

COMMUNE DE PUPLINGE IMAGE DIRECTRICE DU TISSU VILLAS EN ZONE 4B PROTÉGÉE

09.05.2019

CONTEXTE

Le tissu villas, situé au nord-est du village, a la particularité de se trouver en zone 4B protégée. Cela signifie que les propriétaires disposent de droits à bâtir leur permettant de construire de petits immeubles, conformément à la zone.

L'ensemble du périmètre de l'image directrice compte actuellement moins de 100 logements et moins de 200 habitants. Le potentiel théorique de développement, calculé à partir d'un IUS théorique de 0.8 et de logements d'une surface moyenne de 120 m², représente environ 200 nouveaux logements, soit 600 habitants supplémentaires. Il s'agirait par ailleurs de réaliser plus de 500 places de stationnement souterrain. Face à ce potentiel de mutation du secteur, la Commune souhaite encadrer la réalisation de ces droits à bâtir de manière à poursuivre les objectifs énumérés ci-dessous.

La présente image directrice a été réalisée dans le cadre d'un processus de concertation des propriétaires concernés, constituée de trois ateliers de concertation et d'une séance de restitution. Des représentants du Canton, de l'Office du patrimoine et des sites (OPS), ainsi que de l'Office de l'urbanisme (OU), ont participé activement aux séances de concertation. Suite à la séance de restitution, les remarques des propriétaires, sur la version finale présentée, ont été transmises à la Commission d'aménagement en vue de l'adoption d'une résolution de validation de l'image directrice.

Bien qu'il s'agisse d'une zone 4B protégée, la présente fiche tient compte de la réflexion d'ensemble et des critères du guide « Les nouveaux quartiers-jardins du XXème siècle, guide pour une densification de qualité de la zone 5 sans modification de zone à Genève » élaboré par le Canton en juin 2017.

OBJECTIFS

Encadrer la réalisation des droits à bâtir existants du tissu villas en zone 4B protégée, situé au nord-est du village, afin d'éviter les risques d'une densification « à la parcelle » (banalisation des constructions, fractionnement des espaces verts, imperméabilisation des sols, absence de perméabilité piétonne, etc.), tout en réservant la possibilité aux propriétaires ne souhaitant pas développer leur parcelle de réaliser des aménagements mineurs.

Pallier la caducité du règlement des constructions en vigueur (datant de 1978) en mettant en place un cadre visant à :

- Encourager une qualité architecturale et urbanistique des futurs développements dans le respect du caractère villageois. Diversifier les types de logements et les formes bâties, tout en offrant une meilleure utilisation du sol.
- Lutter contre le cloisonnement et l'appauvrissement du paysage causés par l'uniformité ou la répétitivité des aménagements et le manque d'organisation générale des arrangements urbains ou paysagers actuels. Conserver des espaces plantés en pleine terre en proportion suffisante en limitant, en même temps, l'imperméabilisation des sols.

- Organiser et optimiser les différents types de mobilités. Développer le réseau de mobilité douce. Traiter la question du stationnement afin de contrôler notamment son impact sur les surfaces perméables.
- Promouvoir la création des espaces publics, partagés et de rencontre, en questionnant l'émergence de nouveaux besoins chez les habitants (bancs, aires de jeux, cours, écopoints, etc.) pour développer la vie de quartier et le lien avec le voisinage.

Concevoir l'image directrice de manière à trouver un équilibre entre les trois dimensions clés du processus :

- Temporalité aujourd'hui / demain
- Intérêts privé / collectif / public
- Acceptabilité pour moi / pour mon voisin

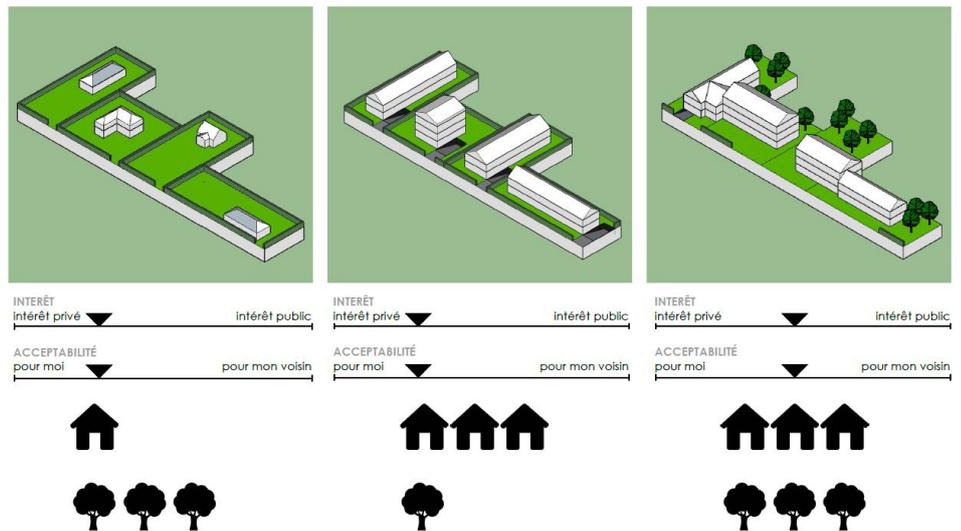


Illustration de la situation existante (gauche), de la situation future à éviter (centre) et à privilégier (droite)

PROPOSITIONS D'AMÉNAGEMENT

PRINCIPES DE DÉVELOPPEMENT

Encourager le potentiel de développement coordonné entre deux parcelles ou plus, notamment grâce à la mitoyenneté permise en zone 4B, de manière à améliorer la qualité du bâti et des aménagements extérieurs, à maximiser les surfaces en pleine terre, à optimiser l'implantation des stationnements en sous-sol comme en surface et à compenser les parcelles fortement contraintes (exiguïté, pour partie en zone agricole, etc.). Des secteurs de développement coordonné « à encourager » ou « à considérer » sont indiqués en plan.

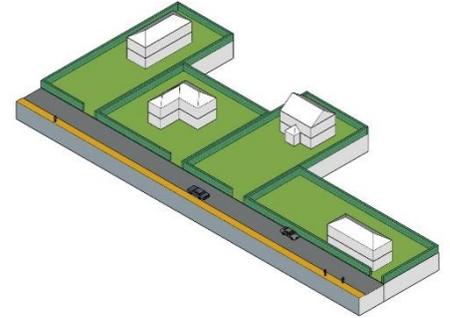
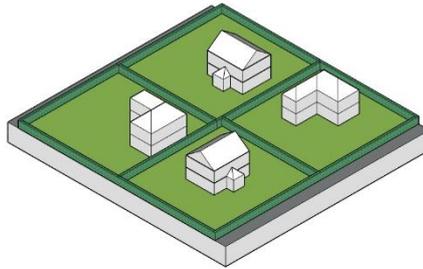
Respecter des principes distincts de développement des parcelles selon que le projet se trouve dans un secteur « village rue » ou « d'implantation libre » (secteurs définis en plan).

Les secteurs « village rue » sont définis par leur rapport aux espaces publics de référence que sont la rue de Graman et la route de Presinge. Dans ces secteurs, positionner le bâti de manière à créer un front de rue principalement parallèle à la rue et à distinguer un « avant » et un « arrière ». Orienter les façades parallèlement à la rue. Proscrire l'implantation des bâtiments en second front. Sur l'avant, afin de préserver un lien fort avec la rue, créer des cours ouvertes ou semi-fermées (murets ou murs à « hauteur de hanche » maximum / proscrire les haies), y privilégier le caractère minéral et perméable des revêtements de sol, encourager la plantation d'arbres à haute tige, y contraindre les entrées principales des bâtiments et y proscrire les stationnements visiteurs. Sur l'arrière, favoriser des aménagements extérieurs de qualité.

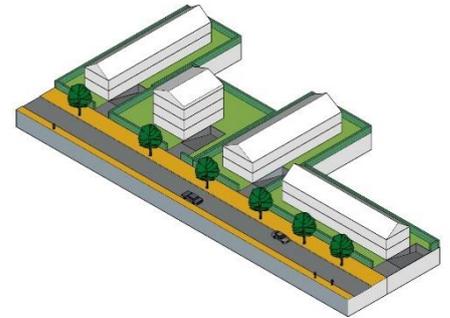
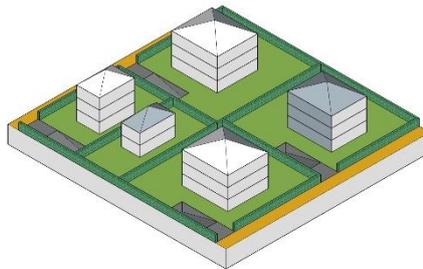
Dans les secteurs « d'implantation libre », penser l'implantation du bâti en relation avec l'espace agricole et le grand paysage. Favoriser des aménagements extérieurs de qualité. Éviter les fronts bâtis continus uniformes en favorisant les décrochements de façades et en marquant des césures. Offrir un traitement adapté des limites avec la zone agricole et mettre en valeur les vues sur le grand paysage depuis les espaces collectifs.

SECTEUR D'IMPLANTATION LIBRE

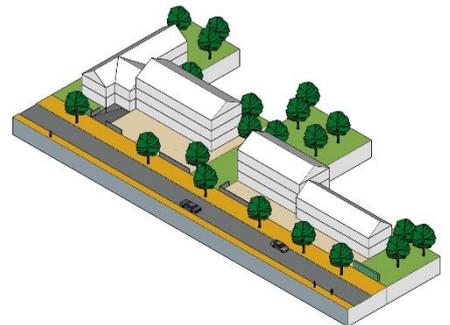
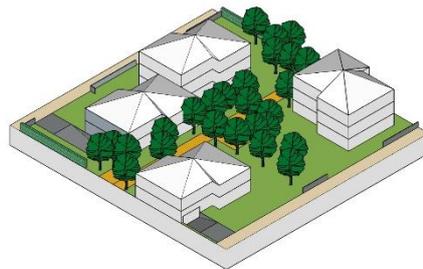
SECTEUR DE VILLAGE-RUE



Situation existante



Situation à éviter



Situation à favoriser

Illustrations indicatives des principes de développement sur quatre parcelles « contraintes » d'une surface de 800 m2 chacune.

Pour les deux types de secteurs, respecter le caractère rural. Développer des petits immeubles de logement avec des corps de bâtiment compacts et simples. Réaliser des toitures à pans.

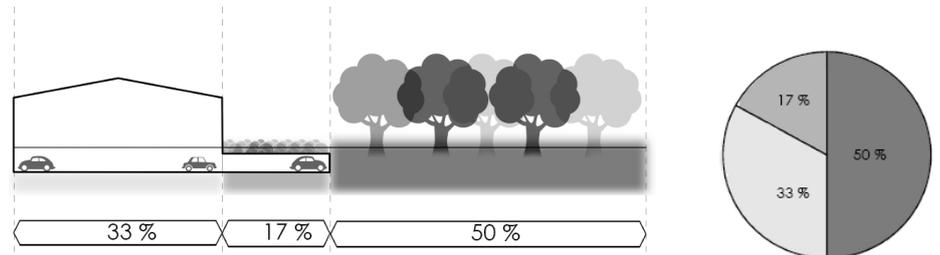
Préserver les constructions qualifiées de « bâtiment intéressant » par le recensement architectural de 2017 (indiqués en plan).

Pour les parcelles en relation avec le grand territoire, travailler la relation à l'espace agricole et ménager des vues sur le grand paysage.

Considérer l'ensemble formé par les parcelles 679, 680, 681, 682 et 683 comme un secteur potentiel d'extension des équipements publics communaux.

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

Maintenir 50% de la surface de la parcelle en pleine terre de manière à permettre la plantation d'arbres, l'infiltration des eaux, etc. Autoriser l'imperméabilisation à 33% (bâtiments, parking souterrain, trémies d'accès, autres surfaces imperméables, etc.). Sur les 17% restant, il est possible de localiser des chemins, des terrasses ou des stationnements souterrains (pour peu qu'il soit possible, *a minima*, d'implanter des plantations arbustives pérennes au-dessus de la dalle de couverture du stationnement).



Limiter le cloisonnement des espaces extérieurs de manière à permettre notamment les échanges sociaux (anniversaires, fêtes de quartier, jeux d'enfants, etc.). Offrir la possibilité d'une privacité relative des habitations au rez-de-chaussée, tout en maintenant un degré de perméabilité visuelle. Proscrire les écrans.

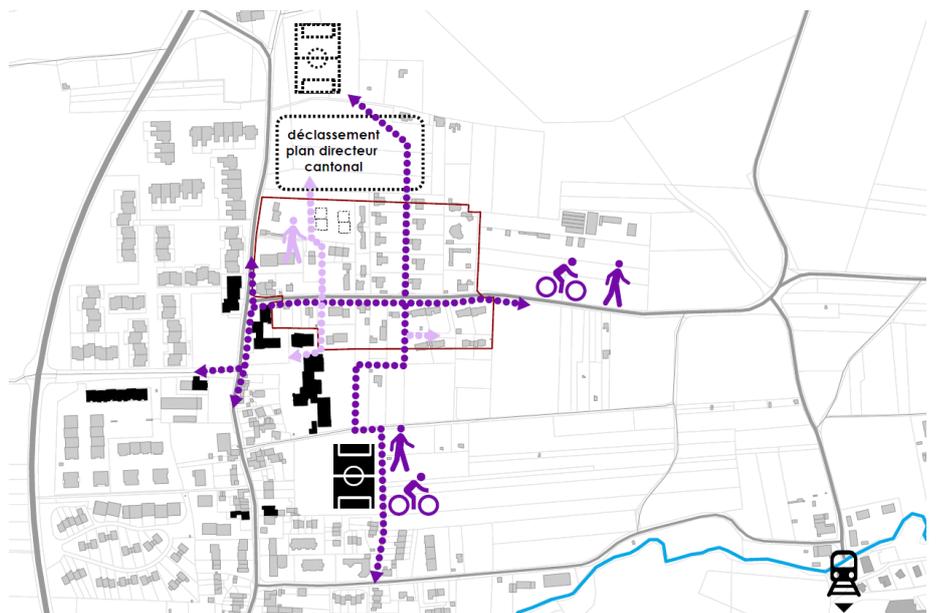
Préserver au mieux l'arborisation existante majeure ou digne d'intérêt du point de vue paysager ou environnemental. Faire relever les arbres présents sur le site par un paysagiste (localisation et intérêt) dans le cadre des requêtes en autorisation de construire. Prolonger les massifs arborés tels indiqués en plan. Pour les plantations nouvelles, favoriser les essences indigènes.

Valoriser l'itinéraire historique de la route de Presinge (IVS 326.1) par un projet de requalification paysagère, faisant entrer le grand paysage dans le village par l'extension de l'alignement de chênes présent à l'intersection avec la route de Cornière (principes paysagers illustrés en plan à titre indicatif).

Mettre en place des dispositifs de gestion des eaux claires (eaux de pluie) à la parcelle (infiltration dans le sol, rétention, etc.). Dimensionner les installations de rétention en fonction de la capacité des collecteurs existants.

MOBILITÉ, ESPACES PUBLICS ET COLLECTIFS

Rendre le quartier plus perméable à la mobilité douce et offrir des itinéraires, sûrs et confortables, comme alternative aux axes routiers existants.



PROPOSITIONS
D'AMÉNAGEMENT
(SUITE)

Réaliser des « cheminements piétons/vélos » et des « cheminements piétons » tels qu'indiqués en plan (tracés de principe), notamment pour établir des liaisons nord-sud à destination de l'école et du terrain de foot. Constituer des servitudes dans le cadre des requêtes en autorisation de construire (emprise du cheminement sortie du calcul des surfaces en pleine terre).

Requalifier la route de Presinge. Au sud de la route, élargir le gabarit du cheminement et offrir plus d'espace aux piétons, aux vélos et au projet paysager tel que décrit ci-dessus. Négocier des cessions au domaine public dans le cadre des requêtes en autorisation de construire. Accentuer les mesures d'apaisement de la circulation (secteurs indiqués en plan à titre indicatif).

Restreindre à un accès unique l'entrée du transport individuel motorisé (TIM) dans chaque secteur de desserte TIM du quartier (accès et secteurs localisés en plan), tant pour l'accès au stationnement à destination des visiteurs qu'à destination des habitants.

Localiser les stationnements à destination des habitants en sous-sol. Encourager la mutualisation des aménagements, notamment des trémies d'accès afin d'en restreindre le nombre. Optimiser l'intégration des trémies, idéalement en les intégrant aux bâtiments. Supprimer les accès redondants (indiqués en plan).

Localiser les stationnements à destination des visiteurs en surface sur fonds privé. Optimiser leur localisation, favoriser les revêtements perméables, considérer une mutualisation des surfaces à l'échelle de deux parcelles ou plus, concevoir des espaces de manœuvres permettant une insertion dans le trafic sans marche arrière sur la route de Presinge et la rue de Graman.

Ménager des espaces publics ou collectifs permettant d'accueillir les usages futurs générés par l'évolution du quartier (bancs, placette, place de jeux, point d'eau, etc.).

Implanter un écopoint dans le secteur indiqué en plan dans le but de permettre la collecte et le tri des déchets. L'écopoint se compose d'environ 6 bennes enterrées, pour une surface totale d'au moins 30 m². Négocier une cession au domaine public dans le cadre des requêtes en autorisation de construire (emprise de l'écopoint sorti du calcul des surfaces en pleine terre).