Canton de Genève
Commune de Vandœuvres

Version destinée à la consultation publique du 9 octobre au 8 novembre 2023

Stratégie d'évolution de la zone 5

Mise à jour partielle du PDCom
Chapitre 5.1 et fiches de mesures 1-1 à 1-5

22 septembre 2023

urbaplan

PILOTE

urbaplan
Marcos Weil

AMENAGEMENT, URBANISME, ENVIRONNEMENT

Urbaplan

Marcos Weil
rue abraham-gevray 6
cp 1722 – 1211 Genève 1
+41 22 716 33 66
www.urbaplan.ch
certifié iso 9001:2015

MILIEUX NATURELS
Viridis

Gaël Maridat
chemin du fief-du-chapitre, 7
1213 Petit-Lancy
www.viridis.environnement.ch

Sommaire

1. INTRODUCTION 6

2. ANALYSE DU TERRITOIRE 8

3. MISE A JOUR PARTIELLE DU PDCOM (CHAP. 5) 14

5.1 Stratégie d'évolution de la zone 5 14

5.1.1 But et portée de la stratégie communale 14

5.1.2 Principes 14

5.1.3 Dispositions relatives à l'évolution de la zone 5 17

A. Dispositions relatives aux périmètres de densification accrue 17

B. Dispositions relatives à la biodiversité 19

C. Dispositions relatives au patrimoine et au paysage 25

D. Dispositions relatives aux réseaux de mobilité 28

E. Dispositions relatives à l'intégration urbaine et paysagère et à la qualité de vie 30

F. Recommandations 32

Fiche de mesures 1-1 : Secteur Chougny 34

DIAGNOSTIC 34

CONDITIONS À LA DENSIFICATION (se référer au chapitre 5.1.2) 39

Fiche de mesures 1-2 : Secteur Pressy – Ecorcherie - Rte de Meinier 46

DIAGNOSTIC 46

CONDITIONS À LA DENSIFICATION (se référer au chapitre 5.1.2) 50

Fiche de mesures 1-3 : Secteur Capite 56

DIAGNOSTIC 56

CONDITIONS À LA DENSIFICATION (se référer au chapitre 5.1.2) 62

Fiche de mesures 1-4 : Secteur Seymaz Ouest 69

CONDITIONS À LA DENSIFICATION (se référer au chapitre 5.1.2) 74

Fiche de mesures 1-5 : Secteur Seymaz Est 81

CONDITIONS À LA DENSIFICATION (se référer au chapitre 5.1.2) 85

ANNEXES 91

LEXIQUE 92

CARTES D'ANALYSE 95

1. Introduction

1.1 Historique

Le plan directeur communal a été adopté par le Conseil municipal dans sa séance du 9 décembre 2019 et approuvé par le Conseil d'Etat dans sa séance du 25 mai 2020.

De nouvelles dispositions légales entrées en vigueur en janvier 2021 (article 59, al.4 LCI et art. 10 al. 3 LaLAT) obligent les communes à définir des « périmètres de densification accrue » dans leur zone 5, soit des secteurs à l'intérieur desquels des dérogations à l'indice peuvent être octroyées. C'est pour répondre à ces nouvelles exigences, qu'une mise à jour partielle du PDCom a été engagée. Celle-ci ne porte que sur la stratégie d'évolution de la zone 5 (chapitre 5.1 du PDCom).

Entre 2017 et 2021, à Vandœuvres, de nombreux projets de constructions (villas contigües, habitats groupés) ont abouti à une autorisation de construire. Pour les projets terminés ou en chantier actuellement, on observe de manière générale les effets négatifs suivants : morcellement des parcelles, perte importante de sol, accès, façades et palissades ne respectant pas la qualité d'ensemble et la substance des chemins historiques, clôtures ne permettant pas le passage de la petite faune, etc. De plus, une atteinte aux arbres à conserver pendant le chantier a été constatée, aboutissant à court terme à des abattages.

Constatant également une perte de qualité des constructions dans leur quartier, une association de riverain·e·s du secteur Seymaz Est a écrit à la Commune pour demander à figurer hors périmètre de densification accrue.

Dans ce contexte, sur la base des analyses présentées dans le chapitre 2 et après consultation de la population et du Conseil municipal, la Commune a soumis au canton, dans le cadre de la consultation technique, une stratégie d'évolution de la zone 5 sans périmètre de densification accrue. En effet les dégâts occasionnés au territoire communal par des projets de densification et l'absence de prise en compte du préavis communal par l'office des autorisations de construire ont amené la Commune à prendre cette posture de défense de son territoire contre une surdensification.

Cette posture a été préavisée négativement par l'Office des autorisations de construire (OAC). Les services du canton ont par ailleurs relevé que si une commune ne disposait pas de périmètres de densification accrue dans son PDCom, ce serait l'article 59 al. 4bis qui s'appliquerait, soit la possibilité donnée au département d'octroyer des dérogations.

À la suite de cette injonction des autorités cantonales, et bien que la loi ne fixe pas un minimum de nombre ou de surface de périmètre de densification accrue, la Commune a été amenée à devoir identifier des périmètres de densification accrue, au même titre que les autres communes du canton.

Ainsi une nouvelle analyse minutieuse du territoire a débouché sur la stratégie d'évolution de la zone 5 décrite ci-après et a permis de déterminer des périmètres de densification accrue.

À la suite des impacts négatifs observés sur les plans paysager, biologique et patrimonial, l'approche adoptée par la Commune a été d'évaluer le territoire selon des critères d'exclusion des périmètres de densification accrue afin de protéger certains secteurs particulièrement qualitatifs identifiés sur la base de critères factuels et objectifs.

Ces critères sont explicités au chapitre 2, ci-après.

Le travail mené avec la Commission de l'aménagement

> sur la base de critères (décrits ci-après) liés aux qualités paysagères et patrimoniales, ainsi qu'aux fonctions biologiques, une large part du territoire a été exclue des périmètres de densification accrue afin de préserver ces espaces d'une trop forte pression urbaine ;
> les poches de parcelles qui ne répondaient pas aux critères d'exclusion ont alors été analysées sur la base de leur indice de mutabilité (taille de la parcelle et âge du bâtiment) et sur leur potentiel estimé. Sur cette base, 3 périmètres de densification ont été retenus (secteur de la Capite, Maison de Pressy et 2 grandes parcelles, au ch. des Princes (parcelle 2007) et au ch. de Marclay (parcelle 2006). Néanmoins, ces dernières années, de très nombreux projets ont été autorisés avec des indices majorés, sans prise en compte du préavis communal. Ces périmètres déjà densifiés avec indices majorés ont été inclus à la zone de densification accrue communal.

2. Analyse du territoire

Cinq cirières d'exclusion d'une densification accrue ont été retenus et sont présentés ci-après.

Les secteurs importants pour la biodiversité



Ceux-ci ont été définis sur la base du relevé de terrain de Viridis, qui a cartographié de manière précise les valeurs naturelles présentes sur le territoire communal (voir cartes en annexe). Il s'agit de préserver ces secteurs de la pression humaine et de permettre leur renouvellement.

Ce critère d'exclusion s'aligne sur la Stratégie biodiversité Genève 2030, qui a pour objectif la conservation et le renforcement d'une faune et d'une flore locales riches et résilientes. L'importance du maintien de milieux naturels diversifiés au sein des zones bâties y est également reconnue.

Les grands domaines à valeur biologique et patrimoniale



La zone 5 compte plusieurs grands domaines constitutifs de l'identité paysagère communale. Il convient d'éviter leur morcellement parcellaire, ainsi que la perte de leurs nombreuses qualités en tant que réservoirs de biodiversité. Ces grands domaines représentent notamment une ressource importante en matière de sol perméable, de prairies extensives et de milieux humides (voir les cartes d'analyse Viridis en annexe).

Les parcelles bordant les pénétrantes de verdure et la zone agricole



Deux pénétrantes de verdure d'intérêt cantonal sont situées en limite de la zone 5. La première est située dans la zone agricole de Vandœuvres et la seconde est constituée de la ripisylve de la Seymaz.

Il s'agit d'assurer une transition paysagère harmonieuse entre les secteurs bâtis et la zone agricole, ainsi que de renforcer les fonctions de ces espaces, à la fois corridors biologiques et sites propices au délassement.

Les parcelles bordant les chemins IVS

La zone 5 est traversée par de nombreux chemins historiques avec substance. Ceux-ci sont régulièrement accompagnés de haies bocagères à chênes, qui forment des allées caractéristiques du patrimoine paysager de Vandœuvres.

Alors que l'on constate ces dernières années une perte de qualité des haies sur le plan biologique et paysager, il semble nécessaire d'accorder une importance particulière à la préservation et au renouvellement des allées arborées historiques de la commune.

Viridis a notamment effectué un travail important de recensement et de caractérisation des haies de la zone 5 disponible en annexe.

Les parcelles desservies par des voies privées étroites (< 4.50 m de large)

Un certain nombre de parcelles de la commune sont accessibles uniquement via des chemins privés ne permettant pas à deux véhicules de se croiser. Une densification de ces parcelles amènerait à une augmentation du trafic local, créant davantage de problèmes de circulation dans ces quartiers.

Synthèse des critères d'exclusion et enseignements

La surface totale des parcelles ainsi exclues d'un éventuel périmètre de densification accrue avoisine les 128 hectares, soit 87,7 % de l'ensemble de la zone 5 de Vandœuvres (145,9 ha).

Les parcelles qui ne sont pas concernées par ces critères sont en majorité des parcelles qui ont déjà fait l'objet de projets de densification ou qui abritent des constructions relativement récentes. Le parcellaire y est déjà passablement fragmenté. Leur potentiel réel de densification est ainsi relativement faible.

Comme expliqué en introduction, dans un premier temps, la Commune a présenté au Canton, dans le cadre de la consultation technique, un **avant-projet sans aucun périmètre de densification accrue**.

Cette posture était notamment motivée par le fait que :

> les critères de protection retenus excluent presque 90 % de la zone 5 d'un périmètre de densification accrue ;
> le solde des parcelles non concernées par ces critères n'offre pas un réel potentiel de densification, compte tenu du parcellaire et de l'âge des constructions ;
> ce solde constitue des poches entourées de larges périmètres où s'appliquent les critères d'exclusion ;
> la Commune est dans l'incapacité de développer et d'accueillir les équipements publics supplémentaires qui seraient rendus nécessaires avec une densification accrue. Faute de terrains disponibles à cet effet, la Commune rencontre déjà des difficultés à répondre aux besoins actuels et à venir en termes d'école ou d'accueil de la petite enfance compte tenu de la forte densification déjà réalisée. Sans densification accrue, le parc immobilier privé sur la Commune est appelé à s'accroitre de plus d'un tiers dans les dix prochaines années, ce qui se traduit, par exemple, par la nécessité d'ouvrir de nouvelles classes dans une école communale déjà saturée. Il est dès lors évident que prévoir des périmètres de densification accrue reviendrait à créer des besoins dont on sait d'ores et déjà qu'ils ne pourront pas être satisfaits. Ce qui n'est pas envisageable ;
> la Commune ne souhaite pas créer une inégalité de traitement entre propriétaires de la zone 5, certains pouvant bénéficier de possibilités de densification et d'autres non.

De plus, une séance d'information suivie d'un atelier de concertation publique, auxquels une centaine d'habitant·e·s ont participé, ont eu lieu le 22 février 2022. Ceux-ci avaient pour but de présenter et de discuter de la stratégie communale d'exclusion de secteurs hors des périmètres de densification accrue, ainsi que des nouvelles dispositions s'appliquant à la zone 5. La démarche a obtenu un large soutien de la part de la population, qui a particulièrement plébiscité les mesures de protection du paysage, de la biodiversité et du patrimoine.

Par suite du refus des services cantonaux de considérer la position communale, la Commission de l'aménagement a repris ses travaux dans une perspective d'identifier des périmètres de densification accrue, tout en minimisant leur impact territorial. De nombreux scénarios ont été discutés et négociés avec l'Office de l'urbanisme afin de trouver un compromis entre les exigences cantonales et la position communale.

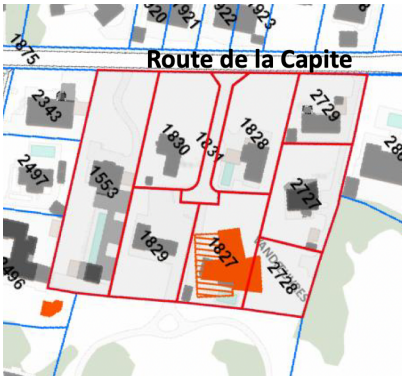
La Commune a notamment mis en avant que ces dernières années de très nombreux projets ont été autorisés avec des indices majorés, sans prise en compte du préavis

communal. Ces secteurs effectivement réalisés avec des indices majorés représentent près de 4,5 ha de la zone 5. Ils se situent principalement au sud de la Commune et sont en majeure partie situés hors des périmètres d'exclusion définis précédemment. Il aurait donc été théoriquement possible d'inclure ces secteurs dans des périmètres de densification accrue. La Commune n'a toutefois pas souhaité suivre cette voie pour les raisons suivantes :

> ces secteurs ont déjà été largement densifiés et il convient donc de ne pas encore accroître la pression sur ceux-ci ;
> l'inscription d'un périmètre de densification accrue au sud de la Commune contribuerait à accentuer le déséquilibre entre le nord de la Commune (largement préservé) et le sud (largement urbanisé) ;
> l'inscription d'un périmètre de densification accrue au sud de la Commune serait une manière de cautionner des projets dont la qualité n'est pas en adéquation avec les objectifs fixés par la stratégie communale ;
> une association de quartier s'est constituée pour s'opposer à des périmètres de densification accrue, au sud de la Commune.

Le choix de la Commune concernant les périmètres de densification accrue s'est porté sur trois secteurs situés au nord de la commune, soit :

> Un périmètre de 9 parcelles représentant 1,4 ha le long de la route de la Capite. Ce périmètre est hors des critères d'exclusion et bien desservi par les transports publics ;





> La parcelle 1715 occupée par la Maison de Pressy au chemin de l'Ecorcherie (0,65 ha). Cette institution pourrait ainsi bénéficier de possibilités de s'étendre, sans que cela n'augmente la pression sur les équipements scolaires.



> Deux grandes parcelles (2006 et 2007) au chemin de Marclay et ch. des Princes, représentant 3,1 ha. Celles-ci ont été retenues du fait que sur ces grands périmètres, la commune peut exiger l'établissement d'une image directrice ou d'un PLQ et qu'elle peut négocier une contrepartie par exemple sous la forme d'équipements, d'installations ou d'espaces publics.



Dans ces deux derniers périmètres (Maison de Pressy et parcelles au ch. de Marclay), l'octroi d'un indice majoré reste une disposition dérogatoire, à la condition que les projets respectent les dispositions communales.

Ces trois périmètres de densification accrue totalisant 5,15 ha. Pour prendre en compte l'effort que la Commune consent en matière de densification de sa zone 5, il convient également de comptabiliser les secteurs ayant déjà fait l'objet de densifications. Ceux-ci représentent environ 4.5 ha.

En résumé :

> Surface de la zone 5 : 145,9 ha (100%)

> Périmètres de densification accrue : 5,15 ha (3,5% de la zone 5)

> Périmètres déjà densifiés avec indices majorés : 4,42 ha (3% de la zone 5)
> Total périmètres densifiés et à densifier : 9,57 ha (6,5% de la zone 5)

La stratégie communale d'évolution de la zone 5 est également fondée sur plusieurs principes (chapitre 5.1.2). Les conditions à la densification avec ou sans demande de dérogation sont définies au travers de dispositions spécifiques (chapitre 5.1.3). L'application de ces conditions aux différents secteurs de la commune fait l'objet de fiches de mesures spécifiques (voir le programme de mise en œuvre).

3. Mise à jour partielle du PDCom (chap. 5)

5.1 Stratégie d'évolution de la zone 5

5.1.1 But et portée de la stratégie communale

Les dispositions de la stratégie d'évolution de la zone 5 s'appliquent à toute demande d'autorisation de construire sur une ou des parcelle(s) sise(s) en zone 5 de la commune de Vandœuvres.

Cette stratégie fait partie intégrante du plan directeur communal. À ce titre :

> elle **engage les autorités cantonale et communale** à se référer à ce document pour analyser et préaviser les futurs projets dans la zone 5 ;
> elle constitue une donnée de base à laquelle les requérants d'une demande de permis de construire en zone 5 doivent se référer ;
> elle n'est pas opposable aux tiers, mais constitue pour la Commune un **outil de discussion** et de négociation avec les propriétaires privés.

Afin de compléter les fiches de mesure, le PDCom est accompagné de deux nouvelles annexes :

> le relevé de terrain effectué par le bureau Viridis en septembre 2021. Ce document détaillé donne des indications, notamment sur la nature des clôtures et des haies.
> Un lexique qui explicite les termes utilisés.

5.1.2 Principes

Encouragement à la transition écologique et à l'économie des ressources

Le modèle usuel de développement de la zone de villas est fait d'opérations individuelles à la parcelle. De manière aléatoire, au gré de la volonté des propriétaires, des parcelles se densifient sans aucune mesure de planification permettant la mutualisation d'infrastructures et ainsi une économie des ressources.

Références aux politiques cantonales (liens hypertexte) : Grand Genève en Transition, Plan climat cantonal Genève 2030, GE-EN-VIE, « Eau en Ville – Gestion des eaux pluviales : vers un changement de pratiques ? » (OCEau. 2020), SBG-2030.

Les objectifs de transition écologique (diminution de 60 % de nos émissions de GES à l'horizon 2030 et de 90 % en 2050, par rapport à 1990) exigent de manière impérative de **ménager nos ressources naturelles** et de viser la plus grande sobriété dans la création de nouvelles infrastructures (bâtiments, routes, parkings, dispositifs d'approvisionnement énergétique, etc.).

Afin de permettre un développement urbain plus économe, il est nécessaire de **mutualiser** le plus possible les infrastructures, notamment les accès et le stationnement des véhicules. À cela s'ajoute un objectif de diminution de l'empreinte carbone du bâti.

Cela n'est toutefois possible que par une mesure de d'organisation spatiale permettant de mettre en commun un certain nombre de dispositifs. C'est pourquoi, la stratégie d'évolution de la zone 5 introduit des **périmètres de densification accrue accompagnés d'une image directrice**. A l'intérieur de ceux-ci les propriétaires sont incités à mener une réflexion commune sur le développement d'un groupement de parcelles.

Références aux politiques cantonales : Grand Genève en Transition, Plan climat cantonal Genève 2030, GE-EN-VIE, « Eau en Ville – Gestion des eaux pluviales : vers un changement de pratiques ? » (OCEau. 2020), SBG-2030.

Encouragement à la prise en compte de l'adaptation aux changements climatiques

Le dérèglement climatique se traduit notamment par une augmentation des températures, des épisodes pluvieux plus intenses et davantage de périodes de sécheresse.

Les mesures d'adaptation à ces phénomènes concernent principalement :

> l'augmentation de la couverture du territoire par la canopée. Le canton de Genève a ainsi fixé un objectif de couverture de 25 % du territoire urbanisé en 2030 et 30 % en 2050. La zone 5 constitue un espace privilégié pour mettre en œuvre ces objectifs ;
> la gestion de l'eau en surface, d'une part pour disposer de lieux d'accumulation lors d'épisodes pluvieux extrêmes et d'autre part afin de contribuer au rafraichissement du climat urbain.

La stratégie d'évolution de la zone 5 fixe ainsi des objectifs concernant la couverture du sol par la canopée et encourage les dispositifs de gestion de l'eau en surface, notamment dans la trame verte.

Références aux politiques cantonales : Stratégie Biodiversité 2030 ; Grand Genève en Transition, GE-EN-VIE, « Eau en Ville – Gestion des eaux pluviales : vers un changement de pratiques ? » (OCEau. 2020), SBG-2030.

Préservation et renforcement de la biodiversité

Face à l'effondrement de la biodiversité, il est impératif que chaque opération contribue au renforcement de l'infrastructure écologique.

La préservation et le renforcement de la biodiversité passe par des mesures qui portent sur la préservation de la pleine terre, le choix d'espèces végétales indigènes et adaptées, la suppression d'obstacles au passage de la faune, la création de biotopes, la limitation de la pollution lumineuse, la mise en réseau des structures végétales afin d'assurer des connexions biologiques entre milieux, etc.

Préservation et reconstitution des composantes paysagères majeures, ainsi que des grands espaces d'intérêt paysager et biologique

Les grands espaces libres de construction et richement arborés, caractéristiques du paysage communal, jouent un rôle majeur tant au niveau paysager qu'au niveau biologique. Ils contribuent à la qualité paysagère de la pénétrante de verdure de

Vandœuvres-Frontenex et constituent une part importante de l'infrastructure écologique cantonale, indispensable au maintien de la biodiversité au niveau régional.

Afin d'éviter un cloisonnement ou un fractionnement de ces espaces, les mesures ci-après sont préconisées :

> la définition de règles concernant le traitement des limites privé / public sous forme de trame verte, pour éviter une banalisation de ces limites et une disparition des haies bocagères au profit de haies monospécifiques, de bâches ou de clôtures peu perméables ;
> le regroupement des accès routiers, pour éviter de multiplier les accès privés et préserver les alignements d'arbres et les haies le long des chemins ;
> la mise en place de mesures de préservation / reconstitution des alignements de chênes.
> le regroupement des constructions dans certains secteurs dans le but de préserver des grands dégagements ;
> la mise en place de plans de site ou d'images directrices pour les domaines patrimoniaux ou les entités paysagères d'une certaine importance afin d'éviter un développement au coup par coup sur la base d'une division parcellaire.

Trame verte et traitement des limites

Le long des chemins de la zone 5, la limite entre les parcelles privées et le domaine public doit être traitée de façon à préserver et à reconstituer les haies bocagères et les allées de chênes caractéristiques du paysage communal. Il s'agit de garantir une transition de qualité entre l'espace privé et l'espace public tout en renforçant l'infrastructure écologique de la commune et l'adaptation aux changements climatiques.

Des mesures sont également préconisées sur le traitement de la limite entre la zone 5 et l'espace rural afin de garder une limite à caractère naturel et de préserver des vues.

Limitation de l'occupation du sol

Pour éviter une trop forte imperméabilisation du sol et préserver des espaces ouverts libres de construction, l'occupation du sol doit être limitée. Dans ce but, diverses mesures sont prévues :

> la mutualisation du stationnement, afin d'optimiser l'occupation du sol et de préserver les espaces verts ;
> le regroupement des accès, pour éviter les trouées dans les haies et préserver les alignements d'arbres ;
> la limitation des constructions en sous-sol ;

> l'exploitation de la hauteur des bâtiments, pour éviter un étalement des constructions et préserver des espaces non bâtis, tout en tenant compte du voisinage ;
> la fixation d'un objectif de pleine-terre, conformément à l'art. 59 al. 3bis.

Amélioration du réseau d'espaces publics et des liaisons de mobilité douce

Le réseau d'espaces publics et les liaisons de mobilité douce doivent être confortés et l'accès aux transports publics doit être amélioré dans les secteurs ne bénéficiant pas d'une bonne desserte. Les projets en zone 5 sont l'occasion de créer des ouvertures, de supprimer des détours inutiles, d'assurer des continuités, tant pour les piétons que pour les cyclistes.

Dans ce but, il pourra être exigé :
> l'aménagement de cheminements piétonniers et l'inscription de servitudes de passage à pied et/ou à vélo afin de décloisonner des quartiers;
> la négociation de hors-ligne afin de permettre la réalisation d'aménagements en faveur des modes doux ;
> la création d'espaces à caractère public, ponctuels le long des chemins tels que bancs, fontaine, etc.

5.1.3 Dispositions relatives à l'évolution de la zone 5

Les dispositions relatives à l'évolution de la zone 5 sont regroupées par thématiques :
> A : Dispositions relatives aux périmètres de densification accrue
> B : Dispositions relatives à la biodiversité
> C : Dispositions relatives au paysage et au patrimoine
> D : Dispositions relatives aux réseaux de mobilité
> E : Dispositions relatives à l'intégration urbaine et paysagère et à la qualité de vie
> F : Recommandations

A. Dispositions relatives aux périmètres de densification accrue

A.1 Périmètre de densification accrue

Objectif : favoriser un usage rationnel du sol, tout en préservant les qualités résidentielles et paysagères des quartiers.

A.1.1 À l'intérieur des périmètres de densification accrue, l'État et les requérants doivent respecter l'ensemble des dispositions de la stratégie d'évolution de la zone 5.

A.2 Périmètre de densification accrue accompagné d'une image directrice

Objectif : favoriser un développement cohérent et économe en ressources à l'échelle d'ensembles de parcelles, plutôt que de manière ponctuelle. Favoriser une réflexion urbanistique et paysagère qui dépasse l'échelle de la parcelle, afin de mieux prendre en compte l'environnement du projet, les possibilités de mutualisation d'infrastructures et de synergies avec des projets voisins.

A.2.1 À l'intérieur de ces périmètres et pour les projets créant des logements supplémentaires par rapport à la situation existante ou pour les projets créant plus de deux places de parc supplémentaires, la Commune définira si la réalisation d'une image directrice portant sur plusieurs parcelles est nécessaire. Si une image directrice est nécessaire, celle-ci sera établie en amont du dépôt d'une requête en autorisation de construire et devra porter sur un périmètre défini en accord avec la Commune, afin d'identifier les installations et infrastructures pouvant être mutualisées entre propriétaires, même si la réalisation se fait par étapes. Par exemple : chemins d'accès, infrastructures d'approvisionnement énergétique, dispositifs de gestion de l'eau (noues, bassins), espaces verts, stationnement, point de collecte de déchets, etc.

A.2.2 À l'intérieur de ce périmètres, l'organisation spatiale visera à prendre en compte les enjeux de la transition écologique : très haute performance énergétique, durabilité des constructions (matériaux locaux, recyclables et à faible bilan carbone, chantier à faible impact environnemental), renforcement de l'infrastructure biologique.

A.2.3 L'organisation spatiale du périmètre prendra la forme d'une image directrice validée par l'exécutif communal et l'OU. Elle sera accompagnée d'accords entre les propriétaires quant aux conditions-cadres de développement du secteur. La délimitation du périmètre de l'image directrice sera définie d'entente entre le requérant et la Commune, dans un double objectif de :

> Permettre la mutualisation d'infrastructures et le développement de formes urbaines diversifiées ;
> Disposer d'un périmètre opérationnel regroupant un nombre raisonnable de propriétaires.

Si l'image directrice ne répond pas aux exigences de la Commune, celle-ci pourra requérir du canton un refus conservatoire au sens de l'article 12B LaLat en vue de permettre l'établissement d'un PLQ conformément à l'article 1, alinéa 3, LExt, permettant l'établissement d'un PLQ en zone ordinaire.

L'ensemble des dispositions B, C, D et E sont applicables pour toute requête en zone 5, avec ou sans demande de dérogation, qu'elle soit située en ou hors périmètre de densification accrue.

B. Dispositions relatives à la biodiversité

B.1 Périmètre à enjeux biologiques et paysagers

Objectifs : préserver et renforcer l'infrastructure écologique, notamment le maintien de la qualité et de la complémentarité des milieux naturels présents et les continuités biologiques. Améliorer la qualité biologique des secteurs pauvres du point de vue de la biodiversité.

Il est distingué deux secteurs en zone 5 :

> Secteur d'importance pour la biodiversité, à préserver : voir article B.1.1
> Secteur à améliorer du point de vue de la biodiversité : voir article B.1.2

B.1.1 Secteur **d'importance pour la biodiversité, à préserver**

> Le plan identifie des parcelles ou ensemble de parcelles très riches en termes de biodiversité et jouant un rôle important de connexions biologiques. Leur développement ne peut être envisagé que par la prise en compte sensible des caractéristiques des lieux. Tout développement doit ménager ces fonctions.
> En cas d'atteinte aux milieux naturels le projet doit prévoir des mesures permettant de reconstituer ces éléments.
> L'objectif de taux de pleine terre est fixé à l'article B.7.1.

B.1.2 Secteur **à améliorer du point de vue de la biodiversité**

> Les secteurs indiqués en plan sont peu pourvus en structures végétales. Leur évolution doit contribuer à améliorer le maillage vert et offrir des aménagements favorables à la biodiversité. Par exemple : plantation d'arbres ou d'arbustes indigènes, aménagement d'un étang.
> L'objectif de taux de pleine terre est fixé à l'article B.7.1.

B.2 Forêt, bosquets et arbres isolés

Objectifs : Maintenir et renforcer les structures paysagères existantes ainsi que la fonctionnalité des réseaux naturels et des continuités biologiques. Renforcer la structure arborée des quartiers lorsque ceux-ci en sont peu pourvus.

B.2.1 Toute demande d'autorisation de construire doit être accompagnée :

> d'un relevé des valeurs écologiques présentes sur le site. Celui-ci est établi par un spécialiste reconnu et sert de base au développement des projets de construction et d'aménagements paysagers contribuant à renforcer le maillage écologique.

> d'un PAP (plan d'aménagement paysager), indiquant non seulement le diamètre et la valeur des arbres existants et abattus, mais également leur hauteur. Le requérant doit décrire dans le PAP : le taux de canopée actuel, le taux de canopée à la plantation et le taux de canopée à 20 ans. Le projet doit contribuer à l'augmentation de la canopée pour toute parcelle dont le taux de canopée est inférieur à 30 %.

B.2.2 Le nombre total d'arbres maintenus et plantés devra tendre vers un ratio cible de 1 arbre de première ou deuxième grandeur par 200 m^2 de SBP construits. La possibilité de planter en bordure de voiries doit être étudiée.

B.2.3 L'implantation des constructions doit préserver le plus possible les structures végétales majeures présentes sur les parcelles, y compris pendant la phase de chantier. En cas d'atteinte à celles-ci, le projet doit prévoir des mesures permettant de reconstituer ces éléments.

B.2.4 Les constructions respectent l'espace vital des bosquets identifiés en plan. Aucune construction n'est implantée à moins de 5 m de la couronne. Pour les arbres individuels, l'espace vital minimal à respecter impérativement est défini par les directives cantonales.

B.2.5 L'abattage d'arbres de première grandeur (au-dessus de 30 m) et de deuxième grandeur (de 15m à 30m) est interdit (sauf raison impérative telle qu'état sanitaire et dangerosité), ainsi que les spécimens inférieurs à 15 m reconnus pour leur importance pour le renouvellement du patrimoine arboré.

B.2.6 Les structures végétales existantes sont étoffées (par exemple, plantation d'arbustes sous les arbres existants) et/ou de nouvelles structures végétales (arbres, haies, massif buissonnant, etc.).

B.2.7 Au minimum 80 % de la valeur de remplacement des plantations, hors honoraires, doit être réalisée sur la parcelle. D'éventuelles dérogations doivent être dûment justifiées. Des mesures de compensation peuvent être négociées avec la Commune.

B.2.8 Selon l'article 11 alinéa 1 LForêt, aucune construction n'est autorisée à moins de 20 mètres de la lisière de la forêt (périmètre reporté en plan) . Compte tenu de la valeur biologique de ce périmètre, la Commune requière du canton qu'aucune dérogation ne soit accordée.

B.2.9 Certains bosquets identifiés en plan possèdent des caractéristiques forestières selon la LForêt, article 2. Ceux-ci pourront faire l'objet d'une demande de relevé de la nature forestière par l'autorité compétente (DT-OCAN) afin de mettre à jour le cadastre forestier et renforcer la protection de ces éléments.

B.2.10 Un traitement à caractère naturel des limites avec la forêt est exigé.

B.3 Trame verte

Objectifs : Renforcer le maillage vert du territoire afin de garantir ces qualités biologiques et paysagères. Assurer un traitement qualitatif de la limite entre le domaine privé (parcelles) et l'espace à caractère public (rues).

B.3.1 Le long des axes identifiés en plan, un réseau d'espaces végétalisés et libres de constructions, d'une largeur minimale de 6 m, constitue une trame verte assurant trois fonctions principales :

> **biodiversité** : connexions et passages pour la petite faune, préservation des sols perméables, gestion des eaux, adaptation au changement climatique, augmentation du taux de canopée et diversification du patrimoine végétal ;
> **paysage** : préservation et reconstitution des allées plantées le long des chemins (voir aussi disposition C.2) ;
> **caractère et harmonie des quartiers** : traitement qualitatif de la limite privé / public.

B.3.2 La végétation de la trame verte est maintenue et renforcée. Sur les parcelles, la plantation d'arbres majeurs se fait de manière préférentielle dans la trame verte. Des arbustes indigènes ou une bande herbeuse extensive doit être prévue au pied des arbres. Le taux de canopée et le taux de pleine terre doivent être à terme supérieur à 80 % ;

B.3.3 La trame verte doit pouvoir accueillir des dispositifs de gestion des eaux pluviales, telles que des noues ou des dépressions dans le terrain ;

B.3.4 Sauf raison technique impérative, la trame verte doit rester libre de constructions. Ces dernières sont situées en retrait de la rue pour éviter des fronts bâtis, préserver les cordons boisés et le caractère paysager des chemins ;

B.3.5 Sauf contrainte technique ou sécuritaire impérative, les murs, palissades opaques et bâches sont proscrits en limite de parcelle. Les bâches peuvent être tolérées uniquement côté privé de la haie et pour une durée de 2 ans, le temps que la haie pousse. La plantation de haies monospécifiques, de thuyas ou de laurelles n'est pas autorisée.

Sur les axes identifiés en plan, les haies bocagères à chênes sont maintenues et prolongées (voir disposition B.4).

B.4 Haies et alignements d'arbres

Objectif : préserver, renforcer et reconstituer le réseau de haies bocagères et indigènes qui structurent le territoire communal

B.4.1 Haies bocagères et indigènes existantes

Les haies bocagères à chênes et les haies indigènes existantes caractéristiques du paysage communal et identifiées en plan doivent être préservées.

> Le propriétaire démontre que des mesures sont prises pour garantir la préservation et la viabilité des haies arborescentes, aucune construction n'est implantée à moins de 5 m de la couronne.
> Les requérants doivent prendre contact en amont du projet avec l'OCAN et se référer à ses directives.
> Les requérants doivent s'engager à un entretien extensif des alignements.

B.4.2 Haies bocagères à prolonger

Le long de certains axes identifiés en plan, le développement des parcelles est conditionné au prolongement des haies bocagères.

> Le plan indique le principe **des alignements d'arbres ou des haies à créer**. Tout développement des parcelles concernées est conditionné à la plantation de ces structures végétales.
> Le choix entre la réalisation de l'une ou l'autre de ces structures végétales doit prendre en compte le contexte élargi de la parcelle.
> Un espace libre de 6 m de large permettant de reconstituer les haies bocagères est exigé. Le développement de structures végétales en lien avec le nouvel alignement (par exemple, plantation d'arbustes sous les arbres) est à favoriser. La plantation de chênes contribuant au prolongement des alignements ou d'une végétation arbustive indigène (dans le cas où la plantation de chênes est impossible) est exigée.
> Les requérants doivent s'engager à un entretien extensif des nouveaux alignements.

B.5 Connexions biologiques et trame noire

Objectif : préserver et renforcer le maillage écologique de la commune.

B.5.1 Des connexions biologiques reliées à la pénétrante de verdure de Vandœuvres-Frontenex ont été identifiées en plan, et contribuent à sa fonctionnalité : franges de la Seymaz, grands espaces non bâtis (grands domaines, golf).

Sur ces axes, tout développement est conditionné au maintien de césures non bâties afin de préserver et renforcer les connexions biologiques et renforcer l'infrastructure écologique cantonale.

B.5.2 En référence à la norme SIA 491, les émissions inutiles de lumière à l'extérieur sont limitées par l'application des exigences suivantes :

> Par principe, toute lampe doit être dirigée vers le sol et munie d'un capuchon adéquat permettant de canaliser la lumière vers la surface à éclairer, sans dispersion inutile. Des sources lumineuses orientées vers les arbres ou les haies sont interdites.

> Pour ménager la faune, les lampes LED « blanc chaud » (2'700-3'000°K) doivent être favorisées. Les lampes diffusant beaucoup de lumière bleue avec une température de couleur comprise entre 4'000 et 8'000°K et dotées d'un papillotement lumineux de forte amplitude doivent être évitées.

> Les sources lumineuses extérieures doivent être éteintes entre 22h et 6h du matin, sauf cas particulier dûment justifié.

B.6 Aménagements favorables à la biodiversité

Objectif : maintenir et favoriser la faune et la flore indigènes présentes

B.6.1 Lorsque des contraintes sécuritaires ou techniques imposent une limite imperméable, il y aura lieu de ménager un passage de 15 à 20 cm sous les clôtures, murs et palissades ou de créer des ouvertures ponctuelles de 20 x 20 cm tous les 10 à 15 m.

B.6.2 Des plantes grimpantes ou arbustives au pied des murs pour le passage des animaux grimpeurs (écureuils, loirs, etc.) sont favorisées.

B.6.3 Les pièges pouvant être fatals à la petite faune (bordures, grilles, fosses et regards, piscines, etc.) sont évités ou aménagés de manière à atténuer les risques (bordures inclinées, fente de largeur maximum de 2 cm, petites rampes de sortie, etc.).

B.6.4 La qualité écologique des haies pourra être améliorée en créant, à proximité des liaisons écologiques, des milieux complémentaires comme des tas de branches et souches, des murgiers (tas de pierres) ou encore des nichoirs.

B.6.5 L'aménagement de milieux humides (mare, étang), de prairies extensives fleuries, et de vergers à haute-tige, propices à la biodiversité, est encouragée.

B.7 Pleine terre et mouvements de terre

Objectif : conformément à l'article 59 al. 3bis LCI, préserver des surfaces de pleine terre et minimiser l'imperméabilisation des sols ainsi que les modelages de terre trop importants.

B.7.1 Les objectifs de préservation de la pleine terre sont fixés en tenant compte de la valeur biologique générale du secteur et de la nécessité de pouvoir infiltrer les eaux de pluie (voir carte en annexe sur les aléas de ruissellement).

Dans les secteurs favorables à la biodiversité (disposition B.1.1) identifiés en plan, l'objectif est d'atteindre un taux de 60 %. Une dérogation de maximum 10 % peut être accordée afin de tenir compte de la taille de la parcelle.

Dans les secteurs à améliorer du point de vue de la biodiversité (disposition B.1.2), identifiés en plan, l'objectif est d'atteindre un taux de 50 %. Une dérogation de maximum 10 % peut être accordée afin de tenir compte de la taille de la parcelle.

B.7.2 L'implantation des bâtiments hors sol et en sous-sol doit garantir une préservation maximale du terrain naturel :

> Les mouvements de terre sont limités et la topographie est en continuité avec les parcelles voisines.
> En phase de chantier, les entreprises de travaux respectent les directives fédérales (« sols et constructions », OFEV, 2015), notamment :
  - La manipulation des matériaux terreux en période sèche ;
  - La séparation de la terre végétale et de la sous-couche arable ;
  - L'aménagement de pistes de chantier afin de préserver les sols en place ;
  - La pose de clôtures fixes pour protéger les sols à conserver, notamment au pied des arbres, afin d'empêcher le compactage pendant le chantier (stationnement ou dépôt de matériaux ;
  - La valorisation des matériaux terreux doit être effectuée en priorité sur le chantier pour les aménagements paysagers. Le stockage provisoire doit répondre aux règles définies dans la directive (hauteur, durée, ensemencement).

B.7.3 Les constructions en sous-sol répondent aux exigences suivantes :

> L'orientation des sous-sols ne crée pas d'obstacle à l'écoulement des eaux afin de ne pas porter préjudice à la végétation située à l'aval. Cas échéant, des mesures sont prises pour restituer l'eau à l'aval de la construction.
> En complément à l'article 59 LCI, § 8 et 9, il est demandé que, pour tout projet situé sur une parcelle de moins de 2'000 m^2, les constructions en

sous-sol ne dépassent pas la projection des bâtiments hors-sol, à l'exception d'éléments ponctuels nécessités par les contraintes techniques ou de fonctionnement.

> En complément à l'article 59 LCI, § 8 et 9, il est demandé que pour les parcelles de plus de 2'000 m^2, les constructions en sous-sol soient majoritairement situées sous l'emprise des bâtiments. Des emprises hors bâtiments, y compris pour les cours anglaises, ne sont tolérées que s'il a pu être démontré qu'aucune autre solution rationnelle ne peut être mise en œuvre. Celles-ci doivent être limitées au strict minimum.
> Les constructions en sous-sol ne sont pas habitables.
> Les locaux dont le plancher se trouve au-dessous du niveau général du sol adjacent (art. 76 LCI) sont obligatoirement pris en compte dans l'IUS lorsque leur aménagement répond aux exigences des articles 126 LCI (locaux d'habitation) et 125 RCI (éclairage des locaux d'habitation).
> Les constructions en sous-sol doivent se tenir suffisamment en retrait de limites de parcelle, afin de permettre les plantations en pleine terre d'arbres pouvant atteindre un grand développement.

B.8 Cours d'eau

Objectif : préserver le caractère naturel, les fonctions biologiques et la protection contre les crues des cours d'eau de la commune.

B.8.1 L'espace minimal et le caractère naturel de la Seymaz, du Nant du Moulanais et du Nant de Bessinge doivent être respectés. Aucune construction n'est autorisée dans l'espace minimal des cours d'eau (selon article 11 LEaux) reporté en plan.

B.8.2 La Commune peut exiger l'engagement des propriétaires/constructeurs à un entretien extensif de toute ou d'une partie de la parcelle ou regroupement de parcelles situées à l'intérieur de l'espace minimal des cours d'eau. Dans ces espaces, cet engagement doit faire l'objet d'une inscription au Registre foncier.

B.8.3 Un traitement à caractère naturel des limites de l'espace minimal des cours d'eau est exigé.

C. Dispositions relatives au patrimoine et au paysage

C.1 Domaines à valeur patrimoniale

Objectif : préserver les éléments naturels et patrimoniaux présents dans les grands ensembles paysagers.

C.1.1 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.

Dans ces secteurs, tout développement est conditionné :

> Soit à l'établissement d'une image directrice validée par l'exécutif communal, l'OPS, l'OCAN et l'OU ;
> Soit à l'établissement d'un plan de site ou d'un PLQ valant plan de site, pour les entités présentant un grand intérêt patrimonial.

C.1.2 La nature de l'instrument de planification sera déterminée sur la base de l'importance du projet et de son risque de porter atteinte à la valeur d'ensemble. Cette détermination, ainsi que l'étendue du périmètre sera faite par la Commune, en étroite consultation avec l'OPS, l'OCAN et l'OU.

C.1.3 En cas de désaccord entre la Commune et le requérant sur l'image directrice, la Commune se réserve la possibilité de requérir du Canton un refus conservatoire au sens de l'art. 13 B al. 1 LaLAT, dans l'attente de l'élaboration d'un plan de site ou d'un PLQ valant plan de site. Cas échéant, la Commune pourra requérir l'application de l'article 1, alinéa 3, LExt, visant l'établissement d'un PLQ en zone ordinaire.

C.1.4 Les images directrices définissent notamment :

> Les mesures permettant de préserver les qualités patrimoniales du bâti, des jardins et de l'environnement du domaine ;
> Les bâtiments préservés et l'implantation des nouvelles constructions ;
> La végétation existante (avec indication notamment des essences, de l'emprise de leur couronne et du diamètre du tronc) et celle projetée ;
> Les accès et stationnements, en recherchant leur mutualisation entre propriétaires afin de diminuer leur impact ;
> Le traitement paysager des jardins (éviter un fractionnement des jardins) et le taux de pleine terre ;
> Le traitement paysager des limites avec le domaine public ;
> Les éléments historiques, naturels ou patrimoniaux doivent être documentés.

C.2 Chemins IVS

Objectif : préserver la substance des chemins IVS.

C.2.1 Le plan identifie les chemins IVS. Ces derniers présentent un intérêt patrimonial par leur tracé historique. Il s'agit notamment des : ch. des Princes, ch. de Marclay, ch. de la Rippaz, ch. de l'Ecorcherie, la Vy-des-Sarvans, ch. des Hauts-Crêts, route de Pressy, route de Meinier, ch. Fol, ch. J-Rutty, ch. des Peutets, ch. de Tattes-Fontaine, ch. de la Blonde, ch. de la Cocuaz, une partie du ch. des Buclines.

C.2.2 Les projets situés le long de ces axes doivent tenir compte de cette valeur patrimoniale et préserver les qualités spatiales, paysagères et naturelles de ceux-ci (tracé historique avec beaucoup de substance / avec substance), voire les reconstituer lorsqu'elles ont disparu (tracé historique) :

> Conserver le pied des chênes anciens sur le domaine public chaque fois que c'est possible ;
> Les murs, palissades ou bâches le long des alignements de chênes sont proscrits ;
> La plantation de thuyas ou de laurelles au pied des haies bocagères est proscrite ;
> Des arbustes indigènes ou une bande herbeuse extensive au pied des arbres doit être prévue.

C.3 Périmètre du Coin-de-Terre

Objectif : préserver la valeur patrimoniale et le caractère d'ensemble, notamment les composantes architecturales et paysagères de ce quartier.

C.3.1 Le caractère d'ensemble du périmètre identifié en plan doit être préservé. Cela passe notamment par le respect des conditions suivantes :

> La structure parcellaire d'origine doit être préservée (le fractionnement parcellaire est interdit).
> Des extensions des constructions sont autorisées, pour autant qu'elles respectent l'alignement existant des constructions côté rue.
> Les démolitions - reconstructions, ainsi que les surélévations ne sont pas admises, sauf raison technique et/ou économique impérative ;
> Les éventuels agrandissements ne doivent pas reporter le stationnement sur le domaine public (stationnement à la parcelle).

C.3.2 Les transformations des bâtiments doivent être examinées aussi bien à l'échelle du bâtiment et de la parcelle qu'à l'échelle du quartier pour s'assurer que le caractère d'ensemble soit maintenu.

C.3.3 Les espaces libres de construction au centre du quartier doivent être préservés. Des formes d'agriculture urbaine ou de jardinage y sont favorisées.

C.4 Vues

Objectif : préserver les vues sur le grand paysage.

C.4.1 Le plan identifie des espaces avec des vues sur le grand paysage à préserver. Selon les cas, un traitement spécifique de la limite parcellaire doit être mis en place : limitation de la hauteur des haies à 1.50 m.

C.5 Espaces non bâtis

Objectif : maintenir des césures non bâties pour renforcer les pénétrantes de verdure.

C.5.1 Un regroupement des constructions, des installations et des infrastructures permettant de préserver les continuités spatiales identifiées en plan est demandé.

C.5.2 L'orientation et l'implantation des constructions, des installations et des infrastructures ne créent pas d'obstacles aux continuités biologiques et paysagères. Des constructions ponctuelles peuvent s'implanter dans les espaces libres pour autant qu'elles n'entravent pas ces continuités.

D. Dispositions relatives aux réseaux de mobilité

D.1 Cheminement piétonnier

Objectif : reconstituer un réseau d'espaces publics et améliorer la perméabilité des quartiers, notamment en direction des arrêts de transports publics.

D.1.1 Lors de tout projet de construction situé le long des axes identifiés sur le plan :

- > L'aménagement d'un cheminement piétonnier (d'environ 2 mètres) via l'inscription d'une servitude de passage public ou d'une cession est exigé ;
- > Des mesures paysagères accompagnent les cheminements piétonniers (haies indigènes, allées de chênes, etc.).

D.1.2 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 obstacles) et la norme VSS 640 075 (trafic des piétons - Espaces de circulation sans obstacles).

D.2 Hors-ligne (emprise nécessaire à l'élargissement d'une route)

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

D.2.1 Le long des axes identifiés en plan, une emprise doit être réservée pour permettre la réalisation/élargissement du trottoir et/ou de la bande cyclable.

D.2.2 Cet espace de 2 mètres de large est inconstructible et sera cédé à la Commune au moment de la réalisation de l'ouvrage.

D.2.3 L'espace hors-ligne fait l'objet d'une inscription au Registre foncier de cession au domaine public à première réquisition.

D.3 Accès et stationnement des véhicules privés

Objectif : conserver un caractère qualitatif de la limite entre les constructions et les chemins d'accès.

D.3.1 Un seul accès automobile est autorisé par parcelle.

D.3.2 L'aménagement des places de stationnement répond aux exigences suivantes :

> Pour les opérations de 10 places de stationnement et plus, l'autorisation est conditionnée à l'obligation de prévoir, sur la parcelle concernée, un parking souterrain et des places visiteurs. D'éventuelles dérogations à cette disposition doivent être motivées et argumentées par la démonstration qu'une solution en souterrain serait plus dommageable qu'un aménagement en surface. Ne sont pas considérés comme raison dommageable les motifs financiers.

> Pour les opérations inférieures à 10 places de stationnement, les places peuvent être réalisées en surface avec des matériaux perméables favorisant l'infiltration des eaux dans le sol. D'éventuelles dérogations à cette disposition doivent être motivées et argumentées.

Stationnement en sous-sol :

> Une dérogation est possible lors d'une mutualisation du stationnement entre plusieurs bâtiments ou d'éléments ponctuels nécessités par les contraintes techniques ou de fonctionnement. Cette dérogation ne peut être envisagée que s'il a pu être démontré qu'aucune autre solution rationnelle ne peut être mise en œuvre.

D.3.3 L'aménagement des accès en sous-sol répond aux exigences suivantes :

> Afin de limiter l'imperméabilisation du sol et les mouvements de terre, les accès aux parkings doivent être mutualisés entre parcelles contiguës. Ceux-ci feront l'objet d'une servitude inscrite au Registre foncier. Cas échéant, il revient au requérant de démontrer que la mutualisation n'est pas possible.

D.3.4 Lorsqu'un accès véhicules est constitué par une servitude passage sur une parcelle privée et que cet accès n'est pas cadastré en tant que tel, la distance pour implanter de nouvelles constructions se mesure depuis le bord du chemin et non depuis la limite de parcelle.

E. Dispositions relatives à l'intégration urbaine et paysagère et à la qualité de vie

E.1 Traitement de la limite avec l'espace rural

Objectif : favoriser une transition qualitative avec l'espace rural et éviter une artificialisation des limites.

E.1.1 Dans les parcelles limitrophes avec l'espace rural, un traitement à caractère naturel des limites avec l'espace rural est favorisé (chênes ou autres grands arbres, végétation arbustive indigène).

E.2 Insertion morphologique (volumétrie, gabarits, matériaux), installations et aménagements, calcul de l'IUS

Objectif : Assurer que les constructions participent à préserver le caractère harmonieux du quartier.

E.2.1 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 ce critère.

E.2.2 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.

E.2.3 Les matériaux des façades et des balcons exposés à la vue du public ne doivent pas avoir d'effet éblouissant.

E.2.4 Les recommandations concernant le choix de vitrages réduisant l'impact pour l'avifaune (risque de collisions) sont à suivre, en particulier la documentation de la Station ornithologique Suisse.

E.2.5 L'empreinte carbone de tout projet de construction ou de rénovation doit être minimisée :

> Le recours aux matériaux de construction issus de la biomasse ou à faible empreinte carbone doivent être privilégiés ;
> Le recours maximal à des matériaux issus du recyclage ou du réemploi et de proximité est exigé.

E.2.6 Le report de droits à bâtir (acquisition de droits à bâtir d'une parcelle voisine), permettant artificiellement d'afficher un IUS inférieur à celui effectif du projet est prohibé.

E.3 Cession ou servitude à destination d'espaces à caractère public

Objectif : accompagner le développement en ponctuant les parcours d'installations d'intérêt public

E.3.1 Lors de tout projet sur les axes identifiés sur le plan, la commune négocie, en fonction des besoins ou des opportunités, une cession ou une servitude d'environ 5 à 10 m^2 destinée à des installations d'utilité publique (un banc, une fontaine, etc.).

E.4 Jardins privés

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

E.4.1 L'implantation du bâti et des surfaces de stationnement doit permettre de dégager des espaces ouverts généreux pouvant être utilisés pour le délassement des propriétaires et/ou locataires.

E.4.2 Le modelage du sol est soigné, afin de disposer d'espaces verts pouvant être utilisés pour le délassement.

E.5 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.

E.5.1 Les points de collecte des déchets des particuliers sont localisés sur domaine privé et facilement accessibles depuis le domaine public.

E.5.2 Leur localisation ne doit pas entraîner de perturbation de la circulation sur le domaine public.

E.5.3 Les points de collecte des déchets sont situés à une distance suffisante des logements pour éviter que ceux-ci ne soient affectés par les nuisances occasionnées.

E.5.4 Les secteurs éloignés de plus de 250 m des centres de tri existants nécessitent l'aménagement d'un point de collecte aux frais des propriétaires. La localisation de celui-ci est définie en coordination avec le service communal en charge de la collecte des déchets.

F. Recommandations

F.1. Recommandations pour les privés

De manière générale, dans toute la zone 5 :

> Consulter la commune le plus en amont possible pour que le projet intègre les recommandations communales.
> 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, coopératives).
> Mettre à disposition des locaux et/ou aménagements qui favorisent la vie de quartier, tels que locaux communs, places de jeux, jardins partagés, etc.

F.2. Recommandations pour la commune

> Équiper les arrêts de transports publics (par exemple avec des parkings vélos pour favoriser le report modal).
> Envisager la création de zones de rencontre (zones limitées à 20km/h où le piéton est prioritaire) pour affirmer le caractère résidentiel de ces quartiers et assurer une cohabitation pacifiée des modes de déplacement.
> Sensibiliser les requérants à l'intérêt d'aménagements paysagers présentant des qualités naturelles.

Cartes annexes :

> analyses détaillées, relevés de terrain
> carte des aléas de ruissellement

Fiche de mesures 1-1 : Secteur Chougny

DIAGNOSTIC

Caractère et harmonie du quartier

Le secteur de Chougny est caractérisé par la présence de nombreux éléments paysagers d'importance communale : surfaces boisées, arbres majeurs, haies bocagères à chênes, grands domaines libres de construction, etc. Le secteur comprend également de nombreuses maisons de maître et bâtiments à grande valeur patrimoniale. Ces éléments paysagers et patrimoniaux caractéristiques créent un cadre de vie de qualité (voir images ci-dessous). Les axes routiers sont majoritairement bordés d'arbres et de haies bocagères, ce qui crée une transition douce entre les parcelles privées et le domaine public.



Source googlemap

Nature et paysage

Le secteur de Chougny possède des qualités paysagères exceptionnelles : grands domaines richement arborés (Fondation Hardt, Les Hauts-Crêts, Chougny), chemins historiques bordés de chênes centenaires ou de haies arborescentes indigènes (chemin de Planta, chemin des Hauts-Crêts, chemin Vert, chemin Fol, chemin Morin, Chemin Jacques Rutty, Route de Vandœuvres), jardins favorables à la biodiversité avec une complémentarité intéressante de milieux : forêt, prairies extensives, étangs.

Parcs arborés des grands domaines



75-77, route de Vandœuvres



Le Petit Chougny



Domaine de Chougny

Haies bocagères le long des chemins



Chemin de Planta



Chemin des Hauts-Crêts



Chemin Vert



Chemin Morin



Chemin Fol



Chemin Jacques-Rutty

Les développements récents ont entraîné une perte de la qualité d'ensemble et de la substance des chemins historiques liée au traitement des accès et des façades. Le type de haies ou de clôtures aménagées sont souvent défavorables à la biodiversité

et diminuent la qualité paysagère de l'espace public : haies horticoles monospécifiques, murs, palissades, portails, etc. Les nombreux chantiers en cours et projets de construction dans ce secteur entraînent une perte importante de surfaces de pleine terre. Les prairies extensives précieuses pour la biodiversité ont tendance à disparaître. La hauteur des haies et leur caractère opaque empêchent le public de pouvoir profiter de points de vue intéressants sur le grand paysage, notamment à l'extrémité « est » du chemin Vert.

Accès et façades ne respectant pas la qualité d'ensemble des chemins historiques

Haies et clôtures peu favorables à la biodiversité et diminuant la qualité paysagère



Chemin Vert



Chemin vVrt



Chemin des Hauts Crêts



Chemin Jacques-Rutty



Chemin Jacques-Rutty

Perte de sol, diminution de la surface des prairies



Chemin Vert



Chemin Vert

Patrimoine bâti



Fondation Hardt



Domaine de Chougny

Structure foncière

Le secteur de Chougny, d'une surface totale de 34 hectares, est composé d'une majorité de grandes parcelles de plus de 5000 m^2 encore peu bâties. Ces grandes parcelles constituent les deux tiers de la surface du secteur (22 hectares) et parmi celles-ci, cinq parcelles font plus de 10'000 m^2. Le secteur est cependant en voie de fragmentation et de morcellement parcellaire. Ce phénomène peut, par exemple, être observé dans la structure parcellaire à l'ouest du chemin Morin : les parcelles y mesurent toutes moins de 5000 m^2, voire moins de 2000 m^2. Une grande parcelle de plus de 10'000 m^2 située au sud du chemin des Hauts-Crêts a été récemment divisée en deux parcelles pour y construire une villa individuelle.

Développement urbain

Comme mentionné ci-dessus, le secteur de Chougny est caractérisé par la présence de grands domaines occupés par des maisons de maîtres et des éléments patrimoniaux à préserver. La densification en cours au sud du chemin Vert tend à transformer de manière radicale les formes bâties caractéristiques du secteur, à l'exemple du projet de construction de 5 habitats groupés au 75 Route de Vandœuvres. Ce sont 24 bâtiments à destination d'habitation qui sont aujourd'hui projetés. Aujourd'hui, environ 160 logements sont situés dans le secteur de Chougny dont une majorité de maisons individuelles.



Projets de constructions (villas contigües et habitats groupés) autour du chemin Morin

Mobilité

Ce secteur est délimité par la route de Vandœuvres au sud (réseau primaire) et par des rues du réseau de quartier (chemin des Hauts-Crêts au nord et chemin de Planta à l'ouest). Toute la poche nord située entre le chemin des Hauts-Crêts et le chemin Vert est limitée à 30km/h. Le chemin des Hauts-Crêts est un axe de quartier important permettant de relier le centre de Vandœuvres à Cologny. Plusieurs seuils de ralentissements permettent de modérer les vitesses. La bande cyclable unilatérale existante (en direction de Cologny) présente des discontinuités. Le chemin Vert constitue l'axe central de cette zone (sens unique). Au début du tronçon, la rue est étroite avec des haies de part et d'autre, puis s'élargit avec quelques aménagements privés sur les bas-côtés (places de stationnement privées, bande de verdure). Ce chemin est complété par de petits chemins perpendiculaires qui permettent de rejoindre la route de Vandœuvres notamment à pied et en vélo.

CONDITIONS À LA DENSIFICATION (se référer au chapitre 5.1.2)

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les dispositions B, C, D, E sont applicables sur l'ensemble du secteur.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

B. Dispositions relatives à la biodiversité

B.1 Périmètres à enjeux biologiques et paysagers

La biodiversité et les qualités paysagères de l'ensemble du secteur de Chougny doivent être préservées.

> application de la disposition **B.1.1**

B.2 Forêt, bosquets et arbres isolés

Le secteur de Chougny est caractérisé par de nombreux petits massifs boisés et bosquets qui structurent le paysage et qui doivent être préservés. Le maintien de la qualité des espaces limitrophes : lisières, prairies, étangs doit permettre de préserver ces réservoirs de biodiversité. La nature forestière de certains bosquets selon l'art. 2 de la LForêt mériterait d'être examinée en cas de projets de construction situé à proximité.

> application des dispositions **B.2.1 à B.2.10**

B.3 Trame verte

Le long des chemins identifiés en plan, la limite entre les parcelles privées et le domaine public ou à caractère public doit être traitée de façon qualitative afin de préserver leur caractère paysager et de renforcer l'infrastructure écologique.

> application des dispositions **B.3.1 à B.3.5** le long des axes identifiés en plan.

B.4 Haies et alignements d'arbres

De nombreuses haies bocagères à chênes sont situées dans le secteur de Chougny.

Ces alignements de chênes sont localisés soit à l'intérieur des grands domaines (domaine de Chougny, Fondation Hardt, domaine des Hauts-Crêts), soit le long d'axes structurants dont le caractère paysager doit être préservé et/ou renforcé (chemin de Planta, chemin Vert, chemin Fol, chemin Morin, chemin Jaques-Rutty, chemin des Hauts-Crêts).

> application des dispositions **B.4.1 et B.4.2**

B.5 Connexions biologiques et trame noire

Les connexions biologiques passant à travers les grands domaines du secteur doivent être maintenues et renforcées. Deux couloirs peu bâtis à maintenir entre le Golf Club de Genève et l'espace rural ont ainsi été identifiées :

> Une première connexion passe par le domaine des Hauts-Crêts et les trois grandes parcelles (2731, 2732 et 2733) situées à l'ouest du chemin Morin ;
> Une deuxième connexion passe par le domaine de Chougny pour rejoindre le parc de la Mairie ;
> application des dispositions **B.5.1 et B.5.2**

B.6 Aménagements favorables à la biodiversité

Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune, le plan d'aménagement paysager prévoit l'installation de milieux propices à l'installation d'une faune et dflore variées.projets de construction doivent permettre de maintenir et renforcer la biodiversité.

> application des dispositions **B.6.1 à B.6.5**

B.7 Pleine terre et mouvements de terre

L'ensemble du secteur de Chougny est favorable à la biodiversité.

Tenant compte des enjeux liés à la gestion des eaux de ruissellement et de préservation de la biodiversité, et conformément à l'article 59 al. 3bis qui exige la préservation d'un taux suffisant de pleine terre, l'objectif de pleine terre est de 60 %. Pour les parcelles de taille modeste, une marge de 10 % est tolérée.

> application des dispositions **B.7.1 à B.7.3**

C. Dispositions relatives au patrimoine et au paysage

C.1 Domaines à valeur patrimoniale

Plusieurs domaines à valeur patrimoniale ont été identifiés dans le secteur de Chougny :

> Le **domaine de Chougny** (parcelle no 3331), qui forme la pointe est du secteur, est un grand domaine dont les bâtiments sont inscrits à l'inventaire des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS) et à l'inventaire suisse des biens culturels d'importance nationale et régionale. La parcelle est également classée au relevé des jardins historiques suisses (ICOMOS). Un verger, une zone de bois et forêts et des alignements de chênes sont notamment situés dans le domaine. Les bâtiments qui composent l'ensemble construit font partie du recensement architectural cantonal (RAC) et sont considérés comme "exceptionnels". L'ensemble construit fait également partie de l'inventaire suisse

des biens culturels d'importance nationale et régionale (Protection des Biens Culturels).

> La **Fondation Hardt** (parcelle no1079) est située dans un grand domaine au croisement du chemin Vert et du chemin de Planta, à l'ouest du secteur. Les bâtiments sont inscrits à l'inventaire cantonal des immeubles dignes d'être protégés et les serres au recensement architectural du canton de Genève (mention « intéressant »). La parcelle est classée à l'ICOMOS et le domaine contient notamment des alignements de chênes, des bosquets et une zone de bois et forêts ;
> Le **domaine des Hauts-Crêts** (parcelles 1407, 1924, 2004, 2510, 2799, 3330, 3331, 3143) est un grand domaine formé de plusieurs parcelles et situé au nord du secteur. Ce domaine contient des écuries privées, plusieurs bâtiments inscrits au recensement architectural du canton de Genève (d'« intérêt secondaire » à « exceptionnel »), une zone de bois et forêts, de nombreux cordons boisés et des alignements de chênes importants ;
> L'ensemble bâti situé au **croisement de la route de Vandœuvres et du chemin de Planta** (parcelle no 3106) est inscrit à l'inventaire cantonal des immeubles dignes d'être protégés. La parcelle est classée à l'ICOMOS ;
> L'ensemble bâti situé au **croisement de la route de Vandœuvres et du chemin Fol** (parcelles no 2481, 2478, 3113) est inscrit au recensement architectural du canton de Genève (mention « intéressant »). Deux parcelles sont classées à l'ICOMOS.

Ces espaces à valeur patrimoniale et paysagère doivent se développer de façon cohérente et mesurée et une attention particulière doit être portée à la protection des éléments paysagers, naturels et patrimoniaux.

> application des dispositions **C.1.1 à C.1.4**

C.2 Chemins IVS

Le chemin Fol, le chemin Jacques-Rutty et le chemin des Hauts-Crêts sont classés comme tracés IVS avec de la substance, qu'il s'agit de conserver.

> application des dispositions **C.2.1 et C.2.2**

C.4 Vues

Une vue sur le grand paysage est identifiée depuis le chemin Vert. Dans le cas d'un développement sur la parcelle n°1045, un traitement spécifique de la limite parcellaire doit permettre de dégager un point de vue depuis le domaine public.

> application de la disposition **C.4.1**

C.5 Espaces non bâtis

Le secteur de Chougny est caractérisé par la présence de grands espaces libres de construction. Ces espaces jouent un rôle majeur tant au niveau paysager qu'au niveau biologique, car ils constituent notamment des corridors non-bâtis reliant le Golf Club de Genève à l'espace rural. Il est donc primordial d'éviter leur fractionnement ou leur cloisonnement.

> application des dispositions **C.5.1 et C.5.2**

D. Dispositions relatives aux réseaux de mobilité

D.1 Cheminements piétonniers

Un axe de mobilité douce important a été identifié dans le prolongement du parcours formé du chemin de la Blonde – chemin Morin – chemin de la Fraidieu. Dans le but de compléter cet axe majeur, un **cheminement piétonnier** devrait être créé pour relier le chemin Vert au chemin des Hauts-Crêts :

> Ce nouveau cheminement à créer passe le long du domaine des Hauts-Crêts pour déboucher directement sur le chemin de la Fraidieu ;
> Un éventuel itinéraire alternatif passe un peu plus à l'ouest et longe les parcelles no 1455 et 1247 où se situent actuellement des projets de construction.

La création d'un cheminement dans ce secteur permettrait un rabattement intéressant à pied et en vélo sur les arrêts de bus « La Blonde » (ligne 33 sur la route de Vandœuvres) et « Fraidieu » (ligne A sur la route de la Capite).

> application des dispositions **D.1.1 et D.1.2** sur les parcelles situées le long du cheminement à créer.

E. Dispositions relatives à l'intégration urbaine et paysagère et à la qualité de vie

E.3 Cession ou servitude à destination d'installations publiques

Sur le chemin Vert, qui est l'axe central du secteur, tout développement est conditionné à une **cession ou servitude d'environ 10 à 50 m²** destinée à la création de micro-installations publiques, telles qu'un un banc, une fontaine, etc.

> application de la disposition D.3.1 le long des axes identifiés en plan.

FINANCEMENT

Propriétaires privés

INITIATIVE, PLANIFICATION ET ETAT DE LA COORDINATION (selon l'art. 5 al. 2 OAT)

Conditions à la densification

Initiative	Planification			Etat de la coordination		
	0-5 ans	5-10 ans	+10 ans	réglée	en cours	information préalable
Commune, propriétaires privés, État	✓	✓	✓		✓	

Insérer plan 1-1

Fiche de mesures 1-2 : Secteur Pressy – Ecorcherie - Rte de Meinier

DIAGNOSTIC

Caractère et harmonie du quartier

Le secteur est caractérisé par la présence du nant de Bessinge en bordure ouest, accompagné de son cordon boisé forestier, et par une transition vers l'espace rural à l'est. L'ensemble du secteur recèle une riche végétation d'arbres majeurs, notamment le long du chemin de l'Écorcherie, ainsi que des maisons de maîtres et des éléments patrimoniaux d'importance.



Source googlemap

Nature et paysage

Ce secteur situé au nord du village de Vandœuvres est constitué de grands domaines en pente avec des vues dégagées sur le Mont-Blanc (Pré St-Jean, chemin de l'Écorcherie 36, route de Pressy 16). A l'instar du secteur de Chougny, les haies bocagères à chênes sont également très présentes (chemin de la Rippaz, chemin de l'Écorcherie, route de Pressy, route de Meinier).

Le Nant de Bessinge et son cordon boisé, situé entre le golf et le village de Vandoeuvres contribue à augmenter la biodiversité dans ce secteur, de même que les quelques étangs recensés. La qualité paysagère des franges avec l'espace rural ou avec le golf est excellente (haies indigènes, alignement d'arbres) à de rares exceptions près.

Au nord du secteur, une partie du Golf Club de Genève est classé en zone 5. Ce grand espace ouvert participe à la qualité paysagère et au caractère naturel du secteur.

Parcs arborés des grands domaines



Chemin de l'Ecorcherie (HUG)



Au Pré St-Jean

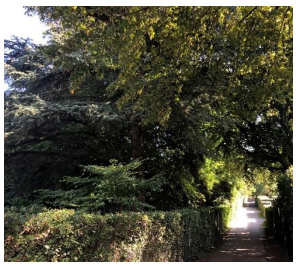


Sous Pressy

Haies bocagères le long des chemins



Chemin de l'Ecorcherie



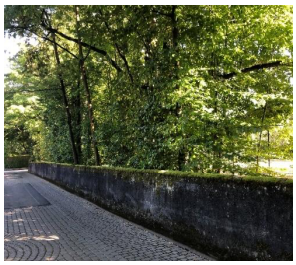
Chemin Cuchet-Albaret



Route de Meinier



Route de Pressy



Chemin du Paradis



Vy-Borgne

Franges avec l'espace rural, Nant de Bessinge



Route de Pressy, 28



Route de Meinier 36



Nant de Bessinge

Les constructions en cours ou projetées engendrent un cloisonnement des grands domaines, une perte importante de sol, et souvent une banalisation de l'espace public. Plusieurs projets immobiliers d'envergure diminuent la fonctionnalité des connexions biologiques existantes. Certaines constructions (garages, parkings, accès) ou chantiers en cours portent atteinte au domaine vital des arbres à conserver, ce qui engendrera à court terme une diminution du patrimoine arboré.

Cloisonnement des grands domaines, constructions portant atteinte aux arbres, perte de sol



Au Pré St-Jean



Route de Pressy



Route de Meinier

Patrimoine bâti



Au Pré St-Jean



Maison de maître au ch. de l'Ecorcherie

Structure foncière

La surface totale des parcelles de ce secteur est de 24 hectares. 12 hectares sont occupés par des parcelles de plus de 5000 m^2 et 12 hectares sont occupés par des parcelles de moins de 5000 m^2. L'ouest du secteur, entre le chemin des Hauts-Crêts et le Nant de Bessinge, est caractérisé par la présence de petites parcelles (moins de 5'000 m^2). Ceci est aussi le cas pour les parcelles situées le long du chemin de la Rippaz, entre le golf et la zone agricole, excepté pour une grande parcelle située en limite de zone agricole et sur laquelle se trouve la Maison de Pressy (résidence pour personnes âgées).

En revanche, au nord-est du village, entre le chemin de l'Écorcherie et la route de Pressy / route de Meinier, le foncier est caractérisé par une majorité de grandes parcelles de plus de 5'000 m^2. Ces grandes parcelles sont aujourd'hui en voie de fragmentation, notamment lorsque les propriétaires des grands domaines revendent une partie de leur terrain pour y construire plusieurs villas. Certains terrains ont ainsi déjà été morcelés. C'est par exemple le cas de l'ancien domaine Patry situé le long du chemin de l'Ecorcherie dont la partie ouest a été découpée en 2 parcelles (parcelles 3255 et 3256). La construction d'une villa est en cours sur la parcelle n°3255. Le risque serait de voir ce scénario se multiplier dans les grandes parcelles de la zone 5.

Développement urbain

Le secteur Écorcherie / Pressy / route de Meinier contient plusieurs ensembles bâtis classés au patrimoine ainsi que des grands espaces libres non-bâtis qui permettent de maintenir la structure de grands domaines caractéristique du paysage de Vandœuvres, notamment le long du chemin de l'Écorcherie et de la route de Pressy. Ces grands domaines sont aujourd'hui en voie de densification. Ce phénomène peut être illustré par les trois bâtiments d'habitat groupé (40 logements) qui sont actuellement en construction au 5 route de Pressy. Ces nouvelles constructions ont une densité élevée, avec un IUS de 0.44. Aujourd'hui, environ 95 logements sont situés dans ce secteur, dont une majorité sont des maisons individuelles.

Mobilité

Ce secteur comprend la route de Pressy, axe secondaire limité en partie à 40km/h. Sur cette rue, la présence de bandes latérales de part et d'autre de la chaussée d'un revêtement de couleur différent, représente un élément modérateur de la circulation (chaussée visuellement réduite). Le chemin de la Rippaz (tronçon chemin de Marclay – chemin de l'Écorcherie) permet de relier la route de la Capite au centre de Vandœuvres. Le cheminement piéton en site propre est intéressant et il permet de rejoindre l'arrêt bus « Rippaz » sur route de la Capite. Ce secteur est aménagé en zone 30 et inclut le chemin de l'Ecorcherie.

CONDITIONS À LA DENSIFICATION (se référer au chapitre 5.1.2)

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les dispositions B, C, D, E sont applicables sur l'ensemble du secteur.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

B. Dispositions relatives à la biodiversité

B.1 Périmètres à enjeux biologiques et paysagers

La biodiversité et les qualités paysagères de la majeure partie du secteur de Pressy doivent être préservées. Les parcelles moins qualitatives doivent être améliorées.

> application des dispositions **B.1.1 et B.1.2**

B.2 Forêt, bosquets et arbres isolés

Le cordon boisé du Nant de Bessinge, les bosquets qui structurent le paysage et les arbres majeurs doivent être préservés.

> application des dispositions **B.2.1 à B.2.10**

B.3 Trame verte

Le long des axes identifiés en plan, la limite entre les parcelles privées et le domaine public doit être traitée de façon qualitative pour en préserver le caractère paysager et renforcer l'infrastructure écologique. La limite privé / public du tronçon de la route de Meinier situé entre l'espace rural et le village doit également être traitée de façon qualitative. En effet, la route de Meinier constitue l'entrée est du village et doit donc garder son caractère paysager pour maintenir une transition de qualité entre l'espace rural et le village.

> application des dispositions **B.3.1 à B.3.5** le long des axes identifiés en plan.

B.4 Haies et alignements d'arbres

Plusieurs haies bocagères à chênes sont situées dans ce secteur. Les alignements de chênes sont localisés le long du chemin de l'Écorcherie, de la route de Meinier, de la route de Pressy et du chemin de la Rippaz, des axes structurants dont le caractère paysager doit être préservé et renforcé.

> application de la disposition **B.4.1**

Pour renforcer ces alignements de chênes, leur prolongement est également exigé le long du chemin de la Rippaz, du chemin de l'Écorcherie et de la route de Meinier. Ces deux derniers chemins sont notamment des axes traversant le secteur dont le traitement paysager est important car ils créent un lien avec l'espace rural.

> application de la disposition **B.4.2**

B.5 Connexions biologiques et trame noire

Un couloir peu bâti entre le Golf Club de Genève et l'espace rural à l'est doivent être maintenus et renforcés.

> application des dispositions **B.5.1 et B.5.2** le long de la connexion identifiée sur le plan.

B.6 Aménagements favorables à la biodiversité

Les projets de construction doivent permettre de maintenir et renforcer la biodiversité. Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune, le plan d'aménagement paysager prévoit l'installation de milieux propices à l'installation d'une faune et d'une flore variées.

> application des dispositions **B.6.1 à B.6.5**

B.7 Pleine terre et mouvements de terre

La majeure partie du secteur de Chougny est favorable à la biodiversité.

Tenant compte des enjeux liés à la gestion des eaux de ruissellement et de préservation de la biodiversité, et conformément à l'article 59 al. 3bis qui exige la préservation d'un taux suffisant de pleine terre, l'objectif de pleine terre est de 60 %. Pour les parcelles de taille modeste, situées entre la route des Hauts-Crêts et le chemin de l'Ecorcherie, une marge de 10 % est tolérée.

> application des dispositions **B.7.1 à B.7.3**

B.8 Cours d'eau

Ce secteur est traversé par le Nant de Bessinge. Les parcelles bordant ce cours d'eau doivent assurer la protection du cours d'eau et renforcer son caractère naturel.

> application des dispositions **B.8.1 à B.8.3.**

C. Dispositions relatives au patrimoine et au paysage

C.1 Domaines à valeur patrimoniale

Plusieurs domaines à valeur patrimoniale et grandes entités paysagères ont été identifiés dans ce secteur :

> Le domaine de Pré Saint-Jean (parcelles no 2261, 3171 et 3172), situé face au golf, le long du chemin de l'Écorcherie, est classé à l'inventaire cantonal et inscrit au relevé ICOMOS des jardins historiques de Suisse ;

> Plusieurs parcelles (no 357, 366, 1197, 1368, 2346, 2347, 2348, 2349, 2803, 3259 et 3115) situées entre la route de Pressy et le chemin de l'Écorcherie contiennent des bâtiments inscrits au recensement architectural, dont une ancienne maison de

maître inscrite à l'inventaire cantonal, ainsi que des jardins inscrits au relevé ICOMOS des jardins historiques de Suisse ;

> La grande parcelle (no 2627), située le long du chemin de la Vy-Borgne est également classée à l'ICOMOS ;

> La partie du Golf Club de Genève classée en zone 5.

Ces espaces à valeur patrimoniale et paysagère doivent se développer de façon cohérente et mesurée et une attention particulière doit être portée à la protection des éléments paysagers, naturels et patrimoniaux.

> application des dispositions **C.1.1 à C.1.4**

Plusieurs parcelles contiennent des bâtiments inscrits au recensement architectural qu'il s'agit de préserver. Les parcelles 1455, 1736, 2346, 2392, 2486, 3104, 3172 comportent des bâtiments d'intérêt secondaire, tandis que les parcelles 24, 357, 366, 478, 1199, 1161, 1197, 1368, 2035, 2347, 2348, 2349, 2523, 2627, 2803 et 3259 contiennent des bâtiments qualifiés comme intéressants.

> application des dispositions **C.1.1 à C.1.4**

C.2 Chemins IVS

Le chemin de l'Ecorcherie, la route de Pressy, la route de Meinier, la Vy-des-Sarvans, la Vy-Borgne et le chemin de la Rippaz sont classés comme tracés IVS avec de la substance qu'il s'agit de conserver.

> application des dispositions **C.2.1 et C.2.2**

C.5 Espaces non bâtis

Le secteur Écorcherie / Pressy / route de Meinier est caractérisé par la présence de grands espaces encore libres de construction, notamment en lien avec le domaine de Pré St-Jean et les grandes propriétés qui demeurent dans le secteur. Ces espaces jouent un rôle majeur tant au niveau paysager qu'au niveau biologique et il est donc primordial d'éviter leur fractionnement ou cloisonnement.

La part du Golf Club de Genève classée en zone 5 doit rester majoritairement non-bâtie pour maintenir un grand espace de respiration et préserver les continuités biologiques et paysagères entre le golf et l'espace rural. Les éventuelles constructions sont concentrées le long du chemin de Bessinge ou vers le chemin de l'Ecorcherie.

> application des dispositions **C.5.1 et C.5.2**

D. Dispositions relatives aux réseaux de mobilité

D.1 Cheminements piétonniers

Le secteur situé à l'ouest du Nant de Bessinge doit être décloisonné par la création de perméabilités piétonnes entre le chemin de l'Écorcherie et la route de Vandœuvres. Ceci permettrait notamment aux enfants de se rendre plus facilement à l'école située au centre du village. Deux cheminements sont envisagés :

> un premier cheminement passe entre le 189 et le 191 chemin des Hauts-Crêts ;
> un deuxième cheminement prolonge le chemin Emilia Cuchet-Albaret et passe ensuite à l'est (ou à l'ouest) de l'hôpital de jour Clairival.
> application des dispositions **D.1.1 et D.1.2** sur les parcelles situées le long du cheminement à créer.

E. Dispositions relatives à l'intégration urbaine et paysagère et à la qualité de vie

E.1 Traitement de la limite avec l'espace rural

Plusieurs parcelles (no 1266, 1793, 2566, 2565, 1715, 2109, 2110), à l'extrémité est du secteur, sont situées en limite de l'espace rural. Sur ces parcelles, la transition avec l'espace rural doit être traitée de façon qualitative afin de préserver les vues (notamment depuis le chemin de Marclay) et d'éviter une banalisation et artificialisation des traitements des limites.

> application de la disposition **E.1.1**

FINANCEMENT

Propriétaires privés

INITIATIVE, PLANIFICATION ET ETAT DE LA COORDINATION (selon l'art. 5 al. 2 OAT)

Conditions à la densification

Initiative	Planification			Etat de la coordination		
	0-5 ans	5-10 ans	+10 ans	réglée	en cours	information préalable
Commune, propriétaires privés, État	✓	✓	✓		✓	

Insérer plan 1-2

Fiche de mesures 1-3 : Secteur Capite

DIAGNOSTIC

Caractère et harmonie du quartier

Le secteur de la Capite présente un caractère relativement hétérogène, avec certaines parties offrant de nombreuses parcelles peu bâties et bénéficiant d'importants massifs boisés et certaines poches plus fortement densifiées, rompant avec le caractère du reste du quartier. Plusieurs gros chantiers en cours sont en train de modifier la nature de ce secteur, notamment au niveau de la ligne de crête du chemin de Marclay.

Au nord du secteur, les limites entre les parcelles privées et le domaine public sont souvent marquées par des haies horticoles monospécifiques ou des bâches, ce qui nuit à la qualité paysagère des chemins et entrave le passage de la petite faune.

Au sud du secteur, le domaine du centre biblique et la parcelle 3228 forment un ensemble accessible au public d'une grande qualité paysagère : petit massif boisé, haie arborescente, grands arbres, prés, verger.



Source googlemap

Nature et paysage

Le secteur de la Capite est délimité au nord par la route de la Capite (trafic important) et au sud par les chemins de Marclay et de Bessinge, tous deux d'une grande qualité paysagère en raison de leur situation en ligne de crête offrant des vues sur le grand paysage.

Le secteur comporte une arborisation riche au sein des grands domaines avec des haies indigènes arborescentes, des bosquets et de nombreux arbres d'ornement (cèdres, séquoias). Par endroits, des arbres isolés marquent aussi l'identité des quartiers. Plusieurs haies bocagères à chênes soulignent les chemins de la Rippaz, de Marclay, des Princes, de Bessinge, et un tronçon de la route de la Capite.

Parcs arborés des grands domaines



Chemin de Marclay



Verger du centre biblique



Centre biblique

Haies bocagères le long des chemins



Chemin de la Rippaz



Chemin de Marclay



Chemin de Marclay

Arbres isolés



Chemin de la Rippaz



Route de la Capite



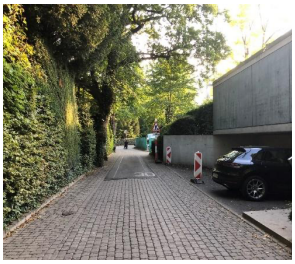
Route de la Capite

Vue depuis le chemin de Marclay



Certaines constructions récentes ne respectent pas la valeur d'ensemble et la substance des chemins historiques : accès et façades empêchant la plantation de haies ou d'alignements d'arbres. Des grands domaines situés entre le chemin Marclay et le chemin des Princes sont délimités par des palissades ou des bâches, ce qui péjore la qualité de l'espace public. La typologie de certaines constructions n'est pas favorable aux déplacements de la faune, car les bâtiments sont placés en travers de la césure non bâtie située entre le golf et l'espace rural. Enfin, des surfaces importantes de sol, souvent recouvertes de prairies ou de vergers disparaissent ou sont impactés par les projets de construction.

Aménagements ne respectant pas la qualité d'ensemble et la substance des chemins historiques



Chemin de Marclay



Chemin de Marclay



Chemin des Princes

Bâti en travers des connexions biologiques, perte de sol



Chemin de la Rippaz



Route de la Capite

Patrimoine bâti



Tour panoramique du chemin Marclay



Centre biblique



Fontaine chemin de la Rippaz

Structure foncière

La surface totale du secteur est de 29 hectares. Il est caractérisé par une hétérogénéité de la taille des parcelles. La majorité de celles-ci font moins de 5'000 m^2 (pour une surface totale de 17 hectares), mais quelques-unes font tout de même plus de plus de 5'000 m^2, voire plus de 10'000 m^2, notamment aux extrémités est et ouest du secteur (pour une surface totale de 8,5 hectares).

Développement urbain

Situé le long de la route de la Capite, en continuité du tissu bâti de Cologny et de Vésenaz (identifié dans le PDCn comme secteur de développement urbain), le secteur est en cours de densification, notamment le long du chemin de Marclay avec trois projets : la construction d'habitat groupé sur la parcelle n°3165 (8 appartements), des villas contigües sur la parcelle n°1679 (6 villas) et un habitat groupé actuellement en chantier sur la parcelle n°2528. Un projet de villa individuelle au sein d'un espace libre

au niveau du chemin des Princes est actuellement en cours d'instruction (parcelles n°1793 et 2566).

Mobilité

Ce secteur comprend deux rues de quartiers actuellement limitées à 50km/h. Le chemin de Marclay, en zone 30, est relativement large grâce à une ouverture sur les champs au sud et à l'existence d'une bande herbeuse privée séparée par des blocs de pierre sur 130m (parcelle 2006) et utilisable par les piétons. Le chemin de la Rippaz, (tronçon route de Vandœuvres – chemin de Marclay) est assez large également. Il bénéficie d'un trottoir côté sud, qui permet un cheminement sécurisé vers l'arrêt de bus « Rippaz » situé au débouché sur la route de la Capite. Du stationnement sauvage est à noter côté nord. Le chemin des Princes est aménagé en zone 30. Le chemin est aménagé en zone 30. La route de la Capite (réseau secondaire), située sur la commune de Cologny, supporte un trafic important (TJM 8'480 veh/j – 2017) notamment aux heures de pointe du matin vers Genève (et le soir dans l'autre sens).

Secteur de densification accrue

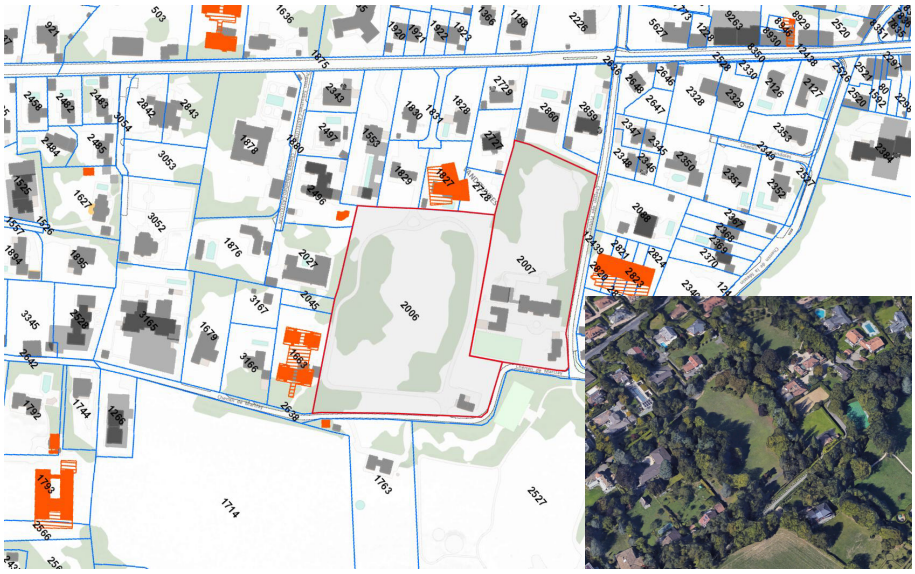
Secteur de la Capite : Ce périmètre comprend 9 parcelles pour un total de 1,4 ha. Elles sont situées en dehors des critères d'exclusion. Du fait de leur proximité avec la route de la Capite, elles sont facilement accessibles et situées proche d'un arrêt de transport public.



Maison de Pressy : Ce site de 0.65 ha comprenant actuellement un établissement médical-social offre un potentiel d'agrandissement de l'institution, dans le respect des dispositions communales. En outre, ce potentiel n'augmente pas le nombre d'habitants mettant sous pression les équipements scolaires communaux.



Ch. de Marclay / chemin des Princes : Situé à proximité de la route de la Capite, ce secteur comprend deux parcelles pour un total de 3,1 ha. De par sa taille, sa mutation impliquera l'établissement d'un PLQ ou d'une image directrice et des négocations de contreparties (espaces ou installations d'intérêt public).



CONDITIONS À LA DENSIFICATION (se référer au chapitre 5.1.2)

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les dispositions A, B, C, D, E sont applicables sur l'ensemble du secteur.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

A. Dispositions relatives aux périmètres de densification accrue

> application des dispositions **A.1 et A.2.**

B. Dispositions relatives à la biodiversité

B.1 Périmètres à enjeux biologiques et paysagers

La biodiversité et les qualités paysagères de la majeure partie du secteur de La Capite doivent être préservées. Les parcelles moins qualitatives doivent être améliorées.

> application des dispositions **B.1.1 et B.1.2**

B.2 Forêt, bosquets et arbres isolés

Les bosquets et arbres majeurs qui structurent le paysage doivent être préservés.

> application des dispositions **B.2.1 à B.2.10**

B.3 Trame verte

Sur les chemins identifiés en plan, la limite entre les parcelles privées et le domaine public doit être traitée de façon qualitative pour préserver leur caractère paysager et renforcer l'infrastructure écologique. Deux tronçons le long de la route de la Capite et du chemin des Princes ont été identifiés comme ayant des enjeux paysagers majeurs, car ils comportent notamment des alignements de chênes importants.

> application des dispositions **B.3.1 à B.3.5** le long des axes identifiés en plan.

B.4 Haies et alignements d'arbres

Plusieurs alignements de chênes sont situés à l'intérieur de ce secteur :

> le long de la route de la Capite, sur les parcelles no 1288 et 1229 appartenant à l'Institut Biblique de Genève ;
> entre la route de la Capite et le chemin de Marclay (à l'intérieur des terres, à la hauteur du chemin Sébastien-Castellion) ;
> dans le domaine de Champ Carré (parcelle no 2007) situé au croisement du chemin des Princes et du chemin de Marclay.
> application de la disposition **B.4.1**

Dans ce secteur, le **prolongement** des haies bocagères à chênes doit être utilisé pour reconstituer la trame paysagère. Les projets de construction sont ainsi l'occasion pour reconstituer des alignements le long des trois axes traversant le secteur du nord au sud : le chemin de la Rippaz, le chemin Sébastien-Castellion et le cheminement à créer au 150 route de la Capite.

> application de la disposition **B.4.2** sur le chemin de la Rippaz.

B.5 Connexions biologiques et trame noire

Un **couloir peu bâti** entre le Golf Club de Genève et l'espace rural à l'est doivent être maintenus et renforcés.

> application des dispositions **B.5.1 et B.5.2** le long de la connexion identifiée sur le plan.

B.6 Aménagements favorables à la biodiversité

Les projets de construction doivent permettre de maintenir et renforcer la biodiversité. Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune, le plan d'aménagement paysager prévoit l'installation de milieux propices à l'installation d'une faune et d'une flore variées.

> application des dispositions **B.6.1 à B.6.5**

B.7 Pleine terre et mouvements de terre

La majeure partie du secteur de la Capite est favorable à la biodiversité.

Tenant compte des enjeux liés à la gestion des eaux de ruissellement et de préservation de la biodiversité, et conformément à l'article 59 al. 3bis qui exige la préservation d'un taux suffisant de pleine terre, l'objectif de pleine terre est de 60 %. Pour les parcelles de taille modeste, une marge de 10 % est tolérée.

> application des dispositions **B.7.1 à B.7.3**

C. Dispositions relatives au patrimoine et au paysage

C.1 Domaines à valeur patrimoniale

Trois grandes entités paysagères ont été identifiées dans le secteur de la Capite :

> le domaine de Champ Carré (parcelle no 2007) à l'est du chemin de Marclay ;
> la parcelle no 2006 qui est une grande parcelle adjacente au domaine de Champ Carré;
> un ensemble de parcelles (1286, 1287, 1288, 1397, 1467, 3083, 1229, 2387, 2114) à l'ouest du secteur de la Capite sur lesquelles sont situées l'Institut Biblique de Genève et l'École internationale du Léman.

> Plusieurs **parcelles** contiennent des **bâtiments inscrits au recensement architectural** qu'il s'agit de préserver. Les parcelles 1286, 1380, 1706, 1792 et 2114 comportent des bâtiments d'intérêt secondaire, tandis que les parcelles 1275, 1288, 1715, 1792, 2166, 2842, 2843, 3081, 3165, 3228 et 3345 contiennent des bâtiments qualifiés comme intéressants.
> application des dispositions **C.1.1 à C.1.4**

C.2 Chemins IVS

Le chemin de Marclay, le chemin des Princes et une partie du chemin de la Rippaz sont classés comme tracés IVS avec de la substance qu'il s'agit de conserver.
> application des dispositions **C.2.1 et C.2.2**

C.4 Vues

Un point de vue sur l'espace rural et les Voirons est à préserver depuis le chemin de Marclay. Une perspective intéressante sur le bâtiment de l'institut biblique est également à relever depuis le chemin de la Rippaz.
> application de la disposition **C.4.1**

D. Dispositions relatives aux réseaux de mobilité

D.1 Cheminements piétonniers

L'est du chemin de Marclay est caractérisé par la présence de grosses pierres disposées le long du côté nord de la route. Ces pierres, situées sur la limite du domaine privé et du domaine public, ne permettent pas un cheminement piétonnier de qualité. Pourtant, l'espace libre dégagé par cet aménagement peut être utilisé pour créer un cheminement piéton sur toute la longueur du chemin de Marclay. Sur sa partie ouest, le chemin de Marclay est étroit et entouré par des murs. Il faut profiter des projets pour créer un cheminement piétonnier à caractère naturel, adapté aux caractéristiques paysagères du secteur.

En outre, afin de faciliter le **passage entre le chemin de Marclay et la route de la Capite**, deux liaisons piétonnes alternatives (perpendiculaires au chemin de la Rippaz) pourraient être créées entre ces deux routes :
> soit dans le prolongement du chemin Sébastien-Castellion ;
> soit au niveau du 150 route de la Capite et du 5 chemin de Marclay.
> application des dispositions **D.1.1 et D.1.2** sur les parcelles situées le long du cheminement à créer.

E. Dispositions relatives à l'intégration urbaine et paysagère et à la qualité de vie

E.3 Cession ou servitude à destination d'installations publiques

Sur le chemin de la Rippaz, tout développement est conditionné à une **cession ou servitude d'environ 10 à 50 m²** destinée à la création de micro-installations publiques, telles qu'un écopoint, un banc, une fontaine, etc.

> application de la disposition **E.3.1** le long des axes identifiés en plan.

FINANCEMENT

Propriétaires privés

INITIATIVE, PLANIFICATION ET ETAT DE LA COORDINATION (selon l'art. 5 al. 2 OAT)

Conditions à la densification

Initiative	Planification			Etat de la coordination		
	0-5 ans	5-10 ans	+10 ans	réglée	en cours	information préalable
Commune, propriétaires privés, État	✓	✓	✓		✓	

Insérer plan 1-3

Fiche de mesures 1-4 : Secteur Seymaz Ouest

DIAGNOSTIC



Source googlemap

Caractère et harmonie du quartier

Le secteur de Seymaz « ouest » est constitué de 4 quartiers aux caractéristiques bien différentes.

Le nord du secteur possède encore de grandes parcelles faiblement bâties bordées par le cordon boisé du Nant du Moulanais ou par des haies bocagères à chênes. Ce quartier participe à la qualité et au fonctionnement écologique de la pénétrante de verdure de Frontenex-Vandœuvres identifiée dans le plan directeur cantonal.

Le secteur du Coin de Terre est un bel exemple de « cité-jardin ». Elle offre une typologie homogène particulière avec ces petites maisons alignées, des jardins ouverts et des jardins potagers collectifs.

Les constructions de la partie centrale du secteur sont plus récentes et la qualité paysagère y est beaucoup plus faible avec très peu d'arbres et des haies horticoles monospécifiques quasi systématiques.

Au bord de la Seymaz, les parcelles sont de petite taille avec des jardins donnant sur le cours d'eau.

Nature et paysage

Au nord du périmètre, les haies bocagères, les prairies extensives et le cordon boisé du Nant du Moulanais font partie de la pénétrante de verdure de Frontenex et jouent un rôle de corridor biologique dans l'infrastructure écologique cantonale. En périphérie, des sentiers non aménagés mais fréquentés par des promeneurs offrent de belles vues sur la campagne.

Le secteur du Coin de Terre situé entre les haies bocagères du chemin du Moulanais et du chemin des Buclines offre un terrain de chasse intéressant pour les oiseaux. En revanche il est regrettable que le Nant du Moulanais soit enterré à cet endroit ne permettant pas une connexion biologique avec la Seymaz.

Les autres secteurs sont peu qualitatifs : absence d'arborisation ou essences horticoles, haies monospécifiques, clôtures ne permettant pas le passage de la petite faune, sol en grande partie imperméable. L'aménagement de jardins privatifs clôturés et la présence d'essences exotiques le long des berges de la Seymaz péjore la fonctionnalité de ce corridor biologique d'importance cantonale.

Grands domaines



Chemin de la Blonde



Chemin Théodore-Bret



Parcelle en bordure du Moulanais

Haies bocagères le long des chemins



Chemin des Buclines



Chemin du Moulanais



Chemin Théodore Bret

Ensemble du Coin de Terre



Accès



Jardins ouverts



Jardins potagers collectifs

Vues sur la pénétrante de verdure



Cordon boisé du Moulanais



Haie bocagère sur parcelle1099



Haie bocagère sur parcelle 2233

L'implantation de nombreuses constructions et de places de stationnement a tendance à péjorer le caractère paysager préexistant et à appauvrir le traitement de la limite privé / public.

Éléments peu qualitatifs à améliorer



Bâches



Multiplication des accès



Haies de thuyas

Structure foncière

La structure parcellaire de ce secteur est très différente de celles des autres secteurs analysés. Les parcelles sont presque toutes plus petites que 5000 m^2, exceptées trois grandes parcelles (dont une parcelle où sont situés les jardins familiaux). La surface totale des parcelles du secteur est de 23 hectares, 5 hectares étant occupés par des grandes parcelles de plus de 5000 m^2 et 18 hectares par de parcelles de moins de 5000 m^2. Un morcellement parcellaire est en cours avec la division de parcelles de moins de 2'000 m^2 en parcelles de moins de 500 m^2. C'est notamment le cas au 24 chemin de la Seymaz avec la division d'une parcelle en quatre pour accueillir un projet de villas contigües.



Division parcellaire au 24 chemin de la Seymaz

Développement urbain

Ce secteur a commencé à se densifier dès les années 1940 avec une structure du bâti plus dense que celle des grands domaines caractéristiques de Vandœuvres.



Maisons en bande, 1-23 ch. de la Seymaz



Maisons mitoyennes, 28 ch. de la Seymaz

Le sous-secteur est caractérisé par un tissu de villas anciennes. Le « Coin-de-Terre », situé en limite avec Cologny entre les chemins des Moulanais et des Buclines, correspond à un ensemble bâti organisé autour de jardins familiaux. La densification du sous-secteur est en cours avec notamment un projet de 8 habitats groupés comprenant 70 logements sur un domaine au 20 chemin de la Blonde (parcelle n°1099). Un recours a été annoncé. La densification s'opère également sur les parcelles non bâties du sous-secteur, en frange avec la zone agricole.

Aujourd'hui, environ 460 logements sont situés au total dans les secteurs de la Seymaz Est et Ouest.

Mobilité

La majorité du secteur est située en zone 30. Le chemin de la Blonde a la particularité d'être réglementée en termes de stationnement, avec une durée limitée à 4h. Ces mesures ont été prises car le passage en zone bleue de la commune voisine de Chêne-Bougeries a créé un report de stationnement sauvage sur la commune de Vandœuvres. Cette zone fait également partie de la zone IV du règlement de stationnement sur fonds privés, à savoir 0.8 places habitants / 100 m^2 SBP et 0.1 place visiteurs. Le reste de la commune est à respectivement 1.6 et 0.125.

CONDITIONS À LA DENSIFICATION (se référer au chapitre 5.1.2)

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les dispositions B, C, D, E sont applicables sur l'ensemble du secteur.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

B. Dispositions relatives à la biodiversité

B.1 Périmètres à enjeux biologiques et paysagers

La biodiversité et les qualités paysagères des secteurs de grande valeur doivent être préservées. Les parcelles moins qualitatives doivent être améliorées.

> application des dispositions **B.1.1 et B.1.2**

B.2 Forêt, bosquets et arbres isolés

Le cordon boisé du Moulanais, ainsi que les bosquets et arbres isolés identifiés sur plan doivent être préservés.

> application des dispositions **B.2.1 à B.2.10**

B.3 Trame verte

Sur les chemins identifiés en plan, la limite privé/public doit être traitée de façon qualitative pour préserver le caractère paysager et renforcer l'infrastructure écologique.

> >application des dispositions **B.3.1 à B.3.5**

B.4 Haies et alignements d'arbres

Les haies bocagères à chênes et les haies indigènes identifiées sur plan doivent être conservées.

> application de la disposition **B.4.1**

Dans les secteurs peu qualitatifs, les projets de construction sont l'occasion de reconstituer des alignements de chênes afin de prolonger le maillage vert existant.

> application des dispositions **B.4.2** le long des routes et chemins principaux ainsi que des cheminements à créer.

B.5 Connexions biologiques et trame noire

Un couloir peu bâti est identifié au nord du secteur. Les fonctions biologiques des haies bocagères à chênes bordées de prairies doivent être maintenues et renforcées.

> application des conditions **B.5.1 et B.5.2**

B.6 Aménagements favorables à la biodiversité

Les projets de construction doivent permettre de maintenir et renforcer la biodiversité. Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune, le plan d'aménagement paysager prévoit l'installation de milieux propices à l'installation d'une faune et d'une flore variées.

> application des dispositions B.6.1 à B.6.5

B.7 Pleine terre et mouvements de terre

Tenant compte des enjeux liés à la gestion des eaux de ruissellement et de préservation de la biodiversité, et conformément à l'article 59 al. 3bis qui exige la préservation d'un taux suffisant de pleine terre, dans les secteurs favorables à la biodiversité, l'objectif de pleine terre est de 60 %. Pour les secteurs peu qualitatifs, une marge de 10 % est tolérée.

> application des dispositions **B.7.1 à B.7.3**

B.8 Cours d'eau

Le long du Nant du Moulanais et de la Seymaz, les fonctions écologiques (habitat, déplacement de la petite faune) doivent être renforcées.

> application des conditions **B.8.1 à B.8.3**

C. Dispositions relatives au patrimoine et au paysage

C.1 Domaines à valeur patrimoniale

Une grande entité paysagère a été identifiée à l'ouest du chemin de la Blonde. Cette grande parcelle est située en continuité avec l'espace rural et est encadrée par le Nant du Moulanais ainsi que par des cordons boisés et des alignements de chênes à préserver. Son urbanisation doit se faire de manière mesurée. Un espace libre de construction doit être préservé au nord-ouest du secteur de la Seymaz, dans la continuité de la pénétrante de verdure.

> application des dispositions **C.1.1 à C.1.4**

Plusieurs **parcelles** contiennent des **bâtiments inscrits au recensement architectural** qu'il s'agit de préserver. Les parcelles 1340, 1479, 1606, 1607, 1608, 1609, 1621, 1622, 1623, 2065, 2084, 2398 comportent des bâtiments d'intérêt secondaire.

> application des dispositions **C.1.1 à C.1.4**

C.2 Chemins IVS

Le chemin de la Blonde, et une partie du chemin des Buclines sont classés comme tracés IVS avec de la substance qu'il s'agit de conserver.

> application des dispositions **C.2.1 et C.2.2**

C.3 Périmètre du Coin-de-Terre

Le périmètre du Coin-de-Terre, identifié en plan et situé entre les chemins du Moulanais et des Buclines, avec ses villas organisées autour de jardins familiaux, présente un caractère d'ensemble à préserver.

> application des dispositions **C.3.1 à C.3.3**

D. Dispositions relatives aux réseaux de mobilité

D.1 Cheminements piétonniers

Le secteur de la Seymaz est marqué par un fort cloisonnement. Beaucoup de chemins se terminent en cul-de-sac. Afin d'accentuer le caractère de quartier résidentiel, il est nécessaire de décloisonner le secteur par l'aménagement de cheminements piétonniers, notamment dans la continuation du chemin du Petit-Pont pour le relier au chemin du Moulanais et au chemin du Pré-de-la-Blonde.

> application des dispositions **D.1.1 et D.1.2** sur les parcelles situées le long du cheminement à créer.

D.2 Hors-ligne (emprise nécessaire à l'élargissement d'une route)

Une emprise doit être réservée sur les parcelles situées le long du chemin de la Seymaz afin de permettre un élargissement de la route et la création d'une piste cyclable continue.

> application des conditions **D.2.1 à D.2.3** le long de l'axe identifié en plan.

E. Dispositions relatives à l'intégration urbaine et à la qualité de vie

E.1 Traitement de la limite avec l'espace rural

En bordure de zone agricole, le traitement **paysager** doit privilégier des transitions à caractère naturel, préserver les vues et éviter une banalisation des limites par des clôtures peu perméables, des bâches ou des haies monospécifiques (chemin de la Seymaz 23-23A, 23B, 23C, 23D).

> application de la disposition **E.1.1** le long de la frange identifiée en plan.

E.3 Cession ou servitude à destination d'installations publiques

Sur le chemin de la Blonde, tout développement est conditionné à une **cession ou servitude d'environ 10 à 50 m²** destinée à la création de micro-installations publiques, telles qu'un banc, une fontaine, etc.

> application de la condition E.3.1 le long de l'axe identifié en plan.

FINANCEMENT

Propriétaires privés

INITIATIVE, PLANIFICATION ET ETAT DE LA COORDINATION (selon l'art. 5 al. 2 OAT)

Conditions à la densification

Initiative	Planification			Etat de la coordination		
	0-5 ans	5-10 ans	+10 ans	réglée	en cours	information préalable
Commune, propriétaires privés, État	✓	✓	✓		✓	

Insérer plan 1-4

Fiche de mesures 1-5 : Secteur Seymaz Est

DIAGNOSTIC



Source googlemap

Caractère et harmonie du quartier

Ce secteur est caractérisé par la présence de nombreuses maisons individuelles et par une densité bâtie plus forte que les autres secteurs de la zone 5 de Vandœuvres. Des jardins abritant une riche végétation sont cependant encore présents, ainsi que des haies bocagères et des alignements d'arbres le long de certains chemins ou en limite de parcelles. L'implantation de nombreuses constructions et de places de stationnement a tendance à porter atteinte aux haies bocagères et à appauvrir la qualité paysagère de la limite privé / public.

Nature et paysage

À l'est, le chemin de la Cocuaz, bordé de chênes, possède une grande qualité paysagère. Le long du chemin de Tattes-Fontaine, plusieurs jardins comprenant des prairies, des vieux arbres, des arbres fruitiers, ou des plans d'eau sont très favorables à la biodiversité.

La partie est du secteur présente moins d'intérêt pour la biodiversité (absence de végétation indigène, cloisonnement très fort). La limite avec la zone agricole y est peu qualitative. Le même constat s'applique le long du chemin de la Sapinière bordé de

haies monospécifiques et sans arborisation alors que ce chemin fait la liaison entre deux massifs boisés.

Haies bocagères et cordons boisés



Chemin du Bois de Seyme



Chemin de la Cocuaz



Chemin de la Cocuaz



Chemin du Rossignol



Chemin du Bois de Seyme



La Seymaz

Jardins favorables à la biodiversité (vieux arbres, prairies, fruitiers, plan d'eau)



Chemin de la Cocuaz



Chemin de Tattes-Fontaine



Chemin de Tattes-Fontaine

Franges avec l'espace rural à améliorer



Chemin de la Sapinière

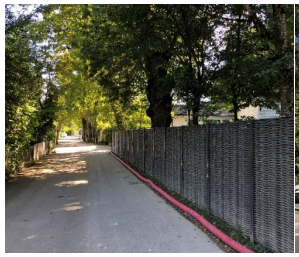


Chemin des Peutets

La qualité paysagère de ce secteur se péjore rapidement en raison de nombreux projets de construction apportant peu de soin aux alignements de chênes ou à la qualité paysagère de l'espace public. La protection des arbres à conserver pendant les chantiers est souvent insuffisante pour assurer le maintien des arbres à long terme. Les clôtures ne permettent pas le passage de la petite faune.



Chemin de la Cocuaz



Chemin de la Cocuaz



Chemin de la Troupe



Arbre mort après travaux





Chemin de la Cocuaz : chantier ne respectant pas le domaine vital des chênes à conserver

Structure foncière

La structure parcellaire de ce secteur est très différente de celles des autres secteurs analysés. Les parcelles sont toutes plus petites que 5000 m^2. La surface totale des parcelles du secteur est de 33 hectares, 5 hectares étant occupés par des parcelles de plus de 2000 m^2. Un morcellement parcellaire est en cours avec la division de parcelles de moins de 2'000 m^2 en parcelles de moins de 500 m^2.

Développement urbain

Ce secteur a commencé à se densifier dès les années 40 avec une structure du bâti plus dense que celle des grands domaines caractéristiques de Vandœuvres. Une partie du secteur (bande de parcelles situées à l'est du chemin de la Cocuaz) s'est majoritairement développée dès les années 80 et les parcelles y sont plus petites conférant un caractère cloisonné au secteur.

Aujourd'hui, environ 460 logements sont situés au total dans les secteurs de la Seymaz Est et Ouest.

Mobilité

La majorité du secteur est située en zone 30. La zone est matérialisée par des portes d'entrées (totem zone 30) et des marquages au sol. Un plateau surélevé modère la circulation à l'intersection chemin de la Cocuaz / chemin de la Troupe.

CONDITIONS À LA DENSIFICATION (se référer au chapitre 5.1.2)

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les dispositions B, C, D, E sont applicables sur l'ensemble du secteur.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

B. Dispositions relatives à la biodiversité

B.1 Périmètres à enjeux biologiques et paysagers

La biodiversité et les qualités paysagères des secteurs de grande valeur doivent être préservées. Les parcelles moins qualitatives doivent être améliorées.

> application des dispositions **B.1.1 et B.1.2**

B.2 Forêt, bosquets et arbres isolés

La zone tampon non bâtie le long des massifs boisés, ainsi que les bosquets et arbres isolés identifiés sur plan doivent être préservés.

> application des dispositions **B.2.1 à B.2.10**

B.3 Trame verte

Le long des chemins identifiés en plan, la limite privé/public doit être traitée de façon qualitative pour préserver le caractère paysager et renforcer l'infrastructure écologique.

> application des dispositions **B.3.1 à B.3.5**

B.4 Haies et alignements d'arbres

Les haies bocagères à chênes et les haies indigènes identifiées sur plan doivent être conservées.

> application de la disposition **B.4.1**

Dans les secteurs peu qualitatifs, les projets de construction sont l'occasion de reconstituer des alignements de chênes afin de prolonger le maillage vert existant.

> application de la disposition **B.4.2** le long des routes et chemins principaux ainsi que des cheminements à créer.

B.5 Connexions biologiques et trame noire

Le long des berges de la Seymaz, les fonctions écologiques (habitat, déplacement de la petite faune) doivent être renforcées.

> application des dispositions **B.5.1 et B.5.2**

B.6 Aménagements favorables à la biodiversité

Les projets de construction doivent permettre de maintenir et renforcer la biodiversité. Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune, le plan d'aménagement paysager prévoit l'installation de milieux propices à l'installation d'une faune et d'une flore variées.

> application des dispositions **B.6.1 à B.6.5**

B.7 Pleine terre et mouvements de terre

Tenant compte des enjeux liés à la gestion des eaux de ruissellement et de préservation de la biodiversité, et conformément à l'article 59 al. 3bis qui exige la préservation d'un taux suffisant de pleine terre, dans les secteurs favorables à la biodiversité, l'objectif de pleine terre est de 60 %. Pour les secteurs peu qualitatifs, une marge de 10 % est tolérée.

> application des dispositions **B.7.1 à B.7.3**

B.8 Cours d'eau

Ce secteur est bordé par la Seymaz au sud. Les parcelles bordant ce cours d'eau doivent assurer la protection du cours d'eau et renforcer son caractère naturel.

> application des dispositions **B.8.1 à B.8.3**

C. Dispositions relatives au patrimoine et au paysage

C.1 Domaines à valeur patrimoniale

Les parcelles 2050, 2170, 2420 et 2543 comportent des bâtiments d'intérêt secondaire tandis que les parcelles 2067 et 2416 contiennent des bâtiments qualifiés comme intéressants.

> application des dispositions **C.1.1 à C.1.4**

C.2 Chemins IVS

Le chemin de la Cocuaz et une partie du chemin des Peutets, sont classés comme tracés IVS avec de la substance qu'il s'agit de conserver.

> application de la disposition **C.2.1**

D. Dispositions relatives aux réseaux de mobilité

D.1 Cheminements piétonniers

Le secteur de la Seymaz est marqué par un fort cloisonnement. Beaucoup de chemins se terminent en cul-de-sac. Afin d'accentuer le caractère de quartier résidentiel, il est nécessaire de décloisonner le secteur par l'aménagement de cheminements

piétonniers, notamment en ouvrant des perméabilités piétonnes pour rejoindre le chemin de la Cocuaz.

> application des dispositions **D.1.1 et D.1.2** sur les parcelles situées le long du cheminement à créer.

D.2 Hors-ligne (emprise nécessaire à l'élargissement d'une route)

Une emprise doit être réservée sur les parcelles situées le long du chemin de la Seymaz afin de permettre un élargissement de la route et la création d'une **piste cyclable** continue.

> application des dispositions **D.2.1 à D.2.3**

E. Dispositions relatives à l'intégration urbaine et à la qualité de vie

E.1 Traitement de la limite avec l'espace rural

En bordure de zone agricole, le traitement **paysager** doit privilégier des transitions à caractère naturel, préserver les vues et éviter une banalisation des limites par des clôtures peu perméables, des bâches ou des haies monospécifiques (chemin de la Sapinière, chemin des Peutets/de Lulasse).

> application de la disposition **E.1.1** le long des franges identifiées en plan.

E.3 Cession ou servitude à destination d'installations publiques

Sur le chemin de la Troupe, tout développement est conditionné à une **cession ou servitude d'environ 10 à 50 m²** destinée à la création de micro-installations publiques, telles qu'un banc, une fontaine, etc.

> application de la disposition **E.3.1** le long des axes identifiés en plan.

FINANCEMENT

Propriétaires privés

INITIATIVE, PLANIFICATION ET ETAT DE LA COORDINATION (selon l'art. 5 al. 2 OAT)

Conditions à la densification

Initiative	Planification			Etat de la coordination		
	0-5 ans	5-10 ans	+10 ans	réglée	en cours	information préalable
Commune, propriétaires privés, État	✓	✓	✓		✓	

Insérer plan 1-5

Annexes

Lexique

Haie

Ensemble végétal dense composé d'arbres et d'arbustes, généralement de forme linéaire (d'un mètre à plusieurs mètres de large). Toutefois, certains bosquets (forme non linéaire) figurent aussi dans cette catégorie.

L'inventaire n'est pas exhaustif, il concerne avant tout des haies de l'espace public ou semi-public, ou bordant le domaine public.

Les haies de séparation entre jardins privés ne figurent (sauf exception) pas dans l'inventaire.

Haie indigène

La qualification de « indigène » se réfère aux essences (espèces) de ligneux composant la haie. Est considérée comme indigène une essence qui pousse naturellement en Europe centrale. Cette distinction est importante, car elle influence directement l'attrait de la haie pour la faune locale, qui est adaptée aux plantes indigènes (notamment pour se nourrir). Les essences d'Europe méridionale ou orientale acclimatées depuis des siècles dans la région sont considérées ici comme indigènes (par ex. marronnier, platane).

La présence d'une part minoritaire (maximum 30 %) d'espèces exotiques ne réduit que peu l'intérêt de la haie pour la faune locale. Pour cette raison, cette catégorie comprend également les haies qui sont majoritairement indigènes (et non à 100 % indigènes).

Ces haies indigènes forment l'ossature principale du maillage vert de la zone 5. Il importe de préserver, voire d'augmenter leurs qualités. Ceci passe par une protection des végétaux (notamment lors de travaux à proximité) et un entretien adapté (aussi peu que nécessaire). Il est également important de renouveler les arbres majeurs quand des sujets âgés sont coupés (car secs ou dangereux).

Secteur en zone 5 d'importance pour la biodiversité à préserver et renouveler

Les secteurs présentant des qualités particulières sur le plan de la biodiversité ont été identifiés et définis comme « secteur d'importance pour la biodiversité ». Il s'agit de propriétés qui présentent une arborisation essentiellement composée d'essences indigènes et de structures variées (haies, grands arbres, arbres fruitiers) ainsi que des espaces extérieurs (parcs, jardins) gérés de manière extensive (prés/gazons fleuris) et des surfaces perméables (cours et accès gravillonnés par ex.).

Les qualités biologiques de ces secteurs méritent avant tout d'être préservées, et dans la mesure du possible, encore améliorées. Il importe donc de veiller au renouvellement adéquat de la végétation et de poursuivre la gestion souvent extensive de ces secteurs. Une attention

toute particulière doit être portée sur les parcelles qui pourraient faire l'objet d'une densification.

Secteur en zone 5 à améliorer du point de vue de la biodiversité

Ces secteurs correspondent à la zone 5, déduction faite des secteurs d'importance pour la biodiversité.

Les qualités biologiques de ces secteurs sont faibles ou moyennes. Lors de toute construction, il importe d'intégrer la préservation des objets d'intérêt (en particulier les arbres identifiés comme tels lors de l'appréciation du site et du PAP) et de définir les mesures et réalisations qui pourront améliorer la situation initiale.

Alignement d'arbres ou haie à créer

Les alignements et haies à créer sont localisés de manière à renforcer le maillage vert aux endroits stratégiques, et plus spécifiquement compléter certaines liaisons le long de cordons arborés/arbustifs importants.

Jardin (ICOMOS) et domaine à protéger

Jardins inscrits au recensement ICOMOS et/ou propriétés présentant des qualités patrimoniales, paysagères et/ou écologiques remarquables (taille, arborisation).

Arbre remarquable

Les arbres remarquables sont reconnus comme tels par l'administration cantonale (OCAN) et bénéficient d'un suivi renforcé. Ces sujets remarquables sont identifiés par des spécialistes (sous la supervision de la Commission des arbres) sur la base critères objectifs prédéfinis.

Entretien extensif

L'entretien extensif qualifie un mode de gestion comprenant peu ou pas de traitement phytosanitaire et d'engrais, ainsi que des interventions espacées dans le temps, notamment coupes des surfaces herbacées ou taille des haies peu nombreuses et réalisées idéalement de manière alternée, en subdivisant les surfaces à entretenir en plusieurs unités.

Cartes d’analyse