

# PROCESSUS PARTICIPATIF PAV

GROSSELIN



## ATELIER 3 – MODES D'HABITER

20 JUIN 2017

Chemin de la Marbrerie 13 – 1227 Carouge



PILOTE

**urbaplan**

Igor Andersen

AMÉNAGEMENT, URBANISME

**urbaplan**

Igor Andersen, Marcos Weil, Guillermina Ceci, Matthias Mustis, Nathan Magoarou

rue Abraham-Gevray, 6

cp 1702 – 1211 Genève 1

tél. +41 22 716 33 66

[www.urbaplan.ch/contact](http://www.urbaplan.ch/contact)

PAYSAGE, ESPACES PUBLICS

**ADR**

Julien Descombes, Vanessa Lacaille, Eliott Dujardin

rue de Beulet, 4

1203 Genève

tél. +41 22 338 02 30

<http://www.adr-architectes.ch/>

# SOMMAIRE

## **1. INTRODUCTION**, page 5

- 1.1 Journée du 20 juin 2017
- 1.2 Les apports des ateliers précédents

## **2. ÉQUILIBRE ENTRE FLEXIBILITÉ ET COHÉRENCE D'ENSEMBLE**, page 13

## **3. LES ORIENTATIONS**, page 19

- 3.1 Les gabarits
- 3.2 La mixité
- 3.3 Les promenades et les rues
- 3.4 Le bâti
- 3.5 La taille critique des opérations

## **4. PRODUCTION**, page 31



# 1. INTRODUCTION

# 1. INTRODUCTION

La présente note a pour but de documenter le travail effectué lors de la démarche participative de Grosselin. Elle évoluera tout le long du processus et se complétera avec les apports réalisés lors de chaque atelier. Ce document n'est donc pas définitif et sera alimenté et précisé au rythme de la démarche. Il vise à offrir un instrument de support et de mémoire pour tous les acteurs impliqués.

## Contexte

Le grand projet Praille Acacias Vernets (PAV), situé sur les territoires des villes de Genève, Carouge et Lancy, représente le plus grand potentiel de logements du canton et une opportunité de développement unique au cœur de la ville. Il s'agit de transformer la plus vaste et ancienne zone industrielle et artisanale genevoise en un quartier urbain mixte où il fera bon vivre et travailler.



l'insertion du quartier Grosselin dans le PAV

### Processus participatif

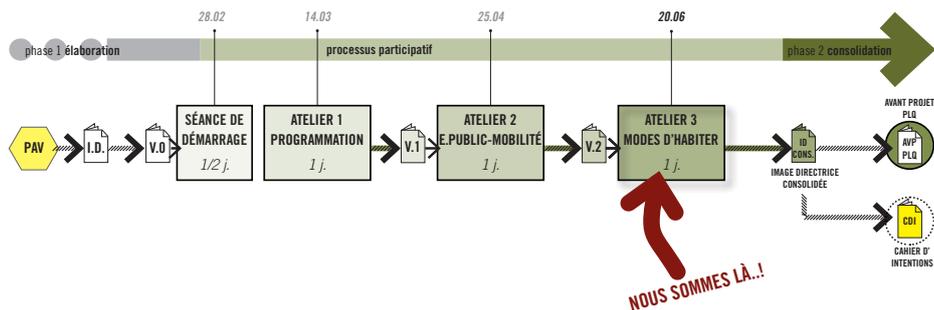
Dans le cadre du projet PAV, la commune de Carouge et l'État de Genève ont mis en place une démarche participative de grande ampleur sur l'ensemble du quartier Grosselin. Celle-ci s'appuie sur trois piliers : des ateliers participatifs (premier semestre 2017) pour dialoguer autour de thématiques stratégiques pour le projet urbain, un forum ouvert au plus grand nombre qui alimente ces réflexions, et un espace dédié au projet chargé d'héberger les ateliers, le forum et d'informer le public sur le projet en cours.

**Les ateliers participatifs.** Cette démarche porte sur l'organisation de trois ateliers de travail, permettant à différents acteurs de s'investir dans la planification du secteur et d'enrichir l'élaboration du projet urbain Grosselin. Ces ateliers sont divisés en trois thèmes : Programmation et mixité (14 mars), Espace public - mobilité (25 avril), et Modes d'habiter (20 juin), et constituent l'opportunité pour les participants de proposer, débattre, éclaircir et travailler sur de nombreuses questions.

Ce cadre de travail s'inscrit après une première phase d'élaboration du PLQ et vise à :

> en termes de processus, il permet de co-construire une vision partagée des enjeux et objectifs, par l'échange entre les parties prenantes et par la mise à contribution et mobilisation de différentes expertises.

> en termes de produit, le rapport final de synthèse permettra d'engager les phases suivantes, de canaliser l'expérience commune en vue de l'élaboration du/des PLQ/s Grosselin.



#### 1.1 Journée du 20 juin 2017

Le renouvellement urbain est un processus complexe qui doit répondre à une diversité d'usages et d'usagers, composer avec des contraintes techniques, financières et opérationnelles, et qui en plus va transformer de manière radicale un espace vécu et pratiqué depuis des décennies. Les attentes peuvent être nombreuses et contradictoires, et pour répondre à cette complexité, il est important de mobiliser différentes expertises autour d'une même problématique. Au total, 38 personnes ont participé à cet échange sur les modes d'habiter. La diversité des profils (habitants, superficiaires, élus, techniciens, représentants de copropriétés et d'associations, etc.) a permis d'aborder le sujet avec une multiplicité de points de vue et d'obtenir des résultats riches et variés.

Afin d'approfondir les questions liées aux modes d'habiter, l'atelier s'est déroulé avec une première présentation de cadrage sur la densité, la morphologie bâtie et le phasage, puis à travers deux tables rondes. La première permettant de dégager des questions/orientations qui ont été approfondies en deuxième partie.

## Déroulement

- 10h00  **Accueil**
- 10h30 **Introduction**  
> Rappel du processus  
> Organisation et objectifs du troisième atelier  
> Questions générales
- 10h45  **Présentation**  
> Présentation cadrage densité, morphologie bâtie et phasage  
> Questions générales
- 11h30  **Table ronde, partie 1**
- 12h45  **Retour et synthèse**  
> Restitution des tables  
> Questions / débat  
> Synthèse des questions pour la deuxième partie de la table ronde
- 13h15   **PAUSE MIDI** 
- 14h45  **Cadrage**  
> Rappel des sujets abordés lors de la première partie de la table ronde  
> Thèmes à aborder pour la deuxième partie de la table ronde
- 15h00  **Table ronde, partie 2**
- PAUSE 15'**
- 16h45  **Restitution et synthèse**
- 17h30   **PAUSE** 
- 18h00  **Portes ouvertes**
-  **Super- synthèse (avec Groupe d'Orientation)**
-  **Questions et observations**
- 19h00  **Verrée**

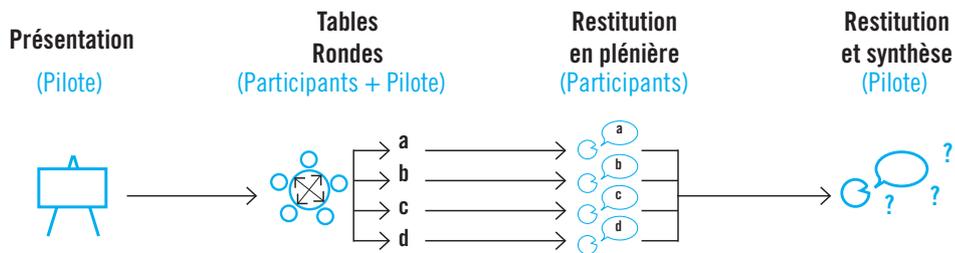
**Le dispositif** mis en place permet différentes configurations de groupes de travail de manière à favoriser les échanges entre participants.

Ainsi, un premier débat se fait en plénière lors de l'énoncé de la problématique et se poursuit lors des tables rondes réunissant entre dix et quinze participants.

Les propositions et interrogations des uns et des autres sont débattues, chaque participant ayant le temps de s'exprimer individuellement.

Chaque table ronde fait ensuite l'objet d'une synthèse en plénum, enrichissant ainsi le débat par la confrontation des multiples points de vue et approches discutés au sein des groupes.

Une synthèse globale de l'ensemble du processus est ensuite esquissée afin de faire ressortir les points de convergence ou de divergence, ainsi que les nouvelles questions soulevées.

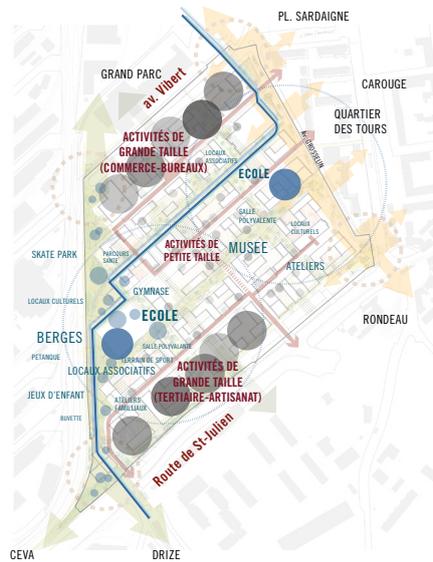


### Les abréviations utilisées dans le document

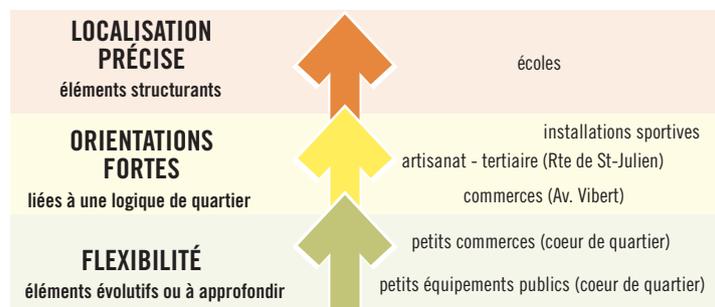
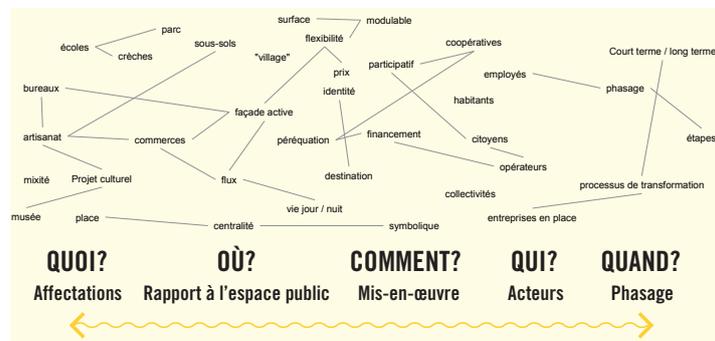
- PLQ : Plan localisé de quartier
- PDQ : Plan directeur du quartier
- MD : Mobilité douce
- RDC : Rez-de-chaussée
- TIM : Transport individuel motorisé

## 1.2 Les apports des ateliers précédents

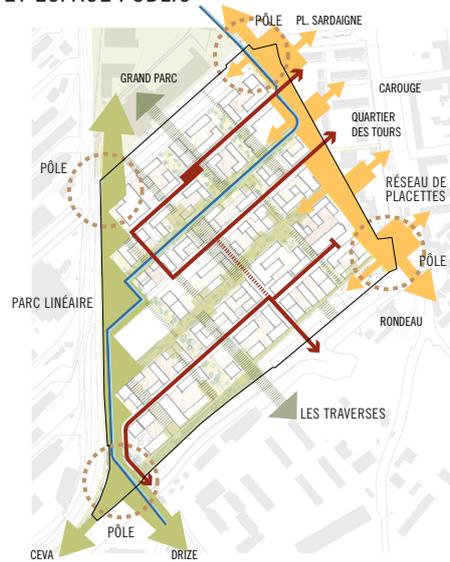
### ATELIER 1- PROGRAMMATION



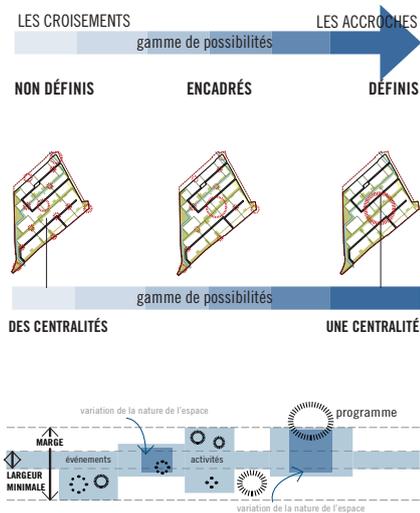
### PROGRAMMATION



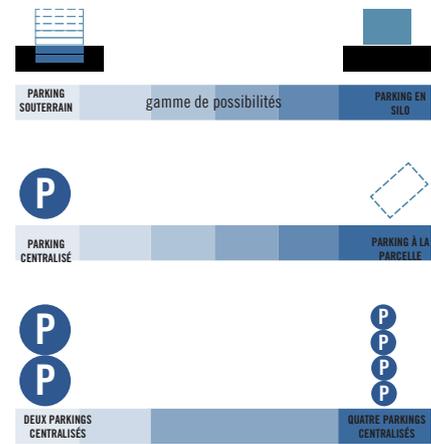
## ATELIER 2- MOBILITÉ ET ESPACE PUBLIC



### ESPACE PUBLIC



### MOBILITÉ



### Esquisse du quartier Grosselin (hypothèse de départ)

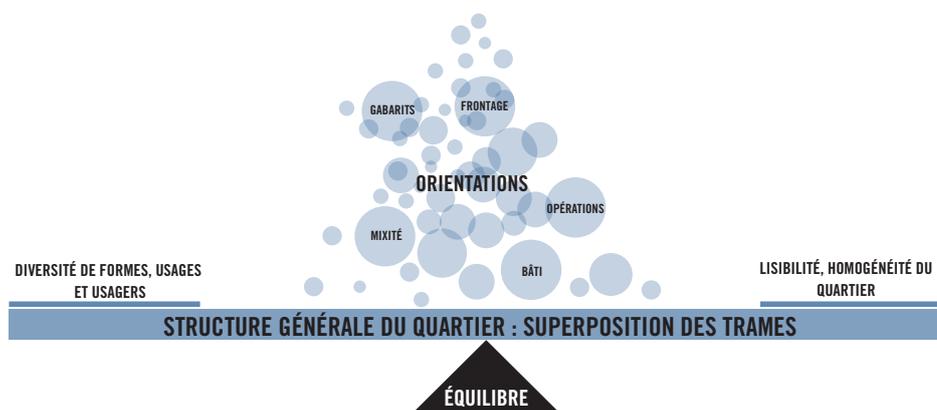
Cette esquisse était proposée comme **point de départ**: une illustration réfléchie de la manière dont les ingrédients du quartier (densité, principes de répartition des espaces publics, opportunités et contraintes) pouvaient s'organiser pour tendre vers un quartier de qualité. **Les groupes ont utilisé cette base de travail chacun à leur manière.**



## **2. ÉQUILIBRE ENTRE FLEXIBILITÉ ET COHÉRENCE D'ENSEMBLE**

## 2. ÉQUILIBRE ENTRE FLEXIBILITÉ ET COHÉRENCE D'ENSEMBLE

Une volonté présente à travers tout le processus participatif

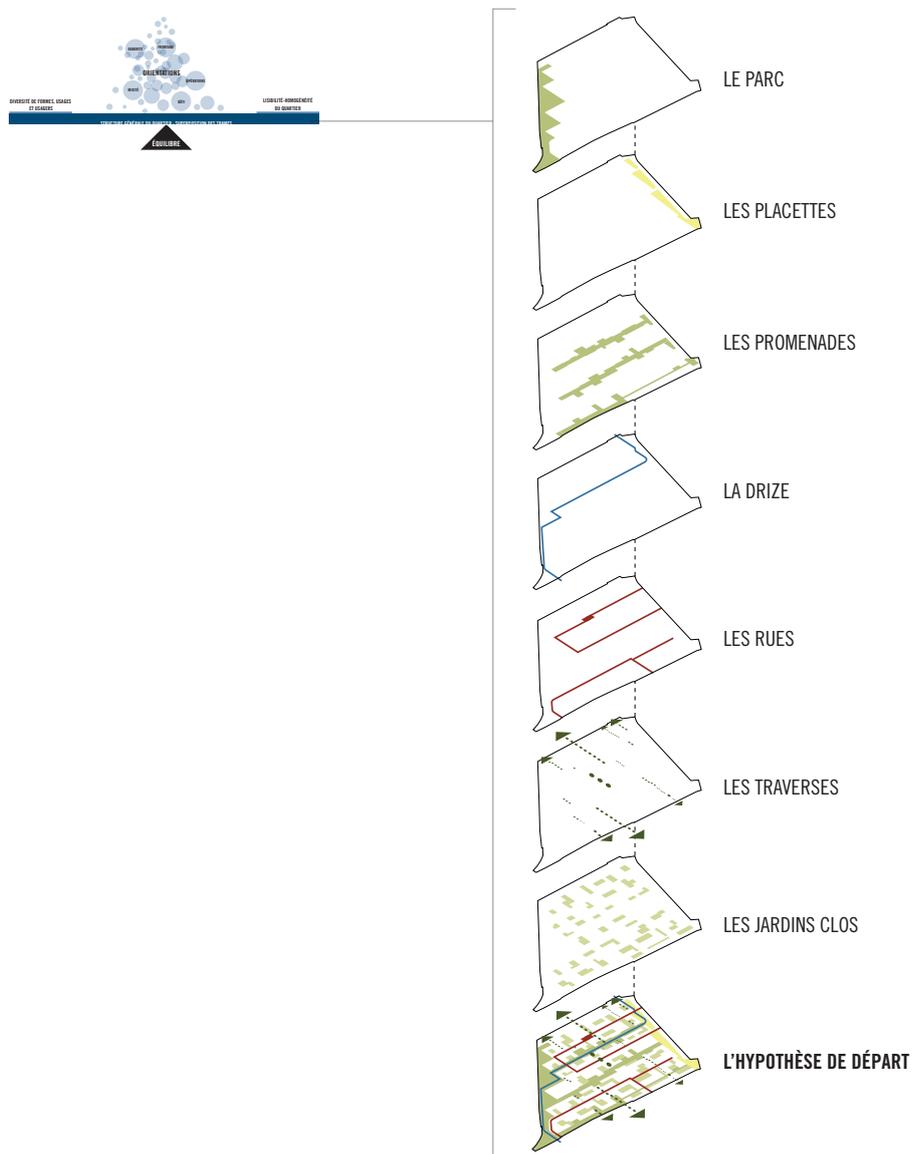


Les deux premiers ateliers ont permis de développer certaines propositions à l'échelle du quartier. Lors du troisième atelier, une attention particulière a été portée sur la coordination entre les différentes échelles et les différentes temporalités de mise en œuvre. Les participants ont ainsi poussé les réflexions jusqu'à l'échelle du bâtiment et de ses espaces attenants.

L'idée principale qui ressort de ce troisième atelier et qui nous accompagne depuis le début du processus est la suivante : un équilibre doit être atteint entre d'une part la diversité de formes, d'usages et d'usagers et d'autre part la cohérence, la lisibilité et l'homogénéité globale du quartier. Une série d'orientations relatives à la structure du quartier a été émise dans le but d'assurer cet équilibre entre détermination et flexibilité.

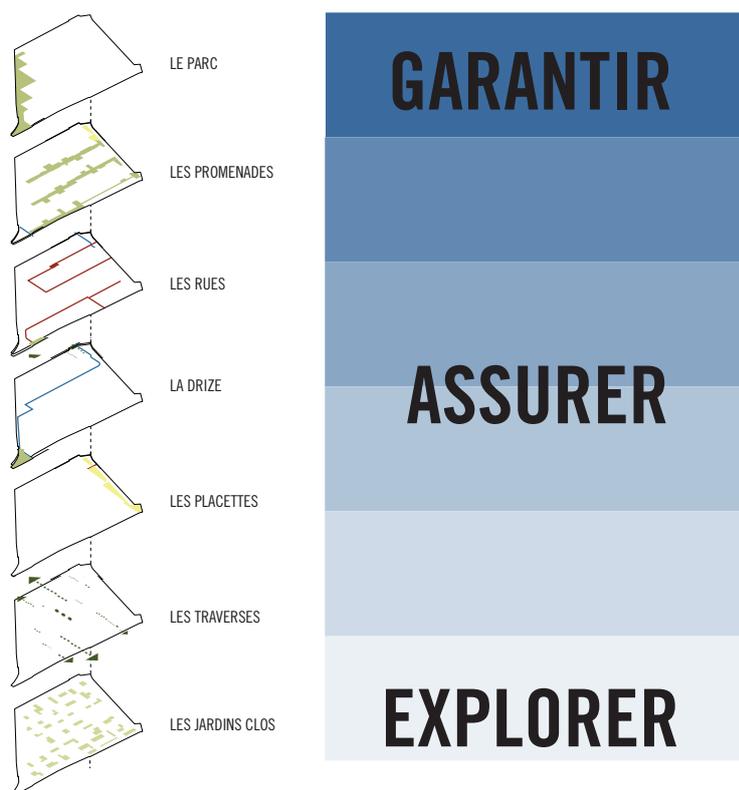
“ Il faut laisser une marge pour les initiatives des futurs habitants : pas de surdétermination en amont mais prévoir le cadre pour accompagner les projets futurs. ”

## Structure générale du quartier : superposition des trames



La structure générale s'appuie sur une superposition de trames d'espaces publics ou communs de différents natures, allant du grand parc linéaire aux jardins clos, en passant par les promenades paysagères. Certaines trames prennent racine dans l'existant (rues, emprises ferroviaires, ...), auxquelles s'ajoutent des trames « nouvelles » (traverses, jardins clos, Drize, placettes) pour compléter le projet.

Afin d'assurer la qualité urbaine à toutes les échelles ainsi que l'évolutivité du site à court, moyen et long termes, une logique graduelle d'orientations a été établie entre l'action de **garantir** et celle d'**explorer**. Cette gradation est une manière de traduire la volonté générale d'atteindre un équilibre entre déterminisme et flexibilité, entre cohérence et diversité.



### Garantir l'harmonie du quartier

Le travail simultané à différentes échelles a permis de définir les conditions permettant de **garantir** les équilibres majeurs recherchés à l'échelle du quartier : harmonie entre densité et espaces ouverts, entre espaces privés et espaces publics, entre grand paysage et aménagement local, la place de la nature en ville ...

Les trames d'espaces publics s'appuient en grande partie sur les éléments existants : le parc linéaire, les promenades et les rues. Le parc contribue à un équilibre entre nature et densité bâtie, entre plein et vide. Il renforce le caractère paysager du quartier et s'inscrit à la croisée de deux cheminements de mobilité douce à l'échelle du PAV. Les promenades s'étirent d'est en ouest profitant des espaces

libérés par la suppression des dessertes de chemins de fer qui pénètrent actuellement dans le secteur et offrant de larges espaces dédiés aux mobilités douces. Le réseau de rues reprend le tracé actuel et propose de rationaliser la desserte locale par un système de boucles afin d'empêcher le trafic de transit au sein du quartier. Cette alternance entre une structure forte de mobilité douce et un réseau efficace de desserte respecte un principe directeur consistant à libérer l'intérieur du quartier des véhicules motorisés et à redonner une place prépondérante à la mobilité douce.

#### **Assurer les relations internes au quartier et son rapport au contexte**

Il s'agit d'**assurer** les connexions entre Grosselin et les quartiers voisins ainsi que la continuité écologique à l'échelle du site. Ces interactions vis-à-vis du contexte urbain et paysager se matérialisent, par exemple, à travers un enchaînement d'espaces publics qui agit comme l'articulation entre les quartiers tout en soignant les points d'entrée du quartier Grosselin. Un système de placettes le long de l'avenue de Grosselin est notamment envisagé pour assurer le dialogue entre le nouveau quartier et la commune de Carouge. Un réseau fin de mobilité douce assure également la perméabilité piétonne du quartier. La Drize constitue par ailleurs un élément naturel remarquable qui enrichit l'identité du quartier et représente un potentiel important en termes de qualité de vie. Sa mise en valeur et l'aménagement de ses abords constituent une priorité en termes de traitement paysager et de continuités biologiques du quartier.

#### **Explorer les possibles**

Le calage précis de ces trames assure une cohérence d'ensemble. Il est aussi important de laisser une place à l'**exploration** et d'accompagner l'évolution dans le temps du quartier.

Certaines trames viennent ainsi renforcer la perméabilité et enrichir la collection d'espaces ouverts au sein du quartier par les multiples possibilités de dimensions, d'usage et de programme qu'elles peuvent offrir. Il semble donc important de laisser aux différents acteurs l'opportunité d'explorer la palette de possibilités vis-à-vis de ce type d'espaces. A partir d'une largeur minimale, les traverses offrent une variation de gabarits afin de créer des espaces uniques, supports de multiples programmes et usages (activités sporadiques ou spontanées). La nature et la hiérarchie de ces espaces se précisera en fonction de l'évolution du quartier et de la complémentarité des différents lots. Les jardins clos, sont aménagés en fonction des usages et appropriables par les futurs habitants. Ils laissent une liberté totale d'appropriation et peuvent également être associés aux espaces publics pour créer un éventail plus large de possibilités.

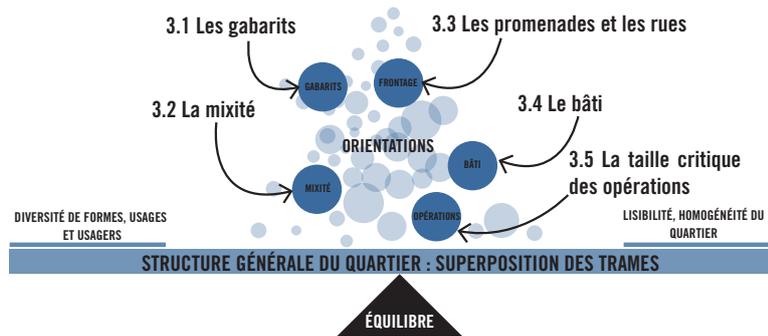
“ Il faut être prudent dans le déterminisme  
des règles qu'on donne aujourd'hui ”



### **3. LES ORIENTATIONS**

### 3. LES ORIENTATIONS

Dans le but d'atteindre l'équilibre recherché entre diversité et cohérence, plusieurs orientations ont été précisées par les participants, selon certaines thématiques : les gabarits, la mixité, les promenades et les rues, le bâti et la taille critique des opérations.



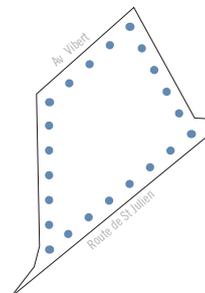
#### 3.1 Les gabarits

“ Les tours ne sont pas seulement des éléments denses qui impliquent de grandes ombres projetées, elles offrent aussi des vues et permettent le dégagement au sol : il faut **les placer stratégiquement** ! ”

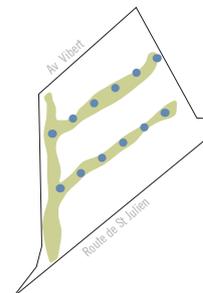
#### Logique de distribution

L'implantation d'immeubles de grande hauteur, visant à atteindre les objectifs fixés de densité, est une question centrale. L'appréciation des participants place ces éléments comme des objets singuliers qui marquent l'identité d'un lieu, libèrent la surface au sol dans une perspective de densification et posent la question des vues, des ombres portées ainsi que de la mixité à l'échelle du bâtiment. La logique de distribution de ces volumes a été testée à travers plusieurs scénarios :

1. Implantation en périphérie du quartier ou sur les promenades pour chercher les dégagements et offrir des vues.

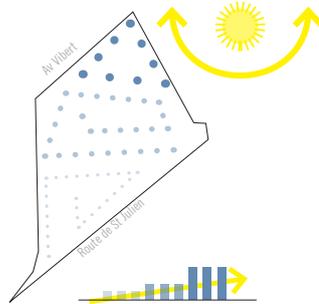


EN PÉRIPHÉRIE pour chercher des vues autour et libérer le centre du quartier.

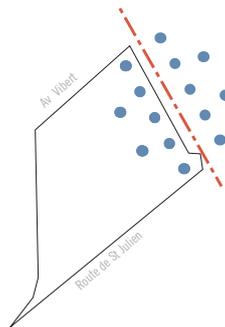


SUR LES PROMENADES pour les distribuer là où on maîtrise les dégagements.

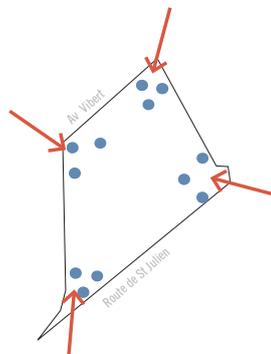
2. Gradation des gabarits des plus hauts au nord vers les plus bas au sud, dans le but d'offrir un ensoleillement maximal.



3. Implantation sur la frange Est, le long de l'avenue J. Grosselin afin d'instaurer un dialogue avec le quartier des tours par un effet « miroir ».

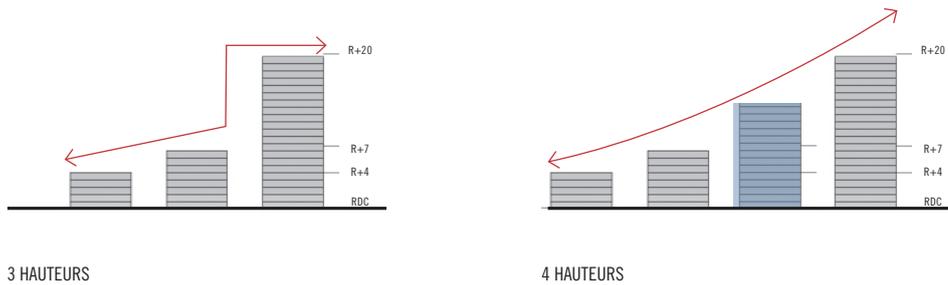


4. Implantation aux quatre portes d'entrée du quartier pour affirmer son identité et sa visibilité par des éléments urbains marquants.



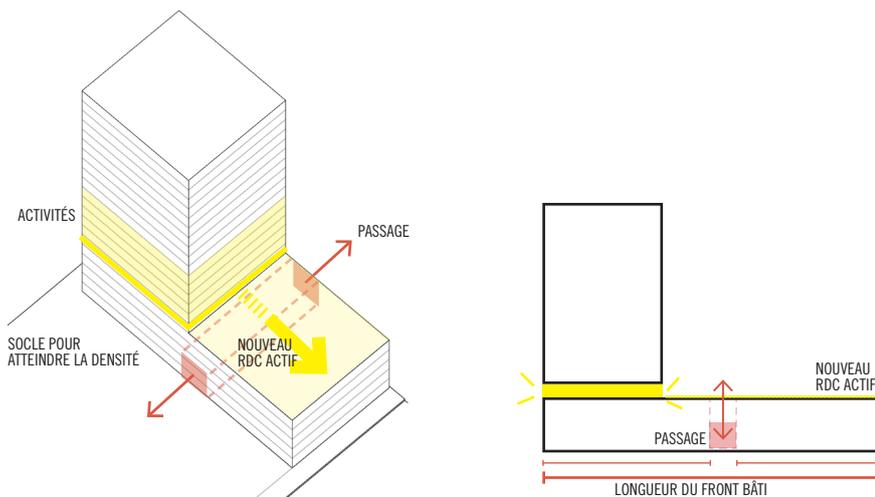
### Hauteur intermédiaire

La question des différences de hauteurs doit faire l'objet d'une attention particulière. A l'hypothèse de départ qui envisage 3 hauteurs (**R+4** et **R+7** pour reprendre les gabarits les plus courants dans la zone; **R+20** pour atteindre les objectifs de densité tout en restant dans un gabarit contrôlé et présent sur le PAV). Afin de réduire l'impact d'un contraste peut-être trop important entre les gabarits, une gradation a été proposée à travers une hauteur intermédiaire.



### Une opportunité : les socles

La réflexion sur l'impact parfois négatif du rapport entre tour et espace public a permis de repérer certaines opportunités. Les immeubles de grande hauteur pourraient ainsi présenter de larges socles capables de gérer leur rapport à l'espace public, d'atteindre les densités requises et éventuellement d'accueillir des éléments programmatiques nécessitant ce type de surface. La surface au sol est ainsi récupérée en hauteur pour créer un rez actif surélevé qui amène à réfléchir aux activités à prescrire en rapport direct à celui-ci et en relation avec les programmes implantés dans la tour. La question de la perméabilité à travers ces longs fronts bâtis est gérée par des passages dans le socle pouvant communiquer avec le rez surélevé et créant de nouvelles situations urbaines.

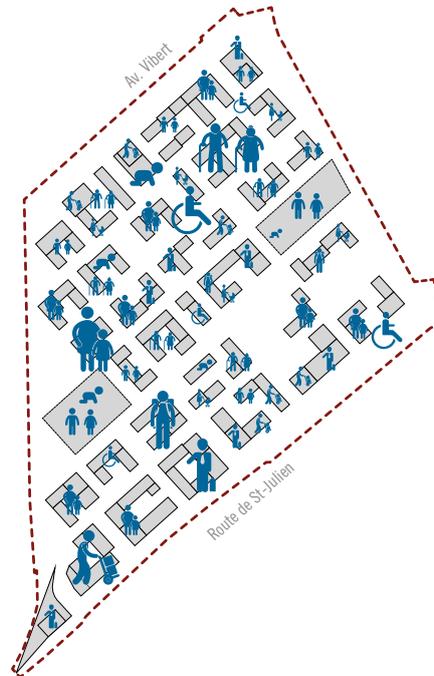


### 3.2 La mixité

L'une des ambitions fortes est de construire un quartier exemplaire en termes de mixité sociale, intergénérationnelle et programmatique, afin d'éviter la concentration de catégories de personnes, d'usages et d'activités dans certaines parties du quartier. Identifié dès le premier atelier, ce besoin de mixité à échelles variables concerne les habitants, les usagers et les activités aux échelles du quartier, du lot, du bâtiment.

#### Mixité sociale et intergénérationnelle

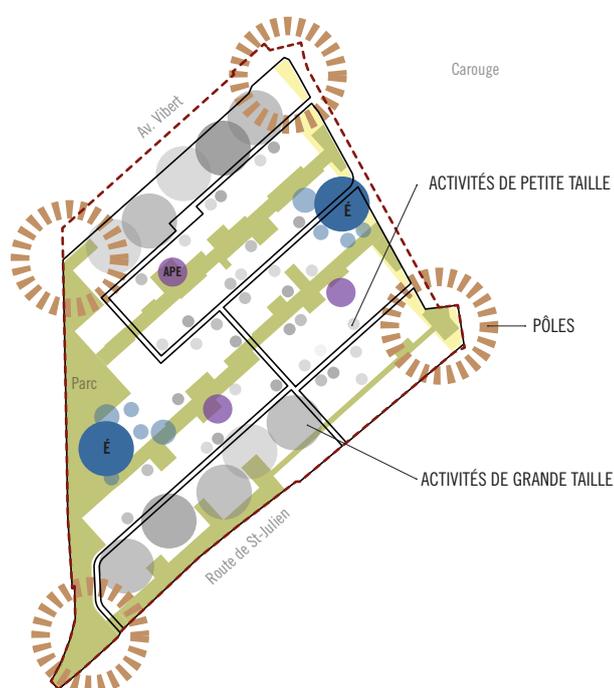
Elle exige un environnement urbain accessible à tous en associant des programmes ciblés (crèche, EMS, local associatif, ...) et des usages et activités appropriés et profitables pour tout âge et pour toute catégorie sociale. La mixité d'habitants peut être assurée en encourageant les opérateurs à mixer les types de logements, y compris les logements d'urgence ou à destination des personnes en difficulté.



“ Il faut réfléchir à la manière  
d'intégrer une population précaire dans le  
milieu urbain ”

### Mixité programmatique

Elle est également recherchée à toutes les échelles afin de construire un quartier vivant doté d'une large diversité d'activités (commerce, industrie, sport, loisir, culture) tout en garantissant l'animation de jour comme de nuit, la semaine comme le week-end et en offrant un cadre d'habitat agréable. Mais même si cette mixité est recherchée sur l'ensemble du site, certains lieux se prêtent mieux à l'accueil de certains programmes. Les grandes activités artisanales à fortes nuisances sont ainsi implantées sur les franges nord et sud, les unités d'activités de petites dimensions à l'intérieur du quartier, dans différents bâtiments. Il est également proposé en continuité des ateliers précédents d'apporter un soin particulier aux angles, lieux stratégiques et portes d'entrée du quartier.



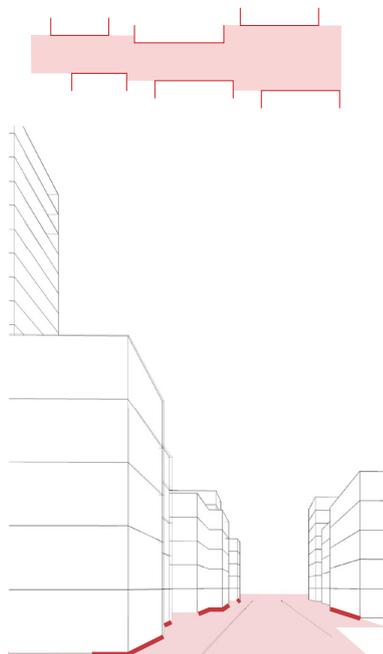
### 3.3 Les promenades et les rues

#### Traitement différencié

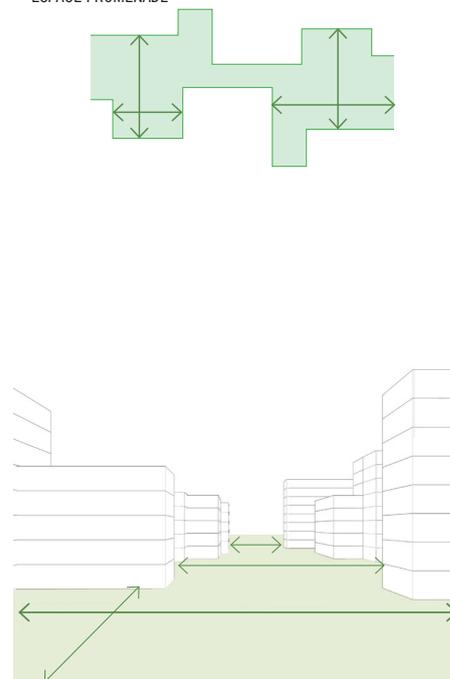
L'hypothèse de départ s'appuie sur la structure et le fonctionnement existants du quartier en conservant les rues et en transformant les voies ferrées en promenades. Un dialogue s'établit entre ces deux entités urbaines pour renforcer leur lecture ainsi que pour créer une richesse d'usages et une complémentarité des espaces (calme, animé, végétal, minéral, ...). Même s'ils affirment tous les deux la priorité piétonne, chaque type d'espace présente des caractéristiques différentes (promenades plus vertes et réservées à la mobilité douce ; rues plus minérales et accessibles aux TIM).

Cette complémentarité est renforcée par le traitement différencié des deux entités. L'espace rue constitue un espace consolidé et d'une grande lisibilité. Il est défini par ses fronts bâtis plus ou moins en retrait de la rue suivant la hauteur des bâtiments. Les promenades privilégient un système de dilatation de l'espace et se définissent par le vide, créant une pluralité de sous-espaces (commun, public, privé) pouvant intégrer des usages différents (placettes, squares, jeux d'enfants, ...). La lecture se fait donc selon un enchaînement d'espaces de dimensions et de natures différentes.

ESPACE RUE



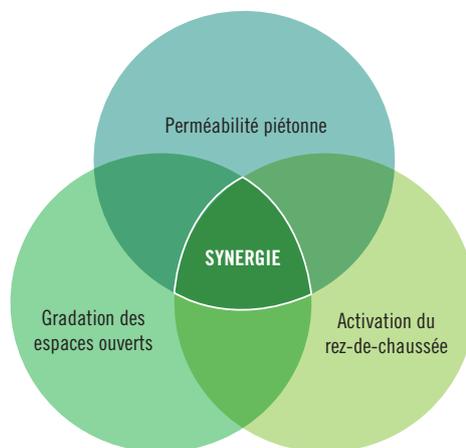
ESPACE PROMENADE



“ Il faut affirmer une forme de **continuité sur les rues** et assurer une **palette d'espaces** de différentes natures et dimensions **sur les promenades** ”

### Un réflexion approfondie sur le rez

La qualité urbaine recherchée se base sur la synergie entre la perméabilité, la gradation du statut des espaces ouverts (du public au privé) et l'activation des rez-de-chaussée. La perméabilité du quartier à l'échelle du piéton implique la possibilité de franchissements des lots et du passage entre les bâtiments. La gradation entre espaces privé-commun-public vient renforcer la nuance des situations rencontrées. Leur position ne doit toutefois pas être gelée pour laisser à l'opérateur la liberté de proposer l'implantation la plus pertinente, par contre, une longueur maximale entre les traverses doit être définie. L'activation des rez-de-chaussée est un concept prioritaire. Le débordement des activités sur l'espace extérieur peut contribuer à la diversification des situations à travers différents degrés d'appropriation de l'espace public.

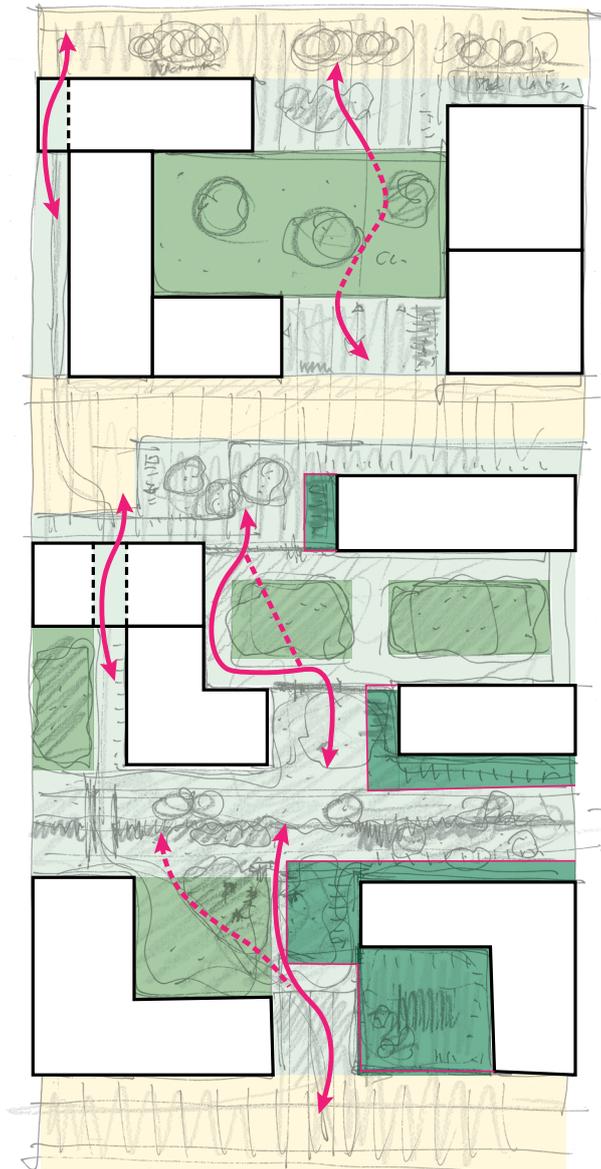


### COUPE DE PRINCIPE



PERMÉABILITÉ DANS LES LOTS DE DÉVELOPPEMENT

-  RUE
-  ESPACE PUBLIC
-  ESPACE COMMUN OU COLLECTIF
-  ESPACE PRIVÉ
-  PASSAGE PUBLIC
-  PASSAGE POSSIBLE
-  PASSAGE RÉSERVÉ AUX HABITANTS



### 3.4 Le bâti

Les orientations à l'échelle du bâtiment se concentrent sur le rapport que l'enveloppe entretient avec l'espace public et son interaction avec les usagers. D'une part, le travail sur les façades doit explorer des formes d'interaction avec l'espace public (production énergétique, biodiversité, art et activités culturelles). Les façades aveugles sont ainsi limitées au maximum, seulement possibles sur la face nord des bâtiments si nécessaire. D'autre part, les toitures constituent un potentiel important de récupération de surfaces en hauteur. Elles feront systématiquement l'objet d'un projet pour proposer différents types d'appropriations (espace commun accessible, production énergétique, biodiversité, ...).



#### Façades

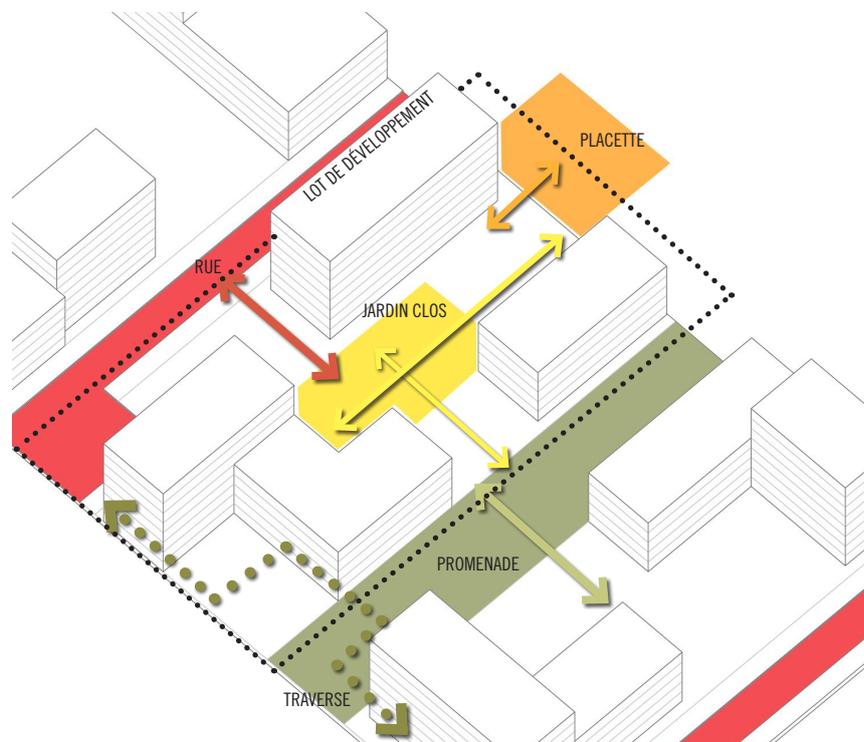


#### Toitures



### 3.5 La taille critique des opérations

Pour améliorer l'intégration des différentes opérations dans le temps et dans la structure générale du quartier, et offrir aux premiers habitants des espaces et des services en adéquation avec les objectifs qualitatifs d'habitat, il semble important de définir une taille minimale des opérations. Elles ne se limitent pas à l'emprise d'un bâtiment mais doivent être planifiées comme un ensemble qui garantit les relations aux différents espaces publics et aux différents services environnants. Le temps de mise en oeuvre doit également être considéré de façon à ce que chaque opération soit intégrée dans un ensemble cohérent à long terme.



“ Chaque opération doit être réfléchie à partir d'un périmètre plus large que celui strict du bâtiment. ”

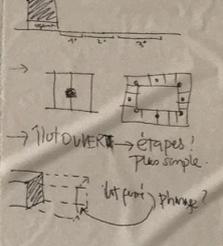


## **4. PRODUCTION**





① Dégrés de Privé au RDC



- ① Travaux
- ② lot de dev
- ③ Règles
- ④ Règles

③ ARCH

Règles de la ville

Production d'énergie

Surface Libre au RDC

Projet - voir grande - change!

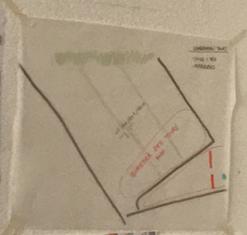
Ateliers d'ateliers

Chaque bâtiment - espace commun X CBP

GAPARITS

- 3 niveaux de travaux
- la qualité organisationnelle
- la qualité intermédiaire
- RDC en hauteur
- Assemblées générales sur l'ensemble

Scie - TOUR ESPACE PUBLIC





② → degrés de Privauté au RDC

→ lot OUVERT → étapes!  
Plus simple.

lot fermé phrasage?

ANIMATION RESTAURATION  
PUBLIQUE MOTE TOUS LES JOURS  
FRONTS!  
NOUVEAU RDC  
Socle commercial - achats - parking

SOCLE  
ON S'EN FIE  
PÉNÉTRATIONS  
POUR CRIER les fronts TRAVAIL & TRAVAILER MO  
façade communicative

**GABARITS**

→ 3 hauteurs ou structures  
↳ Caractéristiques organiques - - -  
- (?) hauteur intermédiaire?  
- RDC en hauteur?  
- distributeurs gabarits sur l'ensemble

→ Socle. TOUR # espace public.

**Après**

① Quartier ✓

② lot de dev.

⊕ taille des op

⊕ Règles

Départ. laisser faire  
Règles

③ archi

Règles

FRONTS → accès publics et/ou végétale

Production d'énergie

Surface Usée au RDC

MOBILIER - Fixer - Arrondir - échanger  
PUBLIC → pour donner l'impression à tout le quartier

façades arrondies  
soit - une pe les aces  
- ? Public - ARRONDIR - chemin

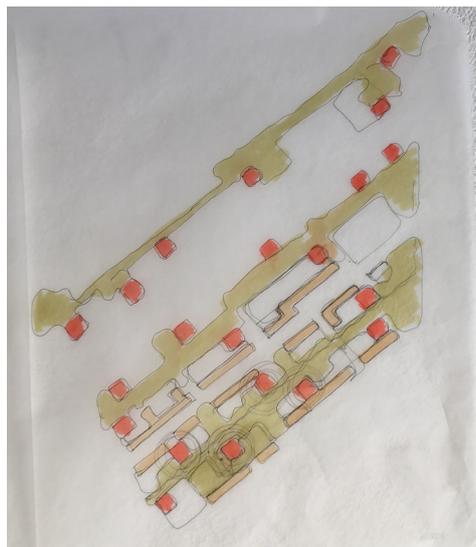
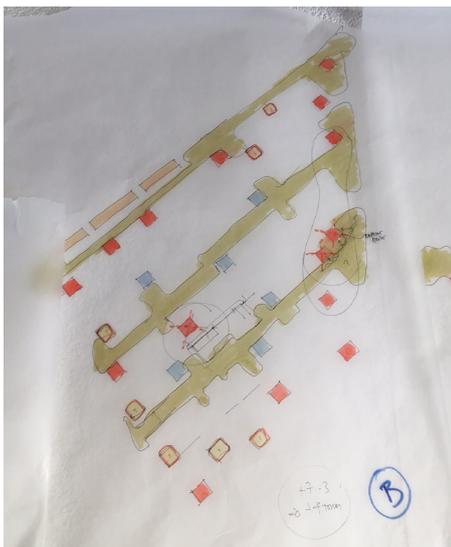
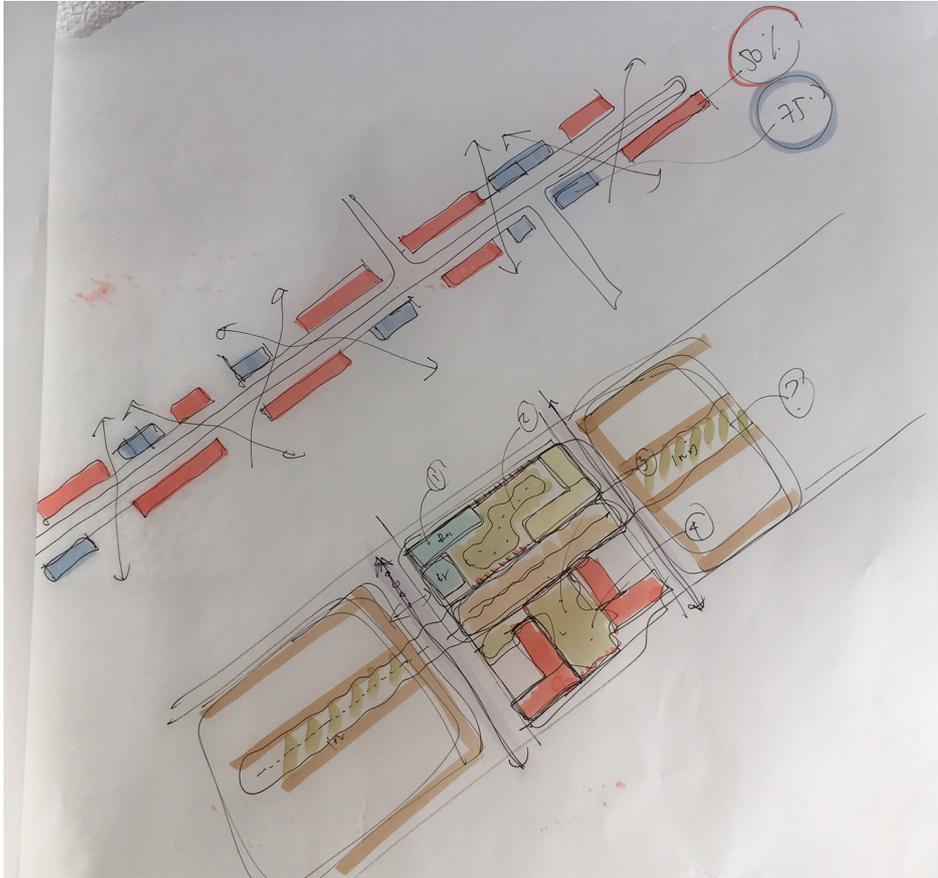
Chaque Bâtiment → espace Commun % SBP  
connexion au RDC public - on pas

TABLE B





TABLE C



## QUARTIER

### TOUR :

- relation R+20 / Parc ?
- protection des nuisances sur les fronts Nord et Sud.
- Associer tar-Drize par avoir un parc longitudinal
- ↳ Augmentation nombre R+20  
↳ Contraste + importance R+20
- ↳ Remplacer R+20 → R+R  
↳ Augmenter le nombre.
- ↳ construire les fronts de rue par libérer les promenades.  
↳ habitabilité des pieds des tours.
- Augmenter le nbre de tours sur le perimètre par libérer + d'espace dans les promenades.

## ILOT

### minimum

- 1 → bât ?
- 2 → îlot ~~+~~ cour.
- 3 → Macro lot (rue à R)
- 3 → îlot + promenade

Etape 1 = mise en place promenade  
↳ maîtrise foncière Etat.

Ingrédients = rue  
(scenario 3)  
promenade  
jardin clos  
bâtiments  
traverse

Rue = proportion du linéaire construit ? 50%

75% + contraste rue / pro + sautiment de la rue

## BATIMENT - LOT

- COUR = CŒUR D'ÎLOT
  - limite végétale
  - lisibilité public privé sans avoir besoin de barrière physique (matériaux?)
  - perméabilité garantie
  - expression homogène des limites?
  - 50% pleine terre?
- TOITURE
  - accessibilité
  - espace privatif des immeubles.
  - dessin des toitures.
  - usage collectif → convivialité
- PIGEON
  - profiter au maximum des possibilités d'ouverture
  - Façade borgne = 1 sur le ss: Nord
- FAÇADES
  - contraste int/ext îlot?
- RESES: éléments à réglementer (?) espaces communs balcons, de l'attente niveau, + de place

TABLE D

### MINIMUM ABOLU

**REGL**

LOT → SEP  
% LOT/ACTIVITÉS.

LOT → ESPACE "PUBLIC"  
 - DP Commercial  
 - Dans périmètre avec sensibilité d'usage public.

NECESSAIRE

participe à la qualité de l'esp. publ.

1 - AFFIRMATION DE LA RUE  
 - programmes actifs (non résid)  
 - + petits marges d'impr.

2 - programmes qui s'adaptent au site

### "TOURS"

**TOUR 1**

Sujet 1: doit rester dans les limites nationales des réalités du d'upt : ~ MAX 20 niv. ✓

Sujet 2: tour = élément singulier?

DIVERS

- "tour" - permet de libérer + de sol
- permet d'alléger la percept. d'ensemble
- répond à des esp. Spéc.

"tour" = singulier?

- pq pas étaler cette densité

HOMOG. Si plus de bâtiments de hauteur moyenne ← lisser

CAS TYPE

1456m

Rue

Quel des types + profonds?

+/- profonds

Rue

PERMETS LOT/PROJET

traverse publique imposée dans un "intervalle" (à fixer dans PLU)

pas néant imposés se voit passer

**TOUR 2**

Sujets: il y a des lieux singuliers sur le site

Sujet 4: impacts de la tour (cambage parties...)

- rechercher une mixité à l'échelle du lot (types bap's)

**LOT MIXITÉ SOC**











PILOTE

urbaplan  
Igor Andersen

AMENAGEMENT, URBANISME

urbaplan  
Igor Andersen, Marcos Weil, Guillermina Ceci, Matthias Mustis, Nathan Magoarou

PAYSAGE, ESPACES PUBLICS

ADR  
Julien Descombes, Vanessa Lacaille, Elliott Dujardin

