



Commune d'Aire-la-Ville

PLAN DIRECTEUR COMMUNAL

Plan directeur des chemins pour piétons

Mise à jour partielle du plan directeur communal - Version décembre 2024
Adopté par le Conseil Municipal le 19 mars 2025
Approuvé par le Conseil d'Etat le 27 août 2025

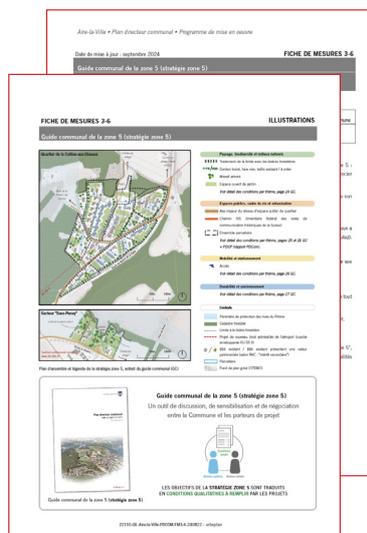
Avec cette mise à jour partielle, la Commune se dote d'une stratégie d'évolution de la zone 5.

Le dossier comprend :

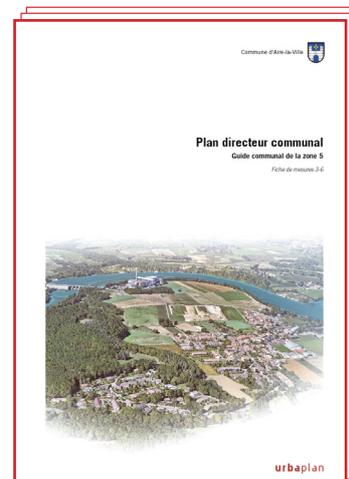
- > le chapitre 3.2.4 du PDCom mis à jour (1)
- > la nouvelle fiche de mesures 3-6 "Guide communal de la zone 5" (2)
- > le guide communal de la zone 5, qui se présente comme un cahier détachable (3)



(1)



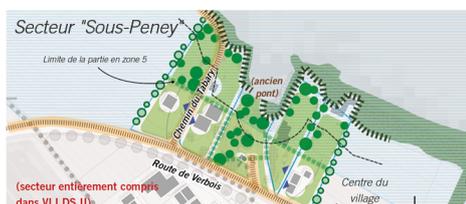
(2)



(3)



Jardins partagés : une activité sociale



Extraits du plan d'ensemble de la **stratégie zone 5** (Guide communal de la zone 5 - FM 3-6), 2024



Espaces naturels

Objectifs

- > **Décloisonner les quartiers contemporains par la création de cheminements piétonniers les reliant entre eux et avec le centre du village.**
 - > **Exiger une haute qualité d'espaces collectifs dans les quartiers contemporains, de manière à favoriser leur appropriation par les habitants.**
- ⇒ **Voir fiche de mesures 3-1, 7-1**

3.2.4 Les quartiers de villas

Ces quartiers sont séparés du village. Au nord en raison des routes d'Aire-la-Ville et de Verbois, qui créent une véritable coupure. Au sud, l'isolement est marqué par l'éloignement, la topographie - la Colline-aux-Oiseaux domine le village de 20 à 30 mètres - et la forêt qui entoure le quartier.

En 2023, la Commune a souhaité préciser sa stratégie relative à la zone 5, afin de disposer d'une vision d'ensemble sur laquelle s'appuyer pour préavisier les futurs projets et veiller à ce que tout éventuel développement à venir se fasse dans le respect du contexte sensible dans lequel il s'inscrit. Cette stratégie porte sur le quartier de la Colline-aux-Oiseaux et le groupe de parcelles du secteur "Sous-Peney". Le secteur "Vernaz" faisant l'objet d'un projet de modification des limites de zone (cf. Fiche de mesures 3-4), il n'est donc pas concerné par la stratégie zone 5.

La stratégie d'évolution de la zone 5 est développée dans la fiche de mesures 3-6 (Guide communal de la zone 5).

Objectifs

- > **Rattacher ces quartiers de villas au centre du village. Au nord en atténuant l'effet de coupure par l'aménagement de nouvelles traversées piétonnes sécurisées. Au sud en réaménageant le chemin piéton existant.**
 - > **Préserver et renforcer les qualités paysagères, biologiques et urbaines du quartier de la Colline-aux-Oiseaux (stratégie zone 5).**
- ⇒ **Voir fiches de mesures 7-1, 7-2 et 3-6 (guide communal de la zone 5)**

3.2.5 Les espaces naturels

L'environnement proche du village présente une variété de milieux naturels accessibles en quelques minutes à pied depuis le centre du village : les terrains agricoles en plaine et sur les coteaux, la forêt, les berges du Rhône, des vergers et des vignes (voir aussi le chapitre 5).

Lors du forum participatif du 5 juin 2009, tous les groupes ont relevé cette proximité comme l'un des points forts du village. C'est une opportunité à valoriser, qui renforce la qualité de vie.

Objectif

- > **Mettre en valeur cette proximité des espaces naturels par des cheminements piétonniers et l'aménagement de nouveaux espaces de détente (jardins au bord du Rhône, parcours ponctués par des bancs, etc.).**
- ⇒ **Voir fiches de mesures 3-3, 5-1, 7-1, 7-2**

3.2.6 La route d'évitement

Au nord du village, la route d'évitement est d'abord un obstacle pour les piétons et une source de nuisances (bruit, pollution) pour les habitants tout proches. Aux entrées du village, les délaissés routiers le long des routes d'Aire-la-Ville et de Verbois offrent une faible valeur paysagère.

Objectif

> **Prêter une attention particulière au traitement paysager du périmètre villageois visible depuis les routes de Verbois et d'Aire-la-Ville.**

⇒ Voir fiche de mesures 3-4



Route de Verbois

3.3 Planification et gestion des zones

3.3.1 Zones d'affectation

L'ensemble du village est affecté en zone 4B protégée (4BP), à l'exception d'une fraction de parcelle en zone de développement 4BP à proximité du préau de l'école et d'une parcelle à l'entrée sud-est du village (voir plan de zones). Les modifications des limites de zones ont été approuvées par le Conseil d'Etat en 1984 pour la première et en 1992 pour la seconde. La parcelle « sud-est » fait l'objet d'un PLQ réalisé.

Deux secteurs détachés de ce périmètre au nord et au sud du village sont affectés respectivement en zone 5 et en zone de développement 5.

Ne disposant pas de terrains libres en zone à bâtir pour répondre aux besoins exprimés par les adolescents (voir le chapitre 3.2.2), la commune a déposé une demande de renseignement en vue du déclassement d'une parcelle (contiguë au terrain de football) dont elle est propriétaire.

Une partie des terrains non construits, situés en zone de villas au nord du village, pourrait servir de compensation au déclassement de cette parcelle. Ces terrains appartiennent au canton, ils sont soumis au bruit des avions et sont situés en partie dans le périmètre de protection des rives du Rhône.

L'échange aboutirait à un bilan positif pour la zone agricole d'environ 1'200 m².

La zone 4B protégée regroupe des quartiers de maisons d'habitation de type villageois ; elle est destinée à des immeubles de logements et d'activités admises, ne dépassant pas des gabarits de 10 mètres et elle est soumise à un contrôle renforcé, au nom de la protection du patrimoine.

Dans les zones de développement, les projets de construction sont soumis à trois obligations principales : établir un PLQ permettant le contrôle des formes de l'urbanisation, établir un plan financier permettant un contrôle du type de logements et du prix des loyers, payer une taxe d'équipement contribuant en partie aux frais d'infrastructure.

Passe de la zone villas en zone agricole	
Numéros de parcelle	Surface
155, 156, 180	Environ 5'400 m ²
Passe de la zone agricole en zone de verdure	
Numéro de parcelle	Surface
1402	Environ 4'200 m ²

10. PROGRAMME DE MISE EN ŒUVRE

Le programme de mise en oeuvre est composé de 11 fiches de mesures qui récapitulent les démarches à entreprendre par la commune, soit par thèmes, soit par secteur. Afin que ce programme soit réellement opérationnel, un lien devra être établi entre planification territoriale et planification financière.

Chapitre 3 : Village d'Aire-la-Ville

3-1 Aménagement des rues du village (Vieux-Four et Moulin-de-Vert)

3-2 Centre du village

3-3 Aménagement des berges du Rhône

3-4 Périmètre « Vernaz »

3-5 Périmètre « Ouest »

3-6 Guide communal de la zone 5 (stratégie zone 5)

Chapitre 5 : Milieux naturels et agriculture

5-1 Renouvellement du maillage vert (hors forêt)

Chapitre 6 : Réseaux de déplacements

6-1 Réseau de transports publics

Chapitre 7 : Plan directeur des chemins pour piétons

7-1 Réseau piétonnier du village

7-2 Réseau de promenades

Chapitre 8 : Environnement

8-1 Gestion de l'énergie

Calendrier de mise en œuvre

Fiche de mesures	Législature
3-1	2007-2011
3-2	2007-2011
3-3	2016-2019
3-4	2012-2015
3-5	Dépend de la volonté des propriétaires de développer leur terrain
3-6	En continu dès 2025
5-1	En continu dès 2007-2011
6-1	En continu dès 2007-2011
7-1	En continu dès 2007-2011
7-2	En continu dès 2007-2011
8-1	En continu dès 2007-2011

Guide communal de la zone 5 (stratégie zone 5)



Plan d'ensemble et légende de la stratégie zone 5, extrait du guide communal (GC)

Paysage, biodiversité et milieux naturels

- ||||| Traitement de la limite avec les lisières forestières
 - /∞ Cordon boisé, haie vive, taillis existant / à créer
 - Massif arboré
 - Espace ouvert de jardin
- Voir détail des dispositions par thème, page 24 GC.

Espaces publics, cadre de vie et urbanisation

- ||||||| Axe majeur du réseau d'espace public de quartier
 - Chemin IVS (Inventaire fédéral des voies de communication historiques de la Suisse)
 - Ensemble parcellaire
- Voir détail des dispositions par thème, pages 25 et 26 GC + PDCP (rapport PDCOM).

Mobilité et stationnement

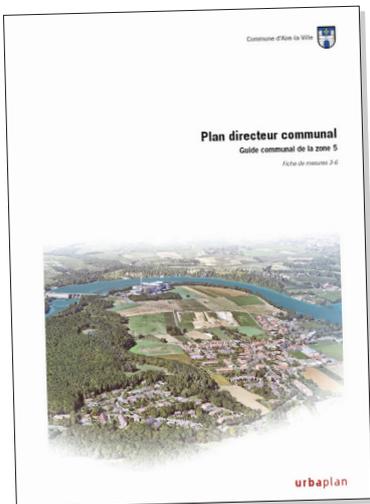
- ▲ Accès
- Voir détail des dispositions par thème, page 26 GC.

Durabilité et environnement

Voir détail des dispositions par thème, page 27 GC.

Contexte

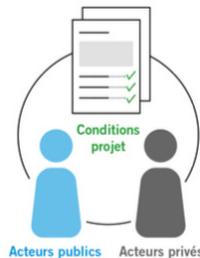
- ▬ Périètre de protection des rives du Rhône
- Cadastre forestier
- Limite à la lisière forestière
- - - - - Projet de nouveau bruit admissible de l'aéroport (courbe enveloppante VLI DS II)
- ★ / ● Bâti existant / Bâti existant présentant une valeur patrimoniale (selon RAC : "intérêt secondaire")
- ▭ Parcellaire
- Fond de plan grisé (OTEMO)



Guide communal de la zone 5 (stratégie zone 5)

Guide communal de la zone 5 (stratégie zone 5)

Un outil de discussion, de sensibilisation et de négociation entre la Commune et les porteurs de projet



LES OBJECTIFS DE LA STRATÉGIE ZONE 5 SONT TRADUITS EN DISPOSITIONS QUALITATIVES À PRENDRE EN COMPTE DANS LES PROJETS

Date de mise à jour : septembre 2024

FICHE DE MESURES 3-6

Guide communal de la zone 5 (stratégie zone 5)

Préserver et renforcer les qualités paysagères, biologiques et urbaines des quartiers

EXPLICATIONS DANS LE PLAN DIRECTEUR

Chapitres : 3

MESURES LIÉES

Fiches 7-1, 7-2

INSTANCES CONCERNÉES**Initiative :**
Commune**Réalisation :**
Propriétaires privés, Commune**Partenaires :**
Propriétaires privés, Groupe de suivi zone 5,
Commission d'architecture**RAPPEL DU CONTEXTE**

Le PDCom d'Aire-la-Ville (2011) fait mention de plusieurs objectifs généraux relatifs à l'évolution souhaitée pour la zone 5 : "préserver une végétation de qualité, garantir des accès et desserte suffisants, gérer le stationnement sur la parcelle et négocier des servitudes de passages ou des cessions au domaine public".

Dans le cadre de la mise en œuvre de l'article 59 al. 4 LCI, la Commune a précisé sa stratégie relative aux deux secteurs de son territoire affectés en zone 5 :

> le **quartier de la Colline-aux-Oiseaux** (zone de développement 5) :

De par sa **localisation singulière relativement excentrée**, au milieu d'un écrin naturel, le quartier de la Colline-aux-Oiseaux a pour enjeu de **renforcer ses liens avec le village et soigner son rapport à la forêt qui l'entoure** (Bois de la Pesse et de Treulaz).

> le groupe de parcelles du secteur **"Sous-Peney"** (zone 5 ordinaire) :

Séparé du milieu bâti par la route de Verbois, ce secteur est également **relativement éloigné du centre du village**. De par son contact direct avec le Rhône, il a pour enjeu de **préserver les valeurs naturelles et biologiques**.

Le **guide communal de la zone 5** (fiche de mesures 3-6) traduit les attentes de la Commune envers les futurs projets afin qu'ils contribuent à la préservation et au renforcement des qualités spécifiques des quartiers de villas.

Ce guide constitue un **outil de discussion, de sensibilisation et de négociation** entre la Commune et les porteurs de projet.

DÉMARCHES

La Commune s'appuie sur le guide communal pour **établir ses préavis** (cf. "Marche à suivre pour la densification de la zone 5", publiée en 2022 par l'OU et le DT), mais également pour **sensibiliser les propriétaires et autres acteurs** aux enjeux et qualités spécifiques des deux secteurs.

ETAT D'AVANCEMENT DES PROJETS ET PROCÉDURES

-

COORDINATION AVEC D'AUTRES PLANIFICATIONS / RÉFÉRENCES

-



Plan directeur communal

Guide communal de la zone 5

Fiche de mesures 3-6



PILOTE

urbaplan

Pierre-Alain Pavillon

**AMENAGEMENT, URBANISME,
ENVIRONNEMENT**

urbaplan

Pierre-Alain Pavillon,

Catherine Seiler

rue abraham-gevray 6

cp 1722 – 1211 genève 1

tél. +41 22 716 33 66

geneve@urbaplan.ch

www.urbaplan.ch

certifié iso 9001:2015

B-Corp

Sommaire

1. INTRODUCTION	4
1.1 Cadrage	4
1.2 Objet du guide communal de la zone 5	6
2. ANALYSE SECTORIELLE	8
QUARTIER DE LA COLLINE-AUX-OISEAUX	8
2.1 Evolution historique	8
2.2 Un quartier au milieu d'un écrin naturel	10
2.3 Typologies bâties, parcellaire et bruit des avions	12
SECTEUR "SOUS-PENEY" (OU DE L'ANCIEN PONT)	8
2.4 Evolution historique	16
2.5 Des parcelles au bord du Rhône (lac du barrage de Verbois)	18
2.6 Parcellaire et bruit des avions	20
3. STRATÉGIE ZONE 5	21
3.1 Objectifs de la stratégie zone 5	21
3.2 Plan d'ensemble et légende	23
3.3 Dispositions à prendre en compte dans les projets	23
 Paysage, biodiversité et milieux naturels	24
 Espaces publics, cadre de vie et urbanisation	25
 Mobilité et stationnement	26
 Durabilité et environnement	27

1. Introduction

1.1 Cadrage

Le PDCOM d'Aire-la-Ville de 2011 définit **plusieurs objectifs généraux pour la zone 5**¹ : "préserver une **végétation** de qualité, garantir des **accès et desserte** suffisants, gérer le **stationnement** sur la parcelle et négocier des **servitudes** de passages ou des **cessions** au domaine public".

Dans le cadre de la mise en oeuvre de l'article 59 al. 4 LCI, la Commune a souhaité préciser sa stratégie relative aux deux secteurs de son territoire affectés en zone 5 :

> le quartier de la Colline-aux-Oiseaux :

De par sa **localisation singulière relativement excentrée**, au milieu d'un écrin naturel, le quartier de la Colline-aux-Oiseaux a pour enjeu de **renforcer ses liens avec le village et soigner son rapport à la forêt qui l'entoure** (Bois de la Pesse et de Treulaz). Ce secteur est affecté en zone de développement 5.

> le groupe de parcelles du secteur "Sous-Peney" :

Séparé du milieu bâti par la route de Verbois, ce secteur est également **relativement éloigné du centre du village**. De par son contact direct avec le Rhône, il a pour enjeu de **préserver les valeurs naturelles et biologiques**. Ce secteur est affecté en zone 5 ordinaire.

Le **secteur "Vernaz"** fait l'objet d'un projet de modification des limites de zone (cf. Fiche de mesures 3-4) et n'est donc pas concerné par la stratégie zone 5.

La stratégie zone 5 définit les objectifs et les dispositions d'évolution de la zone 5 pour répondre à ces enjeux.

Compte tenu de la **situation particulière des secteurs affectés à la zone 5** (déconnexion du reste du village, bruit des avions, proximité immédiate de la forêt pour la Colline-aux-Oiseaux et du Rhône pour le secteur "Sous-Peney"), **la Commune a décidé de ne pas définir de périmètre de densification accrue**.

1 PDCOM d'Aire-la-Ville, chapitre 3, page 29

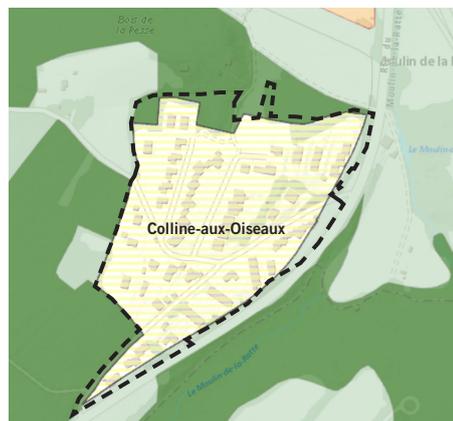


Fig. 1 : Le quartier de la Colline-aux-Oiseaux, affecté à la zone de développement 5.



Fig. 2 : Le groupe de parcelles du secteur "Sous-Peney", en partie affectées à la zone 5, et le périmètre "Vernaz".



Fig. 3 : Extrait du PDCn, indiquant pour les trois poches en zone 5 une "utilisation diversifiée de la zone villas" (FM PDCn A04)

Plan d'affectation

- Zone de développement 5
- Zone 5 ordinaire
- Zone de bois et forêts
- Zone agricole
- Zone protection de la nature et du paysage
- Zone des eaux et des rives
- Secteur concerné par la stratégie zone 5
- Zone 5 vers zone de développement 4B (cf. FM 3-4), selon fiche A03 du PDCn



Fig. 4 : Plan illustratif de l'inscription des secteurs "Colline-aux-Oiseaux" et "Sous-Pény" dans le territoire, et leur rapport au village et aux grandes composantes paysagères (Rhône, Bois de la Pesse)

1.2 Objet du guide communal de la zone 5

Le guide communal constitue une nouvelle **fiche de mesures** du PDCoM en vigueur. Il présente un bref diagnostic de la zone 5 et plus spécifiquement des secteurs de la Colline-aux-Oiseaux et de Sous-Peney, en complément du chapitre 3 du PDCoM, précise les **objectifs** (attentes de la Commune) et définit les **dispositions qualitatives d'évolution de la zone 5** sur lesquelles la Commune s'appuiera pour établir ses préavis (cf. « Marche à suivre pour la densification de la zone 5 », publiée en 2022 par l'OU et le DT).

Organisées par thème, ces dispositions concrétisent les attentes de la Commune envers les futurs projets dans la zone 5. La plupart de ces dispositions sont représentées dans les **plans d'ensemble** par secteur (p. 22), à l'exception de celles étant applicables à tout projet et donc non localisées en plan.

Le **guide communal** est à considérer comme un **outil de discussion, de sensibilisation et de négociation** entre la Commune et les porteurs de projet afin que tout éventuel développement à venir se fasse dans le respect des qualités particulières du contexte dans lequel il s'inscrit.



Concernant la Colline-aux-Oiseaux, l'ensemble du quartier étant affecté à la **zone de développement 5**, l'Exécutif est donc en droit d'exiger l'élaboration d'un **plan localisé de quartier** si les projets s'avèrent être en contradiction avec les attentes définies dans sa stratégie.

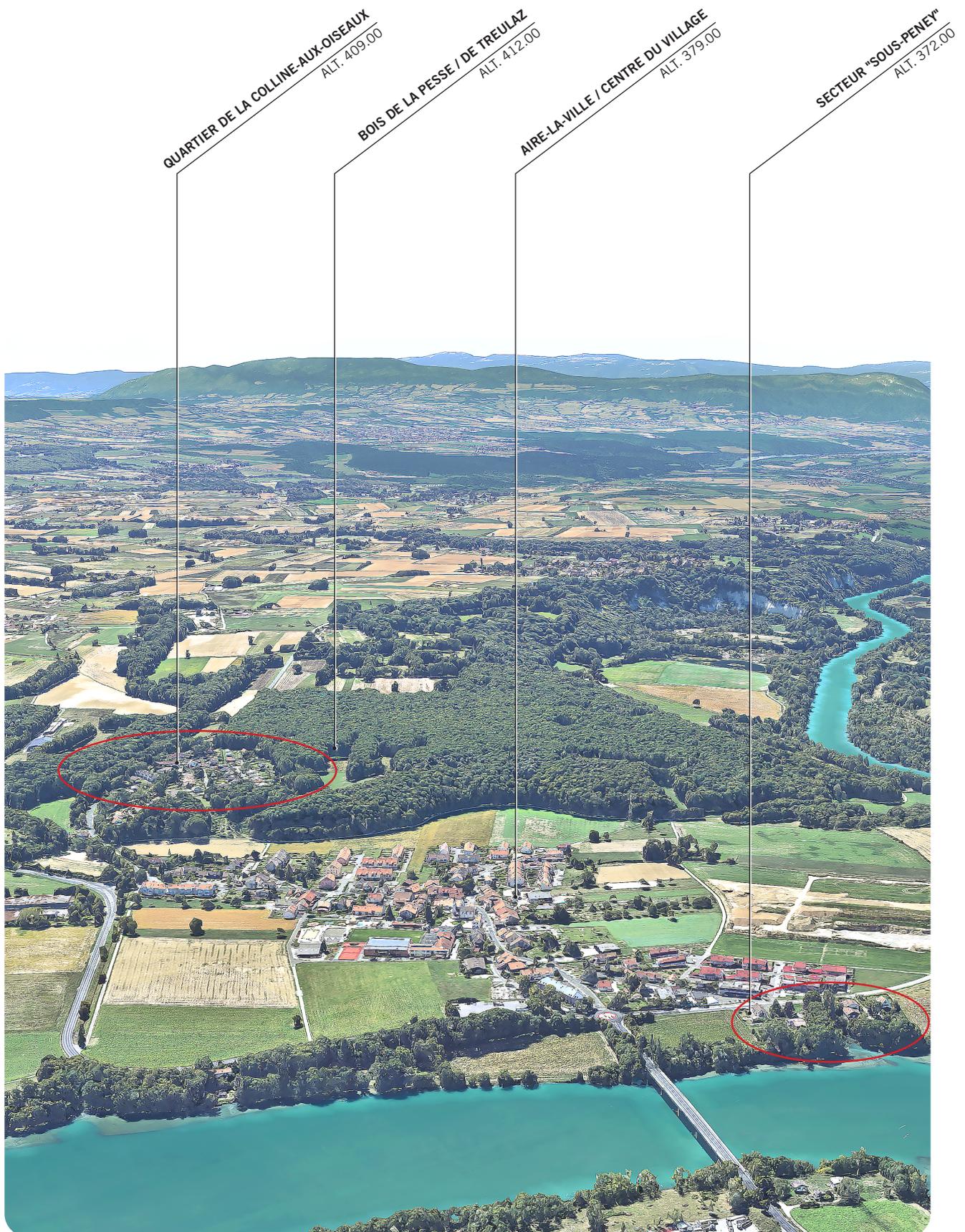


Fig. 5 : Vue aérienne illustrant le rapport au village du quartier de la Colline-aux-Oiseaux et du secteur "Sous-Peney", ainsi que leur contexte de proximité directe aux milieux naturels (resp. la forêt (bois de la Pesse et de Treulaz) et le Rhône)

2. Analyse sectorielle

QUARTIER DE LA COLLINE-AUX-OISEAUX

2.1 Evolution historique

Usages et connexions de mobilité douce avec le village

Le quartier de la Colline-aux-Oiseaux a été développé dans les années 1970, parallèlement au développement des infrastructures modernes de production (énergie, industrie) et d'extraction (gravières), sur des terrains situés en contre-haut du village, dans la continuité des bois de la Pesse et de Treulaz.

Les terrains n'étaient alors pas boisés, mais dédiés à la vigne, "peu cultivables" et aux usages de la vie locale (luge en hiver) :

"En traversant le bois de la Pesse, il vous prendra certainement l'envie de cueillir des chanterelles, des bolets, du bois gentil, le lys martagon ou la pervenche. L'endroit est sillonné par quatre nants. Le plus important, le Nant de la Dronde, reçoit celui du Creux-du-Loup, puis celui du Bois-des-Ronces, lui même enflé par les eaux du Nant-des-Trois-Nants.

Mais nous voilà en lisière, nous apercevons les premières villas du nouveau quartier d'Aire-la-Ville, la Colline-aux-Oiseaux. Construit en grande partie dans les années 1970-1980 sur des terrains glaiseux et peu cultivables, appuyé contre le bois de la Pesse et de Treulaz, cet ensemble de maisons modernes domine l'ancien village par-delà le pré de la Chénaz. Le premier habitant du quartier s'installa en 1973 [...].

C'est à la Chénaz et à la colline voisine, la Ratte, que chaque hiver les enfants se sont lugés. Aujourd'hui la Ratte est un quartier de villas."

"Aire-la-Ville au fil de son histoire", Jean Nouvelle, 1999 (deuxième édition)

Cette description témoigne d'une connexion historique et spontanée entre les habitants d'Aire-la-Ville et la Colline-aux-Oiseaux.

Aujourd'hui, cette **connexion de mobilité douce** a non seulement pour enjeu de relier les habitants de la Colline-aux-Oiseaux au village, mais aussi de **relier les habitants du village aux bois de la Pesse et de Treulaz à travers le quartier de villas** (cf. le chemin de Treulaz (IVS - Voie de communication d'importance régionale), les chemins des Trois-Nants et du Bois-de-la-Pesse, le chemin de la Dronde).

Le développement des **usages de détente et de contact avec la nature** dans les bois de la Pesse et de Treulaz compensent aussi d'autres usages disparus¹ dans la **partie sud du territoire communal** (par exemple, les barbotages et jeux dans "le Ruisseau" - ancien tracé du Nant de Goy, qui a fait place aux champs et aux lignes à haute tension - ou les "baignades tranquilles, dans un cadre naturel" à la Gouille).

1 Cf. "Aire-la-Ville au fil de son histoire", Jean Nouvelle, 1999, pages 12 et 71

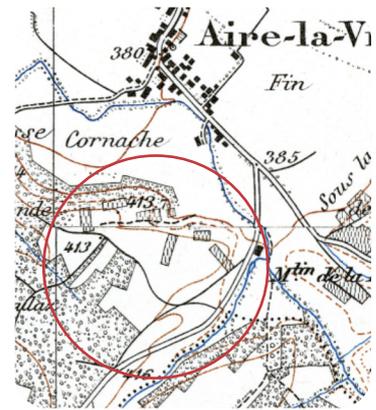


Fig. 6 : 1955 - Les terrains sont encore dédiés à la vigne



Fig. 7 : 1967 - Premières maisons le long du Ch. de Treulaz

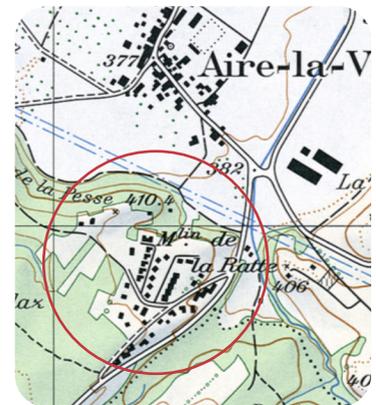


Fig. 8 : 1980 - La presque totalité du quartier est développée



Fig. 9 : 2015 - Excepté quelques rares opérations groupées nouvelles, rien n'a bougé sur la Colline-aux-Oiseaux

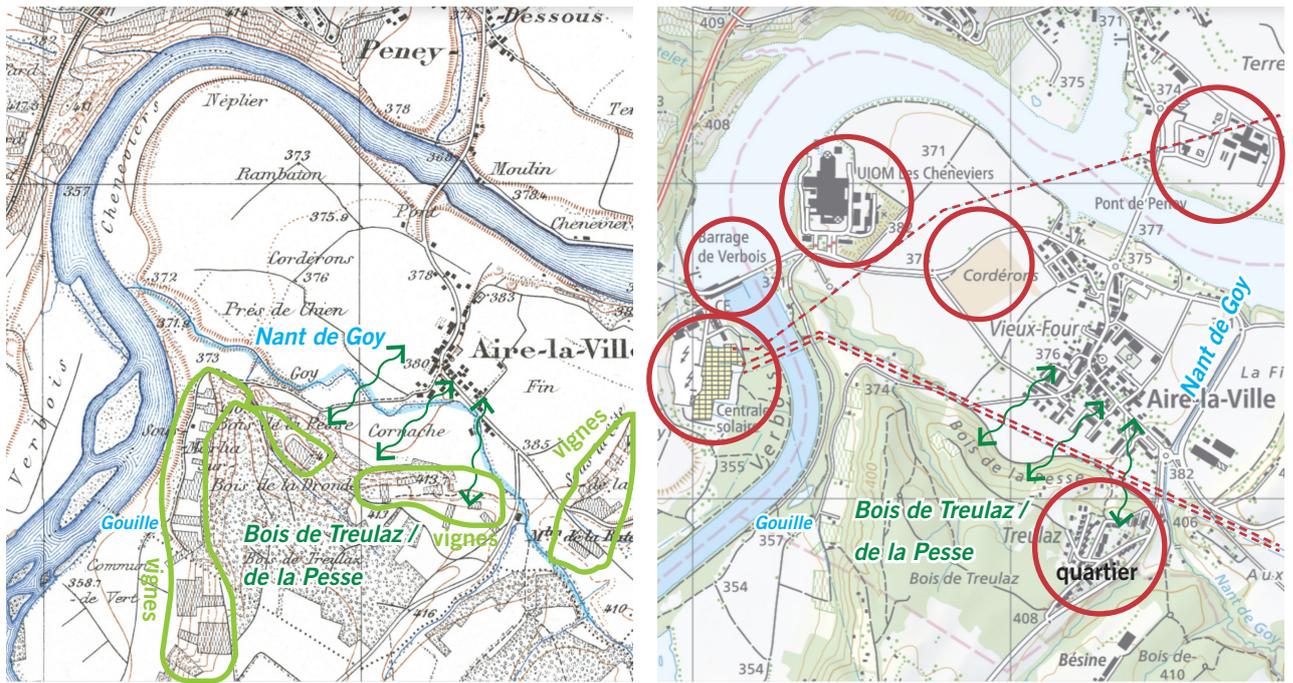


Fig. 10 : Entre 1955 (carte de gauche) et 2015 (carte de droite), la modernité s'est installée à Aire-la-Ville : les infrastructures (centrales de productions d'énergie, gravières, lignes à haute tension, zones industrielles) et le quartier de villas (la Colline-aux-Oiseaux) se sont développés parallèlement. Ils gravitent autour du coeur villageois comme des satellites. Les flèches vertes foncées expriment la connexion entre le village et la colline (maintien d'usages récréatifs au contact de la nature).

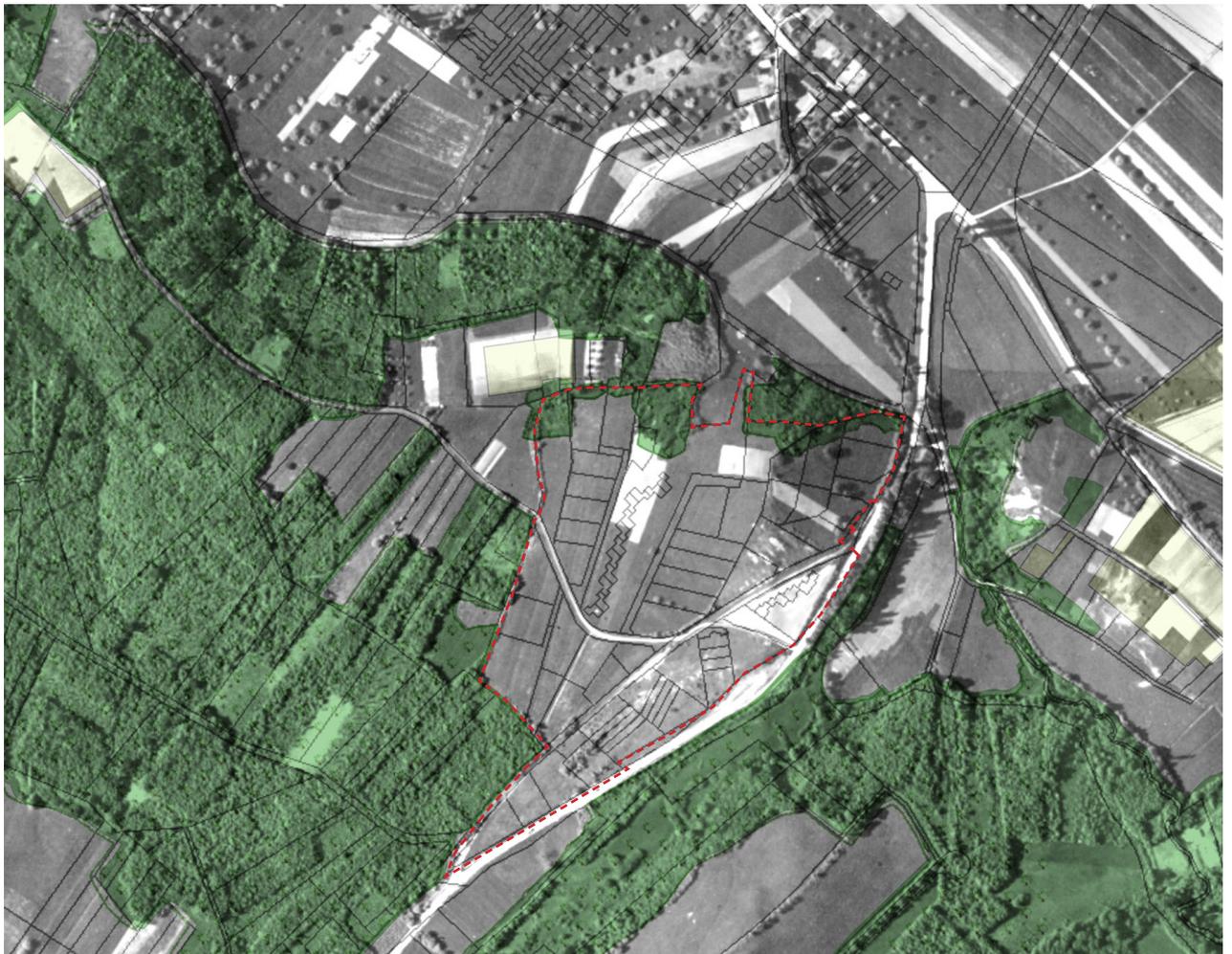


Fig. 11 : Superposition des limites foncières actuelles (lignes noires), du cadastre viticole (poché jaune pâle), du cadastre forestier (poché vert foncé) et du périmètre du quartier (traitillé rouge) avec la photo aérienne de 1933. On remarque la permanence des chemins, de la forêt et des lisières, malgré les changements d'usages.

2.2 Un quartier au milieu d'un écrin naturel

Forêt

Le quartier est **entouré par la forêt**. Il est intéressant de noter que malgré les divers changements d'usages, la forêt et la lisière forestière sont restées pratiquement intactes.

Il s'agit aujourd'hui de préserver et renforcer leurs qualités biologiques et paysagères, et de **limiter toute pression** sur celles-ci.

En outre, la loi sur les forêts exige le maintien d'une distance libre de constructions jusqu'à la lisière (selon législation en vigueur).

Milieus naturels

Etant donné la position du quartier à proximité des espaces naturels du Rhône, celui-ci est au contact d'une grande diversité de milieux naturels (cf. carte des milieux ci-contre).

L'intérieur du quartier comprend **plusieurs types de milieux naturels** tels que des bosquets urbains, gazons ou massifs entretenus, milieux herbacés intensifs et autres forêts.

Tout comme la relation aux limites forestières, les projets ont pour enjeu de **préserver et renforcer les valeurs biologiques de ces milieux naturels à l'intérieur de la zone à bâtir** (continuités biologiques, maximisation des sols perméables, trame noire).

Composantes paysagères et patrimoniales

Au niveau du patrimoine naturel, le quartier de la Colline-aux-Oiseaux est **directement adossé au périmètre de protection des rives du Rhône** (cf. carte à la page suivante, en bas), faisant l'objet de mesures de protection (périmètre protégé - RDPPF) car très sensible du point de vue paysager et biologique.

Au niveau du patrimoine bâti, le **recensement architectural** classe l'ensemble des bâtiments du quartier comme étant "sans intérêt", à l'exception de l'ensemble des Trois-Nants, classé comme présentant une "intérêt secondaire". Ces résultats sont à prendre en compte dans le cadre du développement des projets (respect de la valeur d'ensemble).

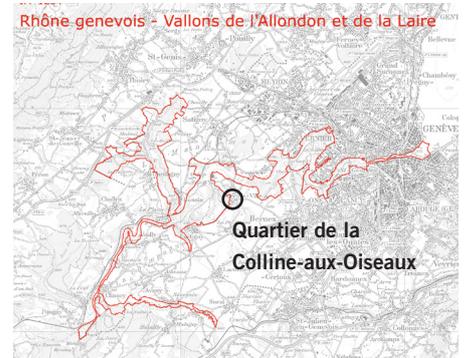


Fig. 12 : Le quartier de la Colline-aux-Oiseaux, au contact des grandes structures paysagères et biologiques du Rhône genevois



Fig. 13 : Trame noire

Cadastr forestier



Fig. 14 : Cadastre forestier

**Carte des milieux de Genève
(carte au 5'000 ème)**

- Bosquets urbains
- Gazons - Massifs entretenus
- Milieux herbacés intensifs
- Chênaies
- Autres forêts
- Sols et substrats nus
- Autres surfaces dures
- Routes - Bâtiments

Autres milieux à proximité

- Cultures maraîchères - Potagers
- Milieux herbacés extensifs
- Pinèdes ouvertes
- Chênaies artificialisées
- Buissons - Ronciers



Fig. 15 : Milieux naturels

**Mesures de protection :
Périmètres protégés (RDPPF)**

- ▼ Périmètres naturels protégés



**RAC - Recensement
architectural du canton**

- ▼ RAC - Recensements validés

- Exceptionnel
- Intéressant
- Intérêt secondaire
- Sans intérêt
- Valeur d'ensemble
- Non évalué

Sur les trois cartes :

- Périmètre du quartier de la Colline-aux-Oiseaux

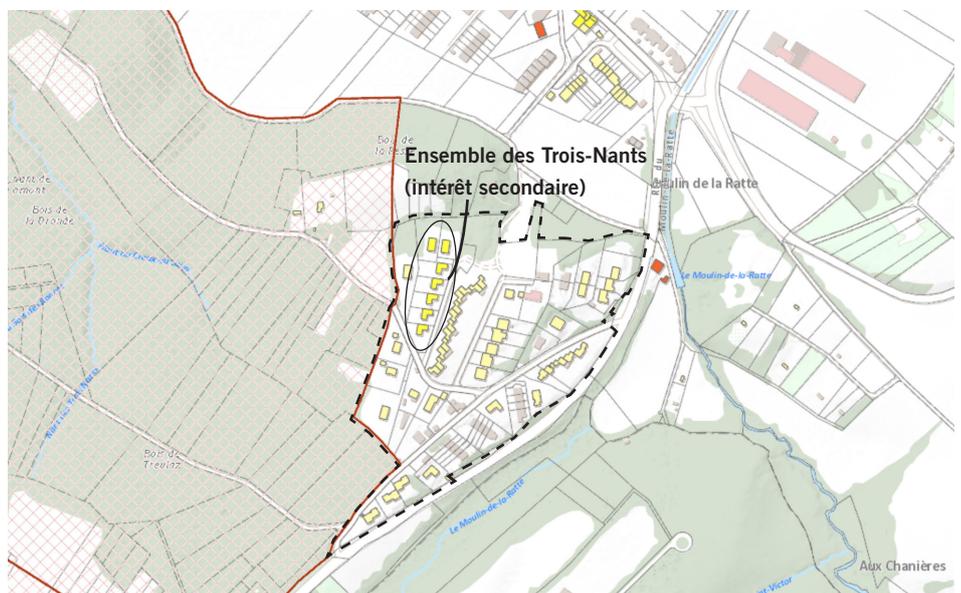


Fig. 16 : Périmètres naturels protégés et recensement architectural

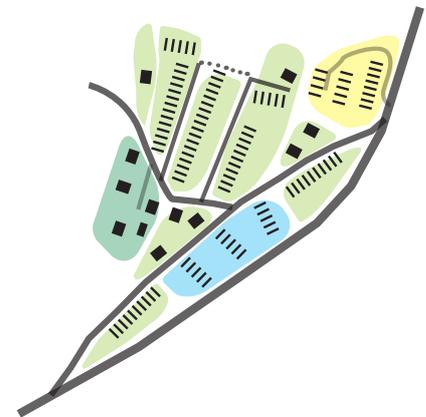
2.3 Typologies bâties, parcellaire et bruit des avions

Excepté quelques maisons individuelles "ponctuelles" (implantées au milieu d'un jardin ou en relation avec la rue), les typologies bâties sont **en majorité des habitats groupés** (villas contigües ou en bande).

Leurs implantations, jardins et accès sont organisés en fonction de la topographie, des chemins historiques et des grandes lignes des anciens découpages fonciers.

Le parcellaire est relativement **fragmenté** (découpé selon les différents ensembles). A part quelques parcelles de taille moyenne, il est donc peu susceptible d'évoluer.

L'enjeu est de **préserver les logiques d'ensemble et de limiter la fragmentation parcellaire, et donc la pression du milieu bâti, dans les endroits les plus sensibles** (à proximité des lisières forestières, massifs et cordons boisés).



— chemins

||||| habitat groupé

■ ■ ■ ■ habitat 'ponctuel'

Groupes de constructions présentant des caractéristiques communes :

■ Bâti parallèle à la rue

■ Bâti perpendiculaire à la rue

■ Poche bâtie (plateau)

■ Poche bâtie (coteau)



Fig. 17 : La logique d'habitats groupés est dominante dans le quartier de la Colline-aux-Oiseaux.

Période de construction des bâtiments

La majorité des bâtiments a été **construite durant la période de 1971 à 1980** (cf. carte ci-dessous). Ceux-ci ont fait l'objet d'opérations groupées, comme en témoigne le découpage foncier. Depuis les années 2000, seuls quelques nouveaux ensembles groupés ont été développés (cf. le long du chemin de Treulaz : démolition-reconstruction et fragmentation foncière des premiers lots développés à la fin des années 1960, cf. chapitre 2.1).

A moins de fragmenter encore plus le parcellaire, ce qui n'est pas souhaitable (cf. page 12), le **potentiel** de la zone à bâtir se trouve déjà **presque entièrement utilisé**.

En cas de densification dans les habitats groupés (ensembles parcellaires), la Commune pourra au besoin mobiliser l'outil du **plan localisé de quartier** pour garantir l'inscription des développements dans une logique d'ensemble (selon un périmètre à préciser).

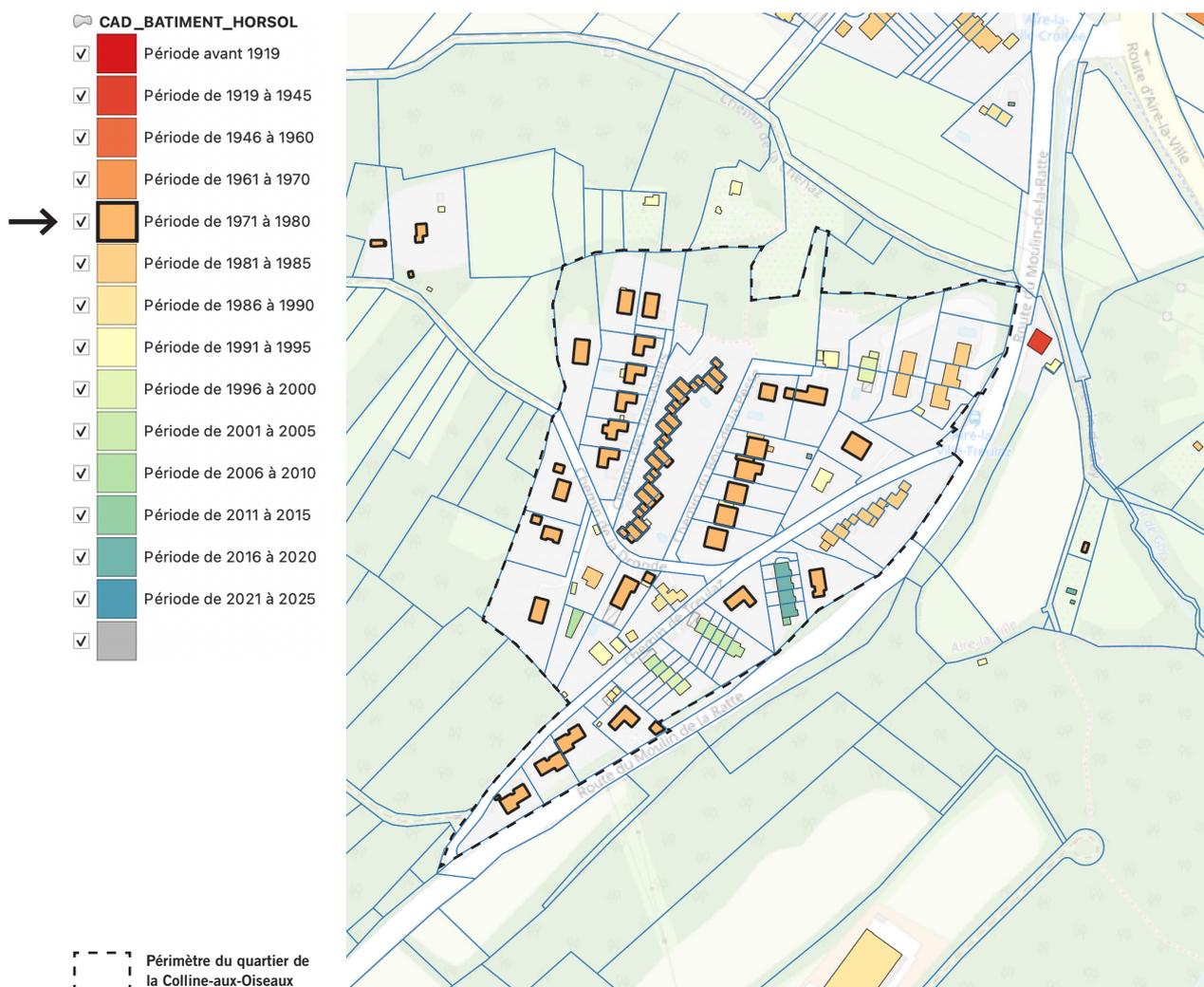


Fig. 18 : La majorité des constructions a été bâtie durant la période de 1971 à 1980 (cf. bâtiments en orange avec liseré noir épais). Quelques opérations groupées ont été développées depuis les années 2000 le long du chemin de Treulaz (démolition-reconstruction et fragmentation foncière des premiers lots développés à la fin des années 1960).

Bruit des avions

Les nuisances sonores sont réglées par l'*Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit* (OPB).

Celle-ci définit des valeurs limites d'exposition (valeurs de planification - VP, valeurs limites d'immission - VLi et valeurs d'alarme - VA), en fonction des *degrés de sensibilité* (DS II pour les zones résidentielles, DS III pour les zones mixtes et les zones agricoles, DS IV dans les zones industrielles) et du type de source (trafic routier, aéronefs, stands de tirs, etc). Le plan d'attribution des degrés de sensibilité d'Aire-la-Ville a été approuvé le 12 novembre 2008.

La totalité de la zone à bâtir du village est en DS II. En zone agricole et zone de bois et forêts, les locaux sensibles au bruit sont en DS III. Le site des Cheneviers est en DS IV.

Le quartier de **la Colline-aux-Oiseaux** est donc en DS II (cf. carte ci-dessous). Selon le projet de nouveau bruit admissible de l'aéroport de Genève, les valeurs limites (VLi) pour le DSII sont respectées dans le secteur le long du chemin du Treulaz et jusqu'à la Route du Moulin de la Ratte. Ailleurs elles sont dépassées.

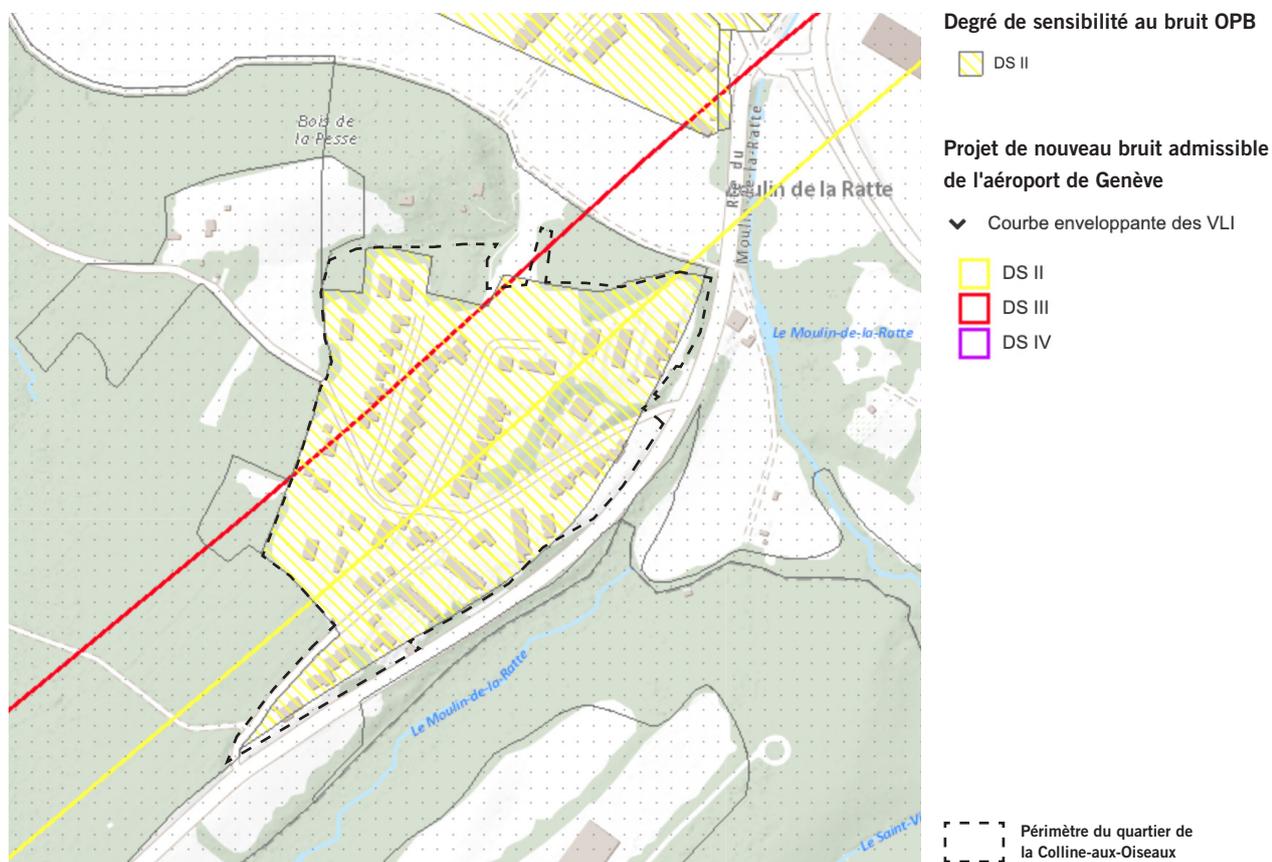


Fig. 19 : Projet de nouveau bruit admissible de l'aéroport de Genève (extrait SITG)

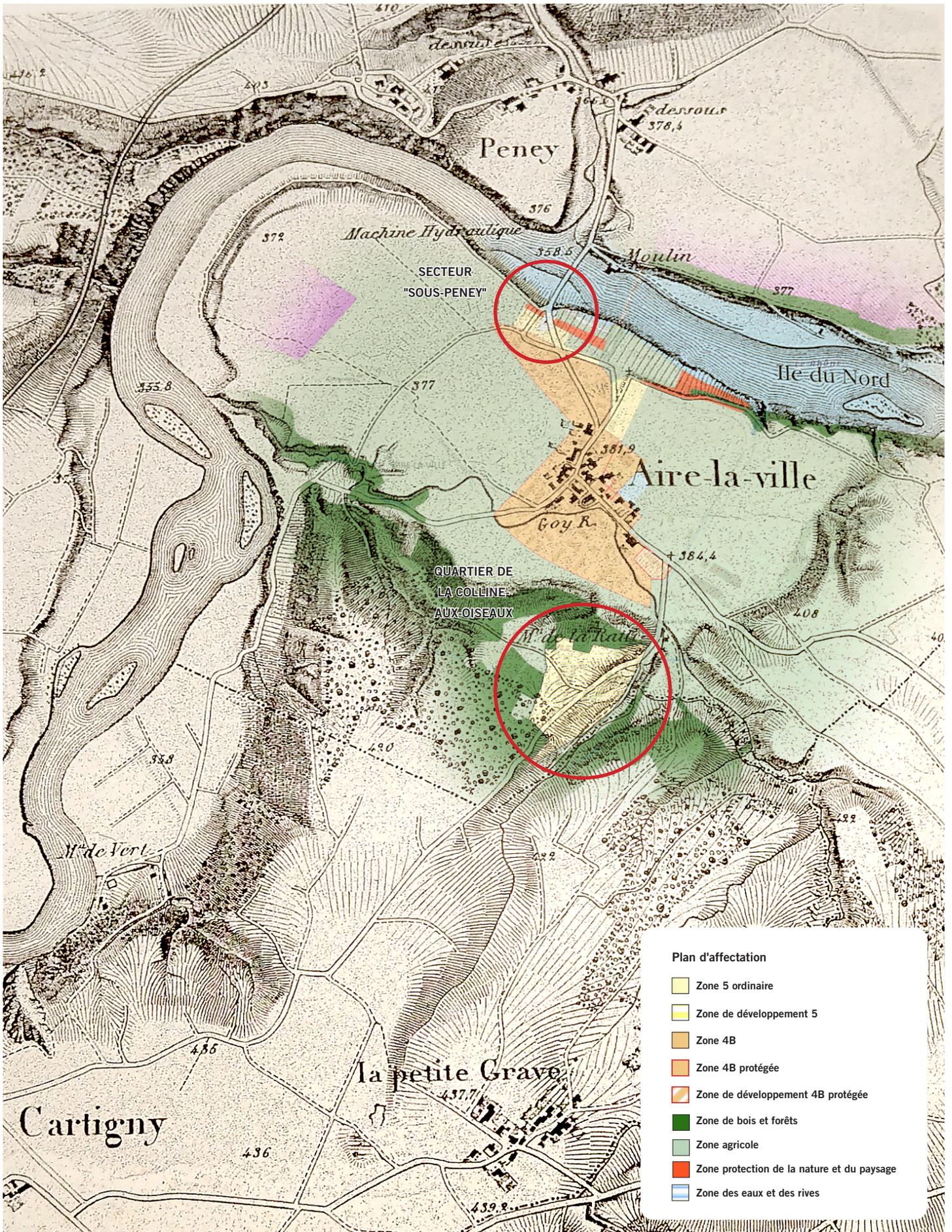


Fig. 20 : Carte Dufour 1871 - extraite du livre "Aire-la-Ville au fil de son histoire", Jean Nouvelle, 1999 (deuxième édition) - avec superposition du plan d'affectation (source : SITG)

SECTEUR "SOUS-PENEY" (OU DE L'ANCIEN PONT)

2.4 Evolution historique

Sur les traces de l'ancien pont de Peney

Au premier abord, le groupe de parcelles du secteur "Sous-Peney" donne l'impression d'un petit hameau de villas relativement banal au bord du Rhône. Il se trouve pourtant sur les traces des anciens ponts de Peney et de l'axe principal de connexion au village (jusque dans la première moitié du XXe siècle). La construction du nouveau pont plus en aval - liée à celle du barrage et de l'usine électrique de Verbois - a 'libéré' le secteur, qui s'est vu peu à peu investi par des maisons individuelles bâties entre les années 45 et 90. Si elle est peu identifiable dans le territoire, l'histoire des anciens ponts de Peney a marqué le projet des armoiries communales (conçues et adoptées en 1920) : "Un pont reliant deux tours symbolisait l'ancien pont de Peney" ("Aire-la-Ville au fil de son histoire", Jean Novelle, 1999, deuxième édition).

Vers le milieu des années 1970, la Route de Verbois a été construite, provoquant la séparation du secteur "Sous-Peney" du milieu bâti villageois.



Fig. 25 : Images historiques des anciens ponts de Peney, extraites de "Aire-la-Ville au fil de son histoire", Jean Novelle, 1999 (deuxième édition), ancienne carte postale et armoiries communales

Un groupe de parcelles aujourd'hui isolées du centre du village

Autrefois dans l'axe de connexion principal au village, le secteur "Sous-Peney" est aujourd'hui isolé du reste du village par la route de Verbois : l'accès à pied à ce secteur implique un parcours sinueux et sans intérêt particulier (longer la route). La fiche de mesures 7-2 identifie d'ailleurs une "traversée à sécuriser" en face du secteur.

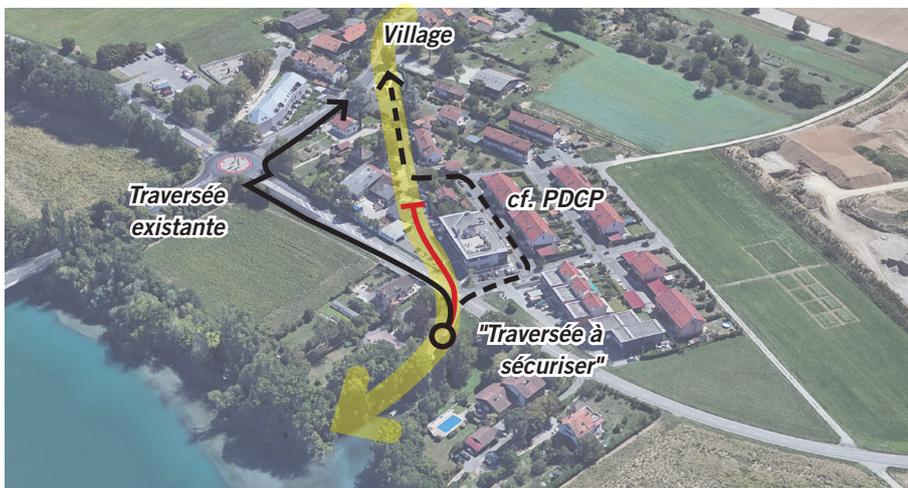


Fig. 26 : "Aire-la-Ville au fil de son histoire", Jean Novelle, 1999 (deuxième édition)

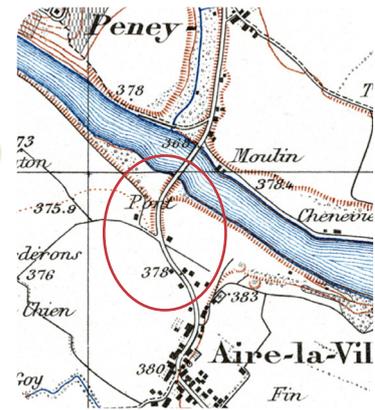


Fig. 21 : 1955 - L'ancien pont est encore représenté (axe principal au village)



Fig. 22 : 1956 - Nouveau pont et lac du barrage de Verbois



Fig. 23 : 1967 - Des maisons investissent peu à peu les terrains libérés

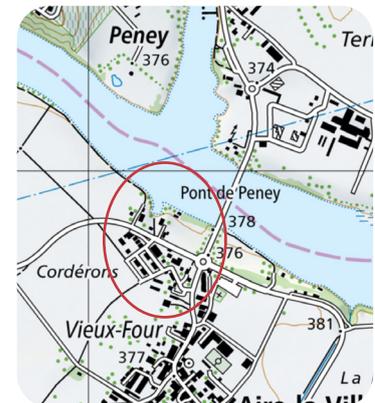


Fig. 24 : 2021 - Le groupe de parcelles est aujourd'hui séparé du milieu bâti villageois par la route de Verbois



1942. L'ancien et le nouveau pont.

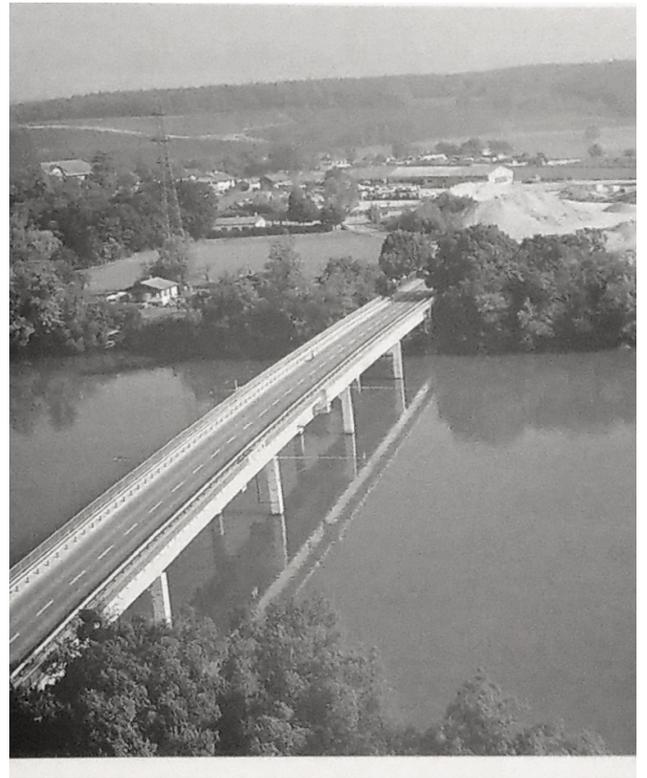
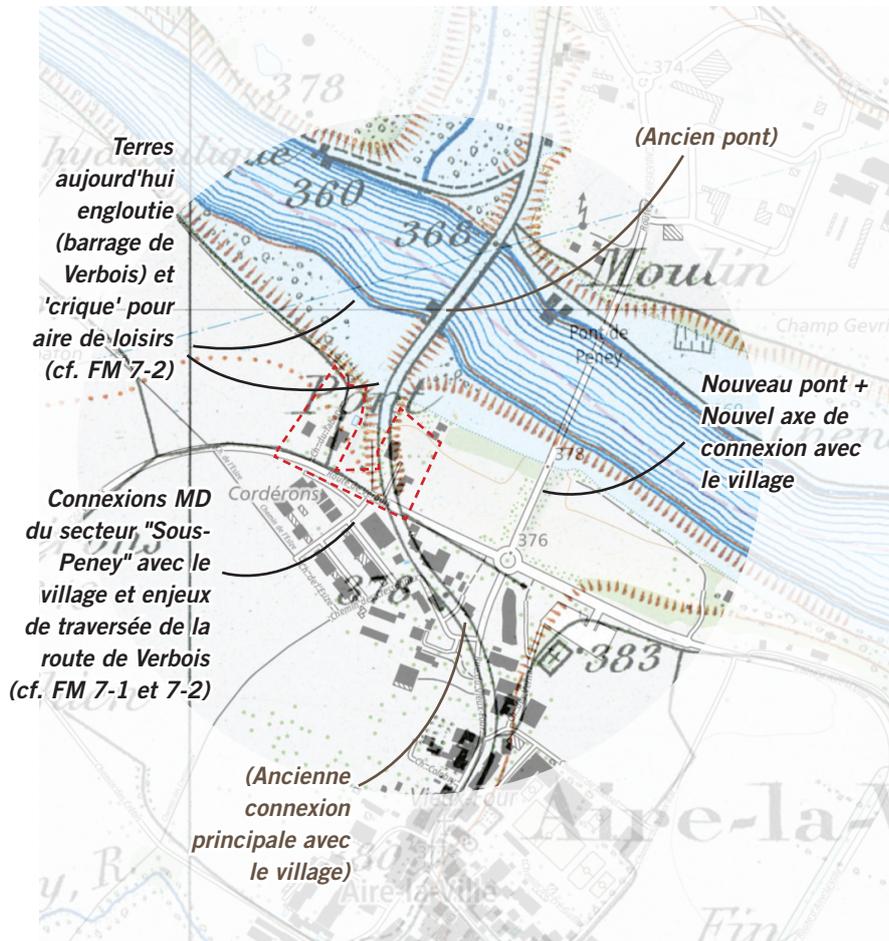


Fig. 27 : Vues de l'ancien et du nouveau pont, "Aire-la-Ville au fil de son histoire", Jean Novelle, 1999 (deuxième édition). Dans l'image de droite (1999), la modernité s'est définitivement installée (nouveau pont, lac de barrage, gravière au fond, ligne à haute tension).



FICHE DE MESURES 7-2

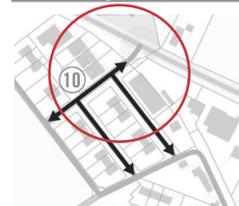
Réseau de promenades



- Principales boucles de promenade
- Traversée à sécuriser
- / ■ Arbre et banc / Aire de loisirs
- Espace de détente et de loisirs
- Zone agricole

FICHE DE MESURES 7-1

Réseau piétonnier du village



- ↔ Servitude de passage à négocier

Fig. 28 : Superposition de la carte Siegfried de 1904 avec la situation actuelle, illustrant l'évolution historique du secteur : de l'ancrage d'un ancien pont et d'un axe principal de connexion au village à un groupe de parcelles isolées du milieu bâti par une route cantonale. Ces enjeux de traversée de la route de Verbois et de connexion au village par le milieu bâti sont identifiés dans les fiches de mesures 7-2 et 7-1 du PDCOM (2011), tout comme la mise en valeur de la "crique" en une aire de loisirs, cf. extraits ci-dessus.

2.5 Des parcelles au bord du Rhône (lac du barrage de Verbois)

Eau, champs, forêt, nature et paysage

Le groupe de parcelles se trouve au contact direct avec les espaces naturels du Rhône (lac du barrage de Verbois). Des cordons boisés, cadastrés en **forêt**, marquent la limite avec l'eau. En plus de la zone 5, quatre des parcelles sont affectées en partie à la zone agricole et à la zone de protection de la nature et du paysage, qui comprend l'une des maisons. La zone des eaux et des rives s'étend, au milieu, presque jusqu'à la route de Verbois.

Cette répartition des zones d'affectations témoigne du caractère sensible du lieu en matière de biodiversité. Comme pour la Colline-aux-Oiseaux, il s'agit aujourd'hui de préserver et renforcer leurs qualités biologiques et paysagères, et de poursuivre l'orientation de **limiter toute pression** sur ce secteur.

En outre, la loi sur les forêts exige le maintien d'une distance libre de constructions jusqu'à la lisière (selon législation en vigueur).

Milieux naturels

Bien que les zones d'affectations agricole et de protection de la nature et du paysage visent à protéger ce secteur sensible, la carte des milieux naturels ne montre que **peu de diversité à l'intérieur même des parcelles** : en l'état, les parcelles comportent principalement des milieux de type "gazons et massifs entretenus", indépendamment de l'emprise des zones d'affectation liées aux espaces ouverts (cf. comparaison des cartes ci-contre, en haut et au milieu).

La diversité des milieux se concentre **au contact du Rhône** (eaux calmes végétalisées, forêts inondables et autres forêts, milieux herbacés extensifs). L'enjeu pour ce secteur est de **préserver ses valeurs naturelles et biologiques**, notamment à l'intérieur des parcelles (continuités biologiques, maximisation des sols perméables, trame noire).

Composantes paysagères et patrimoniales

Au niveau du patrimoine naturel, le groupe de parcelles du secteur "Sous-Peney" est **en partie compris dans le périmètre de protection des rives du Rhône** (cf. carte à la page suivante, en bas), faisant l'objet de mesures de protection (périmètre protégé - RDPPF) car très sensible du point de vue paysager et biologique. La partie des parcelles en zone 5 n'est cependant pas directement touchée, mais seulement attenante à ce périmètre.

Au niveau du patrimoine bâti, le **recensement architectural** ne relève pas de valeur particulière aux bâtiments existants, classés "sans intérêt".



Fig. 29 : Le groupe de parcelles du secteur Sous-Peney, et la limite avec l'eau marquée par les cordons boisés (cf. cadastre forestier et zones d'affectations des espaces ouverts, ci-contre)



Fig. 30 : Trame noire

Cadastre forestier



Zones d'affectation (espaces ouverts)

- Zone agricole
- Zone protection de la nature et du paysage
- Zone des eaux et des rives



Fig. 31 : Cadastre forestier et zones d'affectation liées à des espaces ouverts

**Carte des milieux de Genève
(carte au 5'000 ème)**

- Eaux courantes
 - Eaux calmes végétalisées
 - Forêts inondables
 - Autres forêts
 - Milieux herbacés extensifs
 - Gazons - Massifs entretenus
 - Cultures maraîchères - Potagers
 - Sols et substrats nus
 - Autres surfaces dures
 - Routes - Bâtiments
- Autres milieux à proximité**
- Grandes cultures et flore adventice
 - Milieux herbacés extensifs



Fig. 32 : Milieux naturels

**Mesures de protection :
Périmètres protégés (RDPPF)**

- ▼ Périmètres naturels protégés



**RAC - Recensement
architectural du canton**

- ▼ RAC - Recensements validés

- Exceptionnel
- Intéressant
- Intérêt secondaire
- Sans intérêt
- Valeur d'ensemble
- Non évalué

Sur les trois cartes :

- Groupe de parcelles du secteur "Sous-Peney"

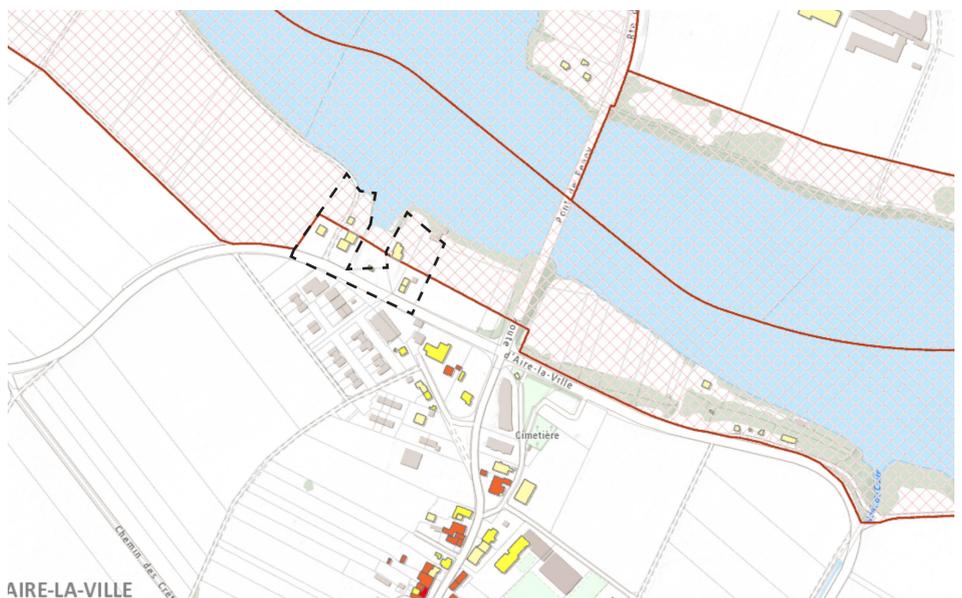


Fig. 33 : Périmètres naturels protégés et recensement architectural

2.6 Parcellaire et bruit des avions

Le groupe de parcelles du secteur "Sous-Peney" ne présente pas de valeur d'ensemble, les maisons ayant investi l'espace de l'ancien pont au fur et à mesure (cf. carte ci-contre avec l'âge du bâti). Quatre parcelles sont en mains privées, et la parcelle du milieu correspond au "débordement" d'une parcelle en DP cantonal (route de Verbois) vers le Rhône.

Concernant le bruit des avions, la zone 5 de **Sous-Peney** est en DSII (degré de sensibilité au bruit II, cf. carte ci-dessous). Selon le projet de nouveau bruit admissible de l'aéroport de Genève, les valeurs limites pour le DSII sont dépassées partout dans ce secteur (voir aussi les informations générales au sujet du bruit des avions dans le chapitre 2.3).

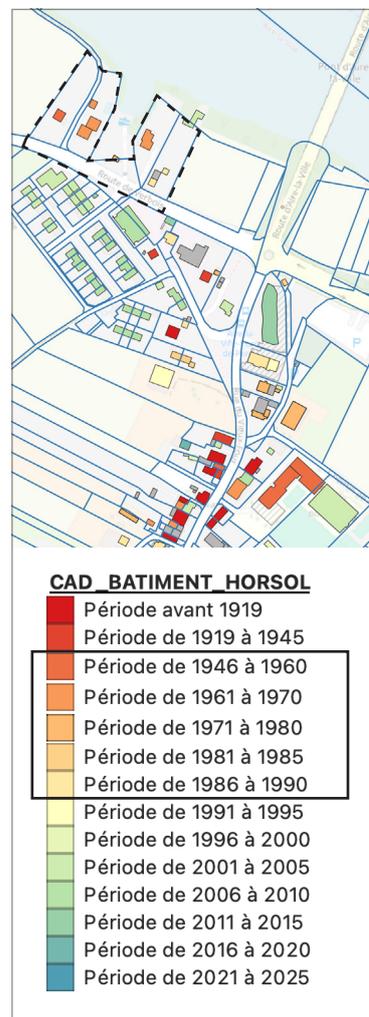


Fig. 35 : Age du bâti

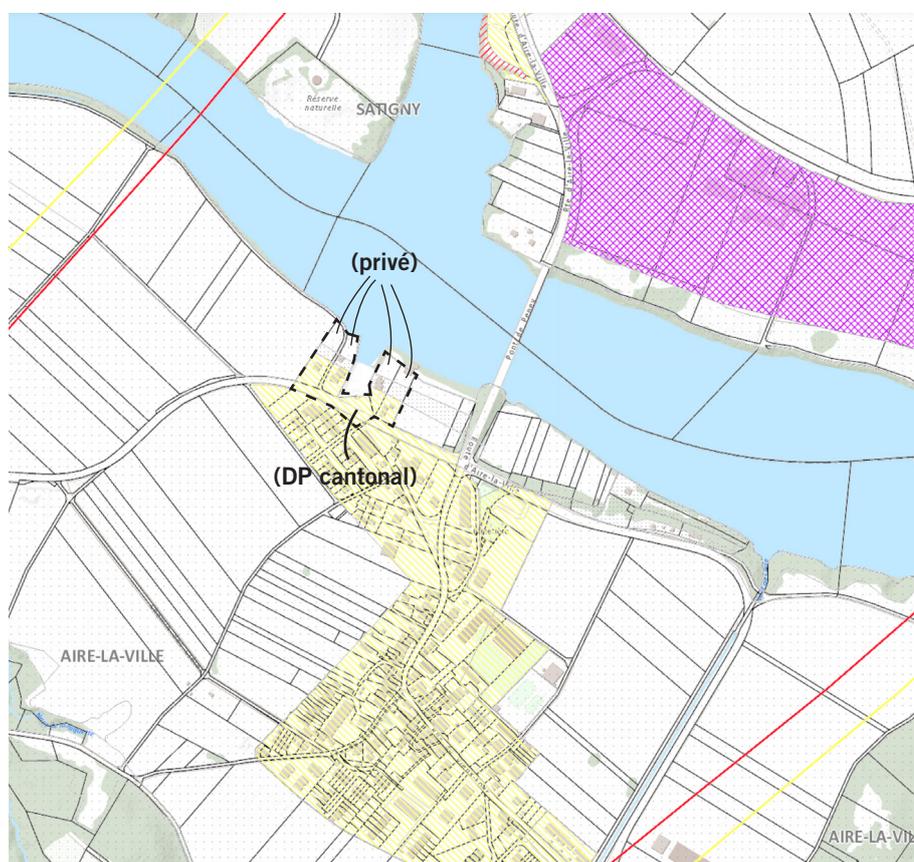
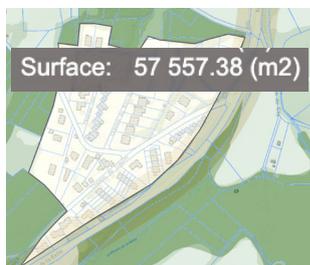
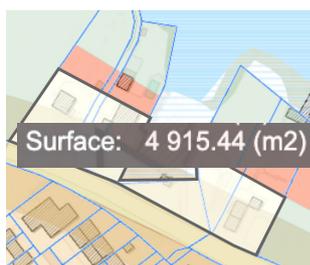


Fig. 34 : Projet de nouveau bruit admissible de l'aéroport de Genève (extrait SITG)

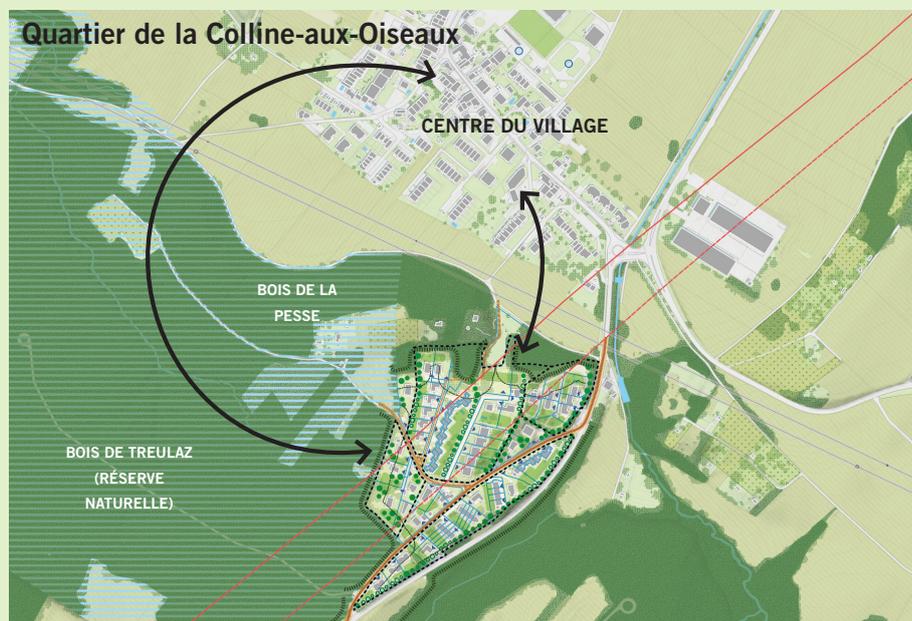
3. Stratégie zone 5



→ MAINTIEN EN ZONE DE DÉVELOPPEMENT 5 ORDINAIRE (cf. page 14)



→ MAINTIEN EN ZONE 5 ORDINAIRE (cf. page 20)



3.1 Objectifs de la stratégie zone 5

- > Développer un **réseau d'espaces publics fonctionnel et appropriable** par les habitants à travers les quartiers (boucle de promenades, PDCP).
- > Qualifier les **limites entre les espaces privés et publics** de manière à préserver et renforcer les qualités paysagères du réseau des cheminements piétons.
- > Préserver et compléter les **structures paysagères existantes et milieux naturels existants** (haies bocagères, taillis, cordons boisés et bosquets).
- > Limiter l'**occupation** et l'imperméabilisation du **sol**.

Objectifs spécifiques au quartier de la Colline-aux-oiseaux :

- > Préserver et renforcer les **lisières forestières ainsi que les connexions écologiques** aux bois de Treulaz et de la Pesse.
- > Préserver et valoriser les **principes des ensembles bâtis** (implantation, accès, espaces ouverts de jardin) et la valeur écologique des parcelles les plus grandes (limiter la fragmentation parcellaire).

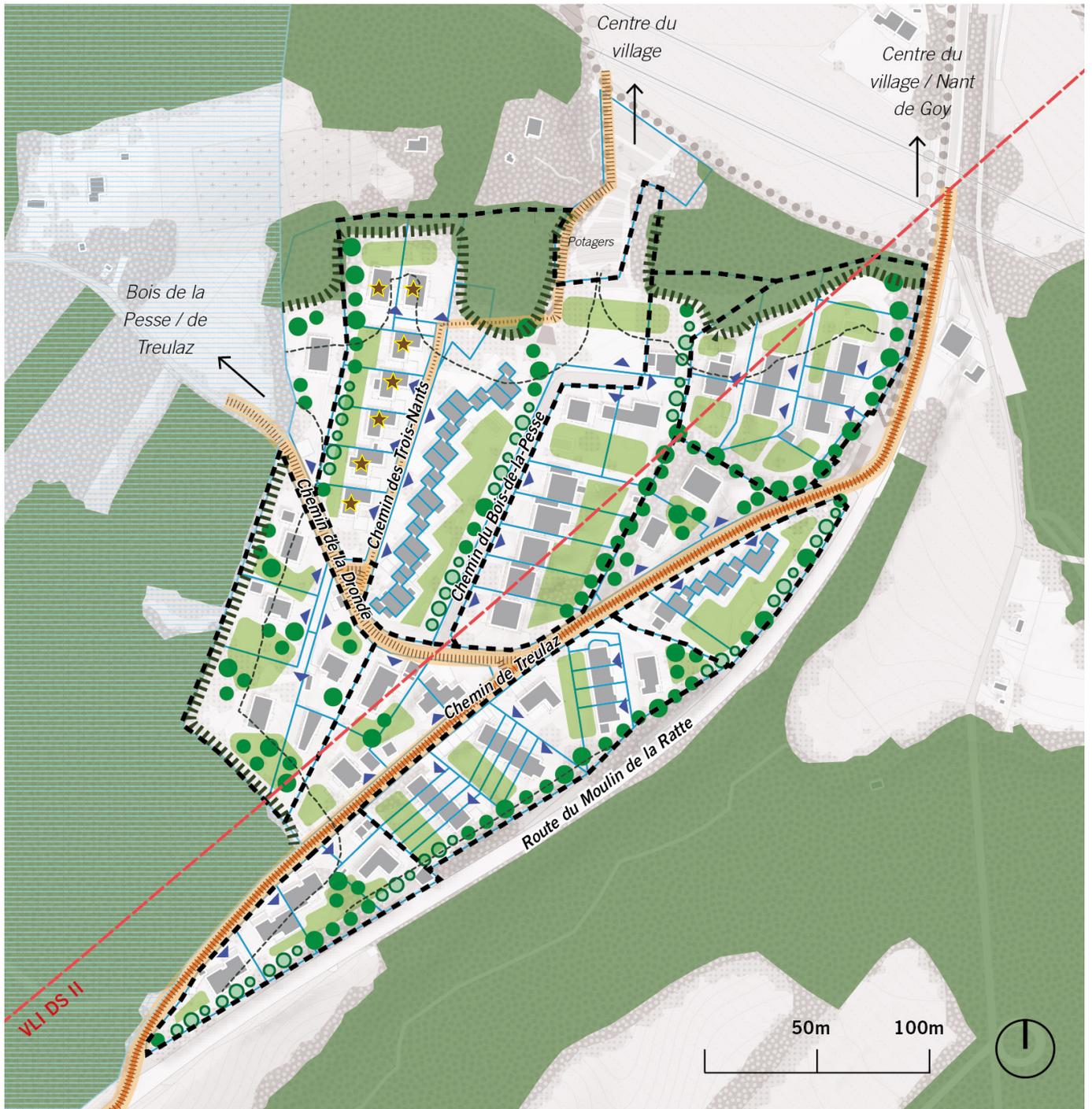


Fig. 36 : Plan d'ensemble de la stratégie zone 5 - Quartier de la Colline-aux-Oiseaux

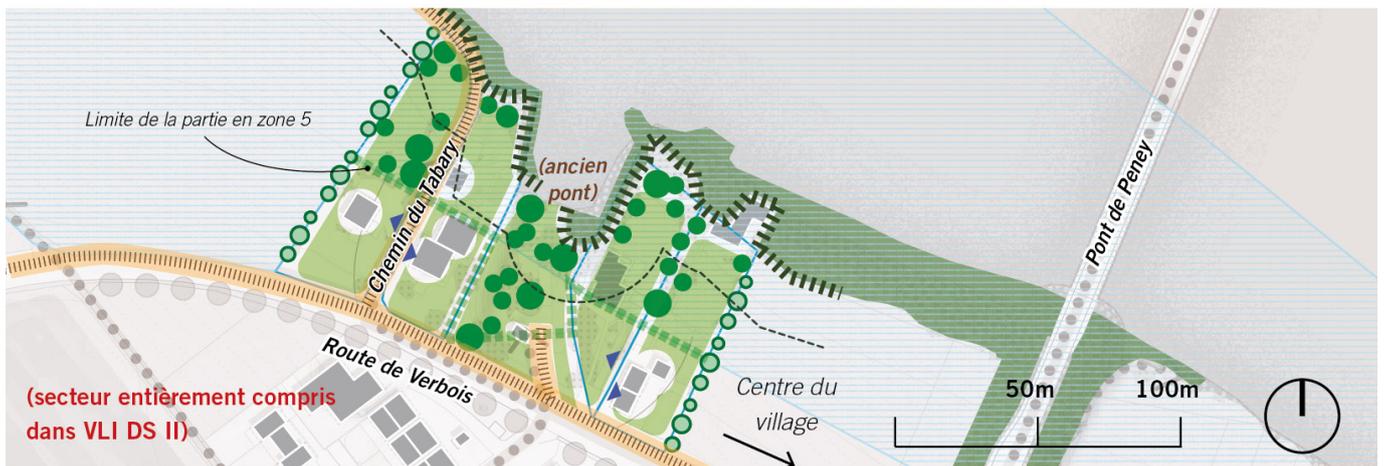


Fig. 37 : Plan d'ensemble de la stratégie zone 5 - Secteur "Sous-Peney"

3.2 Plan d'ensemble et légende

Paysage, biodiversité et milieux naturels

-  Traitement de la limite avec les lisières forestières
-  Cordon boisé, haie vive, taillis existant / à créer
-  Massif arboré
-  Espace ouvert de jardin

Voir détail des dispositions par thème, page 24.

Espaces publics, cadre de vie et urbanisation

-  Axe majeur du réseau d'espace public de quartier
-  Chemin IVS (Inventaire fédéral des voies de communication historiques de la Suisse)
-  Ensemble parcellaire

Voir détail des dispositions par thème, pages 25 et 26, + PDCP (rapport PDCOM).

Mobilité et stationnement

-  Accès

Voir détail des dispositions par thème, page 26.

Durabilité et environnement

Voir détail des dispositions par thème, page 27.

Contexte

-  Périmètre de protection des rives du Rhône
-  Cadastre forestier
-  Limite à la lisière forestière
-  Projet de nouveau bruit admissible de l'aéroport (courbe enveloppante VLI DS II)
-  Bâti existant / Bâti existant présentant une valeur patrimoniale (selon RAC : "intérêt secondaire")
-  Parcellaire
-  Fond de plan grisé (OTEMO)

3.3 Dispositions à prendre en compte dans les projets

Les dispositions sont détaillées par thème aux pages suivantes. Elles comprennent les dispositions localisées sur le plan d'ensemble ainsi que d'autres d'ordre général (non localisées en plan).

Paysage, biodiversité et milieux naturels



1. Traitement de la limite avec les lisières forestières

Une transition naturelle et biologiquement diversifiée est assurée à la forêt.



2. Cordons boisés, haies vives, taillis existants / à créer - voir RCVA L 4 05. 04

Lors de tout projet de construction situé le long des axes identifiés en plan :

A	Les arbres de première grandeur et de deuxième grandeur constituant un alignement/une haie bocagère sont maintenus (cf. RCVA L 4 05. 04).
B	Les cordons boisés, haies vives, taillis existants sont prolongés par la plantation de nouveaux arbres, ou dans le cas où la plantation est impossible, d'une végétation arbustive indigène. Un espace de minimum 3 m. de large permettant de reconstituer des continuités biologiques est réservé en limite de parcelle.
C	Le propriétaire démontre que des mesures sont prises pour garantir la préservation et la viabilité des arbres existants.
D	Lors de tout nouveau projet de plantation, le choix d'essences indigènes telles que définies dans la « Liste des arbres, arbustes et plantes grimpantes indigènes à promouvoir sur le Canton de Genève » (DGNP, 2010) est favorisé.



3. Massifs arborés - voir RCVA L 4 05. 04

Lors de tout projet de construction :

A	L'arborisation des parcelles est préservée et le fractionnement des massifs arborés limité au maximum.
B	Les constructions sont situées à distance suffisante des massifs arborés de manière à préserver leur espace vital. La distance est définie en fonction du gabarit de la construction, mais en principe ne peut être inférieure à 5 m. de la couronne.
C	Des mesures de compensation sont prises principalement in situ.
D	Lorsque des abattages sont nécessaires, ceux-ci sont compensés sur la parcelle (cf. RCVA L 4 05. 04).

4. Espaces ouverts de jardin

Afin de préserver et renforcer les connexions biologiques dans la zone villas :

A	La proportion de surfaces non bâties est nettement plus élevée que celle des surfaces bâties
B	Les sources lumineuses parasites ne sont pas orientées vers les arbres ou les haies. Des restrictions s'appliquent sur le type et la densité d'éclairage ainsi que sur la longueur d'onde des lumières.

Espaces publics, cadre de vie et urbanisation

1. Axes majeurs du réseau d'espaces publics de quartier

Lors de tout projet de construction situé le long des axes identifiés en plan :

A	La commune examinera l'opportunité de négocier une cession au domaine public ou l'inscription d'une servitude pour la création de micro-espaces publics (placette ou espace vert équipé d'un banc, d'une fontaine, d'un écopoint, etc.).
B	Un traitement des limites avec l'espace public est qualitatif (voir ci-après "Traitement des limites entre espace privé et public").

2. Chemin IVS

Lors de tout projet de construction situé le long des axes classés à l'inventaire fédéral des voies de communication historiques de la Suisse (IVS), les éléments naturels et patrimoniaux faisant la qualité de ces axes sont préservés et mis en valeur.

3. Implantation du bâti

Lors de tout projet de construction :

A	La cohérence d'ensemble des habitats groupés est préservée.
B	La fragmentation parcellaire est limitée.

4. Jardins privés

Pour tout projet de construction :

A	L'implantation du bâti permet de dégager des espaces ouverts généreux pouvant être utilisés pour le délasserment.
B	L'implantation des bâtiments hors sol et sous-sol est optimisée (limitation de l'emprise des sous-sols, selon les dispositions) afin de maintenir un maximum de sol non perturbé et en pleine terre pour la pérennisation des services écosystémiques et permettre aux arbres de se développer le plus naturellement possible.
C	Les mouvements de terre (remodelage du terrain) sont limités afin de préserver la topographie et les sols naturels.
D	La topographie est en continuité avec les parcelles voisines.

5. Traitement des limites entre espace privé et public

Pour tout projet de construction :

A	Les types de clôture possibles sont restreints dans toute la zone villas : éviter les bâches, les clôtures imperméables, les palissades opaques et les haies mono-spécifiques au profit de haies naturelles.
B	Les murets sont d'une hauteur maximale de 80 cm. Lorsqu'un muret est surmonté d'une clôture, celle-ci répond aux critères ci-dessus. Les murets comportent des aménagements à leur base permettant le passage de la petite faune.
C	Toutes les clôtures permettent le passage de la petite faune.



6. Ensembles parcellaires (et grandes parcelles)

Pour les ensembles parcellaires (de 5 000 m2 à plus de 10 000 m2) identifiés sur le plan d'ensemble :

Tout développement est conditionné à l'établissement par le requérant ou son mandataire d'une image directrice validée par la Commune et soumise pour consultation à l'OPS, la OCAN, l'OU et l'OCEau

Une image directrice définit au minimum les objectifs et principes concernant :

- l'implantation des bâtiments ;
- les aménagements extérieurs (traitement paysager des jardins) ;
- les accès (éviter une multiplication des accès privés) ;
- le stationnement (favoriser une mutualisation du stationnement) ;
- le traitement paysager des limites avec l'espace public ;
- les principes de gestion et d'évacuation des eaux pluviales.

La pertinence et la possibilité d'intégrer les parcelles adjacentes dans le périmètre de réflexion lors de l'établissement d'une image directrice est examinée au cas par cas.

La cohérence d'ensemble du groupe de bâtiments le long du chemin des Trois-Nants - présentant une valeur patrimoniale (selon RAC : "intérêt secondaire") - est préservée et respectée.

Mobilité et stationnement

1. Regroupement des accès

Pour tout projet de construction :

A	Les accès s'organisent selon la localisation de principe définie en schéma sur le plan d'ensemble .
B	Les propriétaires cherchent à mutualiser les accès via l'inscription d'une servitude. Ainsi, chaque requérant s'assure de l'opportunité de combiner son accès à celui de son voisin.
C	Au maximum, un seul accès est aménagé par parcelle.
D	Les revêtements des accès sont perméables (minimiser l'imperméabilisation du sol).

2. Mutualisation du stationnement - voir RPSFP - R SG L 5 05 + VSS

Les propriétaires cherchent à mutualiser le stationnement.

Durabilité et environnement

1. Constructions en sous-sol - voir LCI L 5 05

- A** Dans la mesure du possible, les constructions en sous-sol sont localisées à une distance suffisante de la limite parcellaire afin de permettre le maintien ou le prolongement des haies bocagères, des alignements d'arbres, des cordons boisés ou autres éléments paysagers.
-
- B** En complément à l'article 59 LCI al. 8 et 9 et aux exigences de la **marche à suivre cantonale (p. 9, 10 et 11)**, il est demandé que, pour tout projet situé sur une parcelle de moins de 2'000 m², les constructions en sous-sol ne dépassent pas la projection des bâtiments hors-sol, à l'exception d'éléments ponctuels nécessités par les contraintes techniques ou de fonctionnement.
-
- C** En complément à l'article 59 LCI, al. 8 et 9 et aux exigences de la **marche à suivre cantonale (p. 9, 10 et 11)**, il est demandé que pour les parcelles de plus de 2'000 m², les constructions en sous-sol soient majoritairement situées sous l'emprise des bâtiments. Des emprises hors bâtiments ne sont tolérées que s'il a pu être démontré qu'aucune autre solution rationnelle ne peut être mise en oeuvre.

2. Surfaces imperméables

- A** Les surfaces imperméables sont limitées au strict minimum.
-
- B** Les surfaces imperméables sont regroupées pour optimiser la préservation de larges surfaces en pleine terre.

3. Gestion des déchets - voir Règlement relatif à la gestion des déchets de la Commune d'Aire-la-Ville

Préalablement à tout développement, les porteurs de projets se coordonnent avec la Commune pour l'organisation des points de collecte des déchets. Ils se conforment au règlement communal relatif à la gestion des déchets.

4. Gestion des eaux

Les propriétaires sont tenus de prendre toutes les dispositions utiles pour se prémunir contre les refoulements, dès lors que les collecteurs du système public d'assainissement des eaux peuvent se mettre en charge en cas de fortes pluies exceptionnelles, d'obstructions intempestives, etc.

5. Chauffage / Thermique

Préalablement à tout développement, les porteurs de projets prennent contact avec la Commune. En effet, toute nouvelle construction doit être reliée au CAD (chauffage à distance).