

PARTIE B

CONCEPT DE PLAN DIRECTEUR COMMUNAL

VISION COMMUNALE ET ENJEUX

Agricole pour plus de 90% de son territoire, avec un patrimoine bâti et paysager de grande valeur, et une vocation résidentielle qui s'est affirmée au cours des dernières décennies, Bardonnex se trouve aujourd'hui englobé dans l'agglomération urbaine transfrontalière en plein développement. Cette situation confronte la commune à de nouveaux défis.

La vision d'avenir que Bardonnex souhaite développer à travers son plan directeur communal est celle d'une commune rurale à l'urbanisation maîtrisée, aux paysages préservés, où l'activité agricole est bien présente.

Les enjeux d'aménagement sont mis en évidence à travers les **options** suivantes:

pour le volet URBANISATION

- assurer un développement qualitatif des villages
- accueillir de nouveaux habitants en nombre modéré
- développer Compesières comme centre communal d'équipements
- construire une nouvelle école

pour le volet DÉPLACEMENTS

- maîtriser l'augmentation prévisible du trafic
- éviter le transit sur les chemins de campagne
- améliorer la desserte par les TC
- faciliter les modes de déplacements doux (piétons, cyclistes)

pour le volet ESPACE RURAL

- assurer la pérennité de l'activité agricole
- consolider les valeurs environnementales
- développer les activités de loisirs dans un cadre adapté
- préserver le patrimoine naturel et le mettre en valeur

3. PROJET : URBANISATION

Les dernières réserves de la zone à bâtir sont résiduelles et ne verront de nouvelles constructions se réaliser que très progressivement.

La commune souhaite néanmoins pouvoir accueillir de nouveaux habitants en nombre modéré, en rééquilibrant quelque peu l'est et l'ouest de la commune. Une extension de la zone 4B protégée est proposée à Bardonnex, notamment autour du hameau nord, encore en zone agricole.

Des problèmes de structure se posent dans les villages : espaces publics à réorganiser, espaces libres de constructions à maintenir. Le recours à des plans de site ou règlements de village pourrait contribuer à atteindre ces objectifs.

Le secteur d'équipements de Compesières et les terrains de sport voisins devraient faire l'objet d'une modification de zone.

Des zones de verdure à proximité des lieux d'habitat sont proposées.

Les pages suivantes détaillent les propositions par village et sont suivies d'une hypothèse d'évolution à plus long terme.

3.1 SCÉNARIOS DE DÉVELOPPEMENT

Pour préciser les options et clarifier la volonté communale d'un développement modéré, trois scénarios ont été proposés, qui illustrent diverses options possibles, sur la base du potentiel constructible du zonage en 2000 :

- **le statu quo ou presque**, soit construire à l'intérieur de la zone à bâtir actuelle, avec le déclassement du hameau de Bardonnex
- **le centre périphérique transfrontalier**, soit concentrer le développement à Croix-de-Rozon, en collaboration avec Collonges-sous-Salève
- **les nouveaux hameaux**, soit prévoir de nouveaux développements limités autour des hameaux existants.

Des constantes ont été retenues pour les trois scénarios :

- une centralité communale à Compesières
- des terrains de sport dans la combe de Charrot
- des activités artisanales à la Tuilerie

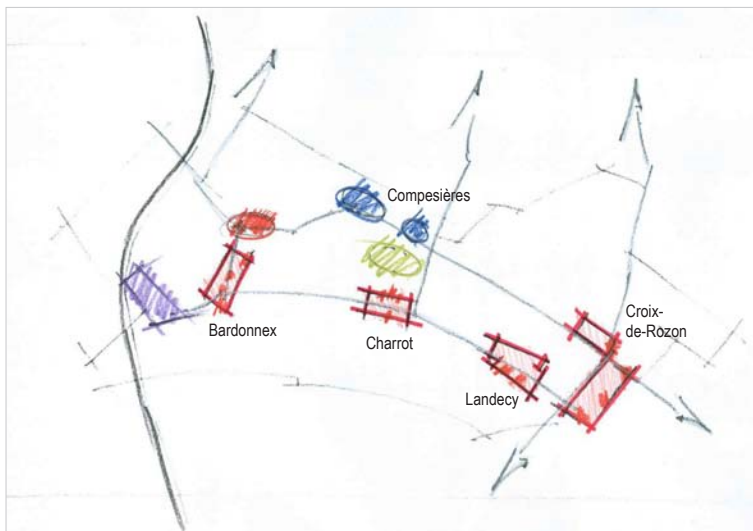
SCÉNARIOS

le statu quo ou presque...

théoriquement :

- 460 habitants
- 170 logements

sur des terrains en mains privées

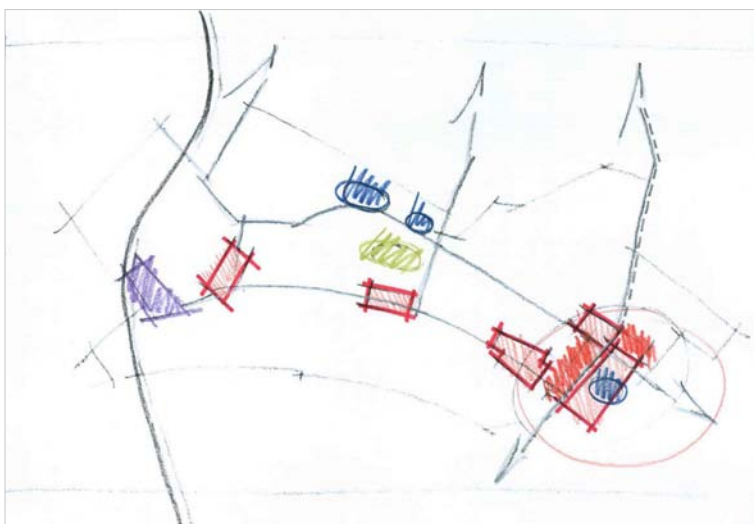


le centre périphérique transfrontalier

théoriquement selon la zone à bâtir actuelle :

- 350 habitants
- 130 logements

+ un développement plus important à l'est de la commune

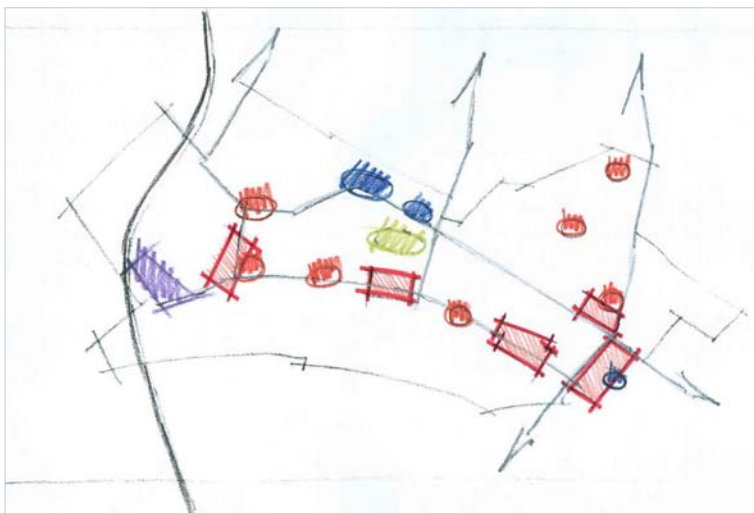


les nouveaux hameaux

théoriquement selon la zone à bâtir actuelle :

- 350 habitants
- 130 logements

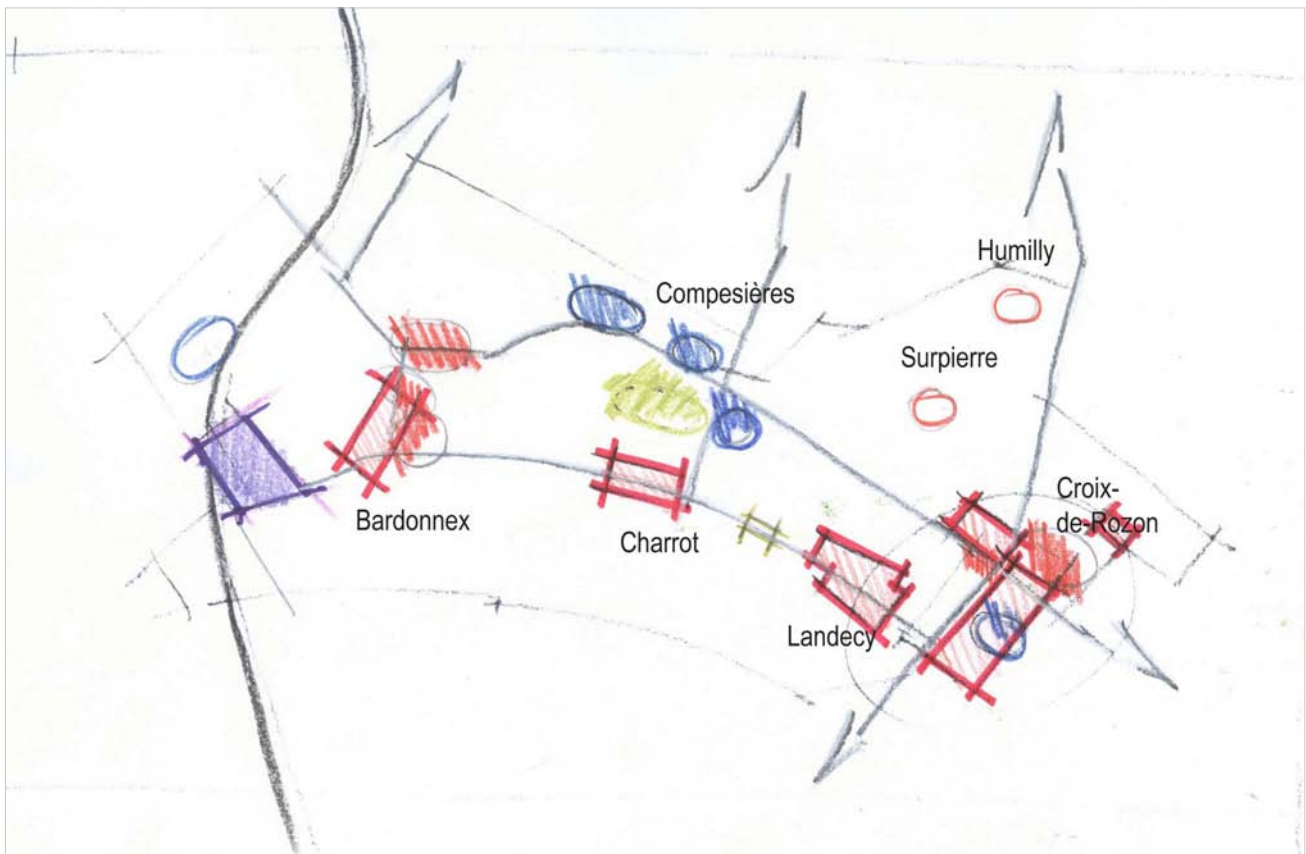
+ des développements répartis sur l'ensemble du territoire communal



Synthèse

Après discussion, la commune a retenu les orientations suivantes:

- proposer un développement mesuré à Bardonnex, avec le déclassement du hameau et des propositions au sud est du village
- étudier quelques développements potentiels à Croix-de-Rozon.
- à plus long terme, envisager le développement des hameaux de Surpierre et de Humilly.



3.2 BARDONNEX

3.2.1 OBJECTIFS

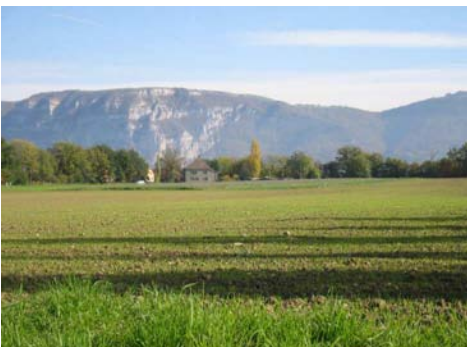
Bardonnex présente de grandes qualités patrimoniales, notamment dans la définition de ses espaces ouverts, rues du village, jardins, et dans son rapport à la campagne environnante.

Les objectifs d'aménagement visent à la fois la préservation et un développement modéré, dans le respect des composantes qui fondent l'identité du village.

1. Préserver les qualités du village historique

2. Accueillir de nouveaux habitants

3. Respecter le rapport actuel au grand paysage



*Vers la place de Brunet
La route de Cugny à l'entrée du hameau de
Bardonnex
Des maisons du village de Bardonnex
La Maison forte de Bardonnex depuis le
chemin des Epinglis*

3.2.2 IDENTITÉ DU SITE

Localité d'origine médiévale, Bardonnex a conservé sa trame ancienne. Le bâti est implanté le long de la route de Bardonnex, avec, à l'extrémité sud, une maison forte gardant le carrefour des voies nord-sud et est-ouest. Selon Delétraz (1972), toutes les maisons de Bardonnex étaient jadis situées au sud-est de la route de Bardonnex. Au lieu-dit Gratillet se trouvaient leurs jardins.

Au nord de Bardonnex, un hameau, jadis appelé Chez Mégard, occupe la bifurcation des voies menant à Compesières et à Arare.

Une seconde maison forte contrôlait le passage sur la route conduisant à la commanderie.

Le village de Bardonnex compte un nombre importants d'objets classés ou à l'inventaire (cf. carte patrimoine).



*La route de Cugny avant le hameau de Bardonnex
Un café-restaurant à Bardonnex
La place de Brunes
Le chemin du Maraîchet*

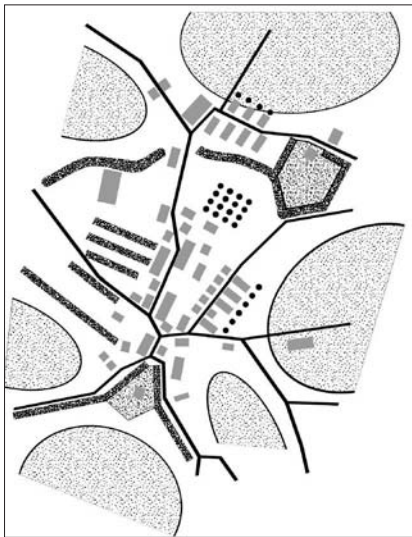


Un village formé de deux entités

Il s'agit de maintenir la césure entre les deux entités formant le village de Bardonnex, afin de préserver la lisibilité des deux agglomérations qui se sont constituées autour des carrefours en étoile, tout en aménageant l'articulation entre les parties nord et sud du village.

Une végétation structurante

Il s'agit de renforcer le cordon boisé du ruisseau et de poursuivre l'aménagement des berges, d'en compléter le parcours piétonnier. Les lignes bocagères à l'ouest et au sud du village doivent être préservées.

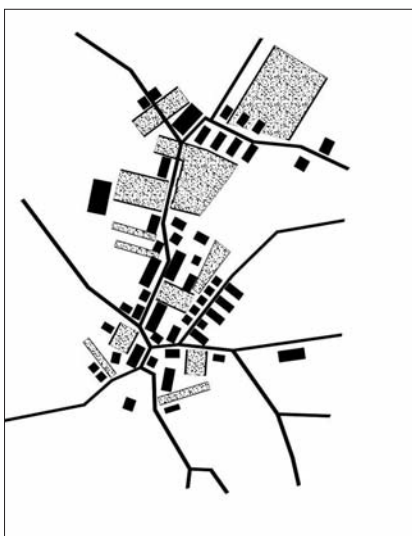


Les grandes propriétés

Deux grandes propriétés encadrent le village au nord et au sud ; leur transformation éventuelle doit être soumise à des règles précises afin de préserver leurs qualités paysagères et patrimoniales.

Une transition de qualité avec la campagne ouverte

Ce rapport peut être amélioré en plantant des vergers à proximité des constructions récentes en second front, ou en relation avec de nouvelles constructions. L'entretien et la restauration des anciens vergers et des haies vives aux abords du village doivent être encouragés.



Un tissu discontinu, ouvert sur la campagne

Pour préserver la structure caractéristique du village, il faut éviter le «bourrage» de la zone à bâtir, en veillant à maintenir les espaces libres (potager, vergers) caractéristiques, conserver des échappées sur la campagne environnante, pour ne pas constituer un village-rue avec les nouvelles implantations.

3.2.3 SYNTHÈSE DE L'INVENTAIRE

La planche ci-contre résume les éléments essentiels de l'inventaire :

- affectation des bâtiments
- bâtiments de valeur patrimoniale (selon le Recensement architectural jusqu'à la valeur 4)
- routes, chemins, cours et places
- murs, clôtures, haies
- éléments de végétation: jardins, vergers, masses arborées
- potentiels constructibles théoriques.

La substance ancienne des différents mas est bien conservée.

L'espace public est prolongé par les avant-cours formant transition avec les bâtiments.

La richesse des structures végétales (haies d'arbres, vergers) qui entourent le village est importante, malgré la disparition de nombreux vergers traditionnels.

Le village est caractérisé par une certaine discontinuité du tissu bâti : des césures (jardins, vergers) existent encore, la plus importante est celle qui accompagne le nant du Maraîchet.

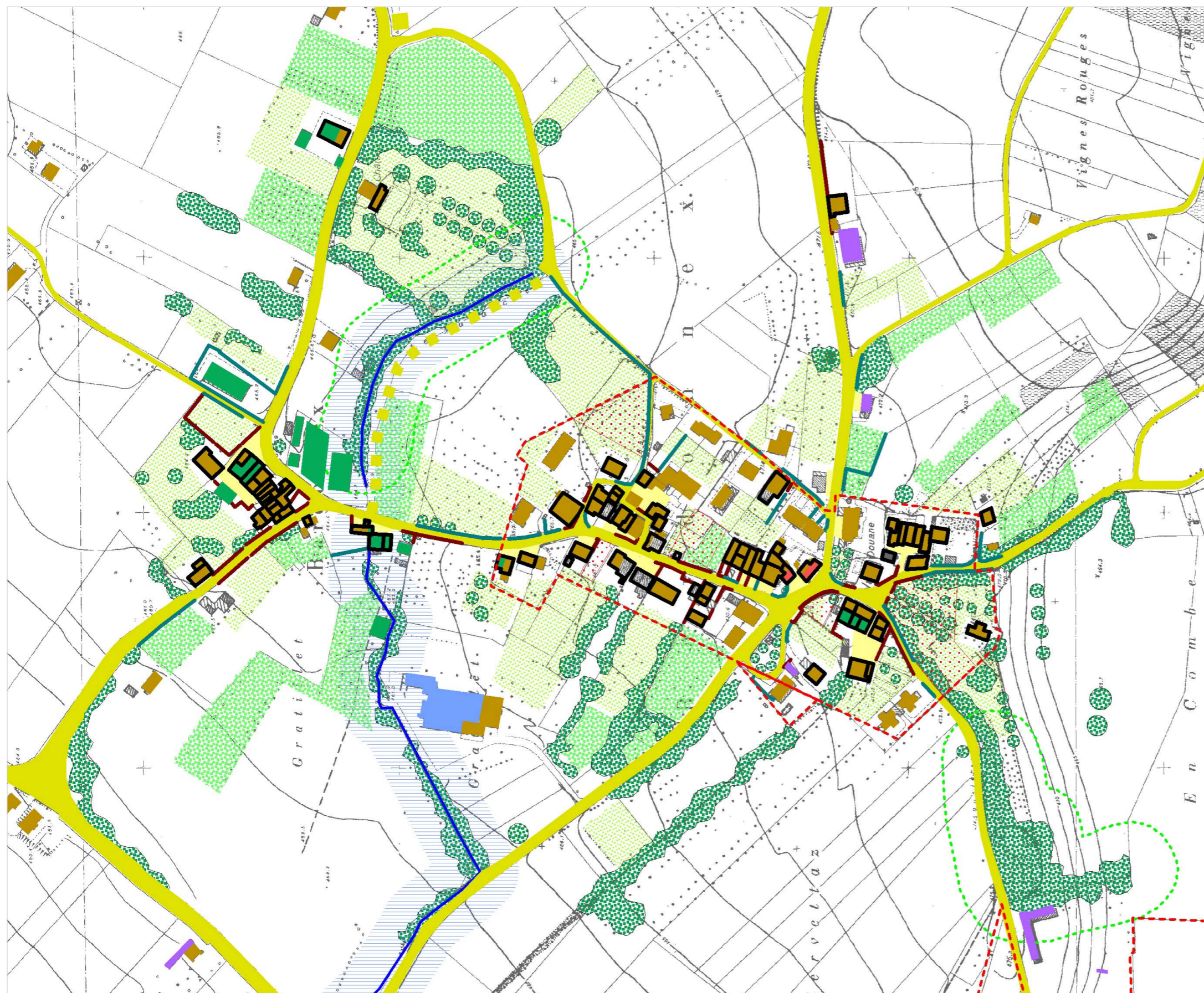
La délimitation «au cordeau» de la zone à bâtir ignore le parcellaire : elle a permis à l'est des villas en second front, la transition avec la campagne ouverte est abrupte.

La tendance actuelle est au remplissage des interstices.

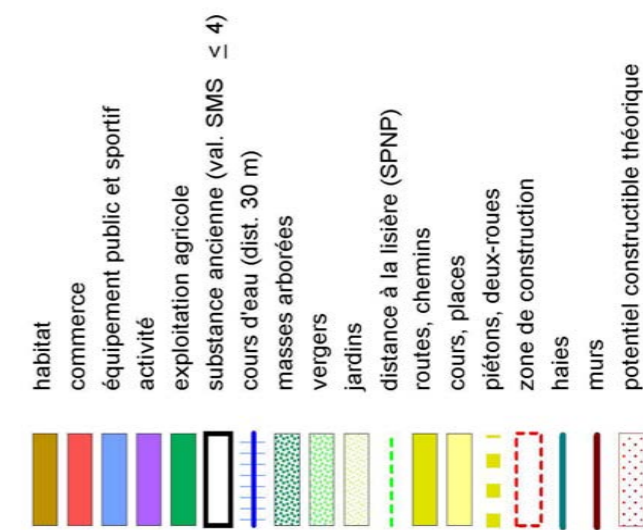
Plusieurs potentiels constructibles existent dans le village sur des parcelles sensibles pour la qualité du site, en particulier celui de la propriété Wettstein, dans le triangle sud, qui fait l'objet d'un projet de densification, et celui situé à proximité du périmètre protégé de la maison-forte de Bardonnex.



*Vers la place de Brunes
Entre le village et le hameau de Bardonnex
La route de Bardonnex à l'entrée du hameau
Le long du nant du Maraîchet*



VILLAGE DE BARDONNEX
INVENTAIRE



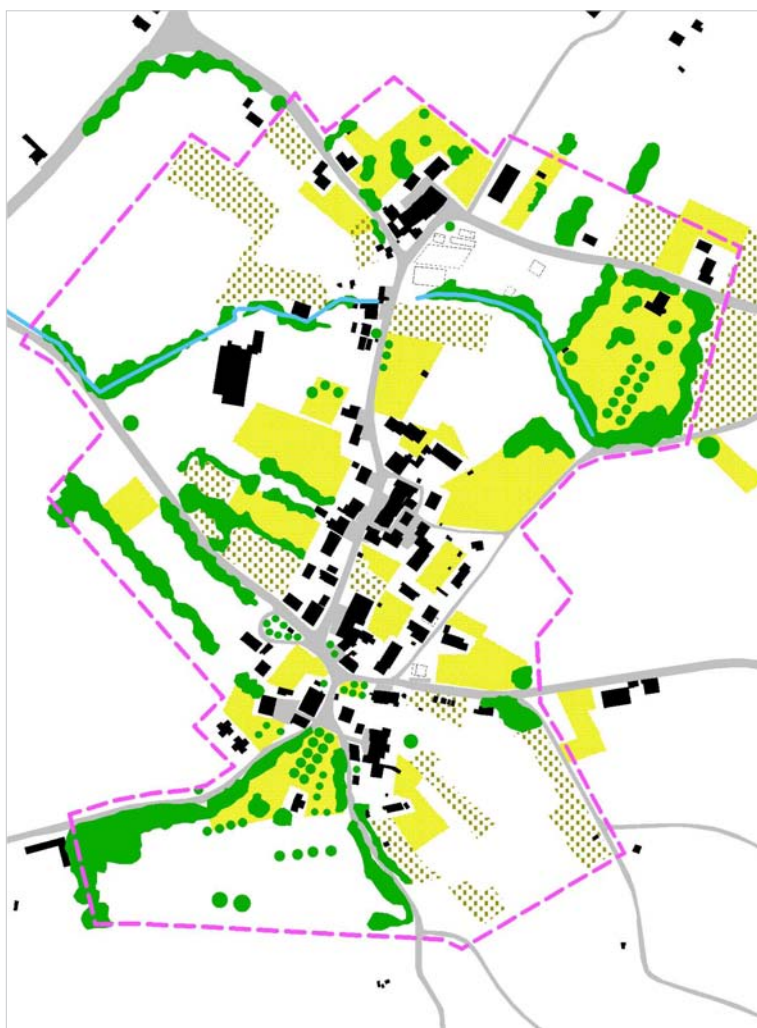
3.2.4 PROPOSITIONS

Pour pouvoir accueillir de nouveaux habitants, il est nécessaire de procéder à quelques déclassements.

Le déclassement du hameau de Bardonnex est prévu par le plan directeur cantonal. La réaffectation des bâtiments ruraux doit faire l'objet d'une étude. Une extension du hameau est proposée le long de la route de Cugny.

Une extension du village est proposée au sud-est, le long du chemin du Maraîchet, afin d'y développer l'habitat groupé.

L'établissement d'un **plan de site** ou **plan directeur de quartier** pour l'ensemble du village de Bardonnex apparaît comme le meilleur moyen de préserver ses qualités spatiales et patrimoniales tout en lui permettant d'accueillir de nouveaux habitants.



- périmètre indicatif étude plan de site ou plan dir. quartier
- arborisation
- jardin
- verger

Le périmètre proposé est indicatif, il englobe non seulement le village, mais aussi les structures végétales marquantes : masses arborées, vergers traditionnels. Ce périmètre devra être précisé par une étude de détail.

De nouveaux vergers, améliorant la transition avec l'espace rural notamment côté est, pourront être plantés dans le cadre des nouvelles opérations

Pour ce qui concerne le manège de Bardonnex, la commune n'a pas l'intention de demander le déclassement ou la mise en conformité de la zone.

Les déclassements comprennent l'ancien hameau et de nouveaux périmètres constructibles en zone 4B protégée de développement, ainsi que la création de zones de bois et forêt selon le relevé du DNP.



Propositions de déclassement

A. hameau de Bardonnex et mas route de Bardonnex
zone 4B prot. [bâti existant]
env. 7'350 m²

B. route de Cugny
zone 4B prot. [logement]
13'000 m²

C. route de Bardonnex
zone 4B prot. [logement]
2'480 m²

D. chemin du Maraîchet
zone 4B prot. [logement]
7'160 m²

total (y compris voirie)
22'640 m²

total surface constructible
env. 16'000 m²

avec un IUS de 0.6 = 9'600 m² SBP
soit env. 75 logements = 190 hab.

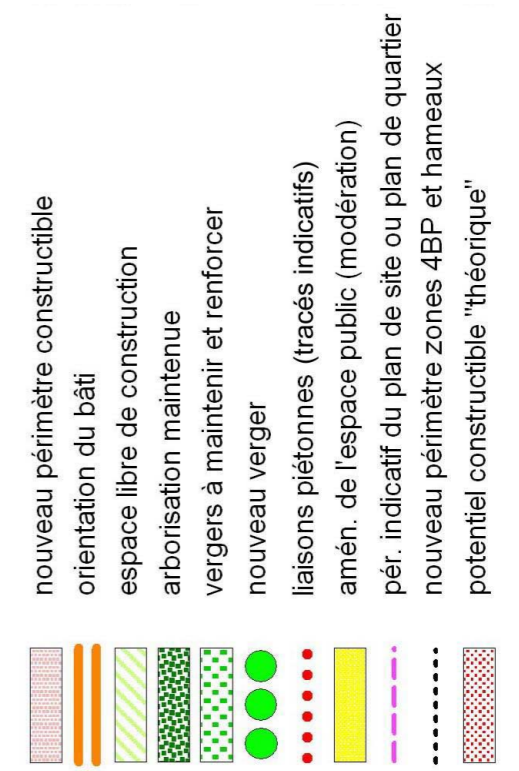
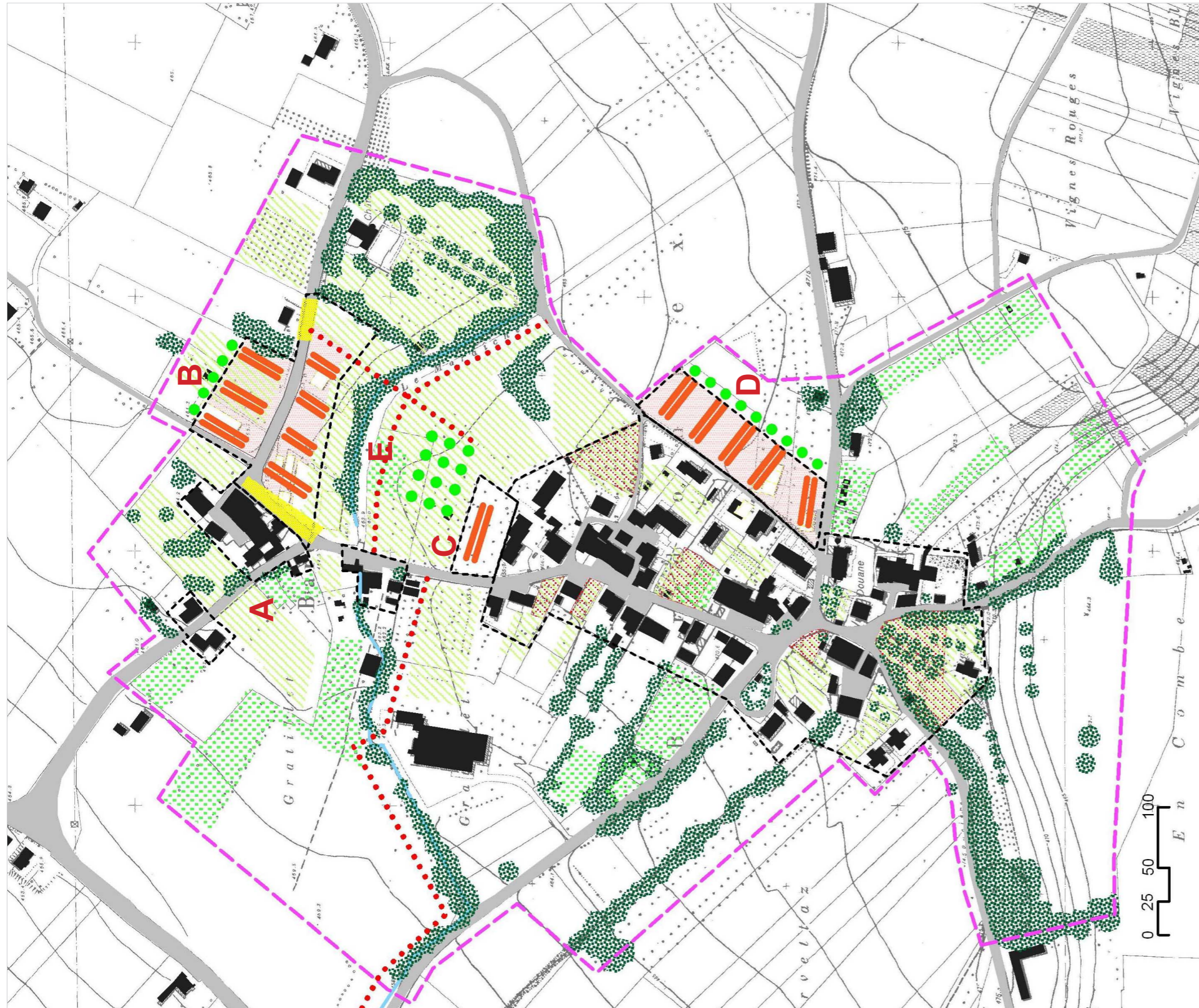
E. césure entre le village et le hameau et sud-ouest du village

zones de bois et forêt
périmètres à préciser

4B protégée existante
 bois et forêts
 extension 4B protégée à étudier
 périmètre indicatif d'étude d'un plan de site ou plan dir. quartier



VILLAGE DE BARDONNEX
PROJET



3.3 COMPESIÈRES ET CHARROT

3.3.1 OBJECTIFS



Le site de Compesières depuis le chemin des Remparts

Compesières, site d'importance nationale selon l'ISOS, est aussi le centre civique de la commune, avec la mairie, l'école, l'église, le cimetière, l'auberge et la salle communale. La commune souhaite affirmer cette vocation et donner un avenir à cet ensemble patrimonial, qui est toujours en zone agricole. Elle désire notamment implanter dans le secteur élargi de Compesières la nouvelle école dont Bardonnex a un urgent besoin.

La combe de Charrot est le lieu d'enjeux différents, qu'il s'agit de concilier : assurer la pérennité de l'activité maraîchère et horticole, préserver un environnement patrimonial de valeur, offrir des espaces sportifs et de loisirs aux habitants de la commune.

Les objectifs d'aménagement sont :

- 1. Développer un projet pour la transformation du site de Compesières, centre civique de la commune, dans le respect de son importance patrimoniale**
- 2. Construire une nouvelle école**
- 3. Créer une zone sportive**
- 4. Organiser la coexistence de l'activité agricole et des activités de loisirs dans la combe de Charrot, dans le respect des qualités paysagères et patrimoniales du périmètre**

Le site de Compesières depuis Charrot



3.3.2 IDENTITÉ DU SITE

Au Moyen Age, **Compesières** compte presque certainement une localité près de l'église Saint-Sylvestre, mais son histoire, du moins à partir de la fin du XIII^e siècle, est avant tout liée à l'ordre de Saint-Jean de Jérusalem (par la suite ordre de Malte). Compesières compose un ensemble complexe de bâtiments d'origine et de fonction différentes, liés ou non aux activités de l'ordre. C'est en 1270 que l'église de Compesières lui fut confiée. A partir de 1435, l'ordre fait bâtir la Commanderie. Selon Jacques Delétraz, l'aspect actuel du château et de ses environs date de la première moitié du XVII^e siècle : allée de tilleuls, achat de parcelles enclavées dans le domaine, acquisition de mesures et granges qui signent la disparition définitive de l'ancien hameau médiéval. La transformation de la maison forte coïnciderait avec la réorganisation ou la reconstruction des bâtiments ruraux. Saisi au titre de bien national à la Révolution (1792), le domaine est démantelé. Quelques parcelles sont vendues séparément entre 1794 et 1795. C'est vraisemblablement à ce moment que l'église, le cimetière, le presbytère et l'appartement du fermier deviennent propriété de la commune. Le gros du domaine, soit 32 ha, devient propriété privée. En 1822 a lieu un échange de parcelles: la commune reçoit la maison forte, la grange, une partie de la cour ainsi que les jardins en échange du presbytère, de la maison du fermier, d'un verger et d'un jardin. Une des clauses du contrat prévoit la construction d'un mur de clôture pour séparer la cour entre la Commanderie et la grange. A l'extérieur du portail, il y avait une allée de tilleuls plantés au début du XVII^e siècle, puis remplacés par 26 marronniers à la fin du XVIII^e siècle. Vers la fin du XVIII^e siècle, il y avait également une contre-allée de 16 acacias entre l'église et le château. En 1899-1900, la commune y construisait l'école, sur les plans de l'architecte Camoletti.

En 1992, la commune de Bardonnex est devenue propriétaire de la ferme de Compesières, de ses dépendances et d'un grand terrain environnant, une acquisition qui marque la reconstitution, après deux siècles, de la relation historique entre la Commanderie et la ferme de son domaine.

Sur le site de Compesières, seule la Commanderie bénéficie d'une mesure de protection (bâtiment classé MS-c 29 depuis 1921, protection fédérale).



*La Commanderie
L'allée devant le cimetière
L'école de Compesières*

Compesières

Le site de Compesières est un cas particulier d'importance nationale selon l'inventaire ISOS. Celui-ci distingue plusieurs périmètres :

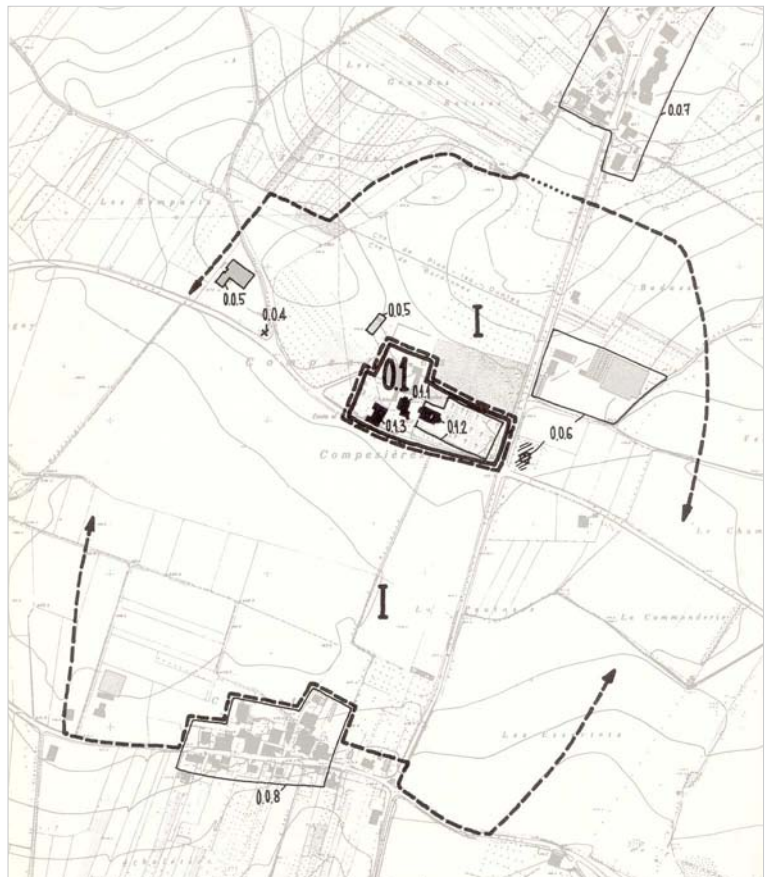
- le périmètre restreint 0.1 regroupe l'ensemble de la Commanderie, constituant le centre politique, culturel et culturel de la commune
- le périmètre élargi EEI englobe les terrains agricoles cernant entièrement les constructions.

Outre les éléments généraux de sauvegarde attachés à ce type de site, l'ISOS émet les suggestions particulières suivantes :

- protection stricte des terrains agricoles environnants (EEI), assurant de toutes parts la vue sur les silhouettes de l'ensemble, ce qui requiert l'interdiction absolue de toute construction, même utilitaire,
- éviter dans la mesure du possible que l'ensemble ne se transforme en «musée», ce qui implique en particulier le maintien de l'activité agricole des bâtiments ruraux; la présence de l'école constitue également un facteur positif.

Dans le contexte actuel, ces recommandations apparaissent quelque peu contradictoires, d'une part en raison de l'évolution de l'agriculture et le développement des installations hors-sol, d'autre part parce que l'école de Compesières ne répond pas aux normes scolaires actuelles. Se pose également la question de la restauration et de la maintenance de cet ensemble bâti, dont de nombreux bâtiments nécessitent une intervention dans les plus brefs délais.

Compesières, périmètre ISOS



Charrot

Le village de Charrot se caractérise par une forte présence des activités agricoles et viticoles.

Les transitions végétales ont disparu, sauf à l'est.

Le village a fait l'objet d'un plan de site en 1979, qui n'est jamais entré en vigueur. Par la suite, l'essentiel des options d'aménagement a été réglé lors du déclassement en zone 4B protégée, en 1985.

Le potentiel à bâtir a été presque entièrement réalisé.

La combe de Charrot

C'est un des secteurs concerné par l'étude d'aménagement de l'aire rurale des communes de Bardonnex et Plan-les-Ouates, dans le cadre de la mise en oeuvre de zones agricoles spéciales pour les activités agricoles non-tributaires du sol (Leutenegger, Viridis, Acade, Rapport d'étude, DAEL/DAT, juillet 2003).

Les caractéristiques générales et contraintes du secteur sont identifiées comme suit :

- La combe de Charrot a été profondément modifiée par les améliorations foncières: géométrisation du parcellaire et des chemins, mise sous tuyau du cours d'eau, disparition du bocage. Le village de Charrot voisin abrite le siège de plusieurs exploitations agricoles.
- Les contraintes patrimoniales sont importantes dans ce secteur, avec le site de Compesières (inventaire ISOS, bâtiment classé, périmètre classé, périmètre du recensement architectural) entouré d'un large périmètre sensible (environnement ISOS), et le village de Charrot, dont le noyau ancien est dans le périmètre du recensement architectural.
- Les vues de et sur la colline de Compesières sont à valoriser. Il s'agit donc de préserver les abords de la colline et les relations visuelles avec le village de Charrot.
- Des espaces ouverts sont à maintenir de part et d'autre de la route de Foliaz, afin de conserver une séquence non-bâtie jusqu'à l'entrée du village de Charrot.
- Ce secteur est une zone maraîchère traditionnelle, principalement de pleine terre avec peu d'abris (tunnels).
- Cet espace ouvert est un secteur clé pour les échanges de faune entre le coteau de Saconnex d'Arve et le coteau de Bardonnex.

[voir le schéma des contraintes et les principes d'organisation ci-contre]

Par ailleurs, une partie du secteur est de la combe de Charrot, le long de la route de Saconnex-d'Arve, est occupée par des terrains de sport communaux. Ces équipements ne peuvent trouver place dans la zone à bâtir très restreinte de la commune, concentrée dans les villages, à proximité des habitations. Ce périmètre doit pouvoir bénéficier d'un déclassement en zone sportive.



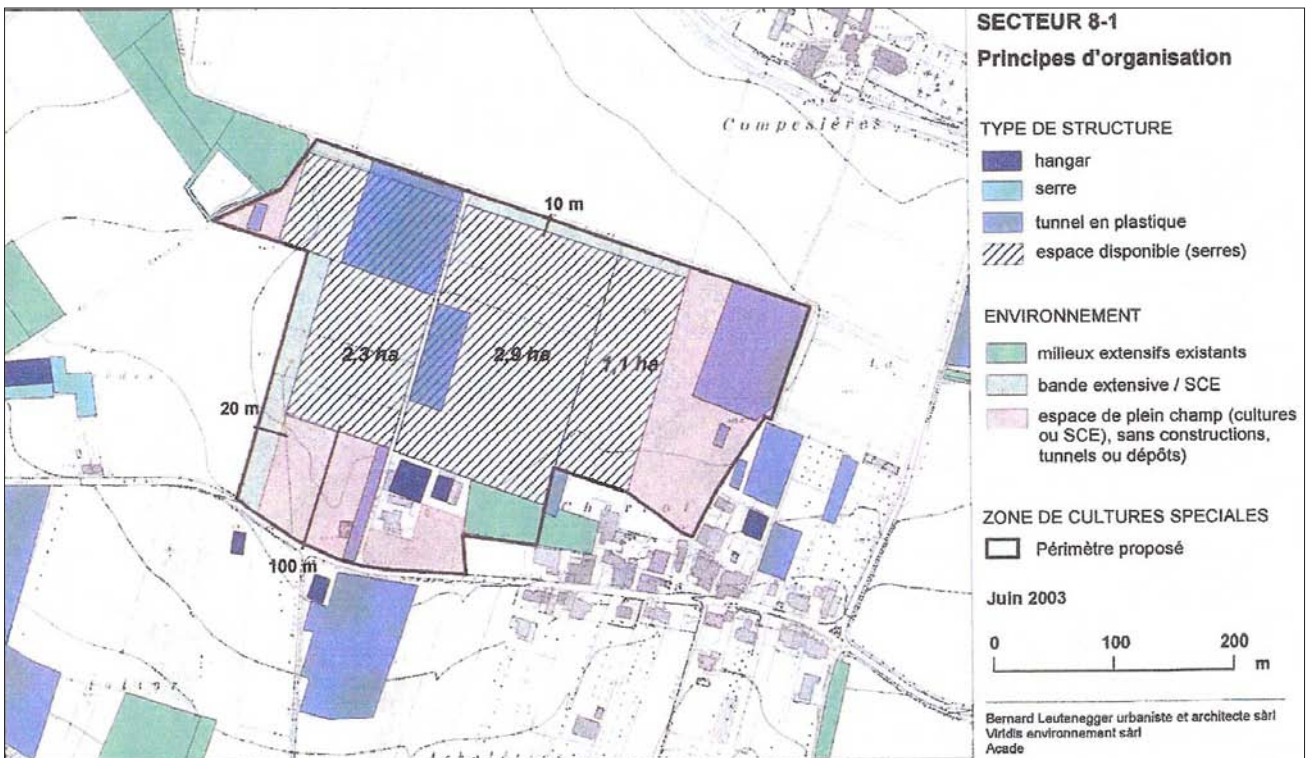
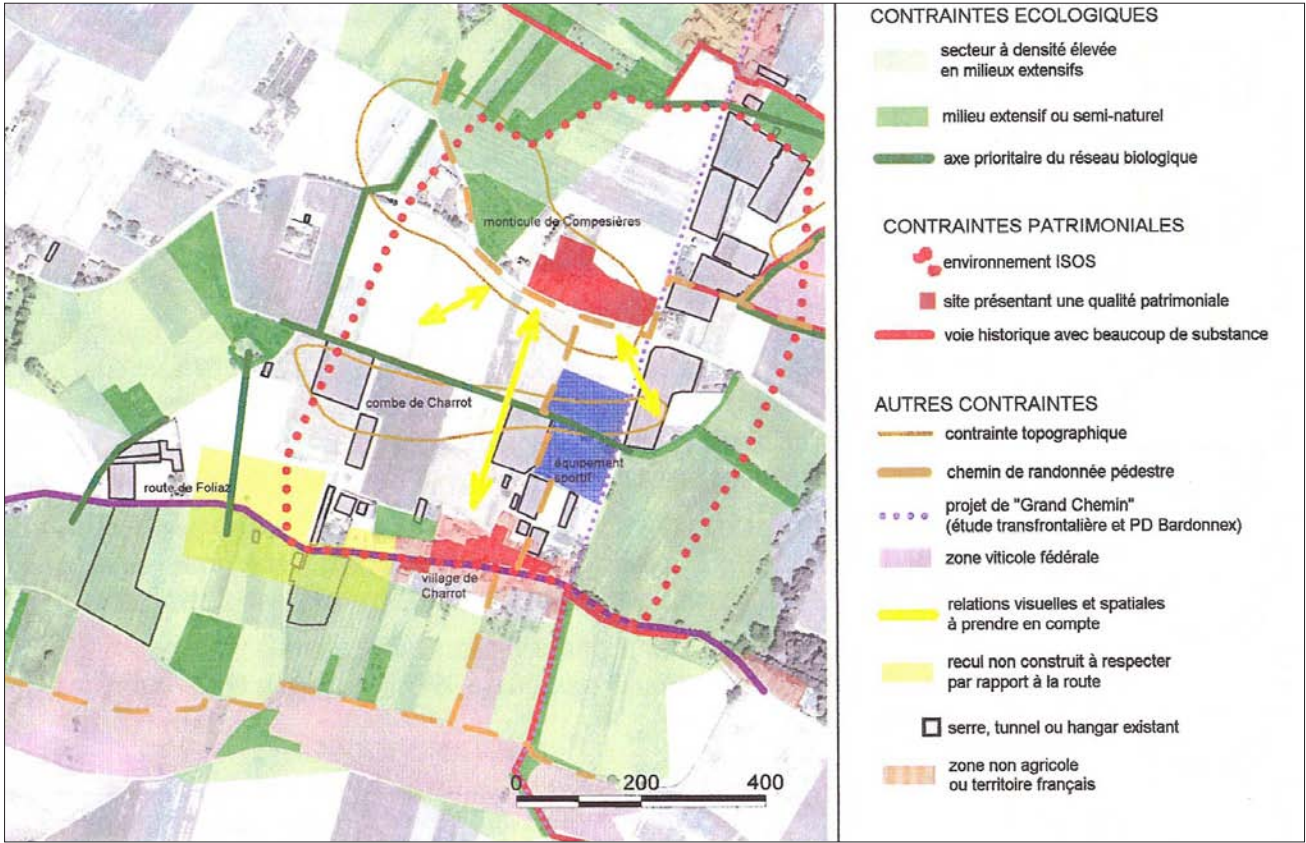
La rue principale du village de Charrot

*Aménagement de l'aire rurale des communes de Bardonnex et Plan-les-Ouates. Périmètre 8.1
Schéma des contraintes
(Leutenegger, Viridis, Acade, Rapport d'étude, DAEL/DAT, juillet 2003)*



La combe de Charrot

*Aménagement de l'aire rurale des communes de Bardonnex et Plan-les-Ouates. Périmètre 8.1
Principes d'organisation
(Leutenegger, Viridis, Acade, Rapport d'étude, DAEL/DAT, juillet 2003)*



3.3.3 SYNTHÈSE DE L'INVENTAIRE

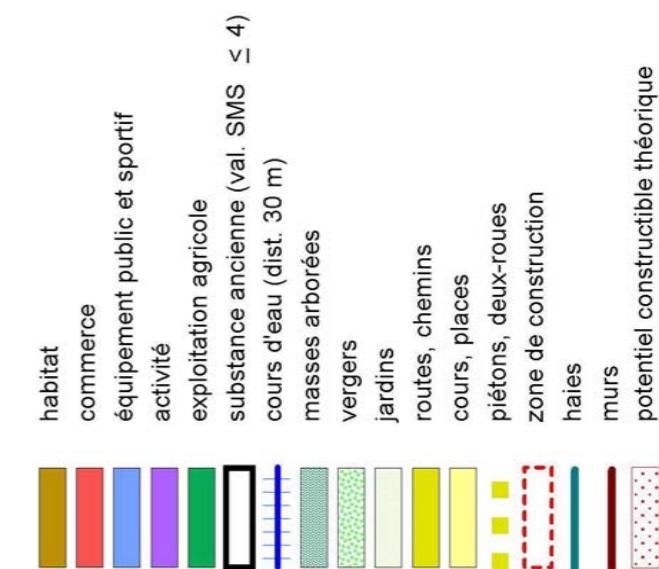
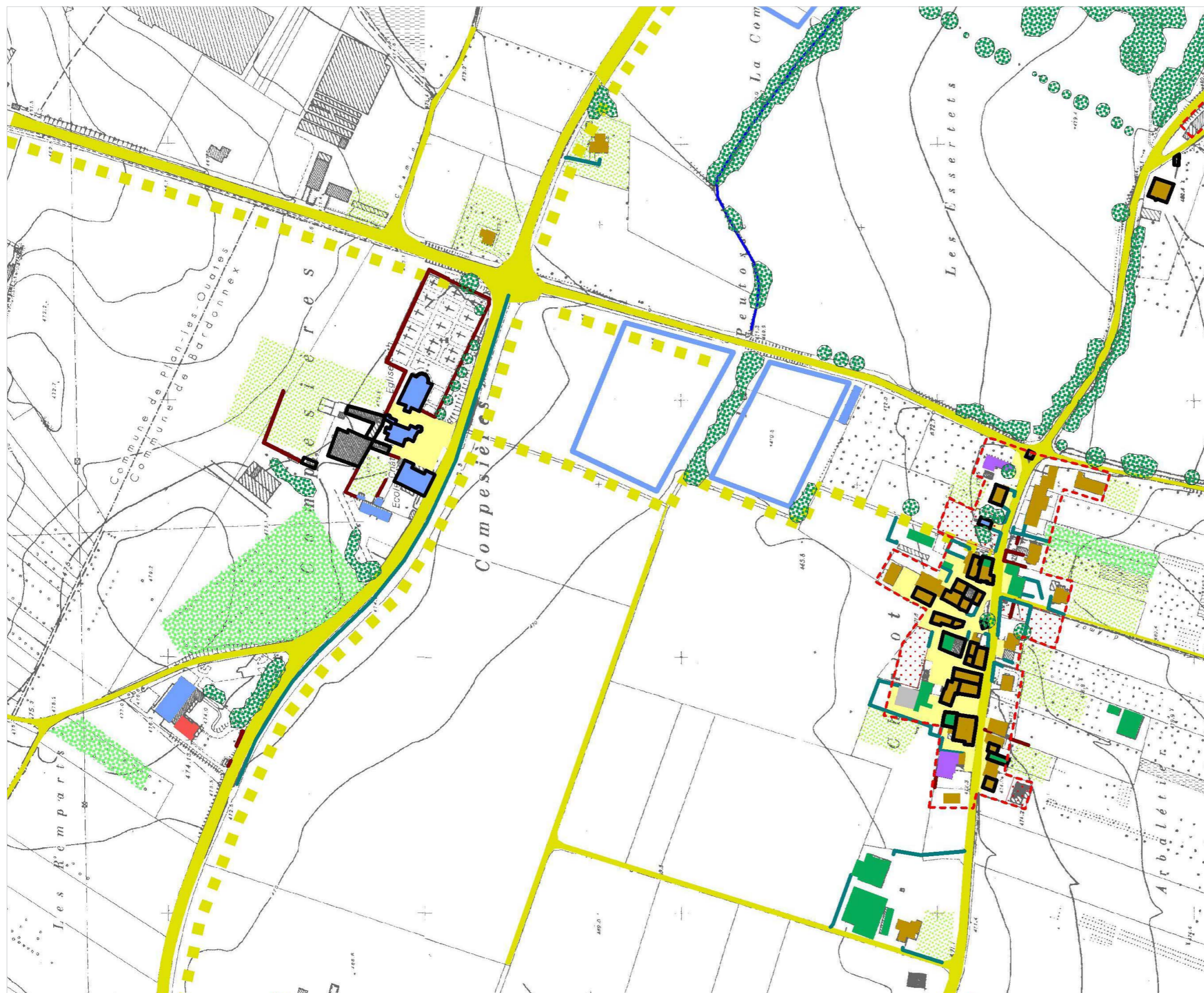
Cette partie médiane du territoire communal est un secteur où les différentes composantes caractéristiques de l'identité communale se rencontrent de façon particulièrement intense et complexe : entités bâties, réseaux naturels et paysage, parcours et espaces publics, terrains et installations agricoles.

La planche ci-contre résume les éléments essentiels de l'inventaire :

- affectation des bâtiments
- bâtiments de valeur patrimoniale (selon le Recensement architectural jusqu'à la valeur 4)
- routes, chemins, cours et places
- murs, clôtures, haies
- éléments de végétation : jardins, vergers, masses arborées
- potentiels constructibles théoriques.



COMPESIÈRES ET CHARROT
INVENTAIRE



3.3.4 PROPOSITIONS

Site de Compesières

La commune a mandaté une étude pour l'élaboration d'un plan de maintenance, de requalification et de développement d'un périmètre comprenant le site de la Commanderie et celui du centre communal. L'objectif de ce plan est de définir la politique communale, les principes et les recommandations relatifs à la maintenance des biens culturels et patrimoniaux, les possibilités d'un développement compatible avec le site, ainsi que les conditions de réhabilitation des bâtiments actuellement sans affectation.

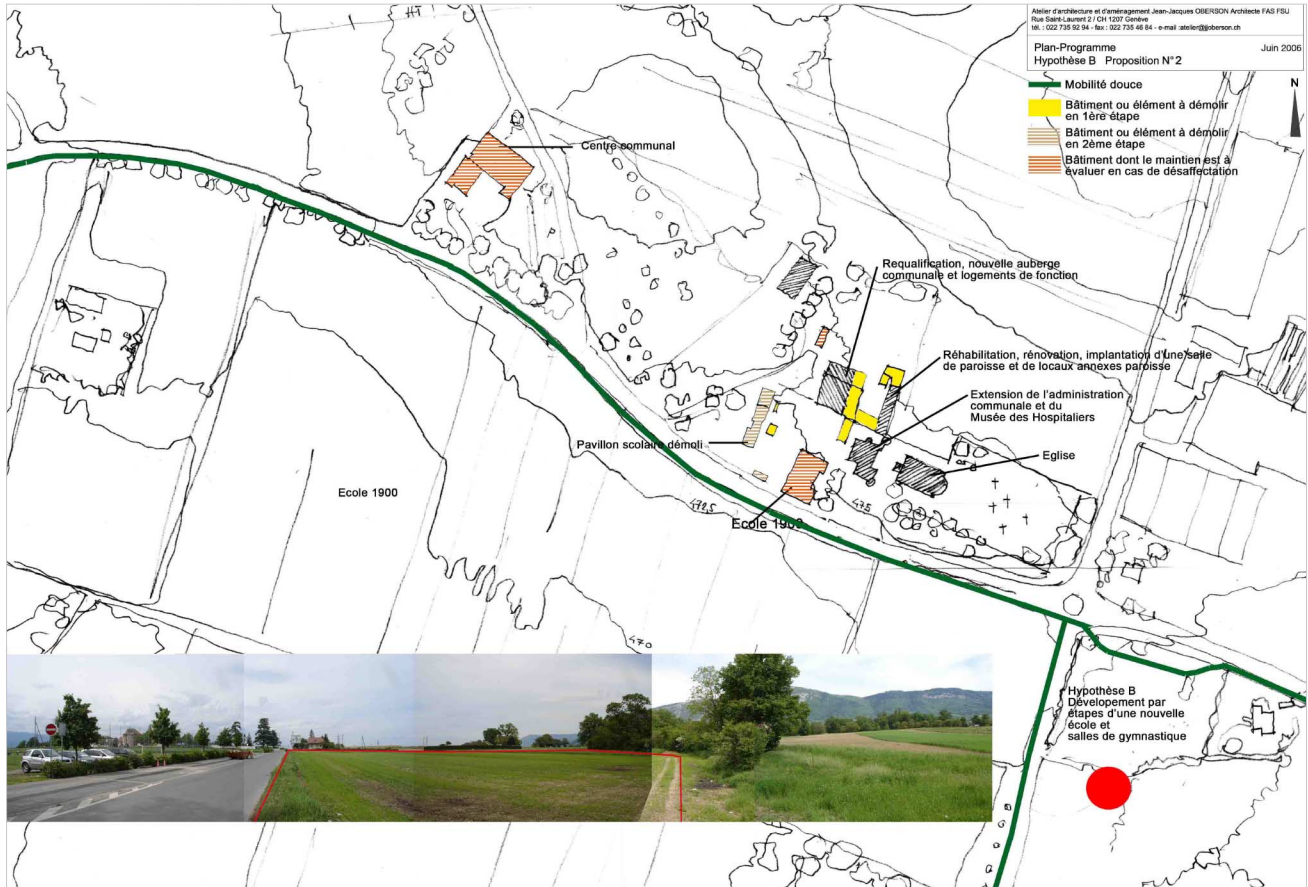
Cette étude doit aboutir à l'élaboration d'un plan de site avec une modification de zones.

L'étude est actuellement en cours.

Des hypothèses de développement ont été élaborées pour servir de base à la discussion.

Elles envisagent la requalification des bâtiments formant le noyau historique du site, la démolition de certains autres et cherchent à identifier des périmètres potentiels pour l'implantation d'une nouvelle école.

*Etude pour l'élaboration d'un plan de maintenance, de requalification et de développement du périmètre de Compesières (Atelier d'architecture et d'urbanisme J.J. Oberson).
Juin 2006*



Nouvelle école

L'école de Compesières (10 classes), en partie dans des pavillons vétustes, ne répond pas aux normes actuelles, pas plus que l'école de la Bossenaz, qui accueille 2,5 classes, à l'étroit à Croix-de-Rozon.

Le DIP, par sa Direction de l'enseignement primaire, s'est déclaré favorable à un regroupement des classes dans un seul établissement scolaire

La commune souhaite construire sa nouvelle école communale dans le secteur de Compesières, à égale distance des villages formant la commune. Quel que soit l'emplacement finalement retenu, la construction d'une nouvelle école nécessitera elle aussi une modification de zones (env. 13'000 m² groupe scolaire complet + salles de gymnastique).

La définition d'un périmètre d'implantation pour un futur groupe scolaire sera faite dans le cadre de l'étude de plan de site de Compesières.



Le site envisagé pour la construction d'une nouvelle école

Zone sportive

Les équipements sportifs communaux (terrains de foot, agor'espace / skate parc) sont implantés dans la combe de Charrot. La commune souhaite la création d'une zone sportive dans ce secteur, actuellement en zone agricole. Les ambitions à cet égard sont modestes: un troisième terrain de football si l'actuel terrain C, en location, devait disparaître, éclairage sur le terrain B et un terrain de beach volley, le tout représentant env. 30'000 m². La «zone sportive» de Bardonnex possède une dimension intercommunale, dans la mesure où la commune de Troinex s'appuie officiellement sur ces infrastructures, qui accueillent également des sportifs de France voisine.



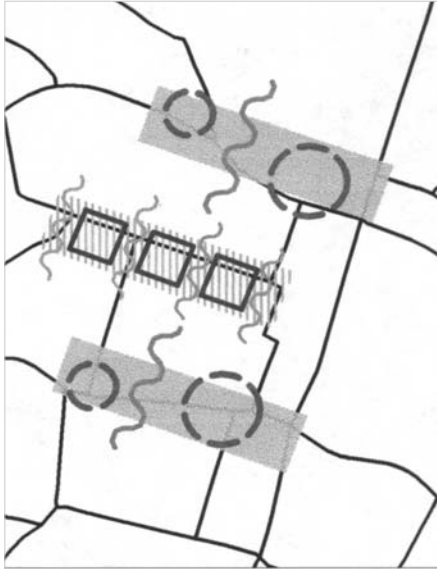
Les terrains de football dans la combe de Charrot

Agriculture spéciale (non tributaire du sol)

Le périmètre proche du site patrimonial de Compesières (au nord du chemin Charles-Burger) présente «des objectifs de sauvegarde prépondérants», ce qui rend impossible l'implantation ou l'agrandissement d'installations hors-sol. Dans la deuxième moitié du périmètre (au sud du chemin Charles-Burger), les terrains sont classés dans la catégorie «objectifs de sauvegarde importants». Dans ce secteur, la construction de nouvelles installations ou le remplacement des installations existantes est envisageable, avec l'adoption d'un PLA, «pour autant qu'elles soient compatibles avec la sauvegarde des valeurs naturelles, paysagères et architecturales.»

Charrot

Si l'entrée est du village possède une définition claire, celle de l'entrée ouest est très approximative, créée au gré des constructions réalisées dans le cadre du déclassement de 1985. Il s'agit de mieux qualifier la césure entre le village proprement dit et l'exploitation agricole voisine. La rédefinition de cette entrée ouest de Charrot doit faire l'objet d'un projet, qui pourrait dégager un potentiel constructible de part et d'autre de la route de Foliaz.



Tous ces projets doivent répondre à un certain nombre de règles et respecter l'identité du site.

Une même organisation

le secteur se présente comme un territoire homogène avec une orientation semblable des routes, du bâti, du parcellaire et du relief.

Trois sites en parallèle

- le sommet de la colline de Compesières
- la mi-pente de la terrasse de Bardonnex - Landecy
- le fond de la combe entre Charrot et Compesières

Deux sites construits, en vis-à-vis, à la même altitude

- Compesières, centre civique communal avec mairie, église, écoles, salle de réunion, auberge, cimetière, salle des chevaliers de Malte
- Charrot, village maraîcher, agricole et viticole



L'espace agricole englobe ces deux entités bâties

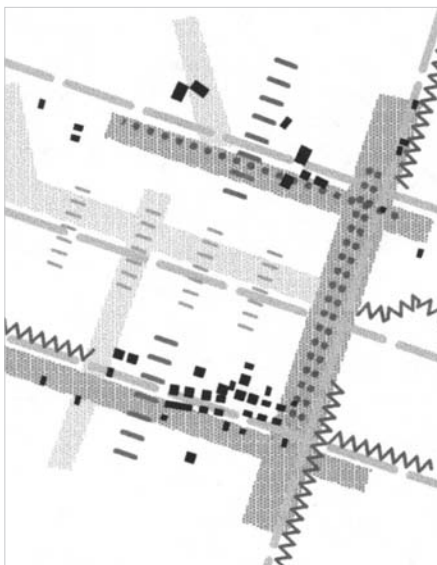
Trois secteurs (trame gris foncé) doivent rester ouverts, sans constructions et si possible sans tunnels plastiques :

- les flancs de la colline de Compesières, pour valoriser les silhouettes de la Commanderie et de l'église
- la partie supérieure de la terrasse Bardonnex - Landecy (sud de la route de Foliaz), pour sauvegarder les vues depuis le chemin de crête et celles vers le sud depuis la colline de Compesières
- la grande «chambre» agricole, au lieu-dit Les Essertets.

Des césures à préserver

Elles divisent chaque entité bâtie en deux noyaux distincts (vues sur l'espace agricole et ensembles construits moins compacts)

- la césure de Compesières est caractérisée par un grand verger.
- la césure de Charrot devrait être qualifiée de façon plus précise dans le cadre d'un projet global d'organisation des terres agricoles et de redéfinition de l'entrée ouest du village.



Une bande d'installations agricoles, en fond de combe

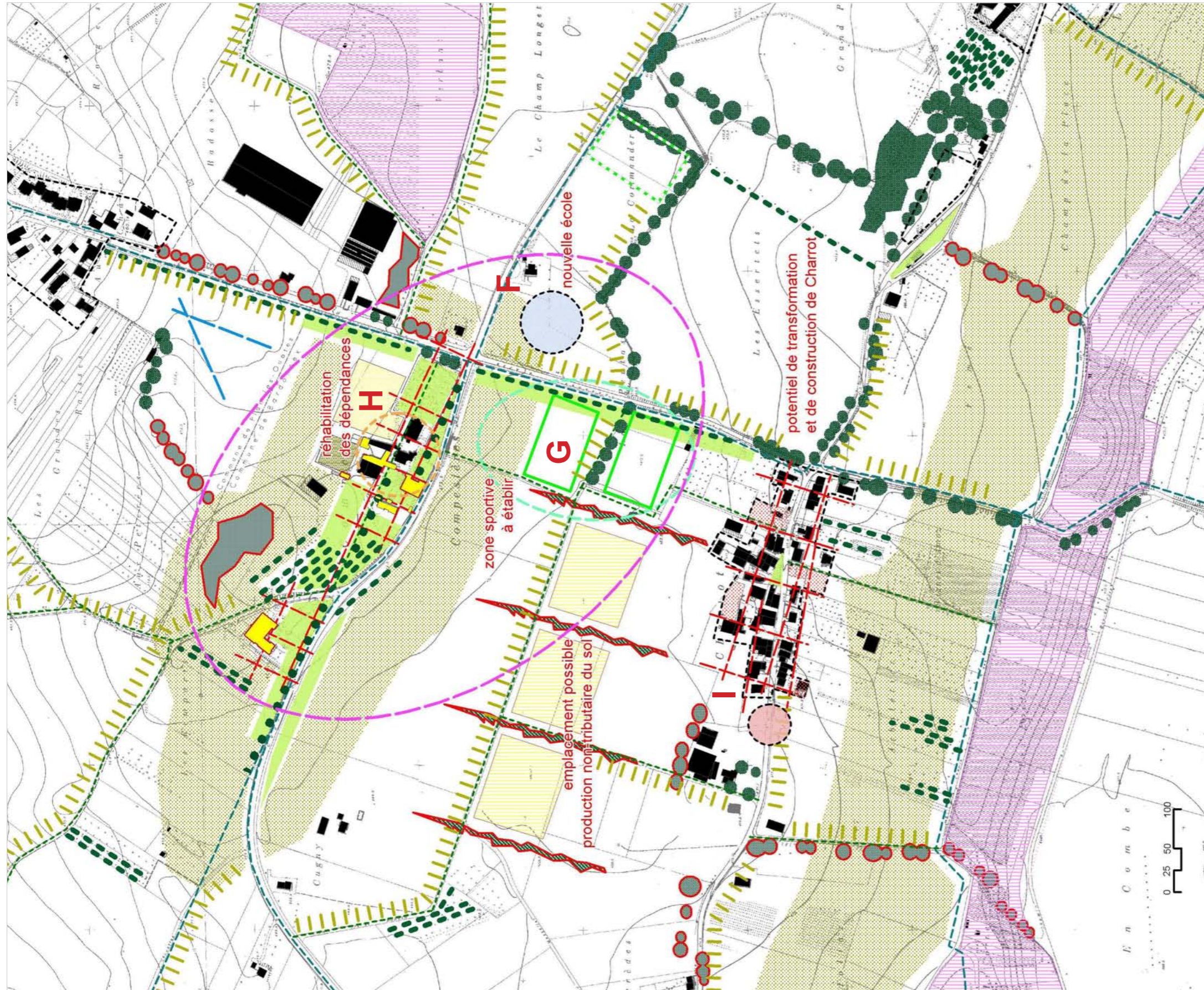
C'est un lieu possible d'implantation pour l'agriculture spéciale.

Le traitement de cette bande doit faire l'objet d'une attention particulière. Elle est découpée en plusieurs lots distincts pour réduire son impact paysager, et pour maintenir la perméabilité de l'espace agricole du fond de combe.

Cette proposition est à étudier dans le cadre de l'aménagement de ce secteur pour l'agriculture spéciale.

Propositions de déclassement

- F. route de Saconnex (est)
groupe scolaire + salles de gym
zone à définir et à établir
terrain env. 13'000 m²
- G. route de Saconnex (ouest)
installations sportives
zone sportive à établir
terrain env. 30'000 m²
- H. site de Compesières
périmètre à étudier
zone 4B prot. à établir [bâti existant]
- I. route de Foliaz
entrée ouest de Charrot
zone 4B prot. [logement] à établir



COMPESIÈRES ET CHARROT
PROJET



3.4 LANDECY

3.4.1 OBJECTIFS



Landecy est situé au sud-est de la commune de Bardonnex, à l'extrémité d'une vaste terrasse qui comprend aussi les villages de Bardonnex et de Charrot. Orientée en direction du nord-est, cette entité paysagère remarquable est vouée essentiellement à l'agriculture.

Le village de Landecy est bien préservé. L'organisation du bâti perpendiculairement à la rue, avec un réseau de cours et de ruelles est particulièrement intéressante. Une végétation importante structure les abords du village : parcs des grandes propriétés, alignements de chênes, boisements, vergers et jardins.

Cependant, la délimitation assez large de la zone 4B protégée a permis l'implantation de quelques villas au nord et à l'est du village; elle réserve un important potentiel constructible au sud, sur un site sensible.



Les objectifs d'aménagement sont :

- 1. Préserver le site de Landecy dans ses caractéristiques bâties et paysagères**
- 2. Mettre en place des règles claires pour d'éventuelles nouvelles constructions**

*Le chemin du Granger
La route du Prieur*

3.4.2 IDENTITÉ DU SITE

Cité en 1201 comme Landissiacum, en 1290 comme Landissie, le site a fait l'objet de nombreuses découvertes archéologiques. On y a retrouvé une nécropole allobroge. Près de la route d'Annecy, une villa romaine a livré de nombreux vestiges : aqueduc, bains, débris de céramique et monnaies, dont un trésor d'environ 7000 pièces d'argent et de cuivre. Une pierre gravée, avec le nom de Publius Decius Eusunertus et la date de l'an 8, aujourd'hui encastrée dans le mur de la propriété Micheli à Landecy, constitue le plus ancien document épigraphique du canton. La persistance du peuplement au temps des Burgondes est attestée par la découverte d'un cimetière du haut Moyen Age au lieu-dit Vigne des Morts. Relevant au Moyen Age de Saint-Victor et des comtes de Genève, le territoire est placé après la Réforme sous la double juridiction de Genève et de la Savoie, une source de querelles qui ne s'arrêteront qu'en 1754 quand la Savoie obtient la pleine souveraineté de Landecy.

L'aspect actuel du village remonte au XVII^e siècle, quand les Perdriau, bourgeois de Genève, constituent un grand domaine dont l'emprise marque encore la trame de Landecy. Passé par mariage à la famille Micheli, le domaine s'étend alors jusqu'aux flancs du Salève et devient un centre d'expériences agronomiques. La rue principale du village, en 1723 «chemin par le milieu du village de Landessy» et actuelle route du Prieur, reliait entre elles les deux enceintes d'habitation du seigneur.



La route du Prieur

L'Inventaire des sites bâtis d'importance nationale ISOS

Depuis 1984, Landecy constitue un site construit d'importance nationale au sens de l'ISOS.

Le commentaire relève la présence d'un village profondément marqué par le mélange de caractères ruraux et résidentiels, occupant une situation non construite, dont les qualités évidentes résultent de la présence d'une couronne complète de terrains agricoles, se transformant par deux fois, à l'est et à l'ouest, en parcs richement arborisés à proximité des constructions, avec pour effet des silhouettes extérieures de valeur.

L'accent est mis sur les «ingrédients» caractéristiques du site, du point de vue spatial et historico-architectural.

Le site présente des qualités spatiales prépondérantes, découlant de l'existence d'un tissu dense, fortement structuré par tout un réseau de murs et murets ; le tracé organique de la voie principale y contribue également, ses méandres permettant la découverte de perspectives variées.

Les qualités historico-architecturales du site sont prépondérantes, du fait en particulier de la juxtaposition d'un tissu rural relativement modeste, typique de la région, et de toute une série d'éléments individuels remarquables, dont deux grands domaines ruraux

constitués au cours des 18^e et 19^e s., à partir de constructions plus anciennes.

Outre les objectifs généraux de sauvegarde du site, l'ISOS demande d'observer les suggestions particulières suivantes :

Eviter que le site ne devienne la victime du «pittoresque»; la sauvegarde devrait se préoccuper non seulement de la protection des bâtiments, mais aussi de celle des espaces intermédiaires et de tous les éléments (murs, murets, pavages, haies, etc.) qui les composent.

Il précise que les transformations survenues depuis 1977 dans la cour semi-publique (1.0.8) constituent un avertissement de ce qui guette le site.

L'ISOS indique également qu'il n'est pas prévu de zone d'extension dans le cadre du site.

On notera que le découpage de périmètres proposés par l'ISOS ne coïncide pas du tout avec le plan de zones de 1961.

Le secteur concerné par l'étude de plan de site se trouve à cheval entre le périmètre P1 («emprise du tissu constituant l'agglomération historique») et le périmètre «PE III terrains agricoles». Ce dernier est accompagné d'un objectif de sauvegarde «a», soit «conservation du mode de culture et de la végétation existants, sauvegarde des bâtiments intégrés au paysage cultivé et du réseau de desserte d'origine (chemins ruraux, etc.)».

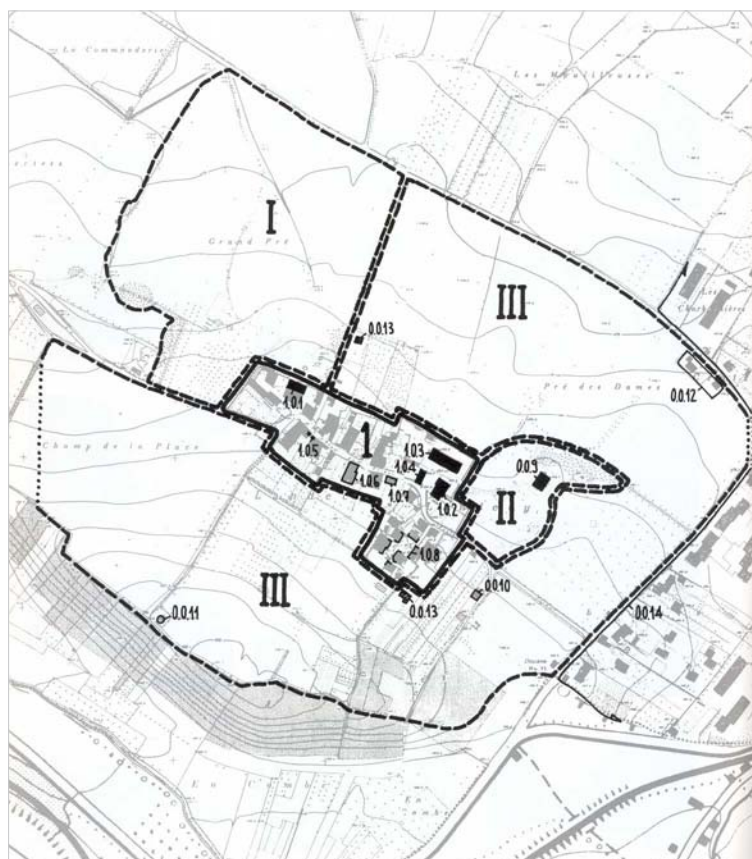
Parmi les mesures possibles pour atteindre cet objectif, l'ISOS propose de:

- éveiller l'intérêt du public
- déterminer les qualités de l'environnement, de son biotope
- rechercher une affectation appropriée
- placer en zone agricole ou zone de verdure
- édicter des dispositions de zone spéciales, adaptées aux caractéristiques particulières de l'environnement
- prévoir, suivant les cas, l'établissement d'un plan directeur, d'un plan d'aménagement, etc.
- protéger des arbres isolés ou des groupes d'arbres.



Landecy sur la Mappede sarde de Compesières, s.d. (vers 1730).
AEG cadastre D20 [détail]

Landecy, périmètre ISOS

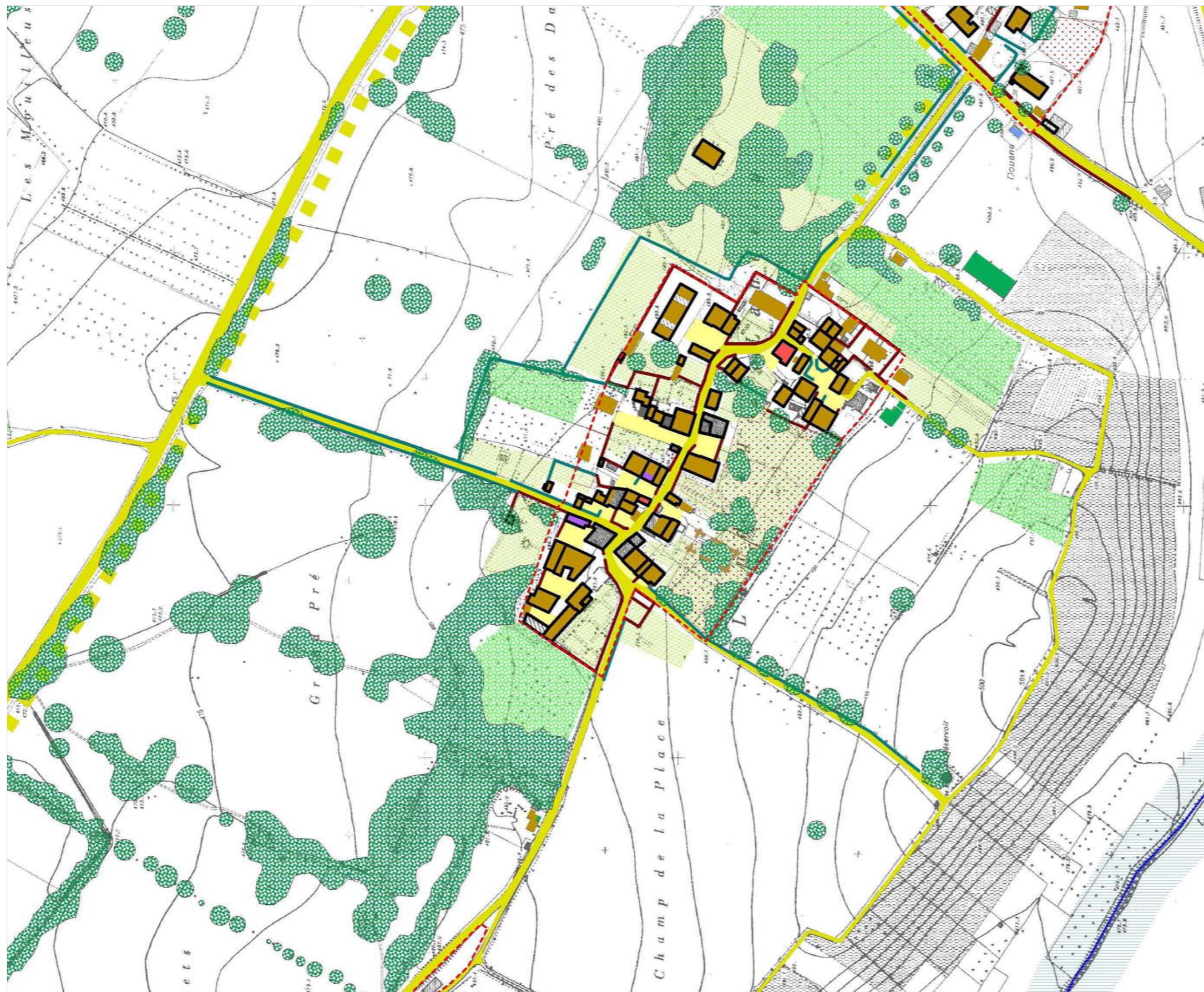


3.4.3 SYNTHÈSE DE L'INVENTAIRE

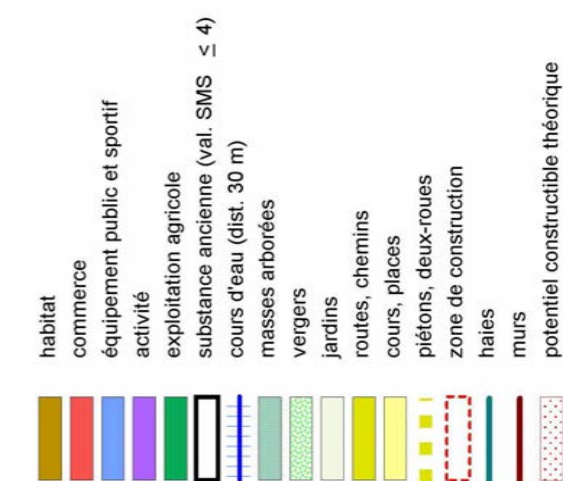
La planche ci-contre résume les éléments essentiels de l'inventaire :

- affectation des bâtiments
- bâtiments de valeur patrimoniale (selon le Recensement architectural jusqu'à la valeur 4)
- routes, chemins, cours et places
- murs, clôtures, haies
- éléments de végétation : jardins, vergers, masses arborées
- potentiels constructibles théoriques.

La substance ancienne présente un état de conservation remarquable, qui fait de Landecy un site exceptionnel, d'importance nationale au sens de l'inventaire ISOS.



LANDECY
INVENTAIRE



3.4.4 PROPOSITIONS

La question essentielle pour l'aménagement de Landecy est celle des importants potentiels constructibles offerts par la zone 4B protégée actuelle.

Le potentiel le plus significatif se situe au sud du village sur des jardins dotés d'une arborisation importante, qui assurent une transition idéale avec la campagne ouverte.

Le site de Landecy, reconnu d'importance nationale, doit être protégé de toute altération de sa structure :

- éviter de nouvelles constructions qui ne s'inscriraient pas dans les règles d'édification du tissu ancien (comme des villas isolées en 2^e front ou des bâtiments parallèles à la route inadaptés à l'alternance de cours et bâtiments perpendiculaires à la route),
- protéger le système des espaces ouverts (jardins, vergers, arborisation) qui caractérisent les abords du village sur un grand périmètre.

La récente réfection de la chaussée après des travaux d'assainissement ne nécessite pas de nouvelle intervention sur l'espace public, ce d'autant qu'une modération de la circulation n'est pas nécessaire, vu la configuration de la rue.

La protection des abords du village passe par :

- le maintien, voire le renforcement de la végétation,
- l'absence de constructions agricoles dans le périmètre patrimonial figurant sur la planche « structures rurales et paysagères ».

Plan de site

L'option initiale du plan directeur communal était un retour en zone agricole du périmètre constructible situé en zone 4B protégée.

Le rapport intermédiaire du plan directeur de la commune de Bardonnex (janvier 2001) a été soumis à consultation dans les divers services de l'administration cantonale au printemps 2001. Ce document recommandait une protection des espaces ouverts aux abords de Landecy, compte tenu du caractère remarquable de la substance ancienne de ce village.

Parmi les divers préavis émis au cours de la consultation, on retiendra ceux de la Commission cantonale des monuments, de la nature et des sites et de la Commission cantonale d'urbanisme, qui tous deux demandaient l'établissement d'un plan de site.

Des projets ayant été déposés sur certaines parcelles, le retour en zone agricole n'était plus une option.

La commune et le canton ont mandaté conjointement une étude pour l'établissement d'un plan de site sur le secteur sud du village de Landecy, dont l'objectif est de fixer les règles d'implantation des nouvelles constructions dans le respect de ce site d'importance nationale.

Le plan de site pour Landecy-sud, accompagné d'un règlement, a été mis à l'enquête publique en juin 2005. Il fixe les règles de développement de la zone 4B protégée, dans le respect du patrimoine bâti et paysager de Landecy.

Le plan de site prévoit des immeubles de rez + 1 ou rez + 1 + superstructure (si les droits à bâtir de certaines parcelles sont reportés).

L'IUS se situe entre 0.25 et 0.4, conformément à la zone.

Les surfaces brutes de plancher représentent env. 2'750 m², soit 23 logements et env. 60 habitants.

Les espaces libres prévus maintenus sont l'espace central formé du parc et du jardin de buis.

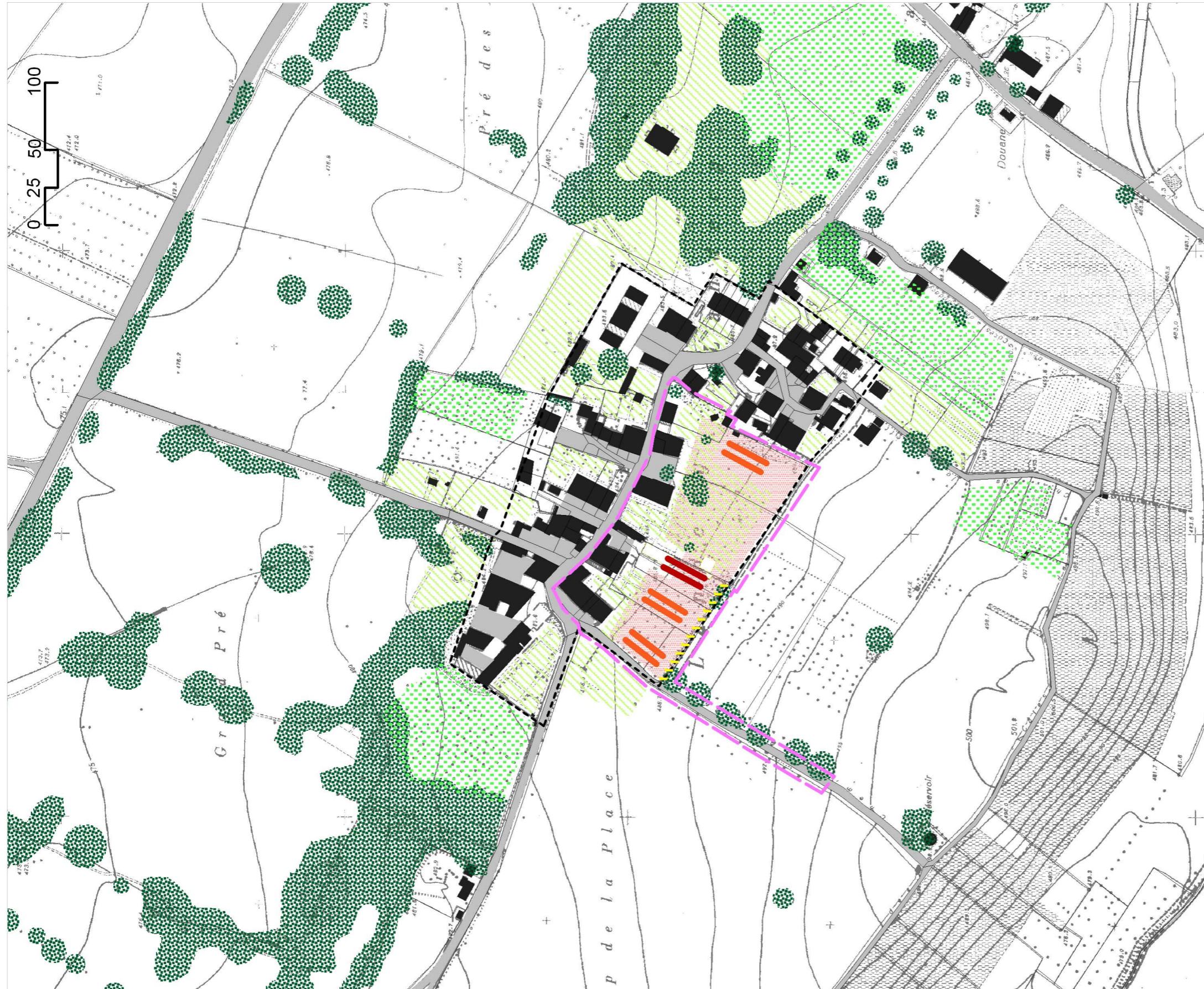
Le plan de site 29'448 du 20 juin 2005 a été mis à l'enquête publique du 2 septembre au 3 octobre 2005. Dans sa séance du 4 avril 2006, le Conseil municipal de Bardonnex a préavisé favorablement le plan de site et son règlement, à quelques réserves près (possibilité de construire sur la parcelle 3211 en front de la route du Prieur, variantes d'accès). La procédure d'adoption de ce plan est en cours.

Légende








	Périmètre de validité du plan - DSII selon OPB
	Bâtiments maintenus
	Aire d'implantation de constructions nouvelles et nombre de niveaux
	Annexes et hangars
	Bâtiments inscrits à l'inventaire
	Bâtiment à démolir pour partie
	Aires de desserte et de stationnement et marquage indicatif des places
	Cession au domaine public
	Arbres à maintenir
	Arbres fruitiers à maintenir ou remplacer
	Végétation existante
	Haies à maintenir
	Haies existantes
	Alignement de chênes à réhabiliter (compensation)
	Murs et murets à conserver / à réhabiliter
	Cours à préserver
	Soils en boulets à préserver / à réhabiliter

Projet de plan de site de Landecy, version du 20 juin 2005





LANDECY
PROJET

-  orientation du bâti (en rouge, en cours de réalisation)
-  espace libre de construction
-  arborisation maintenue ou remplacée
-  vergers à maintenir et renforcer
-  périmètre du plan de site
-  périmètre de la zones 4BP
-  potentiel constructible

3.5 CROIX-DE-ROZON

3.5.1 OBJECTIFS



Croix-de-Rozon constitue avec le Bas-de-Collonges (commune française de Collonges-sous-Salève) un petit centre transfrontalier doté de services, de commerces et d'un marché fréquenté. Les deux localités partagent également des nuisances, notamment dues à un important trafic de transit. Un aménagement concerté de cet ensemble est souhaitable.

Le développement important de Croix-de-Rozon de ces dernières décennies s'est faite au détriment des espaces publics, qui méritent d'être requalifiés.

Les objectifs d'aménagement sont :

- 1. Renforcer l'identité du village par un projet des espaces publics**
- 2. Maîtriser le développement par un aménagement concerté avec Collonges-sous-Salève**



*La route du Pont-de-la-Fin menant à la douane
Un espace vert au pied d'immeubles
Le chemin d'Archamps
Le pavillon scolaire de la Bossenaz*

3.5.2 IDENTITÉ DU SITE

En bordure du chemin des Forches et à proximité de la route d'Annecy se dressaient les fourches patibulaires (en patois, forches) des quatre seigneurs d'Archamps (Ternier, Montfort, Arvillard et Ogny). Pour faire pendant à cette potence, l'abbé Jean-Marie Frère, curé de Collonges au XVIII^e siècle, fit édifier au carrefour des routes une croix peinte en rouge (roze, en patois). Celle-ci donna son nom à l'agglomération de la Croix-de-Rozon née vers le milieu du XIX^e siècle. (DELETRAZ 1972-1973). Ce noyau ancien, peu important, s'est peu à peu renforcé, notamment du fait de la présence d'une ligne de tram.

Une vaste zone de développement 4B a permis la construction de locaux de gabarit moyen et de villas. Les plans localisés de quartier ont été établis au coup par coup, sans conception d'ensemble. Les potentiels qui subsistent sont hors PLQ ou dans des PLQ non achevés. Il convient de ne pas laisser démarrer de nouvelles opérations sans conception d'ensemble.

Conséquence de ce développement, Croix-de-Rozon possède des espaces publics et collectifs de qualité inégale et sans cohérence globale. Le ruisseau d'Archamps et le cordon boisé qui l'accompagne constituent un «arrière» très dévalorisé.

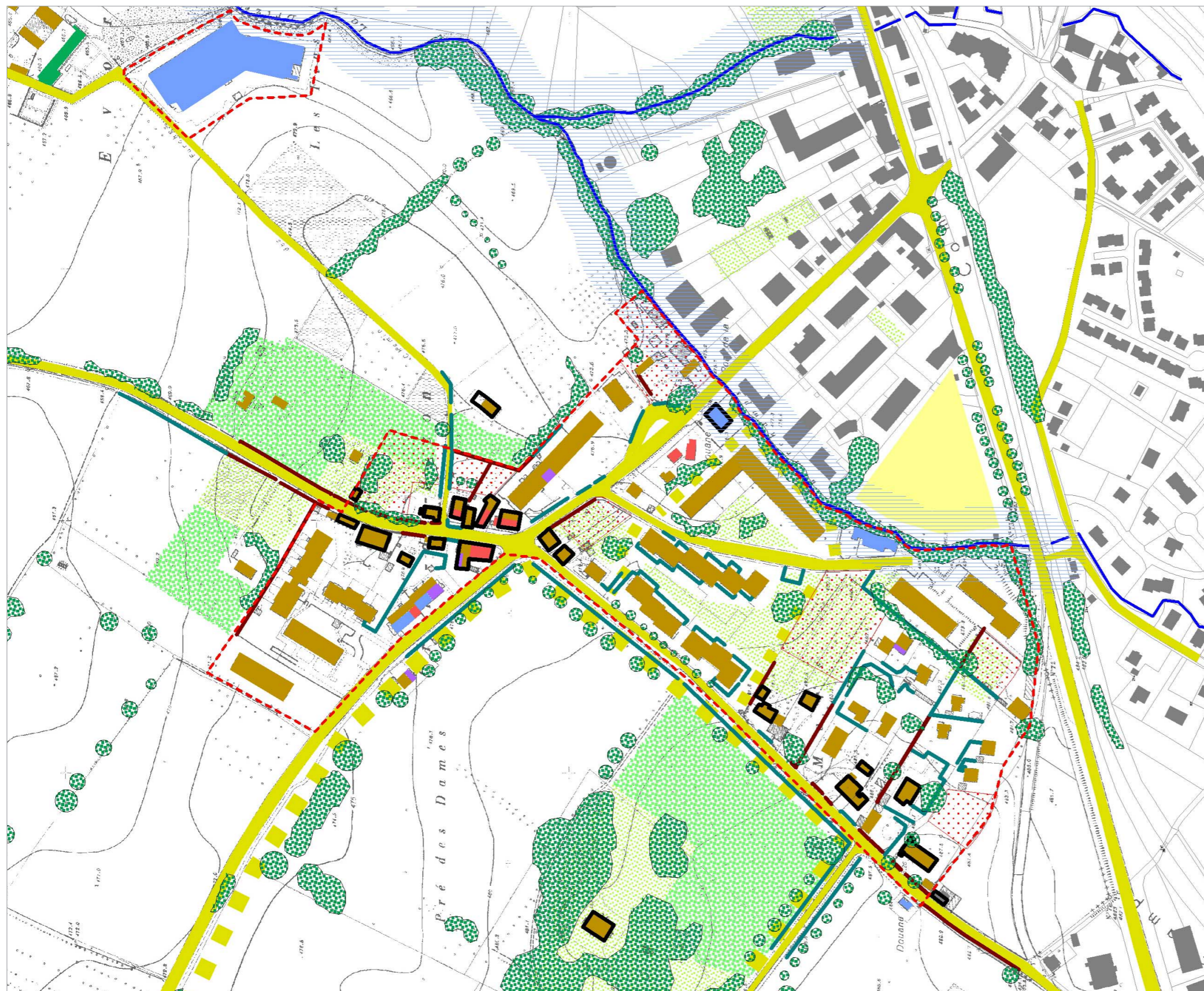
A part le terrain du pavillon scolaire de la Bossenaz, et ceux de la Fondation de logements communaux, la commune ne possède aucune réserve foncière.

Du fait de sa situation à la croisée des chemins, Croix-de-Rozon possède une identité «urbaine», très différente de celles des autres villages de la commune, une identité qu'elle partage avec le Bas-de-Collonges. Cette situation provoque également d'importantes nuisances en matière de circulation sur la route d'Annecy et la route du Pont-de-la-Fin.

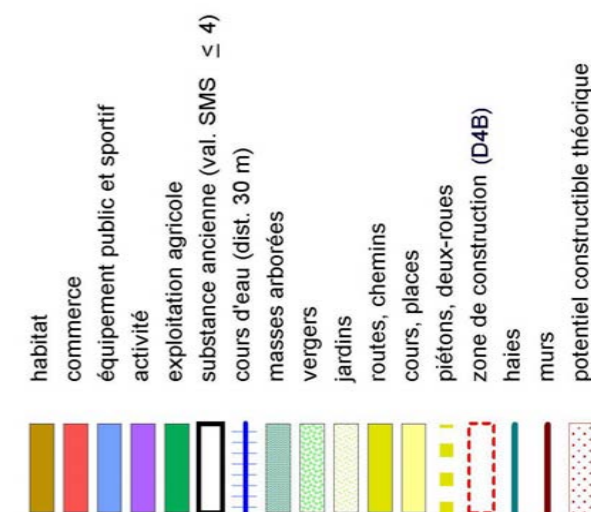
3.5.3 SYNTHÈSE DE L'INVENTAIRE

La planche ci-contre résume les éléments essentiels de l'inventaire :

- affectation des bâtiments
- bâtiments de valeur patrimoniale (selon le Recensement architectural jusqu'à la valeur 4)
- routes, chemins, cours et places
- murs, clôtures, haies
- éléments de végétation: jardins, vergers, masses arborées
- potentiels constructibles théoriques.



CROIX-DE-ROZON
INVENTAIRE



3.5.4 PROPOSITIONS

L'identité de Croix-de-Rozon n'est pas aussi marquée que celle des autres villages de la commune. Elle s'est progressivement déstructurée avec le développement du village et l'augmentation continue de la circulation. La redéfinition de cette identité doit s'appuyer sur les caractères propres à Croix-de-Rozon.

REQUALIFIER LA CROISÉE DES CHEMINS

Il s'agit de préciser le rôle et les qualités respectifs de chaque voie, et de proposer des mesures.

Route d'Annecy, voie paysagée et axe de transit :

- modérer la circulation et marquer les entrées,
- compléter les parcours piétons et deux-roues,
- maintenir et renforcer l'accompagnement végétal.

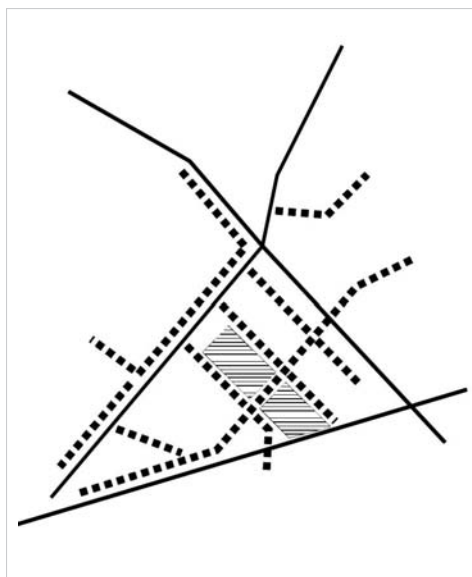
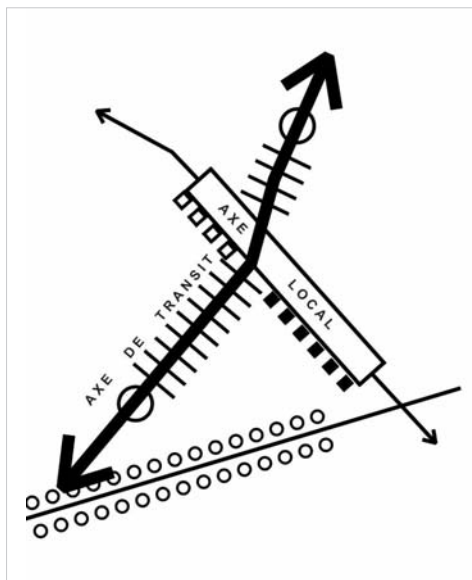
Route du Pont-de-la-Fin, axe local, rue du village avec commerces et équipements :

- aménager l'espace public,
- réduire le trafic et organiser le stationnement,
- favoriser les commerces,
- planifier les constructions en front de rue.

Avec Collonges-sous-Salève

Avenue de Collonges, boulevard :

- réaliser l'aménagement en boulevard proposé par l'étude transfrontalière (liaison avec Archamps et parc du Genevois).



STRUCTURER LES QUARTIERS

La coupure de la frontière et l'addition de PLQ sans schéma d'ensemble ont généré un tissu construit discontinu fait de fragments juxtaposés. Il s'agit de compléter le réseau des parcours et réserver des terrains centraux pour des usages publics, afin de mieux structurer ces quartiers.

Les parcours piétonniers

- décroissent les quartiers en reliant les ensembles d'habitation, les équipements et les commerces,
- relient le village aux itinéraires de promenade,
- sont une occasion de requalifier l'espace public,
- doivent être pérennisés et complétés dans le cadre du plan directeur des chemins pour piétons.

Le secteur central

- doit être maîtrisé par la commune (acquisitions foncières),
- peut être affecté à un espace vert public, en continuité des espaces collectifs existants,
- constitue une réserve pour des équipements futurs,
- pourrait faire l'objet d'un aménagement concerté avec la place du marché de Collonges-sous-Salève, dans sa continuité immédiate.

RENFORCER LES STRUCTURES VERTES

Une organisation hiérarchisée de la végétation, en relation avec les parcours, peut contribuer fortement à structurer Croix-de-Rozon.

Le ruisseau d'Archamps

- renforcer le cordon boisé,
- aménager les berges.

Les haies arborées

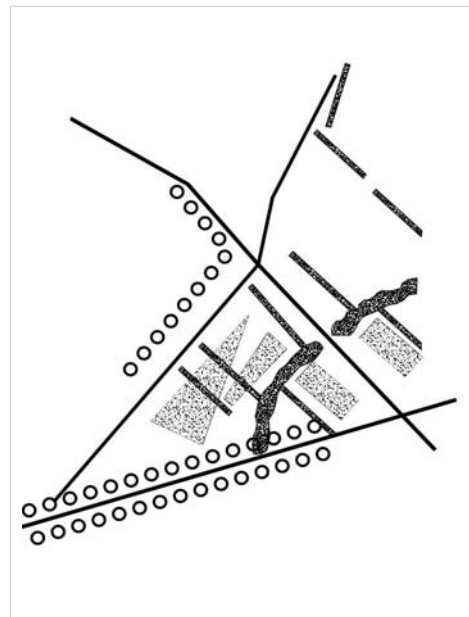
- renforcer le bocage perpendiculaire au ruisseau,
- accompagner les parcours.

Les espaces verts des quartiers

- protéger et aménager les parcs, jardins et secteurs fortement arborés.

Les alignements d'arbres

- assurer la transition avec l'espace rural de Landecy,
- accompagner l'avenue de Collonges.



Etude directrice de Croix-de-Rozon

Le plan directeur communal propose d'établir une **étude directrice de l'agglomération de Croix-de-Rozon**.

Il est hautement souhaitable que cette étude ait un **volet transfrontalier**, à coordonner avec la commune de Collonges.

Cette étude directrice a pour objectif de cadrer le développement futur de la localité, notamment par l'organisation des espaces publics, et d'identifier les mesures permettant de réduire les nuisances dues à la circulation, par la modération du trafic l'aménagement des axes routiers.

L'étude directrice doit donner un cadre :

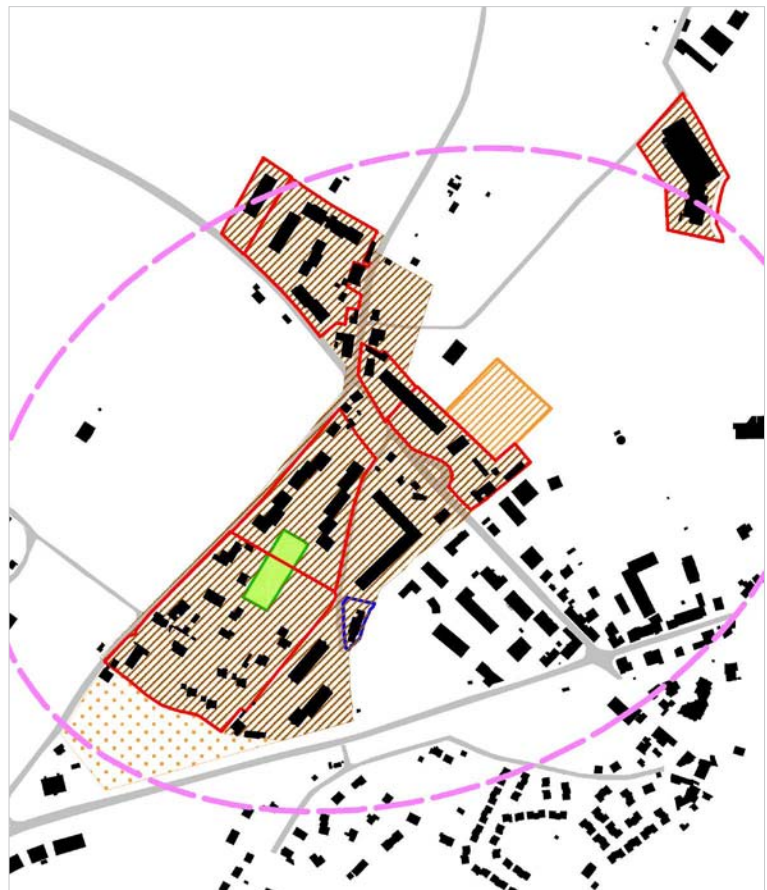
- aux futurs PLQ et requêtes en autorisation de construire,
- aux éventuels déclassements,
- aux actions à mener pour requalifier les espaces publics,
- au projet de détail de l'espace public majeur du Pont-de-la-Fin,
- aux acquisitions foncières à prévoir par la commune, notamment dans la partie centrale, et
- à l'éventuelle création d'un périmètre d'équipements publics et zone de verdure,
- aux espaces à maintenir libres de constructions et aux périmètres constructibles regroupant les droits à bâtir,
- à l'organisation du stationnement.

Le volet transfrontalier devrait coordonner :

- l'aménagement de la route du Pont-de-la-Fin, les débouchés sur la RD 206 selon les options prises pour le trafic,
- les parcours, les plantations et l'aménagement des berges du ruisseau,
- le réaménagement de la RD 206,
- la mise en place d'une boucle de bus par Collonges,
- la création d'un éventuel P+R.

L'étude directrice devra également faire des propositions pour l'affectation à long terme du terrain situé à côté de la douane de Landecy, dans le triangle formé par la route d'Annecy et la RD 206 (parking d'échange, installations photovoltaïques,...).

-
- périmètre d'une étude directrice
 - périmètres des PLQ en vigueur
 - ▨ zone 4B de développement existante
 - ▨ zone 4B de développement à étudier
 - ▣ réservation pour un équipement public à étudier
 - ▣ zone de verdure à étudier
 - ▣ zone d'affectation à déterminer (étude en cours)

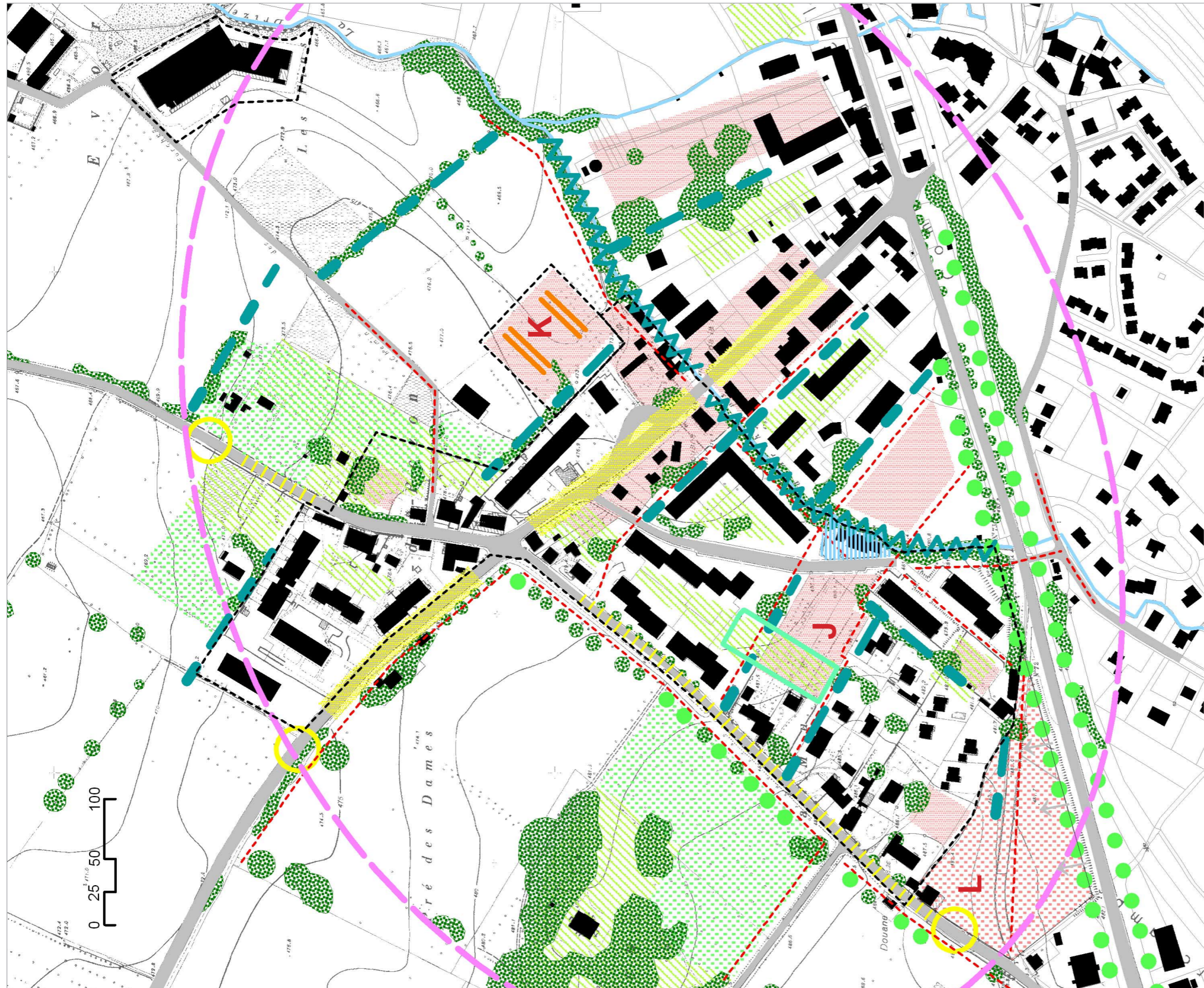


Modifications de zones proposées












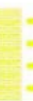





J. Triangle route d'Annecy / chemin d'Archamps:
zone de verdure et réservation pour un équipement public

K. Au nord de la route du Pont-de-la-Fin
extension de la zone à bâtir
env. 7000 m²
selon normes de la zone :
SBP 4000 - 4500 m²
= env. 30-35 logements
= env. 80 habitants

L. Triangle route d'Annecy / route d'Annecy
(à côté de la douane de Landecy derrière le Buffalo Grill)
zone d'affectation à déterminer dans le cadre de l'inventaire des parcelles agricoles enclavées
env. 15'000 m²



CROIX-DE-ROZON
PROJET

-  périmètre constructible / à restructurer / à affecter
-  périmètre affectation à définir (étude en cours)
-  espace libre de construction
-  orientation du bâti
-  périmètre de la zone 4B de développement
-  zone de verdure
-  périmètre d'intérêt public
-  verger
-  arborisation
-  aménager les berges, renforcer cordon boisé
-  haies d'arbres à compléter
-  alignements de fruitiers, arbres d'avenue
-  liaisons piétonnes
-  aménagement de l'espace public (modération)
-  modération de trafic
-  entrée de localité
-  étude directrice à entreprendre (avec volet transfrontalier)

3.6 ZONE INDUSTRIELLE ET ARTISANALE



La zone industrielle et artisanale de la Tuilerie

La commune a entamé une réflexion sur l'opportunité de construire un bâtiment artisanal, dans la zone industrielle et artisanale de la Tuilerie, sous la forme d'une fondation communale ou/et en partenariat avec la tuilerie. Ce projet a passablement avancé ces derniers mois, puisque la commune est en tractation avec le propriétaire. Un immeuble pourrait être construit au chemin des Epinglis.

3.7 JARDINS FAMILIAUX

En 2006, une étude conduite par le Département du territoire, ayant pour objectif de trouver des sites de remplacement pour des jardins familiaux qui devront être déplacés dans le cadre de projets d'urbanisation, retenait le site du chemin Crépois, un terrain serait susceptible d'accueillir 100 à 150 lots.

La commune et les propriétaires des parcelles concernées sont fermement opposés à une telle implantation: l'accès du site est problématique et fait craindre un trafic important au chemin Marc-Charrot; le terrain est en pente, ce qui augmente le risque de pollution du nant de la Lissole; il se trouve à proximité d'un site archéologique (voie romaine) et en limite de l'entité paysagère du nant de la Lissole, avec son cordon boisé, qui mérite protection.

