



Mise à jour partielle du PDCom

Stratégie d'évolution de la zone 5 (selon fiche A04 du PDCn)

Orientations pour les secteurs présentant des potentiels de développement
par modification de zones (selon fiches A03 et A07 du PDCn)



Source: google.maps

Adopté par le Conseil municipal dans sa séance du 12 décembre 2023

Approuvé par le Conseil d'État lors de la séance du 27 mars 2024

PILOTE

urbaplan
Marcos Weil

AMÉNAGEMENT, URBANISME, ENVIRONNEMENT

urbaplan

Marcos WEIL
rue abraham-gevray 6
cp 1722 - 1211 Genève 1
tél. +41 58 817 01 20
www.urbaplan.ch
certifié iso 9001:2015

Introduction

Ce document constitue une mise à jour partielle du PDCom adopté par le Conseil municipal le 5 février 2019 et approuvé par le Conseil d'État le 8 mai 2019. Cette mise à jour est nécessitée par le fait que des nouvelles dispositions légales sont entrées en vigueur en janvier 2021, ouvrant la possibilité aux communes de définir des « périmètres de densification accrue », soit les secteurs à l'intérieur desquels des dérogations à l'indice peuvent être octroyées. Les communes ont un délai légal au 31.12.2022 (prolongé au 30.06.2023) pour disposer d'un plan directeur en force comprenant ces nouvelles dispositions. Passé ce délai, le canton reprend la main sur l'octroi de dérogations.

Cette mise à jour partielle a également été l'occasion d'intégrer la nouvelle version du recensement architectural du canton (RAC) qui n'était pas disponible en 2019, ainsi que les nouvelles courbes de bruit de l'aéroport. La courbe enveloppe 2022 a été inscrite dans les zooms sectoriels et la courbe cible 2030 (PSIA) dans le plan de synthèse.

La mise à jour a fait l'objet d'une consultation publique du 4 mai au 3 juin 2023. Quatre observations sont parvenues à la commune. Celles-ci ont été traitées par la Commission de l'aménagement du 20 juin 2023. Les observations n'ont amené qu'à deux adaptations mineures des documents.

Mise à jour du PDCom

Par rapport au texte du PDCom de 2019, les éléments supprimés sont barrés (barrés) et les éléments nouveaux figurent en rouge.

3.3.1 Planification directrice

Écarts à la planification cantonale

Le PDCom révisé s'écarte de la planification cantonale en deux localisations. Les raisons sont développées ci-dessous :

- > ~~Densification autour des haltes CFF : Le PDCom prévoit un développement en lien avec une halte CFF uniquement dans le secteur du Champ-du-Château, à proximité de la halte des Tuileries. Le PDCom propose d'étendre cette logique et prévoit une densification dans un rayon d'environ 500 mètres autour des arrêts Tuileries et Genthod-Bellevue. Cette démarche permet de valoriser la grande accessibilité de ces secteurs (connexion au Léman Express, P+R aux Tuileries). De plus, ces périmètres sont les rares secteurs de la commune non soumis au bruit des avions et sont donc les seules propices au développement de logement.~~
- > Zone villa Rte de Collex et W-Rappard : D'après le PDCom, ce secteur en zone 5 soumis au bruit des avions est destiné à une densification différenciée à dominante activités et équipements (fiche A07 du PDCom). Afin de permettre aux habitants actuels de conserver leur logement, la révision du PDCom préconise plutôt une MZ vers la zone 4B afin d'y autoriser un développement d'activités sans nuisance, compatible avec du logement. Cette option est explicitée dans la fiche de mesures 10 : Quartiers résidentiels Rte de Collex et W.- Rappard et dans l'image directrice Collex-Valavran (voir chapitre 5.3).

> ZDIA Chânat : D'après le PDCn, ce secteur en zone 5 soumis au bruit des avions est destiné à une densification différenciée à dominante activités et équipements (fiche A07 du PDCn). Face aux diverses contraintes présentes (voisinage de villas et autoroute, accès en cul-de-sac et zone de rencontre, contraintes de bruit et OPAM), la présente révision du PDCom préconise un maintien en zone 5 sur l'extrémité sud du secteur et l'implantation d'un programme compatible avec les conditions locales. Des activités à vocation agricole ou para-agricole sont envisagées. Cette option est explicitée dans la fiche de mesures 9 : Chânat.

3.4.2 Potentiel de densification

A ces projets engagés viennent s'ajouter les potentiels de densification. Le tableau ci-dessous propose une fourchette du nombre de logements par secteur, estimée à partir des indices d'utilisation du sol (IUS) prévus par zone, à savoir :

Zone 4B / 4BP : 0.6 à 1

Zone 5 : < 0.3 à 0.48

Zone 5 densification accrue : 0.3 à 0.6

En fonction du tissu bâti existant, de la planification d'une modification de zone ou encore de la situation parcellaire, la répartition de la construction de ces logements dans le temps a été estimée. Afin d'être le plus proche de la réalité possible, une densification diffuse a également été prise en compte.

Secteurs	Potentiel total (nombre de logements)	2018- 2025	2025- 2030	Au-delà de 2030
Printanière Sud	30 - 60	-	15 - 30	15 - 30
Printanière Nord	20 - 60	-	10 - 30	10 - 30
Les Arbres	15 - 20	-	-	15 - 20
Mollies Nord	18 - 35	2 - 4	9 - 18	7 - 13
Mollies Sud	10 - 20	1 - 2	5 - 10	4 - 8
De-Riencourt	40 - 60	-	-	40 - 60
Aux Folies- Sud	10 - 30	5 - 15	5 - 15	-
Chênaie Nord	55 - 110	6 - 11	28 - 55	21 - 44
Densification diffuse	30	10	10	10
Total (nombre de logements)	228 - 425	14 - 42	72 - 168	122 - 215



Figure 33 : Localisation du potentiel de nouveaux logements dans la zone à bâtir

A noter que sur le court terme (2018-2025), entre 14 et 42 logements pourraient donc venir s'ajouter aux 447 déjà prévus, élevant le total maximal de nouveaux logements à 489 pour cet horizon temporel. Les 2'600 emplois prévus à l'horizon 2022 permettent d'assurer un équilibre entre emplois et logements.

Entre 72 et 168 logements pourraient arriver entre 2025 et 2030.

Enfin, entre 122 et 215 logements peuvent être attendus après 2030, avec une majorité du développement concentrée sur les secteurs De-Riencourt et Chênaie Nord. A ce stade, ces développements sont encore hypothétiques.

En fonction des indices retenus et de capacités de mutation du territoire, un total d'environ 750 nouveaux logements pourrait donc voir le jour sur le territoire communal dans les 20-30 prochaines années. L'évolution cyclique des besoins scolaires et un rythme de développement plus lent (petites opérations plus complexes) devraient permettre d'accueillir ces nouveaux habitants sans la création d'un nouvel établissement. La commune doit néanmoins rester vigilante quant aux rythmes de développement.

4.2.4 De la zone 5 aux quartiers résidentiels

Les possibilités de développement résidentiel sur la commune étant très contraintes par les courbes de bruit, le développement urbain est ainsi planifié selon différentes temporalités :

- > Sur le court et moyen terme, outre les projets engagés, c'est la densification de la zone 5 qui contribuera à la production de logements.
- > Sur le moyen et long terme, des modifications de zone (MZ) sont envisagées pour permettre un développement planifié. La Commune préconise des zones ordinaires plutôt que des zones de développement.

De plus, les zones 5 sont aujourd'hui constituées de poches relativement étanches, pauvres en espaces et équipements publics. L'objectif est ainsi de transformer ces zones 5 en véritables quartiers résidentiels. Ce travail passe par :

- > le renforcement du réseau d'espaces publics afin de décroisonner ces quartiers ;
- > la valorisation des espaces ouverts existants et le renforcement du réseau vert structurant ;
- > la modération de la vitesse.

Ce travail, qui se transcrit notamment par la valorisation ou la création d'espaces verts dans les quartiers résidentiels (fiche de mesures 11 : Espaces ouverts) et la mise en place de jardins potagers (fiche de mesures 4 : Jardins potagers) rejoint les objectifs fixés par la fiche A11 du PDCn : développer le réseau des espaces verts et publics.

La stratégie d'évolution de la zone 5 (fiche de mesures 07 : Stratégie d'évolution de la zone 5) permet également de renforcer ses qualités paysagères et biologiques.

Orientations cadres de référence

- > Maîtriser la croissance ;
- > Permettre une densification raisonnable et progressive de la zone 5 ;
- > Préserver une bonne qualité de vie à ses habitants, notamment en intégrant la santé dans l'ensemble des réflexions sur l'urbanisme communal ;
- > Favoriser la mobilité douce et les trajets courts, notamment en assurant une offre de commerces et services de proximité ;
- > Maîtriser le trafic de transit au travers des zones résidentielles ;
- > Préserver et mettre en valeur les espaces verts et naturels ;
- > Inscrire l'action publique dans le cadre du développement durable assurant la solidarité sociale, l'efficacité économique et la responsabilité environnementale.

Programme de mesures

- Fiche 1 : Halte des Tuileries
- Fiche 4 : Jardins potagers
- Fiche 7 : **Stratégie d'évolution de la zone**
- Fiche 10 : Quartiers résidentiels
- Fiche 11 : Espaces ouverts des quartiers résidentiels
- Fiche 14 : Mobilité intracommunale
- Fiche 15 : PDCP
- Fiche 19 : Réseau cyclable

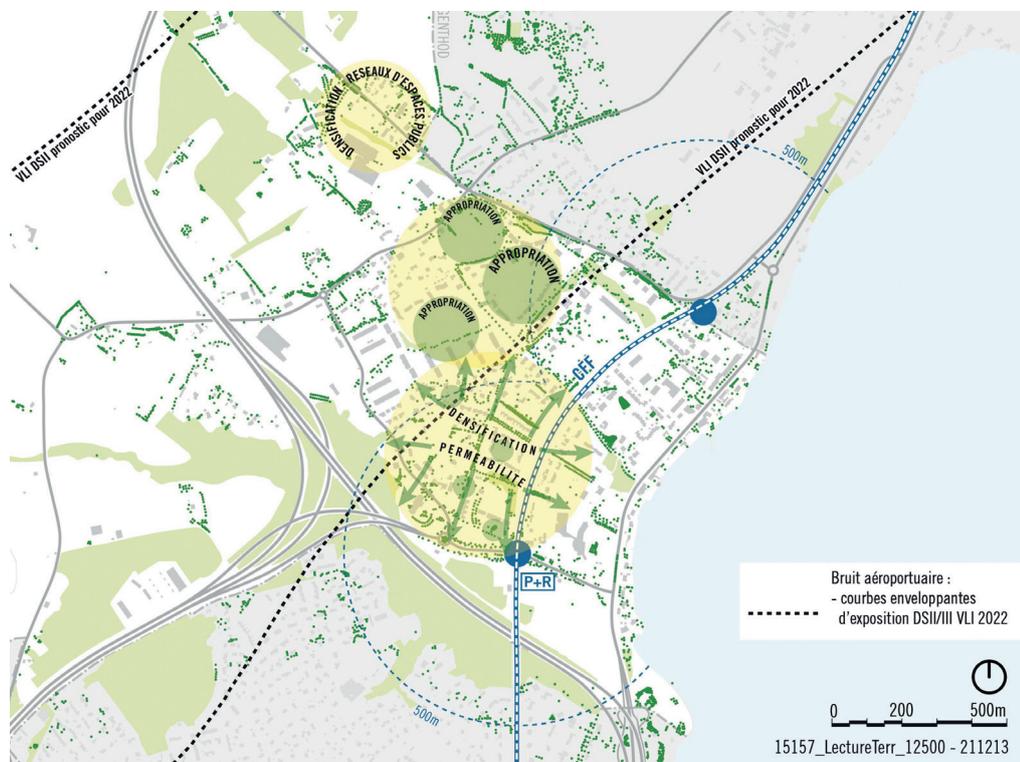


Figure 42 : De la zone 5 au quartier résidentiel

5.1.1 Stratégies de mise en œuvre

La planification d'une densification à un horizon moyen-long terme à proximité des haltes CFF

Les zones 5 proches de la halte des Tuileries sont destinées à être densifiées par MZ, afin de tirer parti de leur situation stratégique, tant en termes de proximité avec le Léman express qu'en termes de perméabilité à assurer entre la halte CFF et les quartiers alentour (voir chapitre 5.2). L'établissement d'une planification permettra de cadrer le développement du quartier.

La planification de réserves pour des équipements publics

La densification du territoire, notamment à proximité des haltes, implique la réflexion sur les besoins en matière d'équipement public. Trois **Deux** sites potentiels font l'objet de mesures de réserve pour l'implantation d'équipements :

- > 2 sites dans le village : sur la parcelle communale des jardins familiaux et au sud du parking de la Mairie.
- 1 site planifié dans le projet du Champ du Château.

Les besoins en équipements publics sont mentionnés au chapitre 3.2.4. Les réserves identifiées peuvent toutefois être destinées à des équipements dont le besoin n'est pas aujourd'hui avéré ou connu.

Voir programme de mesures:

Fiche 2: Champ du Château

Fiche 7: Zone de villas Chênaie, Tuileries

Voir programme de mesures:

Fiche 2: Champ du Château

Fiche 3: Village: équipements et espace public

5.2.1 Stratégies de mise en œuvre

Les stratégies de mise en œuvre dans le secteur **Chênaie-Tuileries** se traduisent par :

Une stratégie d'évolution de la zone 5

Conformément au mandat donné par le PDCn aux communes d'établir une stratégie d'évolution de la zone 5 afin de cadrer les conditions d'octroi de dérogations selon l'art. 59 al. 4 LCI, une stratégie d'évolution de la zone 5 a été établie et figure dans la fiche de mesures 7. Bien que cette dernière s'applique sur l'entièreté de la zone 5 de la commune, les postulats de base ainsi que les conditions à la densification qui la régissent sont développés dans le présent chapitre. En effet, les autres secteurs en zone 5 sont soumis au bruit des avions et ne peuvent pas bénéficier de la dérogation liée à l'art. 59 al. 4 LCI.

Périmètres de densification accrue

Conformément à la *Marche à suivre - densification de la zone 5* éditée par le Canton en janvier 2021, la présente stratégie d'évolution de la zone 5 identifie des périmètres de densification accrue. **Au sein de ces périmètres, il est possible de déroger aux indices de densité, sous réserve du respect des conditions fixées dans la fiche de mesures 07.**

Postulats

Selon l'article 59 al. 4 LCI, 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 ».

Selon l'article 59 al. 4 LCI, 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** ». Par ailleurs, elle n'est possible que dans les périmètres de densification accrue.

La stratégie communale d'évolution de la zone 5 est fondée sur plusieurs postulats.

Premier postulat : impartialité

Le premier 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 portent sur :

- > la préservation ou la reconstitution des **composantes paysagères constitutives de l'identité communale ainsi que du caractère et de l'harmonie des quartiers** : allées de chênes, traitement des interfaces entre domaine public et privé, maintien de grands domaines peu bâtis, etc.
- > le fonctionnement des **réseaux de mobilité** : cheminements piétonniers, regroupement des accès aux parcelles privées, etc.
- > la fonctionnalité des **réseaux naturels** : perméabilités et connexions biologiques, traitement des haies et clôtures, etc.
- > la contribution à l'essor d'une **vie de quartier** : mixité intergénérationnelle, espaces partagés, etc.
- > **La contribution du projet à la transition écologique et à l'adaptation au changement climatique, notamment en favorisant l'implantation de nouvelles espèces adaptées au climat futur.**

Deuxième postulat : contrepartie d'intérêt public

Un deuxième postulat est que **l'octroi d'un IUS majoré est conditionné à la forme des éléments décrits dans les conditions et qui permettent de renforcer les composantes d'intérêt public. une contrepartie qui bénéficie à la collectivité. Cette contribution peut prendre diverses formes : servitude de passage, renforcement des composantes paysagères, micro-espace public, aménagements favorables à la biodiversité, etc.**

Troisième postulat : égalité de traitement

Un troisième postulat est que 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. Les dispositions légales exigent toutefois la délimitation de « périmètres de densification accrue » à l'intérieur desquels des dérogations peuvent être octroyées. Ces périmètres sont identifiés en plan. Afin de garantir une évolution qualitative de la zone 5, et une égalité de traitement, ~~la stratégie communale ne fixe pas de manière arbitraire des indices différenciés selon les secteurs pour privilégier des mesures qui touchent l'ensemble des propriétaires de la zone 5. Il en découle considère que les conditions fixées dans la stratégie 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 principes et mesures développés dans la présente stratégie se réfèrent ainsi explicitement aux notions définies dans l'article 59, al. 4 LCI, de compatibilité « avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier ».

Les secteurs hors périmètres de densification accrue sont définis par la courbe de bruit des avions **et par des considérations liées à leur valeur patrimoniale.**

Quatrième postulat : contextualisation

La notion de **quartier** se réfère à 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 pourrait constituer un quartier. Ainsi, 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 délimitation d'un quartier est ainsi contextuelle et s'appuie sur la perception de l'environnement proche du projet.

Cinquième postulat : objectivité

Un cinquième postulat est que les notions d'harmonie et de caractère du quartier ne sont pas des critères subjectifs comme l'esthétique par exemple. En effet, 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. Il n'y a là rien de subjectif comme le serait une appréciation portant sur la beauté d'une construction.

Secteurs en zone 5 exposés au bruit des avions

Le cadastre du bruit de l'aéroport définit les secteurs où, en principe, seuls des agrandissements mesurés et des constructions de peu d'importance sont autorisés selon les dispositions de la fiche A20 du PDCn 2030 (pas de dérogation à

Pour répondre à ces objectifs d'intérêt général, la stratégie repose sur des mesures :

- > de **limitation de la densification** ;
- > d'**accompagnement de la densification**.

l'article 31, alinéa 2 de l'OPB). Aucune mesure architecturale de type constructive (écran, avant toit, etc.) n'est admise en cas de dépassement des VLI au niveau de la parcelle, pour le bruit des avions. En cas de dépassement limité, et en fonction de la position de la parcelle par rapport à l'aéroport, des mesures d'ordre typologique peuvent être admises au cas par cas, pour autant qu'elles permettent le respect des VLI au niveau des façades des locaux sensibles au bruit. Aucune dérogation n'est admise par le SABRA en cas de non-respect des VLI pour l'exposition au bruit aérien. En cas de dépassement des VLI, seule l'autorité compétente (Office des autorisations de construire-OAC) peut donner son assentiment, au sens de l'article 31, al. 2 de l'OPB. A l'intérieur de ces périmètres, les requérants sont invités à prendre contact avec le SABRA, le plus en amont possible.

La courbe de bruit constituant une valeur mathématique déconnectée de la réalité territoriale, la stratégie communale propose dans un souci d'égalité de traitement une délimitation des secteurs de densification accrue basée sur la cohérence des secteurs et quartiers. Ainsi, dans le secteur de la Chênaie – Tuileries, la courbe traverse la partie nord du quartier, excluant théoriquement certaines parcelles d'une possibilité de densification. Ces parcelles présentent toutefois les mêmes caractéristiques que celles qui les entourent formant ainsi un ensemble homogène. Elles sont considérées dans la stratégie communale, comme faisant partie des périmètres de densification accrue, mais soumis à l'accord du SABRA.

La courbe de bruit VLI DS II – pronostic 2022 qui est prise en compte est par ailleurs basée sur une situation antérieure à la crise sanitaire et à la déclaration d'urgence climatique. Bien que cette courbe doive être considérée comme officielle, elle est de fait obsolète dans les faits et sera amenée à évoluer ces prochaines années. Son approbation par le DETEC le 17 novembre 2022 a fait l'objet d'un recours auprès du Tribunal administratif fédéral par de nombreuses communes, associations et particuliers. La procédure est en cours.

Secteur en zone 5 dans le plan de protection des rives du lac

Dans ce secteur, aucune dérogation à l'article 59 al. 4 LCI n'est possible, compte tenu de la loi de protection des rives du lac qui limite l'IUS à 0.2 (art. 3, al. 1 L 4 10). Les projets peuvent toutefois bénéficier des bonus liés aux performances énergétiques, soit 10 % HPE supplémentaires, respectivement 20 % THPE, par rapport au 20 % de base. Les projets peuvent donc atteindre 22 % en HPE et 24 % en THPE.

Les exigences qui s'appliquent à ce secteur pour toute transformation des bâtiments portent sur l'amélioration de l'interface eau-terre et sont décrites dans la fiche de mesures 18 : Rives du Lac.

Conditions à la densification

La stratégie se décline en principes d'aménagement et est traduite en conditions à la densification. Les conditions sont classées selon trois niveaux :

- Les conditions **impératives** doivent obligatoirement être respectées pour qu'un développement soit rendu possible ;
- Les conditions **dispositives** doivent être respectées dans leur principe, mais le détail de la mesure doit être négocié de manière à permettre une adaptation au contexte particulier ;
- Les **recommandations** doivent être prises en compte dans la mise en œuvre des projets. Elles s'adressent aussi bien aux requérants, qu'au DALE et à la Commune.

Elles sont déclinées dans chaque secteur dans des fiches de mesures spécifiques.

Application au secteur Chênaie, Tuilleries

L'évolution de la zone 5 se traduit de trois manières dans le secteur Chênaie, Tuilleries :

SECTEURS	ÉVOLUTION
Les quartiers résidentiels de faible densité	Pour les secteurs en zone 5 contraints en matière de développement pour du logement par des dispositions légales (bruit des avions et rives du lac), une densification n'est pas prévue et la dérogation 59 al. 4 LCI ne s'applique pas.
Les quartiers résidentiels pouvant être densifiés	Les secteurs non-soumis aux contraintes de bruit aéroportuaire ainsi que les périmètres de densification accrue conditionnés à l'accord du SABRA peuvent être densifiés en appliquant la stratégie communale, avec application de la dérogation 59 al. 4 LCI. A noter que les densifications projetées devront tenir compte des contraintes liées aux installations OPAM (gazoduc et CFF). Les conditions précises sont explicitées dans la fiche de mesures 07.
Les secteurs soumis à plan de site	Certains secteurs disposent de valeurs patrimoniales intéressantes. Ils sont destinés à être densifiés sur le long terme, moyennant l'établissement d'instruments de planification cadrant les conditions de développement (PLQ ou plan de site). A noter que les densifications projetées devront tenir compte des contraintes liées aux installations OPAM (gazoduc et CFF).

Voir programme de mesures:
Fiche 07: Stratégie d'évolution de la zone 5

Application des fiches A03, A04 et A07 du PDCn

Voir programme de mesures:

Fiche 07: *Stratégie d'évolution de la zone 5*

Le cadre fixé par le Plan directeur cantonal 2030 (PDCn 2030) nécessite de distinguer, au sein de la zone 5 actuellement en vigueur à Bellevue, trois 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 des quartiers en zones 5. Le présent document répond alors au cadre fixé par la fiche A04 du PDCn.

La zone 5 pour laquelle le PDCn 2030 ou le PDCom identifie des potentiels de modification de zone. Cela concerne le quartier situé de part et d'autre de la route de Collex et des terrains entre l'autoroute et le chemin des Chanâts, pour lesquels le PDCn prévoit une zone d'activités, ainsi que le secteur le long de la route de Suisse, à l'ouest du village, pour lequel le PDCom prévoit un potentiel de densification pour une extension de la zone du village.

Pour ces secteurs, le présent document répond au cadre fixé par la fiche A03 du PDCn « Étendre la densification de la zone 5 par modification de zone » et à la fiche A07 « Optimiser la localisation des activités ».

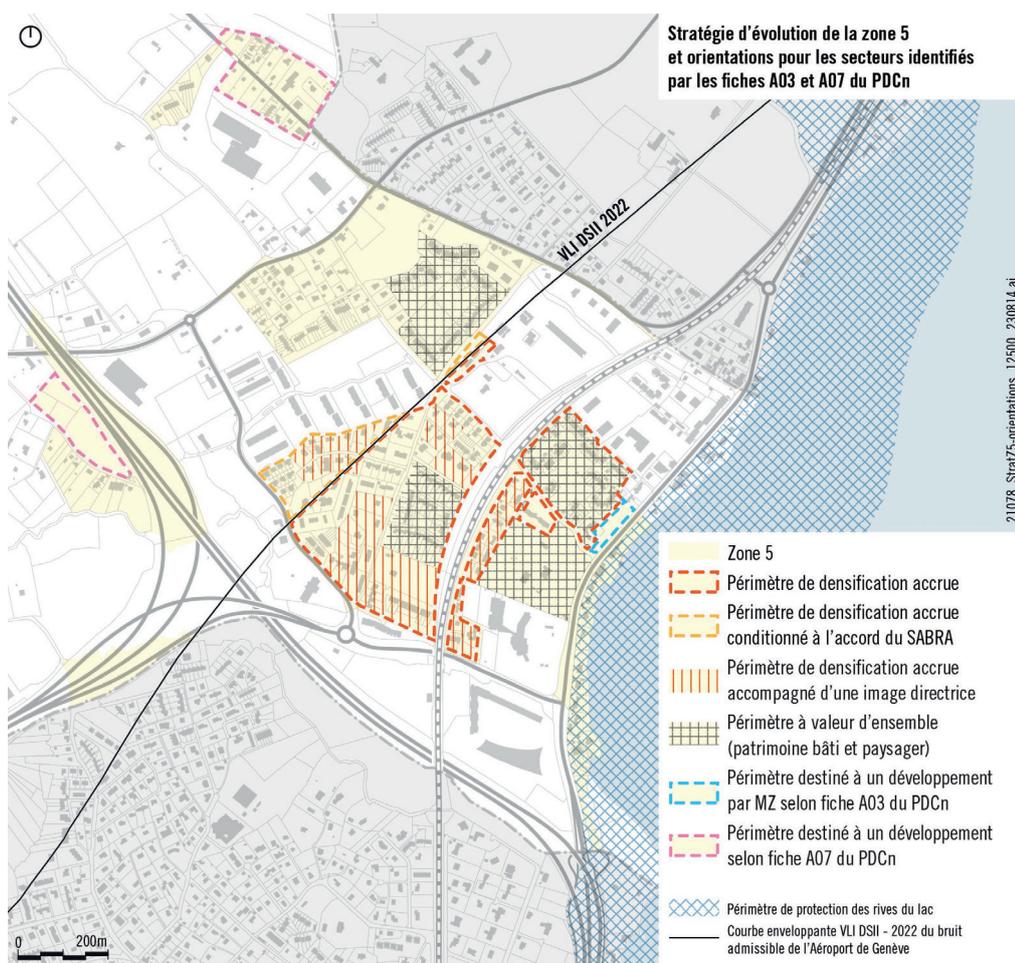


Figure 49 : Stratégie d'évolution de la zone 5 et orientations pour les secteurs identifiés par les fiches A03 et A07 du PDCn et PDCom

Le prolongement des espaces verts et des structures naturelles dans l'espace bâti

L'entretien et le renforcement des liaisons biologiques combinées au réseau de mobilité douce entre les quartiers permettront d'améliorer la qualité des liaisons fonctionnelles et biologiques :

- > Création des cheminements nécessaires permettant de décroiser la zone 5, notamment en direction des haltes CFF (négociation, servitude, etc.).
- > Aménagement d'espaces ouverts sur domaine privé et public afin de permettre la rencontre et la détente, ainsi que le développement de la biodiversité.
- > Développement de projets nature en ville sur les espaces ouverts et renforcement du réseau vert structurant selon les opportunités.

Voir programme de mesures:

Fiche 07: Stratégie d'évolution de la zone 5

Fiche 11: Espaces ouverts

FICHE 07 : STRATEGIE D'EVOLUTION DE LA ZONE 5 ET ORIENTATIONS POUR LES SECTEURS IDENTIFIES PAR LES FICHES A03 ET A07 DU PDCN

Contexte

- > Les communes ont le mandat de planifier l'évolution de leur zone de villas (fiche A04 du PDCn 2030) dans leur PDCoM, notamment **en délimitant des périmètres de densification accrue** fixant les conditions à l'octroi d'une dérogation à l'IUS (art. 59 al. 4 LCI).
- > La Commune de Bellevue dispose d'une zone 5 impactée sur près de **55 %** par le bruit aéroportuaire (dépassement des VLI DSII/DSIII, 2022).
- > La commune possède un patrimoine arboré de grande valeur, mais localement vieillissant.

Objectifs

- > Favoriser la diversification des formes d'habitats individuels et collectifs.
- > Décloisonner les quartiers et renforcer l'armature de mobilité douce.
- > Préserver et renforcer les structures végétales, constituer progressivement une trame verte de quartier, parfois combinée avec des cheminements piétonniers, pour renforcer le maillage biologique et piétonnier à travers la commune.
- > Créer des espaces publics accompagnant la densification.
- > Prévenir l'imperméabilisation du sol.
- > Réserver des terrains pour compléter les équipements publics.
- > **Cadrer l'octroi de dérogations à l'article 59 al. 4 LCI au travers de critères qui visent à améliorer la qualité des projets et leur contribution à des aménagements d'intérêt public.**

Mesures

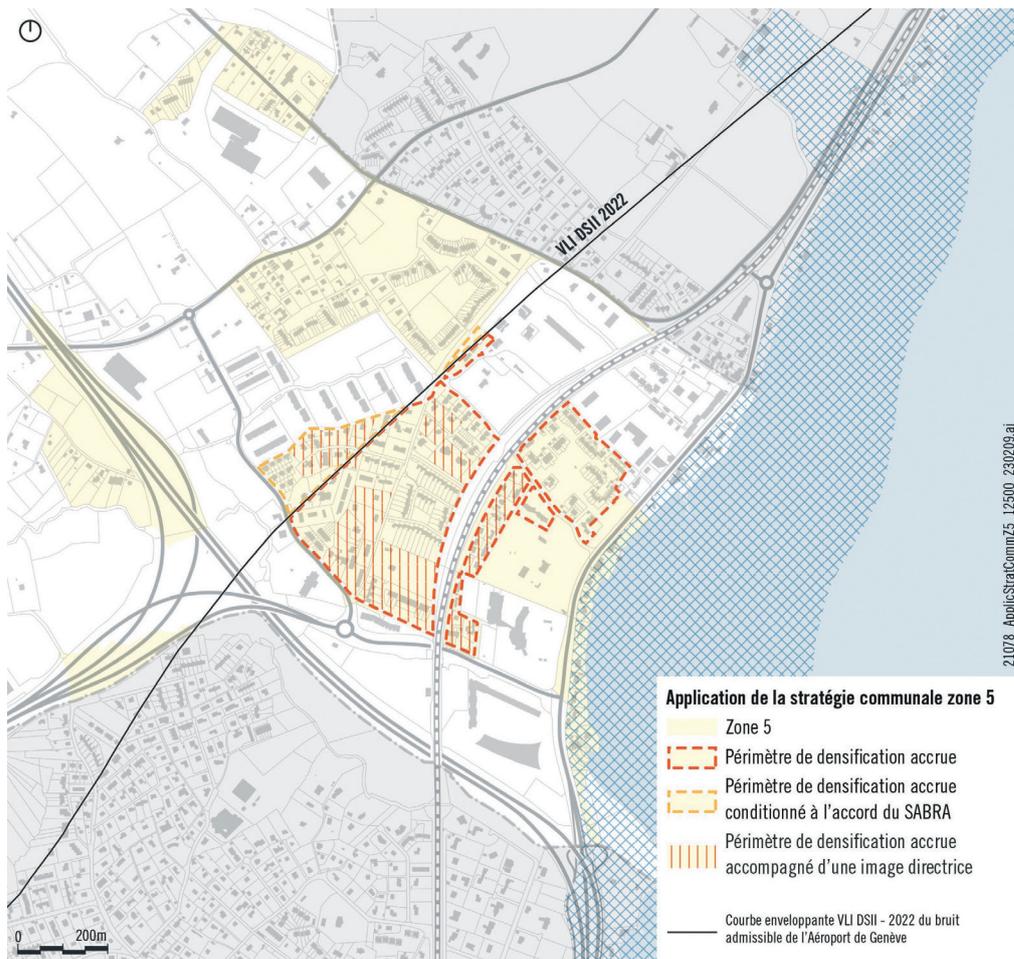
1. **Pour l'ensemble de la zone 5, application des conditions liées à la densification, définies ci-après (voir également chapitre 5.2.1).**

Contraintes

- > Projet 4ème voie CFF – Tronçon « Genthod-Bellevue » / Horizon Après-demain (2050).
- > Cadastre du bruit de l'aéroport : courbe VLI DS II/III, 2022.
- > Risques OPAM.
- > Zone de protection contre les crues des ruisseaux des Chânets et du Gobé.
- > **Plan de protection des rives du lac.**

Opportunités

- > Renforcement des structures paysagères existantes.
- > Renforcement de la perméabilité piétonne.
- > Économie de ressources par les dispositifs visant à mutualiser des infrastructures.



STRATEGIE D'EVOLUTION DE LA ZONE 5

But et portée de la stratégie communale

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

- > elle engage les autorités cantonales et communales à se référer à ce document pour analyser et préavisier 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.

La stratégie d'évolution de la zone 5 n'est pas uniquement conçue comme un dispositif permettant de régler les conditions d'octroi des dérogations (indice majoré). Elle porte une vision du développement de ce tissu urbain et propose un **projet urbain et paysager**. Ainsi, les dispositions liées notamment au prolongement des structures bocagères et aux périmètres de densification accrue accompagnés d'une image directrice, sont de nature à favoriser l'émergence d'un **quartier offrant des hautes qualités résidentielles, paysagères et environnementales**.

Les périmètres actuellement en zone 5, mais identifiés dans le PDCn (Rte de Collex et Rte de Chânavats) et le PDCom (Rte de Lausanne) comme présentant des potentiels de modifications de zone sont traités par le présent document car ils sont actuellement en zone 5. Du point de vue du PDCn 2030, ils relèvent de la fiche A03 (Rte de Lausanne) et A07 (Rte de Collex et Rte de Chânavats).

Dispositions relatives à l'évolution de la zone 5

Rappel : Les périmètres voués à un développement par modification de zone selon la fiche A03 ou A07 du PDCn (Rte de Lausanne ; Rte de Collex et chemin des Chânavats) ne relèvent pas de la stratégie d'évolution de la zone 5 selon la fiche A04 du PDCn.

A l'intérieur de ceux-ci, l'objectif est de ne pas hypothéquer leur potentiel de développement futur. C'est pourquoi :

- > À l'intérieur de ces périmètres, la fragmentation parcellaire doit être évitée.
- > Les dérogations au sens de l'article 59 al. 4 LCI ne sont pas autorisées.
- > Le développement de la zone 5 de part et d'autre de la route de Collex est conditionné à l'élaboration préalable d'une image directrice intercommunale. Celle-ci permettra de définir les orientations et les modalités adéquates pour l'évolution de ce périmètre

Les dispositions relatives à l'évolution de la zone 5, sont regroupées par thématiques :

- > A : Dispositions relatives aux périmètres particuliers
- > B : Dispositions relatives à la biodiversité
- > C : Dispositions relatives au paysage et au patrimoine
- > D : Dispositions relatives aux réseaux de mobilité douce (piétons et vélos)
- > E : Dispositions relatives à l'intégration urbaine et paysagère et aux accès

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 périmètre de densification accrue ou en périmètre voué à être développé par modification de zone selon fiches A03 et A07 du PDCn.

Par rapport au PDCom de 2019, les dispositions relatives à l'octroi de dérogations ont été réorganisées et complétées.
--

A. Périmètres particuliers

Le plan identifie :

- > Les **périmètres de densification accrue**. Conformément à l'art. 59 al. 4 LCI, une densification majorée n'est autorisée qu'à l'intérieur de ces périmètres, moyennant le strict respect des dispositions de la présente fiche de mesures. Pour des raisons de cohérence urbaine et d'égalité de traitement, ces périmètres englobent également certains terrains compris à l'intérieur de la courbe de bruit, mais qui forment un ensemble urbain cohérent avec les parcelles voisines. Ceux-ci sont identifiés en tant que **périmètres de densification accrue conditionnés à l'accord du SABRA**.
- > Les **périmètres de densification accrue accompagnés d'une image directrice**. Ces périmètres portent sur plusieurs parcelles contiguës présentant un potentiel de développement. Afin de favoriser un usage rationnel du sol et d'encourager une mutualisation des installations et des infrastructures (eau, énergie, stationnement, espaces verts, etc.), le développement de ces secteurs est conditionné à l'établissement d'une image directrice portant sur l'ensemble du périmètre. La disposition A.2 ci-dessous s'applique à ces périmètres.
- > Le **périmètre de protection des rives du lac**. Conformément à la loi de protection des rives du lac, l'indice d'utilisation du sol est limité à 0.2 (art. 3, al. 1 L 4 10). Les 10 % HPE supplémentaires, respectivement 20 % THPE, par rapport au 20 % de base peuvent s'appliquer, soit 22 % HPE et 24 % THPE. En cas de projet à l'intérieur de ce périmètre, la disposition B.6 visant une amélioration biologique de l'interface eau-terre s'applique.
- > Les **périmètres présentant une valeur d'ensemble**. Ceux-ci concernent des quartiers (Coin-de-Terre, Chênaie I et II et leurs prolongements le long des chemins de la Mojonne et de la Lochette, ainsi qu'au chemin de l'Orée, Les Arbres, en) qui sont issus d'une planification assurant une cohérence d'ensemble, du point de vue architectural, paysager et social. Ces ensembles sont représentatifs d'un patrimoine qui mérite d'être préservé. Ces périmètres sont soumis à la disposition A.3.

Les dispositions de la présente fiche de mesures s'appliquent même sans demande de dérogation (voir chapitre 5.2.1). En effet, comme évoqué au chapitre 5, toute opération de densification, même sans demande de dérogation, doit assurer une bonne insertion territoriale et contribuer à améliorer les qualités écologiques et résidentielles des quartiers. Dans les périmètres hors densification accrue, 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.

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.1.2 Toute opération qui amène la création de 10 logements et plus doit faire l'objet d'une mesure de planification, similaire à celle décrite dans les dispositions A.2.

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

- 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, il est exigé qu'elle porte sur l'ensemble d'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 Moyennant accord contractuel entre les propriétaires, les ensembles de parcelles de plus de 5'000 m² pourront bénéficier des conditions de l'article 59, al 4b (IUS de 0.5, 0.55 avec HPE et 0.6 avec THPE).
- A.2.3 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.2.4 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.

A.3 Périmètre à valeur d'ensemble (patrimoine bâti et paysager)

Objectif : préserver la valeur patrimoniale et le caractère d'ensemble, notamment les composantes architecturales et paysagères de ces quartiers

A.3.1 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 présentant un intérêt paysager et patrimonial. 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 la Commune (CA), 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, notamment la parcelle 2492 (Domaine De Riencourt).

A.3.2 La nature de l'instrument de planification (impérative ou directrice) 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.

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 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.

A.3.3 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 pourcentage d'espace de pleine terre ;
- > Le traitement paysager des limites avec le domaine public.

Les éléments historiques, naturels ou patrimoniaux doivent être documentés.

A.3.4 Le caractère d'ensemble des périmètres identifiés en plan (Chênaie I et II, Les Arbres, Coin-de-Terre) 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).

A.3.5 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.

A.3.6 Les espaces libres de construction au centre du quartier doivent être préservés. Des formes d'agriculture urbaine ou de jardinage y sont favorisées.

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 périmètre de densification accrue ou en périmètre voué à être développé par modification de zone selon fiche A03 ou A07 du PDCn.

B. Dispositions relatives à la biodiversité

B.1. Cordons boisés, 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.1.1 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.
- B.1.2 Toute demande d'autorisation de construire doit être accompagnée 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.1.3 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.1.4 L'abattage d'arbres remarquables est interdit (sauf raison impérative telle qu'état sanitaire ou dangerosité). L'abattage d'arbres de première grandeur (au-delà de 30m) et de deuxième grandeur (de 15m à 30m), ainsi que les spécimens inférieurs à 15m et/ou reconnus pour leur importance pour le renouvellement du patrimoine arboré est interdit (sauf raison impérative telle qu'état sanitaire et dangerosité).
- B.1.5 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.) sont créées afin d'atteindre une surface minimale de 10 % de la parcelle plantée d'essences indigènes ligneuses.
- B.1.6 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.1.7 Indépendamment d'éventuels abattages, la Commune peut exiger comme contrepartie à la densification, la plantation d'arbres à grand développement, notamment sur les terrains ou secteurs qui en sont peu pourvus.
- B.1.8 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 possibilité de planter en bordure de voiries doit être étudiée.

- B.1.9 Les constructions respectent l'espace vital des cordons boisés et aucune construction n'est implantée à moins de 1 m de la couronne.
- B.1.10 Dans les « secteurs à ménager » identifiés en plan, bordant des éléments naturels particulièrement importants (forêt, cours d'eau), la Commune peut exiger, comme contrepartie à la densification, l'engagement des propriétaires/constructeurs à un entretien extensif de toute ou d'une partie de la parcelle ou regroupement de parcelles. Dans ces espaces, cet engagement doit faire l'objet d'une inscription au Registre foncier.

B.2. Haies bocagères à chênes, alignements d'arbres

- B.2.1 Les haies bocagères et les alignements d'arbres existants caractéristiques du paysage communal identifiés en plan doivent être maintenus dans leur substance.
- B.2.2 Le propriétaire démontre que des mesures sont prises pour garantir la préservation et la viabilité des alignements existants : aucune construction n'est implantée à moins de 1 m de la projection au sol de la limite extérieure de la couronne. Les requérants doivent notamment s'engager à un entretien extensif des alignements.
- B.2.3 Le long de certains axes identifiés sur le plan, le développement des parcelles est conditionné au prolongement des alignements des haies bocagères. Un espace libre de 6 m de large est exigé. Le développement de structures végétales en lien avec le nouvel alignement (par exemple, plantation d'arbustes sous les arbres) est à favoriser.

B.3 Pleine terre, perméabilité du sol et écoulement des eaux

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.3.1 L'implantation des bâtiments hors sol et en sous-sol doit garantir la préservation d'un minimum de surface en pleine terre (la définition de la pleine terre se réfère à l'article 59, al. 3bis LCI). Un objectif de 50 % est fixé pour les parcelles ou groupement de parcelles. Une dérogation de maximum 10 % peut être accordée afin de tenir compte de la taille de la parcelle.
- B.3.2 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.3.3 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, l'emprise du sous-sol ne dépasse pas celle du bâtiment hors-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.
- > 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 à 6 mètres des limites de parcelle, afin de permettre les plantations en pleine terre d'arbres pouvant atteindre un grand développement.

B.4 Pollution lumineuse

B.4.1 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. Dans ce cas, les éclairages extérieurs munis de détecteurs de passage constituent des alternatives à favoriser.

B.5 Aménagements favorables au déplacement de la petite faune

- B.5.1 Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune. Les haies doivent cependant être privilégiées. Sont interdits les murs, les palissades, les bâches, les treillis, et toutes autres clôtures ne permettant pas le passage de la petite faune. Le recours aux murs de soutènement est à limiter.
- B.5.2 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.5.3 Des plantes grimpantes ou arbustives au pied des murs pour le passage des animaux grimpeurs (écureuils, loirs, etc.) sont favorisées.
- B.5.4 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.5.5 Le maillage pourra être enrichi 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.5.6 L'aménagement de lieux humides (mare, étang), propices à la biodiversité, est encouragé.

B.6 Interface eau-terre

Objectif : améliorer la fonctionnalité et la qualité biologique de l'interface eau-terre

- B.6.1 L'aménagement de l'interface eau-terre est réalisé de manière à dissiper l'énergie des vagues (sabot sous-lacustre et rive en pente) pour favoriser le développement de milieux naturels (grèves, roselières, etc.).

C. Dispositions relatives au patrimoine et au paysage

C.1 Espace non bâti

C.1.1 Le plan identifie des espaces à préserver non bâtis. Ceux-ci jouent un rôle social (espace collectif de rencontre) ou paysager. Selon les cas, ils peuvent faire l'objet d'aménagements favorisant leur appropriation, leur usage à des fins agricoles ou leur mise en valeur paysagère.

C.2 Chemins IVS

Objectif : préserver la substance des chemins IVS.

C.2.1 Le plan identifie les chemins IVS avec substance ou beaucoup de substance. Ces derniers présentent un intérêt patrimonial par leur tracé historique. Il s'agit notamment des : ch. William-Rappard, ch. des Mastellettes, ch. des Mollies, ch. de la Chênaie, ch. du Planet.

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 lauriers au pied des haies bocagères est proscrite ;
- > Des arbustes indigènes ou une bande herbeuse extensive au pied des arbres doit être prévue.

D. Dispositions relatives aux réseaux de mobilité, aux accès et stationnement

D.1 Cheminements piétonniers

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 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 vives, 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.2.4 Conformément à l'article 8 du RPSFP (règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés – L 5.05 10) des dérogations sont possibles lors d'une mutualisation du stationnement entre plusieurs bâtiments ou d'éléments ponctuels nécessités par les contraintes techniques ou de fonctionnement. La diminution du nombre de places ne doit pas se faire au détriment des places destinées aux personnes en fauteuil roulant.

D.3. Accès et stationnement

Objectif : conserver un caractère qualitatif de la limite entre les constructions et les chemins d'accès et limiter l'impact du stationnement.

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

D.3.2 L'aménagement des accès 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.
- > Un seul accès automobile est autorisé par parcelle.

D.3.3 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 raisonnablement dommageable les motifs financiers.
- > Pour les opérations inférieures à 10 places de stationnement, les places doivent 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.

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

E.1 Traitement qualitatif de la limite public / privé

Objectif : Assurer un traitement qualitatif de la limite entre domaine privé (parcelles) et l'espace à caractère public (rues)

E.1.1 Les bâches, palissades opaques et haies mono-spécifiques sont interdites. Les bâches peuvent être tolérées uniquement côté privé et pour une durée de 3 ans, le temps que la haie pousse ;

E.1.2 Les clôtures permettent le passage de la petite faune.

E.1.3 Les constructions sont localisées en retrait de la rue (maintien d'un espace libre de construction sur la parcelle de 6 m au minimum) pour éviter des fronts bâtis et préserver les cordons boisés et le caractère paysager de ces axes.

E.1.4 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.2 Insertion morphologique (volumétrie, gabarits, matériaux), installations et aménagements, calcul de l'IUS, énergie

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.
- E.2.2 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.2.3 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.2.4 Les matériaux des façades et des balcons exposés à la vue du public ne doivent pas avoir d'effet éblouissant.
- E.2.5 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.2.6 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 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 10 à 50 m² destinée à des installations d'utilité publique (un banc, une fontaine, etc.).

E.4 Jardins privés

Objectif : Assurer que les aménagements contribuent à la qualité de vie

- 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 délasserment 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 délasserment.

E.4.3 Les mouvements de terre sont limités et la topographie est en continuité avec les parcelles voisines.

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.

Recommandations aux propriétaires privés

- > Consulter la commune le plus en amont possible pour que le projet intègre les recommandations communales.
- > Mettre à disposition des locaux et/ou aménagements qui favorisent la vie de quartier, tels que locaux communs, places de jeux, jardins partagés, etc.
- > Développer des projets favorisant la mixité intergénérationnelle (par exemple regroupement de logements adaptés aux personnes âgées avec des logements familiaux).
- > Développer des projets répondant à la diversité des demandes en logements (locatifs, PPE, coopératives).

Financement

Mesure 1 : Propriétaires concernés

	Planification			Priorité			État de la coordination		
	0-5 ans	5-10 ans	+ 10 ans	P1	P2	P3	réglée	en cours	information préalable
MESURE 1 (stratégie d'évolution de la zone 5)	✓	✓	✓	✓			✓		

Instances concernées

	Responsable	Coordination			
		Canton (Services)	Commune	Autres organisations privées/publiques	Associations
MESURE 1 (stratégie d'évolution de la zone 5)	Commune de Bellevue	DT - OAC - OPS - OCAN		Propriétaires des parcelles concernées	

Documents de références (étude, planifications, etc.)

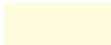
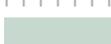
- > Fiche A03 du PDCn 2030 : étendre la densification de la zone villas par modification de zone
- > Fiche A04 du PDCn 2030 : favoriser une utilisation diversifiée de la zone villas
- > Fiche A07 du PDCn 2030 : optimiser la localisation des activités
- > Densification de la zone 5 – Marche à suivre – Modalités d'application du nouvel article 59 LCI (canton de Genève, janvier 2021)

PLANS

Fiches de mesures 07a, 07b, 07c

Plan de synthèse

Légende:

	Zone 5	
	Périmètre de densification accrue / conditionné à l'accord du SABRA	A.1
	Périmètre de densification accrue accompagné d'une image directrice	A.2
	Périmètre à valeur d'ensemble (patrimoine bâti et paysager)	A.3
	Bois, forêts, cordons boisés, bosquets et arbres isolés	B.1
	Arbre remarquable	B.1.4
	Secteur à ménager	B.1.10
	Haie bocagère existante / projetée	B.2
	Interface eau-terre	B.6
	Espace non bâti	C.1
	Chemin IVS (avec substance ou beaucoup de substance)	C.2
	Réseau majeur de mobilité douce, parcours paysager existant / à créer	D.1
	Hors-ligne	D.2
	Traitement limite privée-public	E.1
	Cession ou servitude à destination d'espaces à caractère public	E.3
	Périmètre destiné à un développement par MZ selon fiche A03 du PDCn	
	Périmètre destiné à un développement selon fiche A07 du PDCn	
	Périmètre de protection des rives du lac	
	Recensement des parcs et jardins historiques de la Suisse (ICOMOS)	
	Cours d'eau à ciel ouvert / renaturation projetée	
	Réseau modéré / principal / autoroute	
	Bâtiment à l'inventaire ou au RAC (valeur exceptionnel ou intéressant)	
	Bâtiment projeté (selon PLQ)	
	Voie CFF	
	Courbe enveloppante VLI DSII - 2022 du bruit admissible de l'Aéroport de Genève	



21078-FM21-StratEvolZ5-230814.indd

14.08.2023

