

6.4 Image directrice « urbanisation, équipements et espaces publics »

Les potentialités à bâtir en zone villa sont relativement importantes (voir § 5.4). Une analyse détaillée prenant en compte plusieurs critères (patrimoine, environnement, transports collectifs, urbanisation) montre qu'un développement uniforme de l'urbanisation n'est pas souhaitable.

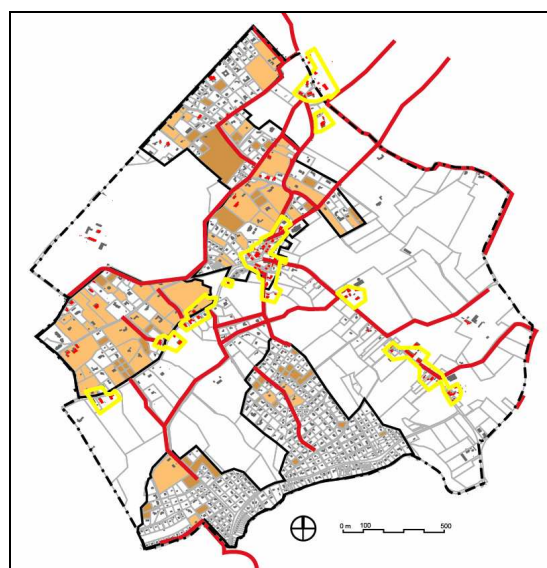
Patrimoine : Le patrimoine bâti ancien de la commune, de grand intérêt, a été adéquatement relevé dans l'inventaire des sites construits à protéger de Suisse. Une densification des constructions à proximité des ensembles bâtis caractéristiques localisés le long de la route de Vandœuvres-route de Mon-Idée doit tenir compte de leur qualité patrimoniale.

La protection adaptée des ensembles bâtis de Chougny constitue un enjeu clé pour la commune. Les ensembles de Crête et les deux installations équestres existent depuis plusieurs décennies. Leur maintien doit tenir compte d'éventuelles adaptations des installations.

Les bâtiments et ensembles bâtis de Pressy étant en zone agricole, ils sont moins vulnérables car leur transformation ne peut être que ponctuelle et modeste.

Pour le surplus, les secteurs de la Blonde, ainsi que de l'Ecorcherie-route de Pressy sont desservis par des chemins historiques à préserver d'une augmentation de trafic.

Environnement : Outre les pénétrantes de verdure et les espaces boisés, situés hors de la zone à bâtir, de nombreux espaces naturels, localisés en zone à bâtir, doivent bénéficier d'une protection accrue, ou du moins ne doivent être urbanisés qu'avec parcimonie.



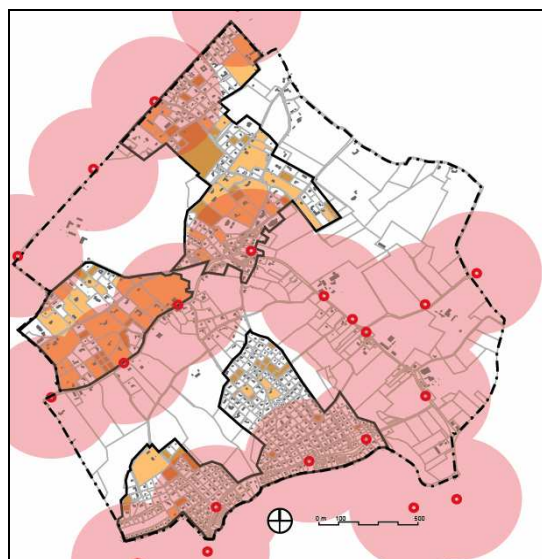
Patrimoine

- limite de la zone à bâtir
- terrain libre de construction
- terrain partiellement bâti
- chemin historique avec substance
- ensemble bâti caractéristique
- recensement architectural (valeur 2 à 4+)



Environnement

- pénétrante de verdure
- forêt et cordons boisés
- secteur naturel de valeur en zone de villas



● arrêt de bus et rayon d'accessibilité (300m)

Transports collectifs

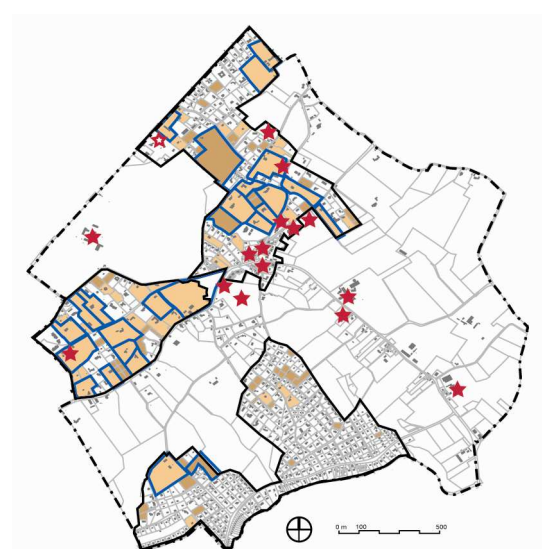
Il est à noter que plus de 90% des grandes propriétés (parcelles de plus de 5000 m²) possèdent des espaces naturels de valeur. De ce fait, l'article 11A, alinéa 4 de la Loi d'application sur la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire est applicable pour des motifs d'arborisation et de protection du patrimoine¹³.

Transports collectifs : La desserte en transports collectifs est bonne le long de la route de la Capite, de la route de Vandœuvres et du chemin de la Seymaz. En revanche elle est relativement moins favorable pour les secteurs de la Blonde, de la Cocuaz, des Hauts-Crêts et de l'Ecorcherie (éloignement de plus de 300 m. d'un arrêt de bus)

Urbanisation : Le secteur de la Blonde forme potentiellement un important secteur de densification, mais il est relativement éloigné du village. L'art.11A, al.4 est applicable pour des motifs d'isolement.

Le développement de différents équipements est envisagé par la commune pour compléter l'offre existante, tels par exemple la construction d'un EMS lié à une crèche.

Le déplacement des terrains de tennis (situés actuellement à la route de Meinier) est envisagé, dans le but de construire sur cette parcelle communale un bâtiment d'une trentaine de



- limite de la zone à bâtir
- terrain libre de construction
- terrain partiellement bâti
- ★ équipement public ou sportif existant
- ★ équipement public ou sportif à réaliser
- grandes propriétés selon commune

Urbanisation

¹³ Art.11A, al. 3 et 4 : « Hors du périmètre d'une zone à protéger ou d'un plan de site, en application de l'alinéa précédent, le département peut suspendre l'instruction de toute demande d'autorisation préalable ou définitive de construire portant sur une ou plusieurs parcelles situées en 5^e zone dans un périmètre peu ou pas bâti de plus de 5'000 m², afin d'examiner, en collaboration avec la commune, si une mesure de densification est envisageable. Dans l'hypothèse où les terrains concernés par l'autorisation sollicitée sont régis par une 5^e zone résidentielle adoptée depuis moins de 10 ans au moment du dépôt de la demande d'autorisation, la présente disposition n'est applicable que si la majorité des propriétaires, en nombre et en surface, a donné son accord préalable à l'éventualité d'une modification du régime des zones.

Lorsqu'une mesure de densification n'est manifestement pas envisageable, notamment pour des motifs d'isolement du périmètre, d'arborisation ou de protection du patrimoine, le département peut toutefois renoncer à suspendre l'instruction de la demande d'autorisation de construire. Il en informe alors le requérant dans un délai de 30 jours à compter du dépôt de celle-ci. »

logements. Le futur site d'accueil des tennis pourrait se situer à la route de Mon-Idée, à proximité de l'un des manèges. Il convient cependant d'étudier le déplacement des tennis d'entente avec les propriétaires concernés et en coordination avec les communes voisines.

Le secteur occupé par des villas entre les chemins du Rossignol, des Tattes-Fontaine, de l'Abri et des Peutets, et situé en zone agricole, a fait l'objet d'une étude, au début des années quatre-vingt, qui envisageait de légaliser cette zone partiellement bâtie en la classant en zone de villas. Les autorités cantonales n'ont pas retenu la proposition de modification de zone dans ce secteur. La commune, au travers de l'étude de 1996, a alors pris l'option de renoncer à l'urbanisation de ce secteur et de le maintenir en zone agricole, en raison de son appartenance à la pénétrante de verdure.

Le Plan directeur communal confirme ce choix. Le périmètre est maintenu en zone agricole, afin d'y empêcher de futurs développements.

Les jardins familiaux au sud de la commune, actuellement affectés en zone de villas, devraient en revanche être mis en zone de jardins familiaux.

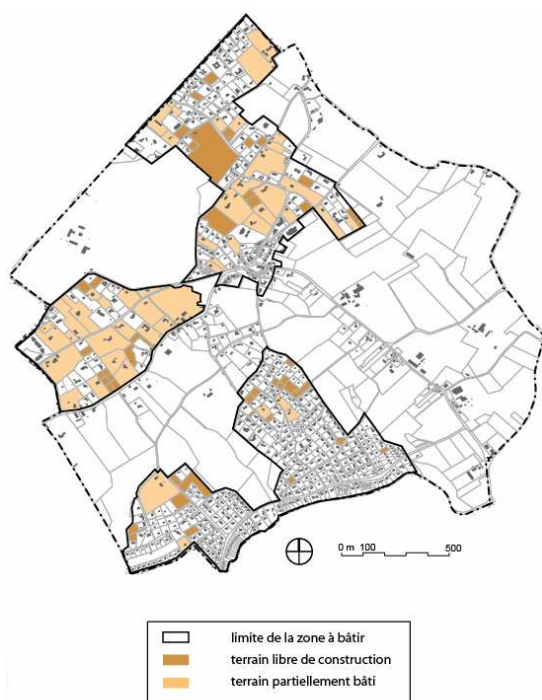
En conclusion, les autorités souhaitent conforter le maintien et la protection du patrimoine bâti, tout en réalisant une extension mesurée du village de Vandœuvres. La disposition concentrée des équipements et infrastructures dans ce site en fait un lieu privilégié pour l'implantation de nouveaux logements. En dehors du village et de ses prolongements, des différenciations quant à l'opportunité de densifier le bâti doivent être distinguées en zone villas.

Concernant les parcelles de plus de 5'000m², ne faisant pas l'objet de projets d'urbanisation à court terme, leur densification devrait être envisagée avec une certaine retenue, puisque la qualité du milieu naturel et des paysages de ces grandes propriétés contribue à la qualité des sites vandoeuvriens comme le montre l'analyse multicritère. Parmi les principaux paramètres devant être pris en compte, nous avons retenu :

- le patrimoine bâti et les chemins historiques
- l'environnement
- l'accessibilité en transports collectifs
- la structure de l'urbanisation et les équipements.

Enfin, concernant les parcelles restantes (superficie de moins de 5'000 m²) dotées de potentialités à bâtir, les paramètres habituels (accessibilité en transports collectifs, proximité d'équipements publics notamment) doivent être pris en compte.

Le tableau ci-dessous permet de comparer les potentialités à bâtir résultant de l'analyse multicritère aux potentialités à bâtir théoriques :



Potentialités à bâtir théoriques :

Les terrains libres de construction représentent	70'000 m ²
Les terrains partiellement bâtis représentent	<u>180'000 m²</u>
Total potentiel	250'000 m²

Potentialités à bâtir théoriques

Potentialités à bâtir suite à l'analyse multicritère :

SECTEUR RESIDENTIEL

Total potentiel théorique : 250'000m²

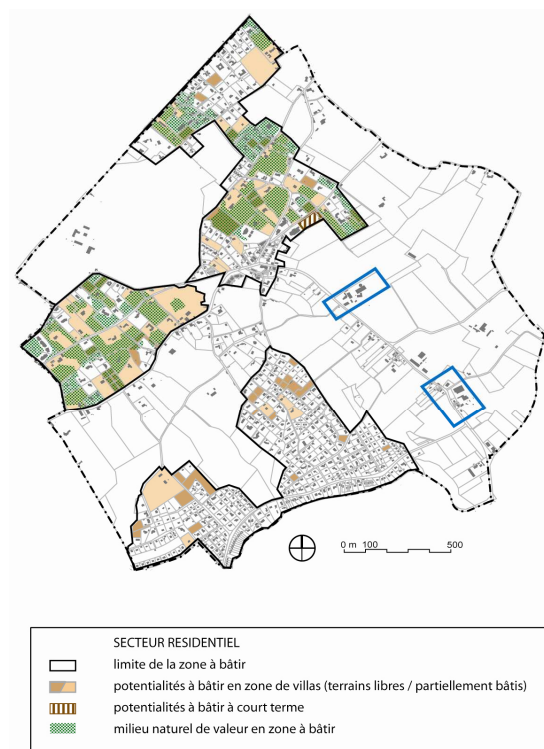
Auquel on soustrait 2/5 du potentiel théorique (recèle des milieux naturels de valeur) : - 100'000m²

Total potentiel (suite à l'analyse multicritère) : 150'000m²

Ces 150'000m² sont répartis pour 1/3 en terrains libres de construction (50'000m²) et 2/3 en terrains partiellement bâtis (100'000m²).

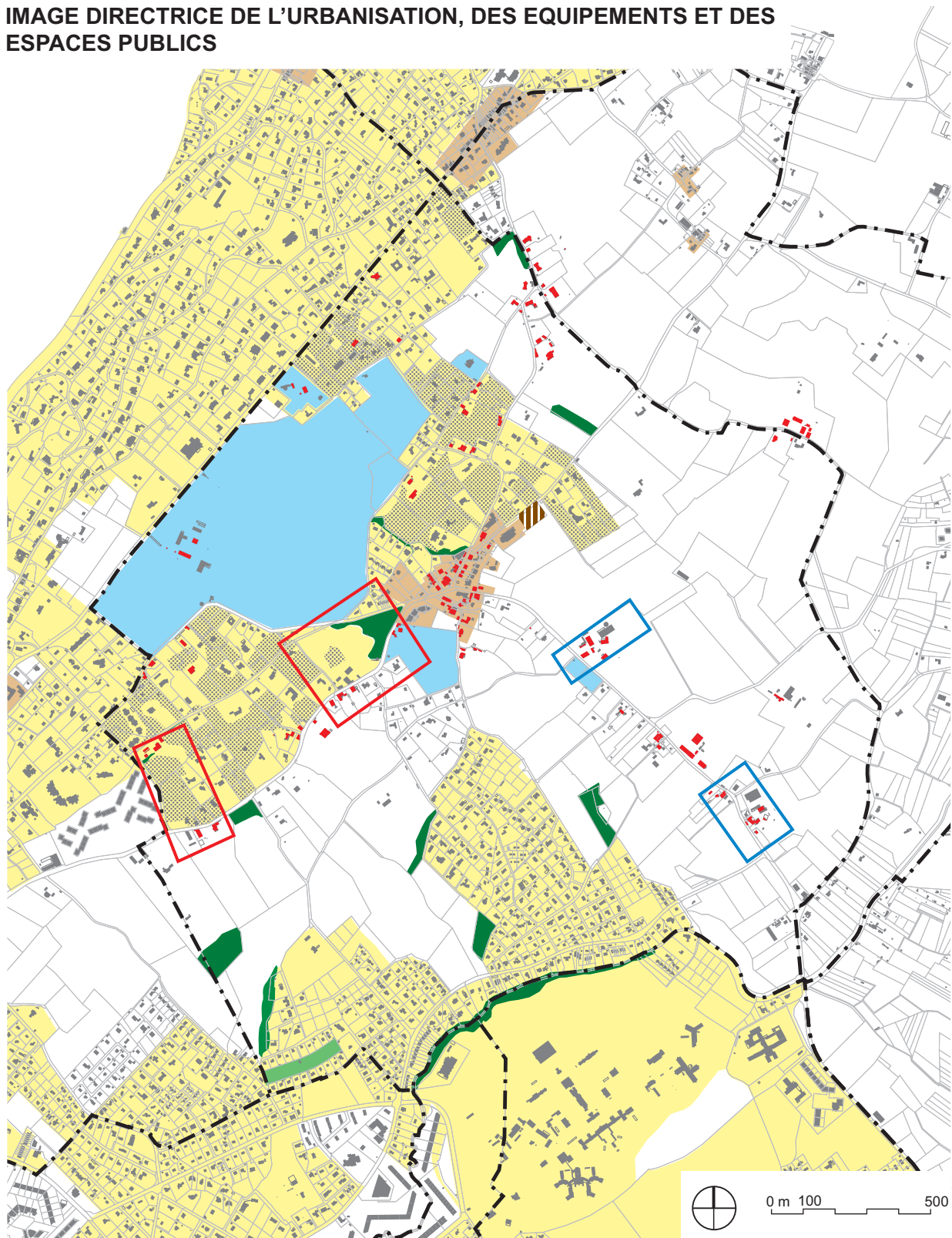
Les potentialités de la parcelle en zone à bâtir du golf (40'000 m²) ne sont pas incluses du fait de l'activité sportive exercée sur celle-ci.

En outre, ce calcul prend en compte les nouvelles potentialités à bâtir à court terme (logements communaux) situées à la route de Meinier.



Potentialités à bâtir suite à l'analyse multicritère

IMAGE DIRECTRICE DE L'URBANISATION, DES EQUIPEMENTS ET DES ESPACES PUBLICS



■ protection du patrimoine bâti: bâtiments figurant au recensement architectural, immeubles digne d'être protégés, objets classés

 étude de plan de site

village

zone de villas

extension mesurée de la structure villageoise

équipements collectifs publics ou privés

sauvegarde de la qualité des grandes propriétés et du milieu naturel de valeur

 étude localisée pour la création d'une zone sportive (manège)

zone de jardins familiaux

zone des bois et forêts