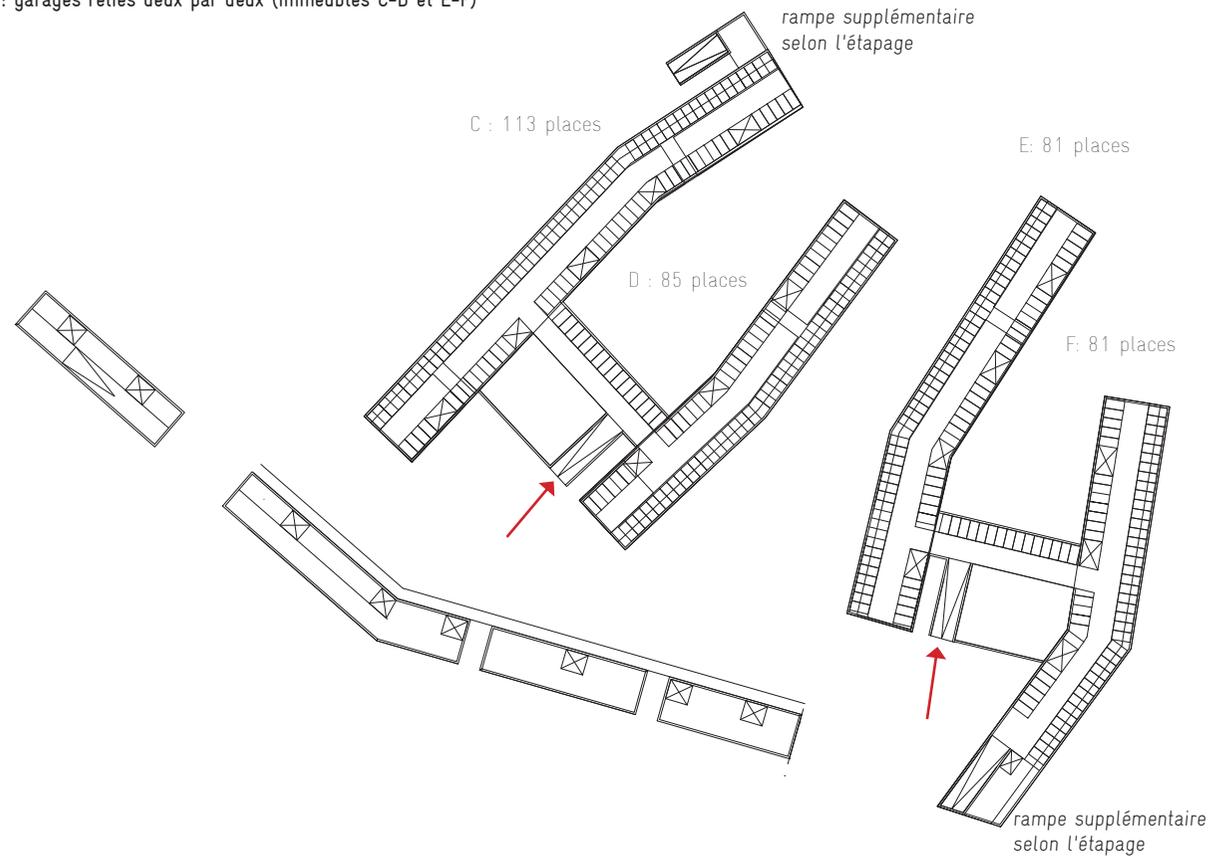
Une estimation de 515 places TIM et 102 places deux-roues motorisés (2RM) a été prévue dans les garages souterrains (voir tableau MRS en annexe). Selon un ratio volontariste de 0.8 en rapport avec la situation urbaine du quartier et son excellente desserte par les trams 14 et 18. Des mesures de compensation sont mises en place avec une offre renforcée en stationnement pour les vélos (voir 5.1).

IMMEUBLE C-D ET E-F

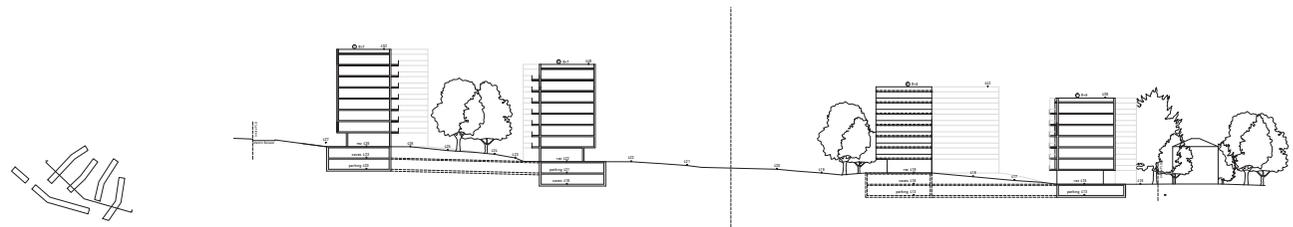
Pour garantir la faisabilité par étape, les garages sont situés avec les caves sous les immeubles sur 1 à 2 niveaux (débord du parking côté passage couvert et accès). Une estimation de 360 places TIM et 71 places deux-roues motorisés (2RM) a été prévue dans les garages souterrains (voir tableau MRS en annexe).

Afin de minimiser l'impact des rampes dans l'espace public, elles sont intégrées aux garages vélos sécurisés et desservent deux parkings, soit un îlot. Toutefois, 2 rampes supplémentaires sont indiquées permettant aux réalisations de démarrer par étape.

Plan : garages reliés deux par deux (immeubles C-D et E-F)



Coupe : garages reliés deux par deux (immeubles C-D et E-F)



IMMEUBLES A ET B

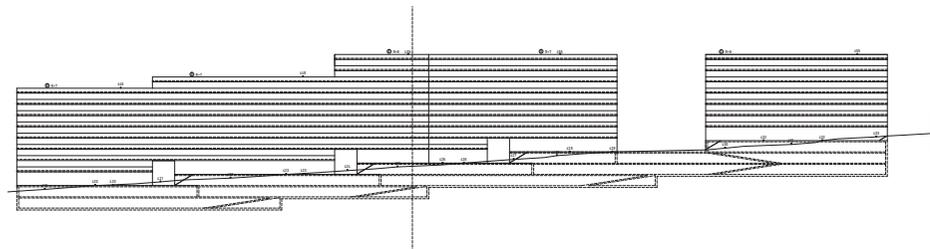
Le principe est de situer les garages avec les caves sous les immeubles A et B sur 1 ou 2 niveaux pour garantir la réalisation par étape du quartier et réduire les rampes d'accès. Un total de 155 places TIM et 31 places 2RM a été défini par MRS (voir tableau en annexe).

Afin de minimiser l'impact des rampes dans l'espace public, la rampe de l'immeuble B est intégrée aux garages à vélo sécurisés et sa localisation dans la bande de parking peut varier. Attention, elle n'est accessible que depuis la route de Meyrin !

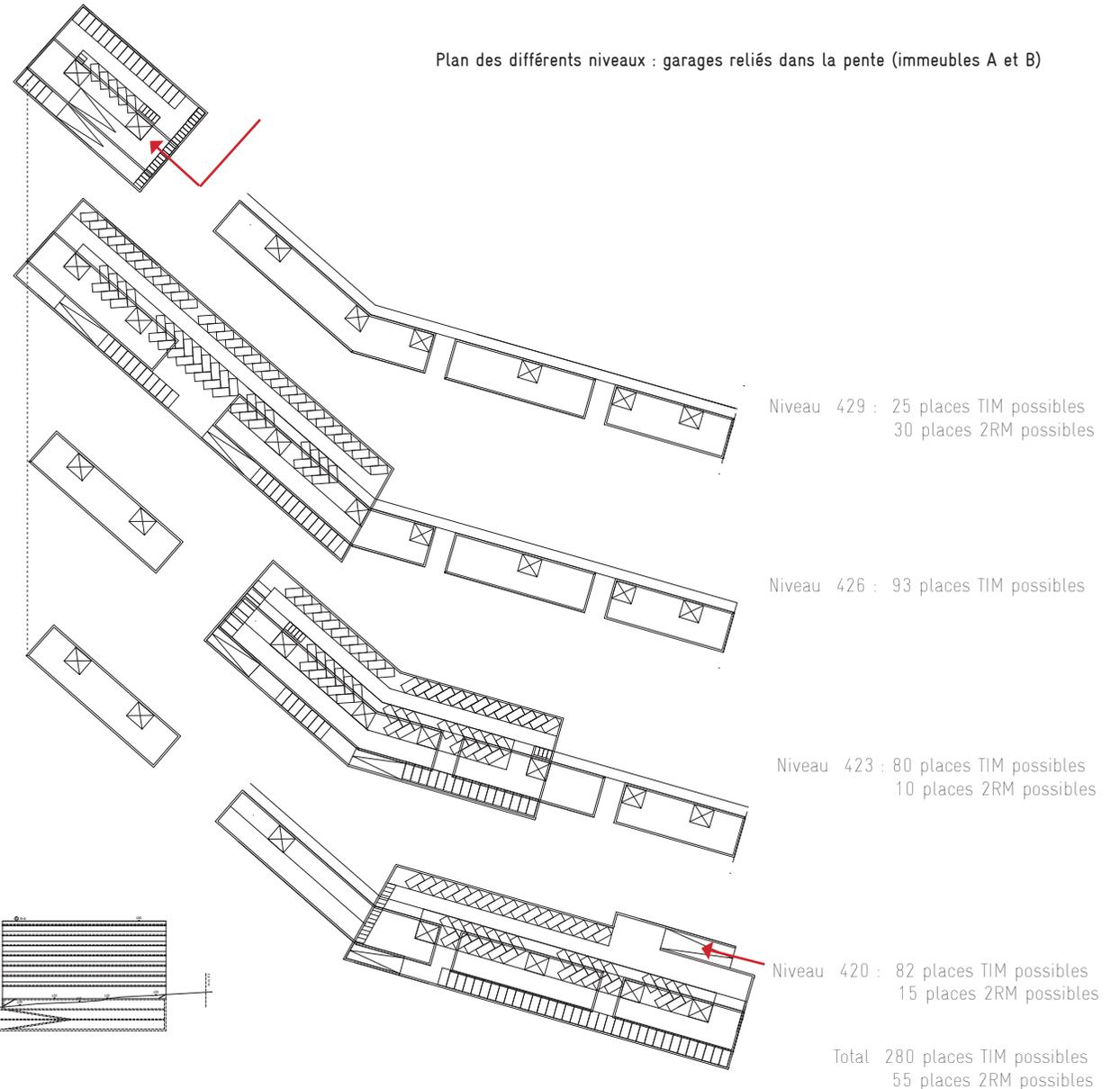
Une deuxième rampe d'accès de plain pied est située dans le bâtiment A et est accessible depuis Trembley et Meyrin.

L'emprise du parking souterrain ne déborde pas sous les parkings visiteurs le long du chemin Dr Jean-Louis-Prévost pour ménager de futures plantations en pleine terre. (voir 4.4 la rue de quartier, p 53). L'emprise du parking pourra probablement être réduite au niveau de l'autorisation de construire mais il faudra probablement laisser des marges de manoeuvre au niveau du PLQ.

Coupe: garages reliés dans la pente (immeubles A et B)



Plan des différents niveaux : garages reliés dans la pente (immeubles A et B)



5.3 Stationnement TIM visiteurs

CONCENTRER DIFFÉRENTES FONCTIONS DE STATIONNEMENT DANS UNE BANDE POLYVALENTE

65 places visiteurs sont prévues dans le quartier (MRS), le long des chemins Buisson et Dr Jean-Louis-Prévost.

- 43 places sont situées le long du chemin Dr Jean-Louis Prévost dans une bande polyvalente où se trouvent également des stationnements vélo et la rampe d'accès aux parkings souterrains. Un large espace pour les piétons en pied d'immeuble est ménagé comme lieu de vie.

- 24 places sont situées le long du chemin Buisson dans un dispositif similaire à celui mis en place sur Dr Jean-Louis Prévost.

Voir aussi 4.4 la rue de quartier, page 52

Prenslauer Berg, Berlin



5.4 Formations végétales

L'organisation des plantations vise à renforcer la lisibilité de la structure du quartier et à qualifier les espaces majeurs en les différenciant. Les 3 strates suivantes sont à mettre en œuvre afin de garantir le concept de «nature en ville».

Strate arborée

- favoriser une végétation indigène et en station
- favoriser des variétés locales et anciennes
- essences sur tiges ou en cépées: choisir des essences adaptées aux situations et au construit (taille, volume, silhouette)
- proscrire la taille sauf pour les cas nécessitant des vues et des dégagements (sécurité, visibilité) selon les principes de la taille douce
- favoriser l'arrosage des plantations par les convergences de pentes des aménagements.

Strate arbustive

- végétation indigène et en station, et favoriser le port libre
- rabattre les arbustes à une hauteur de 90 cm afin de favoriser leur ramification les deux premières années. Par la suite, taille légère d'entretien bi-annuelle afin de maintenir le gabarit des plantes et favoriser la croissance équilibrée des sujets
- maintenir le gabarit des arbustes en hauteur et en épaisseur aux abords des rues et des parkings afin de garantir la visibilité et la sécurité
- recéper les arbustes indigènes tous les 5 à 7 ans dans les zones plus libres
- pas de traitement chimique sur la végétation arbustive.

Strate herbacée

- favoriser la gestion différenciée des surfaces herbacées et des pratiques respectueuses de l'environnement
- fauchage des zones de prairie 2 à 3 fois par an (fin juin, août et fin octobre) et arrachage de toute repousse éventuelle de ligneux
- ramassage et évacuation des déchets végétaux afin de maintenir une prairie maigre
- nettoyage des surfaces avant la tonte y compris arrachage éventuel de pousses de ligneux
- opérations d'arrosage nécessaires selon conditions climatiques en fonction des réserves des bassins et ouvrages de rétention
- scarification de la pelouse 1 fois par an pour l'amélioration de la vie microbienne et éviter les traitements chimiques. 8 à 10 tontes de la mi-avril à décembre et limiter les hauteurs de coupe à 8 cm minimum et 4 traitements annuels avec produit type Bioprostim (bio).

PALETTE VÉGÉTALE POSSIBLE



NOM	CHÊNE DES MARAIS (<i>quercus palustris</i>)	FRÊNE (<i>fraxinus</i>)	COPALME (<i>liquidambar styraciflua</i>)
SITUATION	<u>Parvis</u> 	<u>Ilots jardinés</u> 	<u>Rue de quartier</u> 
DESCRIPTION	Arbre de croissance rapide, aux branches inférieures pendantes. Ses feuilles sont profondément lobées, vert moyen lustré. Elles portent de grandes touffes de poils dans l'axe des nervures et deviennent écarlates au brun-rouge en automne. Ses glands sont pratiquement sphériques.	Arbre à gros bourgeons noirs et écorce lisse, puis fendillée. Feuilles composées de 9-13 folioles lancéolées, devenant jaune en automne.	Arbre dont les pousses développent des côtes liégeuses. Feuilles lobées, lustrées, vert sombre, prenant de superbes teintes pourpres, rouge, orange brillant en automne. Un must pour les couleurs d'automne. Arbre à croissance rapide.
- hauteur de croissance			
- taille moyenne			
- port			
- floraison	Exposition au soleil. Sol léger, acide (non calcaire), pas trop sec à frais.	Exposition au soleil. Sol ordinaire, même calcaire, frais. Rustique, au moins jusqu'à -15°C.	Exposition au soleil ou à mi-ombre. Sol léger, humifère, sans trop de calcaire, frais à humide. Rustique, au moins jusqu'à -15°C.
- feuillage	Feuillage caduc. Port conique large. Intérêt automnal.	Feuillage caduc. Port étalé. Plante bonsaïfiable.	Feuillage caduc. Port conique large. Intérêt automnal.
- substrat	20 m	20 m	25 m
ENTRETIEN	Aucun	Aucun	Aucun

ARBRES EXISTANTS (PLATANE, CHÊNE, PIN, ÉRABLE, FRÊNE) ET EN PROJET



TOITURES VÉGÉTALISÉES INTENSIVES

Toitures des lots A, B, C, D, E, F

Mélange de graminées/fleurs, petite végétation basse, locale et spontanée.

De 30 à 70 cm

-

-

Entre juin et septembre

-

Peu exigeant pour le sol et le climat

Aucun

5.5 Mobilier urbain et matériaux de sol

MOBILIER

La mise en valeur des espaces publics passe par un choix approprié et unitaire du mobilier urbain. qu'il s'agisse des voiries, des places ou des cours intérieures d'îlots. Le mobilier urbains de la Ville de Genève répond à des usages divers :

- Les bancs parfois associés à des tables sont des éléments de repos et de sociabilité.
- Les équipements pour le stationnement des 2 roues pour une accessibilité aisée aux logements.
- Les poubelles et conteneurs sélectifs de déchets assurent la salubrité du quartier.
- Les fontaines à boire apportent un bien-être
- Les jeux d'enfants sont des lieux de rencontre.

SOL

Le choix d'un matériau pour le sol contribue à caractériser les différents types de parcours et le statut d'un lieu :

- un enrobé pour la chaussée et les trottoirs ordinaires,
- un dallage béton pour les seuils du quartier et commerciaux sur la place Fontaines-Saintes et les chemins à l'intérieur des îlots.
- du stabilisé type Stabilizer ou Enverr'Paq pour le parvis ludique et la campagne de La Foret.

Chaque fois que cela est possible, on privilégiera des revêtements perméables et/ou naturels. Le caractère piétonnier du nouveau quartier demande d'éviter l'usage d'enrobé sur de grandes surfaces.

Surfaces minérales perméables

- Favoriser l'infiltration par un choix de revêtements naturels de type gore, pesette, gravillons, concasse, gravier-gazon...
- Favoriser l'aspect naturel et la gradation d'entretien selon la fréquentation et les usages. Le du sol doit être pérenne et facile d'entretien.

Surfaces minérales imperméables

- Enrobé bitumineux, béton coulé en place, béton désactivé, sont à utiliser ponctuellement (seuils d'immeubles, fontaine à boire)
- Entretien limité au simple balayage des rues et des places.

SOLS POSSIBLES



NOM

STABILISÉ (type Enverr'Paq)

SITUATION

Parvis ludique et campagne de la forêt

DESCRIPTION

Couleur blanc-beige. Sol homogène, avec peu de gravillonnage. Liant à base de verre recyclé.

USAGES

Zones de fort piétinement. Sol perméable à très peu perméable.

TRAITEMENT

Vérification des stabilités et portance de l'assise du fond de forme. Nivellement soigné, règle ou raclette en respectant l'écoulement normal des eaux de pluie. Compactage par cylindrage en actionnant la vibration. Arrosage abondant obligatoire pour la finition.



DALLAGE BÉTON JOINTS ENHERBÉS (béton balayé)

Devant les commerces, la place Fontaine-Saintes et sous les portes-à-faux des immeubles

Aspect brut, béton plus clair que l'enrobé pour créer un contraste fort et perceptible. Grain particulier permettant de s'intégrer dans des environnements végétalisés comme urbains.

Zones de très fort piétinement. Sol pas perméable.

Des produits adaptés permettent de lui restituer son aspect initial par un simple brossage en surface.



PRAIRIES

Cours intérieures B, C et D

Zones plantées. Valeur de confort et de sécurité pour le piéton. Offrir un mélange de prairie pour tous les endroits secs à humides avec des fleurs sauvages provenant d'écotypes du Plateau Suisse.

Hauteur de croissance: 60-100 cm

Zones de contemplation et de repos.

Le mélange de prairie s'adapte aux conditions de climat ou de sol spécifiques.

Soins: 1-3 coupes par année

Densité de semis: 10 g/m²

6. Annexes

6.1 Concept réseau MD - MRS

6.2 Dimensionnement stationnement - MRS

6.3 Plan directeur de quartier - 1993 Ville de Genève

6.4 PLQ 28 405A

6.5 PLQ 29 793

6.6 PLQ 29 418

- Plan des espaces ouverts (1/500-A1)
- Plan d'assemblage des projets et les coupes (1/500-A1)
- Axonométrie (A1)

6.2 Dimensionnement stationnement - MRS

3. Stationnement VP, 2R et 2RM

Dimensionnement

PLQ Fontaines-Saintes, étude mobilité

Ville de Genève, Service d'Urbanisme

Dimensionnement du stationnement par secteur d'urbanisation Scénario volontariste activités

Stationnement voitures

vélo

Donnée de base urbanisation		Stationnement des voitures				Stationnement 2RM				Stationnement 2RM		
Pièce urbaine	Affectations	Logement		Activités	Total cases sur espace public	Logement et activités				Logement		
		Besoin min. cases habitants	Besoin min. cases visiteurs	Total offre max. activités		Total places vélo	Total places vélo dans bâtiments	Total places vélo dans abris sécurisés	Total places vélo sur espace public	Besoin places 2RM	Places dans parking souterrain	Places sur espace publique
A	Logements	31	3	0	3	82	41	16	25	8	6	2
B	Logements + commerce de proximité	124	12	4	16	339	166	66	107	33	25	8
C	Logements + artisanat	113	11	0	11	303	151	60	91	30	22	7
D	Logements + artisanat	85	9	0	9	230	115	46	69	23	17	6
E	Logements + artisanat	81	8	0	8	218	109	43	66	21	16	5
F	Logements + comm. Proxi. + restaurant	81	8	8	16	236	110	44	83	22	16	5
Equip.	Equipement public	0	0	2	2	8	3	1	4	0	0	0
Total	-	514	51	15	66	1'416	694	277	445	137	103	34
		515		14	65						102	33

Légende

	Cases/places dans parking souterrain
	Cases/places sur espace public
	Places sur espace public sécurisées

6.3 Plan directeur de quartier - 1993 Ville de Genève

PRÉFACE DU PDQ

Inserion du projet de PDQ du
Mervelet dans le tissu existant

Inserion du projet de PDQ de
la Forêt dans le tissu existant

Quartier de Grand-Pré

Quartier des Grottes

Sars-Cornavin



Le 29 juin 1957, le Grand Conseil crée dans le Canton de Genève une zone de développement 3, qui concerne notamment près d'un tiers de l'ensemble des terrains constructibles de la Ville de Genève.

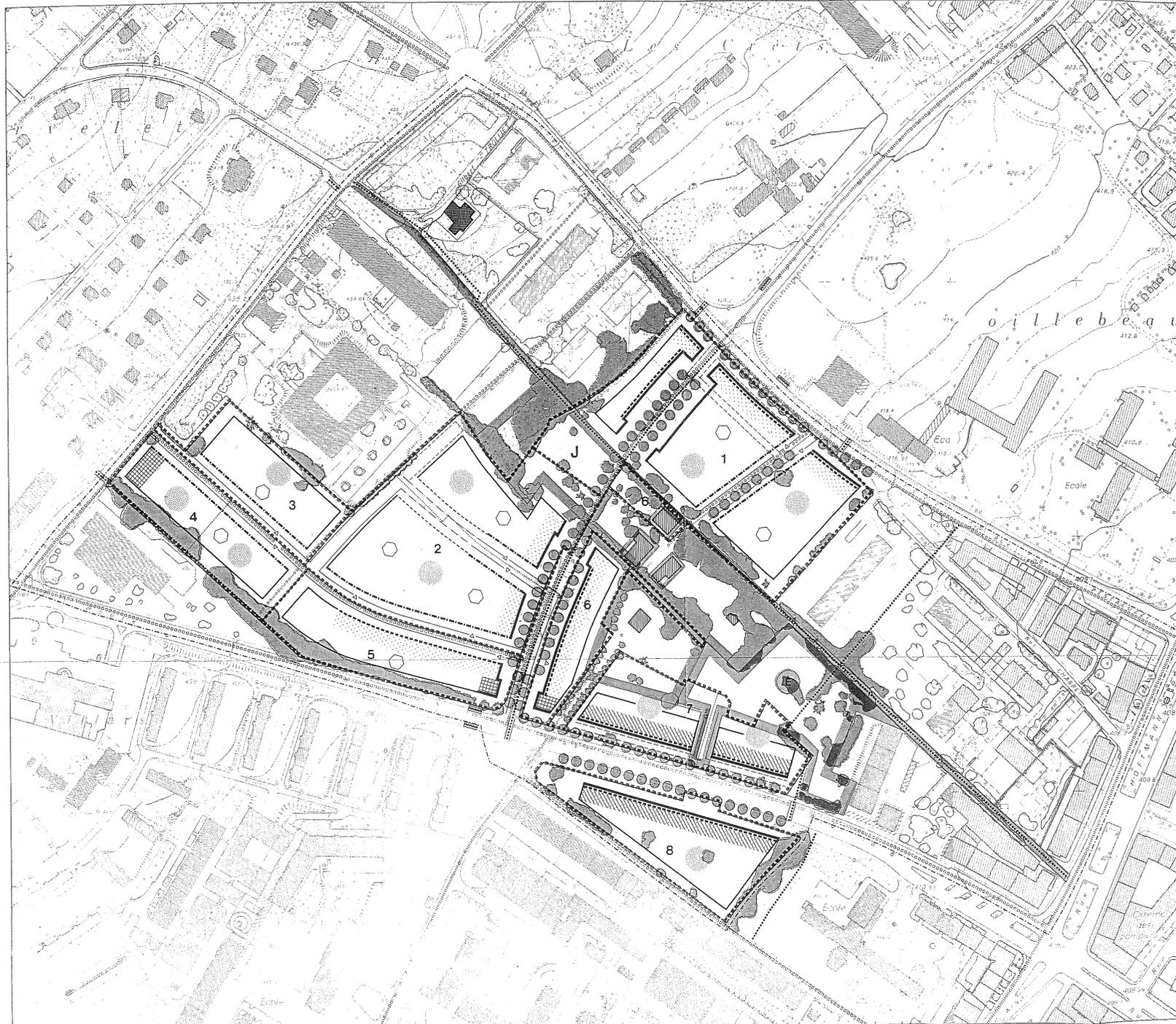
Dans le cadre du plan directeur cantonal, qu'il adopte le 16 septembre 1989 et qu'il fait approuver par la Confédération le 22 mai 1991, le Grand Conseil affirme que la mise à disposition de terrains constructibles est un atout majeur pour le maintien du territoire cantonal dans ses dimensions actuelles et demandé à toutes les instances, et en particulier aux communes, de mettre tout en oeuvre pour faciliter la construction dans les zones à bâtir existantes.

Aujourd'hui, tout en sachant que l'urbanisation de la zone de développement 3 se heurte à des contraintes difficiles tant physiques, sociales que financières, le Conseil administratif de la Ville de Genève estime que cette zone constitue l'une des dernières occasions de profiter du dynamisme de la création urbaine et une marge de manoeuvre irremplaçable, sur laquelle l'urbanisme communal doit pouvoir compter.

Dans cette perspective, même lointaine et ardue, il est indispensable que les autorités communales se préoccupent du patrimoine de demain, et en particulier celui destiné à répondre aux besoins de la collectivité... écoles, crèches, parcs, voies de circulation, infrastructures techniques.

Ainsi, pour que le patrimoine collectif de demain puisse se réaliser, la Ville de Genève a décidé de se doter d'instruments opérationnels et reconnus, intitulés "plans directeurs de quartier". Ceux-ci mettent clairement en évidence les implications du développement auquel elle désire préparer une réponse dès maintenant.

Jacqueline BURNAND
Conseillère administrative



	IMPERATIF	DISPOSITIF	INDICATIF	ETAT DE
PÉRIMÈTRES				
Périmètre du plan directeur de quartier	----			
P.L.Q. en vigueur		1, 2, 3		
Périmètre du P.L.Q.		----		
Subdivision évaluable de P.L.Q.		-----		
CONSTRUCTIONS NOUVELLES				
Périmètre d'implantation	▭	▭		
Alignement de construction	—	—		
Front de construction continu	—	—		
Front de construction avec alignements identiques	—	—		
AFFECTATIONS				
Espaces verts publics	■			
Place publique, espace non bâti	□			
Périmètre d'équipement public	■			
Équipement public majeur	⊕			
Équipement public mineur	⊙			
Place de jeu publique	⊕			
Rue à priorité commerciale ou équipement de quartier	▨			
Affectation mixte	▨			
Affectation activité	▨			
Jardin collectif	⊕			
CIRCULATION				
Voie publique	—			
Devanture privée	—			
Garages souterrains groupés	⊕			
Accès aux garages souterrains	⊕			
Liaison cyclable	—			
Traversée de route principale	—			
Arrêt de transports publics	—			
Liaison piétonne majeure	—			
Liaison piétonne mineure	—			
PATRIMOINE BÂTI ET SITES				
Bâtiment à conserver	▨			
Végétation à protéger	⊕			
Plantation structurante	⊕			

IMPERATIF: Mesure à respecter dans son principe et dans ses détails, visé les autorités et/ou les particuliers;
DISPOSITIF: Mesure à respecter dans son principe mais dont les détails peuvent être discutés;
INDICATIF: Mesure ayant valeur de proposition, les projets peuvent s'en écarter dans la mesure où ils sont d'une qualité au moins égale à la proposition;
ETAT DE FAIT: Élément existant de fait ou de droit.



6.4 PLQ 28 405 A



