



Commune de Chêne-Bougeries

RESOLUTION RELATIVE A LA 1^{ERE} REVISION DU PLAN DIRECTEUR COMMUNAL (PDCOM) – STRATEGIE D'EVOLUTION DE LA ZONE 5 : ADOPTION

Vu la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT – L 1 30),

vu la modification de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire du 29 novembre 2002 (art. 11bis et 36 de la L 1 30, dit LaLAT) introduisant la notion de « Plan directeur localisé » et dotant, de ce fait, les plans directeurs d'un statut légal afin d'engager les autorités publiques entre elles,

vu l'adoption du Plan directeur communal 2035 par le Conseil municipal le 18 novembre 2021, et son approbation sous réserve du Conseil d'Etat le 2 mars 2022,

vu la réserve du Conseil d'Etat, dans son arrêté du 2 mars 2022, n'approuvant pas la stratégie de densification de la zone 5 et demandant son adaptation conformément au contenu de la loi sur les constructions et les installations diverses (LCI) et de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LaLAT) dont les modifications ont été adoptées par le Grand Conseil le 1^{er} octobre 2020 et sont entrées en vigueur le 28 novembre 2020,

vu la délibération votée par le Conseil municipal, lors de sa séance du 22 mars 2022 relative à l'ouverture d'un crédit de CHF 55'000.- TTC destiné à la Révision du Plan directeur communal,

vu les séances de la Commission Territoire, Urbanisme et Mobilité de la Commune de Chêne-Bougeries conduites entre 2022 et 2023 pour accompagner et orienter les travaux d'élaboration de la nouvelle version de la Stratégie d'évolution de la zone 5,

vu les ateliers de concertation menés avec les principales associations communales les 30 avril et 27 juin 2022,

vu les discussions bilatérales avec l'Office de l'urbanisme et la présentation au « Groupe zone 5 » du Département du territoire, réunissant les services de l'urbanisme, du patrimoine, de la nature et des autorisations de construire, ainsi que la commission cantonale des monuments, de la nature et des sites (CMNS) et la commission cantonale d'architecture,

vu la Stratégie d'évolution de la zone 5 sans périmètre de densification accrue mise en consultation technique auprès des services cantonaux entre les mois d'octobre 2022 et avril 2023, qui a reçu un préavis négatif de l'Office des autorisations de construire,

vu le projet modifié de la Stratégie d'évolution de la zone 5 incluant des périmètres de densification accrue représentant 6% du territoire communal situé en zone 5,

vu la procédure de consultation publique qui a eu lieu du 6 juin au 6 juillet 2023, annoncée par voie de publication dans la Feuille d'Avis Officielle conformément à l'art. 10 al. 5 et 6 LaLAT, ainsi que de la séance d'information publique organisée dans le cadre de ladite consultation à la salle communale J.-J. Gautier le 13 juin 2023,

vu les observations transmises lors de cette consultation publique et les modifications subséquentes apportées au projet Stratégie d'évolution de la zone 5,

vu le courrier du Département du Territoire, daté du 21 novembre 2023, donnant son accord pour soumettre le projet de Stratégie d'évolution de la zone 5 au Conseil municipal pour adoption par voie de résolution, conformément à l'art. 10 al. 7 LaLAT,

vu la version finalisée de la Stratégie d'évolution de la zone 5, préavisée favorablement par 6 voix contre 2 par la Commission Territoire, Urbanisme et Mobilité, lors de la séance du 27 novembre 2023,

le Conseil municipal,

DÉCIDE

par 10 voix pour, 5 voix contre et 4 abstentions,

- D'adopter la Stratégie d'évolution de la zone 5 (complément au PDCOM) dans sa version préavisée favorablement par la commission territoire, urbanisme et mobilité lors de sa séance du 27 novembre 2023.
- D'inviter le Conseil administratif à transmettre la Stratégie d'évolution de la zone 5 (complément au PDCOM) au Conseil d'Etat en vue de son approbation.

Art. 25, al. 5 de la Loi sur l'administration des communes – **Seuls des procès-verbaux dûment approuvés peuvent être communiqués au public en application de la loi sur l'information au public et l'accès aux documents du 5 octobre 2001.**

Le délai pour demander un référendum expire le 12 février 2024.

Chêne-Bougeries, le 22 décembre 2023

Marc WUARIN
Président du Conseil municipal



Mise à jour partielle du PDCom

Stratégie d'évolution de la zone 5



PILOTE

Marcos Weil

urbaplan

rue abraham-gevray 6
cp 1722 – 1211 genève 1
058 817 01 20

www.urbaplan.ch

certifié iso 9001:2015

Sommaire

1. INTRODUCTION	5
1.1 Contexte général de l'évolution de la zone 5	5
1.2 Mise à jour partielle du PDCoM	6
1.5 Situation communale	9
2. ANALYSE TERRITORIALE	11
2.1 Eléments d'identité de la Commune	11
2.2 Critères favorables à une inclusion dans un périmètre de densification accrue	11
2.3 Critères défavorables à l'inclusion dans un périmètre de densification accrue	12
2.4 Synthèse	15
3. STRATEGIE D'EVOLUTION DE LA ZONE 5	18
3.1 Buts et portée de la stratégie	18
3.2 Postulats	18
3.3 Objectifs	20
3.4 Principes d'aménagement	23
3.5 Dispositions	25
ANNEXES (CARTES)	

1. Introduction

1.1 Contexte général de l'évolution de la zone 5

Les réflexions et débats concernant la densification et la gestion de la zone 5 à Genève sont étroitement liés à l'évolution récente du contexte légal fédéral et cantonal :

1. La loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) révisée crée une forte pression pour une densification vers l'intérieur du milieu bâti. L'exigence d'un usage rationnel du sol pousse à une augmentation des indices de densité dans toutes les zones à bâtir du canton.
2. L'article 59 al. 4 LCI, modifié en 2013, puis en 2020, permet d'augmenter le plafond de densité en zone 5 :
 - > Possibilité d'augmenter de façon dérogatoire l'IUS de 0,25 à 0,30 jusqu'à 0,40 (0,44 ou 0,48 selon la performance énergétique) après consultation de la Commission cantonale d'architecture et du Conseil administratif.
 - > Possibilité d'augmenter de façon dérogatoire l'IUS à 0,50 (0,55 ou 0,60 selon la performance énergétique) avec délibération du Conseil municipal.

Selon la loi, une densification majorée est possible seulement « lorsque les circonstances le justifient et que cette mesure est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier ». Cependant, bien que dérogatoire, cette disposition a été appliquée de manière quasi systématique. Il en est résulté pour les administrations communales, et notamment pour celle de Chêne-Bougeries, des problématiques de perte de qualité paysagère des sites, de gestion des accès et du stationnement, de capacité des réseaux d'eau et d'énergie, d'excavations excessives, d'imperméabilisation des sols et d'infrastructures. La perte de maîtrise du rythme de développement des territoires en zone 5 est également problématique.

3. Le Plan directeur cantonal (PDCn) 2030 donne mandat aux Communes d'établir dans leur Plan directeur communal (PDCom) une stratégie concernant l'évolution de leur zone 5.
4. Les nouvelles dispositions légales (art. 59 al. 4 LCI) demandent que les communes définissent des périmètres de densification accrue, à l'intérieur desquels des dérogations à l'indice d'utilisation du sol peuvent être octroyées.

C'est dans ce cadre qu'une stratégie d'évolution de la zone 5 de la Commune de Chêne-Bougeries a été établie, visant à gérer la densification de cette zone dans le respect des éléments qui contribuent à la qualité résidentielle et du cadre de vie communal, ainsi qu'à la préservation d'éléments identitaires tels que le patrimoine naturel et bâti.

1.2 Mise à jour partielle du PDCom

Ce document constitue une mise à jour partielle du chapitre 5 du PDCom « Stratégie d'évolution de la zone 5 ». Celle-ci est rendue nécessaire par les nouvelles dispositions légales entrées en vigueur en janvier 2021, entre la fin des travaux de révision du PDCom et son adoption par le Conseil municipal le 18 novembre 2021 et son approbation par le Conseil d'État le 2 mars 2022.

Le chapitre sur la zone 5 a ainsi fait l'objet d'une réserve du Conseil d'État : « *La stratégie de densification de la zone 5 n'est pas approuvée. Elle devra être adaptée conformément aux modifications de la loi sur les constructions et les installations diverses (LCI) et de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LaLAT) adoptée par le Grand Conseil, le 1^{er} octobre 2020 (Loi 12 566)* ».

La mise à jour de la stratégie d'évolution de la zone 5 a ainsi été menée en deux phases :

Dans un premier temps, un travail minutieux a été effectué pour définir, au travers de critères d'inclusion et d'exclusion, quels secteurs du territoire communal pouvaient ou non accepter une surdensification (possibilité d'un indice dérogatoire dépassant les maxima légaux dans des périmètres de densification accrue). Ce travail d'analyse du territoire et des effets induits par des projets ayant précédemment bénéficié de dérogations a fait l'objet de riches débats : trois séances avec la Commission Territoire, urbanisme, mobilité du Conseil municipal ainsi que deux ateliers de concertation de 4 heures chacun avec six associations de quartier. Ces travaux ont abouti à une position unanime des élus et des représentants des associations constatant l'absence d'opportunité de livrer des poches du territoire à un régime dérogatoire et, partant, de se limiter aux maxima prévus par la loi.

Dans un deuxième temps, les dispositions permettant de cadrer les requêtes en autorisation de construire ont été précisées et complétées sous la responsabilité du Conseil administratif, d'une part sur la base d'un retour d'expérience des services de l'administration communale, et d'autre part, dans une volonté de traduire à l'échelle locale des objectifs des politiques publiques cantonales, notamment en termes de biodiversité, paysage, patrimoine, gestion de l'eau, protection des sols, etc.

Le cadre fixé par le Plan directeur cantonal 2030 (PDCn 2030) nécessite de distinguer, au sein de la zone 5 actuellement en vigueur à Chêne-Bougeries, plusieurs cas de figure :

- > La zone 5 pour laquelle le PDCn 2030 n'envisage pas de changement de zone. Ce cas de figure concerne la majorité du territoire en zone 5. Le présent document répond alors au cadre fixé par la fiche A04 du PDCn.

> La zone 5 pour laquelle le PDCn 2030 identifie un potentiel de modification de zone en application de la fiche A03 du PDCn : cela concerne les secteurs du Vallon, de Seymaz Nord, de la Garance, de centre Chêne. Ceux-ci sont hors stratégie d'évolution de la zone 5 et ne sont donc pas traités dans le cadre de cette mise à jour partielle. Dans les cartes et textes ci-après, ces secteurs sont identifiés en tant que « périmètres à développer par MZ, selon la fiche A03 du PDCn ». A l'intérieur de ces secteurs, des requêtes en autorisation de construire, avec un IUS maximum de 0,3 peuvent toutefois être déposées.

La Commune demande expressément aux autorités cantonales que les dispositions qualitatives qu'elle a développée dans sa stratégie s'appliquent également à tous projets dans ces secteurs.

1.3 La consultation technique

Conformément aux décisions de la Commission et en accord avec la position des associations de quartier, c'est un document ne présentant **aucun périmètre de densification accrue** qui a été mis en consultation technique auprès des services cantonaux. Cette consultation s'est déroulée entre octobre 2022 et avril 2023.

Dans ce cadre, un préavis négatif a été émis par l'Office des autorisations de construire. Celui-ci a relevé que si une commune ne disposait pas de périmètres de densification accrue dans son PDCoM, ce serait l'article 59 al. 4bis (voir encadré) qui s'appliquerait, soit la possibilité donnée au département d'octroyer des dérogations, indépendamment de la prise en compte des préavis communaux.

Dès lors, la Commune a travaillé sur plusieurs scénarios visant à identifier des potentiels périmètres de densification accrue, selon une triple préoccupation :

- > avoir un minimum de périmètres de densification accrue ;
- > délimiter ceux-ci selon des critères factuels ;
- > assurer une équité territoriale entre le nord et le sud de la commune.

Suite à une analyse minutieuse du territoire, la stratégie d'évolution de la zone 5 décrite ci-après a permis de déterminer des périmètres de densification accrue sur la base de deux sets de critères :

- > Sur la base de 5 critères 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 (voir chapitre 2.3).

Art. 59 al. 4bis

Dans les communes qui n'ont pas défini de périmètres de densification accrue dans leur plan directeur communal, lorsque les circonstances le justifient et que cette mesure est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, le département peut accorder des dérogations conformes aux pourcentages et aux conditions de l'alinéa 4, lettres a et b.

> Les poches de parcelles qui ne répondaient pas aux critères d'exclusion ont alors été retenues pour être englobées dans des périmètres de densification accrue, pour autant que celles-ci soient situées à moins de 300 mètres d'un arrêt de transport public et soient situées le long d'un axe principal de circulation (voir chapitre 2.4).

Cette stratégie a été préavisée favorablement par la Commission communale.

1.4 La consultation publique

Une consultation publique des documents mis à jour a été menée du 6 juin au 6 juillet 2023. Les observations issues de cette consultation ont été traitées par la Commission et n'ont pas amené de modification significative des documents. Certaines notions ont été précisées, mais les périmètres identifiés n'ont pas été modifiés.

1.5 Situation communale

La problématique de la densification de la zone 5 touche particulièrement la Commune de Chêne-Bougeries, qui présente une zone résidentielle de villas couvrant près de 70 % du territoire communal. La gestion de l'évolution de la zone 5 constitue donc un enjeu majeur pour la Commune.

Le suivi de la production de logement mis en place démontre qu'environ 300 logements ont été déposés en autorisation de construire ou sont en construction à l'heure actuelle.

La densification de la Commune peut être illustrée par la carte ci-après (voir, p. 9) qui montre que Chêne-Bougeries est l'une des communes du canton de Genève où le ratio de logements neufs en cours de construction en 2021 est élevé, avec un ratio de 10.1 % (soit 582 logements en cours de construction rapportés sur 5'768 logements existants).

Outre le nombre de logements, c'est leur nature qui a également changé. La multiplication de certaines formes d'habitat (villas jumelles ou en bande) plus denses que des maisons individuelles isolées, ainsi que l'apparition de nouvelles formes d'habitat (habitat groupé, petits immeubles) dans la zone 5 participent à modifier profondément le caractère des quartiers.

Ces formes d'habitat induisent une transformation complète de la qualité des lieux : les jardins sont réduits à leur portion congrue, les grands arbres sont sacrifiés au profit d'arbustes ou de buissons et l'imperméabilisation du sol est très importante. On note également une perte de qualité architecturale issue d'opérations de promotions en lieu et place d'une élaboration de projet plus traditionnelle issue de la collaboration entre un architecte et un propriétaire vivant sur place.

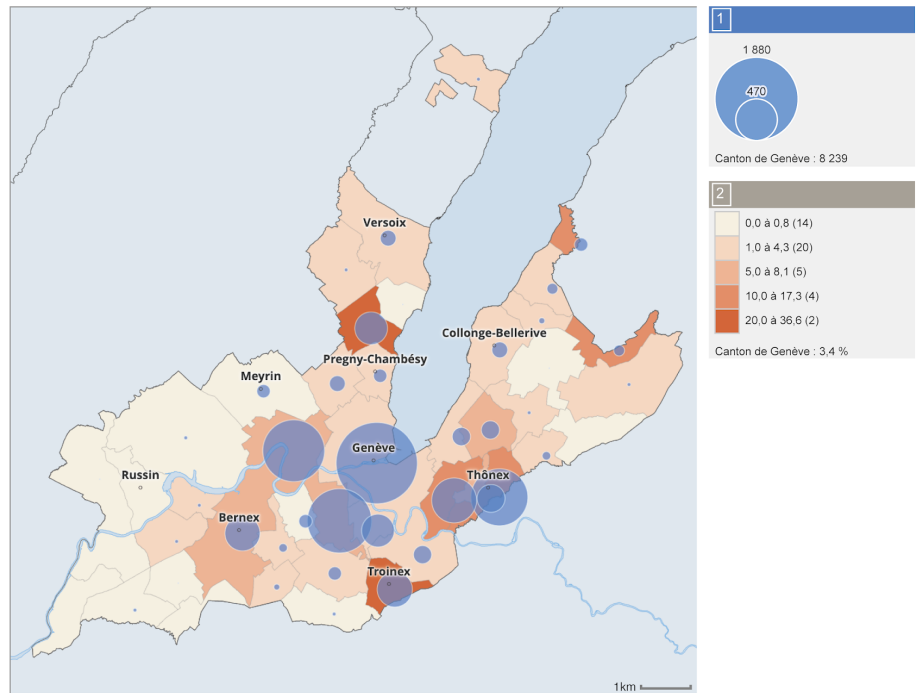
Carte figurant l'effectif de logements en cours de construction et la part de nouveaux logements en cours de construction par commune (OCSTAT)

1 Logements neufs en cours de construction, 2021

Source : OCSTAT - Statistique du parc immobilier

2 Ratio des logements neufs en cours de construction (%), 2021

Source : OCSTAT - Statistique du parc immobilier



Géoclip - fond de carte : DIT

1 Nombre de logements neufs en cours de construction. Les chiffres de la dernière année publiée sont provisoires.

2 Nombre de logements neufs en cours de construction rapporté au nombre de logements existants. Les chiffres de la dernière année publiée sont provisoires.

2. Analyse territoriale

2.1 Eléments d'identité de la Commune

La zone 5 de la Commune de Chêne-Bougeries est caractérisée par plusieurs éléments naturels, paysagers et patrimoniaux d'importance :

- > de très nombreux cordons boisés, notamment des alignements de chênes et structures bocagères accompagnant les axes historiques (chemin IVS) ;
- > des grands domaines historiques et des secteurs à valeur patrimoniale ;
- > de nombreuses maisons ayant une valeur patrimoniale ;
- > plusieurs massifs et cordons boisés constituant des continuités paysagères et naturelles assurant une fonction biologique ;
- > des secteurs sensibles d'un point de vue environnemental et biologique, notamment en bordure de cours d'eau (surface inconstructible en lien avec l'espace minimal du cours d'eau).

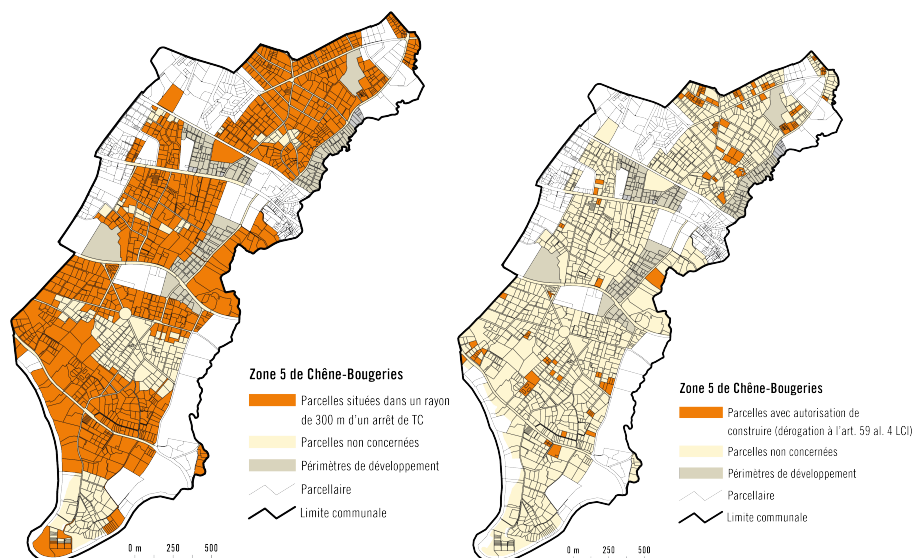
En outre, le tissu bâti de la Commune s'est organisé en fonction des quatre grands axes de circulation en direction de Genève (Gradelle/Rigaud - futur axe Frontenex, routes de Chêne, de Malagnou et de Florissant), et le réseau viaire nord-sud est peu développé et caractérisé par de nombreux chemins privés et de chemins sans issue. Les liaisons et continuités piétonnes et de mobilité douce nord-sud sont ainsi lacunaires.

Les critères d'inclusion et d'exclusion présentés ci-après ont constitué des aides à la décision pour la délimitation des périmètres de densification accrue. En effet, au-delà de l'analyse strictement cartographique, le contexte et le voisinage des secteurs identifiés ont été analysés pour délimiter au plus juste les périmètres de densification accrue.

2.2 Critères favorables à une inclusion dans un périmètre de densification accrue

Deux critères favorables à la délimitation de périmètres de densification accrue ont été identifiés et cartographiés :

- > la proximité d'une desserte en transports publics (parcelles situées dans un rayon de 300 mètres d'un arrêt de TC, à vol d'oiseau). Ces parcelles totalisent 73 % de la zone 5 ;
- > les parcelles déjà densifiées, soit celles ayant bénéficié d'une dérogation au sens de l'article 59 al. 4 LCI. Ces parcelles représentent 10 % de la zone 5.



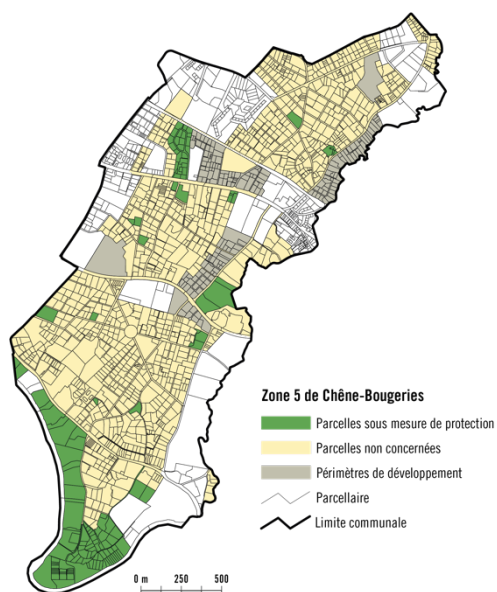
2.3 Critères défavorables à l'inclusion dans un périmètre de densification accrue

Les impacts négatifs observés sur les plans paysager, biologique ou encore patrimonial, ont engagé la Commune sur une réflexion 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.

Critère d'exclusion 1 : parcelles sous mesure de protection (classement, inventaire, plan de site, périmètre naturel protégé de l'Arve).

La zone 5 compte plusieurs parcelles, domaines ou périmètres faisant l'objet d'une mesure de protection. Ces ensembles bâtis et paysagers sont exclus des périmètres de densification accrue.

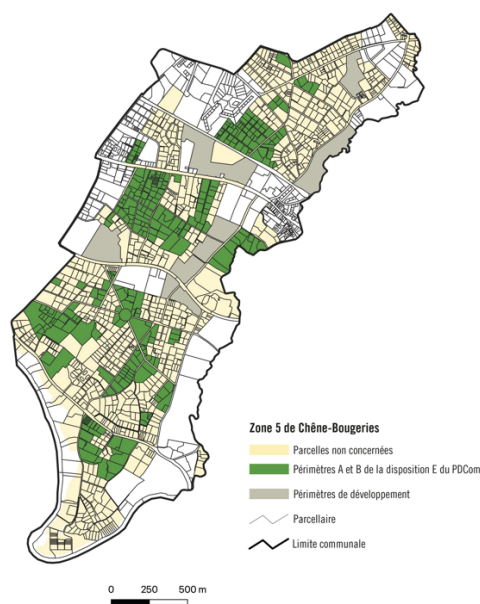
> Ces parcelles totalisent une surface de **41 hectares** soit 16 % de la zone 5 de Chêne-Bougeries (251 ha sans les périmètres destinés à être développés par MZ selon la fiche A03 du PDCn).



Critère d'exclusion 2 : secteurs à protéger / à ménager (périmètres A et B) au sens de la disposition B.1 du PDCom (patrimoine bâti, paysager et naturel)

Ce critère d'exclusion est basé sur les périmètres A et B identifiés dans le PDCom en raison de leur valeur patrimoniale. Au sein des périmètres A, on constate la présence d'environ 2/3 de bâtiments reconnus par le RAC comme « bâtiments exceptionnels » et « bâtiments intéressants » et subsidiairement la présence de « bâtiments d'intérêt secondaire ». Dans le périmètre B, on trouve une majorité de bâtiments d'intérêt secondaire et de bâtiments qui n'ont pas fait l'objet d'une documentation dans le cadre du RAC, mais qui, visiblement, présentent un intérêt patrimonial.

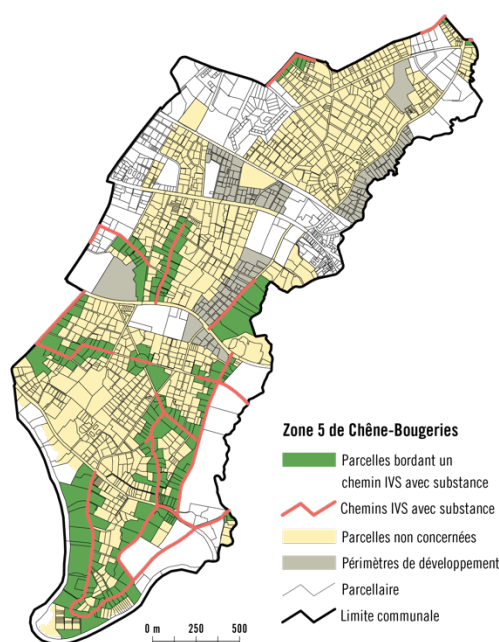
> Ces parcelles totalisent une surface de 68 hectares, soit 27 % de la zone 5 de Chêne-Bougeries (251 ha sans les périmètres destinés à être développés par MZ selon la fiche A03 du PDCn).

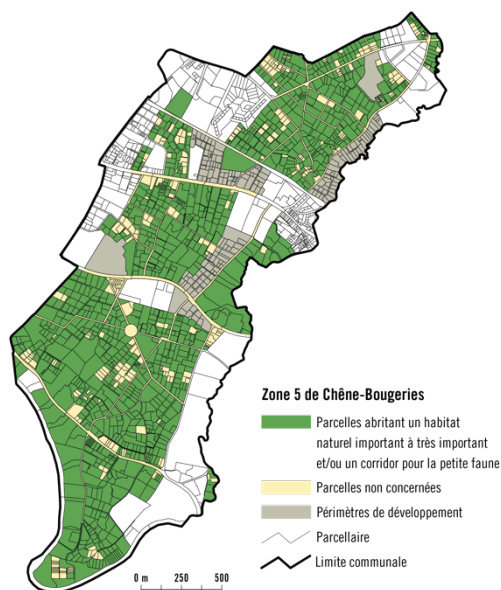


Critère d'exclusion 3 : parcelles bordant un chemin IVS avec substance

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 Chêne-Bougeries.

> Ces parcelles totalisent une surface de 62 hectares, soit 25 % de la zone 5 de Chêne-Bougeries (251 ha sans les périmètres destinés à être développés par MZ selon la fiche A03 du PDCn).

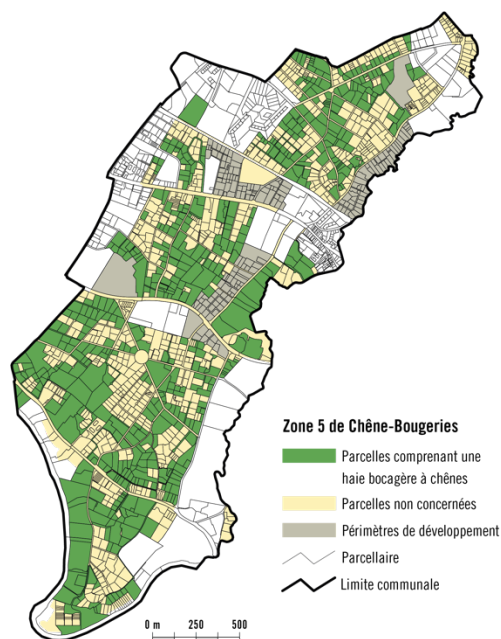




Critère d'exclusion 4 : parcelles abritant un habitat naturel important à très important et/ou un corridor entre ces habitats (étude du Conservatoire et Jardin botanique de la Ville de Genève - CJB)

L'étude menée par le CJB identifie dans la zone 5 les couloirs de déplacement de la faune selon trois niveaux d'importance. Pour ce critère d'exclusion ont été retenus les secteurs assurant des fonctions évaluées comme « très importantes » et « importantes ». Les parcelles touchées par les périmètres identifiés dans l'étude sont reportées sur la carte ci-contre.

> Ces parcelles totalisent une surface de 214 hectares, soit 85 % de la zone 5 de Chêne-Bougeries (251 ha sans les périmètres destinés à être développés par MZ selon la fiche AO3 du PDCn).



Critère d'exclusion 5 : parcelles comprenant une haie bocagère à chênes

Les haies bocagères à chêne constituent un élément identitaire du paysage communal. Ces haies assurent par ailleurs des fonctions biologiques majeures, par leur composition et leur âge.

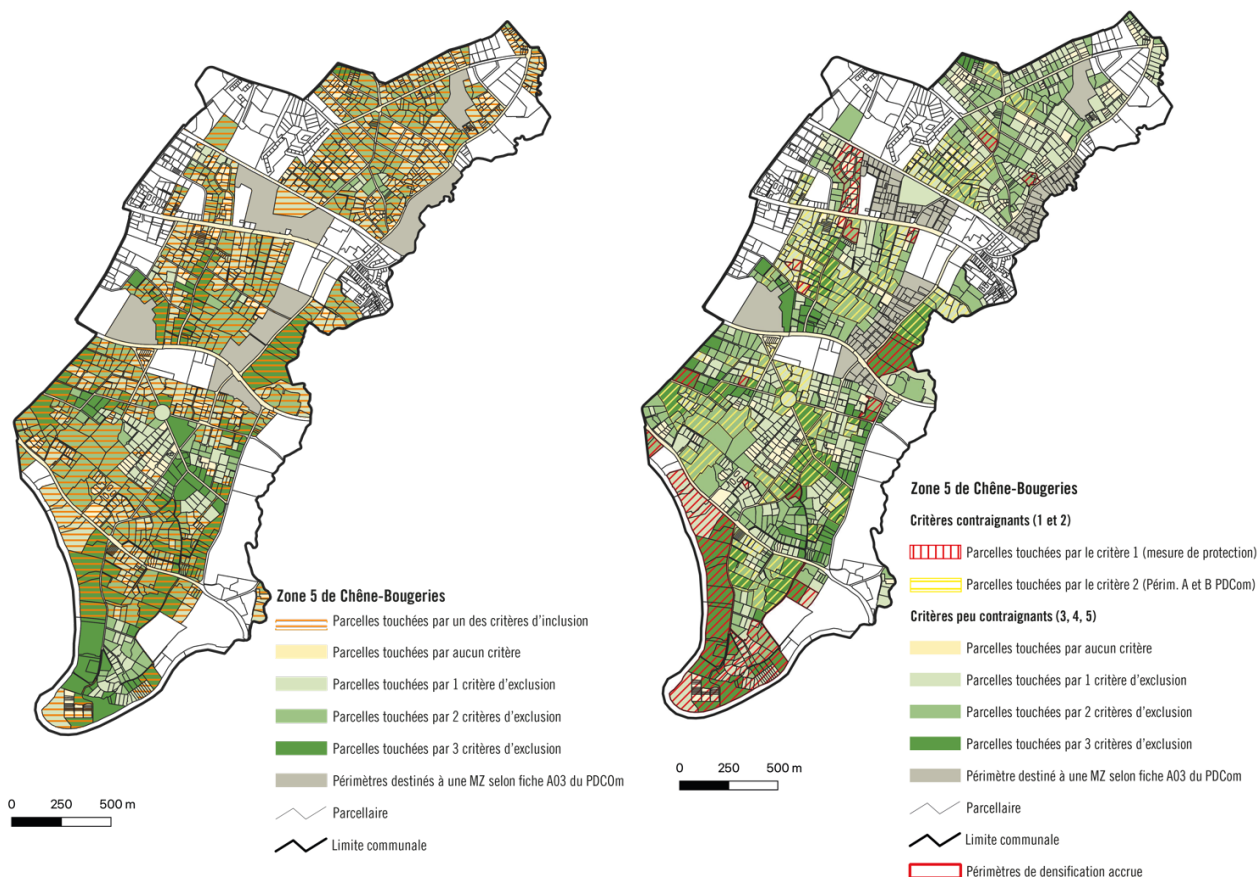
> Ces parcelles totalisent une surface de 134 hectares, soit 53 % de la zone 5 de Chêne-Bougeries (251 ha sans les périmètres destinés à être développés par MZ selon la fiche AO3 du PDCn).



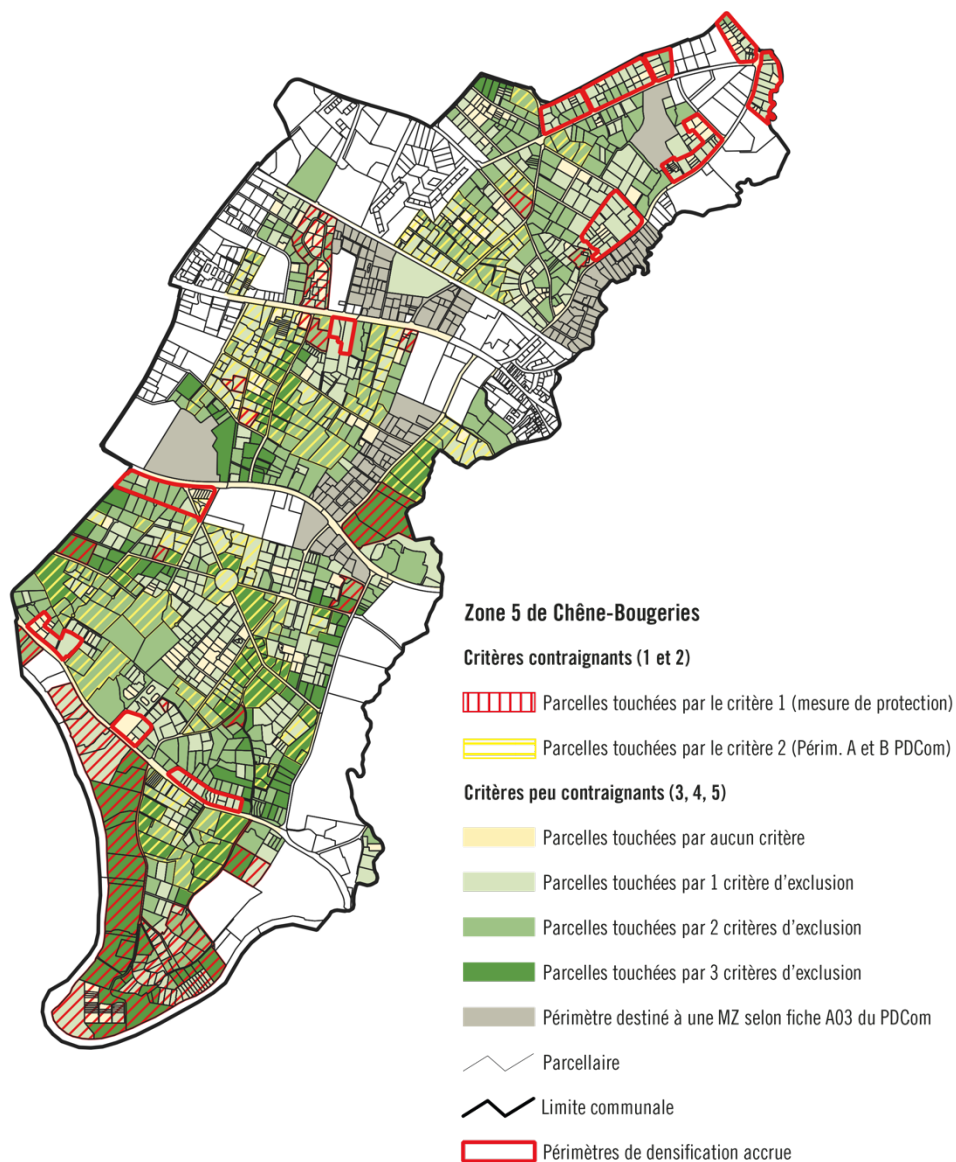
Figure extraite du PDCom : haies bocagères existantes (brun clair) / à prolonger (brun foncé)

2.4 Synthèse

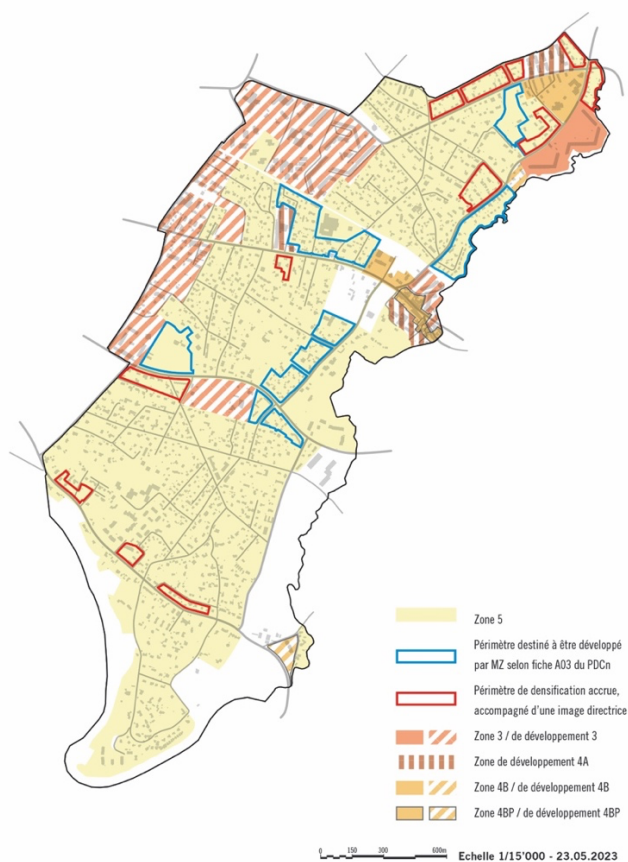
Les deux cartes ci-dessous montrent la superposition des 5 critères, en nuancant le nombre de critères qui touchent une parcelle ou l'importance des critères. Les critères 1 et 2 étant considérés comme plus déterminants que les critères 3, 4 et 5.



Les parcelles qui ne sont pas concernées par ces critères et qui sont situées à moins de 300 mètres des arrêts de transport public et qui, par ailleurs, bordent des axes routiers principaux ont été retenues pour être inscrites dans des périmètres de densification accrue.



La carte ci-après met en évidence que les secteurs Nord, Centre et Sud sont touchés par des projets de densification, que ce soit au travers des zones de développement existantes (qui étaient toutes sur des zones 5 préexistantes), des périmètres identifiés par le PDCn pour être développés par modification de zone (périmètres en bleu), ou enfin par les périmètres de densification accrue (périmètres en rouge).



La zone 5 de Chêne-Bougeries représente **280 ha**, soit 78,6% de la zone à bâtir. Sur ces 280 ha, **29 ha** sont destinés à être développés par modification de zone, selon la fiche A 03 du PDCn. Ces périmètres feront l'objet d'un plan guide préalablement à toute modification de zone. C'est en effet le plan guide qui déterminera quels sont les secteurs à développer par MZ (ainsi que le type de zone) et les secteurs à maintenir en zone 5 (en densification accrue ou non). Les périmètres de densification accrue représentent, quant à eux, **18 ha**. Il est toutefois à relever que ces poches comprennent en grande partie des parcelles qui ont déjà fait l'objet de projets de densification ou qui abritent des constructions relativement récentes. Ainsi, seule une partie de ces périmètres pourra effectivement faire l'objet de demandes de dérogation.

3. Stratégie d'évolution de la zone 5

3.1 Buts et portée de la stratégie

Les conditions fixées par la Commune doivent être respectées pour permettre toute construction dans la zone 5, indépendamment d'une demande de dérogation. En effet, ce n'est pas parce qu'un projet respecte l'indice légal qu'il est en droit de dénaturer la qualité d'un site. Les conditions développées dans la présente stratégie se réfèrent explicitement à la notion définie dans l'article 59 al. 4 LCI, de compatibilité avec « le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier ».

Ainsi, la stratégie d'évolution de la zone 5 s'inscrit dans un cadre de négociation entre les porteurs de projet et la Commune dans le but d'**améliorer** la qualité des projets et leur compatibilité avec le caractère et l'harmonie des quartiers. Par conséquent, la Commune dispose d'un large pouvoir d'appréciation dans l'application de ces mesures en fonction du contexte.

La stratégie d'évolution de la zone 5 est également fondée sur des postulats (chap. 3.2), des objectifs (chap. 3.3) et des principes d'aménagement (chapitre 3.4) se traduisant par des dispositions qui définissent les exigences communales (chapitre 3.5).

Les dispositions s'appuient sur des politiques publiques cantonales et constituent ainsi un moyen de les décliner de manière concrète à l'échelle des projets.

3.2 Postulats

Premier postulat : *intérêt public*

Le postulat à la base de la stratégie d'évolution de la zone 5 est que pour que la Commune puisse exiger le respect de certaines conditions liées aux constructions sur son territoire, celles-ci doivent relever d'un **intérêt public**.

Les éléments d'intérêt public considérés ont été discutés avec les autorités communales et font ainsi l'objet d'un large consensus. Il s'agit principalement de :

- > La fonctionnalité des **réseaux naturels et la préservation des continuités paysagères** : perméabilités et connexions biologiques, traitement des haies et clôtures, maintien d'espaces destinés aux jardins et/ou à l'agriculture urbaine, etc.
- > Le fonctionnement des **réseaux de mobilité douce** : cheminements piétonniers, prise en compte des PMR, regroupement des accès aux parcelles privées, etc.
- > La **contribution du projet à la transition écologique**, notamment en cherchant à économiser les ressources, et à **l'adaptation au changement climatique**, notamment en favorisant l'implantation de nouvelles espèces adaptées au climat futur.

Deuxième postulat : *contrepartie*

Un deuxième postulat est que l'octroi d'un **IUS majoré est conditionné à une contrepartie qui bénéficie à la collectivité**. Cette contribution peut prendre diverses formes : servitude de passage, renforcement des continuités paysagères et biologiques, transition qualitative entre domaine privé et public, etc.

Ainsi, le promoteur immobilier qui requiert une demande de dérogation en vue de bénéficier d'un indice majoré doit **motiver et argumenter sa demande et indiquer la contrepartie dont bénéficiera la collectivité**.

Troisième postulat : *égalité de traitement*

La notion d'égalité de traitement recouvre deux notions :

- > D'une part, la différenciation des secteurs avec ou sans périmètre de densification accrue résulte de l'application des mêmes critères à l'ensemble du territoire. Cette approche, certes imparfaite, est néanmoins fondée sur une analyse factuelle, dépourvue de toute subjectivité. L'égalité de traitement est ainsi une application de mêmes critères quel que soit la situation.
- > D'autre part, les mesures fixées par la stratégie communale s'appliquent à **l'ensemble de la zone 5, indépendamment d'une demande de dérogation**. En effet, l'indice d'utilisation du sol (IUS) ne constitue pas en tant que tel un indicateur de la qualité ou de l'acceptabilité d'un projet. Un projet, quel que soit sa localisation, qui ne sollicite pas de dérogation pour un indice majoré doit, tout autant qu'un projet plus dense, s'insérer avec intelligence et sensibilité dans le quartier. L'égalité de traitement signifie ici un traitement comparable et des exigences similaires pour tout projet, quel que soit sa localisation ou son IUS.

Quatrième postulat : *notion de quartier*

Un quatrième postulat est relatif à la notion de **quartier qui est considérée de manière contextuelle**, s'appuyant sur **l'image perçue depuis l'espace public** (rues et chemins). En effet, dans les zones villas qui forment un tissu continu, il est difficile de tracer la limite de ce qui constitue un quartier. Par ailleurs, sur un même chemin l'ambiance, le caractère des lieux peut être très différent d'un tronçon à l'autre selon que l'on ait des grands arbres qui débordent sur l'espace public ou des haies et des murs. La notion de quartier est ainsi déterminée par l'environnement proche du projet considéré.

Cinquième postulat : *harmonie et caractère*

Un cinquième postulat est que les notions d'**harmonie** et de **caractère** du quartier ne sont pas des critères subjectifs comme l'esthétique. En effet, l'harmonie et le caractère

d'un quartier sont des éléments qui peuvent être décrits de manière factuelle. Ainsi, le traitement naturel ou artificialisé d'une haie bordant un chemin, le rapport entre les pleins et les vides, entre la hauteur des constructions et celle du végétal, la présence de vues dégagées ou d'horizons fermés, etc. constituent autant d'éléments qui composent l'image d'un quartier ou d'une rue et sont ainsi constitutifs de son caractère et de son harmonie. Il n'y a là rien de subjectif comme le serait une appréciation portant sur la beauté d'une construction.

Sur la base de ces postulats, les projets sont ainsi évalués en fonction de :

- > leur **insertion dans le territoire** ;
- > leur **respect de l'harmonie et du caractère des quartiers** ;
- > leur respect des éléments identifiés **comme constitutifs de l'identité communale**.

3.3 Objectifs

Inscrire les projets dans une démarche de transition écologique, notamment par une recherche d'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 ? » \(OCEau, 2020\)](#)
- [Stratégie biodiversité Genève 2030 SBG-2030](#)
- [Plan directeur cantonal - PDCn](#)

Le modèle usuel de développement de la zone de villas voit se succéder une série d'opérations individuelles à la parcelle. De manière aléatoire, au gré de la volonté des propriétaires vendeurs et des promoteurs immobiliers, des parcelles se densifient sans aucune mesure de planification, ni mutualisation d'infrastructures, ni économie des ressources.

Les objectifs de transition écologique (diminution de 60 % de nos émissions de GES à l'horizon 2030 et de 90 % en 2050) exigent de manière impérative de ménager nos ressources naturelles, dont le **sol fertile**, 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 modéré et économe, il est nécessaire de mutualiser le plus possible les infrastructures. Cela n'est toutefois possible que par une mesure de planification permettant de mettre en commun un certain nombre de dispositifs. L'exigence d'établissement d'images directrices ou de plans de site, dans

les périmètres A et B ainsi que dans les périmètres de densification accrue, répond à cet objectif.

Prendre en compte l'adaptation au dérèglement climatique

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 ? » \(OCEau 2020\)](#)
- [Stratégie biodiversité Genève 2030 SBG-2030](#)

Le dérèglement climatique se traduit notamment par une augmentation des températures, un accroissement et un allongement des périodes de sécheresse et de canicule ainsi qu'une augmentation des événements météorologiques extrêmes.

Les mesures d'adaptation à ces phénomènes portent principalement sur :

- > L'augmentation de la couverture du territoire par la canopée afin de renforcer l'ombrage et la génération de fraîcheur. Le canton de Genève a 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, préconisée d'une part pour disposer de lieux d'accumulation lors d'épisodes pluvieux extrêmes et d'autre part afin de contribuer au rafraîchissement du climat urbain.

La stratégie d'évolution de la zone 5 fixe ainsi des objectifs de couverture par la canopée et encourage les dispositifs de gestion de l'eau en surface.

Préserver et renforcer la biodiversité

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 ? » \(OCEau 2020\)](#)
- [Stratégie biodiversité Genève 2030 SBG-2030](#)
- [Plan directeur cantonal - PDCn](#)

Face à l'effondrement de la biodiversité, il est impératif que chaque opération contribue à la préservation et au renforcement de l'infrastructure écologique en protégeant et en connectant les milieux naturels entre eux.

La préservation et le renforcement de la biodiversité passent par des mesures qui portent sur la préservation de la pleine terre, le choix d'espèces végétales adaptées au

milieu et aux conditions de plantation, la suppression d'obstacles aux passages à 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. Les dispositions « B » répondent à ces exigences.

Préserver le patrimoine bâti et paysager de la commune

Références aux politiques cantonales (liens hypertexte) :

- [Recensement architectural \(RAC\)](#)
- [Inventaire des voies de communication \(IVS\)](#)
- [Inventaire des jardins historiques de Suisse \(ICOMOS\)](#)
- [Plan directeur cantonal - PDCn](#)

Le territoire communal est riche d'un patrimoine reconnu pour ses valeurs : environ 400 immeubles, soit le cinquième des bâtiments, sont recensés comme exceptionnels ou intéressants, dont une centaine à Conches, une centaine sur le plateau de l'Ermitage et la quasi-totalité des immeubles du village.

Le plan de protection des rives de l'Arve, l'inventaire fédéral des voies de communication (IVS), ainsi que l'inventaire des jardins historiques de Suisse (ICOMOS) viennent compléter cet inventaire des éléments méritant protection et pour lesquels seules des interventions mesurées ne doivent être admises.

La préservation du patrimoine bâti et paysager passe notamment par des mesures de planification (plan de site, image directrice, voire d'autres instruments ad hoc), permettant d'intégrer ces objets dans leur contexte et environnement. Les dispositions « C » répondent à ces exigences.

3.4 Principes d'aménagement

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 ? » \(OCEau 2020\)](#)
- [Stratégie biodiversité Genève 2030 SBG-2030](#)
- [Plan directeur cantonal - PDCn](#)
- [Inventaire IVS](#)
- [PDCn / fiche A15](#)

Traitement qualitatif des limites privé/public

Le traitement de l'interface entre domaine public et privé constitue un enjeu majeur, tant en termes paysagers, biologiques et climatiques.

La stratégie communale propose le développement d'une **trame verte** le long de tous les chemins publics ou privés, afin de renforcer l'arborisation des espaces et ainsi :

- > Favoriser les continuités biologiques ;
- > Ombrager les chemins ;
- > Offrir un paysage résidentiel de qualité ;
- > Préserver des espaces en pleine terre continus, favorisant la gestion de l'eau en surface.

Préservation des composantes paysagères constitutives de l'identité communale ainsi que du caractère et l'harmonie des quartiers

La trame paysagère formée de cordons boisés, de bosquets, d'arborisation privée, doit être préservée sur tout le territoire communal.

Différentes mesures visent ce but :

- > La définition de règles concernant le traitement des limites privé/public, pour éviter une banalisation de celles-ci par le développement de haies monospécifiques non indigènes, de bâches, de clôtures ou de murs ;
- > Le regroupement des accès routiers, pour éviter de multiplier les accès privés et préserver l'arborisation le long des chemins ;
- > La mise en place de mesures de préservation/reconstitution de la végétation.

Limitation de l'occupation du sol (préservation de la pleine terre)

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 et des places de stationnement, pour éviter leur multiplication, préserver les structures paysagères existantes et ainsi limiter l'imperméabilisation du sol tant des surfaces d'accès que des parkings ;
- > La limitation des constructions en sous-sol : celles-ci ne doivent pas déborder de l'emprise des bâtiments hors-sol ;
- > La fixation d'un objectif de pleine terre de 50 % à 60 % selon les secteurs et la taille de la parcelle.

Amélioration du réseau des liaisons de mobilité douce et de transports publics

Le réseau d'espaces publics et les liaisons de mobilité douce doivent être renforcés. La densification de la zone 5 est 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 accessibles à tous (PMR) et l'inscription de servitudes ou cessions de passage à pied et/ou à vélo afin de décloisonner des quartiers ;
- > L'inscription de hors-ligne (selon art. 10 du règlement annexe à la LGZD – L 135.04) afin de permettre un éventuel élargissement des voies publiques pour le passage des TP et/ou MD.

3.5 Dispositions

Les dispositions communales sont organisées autour de 5 grands enjeux :

A : Dispositions relatives aux périmètres particuliers

B : Dispositions relatives à la biodiversité

C : Dispositions relatives à la protection du patrimoine

D : Dispositions relatives aux réseaux de mobilité

E : Dispositions relatives aux constructions

Recommandations pour les requérants

De manière générale, dans toute la zone 5 :

- > Consulter, dès les prémices du projet, le Service Territoire, Biodiversité, Mobilité de la Commune, pour définir la palette végétale et pour que le projet intègre les recommandations communales.
- > Exploiter la hauteur des bâtiments pour optimiser l'occupation du sol, éviter un étalement du bâti et préserver la pleine terre et les espaces verts.
- > 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.
- > Développer des projets répondant aux plus hauts standards énergétiques (THPE).

A. DISPOSITIONS RELATIVES AUX PERIMETRES PARTICULIERS

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 A 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 et promoteurs immobiliers, 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 A l'intérieur de ces 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 et promoteurs 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 et promoteurs.

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 13B 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.

B. DISPOSITIONS RELATIVES A LA BIODIVERSITE

Préserver et renforcer les composantes paysagères caractéristiques. Maintenir et renforcer la fonctionnalité des réseaux naturels et continuités paysagères ainsi que préserver la perméabilité du sol.

B.1 Trame verte

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

B.1.1 Le plan identifie une trame verte structurante assurant quatre fonctions principales : connexions biologiques, adaptation au dérèglement climatique, mise à

l'ombre des chemins et gestion des eaux pluviales, contribution à la qualité paysagère des quartiers.

Afin qu'elles répondent de manière optimale à ces fonctions, ces structures doivent :

- > Avoir une largeur minimale de 6m ;
- > Être composées d'arbres, d'une strate arbustive et herbacée. Leur taux de canopée doit être à terme supérieur à 80 % ;
- > Disposer d'un taux de pleine terre supérieur à 80 % ;
- > Pouvoir accueillir des dispositifs de gestion des eaux pluviales, tels que noues ou dépressions dans le terrain (voir disposition B.8).

B.1.2 Les plantations d'arbres majeurs se feront de manière préférentielle dans cette trame verte.

B.1.3 Sauf raison technique impérative, la trame verte doit rester libre de constructions, même de peu d'importance. Ces dernières seront implantées en retrait de la rue pour éviter des fronts bâtis, préserver les cordons boisés et le caractère paysager des chemins.

B.1.4 La reconstruction d'un bâtiment existant de faible importance est possible pour autant que l'espace n'ait pas été identifié pour la reconstitution d'alignements d'arbres. Les murs pignons borgnes sur rue doivent être évités.

B.1.5 Sauf contrainte technique ou sécuritaire impérative, les murs, palissades opaques et bâches sont proscrites en limite de parcelle. Les bâches ne peuvent être tolérées uniquement côté privé de la haie et pour une durée maximale 2 ans, le temps que la haie pousse. La plantation de haies monospécifiques, de thuyas ou de lauriers n'est pas autorisée. L'application des principes de la Charte des jardins est demandée.

B.1.6 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.1.7 Aucune dérogation aux dispositions de l'article 11 de la loi sur les Routes (interdiction de construire à moins de 15 m de l'axe de la route communale) n'est autorisée.

B.2 Structures bocagères et alignements d'arbres

Objectif : préserver, renforcer et reconstituer les structures bocagères.

B.2.1 Toute construction dans la zone 5 est conditionnée à la préservation des structures bocagères et des alignements d'arbres existants, caractéristiques du paysage communal. Ainsi, lors de tout projet de construction :

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

B.2.2 Lors de tout nouveau projet de plantation, favoriser les espèces végétales adaptées au milieu et aux conditions de plantation.

B.2.3 Le long de certains axes identifiés en plan, le développement des parcelles est conditionné au prolongement des alignements d'arbres :

- > Un espace libre de construction de minimum 6 m est exigé afin de permettre la reconstitution des structures bocagères. La distance peut être réduite selon le gabarit de la construction ou la surface de la parcelle ;
- > La plantation de chênes ou d'autres arbres de grand développement contribuant au prolongement des alignements ou d'une végétation arbustive adaptée au milieu et aux conditions de plantation (dans le cas où la plantation de chêne est impossible) est exigée.

B.3 Cordons boisés, bosquets, arbres isolés

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

B.3.1 Toute demande d'autorisation de construire doit être accompagnée :

- > D'un relevé des valeurs écologiques existantes 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 ou, exceptionnellement, 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.3.2 Le nombre total d'arbres maintenus et plantés devra tendre vers un ratio cible de 1 arbre de première ou deuxième grandeur par 200 m² de SBP construits. La plantation d'arbres en bordure de voiries doit être étudiée.

B.3.3 L'implantation des constructions doit préserver le plus possible les structures végétales majeures présentes sur la parcelle et en particulier les continuités biologiques identifiées comme très importantes par le CJB, 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.3.4 Le fractionnement des cordons boisés est limité au maximum.

B.3.5 Les constructions respectent l'espace vital des cordons boisés et 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.3.6 La compensation de la valeur de la végétation supprimée doit se faire à 80 % minimum in situ, hors honoraires. D'éventuelles dérogations doivent être dûment justifiées. Des mesures de compensation peuvent être négociées avec la Commune.

B.3.7 Les nouvelles plantations seront réalisées avec des espèces végétales adaptées au milieu et aux conditions de plantation.

B.3.8 Indépendamment d'éventuels abattages, la Commune peut exiger la plantation d'arbres à grand développement, notamment sur les terrains ou secteurs qui en sont peu pourvus.

B.4 Connexions biologiques

Objectif : préserver et renforcer les connexions et continuités biologiques (SBG-2030).

B.4.1 L'implantation des constructions et des aménagements (chemins, parkings) doit prendre en compte les continuités biologiques identifiées comme importantes par le CJB. En cas d'atteinte à celles-ci, le projet doit prévoir des mesures permettant de reconstituer ces éléments.

B.5 Trame noire

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

B.5.1 Toutes les enseignes lumineuses sont strictement interdites dans la 5e zone, ainsi que l'éclairage des façades, des entrées et des bâtiments. Seules les zones d'accès et les seuils d'entrées peuvent faire l'objet d'un éclairage fonctionnel de balisage. Tous les éclairages dirigés directement ou indirectement vers les surfaces herbeuses, arbustives, arborées et les milieux naturels sont strictement interdits.

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 :

- > Les luminaires doivent présenter des blocs optiques horizontaux, orientés vers le sol, à verre plat, présentant un ULR (Upward Light Ratio) de 0 %, ce qui signifie aucune source lumineuse visible depuis le ciel et donc pas de flux lumineux émis vers le ciel. Les arbres et les plans d'eau ne doivent pas être éclairés.
- > Les recommandations en matière de températures de couleur, sont de 3'000 [K] au maximum en cœur de zone urbaine, de 2700 [K] à proximité d'espaces verts, de chemins piétons etc., et de 2'400 [K] ou « ambre » à proximité de milieux naturels ou hors agglomération.
- > Sauf cas particulier dûment justifié, les sources lumineuses extérieures doivent être éteintes de 22h à 6h au printemps et en été et de 21h à 6h en automne et en hiver. Des détecteurs de présence permettant l'extinction des émissions lumineuses doivent être mis en place.

B.6 Aménagements favorables à la biodiversité

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

B.6.1 Des plantes grimpantes ou arbustives au pied du mur pour le passage des animaux grimpeurs (écureuils, loirs, etc.) sont favorisées.

B.6.2 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.6.3 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.6.4 L'aménagement de milieux humides (mare, étang), de prairies extensives fleuries, et de vergers à haute-tige, propices à la biodiversité, est encouragée.

B.6.5 L'application des principes de la Charte des jardins est demandée.

B.7 Imperméabilisation des sols et écoulement des eaux

Objectif : préserver des surfaces de pleine terre et limiter les atteintes à la nappe.

Références aux politiques cantonales / fédérales : « sols et constructions », OFEV, 2015.

B.7.1 Au minimum, 50 % de la surface doit être maintenue en pleine terre.

B.7.2 En complément à l'article 59 LCI, § 8 et 9, il est demandé que l'emprise du sous-sol ne dépasse pas celle du bâtiment hors-sol, à l'exception d'une mutualisation du stationnement entre plusieurs bâtiments ou d'éléments ponctuels nécessités par les contraintes techniques ou de fonctionnement. Les constructions en sous-sol ne sont pas habitables.

B.7.3 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.7.4 Les mouvements de terre sont limités et la topographie est en continuité avec les parcelles voisines.

B.7.5 L'orientation des sous-sols ne crée pas d'obstacles 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.

B.7.6 En phase de chantier, les entreprises de travaux respectent les directives fédérales, 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.8 Gestion des eaux pluviales

Objectif : favoriser chaque fois que c'est possible une infiltration des eaux pluviales ou une gestion de l'eau à ciel ouvert, afin de réduire les risques liés au ruissellement, créer des îlots de fraîcheur, augmenter l'apport hydrique des arbres et augmenter la biodiversité.

Référence aux politiques cantonales : « Eau en Ville – Gestion des eaux pluviales : vers un changement de pratiques ? » OCEau 2020.

B.8.1 Afin de répondre aux objectifs communaux et cantonaux, les porteurs de projet doivent veiller à :

- > Prendre en compte la topographie, la perméabilité du sol, afin de mettre en œuvre des mesures pour retenir l'eau à la parcelle avant infiltration ou rejet dans les canalisations d'eaux claires ;
- > Vérifier la possibilité de mutualiser la gestion des eaux pluviales à l'échelle d'un quartier, notamment dans les périmètres de planification (disposition secteurs à protéger/à ménager) ;
- > Diriger les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées (toitures, accès, chemins, parkings) vers des surfaces plantées (arbres, haies) ou des noues aménagées à cet effet ;
- > Étudier la possibilité de créer des biotopes permanents (étangs).

B.9 Trame bleue / périmètres de protection liés aux 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.9.1 L'espace minimal et le caractère naturel de la Seymaz, du Nant du Moulanaïs et du ruisseau de la Garance doivent être respectés. Aucune construction n'est autorisée dans l'espace minimal des cours d'eau (selon article 11 LEaux) reporté en plan.

B.9.2 La Commune peut exiger l'engagement des requérants et promoteurs immobiliers 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.9.3 Un traitement à caractère naturel des limites de l'espace minimal des cours d'eau est exigé.

C. PATRIMOINE

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

C.1 Secteurs à protéger/à ménager

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

C.1.1 Planification de détail

- > Le plan identifie des parcelles ou ensembles de parcelles qui présentent un intérêt du point de vue patrimonial : domaines, maisons et jardins recensés ou à l'inventaire, grandes parcelles peu bâties et présentant un intérêt paysager et naturel (rôle notamment de connexion biologique). Leur développement ne peut être envisagé que par la prise en compte sensible des caractéristiques des lieux.
- > Le plan distingue trois types de périmètres :
 - Ceux qui font déjà l'objet d'une mesure de protection, telle que classement, inscription à l'inventaire ou plan de site en force.
 - Les périmètres A qui concentrent une très grande majorité d'objets reconnus pour leur valeur et qui forment des ensembles cohérents. La délimitation de ces périmètres est notamment basée sur la présence d'environ 2/3 de bâtiments reconnus par le RAC comme « bâtiments exceptionnels » et « bâtiments intéressants » et subsidiairement par la présence de « bâtiments d'intérêt secondaire ».
 - Les périmètres B qui concentrent une majorité de bâtiments d'intérêt secondaire et de bâtiments qui n'ont pas fait l'objet d'une documentation dans le cadre du RAC, mais qui visiblement présentent un intérêt patrimonial. La délimitation de ces périmètres prend en compte la proximité d'un périmètre méritant une protection accrue (périmètre A).
- > Les périmètres A et B font l'objet de mesures de planification distinctes :
 - À l'intérieur des périmètres A, une planification impérative est requise. Celle-ci peut prendre la forme d'un ou plusieurs plans de site ou plans de quartier. Cette planification est établie soit par la Commune, de sa propre initiative ou en réponse à une requête des propriétaires et promoteurs immobiliers, soit par l'OPS. Elle est menée en étroite coordination avec l'OPS, l'OCAN, l'OU et les promoteurs concernés. La Commune se réserve la possibilité de requérir une participation financière des propriétaires et promoteurs lorsqu'ils sont à l'origine de la demande d'une étude de planification de détail.
 - À l'intérieur des périmètres B, une planification directrice est requise.
 - La Commune se réserve la possibilité de requérir du canton un refus conservatoire dans l'attente de l'élaboration de ces planifications de détail.
- > Les images directrices (périmètres B) définissent des règles concernant :
 - Les mesures permettant de préserver les qualités patrimoniales du bâti, des jardins et de l'environnement du domaine ou des ensembles bâtis ;
 - Les bâtiments préservés et l'implantation des nouvelles constructions ;
 - La végétation existante (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 plusieurs parcelles afin de diminuer leur impact ;
 - Le traitement paysager des jardins et le pourcentage d'espace de pleine terre ;
 - Le traitement paysager des limites entre domaine privé et public.
- > Les images directrices sont validées par la commune (CA) ainsi que par l'OPS, l'OCAN et l'OU. Cas échéant, la Commune se réserve la possibilité de requérir l'établissement d'une planification impérative.

C.2 Chemins IVS

Objectif : préserver la substance des chemins IVS.

Références aux politiques cantonales : *Inventaire des voies historiques de la Suisse*.

C.2.1 Les chemins IVS présentent un intérêt patrimonial par leur tracé historique. Il s'agit notamment de : rte de Chêne, rte du Vallon, rte de Florissant, ch. du Velours, ch. de Fossard, ch. Naville, ch. du Vieux-Clos, ch. de Vert-Pré, ch. Calandrini, ch. de Conches, ch. de Concava, ch. des Bougeries, av. de l'Ermitage, av. Pierre-Odier, ch. David-Munier, ch. des Fourches et ch. des Buclines.

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 historiques existants doivent être maintenus dans leur substance. Les percements sont interdits.
- > 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.
- > L'application des principes de la Charte des jardins est demandée.
- > Des espèces arbustives adaptées au milieu et aux conditions de plantation ou une bande herbeuse extensive au pied des arbres doivent être privilégiées.
- > Des arbustes indigènes ou une bande herbeuse extensive au pied des arbres doivent être privilégiés.

D. DISPOSITIONS RELATIVES AUX RESEAUX DE MOBILITE

Améliorer les réseaux de mobilité douce et gérer le stationnement.

D.1. Cheminements de mobilité douce

Objectif : renforcer la perméabilité des quartiers pour les mobilités douces et faciliter l'accès des PMR (personnes en situation de mobilité réduite).

D.1.1 Le plan indique le réseau de cheminements de mobilité douce à créer. À cette fin il s'agira de :

- > Négocier l'inscription d'une servitude de passage public, le cas échéant, d'une cession au domaine public.
- > Des mesures paysagères accompagnent les cheminements piétonniers (application des principes de la Charte des jardins, allées de chênes, espèces végétales arborées adaptées au milieu et aux conditions de plantations, etc.).
- > Les aménagements qui impactent l'espace public (accès véhicules, abaissement de trottoirs, points de collecte des déchets, etc.), ainsi que les cheminements piétonniers respectent la norme SIA 500 (construction sans obstacle) et la norme VSS 640075 (trafic des piétons - Espaces de circulation sans obstacle).
- > Le tracé des chemins figurant à l'intérieur des périmètres de planification A et B (disposition « secteurs à protéger/à ménager ») est indicatif. Ils seront précisés dans le cadre des planifications de détail.

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 de certains axes identifiés en plan, une emprise est réservée pour permettre la réalisation/l'élargissement du trottoir et/ou de la bande cyclable (hors-ligne). Cet espace de 2 mètres de large est inconstructible et sera cédé à la Commune au moment de la réalisation de l'ouvrage.

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

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 et les propriétaires/promoteurs immobiliers doivent chercher à mutualiser les accès via l'inscription d'une servitude.

Ainsi, chaque requérant devra s'assurer de l'opportunité de combiner son accès à celui de son voisin.

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.
- > 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.3.3 Lorsqu'un accès véhicules est constitué par une servitude de 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 AUX CONSTRUCTIONS

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

E.1 Insertion morphologique (volumétrie, gabarits)

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

E.1.1 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 le critère précédent.

E.1.2 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.1.3 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.2 Matériaux et empreinte carbone

Objectif : Réduction de l'empreinte carbone et utilisation de matériaux locaux

E.2.1 Les matériaux des façades et des balcons exposés à la vue du public ne doivent pas avoir d'effet éblouissant.

E.2.2 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.2.3 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 doit être privilégié ;
- > Le recours maximal à des matériaux issus du recyclage ou du réemploi et de proximité est exigé.

E.3 Jardins privés

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

E.3.1 Une implantation du bâti dégageant des espaces ouverts généreux pouvant être utilisés pour le délasserement est privilégiée.

E.3.2 Le modelage du sol est soigné, afin de disposer d'espaces paysagers pouvant être utilisés pour le délasserement.

E.4 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.4.1 Les points de collecte des déchets des particuliers sont localisés sur domaine privé et facilement accessible depuis le domaine public.

E.4.2 Leur localisation ne doit pas entraîner de perturbation de la circulation sur le domaine public.

E.4.3 Les écopoints sont situés à une distance suffisante des logements pour éviter que ceux-ci ne soient affectés par les nuisances occasionnées.

E.4.4 La densification le long d'un chemin privé pas ou peu accessible aux camions chargés de la levée des déchets est conditionnée à l'aménagement, aux frais des propriétaires du chemin, d'un écopoint à destination de l'ensemble des habitants dudit chemin. La localisation de l'écopoint est définie en coordination avec le service en charge de la collecte des déchets. De même, 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.

E.5 Vie sociale et vie de quartier

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

E.5.1 Afin de répondre aux objectifs communaux, les requérants veilleront à :

- > Mettre à disposition des locaux et/ou aménagements qui favorisent la vie de quartier, tel que locaux communs, places de jeux, jardins partagés, etc.
- > Développer des projets favorisant la mixité intergénérationnelle (par exemple regroupement de logements adaptés aux personnes âgées avec des logements familiaux).
- > Développer des projets répondant à la diversité des demandes en logements (locatifs, PPE, coopérative).

Annexes

Plans de la stratégie d'évolution de la zone 5
Novembre 2023

Protection du patrimoine bâti - Stratégie communale
Novembre2023

















Stratégie d'évolution de la zone 5 (selon fiche A04 du PDCn)
et orientations pour les secteurs identifiés par la fiche A03 du PDCn

0 50 100 200m Echelle 1/5'000 - 04.12.2023

urbaplan

Légende

Dispositions

-  Périmètres de densification accrue, accompagnés d'une image directrice (dispositions A.1 et A.2)
-  Trame verte (disposition B.1)
-  Structures bocagères et alignements d'arbres (disposition B.2)
-  Cordons boisés, bosquets, arbres isolés (disposition B.3)
-  Connexions biologiques (disposition B.4)
-  Trame bleue / périmètres de protection liés aux cours d'eau (disposition B.9)
-  Secteur à protéger, à ménager (disposition C.1):
périmètre A : planification impérative
périmètre B : planification directrice
-  Chemins IVS (disposition C.2):
- importance nationale: avec substance
 /  - importance régionale: avec substance / tracé hist.
 /  - importance locale: avec substance / tracé hist.
-  Cheminements MD (disposition D.1)
-  Hors-ligne (disposition D.2)

Données de base

-  Voie verte d'agglomération
-  Parc ou espace public majeur existant
-  Arve / cours d'eau / à revitaliser
-  Périmètre de protection des rives de l'Arve
-  Couloir biologique d'importance locale à préserver et renforcer
-  Equipement d'intérêt public:
existant / terrain de sports / hors terr. comm.
-  Bâtiment à valeur patrimoniale:
- classé
- à l'inventaire
- au recensement du patrimoine architectural, exceptionnel / intéressant / intérêt secondaire / non évalué
- au recensement du patrimoine industriel intéressant
-  Parcelle à valeur patrimoniale, classée ou inscrite à l'inventaire
-  Jardins ICOMOS
-  Dégagement visuel à maintenir
-  Parcellaire
-  Zone 5
-  Bâtiment hors sol existant / projeté
-  Passerelle existante / projetée
-  Périmètre destiné à être développé par MZ selon fiche A03 du PDCn
-  Hors commune



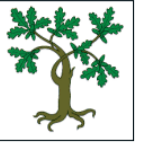
Stratégie d'évolution de la zone 5 (selon fiche A04 du PDCn)
et orientations pour les secteurs identifiés par la fiche A03 du PDCn



0 50 100 200m Echelle 1/5'000 - 04.12.2023



Commune de Chêne-Bougeries
Plan directeur communal



Stratégie d'évolution de la zone 5 (selon fiche A04 du PDCn)
et orientations pour les secteurs identifiés par la fiche A03 du PDCn



0 50 100 200m

Echelle 1/5'000 - 04.12.2023





**Stratégie d'évolution de la zone 5 (selon fiche A04 du PDCn)
et orientations pour les secteurs identifiés par la fiche A03 du PDCn**



0 50 100 200m Echelle 1/5'000 - 04.12.2023



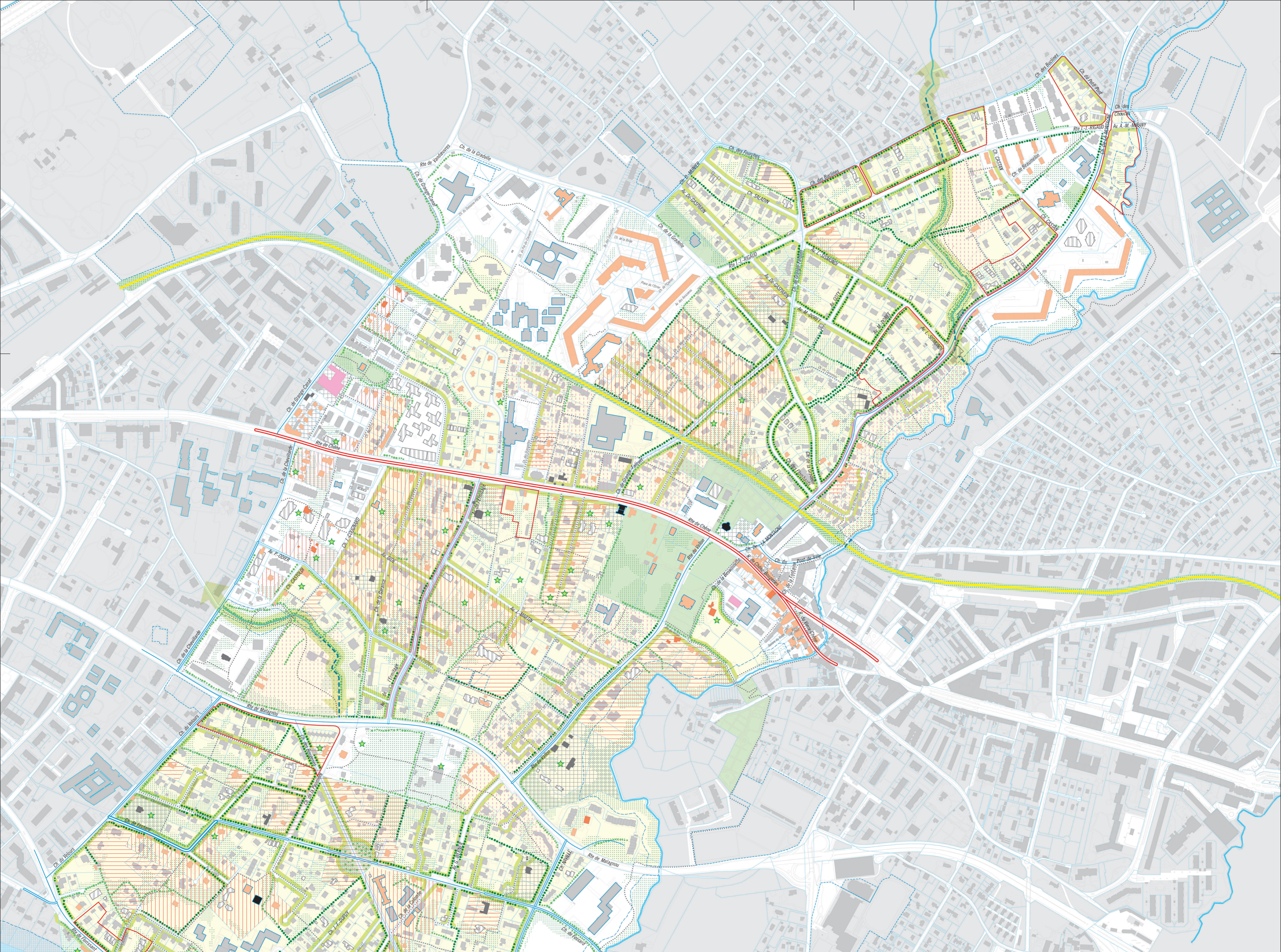


Stratégie d'évolution de la zone 5 (selon fiche A04 du PDCn)
et orientations pour les secteurs identifiés par la fiche A03 du PDCn



0 50 100 200m Echelle 1/5'000 - 04.12.2023





Commune de Chêne-Bougeries
Plan directeur communal



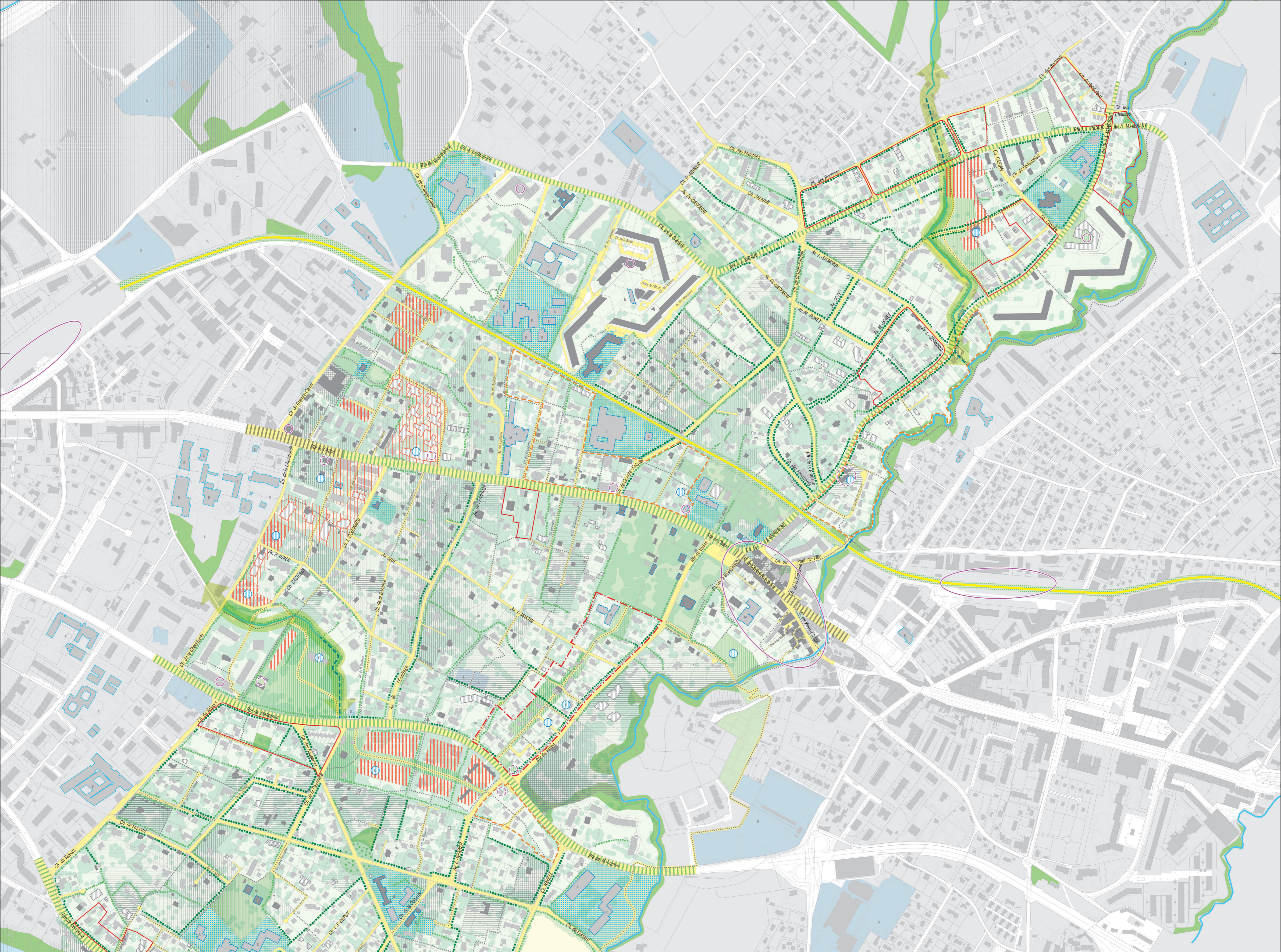
Stratégie d'évolution de la zone 5 (selon fiche A04 du PDCn)
et orientations pour les secteurs identifiés par la fiche A03 du PDCn

0 50 100 200m Echelle 1/5'000 - 04.12.2023

urbaplan

Légende

Dispositions	Données de base
Péri mètres de densification accrue, accompagnés d'une image directrice (dispositions A.1 et A.2)	Voie verte d'agglomération
Trame verte (disposition B.1)	Parc ou espace public majeur existant
Structures bocagères et alignements d'arbres (disposition B.2)	Arve / cours d'eau / à revitaliser
Cordons boisés, bosquets, arbres isolés (disposition B.3)	Péri mètre de protection des rives de l'Arve
Connexions biologiques (disposition B.4)	Couloir biologique d'importance locale à préserver et renforcer
Trame bleue / péri mètres de protection liés aux cours d'eau (disposition B.9)	Equipement d'intérêt public: existant / terrain de sports / hors terr. comm.
Secteur à protéger, à ménager (disposition C.1): péri mètre A : planification impérative péri mètre B : planification directrice	Bâtiment à valeur patrimoniale: - classé - à l'inventaire
Chemins IVS (disposition C.2): - importance nationale: avec substance - importance régionale: avec substance / tracé hist. - importance locale: avec substance / tracé hist.	- au recensement du patrimoine architectural, exceptionnel / intéressant / intérêt secondaire / non évalué
Cheminement MD (disposition D.1)	- au recensement du patrimoine industriel intéressant
Hors-ligne (disposition D.2)	Parcelle à valeur patrimoniale, classée ou inscrite à l'inventaire
	Jardins ICOMOS
	Dégagement visuel à maintenir
	Parcelle
	Zone 5
	Bâtiment hors sol existant / projeté
	Passerelle existante / projetée
	Péri mètre destiné à être développé par MZ selon fiche A03 du PDCn
	Hors commune



Commune de Chêne-Bougeries
Plan directeur communal



Synthèse

Echelle 1/5'000 - 04.12.2023
urbaplan

Légende

- | | |
|--|---|
| <p>Urbanisation</p> <ul style="list-style-type: none"> Secteur à développer (PLQ) à établir / existant Périmètre de planification du développement par MZ (court - moyen terme), selon fiche A03 du PDCn Périmètre de planification du développement par MZ (moyen - long terme), selon fiche A03 du PDCn Périmètre de densification accrue, selon fiche A04 du PDCn Secteur à protéger, à ménager Périmètre A : planification impérative Périmètre B : planification directrice Equipement d'intérêt public: <ul style="list-style-type: none"> - école, crèche existante / réserve - établissement médico-social existant / réserve - instal. de sport ou loisirs existante / réserve - autre équipement existant / réserve Equipement d'intérêt public hors territoire comm. Centralité existante / à créer | <p>Espaces naturels</p> <ul style="list-style-type: none"> Haies bocagères existantes / à prolonger Arborisation hors bois et forêt Bois et forêt Jardin privé ou espace vert collectif Arve / cours d'eau / à revitaliser Couloir biologique d'importance locale à préserver et renforcer Zone agricole |
| <p>Espaces publics / mobilité</p> <ul style="list-style-type: none"> Avenue urbaine Avenue paysagère Réseau d'espaces à usage public ou collectif Voie verte d'agglomération Préau d'école Parc ou espace public majeur / projeté Cheminement mobilité douce Passerelle existante / projetée | <p>Données de base</p> <ul style="list-style-type: none"> Bâtiment / parcelle à valeur patrimoniale PLQ en vigueur et non réalisé Dégagement visuel à maintenir Bâtiment hors sol existant Bâtiment hors sol projeté / projeté (PLQ) Hors commune |



Protection du patrimoine bâti Stratégie communale






0 250m

ECHELLE 1:10'000

LEGENDE

Secteurs à protéger / ménager devant faire l'objet de mesures de planification :

-  Périètre A : planification impérative
-  Périètre B : planification directrice
-  Plan de site à l'étude

17 octobre 2023

urbaplan

