



4

STRATEGIE DE DENSIFICATION DE LA ZONE VILLA

4. DENSIFICATION DE LA ZONE 5

Le développement de la zone villa au cours des dernières années s'est fait par opportunités, au gré d'opérations individuelles à la parcelle, sans cohérence d'ensemble. La manque de planification permettant la mutualisation des infrastructures a fait de la zone villa un ensemble hétérogène rendant d'autant plus importante une réflexion transversale sur les continuités bâties, paysagères et écologiques ainsi que sur les connexions de mobilité douce entre les différents secteurs de la Commune.

Fort de ce constat, le Canton a ouvert en 2021, via la modification de la LCI (introduction de l'article 59 al.4), la possibilité pour les communes de définir des périmètres de densification accrue à l'intérieur de leur zone villa, au sein desquels une dérogation peut être octroyée pour densifier une parcelle avec un IUS plus élevé :

- > Passage d'un IUS de 0.25 à 0.40 (0.44 ou 0.48 si bâtiment HPE ou THPE) sur préavis de la Commission cantonale d'architecture et de la Commune ;
- > Passage d'un IUS de 0.5 (0.55 ou 0.6 si bâtiment HPE ou THPE) pour des ensembles parcellaires de plus de 5000m², après consultation de la commission d'architecture et sur délibération du Conseil municipal.

La Commune de Plan-les-Ouates s'est saisie de l'occasion donnée aux communes d'être proactives dans l'aménagement de leur zone villa pour faire un état des lieux de la situation actuelle. Les périmètres de densification accrue définis doivent ainsi permettre d'aménager cette zone de façon cohérente, en conciliant développement urbain et préservation des qualités bâties et paysagères, mais également de veiller à la qualité et à la diversité des projets de construction.

Bien que ces conditions s'appliquent principalement aux propriétaires requérant une dérogation selon l'art. 59 al.4 LCI, la Commune encourage l'ensemble des propriétaires de la zone villa à les appliquer, afin de garantir la cohérence et la qualité des projets de développement dans cette zone. En effet, un projet 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.

La Commune de Plan-les-Ouates, par l'intermédiaire de son Service Construction et Aménagement, préavise les demandes d'autorisations de construire sur la base de cette stratégie en veillant à la prise en compte des principes détaillés dans celle-ci. Le requérant est incité à prendre contact avec ledit service en amont de l'élaboration de son projet.

Le diagnostic ayant conduit à l'identification des secteurs de densification accrue se trouve en annexe du présent plan directeur.



Secteurs des Serves et de la Chapelle

4.1. CONDITIONS POUR L'OCTROI D'UNE DÉROGATION EN ZONE DE DENSIFICATION ACCRUE

4

A. BÂTI

A.1 Implantation du bâtiment

A.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.

A.1.2 Lors de la demande d'autorisation de construire, le requérant joint un plan d'insertion du projet dans son contexte en démontrant les choix opérés quant à l'implantation privilégiée par rapport au périmètre élargi. Les préconisations ci-dessous sont à intégrer au projet de cas en cas :

- > Le projet est attentif à réserver un espace de jardin dans la continuité des jardins existants dans les parcelles voisines.

A.2 Logements et toiture

A.2.1 Dans le cas de constructions comportant plusieurs logements :

- > Les typologies sont diversifiées.
- > La réalisation de locaux communs (salle commune, local de rangement, etc.) est favorisée.
- > Des aménagements extérieurs sont prévus.

A.2.2 Les toitures plates doivent être végétalisées.

A.3 Matériaux et empreinte carbone.

A.3.1 Les recommandations concernant le choix de vitrages réduisant l'impact pour l'avifaune sont à suivre, en particulier la documentation de la Station ornithologique suisse.

A.3.2 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, de même que le recours maximal aux matériaux de proximité issus du recyclage ou du réemploi.

A.3.3 La Commune encourage le recours aux standards énergétiques THPE pour tout projet de construction ou de rénovation.

B. MOBILITE

B.1 Accès carrossable

B.1.1 Un seul accès automobile est autorisé par parcelle.

B.1.2. Les revêtements des accès sont perméables.

B.1.3 L'emplacement de l'accès doit être situé de manière à éviter les situations accentogènes avec les usagers circulant sur le domaine public.

B.3 : Cheminements de mobilité douce

B.3.1 : Les aménagements qui impactent l'espace public (accès véhicules, abaissement de trottoirs, points de collecte des déchets, etc.), ainsi que les cheminements piétonniers assurent une accessibilité universelle et respectent la norme VSS 640 075.

B.3.2 : Les nouvelles constructions doivent garantir les conditions de visibilité sur les voiries attenantes, tel que défini dans les normes en vigueur.

C. CLÔTURES ET JARDINS

C.1 Clôtures et haies

C.1.1 Les haies mono spécifiques sont à proscrire, au profit des haies composées d'arbustes privilégiant les espèces indigènes et permettant une continuité biologique. Ces dernières ne doivent pas contenir de plantes figurant sur la liste des néophytes envahissantes et potentiellement envahissantes de Suisse, d'Info Flora.

C.1.2 Toutes les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune (voir fiche Amélioration des déplacements de la petite faune en zone urbaine et périurbaine, 1001sitesnatureenville.ch).

C.2 Jardins

C.2.1 La Commune encourage la création d'un lieu dédié dans le jardin pour valoriser sur place les déchets organiques par le compostage (compost en tas, en silo, compost thermique, etc.).

C.2.2 Les propriétaires/locataires sont également encouragés à signer la Charte des Jardins afin que les jardins privés s'inscrivent dans une continuité écologique à l'échelle communale.

D. ARBORISATION

D.1. Lors de tout nouveau projet de plantation, le choix d'essences locales et/ou adaptées au changement climatique est requis.

D.2. L'espace minimal et le caractère naturel des bois et forêts (hors cadastre forestier) doivent être respectés, de manière à préserver les cordons boisés.

E. ENVIRONNEMENT

E.1. Pleine terre

E.1.1 Les surfaces imperméables sont limitées au strict minimum. Les constructions, installations et infrastructures sont regroupées pour optimiser la préservation de larges surfaces en pleine terre.

E.1.2. Tout projet doit permettre de garantir un pourcentage minimum de pleine terre de 55 %.

E.1.3 L'implantation des bâtiments hors sol et en sous-sol doit garantir une préservation maximale du terrain naturel.

E.2. Biodiversité

E.2.1 L'aménagement de prairies extensives fleuries et de vergers à haute tige propices à la biodiversité est encouragé. Les aménagements complémentaires comme des tas de branches et souches, des tas de pierres ou encore des nichoirs sont également favorisés.

E.2.23 Les pièges pouvant être fatals à la petite faune (bordures, grilles, fosses, piscines, etc.) sont évités ou aménagés de façon à limiter les risques (bordures inclinées, fente de largeur maximum de 2cm, petites rampes de sortie, etc.).

E.2.3 Aucune plantation ne doit comporter de plantes figurant sur la liste des néophytes envahissantes et potentiellement envahissantes de Suisse, d'Info Flora.

E.3. Eau et gestion des eaux pluviales

E.3.1 L'espace minimal et le caractère naturel du Nant de la Bistoquette, du Voiret et du Ru Malet doivent être respectés. Aucune construction n'est autorisée dans l'espace minimal de protection des cours d'eau (selon article 11 LEaux).

E.3.2 L'aménagement de milieux humides (mare, étangs, etc.) est encouragé.

E.3.3 Pour les parcelles limitrophes à un cours d'eau ou une zone humide, les plantations doivent être adaptées au milieu (essences indigènes, protection contre l'érosion, etc.).

E.3.4 Favoriser l'utilisation de revêtements perméables.

E.4. Gestion des terres

E.4.1 Les mouvements de terre et excavations sont limités au maximum afin de préserver la topographie et les sols naturels.

4



Secteur Les Petits Bois



Secteur Les Clos



Secteur La Peutière



4.3 SYNTHÈSE PAR SECTEUR

1. LES VOIRETS NORD - ROUTE DE BASE

1.1 Les Cherpines

L'ensemble des parcelles du sous-secteur est à maintenir en zone 5 sans dérogation à l'article 59 al.4 de la LCI.

1.2 Les Verjus

L'ensemble des parcelles du sous-secteur est à maintenir en zone 5 sans dérogation à l'article 59 al.4 de la LCI.

1.3 Nant Boret

L'ensemble des parcelles du sous-secteur est à maintenir en zone 5 sans dérogation à l'article 59 al.4 de la LCI.
La mise en place d'une mesure de perméabilité piétonne est préconisée entre le chemin du Nant-Boret et le chemin du Grand-Voiet.

2. LES VOIRETS SUD

2.1 Les Araignées

L'ensemble des parcelles du sous-secteur conserve son affectation en zone 5, avec possibilité de dérogations. Les dispositions contenues dans les planifications en force, notamment le PLQ N°28974, restent applicables.

2.2 Les Clos

L'ensemble des parcelles du sous-secteur conserve son affectation en zone 5, avec possibilité de dérogations. Les dispositions contenues dans les planifications en force, notamment le PLQ N°28974, restent applicables.

2.3 Les Petits Bois

L'ensemble des parcelles du sous-secteur est à maintenir en zone 5 sans dérogation à l'article 59 al.4 de la LCI.

2.4 Les Roulets

L'ensemble des parcelles du sous-secteur est à maintenir en zone 5 sans dérogation à l'article 59 al.4 de la LCI.

2.5 Les Voirets

L'ensemble des parcelles du sous-secteur est à maintenir en zone 5 sans dérogation à l'article 59 al.4 de la LCI.

3. ARARE - LA BUTTE

3.1 Les Plantées

L'ensemble des parcelles du sous-secteur est à maintenir en zone 5 sans dérogation à l'article 59 al.4 de la LCI.

3.2 La Peutière

L'ensemble des parcelles du sous-secteur est à maintenir en zone 5 sans dérogation à l'article 59 al.4 de la LCI.
La mise en place d'une mesure de perméabilité piétonne est préconisée entre le chemin de la Butte et de Riant-Mont.

3.3 Les Bougeries

L'ensemble des parcelles du sous-secteur est à maintenir en zone 5 sans dérogation à l'article 59 al.4 de la LCI.

3.4 La Butte

La modification de zone en zone de verdure est préconisée pour les parcelles n°5425, 3689 et 3504, de manière à pérenniser les parcs de la Butte et des Bougeries.

Cette modification de zone exclut néanmoins le périmètre des bâtiments n°3313 (voirie communale) et n°4201 (crèche Le Serpentin), maintenus en zone 5 sans dérogations afin de permettre des rénovations et agrandissements dans le futur.
Le reste du sous-secteur est à maintenir en zone 5 sans dérogation à l'article 59 al.4 de la LCI.

Horizon : court terme.

4. PLAN-LES-OUATES CENTRE

4.1 Plan-les-Ouates

La modification de zone en zone de développement 4A est préconisée pour l'ensemble du sous-secteur à l'exception des parcelles n°4209, 4330 et 4331 et partie de la parcelle 4434, qui conservent un statut de zone 5 sans dérogation à l'article 59 al.4 de la LCI, de manière à garantir la transition avec la zone 4B protégée et l'entrée du village.

Les liens et impacts avec les secteurs voisins, notamment le tissu villageois ancien et la proximité des secteurs stratégiques des Palettes (Lancy) et de la gare de Lancy-Bachet, devront être pris en compte dans l'image directrice.

Les parcelles concernées par la modification de zone pourront à terme faire l'objet de plusieurs opérations d'aménagement selon les opportunités et les temporalités des différents acteurs (commune, propriétaires).

Horizon : long terme.

4.2 La Rasse

L'ensemble des parcelles du sous-secteur est à maintenir en zone 5 sans dérogation à l'article 59 al.4 de la LCI, de manière à être en accord avec la réglementation du Plan de site (n°29718) de Saconnex-Dessous et à préserver le milieu sensible du Ru Malet : ruisseau, étang, prairies et cordon boisé.

La mise en place d'une mesure de perméabilité piétonne est préconisée entre la route du Camp et le chemin de Vers.

5. ROUTE D'ANNECY - BISTOQUETTE

5.1 Route d'Annecy

L'étude préconise un sous-secteur divisé en deux zones d'affectation :

- zone 5 sans dérogation à l'article 59 al.4 de la LCI ;
- zone agricole ;

L'ensemble des parcelles du sous-secteur est à maintenir en zone 5 sans dérogation à l'article 59 al.4 de la LCI de manière à préserver l'environnement (milieu humide du Nant de la Bistoquette, Bois du Milly).

La parcelle n°2840 (propriétaire privé) est aujourd'hui cultivée. L'étude préconise alors une modification de zone en zone agricole afin de pérenniser cette activité.

Horizon : court terme pour la modification de zone en zone agricole.

5.2 Les Tattes

L'étude préconise un sous-secteur divisé en deux zones d'affectation :

- zone 5 sans dérogation à l'article 59 al.4 de la LCI ;
- zone agricole ;

L'ensemble des parcelles du sous-secteur est à maintenir en zone 5 sans dérogation à l'article 59 al.4 de la LCI de manière à préserver l'environnement : milieu humide du Nant de la Bistoquette, des Tattes et du Pré de l'Oeuf.

Les parcelles n°4659, 4894 et 5052 (Etat de Genève) sont aujourd'hui cultivées. L'étude préconise alors une modification de zone en zone agricole afin de pérenniser cette activité.

Horizon : court terme pour la modification de zone en zone agricole.

5.3 Drize

L'ensemble des parcelles du sous-secteur est à maintenir en zone 5 sans dérogation à l'article 59 al.4 de la LCI.

La mise en place d'une mesure de perméabilité piétonne est préconisée entre le chemin de la Bistoquette et la route d'Annecy.

5.4 La Chapelle

Les parcelles à l'est de la route de Saconnex-d'Arve sont à maintenir en zone 5 sans dérogation à l'article 59 al.4 de la LCI.

Les parcelles à l'ouest de la route de Saconnex-d'Arve, en bordure du quartier des Sciers, peuvent faire l'objet de dérogations à l'article 59 al.4 de la LCI (parcelles n°3138, 3234, 3233, 3231, 3232, 5037, 5036, 4335, 7262, 7263, 7264, 7265, 993).

La mise en place de mesures de perméabilités piétonnes est préconisée entre le chemin de la Bistoquette et la route d'Annecy, ainsi qu'entre la route de Saconnex-d'Arve et le quartier la Chapelle-les Sciers (parcelle n°5036)

5.5 Les Serves

L'ensemble des parcelles du sous-secteur sont à maintenir en zone 5 sans dérogation à l'article 59 al.4 de la LCI.

La mise en place d'une mesure de perméabilité piétonne est préconisée entre le chemin de randonnée du Nant de la Bistoquette et le chemin des Serves.

