

## **SECTION 03: DIAGNOSTIC ET IMAGE DIRECTRICE**



## **SECTION 03: DIAGNOSTIC ET IMAGE DIRECTRICE**

DU CONSTAT AU PROJET	153
DIAGNOSTIC	154
Tissu résidentiel	154
Structure paysagère et ressource environnementale	156
Dynamique des pôles de proximité	158
Relation entre les bâtiments résidentiels et les pôles de proximité	160
CONFLITS ET OPPORTUNITES	162
IMAGE DIRECTRICE	164





route de Florissant, secteur de de Conches

## DU CONSTAT AU PROJET

Après que la SECTION 02 a établi un état des lieux détaillé de la commune, le PDCom doit à présent dépasser le simple constat pour proposer un véritable projet d'avenir pour Chêne-Bougeries.

Sur la base de cette première lecture, il en ressort les acteurs principaux du territoire communal: le tissu résidentiel qui représente 93% des constructions, la richesse du patrimoine environnemental que nous considérons comme une ressource cantonale et la qualité de l'espace public qui s'inscrit dans le réseau complexe des cheminement.

Ces enjeux spécifiques, définis en préambule de la section précédente, sont mis en exergue pour présenter un DIAGNOSTIC structuré selon les volets suivants: tissu résidentiel, structure paysagère et ressource environnementale, dynamique des pôles de proximité, relation entre les bâtiments résidentiels et les pôles de proximité.

Ces quatre paramètres sont analysés à partir de ressources concrètes, mises en évidence dans la SECTION 02, et interprétées selon notre sensibilité et nos observations faites sur le territoire de Chêne-Bougeries. Les cartes synthétiques ainsi obtenues permettent une représentation critique de l'état du territoire communal.

La réunion de ces quatre images forme la carte des conflits et des opportunités, préambule à une IMAGE DIRECTRICE qui synthétise les pistes de projet énoncées dans les intentions cadre de la SECTION 01.

Cette représentation stratégique servira de guide pour la formulation et la MISE EN ŒUVRE du plan directeur communal présenté en SECTION 04.

## DIAGNOSTIC

### TISSU RESIDENTIEL

Le tissu résidentiel est un paramètre important pour Chêne-Bougeries; il affirme le caractère paisible de la commune et représente également un impact non négligeable sur l'environnement et le paysage. C'est cet impact que l'on souhaite représenter afin de mieux l'appréhender. L'ensemble des bâtiments d'habitation est pris en considération pour réaliser cet outil de lecture.

On définit alors, pour chacun de ces bâtiments, l'impact que celui-ci peut avoir sur l'environnement en termes spatiaux. Il a été décidé de symboliser ces emprises par des cercles représentant les surfaces impactantes de chaque bâtiment.

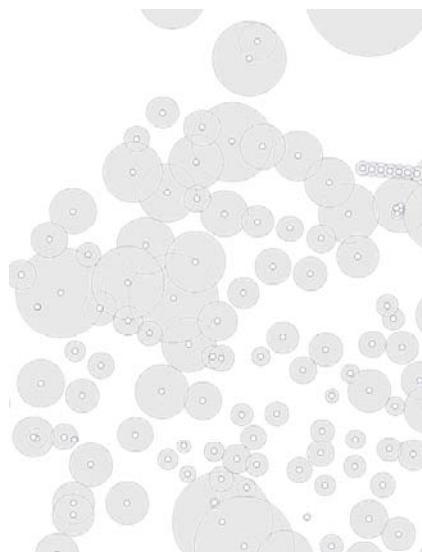
La surface impactante  $S_i$  est définie, pour chaque bâtiment, en fonction d'un facteur de hauteur (H) et de la surface au sol (s) par la formule suivante:

$$S_i = s + s \times \log (H).$$

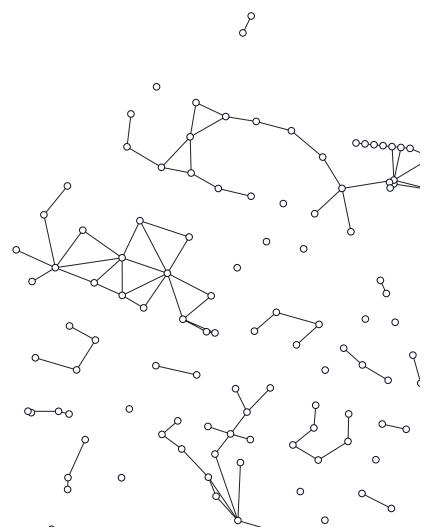
Les illustrations suivantes présentent, pour un secteur défini, la méthode utilisée pour réaliser la carte complète.



bâtiments résidentiels et leurs centres de gravité



surfaces impactantes appliquée aux centres de gravité



relation entre les bâtiments

Cette méthodologie appliquée à l'ensemble des bâtiments résidentiels de la commune fait apparaître une typologie composée de secteurs aux morphologies variées:

- des réseaux denses tels ceux du village ou de la Gradelle qui permettent une concentration de la population et un impact paysager par habitant relativement faible;
- des réseaux plus lâches tels les quartiers Grange-Canal – Plateau de l'Ermitage qui regroupent moins de population pour un impact identique;
- des secteurs rassemblant des bâtiments de faible emprise mais assez rapprochés. Cette typologie est celle qui représente l'impact paysager le plus important par habitant;
- les objets isolés, sans lien avec d'autres bâtiments, et dont l'impact est jugé faible;
- des grappes aux géométries variées, plus ou moins perméables au continuum environnemental.



## STRUCTURE PAYSAGERE ET RESSOURCE ENVIRONNEMENTALE

De même que le bâti, le paysage et l'environnement représentent un trait caractéristique fort de la commune. Ces éléments doivent être observés comme des ressources fondamentales pour préserver les qualités communales.

Les ressources environnementales et la structure paysagère portent sur trois éléments:

- surfacique, soit le parcellaire, évalué en fonction de son rapprochement avec la carte Michelin du Crest, considérée comme l'état originel de référence;
- linéaire, soit principalement les allées d'arbres de qualité et alignement de chênes sur cheminements historiques, considérées en soi comme des éléments structurels environnementaux;
- ponctuel, soit les ressources paysagères, ou points de vue, qui sont déterminées par rapport à l'arborisation ornementale de qualité tels les cèdres ou les chênes. Ils définissent un secteur du territoire depuis lesquels ces arbres sont visibles.

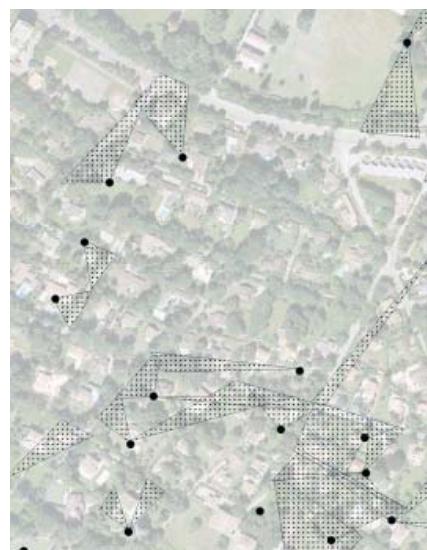
Tout le territoire a été relevé selon ces trois types de ressources environnementales et paysagères. Une sélection selon des critères liés au patrimoine, à la qualité de la faune et de la flore, à la cohérence des enchaînements des haies et à la valeur des éléments isolés nous permet de définir des surfaces de ressources environnementales.



ressource environnementale surfacique



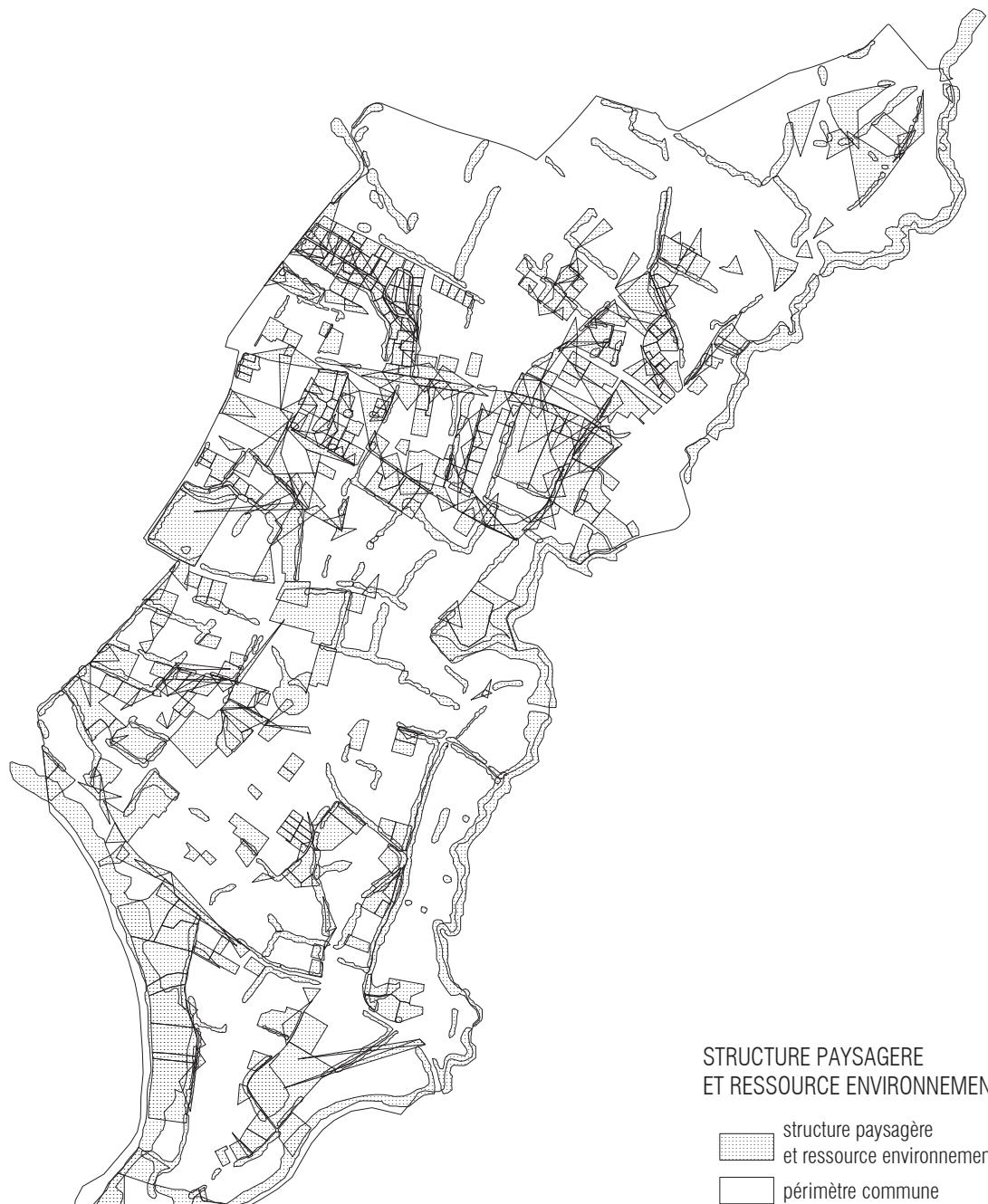
ressource environnementale linéaire  
(allées d'arbres)



structure paysagère (points de vue)

Ces trois ressources – surfaciques (parcelles), linéaires (allées d'arbres) et ponctuelles (arborisation ornementale) – sont particulièrement présentes à Chêne-Bougeries. On remarque deux aspects du territoire:

- des secteurs fortement pourvus de ce type de ressources, pour lesquels il est important de s'attacher à leur préservation, tant qualitative que quantitative;
- d'autres qui en sont démunis, où il sera opportun de réfléchir à leur mise en place pour assurer la continuité du réseau environnemental et paysager sur la commune.



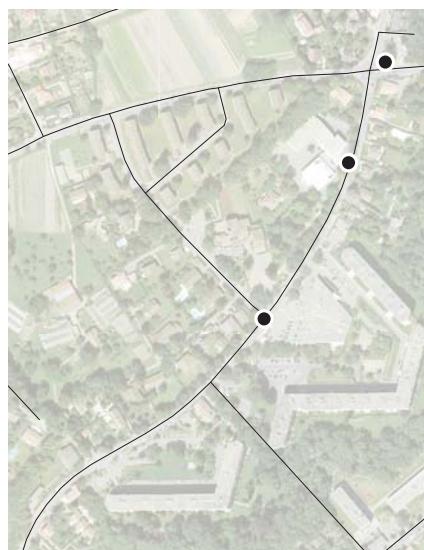
## DYNAMIQUE DES POLES DE PROXIMITE

Les pôles de proximité permettent d'assurer une certaine cohérence sociale, culturelle et économique pour les habitants de la commune. Cette ressource, indispensable à l'équilibre et à une bonne qualité de vie, se définit par la présence d'activités ou d'espaces publics. Ces pôles peuvent être de nature différente: administrative, scolaire, culturelle, sportive, sociale, médicale, religieuse ou de détente.

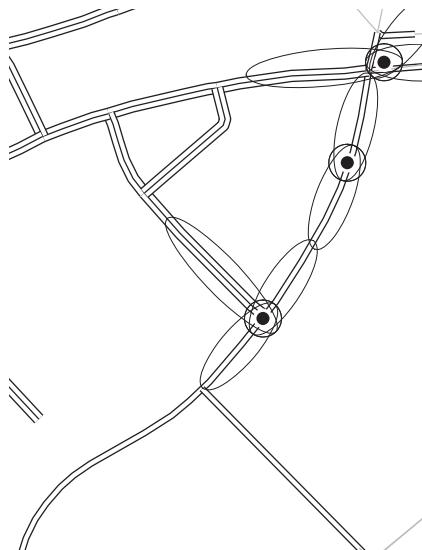
En plus de leur positionnement, l'évaluation porte sur l'aspect dynamique de ces pôles en termes d'accessibilité piétonne. Pour ce faire, les cheminements ont été qualifiés en fonction des aménagements, de la sécurité des déplacements piétons et des nuisances qui les accompagnent. Sur cette base de lecture, nous définissons les valeurs suivantes:

- cheminement de qualité, affecté aux chemins agréables et bien aménagés (largeur du trottoir, type de revêtement, éclairage, modération éventuelle de trafic);
- cheminement standard pour lesquels un des critères ci-dessus n'est pas respecté;
- cheminement médiocre représentant les axes routiers à fort trafic ou mal aménagés pour les piétons.

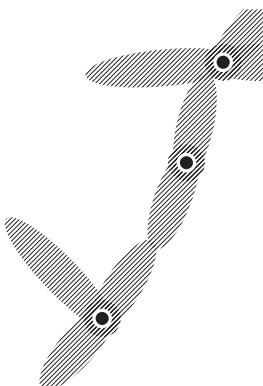
Tous les cheminements sont évalués et une valeur de qualité leur est attribuée. Une distance-seuil d'accessibilité est alors définie pour chacune de ces catégories: 150 mètres pour les cheminements de qualité, 100 mètres pour les cheminements standard et 50 mètres pour les cheminements médiocres. L'aire d'influence des pôles est ainsi déterminée le long des voies et des chemins.



localisation des pôles

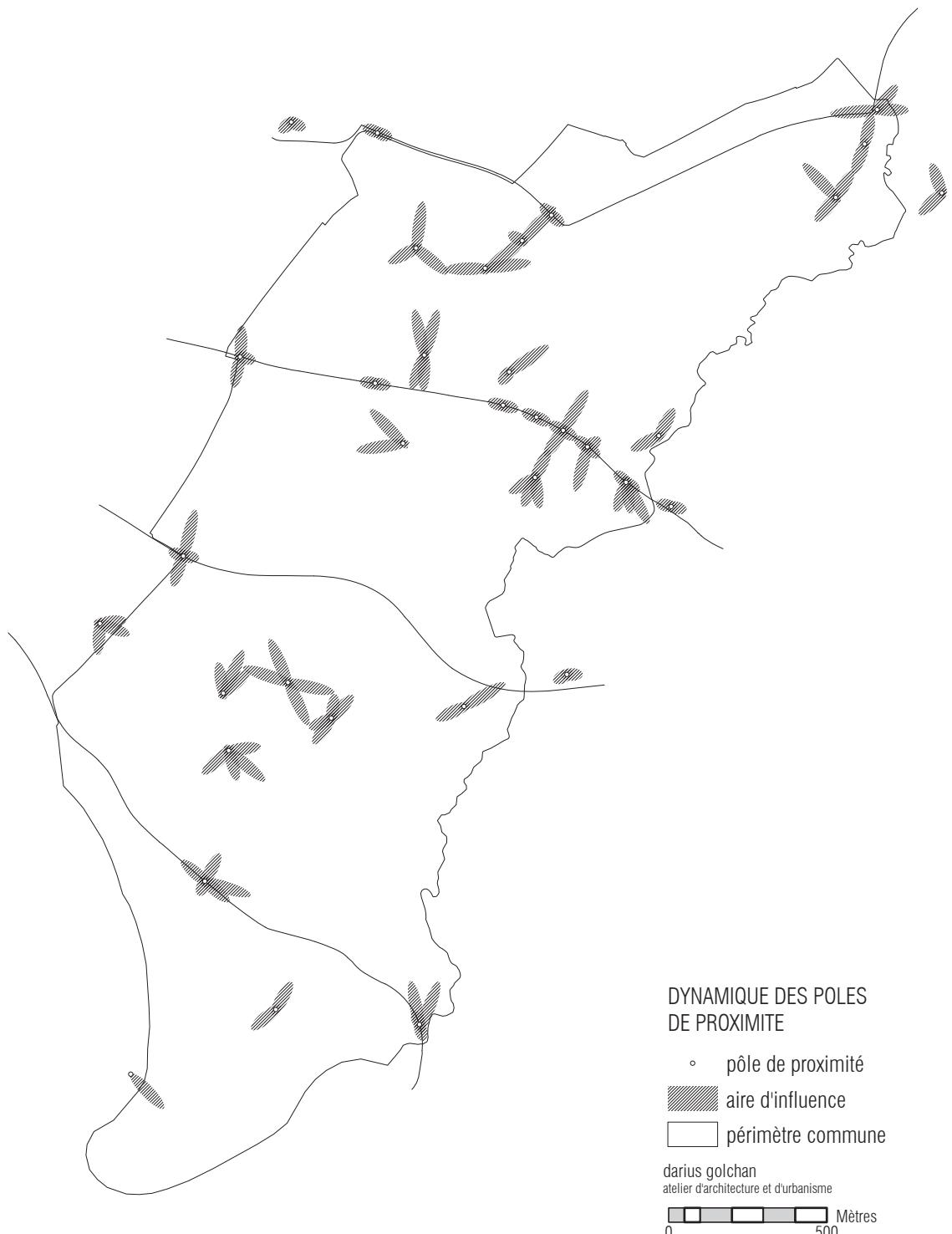


qualité des cheminements et aire d'influence des pôles



localisation des pôles sur les chemins

La carte à l'échelle communale montre une répartition non uniforme des pôles. Alors que certains secteurs en sont particulièrement pourvus (la Gradelle, Grange-Falquet), d'autres secteurs en revanche ont un accès réduit aux centres de proximité (Villette, Malagnou). Concernant les voies de communication principales, on remarque que seule la route de Chêne concentre un nombre important de pôles. Les autres grandes traversées représentent plutôt des ruptures entre les différents quartiers de la commune.



## RELATION ENTRE LES BATIMENTS RESIDENTIELS ET LES POLES DE PROXIMITE

L'analyse de l'impact des bâtiments résidentiels et celle de l'accessibilité aux pôles de proximité ont été effectuées séparément dans les paragraphes précédents. Il apparaît pertinent d'évaluer conjointement la relation entre ces deux paramètres afin de définir précisément des secteurs en carence de pôles de proximité. Cette analyse se fait au niveau parcellaire en fonction de la localisation des pôles et des cheminements.

A l'inverse du paragraphe précédent, l'aspect qualitatif de ces derniers n'est pas pris en compte. On définit ici une distance d'accessibilité à pied identique pour chaque pôle de proximité: 300 mètres. Cette distance se justifie de manière empirique sur le terrain. Elle nous permet d'évaluer une répartition et la distribution des pôles de proximité sur le territoire communal.

A partir de chaque pôle, on sélectionne les cheminements jusqu'à une distance linéaire de 300 mètres. Les parcelles non accessibles par ces cheminements sont considérées comme en carence de pôle de proximité, c'est-à-dire que ses occupants ne se situent pas à une distance raisonnable d'un espace public ou à un pôle de quartier à vocation de relations et d'échanges sociaux.

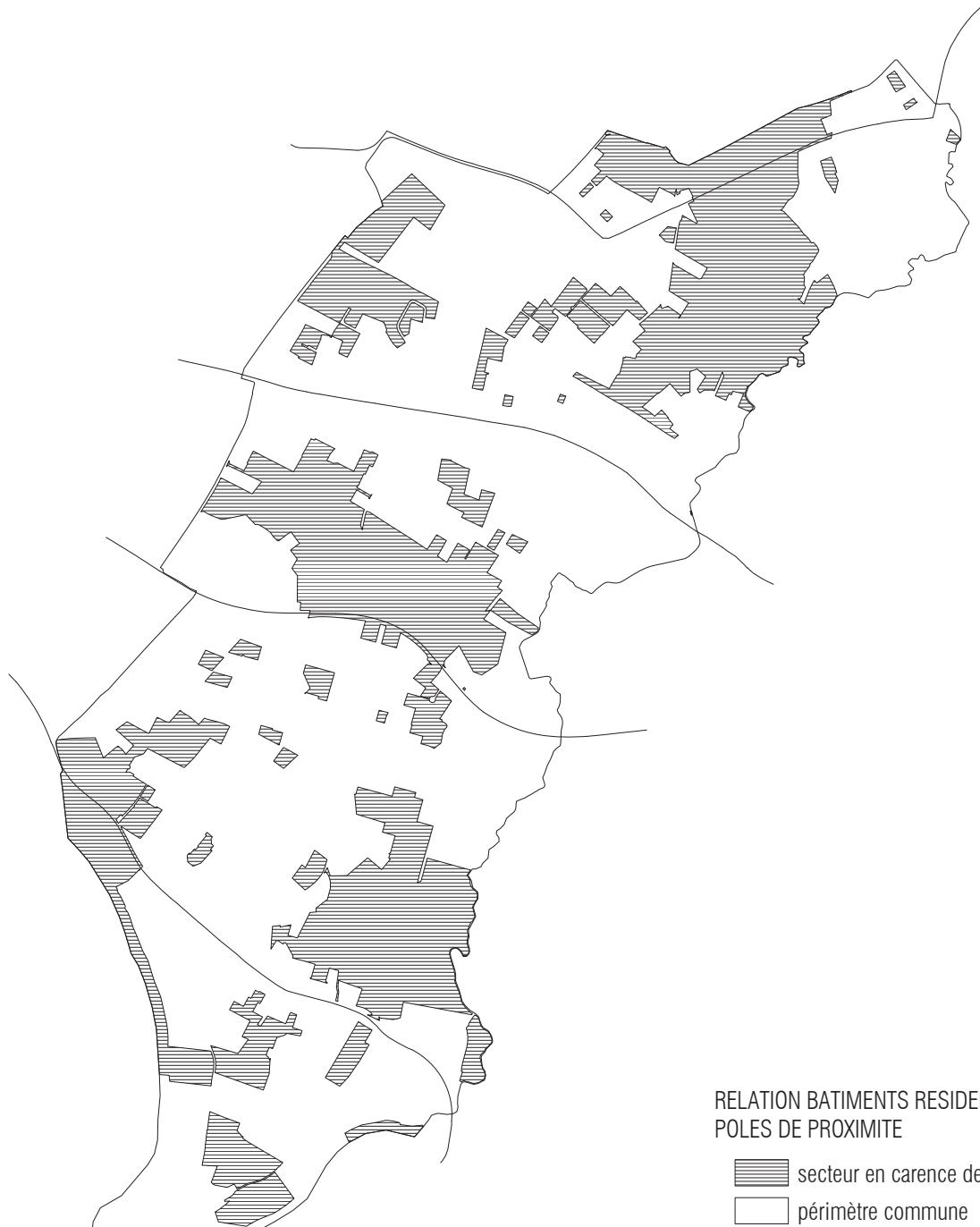


Les secteurs en pénurie de pôles sont facilement repérables sur la carte ci-contre. Ils sont composés principalement de maisons individuelles, définissant un habitat peu dense, et forment de vastes "îles" qui jalonnent le territoire de Chêne-Bougeries:

- entre les secteurs Gradelle et Montagne-Rigaud;
- au nord de la route de Malagnou jusqu'à l'avenue Jacques-Martin;
- la campagne Lombard et ses environs immédiats.

Trois secteurs moins étendus n'ont également pas d'accès privilégiés aux pôles de proximité:

- le nord de Grange-Canal jusqu'au Pré-Babel;
- la Petite-Paumièvre;
- le sud de la presqu'île de Conches.



## CONFLITS ET OPPORTUNITES

La carte des conflits et des opportunités représente la dernière étape avant l'élaboration de l'image directrice. Elle présente conjointement les quatre thématiques définies et analysées dans cette même section:

- structure du tissu résidentiel;
- structure paysagère et ressource environnementale;
- dynamique des pôles de proximité;
- relation entre les bâtiments d'habitation et les pôles de proximité.

La superposition de ces quatre images fait apparaître des typologies différentes sur le territoire communal. Dans un souci d'optimisation des ressources en termes d'espace public (pôles de proximité, paysage, environnement), celles-ci doivent être localisées en adéquation avec la répartition spatiale de la population. La carte des conflits et des opportunités montre des secteurs pour lesquels les ressources sont en harmonie avec la population et l'habitat concernés et, à contrario, des espaces où des efforts sont à fournir afin d'optimiser la relation ressources – habitants.

### CONFLITS

Des conflits sont identifiables lorsque la localisation des ressources n'est pas adaptée à la population, tant sur le plan quantitatif que sur le plan qualitatif (type de pôle de proximité par exemple). Plusieurs sortes de conflits sont perceptibles sur le territoire de Chêne-Bougeries:

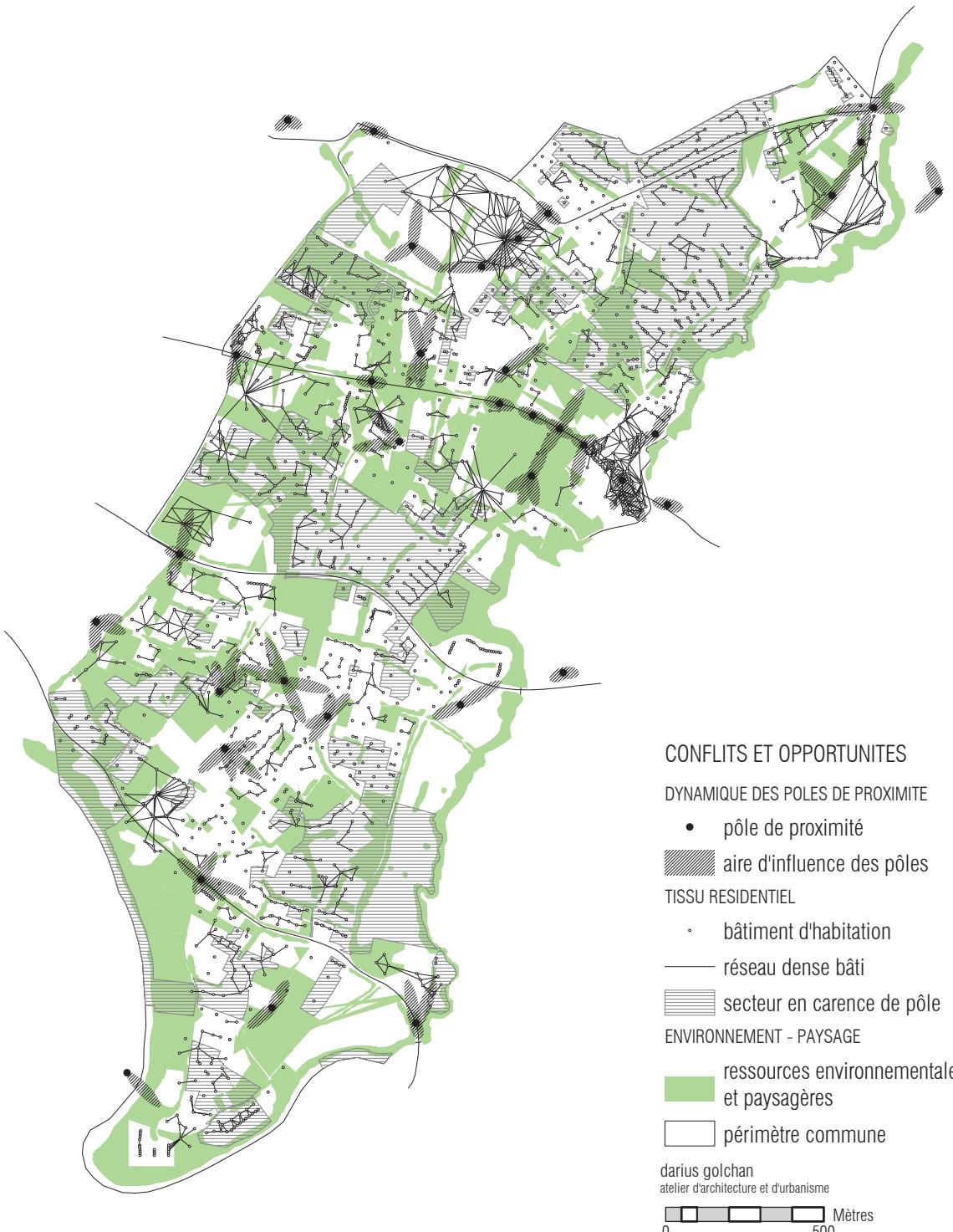
- les réseaux denses bâties ne permettent souvent pas la continuité des ressources environnementales et paysagères qui représentent pourtant une grande richesse à l'échelle communale et cantonale;
- certains pôles sont mal positionnés et ne concernent ainsi qu'un faible nombre d'habitants. Dans certains cas, la qualité des cheminements, moyenne voire médiocre, ne permet pas une accessibilité aisée aux pôles, leurs zones d'influence étant ainsi restreinte;
- à l'inverse, de larges secteurs de la commune ne peuvent bénéficier de services de proximité car aucun pôle ne s'y trouve.

### OPPORTUNITES

La mise en évidence des opportunités consiste principalement en la localisation des lieux qui permettent, grâce à l'identification d'un besoin, la création de nouveaux espaces publics. Pour le paysage et l'environnement, cette ressource à préserver définit la cohérence communale.

Sur le territoire de Chêne-Bougeries, on identifie principalement deux types d'actions:

- permettre la continuité environnementale et paysagère à l'échelle communale au travers des secteurs densément bâties;
- créer de nouveaux pôles de proximité dans les secteurs qui en sont démunis.



## IMAGE DIRECTRICE

L'image directrice découle directement de la carte précédente (conflits et opportunités). C'est une proposition globale pour la commune, laissant une grande marge de manœuvre aux autorités concernées. A mesure que les opportunités politiques, financières et foncières se présenteront, les propositions pourront être réalisées. Elle permet une réflexion collective et sert de guide pour les projets concrets qui sont développés dans la SECTION 04.

Première ébauche du plan directeur, elle définit des grands principes sans apporter de réponse précise quant aux moyens à mettre en œuvre. La lecture du site et le diagnostic établis précédemment ont permis de définir deux entités distinctes:

- les péricentres, définis en fonction du diagnostic lié au tissu résidentiel, sont des secteurs densément peuplés situés en périphérie du territoire communal;
- la "garden city" (cité-jardin), définie en opposition aux péricentres comme des secteurs peu denses, principalement composés d'habitations peu élevées (maximum 2 étages) et représentant une forte valeur ajoutée en termes de ressources environnementales.

Les besoins et les actions à engager en fonction des ressources déjà disponibles sont différents pour chacune de ces entités. Les propositions, locales ou à l'échelle communale, tiennent compte de leurs caractères complémentaires mais dissociés.

### PERICENTRES

Ce sont des lieux densément bâties et particulièrement bien fournis en pôles de quartier, ce qui est légitime au regard du nombre d'habitants élevé. Ici, les besoins de la population en termes d'espace public concernent les services de proximité ainsi que les équipements socio-culturels et de loisirs. Il s'agit alors de renforcer l'offre dans ce type d'équipements depuis les centres existants. La requalification de ces derniers permettra d'augmenter leur efficacité et leur attraction auprès de la population concernée.

Les ressources environnementales sont peu présentes dans les péricentres. Le potentiel de développement pour ce type de ressources y est limité mais des aménagements permettant la continuité du "réseau vert" au travers des péricentres ainsi que la perméabilisation des sols sont à envisager. L'accès à des espaces de détente de qualité permettrait une amélioration sensible de la qualité de vie.

### "GARDEN CITY"

La cité-jardin présente un aspect plus hétérogène dans la répartition des pôles de proximité. Le diagnostic a fait ressortir des espaces vides de ce type d'éléments et l'image directrice se doit de traduire ce manque. L'offre en pôles de proximité devra ainsi être accrue au sein de la "garden city" afin de permettre à l'ensemble des habitants de la commune d'en bénéficier. Le besoin en espace public identifié dans ces secteurs est principalement de l'ordre du petit aménagement (banc, square, ...).

Les ressources environnementales et paysagères sont les éléments structurants de la "garden city". Des mesures, basées sur la morphologie des bâtiments, doivent être prises en ce qui concerne la densification du secteur afin de permettre la pérennité, voire l'accroissement, du potentiel environnemental et paysager de la commune. L'attention particulière accordée à la qualité environnementale et paysagère de cette entité, qui se décline à l'échelle de l'agglomération, représente une part importante des ambitions communales.

