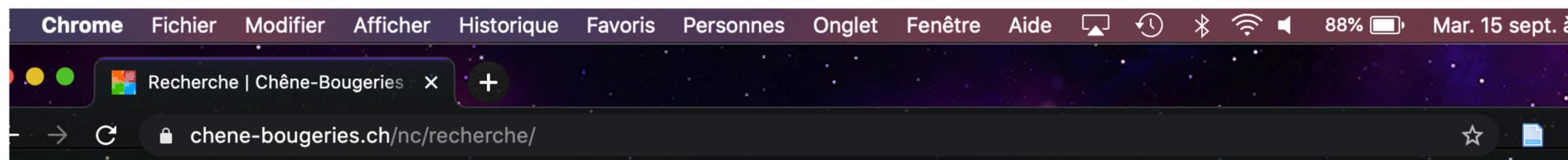


**Présentation du projet de
Plan Directeur Communal (PDCom)
Version février 2020**



VERSION
DU
25 FÉVRIER
2020

Projet Plan directeur communal

Plan directeur des chemins pour piétons

Accueil > Recherche

Mots-clés : 

Recherche avancée

Recherche de "*pdcom*"

Résultat 1 à 10 sur un total de 103

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 Suivant >

15167-
PDCom-
Chene-
Bougeries-
200225- 100%
print.pdf,
pages 1-
18 

15167-**PDCom**-Chene-Bougeries-200225-print.pdf Canton de Genève ... 1205 genèvetél. +41 77 402 70 19www.csge.ch 15167-**PDCom**-Chene-Bou
Sommaire 1. INTRODUCTION ... directeur communal - 25.02.2020 197197 199 5 15167-**PDCom**-Chene-Bougeries-200225.indd Liste des Plans Zoi
directeur cantonal du canton de Genève

Taille : 116 Mi - Création : 04-05-20 - Modification : 04-05-20 09:56

Chemin : chene-bougeries.ch



25.02.2020



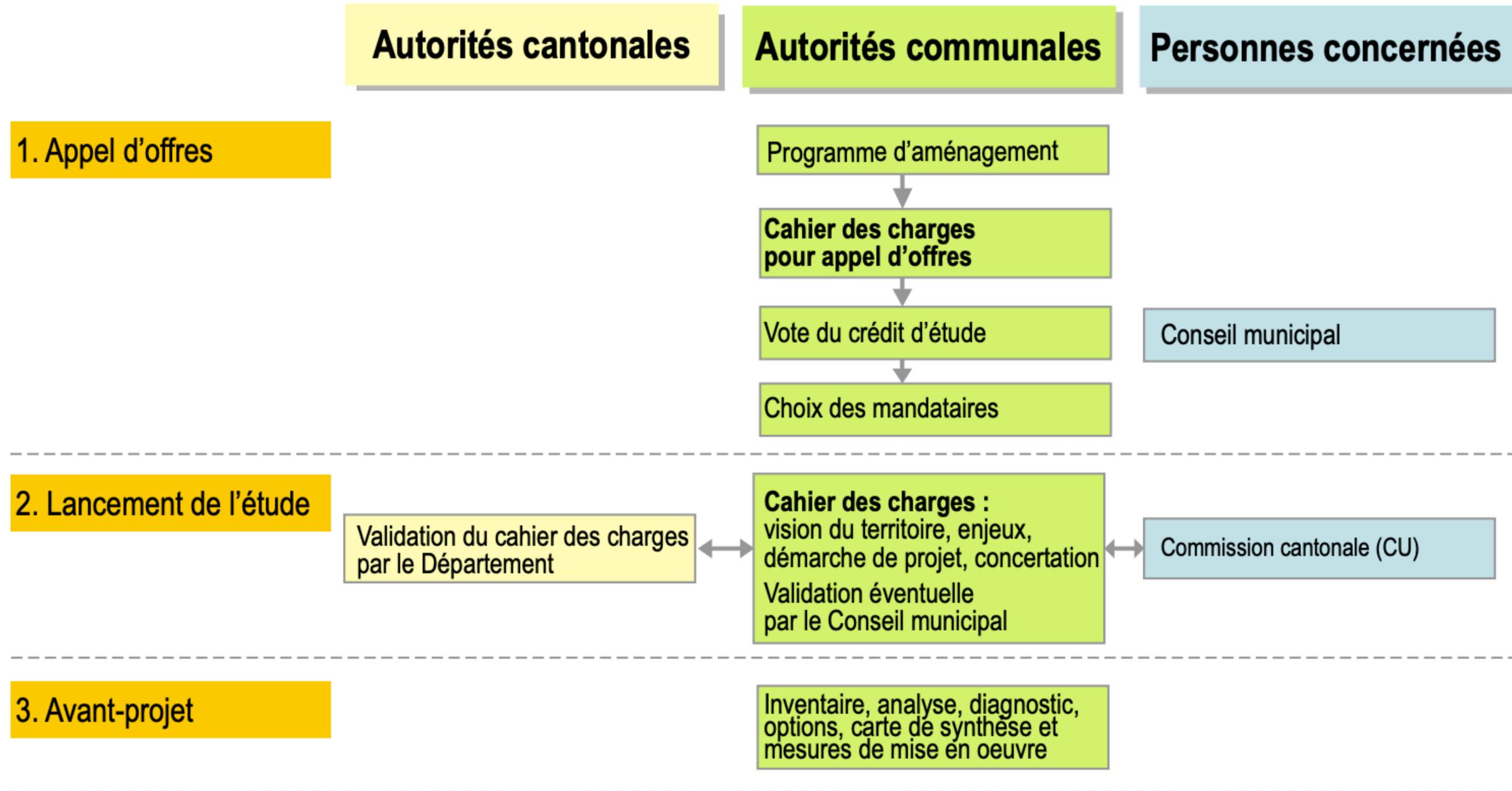
RGR

urbaplan

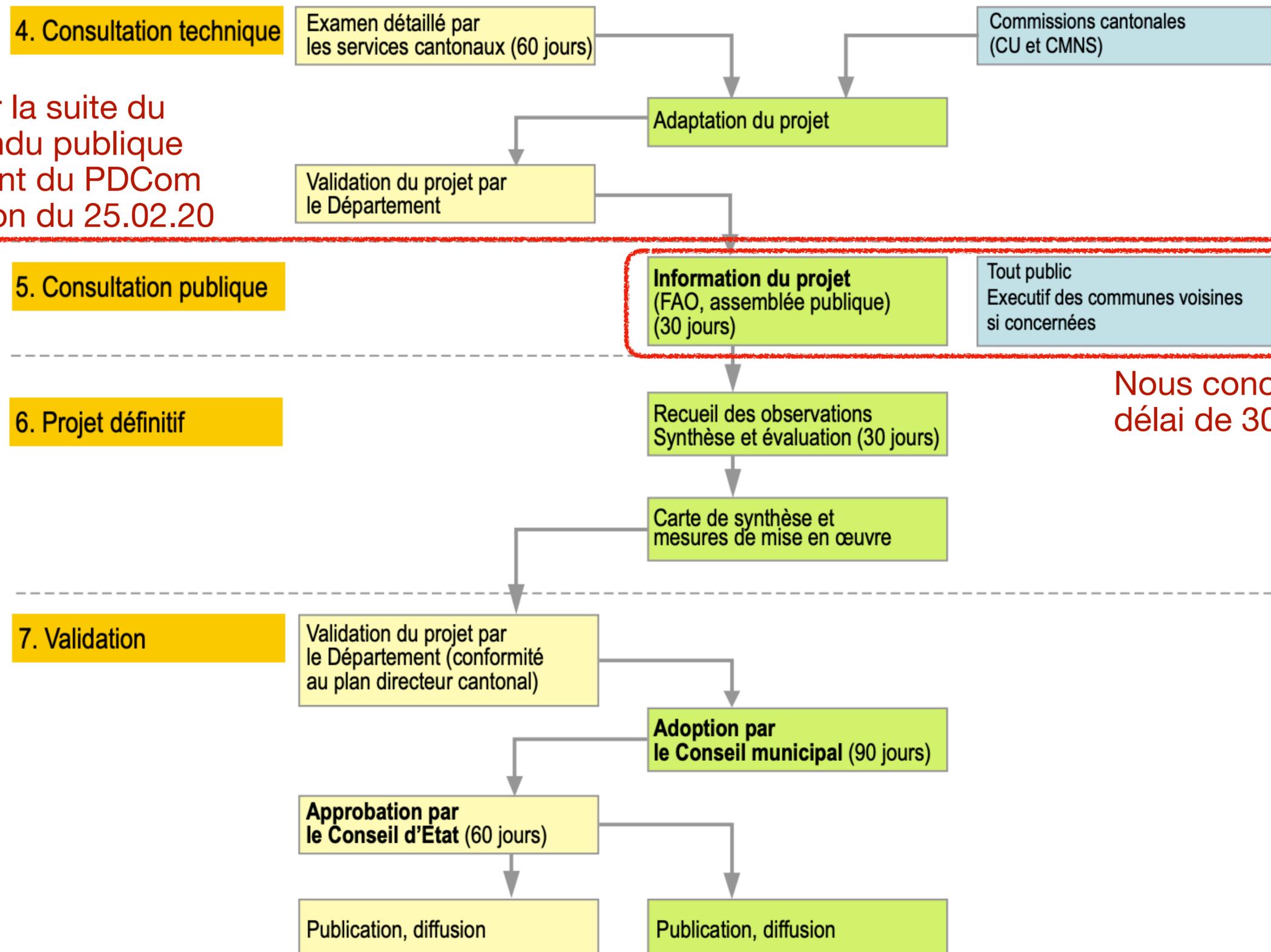
Récapitulatif des relations AIC-PDCom

- Conseil municipal du 2 novembre 2017: une motion pour la mise en place d'une démarche participative dans le cadre de la mise à jour du PDCom a été votée.
- 2 mars 2019: séance participative
- 21 mai 2019: séance participative de questions
- 2 novembre 2019: séance participative
- Ces séances ont été confidentielles, pas de retour au comité possible selon la demande du conseiller administratif en charge, M. Karr.
- 25 février 2020: création d'une version du PDCom dans le cadre de l'appel d'offre pour la finalisation du PDCom, toujours en ligne sur le site de la commune

Processus d'élaboration d'un plan directeur communal



Appel d'offre pour la suite du travail ce qui a rendu publique l'état d'avancement du PDCom ainsi que sa version du 25.02.20



Qu'est ce qui concerne Conches?

Résumé du Sommaire

ENJEUX PRIORITAIRES ET PRINCIPES DIRECTEURS

3.1 Développement urbain intégré

3.3 Structure paysagère et patrimoniale

3.4 Mobilité

STRATÉGIES DE MISE EN ŒUVRE

4.3 Secteurs de Malagnou — Paumière —
Werner

STRATÉGIE D'ÉVOLUTION DE LA ZONE 5

5.1 Contexte général

5.2 Situation communale

5.3 Stratégie d'évolution de la zone 5

5.4 Conditions à la densification

5.5 Principes d'intérêt public majeurs

5.6 Dispositions

FICHE DE MESURES 3:

ÉVOLUTION DE LA ZONE 5 — SECTEUR CONCHES

**PLAN DIRECTEUR DES CHEMINS POUR
PIÉTONS**

ENJEUX PRIORITAIRES ET PRINCIPES DIRECTEURS

Equipements d'intérêt public et centralités

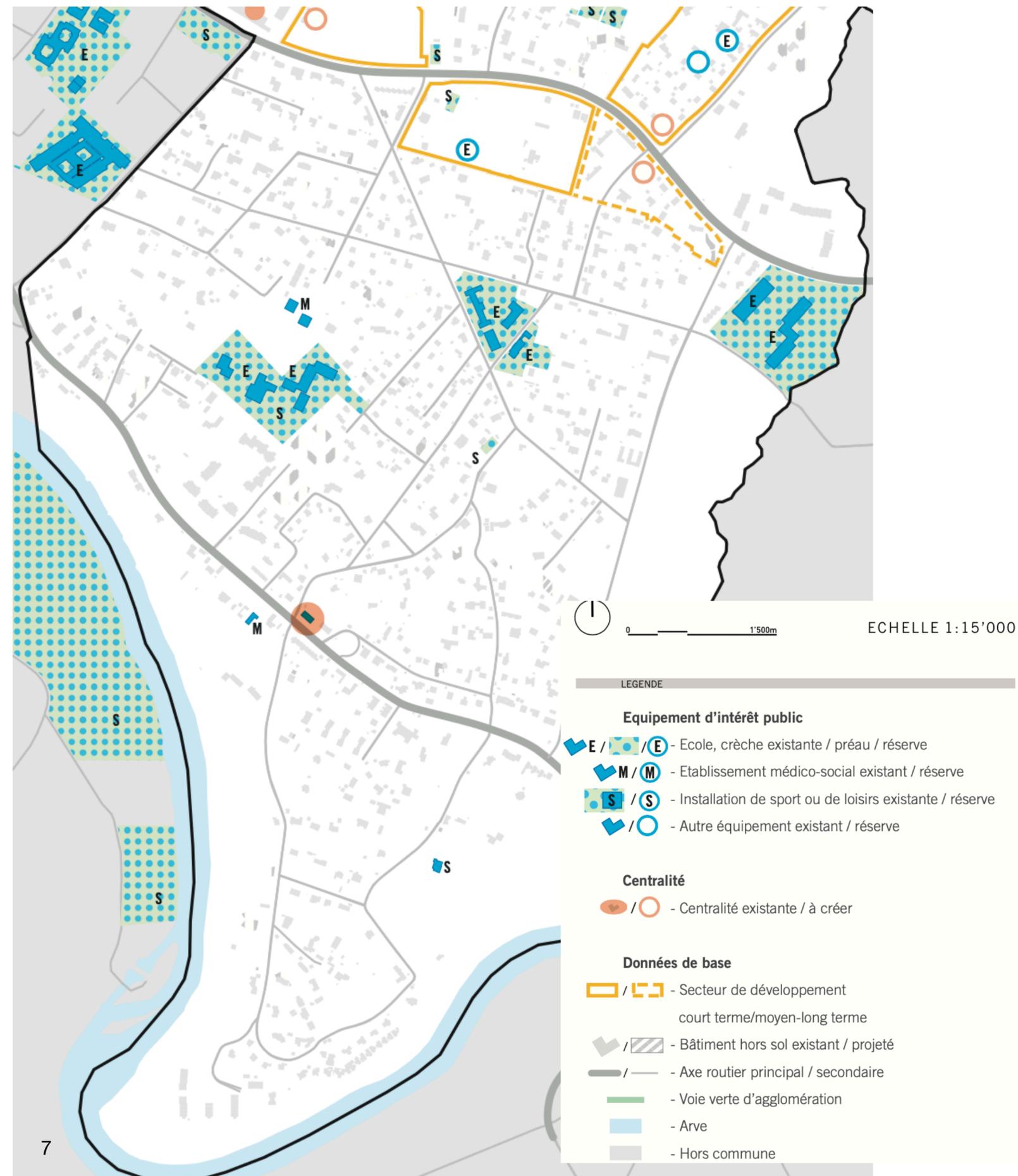
Objectif

> **Atténuer les coupures** induites par les axes routiers et constituer un maillage inter-quartiers par la mise en place d'un **réseau de parcs et promenades**.

> Préserver le caractère **résidentiel** de Chêne-Bougeries.

> Renforcer le caractère **paysager** de la Commune.

> Tirer parti des nouveaux développements urbains pour créer des **micro-centralités de quartier** et disposer ainsi sur l'ensemble du territoire, d'une offre de services de proximité.



ENJEUX PRIORITAIRES ET PRINCIPES DIRECTEURS

Espace public

Objectifs et principes

- > **Créer des espaces publics** qui répondent aux besoins des futurs habitants:
 - par la négociation de **cessions de terrains dans le cadre de projets de développement**.
la Commune souhaite négocier avec l'État l'acquisition ou la mise à disposition de la parcelle n° 862 occupée par le foyer de la Pommière afin d'en faire un parc public.
- > Aménager un réseau d'espaces publics sous forme de parcs et promenades, reliant les nouveaux secteurs entre eux:
 - par l'**établissement de PLQ d'ensemble** sur les grands périmètres de manière à pouvoir dégager des espaces publics généreux et continus.
(Exemple Malagnou-Paumière)
- > Garantir et pérenniser l'accès public aux chemins de randonnée pédestre et aux sentiers de promenade:
 - par la **négociation des servitudes de passage sur les parcelles privées**
- > Valoriser les qualités paysagères de l'Arve et de la Seymaz le long des cheminements existants :
 - par la mise en place de mobilier urbain et la mise en valeur des points de vue paysagers remarquables (belvédères).
 - par la création d'une passerelle sur l'Arve entre le parc des Falaises et Vessy.
- > Améliorer le traitement des limites privé-public des rues:
 - par la mise en œuvre de la stratégie d'évolution de la zone 5.
- > Profiter des nouveaux aménagements pour **améliorer les conditions de l'espace-rue du chemin de Fossard**:
 - par le remplacement de certaines places de stationnement par des dispositifs ponctuels de mobilier urbain (bancs, arbres, tables, bacs à fleurs, etc.).



ENJEUX PRIORITAIRES ET PRINCIPES DIRECTEURS

Éléments naturels et semi-naturels

Objectifs et principes

- > Maintenir une **différence de température estivale de -3°C** par rapport au centre-ville.
- > Adapter le territoire au changement climatique:
 - Valorisation de la présence du **végétal** en milieu urbain.
 - Exigence que les surfaces minérales des espaces extérieurs aient un albédo plus élevé que celui de l'asphalte (p. ex. l'albédo de l'asphalte est de 0,05 et celui du béton est de 0,25). **Albedo**: capacité d'absorption ou de réflexion de l'énergie reçue et ainsi leur température. Un matériau à faible albédo absorbe plus d'énergie et donc de chaleur. Sa température de surface est plus élevée.
 - Exigence que les façades des nouveaux bâtiments aient un albédo supérieur à 0,3.
- > Préserver et renforcer la structure paysagère existante:
 - Dans la zone 5: instauration des mesures relatives à la préservation et au renforcement de la structure paysagère au sein de la stratégie d'évolution de la zone 5.
 - **Préservation des arbres** majeurs et cas échéant, **compensation in situ de tout arbre abattu**.
 - Incitation à l'**établissement de plans de site** et/ou plans de quartier valant plan de site, autant pour la conservation des valeurs patrimoniales et paysagères.
- > Valoriser les qualités paysagères de l'Arve le long des cheminements existants:
 - Aménagement d'une **promenade le long du chemin de Conches**, en continuité avec les Berges de Vessy.



ENJEUX PRIORITAIRES ET PRINCIPES DIRECTEURS

Éléments naturels et semi-naturels

- > Maintenir et renforcer la continuité biologique traversant le sud de Conches et reliant les deux berges de la boucle créée par l'Arve:
 - Préservation de la **végétation des jardins dans le sud de Conches.**
- > Maintenir et valoriser les **massifs et cordons boisés existants.**
 - Définition de mesures de protection et de renforcement des massifs et cordons boisés dans la stratégie d'évolution de la zone 5.
 - Intégration des massifs et cordons boisés existants dans la planification des secteurs de développement.
- > Préserver et prolonger les **alignements d'arbres et les structures bocagères.**
 - Définition de mesures de protection et de renforcement des alignements d'arbres et les structures bocagères dans la stratégie d'évolution de la zone 5.
 - Intégration des alignements d'arbres et les structures bocagères existants dans la planification des secteurs de développement.
- > Maintenir et promouvoir la **biodiversité.**
- > Encourager la **végétalisation des toitures.** L'évapotranspiration des végétaux améliore le rendement des panneaux solaires et est ainsi à favoriser.
- > Préserver, valoriser et renouveler l'arborisation existante dans la zone 5 afin d'éviter la stérilisation de quartiers richement arborés (ch. 5, p. 167).
- > Préserver les sols en **limitant les emprises de chantier au maximum à la moitié de la surface parcellaire.**



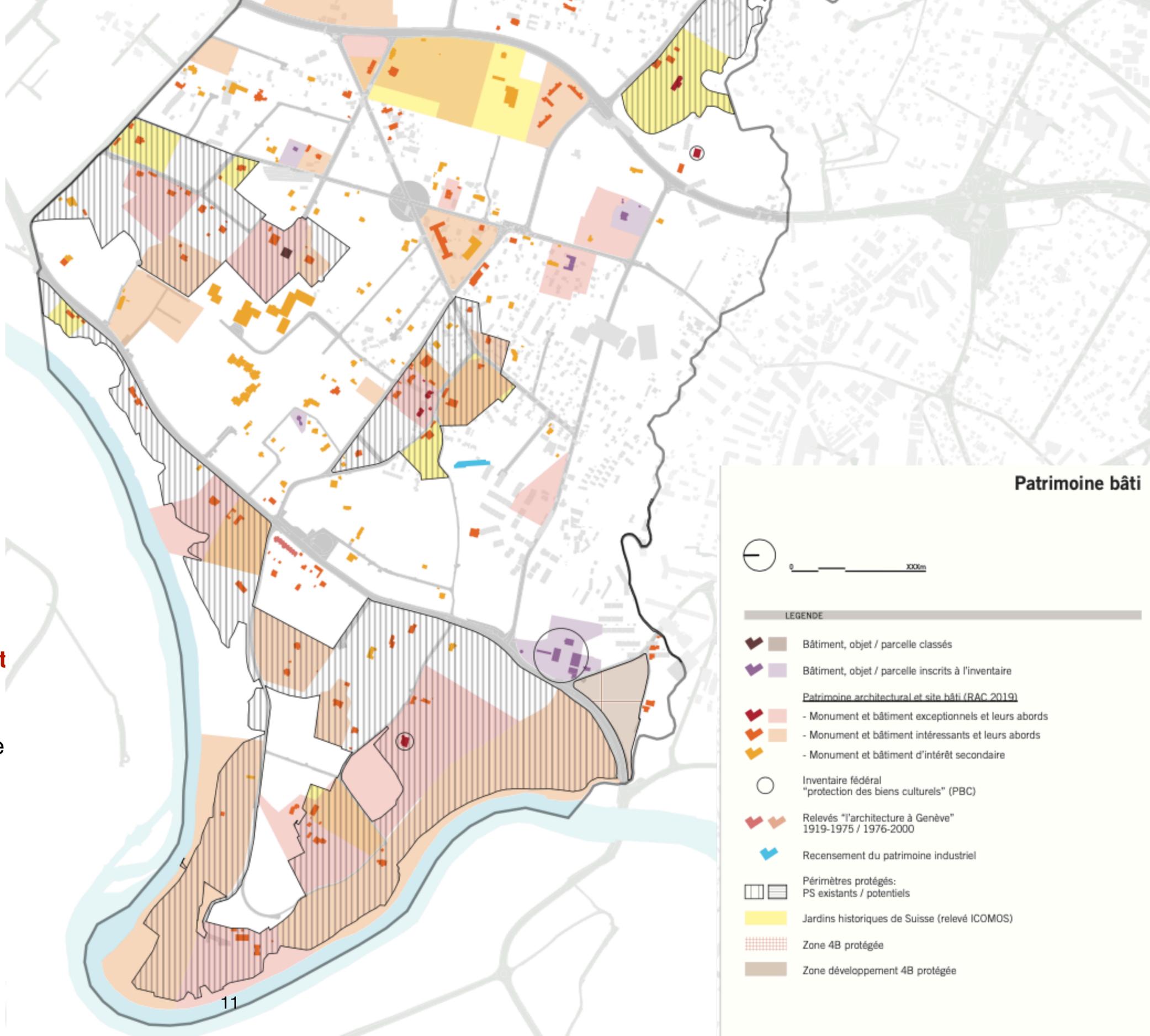
ENJEUX PRIORITAIRES ET PRINCIPES DIRECTEURS

Patrimoine bâti

Ainsi, environ 400 immeubles, soit le cinquième des bâtiments, sont recensés comme exceptionnels ou intéressants, dont **une centaine à Conches**, une centaine sur le plateau de l'Ermitage et la quasi-totalité des immeubles du Village.

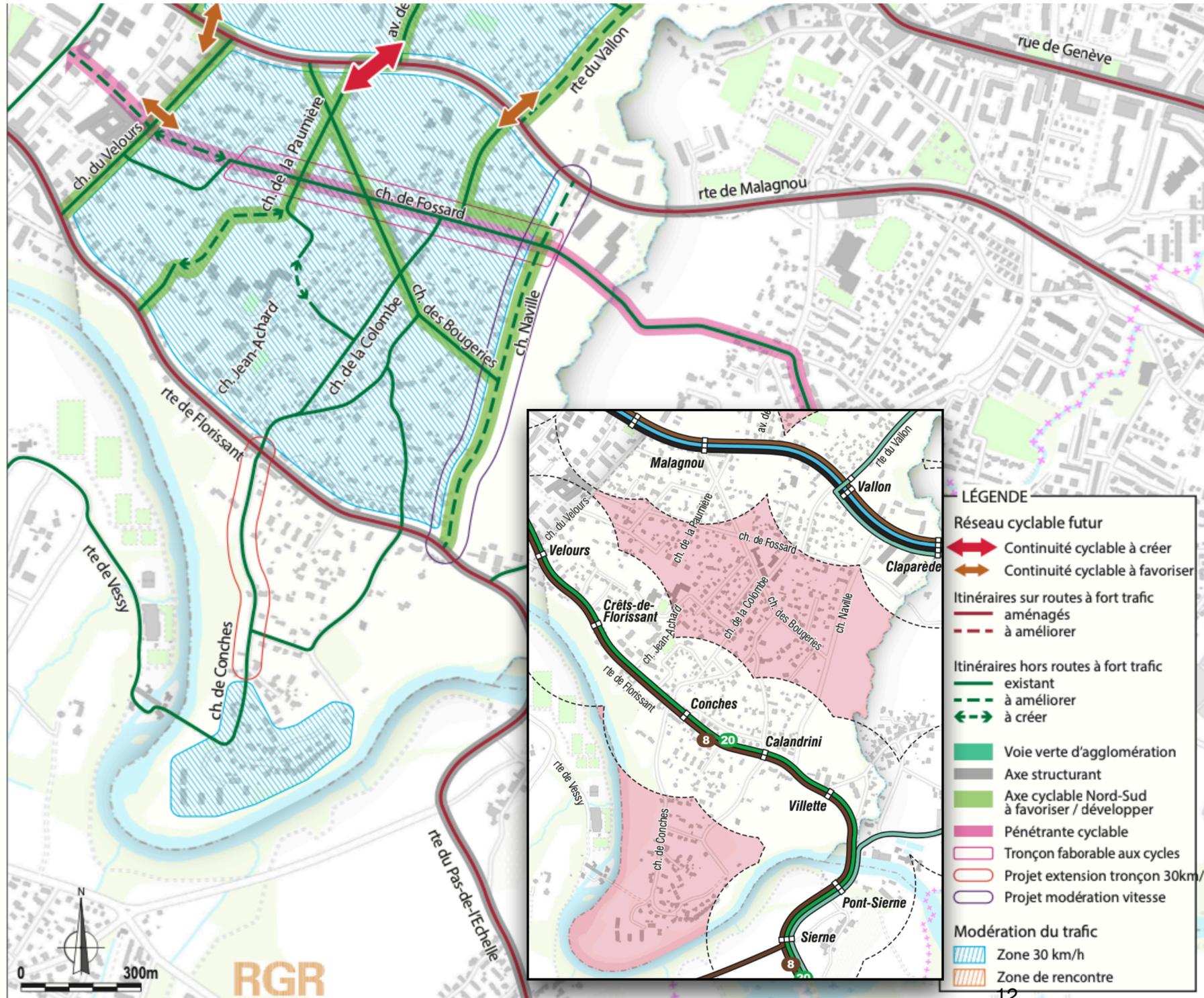
Objectif

- > Conserver et mettre en valeur le **patrimoine bâti** et les sites ainsi que les secteurs à protéger, à ménager.
- Prise en compte du patrimoine dans la planification du développement (densité modérée).
- Mise en place d'**outils de protection (par exemple, plan de site, PLQ valant plan de site ou autre instrument équivalent)**.
- Mise en œuvre de la stratégie d'évolution de la zone 5, notamment l'exigence d'images directrices ou plans de site pour les secteurs à valeur patrimoniale.



ENJEUX PRIORITAIRES ET PRINCIPES DIRECTEURS

Mobilité

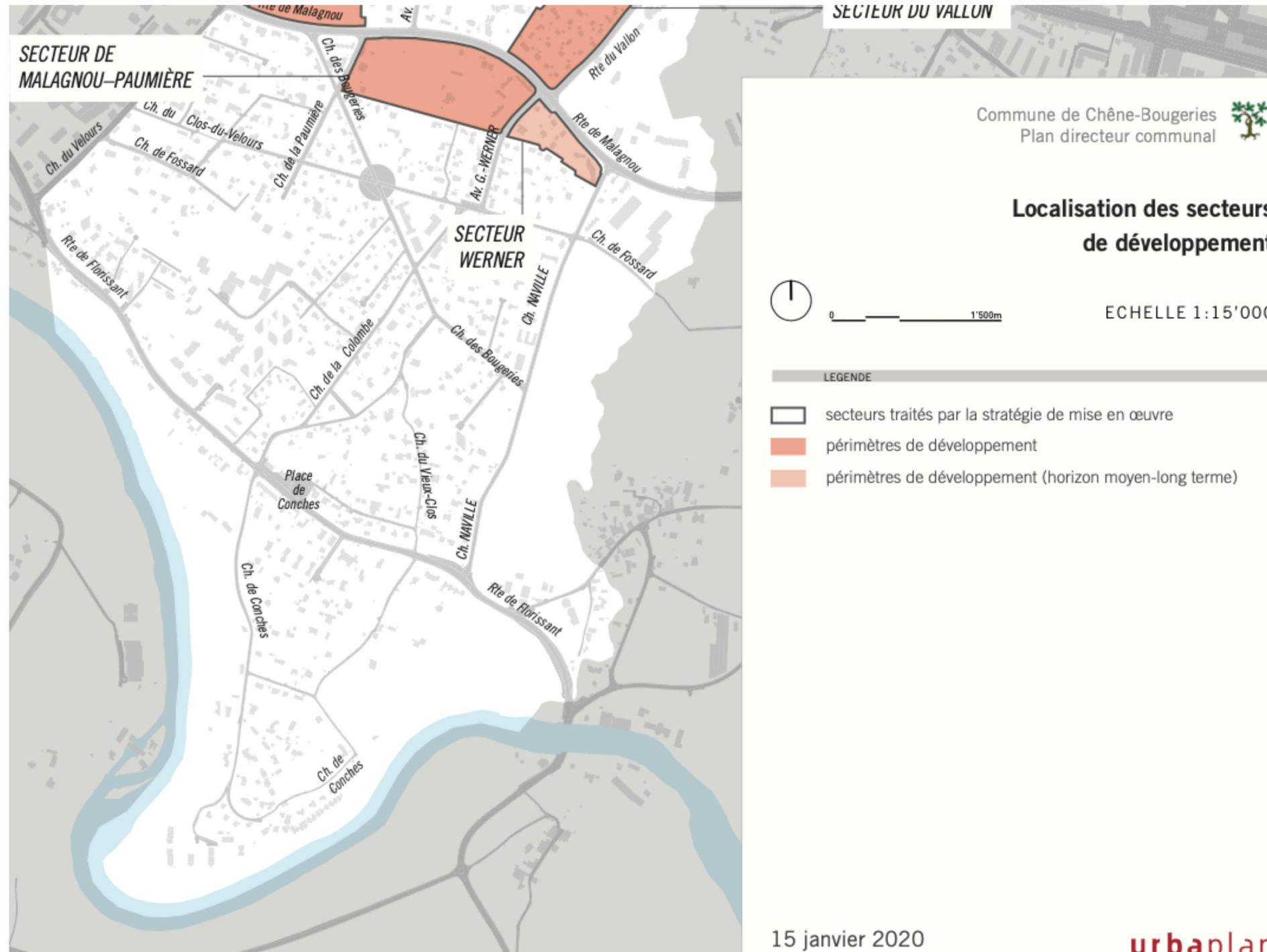


Objectif et principes

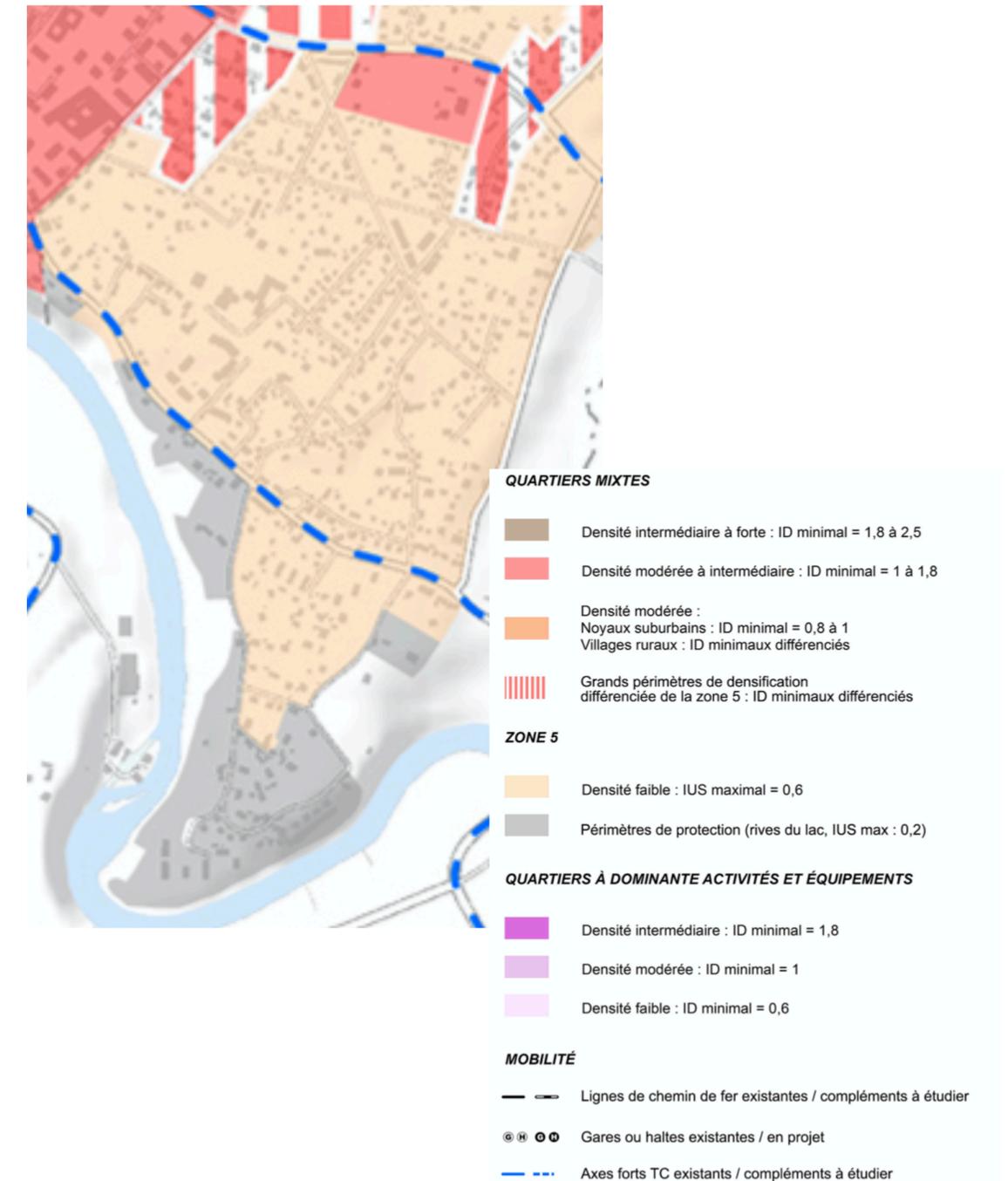
- > Grands axes routiers: Améliorer la fluidité du trafic et réduire les nuisances (bruit et pollution d'air) ainsi que s'engager pour que la hiérarchie du réseau routier soit cohérente avec les charges de trafic existantes et futures sur le réseau:
 - **chemin Naville: modération des vitesses.**
 - Étudier l'extension de la **zone 30 sur le chemin de Conches.**
- > Améliorer **l'offre TC dans les secteurs mal desservis (dont Conches).**
- > Favoriser la **continuité des échanges cyclistes nord-sud.**
- > Aménager des **franchissements fluides et sécuriser les grandes pénétrantes routières.** (Les routes de Florissant et Malagnou sont des routes cantonales)
- > Favoriser les continuités cyclables des échanges est-ouest en **aménageant le chemin de Fossard et en éliminant des culs-de-sac dans les poches de quartiers résidentiels.**

STRATEGIES DE MISE EN OEUVRE

Développement urbain intégré



Plan directeur cantonal 2030



STRATEGIES DE MISE EN OEUVRE

Secteurs de Malagnou-Paumière et Werner

– Établissement d'un PLQ d'ensemble sur le Secteur Malagnou-Paumière + parcelle FLPAI permettant de fixer les emprises pour le réseau d'espaces publics, les principes d'accès, etc. La parcelle FLPAI pourrait être développée avec un PLQ en zone 5.

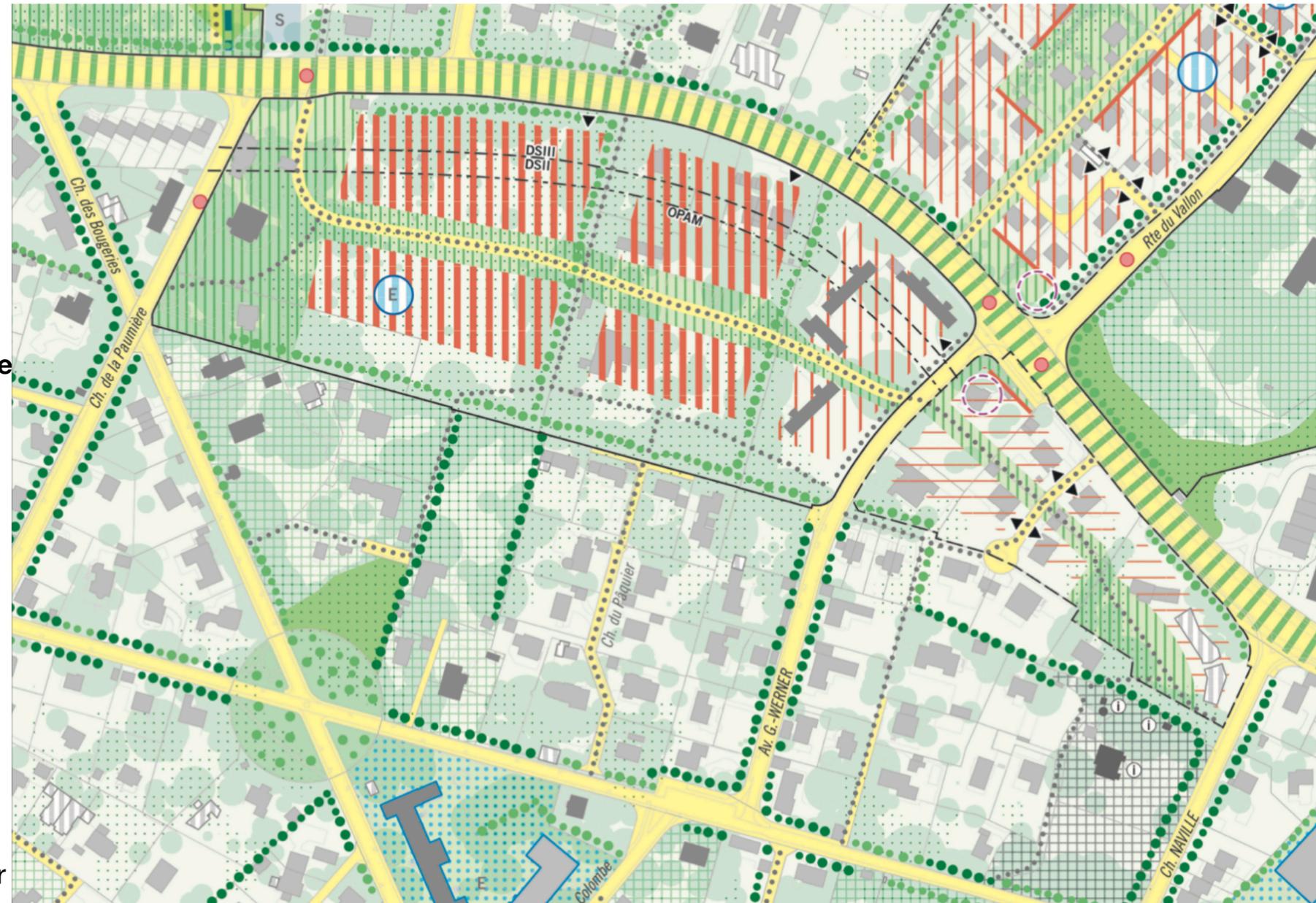
– **Modification de zone** (périmètre à l'est du ch. G.- Werner).

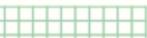
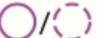
– **Établissement d'un PLQ d'ensemble sur le périmètre à l'est** du ch. G.-Werner, permettant de fixer les emprises pour le réseau d'espaces publics, les principes d'accès, etc.

– En cas de rénovation ou de transformation d'un bâtiment jugé intéressant par le RAC, négociation avec le propriétaire pour intégrer un expert en patrimoine au projet d'architecture.

– Inscription de **cessions de terrains** à destination d'équipements publics (scolaires ou autres) à la Commune dans le PLQ.

– Inscription des **servitudes de passage** pour assurer un maillage fin piétons-vélos et des connexions avec les quartiers environnants.



	Urbanisation
	Secteur à développer (PLQ) / (MZ+PLQ)
	Secteur de développement (horizon moyen-long terme)
	Secteur à protéger, à ménager
	Secteur à développer (projet de DD)
	Planification de détail à établir
	Planification directrice à établir
	Plan de site en vigueur
	Équipement d'intérêt public, existant / réserve
	école, crèche / établis. médico-social
	instal. de sport ou loisirs hors territoire communal
	Centralité existante / à créer
	Espaces publics / mobilité
	Avenue urbaine / paysagère
	Réseau d'espace à usage public ou collectif
	Voie verte d'agglomération
	Préau d'école
	Parc ou espace public majeur existant / projeté
	Front bâti
	Cheminement mobilité douce
	Projet de zone de rencontre
	Principe d'accès
	Passerelle existante / projetée
	Arrêt tram / bus
	Espaces naturels
	Continuité biologique à préserver
	Haies bocagères existantes / à prolonger
	Arborisation structurante
	Bois et forêt
	Jardin privé ou espace vert collectif
	Arve / cours d'eau / à revitaliser
	Respect de l'espace minimal du cours d'eau
	Périmètre de protection des rives de l'Arve
	Couloir biologique d'importance locale à préserver et renforcer
	Zone agricole
	Données de base
	Bâtiment à valeur patrimoniale: classé / inscrit à l'inventaire / au recensement du patrimoine architectural, exceptionnel ou intéressant) / parcelle classée ou inscrite à l'inventaire
	PLQ en vigueur et non réalisé
	Dégagement visuel à maintenir
	Bâtiment hors sol existant / projeté
	Hors commune

DISPOSITIONS DE LA STRATÉGIE D'ÉVOLUTION DE LA ZONE 5

Préserver et renforcer les composantes paysagères caractéristiques

A1.1 La densification de la zone 5 est conditionnée à la **préservation des structures bocagères et des alignements d'arbres existants**, caractéristiques du paysage communal. Ainsi, lors de tout projet de construction :

- > **L'abattage d'arbres de première grandeur** (au-dessus de 30 m) et de deuxième grandeur (de 15 à 30 m) dans les structures bocagères et alignements d'arbres identifiés en plan **est interdit** (sauf raison majeure telle qu'état sanitaire et dangerosité).
- > Le propriétaire démontre que des mesures sont prises pour garantir la préservation et la viabilité des arbres existants dans les structures bocagères et alignements d'arbres identifiés en plan (**retrait suffisant des constructions**).
- > La **multiplication des accès est interdite** au sein des alignements d'arbres. Les propriétaires doivent chercher à mutualiser les accès via l'inscription d'une servitude. Ainsi, chaque requérant devra s'assurer de l'opportunité de combiner son accès à celui de son voisin.
- > **Un seul accès est autorisé par parcelle.**

A1.2 Le long de certains axes identifiés en plan, le développement des parcelles est conditionné au prolongement des alignements d'arbres:

- > Un **espace libre de construction de minimum 5 m de large** est exigé afin de permettre la reconstitution des structures bocagères.
- > La **plantation** de chênes ou d'autres arbres de grand développement contribuant au prolongement des alignements ou d'une végétation arbustive indigène (dans le cas où la plantation de chênes est impossible) **est exigée**.

A1.3 Lors de tout nouveau projet de plantation, le **choix d'essences indigènes est favorisé**.

Préserver et renforcer les composantes paysagères caractéristiques



Éléments naturels et semi-naturels



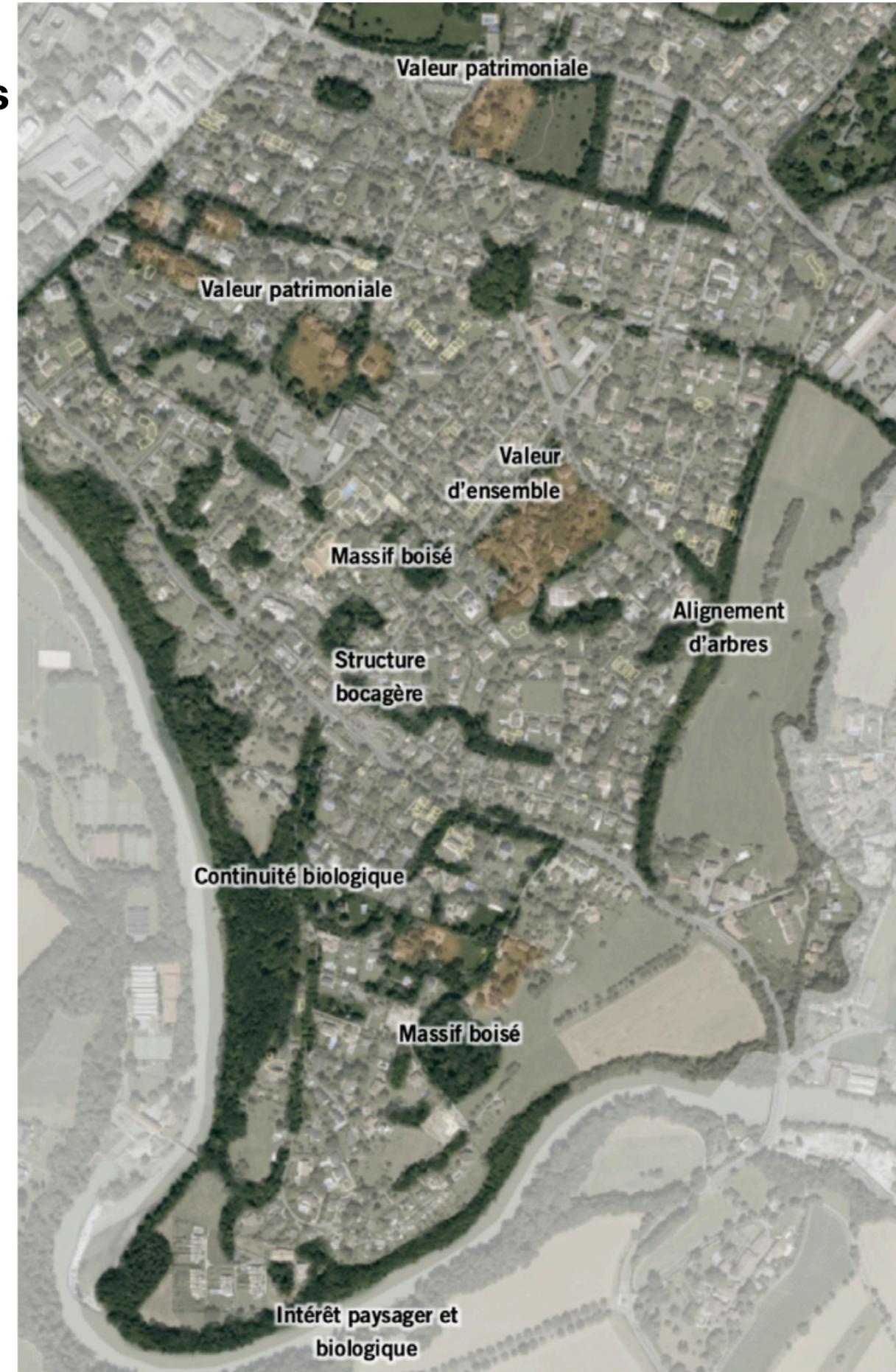
LEGENDE

Éléments naturels et semi-naturels

- Haies bocagères existantes / à prolonger
- Arborisation structurante
- Bois, forêt, cordon boisé
- Continuum biologique à préserver
- Cours d'eau à ciel ouvert / enterré / à revitaliser
- Arve
- Respect de l'espace minimal du cours d'eau
- Périmètre de protection des rives de l'Arve
- Zone agricole
- Continuité biologique à préserver / à créer

Données de base

- Axe routier principal / secondaire
- Voie verte d'agglomération
- Hors commune



Valeur patrimoniale

Valeur patrimoniale

Valeur d'ensemble

Massif boisé

Structure bocagère

Alignement d'arbres

Continuité biologique

Massif boisé

Intérêt paysager et biologique

DISPOSITIONS DE LA STRATÉGIE D'ÉVOLUTION DE LA ZONE 5

Maintenir et renforcer la fonctionnalité des réseaux naturels et continuités paysagères et préserver la perméabilité du sol

B1.Cordons boisés, bosquets, arbres isolés

Objectif : **préserver les massifs, cordons boisés, arbres isolés majeurs et haies qui contribuent à la connectivité biologique**, renforcer la structure arborée des quartiers lorsque ceux-ci en sont peu pourvus.

> L'implantation des constructions doit préserver le plus possible les structures végétales majeures présentes sur la parcelle et en particulier les continuités biologiques identifiés comme très importantes par les conservatoire et jardin botaniques. En cas d'atteinte à celles-ci, le projet doit prévoir des mesures permettant de reconstituer ces éléments.

> Le fractionnement des cordons boisés est limité au maximum.

> Les constructions respectent l'espace vital des cordons boisés et aucune construction n'est implantée à moins de 1 m. de la couronne.

> **La compensation de la valeur de la végétation supprimée doit se faire majoritairement in situ.**

> Les nouvelles plantations seront réalisées principalement avec des essences indigènes.

> **Indépendamment d'éventuels abattages, la Commune peut exiger comme contrepartie à la densification, la plantation d'arbres à grand développement**, notamment sur les terrains ou secteurs qui en sont peu pourvus.

B2.Pénétrantes de verdure et connexions biologiques

Objectif: préserver et renforcer les connexions et continuités biologiques.

> L'implantation des constructions et des aménagements (chemins, parkings) doit prendre en compte les continuités biologiques identifiées comme importantes par les CJB. En cas d'atteinte à celles-ci, le projet doit prévoir des mesures permettant de reconstituer ces éléments.

> Le développement est conditionné au maintien de **césures non bâties, afin de préserver et renforcer les connexions et continuités paysagères et biologiques.**

> Le maintien d'une proportion supérieure de surfaces non bâties est exigé.

> En référence à la norme SIA 491, **les sources lumineuses parasites orientées vers les arbres ou les haies sont interdites.** Des restrictions s'appliquent sur le type et la densité d'éclairage ainsi que sur la longueur d'onde des lumières.

> **Les clôtures et palissades permettent le passage de la petite faune.**

Quels arbres planter et où?

Loi d'application du code civil suisse et d'autres lois fédérales en matière civile

https://www.ge.ch/legislation/rsg/f/s/rsg_e1_05.html

Art. 129 Plantation des arbres et haies

1 Il ne peut être fait aucune plantation à souche ligneuse à moins de 50 centimètres de la limite parcellaire.

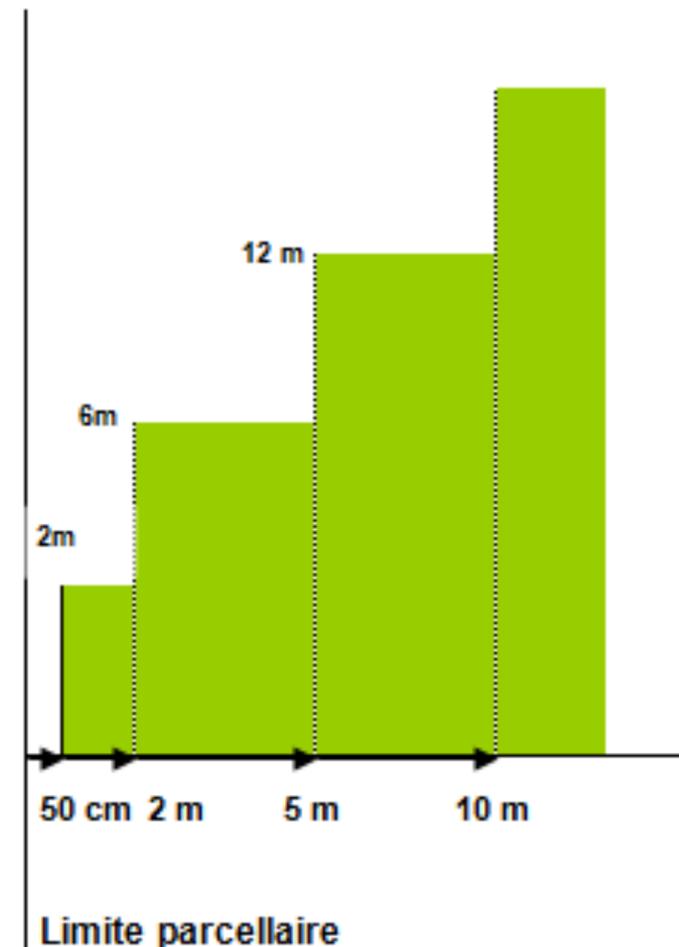
Principe

2 Entre la limite de propriété et 2 mètres de celle-ci, aucune plantation ne peut dépasser la hauteur de 2 mètres.

3 A partir de 2 mètres de la limite de propriété, leur hauteur ne doit pas dépasser :

- a) 6 mètres, si la plante pousse entre 2 et 5 mètres de la limite parcellaire;
- b) 12 mètres, si la plante pousse entre 5 et 10 mètres de cette limite.

Dès le 27 juillet 2006



DISPOSITIONS DE LA STRATÉGIE D'ÉVOLUTION DE LA ZONE 5

Améliorer les réseaux de mobilité douce

C1. Cheminements de mobilité douce

Objectif: renforcer la perméabilité des quartiers pour les mobilités douces et faciliter l'accès des PMR (personnes en situation de mobilité réduite).
Le plan indique le réseau de **cheminements de mobilité douce à créer**. À cette fin il s'agira de:

- > **Négocier l'inscription d'une servitude de passage public, le cas échéant, d'une cession au domaine public.**
- > Des mesures paysagères accompagnent les cheminements piétonniers (haies vives, allées de chênes, etc.).
- > Les aménagements qui impactent l'espace public (accès véhicules, abaissement de trottoirs, points de collecte des déchets, etc.), ainsi que les cheminements piétonniers respectent la norme SIA 500 (construction sans obstacle) et la norme VSS 640075 (trafic des piétons - Espaces de circulation sans obstacle).

C2. Hors-ligne (emprise nécessaire à l'élargissement d'une route)

Objectif : développer des continuités de mobilité douce pour compléter le réseau existant.

- > Le long de certains axes identifiés en plan, **une emprise est réservée pour permettre la réalisation/l'élargissement du trottoir et/ou de la bande cyclable** (hors-ligne).
- > Cet espace de **2 mètres de large est inconstructible et sera cédé à la Commune au moment de la réalisation de l'ouvrage.**
- > L'espace hors-ligne fait l'objet d'une inscription au Registre foncier de cession au domaine public à première réquisition.

DISPOSITIONS DE LA STRATÉGIE D'ÉVOLUTION DE LA ZONE 5

Aménager une transition qualitative entre domaine privé et domaine public

D1. Traitement de la limite privé/public

Objectif: favoriser une transition qualitative entre l'espace privé et l'espace public.

- > **Aucune dérogation** aux dispositions de l'article 11 de la loi sur les Routes (**interdiction de construire à moins de 15 m de l'axe de la route communale**) n'est autorisée.
- > **Les constructions de peu d'importance et les sous-sols observent un retrait:**
 - d'au minimum 5 mètres par rapport au domaine public;
 - d'au minimum 2 mètres par rapport à la limite de propriété.
- > Les clôtures de type bâches, palissades opaques sont prohibés.
- > Les bâches situées côté espace public sont interdites dans toute la zone 5. Elles peuvent être tolérées pendant une durée maximale de 3 ans, le temps que la haie pousse.
- > Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune.
- > Lors de tout nouveau projet de plantation, le choix d'**essences indigènes est favorisé. Les espèces végétales inscrites sur la liste noire sont interdites en limite du domaine privé/public.**
- > Les murs pignons borgnes sur rue doivent être évités.

D2. Accès

Objectif : éviter une multiplication des accès privés pour préserver les haies bocagères et les cordons boisés.

- > **Un seul accès est autorisé par parcelle et les propriétaires doivent chercher à mutualiser les accès via l'inscription d'une servitude.** Ainsi, chaque requérant devra s'assurer de l'opportunité de combiner son accès à celui de son voisin.

DISPOSITIONS DE LA STRATÉGIE D'ÉVOLUTION DE LA ZONE 5

Aménager une transition qualitative entre domaine privé et domaine public

D3.Points de collecte des déchets

Objectif: disposer les points de collecte des déchets privés de manière adéquate par rapport aux contraintes de levée des déchets.

- > Les points de collecte des déchets des particuliers sont localisés sur domaine privé et facilement accessibles depuis le domaine public.
- > Leur localisation ne doit pas entraîner de perturbation de la circulation sur le domaine public.
- > Les écopoints sont situés à une distance suffisante des logements pour éviter que ceux-ci ne soient affectés par les nuisances occasionnées.
- > La densification le long d'un chemin privé pas ou peu accessible aux camions chargés de la levée des déchets est conditionnée à l'aménagement aux frais des propriétaires du chemin d'un écopoint à destination de l'ensemble des habitants dudit chemin. La localisation de l'écopoint est définie en coordination avec le service en charge de la collecte des déchets.

D4.Murs existants

Objectif: préserver les anciens murs possédant une valeur patrimoniale.

Le long des axes identifiés en plan :

> **le maintien des murs existants** dans leur substance est exigé.

> les percements sont interdits.

DISPOSITIONS DE LA STRATÉGIE D'ÉVOLUTION DE LA ZONE 5

Protéger les objets ou ensembles à valeur patrimoniale (patrimoine bâti, paysager et naturel)

E1. Secteurs à protéger/à ménager

Objectif: **préserver les valeurs patrimoniales, bâties, paysagères et naturelles des secteurs présentant un intérêt particulier.**

E1.1 Planification de détail

> Le plan identifie des parcelles ou ensembles de parcelles qui présentent un intérêt du point de vue patrimonial: domaines, maisons et jardins recensés ou à l'inventaire, grandes parcelles peu bâties et présentant un intérêt paysager et naturel (rôle notamment de connexion biologique). Leur développement ne peut être envisagé que par la prise en compte sensible des caractéristiques des lieux. C'est pourquoi dans les secteurs identifiés en plan, tout développement est conditionné à :

– l'établissement d'une planification de détail établie par la Commune en coordination avec l'OPS, l'OCAN et l'OU.

– soit, par exemple, à **l'établissement d'un plan de site ou d'un PLQ valant plan de site**, pour les entités présentant un grand intérêt patrimonial (notamment lorsque les **bâtiments et/ou jardins sont recensés ou à l'inventaire**).

> Le périmètre de ces images directrices ou plans de site ou PLQ valant plan de site sera déterminé de manière spécifique en fonction du contexte et de la nature du projet. Le périmètre devra être validé par l'OCAN, l'OPS, l'OU et la Commune.

> Les images directrices à élaborer **définissent des règles** concernant :

– les **mesures permettant de préserver** les qualités patrimoniales du bâti, des jardins et de l'environnement du domaine ou des ensembles bâtis.

– les **bâtiments** préservés et l'implantation des nouvelles constructions.

– la **végétation** existante et celle projetée.

– les **accès** (éviter une multiplication des accès privés).

– le **stationnement** (favoriser une mutualisation du stationnement).

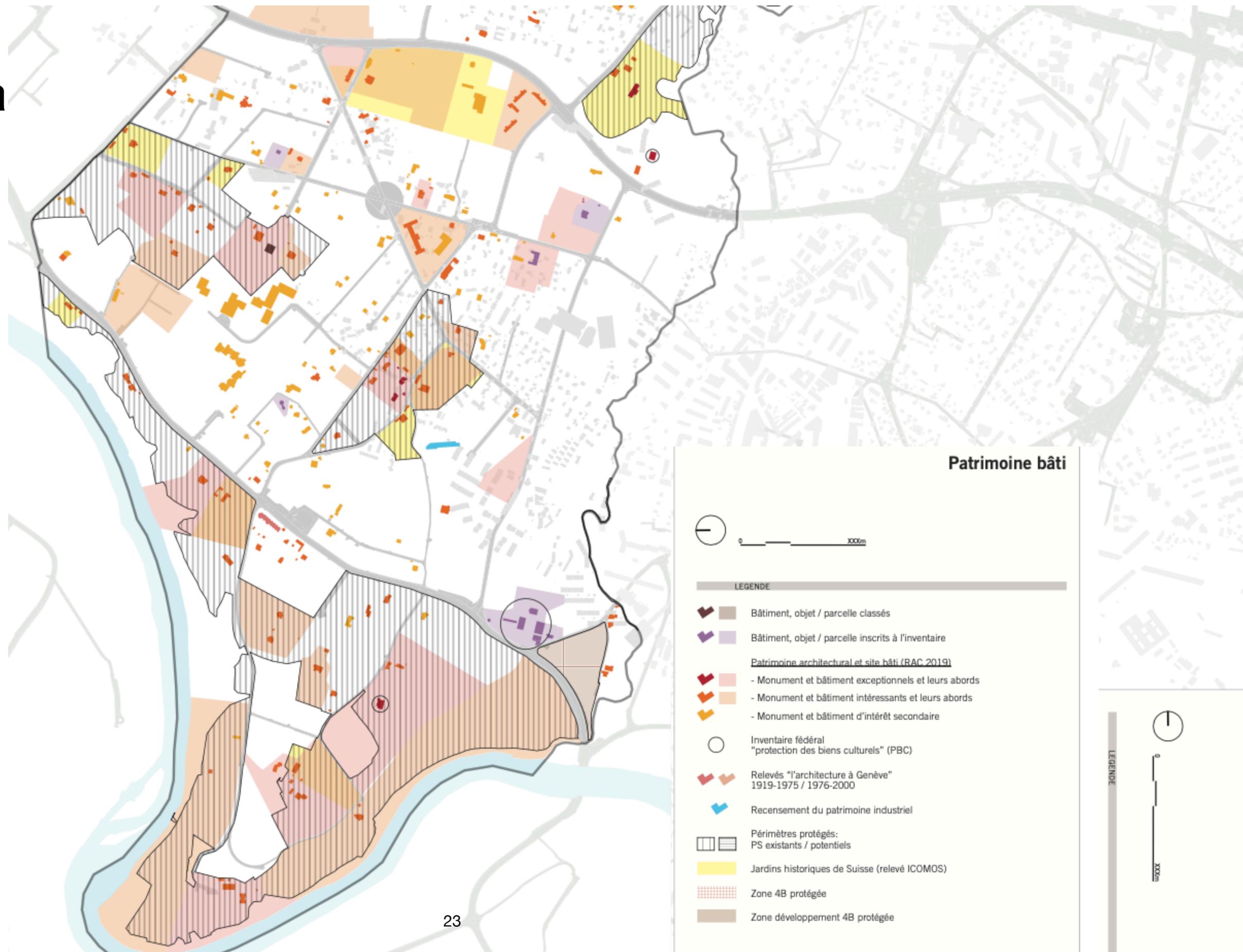
– le traitement paysager des **jardins**.

– le traitement paysager des **limites** avec le domaine public.

> Les éléments historiques ou patrimoniaux doivent être documentés.

La Commune se réserve la possibilité de requérir du canton un refus conservatoire dans l'attente de l'élaboration, par exemple, d'un plan de site ou d'un PLQ valant plan de site.

Zones concernées à Conches



Loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites
https://www.ge.ch/legislation/rsg/f/s/rsg_I4_05.html

Section 2 Plan de site

Art. 38 Notion et contenu

¹ Le Conseil d'Etat peut édicter les dispositions nécessaires à l'aménagement ou à la conservation d'un site protégé par l'approbation d'un plan de site assorti, le cas échéant, d'un règlement.

² Ces plans et règlements déterminent notamment :

- a) les mesures propres à assurer **la sauvegarde ou l'amélioration des lieux**, telles que : maintien de bâtiments existants, alignement aux abords de lisières de bois et forêts ou de cours d'eau; angles de vue, arborisation;
- b) les **conditions relatives aux constructions, installations et exploitations de toute nature** (implantation, gabarit, volume, aspect, destination);
- c) **les cheminements ouverts au public ainsi que les voies d'accès à un site ou à un point de vue;**
- d) **les réserves naturelles.**

Loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités

https://www.ge.ch/legislation/rsg/f/s/rsg_L1_40.html

Art. 3⁽²⁸⁾ Plans localisés de quartier

Contenu

¹ Les plans localisés de quartier prévoient notamment :

- a) l'implantation à l'intérieur d'une aire d'implantation d'une surface supérieure d'au plus le double de celle d'implantation, **le gabarit et la destination des bâtiments** à construire;⁽⁴⁴⁾
 - b) les **espaces libres, privés ou publics**, notamment les places, promenades, espaces verts et places de jeux pour enfants;
 - c) les **terrains réservés** aux équipements publics autres que ceux visés à l'alinéa 3;⁽⁴⁴⁾
 - d) la **végétation** à sauvegarder ou à créer;
 - e) le nombre de places de **parcage**, les places extérieures, l'aire d'implantation des places extérieures et des garages souterrains, ainsi que les secteurs d'accès aux places de parcage et aux garages souterrains;⁽⁴⁴⁾
 - f) un concept énergétique territorial au sens de l'article 6, alinéa 12, de la loi sur l'énergie, du 18 septembre 1986;⁽³⁴⁾
 - g) un tableau et schéma de répartition et localisation des droits à bâtir, auquel seul peut se substituer celui résultant d'un éventuel accord ultérieur de tous les propriétaires concernés et du département, l'indice d'utilisation du sol et l'indice de densité.⁽⁴⁴⁾
- (...)

³ Les plans localisés de quartier indiquent, le cas échéant :⁽⁴⁴⁾

- a) les **bâtiments déclarés maintenus en raison de leur intérêt**, l'article 90, alinéa 1, de la loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988, étant applicable par analogie aux travaux exécutés dans ces immeubles, sous réserve de cas d'intérêts public;
- b) les **remaniements parcellaires** nécessaires à la réalisation du plan;
- c) les **bâtiments dont la démolition est prévue et les arbres à abattre.**⁽³²⁾

DISPOSITIONS DE LA STRATÉGIE D'ÉVOLUTION DE LA ZONE 5

Protéger les objets ou ensembles à valeur patrimoniale (patrimoine bâti, paysager et naturel)

E1.2 Dans les secteurs identifiés en plan, le **potentiel constructible peut être limité** pour respecter les principes suivants:

- > **Le maintien d'une proportion supérieure de surface non bâtie par rapport aux surfaces bâties.**
- > **Le rapport de surface bâti/non bâti proche de la situation existante est exigé.**
- > **Le sous-sol est limité à l'emprise du bâtiment hors-sol.**
- > **La fragmentation des jardins et espaces extérieurs est interdite.**
- > **La fragmentation parcellaire est interdite.**
- > **En principe, les constructions en contiguïté sont prohibées.**
- > **Les transformations doivent être examinées aussi bien à l'échelle du bâtiment et de la parcelle qu'à l'échelle du groupement de parcelles pour s'assurer que le caractère d'ensemble soit maintenu.**

E1.3 Dans les secteurs identifiés en plan, il sera par ailleurs tenu compte des principes suivants :

- > Les caractéristiques morphologiques et le vocabulaire architectural du secteur doivent être respectés.
- > Une préférence est accordée aux extensions et agrandissements du bâti existant.
- > En référence à la norme SIA 491, les sources lumineuses parasites orientées vers les arbres ou les haies sont interdites. Des restrictions s'appliquent sur le type et la densité d'éclairage ainsi que sur la longueur d'onde des lumières.

DISPOSITIONS DE LA STRATÉGIE D'ÉVOLUTION DE LA ZONE 5

Assurer que les constructions participent à préserver le caractère harmonieux du quartier et contribuent à la qualité de vie

F1. Insertion morphologique (volumétrie, gabarits, matériaux)

> Les bâtiments doivent respecter par leur volumétrie et leur implantation sur la parcelle, le caractère du quartier, notamment en termes de longueur de façade et de gabarit exposés à la vue.

> La proximité ou l'éloignement d'une nouvelle construction par rapport aux bâtiments voisins ou aux limites de parcelle peut permettre de pondérer le critère précédent.

> Lorsque de nouvelles constructions sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'harmonie du quartier par leur volume ou implantation, la Commune peut exiger la pose de gabarits.

> Les matériaux des façades et des balcons exposés à la vue du public ne doivent pas avoir d'effet éblouissant.

F2. Jardins privés

Objectif: offrir aux habitants des logements projetés, des espaces ouverts en adéquation avec le type d'habitat (privé, partagé, collectif).

> Une implantation du bâti dégagant des espaces ouverts généreux pouvant être utilisés pour le délasserment est privilégiée.

> Une implantation des **bâtiments hors sol et sous-sol dégagant 50% des espaces** pouvant recevoir des plantations en pleine terre est privilégiée.

> Le modelage du sol est soigné, afin de disposer d'**espaces verts pouvant être utilisés pour le délasserment**.

> Les **mouvements de terre sont limités** et la topographie est en **continuité avec les parcelles voisines**.

> En référence à la norme SIA 491, les sources lumineuses parasites orientées vers les arbres ou les haies sont interdites. Des restrictions s'appliquent sur le type et la densité d'éclairage ainsi que sur la longueur d'onde des lumières.

F3. Vie sociale et vie de quartier

Objectif: favoriser la vie de quartier, la mixité intergénérationnelle et le maintien des personnes âgées à domicile.

Mettre à disposition des **locaux et/ou aménagements qui favorisent la vie de quartier**, tels que locaux communs, places de jeux, jardins partagés, etc.

Développer des projets favorisant la mixité intergénérationnelle (par exemple regroupement de logements adaptés aux personnes âgées avec des logements familiaux).

Développer des projets répondant à la diversité des demandes en logements (locatifs, PPE, coopérative).

DISPOSITIONS DE LA STRATÉGIE D'ÉVOLUTION DE LA ZONE 5

Ne pas hypothéquer le développement ultérieur de nouveaux quartiers

G1.Fragmentation et regroupement parcellaire

Objectif: ne pas hypothéquer le développement de nouveaux quartiers dans les secteurs identifiés par le plan directeur communal

- > À l'intérieur des secteurs identifiés sur le plan, la fragmentation parcellaire n'est pas autorisée.
 - > Un **regroupement parcellaire** ne peut être autorisé que pour autant que le projet réponde aux exigences ci-dessous:
 - Le projet participe à la création d'un **quartier mixte** répondant à la diversité des demandes en logements (disposition F3).
 - Le projet ne **compromet pas une densification ultérieure du secteur.**
- Dans l'ensemble du secteur, l'indice maximal d'utilisation du sol (IUS) est, sous réserve des exceptions décrites dans les dispositions F3, limité à 0,25.

Plan directeur des chemins pour piétons

Revient encore une fois sur tout ce qui est:

> Densifier le réseau de chemins ouverts au public, assurer la continuité du réseau et une bonne irrigation de tout le territoire

– par la négociation et l’inscription de **servitudes de passage** dans le cadre d’opérations de développement (PLQ) ou conditions à l’octroi de dérogations à l’art. 59 al. 4 LCI (voir ch. 5, p. 153).

– par la création de nouveaux cheminements piétons en site propre renforçant le maillage du réseau piétonnier.

(...)

Ceux-ci devront être négociés lors d’opérations de construction (voir ch. 5, p. 167). La Commune entend négocier des **servitudes de passage** qui pourront, moyennant convention, être entretenues par les services communaux.

(...)

Négociation d’une servitude de passage pour assurer la continuité cyclable entre le ch. du Clos-du-Velours et le ch. de Fossard (en cours)

(...)

Négociation de **servitudes de passage** sur les chemins privés et aménagement de nouveaux chemins pour compléter le réseau

– Création de cheminements en site propre tels qu’indiqués en plan.

– Négociations de servitudes de passages sur les tronçons indiqués sur le plan.

Carte jointe au PDCom dans l'appel d'offre



Légende

Réseaux piétonniers

- Axe routier primaire ou secondaire équipé /
- aménagement projeté /
- à requalifier à l'échelle du piéton
- Rue de quartier équipée
- Mesures de modération à renforcer par des aménagements paysagers
- Voie verte d'agglomération
- Itinéraire à priorité cyclable à aménager
- Chemin de randonnée pédestre
- Cheminement en site propre existant / planifié / à créer
- Servitude de passage à négocier sur un chemin privé existant

Lieux

- / / / Equipement d'intérêt public générateur de flux majeur:
 - école, crèche existante / préau / réserve
 - établissement médico-social existant / réserve
 - installation de sport ou loisirs existante / réserve
 - autre équipement existant / réserve
- / Equipement d'intérêt public générateur de flux majeur hors territoire communal
- / Carrefour à sécuriser
- Franchissement à améliorer
- / Zone 30 (ou limitation 30 Km/h) existante / projetée
- / Zone de rencontre existante / projetée
- / Parc ou espace public majeur existant / projeté
- Jardin privé ou espace vert collectif
- Bois, forêt
- / Passerelle existante / à créer
- / Arrêt de tram / de bus

Données de base

- Bâtiment hors sol existant / projeté / secteur de dev.
- / / Rivière / cours d'eau / renaturation projetée
- Hors commune