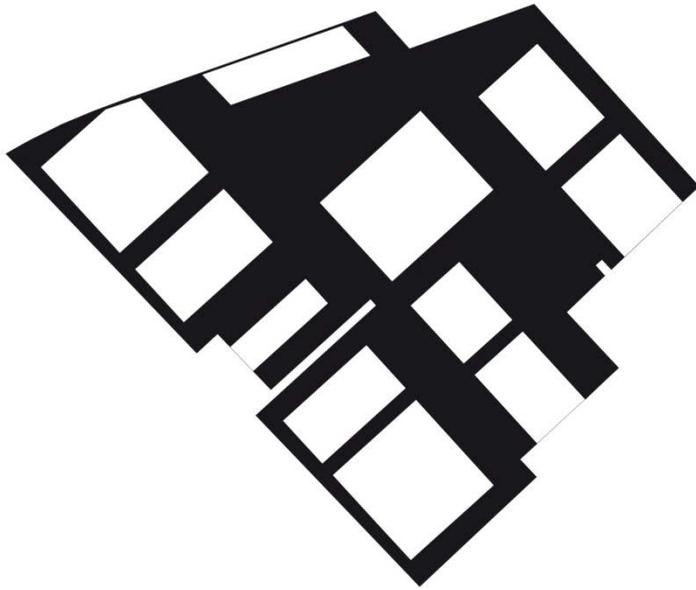


CHARTRE D'AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS

Rapport d'étude, résumé de la démarche



MIDarchitecture sàrl / PRAXYS paysage & territoire
Septembre 2014

TABLE DES MATIERES

Table des matières	2
SECTION 01: INTRODUCTION	3
Contexte	3
Objectifs	3
Présentation des documents	3
Périmètre	4
Plan localisé de quartier	4
Charte d'aménagement des espaces publics	4
Composition du groupe de suivi	4
SECTION 02: LECTURE DU SITE	5
Spécificités de Rosemont	5
Paysage et végétation	5
Espaces publics et voiries	5
Bâti	6
SECTION 03 : ANALYSE DE LA SPATIALITE PROPOSEE PAR LE PLQ	7
Paysage et végétation du PLQ	7
Espaces publics et voiries du PLQ	7
Bati du PLQ	8
SECTION 04 : CHARTE D'AMENAGEMENT ET SYNTHESE	9

SECTION 01: INTRODUCTION

CONTEXTE

La Ville de Genève a engagé un processus d'urbanisation du secteur de Rosemont situé dans le quartier des Eaux-Vives à Genève. Le développement du secteur est légiféré par le PLQ 29'956 qui est présentement à l'enquête technique (été 2014).

La définition précise du rapport entre le bâti et les espaces libres constitue un enjeu qui nécessite d'être traité de manière détaillée et qui n'est pas défini, à proprement parlé, par le PLQ.

Le Service d'urbanisme (SU) et le Service de l'aménagement urbain et de la mobilité (SAM) ont décidé de s'adjoindre les compétences de MIDarchitecture et de Praxys paysage & territoire pour définir, au travers d'une charte d'aménagement, les principes nécessaires et suffisants pour garantir la cohérence de l'aménagement des espaces libres et collectifs situés dans le périmètre du PLQ.

La charte ne se substitue pas au PLQ mais constitue une mesure d'accompagnement visant à assurer dans le long terme un développement du quartier cohérent.

La qualité urbaine du futur quartier est l'une des préoccupations majeures de la Ville de Genève. C'est pourquoi plusieurs études complémentaires cherchent à définir le développement de Rosemont, notamment:

- Plan localisé de quartier 29'956 (à l'enquête technique printemps 2014)
- Plan localisé de quartier : rapport justificatif selon l'article 47 OAT (mai 2013)
- (à compléter éventuellement par VdG)

OBJECTIFS

Les objectifs de l'étude sont la mise en place d'un plan (1:1000) accompagné d'une charte d'aménagement des espaces libres destinée aux futurs constructeurs.

L'étude définit clairement :

- la nature des aménagements des espaces libres et paysagers ;
- l'organisation et la hiérarchisation des espaces ;
- les usages attendus des espaces ;
- les réseaux de cheminements pour piétons et cycles ;
- les parkings et le stationnement (avec emprise des rampes d'accès) ;
- l'arborisation existante maintenue, les abattages et plantations envisagés ;
- le statut foncier des espaces libres avec l'emprise des servitudes et des cessions.

PRESENTATION DES DOCUMENTS

L'étude sur l'aménagement des espaces libres de Rosemont comprend:

- Le plan d'ensemble 1:1000 selon le périmètre du PLQ.
- La charte d'aménagement des espaces libres
- Le présent rapport d'étude qui synthétise l'ensemble de la démarche (septembre 2014)

Le plan est établi sur la base du fond cadastral transmis aux mandataires par les SITG en mars 2014 et du plan du PLQ à l'enquête technique (printemps 2014).

PERIMETRE

Le périmètre de l'étude correspond au périmètre du plan localisé de quartier. Il est limité au nord par le chemin Frank-Thomas, au sud par le quartier des Tulipiers, et traversé par l'avenue de Rosemont. Le projet de modification de limite de zone dont il a été l'objet a été approuvé par le Conseil d'Etat en septembre 2013. Au terme de la procédure, le site sera en zone de développement II.

Le quartier de Rosemont est construit dans la pente, il n'entretient que très peu de rapport avec ses voisins. Dû à sa localisation à proximité de la future halte CEVA des Eaux-Vives, l'aménagement de ce quartier constitue une opportunité pour renforcer la centralité prévue autour de la gare qui accueillera des logements, des activités et des équipements.

PLAN LOCALISE DE QUARTIER

Le PLQ permet le développement d'un quartier mixte en proposant au rez-de-chaussée des socles affectés à des activités, surmontés d'immeubles de logement. La répartition habitation / activité, par aire constructible, est respectivement fixée à 70% / 30% avec, pour l'habitation, 1/3 de logements d'utilité public (LUP).

La structure foncière est composée de 27 parcelles quasiment toutes en mains privées (13 propriétaires). La structure viaire (avenue de Rosemont et impasse Frank-Thomas) est également largement composée de parcelles en mains privées, pour lesquelles le PLQ définit des cessions au domaine public, des servitudes d'usage et/ou de passage public.

CHARTRE D'AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS

Afin de définir cette charte, les caractéristiques déterminantes des espaces libres du lieu ainsi que celles prévues par le PLQ ont été répertoriées.

Une des spécificités de la compréhension du site, tenant compte du PLQ, est bien qu'il s'agit d'étudier des espaces qui n'existent pas aujourd'hui, et qui sont donc susceptibles de ne jamais être réalisés.

Il apparaît que la franche arborisée du quartier, l'avenue de Rosemont, l'impasse Frank-Thomas, les césures piétonnes dans les socles et les deux espaces publics proposés sont des lieux de nature différente, importants à traiter.

Pour chaque thème, le site a été abordé dans son état actuel, au travers de ses qualités et inconvénients. Puis, nous avons identifié la manière dont le PLQ qualifie chaque espace.

Après avoir proposé au groupe de suivi certaines modifications du PLQ, une charte et un plan d'aménagement ont été établis. Ces deux documents accompagnent et complètent le PLQ. Le plan d'aménagement figure une image aboutie des usages du quartier densifié et aide les futurs maîtres d'ouvrage à développer les constructions dans une logique d'ensemble.

COMPOSITION DU GROUPE DE SUIVI

Roselyne Brondex	Service de l'aménagement urbain et de la mobilité (SAM), VdG
Jean Probst	Service d'urbanisme (URB), VdG.
Claire Mejean	Service des Espaces Verts et de l'Environnement, VdG.
Amélie Rousseau	Direction Générale de la Nature et du Paysage (DGNP), Canton.
Olivier Sonderegger	Direction du développement urbain (DDU), Canton.
Gilles Doessegger	Service d'urbanisme (URB), VdG
Muriel Zimmermann	MIDarchitecture
Ana Baldaia	MIDarchitecture
Thomas Boucher	Praxys paysage & territoire

SECTION 02: LECTURE DU SITE



SPECIFICITES DE ROSEMONT

Sur la base de promenades sur le site et d'une analyse cartographique, nous avons effectué une lecture sensible du quartier de Rosemont.

Les spécificités qui le caractérisent sont les suivantes :

- Mixité de typologies et d'activités.
- Absence de rapport avec les tissus avoisinants.
- Forte végétation marquant les limites du quartier (la végétation découpe le secteur).
- Intérieur du quartier exempt de végétation.
- Présence de gabarits bas et intégrés dans la pente.
- Dégagements et vues exceptionnels sur le Jura.

PAYSAGE ET VEGETATION

En observant la structure de la végétation et l'histoire du quartier, on découvre que la zone industrielle de Rosemont a toujours été délimitée par la végétation (frange arborisée) alors que l'intérieur de son périmètre en est toujours resté exempt. Il est d'ailleurs très curieux de constater comment, sur le cadastre de 1938 déjà, la végétation s'arrête sur les limites parcellaires de la zone.

Le cadrage des vues nord-est / sud-ouest par les rideaux (pans) de végétation des grands domaines donne une échelle particulière au lieu et le connecte avec le grand paysage.

ESPACES PUBLICS ET VOIRIES

Actuellement, le quartier n'est pas pourvu d'espace public et les voiries, dont l'avenue de Rosemont, sont situées principalement sur domaine privé. De ce fait, l'espace de la rue n'est pas traité et le stationnement n'est pas légiféré.

La largeur de "l'avenue", de bâtiment à bâtiment, est en général de 21m. La rue est en pente régulière, présentant un dénivelé de 11m.

Si il n'y a effectivement pas d'espace public existant à proprement parlé aujourd'hui, les espaces privés sont par contre régulièrement ouverts et accessibles aux piétons.

BATI

Les bâtiments existants sont, de manière générale, implantés perpendiculairement à la pente. Ils dessinent chacun un niveau de référence qui se raccorde avec la pente de l'avenue de Rosemont de façons très distinctes.

SECTION 03 : ANALYSE DE LA SPATIALITE PROPOSEE PAR LE PLQ

Afin d'élaborer une charte d'aménagement des espaces libres, il est important de comprendre et ressentir le lieu, et également de comprendre et intégrer les attentes définies dans le PLQ. La spatialité proposée par le PLQ a été analysée selon les mêmes clés de lecture : paysage, espaces publics et voirie, bâti.

Nous nous sommes ensuite interrogés sur ces différents thèmes de manière libre. Ces interrogations ont constitué la base de nos réflexions pour l'élaboration du plan d'ensemble des espaces libres et de la charte.

PAYSAGE ET VEGETATION DU PLQ

Le PLQ propose huit arbres à planter, il n'énonce cependant pas de concept particulier pour leur emplacement. Ils sont prévus dans les surfaces minérales ou végétales du PLQ.

Interrogation / piste de réflexion:

- *Comment maintenir la présence et l'ampleur des "rideaux" de végétation qui connectent le site au grand paysage?*

ESPACES PUBLICS ET VOIRIES DU PLQ

Le PLQ prévoit deux espaces publics de respectivement 435m² et 1'673m², tous deux grevés de servitude d'usage public. Le plus petit des espaces (secteur E) est prévu engazonné et en pleine terre alors que le plus grand (secteur D) est destiné à usage piéton. Le cèdre existant est un arbre protégé par le PLQ et sa conservation impacte fortement sur l'usage de l'espace public prévu.

Le PLQ prévoit un réseau de rues qui dessine un damier, espace public majeur, les rues ne sont pas des routes mais bien des espaces de rencontre et d'échange. Le PLQ prévoit de maintenir la largeur de l'avenue de Rosemont à 20 m, il prévoit également qu'elle soit bordée de socles abritant de l'activité. Si les neufs entrées des parkings souterrains sont prévues intégrées dans ces socles, les entrées des logements ne sont, elles, pas prévues sur l'avenue de Rosemont. La hauteur des socles varie entre 2 et 7 m.

Interrogations / pistes de réflexion:

- *Quelles sont les qualités d'ensoleillement et le potentiel d'usage des places prévues?*
- *Comment utiliser la place conditionnée par la présence du cèdre?*
- *Quel est le devenir et la qualité d'espace public pour l'avenue de Rosemont, compte tenu de la présence de socles relativement hauts et d'entrées de parking ?*

BATI DU PLQ

Le PLQ prévoit des immeubles de logement implantés sur des socles qui occupent une grande partie du sol. Afin de permettre une perméabilité piétonne, chaque socle comporte au minimum une césure. Ils s'expriment sur quatre côtés, et le PLQ ne définit pas leur hauteur. Ces socles intègrent la distribution des logements, le programme et l'usage de leur toiture ne sont pas déterminés.

Les césures sont des interruptions du bâti (socle) sur toute sa hauteur. Leur situation exacte est à déterminer en fonction des projets, leur largeur minimale est de 4,5 m. Le PLQ prévoit les accès SIS au travers de ces failles.

Interrogations / pistes de réflexion:

- *Comment garantir les césures quand les réalisations de deux constructions sont décalées dans le temps?*
- *Quelles sont les qualités spatiales des césures? Comment assurer l'accès à ces césures sur le domaine foncier privé?*
- *Comment connecter l'espace-rue de l'avenue de Rosemont à l'espace privé des entrées d'immeubles? Comment éviter la présence de mur de soutènement trop haut en lien avec les socles?*
- *Comment déterminer les hauteurs des socles ? Comment gérer la topographie et les socles (parfois une différence entre hauteur amont et hauteur aval de 3 m)?*
- *Comment organiser les adresses des logements au travers des césures?*

SECTION 04 : CHARTE D'AMENAGEMENT ET SYNTHESE



Suite à l'observation du quartier actuel et du PLQ à l'enquête, les usages des espaces libres de Rosemont ont été définis, ceci sans modification du tissu bâti potentiel (futur). L'exercice est abstrait car il est évident que les relations entre les pleins (bâti) et les vides sont déterminants pour la qualité de vie et l'atmosphère du quartier. La carte des usages souhaités nous a permis de dresser un plan d'ensemble figurant les intentions pour l'aménagement des espaces libres (1 :1000).

La charte d'aménagement qui accompagne ce plan d'ensemble est élaboré sous forme de 7 fiches :

1. Les cordons boisés
2. Les deux rues
3. Les espaces publics (places D et E)
4. Les socles et les frontages
5. Le stationnement
6. Les mobilités
7. Les espaces sans servitude (orange pâle)

Chaque fiche énonce l'orientation globale, l'espace concerné et son usage, qui est symbolisé par des schémas. Un descriptif de l'état actuel du site est dressé selon la réalité du terrain en 2014. Enfin, une liste de principes d'aménagement est proposée. Il s'agit de principes permettant de matérialiser l'orientation générale souhaitée. Il est évident que ces principes peuvent être complétés et sont énoncés sans ordre d'importance. Ils visent tous les mêmes objectifs mais ne sont pas d'importance égale.

Il est nécessaire de souligner ici que l'aboutissement du plan d'ensemble des espaces libres dépend fortement de certaines modifications à apporter au PLQ à l'enquête actuellement.

Les principales modifications sont :

- Cession au domaine public des 2 voiries existantes
- Diminution des rampes d'accès aux parkings souterrains
- Cession au domaine public des espaces D et E pour la création des places publiques
- Pas de stationnement en surface
- Nouveau projet pour les accès SIS

Ces points ont été débattus en séance, et le projet de l'aménagement des espaces libres considère que ces modifications prendront place.

Nous tenons également à préciser que si la densité des constructions et le degré de flexibilité du PLQ peuvent être une richesse pour le développement du quartier, ils ne sont pas à eux seuls garants de qualité.

Une maîtrise des usages et de leur partage sur l'espace public et collectif sont déterminantes. Un engagement de chaque constructeur est indispensable et permettra un développement exemplaire de l'ensemble.