

# Création de logements et rénovation

## Surélévations et rénovation

La surélévation des immeubles est une condition de faisabilité économique nécessaire à la réalisation du projet dans son ensemble. Elle permettra de créer une soixantaine de logements, répartis sur les 13 bâtiments dans une limite de un à deux étages supplémentaires. Cela permettra en outre la création d'ascenseurs.



Quartier Tricouni-Marais : image de synthèse des transformations à venir.



Exemple de surélévation d'un immeuble, Pully.

Ces surélévations s'inscrivent dans un espace rue avec peu d'impact paysager et représentent de nouvelles opportunités résidentielles pour les habitants du quartier. L'ensemble des surfaces créées permettra de financer la requalification des extérieurs ainsi que la rénovation des immeubles existants.

## Améliorations de l'isolation et plus-value écologique

Les travaux de rénovation entrepris permettront d'offrir des conditions d'habitat confortables pour l'avenir.

La mise en place d'ascenseurs permettra aux personnes à mobilité réduite d'accéder à leur logement avec commodité.

Enfin, la sécurisation des bâtiments par l'installation de codes aux entrées garantira une sécurité accrue pour les habitants.

D'un point de vue écologique, un bâtiment avec une meilleure isolation permet une consommation réduite d'énergie pour le chauffage et le rafraîchissement. Les travaux seront organisés selon un système de rocade immeuble après immeuble, dans le but de conserver un cadre de vie normal pour les habitants. La Caisse de pensions Migros veille à la conservation de loyers abordables.



Isolation d'un bâtiment, France.



# Espaces extérieurs et paysage

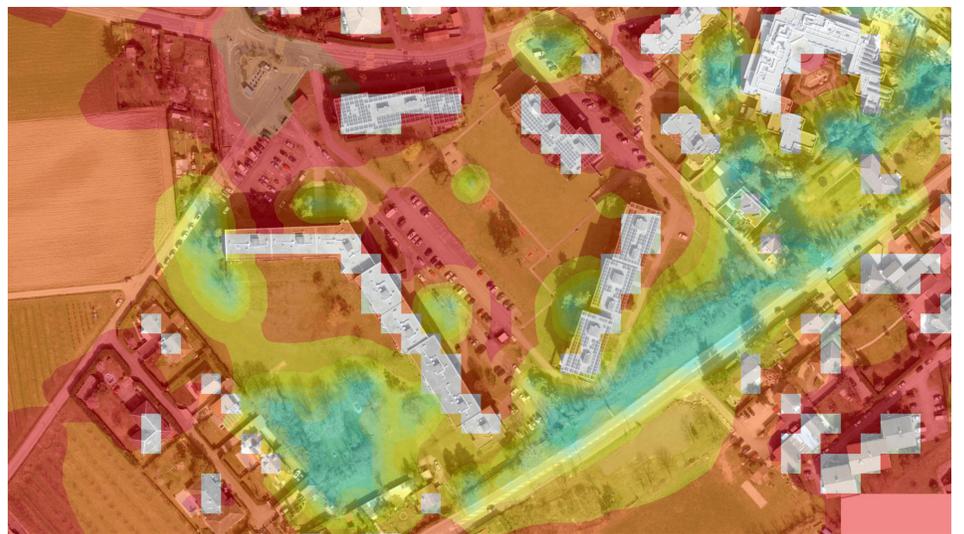
## Amélioration de la couverture végétale, création d'îlots de fraîcheur

Grâce à l'agrandissement du parking souterrain et la libération de l'espace dédié à l'automobile en surface, un travail important sera entrepris en matière de végétalisation et d'arborisation.

La mise en valeur des arbres existants ainsi que l'implantation de nouveaux fronts arborisés permettront de refaçonner les vues, et de créer des séparations visuelles harmonieuses entre les différents fronts bâtis, garantissant un caractère calme et intime à l'ensemble du périmètre. Sous la frondaison des arbres, les prolongements extérieurs du bâti trouveront de nouveaux usages.



Végétation et îlots de chaleur actuels dans le quartier Tricouini.



La requalification des espaces extérieurs jusqu'au pied des immeubles permettra :

- La diminution des îlots de chaleur et la réduction de la température globale
- Un ombrage accru et la création de nouveaux lieux de tempérance
- Un confort global amélioré, et un cadre propice à la rencontre et à la détente pour tous les âges
- Un rapport à la nature accru depuis l'intérieur des logements et dans le prolongement des rez-de-chaussée



Végétation extensive proche des habitations. Square des Bouleaux, Paris.



Rez communiquant avec un espace ouvert végétal et piéton.

# Espaces extérieurs et paysage

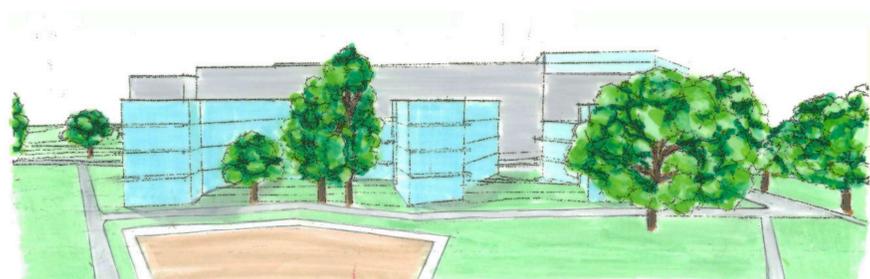
## Préservation des vues et de l'ensoleillement

La construction des surélévations et des villas urbaines maintiendra les percées visuelles et les dégagements.

L'orientation des bâtiments permet de garantir une insertion visuelle harmonieuse des surélévations.



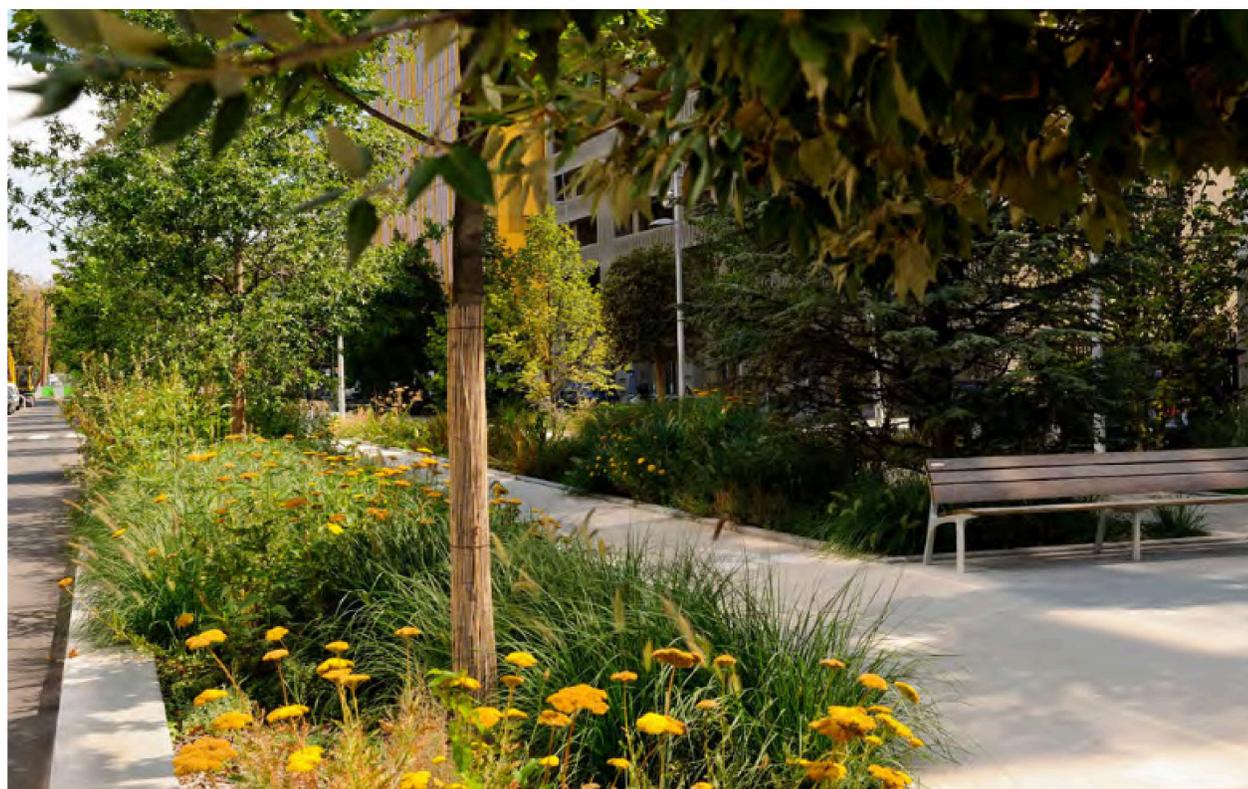
Représentation schématique des surélévations: l'on constate un faible impact au niveau des vues.



Vue schématique des villas urbaines depuis les immeubles Tricouni : tempérance du front bâti voisin.

Les villas urbaines seront entourées d'un cordon boisé, ce qui permettra d'une part de favoriser leur insertion visuelle au sein du parc, et d'autre part de qualifier les vues sur les fronts bâtis voisins.

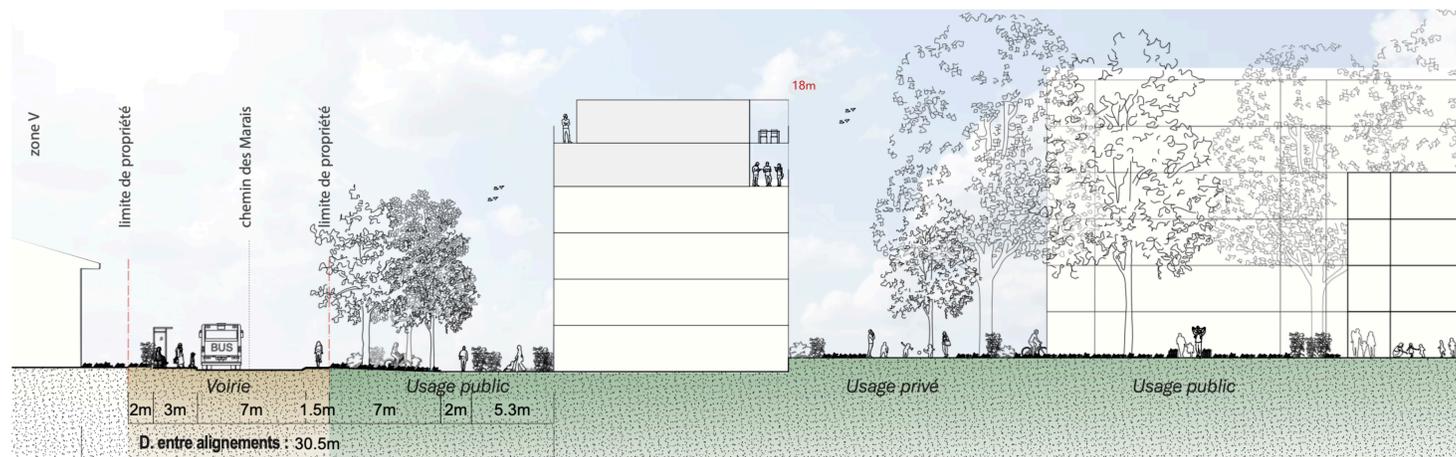
La route des Marais sera arborisée en séparant les modes doux de la voirie, et en proposant un continuum végétal en direction du village, ce qui améliorera sa qualité d'usage et permettra sa transition vers un espace rue jusqu'au centre bourg.



Exemple de rue pacifiée et végétalisée, dans le but d'avoir une distinction visuelle, physique et paysagère entre la voirie automobile et la voirie piétonne.

# Rue des Marais et coeur d'îlot

## Transformation des espaces ouverts au sein du quartier



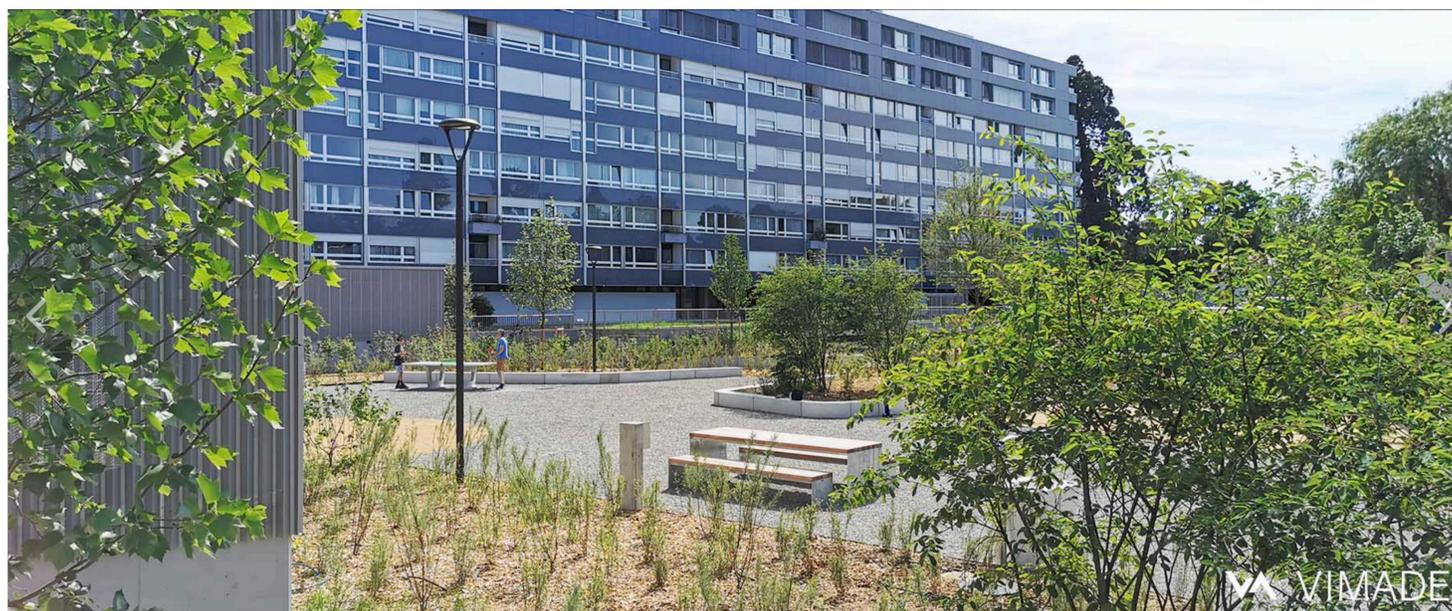
Les travaux entrepris pour la réalisation des «villas urbaines» vont permettre de libérer le quartier de l'emprise de l'automobile.

Un quartier piéton garantit plusieurs indicateurs de qualité :

- Moins de nuisances sonores et visuelles
- Un sentiment de sécurité accru (pour les enfants et les personnes à mobilité réduite notamment)
- Apaisement général de l'ambiance.

De manière globale, l'aménagement des espaces ouverts donne une plus grande cohérence au bâti tout en augmentant la valeur du quartier.

De nouvelles aménités seront en outre installées : des jeux pour les enfants, une fontaine ainsi qu'un mobilier urbain résistant et fonctionnel, qui permettront aux habitants de se réunir.



Exemple de réaménagement des espaces ouverts : végétalisation d'un ancien parking devant un immeuble résidentiel, chemin de la Montagne.

# Espaces ouverts

## Création d'une place inter-quartier

Le quartier Tricouni-Marais fait partie de la stratégie d'aménagement de la «couronne urbaine».

Cette vision de l'aménagement communal place le quartier comme l'aboutissement d'une succession de secteurs à enjeux. En outre, l'interface de bus est prévue d'être consolidée avec l'arrivée notamment de la ligne 49.

Le quartier contribue donc à la création du maillage inter-quartier, planifié dans l'esprit de la ville des courtes distances.



Image illustrative de la nouvelle place des Tournettes.

## Nouvelle entrée au quartier

La place des Tournettes représente un enjeu de lien avec le reste de la commune. Aujourd'hui peu accueillante et possédant une vocation purement utilitaire, cette place, dont la situation représente un noeud entre différents tissus urbain, sera entièrement repensée pour bénéficier aux usagers.

Elle sera repensée pour pouvoir accueillir les transports publics, notamment en raison de la création d'une ligne supplémentaire qui aura pour but de garantir une bonne liaison avec le reste de la commune et de la ville.



Arrêt de transports publics, Zurich.



Marché hebdomadaire, Confignon.

Elle permettra l'implantation potentielle de nouvelles surfaces commerciales et/ou de service pour en faire un lieu de vie et d'échange.

# Suite de la procédure en concertation

## Mise en conformité : MZ

Le plan d'affectation, datant de 1969, est aujourd'hui caduc. En 1980, le périmètre a été déclassé en zone 4B de développement (ZD4B). Les constructions existantes admises dans le cadre du PLQ ne respectent pas les gabarits admissibles de la zone 4B.

Les intentions de la Caisse de pensions Migros offrent aux autorités l'occasion de profiter des nouvelles planifications pour retrouver un cadre légal pérenne.

## Renoncement à un nouveau PLQ

Les études préalables ont validé l'opportunité de densification vers l'intérieur, conforme au principe de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire. Ces dernières apportent des plus-values aux habitants, avec une réponse formelle aux enjeux climatiques et à de nouvelles valeurs d'usages.

Ces différents atouts ont donné lieu à une dérogation à l'établissement d'un plan localisé de quartier, selon la disposition de la loi générale sur les zones de développement (LGZD).

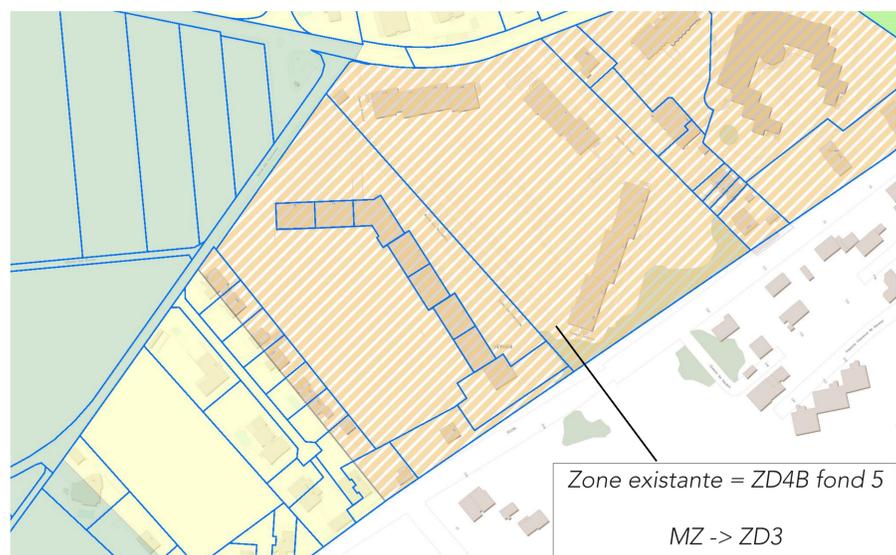
- Article 2 al. 2:

*«En dérogation à l'alinéa 1 lettre a), le Conseil d'Etat peut, après consultation du Conseil administratif ou du maire de la commune, renoncer à l'établissement d'un plan localisé de quartier:»*

- lettre c)

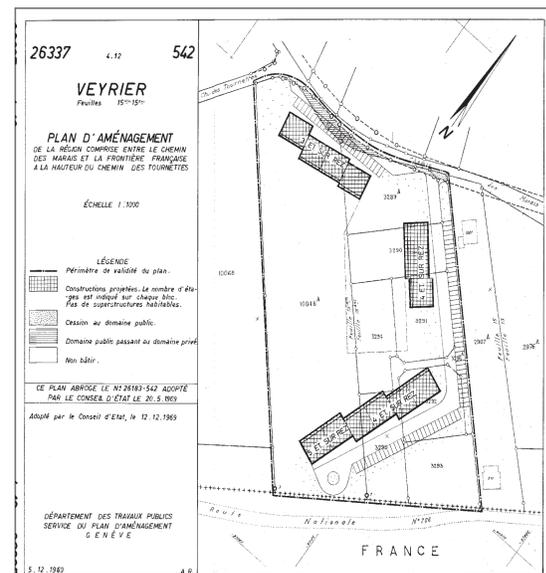
*«dans les quartiers de développement déjà fortement urbanisés.»*

Le projet nécessite toutefois une modification du régime de zone (MZ) vers une zone 3 de développement, dès lors que les gabarits construits sont déjà en dépassement



de ceux autorisés (zone existante : Développement 4B, sur zone de fond 5). Les échanges concluent à une limitation de la hauteur des bâtiments à 21 mètres.

Outre ce contexte légal opposable, chaque projet fera l'objet d'une enquête publique qui pourra également faire l'objet d'opposition. Le droit est pleinement garanti.



PLQ 26337-542, 1969