

Proposition du Conseil administratif du 12 janvier 2022, sur demande du Département du territoire, en vue de l'approbation du projet de plan localisé de quartier «Bourgogne», situé entre la rue de Bourgogne, la route des Franchises, l'avenue Soret et la rue du Dauphiné, feuille cadastrale 33, section Genève-Petit-Saconnex.

Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux,

Introduction

La présente proposition concerne le projet du plan localisé de quartier «Bourgogne» N° 30 049 qui prévoit la réalisation d'un quartier de logements et d'activités au Petit-Saconnex dans le périmètre délimité par la rue de Bourgogne, la route des Franchises, l'avenue Soret et la rue du Dauphiné. Compte tenu de son statut de propriétaire foncier, la Ville de Genève a initié l'élaboration de ce plan localisé de quartier (PLQ) en vertu de l'article 5A, alinéa 2 de la loi générale sur les zones de développement (LGZD).

Le plan directeur communal «Genève 2020» (PDCoM), adopté par le Conseil municipal et le Conseil d'Etat en 2009, préconise le renouvellement urbain de certains secteurs stratégiques du territoire municipal. Cette planification destine le secteur en question à recevoir un programme mixte à prédominance de logement (fiches PL5 et IA4). Dans la continuité du PDCoM, une modification des limites de zone a été effectuée en 2016, votée à l'unanimité par le Conseil municipal le 14 mars 2016 et adoptée par le Grand Conseil le 25 novembre 2016.

Le projet résulte d'une réflexion élargie, motivée par la volonté d'engager un renouvellement urbain tenant compte des enjeux contemporains. Il est l'aboutissement d'un long processus d'élaboration qui vise à encadrer la transformation d'un périmètre urbain idéalement situé, pour y construire des logements et y renforcer les qualités écologiques et paysagères déjà présentes. Il associe ainsi construction de logements et préservation du patrimoine naturel.

Fruit d'une étroite coopération entre les services concernés des administrations communale et cantonale et de multiples discussions partagées avec les nombreux propriétaires, le projet s'appuie sur un principe de planification capable d'assurer dans la durée une transformation mesurée et maîtrisée du site, par la succession d'opérations cohérentes qui, pour chacune d'entre elles, réalisent à la fois un immeuble, un jardin et un chemin.

Exposé des motifs

Périmètre et données foncières

D'une superficie totale de 34 860 m², le périmètre considéré regroupe les parcelles N^{os} 1167, 1168, 1171, 1172, 1173, 1174, 1176, 1177, 1178, 1181, 1182, 1183, 1184, 1185, 1189, 1190, 1191, 1192, 1194, 1195, 1196, 1197, 1201, 1202, 2318, 2319, 2885, 2886, 2923, 2924, 5089, 5090, 5091, 5092 et 5435, ainsi que les dépendances N^{os} 1170, 1175, 1180 et 1186, soit un total de 39 parcelles.

Toutes ces parcelles sont privées et affectées à la troisième zone de développement (ZDIII). Elles sont, pour certaines, grevées de servitudes réciproques de restriction de bâtir. La Ville de Genève est propriétaire des parcelles N^{os} 1197 et 2319 sises respectivement aux numéros 29 et 23 de l'avenue Soret.

Description du site et contraintes

Le site de «Bourgogne» est situé à mi-distance entre deux axes routiers majeurs de la rive droite, la route de Meyrin et la rue de Lyon. Le périmètre proprement dit est délimité par quatre rues. Au nord par l'avenue Soret dont la courbure contraste avec le tracé rectiligne de la rue de Bourgogne située au sud. Sur les côtés est et ouest il est bordé respectivement par la rue du Dauphiné et la route des Franchises.

En termes d'équipements publics, le secteur est à proximité d'infrastructures scolaires, de quartier et commerciales (écoles de l'Europe, crèche, espace de quartier, centre commercial des Charmilles), il est proche d'espaces publics (parc des Franchises, Trait-d'Union) et bénéficie d'une bonne desserte par les transports publics avec notamment des liaisons directes en direction du centre-ville.

Les constructions existantes, dont les premières datent des années quarante, sont de petites maisons, généralement de deux étages sur un rez-de-chaussée surélevé, l'étage supérieur étant aménagé au niveau des combles d'une toiture à double pans. De facture modeste ces habitations ne comportent pas d'élément ayant une valeur patrimoniale particulière justifiant une mesure de protection.

Le parcellaire est très morcelé et typique d'un tissu pavillonnaire. Il se compose de deux types de parcelles: les parcelles «périphériques», en relation avec les rues, et les parcelles «centrales», situées à l'intérieur du site. Ce découpage précis et économe en sol a des conséquences directes sur l'accessibilité du site qui se fait soit depuis la rue, pour les parcelles périphériques, soit par l'intermédiaire de quatre voies sans issues qui desservent les parcelles centrales. Ce dispositif très simple atteint toutefois ses limites à plus grande échelle. Entièrement déconnecté de la maille piétonne du quartier, et sans aucun cheminement qui le traverse, le site devient une enclave fermée et infranchissable qui entrave la cohésion du quartier.

La topographie générale se caractérise par une faible pente dont le point bas est situé au croisement de l’avenue Soret et de la rue du Dauphiné. Le relief du sol, légèrement façonné par les mouvements de terre occasionnés par la construction des maisons, laisse deviner une micro-topographie faite de bosses et de creux. Le site forme une mosaïque de jardins plantés et présente une adéquation entre le parcellaire, la nature du sol et la couverture végétale. Son indéniab le potentiel paysager, environnemental et d’usage reste encore à affirmer et à mettre en valeur.

Rappel historique

Suite à l’identification par les planifications cantonale et communale de secteurs à densifier le long de l’avenue de Châtelaine, le périmètre de «Bourgogne» a été intégré au secteur des Franchises du «Grand projet Châtelaine» établi en 2009. Le devenir de ce périmètre composé de petites parcelles et de maisons individuelles représentait un potentiel de développement du territoire communal proche du centre-ville et des transports en commun, qui restait encore à planifier. La Ville de Genève a ainsi pris la résolution d’élaborer le présent PLQ. Le Conseil municipal a voté la résolution à l’unanimité le 14 mars 2016.

Il est à relever que le périmètre élargi compte déjà pas moins de sept PLQ en vigueur qui règlementent le développement du quartier des Franchises, les dernières constructions étant à ce jour en voie de réalisation.

Par ailleurs, le secteur voisin situé au sud de la rue de Bourgogne est en pleine mutation. Avec la démolition des usines Hispano et celle programmée de l’usine Fiat, les importantes surfaces de terrains libérées vont permettre la construction d’immeubles majoritairement affectés à des activités. Ces projets sont actuellement en cours de réalisation et vont transformer en profondeur le contexte bâti dans lequel s’inscrit le périmètre de Bourgogne.

Objectifs du PLQ

L’un des principaux objectifs du PDCOM 2020 de la Ville de Genève consiste à favoriser la densification de secteurs de renouvellement urbain proches du centre dans le respect des principes du développement durable. Dans le cadre foncier spécifique de ce site, la planification communale soutient le principe de sa transformation caractérisé par le passage d’une forme d’habitat, la villa individuelle, à une autre, le logement collectif. Cet objectif s’appuie sur la conviction que l’action urbanistique représente une réelle opportunité de réinterroger les façons d’habiter et de vivre en ville, à la lumière des enjeux contemporains, notamment sociaux et environnementaux.

Le présent PLQ prévoit la réalisation d'environ 450 logements proches du centre-ville, bien desservis par les transports publics et situés dans un environnement aux grandes qualités paysagères. Pour ce faire, le bâti prend la forme d'un îlot ouvert se développant en bordure du site de façon à ménager l'utilisation du sol et à libérer un grand espace central de parc ou jardin public en pleine terre. Cette composition ambitionne à la fois de préserver et de renforcer la présence de la végétation existante tout en ouvrant le site au reste du quartier par la création de continuités piétonnes. A l'échelle du territoire, le parc prend place le long d'un parcours ponctué d'espaces publics aux séquences végétales différenciées.

Evolution du contexte

Depuis le vote de la résolution en 2016, le contexte général a considérablement évolué. En particulier, les enjeux liés au dérèglement climatique ont pris une place prépondérante de même que ceux liés à l'environnement en général et à la préservation du patrimoine. Il s'est donc agi, pour ce périmètre, à l'instar de ce qui s'est fait dans d'autres secteurs en planification, de réexaminer l'aménagement proposé dans ce PLQ qui propose une importante mutation du site et de l'évaluer au prisme des différentes politiques publiques.

Pour rappel, la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) demande aux Cantons de développer les centres (développement vers l'intérieur, LAT article 1, alinéa 2). Le plan directeur cantonal (PDCn) précise que «afin de réduire la dispersion de l'habitat et le mitage du territoire dans l'agglomération, il se propose prioritairement de densifier et ponctuellement d'étendre l'agglomération centrale (...)».

La population de la ville est passée de 175 000 habitants en 2000 à 205 000 en 2021. Cette attractivité de notre canton et de notre ville est reconnue par nos autorités et la politique municipale est marquée par la volonté affirmée d'accueillir ces nouveaux habitants.

En cohérence avec ces principes et objectifs, le présent projet de PLQ prévoit la réalisation d'environ 450 logements proches du centre et bien desservis par les transports publics. La démarche qui a conduit à la mise en place des principes d'aménagement de ce PLQ a été marquée par la volonté de procéder à une substitution progressive des éléments existants sans intervention brutale de type «tabula rasa». En effet, même si les maisons existantes n'offrent pas de qualité patrimoniale prépondérante, les jardins et leur arborisation confèrent à ce site une qualité spatiale indéniable. Aussi, le développement proposé qui s'organise progressivement selon la logique «un immeuble, un jardin, un chemin» permet une mutation du quartier qui respecte son identité. A relever également que ces différentes politiques publiques (environnement et patrimoine) ont orienté le projet vers cet îlot

ouvert, qui préserve l'arborisation existante, propose de nouvelles plantations et, avec 65% de pleine terre, offre autant de surface perméable qu'aujourd'hui tout en renforçant les qualités paysagères d'ensemble.

Evolution du projet et concertation

Dès 2015, il ressort des premières esquisses la volonté de réaliser sur ce site à la fois des logements et un grand espace public. Au vu du foncier très morcelé, cette décision est rapidement confrontée aux difficultés de sa faisabilité opérationnelle. Il s'agit en effet de trouver une «mécanique de réalisation» capable d'intégrer le morcellement du parcellaire, une nouvelle morphologie du bâti et la construction du parc. Le principe d'une réalisation simultanée du parc et des logements comme par «touches successives» est ainsi développé et devient un élément clé de l'élaboration du plan.

L'ouverture de l'enquête technique du premier avant-projet a lieu en février 2019.

Dans son préavis du 21 décembre 2020, la Commission d'urbanisme (CU), «salue l'évolution qualitative et opérationnelle du projet, notamment dans l'articulation entre emprises bâties et espaces ouverts ». Durant l'élaboration du projet, la CU propose plusieurs adaptations qui ont été discutées puis intégrées au fur et à mesure au projet. Les principes d'aménagement des espaces libres et notamment du maintien de la végétation existante sont détaillés avec l'Office cantonal de l'agriculture et de la nature (OCAN). Le plan est présenté en date du 11 février 2021 à la Plateforme nature et paysage de Genève (PNPGE). Cette plateforme qui regroupe une quinzaine d'associations actives dans la protection de la nature et de sa biodiversité se prononce en faveur du projet et lui apporte son soutien.

L'enquête publique a lieu du 11 novembre au 10 décembre 2021.

Il est encore utile de préciser que cinq séances publiques ont été organisées entre 2015 et 2021. Elles ont réuni à chaque fois la plupart des propriétaires et riverains du quartier et les documents présentés et discutés à ces occasions ont été diffusés.

Par ailleurs, et à leur demande, de nombreux propriétaires ont été reçus par le Service d'urbanisme de la Ville de Genève (une cinquantaine de séances entre 2019 et 2020), afin d'échanger sur des questions concernant plus spécifiquement le devenir de leur propre parcelle.

Caractéristiques du projet de PLQ

Le projet de plan localisé de quartier «Bourgogne» prévoit:

- un indice d'utilisation du sol (IUS) de 1,6;
- de construire les immeubles de logement indiqués dans le plan sous A-B, C-D et E-F le long de l'avenue Soret;
- de construire les immeubles de logement indiqués dans le plan sous G, H-I, J-K, L-M, et N-O le long de la rue de Bourgogne dont les rez-de-chaussée sont affectés à des activités;
- des morphologies de bâtiments qui répondent à la mixité des types de logement recherchée;
- de créer un parc/jardin public intégrant une perméabilité piétonne en lien avec le quartier;
- de requalifier et végétaliser l'avenue Soret et la rue de Bourgogne;
- de procéder à un remembrement du parcellaire avec notamment des cessions aux domaines privé et public communal respectivement pour l'espace du parc et les élargissements du viaire.

Dans le but d'assurer les meilleures connexions possibles du futur quartier aux réseaux existants, les infrastructures techniques souterraines et de surface devront être adaptées. En effet, certaines canalisations sont vétustes et seront insuffisantes pour un nouveau quartier.

Commentaires du Conseil administratif

Ce projet de plan localisé de quartier est issu d'une initiative municipale dont la résolution votée par le Conseil municipal le 14 mars 2016 (proposition PR-1154) prévoit le développement d'un quartier mixte de logements et d'activités.

Le Conseil administratif soutient bien sûr ce projet. Aujourd'hui, à l'issue de l'enquête technique qui a nécessité quelques précisions et suite à l'enquête publique qui s'est déroulée du 11 novembre au 10 décembre 2021, le préavis du Conseil municipal est donc à nouveau sollicité dans le cadre de la procédure d'adoption du plan localisé de quartier.

Au vu des explications qui précèdent, le Conseil administratif vous invite, Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux, à approuver le projet de délibération suivant.

PROJET DE DÉLIBÉRATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, lettres k) et r), de la loi sur l'administration des communes, du 13 avril 1984;

vu l'article 6, alinéa 4, de la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article unique. – Approuve le projet de plan localisé de quartier N° 30 049 qui prévoit la construction de bâtiments de logements et d'activités entre la rue de Bourgogne, la route des Franchises, l'avenue Soret et la rue du Dauphiné, feuille cadastrale 33, section Genève-Petit-Saconnex.

Annexes:

- plan localisé de quartier
- rapport explicatif
- règlement
- cahier des principes d'aménagement des espaces libres

PLAN LOCALISÉ DE QUARTIER N° 30049

VILLE DE GENÈVE – SECTION PETIT-SACONNEX
RUE DE BOURGOGNE



RAPPORT EXPLICATIF – OCTOBRE 2021

ENQUÊTE PUBLIQUE

TABLE DES MATIÈRES

1. Introduction	1
2. Contexte	2
2.1 Description succincte.....	2
2.2 Planifications directrices	4
2.3 Modification des limites de zones.....	7
3. Présentation des études préalables	8
3.1 La chronologie des études	8
3.2 Le diagnostic.....	9
3.3 Les enjeux	11
3.4 Les scénarios de développement.....	13
4. Projet	16
4.1 Le parti d'aménagement retenu.....	16
4.2 Commentaires des dispositions du plan et règlement.....	25
5. Processus décisionnel.....	31
5.1 Les décisions aux trois stades d'élaboration du PLQ.....	31
5.2 La concertation	31
6. Mise en œuvre	33
6.1 Les requêtes en autorisation de construire	33

1. INTRODUCTION

D'initiative municipale, le plan localisé de quartier (PLQ) N° 30049 se situe sur le territoire de la Ville de Genève, section Petit-Saconnex, dans un périmètre délimité par la rue de Bourgogne, la route des Franchises, l'avenue Soret et la rue du Dauphiné.

Il se situe entièrement en zone de développement 3 depuis le 25 novembre 2016, date de l'adoption par le Grand Conseil de la modification des limites de zones (MZ) N° 29986. Par conséquent, ce secteur d'urbanisation est soumis aux règles de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957 (L 1 35 ; LGZD), qui stipule que la délivrance d'autorisations de construire est subordonnée à l'approbation préalable par le Conseil d'Etat d'un plan localisé de quartier.

Le dossier du PLQ N°30049 se compose des documents suivants :

- **le plan** illustre graphiquement la traduction réglementaire du parti d'aménagement retenu, il est composé d'un volet "aménagement" et d'un volet "équipement, contraintes et domanialités" et de coupes, ainsi que d'un schéma de répartition des droits à bâtir ;
- **le règlement** consiste en règles écrites qui peuvent préciser ou compléter les éléments portés au plan ;
- **le cahier des principes d'aménagement des espaces libres** explicite les objectifs relatifs aux aménagement des espaces libres et fixe les dispositions impératives à respecter dans les futurs projets de construction ;
- **le concept énergétique territorial (CET)** n° 2018-01 établi conformément à la loi sur l'énergie, du 18 septembre 1986 (L 2 30 ; LEn), a été mis à jour et validé par l'office cantonal de l'énergie le 11 septembre 2020. Ce document fournit les recommandations énergétiques pour les futurs projets de construction et identifie les mesures de planification permettant de garantir la valorisation des énergies renouvelables et locales ;
- **le rapport explicatif** est le document d'accompagnement de la procédure d'instruction d'un PLQ. Il sert principalement à informer le public sur l'origine, le contexte et les objectifs du projet ainsi qu'à rendre compte de la concertation mise en place dans le cadre de l'élaboration de ce dernier. Il précise également les recommandations organisationnelles, architecturales et paysagères du PLQ. C'est une pièce constitutive qui n'est pas opposable aux tiers. Toutefois, il permet d'approcher et de comprendre l'orientation prise par les diverses parties ayant mené à l'élaboration des documents formels constituant le PLQ, à savoir : le règlement, le plan du PLQ et le cahier des principes d'aménagement.

2. CONTEXTE

2.1 Description succincte

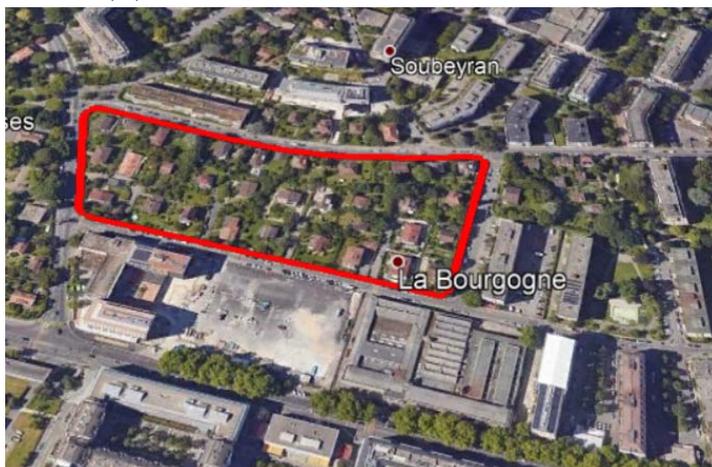
Le périmètre du PLQ N° 30049 se situe sur la section Petit-Saconnex du territoire de la Ville de Genève. Il est délimité au nord par l'avenue Soret, à l'est par la rue du Dauphiné, au sud par la rue de Bourgogne et à l'ouest par la routes des Franchises.

Il est constitué des 39 parcelles suivantes : N^{os} 1167, 1168, 1170, 1171, 1172, 1173, 1174, 1175, 1176, 1177, 1178, 1180, 1181, 1182, 1183, 1184, 1185, 1186, 1189, 1190, 1191, 1192, 1194, 1195, 1196, 1197, 1201, 1202, 2318, 2319, 2885, 2886, 2923, 2924, 5089, 5090, 5091, 5092 et 5435, sur la feuille cadastrale n° 33.

Le terrain, en légère déclivité en direction de l'est, présente un parcellaire composé de parcelles de taille modeste, dont les surfaces varient entre 245 et 1748 m², pour une moyenne d'environ 1000 m². Il est caractéristique de la zone villas et représente une surface totale valorisable de 33'487 m².

Le bâti existant s'est développé à partir des années 1930 avec la construction de villas. Dans les années 1940, sa représentation sur les cartes géographiques de la Ville de Genève, apparaissait déjà presque sous sa forme actuelle.

La trentaine de villas actuellement présentes sur le périmètre – anciennement occupé par un parc des sports – ont, pour la plupart, été construites dans les années 1930 (19 villas) et 1950 (11 villas), à l'exception de quatre d'entre elles, plus récentes, datant des années 2000. Une végétation représentative des tissus pavillonnaires s'est développée principalement le long des limites de propriétés.



Vue du périmètre du PLQ; source SITG - orthophotos 2019

Ce périmètre bénéficie d'une situation privilégiée en termes d'accessibilité, avec quatre lignes de transports collectifs (TC) passant par l'avenue Châtelaine et la route des Franchises, et permettant de relier le centre-ville et l'aéroport. Le centre commercial des Charmilles est par ailleurs situé à quelques centaines de mètres.

En ce qui concerne les infrastructures scolaires, le quartier dispose de l'école de l'Europe au sud-est, de l'école de Vieusseux au nord, de l'école de culture générale (ECG) Henry-Dunant et sa salle omnisports au nord-ouest dans le quartier des Franchises, ainsi que du collège et école de commerce (CEC) Nicolas-Bouvier à 15 minutes à pied ou 10 minutes en TC. Un équipement de quartier comprenant une crèche et un espace de quartier, est également disponible à une courte distance, au 99, rue de Lyon.

À l'angle de la rue du Dauphiné et de l'avenue Soret, une réserve foncière destinée à un futur équipement public est en outre située à proximité directe du périmètre du PLQ.

Au sud, de l'autre côté de la rue de Bourgogne, l'ancienne usine Hispano-Suiza est démolie pour construire à la place un immeuble d'activités.



Périmètre du PLQ en limite de la zone urbanisée

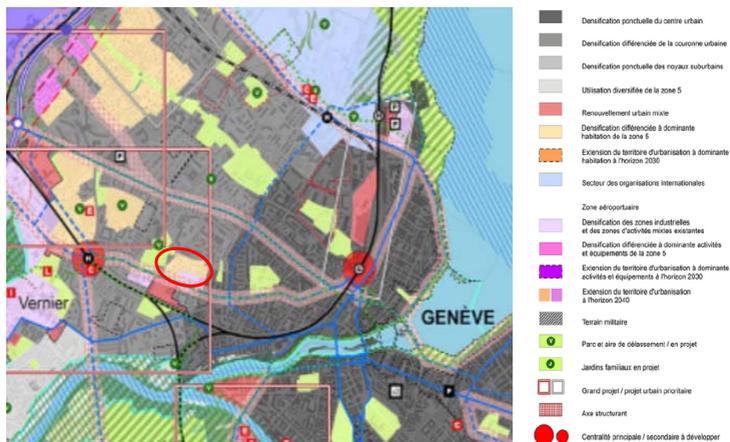
Au nord de l'avenue Soret et à l'ouest de la route des Franchises, la réalisation de plusieurs plans localisés de quartier déjà adoptés par le Conseil d'Etat contribuent au développement d'une zone résidentielle. Il s'agit des PLQ suivants, listés dans un ordre d'est en ouest :

- N° 28485 situé à Croix-Bois-Gentil, adopté le 27 septembre 1993 ;
- N° 29713A situé avenue Soret, rue Edouard-Rod, adopté le 29 août 2012 ;
- N° 29656 situé à la rue Edouard-Rod, adopté le 3 septembre 2008 ;
- N° 29462 situé à l'avenue Soret, adopté le 27 août 2006 ;
- N° 29950 situé route des Franchises, rue Edouard-Rod (Cité-Vieusseux), adopté le 2 septembre 2015 ;
- N° 29749 situé à l'angle de l'avenue de Châtelaine avec la route des Franchises, adopté le 21 février 2018 ;
- N° 29742, situé à l'avenue de Châtelaine, adopté le 16 mai 2012.

- Création de quartiers durables, assurant de bonnes conditions de vie, sociales et environnementales.
- Réalisation d'équipements publics et d'espaces publics d'intérêt cantonal.
- Diminution des atteintes à l'environnement et à l'agriculture induites par l'étalement urbain, la périurbanisation diffuse et l'augmentation du trafic pendulaire.
- Pour ce secteur, le PDCn 2030 prône une *densité intermédiaire*, soit un indice de densité (ID) minimal de 1.8 en zone de développement 3 et un IUS minimum de 1.2.

Le présent PLQ concrétise les objectifs attendus par la planification, soit :

- optimiser l'usage rationnel du sol à proximité des infrastructures de transport public ;
- augmenter le nombre de logements et d'activités de proximité répondant aux besoins de la population, en développant de la mixité sociale;
- créer un quartier assurant de bonnes conditions de vie, sociales et environnementales en offrant aux futurs habitants une alternative à l'usage quotidien de la voiture.



Extrait du PDCn 2030 avec localisation du PLQ

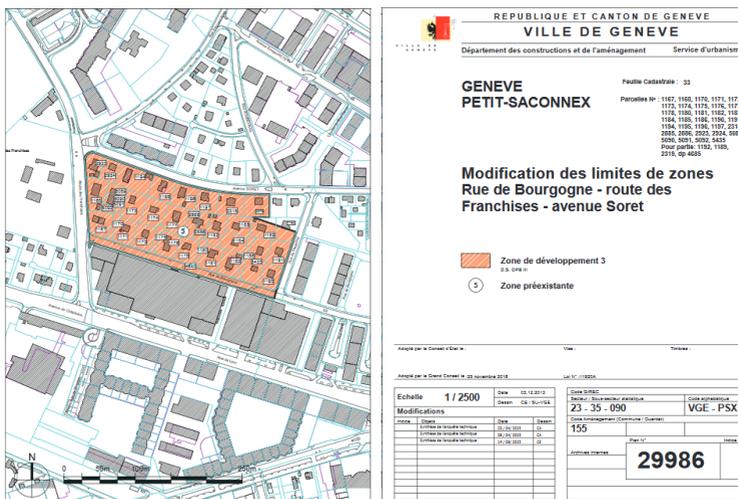
Ce périmètre fait également partie du Grand-Projet Châtelaine, décrit à la fiche P07.

2.3 Modification des limites de zones

La modification des limites de zones (MZ) n° 29986-155 concerne un périmètre situé entre la rue de Bourgogne, la route des Franchises et l'avenue Soret, portant sur les parcelles N°s 1167, 1168, 1170, 1171, 1172, 1173, 1174, 1175, 1176, 1177, 1178, 1180, 1181, 1182, 1183, 1184, 1185, 1186, 1190, 1191, 1194, 1195, 1196, 1197, 2318, 2885, 2886, 2923, 2924, 5089, 5090, 5091, 5092, 5435, Pour partie : 1192, 1189, 2319 et dp 4685.

Dressée par la Ville de Genève le 3 décembre 2013, cette modification de zone créant une zone de développement 3 a été adoptée le 25 novembre 2016 par le Grand Conseil. Conformément aux articles 43 et 44 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986 (RS 814.41 ; OPB), le degré de sensibilité (DS) III est attribué aux bien-fonds compris dans le périmètre de la zone de développement 3

L'enquête publique, qui a eu lieu du 2 octobre 2015 au 1^{er} novembre 2015, a suscité deux lettres d'observations émanant de deux propriétaires. Le Conseil municipal de la Ville de Genève s'est prononcé favorablement sur le projet en date du 14 mars 2016. La procédure d'opposition, qui s'est déroulée entre le 31 mai et le 29 juin 2016, n'a donné lieu à aucune opposition

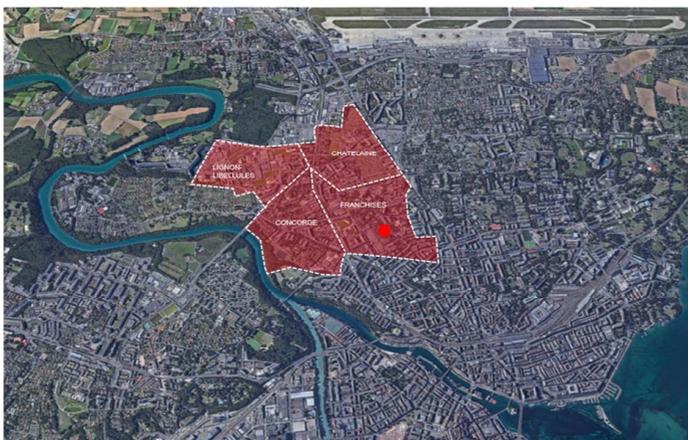


Plan de la MZ créant une zone de développement 3

3. PRÉSENTATION DES ÉTUDES PRÉALABLES

3.1 La chronologie des études

Suite à l'identification par les planifications communale et cantonale des secteurs à densifier le long de l'avenue de Châtelaine, l'office de l'urbanisme, en collaboration avec les services de la Ville de Genève, a établi, en 2009, l'étude du Grand projet Châtelaine dont le secteur Franchises intègre le périmètre faisant l'objet du présent PLQ.



Périmètre du Grand Projet (GP) Châtelaine subdivisé en quatre secteurs avec, dans le secteur Franchises, la position du site de Bourgogne, objet du présent projet de PLQ

Le site Bourgogne est le dernier périmètre dont le développement n'est pas encore planifié, raison pour laquelle la Ville de Genève a pris l'initiative d'élaborer le présent PLQ.

Il est à relever que dans un périmètre élargi, tel que présenté à la fin du chapitre 2.1, sept PLQ en vigueur règlementent le développement du quartier. Les premières constructions sont en cours de réalisation.

Par ailleurs, le secteur voisin situé au sud de la rue de Bourgogne est en pleine mutation avec la démolition des usines Hispano et Fiat, qui a libéré d'importantes surfaces de terrains, sur lesquels la construction d'immeubles affectés majoritairement à des activités est en cours de réalisation.

Ainsi, ce projet de PLQ s'inscrit dans un secteur en profonde mutation ayant fait l'objet d'études à diverses échelles (CET, étude de mobilité, gestion des eaux, etc.).

3.2 Le diagnostic

3.2.1 Patrimoine bâti et naturel

Les principales bases légales sont les suivantes : sur le plan fédéral, la loi sur la protection de la nature (LPN) et son ordonnance (OPN) ; sur le plan cantonal, la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites (LPMNS, L 4 05) et son règlement (L 4 05.01), le règlement sur la conservation de la végétation arborée (L 4 05.04), le règlement sur la protection du paysage, des milieux naturels et de la flore (L 4 05.11), la loi sur la faune (M 5 05) et son règlement (M 5 05.01).

Le projet est situé dans le périmètre de recensement du patrimoine architectural (RAPU) « Soret-Franchises » (plan n° 28365), préavisé par la CMNS le 21 mai 1990. Seul un bâtiment sis au 35, avenue Soret, a reçu une valeur intéressante selon le RAPU. Un autre bâtiment sis au 26, rue de Bourgogne, reste à documenter avant démolition.

Aucune des constructions existantes sur le site n'est recensée ni n'a de valeur particulière au sens de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites, du 4 juin 1976 (LPMNS).

Vu l'ISOS, ce quartier, développé dans les années 1930, présente un certain intérêt architectural, sans pour autant comporter de bâtiments nécessitant une mesure de conservation du patrimoine, l'intérêt à la construction de logements devant prévaloir en période de pénurie au terme d'une pesée des intérêts en présence.

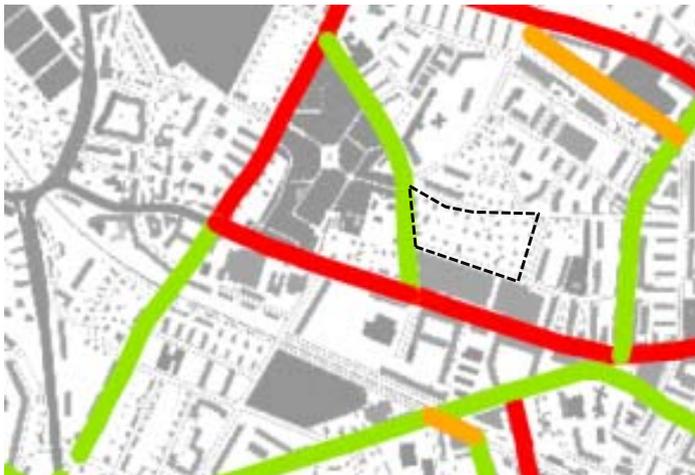
En ce qui concerne la végétation, le cahier des principes d'aménagement des espaces libres qui accompagne le présent PLQ, définit le mode de transformation du site et s'attache à maintenir le caractère de jardin de celui-ci. La végétation existante, dont les arbres majeurs (cèdre, tilleul), située hors des aires d'implantation des bâtiments est maintenue et participe à la préservation de la biodiversité et à l'identité du site.

La localisation des constructions en périphérie du site permet de préserver une surface totale de pleine terre qui représente plus de 65% de la surface du PLQ. Le maintien d'un espace central d'un seul tenant permet la conservation d'une part importante de la végétation existante nécessaire à la prise en compte de la biodiversité et du cycle naturel de l'eau.

3.2.2 Protection contre le bruit

Les principales dispositions légales concernant la protection contre le bruit sont la loi sur la protection de l'environnement (LPE) et l'ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB), toutes deux étant des bases légales fédérales. En application des art. 43 et 44 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986, le PLQ attribue les degrés de sensibilité au bruit (DS OPB) II et III aux biens-fonds compris au sein de son périmètre de validité, selon ses indications.

Dans le cas du présent PLQ, le plan établit en effet une limite OPB au sud et à l'ouest du périmètre, au-delà de laquelle s'applique un DS III, soit en front des axes routiers que sont respectivement la rue de Bourgogne et la route des Franchises. De l'autre côté de la limite OPB, le solde du périmètre se voit appliquer le DS II, soit au cœur du PLQ. L'objectif visé est de développer deux secteurs différenciés avec, d'une part, l'affirmation d'un caractère urbain le long de la rue de Bourgogne et de la route des Franchises (DS III) et d'autre part, de donner à l'avenue Soret un caractère plus résidentiel, préservé des nuisances par la création de la « zone tampon » offerte par l'espace des jardins (DS II).



Extrait du cadastre du bruit du trafic routier dans le périmètre élargi du PLQ

Concernant les nuisances sonores, le cadastre du bruit du trafic routier indique, pour les DS OPB II et III, un dépassement des valeurs limites d'immissions de jour comme de nuit le long de l'avenue de Châtelaine (en rouge). Concernant la route des Franchises (en vert), les valeurs limites d'immissions sont dépassées uniquement la nuit. Le projet d'assainissement de cette dernière a d'ailleurs été validé par la commission de suivi des projets d'assainissement du bruit routier (PRASSOB). Les autres voiries (avenue Soret et rues du Dauphiné et de Bourgogne) sont des dessertes de quartier qui ne provoquent pas de nuisances sonores. Au nord du périmètre, l'aménagement de l'avenue Soret en zone 30 et sa végétalisation sont en cours d'études.

Avec ce projet d'urbanisation, les nuisances supplémentaires apportées n'auront pas pour effet un dépassement des valeurs limite, garantissant le respect des normes OPB tant pour les voisins que pour les futurs habitants du PLQ.

3.2.3 Protection de l'air

Les principales dispositions légales concernant la protection de l'air sont la loi sur la protection de l'environnement (LPE) et l'ordonnance sur la protection de l'air (OPAir), toutes deux étant des bases légales fédérales. Les principaux polluants atmosphériques liés aux activités humaines (trafic, chauffage, industries) sont les oxydes d'azote (NOx), le dioxyde de carbone (CO₂), l'ozone (O₃) le dioxyde de soufre (SO₂) et les particules fines (PM₁₀). Dans le cas présent, ce sont avant tout les deux premiers polluants qui sont concernés (émissions liées à la combustion d'énergie fossile), en rapport avec le trafic et l'exploitation des bâtiments.

La charge de trafic supplémentaire que pourrait générer un projet d'urbanisation sur ce périmètre est trop minime pour influencer la valeur d'immissions de NO₂. L'incidence du projet sera donc négligeable. Ce constat s'applique également aux autres polluants atmosphériques.

3.2.4 Energie

Le concept énergétique N° 2018-01, mis à jour et validé par l'OCEN le 11 septembre 2020, a été établi en parallèle à l'élaboration du PLQ, conformément aux dispositions cantonales, soit la loi générale sur les zones de développement (L 1 35) et la loi sur l'énergie (L 2 30).

En outre, la fiche n° A7 du plan directeur communal fixe l'objectif de parvenir à 100 % d'énergies renouvelables pour le chauffage des immeubles appartenant à la Ville

Lors de l'élaboration des projets de construction, et afin de limiter les émissions de CO2, il sera nécessaire d'évaluer les possibilités de recourir à des énergies renouvelables et à des choix constructifs favorisant les économies d'énergie.

3.2.5 Prévention des accidents majeurs

La prévention des accidents majeurs est régie par l'ordonnance sur la protection contre les accidents majeurs (OPAM). Or, le présent PLQ ne comprend pas d'équipement qui pourrait comprendre le stockage, l'utilisation ou le transport de produits pouvant potentiellement produire des accidents majeurs. Ainsi, ni le projet de PLQ, ni le contexte du périmètre élargi ne sont concernés par l'OPAM.

3.2.6 Protection des eaux

Les principales dispositions légales sont, au niveau fédéral, la loi sur la protection des eaux (LEaux) et son ordonnance et, sur le plan cantonal, la loi sur les eaux (L 2 05) et son règlement d'application (L 2 05.01).

Concernant les eaux souterraines, aucune nappe superficielle ou profonde n'est située au droit du périmètre du PLQ. Celui-ci n'est par conséquent pas compris dans un secteur de protection des eaux.

Quant aux eaux de surface, aucun cours d'eau n'est présent à proximité du PLQ.

En matière d'évacuation des eaux, des collecteurs primaires d'eaux pluviales et d'eaux usées se trouvent à proximité des parcelles concernées par le PLQ. L'écoulement peut s'effectuer de manière gravitaire. Par ailleurs, avec plus de 65% de surface maintenue en pleine terre, le site offre de bonnes qualités d'infiltration des eaux dans le sol.

3.3 Les enjeux

Tenant compte de la MZ en vigueur sur le périmètre, l'enjeu principal de ce PLQ est la réalisation d'un nouveau quartier à prédominance de logements établissant un lien de qualité en continuité du tissu bâti la ville et profitant de la proximité directe des transports en commun. Ce nouveau quartier se doit d'être composé de logements, d'espaces extérieurs de qualité et être respectueux du caractère existant du lieu.

En cohérence avec les planifications territoriales cantonale et communale, le processus de développement engagé dans le cadre de l'élaboration du présent PLQ, maintient le site dans son affectation initiale, soit le logement. Toutefois, suite à la modification de zone adoptée en 2016, les modalités et les conditions de mise œuvre du développement du site ont évolué. Ces changements autorisent le renouvellement du site avec le passage d'une forme d'habitat, la villa individuelle, à une autre, le logement collectif, et donnent à l'action urbanistique une réelle opportunité pour réinterroger les façons d'habiter et de vivre en ville à la lumière des enjeux contemporains, notamment sociaux et environnementaux.

En ce qui concerne le foncier, l'indice d'utilisation du sol (IUS) fixé par le plan est de 1.6 pour l'ensemble du périmètre. Des servitudes croisées de restriction de droit de bâtir, d'affectations et d'industries grèvent des parcelles du périmètre du PLQ.

L'accessibilité au secteur en transports individuels motorisés est bonne, car il est encadré par trois axes principaux du réseau routier et dispose aux alentours d'un nombre généreux de places de stationnement publiques et privées. L'accessibilité en transports collectifs (TC) y est excellente, avec 4 lignes de bus qui s'arrêtent à proximité et relient le secteur à l'agglomération genevoise. Il faut toutefois noter que l'impact du quartier sur le réseau routier structurant n'est aujourd'hui pas négligeable et il risque d'augmenter si les mesures adéquates ne sont pas prises afin de limiter la croissance du trafic individuel motorisé (TIM) et d'infléchir la part modale en faveur des transports publics et de la mobilité douce.

Avec un net report modal des TIM vers les TC et modes doux, le développement du quartier ne contribuera que légèrement à péjorer la situation aux carrefours des axes structurants. Il est donc stratégique de limiter la génération de trafic à la source, afin de conserver une certaine marge de sécurité.

Enfin, le plan prévoit la création de liaisons piétonnes en relation avec les quartiers environnants, qui donneront au site une perméabilité qui lui fait à ce jour cruellement défaut.

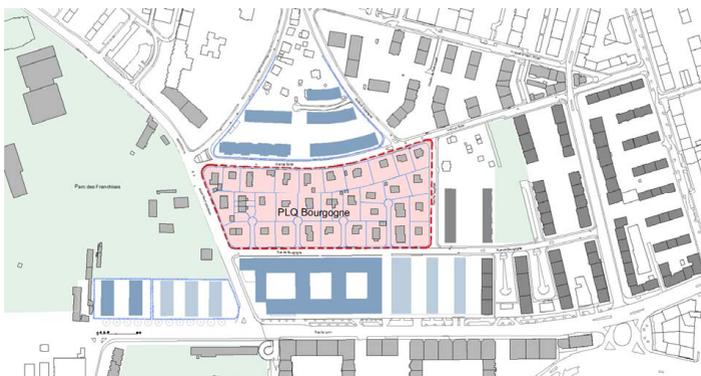
L'enjeu en matière d'aménagement des espaces libres, est de créer un parc végétalisé à l'image d'un jardin à l'intérieur du périmètre du PLQ, accessible au public et favorisant la détente et la convivialité. La végétation qui l'agrémentera a aussi pour vocation de lutter contre les îlots de chaleur dans un secteur en mutation vers une urbanisation plus dense.

En termes d'activités et de vie de quartier, il s'agit de pouvoir animer les rez-de-chaussée par des commerces de proximité donnant côté rue et des équipements publics de quartier côté intérieur, accessibles par des cheminements afin de favoriser une vie de quartier.

3.4 Les scénarios de développement

Lors des premières phases de l'élaboration du PLQ, plusieurs variantes ont été étudiées. Elles ont en commun la volonté de créer des immeubles de logement en relation avec un espace public majeur qui, en plus de ses qualités propres, donne au périmètre du plan une identité claire, à l'intérieur d'un quartier dont la morphologie générale est difficilement perceptible.

Si l'on considère le contexte élargi, on remarque en effet que le secteur se compose par l'agrégation de plusieurs fragments délimités par le viaire et dont les formes urbaines proviennent de diverses géométries, orientations et types de bâti. Dans cette situation, l'occasion d'insérer un quartier de forte identité, jouant un rôle de repère à l'échelle globale du site est à saisir. Par ailleurs, la volonté « d'ouvrir » le périmètre existant en créant des perméabilités piétonnes, est un principe retenu d'entrée de jeu, qui détermine l'organisation spatiale du plan.



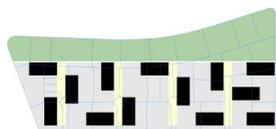
Un site en devenir. La situation générale de périmètre du plan avec en bleu les dernières opérations (en cours ou réalisées)

Les premières variantes élaborées ont été présentées, discutées et critiquées lors de séances publiques et en commission d'urbanisme (CU).

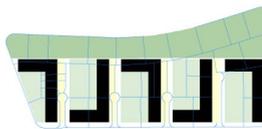
S'il s'avère que le principe de préserver une partie de la surface du périmètre pour en faire un parc a été très apprécié et reconnu comme ayant un grand potentiel qualitatif, le manque de relations entre les futurs bâtiments et celui-ci, comme le proposaient les premières images, n'a pas convaincu. C'est notamment la pauvreté des rapports (vues et usages) entre les logements et le parc qui a été remis en question. Il s'est en effet avéré que cette question méritait d'être réinterrogée afin d'améliorer les qualités d'ensemble du projet. Ainsi, le travail qui a suivi a notamment permis, d'une part, de renforcer les relations entre le bâti et le jardin et d'autre part, de donner au réseau des chemins un rôle structurant afin de mieux connecter le projet au contexte élargi.



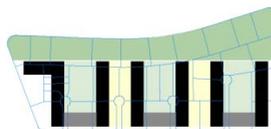
Un parc au nord, avec un bâti reprenant la typologie des immeubles de la rue de Bourgogne



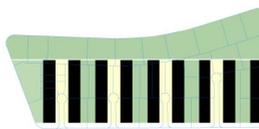
Un bâti morcelé



Des cours semi-ouvertes



Des activités en front de rue



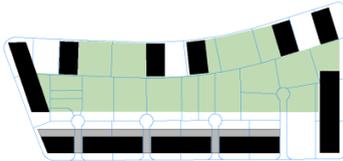
Une succession de barres

Les illustrations ci-dessus donnent un aperçu du contexte général et des diverses variantes initialement étudiées.

Il est à noter que pour ces premières variantes, il s'agissait de créer, au nord, un parc longitudinal le long de l'avenue Soret et, au sud, un front urbain relativement dense. C'était principalement la forme que pourrait prendre la zone bâtie sur la rue de Bourgogne qui avait été étudiée.

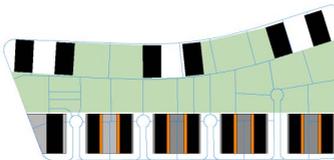
La suite a montré que toutes ces variantes morphologiques présentaient – en plus d'une relation médiocre entre les nouvelles constructions et le parc – une faisabilité opérationnelle très problématique. En effet, au regard de la situation foncière, le morcellement du parcellaire existant impliquait, pour chaque opération, un grand nombre de propriétaires et de parcelles. Cette contrainte laissait présager d'importantes difficultés pour réunir les conditions nécessaires à la réalisation des nouveaux bâtiments. Ainsi, la relation au parc et le statut des espaces libres entre les bâtiments était, pour la majorité des cas, problématique et mal définie. Enfin, l'abandon du tracé des rues de desserte condamnait l'accès aux parcelles situées au centre du périmètre et impliquait la maîtrise de grands ensembles fonciers, condition qui s'avère rédhibitoire pour la réalisation d'opérations ponctuelles et indépendantes.

Pour la suite des études, une autre hypothèse a été esquissée tenant compte de l'ensemble des contraintes identifiées et des réflexions mentionnées plus haut, notamment au regard de la situation foncière. Considérant le morcellement du périmètre (surface moyenne des parcelles de 1000 m²), il s'est avéré que l'organisation spatiale du plan ne pouvait faire l'économie de la mise au point d'une stratégie fine réglant la répartition et la localisation des droits à bâtir.



Bâtiments en périphérie et déplacement/ intégration du parc

La décision a donc été prise de faire des sous-groupes formés de parcelles contiguës et d'implanter les constructions en périphérie du site, en relation directe avec le domaine public, le long des deux rues principales afin de libérer le centre du site. Cela a permis d'envisager la réalisation d'un espace public dont la spatialité entre en dialogue avec le bâti et de créer des cheminements piétonniers assurant une bonne perméabilité du site.



Bâtiments le long des axes longitudinaux (rue de Bourgogne et av. Soret), avec maintien du viaire comme élément de mémoire et de structure (vide / plein) du plan



Selon l'image ci-dessus, l'on voit l'évolution du projet avec la modification de l'implantation

du bâti le long de l'avenue Soret, prenant la forme d'un front composé de trois barres pliées et donnant son unité à la composition générale du plan présentant la morphologie d'un îlot ouvert, à l'intérieur duquel se déploie l'espace dévolu au parc / jardin. Le traitement des angles (Soret / Franchises et Soret / Dauphiné) est amélioré au profit d'une meilleure définition spatiale de l'espace public.

Cette dernière version de projet est détaillée dans le chapitre suivant.

4. PROJET

4.1 Le parti d'aménagement retenu

4.1.1 Organisation spatiale



Bâtiments le long des axes longitudinaux (rue de Bourgogne et av. Soret), avec maintien du viaire. Contexte urbain du PLQ Bourgogne

Au vu du foncier morcelé en de multiples parcelles et du grand nombre d'acteurs qui en résulte, le développement d'un tissu caractéristique de la zone 5 (villas) pour en faire un nouveau morceau de ville s'avère particulièrement délicat et difficile à planifier, notamment par l'imprévisibilité de son phasage.

Les diverses variantes étudiées ont démontré qu'une bonne compréhension des conditions de mise œuvre du plan sont déterminantes. La version retenue en a pris la mesure en intégrant ces conditions comme élément de dynamique d'élaboration du projet.

À la suite de multiples rencontre avec les propriétaires, il a en effet été confirmé que la mise à disposition des terrains ne s'effectuera que par à-coups et que cette situation foncière héritée du parcellaire de la zone villas est une donnée essentielle à prendre en compte.

Sachant que la pertinence et la crédibilité du plan passe aussi par sa faisabilité, cette composante opérationnelle a pris une place importante dans la stratégie du projet. Parmi les autres éléments déterminants, les principes d'aménagement paysager, le tracé des

parcours, les morphologies et l'implantation du bâti, le statut du sol, ainsi que sa redistribution et ses usages, sont autant de possibilités d'actions qui ont été interrogées afin de concevoir un cadre cohérent laissant toutefois une place aux développements ultérieurs (projet d'architecture) afin que ceux-ci participent également à l'apport d'une plus-value qualitative globale.

Tenant compte de ces paramètres, le présent PLQ fixe les règles d'une stratégie capable de conduire une transformation lente et progressive du site par le biais d'étapes indépendantes qui posent, pas à pas, les jalons de sa nouvelle configuration. Cette stratégie intègre la gestion de la coexistence de deux états, existant et futur, dont le premier est voué à s'estomper progressivement pour laisser émerger le second par fragments.

C'est en identifiant les conditions nécessaires et suffisantes pour tenir compte du caractère indéterminé de la planification et de la localisation des étapes intermédiaires, que s'est consolidée cette stratégie qui traverse l'ensemble des thèmes abordés lors de l'élaboration du PLQ.

Ainsi, la conception du projet illustre la transformation du site par la réalisation d'une succession d'étapes cohérentes capables de maintenir les éléments qualitatifs du site, tout en articulant pour chaque opération, la réalisation simultanée d'un jardin public (parc/jardin) et d'un immeuble de logements.

Le périmètre a été étudié avec minutie afin d'en comprendre les traits caractéristiques et d'en repérer les éléments dont la persistance était à prendre en compte (viaire, parcellaire, végétation). Or, parmi ceux qui caractérisent et matérialisent le mieux sa valeur, les qualités paysagères de sa végétation ont été retenues.

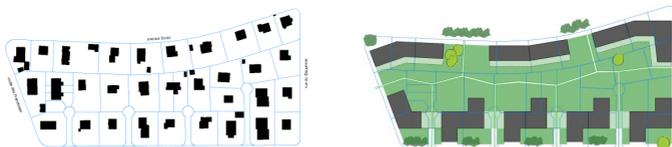
Ce constat a mis en évidence la présence simultanée de diverses durées qui se superposent sur le site et montrent que certains végétaux, notamment les grands arbres, ont une croissance qui « s'inscrit dans un temps long », correspondant à plusieurs générations d'habitants. Ils sont, de ce fait, perçus comme permanents. À l'intérêt évident du maintien et de la mise en valeur de la végétation, s'ajoute son impact positif vis à vis des problématiques environnementales (îlot de chaleur, cycle de l'eau, qualité du sol, etc.).

La volonté de créer un parc / jardin est un élément essentiel du plan. Il représente la traduction des jardins existants en une entité renouvelée, à l'échelle du quartier, apte à répondre à des problématiques sociales et environnementales. Son statut d'espace public redistribue l'usage du sol. Sa conception intègre dans le mécanisme de sa réalisation, la reconnaissance et le maintien d'éléments préexistants, telles que les diverses strates végétales qui le composent et les structures du viaire et du parcellaire.

Ce choix ne découle pas d'une demi-mesure puisqu'il permet le maintien de plus de 60% de la surface totale du périmètre en pleine terre. La création du parc / jardin offre de vraies perspectives de végétalisation des espaces libres mis à disposition des habitants et participe à la préservation de la biodiversité et aux qualités paysagères du site.

L'implantation des nouvelles constructions en périphérie du site crée la forme d'un îlot discontinu et ouvert, au centre duquel se développe le parc/jardin. Celui-ci se prolonge dans les espaces situés entre les immeubles jusqu'à la limite du domaine public, ce qui le relie au quartier et affirme sa présence au-delà du périmètre de l'îlot. À l'échelle de la ville, le parc est connecté à un parcours piétonnier qui relie et traverse une succession d'espaces verts aux séquences végétales diversifiées.

La morphologie du bâti évolue en fonction du contexte qui lui fait face. Un front à redents borde la rue de Bourgogne en créant des dégagements qui dilatent l'espace de la rue. Le long de l'avenue Soret, le front bâti s'étire et s'affine pour souligner l'implantation des bâtiments du PLQ de Soubeyran situé au nord. À l'interface de la rue et du parc, la morphologie du bâti offre des perspectives de projet d'architecture par la diversité des situations spatiales proposées (logement traversant, d'angle, vues croisées, etc.) et par le traitement des espaces de transition entre la rue et le parc.



Situations existante et future. Objectifs : maintenir les qualités paysagères du site, redéfinir l'usage du sol, construire un morceau de ville qui s'intègre aux quartiers environnants.

La définition des axes de projet énoncés ci-dessus a nécessité l'identification des éléments du site amenés à perdurer (diversité des strates végétales, micro-topographie, structure des cheminements) et à se modifier (échelle du bâti, usage du sol, relation à la rue).

Parallèlement, afin d'éprouver la faisabilité du plan, des hypothèses de phasage découlant de la disponibilité des terrains (étapes) ont été évaluées. C'est dans le cadre de la concertation menée tout au long du processus d'élaboration du projet, que toutes ces questions ont été longuement discutées lors de nombreuses séances bilatérales et / ou publiques, avec les propriétaires et les autres acteurs en présence.

Ces échanges ont contribué à orienter le projet et construire « un jardin, un immeuble », selon les objectifs suivants :

1. Etablir une stratégie spatiale et foncière assurant la continuité des caractéristiques qualitatives du site au moyen d'opérations associant, à la réalisation de chaque nouvelle construction, la création d'un morceau de jardin/parc.
2. Implanter les nouvelles constructions en limite du domaine public pour préserver les surfaces en pleine terre et, par un traitement différencié de la morphologie du bâti, affirmer le caractère respectivement urbain et résidentiel de la rue de Bourgogne et de l'avenue Soret.
3. Maintenir le tracé des ruelles de dessertes existantes et créer, par leur prolongement, des cheminements qui, avec le parcellaire, assurent la structure primaire de l'organisation spatiale du site et améliorent sa perméabilité piétonne dans le quartier et à grande échelle.
4. Mettre en place une morphologie compacte du bâti pour favoriser la diversité des situations spatiales tout en économisant le sol.
5. Dégager un espace public majeur accessible à tous dont le concept d'aménagement préserve dans la durée les qualités existantes du site et notamment sa diversité végétale.



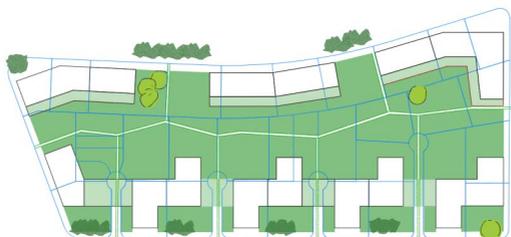
Un espace public et des nouvelles constructions implantées le long de la rue de Bourgogne et de l'avenue Soret, avec mise en place d'une perméabilité piétonne (le parcellaire et les chemins comme structure).

4.1.2 Le jardin

Le choix d'implanter les constructions en périphérie du site, le long de la rue de Bourgogne et de l'avenue Soret, dégage un espace collectif majeur au centre du périmètre qui préserve une surface de plus de 60% en pleine terre et les percées visuelles sur le grand paysage, notamment en direction du jura. Cet espace a pour vocation de préserver un lieu où perdurent des éléments de l'histoire du site liés à son usage, à sa topographie et à sa végétation.

La conception du jardin se fonde sur les principes suivants :

1. Une structuration du plan par les chemins et les accès
2. Une typologie de type domestique, un jardin de proximité
3. Un principe d'économie de moyens
4. Une valorisation des usages
5. Un phasage dans la durée qui compose avec le parcellaire



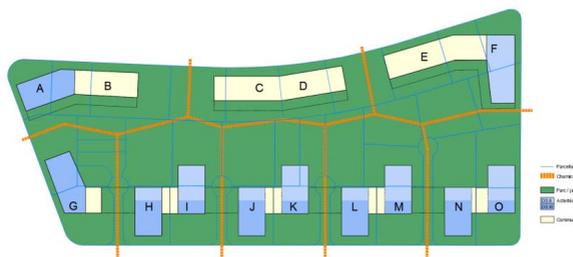
Le jardin / parc en tant que sous-ensembles et fragments, est un espace public situé au centre du site avec des prolongements qui se développent en direction de la périphérie.

Les principes de mise en œuvre du parc / jardin et les éléments impératifs sont fixés dans le cahier des principes d'aménagement des espaces libres qui accompagne le PLQ. Il fixe également les objectifs et mesures à réaliser lors des opérations de construction. Le jardin est pensé à plusieurs échelles, une classification par typologie végétale est définie selon trois stades :

1. Les arbres majeurs, éléments repères à l'échelle du site
2. Les arbres de moyenne grandeur (arbres fruitiers, de jardin.et arbustes)
3. Les herbes (pelouse et prairie)

Le jardin prend forme à la manière d'un puzzle par juxtaposition de différentes pièces (sous-espaces) dont l'image finale dégage un « excédent » qui dépasse la simple addition de ses parties.

4.1.3 Les cheminements



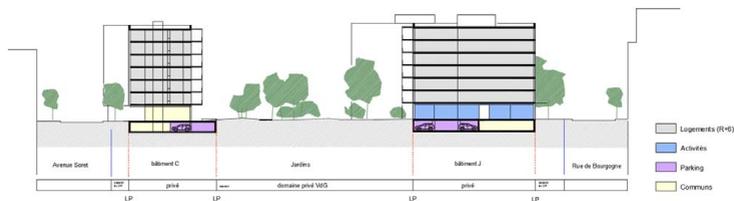
S'appuyant sur le tracé des voies sans issues existantes, les cheminements sont des éléments de structuration du bâti. Ils créent une perméabilité piétonne privilégiée entre l'avenue Soret et la rue de Bourgogne. À l'échelle du territoire, une traversée longitudinale relie le site à un parcours de parc en parc.

À l'intérieur du jardin, le tracé des chemins s'appuie sur le viaire et le parcellaire existant et relie l'avenue Soret à la rue de Bourgogne. Il participe au maintien d'éléments qualitatifs et historiques du site et constitue un découpage qui structure l'espace des jardins. Une végétation basse (arborescente) ponctue leur tracé et les grands arbres présents sur le site font office de repères.

Les cheminements transversaux prolongent les rues de dessertes existantes et respectent la trame du parcellaire. Ils donnent accès aux immeubles de logements par des espaces de transition entre le parc et la rue. Ils seront réalisés au gré des opportunités générées par les diverses opérations de construction.

Dans le sens longitudinal, un cheminement relie les sous-espaces entre eux. En bordure des chemins, des petites surfaces pourront être aménagées (mobilier, jeux, potager) en espace de rencontre. Ce tracé offre la possibilité de parcourir un itinéraire qui relie le parc de Saint Jean aux jardins du Coin de Terre et tire sa qualité notamment par la diversité des typologies végétales qui s'enchaînent le long de son tracé.

Une attention soutenue doit être portée aux éléments en relation directe avec la structure que constitue le tracé des chemins soit : le projet du rez-de-chaussée des bâtiments, leurs affectations, les espaces d'accès aux espaces communs et aux entrées d'immeubles.



Relation entre les parcours, le bâti et le parc (rez-de-chaussée libres ou d'activités)

Ainsi, l'agencement précis de tous ces éléments constitue la « strate du sol » et définit l'environnement à l'échelle du piéton. Il s'agit donc d'élaborer un dispositif spatial apte à mettre en relation les éléments constitutifs de l'espace collectif. Le sol n'est pas réduit à une simple surface horizontale mais est le lieu d'une interaction entre ce qui est commun à tous les projets, les parcours, la végétation, les accès, etc. Son aménagement donne forme à la transition entre les espaces public et privé comme élément essentiel garantissant la cohérence et de la qualité globale du plan.



Relation entre les parcours, le traitement du rez-de-chaussée et le parc/jardin

Le bâti et ses accès sont liés à la structure des cheminements. Cette dernière organise les rapports entre le bâti et les espaces publics et constitue le plus petit dénominateur commun entre les différents projets d'architecture, tout en assurant cohérence et identité à l'échelle du site.

4.1.4 Le bâti

Le bâti, implanté en périphérie du site, offre un changement de structure et d'échelle. Il est en contact avec le domaine public et préserve d'importantes surfaces en pleine terre. Les aires d'implantation offrent une diversité de situations spatiales (orientation, typologie et vues croisées) à valoriser par le projet architectural.



Compacité et vues croisées

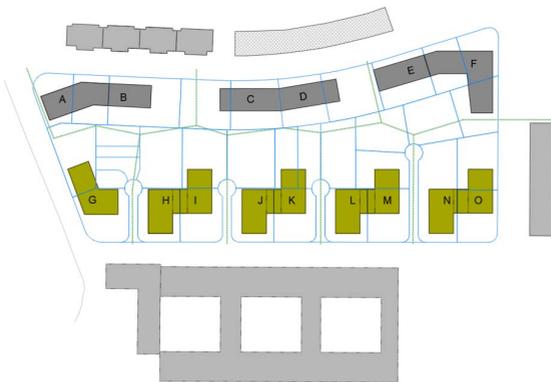
La disposition des aires d'implantation des constructions est organisée de façon à préserver d'importantes surfaces libres (le jardin, la végétation, les chemins) et à leur donner une fonction structurante essentielle. Le bâti est situé entre le parc/jardin et l'espace des rues, en interaction avec eux. La morphologie du bâti et l'usage public du parc donne au site une nouvelle configuration dont la forte identité l'inscrit comme un repère à l'échelle du quartier.

Le long de la rue de Bourgogne

Les bâtiments G, H/I, J/K, L/M et N/O, implantés le long de la rue de Bourgogne, prennent la forme d'un front à redents dont les interruptions reprennent la séquence des quatre rues de desserte.

La hauteur maximale des immeubles est de six étages sur rez-de-chaussée (R+6), soit 23 mètres.

Face au développement de la zone industrielle et artisanale située en vis-à-vis, les bâtiments en redents constituent un front bien affirmé qui contraste avec la façade frontale et uniforme qui leur font face. Ce front bâti offre des percées visuelles régulières en direction des espaces libres du jardin. Le bâti prend place entre la rue et le parc, offrant des perspectives de développement architectural variées en termes de typologies et favorisant les vues croisées, transparences et orientations multiples.

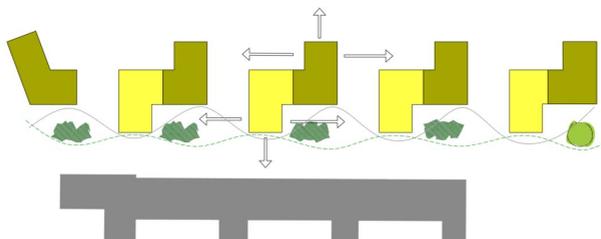


Front bâti de la rue de Bourgogne (bâtiments G à O)

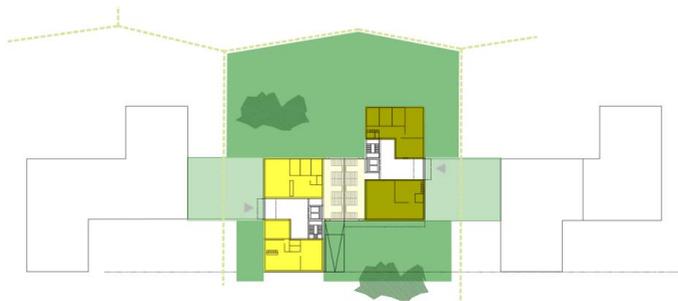
Par le front à redents que forme le bâti, l'espace de la rue acquière également une profondeur qui tempère le caractère frontal et uniforme des façades du côté sud de la rue et qui étend la « surface de contact » entre les bâtiments et l'espace public de la rue et du parc.

Le rez-de-chaussée forme un socle affecté à des activités et affirme le caractère urbain de la rue. Une différenciation des activités est toutefois prévue avec, côté rue, des commerces participants à l'animation de celle-ci (restaurant, magasins, ateliers etc.) et, côté jardin, des activités qui génèrent moins de nuisances et bénéficient d'une situation calme (bureaux, équipements publics de quartier, communs etc.), conformément au degrés de sensibilité au bruit attribués par le PLQ, soit respectivement les DS III et II.

Dans le périmètre des aires d'implantation, diverses typologies de logements sont possibles. Les conditions et contraintes relatives à la construction de l'ouvrage en deux étapes doivent être évaluées et, le cas échéant, être anticipées. Cette approche vaut notamment pour ce qui concerne l'accès mutualisé du parking et les éventuels murs mitoyens mis en attente.



Variation dimensionnelle de l'espace de la rue, présence du parc, diversité des orientations et des vues. Les diverses couleurs constituent autant d'opérations indépendantes.



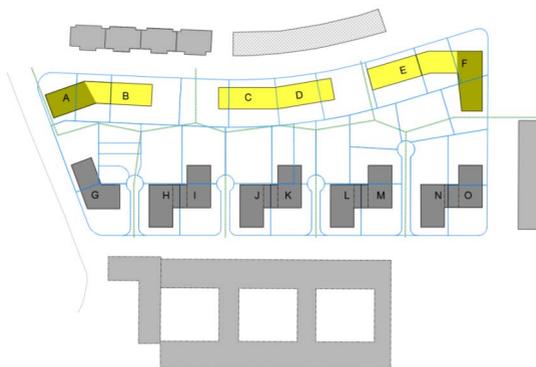
Usages du rez-de-chaussée et variété des relations rue / parc. Le rez-de-chaussée des immeubles intègre des activités et les communs des immeubles de logements.

Ce dispositif répétitif et unitaire structure et rend cohérent le front bâti. Les espaces collectifs de la rue et du parc sont pensés à l'échelle urbaine. Bien que chaque bâtiment s'intègre dans un système qui implique sa relation formelle avec les autres éléments constitutifs du front bâti, le potentiel de développement qualitatif reste toutefois présent et doit nécessairement s'exprimer dans le cadre du développement du projet architectural.

Le long de l'avenue Soret

Trois groupes de deux bâtiments (A/B, C/D, E/F) forment un front linéaire discontinu qui s'étire le long de l'avenue Soret et en définit l'espace. Les vides entre immeubles qui donnent sur le jardin créent une diversité de relations (vues, parcours et accès) qui dépasse le périmètre strict du plan et contribue à enrichir le tissu existant. En rapport avec le caractère essentiellement résidentiel de l'Avenue Soret, le rez-de-chaussée des bâtiments est affecté aux communs des immeubles en proposant des espaces appropriables par les habitants ayant en toile de fond la présence du parc. Au droit des carrefours, le retrait des bâtiments A et F ouvre l'espace de la rue et permet d'envisager des activités au rez-de-chaussée.

La hauteur maximale des immeubles est de six étages sur rez-de-chaussée (R+6), soit 23 mètres.



Morphologie du bâti en front de l'avenue Soret

Les bâtiments sont implantés par groupes de deux (A/B, C/D et E/F) le long de l'avenue. Les typologies proposeront, pour tous les logements, un rapport rue / jardin. Les bâtiments B, C, D et E ont des rez-de-chaussée libres (jaune) affectés aux communs des immeubles, qui permettent percevoir le parc. Les rez-de-chaussée des bâtiments A et F peut être affecté à des activités.

4.1.5 La mise en œuvre

« Un immeuble, un jardin »

La maîtrise globale de la transformation du site par la mise en œuvre simultanée du bâti et du non bâti (plein et vide, minéral et végétal) constitue l'un des objectifs principaux du PLQ. Pour ce faire, une stratégie qui consiste à lier la construction des bâtiments à celle du parc selon le principe « un immeuble, un jardin » a été élaborée. Ce principe intègre notamment les caractéristiques foncières du site, à prendre en compte, soit, un périmètre composé d'une multitude de parcelles de taille modeste et la volonté de le rendre perméable en le connectant à la maille piétonne existante.

Le nouveau découpage du sol est essentiellement structuré par les cheminements transversaux. Il regroupe les parcelles existantes en des entités plus grandes, sur lesquelles les nouvelles constructions sont implantées en bordure du domaine public (DP). Le principe d'une implantation périphérique des constructions détermine la forme du nouveau quartier. En plus de dégager un espace collectif central, il traite la localisation des droits à bâtir (SBP) dans le cadre d'opérations cohérentes et indépendantes, permettant ainsi la maîtrise de la transformation lente du site



Exemple illustré d'opérations par étapes tenant compte du parcellaire existant et réalisant simultanément la construction de logements, d'un jardin et d'un chemin.

Les voies de dessertes existantes, sans issue, situées dans le périmètre du plan sont maintenues et assurent l'accessibilité aux parcelles centrales durant la période de transition de l'aménagement du périmètre. Au gré des opportunités, elles seront prolongées de façon à créer le nouveau réseau de perméabilités piétonnes.

Tout en tenant compte des questions de morphologie urbaine et d'intégration du projet au tissu existant, le plan privilégie le pragmatisme opérationnel et une économie de moyen sous-tendue par la volonté d'un développement mesuré et qualitatif afin d'éviter une politique de table rase, notamment en ce qui concerne les divers types de végétation existants ainsi que de la micro-topographie.

Le présent PLQ régleme le passage d'un site enclavé et inaccessible à celui d'un espace ouvert en cohérence avec son contexte urbain élargi.

4.2 Commentaires des dispositions du plan et règlement

4.2.1 Principes urbanistiques et aménagement des espaces extérieurs

Le PLQ prévoit la construction simultanée des immeubles et du jardin.

- a) Rue de Bourgogne :
Le plan prévoit un front bâti discontinu à redents, implanté le long de la rue de Bourgogne. Les activités situées dans les socles représentent un total de 5'175 m² de SBP et sont accessibles, soit depuis la rue de Bourgogne, soit depuis les espaces entre immeubles pour les activités tournées vers le jardin. Les logements situés sur ces socles d'activités tirent parti des diverses possibilités d'orientation et de situation spatiales générées par la profondeur des aires constructibles. Dans le processus du projet, une attention soutenue doit être portée à la qualité des frontages et des relations à la rue.
- b) Avenue Soret :
Le plan prévoit trois groupes de deux bâtiments le long de l'avenue Soret. Les bâtiments (A/B, C/D, et E/ F) ont un rez-de-chaussée qui abrite les communs et pour les parties A et F, la possibilité d'y ajouter des activités. Les divers volumes construits sont situés entre la rue et le parc et ont des typologies de logements traversants. Côté parc des espaces partagés sont appropriables par les habitants.
- c) Les chemins publics qui traversent le parc assurent la perméabilité piétonne du quartier. La surface du parc / jardin est cédée gratuitement au domaine privé de la Ville de Genève.
- d) Les accès motorisés au garage souterrain sont prévus dans la volumétrie des constructions. Il n'y a pas de place de stationnement pour les voitures en surface.
- e) Les aménagements paysagers sont fixés par le cahier des principes d'aménagement des espaces libres qui accompagne le plan. Ce document précise le concept d'aménagement des espaces libres et en fixe les éléments impératifs.

4.2.2 Droits à bâtir

Le principe de répartition et de localisation des droits à bâtir suit la stratégie générale mise en place par rapport au parcellaire existant. Les objectifs essentiels sont de :

1. réaliser simultanément le bâti et le jardin ;
2. localiser les droits à bâtir en cohérence avec le parcellaire existant ;
3. créer des opérations indépendantes ;
4. regrouper un nombre limité de parcelles par opération ;
5. éviter les reports de surfaces ;
6. les parcelles n^{os} 1170, 1175, 1180 et 1186 qui sont des dépendances demeurent pour l'essentiel des voies d'accès et ne génèrent pas de droits à bâtir.

De manière générale, les parcelles donnent des droits à bâtir aux bâtiments situés sur ces dernières (couleur identique).

Les parcelles n^{os} 1167, 5089, 5090, 5091 et 5092 donnent quant à elles, des droits à bâtir à l'entier du bâtiment G.

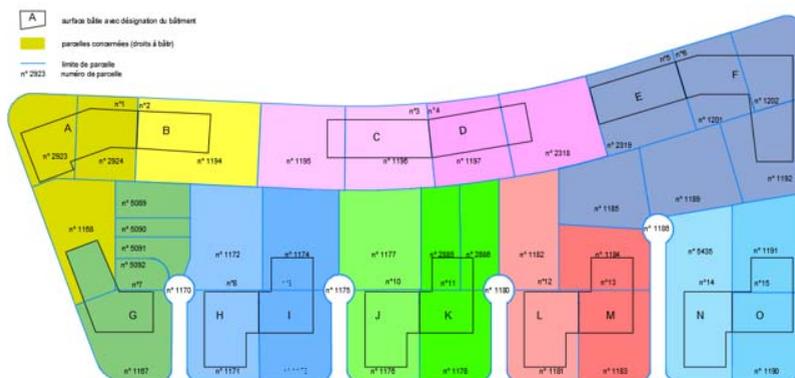
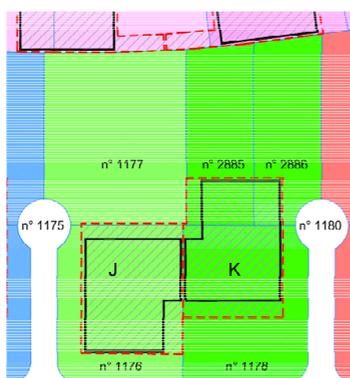


Schéma de répartition et de localisation des droits à bâtir du PLQ



Le bâtiment **J** réalise les droits à bâtir des parcelles n^{os} 1176 et 1177.

Le bâtiment **K** réalise les droits à bâtir des parcelles n^{os} 1178, 2885 et 2886

Le cas échéant, ces deux bâtiments peuvent être construits indépendamment l'un de l'autre au moyen d'un mur mitoyen en attente situé sur la limite de propriété entre les parcelles n^{os} 1176 et 1178.

Exemple de localisation des droits à bâtir

4.2.3 Le stationnement

Le dimensionnement de l'offre en stationnement pour les nouveaux habitants et emplois s'appuie sur le règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés, du 16 décembre 2015 (RSG L 5 05.10; RPSFP), entré en vigueur le 23 décembre 2015.

Ce règlement propose un découpage du territoire genevois en secteurs avec, pour chacun d'eux, un ratio minimum de places par m² de surface brute de plancher (SBP) pour le logement, avec comme objectif de stationner les véhicules privés sur fonds privés et un ratio maximum de places par m² de SBP pour les activités, avec comme objectif de maîtriser les déplacements motorisés. Le périmètre du PLQ N° 30'049 se situe dans le secteur IV. La limite des secteurs II et IV, à proximité immédiate du secteur, passe par la rue de Bourgoigne et la rue du Dauphiné.

Compte tenu des exigences tirées de la protection de l'environnement et des améliorations notables en matière d'offre de transports publics, les ratios de stationnement voitures à appliquer sont ceux du secteur II, au lieu des ratios du secteur IV.

En effet l'OCT, soucieux du risque de saturation du réseau des transports individuels motorisés (TIM), a diligenté en juin 2016 une « étude de mobilité pour le secteur des Franchises » (réalisée par Transitec) destinée à vérifier de manière globale l'effet des différentes mesures de développement engagées en termes de mobilité. Au vu des conclusions de cette étude qui évoquent une nette diminution des déplacements en TIM et une nette augmentation des déplacements en transports en commun (TC), ainsi qu'un renforcement prévu de la desserte en TC dans le secteur, en particulier la mise en œuvre d'un axe fort sur l'avenue de Châtelaine, le dimensionnement de ce type de stationnement a donc été fixé en application des dérogations mentionnées aux articles 8, alinéa 2, lettres a et d RPSFP.

Cette décision entraîne une diminution sensible du nombre places de stationnement à prévoir dans le périmètre du plan.

Les places de stationnement à usage des habitants se situent en souterrain. L'accès aux garages souterrains et au domaine public se font de manière à minimiser l'impact sur le trafic. Le PLQ ne prévoit pas de places visiteurs ni pour les employés, ni pour les clients des activités

A. En matière de logements :

1 / Les ratios de stationnement pour les voitures dans le secteur II sont fixés par l'article 5, alinéa 1 RPSFP de la manière suivante :

- minimum 0,5 place /100m² SBP pour les habitants;
- minimum 0 place /100m² SBP pour les visiteurs.

2 / Les ratios de stationnement pour les vélos dans tous les secteurs sont fixés par l'article 5, alinéa 9 RPSFP de la manière suivante :

- 1,5 place /100 m² SBP.

3 / Les ratios de stationnement pour les deux-roues motorisés (2RM) dans le secteur II sont fixés par l'article 5, alinéa 8 RPSFP de la manière suivante :

- 0,1 place /100 m² SBP.

B. En matière d'activités :

1 / Les ratios de stationnement pour les voitures dans le secteur II sont fixés par l'article 6, alinéa 2 RPSFP de la manière suivante :

1.1 / Pour le secteur tertiaire, les industries et l'artisanat (article 6, alinéa 2 RPSFP) :

- maximum 0,4 place /100 m² SBP pour les employés ;
- maximum 0 place /100 m² SBP pour les clients ou visiteurs.

2 / Les ratios de stationnement pour les vélos dans tous les secteurs sont fixés par

l'article 6, alinéa 8 RPSFP de la manière suivante :

- minimum 1 place / 200 m² SBP.

3 / Les ratios de stationnement pour les 2RM dans tous les secteurs sont fixés par l'article 6, alinéa 7 RPSFP de la manière suivante :

maximum 1 place / 200 m² SBP.

C. Stationnement des personnes handicapées

S'agissant de la création de places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite, le RPSFP renvoie au règlement concernant l'accessibilité des constructions et installations diverses, du 29 janvier 2020 (RSG L 5 05.06 ; RACI).

Selon l'article 9, alinéa 1 RACI, dans les parkings et garages collectifs de moins de 50 places, une case au moins doit être réservée aux conducteurs handicapés. Dans les ensembles plus importants, une case de plus par 50 places supplémentaires jusqu'à 200 places, une case de plus par 100 places supplémentaires jusqu'à 500 places, puis une case de plus par 250 places supplémentaires doit être réservée.

Pour les activités, ces places s'ajoutent aux places prévues à cet effet (art. 6 al. 5 let. b RPSFP).

Pour le logement, elles sont incluses dans les places réservées à cette fin (art. 5 al. 4 RPSFP).

En application du RPSFP, le dimensionnement suivant a été retenu pour l'ensemble du périmètre :

1. Places de stationnement voitures

1.1 / Pour les habitants des logements :

La surface de 48'404 m² de logement au ratio de 0,5 place/100 m² de SBP de logement (article 5, alinéa 1 RPSFP), donne **242 places minimum** pour les habitants des logements.

1.2 / Pour les visiteurs des logements :

La surface de 48'404 m² de logement au ratio de 0 place/100 m² de SBP de logement (article 5, alinéa 1 RPSFP), donne **0 place minimum** pour les visiteurs des logements. Au vu de l'excellente accessibilité du site en TC, le PLQ s'en tiendra à **0 place** pour les visiteurs.

Soit un total de 242 places habitants des logements et aucune place visiteurs des logements.

1.3 / Pour les employés du secteur tertiaire et de l'artisanat :

La surface de 5'175 m² au ratio de 0,4 place /100 m² de SBP d'activités donne **21 places maximum** pour les employés. Toutefois, compte tenu de l'excellente accessibilité par les TC et de la saturation des carrefours donnant accès au PLQ aux heures de pointe, ce nombre de places, qui est un maximum, est ramené à zéro. Le nombre de places pour les employés du secteur tertiaire et de l'artisanat est donc de **0 place**.

1.4 / Pour les clients du secteur tertiaire et de l'artisanat :

La surface de 5'175 m² au ratio de 0 place /100 m² de SBP d'activités donne **0 place maximum** pour les clients du secteur tertiaire et de l'artisanat.

Soit un total de 0 place employés des activités et 0 place clients des activités.

1.7 / Pour les personnes handicapées :

En application de l'article 9, alinéa 1 RACI, le PLQ prévoyant 242 places pour les logements, le total de places réservées aux personnes à mobilité réduite s'élève à 5. Ces places sont comprises dans l'offre de base destinée aux logements (article 5, alinéa 4 RPSFP).

2. Places de stationnement vélos

2.1 / Pour les logements :

La surface de 48'404 m² de logement au ratio de 1,5 place /100 m² de SBP de logement (article 5, alinéa 9 RPSFP), donne **726 places** pour le logement.

2.2 / Pour le secteur tertiaire et l'artisanat :

La surface de 5'175 m² d'activités au ratio de 1 place / 200 m² de SBP d'activités (article 6, alinéa 8 RPSFP), donne **26 places minimum** pour le secteur tertiaire et l'artisanat.

Soit un total de 752 places vélos, dont environ 1/3 en surface.

3. Places de stationnement deux-roues motorisés (2RM)

3.1 / Pour les logements :

La surface de 48'404 m² de logement au ratio de 0,1 place/100 m² de SBP de logement (article 5, alinéa 8 RPSFP), donne **48 places** pour les logements.

3.2 / Pour le secteur tertiaire et l'artisanat :

La surface de 5'175 m² d'activités au ratio de 1 place/200 m² SBP activités (article 6, alinéa 7 RPSFP), donne **26 places maximum** pour le secteur tertiaire et l'artisanat.

Soit un total de 74 places 2RM, ces places seront situées en sous-sol.

4.2.4 Cessions

Il y a trois types de cessions :

Les cessions gratuites au domaine public communal

Les surfaces concernées sont cédées gratuitement au domaine public communal dans le but de proposer un aménagement futur le long des voiries existantes, tels que l'élargissement des trottoirs, l'installation de mobilier urbain, etc.

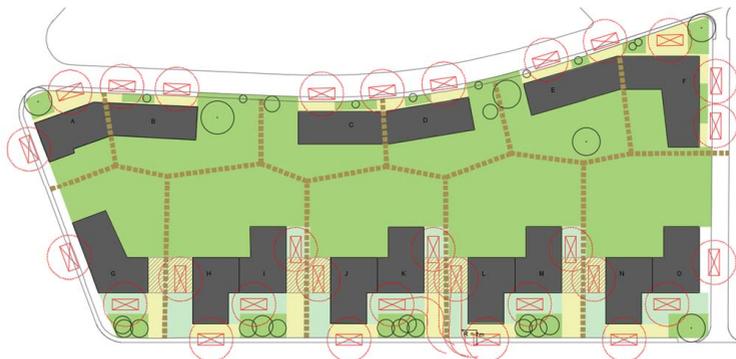
Les cessions gratuites pour un espace libre communal

Les surfaces concernées sont cédées gratuitement au domaine privé communal dans le but de réaliser un parc/jardin, qui constituera un espace libre communal ouvert au public.

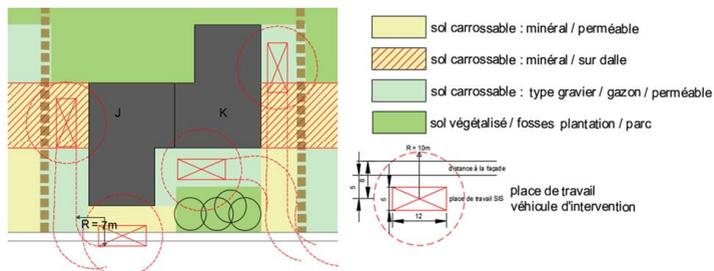
Les cessions au domaine privé communal

Les surfaces des parcelles de dépendance actuelles (n^{os} 1170, 1175, 1180 et 1186), sont cédées au domaine privé communal afin de réaliser les accès aux entrées des immeubles.

4.2.5 Accès pompiers



Principe d'accessibilité du périmètre au SIS. Toutes les logements seront accessibles depuis les places de travail des véhicules d'intervention.



Les typologies développées pour les logements assureront l'accès au SIS à chaque logement. Les dispositions impératives sont prescrites dans le règlement du PLQ

Les accès pompiers devront respecter la directive n°7 du règlement d'application de la loi sur la prévention des sinistres, l'organisation et l'intervention des sapeurs-pompiers, du 25 juillet 1990 RSG F4 05.01, « Accès pompiers ».

Le cas échéant, les dalles carrossables sur le sous-sol devront supporter une charge de 25 tonnes et la résistance du sol de la zone de travail devra être de 8kg par cm2.

En cohérence avec l'organisation spatiale du plan, et la volonté de préserver les espaces verts, les accès SIS et la position des places de travail sur rue de Bourgogne sont situés entre les groupes de bâtiments.

5. PROCESSUS DÉCISIONNEL

5.1 Les décisions aux trois stades d'élaboration du PLQ

L'opportunité

La commission d'urbanisme a préavisé favorablement l'étude directrice « Avenue de Châtelaine » de février 2009, élaborée en collaboration avec l'Etat de Genève et visant à une densification de ce secteur identifié par les planifications directrices communale et cantonale.

Le projet urbain

Sur la base de premières pré-études réalisées en 2009 et tenant compte des éléments recueillis dans le cadre du processus de concertation, un projet urbain a été développé par la Ville de Genève qui s'appuie sur un développement simultané du bâti et de l'espace public.

La traduction règlementaire

Dans le cadre de l'élaboration du plan, un cahier des principes d'aménagement des espaces libres a été réalisé et fait partie intégrante du dossier du présent PLQ n° 30'049. Ce cahier explicite les objectifs relatifs aux aménagements des espaces libres et fixe les dispositions impératives à respecter dans les futurs projets.

5.2 La concertation

Dès juillet 2013, les études de divers scénarios en vue de l'élaboration d'un futur plan localisé de quartier sont confiées au groupe de mandataires Mayor & Beusch et Transitec. Différentes stratégies d'aménagement du périmètre du plan ont ainsi été élaborées sous forme d'esquisses et d'études volumétriques. Elles ont été présentées lors d'une première séance d'information publique en septembre 2015 dans les locaux de l'espace de quartier des Délices.

À cette occasion, les divers scénarios ont pu être présentés. Les questions posées concernaient essentiellement la procédure et sa planification ainsi que les répercussions financières de la modification de zone. Des questions ont également été posées sur les éléments fixés par le futur PLQ et notamment sur la nature de l'IUS et sur la localisation des droits à bâtir. Des propriétaires ont informé qu'ils envisageaient de se grouper pour réaliser une opération commune.

En parallèle, et après validation de la commission d'urbanisme, le projet de modification de zone a été mis en enquête publique (MZ n° 29'986) et approuvé par le Grand Conseil le 25 novembre 2016.

Entre 2016 et 2017, l'élaboration du projet de PLQ s'est affiné et les premières esquisses sont réinterrogées, notamment en fonction de l'étude détaillée de sa faisabilité opérationnelle. Celle-ci est en effet contrainte par le nombre important de petites parcelles qui composent le site. Les regroupements fonciers que cela nécessite ont été discutés lors d'onze séances bilatérales avec nombre de propriétaires et des promoteurs.

Fin janvier 2017, une deuxième séance publique a été organisée par la Ville de Genève dans la maison de quartier de la rue de Lyon 99. La nouvelle orientation morphologique vers laquelle évolue le projet a été présentée dans le détail (plan et maquette) aux participants. Les principes de la mise en place d'une « mécanique » qui régle une transformation maîtrisée du site, tout en tenant compte de ses contraintes foncières, ont été expliquées.

Des discussions et remarques autour de la maquette ont été reçues favorablement par les autorités de la Ville de Genève, notamment en ce qui concerne le front bâti sur la rue de Bourgogne, et les gabarits envisagés. Le principe « d'un immeuble, un jardin » qui détermine la construction du parc a été détaillée et perçue comme une avancée positive.

En réaction à l'annonce, par la Ville de Genève, de son souhait de mettre le projet de PLQ à l'enquête technique dans un délai raisonnable, une pétition (P-368, du 05.04.2017) émise par l'association des habitants du quartier de Bourgogne a été adressée au Conseil municipal en date du 3 mars 2017, au motif que « les membres de l'Association du Quartier de Bourgogne regrettent de ne pas avoir été consultés avant l'établissement d'un projet prêt à être soumis à enquête technique ».

Des représentants des pétitionnaires ont été entendus lors de la séance de la commission des pétitions du 8 mai 2017. Le rapport de commission du 21 août 2018 mentionne qu'après un vote de la commission, le classement de la pétition est approuvé.

L'élaboration d'un projet de PLQ est un processus qui s'inscrit dans la durée qui laisse une place importante aux adaptations et modifications avant sa validation définitive. De nombreuses séances bilatérales entre propriétaires et/ou promoteurs et le service d'urbanisme de la Ville de Genève se sont encore tenues et une troisième séance publique a été organisée fin janvier 2018

À cette occasion, l'état d'avancement du plan a pu être présenté en maquette (1/500). Par ailleurs, certains éléments constitutifs du plan ont été détaillés soit : le principe des aires d'implantation, illustré par les études qui montrent la marge de manœuvre laissée au projet architectural, le caractère et le statut foncier du jardin, les cheminements, les principes d'accès et la préservation de la végétation existante.

Fin février 2019 une quatrième séance publique a été organisée lors de laquelle l'importance donnée à l'aménagement du jardin a été mise en avant. Dans l'élaboration du plan, la question de la qualité des espaces verts est une donnée essentielle du projet. Ainsi, la construction du jardin est présentée comme un processus compatible avec une transformation lente du site fondé sur un principe de préservation et de mise en valeur de l'existant pour constituer, à terme, un parc composé d'une mosaïque de jardins.

La Ville de Genève continue à répondre favorablement aux demandes de séances bilatérales (six séances entre janvier et avril 2019).

Le 28 novembre 2019, une présentation a été faite en séance plénière de la commission d'urbanisme qui a préavisé favorablement avec recommandation le projet

Début 2020, pour cause de pandémie, une séance de présentation à la CU a été annulée. De janvier à mai huit séances se sont déroulées principalement avec des propriétaires et l'on compte à ce jour un total de plus de trente séances bilatérales.

Fin mai 2020, une délégation de la CU a pris connaissance des derniers ajustements du projet et notamment de la modification de la morphologie du front sur l'avenue Soret. Elle s'est prononcée favorablement aux développements du projet. Après mise à jour du dossier, et la finalisation d'une version adaptée du cahier des principes d'aménagement, l'objectif suivant a été de lancer une seconde enquête technique après une séance publique qui a pris la forme de quatre séances en visioconférence.

Au mois de décembre 2020, l'enquête technique N°2 a été engagée, et s'est terminée en février 2021.

En février 2021, le projet a été présenté à la Plateforme Nature et Paysage Genève. Cette dernière a demandé de :

- Conserver tous les arbres et buissons indigènes ;
- Créer et différencier clairement les endroits où la faune pourra être au calme et ceux dédiés à la détente ;
- Augmenter le nombre d'arbres majeurs et planter environ 80% de végétation indigène, avec certaines plantations à réaliser avant les travaux de construction du PLQ ;

- Aménager plusieurs habitats de types différents pour la faune avec un éclairage compatible.

Ces différents points ont été intégrés dans le cahier des principes d'aménagement des espaces libres.

Fin mars 2021, le projet mis à jour a été présenté lors de visio-conférences aux différents propriétaires.

Le 3 juin 2021, une séance en présentiel a également pu être organisée par la Ville de Genève avec les propriétaires.

6. MISE EN ŒUVRE

6.1 Les requêtes en autorisation de construire

Lors de l'enquête technique, certains services ont formulé des demandes à mettre en œuvre au moment de la requête en autorisation de construire:

Office cantonal du logement et de la planification foncière:

- Le prix indiqué pour le terrain dans les plans financiers devra être conforme à la pratique PA/SI/001.
- Le respect de la pratique PA-SI-005.03 sur les loyers maximum admis et la pratique PA/SI/037.01 sur les typologies de logements.
- Le respect du Règlement d'exécution de la loi générale sur le logement et la protection des locataires (RGL) (I 4 05.01), notamment en ce qui concerne les minimas des équipements sanitaires, des armoires et des locaux communs.
- L'optimisation globale des coûts s'effectuera par une attention particulière sur les postes de l'excavation et du gros œuvre, sur la structure, l'alignement des descentes de charges, des gaines techniques, l'optimisation des sous-sols, sur le choix des matériaux (façades et aménagements intérieurs), sur la rationalisation des circulations, ainsi que sur la qualité des appels d'offres (cf.art.5 LGZD).
- D'une manière générale, le revenu d'exploitation du parking doit supporter son coût de réalisation (article 4, alinéa 3, RPSFP, L5 05.10).
- Le dimensionnement de l'offre de stationnement pour les voitures est de 242 places, ce qui répond à l'exigence de l'article 5 RPSFP pour le secteur II. Cette exigence ne doit pas exclure la possibilité de diminution de ratio prévue par le RPSFP pour les logements LUP et LGL.

Service de l'environnement:

Protection contre le bruit:

- Les exigences minimales de la norme SIA 181/2006 pour la protection contre le bruit aérien extérieur, intérieur, le bruit de chocs et le bruit des équipements fixes du bâtiment devront être respectées. En effet, les dispositions de l'article 32 OPB sont applicables au projet.
- Un rapport acoustique démontrant le respect des exigences de l'article 31 al. 1, au regard de l'exposition des bâtiments au bruit routier devra être fourni.
- Les installations fixes bruyantes devront être dimensionnées de façon à ce que les valeurs de planifications du DS II soient respectées.

Déchets et substances dangereuses pour l'environnement:

- Des solutions pour la gestion des déchets urbains des entreprises devront être proposées.
- Les déchets urbains des entreprises comptant moins de 250 postes (ETP) et dont la composition est comparable à celle des déchets ménagers en termes de matières contenues et de proportions, sont soumis au monopole d'élimination des pouvoirs publics et sont donc levés par la commune ou le concessionnaire mandaté par la commune. Les entreprises doivent se conformer aux indications de la commune en la matière.
- La collecte et l'élimination de la fraction de déchets mélangés combustibles sont facturées par la commune.

Protection des sols :

- Une étude pédologique devra être réalisée en répondant aux points suivants : renseigner les caractéristiques structurales, épaisseur et profondeur des différents horizons pédologiques du terrain en place, texture, pH, teneur en matière organique, régime hydrique et proportion de cailloux et réaliser une cartographie de détail.
- La règle d'un sondage pédologique par cm2 de carte devra être respectée ainsi que la densité de sondage pour une carte de détail au 1:5'000 est de 4 sondages/hectares.
- Comptabiliser les profils pédologiques ainsi que les sondages du SITG au cas par cas.
- Justifier les éventuels écarts en termes de nombre de profils de sols, par rapport à la méthode reconnue utilisée FAL 24.
- Le nombre de profils de sols est de 1 profil/10-15 ha selon la méthode FAL 24 ou 1 profil/unité géomorphologique selon celle de l'ASGB.
- Cette étude devra comporter des cartes et être réalisée par un pédologue spécialiste de la protection des sols.
- Les informations ainsi acquises devront permettre d'évaluer le degré de sensibilité du sol à la compaction et de fixer les seuils de profondeur pour le décapage des horizons A et B.
- Ces informations seront aussi nécessaires pour définir les mesures de protection, élaborer un plan de gestion des sols ou déterminer les filières de valorisation des matériaux terreux excédentaires issus du décapage de la couche supérieure et de la couche sous-jacente du sol.
- Analyser, selon l'OSol et l'OLED, la teneur en polluants du sol, de même que le TOC400, le pH (CACI)2, la teneur en matière organique et le taux d'argile. Ces analyses sont indispensables pour : Vérifier que les matériaux terreux sont réutilisables. Déterminer les solutions de valorisation en fonction des teneurs en polluants. Evaluer la menace pour la santé de l'homme, des animaux et des plantes si le sol est très pollué. Déterminer les éventuelles restrictions d'utilisation nécessaires à l'élimination du risque. Les polluants devront être identifiés et le plan d'échantillonnage réalisé selon les "Instructions matériaux terreux" et le Manuel "Prélèvements et préparation d'échantillons de sols pour l'analyse de substances polluantes".
- Elaborer un concept de gestion des sols répondant aux points suivants : Définir les modalités de décapage des horizons A et B, d'entreposage temporaire et de remise en place des matériaux terreux issus du décapage de la couche supérieure et de la couche sous-jacente du sol.
- Présenter les plans de décapage/d'entreposage temporaire/de transport des matériaux terreux. Indiquer les mesures techniques pour préserver les sols le calendrier saisonnier prévisionnel des travaux touchant les sols, les étapes prévues le bilan volumétrique des

matériaux terreux générés durant les décapages ainsi que les caractéristiques des sols reconstitués.

- Indiquer, le cas échéant, les modalités de valorisation sur un autre site et/ou de mise en décharge des volumes de matériaux terreux excédentaires.

Protection des eaux souterraines:

- Fournir un rapport géotechnique complet basé sur le relevé de forages à réaliser sur le site et l'ajouter dans les dossiers de requête de demande définitive en autorisation de construire.
- Sondes géothermiques: Démontrer, par le biais d'un forage exploratoire, la présence ou non de la nappe en profondeur. En cas d'absence, des forages géothermiques pourront être projetés.
- Etudier un projet de géothermie sur nappe, dans le cas où la nappe est présente et son potentiel suffisant.
- La mise en place de sondes géothermiques traversant une nappe exploitable n'est pas autorisée.

Office du patrimoine et des sites

- Fournir un reportage photographique extérieur et intérieur du bâtiment n° E1092 sis sur la parcelle n° 1194 du avec report de vue sur plans du bâtiment existant et des bâtiments n° E1080 et E1081 sis sur la parcelle no 1167.

Services industriels de Genève:

- Des canalisations de gaz et d'électricité de SIG sont en exploitation dans le périmètre du PLQ. Leur protection doit être assurée en accord avec SIG. Prendre contact avec SIG pour tout déplacement ou suppression des canalisations entrant en conflits avec les aménagements prévus
- Des emplacements en surface pour un poste de transformation électrique et des coffrets de distributions de SIG sont à réserver pour les alimentations électriques des nouveaux bâtiments. Les promoteurs devront prendre contact avec SIG pour l'établissement du réseau d'alimentation électrique local. Le cas échéant des conventions de servitude pour l'implantation des postes de transformation, coffrets et canalisations devront être négociées lors de l'étude du projet.

PLAN LOCALISÉ DE QUARTIER N° 30049

VILLE DE GENÈVE – SECTION PETIT-SACONNEX
RUE DE BOURGOGNE



RÈGLEMENT – OCTOBRE 2021

ENQUÊTE PUBLIQUE

TABLE DES MATIÈRES

Généralités	1
Article 1 : Champ d'application	1
Article 2 : Mesures de l'utilisation du sol.....	1
Article 3 : Tableau de répartition et de localisation des droits à bâtir.....	2
Espaces libres	3
Article 4 : Principes d'aménagement.....	3
Article 5 : Topographie et végétation existante	3
Bâti.....	4
Article 6 : Destination des bâtiments	4
Article 7 : Hauteur maximale	5
Article 8 : Passages	5
Article 9 : Front d'implantation et façades	5
Article 10 : Toitures.....	6
Article 11 : Accès aux immeubles.....	6
Accès et stationnement	6
Article 12 : Accès des véhicules d'intervention.....	6
Article 13 : Aire d'implantation des constructions en sous-sol et accès aux garages souterrains	6
Article 14 : Places de stationnement	7
Article 15 : Accès des véhicules d'intervention.....	7
Environnement	8
Article 16 : Degrés de sensibilité au bruit	8
Article 17 : Gestion et évacuation des eaux	8
Article 18 : Protection des sols	8
Article 19 : Concept énergétique territorial	8
Article 20 : Aire d'implantation pour un point de récupération des déchets	9
Article 21 : Déchets et substances dangereuses pour l'environnement	9
Éléments de base du programme d'équipement	9
Article 22 : Voies de communication privées.....	9
Article 23 : Conduites d'eau et d'énergie et systèmes d'assainissement.....	9
Foncier.....	10
Article 24 : Cessions gratuites au domaine public communal	10
Article 25 : Cessions gratuites pour un espace libre communal.....	10
Article 26 : Cessions au domaine privé communal	10
Article 27 : Servitudes de passage public à pied.....	10
Article 28 : Servitudes de passage privé en souterrain	10

GÉNÉRALITÉS

Article 1 : Champ d'application

- ¹ Le présent règlement vaut règlement de quartier au sens de l'article 4 de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957 (RSG L 1 35 ; LGZD). Il complète le plan localisé de quartier (PLQ) N° 30049-155, composé d'un volet « aménagement », d'un volet « équipement, contraintes et domanialités » et d'un schéma de répartition et de localisation des droits à bâtir, qui régit l'aménagement des parcelles comprises à l'intérieur de son périmètre de validité.
- ² Le plan et son règlement sont accompagnés d'un concept énergétique territorial (CET) au sens de l'article 11, alinéa 2 de la loi sur l'énergie, du 18 septembre 1986 (RSG L 2 30 ; LEn) N° 2018-01, mis à jour et validé le 11 septembre 2020 par l'office cantonal de l'énergie (OCEN).
- ³ Le plan et son règlement sont accompagnés d'un cahier des principes d'aménagement des espaces libres, version du mois d'octobre 2021, qui fixe les dispositions impératives relatives aux aménagements des espaces extérieurs.
- ⁴ Pour le surplus, et sauf dispositions contraires du présent règlement ou résultant d'éventuelles conventions particulières au sens des articles 3A, alinéa 6 et 4, alinéa 2 LGZD, les dispositions du règlement type annexé au règlement d'application de la loi générale sur les zones de développement, du 20 décembre 1978 (RSG L 1 35.01 ; RGZD), sont applicables.

Article 2 : Mesures de l'utilisation du sol

- ¹ L'indice d'utilisation du sol (IUS) est de 1.6 représentant un maximum de 53'579 m2 de surfaces brutes de plancher (SBP), à raison de :
 - 48'404 m2 de SBP logement ;
 - 5'175 m2 de SBP activités.
- ² L'indice de densité (ID) est de 2.63.

ESPACES LIBRES

Article 4 : Principes d'aménagement

- ¹ Sont considérées comme espaces libres les surfaces non bâties situées à l'intérieur du périmètre du PLQ, quels que soient leurs aménagements, formes ou fonctions.
- ² Les éléments des espaces libres privés ou publics sont définis et localisés par le plan d'aménagement, ainsi que par le cahier des principes d'aménagement des espaces libres, notamment les cheminements, espaces verts, places de jeux, végétation à créer, matérialité des sols, équipements à aménager, éléments à préserver.
- ³ Chaque opération de construction doit réaliser simultanément un immeuble et un fragment de parc. Pour assurer une cohérence d'ensemble, l'aménagement des espaces extérieurs doit se conformer au cahier des principes d'aménagement des espaces libres et doit être conçu et réalisé en étroite collaboration avec les autorités communales et cantonales.
- ⁴ Pour chaque opération, les aménagements extérieurs doivent faire l'objet d'un plan détaillé et d'une description précise de leur mise en œuvre. Ces documents doivent être joints au dossier lors du dépôt des requêtes définitives en autorisation de construire.
- ⁵ La plantation de deux arbres à grand développement est prévue aux angles nord-est et nord-ouest du périmètre du projet, soit respectivement aux angles de l'avenue des Franchises / avenue Soret et de l'avenue Soret / rue du Dauphiné.
- ⁶ Les fosses de plantation de ces deux arbres à grand développement doivent avoir un volume d'au moins 25 m³ afin d'obtenir l'image paysagère du cahier des principes d'aménagement des espaces libres. Des fosses continues doivent être réalisées pour les espaces plantés le long de l'avenue du Soret.
- ⁷ Tous les espaces libres doivent être accessibles; toutes formes de clôtures, haies, barrières ou autre éléments destinés à privatiser l'usage collectif du sol sont interdits sur l'ensemble du périmètre du plan.
- ⁸ Le plan d'aménagement indique la position des chemins piétonniers. Durant les étapes intermédiaires du développement du site, le tracé des chemins peut être adapté de façon à saisir les opportunités qui se présentent pour améliorer la perméabilité piétonne du site.
- ⁹ Lors de l'élaboration des projets et de l'instruction des requêtes définitives en autorisation de construire, les dispositions impératives à prendre en compte sont fixées dans le cahier des principes d'aménagement des espaces libres dans sa version d'octobre 2021. Celui-ci constitue le document de référence pour les constructeurs et pour les services compétents de la commune et du département du territoire (DT).

Article 5 : Topographie et végétation existante

- ¹ Le niveau du terrain naturel (TN) ne doit pas être modifié.
- ² La végétation à sauvegarder, à savoir les trois arbres majeurs figurant sur le plan d'aménagement et dans le cahier des principes d'aménagement des espaces libres, doit impérativement bénéficier de mesures de protection conformes aux directives de l'office cantonal de l'agriculture et de la nature (OCAN) afin de permettre son développement optimal dans la durée.
- ³ Le solde de la végétation existante située en dehors des aires d'implantation et des voies d'accès, doit, par principe, être maintenue. La décision définitive sera prise par les services

compétents de la Ville de Genève et de l'Etat de Genève, dans le cadre de chaque autorisation de construire.

BÂTI

Article 6 : Destination des bâtiments

- ¹ Aire d'implantation 1 : le bâtiment A situé au sein de l'aire d'implantation 1 est destiné à du logement dans les étages pour 3'934 m² de SBP et à des activités au rez-de-chaussée pour 500 m² de SBP, soit 4'434 m² de SBP au total.
- ² Aire d'implantation 2 : le bâtiment B situé au sein de l'aire d'implantation 2 est destiné à du logement dans les étages pour 2'258 m² de SBP et aux locaux communs de l'immeuble au rez-de-chaussée.
- ³ Aire d'implantation 3 : le bâtiment C situé au sein de l'aire d'implantation 3 est destiné à du logement dans les étages pour 3'589 m² de SBP et aux locaux communs de l'immeuble au rez-de-chaussée.
- ⁴ Aire d'implantation 4 : le bâtiment D situé au sein de l'aire d'implantation 4 est destiné à du logement dans les étages pour 3'527 m² de SBP et aux locaux communs de l'immeuble au rez-de-chaussée.
- ⁵ Aire d'implantation 5 : le bâtiment E situé au sein de l'aire d'implantation 5 est destiné à du logement dans les étages pour 3'176 m² de SBP et aux locaux communs de l'immeuble au rez-de-chaussée.
- ⁶ Aire d'implantation 6 : le bâtiment F situé au sein de l'aire d'implantation 6 est destiné à du logement dans les étages pour 5'615 m² de SBP et à des activités au rez-de-chaussée pour 450 m² de SBP, ainsi qu'aux locaux communs de l'immeuble, soit 6'065 m² de SBP au total.
- ⁷ Aire d'implantation 7 : le bâtiment G situé au sein de l'aire d'implantation 7 est destiné à du logement dans les étages pour 3'215 m² de SBP et à des activités au rez-de-chaussée pour 500 m² de SBP, ainsi qu'aux locaux communs de l'immeuble, soit 3'715 m² de SBP au total.
- ⁸ Aire d'implantation 8 : le bâtiment H situé au sein de l'aire d'implantation 8 est destiné à du logement dans les étages pour 3'017 m² de SBP et à des activités au rez-de-chaussée pour 500 m² de SBP, ainsi qu'aux locaux communs de l'immeuble, soit 3'517 m² de SBP au total.
- ⁹ Aire d'implantation 9 : le bâtiment I situé au sein de l'aire d'implantation 9 est destiné à du logement dans les étages pour 3'004 m² de SBP et à des activités au rez-de-chaussée pour 500 m² de SBP, ainsi qu'aux locaux communs de l'immeuble, soit 3'504 m² de SBP au total.
- ¹⁰ Aire d'implantation 10 : le bâtiment J situé au sein de l'aire d'implantation 10 est destiné à du logement dans les étages pour 3'127 m² de SBP et à des activités au rez-de-chaussée pour 500 m² de SBP, ainsi qu'aux locaux communs de l'immeuble, soit 3'627 m² de SBP au total.
- ¹¹ Aire d'implantation 11 : le bâtiment K situé au sein de l'aire d'implantation 11 est destiné à du logement dans les étages pour 3'129 m² de SBP et à des activités au rez-de-chaussée pour 500 m² de SBP, ainsi qu'aux locaux communs de l'immeuble, soit 3'629 m² de SBP au total.

- ¹² Aire d'implantation 12 : le bâtiment L situé au sein de l'aire d'implantation 12 est destiné à du logement dans les étages pour 2'848 m² de SBP et à des activités au rez-de-chaussée pour 450 m² de SBP, ainsi qu'aux locaux communs de l'immeuble, soit 3'298 m² de SBP au total.
- ¹³ Aire d'implantation 13 : le bâtiment M situé au sein de l'aire d'implantation 13 est destiné à du logement dans les étages pour 2'610 m² de SBP et à des activités au rez-de-chaussée pour 430 m² de SBP, ainsi qu'aux locaux communs de l'immeuble, soit 3'040 m² de SBP au total.
- ¹⁴ Aire d'implantation 14 : le bâtiment N situé au sein de l'aire d'implantation 14 est destiné à du logement dans les étages pour 2'397 m² de SBP et à des activités au rez-de-chaussée pour 400 m² de SBP, ainsi qu'aux locaux communs de l'immeuble, soit 2'797 m² de SBP au total
- ¹⁵ Aire d'implantation 15 : le bâtiment O situé au sein de l'aire d'implantation 15 est destiné à du logement dans les étages pour 2'668 m² de SBP et à des activités au rez-de-chaussée pour 445 m² de SBP, ainsi qu'aux locaux communs de l'immeuble, soit 3'113 m² de SBP au total.
- ¹⁶ Chaque aire d'implantation forme une entité de projet pour laquelle une requête en autorisation de construire doit être déposée. Quand deux aires sont contiguës la faisabilité de l'entier du programme des deux aires doit être démontrée dans le dossier de la première requête déposée

Article 7 : Hauteur maximale

- ¹ La hauteur maximale des bâtiments situés dans les aires d'implantation 1 à 15 est de 23.00 m, mesurée au niveau supérieur de la dalle de couverture depuis le terrain naturel (TN).
- ² Le nombre de niveaux maximum est indiqué sur le plan d'aménagement et sur les coupes. Il n'y a pas d'attique.
- ³ Des émergences de peu d'importance sont possibles pour des installations techniques (capteurs solaires, antennes, cages d'ascenseur, escaliers, monoblocs de ventilation, locaux de service, etc.) dans la mesure où l'intégration de ces dernières est assurée.

Article 8 : Passages

La largeur des passages publics sous les immeubles de l'Avenue Soret et de la rue du Dauphiné doit être de minimum 4 m et leur hauteur doit correspondre à celle du rez-de-chaussée.

Article 9 : Front d'implantation et façades

- ¹ Les rez-de-chaussée des bâtiments peuvent être en retrait de l'alignement du front d'implantation indiqué sur le plan d'aménagement
- ² Des nichoirs à martinets noirs doivent être intégrés sur les façades des bâtiments, aux endroits les plus adéquats.

Article 10 : Toitures

- ¹ Les toitures doivent être végétalisées sur au moins 50 % de leur surface, avec un mélange grainier genevois.
- ² Les toitures doivent permettre l'implantation de panneaux solaires thermiques et/ou photovoltaïques.

Article 11 : Accès aux immeubles

La localisation des accès aux immeubles doit être conforme aux indications du plan d'aménagement.

ACCÈS ET STATIONNEMENT

Article 12 : Accès des véhicules d'intervention

- ¹ Les accès des véhicules d'intervention et de secours doivent être conformes à la directive n° 7 du règlement d'application de la loi sur la prévention des sinistres, l'organisation et l'intervention des sapeurs-pompiers, du 25 juillet 1990 (RSG F4 05.01 ; RPSSP).
- ² Aucun élément ne doit gêner les voies d'accès des véhicules d'intervention.
- ³ Chaque logement doit être accessible sans entrave par les sapeurs-pompiers.

Article 13 : Aire d'implantation des constructions en sous-sol et accès aux garages souterrains

- ¹ Les aires d'implantation des constructions en sous-sol comprenant notamment les garages souterrains peuvent également inclure les surfaces dévolues aux locaux annexes (vélos, locaux poubelles, caves, locaux techniques, etc.)
- ² Rue de Bourgogne : les surfaces sur dalles situées hors de l'assiette des bâtiments doivent être carrossables.
- ³ Rue de Bourgogne : une seule rampe d'accès au parking, en double sens, est admise.
- ⁴ Avenue Soret : une rampe d'accès au parking est admise pour les bâtiments A / B et deux à sens unique pour les bâtiments C / D.
- ⁵ Rue du Dauphiné : deux rampes en double sens d'accès au parking sont admises pour les bâtiments F et O.
- ⁶ Route des Franchises : aucune rampe n'est admise.
- ⁷ En cas de réalisation du projet par étapes, des rampes provisoires pour l'accès aux garages souterrains peuvent être prévues hors des secteurs d'accès aux garages souterrains prévus par la PLQ. Ces rampes provisoires doivent être démolies au plus tard à la réalisation des rampes définitives dans les secteurs d'accès aux garages souterrains prévus par le PLQ. Les frais de construction et de démolition des rampes provisoires sont à la charge de leur constructeur.

Article 14 : Places de stationnement

Nombre de places de stationnement voitures

¹ Le nombre total de places de stationnement voitures est de 242. Il se décompose comme suit :

- a) 242 places pour les habitants des logements, dont 5 places pour personnes à mobilité réduite ;
- b) 0 place pour les visiteurs des logements ;
- c) 0 place pour les employés des activités ;
- d) 0 place pour les clients des activités.

Localisation des places de stationnement voitures

² La totalité des places de stationnement voitures doit se situer en souterrain.

Nombre de places de stationnement vélos

³ Le nombre total de places de stationnement vélos est de 752. Il se décompose comme suit:

- a) 726 places pour les logements ;
- b) 26 places pour les activités.

Localisation des places de stationnement vélos

⁴ 500 places minimum du stationnement vélos pour les logements doivent se situer dans les rez-de-chaussée ou dans les sous-sols des immeubles et doivent être facilement accessibles. Le solde doit se situer en surface.

⁵ Les 26 places de stationnement vélos pour les activités doivent être situées en surface dans des emplacements abrités et équipés contre le vol, conformément aux aires de stationnement vélos figurées sur le plan.

Nombre de places de stationnement deux roues motorisées (2RM)

⁶ Le nombre total de places de stationnement 2RM est de 74. Il se décompose comme suit:

- a) 48 places pour les logements ;
- b) 26 places pour les activités.

Localisation des places de stationnement 2RM

⁷ Toutes les places de stationnement 2RM doivent être situées en sous-sol.

Article 15 : Accès des véhicules d'intervention

¹ Les accès des véhicules d'intervention et de secours doivent être conformes à la directive n° 7 du règlement d'application de la loi sur la prévention des sinistres, l'organisation et l'intervention des sapeurs-pompiers, du 25 juillet 1990 (RSG F4 05.01; RPSSP).

² Aucun élément ne doit gêner les voies d'accès des véhicules d'intervention.

ENVIRONNEMENT

Article 16 : Degrés de sensibilité au bruit

- ¹ Conformément aux articles 43 et 44 de l'Ordonnance sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986 (RS 814.41; OPB), les degrés de sensibilité III (DS III) et II (DS II) sont attribués aux biens-fonds compris dans le périmètre du PLQ, selon les indications figurant sur le plan d'équipement, des contraintes et domanialités.
- ² Les rez-de-chaussée des parties des bâtiments comprises dans le secteur auquel le DS II est attribué ne peuvent en aucun cas accueillir d'activités gênantes (art. 43 al. 1 let. b OPB)
- ³ Les rez-de-chaussée des parties des bâtiments comprises dans le secteur auquel le DS III est attribué peuvent accueillir des activités moyennement gênantes (art. 43 al. 1 let. c OPB), pour autant que ces parties de rez-de-chaussée ne s'ouvrent pas sur le jardin/parc du PLQ.

Article 17 : Gestion et évacuation des eaux

- ¹ Pour les bâtiments A/B, C/D et E, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être évacuées en système séparatif et le réseau d'évacuation raccordé aux collecteurs publics de l'avenue Soret. Les eaux pluviales des toitures et des aménagements extérieurs seront valorisées en première priorité comme ressource pour le sol et la végétation et, dans la mesure du possible, déconnectées du système d'évacuation des eaux pluviales.
- ² Pour les bâtiments F et O les eaux usées et les eaux pluviales doivent être évacuées en système séparatif et le réseau d'évacuation raccordé aux collecteurs publics de la rue du Dauphiné.
- ³ Pour les bâtiments G, H/I, J/K, L/M, et N les eaux usées et les eaux pluviales doivent être évacuées en système séparatif et le réseau d'évacuation raccordé aux collecteurs publics de la rue de Bourgogne.
- ⁴ Des mesures de rétention au sol seront réalisées à ciel ouvert. La contrainte du rejet des eaux pluviales ne doit pas excéder celui généré par un coefficient de ruissellement de 0.4 pour un temps de retour de 10 ans.
- ⁵ Les toitures doivent être plates et conçues de manière à pouvoir stocker et limiter l'écoulement des eaux pluviales. Le débit de chaque descente de toiture est limité à 0.5 l/s*ha pour un temps de retour de 10 ans.

Article 18 : Protection des sols

- ¹ Les surfaces de sols des espaces verts doivent être constitués de sols naturels à deux couches, à l'exception des surfaces sur dalles où un sol à une couche est admis.
- ² Les sols des jardins potagers et plantages doivent être réalisés avec des matériaux terreux non pollués.

Article 19 : Concept énergétique territorial

- ¹ Le concept énergétique territorial (CET) N° 2018-01 mis à jour et validé le 11 septembre 2020 par l'OCEN oriente et organise ce territoire en termes de planification énergétique territoriale. Il doit faire l'objet de mises à jour régulières prenant en compte l'évolution des projets ainsi que les orientations énergétiques choisies.
- ² Les futures autorisations de construire doivent prendre en compte le CET N° 2018-01 et ses mises à jour.

Article 20 : Aire d'implantation pour un point de récupération des déchets

- ¹ Un équipement pour la collecte sélective des déchets issus des logements est figuré par une aire d'implantation pour un point de récupération des déchets sur le plan d'aménagement. Sa position est indicative et sa position définitive doit être validée par la Ville de Genève.
- ² Les déchets issus des ménages doivent être récoltés dans des installations permettant le tri sélectif (écopoint).
- ³ L'écopoint (terriers et zone de levage), doit être réalisé simultanément à la construction des bâtiments.
- ⁴ L'ensemble des installations doit respecter le « cahier des charges pour la construction des écopoints » de la Ville de Genève. Elles doivent être conçues de manière à ce que les manœuvres nécessitées par les camions de collecte de la voirie soient réduites.
- ⁵ Pour les déchets issus des surfaces d'activités situées au rez-de-chaussée des immeubles, le mode de gestion des déchets générés sera établi sur la base d'un concept de mutualisation des installations (local commun en sous-sol).
- ⁶ La réalisation et l'entretien des installations de gestion des déchets sont à la charge des requérants

Article 21 : Déchets et substances dangereuses pour l'environnement

- ¹ Les déchets de chantier (matériaux d'excavation compris) doivent être gérés conformément à l'Ordonnance fédérale sur la limitation et l'élimination des déchets, du 4 décembre 2015 (RS 814.600 ; OLED).
- ² L'utilisation des matériaux recyclés dans la construction doit se référer aux recommandations du projet ecomatGE (PGD 14).

ÉLÉMENTS DE BASE DU PROGRAMME D'ÉQUIPEMENT

Article 22 : Voies de communication privées

Constituent des voies de communication privées au sens de l'article 3, alinéa 3, lettre a LGZD, les emprises de terrain ne relevant pas du domaine public cantonal ou communal existant ou à créer au moyen des cessions prévues par le plan.

Article 23 : Conduites d'eau et d'énergie et systèmes d'assainissement

- ¹ Les conduites d'eau et d'énergie et les systèmes d'assainissement des eaux usées et pluviales nouveaux ou existants, au sens de l'article 3, alinéa 3, lettre c LGZD, figurant sur le plan d'équipement, sont ceux disponibles pour le raccordement et l'équipement des bâtiments.
- ² Ils sont représentés de façon schématique et sont susceptibles de subir des modifications, suppressions ou déplacements.
- ³ Le propriétaire du bâtiment à raccorder est tenu de se renseigner sur leur position et état précis avant toute ouverture de fouille.

FONCIER

Article 24 : Cessions gratuites au domaine public communal

- ¹ L'emprise des cessions gratuites au domaine public communal, telle que délimitée sur le plan d'équipement, des contraintes et des domanialités, est une emprise maximale.
- ² Pour chaque opération, l'emprise définitive doit être déterminée et les cessions inscrites au registre foncier au plus tard lors du dépôt du formulaire d'ouverture du chantier concernant les autorisations de construire relatives aux parcelles concernées.

Article 25 : Cessions gratuites pour un espace libre communal

- ¹ L'emprise des cessions gratuites au domaine privé communal, telle que délimitée sur le plan d'équipement, des contraintes et des domanialités, est une emprise maximale.
- ² Pour chaque opération, la surface cédée correspondante doit être déterminée et les cessions inscrites au registre foncier au plus tard lors du dépôt du formulaire d'ouverture du chantier relatif aux autorisations de construire des parcelles concernées.

Article 26 : Cessions au domaine privé communal

- ¹ L'emprise des cessions au domaine privé communal correspond au maximum à la surface des dépendances.
- ² Pour chaque opération, l'emprise définitive doit être déterminée et les cessions inscrites au registre foncier au plus tard lors du dépôt du formulaire d'ouverture du chantier concernant les autorisations de construire relatives aux parcelles concernées.

Article 27 : Servitudes de passage public à pied

- ¹ Les servitudes de passage public à pied doivent être inscrites au registre foncier au profit de la Ville de Genève, au plus tard lors du dépôt du formulaire d'ouverture de chantier concernant les autorisations de construire relatives aux parcelles concernées.
- ² L'aménagement et l'entretien de ces servitudes de passage public à pied sont à la charge des propriétaires.

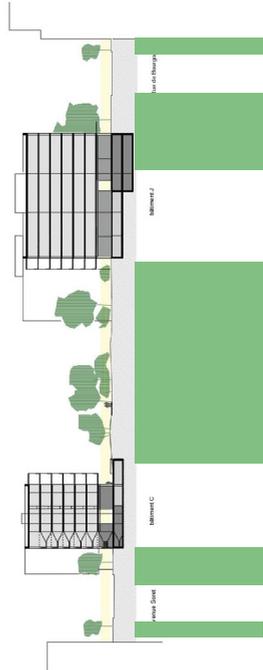
Article 28 : Servitudes de passage privé en souterrain

- ¹ Les rampes d'accès au parking sont mutualisées par l'inscription de servitudes de passage privé en souterrain à pied et à véhicule au bénéfice des parcelles comprises dans les aires d'implantation des bâtiments qui en sont dépourvues. Ces servitudes doivent être inscrites au registre foncier au plus tard lors du dépôt du formulaire d'ouverture de chantier concernant les autorisations de construire relatives aux parcelles concernées.
- ² L'aménagement et l'entretien de ces servitudes de passage privé en souterrain sont à la charge des propriétaires des fonds grevés.

PLQ n° 30'049
 rue de Bourgogne - route des Franchises - avenue Soret - rue du Dauphiné

Cahier des principes d'aménagement des espaces libres

Genève, le 13 novembre 2020 (V6)



version EP
 octobre 2021

SOMMAIRE

pleineterre sarl
Société à responsabilité limitée
siège social : Villedor 28
1227 Carouge Genève

Introduction	3
Bourgogne, le maillon manquant d'une nouvelle pénétrante de verdure	4
Plan de synthèse	5
F1 Dispositions générales impératives	6
F2 Le parc / jardin	7
F3 Cheminement piétons	8
F4 Topographie et remblais	9
F5 Diagnostic de la végétation	10
F6 Arbres à grand développement	11
F7 Arbres et arbustes de jardin, les vergers, les haies,	12
F8 Pelouse, prairie, point d'eau, 2ème chantier	13
F9 Immeubles avenue Soret, aménagements côté rue	14
F10 Immeubles avenue Soret, aménagements côté parc	15
F11 Immeubles rue de Bourgogne, aménagement côté rue	16
F12 Immeubles rue de Bourgogne, aménagement entre les immeubles	17

INTRODUCTION

Élaboré à l'initiative de la Ville de Genève en concertation avec les services compétents cantonaux et le mandataire pluriennier architectes-paysagistes, le présent document définit le aménagement des espaces libres du plan local de quartier (PLQ) de Bourgogne.

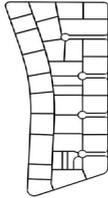
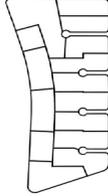
Il accompagne le PLQ et a pour objectif d'assurer, dans la durée, la cohérence du processus de transformation du site et notamment la réalisation d'un parc public en tenant compte des conclusions d'une analyse et d'une réflexion qui dépasse les limites strictes du PLQ.

Il synthétise les orientations générales d'aménagement des espaces libres, tant publics que privés, et énonce les dispositions impératives à respecter dans les requêtes en autorisation de construire.

Afin de préserver et de renforcer les qualités paysagères du site, il définit :

- l'organisation et la hiérarchisation des espaces libres ;
- la nature des aménagements paysagers ;
- le tracé des cheminements (parcours et accès).

Ce document s'adresse en premier lieu aux différents acteurs susceptibles de recevoir des propositions de modifications et à ceux de l'aménagement du site. Il constitue une référence commune et partagée lors de l'élaboration des projets situés dans le périmètre du PLQ.
Par ailleurs, lors de l'instruction des requêtes en autorisation de construire (DD) l'application des dispositions impératives du présent document doit être validée par les services compétents.



TRANSFORMATION LENTE DU SITE

La maîtrise de la construction cohérente des espaces libres et notamment celle du parc, doit intégrer d'une part les contraintes foncières (géométrie, dimension et localisation rationnelle des droits à bâtir) et, d'autre part, l'incertitude liée au caractère imprévisible de l'enchaînement des opérations de construction.

La réalisation du parc / jardin est perçue comme un processus au développement érodé et progressif de longue durée. Chaque opération de construction doit être suivie par un immeuble et une partie du parc / jardin.

Ce dernier est aménagé à la façon d'un mosaïque, où chaque pièce a sa valeur propre et, en s'assemblant aux autres, participe à terme à la réalisation d'un tout dont les qualités globales dépassent la simple addition de ses parties.

PLAN DE SYNTHÈSE
Ce plan localise les différents secteurs dont les principes d'aménagement y relatifs sont définis dans les fiches.



- cahier des principes d'aménagement des espaces libres / novembre 2020

F1

DISPOSITIONS GENERALES IMPERATIVES à prendre en compte dans les requêtes en autorisation de construire



1. Situé au centre du périmètre du plan (F2), le parc / jardin est un espace public, en pleine terre à disposition de la population.
2. Tous les espaces libres sont accessibles ; toutes formes de clôtures, haies, barrières ou autres éléments destinés à des fins de privatisation de l'usage collectif du sol sont interdits.
3. L'accès et la circulation des deux roues est interdite dans le parc.
4. A chaque opération de construction d'un immeuble incombe l'aménagement de la partie de parc / jardin correspondante en référence au tableau de répartition et de localisation des droits à bâtir du règlement du PLO.
5. En dehors des aires d'implantation des constructions, la végétation existante est, dans le principe, à maintenir et / ou à renforcer.
6. En dehors des aires d'implantation des constructions, la topographie existante est, dans le principe, à maintenir.
7. Tous les revêtements de sol sur les espaces en pleine terre sont, perméables.

REALISATION / ENTRETIEN / NETTOIEMENT / USAGE

Le plan d'équipement, des contraintes et des domaniaux du PLO définit le statut foncier du sol (domaine: privé, VdG, public VdG)

Le plan de répartition et de localisation des droits à bâtir du PLO indique les parcelles à aménager par opération de construction

Les espaces libres sont aménagés selon les principes du présent document

Leur réalisation, financement, entretien et nettoyage ainsi que leurs usage sont définis selon le tableau ci-dessous :

Espaces libres	Sur domaine privé	Sur domaine public	Ville de Genève (cession)	Sur domaine public	Ville de Genève (cession)
réalisation / financement	privé	privé	Ville de Genève	Ville de Genève	Ville de Genève
entretien	privé	privé	Ville de Genève	Ville de Genève	Ville de Genève
nettoyement	privé	privé	Ville de Genève	Ville de Genève	Ville de Genève
usage / accès	public	public	Ville de Genève	Ville de Genève	public

F2

A grande échelle, le parc / jardin situé au centre du site s'inscrit dans une continuité d'espaces publics. Il est ouvert au public et destiné à la promenade et au déassement. Son aménagement hérite de la structure et des qualités des jardins de villas qui l'ont précédé.

LE PARC / JARDIN

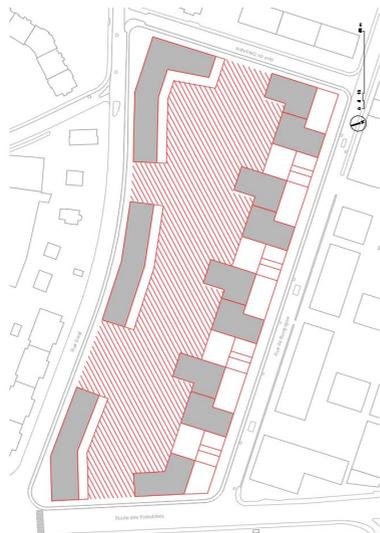
un espace central en pleine terre

Dans le périmètre du PLQ la surface de sol en pleine terre représente plus de 60% de la surface totale.

La zone hachurée ci-contre en rouge représente l'emprise du parc / jardin proprement dit. Délimité et protégé par des constructions qui forment un toit végétal, le parc est aménagé notamment de par ses dimensions de maintien et de renforcer les qualités paysagères et environnementales déjà présentes tout en lui donnant le statut d'un espace public.

L'aménagement de cet espace nécessite d'intervenir de façon raisonnée et mesurée de manière à atteindre les objectifs prioritaires suivants soit :

- préserver, mettre en valeur et renforcer la végétation existante
- connecter les jardins existants entre eux, en supprimant les barrières physiques
- ouvrir progressivement l'accès du périmètre du parc au public.



situation & fonctions

- > espace majeur d'environ 40 m sur 250 m, situé longitudinalement entre les rues de Soret et de Bourgogne. Sa surface d'un seul tenant représente environ 10 000 m².

- > promenade, jeux, sport en plein air, rencontre, jardinage, activités collectives.

ambiances & matériaux

- > sols en pleine terre (non carrossable)
- > matériaux perméables y.c. les chemins

- > arborisation de grand et moyen développement, privili-giant les essences diles de jardin et de vergers (F6 et F7). Arbustes en bouquets. Equilibre entre prairies (maintien de la biodiversité et continuité écologique) et gazon fleurit. Création de points d'eau et d'une zone humide relais (F8)

- > aménagements favorisant le réemploi, les circuits courts et fermés à toutes les échelles, par exemple : réutilisation d'une partie des remblais (F4) pour aménager des espaces différenciés, fabrication de terre ou de béton de site pour la réalisation de murets, aménagement d'une place de compostage, création d'une pépinière à partir des essences en place, jardin potager (même chantier) etc.

statut & entretien

- > espace public non clôturé, le parc constitue une plus-value pour les logements

- > réalisation, financement entretien et nettoyage selon le tableau de la fiche F1.

DISPOSITIONS IMPÉRATIVES

à prendre en compte dans les requêtes en autorisation de construire

- lieu public / accessible à toute-s
- clôtures interdites
- surface en pleine terre
- tous les revêtements de sol sont perméables y.c chemins
- préservation et renforcement de la végétation existante
- maintien de la topographie existante



Images de référence pour l'ambiance du parc.

F3

Entre les parcs des Franchises et de Geisendorf, le parc central du nouveau quartier de Bourgogne assure la continuité d'une pénétrante de verdure piétonne à l'échelle de la rive droite.

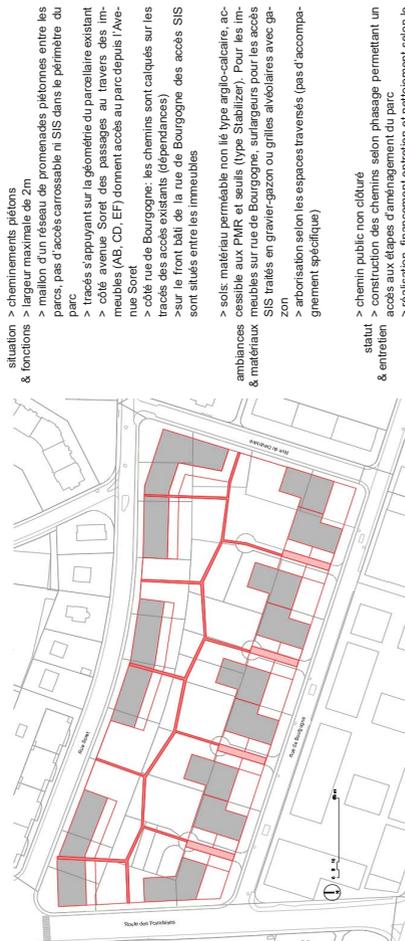
CHEMINEMENTS PIETONS structure du parc / jardin

Les chemins aménagés au gré des opérations, forment la structure du parc / jardin et relient ce nouvel espace public urbain aux quartiers voisins.

Ils tissent un réseau de liaisons de rue à rue réservé aux piétons et assurent une bonne perméabilité du site.

Son tracé s'appuie sur la géométrie et la métrique du parcellaire ancien et maintient ainsi la trace du découpage foncier du sol. Il tire le meilleur parti possible des possibilités offertes par les diverses étapes de réalisation des constructions.

La position des chemins se garde de porter atteinte aux arbres à préserver et est vraisemblablement amenée à être ajustée au fur et à mesure des opportunités qui se présentent lors du développement du site.



- situation & fonctions**
- > cheminements piétons
 - > largeur maximale de 2m
 - > maillon d'un réseau de promenades piétonnes entre les parcs, pas d'accès carrossable ni SIS dans le périmètre du parc
 - > tracés s'appuyant sur la géométrie du parcellaire existant
 - > côté avenue Soret des passages au travers des immeubles (AB, CD, EF) donnant accès au parc depuis l'avenue Soret
 - > côté de Bourgogne: les chemins sont catqués sur les tracés des accès existants (dépendances)
 - > sur le front bâti de la rue de Bourgogne des accès SIS sont situés entre les immeubles
- ambiances & matériaux**
- > sols: matériau perméable non lié type argilo-calcaire, accessible aux PMR et seuils (type Stabilizer). Pour les immeubles sur rue de Bourgogne, surlargeurs pour les accès SIS traités en gravier-gazon ou grilles alvéolaires avec gazon
 - > arborisation selon les espaces traversés (pas d'accompagnement spécifique)
- statut & entretien**
- > chemin public non clôturé
 - > construction des chemins selon passage permettant un accès aux étapes d'aménagement du parc
 - > réalisation, financement entretien et nettoyage selon le tableau de la fiche F1

DISPOSITIONS IMPÉRATIVES
à prendre en compte dans les requêtes en autorisation de construire

- matériaux perméables
- largeur maximum 2m
- pas d'accès carrossable ni SIS
- le tracé du chemin doit préserver les arbres existants



Les cheminements sont adaptés aux personnes à mobilité réduite (PMR).



Certains chemins passent sous les immeubles.



Chemins et zone humide

F4

TOPOGRAPHIE ET REMBLAIS

Dans le parc / jardin, la topographie existante est conservée.

La trace des anciens jardins est maintenue notamment par la végétation et les bosses et creux qui façonnent le sol.

Le maintien de cette micro-topographie a pour objectif de préserver la végétation existante et la biodiversité présente.

Cette « topographie plantée » peut servir de modèle répliquable à certains endroits du parc afin de diversifier les ambiances sous la forme de buttes plantées réalisées avec les déblais d'excavation et favorise ainsi le réemploi et les circuits courts et fermés à toutes les échelles.

Le plan ci-contre illustre un principe de mise en oeuvre qui se concrétisera selon les opportunités qui se présentent.

L'aménagement d'un point d'eau (zone humide et noue) dans la partie basse du site réalise une continuité (infrastructure écologique relais) avec les plans d'eau du parc des Franchises.

situation > dans l'espace central du parc / jardin : les buttes plantées des anciens jardins sont préservées, elles participent au caractère général et peuvent être dupliquées
> ces buttes ont une vocation : usages ; jeux ; plantations ; protection, etc.

ambiances > en bordure des terrasses habitables : de nouvelles buttes sont aménagées avec une partie des remblais pour distinguer ces espaces
> 13,4% de la surface des parcelles est dédiée à la végétation
> cela donne la possibilité de planter des arbustes sur la dalle du parking situé en sous-sol
> des murets pour raccorder la topographie existante ou marquer des seuils sont envisageables

statut > espace public non clôturé accessible aux habitants
& entretien > réalisation, financement entretien et nettoyage selon le tableau de la fiche F1



DISPOSITIONS IMPÉRATIVES

à prendre en compte dans les requêtes en autorisation de construire

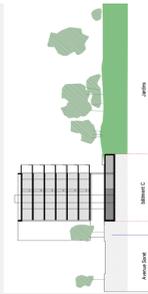
- préservation des buttes plantées des anciens jardins (avec la végétation)
- réutilisation sur le site d'au moins 10% des matériaux de déblais (terre végétale)



Des buttes plantées permettent de donner un caractère à un espace public, tout en réalisant une partie des matériaux d'excavation.



Micro-topographie comme élément de profil paysager dans un immeuble de logement à Béziers



Volume = 10% des déblais issus des fondations des bâtiments

F5

DIAGNOSTIC DE LA VÉGÉTATION (état 2020)

La végétation existante à l'intérieur du périmètre du plan constitue la qualité première du site.

Les parcelles privées existantes ont une surface moyenne d'environ 1000 m².
Chaque parcelle existante comporte une maison entourée d'un jardin qui présente des caractéristiques qui lui sont propres.

L'objectif à terme est de composer un parc / jardin par la mise en relation de ces divers sous espaces et former un ensemble diversifié qui garde toutefois une échelle et un caractère domestique.

Par une implantation des bâtiments en périphérie du site, la végétation située au centre de celui-ci est à priori à maintenir. En dehors des trois arbres majeurs identifiés comme remarquables et à sauvegarder, une analyse fine de la qualité de la végétation à maintenir déterminera à terme les conditions définitives des aménagements.

La végétation existante sur le site se présente sous la forme d'une stratification composée de trois couches distinctes. On y trouve ainsi :

- 1- les arbres à grand développement et arbres majeurs
- 2- les arbres et arbustes de jardins, les vergers et les haies
- 3- les pelouses

Cette stratification végétale est reconnue et renforcée (F6 à F8)

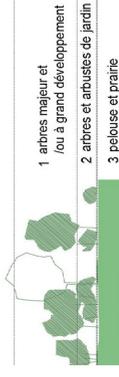
Les arbres existants dont l'état phytosanitaire est mauvais ou situés dans l'aire d'implantation d'une future construction devront être abattus.

DISPOSITIONS IMPÉRATIVES

- > Lors de l'élaboration d'un projet de construction, le relevé précis de la végétation prévue à maintenir présente sur les parcelles concernées est exigé avant la dépose de la DD
- > La décision définitive concernant son maintien ou non sera prise par les services compétents de la Ville et de l'Etat de Genève.
- > Le projet d'aménagement paysager (PAP) à fournir par le requérant doit intégrer les dispositions impératives du présent document.



STRATIFICATION VEGETALE EXISTANTE



ARBORISATION EXISTANTE

à sauvegarder	à maintenir	à abattre
arbre majeur	arbre à grand développement arbre de jardin arbre fruitier	peuvent être abattus

F6

ARBRES A GRAND DÉVELOPPEMENT stratification végétale 1

Les trois arbres majeurs identifiés comme remarquables sont à sauvegarder.
Les arbres à grand développement existants, structurants sur le plan paysager et dont l'état phytosanitaire est satisfaisant, sont à maintenir. Ce sont des conifères (cèdres et thuyas en port libre) et des arbres caducs à grand développement (chênes, tilleuls, ormes, érables...). Ils sont des repères importants et contribuent à maintenir la mémoire du lieu.

Les arbres à grand développement à planter
De nouveaux arbres à grand développement et port libre (20-30m) sont plantés à certaines articulations et en alignement sur rue selon le plan ci-contre.

Les essences possibles: chêne, tilleul, cèdre, érable, orme, pin, etc.



1. EXISTANT	2. À PLANTER
ARBRE MAJEUR	ARBRE A GRAND DÉVELOPPEMENT
ARBRE A GRAND DÉVELOPPEMENT	ARBRE A GRAND DÉVELOPPEMENT



Le grand tilleul sur la rue de Bourgogne à conserver. Arbres matures en alignement sur la rue des Franchises (murs déjà pour la plantation rue de Bourgogne)

DISPOSITIONS IMPÉRATIVES

- à prendre en compte dans les requêtes en autorisation de construire
- plantations en pleine terre
- espace suffisant pour un développement à port libre sans taille
- plantation sur rue de Bourgogne: plantations groupées dans des fosses continues
- essences indigènes adaptée au site et au climat
- sauvegarde des trois arbres majeurs
- Cedrus parcelle n°1194
- Quercus parcelle n° 1189
- Tilia parcelle n° 1190

ARBRES ET ARBUSTES DE JARDIN, LES VERGERS, LES HAIES stratification végétale 2

Les arbres et arbustes de jardin ainsi que les haies vives en bon état phytosanitaire sont à maintenir, de même que les restes de verger. De taille moyenne (5 à 12m), d'essences souvent horticoles, les arbres de jardin et de verger sont l'identité du futur parc et permettent de composer des espaces à différentes échelles permettant des usages variés. Il s'agit principalement de feuillus pionniers (bouleaux, frênes, saules marsault), d'arbres exotiques de jardin (saules pleureur, chênes verts, lilas) et de fruitiers demi-tiges (pommiers, cerisiers).

Les arbres et arbustes de jardin à planter

Des plantations en petits groupes, par 3, 5 ou 7, délimitant des espaces de manière informelle, sont à privilégier. Parmi les essences horticoles ou fruitières, en plus de celles maintenues, le choix se portera par exemple sur les launiers-tin, lilas, nelfiers, arbres de Judée, amélanchiers, érables champêtres, cornouillers, ...

Les vergers à planter

Les vergers existants sont renforcés par la plantation de nouveaux fruitiers. Ceux-ci seront soit haute tige (plantation en damier), soit demi-tiges (plantation en lignes) de variétés anciennes peu exigeantes en soins.

Les haies (à planter selon nécessité)

Les haies existantes sont souvent de faible intérêt en terme d'essences. Si les séparations entre villas et nouveaux immeubles doivent être réalisées, elles seront constituées de haies vives non taillées et discontinues.



Vergers



Arbustes de jardin

DISPOSITIONS IMPÉRATIVES

à prendre en compte dans les requêtes en autorisation de construire

- plantations en pleine terre
- espace suffisant pour un développement naturel selon les espèces
- essences indigènes adaptées au site et au climat
- diversité des typologies de plantation (fruitiers en verger, essences arbustives en haie ou en petits groupes)

F8

PELOUSE, PRAIRIE, POINT D'EAU, 2ÈME CHANTIER stratification 3

Dans les jardins des villas, la pelouse et les massifs fleuris occupent une place importante, en surface et en ambiance. La présence de fleurs doit être une priorité, à la fois à des fins ornementales et de biodiversité. Les surfaces enherbées sont de deux types :

Les pelouses

Les pelouses permettent une grande diversité d'usages, ce qui n'est pas le cas des prairies : elles sont de ce fait indispensables dans le parc, sous la forme de gazons fleuris à faible entretien, augmentés de bulbes de début de printemps ou d'automne, lorsque l'usage est moins intensif. Elles occupent environ 2/3 des surfaces enherbées.

Les prairies

Les prairies marquent les saisons et offrent un refuge à la faune et à la flore. Avec deux fauchés par an, leur entretien est limité et conforme aux exigences d'entretien différencié de la Ville de Genève. Elles limitent les usages, qu'elles soient hautes ou fauchées, mais sont fleuries à la fin du printemps. Le temps de la fauche peut aussi devenir un moment de participation du quartier. Elles occupent environ 1/3 des surfaces enherbées.

Les déchets des tontes et des fauchés sont compostés si prioritairement sur place.

Point d'eau et 2ème chantier

Une zone humide est créée dans la partie basse du site, maillon de la mise en place d'une «continuité écologique» en relation notamment avec le biotope du parc des Franchises (+projet de biotope du cycle du Renard et étang des Tritons du quartier de l'Étang). Des prolongements sous la forme de noues et de points d'eau sont prévus en relation avec les prairies les jardins potagers (2ème

DISPOSITIONS IMPÉRATIVES

à prendre en compte dans les requêtes en autorisation de construire

- gazon fleur : sur terre végétale
- prairie sur sol maigre

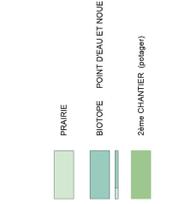


Image d'illustration, alternance de zone engazonnée et de prairie fleurie

F9

IMMEUBLES AVENUE SORET aménagement côté rue

La zone hachurée ci-contre en rouge, devant les nouveaux immeubles désigne les espaces de frontages qui définissent le rapport entre les constructions et la rue. La végétation permet de filtrer la relation entre les rez et la chaussée, tout en participant à la qualité de celle-ci. Ils sont aménagés opération par opération et participent au projet paysager d'ensemble. L' Avenue de Soret proprement dite, située en dehors du périmètre strict du PLQ, est amenée à être végétalisée et passée en régime 30 kmh.

- situation & fonctions
 - > frontages d'environ 3 m de profondeur, le long des rez des immeubles
 - > intégration des entrées et des équipements communs (places vélos, éventuellement mobilier), plus-value pour la rue et les nouveaux immeubles
- ambiances & matériaux
 - > sols: pleine terre pour plantations (au moins 1/3 des surfaces par rapport aux sols, semi-perméables pour autres usages (stationnement vélos))
 - > végétation mixte de type jardin, arbres de moyen développement et herbacées adaptées au contexte
 - > aménagements favorisant le réemploi, les circuits courts et fermés à toutes les échelles: végétation provenant autant que possible du site (pépinière locale), peu exigeante en eau et en entretien
- statut & entretien
 - > domaine public non cédés
 - > chaque opération immobilière finance ces aménagements, considérés comme des patentes communes
 - > réalisation, financement entretiens et nettoyage selon le tableau de la fiche F1

DISPOSITIONS IMPÉRATIVES

- à prendre en compte dans les requêtes en autorisation de construire
 - frontage d'au moins 3m de profondeur
 - domaine public, haies et clôtures interdites
 - en pleine terre, au moins 1/3 de la surface du sol végétalisés
 - arborescence à planter
 - végétation mixte - même palette que celle du parc, adaptée au contexte et participant à la qualité de la rue
 - conception d'ensemble de la rue contrôlée par la Ville de Cerné



Images de référence pour l'ambiance des frontages



F10

IMMEUBLES AVENUE SORET aménagement côté parc

La zone hachurée ci-contre en rouge indique l'emplacement de terrasses aménagées au pied des immeubles de logements et qui donnent directement sur le parc / jardin. Elles sont privées mais à l'usage collectif des habitants des immeubles. Leurs agencements les distinguent de l'espace public du parc / jardin mais participent à sa définition en créant des espaces de transition entre ce dernier et les immeubles.

situation & fonctions
 > terrasses extérieures d'environ 4 à 6m de profondeur, en prolongement de parties communes en rez (salle des fêtes ou de jeux, buanderie, etc)

> affectation et équipement choisis par les habitants une fois en place (aires de jeux et de rencontre, barbecue, séchage du linge, etc)

ambiances & matériaux
 > sols : sur dalle (emprise parking souterrain)

> matériaux perméables à privilégier

> aménagements favorisant le réemploi, les circuits courts et fermés à toutes les échelles : réutilisation d'une partie des remblais pour distinguer ces cours du parc (10% des remblais par opération, hauteur des collines max 1/3 de la largeur de la terrasse pas de haies de séparation ni de clôtures)

statut
 > domaine privé (F1)

& entretien
 > entretien et nettoyage privé (F1)

DISPOSITIONS IMPÉRATIVES

à prendre en compte dans les requêtes en autorisation de construire

- haies et clôtures à des fins de privatisation interfeux



Images de référence pour illustrer les aménagements au pied des immeubles

F11

IMMEUBLES RUE DE BOURGOGNE aménagement côté rue

Les espaces des frontages participent à la nouvelle identité urbaine de la rue. La végétation, à grand développement, est structurante et à l'échelle des immeubles. Elle prend la forme de bosquets qui prolongent / annoncent le caractère du parc jusqu'à la rue. Sa plantation débute avec la première opération est doit garder une cohérence d'ensemble dans la durée.

situation > sont ici considérées comme frontages les espaces nécessaires à la plantation d'un alignement d'une quinzième d'aires à grand développement (20-30m), en port-tige, tout le long de la rue de Bourgogne.

ambiances > Cette végétation est structurante à l'échelle de la rue et des nouveaux gabarits construits, elle s'émancipe du caractère habituellement associé à la rue de Bourgogne, elle annonce la présence d'une population en relation avec la morphologie du bâti, les dilatations de l'espace urbain.

> sols: pleine terre pour plantations en fosse continue
> matériel imperméable ou perméable pour les trottoirs et les accès
> arborisation avec des essences adaptées au contexte, mais de différentes variétés, plantées au fil des opérations, en complément des arbres conservés. La cohérence d'ensemble est garantie par le choix des essences
> les arbres sont plantés en alignement à 3m50 et selon les distances de plantation indiquées dans le plan de synthèse des aménagements paysagers
> les fosses de plantations sont continues, avec limites décomposables au-delà des 3m25 des directives en vigueur, adaptées aux besoins particuliers des arbres et leurs réseaux.

statut > statut sur domaine public / domaine privé Ville de Genève
& entretien > réalisation, financement entretiens et nettoyage selon le tableau de la fiche F1

DISPOSITIONS IMPÉRATIVES

à prendre en compte dans les requêtes en autorisation de construire

- plantations en pleine terre, fosses continues, hors réseaux
- alignement irrégulier sur la rue de Bourgogne
- au moins 15 arbres tiges dont des existants
- essences indigènes adaptées au site et au climat
- port en tige avec couronnement à 3m50



Image de référence pour les fontages. Le long de la rue de Bourgogne, les arbres tiges sont plantés dans des fosses continues.

F12

IMMEUBLES RUE DE BOURGOGNE aménagement entre immeubles

Entre les groupes d'immeubles, ces espaces ouverts sont avant tout fonctionnels : ils intègrent et concentrent les contraintes d'accès et de sécurité, dont les accès SIS. Ils sont aménagés opération par opération et participent au projet paysager d'ensemble, en particulier celui du parc. Côté parc, des plantations préservent les lieux de travail situés au rez-de-chaussée de l'espace public du parc, tout en participant à son aménagement.

situation > espaces entre les immeubles qui intègrent des passages publics et fonctionnels (voir le plan (voir tableau F12)), les passages et accès des immeubles d'activités, des accès SIS et des parkings vélos

ambiances > sols : pour une intégration optimale au parc, les sols sous plates et places de travail SIS sont soit de type gravier-gazon sur toute la surface, soit grilles alvéolaires-gazon

& matériaux > sols de large avec revêtement minéral de préférence perméable

statut > accès public non clôturé
& entretien > entretien et nettoyage cheminements : Ville de Gembloux, accès immeubles et abords : privé (selon tableau F1)



DISPOSITIONS IMPÉRATIVES

à prendre en compte dans les requêtes en autorisation de construire

- haies et clôtures intridites
- passage public majoritairement minéral de préférence perméable max 5m de large
- surlargeurs pour accès SIS en matériaux perméables (par exemple gravier-gazon)
- essences arbustives au site et au climat



Image de référence pour l'aménagement devant une entrée d'immeuble