

DOSSIER de CREATION de la Z.A.C. de la LUCILINE
Commune de ROUEN
RAPPORT de PRESENTATION

PREAMBULE

Les quartiers ouest de la Ville de Rouen représentent un potentiel urbain et économique important, clairement identifié dans le Schéma Directeur de l'Agglomération Rouen Elbeuf.

Sur la base d'études précédentes menées par l'Atelier d'Urbanisme et l'Etablissement Public de la Basse Seine et, d'autre part, en cohérence avec un projet urbain de reconquête de ses quartiers ouest, la Ville de Rouen a décidé, par délibération en date du 5 octobre 2001 d'engager les études préalables à l'établissement d'un dossier de zone d'aménagement concerté sur un périmètre de 10 hectares environ, dénommé secteur de la Luciline.

Un premier dossier de création et un dossier de réalisation de la ZAC Luciline ont été respectivement approuvés par les Conseils Municipaux des 24 septembre 2004 et 20 mai 2005. Le projet urbain initialement proposé se basait sur le développement du secteur tertiaire à l'ouest de la Ville et privilégiait ainsi l'implantation d'activités et de bureaux sur le secteur Luciline par rapport aux logements.

Ce dossier de ZAC se basait sur des études préalables menées depuis 2002 et qui avaient conduit à :

- L'élaboration d'un schéma d'aménagement par un urbaniste, M. Jean-François REVERT et l'établissement d'un programme global prévisionnel des constructions sur le secteur.
- La vérification de la faisabilité technique et financière du projet, au terme d'une étude réalisée par BETURE INFRASTRUCTURE.
- La réalisation d'une étude d'impact.
- La réalisation d'une étude foncière et la délimitation des périmètres de la ZAC et du secteur soumis à Déclaration d'Utilité Publique, procédure que la Ville de Rouen envisage d'engager.

Les nombreux projets urbains en cours à l'échelle de l'agglomération Rouennaise et notamment le développement d'un nouveau quartier d'affaires en relation avec le projet de la nouvelle gare de Rouen a conduit la municipalité à revoir le programme de la ZAC Luciline afin de rééquilibrer l'offre en logements par rapport aux bureaux. Cette modification du programme nécessite la reprise du dossier de création de ZAC initialement déposé.

C'est sur la reprise du dossier de création de la ZAC de la Luciline que porte le présent dossier.

Le schéma d'aménagement proposé initialement par M. Jean-François REVERT a fait l'objet d'une reprise par l'urbaniste M. Christian DEVILLERS afin de répondre aux nouvelles attentes de la ville en termes de d'implantation des bâtiments et de programmation urbaine. Globalement le schéma d'aménagement évolue peu en terme de trame viaire et d'organisation des espaces publics. Les aspects environnementaux ont été approfondis nécessitant aussi la reprise et l'actualisation de l'étude d'impact initialement réalisée qui s'appuyait sur le projet REVERT.

Conformément à l'article L 300-2 du Code de l'Urbanisme, la Ville de Rouen a délibéré le 10 juillet 2009 et a acté la modification substantielle du programme initial de la ZAC Luciline et par conséquent de son dossier de création. En conséquence, il a été décidé de mener une nouvelle concertation avec les habitants selon les modalités décrites ci-dessous :

- Période de concertation : du lundi 21 septembre 2009 au samedi 31 octobre 2009

- 1 réunion avec les conseils de quartier Pasteur et Coteaux Ouest qui s'est tenue le 21 septembre 2009 à la mairie Annexe Pasteur. Cette réunion s'est tenue en présence de l'adjoint chargé de l'urbanisme, de l'adjoint chargé de la démocratie locale, et des services de la Ville de Rouen intervenant dans le projet.
- 2 réunions publiques avec les habitants :
 - **Le 14 octobre 2009**, 1^{ère} réunion publique pour les habitants à la maison de quartier Rue Mustel. Cette réunion s'est tenue en présence de Mme le Maire de Rouen, de l'adjoint chargé de l'urbanisme, des services de la Ville de Rouen intervenant dans le projet et de l'équipe en charge de la conception du projet urbain.
 - **Le 19 octobre 2009**, 2^{ème} réunion publique à la mairie Annexe Pasteur. Cette réunion s'est tenue en présence de Mme le Maire de Rouen, de l'adjoint chargé de l'urbanisme, des services de la Ville de Rouen intervenant dans le projet et de l'équipe en charge de la conception du projet urbain.
- 1 réunion avec l'association des concessionnaires automobiles, l'Association Mont Riboudet Automobiles, qui s'est tenue le 23 octobre 2009. Cette réunion s'est tenue en présence de l'adjoint chargé de l'urbanisme, de l'adjoint chargé de la démocratie locale, et des services de la Ville de Rouen intervenant dans le projet.
- 1 exposition temporaire sur deux sites avec ouverture d'un registre sur chaque lieu d'exposition. Ces expositions étaient visibles du lundi au dimanche de 10h à 20h pour les Docks 76 et du lundi au vendredi de 8h15 à 12h et de 13h à 16h45 pour la mairie annexe Pasteur.

La Ville de Rouen a approuvé le bilan de la concertation lors de sa présentation au Conseil Municipal du 23 janvier 2010.

Conformément à l'article R311-2 du code de l'urbanisme, le présent rapport de présentation du dossier de création de la ZAC vise à :

- exposer l'objet et la justification de l'opération
- décrire l'état du site et de son environnement
- indiquer le programme global prévisionnel des constructions
- énoncer les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet a été retenu.

1 - OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION

Le contexte

Le schéma de Cohérence Territoriale de l'agglomération Rouen-Elbeuf a clairement mis en valeur le potentiel de développement des quartiers Ouest, au sein desquels figure l'îlot Luciline, en terme urbain et économique.

Constituant une porte d'entrée vers le coeur de l'agglomération et vers Rouen, sa ville centre, ils bénéficient d'une localisation privilégiée.

A proximité immédiate de la Seine et des quais dont l'aménagement apporte une forte valeur ajoutée à l'ensemble, les quartiers Ouest s'inscrivent dans un site remarquable constitué par la boucle de la Seine et les coteaux et bénéficient de l'image maritime attachée à la Seine, renforcée par des événements tels que l'Armada. La situation est exceptionnelle. La rive sud du quartier s'ouvre vue sur la Seine.

D'autre part, les quartiers Ouest sont situés aux portes de la ville centre et de son important patrimoine historique, architectural et urbain. Le fleuve et ses berges, que la Ville se réapproprie, assurent également une continuité avec les quartiers du centre.

Les quartiers ouest, déjà desservis directement par l'autoroute A150 (liaisons vers le Havre et Amiens par l'A29), tirent aujourd'hui parti de la réalisation du pont Gustave Flaubert, à proximité immédiate du secteur de la Luciline : celui-ci, tout en réduisant le trafic de transit observé notamment sur le boulevard de Lesseps, améliore la liaison vers l'autoroute A13 par la voie rapide Sud III (liaisons vers Paris et la Basse Normandie).

Sur le plan des transports collectifs, le quartier bénéficie des infrastructures existantes : la ligne structurante du Transport Est Ouest Rouennais et le parc de stationnement relais, situés sur l'avenue du Mont Riboudet.

Outre le pont Gustave FLAUBERT, différents équipements d'intérêt communautaire, voire régional, accompagnent d'ores et déjà ce développement : la construction d'un palais des sports, et l'aménagement d'une halte de plaisance.

La ville de Rouen, s'inscrivant dans une stratégie plus large d'aménagement des sites de l'Ouest de l'agglomération, a entamé la reconquête de ces quartiers avec :

- la restructuration du quartier Pasteur, où se sont implantés la Préfecture de Région, une mairie annexe, le siège de la Communauté d'Agglomération, le pôle universitaire des Sciences du Tertiaire, une maison des associations...
- la création d'un jardin public (le Jardin Pasteur) et une ouverture sur la Seine face à l'avenue Pasteur
- la poursuite de la requalification des quais, comportant l'aménagement d'une promenade et la reconversion progressive des hangars pour des activités de détente et loisirs dans le cadre d'une charte signée entre le Port Autonome de Rouen et la Ville
- l'implantation de l'Agence de l'Eau dans un hangar reconstruit face au Jardin Pasteur
- la construction d'un immeuble mixte sur l'îlot Pasteur, comportant logements, bureaux et hôtels, de près de 16.000 m² hors œuvre nets
- la reconversion des anciens docks et entrepôts en un nouveau centre de commerce et de loisirs urbains : les DOCKS 76.

Le Plan Local d'Urbanisme

Le projet de PLU a été arrêté en novembre 2003. Il a pris en compte les études réalisées sur le secteur de la Luciline, précisant les orientations générales du PADD sur le périmètre concerné par un projet d'aménagement spécifique.

Le quartier de la Luciline constitue l'un des secteurs de la zone UA – ville mixte et le plan actuellement inséré dans le PLU fait référence à l'ancien schéma d'aménagement.

La reprise du projet urbain nécessite la mise en cohérence du PLU avec le nouveau projet.

Le PLU fera l'objet d'une simple modification dans la mesure où les adaptations apportées au projet ne porteront pas atteinte à l'économie générale du PADD du PLU à savoir :

- pas d'atteinte aux orientations du PADD du PLU ;

- pas de réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière, ou d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- pas de graves risques de nuisance.

Les objectifs du projet

Le projet d'aménagement du secteur de la Luciline est une opération de reconquête urbaine, visant à reconquérir une partie du territoire communal ayant une vocation urbaine forte : une certaine densité du bâti sera associée à la mixité des fonctions –habitat, commerces, bureaux, activités, équipements– et à la convivialité de l'espace public.

L'activité économique et commerciale liée à l'automobile est très présente de part et d'autre de l'avenue du Mont Riboudet, et le long des voies du secteur (rue Ango, rue de Lillebonne). Elle sera confortée par l'amélioration du schéma viaire, permettant une meilleure accessibilité aux concessions et locaux d'activités (et par la densification possible du bâti, et par une attractivité renouvelée du quartier).

Le secteur tertiaire est insuffisamment développé à Rouen, qui accuse un déficit d'emplois stratégiques, particulièrement sensible dans la banque, la gestion et les services. En cohérence avec les principes définis au Schéma Directeur, le PLU, s'appuyant notamment sur une étude réalisée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Rouen en 2003 et sur les données du marché de l'immobilier, marque la volonté de relancer l'offre de bureaux en centre ville.

Les conditions de la restructuration urbaine du secteur de la Luciline –proximité du centre, valorisation de site, mixité des fonctions, accessibilité et désenclavement– en faisaient le site idéal pour le développement d'un futur quartier d'affaires d'une taille suffisante pour le rendre lisible et pour éviter un éparpillement sur l'ensemble de la ville. Le projet d'implantation d'un quartier d'affaires à proximité immédiate de la nouvelle gare renforcée par le développement du transport ferroviaire entre Rouen et Paris grâce au développement du Grand Paris modifie la stratégie de répartition du tertiaire sur le territoire de la Ville. Le secteur Luciline présente des atouts indéniables pour le développement de bureaux mais un rééquilibrage dans la répartition de ceux-ci à l'échelle de la Ville est nécessaire.

Par ailleurs, les quartiers ouest, et notamment le secteur de la Luciline, offrent un potentiel important pour la réalisation de logements neufs. La programmation du secteur se rééquilibre au profit de l'habitat collectif, plutôt de gamme intermédiaire, dans l'optique d'une extension du centre ville.

Néanmoins, conformément à une orientation inscrite dans le PADD, les programmes de logements neufs seront variés (accession à la propriété, locatif, locatif-social...) et contribueront à une diversification de l'habitat.

Le périmètre

Les terrains concernés par le projet couvrent le secteur délimité par la rue Amédée Dormoy à l'ouest, le boulevard de Lesseps au sud, l'avenue du Mont Riboudet au nord et, à l'est la rue Ango ainsi que la frange bâtie à l'est de celle-ci. L'ensemble représente une surface d'environ 10 hectares.

Le périmètre de la DUP est moins étendu que celui de la future ZAC : il exclut, en effet, sur le secteur automobile, les emprises des concessions automobiles, un ensemble de petites maisons avenue du Mont Riboudet, un immeuble d'activités rue Ango, la tour Thomas (dont une partie du parking est néanmoins dans le périmètre de la DUP), et est limité aux terrains correspondant à l'assiette des voies nouvelles à créer pour relier le quartier au boulevard du Mont Riboudet.

2 - DESCRIPTION DE L'ETAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

Le foncier

La propriété actuelle du foncier est très morcelée. Cependant, la Ville de Rouen s'est rendue propriétaire, par le biais de l'Etablissement Public Foncier de Normandie avec lequel elle a un programme d'action foncière, de différents terrains dans le cadre de son droit de préemption urbain.

Un état parcellaire est joint en annexe à la présente notice.

Etat actuel

L'îlot de la Luciline se présente aujourd'hui comme un espace urbain hétéroclite, où quelques habitations côtoient d'anciens bâtiments autrefois liés à l'activité portuaire ou maritime, désormais abandonnés ou utilisés pour des activités commerciales.

Le secteur, particulièrement dans sa partie Sud, peut être qualifié de friche urbaine. La situation actuelle est le résultat d'un gel des terrains qui constituaient un site potentiel de desserte du futur 6^{ème} franchissement. La localisation retenue pour ce nouveau pont, en aval du quartier, rend ce site à la Ville.

Le Nord du quartier, bordé par l'avenue du Mont Riboudet, est occupé très majoritairement par des succursales et concessions automobiles et des activités connexes (équipements, marchés de l'occasion....). On y trouve également, de manière sporadique, quelques autres commerces ainsi que quelques logements. Les activités de l'automobile se prolongent vers le cœur de l'îlot, le long des voies (rue de Lillebonne, passage de la Luciline et rue Ango).

Le Sud du secteur est marqué par une activité commerciale disparate, occupant d'anciens hangars liés autrefois à l'activité portuaire du site et pour les espaces libres, non construits, utilisés pour le stockage des matériaux et le stationnement des visiteurs. L'occupation est extensive et à faible valeur ajoutée ; le bâti sans valeur.

La nature des commerces est très variée : négoce de bois et produits de menuiserie, discount alimentaire, dépôt vente, commerce de peinture, boîte de nuit, restaurant... Enfin, une friche importante (un demi-hectare environ) peut être signalée.

Les espaces intermédiaires, au cœur de l'îlot, sont interstitiels. Il s'agit principalement d'un ensemble de petites maisons individuelles et de garages (boxés) implantés passage de la Luciline.

Le quartier est à la fois proche de la Seine et dominé par les coteaux du fleuve. Il en est coupé par le boulevard Ferdinand de Lesseps, qui sur sa rive Sud, supporte un trafic important. De plus, une voie ferrée s'intercale entre le boulevard et le bord à quai, dont les hangars sont occupés par une activité commerciale. L'ensemble n'est pas aisément franchissable et constitue une véritable coupure entre l'îlot et la Seine.

De même, sur la rive Nord du quartier, l'avenue du Mont Riboudet isole l'îlot des quartiers voisins. Elle réserve un espace au Transport Est Ouest Rouennais. Les voies ouvertes à la circulation (4 voies dans le sens « sortant », en direction du Havre) constituent là encore une coupure urbaine.

Déconnecté de son environnement, l'îlot de la Luciline, est également peu structuré et d'une densité faible.

Enfin, le secteur est particulièrement minéral, les éléments d'espaces verts étant constitués presque exclusivement par le double alignement de platanes qui borde le boulevard de Lesseps.

Etude d'impact

L'étude d'impact jointe au dossier de création a abordé, outre l'état urbain, les questions relatives au milieu physique et naturel. Conformément au décret n° 2009-496 du 30/04/2009, cette étude a été adressée à l'autorité environnementale, représentée par M. le Préfet de la Région Haute-Normandie. Ce dernier a rendu son avis et l'a notifié à Mme le Maire de Rouen par courrier en date du 04/05/2010.

Dans sa conclusion, cet avis souligne que « *les impacts positifs du projet sur cette zone sont évidents notamment en terme de ressource énergétique, de gestion qualitative et quantitative des eaux pluviales et de la restauration des fonctionnalités biologiques par la mise à l'air libre de la Luciline. L'aménagement de cet espace pourtant aujourd'hui fortement marqué par les activités anthropiques, permettra à terme d'améliorer l'image et l'attractivité du quartier grâce à des aménagements performants sur le plan environnemental. Le projet possède une véritable visée environnementale car les problématiques abordées sont liées à des objectifs aussi bien locaux que globaux.* »

L'avis évoque toutefois, qu'à ce stade, les caractéristiques techniques des futurs bâtiments d'activités ou de commerce ne peuvent être quantifiées et qu'il appartiendra, le cas échéant, aux futurs constructeurs de faire réaliser des études d'impacts complémentaires.

Bien que localisé, au titre du Plan de Prévention des Risques Inondations, approuvé par l'Etat en date du 20 avril 2009, en dehors de la zone inondable, le quartier a connu par le passé différentes inondations. La proximité de la Seine et la présence des niveaux souterrains perméables ont été prises en compte dans le projet, qui prévoit le rehaussement général du site et le calage des immeubles à une cote "hors d'eau" en référence à la plus haute cote enregistrée, lors de la crue de 1910, ce qui aura un impact positif sur la sensibilité du quartier aux inondations.

Le secteur ne présente pas d'enjeu particulier en ce qui concerne les espaces protégés ni les usages de l'eau, ni de sensibilité par rapport au milieu naturel.

Une amélioration bénéficiera à celui-ci et au paysage par la réalisation d'espaces verts –dont le secteur est dépourvu aujourd'hui– et la création de transparences visuelles nord/sud au droit des voies nouvelles et entre les constructions.

En ce qui concerne la population et l'activité économique, l'étude met en évidence l'augmentation importante du nombre d'habitants et d'emplois, à terme, sur le site.

3 - PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

Le programme global prévisionnel des constructions à édifier répond à l'objectif de créer sur l'îlot Luciline un nouveau morceau de ville mixant les fonctions urbaines, une "ville dans la ville" selon l'expression du PADD.

Sur l'ensemble de la ZAC, la surface hors œuvre nette globale prévisionnelle des constructions est estimée à 150.000 m² environ.

La volonté de voir se développer un quartier présentant une mixité significative à l'échelle de l'agglomération conduit à répartir la surface hors œuvre nette globale prévisionnelle à raison de 2/3 pour du logement et 1/3 de bureaux, activités/concessionnaires et commerces.

Ces activités seront également réparties sur les franges de la ZAC.

Au Nord de l'îlot, l'activité des concessionnaires et succursales automobiles pourra se densifier avec la construction de bâtiments sur le modèle des show-rooms existants, représentant un total de 23.000 m² HON.

Au dessus de ces bâtiments sont envisagés de petits immeubles, à vocation de bureaux ou logements, représentant 30.000 m² HON.

Des activités ou commerces pourront s'implanter au pied des immeubles pour contribuer à l'animation du secteur. Ce sous-secteur Sud représentera, au total, un maximum de 70.000 m² de surface HON. Au coeur de l'îlot, de petits immeubles sont prévus.

Leur vocation est, principalement, d'accueillir des logements –avec une offre diversifiée : accession, locatif, locatif aidé– mais ils pourront également héberger des activités tertiaires. Les pieds d'immeubles accueilleront des commerces.

Ce dernier sous-secteur représente 27.000 m² HON au maximum.

4 - INTERET DU PROJET

Cohérence avec les documents d'urbanisme

Le secteur de la Luciline constitue un secteur spécifique de la zone UA –ville mixte– dans le projet de PLU, tel qu'arrêté par délibération de la ville de Rouen le 14 novembre 2003.

Depuis l'adoption de la loi 2000 – 1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dite loi SRU, et des décrets d'application, les ZAC relèvent en effet du droit commun de l'urbanisme et sont régies par le PLU.

Néanmoins, en application de la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003, relative à l'urbanisme et l'habitat, il est possible de définir "des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager".

Sur le secteur de la Luciline, cette disposition est utilisée. Les orientations retenues seront exprimées par un schéma d'orientations, introduit et commenté par un texte explicatif ; ces différentes pièces étant intégrées au PLU qui fera l'objet d'une modification dans ce sens.

Le parti d'aménagement

Le projet élaboré sur le secteur Luciline se situe dans le cadre de la requalification complète des abords. L'objet n'est pas d'imaginer un quartier qui vive sur lui-même mais un quartier fortement connecté sur son environnement direct.

La face nord du secteur est dynamique. Ses activités sont celles du commerce de la voiture. Cette façade est indissociable du front qui lui fait face, lui aussi consacré à l'automobile.

Le projet de la Luciline n'est pas monofonctionnel. C'est un projet de forte mixité, ancré sur ses quatre rives.

L'objet du projet est de constituer un quartier vivant où cohabitent logements, bureaux, commerces et équipements. L'habitat sera implanté de manière privilégiée au cœur de la zone, mais pourra aussi être localisé sur les fronts sud et nord.

Le projet se caractérise par une connexion forte avec son environnement et donc par une forte perméabilité visuelle et aux limites. Depuis le quai, les vues seront préservées sur les coteaux de la ville. Une irrigation du secteur en créant des percées en cœur d'îlot, assurera les liaisons visuelles, et avec le pourtour du quartier.

Ce projet d'articulation avec l'environnement, de mixité et de perméabilité se traduira par des organisations urbaines différenciées.

D'un côté, le projet est celui d'une connexion avec la ville ; à ce titre le site est organisé en îlots traditionnels délimités par les voies régies par la topographie, c'est-à-dire parallèles et perpendiculaires à la Seine.

De l'autre, le projet est d'affirmer les identités des constructions par l'ouverture des flots qui offrira des perspectives depuis les espaces publics.

La face sud, qui fait front à la Seine, profitera de la profondeur visuelle et de l'absence de vis-à-vis, pour accueillir des bâtiments élevés. Ils seront conçus comme des sculptures verticales qui rythmeront la promenade en bord de Seine. La hauteur et la largeur de ces constructions seront les mêmes que celles de l'immeuble de bureaux existant qui sera ainsi intégré dans la nouvelle composition. Un socle commercial et de services le long du boulevard de Lesseps constituera une nouvelle façade urbaine continue.

Le nord du secteur Luciline sera conforté dans sa vocation de Cité de l'Automobile. Les bâtiments construits à l'alignement seront conçus sur le modèle des show-rooms existants (R+1). La hauteur autorisée par la largeur de l'avenue permettra, d'édifier de petits immeubles de quatre niveaux posés sur les terrasses des show-rooms. Ce secteur reste hors du périmètre de DUP à l'exclusion des terrains permettant le débouché de nouvelles voies sur l'avenue du Mont Riboudet.

Le secteur compris entre le nord de la ZAC et le mail piéton permettra la construction de maisons de ville et de petits collectifs desservis par une traverse piétonne. Deux venelles piétonnes permettront de relier aisément l'avenue du Mont Riboudet et le cœur de la ZAC. Ces venelles seront paysagées et permettront la mise à jour de la rivière Luciline, aujourd'hui canalisée. La mise à jour de la Luciline s'accompagnera de la création d'une noue de récupération des eaux pluviales qui se déverseront ensuite dans la noue centrale du mail au cœur du quartier. Les traversées piétonnes entre le Nord de l'îlot et le mail central se composeront d'immeubles intermédiaires de type maison de ville ou maison superposée.

Le cœur de ce quartier sera réservé à l'implantation d'immeubles résidentiels pouvant comporter des rez-de-chaussée commerciaux de type R+4/5 de part et d'autre du mail central qui traversera le quartier et mènera à l'îlot des docks. Les angles de rues seront ponctués de constructions plus hautes de type R+7. Cette promenade plantée sera consacrée au repos et aux rencontres et sera également le support pour la création de la noue de récupération des eaux pluviales du quartier.

Le secteur Luciline aura les caractéristiques d'un quartier de ville, c'est-à-dire d'un lieu où les espaces sont mesurés et doivent être partagés entre piétons et automobilistes.

L'attractivité du quartier, tant pour les logements que pour les activités, reposera sur la qualité des espaces libres. Le projet se propose d'implanter systématiquement tous les parcs de stationnement en sous-sol. Le stationnement public sera largement pourvu et s'effectuera le long de toutes les voies du quartier.

Les parcs de stationnement en sous-sol seront recouverts de jardins et cheminements dont le niveau sera voisin de celui des trottoirs afin d'offrir le plus large paysage végétal aux passants.

De manière générale, afin de préserver les ouvertures visuelles et les liaisons, les constructions seront implantées à l'alignement et des percées visuelles seront créées.