



COMMUNE DE
CONFIGNON

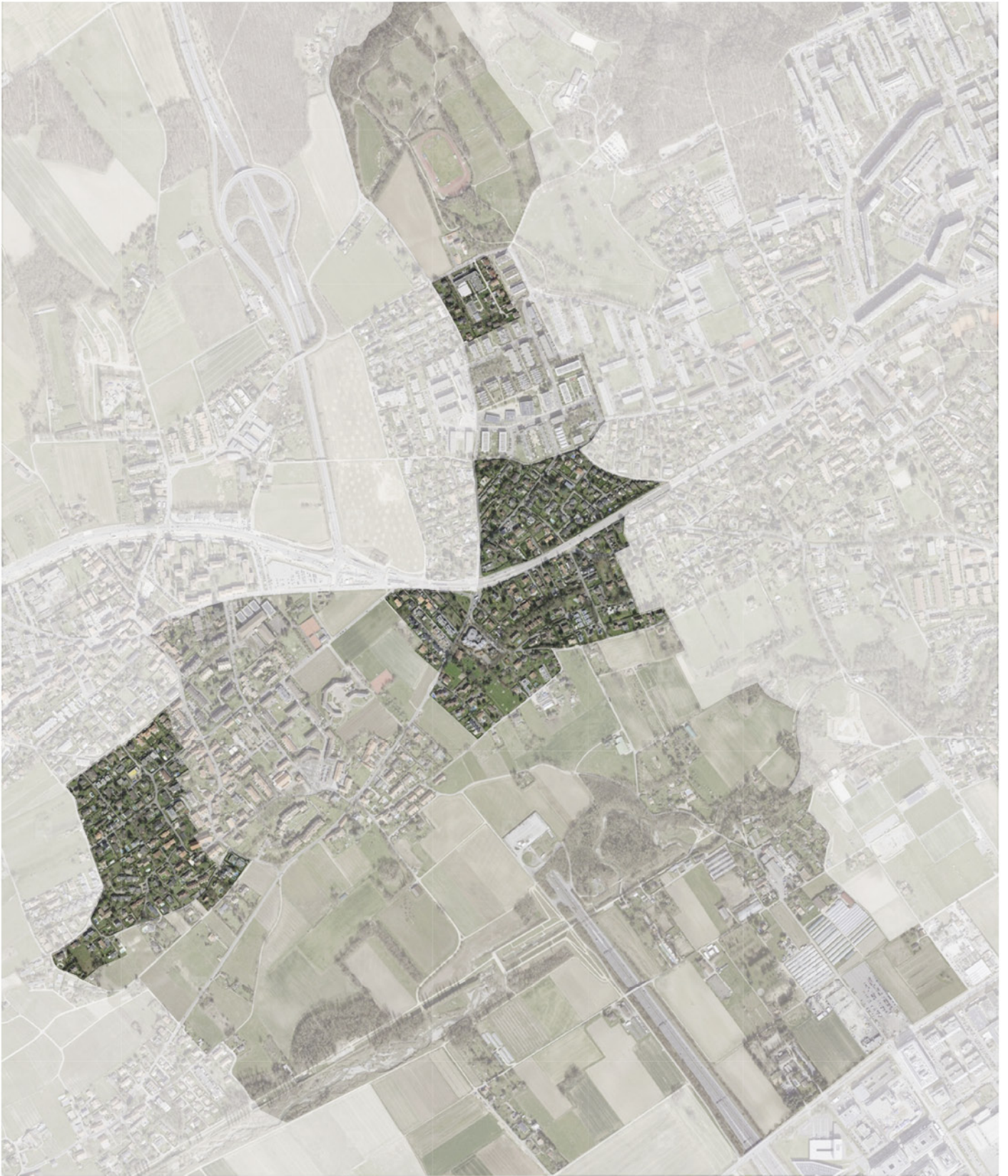
STRATÉGIE D'ÉVOLUTION DE LA ZONE 5 DE CONFIGNON

Septembre 2025



TABLE DES MATIÈRES

1. INTRODUCTION	5		
<i>Contexte légal</i>	<i>5</i>		
<i>Vision de la commune</i>	<i>5</i>		
2. ENJEUX PRINCIPAUX.....	7		
<i>Les qualités paysagères de Conignon et de la zone 5</i>	<i>7</i>		
<i>La zone 5, un environnement qualitatif en péril..</i>	<i>7</i>		
<i>La stratégie zone 5, un outil pour renforcer l'infrastructure écologique</i>	<i>9</i>		
<i>Les franges agricoles</i>	<i>10</i>		
<i>Un patrimoine historique menacé au cœur des quartiers de villa</i>	<i>12</i>		
<i>Chemins historiques</i>	<i>13</i>		
3. PORTRAIT DE LA ZONE 5	15		
<i>Délimitation de la Zone 5 à Conignon.....</i>	<i>15</i>		
<i>Superficie</i>	<i>16</i>		
<i>Espaces publics et équipements</i>	<i>17</i>		
<i>Enjeux de développement.....</i>	<i>18</i>		
<i>Patrimoine bâti.....</i>	<i>19</i>		
<i>Mobilité motorisée.....</i>	<i>20</i>		
<i>Réseau de transport public.....</i>	<i>21</i>		
<i>Infrastructure écologique.....</i>	<i>22</i>		
<i>Milieus naturels et corridors biologiques.....</i>	<i>23</i>		
4. MÉTHODOLOGIE	25		
<i>Développer une stratégie</i>	<i>25</i>		
<i>Méthodologie</i>	<i>25</i>		
<i>Conditions et recommandations</i>	<i>25</i>		
<i>Répartition des secteurs de la zone 5 de Conignon</i>	<i>26</i>		
<i>Postulats.....</i>	<i>27</i>		
<i>Analyse.....</i>	<i>27</i>		
5. OBJECTIFS	29		
6. CONDITIONS ET RECOMMANDATIONS	33		
<i>Densification et égalité de traitement</i>	<i>28</i>		
<i>Conditions et recommandations à la densification.....</i>	<i>33</i>		
<i>Conditions</i>	<i>33</i>		
1. <i>Maillage vert et biodiversité.....</i>	<i>34</i>		
2. <i>Gestion des eaux pluviales.....</i>	<i>36</i>		
3. <i>Patrimoine et paysage</i>	<i>37</i>		
4. <i>Mobilité et espaces publics</i>	<i>39</i>		
5. <i>Développement durable.....</i>	<i>40</i>		
6. <i>Architecture et morphologie.....</i>	<i>40</i>		
		<i>Recommandations.....</i>	<i>41</i>
7. ANALYSE PAR SECTEUR ET RECOMMANDATIONS	45		
01 <i>Cressy Nord - diagnostic</i>	<i>46</i>		
01 <i>Cressy Nord - conditions et recommandations.....</i>	<i>52</i>		
02 <i>Cressy - diagnostic</i>	<i>54</i>		
02 <i>Cressy - conditions et recommandations....</i>	<i>60</i>		
01 <i>Sur-le-beau - diagnostic.....</i>	<i>62</i>		
01 <i>Sur-le-beau - conditions et recommandations.....</i>	<i>68</i>		
02 <i>Sur le Puy- diagnostic.....</i>	<i>70</i>		
02 <i>Sur le Puy- conditions et recommandations</i>	<i>76</i>		
03 <i>Murcie - diagnostic.....</i>	<i>78</i>		
03 <i>Murcie - conditions et recommandations</i>	<i>84</i>		
01 <i>Village - diagnostic</i>	<i>86</i>		
01 <i>Village - conditions et recommandations.....</i>	<i>92</i>		
02 <i>Coteau - diagnostic</i>	<i>94</i>		
02 <i>Coteau - conditions et recommandations.</i>	<i>100</i>		
CARTE DE SYNTHÈSE.....	101		



1. INTRODUCTION

CONTEXTE LÉgal

Le canton demande à toutes les communes d'accompagner leur PDCom d'une stratégie de densification pour la zone 5. L'objectif de ce document est de définir les enjeux, les contraintes et les opportunités spécifiques à cette zone. Il doit identifier les réserves en zone à bâtir, les secteurs à densifier et ceux à protéger ainsi que les éléments paysagers structurants. Pour les «secteurs de densification accrue» (comme le définit l'art 59, al.4 de la LCI), la stratégie devra préciser les caractéristiques et contraintes à prendre en compte pour pouvoir densifier la parcelle. La stratégie doit également identifier les voies d'accès projetées ou à modifier.

L'article 59 al.4 de la LCI, en vigueur depuis 2013, permet, sous conditions, l'augmentation de l'indice d'utilisation du sol (IUS), passant d'un maximal de 0,25 à 0,40 (voire plus selon les dispositions énergétiques et la taille de la parcelle). Le guide «Les nouveaux quartiers-jardins du XXIème siècle», publié par l'office de l'urbanisme, souligne plusieurs péjorations amenées par ce type de densification : sérialisation et banalisation des constructions, rupture des continuités, stratification du foncier et individualisation du territoire, absence d'espaces publics ou mutualisés, cloisonnement et appauvrissement du paysage végétal, fragmentation des espaces verts, imperméabilisation des sols, augmentation de la mobilité individuelle. Cette modification de loi a eu pour effet une forte augmentation des demandes d'autorisation de construire (augmentation de 30% entre 2014 et 2019). La stratégie sur la zone 5 vise à cadrer cette densification et à préciser les conditions de développement, dans le but de préserver et de renforcer les qualités de la zone 5.

VISION DE LA COMMUNE

La commune va vivre dans les années à venir de grands changements avec les projets des Cherpines, de Vuillonnex et de Bernex. Sa population sera menée à doubler et la commune devra adapter son territoire et ses équipements à cette forte augmentation. Face à ces développements importants, la commune souhaite conserver sa zone

5 sans déclassements supplémentaires, tout en autorisant les dérogations 59 al.4 de la LCI.

Pour que la commune puisse exiger le respect de certaines conditions liées aux constructions, celles-ci doivent relever d'une préservation ou d'une amélioration des qualités existantes. Certains des éléments pris en compte incluent notamment :

- La préservation ou la reconstitution des composantes paysagères constitutives de l'identité communale ainsi que du caractère et de l'harmonie des quartiers : bosquets, alignements d'arbres, haies, couloirs non bâtis, arbres majeurs et autres.
- La fonctionnalité des réseaux écologiques: perméabilités et connexions biologiques, traitement des haies et des clôtures.
- Le fonctionnement des réseaux de mobilité : chemins piétonniers, regroupement des accès aux parcelles privées, réseau cyclable.

Ces préoccupations sont renforcées par la crise climatique qui doit orienter les actions pour lutter contre les îlots de chaleur, ralentir le déclin de la biodiversité et assurer les services écosystémiques indispensables à la qualité de la vie à long terme: maintien de surfaces en pleine terre, plantation d'arbres et de haies, revêtements perméables, végétalisation des toitures et des façades.

2. ENJEUX PRINCIPAUX

La majorité de la zone 5 de Confignon fait partie d'un continuum de villas qui s'étend du parc des Molliers de Bernex jusqu'à Lancy. La zone 5 s'étend sur un peu plus de 425'000m² et représente 15% du territoire de Confignon et 35% de la zone à bâtir de la commune.

Entre 2006 et 2019, 44 maisons individuelles ont été construites sur l'ensemble de la zone bâtir de la commune de Confignon^[1]. Dans le même temps, 22 Demandes Définitives ont été déposées et concernent la zone 5^[2] pour des cas de projets de maisons mitoyennes à la parcelle. Cela signifie que la moitié de la production de maisons individuelles en 13 ans s'est faite sous la forme d'une densification spontanée au sein de la zone 5.

LES QUALITÉS PAYSAGÈRES DE CONFIGNON ET DE LA ZONE 5

La majorité de la zone 5 de Confignon est adjacente à la zone agricole. Elle permet de faire la transition entre les espaces habités et les espaces cultivés. Les zones 5 au sud de la commune se situent à la limite du Coteau Sud. Elles offrent une vue sur la plaine de l'Aire et le Salève. La zone de Cressy Nord offre des vues dégagées sur la chaîne du Jura. Les jardins de la zone 5 représentent un important patrimoine végétal pour l'ensemble de la commune.

LA ZONE 5, UN ENVIRONNEMENT QUALITATIF EN PÉRIL

La zone 5 offre un environnement gage de qualité de vie pour la population. Elle contribue au maintien des corridors biologiques qui abritent une part importante de la biodiversité du canton et des espaces de tranquillité. Les zones 5 pacifient les transitions avec les autres types de tissus construits ou les espaces non bâtis. À Confignon, elles permettent une liaison douce avec la césure verte et l'espace agricole du coteau sud. Cependant, la zone 5 de Confignon s'est développée vers l'intérieur ces dernières années, avec des densifications à la parcelle. Si son évolution n'est pas maîtrisée, la zone 5 risque une péjoration de son environnement et un appauvrissement général du cadre de vie qu'elle apporte : morcellement des parcelles, imperméabilisation des sols, réduction des masses arborées, augmentation du stationnement et du trafic routier.

L'enjeu majeur consiste donc à adopter une vision globale pour la zone 5 en :

- définissant le cadre de son évolution,
- conservant ses éléments identitaires,
- conservant l'arborisation et les surfaces de pleine terre



Jardin arboré, chemin de Cressy

Sources

[1] OCSTAT, Bâtiments à usage d'habitation (1) et maisons individuelles (2), selon la période de construction, par commune, du 05.03.2019

[2] SITG



Orthophoto 2005 - SITG



Construction récente (Soral 10) sans arborisation



Orthophoto 2019 - SITG



Haie en limite de propriété (Gd-Lancy 197)

LA STRATÉGIE ZONE 5, UN OUTIL POUR RENFORCER L'INFRASTRUCTURE ÉCOLOGIQUE

En lien avec la stratégie biodiversité 2030, l'État de Genève (DT-OCAN) en collaboration avec le Conservatoire et Jardin Botaniques de la Ville de Genève (CJB), l'Université de Genève et l'HEPIA a créé un outil cartographique permettant d'évaluer la valeur naturelle d'une zone géographique à l'aide de nombreux paramètres (biodiversité, structure des milieux, connectivité) mettant en évidence la capacité du territoire à remplir des services écosystémiques indispensables au maintien de la qualité de vie à Confignon.

Aujourd'hui, 20.5 % du territoire cantonal a une fonction de réservoir de biodiversité ou de corridor biologique, or on considère qu'il faudrait atteindre 30% de la surface d'un territoire (quelle que soit l'échelle) pour que l'infrastructure soit fonctionnelle, à condition que ces surfaces soient de bonne qualité et interconnectées.

L'analyse de l'infrastructure écologique communale permet de guider la commune pour identifier les enjeux d'importance régionale et locale et définir les mesures de conservation et de réhabilitation relevant de sa compétence. Par exemple le renforcement du continuum forestier du Rhône au nord (Cressy) et du continuum agricole extensif au sud (plaine de l'Aire et coteau viticole).



Le sous-secteur de Cressy Nord est influencé par la présence des Evaux (vieux chênes et haies) et des massifs boisés du Rhône : densité forte de geais, mésanges, pics, etc.



Le sous-secteur du Coteau est influencé par la présence de prairies et d'arbres fruitiers dans l'espace rural, favorable par exemple au rouge queue à front blanc.



La plaine de l'Aire et la frange sud des sous-secteurs de Murcie et de Croisée Confignon comportent des haies bocagères favorables à certaines espèces exigeantes comme le Rossignol Philomène.

LES FRANGES AGRICOLES

L'aménagement des franges entre espace bâti et espace agricole, un enjeu important pour la biodiversité et la qualité des pénétrantes de verdure. Les franges de la zone 5 avec les espaces agricoles ouverts ont un rôle important d'un point de vue paysager et comme zone refuge pour la biodiversité. Elles ont été analysées sous l'angle de la qualité paysagère et de leur fonctionnalité pour la biodiversité.

Les principaux critères étudiés (sur la zone à bâtir) sont :

Type de végétation

Bonne qualité
• Arbres majeurs, alignements • Haie arbustive indigène • Prairie extensive • Verger ou jardin potager
Qualité moyenne
• Arbres isolés de moyenne importance • Haie arbustive horticole mixte • Gazon
Qualité mauvaise
• Absence d'arbres • Haie monospécifique exotique • Absence de sol

Type de clôture

Bonne qualité
• Pas de clôtures, jardins ouverts sur les champs
Qualité moyenne
• Clôtures perméables à la petite faune
Qualité mauvaise
• Clôtures imperméables à la petite faune, murs

À Conflignon, il ressort de cette analyse que la moitié des franges de la zone 5 sont de mauvaise qualité, 20% de qualité moyenne et 30% de bonne qualité.

Bonne qualité

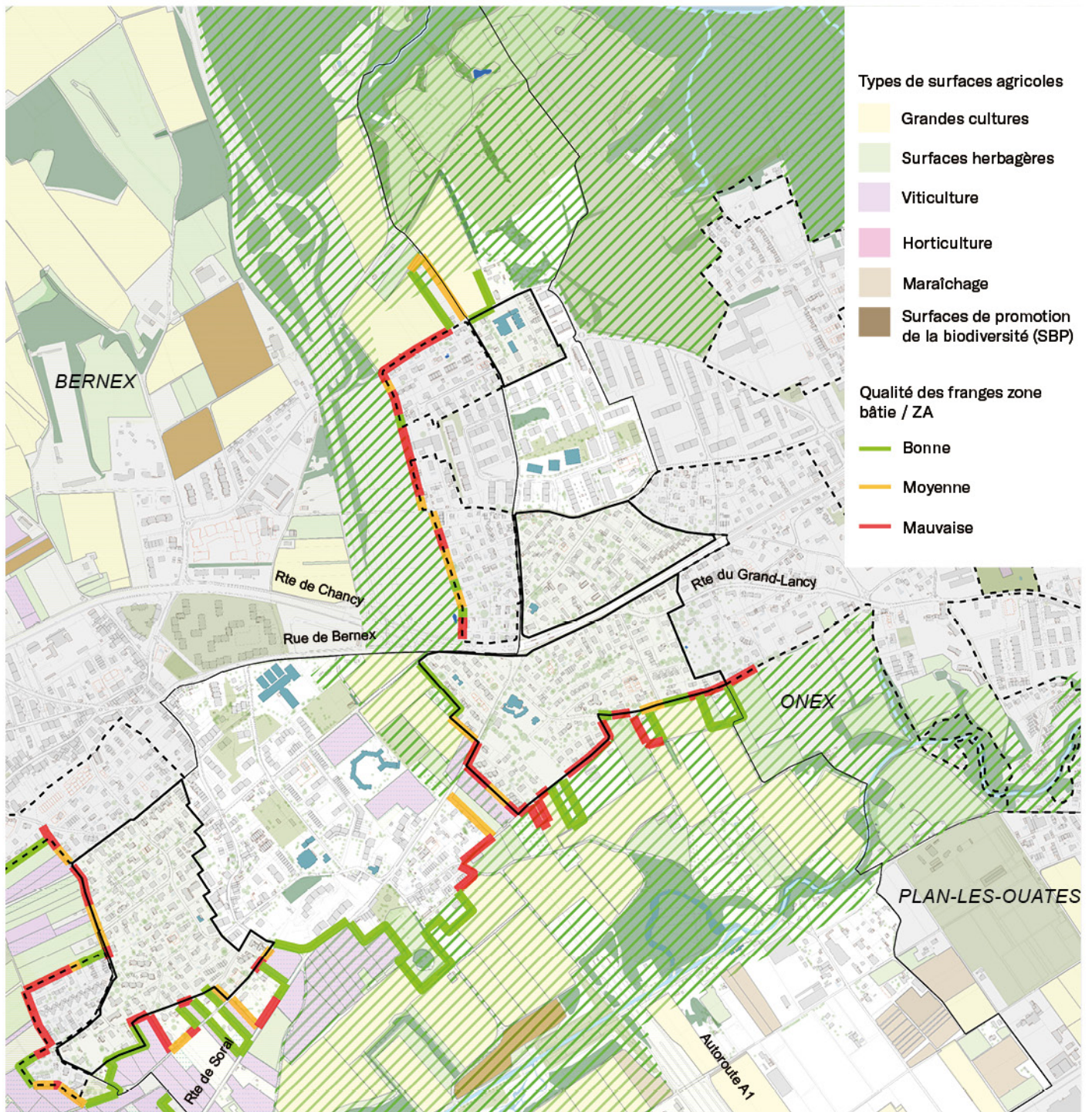


Mauvaise qualité



FRANGES AGRICOLES

- Les franges des secteurs de Cressy nord et Sur le Beau donnent sur des grandes cultures ou des prairies
- Les franges du secteur Confignon-village donnent sur la vigne ou des prairies
- Les franges de la zone 5 sont de moins bonne qualité que les franges du village



UN PATRIMOINE HISTORIQUE MENACÉ AU CŒUR DES QUARTIERS DE VILLA

Le tracé de certains chemins ou des haies situées en limite de parcelles sont très anciens. Autrefois entièrement situés en zone agricole, ils conservent par endroit une « substance paysagère » qui a une

grande valeur patrimoniale : alignement de chênes, talus, croix, chemin panoramique en ligne de crête. La stratégie doit permettre de conserver voire reconstituer certains de ces éléments. En fonction du contexte particulier de chaque secteur, il s'agit de renforcer l'arborisation ou au contraire de conserver des vues dégagées.

Évolution du secteur de la route de Chancy (Cressy et Sur le Beau)



1932



1983



2020

- Persistance des chemins structurants les quartiers
- Persistance d'une haie bocagère au sud
- Apparition d'arbres et de haies dans des secteurs autrefois ouverts

Évolution du secteur de Confignon-Village (Coteau)



1932



1983

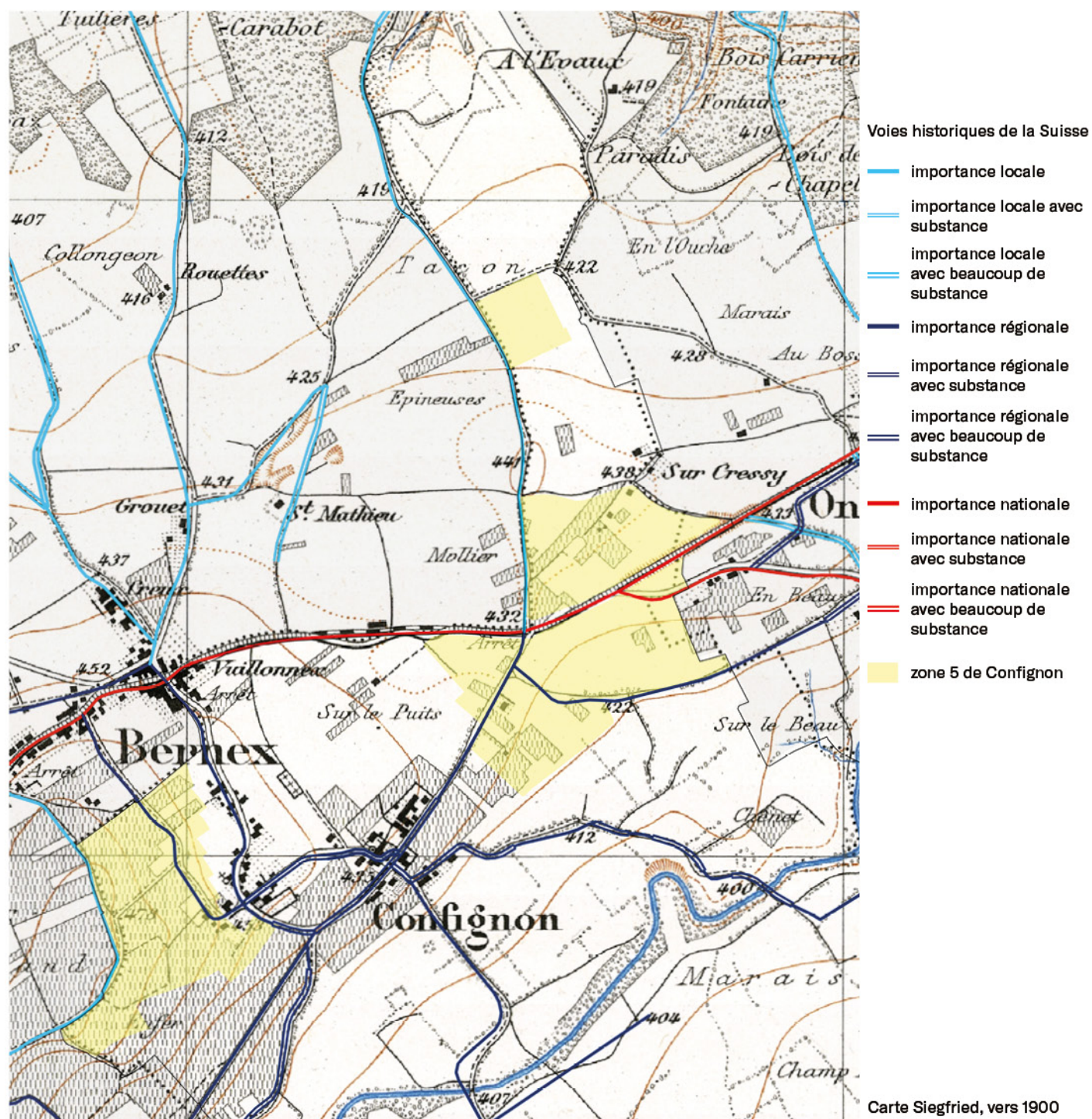


2020

- Persistance des chemins structurants les quartiers
- Urbanisation et arborisation d'un espace autrefois entièrement ouvert (vignes et prairies)

CHEMINS HISTORIQUES

- Importance nationale : route de Chancy, route du Grand-Lancy
- Importance régionale : route de Soral, chemin Sur Beauvent, chemin de Narly, chemin de Sur le Beau
- Importance locale : chemin Carabot, chemin des Failles, chemin des Côtes
- Autres chemins anciens : chemin des Suzettes, chemin de la Dode, chemin de la Ranchée, route de Loëx



3. PORTRAIT DE LA ZONE 5

DÉLIMITATION DE LA ZONE 5 À CONFIGNON

DES SECTEURS DÉLIMITÉS PAR :

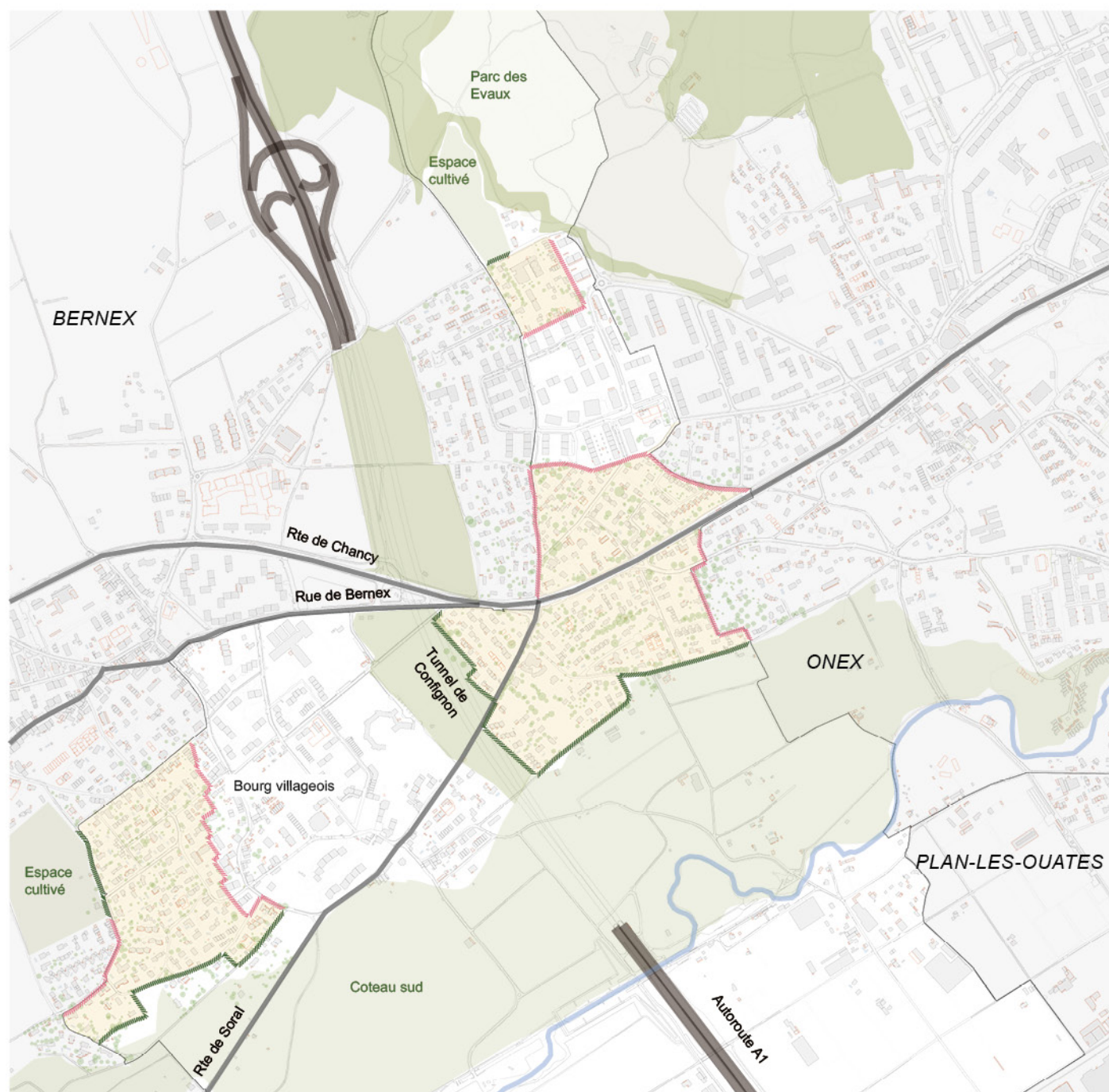
- Des espaces naturels ou agricoles : parc des Evaux, coteau sud, champs cultivés, Vallon de l'Aire
- Le tunnel autoroutier (A1), la césure verte, la route de Chancy
- Le village de Confignon
- Le quartier de Cressy
- Les zones 5 d'Onex et de Bernex



Limite avec l'espace bâti



Limite avec les espaces verts et/ou naturels



SUPERFICIE

- La superficie de Confignon représente 277.2 ha. Celle de la zone à bâtir est de 121.0 ha. La zone 5 représente 42.3 ha en 2017, ce qui correspond à 35% de la zone à bâtir et c'est la 2ème zone en terme de superficie derrière la zone agricole.



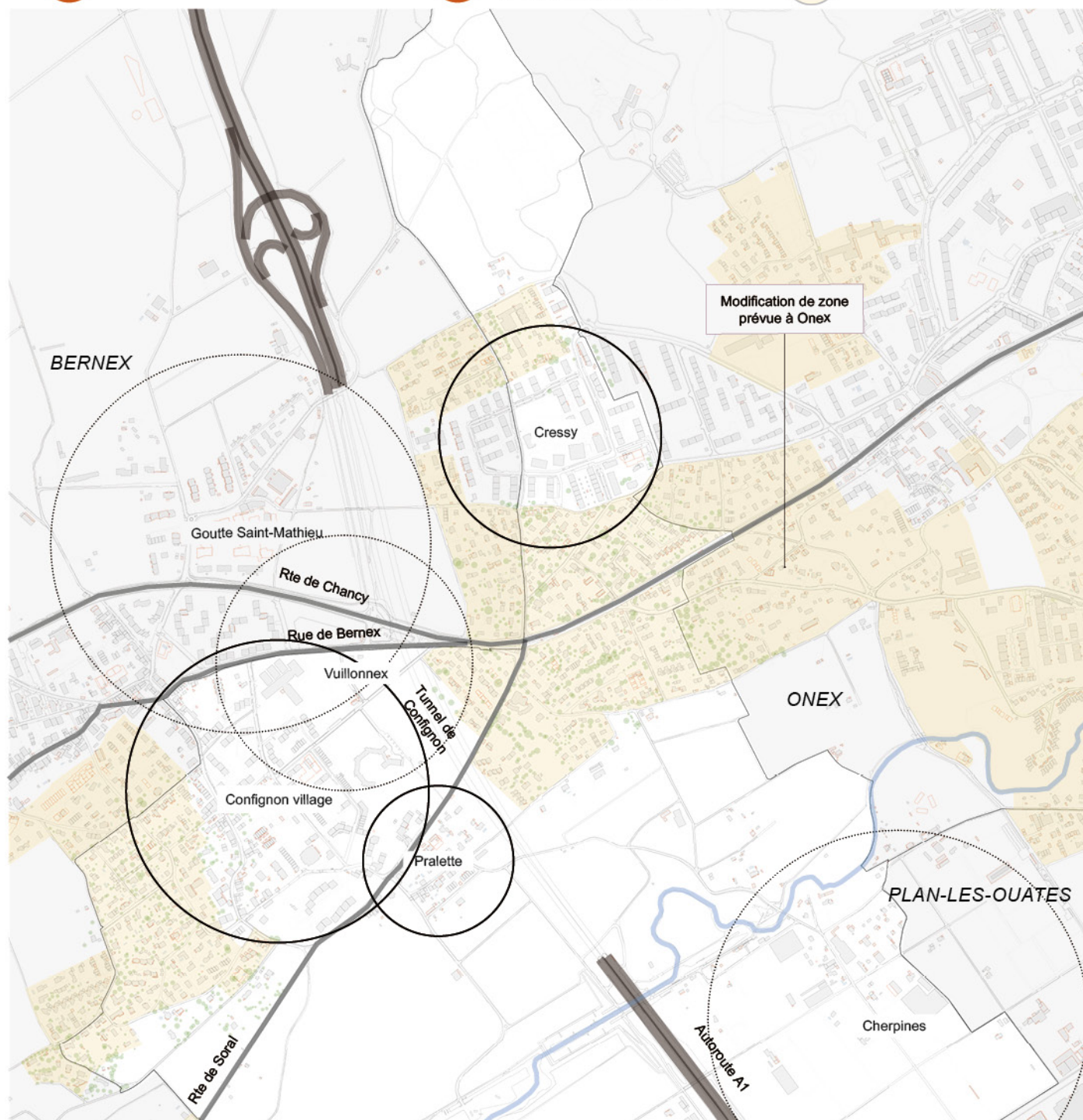
71% de maisons individuelles

5+

61.5% de logements à 5, 6 pièces ou plus

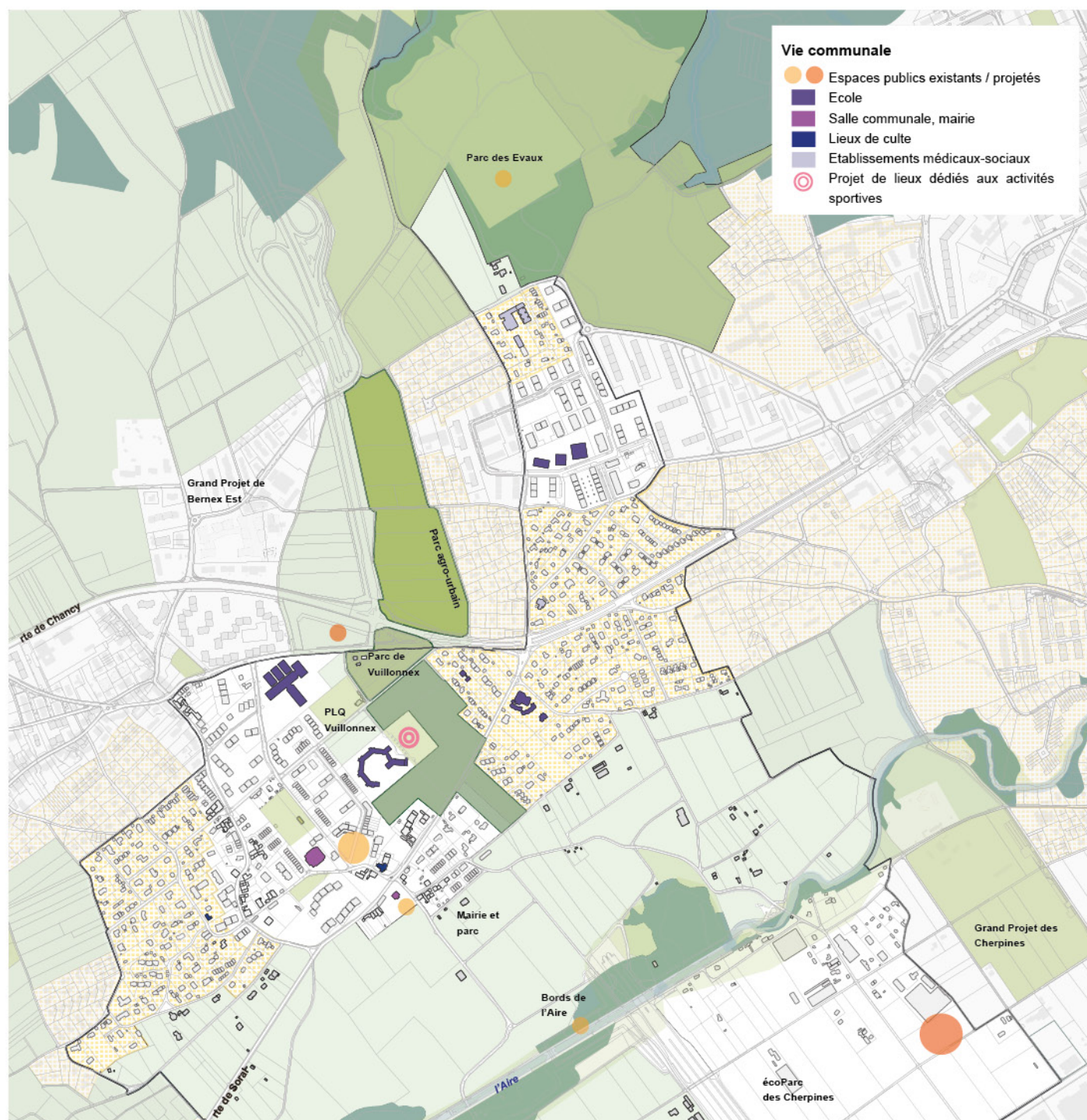


Zone 5



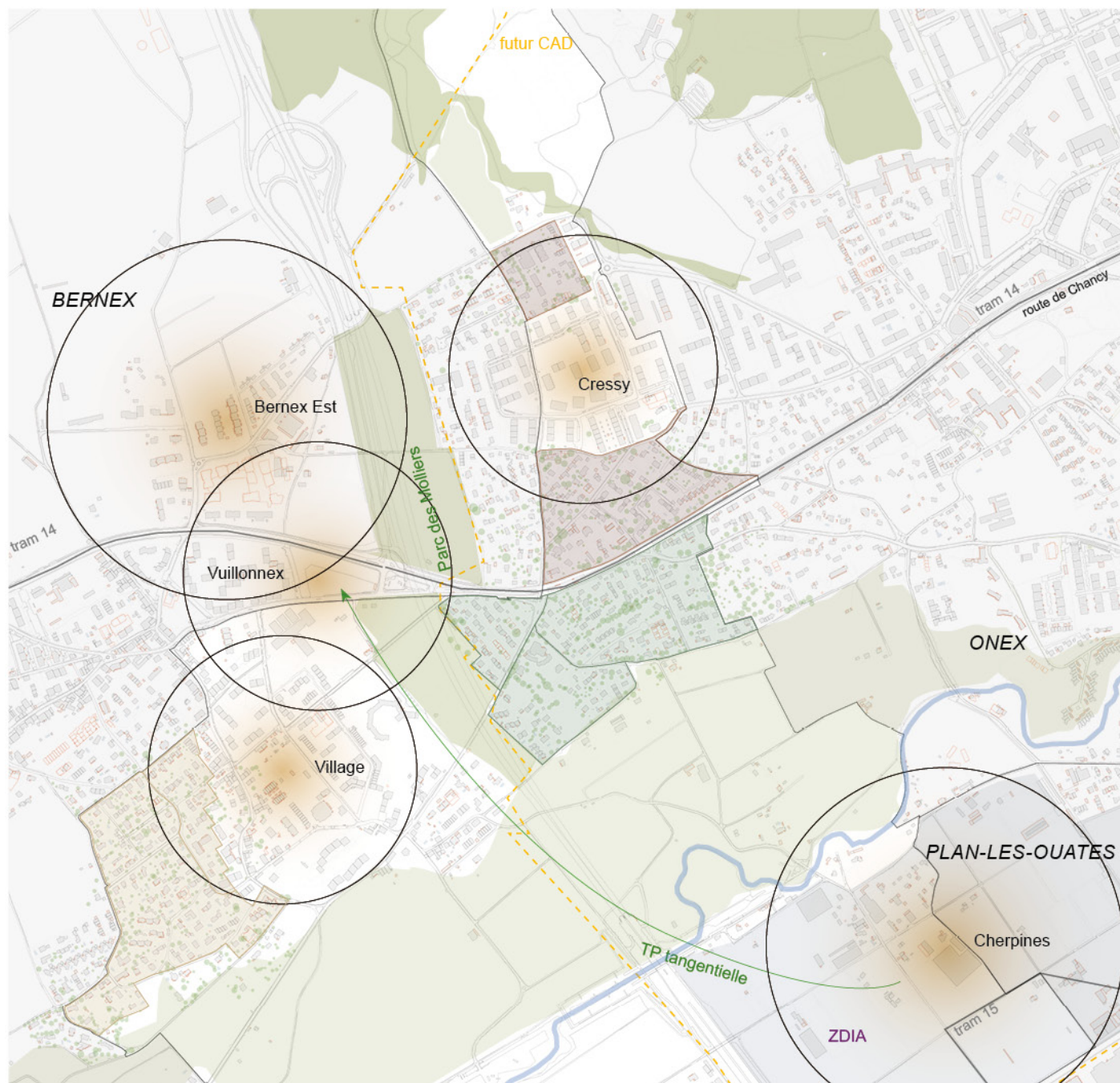
ESPACES PUBLICS ET EQUIPEMENTS

- La zone 5 de Confignon se trouve à proximité de plusieurs équipements : écoles, CO, salle communale, mairie, lieu de culte, établissement médicaux-sociaux



ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT

- Les grands projets des Cherpines et de Bernex vont accroître la population de la région, tout en apportant de nouveaux services et équipements
- Le PLQ de Vuillonnex prévoit des logements, des commerces, des services et un pôle intergénérationnel
- Deux lignes de tram sont prolongées : la 15 en direction de Saint-Julien, la 14 en direction de Bernex
- Une ligne de bus tangentielle et une voie MD adjacente avec traitement paysager sont prévues pour relier les Cherpines au centre de Confignon
- Le parc des Molliers inauguré en 2023 et le parc de Vuillonnex en cours d'élaboration
- Une voie verte qui reliera Bernex au Bois de la Bâtie



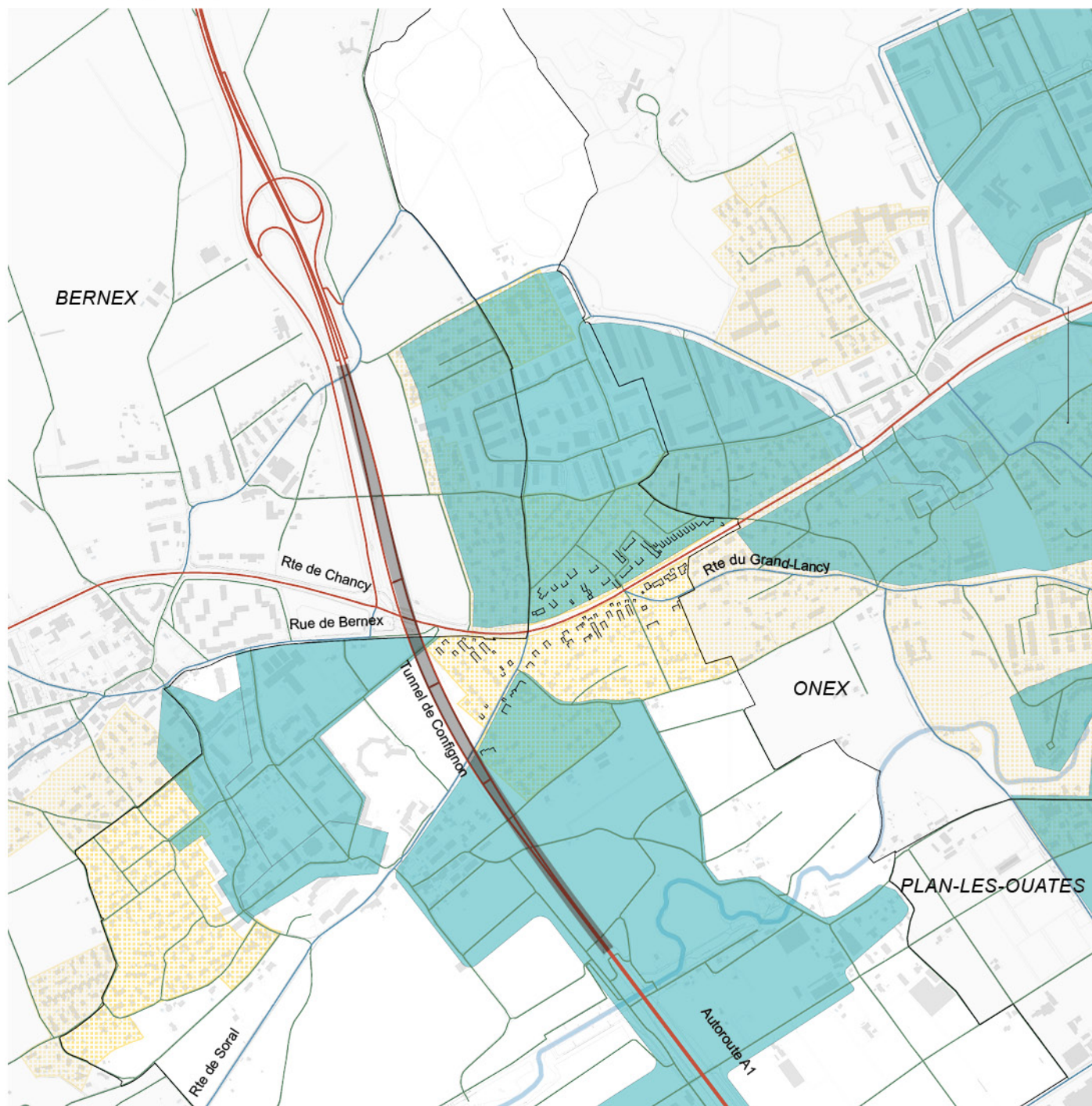
PATRIMOINE BÂTI

- La zone 5 située au niveau de la route de Chancy fait partie du continuum de zone 5 Lancy-Onex-Confignon-Bernex. Ce continuum fait l'objet de mesures de densification, notamment à Onex avec des modifications de zone prévues de 24 ha, en contact direct avec Confignon.
- Au regard de la population de Confignon, la zone 5 concentre un nombre important d'habitations
- La zone 5 de Confignon comprend près de 30% de maisons construites avant 1970, relativement anciennes. Les logements à l'échelle de la commune sont grands dans l'ensemble.
- Plusieurs bâtiments sont inscrits au recensement architectural du canton.
- Une parcelle est inscrite à l'inventaire.



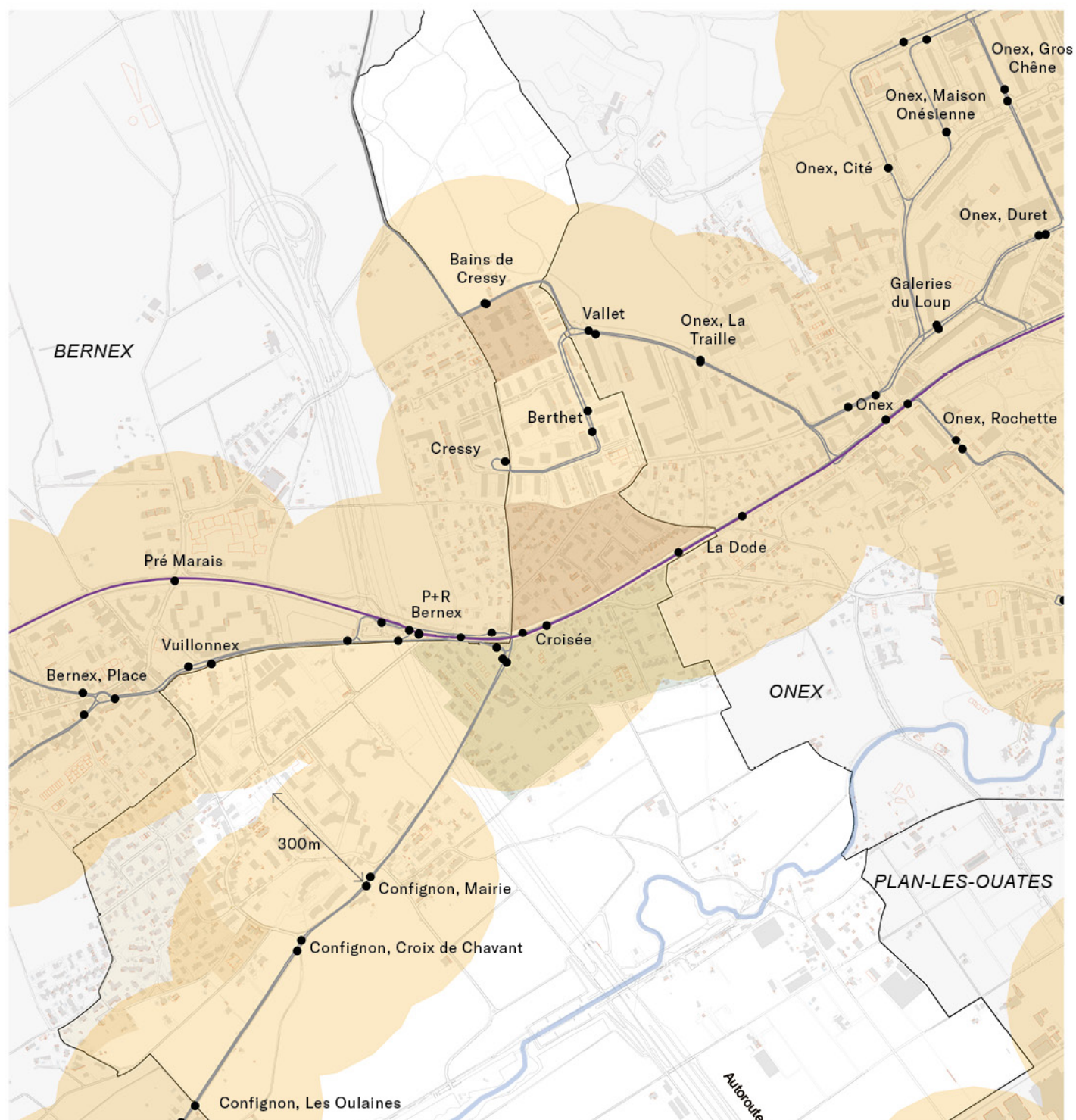
MOBILITÉ MOTORISÉE

- La zone 5 de Cressy est entièrement en zone 30. 
- La majorité du réseau routier en zone 5 fait partie du **réseau de quartier**, à l'exception de la césure créée par la route de Chancy (**réseau primaire**), de la route de Soral (**réseau secondaire**) et de la route du Grand-Lancy (**réseau secondaire**).
- Les façades qui se situent le long de la route de Chancy sont particulièrement exposées aux bruits routiers (LRJ > 60). 



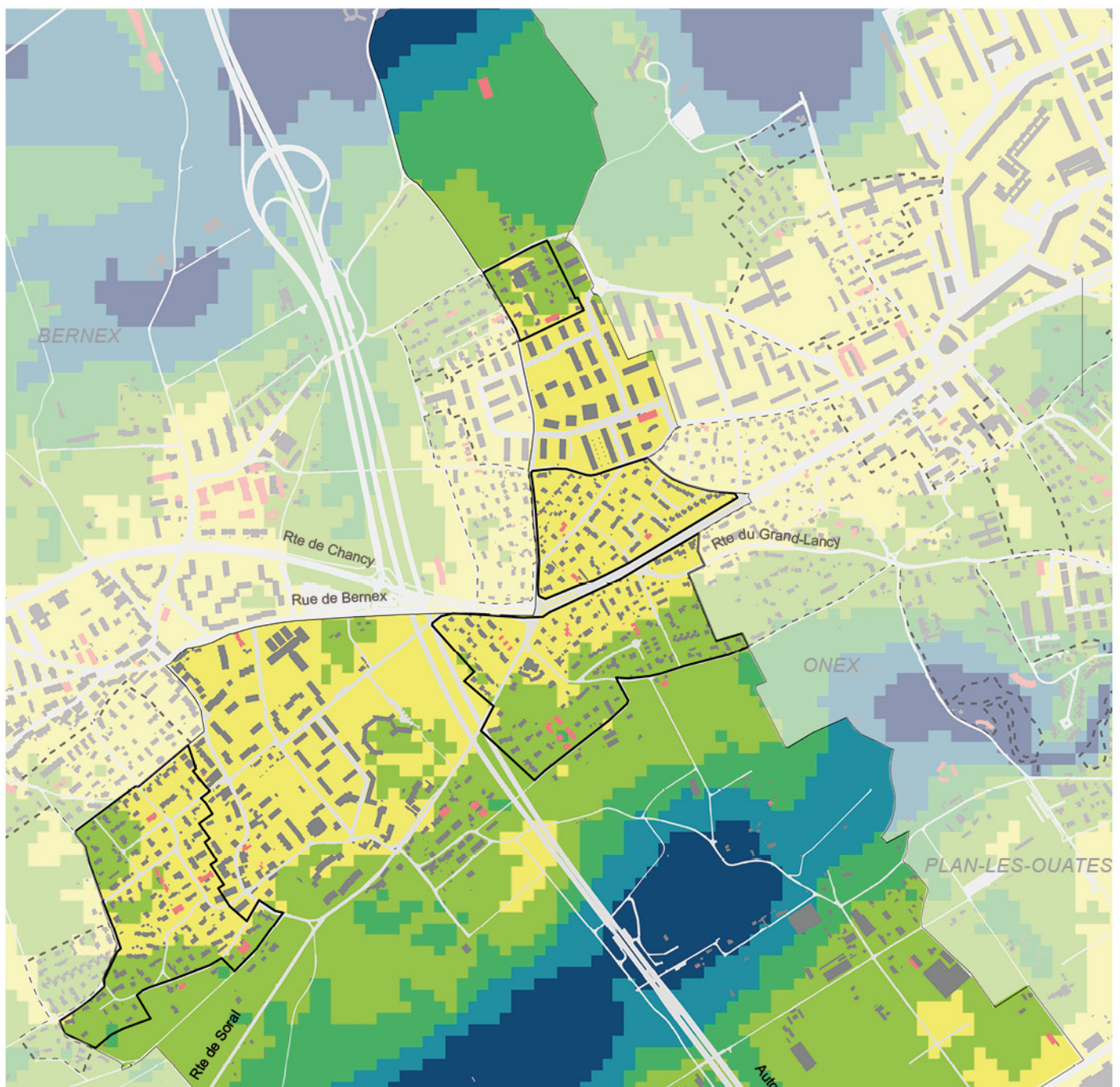
RÉSEAU DE TRANSPORT PUBLIC

- La majorité des habitations de la zone 5 de Confignon se situe dans un rayon de 300m d'un arrêt de bus ou de tram.



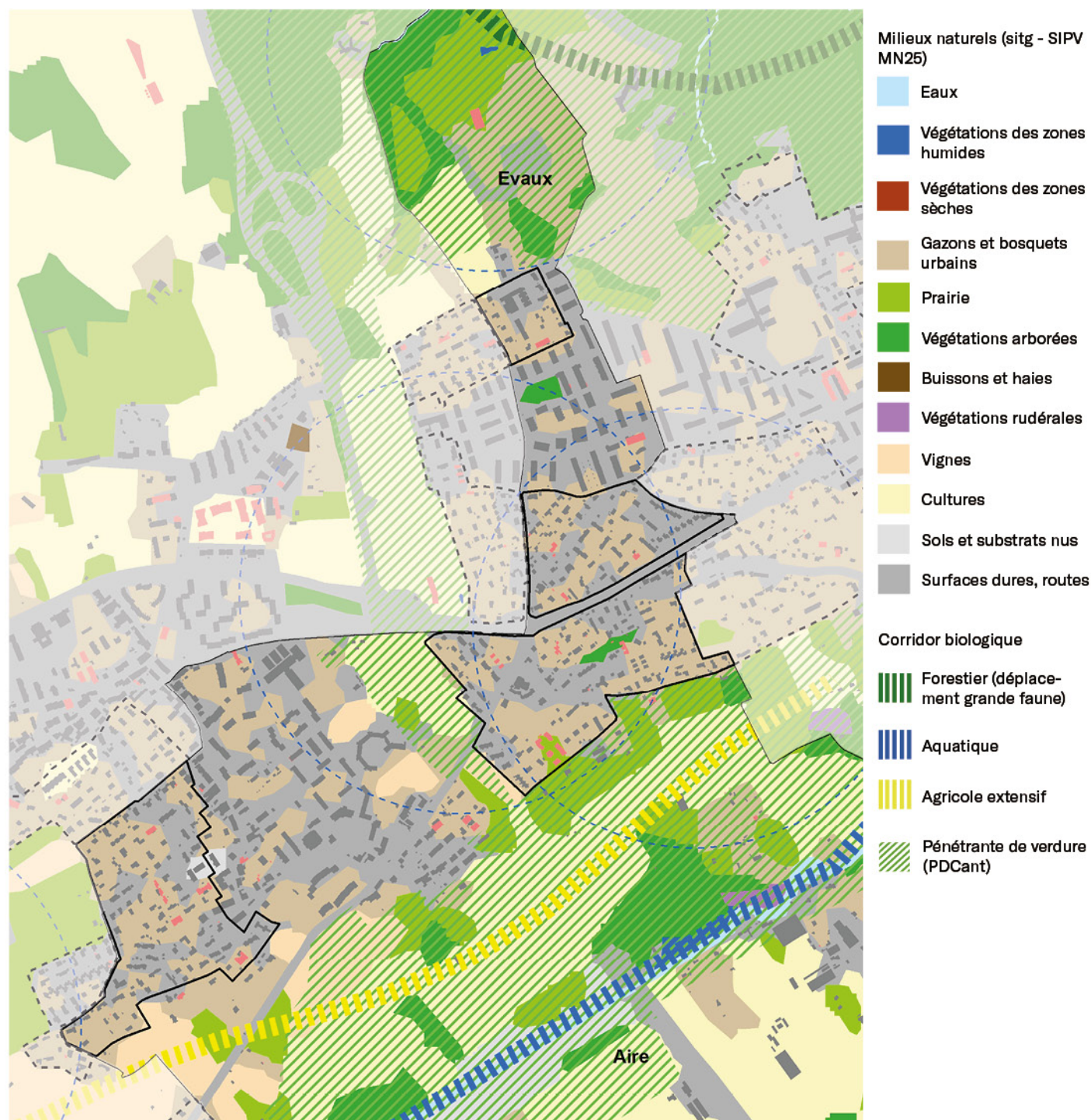
INFRASTRUCTURE ÉCOLOGIQUE

- Le secteur de Cressy Nord est connecté au parc des Evaux et aux massifs boisés du Rhône ;
- Le secteur Sur le Beau est connecté à la plaine de l'Aire (prairies, vergers, haies bocagères) ;
- Le secteur de Confignon-village est connecté au Signal de Bernex et au coteau viticole (milieux secs)



MILIEUX NATURELS ET CORRIDORS BIOLOGIQUES

- Les franges sud du secteur « Sur le Beau » et Conignon-village » participent au réseau biologique régional (continuum agricole extensif)
- Les bosquets ou haies arborescentes, ainsi que les étangs sont des zones refuges pour la biodiversité au sein des quartiers



4. MÉTHODOLOGIE

DÉVELOPPER UNE STRATÉGIE

L'objet de l'étude est de cadrer l'évolution de la zone 5 pour des développements et changements qualitatifs.

L'étude a établi différents diagnostics de la zone 5 de Confignon. Sur cette base, une série de conditions et de recommandations a été formulée, afin d'assurer la qualité des développements. Elles s'appliquent à toute demande d'autorisation de construire, en zone 5, indépendamment de l'application de l'article 59 al. 4 LCI. Selon la situation de la parcelle, des demandes spécifiques peuvent être formulées (proximité d'entité naturelle, coteau, cheminements).

Les dispositions de la stratégie d'évolution de la zone 5 s'appliquent à toute demande d'autorisation de construire sur une ou des parcelle(s) sise(s) en zone 5 de la commune de Confignon, indépendamment de l'application de l'article 59 al. 4 LCI. Ces dispositions s'appliquent sous réserve d'une marge d'appréciation du Conseil administratif sur les critères non-objectivables des projets au moment du préavis (architecture, intégration du projet). Cette marge d'appréciation sera plus importante pour les projets ne dérogeant pas à l'art. 59 al. 4.

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

- Elle engage les autorités cantonales et communales à se référer à ce document pour analyser et préavisier les futurs projets dans la zone 5 ;
- Elle constitue une donnée de base à laquelle les requérants d'une demande de permis de construire en zone 5 doivent se référer ;
- Elle n'est pas opposable aux tiers, mais constitue pour la commune un outil de discussion et de négociation avec les propriétaires privés.

MÉTHODOLOGIE

Découpage

La zone 5 de Confignon est divisée en sept sous-secteurs s'appuyant sur les lieux-dits définis sur le SITG et le réseau viaire:

Cressy Nord et Cressy : se situent au nord de la commune, entre la route de Chancy et le parc des Evaux ;

Sur-le-Beau, Sur le Puy et Murcie : s'étend du quartier de la route de Chancy jusqu'à la frange du coteau sud ;

Coteau et Village : circonscrit au nord-ouest de la commune, le long de la limite avec Bernex, adossée au domaine agricole et viticole Sur Beauvent ;

Le sous-secteur de la Lécherette est en zone de développement 5.

CONDITIONS ET RECOMMANDATIONS

Au préalable de tout projet, architectes et développeurs devront prendre contact avec la commune afin de se familiariser avec les orientations communales pour la zone 5 et le tableau des critères. Ceci devrait permettre de minimiser les itérations entre la commune et le requérant au moment de la demande d'autorisation et des modifications trop importantes sur les projets finalisés.

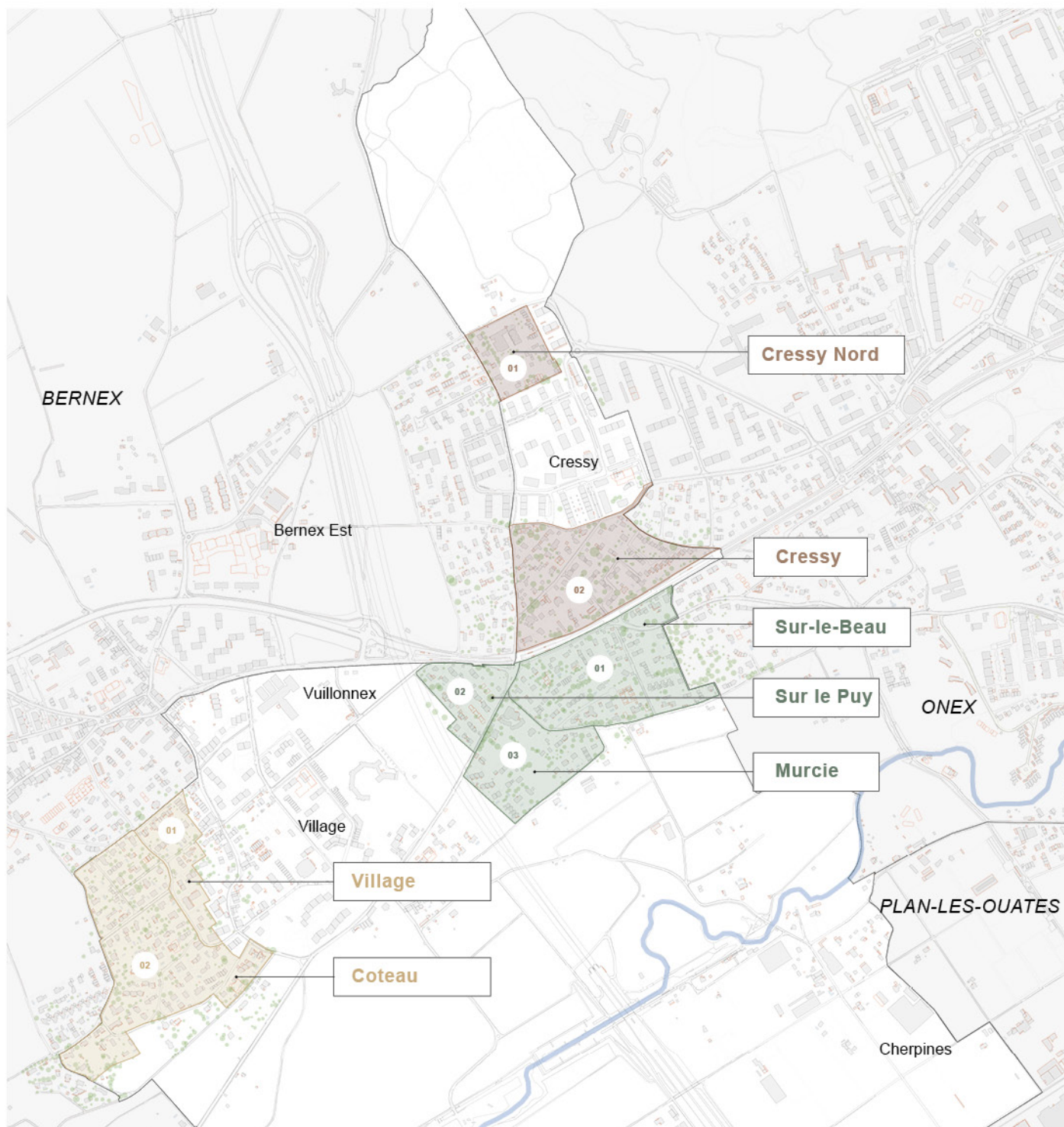
Afin d'assurer la qualité des développements, les projets en zone 5 devront respecter les conditions formulées dans la stratégie. À cela s'ajoutent plusieurs recommandations pour obtenir un préavis favorable de la commune.

Les conditions et recommandations s'appliquent à l'ensemble de la zone 5. Pour chaque sous-secteur, des conditions particulières peuvent s'appliquer selon la situation du sous-secteur voir de la parcelle (proximité aux entités naturelles, au coteau).

RÉPARTITION DES SECTEURS DE LA ZONE 5 DE CONFIGNON

SEPT SECTEURS :

- Cressy Nord, Cressy
- Sur-le-Beau, Sur le Puy, Murcie
- Village, Coteau



POSTULATS

La stratégie d'évolution de la zone 5 repose sur le principe initial selon lequel, pour que la commune puisse exiger le respect de certaines conditions relatives à l'urbanisation de son territoire, ces conditions doivent être en lien avec l'intérêt public.

Les éléments d'intérêt public qui ont été considérés sont les suivants :

- La préservation ou la reconstitution des composantes paysagères constitutives de l'identité communale ainsi que du caractère et de l'harmonie des quartiers : haies, alignements d'arbres, haies bocagères, traitement des interfaces entre domaine public et privé, maintien de grands domaines peu bâtis, vues sur le Salève;
- Le fonctionnement des réseaux de mobilité : cheminements piétonniers, regroupement des accès aux parcelles privées ;
- La fonctionnalité des réseaux naturels : perméabilités et connexions biologiques, traitement des haies et clôtures.

Pour répondre à ces objectifs d'intérêt général, la stratégie repose sur des principes et mesures d'accompagnement de la densification.

Un deuxième postulat est basé sur l'égalité de traitement entre propriétaires. Ainsi, la stratégie ne fixe pas de manière arbitraire des indices différenciés selon les secteurs. Toute la zone 5 est en périmètre de densification accrue. Elle est basée sur des mesures qui touchent l'ensemble des propriétaires de la zone 5. Par ailleurs, l'indice d'utilisation du sol (IUS) ne constitue pas en tant que tel un indicateur de la qualité ou de l'acceptabilité d'un projet.

ANALYSE

Les sous-secteurs de la zone 5 sont décrits et font l'objet d'un reportage photographique révélant leurs spécificités.

Les sous-secteurs sont analysés selon plusieurs critères : morphologie des parcelles, époques de construction des logements, perméabilités viaires et piétonnes, qualité de la végétation, proximité d'équipements, indice IVER (indice de végétalisation). Cette analyse permet de définir si les sous-secteurs sont porteurs d'enjeux à l'échelle de la commune. Selon cette analyse, une série de recommandations et de mesures sont formulées.

5. OBJECTIFS

Pour accompagner les développements de sa zone 5, la commune de Confignon a plusieurs objectifs.

Préservation et reconstitution des composantes paysagères majeures

Le maillage vert formé de bosquets, de haies, d'alignements d'arbres ou d'arbres isolés doit être préservé sur tout le territoire communal :

- Définition de règles concernant le traitement des limites privé/public, pour éviter la disparition des arbres et une banalisation de « l'espace-rue » au profit de haies monospécifiques, de murs ou de clôtures peu perméables ;
- Le regroupement des accès routiers, pour éviter de multiplier les accès privés et préserver les alignements d'arbres et les haies le long des chemins ;
- La mise en place de mesures de préservation et de reconstitution des haies en limite de parcelles
- La mise en place de mesures paysagères au niveau des franges avec l'espace rural : préservation des vues depuis les promenades, plantation d'arbres ou de haies le long des chemins.

Limitation de l'occupation du sol

La terre et le sol sont des éléments primordiaux pour la régulation hydrique et thermique. La pleine terre permet la perméabilité des sols, l'infiltration et la rétention des eaux de pluie, encourage le développement de la végétation, améliore la qualité et l'équilibre des sols et favorise la réduction des îlots de chaleur par évapotranspiration des arbres. La zone 5 présente une faible densité bâtie et ainsi l'opportunité d'un indice de pleine terre élevé.

Pour éviter une trop forte imperméabilisation du sol et préserver des espaces ouverts libres de construction, l'occupation du sol doit être limitée :

- La mutualisation du stationnement, afin d'optimiser l'occupation du sol et préserver les espaces verts ;
- Le regroupement des accès, pour éviter les trouées dans les haies et préserver les alignements d'arbres ;
- La limitation des constructions en sous-sol ;

- L'exploitation de la hauteur des bâtiments, pour éviter un étalement des constructions et préserver des espaces non bâtis.

Amélioration du réseau d'espaces publics et des liaisons de mobilité douce

La zone 5 est peu perméable en matière de mobilité piétonne et permet rarement la connexion entre les quartiers : voies privées, voies en impasse, absence de trottoirs, voies peu sécuritaires... La zone 5 de Confignon ne fait pas exception à ce constat. La plupart de ses sous-secteurs sont difficilement traversables à pied et les routes peu sécurisées pour les piétons. La création ou la pérennisation de perméabilités, par la mise en place de servitude de passage, est à encourager, le but étant de raccorder les cheminements entre eux et aux équipements de quartiers. Des aménagements sont également à prévoir pour sécuriser les déplacements en mode doux.

Le réseau d'espaces publics et les liaisons de mobilité douce doivent être confortés et l'accès aux transports publics doit être amélioré dans les secteurs ne bénéficiant pas d'une bonne desserte. La densification de la zone 5 doit être l'occasion de créer des ouvertures, de supprimer des détours inutiles, d'assurer des continuités, tant pour les piétons que pour les cyclistes. Dans ce but, il pourra être demandé lors de toutes nouvelles constructions:

- La création d'espaces publics et collectifs ponctuels le long des chemins tels que bancs, ou fontaines.
- La création d'un trottoir.

Chemins et routes historiques

La commune de Confignon est traversée par de nombreux chemins historiques, répertoriés à l'inventaire des voies de communication historiques de la Suisse (IVS) (à l'échelle nationale, régionale et locale). La qualité de ces cheminements doit pouvoir être conservée, voire améliorée quand cela est possible.

Vallon de l'Aire

Le Coteau Sud de Confignon présente une belle exposition et de grandes qualités paysagères avec des vues sur le Vallon de l'Aire et les bois du bord de l'Aire (classés Monument Historique depuis 1923, MS-c64) ainsi que des qualités naturelles en s'inscrivant dans le prolongement de la plaine de l'Aire, bassin de biodiversité. Ces paysages à flanc de coteau sont à préserver, notamment en conservant le principe d'implantation parallèle au coteau et des dégagements.

Recensement architectural

Le recensement architectural du canton (RAC) a été mis à jour à Confignon en 2019. Onze bâtiments de la zone 5 sont qualifiés d'intéressants et une parcelle est classée à l'inventaire. À cela s'ajoutent plusieurs objets considérés par la commune comme ayant un intérêt patrimonial. Les développements à proximité de ces objets devront faire l'objet d'une attention particulière, afin de ne pas porter atteinte à leur qualité.

Identité

Tous les éléments cités devraient s'accorder afin de renforcer l'identité de la zone 5. En améliorant les perméabilités, les vues sur le paysage, le patrimoine arboré et bâti, les ambiances des cheminements, la perception de la population et des promeneurs doit pouvoir être agréable, afin que la zone 5 reste et renforce son caractère de poumon vert.

6. CONDITIONS ET RECOMMANDATIONS

DENSIFICATION ET ÉGALITÉ DE TRAITEMENT

Au vu des nombreux développements qui vont s'opérer sur son territoire, la commune ne prévoit aucun déclassement dans la zone 5. Afin d'assurer une égalité de traitement entre les propriétaires, elle autorise les densifications selon la dérogation à l'art.59 al.4 de la LCI (périmètre de densification accru sur toute la zone 5), sous condition. En effet, ces densifications doivent être accompagnées de plus-values et contreparties qualitatives bénéfiques pour la commune et le bien commun, détaillées dans la section suivante.

CONDITIONS ET RECOMMANDATIONS À LA DENSIFICATION

Des conditions devront être respectées pour permettre toute construction dans la zone 5, indépendamment d'une demande de dérogation. Les principes et mesures développés dans la présente stratégie se réfèrent ainsi explicitement aux notions définies dans l'article 59, al 4 LCI, de compatibilité « avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier ». Si les exigences sont identiques pour tous les propriétaires concernés, la commune disposera néanmoins d'un degré d'appréciation selon que le requérant demande ou non une dérogation. Le Conseil administratif conserve une marge d'appréciation sur les critères des projets au moment du préavis (architecture, intégration du projet). Celle-ci sera plus importante pour les projets ne dérogeant pas à l'article 59 al. 4 LCI.

Pour faciliter l'examen systématique des demandes de renseignements ou des demandes en autorisation de construire, une liste de critères d'évaluation a été réalisée.

Toute demande d'autorisation de construire doit inclure les informations relatives aux critères architecturaux de la stratégie zone 5 (matériaux, revêtement, façade, typologie de logement) et être accompagnée a minima d'un plan d'installation de chantier qui précisera les mesures prises pour préserver la végétation maintenue et d'un PAP (plan d'aménagement paysager) à l'échelle 1:200 et détaillant le type d'aménagement, de revêtement, d'éclairage et de plantation.

De manière générale, dans toute la zone 5 : les privés doivent consulter la commune le plus en amont possible pour que le projet intègre les conditions et recommandations communales et s'assurer au cours de l'élaboration du projet, que celui-ci respecte la stratégie zone 5.

CONDITIONS

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

1. Maillage vert et biodiversité
2. Gestion des eaux pluviales
3. Patrimoine et paysage
4. Mobilité et espaces publics
5. Développement durable
6. Architecture et morphologie

Certaines conditions ayant une importance prépondérante sont indiquées dans le présent document comme "condition prioritaire". Les autres conditions sont considérées comme ayant une importance secondaire.

1. MAILLAGE VERT ET BIODIVERSITÉ

L'objectif des conditions relatives à la biodiversité est de maintenir et renforcer les structures paysagères existantes ainsi que la fonctionnalité des réseaux biologiques. Il s'agit également de renforcer l'arborisation des quartiers lorsque ceux-ci en sont peu pourvus.

1.1 Arborisation et bosquets

Objectif : conserver et renforcer le patrimoine arboré et le maillage vert communal

a. prioritaire

Toute demande d'autorisation de construire doit être accompagnée d'un PAP (plan d'aménagement paysager), indiquant non seulement le diamètre et la valeur des arbres existants et abattus, mais également leur hauteur et espèce et tous les éléments énoncés dans les conditions ci-après. Le requérant doit décrire dans le PAP le taux de canopée (projection de la couronne) actuel, le taux de canopée à la plantation et le taux de canopée à 20 ans.

b. prioritaire

Le projet doit présenter un taux de canopée minimum de 22% de la surface arborisable ou espace ouvert arborisable (hors bâti) .

c. prioritaire

L'implantation des constructions doit préserver le plus possible l'arborisation présente sur les parcelles, y compris pendant la phase de chantier. Le requérant doit fournir un plan d'installation de chantier qui précisera les mesures prises pour préserver la végétation maintenue.

En cas d'atteinte à celles-ci, le projet doit prévoir des mesures permettant de reconstituer ces éléments.

d.

Les constructions respectent l'espace vital des bosquets identifiés en plan. Aucune construction n'est implantée à moins de 5 m de la couronne. Pour les arbres individuels, l'espace vital minimal à respecter impérativement est défini par les directives cantonales.

e. prioritaire

L'abattage d'arbres feuillus et conifères dont le diamètre du tronc mesure plus de 50 cm (ou la circonférence du tronc est de plus de 150 cm) est interdit (sauf raison impérative telle qu'état sanitaire et dangerosité).

f.

Les structures végétales existantes (bosquet) sont étoffées (par exemple, plantation d'arbustes sous les arbres existants) et/ou de nouvelles structures végétales (arbres, haies bocagères, massif buissonnant ou autres) sont mises en place.

1.2 Haies et alignements d'arbres

Objectif : préserver, renforcer et reconstituer le réseau de haies bocagères et indigènes qui structurent le territoire communal

a.

La densification de la zone 5 est conditionnée à la préservation des haies indigènes arborescentes caractéristiques du paysage communal et identifiées en plan.

- Le propriétaire démontre que des mesures sont prises pour garantir la préservation et la viabilité des haies arborescentes indigènes, aucune construction n'est implantée à moins de 5 m de la couronne des arbres.
- Les requérants doivent s'engager à un entretien extensif des haies et alignements d'arbres

b.

Le long de certains axes identifiés en plan, le développement des parcelles est conditionné au prolongement des haies indigènes arborescentes ou alignements d'arbres :

- Le plan indique le principe des alignements d'arbres ou des haies à créer. Tout développement des parcelles concernées est conditionné à la plantation de ces structures végétales.
- Le choix entre la réalisation de l'une ou l'autre de ces structures végétales doit prendre en compte le contexte élargi de la parcelle.
- Un espace libre de 6 m de large permettant de reconstituer les haies indigènes arborescentes est demandé. Le développement de structures végétales en lien avec le nouvel alignement

(par exemple, plantation d'arbustes sous les arbres) est à favoriser. La plantation de chênes contribuant au prolongement des alignements ou d'une végétation arbustive indigène (dans le cas où la plantation de chênes est impossible) est demandée. L'administration déterminera lors de l'examen préalable si les arbres doivent être plantés et cédés à la commune

c.

Les haies basses indigènes sont maintenues et les thuyas et lauriers sont à proscrire.

d.

Lorsque des contraintes sécuritaires (trafic, jardin privatif) ou techniques (mur, stabilité du terrain) imposent une limite imperméable, il y aura lieu de ménager un passage pour la petite faune de 15 à 20 cm sous les clôtures, murs et palissades ou de créer des ouvertures ponctuelles de 20 x 20 cm tous les 10 à 15 m.

1.3 Franges agricoles et trame noire

Objectif : préserver et renforcer l'infrastructure écologique

a.

Les franges de la zone 5 avec la pénétrante de verdure de l'Aire ou la césure verte Aire/Rhône ont été analysées sous l'angle de leur qualité paysagère et de leur fonctionnalité écologique.

- Dans les secteurs peu qualitatifs identifiés dans le diagnostic, tout développement est conditionné à l'amélioration des franges (aménagement des espaces extérieurs et traitement de la limite) afin de renforcer les connexions biologiques et l'infrastructure écologique cantonale.
- Dans les secteurs qualitatifs, tout développement est conditionné au maintien de la qualité paysagère existante (arborisation, haies, prairies, jardins ouverts sur l'espace agricole), afin de maintenir les connexions biologiques et l'infrastructure écologique cantonale.

b.

En référence à la norme SIA 491, les émissions inutiles de lumière à l'extérieur sont limitées par l'application des exigences suivantes :

- Par principe, toute lampe doit être dirigée vers le sol et munie d'un capuchon adéquat permettant de canaliser la lumière vers la surface à éclairer, sans dispersion inutile. Des sources lumineuses orientées vers les arbres ou les haies sont interdites.
- Pour ménager la faune, les lampes LED « blanc chaud » (2'700-3'000°K) doivent être favorisées. Les lampes diffusant beaucoup de lumière bleue avec une température de couleur comprise entre 4'000 et 8'000°K et dotées d'un papillotement lumineux de forte amplitude doivent être évitées
- Les sources lumineuses extérieures doivent être éteintes entre 22h et 6h du matin, sauf cas particulier dûment justifié.

1.4 Pleine terre et sous-sol

Objectif : conformément à l'article 59 al. 3bis LCI, préserver des surfaces de pleine terre et minimiser l'imperméabilisation des sols ainsi que les modelages de terre trop importants.

a. prioritaire

Les objectifs de préservation de la pleine terre sont fixés selon les principes suivants :

- Tout projet doit permettre de conserver un pourcentage minimum de pleine terre de 50%.

b.

Les constructions en sous-sol répondent aux exigences suivantes :

- En complément à l'article 59 LCI, § 8 et 9, 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.
- 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 œuvre.
- Les constructions en sous-sol doivent permettre les plantations en pleine terre d'arbres pouvant atteindre un grand développement en limite de parcelle.

c.

Un regroupement des constructions, des installations techniques (boîtes aux lettres, déchetteries ou autres) et infrastructures (accès, parkings, local vélos) permettant de préserver les continuités de pleine terre identifiées en plan est demandé.

2. GESTION DES EAUX PLUVIALES

2.1 Gestion de l'eau à ciel ouvert

Objectifs : favoriser chaque fois que c'est possible une gestion de l'eau à ciel ouvert et une infiltration des eaux pluviales, afin de réduire les risques liés au ruissellement, créer des îlots de fraîcheur, augmenter l'apport hydrique des arbres et augmenter la biodiversité (cf. plan climat cantonal).

a.

Proposer des surfaces perméables qualitatives pour les revêtements de sol extérieurs ainsi que les toitures (toitures végétalisées, revêtements perméables)

b.

Eviter les sauts-de-loup ou autres puits de lumière pouvant entraîner des inondations au sous-sol

c.

Créer des biotopes permanents (étangs)

d.

A défaut d'un biotope permanent, prévoir un bassin de rétention permettant la réutilisation des eaux de pluie par exemple pour l'arrosage.

3. PATRIMOINE ET PAYSAGE

3.1 Domaines à valeur patrimoniale

Objectif : préserver les éléments naturels et patrimoniaux présents dans les grands ensembles paysagers

Le plan identifie des parcelles ou ensembles de parcelles qui présentent un intérêt du point de vue patrimonial : domaines, maisons et jardins recensés ou à l'inventaire, grandes parcelles peu bâties et présentant un intérêt paysager et naturel (rôle notamment de connexion biologique). Leur développement ne peut être envisagé que par la prise en compte sensible des caractéristiques des lieux.

Parcelles concernées :

- Campagne Gauthier (7 route de Soral et parcelles attenantes) : bâtiment ancien, grands arbres, haies, prairies, verger, vues sur le Salève
- 35 chemin de Cressy : bâtiment ancien, cèdres remarquables, verger, prairie
- 3 chemin Sur Beauvent : bâtiment ancien, mur, portail, cèdre (recensement ICOMOS réalisé en 2003, transformation importante depuis)
- 3 chemin des Côtes : haies, prairie, grande parcelle avec vue dominante sur la plaine de l'Aire et le Salève
- 195 et 197 route du Grand-Lancy : haies, chênes anciens, prairies, valeur écologique élevée avec grands domaines attenant situés sur la Commune d'Onex.

a. prioritaire

Dans ces secteurs, tout développement est conditionné à l'établissement d'une image directrice validée par l'exécutif communal, l'Office du patrimoine et des sites (ci-après OPS), l'Office cantonal de l'agriculture (ci-après OCAN) et de la nature et de l'Office de l'urbanisme (ci-après OU).

La nature de l'instrument de planification sera déterminée sur la base de l'importance du projet et de son risque de porter atteinte à la valeur d'ensemble. Cette détermination, ainsi que l'étendue du périmètre sera faite par la Commune, en étroite consultation avec l'OPS, l'OCAN et l'OU.

Les images directrices définissent notamment :

- Les mesures permettant de préserver les qualités patrimoniales du bâti, des jardins et de l'environnement du domaine ;
- Les bâtiments préservés et l'implantation des nouvelles constructions ;
- La végétation existante (avec indication notamment des essences, de l'emprise de leur couronne et du diamètre du tronc) et celle projetée ;
- Les accès et stationnements, en recherchant leur mutualisation entre propriétaires afin de diminuer leur impact ;
- Le traitement paysager des jardins (éviter un fractionnement des jardins) et le taux de pleine terre ;
- Le traitement paysager des limites avec le domaine public ;
- Les éléments historiques, naturels ou patrimoniaux doivent être documentés.

En cas de désaccord entre la Commune, l'OPS, l'OU, l'OCAN et le requérant sur l'image directrice, la Commune se réserve la possibilité de requérir du Canton un refus conservatoire au sens de l'art. 13 B al. 1 LaLAT, dans l'attente de l'élaboration d'un plan de site ou d'un PLQ valant plan de site. Cas échéant, la Commune pourra requérir l'application de l'article 1, alinéa 3, LExt, visant l'établissement d'un PLQ en zone ordinaire.

b. prioritaire

Tout regroupement parcellaire atteignant plus de 5000m² devra faire l'objet d'une image directrice validée par l'exécutif communal, l'OCAN et l'OU.

3.2 Chemins IVS

Objectif : préserver la substance des chemins historiques

Ces derniers présentent un intérêt patrimonial par la persistance de leur tracé dans le temps, leur signification (limite communale, ligne de crête, liaison fonctionnelle) et leur substance (arborisation, talus, fossé, croix, fontaine). Il s'agit des voiries suivantes, jouxtant la zone 5 :

- Chemin de Carabot
- Chemin de Sur-le-Beau
- Chemin des Failles

- Chemins de Côtes
- Chemin Sur-Beauvent
- Route de Soral
- Route de Chancy
- Route du Grand-Lancy
- Rampe de Chavant
- Chemin de Narly

D'autres chemins non-inscrits à l'IVS présentent un intérêt patrimonial de par leur arborisation :

- Chemin de la Dode
- Chemin des Suzettes
- Chemin des Etroubles
-

a. prioritaire

Les projets situés le long de ces axes doivent tenir compte de cette valeur patrimoniale et préserver les qualités spatiales, paysagères et naturelles de ceux-ci (tracé historique avec beaucoup de substance / avec substance), voire les reconstituer lorsqu'elles ont disparu :

Haies bocagères

- Conserver le pied des chênes anciens sur le domaine public chaque fois que c'est possible (la séparation parcellaire doit se trouver du côté de la parcelle privée) ;
- Eviter les murs ou les palissades le long des alignements de chênes ;
- Eviter la plantation de thuyas ou de lauriers au pied des haies bocagères ;
- Prévoir la plantation d'arbustes indigènes ou une bande herbeuse extensive au pied des arbres.

Alignements d'arbres

- Compléter les alignements d'arbres avec des essences indigènes et/ou adaptées au changement climatique

Paysage

- Respecter la topographie
- Respecter la logique d'implantation du bâti le long de la voirie

Architecture

- Proposer des façades et morphologies n'impactant pas négativement le domaine public, notamment des murs pignons ou façades crépies peu qualitatives

Mobilier

- En lien avec le PDCP, maintien/restauration de bancs, de fontaines

3.3 Vues sur le grand paysage

Objectif : préserver les vues sur le grand paysage et l'intégration des fronts bâtis depuis la zone agricole

a. 

Le plan identifie des espaces avec des vues sur le grand paysage à préserver. Selon les cas, un traitement spécifique de la limite parcellaire doit être mis en place : par exemple limitation de la hauteur des séparations parcellaires à 1.50 m.

3.4 Traitement qualitatif de la limite public/privé

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

a.

Les palissades opaques et haies mono-spécifiques sont à éviter.

3.5 Traitement de la limite avec l'espace rural

Objectif : favoriser une transition qualitative avec l'espace rural et éviter une artificialisation des limites.

a.

Dans les parcelles limitrophes avec l'espace rural, un traitement favorisant la biodiversité des limites avec l'espace rural est favorisé : chênes ou autres grands arbres, végétation arbustive indigène.

4. MOBILITÉ ET ESPACES PUBLICS

4.1 Accès et stationnement des véhicules privés

Objectif : conserver un caractère qualitatif de la limite entre les constructions et les chemins d'accès.

a. prioritaire

Un seul accès automobile est autorisé par opération/projet. Il fera l'objet d'une servitude inscrite au registre foncier. Cas échéant, il revient au requérant de démontrer que la mutualisation n'est pas possible. De plus, un regroupement des places de stationnement est demandé afin d'impacter le moins possible l'utilisation du sol.

b.

L'aménagement des places de stationnement répond aux exigences suivantes :

- Pour les opérations de 10 places de stationnement et plus, l'autorisation est conditionnée à l'obligation de prévoir, sur la parcelle concernée, un parking souterrain et des places visiteurs. D'éventuelles dérogations à cette disposition doivent être motivées et argumentées par la démonstration qu'une solution en souterrain serait plus dommageable qu'un aménagement en surface. Ne sont pas considérés comme raison dommageable les motifs financiers.
- Pour le stationnement en sous-sol, une dérogation est possible lors d'une mutualisation du stationnement entre plusieurs bâtiments ou d'éléments ponctuels nécessités par les contraintes techniques ou de fonctionnement. Cette dérogation ne peut être envisagée que s'il a pu être démontré qu'aucune autre solution rationnelle ne peut être mise en œuvre.
- Pour les opérations inférieures à 10 places de stationnement, les places doivent être réalisées en surface avec des matériaux perméables favorisant l'infiltration des eaux dans le sol (dalles de béton ajourées, pavage à joints perméables, béton ou enrobé poreux). Les revêtements semi-perméables (pavage à joints serrés, gravier stabilisé, gravier gazon, gravillonnage) peuvent être prévus si pour des raisons techniques les revêtements perméables

ne sont pas réalisables. D'éventuelles dérogations à cette disposition doivent être motivées et argumentées.

c.

L'aménagement des accès en sous-sol (rampe) doit s'insérer dans le projet et ne pas impacter négativement celui-ci.

4.2 Hors-ligne (emprise nécessaire à l'élargissement d'une route)

Objectif : développer des continuités de mobilité douce pour compléter le réseau existant.

a.

Le long des axes identifiés en plan selon le diagnostic ou d'éventuelles études mobilités ultérieures menées par la commune, une emprise doit être réservée pour permettre la réalisation/élargissement du trottoir et/ou de la bande cyclable.

Cet espace nécessaire à cet aménagement est inconstructible et sera cédé à la Commune au moment de la réalisation de l'ouvrage.

L'espace hors-ligne fait l'objet d'une inscription au Registre foncier de cession au domaine public à première réquisition.

5. DEVELOPPEMENT DURABLE

5.1 Durabilité du projet

Objectif : l'empreinte carbone de tout projet de construction ou de rénovation doit être minimisée :

- a.
Le recours aux matériaux de construction issus de la biomasse ou à faible empreinte carbone doivent être privilégiés ;
Le recours maximal à des matériaux issus du recyclage ou du réemploi et de proximité est exigé.
- b.
La construction répond au standard de très haute performance énergétique (THPE).
- c.
Les toitures sont végétalisées. Une justification est donnée quand cela n'est pas réalisable (pente, étanchéité).
- d.
Si l'exposition est favorable, les toitures sont équipées de panneaux solaires et photovoltaïques.

5.2 Points de collecte des déchets

Objectif : disposer les points de collecte des déchets privés de manière adéquate par rapport aux contraintes de levée des déchets.

- a.
Les points de collecte des déchets des particuliers et installations techniques (coffrets) sont localisés sur domaine privé et facilement accessibles depuis le domaine public. Ces emplacements doivent être dimensionnés de manière à permettre un tri et une collecte sélective des déchets
- b.
Leur localisation ne doit pas entraîner de perturbation de la circulation sur le domaine public et ne doit pas entraver la visibilité des véhicules s'engageant sur la route.

6. ARCHITECTURE ET MORPHOLOGIE

6.1 Insertion morphologique, volumétrie, gabarits et calcul de l'IUS

Objectif : Assurer que les constructions participent à préserver le caractère harmonieux du quartier.

- a.
L'insertion du projet dans le site doit être faite de manière à ce que les bâtiments respectent par leur volumétrie et leur implantation sur la parcelle, le caractère du quartier, notamment en termes de longueur de façade et de gabarit exposés à la vue. Lorsque de nouvelles constructions sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'harmonie du quartier par leur volume ou implantation, la commune peut exiger la pose de gabarits.
- b.
La rampe de parking doit être intégrée de manière qualitative au bâtiment.

6.2 Intégration architecturale, matérialités, installations et aménagements

La commune dispose d'une liberté d'appréciation pour l'intégration architecturale. Dans ce cadre, elle veillera aux points suivants :

- a. prioritaire
La qualité esthétique générale du projet doit être suffisante et sera appréciée par les services communaux.
- b.
Les typologies de logements doivent être si possible variées et présentant toutes des qualités spatiales et d'habitabilité. Les sous-sol ne doivent pas être conçus comme des pièces habitables (notamment en raison des risques liés aux inondations).
- c.
Le traitement des accès au bâtiment doit être pensé de manière rationnelle afin de limiter les surfaces imperméables.
- d.
Les revêtements des aménagements extérieurs

doivent être de préférence perméables et de couleur claire.

e.
La relation des différents logements avec les espaces extérieurs doit être pensée de manière à pouvoir éventuellement mutualiser ces espaces au profit de tous les habitants.

f.
L'utilisation des matériaux doit être cohérente.
L'utilisation de matériaux locaux et/ou recyclés est vivement encouragée.

g.
L'utilisation de matériaux à faible énergie grise comme le bois est recommandé dans les constructions et les rénovations. Une variante en bois doit être étudiée dès la conception du projet.

h.
Dans le cas de plusieurs logements, les fonctions annexes tels que abris vélos, stationnement, containers, boîtes aux lettres doivent être regroupées.

i.
Dans le cas de plusieurs logements, prévoir des locaux communs tels que salle commune, local de rangement ou atelier.

j.
Dans le cas de plusieurs logements, les circulations verticales (escaliers et ascenseurs) doivent être dimensionnés et pensés le plus généreusement et qualitativement possible.

k.
Dans le cas de plusieurs logements, des aménagements extérieurs tels que terrasses, places de jeux, jardins potagers ou vergers peuvent être prévus comme espaces communs pour les habitants.

RECOMMANDATIONS

1. Aménagements favorables à la biodiversité

Objectif : maintenir et favoriser la faune et la flore indigènes présentes

a.
Lorsque des contraintes sécuritaires (trafic, jardin privatif) ou techniques (mur, stabilité du terrain) imposent une limite imperméable, des plantes grimpantes ou arbustives au pied des murs pour le passage des animaux grimpeurs (écureuils, loirs, etc.) sont favorisées.

b.
Les pièges pouvant être fatals à la petite faune (bordures, grilles, fosses et regards, piscines) sont évités ou aménagés de manière à atténuer les risques (bordures inclinées, fente de largeur maximum de 2 cm, petites rampes de sortie).

c.
La qualité écologique des haies pourra être améliorée en créant, à proximité des liaisons écologiques, des milieux complémentaires comme des tas de branches et souches, des tas de pierres ou encore des nichoirs.

d.
L'aménagement de milieux humides (mare, étang), de prairies extensives fleuries, et de vergers à haute-tige, propices à la biodiversité, est encouragée.

e.
Les recommandations concernant le choix de vitrages réduisant l'impact pour l'avifaune (risque de collisions) sont à suivre, en particulier la documentation de la Station ornithologique Suisse.

2. Sols et mouvements de terre

Objectif : l'implantation des bâtiments hors sol et en sous-sol doit garantir une préservation maximale du terrain naturel :

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

voisines.

Les matériaux d'excavation doivent être réutilisés au sein du projet

L'installation de chantier précisera les entreprises de travaux doivent respecter les directives fédérales (« sols et constructions, OFEV, 2015), notamment :

- La manipulation des matériaux terreux en période sèche ;
- La séparation de la terre végétale et de la sous-couche arable ;
- L'aménagement de pistes de chantier afin de préserver les sols en place ;
- La pose de clôtures fixes pour protéger les sols à conserver, notamment au pied des arbres, afin d'empêcher le compactage pendant le chantier (stationnement ou dépôt de matériaux ;
- La valorisation des matériaux terreux doit être effectuée en priorité sur le chantier pour les aménagements paysagers. Le stockage provisoire doit répondre aux règles définies dans la directive (hauteur, durée, ensemencement).

b.

Les constructions en sous-sol répondent aux exigences suivantes :

- L'orientation des sous-sols ne crée pas d'obstacle à l'écoulement des eaux afin de ne pas porter préjudice à la végétation située à l'aval. Cas échéant, des mesures sont prises pour restituer l'eau à l'aval de la construction.

3 Topographie et ruissellement des eaux

Objectifs : favoriser chaque fois que c'est possible une gestion de l'eau à ciel ouvert et une infiltration des eaux pluviales, afin de réduire les risques liés au ruissellement, créer des îlots de fraîcheur, augmenter l'apport hydrique des arbres et augmenter la biodiversité (cf. plan climat cantonal).

a.

Etudier la topographie, la perméabilité du sol, les différentes possibilités pour retenir l'eau à la parcelle avant infiltration ou rejet dans les canalisations d'eaux claires ;

b.

Diriger les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées (toitures, accès, chemins, parkings) vers des surfaces plantées (arbres, haies) ou des noues aménagées à cet effet ;

4. Cession ou servitude à destination d'espaces d'intérêt public

Objectif : reconstituer un réseau d'espaces publics et améliorer la perméabilité des quartiers et les cheminements piétons, notamment en direction des arrêts de transports publics et accompagner le développement en ponctuant les parcours d'installations d'intérêt public.

a. 

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

- L'aménagement d'un cheminement piétonnier (dont la dimension est à déterminer avec l'administration communale) via l'inscription d'une servitude de passage public ou d'une cession est demandé. La servitude ou la cession doit être signée dans les 30 jours après obtention de l'autorisation de construction ;
- Des mesures paysagères accompagnent les cheminements piétons (haies indigènes, allées de chênes).

b.

Lors de tout projet sur les axes identifiés sur le plan, la commune négocie, en fonction des besoins ou des opportunités, une cession ou une servitude d'environ 5 à 10 m² destinée à des installations d'utilité publique (un banc, une fontaine, plantation d'arbre, déchetterie).

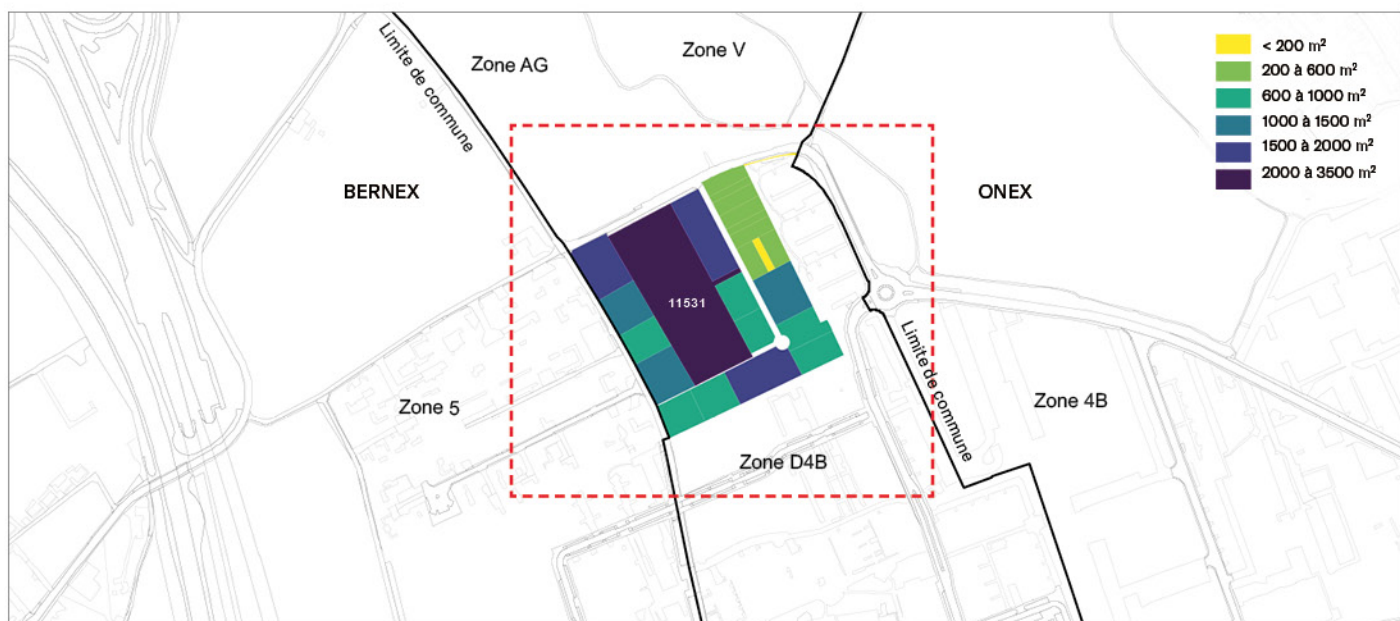
Cette servitude ou cession fait l'objet d'une inscription au registre foncier de cession au domaine public à première réquisition.

Les servitudes et les cessions doivent être signées dans les 30 jours après obtention de l'autorisation de construire.

7. ANALYSE PAR SECTEUR ET RECOMMANDATIONS

La zone villa de Confignon a été subdivisée en sept sous-secteurs. Chaque secteur a fait l'objet d'une analyse approfondie. À partir de celle-ci, certaines conditions spécifiques au secteur ont été identifiées.

Les thématiques identifiées pour chaque secteur sont les suivantes : urbanisation, mobilité et environnement. Chacune de ces dimensions a été examinée en détail afin de comprendre les spécificités et les besoins propres à chaque sous-secteur. Cette approche analytique vise à éclairer les décisions futures et à élaborer des solutions adaptées pour favoriser un développement harmonieux dans la zone villa de Confignon.



1. PARCELLAIRE

Majorité de parcelles entre 600 et 1500m². Parcellaire relativement découpé. Une grande parcelle (n°11531) qui accueille les Bains de Cressy.

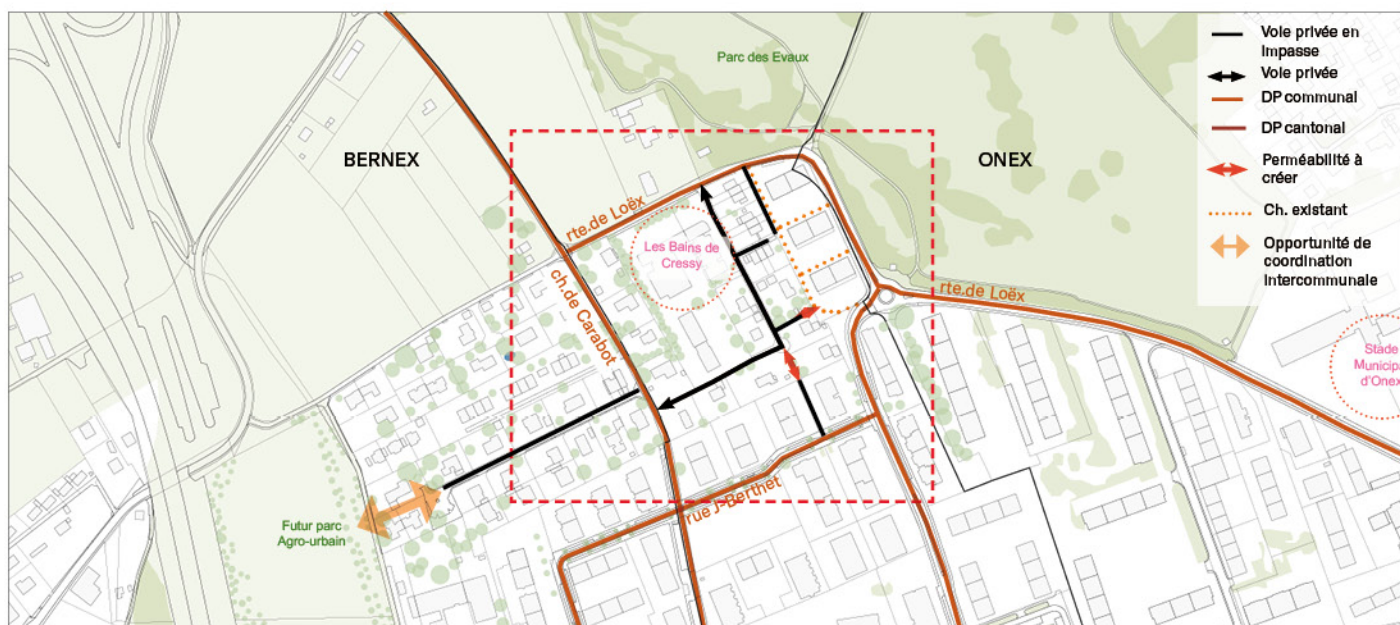


2. CONSTRUCTIONS

Mixité de constructions avec une majorité de villas anciennes (1919-1945 aux années 1960 et 1970) et des opérations plus récentes (années 2000). Sous-secteurs en cours de mutation : projets de maisons en bande à la place d'une villa des années 1950. Bains de Cressy (1991).

* Calculé sur la base du déductaire de la surface de parcelle totale et de la surface de parcelle béton + surface de parcelle bâtie





3. MOBILITÉS

Sous-secteur relativement peu perméable.



4. NATURE ET PAYSAGE

La biodiversité de ce secteur est influencée par la proximité du parc des Evaux aux nombreux chênes centenaires et des massifs boisés du Rhône. On y rencontre par exemple une grande densité de geais des chênes, mésanges, pics, pigeons colombins. Les espaces extérieurs du foyer handicap et des coopératives d'habitation situées à proximité (Carabot, Equilibre), plantés d'essences indigènes et gérés de manière extensive ont une influence positive.



Sous-secteur défini par les limites communales avec Bernex à l'ouest et Onex à l'est, une zone de verdure et une zone agricole au nord. Le sous-secteur de Cressy est proche du parc des Evaux et du futur parc agro-urbain de Bernex. Présence des Bains de Cressy, un établissement dépendant des HUG dédié à la santé et au bien-être.

URBANISATION

MODÈLE D'HABITAT / TYPE DE CONSTRUCTION

Majorité de maisons individuelles indépendantes à 1 ou 2 étages. Majorité de constructions datant des années 1990, dont les bains de Cressy, plusieurs maisons datant d'avant 1945, des années 1960-80.

DENSIFICATION

IUS du secteur : 0.30

ÉQUIPEMENTS

HUG Les Bains de Cressy, Fondation Foyer Handicap, Parc Agro-Urbain, parc des Evaux.

ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET AGRICOLES

Une zone agricole au nord du secteur, le long de la route de Loëx. Les Bains de Cressy.

MOBILITÉ

STATIONNEMENT

Stationnement sur parcelles privées. Présence de garages ou d'abris voiture (1 par parcelle).

MOBILITÉ DOUCE

Zone 30 sur le Chemin de Carabot. Pas d'aménagements dédiés à la MD.

PERMÉABILITÉS

100% de voies en impasse depuis le DP communal.

AMÉNAGEMENTS POUR PIÉTONS

Pas de trottoirs / pas d'éclairage public sur les voies privées.

TRANSPORTS PUBLICS

Proximité avec les arrêts Confignon - Bains de Cressy, Onex - Vallet, Confignon - Berthet, Confignon - Cressy (bus 2).

ENJEUX URBANISTIQUES

- Densification par habitat groupé
- Peu d'opportunité d'étendre la densification
- Parcellaire morcelé - 100% construit.
- Constructions relativement anciennes sur la majorité du sous-secteur.

ENVIRONNEMENT

MAILLAGE VERT

Haies structurantes

Bains de Cressy : alignement de tulipiers (arrêt de bus), alignement mixte érables, chênes, hêtres, tulipiers.

Chemin de Carabot : arbres de grande taille : cèdre, pins, bouleaux.

MILIEUX FAVORABLES À LA BIODIVERSITÉ

Grands arbres.

Arbres fruitiers.

Haies arbustives indigènes, haies arborescentes.

Jardin potager Foyer handicap.

LIMITE DOMAINE PUBLIC/PRIVÉ

Route de Loëx : distance bâtie 9-20 m, haie, alignement d'arbres, manque un trottoir (48, chemin Carabot).

Chemin Carabot : distance bâtie 9-20 m, bonne qualité paysagère (arborisation).

PAYSAGE/PATRIMOINE

Perte récente de grands arbres: cèdre, pins, bouleaux.

Vue sur haie bocagère et Jura depuis la route de Loëx à préserver.

TAUX IMPERMÉABILITÉ/ NATURE DES SOLS

Indice IVER : 0.71

Taux d'imperméabilité du sol est de 29%

ESPACES LIBRES DE CONSTRUCTION

Jardin potager du foyer handicap et jardins de 2 villas au centre du quartier (95 et 95A route de Loëx).

Jardins de 3 villas (91B, 91C, 91D route de Loëx).

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Général

- Renforcer les haies structurantes.
- Remplacer les haies de thuyas par des haies indigènes, clôtures perméables à la petite faune.
- Assurer la qualité environnementale des nouvelles constructions : végétation, revêtements, façades, intégration paysagère.
- Maintenir les espaces libres de construction identifiés.

Particuliers

- Maintenir la qualité paysagère du chemin de Carabot.
- Améliorer la perméabilité des clôtures notamment au sud et à l'est.





CONDITIONS ET RECOMMANDATIONS

MAILLAGE VERT ET BIODIVERSITE

Conserver et renforcer les haies et alignements identifiés en plan

Compléter l'arborisation le long du chemin de Carabot

Compléter les haies basses indigènes le long du chemin d'accès route de Loëx 89C, 91B, 95 et 95A

GESTION DES EAUX PLUVIALES

Diriger les eaux pluviales vers les haies et alignements d'arbres

Concevoir des ouvrages de gestion de l'eau à ciel ouvert (noues, bassin) à l'échelle du quartier, par exemple sur le site du foyer handicap avec possibilité de réutiliser l'eau pour l'arrosage des plantations.

Conserver le revêtement perméable du chemin d'accès à l'est des Bains de Cressy

PATRIMOINE ET PAYSAGE

Renforcer l'arborisation du chemin de Carabot (IVS d'importance locale)

Préserver la vue vers le Jura depuis la route de Loëx

MOBILITE ET QUALITE URBAINE

Créer une nouvelle liaison piétonne entre la route de Loëx et la rue Joseph-Berthet (parcelles n° 11002, 11848, 11751)

Créer des liaisons piétonnes vers la zone 5 de Bernex et le parc agro-urbain (en coordination avec la commune de Bernex)

Aménager un trottoir au nord de la parcelle 10654 (route de Loëx) pour établir une continuité

Réaménager la route de Loëx (TP, TIM, piétons, vélos) selon projet de voie verte Bernex-Bâtie

COORDINATION INTERCOMMUNALE

Création de perméabilités au sein de la zone 5 de Bernex et le parc Agro-Urbain



contexte

- attracteurs (école, mairie, église...)
- arrêts TPG
- Bâtiment avec valeur patrimonial
- vues à préserver
- Espace non-bâti en pleine terre (> 500 m²)
- chemins IVS et historiques

haies et alignement

- haie indigène arborescente à maintenir / renforcer
- haie basse indigène ou horticoles mixte à maintenir / renforcer
- alignement d'arbres à maintenir / renforcer
- maillage vert à compléter

bosquets et haies bocagères à chênes

- canopée à maintenir
- distance des constructions à 5m de la couronne

périmètre particulier

- jardin historique ICOMOS (valeur patrimonial)
- secteur avec biodiversité élevée (valeur d'ensemble à conserver)

franges avec la zone agricole (pénétrantes de verdure PDCant)

- qualité écologique et paysagère à maintenir/renforcer, limiter l'éclairage

perméabilités piétonnes

- perméabilités à créer
- opportunité de coordination inter-communale





1. PARCELLAIRE

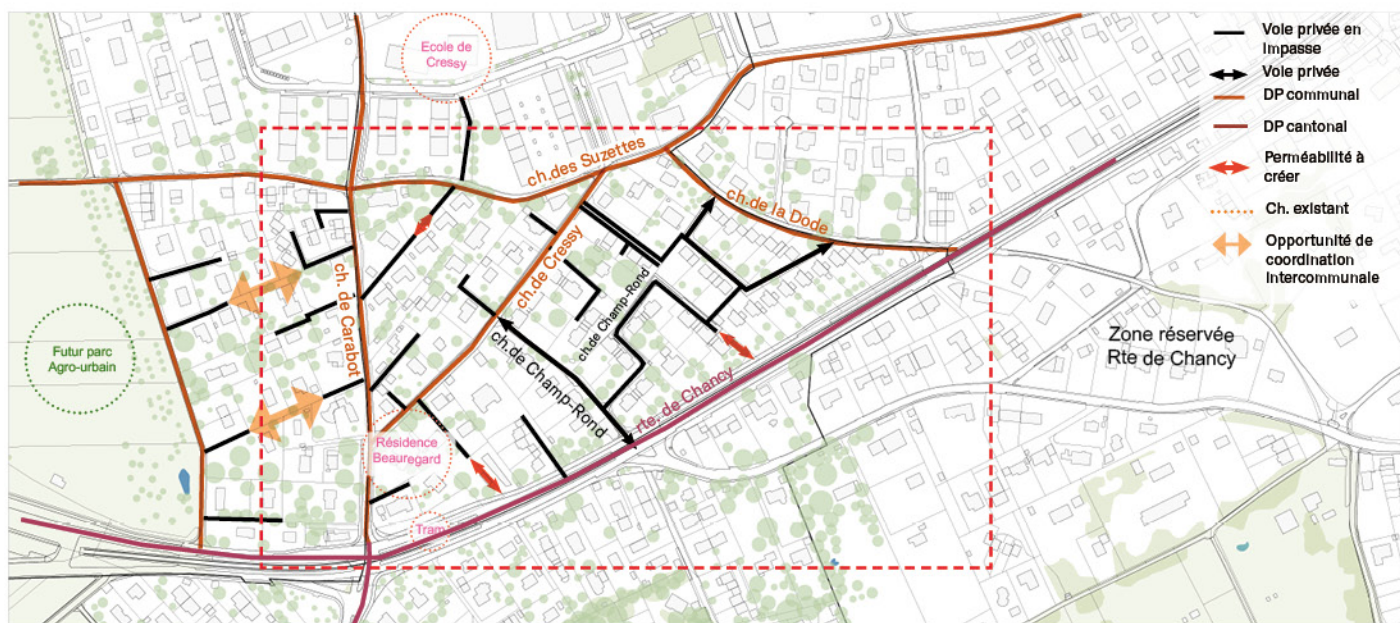
Majorité de parcelles entre 600 et 1000m². Parcellaire relativement découpé au niveau de la limite communale avec Onex. Quelques grandes parcelles de plus de 1500m² (n°10238, n°10247, n°10253, n°10676, n°10685, n°10965, n°11042, n°11692).



2. CONSTRUCTIONS

Majorité de constructions relativement anciennes, des années 1919-1945, 1950, 1960 et 1970. Présence de quelques maisons antérieures à 1919. Quelques constructions très récentes (>2010) et deux projets de densification à la parcelle. Sous-secteur en cours de mutation. Résidence Beau-regard (1961-70).





3. MOBILITÉS

Sous-secteur très peu perméable entre Cressy et la route de Chancy. Pas de perméabilité entre les ch. des Suzettes et de Carabot. Idem entre le ch. de Cressy et la route de Chancy.



4. NATURE ET PAYSAGE

Autrefois coteau viticole, la partie sud offre des vues dégagées sur le Salève. Ce secteur est marqué par la présence de grands arbres, essentiellement des conifères, et une arborisation continue le long de la route de Chancy qui masque les bâtiments depuis la route. La partie haute du chemin des Suzettes comporte une haie indigène. Les haies de thuyas sont prédominantes sur l'ensemble du secteur pour marquer la limite entre espace public et espace privé.



Sous-secteur défini à l'ouest par la zone 5 de Bernex et une zone de verdure et à l'est par la zone 5 d'Onex, au nord par une zone de développement 4B et au sud par la route de Chancy. Le sous-secteur de la route de Chancy est proche du futur parc agro-urbain de Bernex. Présence de l'EMS Beauregard et proximité avec l'école primaire de Cressy.

URBANISATION

MODÈLE D'HABITAT / TYPE DE CONSTRUCTION

Majorité de maisons mitoyennes individuelles de plain-pied ou 1 à 2 étages. Petits collectifs datant des années 1960-70. L'ensemble des maisons date d'époques allant d'avant 1919 à aujourd'hui. Présence de villas historiques datant d'avant 1919 sur le ch. de Cressy et le ch. de Carabot.

DENSIFICATION

IUS du secteur : 0.29

DES ÉQUIPEMENTS DANS OU À PROXIMITÉ DU SECTEUR

EMS Beauregard, École de Cressy, arrêt du tramway 14 Confignon Croisée, parc Agro-Urbain.

DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET AGRICOLES DANS OU À PROXIMITÉ DU SECTEUR

La résidence Beauregard.

MOBILITÉ

STATIONNEMENT

Stationnement sur parcelles privées. Présence de garages ou d'abris voiture (1 par parcelle). Stationnement en surface sur chemine de desserte (dépendance). Stationnement alterné sur voie publique sur le ch. de Cressy .

MOBILITÉ DOUCE

Zone 30 sur les ch. de Carabot et de Cressy . Pas d'aménagements dédiés à la MD.

PERMÉABILITÉS

90% de voies en impasse depuis le DP communal et cantonal.

AMÉNAGEMENTS POUR PIÉTONS

Pas de trottoirs/ pas d'éclairage sur le ch. de Carabot.

TRANSPORTS PUBLICS

Proximité des arrêts Confignon - Croisée et Confignon - La Dode (tram 14, bus J, K, 70, L, 48, 47).

ENJEUX URBANISTIQUES

- Opportunité pour promouvoir une densification en favorisant l'habitat groupé.
- Opportunité d'étendre la densification
- Parcellaire morcelé - 100% construit, mais parcelles de tailles suffisantes pour permettre la densification.
- Parcelle appartenant à l'État de Genève (n°11690) au niveau de la route de Chancy et de la Croisée de Confignon.
- Villas à valeur patrimoniale élevée (datant d'avant 1919) à préserver et à mettre en valeur et constructions anciennes sur parcelles de taille importantes au niveau de la route de Chancy et de la Croisée de Confignon.

ENVIRONNEMENT

MAILLAGE VERT

Haies structurantes

Alignement d'arbres quasi continu le long de la route de Chancy

Conifères de belle taille

MILIEUX FAVORABLES À LA BIODIVERSITÉ

Grands arbres

Arbres fruitiers

Haies arbustives indigènes, haies arborescentes

Jardins arborés (11, chemin des Suzettes et 35, chemin de Cressy)

LIMITE DOMAINE PUBLIC/PRIVÉ

Chemin des Suzettes : distance bâti 6m, haie indigène, mobilité douce privilégiée

Chemin des Carabot : aménagement récent d'un trottoir et de places d'évitement, palissades en bois, clôtures, haies de thuyas, végétation clairsemée

Chemin de Cressy : distance bâti 6-12 m, haies de thuyas, mûrs, quelques grands arbres

Chemin de la Dode : distance bâti 8-16 m, parvis des maisons ouverts, grands arbres côté Onex

Route de Chancy (Canton) : distance bâti 20-30 m, cordon boisé et mur antibruit végétalisé

TAUX IMPERMÉABILITÉ/ NATURE DES SOLS

Indice IVER : 0.63

Taux d'imperméabilité du sol est de 37%



ESPACES LIBRES DE CONSTRUCTION

Beaux jardins dans la partie sud permettant de préserver des vues sur le Salève

Jardins mitoyens de l'ensemble du chemin de la Dode

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Général

- Renforcer les haies structurantes
- Remplacer les haies de thuyas par des haies indigènes, clôtures perméables à la petite faune
- Assurer la qualité environnementale des nouvelles constructions : végétation, revêtements, façades, intégration paysagère
- Maintenir les espaces libres de constructions identifiées

Particuliers

- Conserver la qualité paysagère du chemin des Suzettes, du chemin de la Dode et de la route de Chancy.
- Renforcer l'arborisation du chemin de Cressy et du chemin de Carabot





7 Haie indigène au chemin des Suzettes



8 Haie de thuyas et murs au chemin de Cressy



9 Vue sur Salève (chemin de Cressy 41)



10 Jardin remarquable avec 3 grands cèdres (Cressy 35)



11 Espace rue généreux (chemin de la Dode)



12 Arborisation et mur végétalisé (route de Chancy)

CONDITIONS ET RECOMMANDATIONS

MAILLAGE VERT ET BIODIVERSITE

Conserver et renforcer les haies identifiées en plan, notamment l'arborisation le long de la route de Chancy

Compléter l'arborisation le long du chemin de Cressy, du chemin de la Dode et du chemin des Suzettes

Compléter les haies basses indigènes en limite de parcelles en priorité sur les axes identifiées en plan

Protéger particulièrement le domaine vital des arbres majeurs (cèdres) sur parcelles 10965, 10253, 10317, 11692

GESTION DES EAUX PLUVIALES

Diriger les eaux pluviales vers les haies et alignements d'arbres

Diminuer les surfaces imperméabilisées par exemple en mutualisant les accès (chemin de Cressy 31, 31bis, 33, 33A et 33B)

Concevoir des ouvrages de gestion de l'eau à ciel ouvert (noues, bassin), notamment au pied du coteau et pour l'ensemble « Dode »

PATRIMOINE ET PAYSAGE

Conserver une bande libre de construction le long de la ligne de crête du coteau pour maintenir les vues sur le Salève (parcelles n° 10247, 10253, 10317, 10721, 10722, 10723, 10809, 10810, 10811, 10812, 10813, 10814, 10815, 10816, 11042, 11043, 11044, 11075)

Améliorer la qualité paysagère du chemin de Carabot par la plantation d'arbres ou de haies arbustives indigènes (IVS d'importance locale)

Etablissement d'une image directrice validée par l'exécutif communal, l'OPS, l'OCAN et l'OU pour la parcelle présentant un intérêt du point de vue patrimoniale afin de conserver la valeur d'ensemble de la parcelle 10253 (35, ch. de Cressy villa « Mont fleuri ») : bâtiment ancien, murs d'enceinte, cèdres remarquables, verger, prairie

MOBILITE ET QUALITE URBAINE

Créer des liaisons piétonnes entre les ch. de Carabot et des Suzettes (parcelles n° 10893 et 10894), entre le chemin de Cressy et la route de Chancy (parcelles 11689 et 11692) et entre le chemin de Champ-Rond et la route de Chancy (parcelles 11698 11700 et 11702)

Créer des liaisons piétonnes vers la zone 5 de Bernex et le parc agro-urbain (en coordination avec la commune de Bernex)

Promouvoir une densification en favorisant l'habitat groupé sur les parcelles n°11595, 11596, 11688, 11690 et 11692



COORDINATION INTERCOMMUNALE

Création de perméabilités au sein de la zone 5 de Bernex et le parc Agro-Urbain



contexte

- attracteurs (école, mairie, église...)
- arrêts TPG
- Bâtiment avec valeur patrimonial
- vues à préserver
- Espace non-bâti en pleine terre (> 500 m²)
- chemins IVS et historiques

haies et alignement

- haie indigène arborescente à maintenir / renforcer
- haie basse indigène ou horticoles mixte à maintenir / renforcer
- alignement d'arbres à maintenir / renforcer
- maillage vert à compléter

bosquets et haies bocagères à chênes

- canopée à maintenir
- distance des constructions à 5m de la couronne

périmètre particulier

- jardin historique ICOMOS (valeur patrimonial)
- secteur avec biodiversité élevée (valeur d'ensemble à conserver)

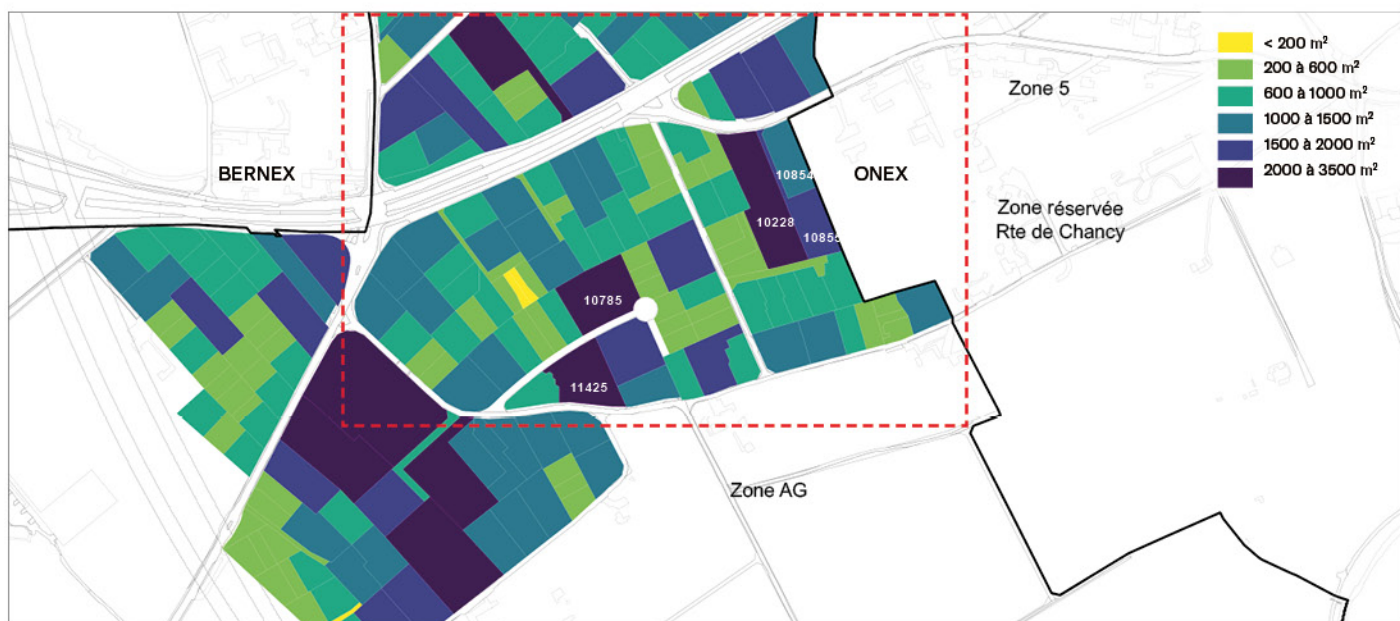
franges avec la zone agricole (pénétrantes de verdure PDCant)

- qualité écologique et paysagère à maintenir/renforcer, limiter l'éclairage

perméabilités piétonnes

- perméabilités à créer
- opportunité de coordination inter-communale





1. PARCELLAIRE

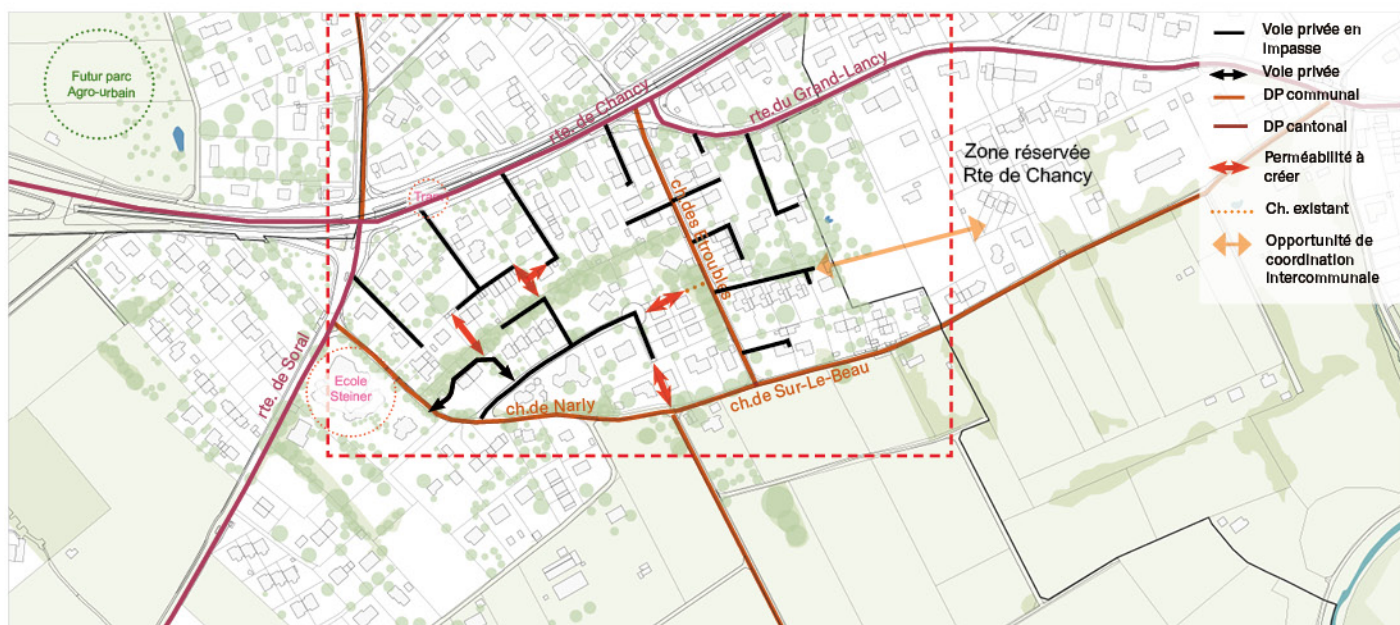
Majorité de parcelles entre 1000 et 1500m². Parcellaire relativement découpé. Quelques grandes parcelles de plus de 2500m² (n°10228, n°10785 et n°11425) et entre 1500m² et 2000m² (n°10854 et n°10855).



2. CONSTRUCTIONS

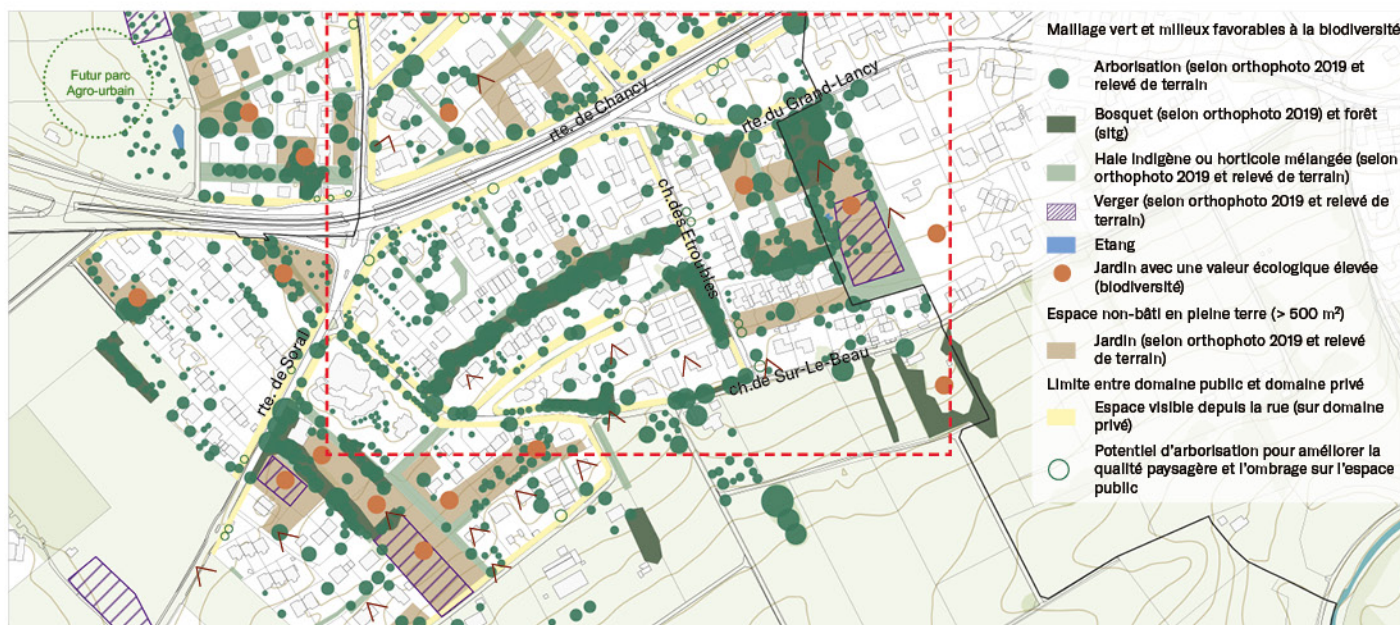
Majorité de constructions récentes, des années 1980 à aujourd'hui. Quelques villas plus anciennes (années 1960). Quelques constructions très récentes (>2010) de maisons contiguës et deux projets de densification à la parcelle. Sous-secteur en cours de mutation.





3. MOBILITÉS

Sous-secteur très peu perméable entre le ch. Sur-le-Beau et la route de Chancy.



4. NATURE ET PAYSAGE

Ce secteur présente trois zones à l'identité très contrastée : un secteur peu qualitatif entre la route de Chancy et un ancien cordon boisé ; un secteur avec des jardins remarquables entre la route du Grand-Lancy et le chemin de Sur le Beau ; une ancienne chambre bocagère entre le chemin de Narly et le chemin des Etroubles. Les constructions récentes sont peu qualitatives (lotissement chemin de Narly 15).



Sous-secteur défini à l'ouest par l'intersection des routes de Soral et de Chancy, à l'est par la limite communale et la zone 5 d'Onex, au nord par la route de Chancy et au sud par une zone agricole. Le sous-secteur est proche de la zone réservée de la route de Chancy.

URBANISATION

MODÈLE D'HABITAT / TYPE DE CONSTRUCTION

Majorité de maisons mitoyennes individuelles de plain-pied ou de 1 à 3 étages. Plusieurs collectifs d'époques allant d'avant 1919 à nos jours.

DENSIFICATION

IUS du secteur : 0.23

DES ÉQUIPEMENTS DANS OU À PROXIMITÉ DU SECTEUR

Ecole Rudolph Steiner, tram 14, école de Confignon, parc Agro-Urbain.

DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET AGRICOLES DANS OU À PROXIMITÉ DU SECTEUR

Zone agricole de long du ch. de Narly. Magasin de vélo au chemin des Etroubles.

MOBILITÉ

STATIONNEMENT

Stationnement sur parcelles privées et voies d'accès (dépendance). Présence de garages ou d'abris voiture (1 par parcelle).

MOBILITÉ DOUCE

Zone 30 sur le ch. des Etroubles. Présence de pistes cyclables et du tram sur la route de Chancy.

PERMÉABILITÉS

100% de voies en impasse depuis le DP communal.

AMÉNAGEMENTS POUR PIÉTONS

Pour la majorité du sous-secteur, pas de trottoirs et pas d'éclairage public.

TRANSPORTS PUBLICS

Proximité de l'arrêt Confignon - Croisée (tram 14, bus J, K, 70, L, 48, 47).

ENJEUX URBANISTIQUES

- Opportunité pour promouvoir une densification en favorisant l'habitat groupé
- Peu d'opportunité d'étendre la densification
- Parcellaire morcelé - 100% construit.
- Constructions récentes sur la majorité du sous-secteur.

ENVIRONNEMENT

MAILLAGE VERT

Cordon boisé central

Alignements de chênes (chemin de Narly, chemin des Etroubles, limite sud 197 rte du Grand-Lancy)

Haies arbustives

MILIEUX FAVORABLES À LA BIODIVERSITÉ

Cordon boisé

Chênes centenaires

Jardin 197, rte du Grand-Lancy (prairie, haies, grands arbres)

PAYSAGE

Chemin de Narly et chemin de Sur le Beau (IVS) :
chênes, vues sur la plaine de l'Aire et le Salève

Haies bocagères

Arborisation importante en limite avec la commune d'Onex

LIMITE DOMAINE PUBLIC/PRIVÉ

Chemin de Narly : distance bâti 10-20 m, alignement d'arbres

Chemin de Sur le Beau : distance bâti 8-20 m,
chênes isolés, vue sur Salève

Chemin des Etroubles : distance bâti 4-12 m,
traitement peu qualitatif (clôtures hermétiques)

Route de Chancy (Canton) : distance bâti 4-12 m,
traitement peu qualitatif (murs, parkings), quelques
beaux arbres

TAUX IMPERMÉABILITÉ/ NATURE DES SOLS

Indice IVER : 0.62

Taux d'imperméabilité du sol est de 38%



ESPACES LIBRES DE CONSTRUCTION

Jardins 195 et 197 rte du Grand-Lancy

Jardins mitoyens (chemin des Etroubles 11-19)

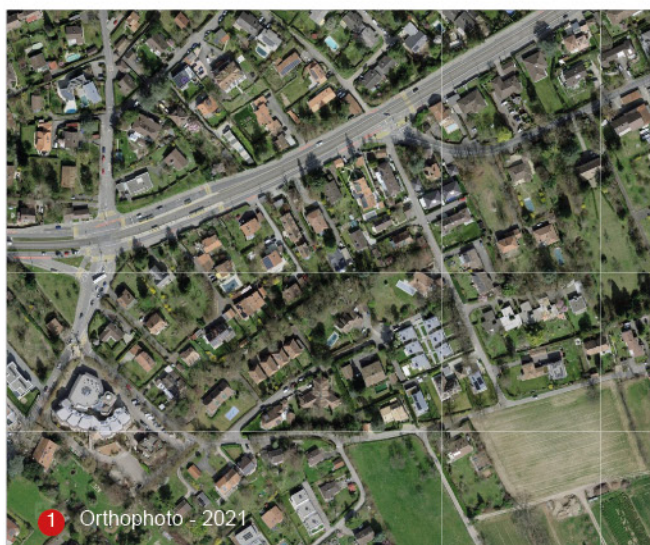
ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Général

- Renforcer les haies structurantes
- Remplacer les haies de thuyas par des haies indigènes, clôtures perméables à la petite faune
- Assurer la qualité environnementale des nouvelles constructions : végétation, revêtements, façades, intégration paysagère
- Maintenir les espaces libres de constructions identifiés

Particuliers

- Préserver le cordon boisé central : pas d'abattages, maintien d'une strate arbustive, limite des constructions à 1 m de la couronne minimum.
- Préserver les alignements de chênes : respect du domaine vital, traitement qualitatif de la strate arbustive et herbacée
- Renforcer l'arborisation du chemin des Etroubles





7 Traitement peu qualitatif de la limite privé-public (barrière infranchissable pour la petite faune)



8 Construction ne respectant pas le domaine vital de l'arbre (arbre condamné à court terme)



9 Arborisation du chemin de Narly



10 Haie basse et cordon boisé central (Narly 5-7)



11 Jardin favorable à la biodiversité (Grand-Lancy, 197)



12 Grande qualité paysagère du chemin de Sur le Beau

CONDITIONS ET RECOMMANDATIONS

MAILLAGE VERT ET BIODIVERSITE

Conserver intégralement les haies bocagères à chênes et bosquets identifiés en plan. Respecter une distance de 5 m à la couronne pour les nouveaux bâtiments.

Conserver et renforcer les haies et alignements identifiés en plan

Compléter l'arborisation le long de la route de Chancy, du chemin des Etroubles et de la route de Soral

Conserver la valeur écologique des jardins identifiés en plan (parcelles 10228, 10854, 10855)

Limitier l'éclairage au niveau de la frange avec l'espace agricole (maintenir une trame noire au niveau de la pénétrante de verdure)

GESTION DES EAUX PLUVIALES

Diriger les eaux pluviales vers les haies et alignements d'arbres, notamment la haie bocagère principale

Concevoir des ouvrages de gestion de l'eau à ciel ouvert (noues, bassin), notamment pour améliorer la situation actuelle dans le secteur sensible identifié sur la carte de l'aléa ruissellement (angle route de Chancy/chemin des Etroubles)

PATRIMOINE ET PAYSAGE

Etablissement d'une image directrice validée par l'exécutif communal, l'OPS, l'OCAN et l'OU pour la parcelle présentant un intérêt du point de vue patrimoniale au 195 et 197 route du Grand-Lancy : haies, chênes anciens, prairies, valeur écologique élevée avec grands domaines attenant situés sur la Commune d'Onex.

Conserver et renforcer les qualités paysagères du chemin de Narly (haies) et du chemin de Sur-le-Beau (chênes anciens et vues dégagées sur la plaine de l'Aire et le Salève) - chemins IVS d'importance régionale
Améliorer la qualité paysagère du chemin des Etroubles en modifiant le traitement de la limite entre espace public et espace privé au niveau des chênes anciens (suppression des bâches et plantation arbustives indigènes)

Conserver le caractère ouvert des grandes parcelles (n°10785, 11425 et n°10228, 10854 et 10855)

MOBILITE ET QUALITE URBAINE

Promouvoir une densification en favorisant l'habitat groupé sur les parcelles n°10785, 11425 et n°10228, 10854 et 10855 (coordination intercommunale avec Onex dans le cadre de la zone réservée Route de Chancy)

Créer une nouvelle liaison piétonne entre les ch. de Narly et de Sur-Le Beau (parcelles n°11809, 11321 et 11322)

Créer une nouvelle liaison piétonne entre les ch. de Sur-le beau et des Etroubles (parcelles n°11780 et 11781)

Créer une nouvelle liaison piétonne entre le chemin de Sur-le beau et la route de Chancy (parcelles n°11374, 11141, 10626, 10627, 11136 et 11408)



COORDINATION INTERCOMMUNALE

Assurer la coordination avec le développement du secteur de « Monsû » situé sur la Commune d'Onex



contexte

- attracteurs (école, mairie, église...)
- arrêts TPG
- Bâtiment avec valeur patrimonial
- vues à préserver
- Espace non-bâti en pleine terre (> 500 m²)
- chemins IVS et historiques

haies et alignement

- haie indigène arborescente à maintenir / renforcer
- haie basse indigène ou horticoles mixte à maintenir / renforcer
- alignement d'arbres à maintenir / renforcer
- maillage vert à compléter

bosquets et haies bocagères à chênes

- canopée à maintenir
- distance des constructions à 5m de la couronne

périmètre particulier

- jardin historique ICOMOS (valeur patrimonial)
- secteur avec biodiversité élevée (valeur d'ensemble à conserver)

franges avec la zone agricole (pénétrantes de verdure PDCant)

- qualité écologique et paysagère à maintenir/renforcer, limiter l'éclairage

perméabilités piétonnes

- perméabilités à créer
- opportunité de coordination inter-communale





1. PARCELLAIRE

Majorité de parcelles entre 600 et 1000m². Parcellaire relativement découpé. Quatre parcelles de plus 1000m² (n°10316, n°10318, n°11555 et n°11556).

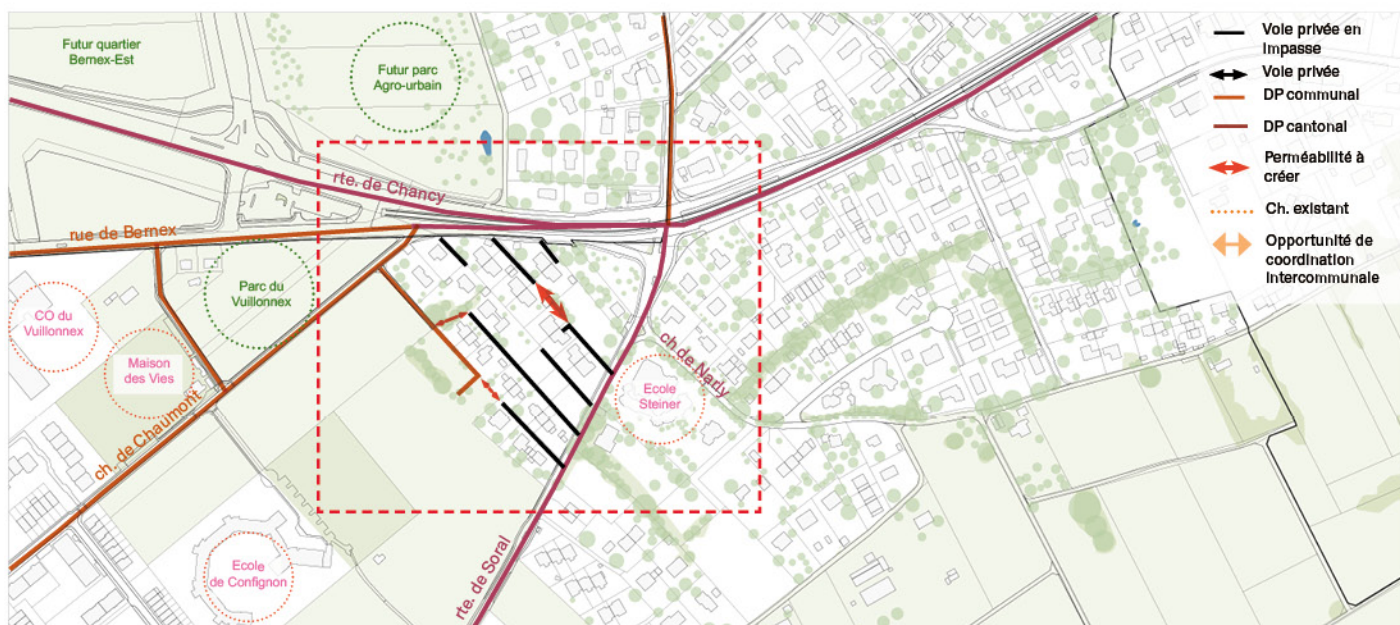


2. CONSTRUCTIONS

Majorité de constructions récentes, des années 1980 à aujourd'hui. Quelques constructions très récentes (>2010) et deux projets de densification à la parcelle. Sous-secteur en cours de mutation.

* Calculé sur la base du déductaire de la surface de parcelle totale et de la surface de parcelle béton + surface de parcelle bâtie





3. MOBILITÉS

Sous-secteur relativement non perméable entre les routes de Soral, de Chancy et le ch. de Chaumont.



4. NATURE ET PAYSAGE

Ce secteur encore peu construit jusqu'en 2000 est marqué par la réalisation de plusieurs ensembles de maisons mitoyennes ne laissant aucune place à la plantation d'arbres. La frange agricole (pénétrante de verdure) est de bonne qualité : arborisation, jardins ouverts.



Sous-secteur défini à l'ouest par une zone de développement 4A (futur PLQ de Vuillonex), à l'est par la Croisée de Confignon et au nord par la limite communale de Bernex et la route de Chancy.

URBANISATION

MODÈLE D'HABITAT / TYPE DE CONSTRUCTION

Majorité de maisons mitoyennes individuelles de 1 ou 2 étages, d'époques allant d'avant 1945 à aujourd'hui.

DENSIFICATION

IUS du secteur : 0.27

DES ÉQUIPEMENTS DANS OU À PROXIMITÉ DU SECTEUR

Externat pédago-thérapeutique Arc-en-ciel, École Steiner, école de Confignon, tram 14, cycle d'Orientation de Vuillonex, futur parc de Vuillonex, futur parc agro-urbain (Bernex), future maison des vies.

DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET AGRICOLES DANS OU À PROXIMITÉ DU SECTEUR

Zone agricole au sud-ouest du sous-secteur.

MOBILITÉ

STATIONNEMENT

Stationnement sur parcelles privées. Présence de garages ou d'abris voiture ou stationnement en surface.

MOBILITÉ DOUCE

Présence de pistes cyclables sur la route de Chancy et sur une portion du ch. de Chaumont. Tram 14 sur la route de Chancy.

PERMÉABILITÉS

100% de voies en impasse depuis le DP communal.

AMÉNAGEMENTS POUR PIÉTONS

Pour la majorité du sous-secteur, présence de trottoirs et d'éclairage public.

TRANSPORTS PUBLICS

Proximité des arrêts Confignon, Croisée (tram 14, bus J, K, 70, L, 48, 47) et P+R Bernex (tram 14).

ENJEUX URBANISTIQUES

- Peu d'opportunité d'étendre la densification
- Parcellaire morcelé - 100% construit.
- Parcelle appartenant à l'État de Genève (n°10319) au niveau de la route de Chancy et de la Croisée de Confignon.
- Trois parcelles (n°10318, 11555 et 11556) de grande taille peu occupées.
- Mixité de constructions récentes sur l'ensemble du sous-secteur.

ENVIRONNEMENT

MAILLAGE VERT

Arborisation intéressante en limite ouest (chêne, haie sur espace agricole)

Jardin richement arboré et haie au niveau de la Croisée (6, rte de Soral)

MILIEUX FAVORABLES À LA BIODIVERSITÉ

Grands arbres

Haies

Prairie extensive fleurie

Arbres fruitiers

LIMITE DOMAINE PUBLIC/PRIVÉ

Route de Soral : distance bâtie 10 m : projets de construction diminuant l'arborisation

Route de Chancy : distance bâtie 8 m, garages

TAUX IMPERMÉABILITÉ/ NATURE DES SOLS

Indice IVER : 0.58

Taux d'imperméabilité du sol est de 42%



ESPACES LIBRES DE CONSTRUCTION

Jardins 32 ch. de Chaumont et 215 rte de Chancy

Jardin 6 rte de Soral et espace public de la Croisée de Confignon

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Généraux

- Renforcer les haies structurantes
- Remplacer les haies de thuyas par des haies indigènes, clôtures perméables à la petite faune
- Assurer la qualité environnementale des nouvelles constructions : végétation, revêtements, façades, intégration paysagère
- Maintenir les espaces libres de constructions identifiés

Particuliers

- Préserver la frange agricole
- Renforcer l'arborisation de la route de Soral





7 Frange agricole de bonne qualité



8 Frange agricole de moyenne qualité



9 Jardin ouvert sur l'espace agricole (Soral 14-16)



10 Prairie extensive favorable à la biodiversité (Soral 14A)



11 Croisée de Confignon (espace non bâti)



12 Maisons mitoyennes sans arborisation (Soral 10)

CONDITIONS ET RECOMMANDATIONS

MAILLAGE VERT ET BIODIVERSITE

Conserver les haies et les bosquets identifiés en plan

Limiter l'éclairage au niveau de la frange avec l'espace agricole (maintenir une trame noire au niveau de la pénétrante de verdure) et préconiser des clôtures perméables à la petite faune

Conserver (ou compenser le cas échéant) les prairies et arbres fruitiers situés sur les parcelles 10318 et 10319

GESTION DES EAUX PLUVIALES

Diriger les eaux pluviales vers les haies et alignements d'arbres

Concevoir des ouvrages de gestion de l'eau à ciel ouvert (noues, bassin), notamment en limite avec l'espace rural

PATRIMOINE ET PAYSAGE

Conserver et renforcer les qualités paysagères de la route de Soral (arborisation) - chemin IVS d'importance régionale

Conserver la qualité paysagère de la frange avec la zone agricole : haie arbustive indigène, jardins ouverts

Le bâtiment de la parcelle n°10313 a été répertorié comme intéressant par le recensement architectural. Ainsi, tout travaux doit être respectueux des qualités du bâtiment et l'autorisation de construire sera soumise au préavis de l'office du patrimoine et des sites.

MOBILITE ET QUALITE URBAINE

Créer une nouvelle liaison piétonne entre la route de Soral et la rue de Bernex (parcelle n°10979)

Créer une nouvelle liaison piétonne entre la route de Soral et le chemin de Chaumont (parcelles n°11556, 11792 et 10983) pour rejoindre le parc de Vuillonnex



contexte

- attracteurs (école, mairie, église...)
- arrêts TPG
- Bâtiment avec valeur patrimonial
- vues à préserver
- Espace non-bâti en pleine terre (> 500 m²)
- chemins IVS et historiques

haies et alignement

- haie indigène arborescente à maintenir / renforcer
- haie basse indigène ou horticole mixte à maintenir / renforcer
- alignement d'arbres à maintenir / renforcer
- maillage vert à compléter

bosquets et haies bocagères à chênes

- canopée à maintenir
- distance des constructions à 5m de la couronne

périmètre particulier

- jardin historique ICOMOS (valeur patrimonial)
- secteur avec biodiversité élevée (valeur d'ensemble à conserver)

franges avec la zone agricole (pénétrantes de verdure PDCant)

- qualité écologique et paysagère à maintenir/renforcer, limiter l'éclairage

perméabilités piétonnes

- perméabilités à créer
- opportunité de coordination inter-communale





1. PARCELLAIRE

Majorité de parcelles entre 600 et 1000m². Parcellaire relativement découpé. Quelques grandes parcelles de plus de 3000m² (n°10320 et n°10906, n°10744 et n°10909). Une famille de propriétaire pour les parcelles n°10906, n°10908, n°10909, n°10910 et n°10320.

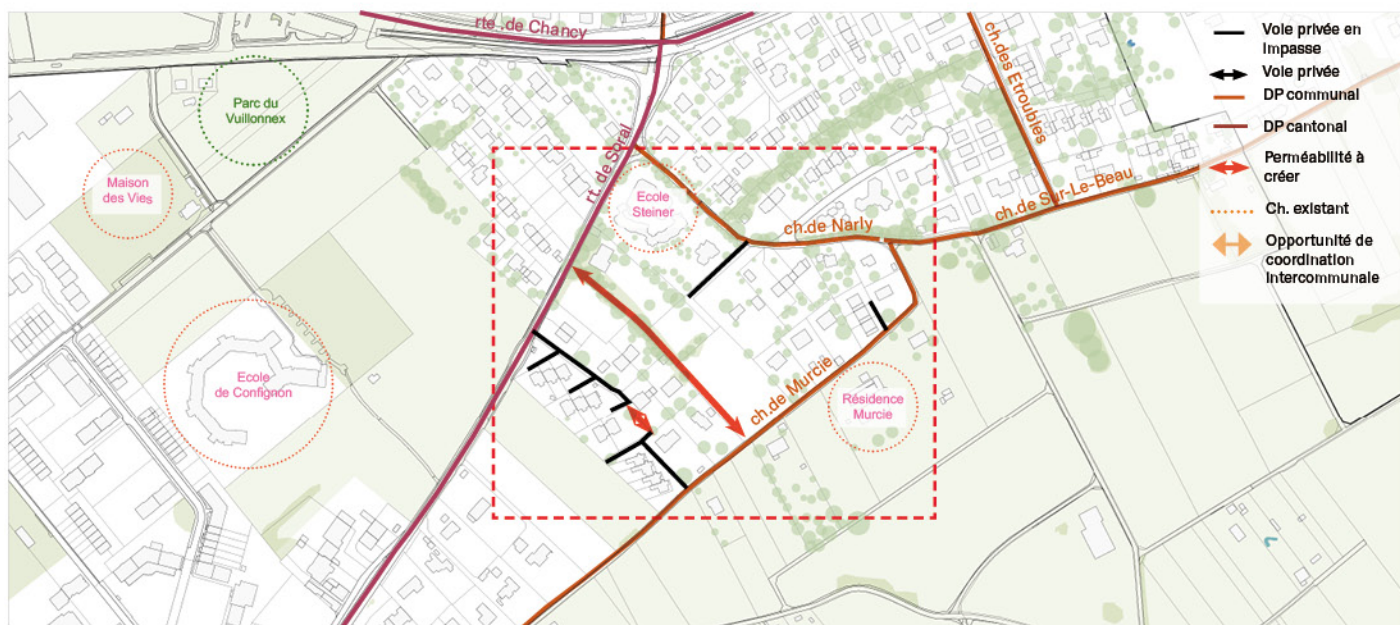


2. CONSTRUCTIONS

Majorité de constructions récentes, des années 1980 à aujourd'hui. Quelques constructions très récentes (>2010). Quelques constructions anciennes (av. 1919, années 1950) sur de grandes parcelles (n°10320, n°10744). Quatre parcelles vides (n°10906, n°10910, n°10908, n°10909). Ecole Steiner (1986-90).

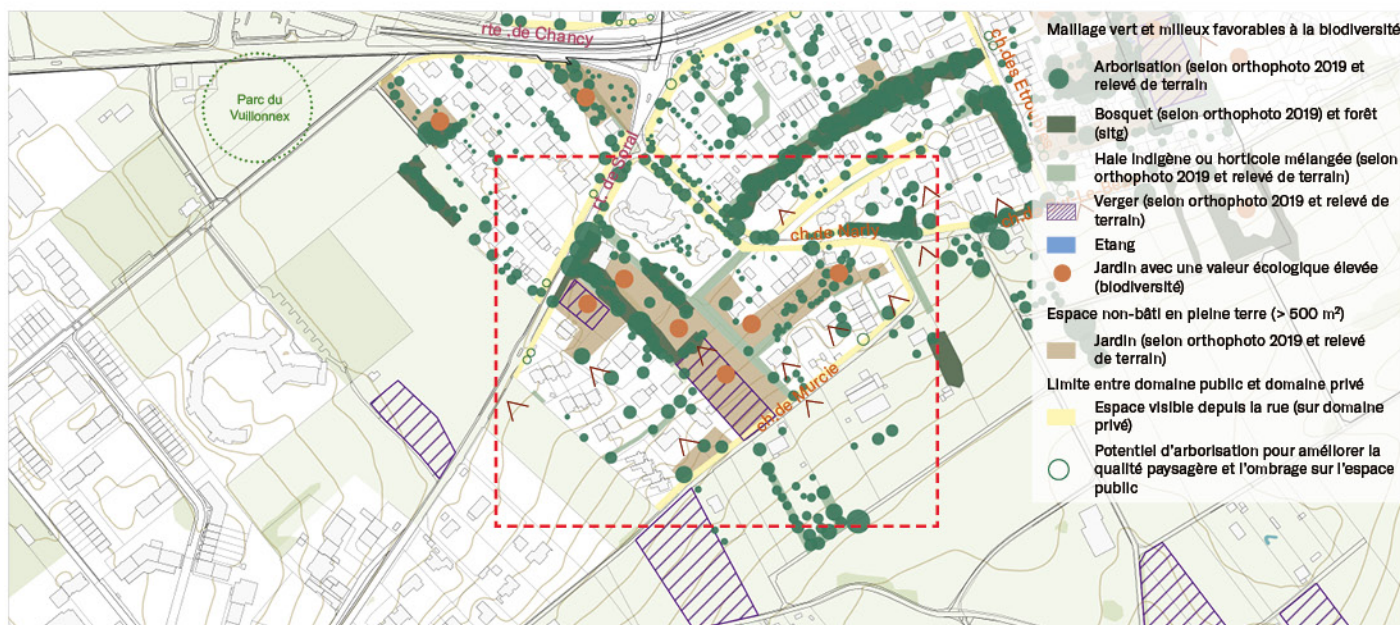
* Calculé sur la base du déductaire de la surface de parcelle totale et de la surface de parcelle béton + surface de parcelle bâtie





3. MOBILITÉS

Sous-secteur peu perméable entre le ch. de Murcie et la route de Soral.



4. NATURE ET PAYSAGE

Ce secteur comporte de grandes parcelles libres de construction. On y trouve une arborisation importante (domaine Gautier) et des grandes surfaces de prairies plantées d'arbres fruitiers. Plusieurs jardins composés d'une mosaïque de milieux extensifs de grande surface sont favorables à la biodiversité. Des espèces sensibles comme le Rossignol ou le Rouge queue à front blanc sont présentes. Les constructions récentes sont peu qualitatives (Murcie 4 et 8).



Sous-secteur de Murcie défini au nord-ouest par la route de Soral, au sud-est par le ch. de Murcie et au nord par la Croisée de Confignon. Le sous-secteur de Murcie est en majeure partie entouré par la zone agricole. Présence de l'école Rudolph Steiner.

URBANISATION

MODÈLE D'HABITAT / TYPE DE CONSTRUCTION

Majorité de maisons mitoyennes individuelles de 1 à 3 étages, d'époques allant d'avant 1919 à aujourd'hui. Plusieurs collectifs datant des années 1990. Ecole Rudolph Steiner construite dans les années 1990 à l'architecture remarquable.

DENSIFICATION

IUS du secteur : 0.31

DES ÉQUIPEMENTS DANS OU À PROXIMITÉ DU SECTEUR

Ecole Steiner, école de Confignon, le Cycle d'Orientation du Vuillonnex, futur parc de Vuillonnex, futur parc agro-urbain (Bernex), Résidence Murcie (Résidences et Service d'accompagnement à la vie indépendante), future maison des vies.

DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET AGRICOLES DANS OU À PROXIMITÉ DU SECTEUR

Zone agricole entourant la quasi-totalité du sous-secteur.

MOBILITÉ

STATIONNEMENT

Stationnement sur parcelles privées. Présence de garages ou d'abris voiture ou stationnement en surface.

MOBILITÉ DOUCE

PERMÉABILITÉS

100% de voies en impasse depuis le DP communal.

AMÉNAGEMENTS POUR PIÉTONS

Le sous-secteur n'est pas traversable à pied. Il n'y a pas de trottoir sur le pourtour du secteur. Route de Soral bien éclairée la nuit, ch. de Narly et ch. de Murcie partiellement éclairés.

TRANSPORTS PUBLICS

Proximité des arrêts Confignon, Croisée (tram 14, bus J, K, 70, L, 48, 47) et P+R Bernex (tram 14).

ENJEUX URBANISTIQUES

- Opportunité pour promouvoir une densification en favorisant l'habitat groupé.
- Opportunité d'étendre la densification.
- Parcellaire morcelé - 70% construit. Cinq grandes parcelles non construites ou peu occupées appartenant à une même famille de propriétaires (n°10906, n°10910, n°10908, n°10320).
- Proximité de l'école de Confignon, l'école Steiner, le Cycle d'Orientation du Vuillonnex.
- Proximité de l'arrêt de tram Confignon, Croisée.
- Constructions relativement récentes sur la majorité du sous-secteur.

ENVIRONNEMENT

MAILLAGE VERT

Arbres remarquables route de Soral (platane, tilleul, cèdre)

Haies arborescentes (école Steiner, 7, Rte de Soral)

Haies arbustives

MILIEUX FAVORABLES À LA BIODIVERSITÉ

Vieux arbres (cavités)

Grands jardins extensifs : prairie, arbres fruitiers, haies arbustives, potagers

LIMITE DOMAINE PUBLIC/PRIVÉ

Route de Soral : distance bâti 12-16 m , arborisation importante

Chemin de Narly : distance bâtie 8-14 m, arborisation, jardins ouverts

Chemin de Murcie : distance bâti 3-30 m, peu d'arbres pour préserver les vues, bande herbeuse, murs

PAYSAGE

Vue sur la plaine de l'Aire et le Salève depuis le coteau et le chemin de Murcie

Qualité paysagère de la route de Soral (grands arbres)

Qualité paysagère du chemin de Narly (haies)

TAUX IMPERMÉABILITÉ/ NATURE DES SOLS

Indice IVER : 0.62

Taux d'imperméabilité du sol est de 38%



ESPACES LIBRES DE CONSTRUCTION

Domaine Gautier (4 parcelles)

Jardins mitoyens 16 à 24 ch. de Narly

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Général

- Renforcer les haies structurantes
- Remplacer les haies de thuyas par des haies indigènes, clôtures perméables à la petite faune
- Assurer la qualité environnementale des nouvelles constructions : végétation, revêtements, façades, intégration paysagère
- Maintenir les espaces libres de constructions identifiés (sauf projet CODAH)

Particuliers

- Améliorer la qualité des franges agricoles
- Renforcer l'arborisation de la route de Soral





7 Chemin de Murcie : bande herbeuse et arborisation



8 Chemin de Murcie 8 : mur créant un îlot de chaleur



9 Domaine Gautier (parcelle CODAH) : prairie et arbres fruitiers, vue sur le Salève



10 Domaine Gautier : mosaïque de milieux



11 Haie et prairie extensive, Narly 16



12 Domaine Gautier (arborisation)

CONDITIONS ET RECOMMANDATIONS

MAILLAGE VERT ET BIODIVERSITE

Conserver intégralement les bosquets identifiés en plan. Respecter une distance de 5 m à la couronne pour les nouveaux bâtiments.

Conserver et renforcer les haies et alignements identifiés en plan

Compléter le maillage vert le long du chemin de Narly

Conserver la valeur écologique d'ensemble du domaine Gauthier et des parcelles attenantes (arborisation, prairies, vergers, espaces ouverts). Parcelles n°10906, 10910, 10908, 10320, 10909, 10744, 11181, 11182, 10998, 10322

Limitier l'éclairage au niveau de la frange avec l'espace agricole (maintenir une trame noire au niveau de la pénétrante de verdure), préconiser des clôtures perméables à la petite faune

GESTION DES EAUX PLUVIALES

Diriger les eaux pluviales vers les haies et alignements d'arbres

Concevoir des ouvrages de gestion de l'eau à ciel ouvert (noues, bassin), notamment le long du chemin de Murcie

Etudier la possibilité d'alimenter un bassin de rétention à l'échelle du secteur, pouvant par exemple servir à l'arrosage des plantations de l'entreprise d'horticulture située au chemin de Murcie.

PATRIMOINE ET PAYSAGE

Etablissement d'une image directrice validée par l'exécutif communal, l'OPS, l'OCAN et l'OU pour la parcelle présentant un intérêt du point de vue patrimonial : Campagne Gauthier (7 route de Soral et parcelles attenantes) : bâtiment ancien, grands arbres, haies, prairies, verger, vues sur le Salève

Conserver et renforcer les qualités paysagères du chemin de Narly et de la route de Soral (arborisation) - chemins IVS d'importance régionale

Conserver les qualités paysagères du chemin de Murcie : bandes herbeuses, arborisation, vues vers la plaine de l'Aire et le Salève

Conserver le caractère ouvert des grandes parcelles (n°10906, n°10910, n°10908, n°10320, n°10909, n°10744)

Améliorer la qualité paysagère de la frange avec la zone agricole à l'ouest : remplacement des haies exotiques par des haies indigènes, modification des clôtures.

Le bâtiment de la parcelle n°10320 a été répertorié comme intéressant par le recensement architectural. Ainsi, tout travaux doit être respectueux des qualités du bâtiment et l'autorisation de construire sera soumise au préavis de l'office du patrimoine et des sites.



MOBILITE ET QUALITE URBAINE

Promouvoir une densification en favorisant l'habitat groupé sur les parcelles n°10906, n°10910, n°10908, n°10320

Créer une nouvelle liaison piétonne entre la route de Soral et le ch. de Murcie (parcelles n°10909, 10908, 10320, 11123, 11129, 11149 et 11151)



contexte

- attracteurs (école, mairie, église...)
- arrêts TPG
- Bâtiment avec valeur patrimonial
- vues à préserver
- Espace non-bâti en pleine terre (> 500 m²)
- chemins IVS et historiques

haies et alignement

- haie indigène arborescente à maintenir / renforcer
- haie basse indigène ou horticoles mixte à maintenir / renforcer
- alignement d'arbres à maintenir / renforcer
- maillage vert à compléter

bosquets et haies bocagères à chênes

- canopée à maintenir
- distance des constructions à 5m de la couronne

périmètre particulier

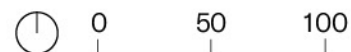
- jardin historique ICOMOS (valeur patrimonial)
- secteur avec biodiversité élevée (valeur d'ensemble à conserver)

franges avec la zone agricole (pénétrantes de verdure PDCant)

- qualité écologique et paysagère à maintenir/renforcer, limiter l'éclairage

perméabilités piétonnes

- perméabilités à créer
- opportunité de coordination inter-communale





1. PARCELLAIRE

Majorité de parcelles entre 600 et 1000m². Parcellaire relativement découpé. Quelques grandes parcelles de plus de 2000m² (n°10531 et n°10533 et n°10536).

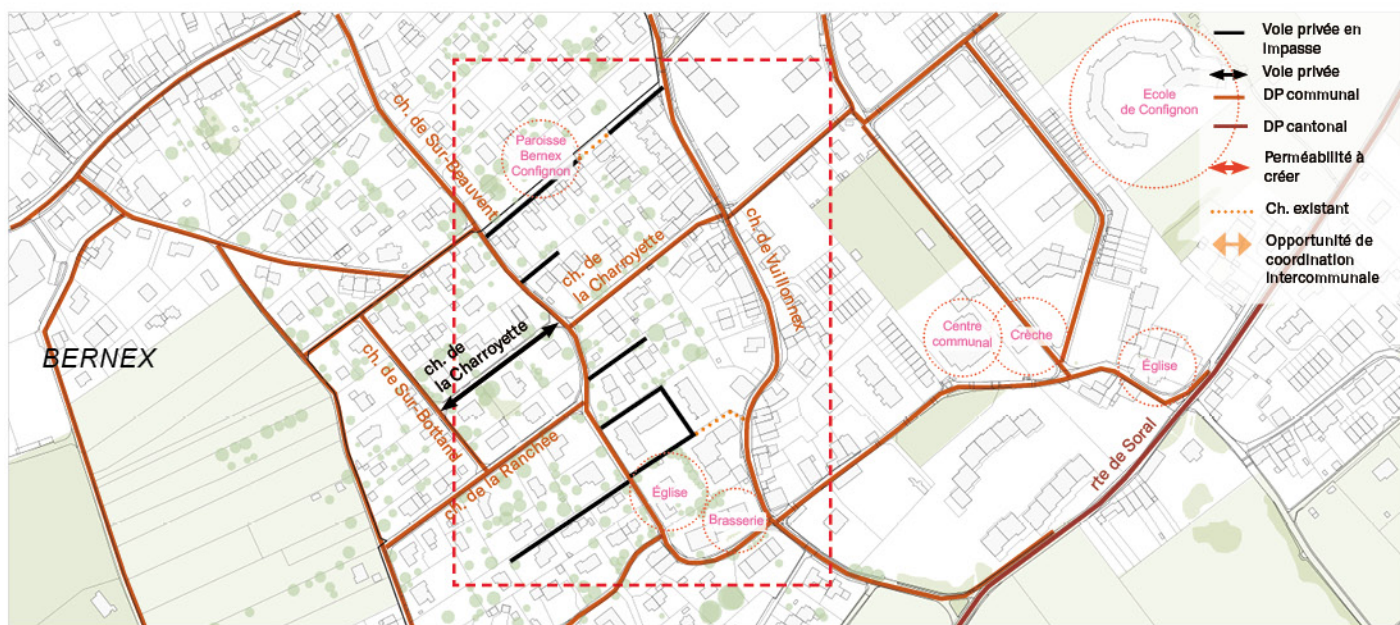


2. CONSTRUCTIONS

Majorité de constructions récentes, des années 1980 à aujourd'hui. Quelques constructions très récentes (>2010) comprenant des logements collectifs.

* Calculé sur la base du déductaire de la surface de parcelle totale et de la surface de parcelle béton + surface de parcelle bâtie





3. MOBILITÉS

Sous-secteur relativement perméable entre les ch. de Sur-Beauvent et de Vuillonex.



4. NATURE ET PAYSAGE

Ce secteur à l'interface avec la zone 4B du village de Confignon a peu évolué depuis 20 ans à l'exception de l'importante densification située au chemin 6 et 6B chemin de Sur Beauvent. Des projets récents ont diminué l'arborisation.

Sous-secteur défini au nord par le ch. de la Chapelle, au sud par le ch. Sur-Beauvent, et à l'ouest par le chemin Vuillonex.

URBANISATION

MODÈLE D'HABITAT / TYPE DE CONSTRUCTION

Majorité de maisons mitoyennes individuelles de 1 à 3 étages, datant de 1919 à nos jours. Deux bâtiments d'habitat collectif (R+2+A) récent (2017-18).

DENSIFICATION

IUS du secteur : 0.47

DES ÉQUIPEMENTS DANS OU À PROXIMITÉ DU SECTEUR

Paroisse Bernex Confignon, l'Église communauté des Chrétiens, le centre communal, la crèche EVE, l'église de Confignon et l'école de Confignon.

DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET AGRICOLES DANS OU À PROXIMITÉ DU SECTEUR

Brasserie Bière du Lac.

MOBILITÉ

STATIONNEMENT

Stationnement sur parcelles privées. Présence de garages ou d'abris voiture ou stationnement en surface.

MOBILITÉ DOUCE

Zone 30 sur le ch. de la Charoyette, pas d'aménagement cyclable.

PERMÉABILITÉS

100% de voies en impasse depuis le DP communal.

AMÉNAGEMENTS POUR PIÉTONS

Pour la majorité du sous-secteur, absence de trottoirs et peu d'éclairage.

TRANSPORTS PUBLICS

Proximité des arrêts Bernex - Vuillonex (bus 70, K, J, L, 48, 47), Bernex - Place, Bernex - Mairie (bus L, 48, 47), Confignon - Croix de Chavant (bus 47, 48).

ENJEUX URBANISTIQUES

- Pas d'opportunité pour promouvoir une densification en favorisant l'habitat groupé.
- Peu d'opportunité d'étendre la densification.
- Parcellaire morcelé - 100% construit.
- Constructions récentes sur la majorité du sous-secteur.

ENVIRONNEMENT

MAILLAGE VERT

Haies arbustives
Arbres isolés

MILIEUX FAVORABLES À LA BIODIVERSITÉ

Haies arbustives

LIMITE DOMAINE PUBLIC/PRIVÉ

Chemin de Sur Beauvent : distance bâti 6-20 m ,
haies de lauriers, thuyas, conifères

PAYSAGE

Chemin de Sur Beauvent (IVS) : chapelle,
arborisation, banc
Vues vers Genève depuis les logements

TAUX IMPERMÉABILITÉ/ NATURE DES SOLS

Indice IVER : 0.56

Taux d'imperméabilité du sol est de 44%



ESPACES LIBRES DE CONSTRUCTION

Jardins mitoyens 20-32 chemin de Sur Beauvent
Jardin de la chapelle (sur commune de Bernex)

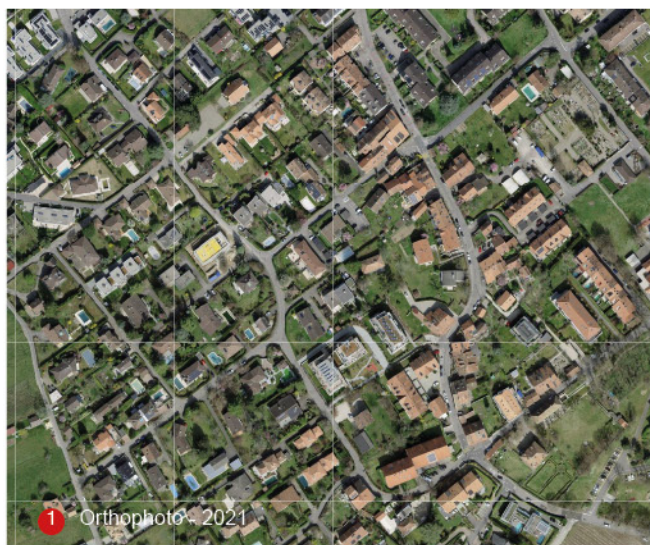
ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

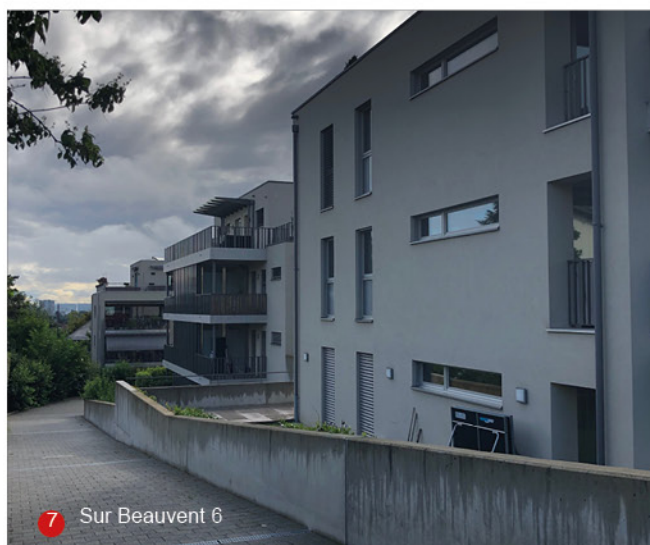
Général

- Renforcer les haies structurantes
- Remplacer les haies de thuyas par des haies indigènes, clôtures perméables à la petite faune
- Assurer la qualité environnementale des nouvelles constructions : végétation, revêtements, façades, intégration paysagère
- Maintenir les espaces libres de constructions identifiés

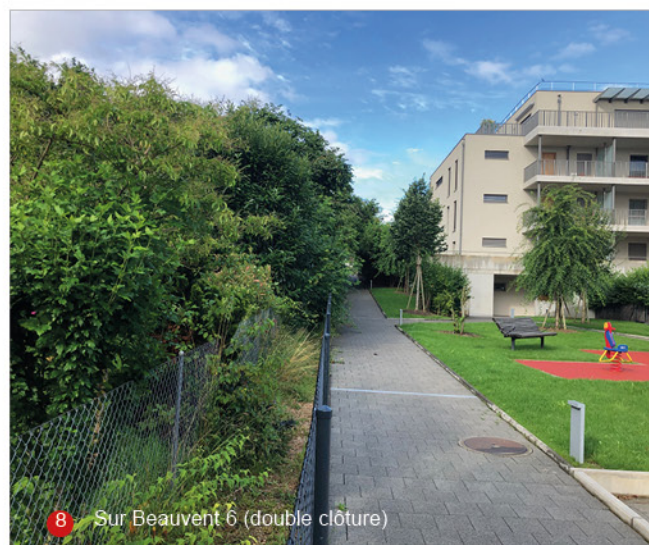
Particuliers

- Améliorer l'arborisation du chemin de Sur Beauvent





7 Sur Beauvent 6



8 Sur Beauvent 6 (double clôture)



9 Sur Beauvent 21, seuls 2 arbres ont été conservés



10 Sur Beauvent 17, haies de Laurels



11 Sur Beauvent 13, limite peu qualitative



12 Chapelle 20-32 et jardin de la Chapelle

CONDITIONS ET RECOMMANDATIONS

MAILLAGE VERT ET BIODIVERSITE

Conserver et renforcer les haies et alignements identifiés en plan

Compléter le maillage vert le long du chemin de Sur-Beauvent et du chemin de la Chapelle

GESTION DES EAUX PLUVIALES

Diriger les eaux pluviales vers les haies et alignements d'arbres

Concevoir des ouvrages de gestion de l'eau à ciel ouvert (noues, bassin), notamment au pied du coteau (limite avec la zone village). Les parcelles 10729, 11544 et 10492 sont particulièrement exposées au risque d'inondation lié au ruissellement sur le coteau (chemin de la Ranchée).

PATRIMOINE ET PAYSAGE

Conserver et renforcer les qualités paysagères du chemin de Sur Beauvent (arborisation, haies basses, murs)
- chemin IVS d'importance régionale

MOBILITE ET QUALITE URBAINE

Supprimer la double clôture le long de la liaison piétonne entre le chemin de Sur Beauvent et le chemin de Vuillonnex (parcelle 11155)

Améliorer la perméabilité piétonne à travers les jardins à l'arrière du bourg villageois



contexte

- attracteurs (école, mairie, église...)
- arrêts TPG
- ◆ Bâtiment avec valeur patrimonial
- ∨ vues à préserver
- Espace non-bâti en pleine terre (> 500 m²)
- chemins IVS et historiques

haies et alignement

- haie indigène arborescente à maintenir / renforcer
- haie basse indigène ou horticoles mixte à maintenir / renforcer
- alignement d'arbres à maintenir / renforcer
- • • maillage vert à compléter

bosquets et haies bocagères à chênes

- canopée à maintenir
- distance des constructions à 5m de la couronne

périmètre particulier

- jardin historique ICOMOS (valeur patrimonial)
- secteur avec biodiversité élevée (valeur d'ensemble à conserver)

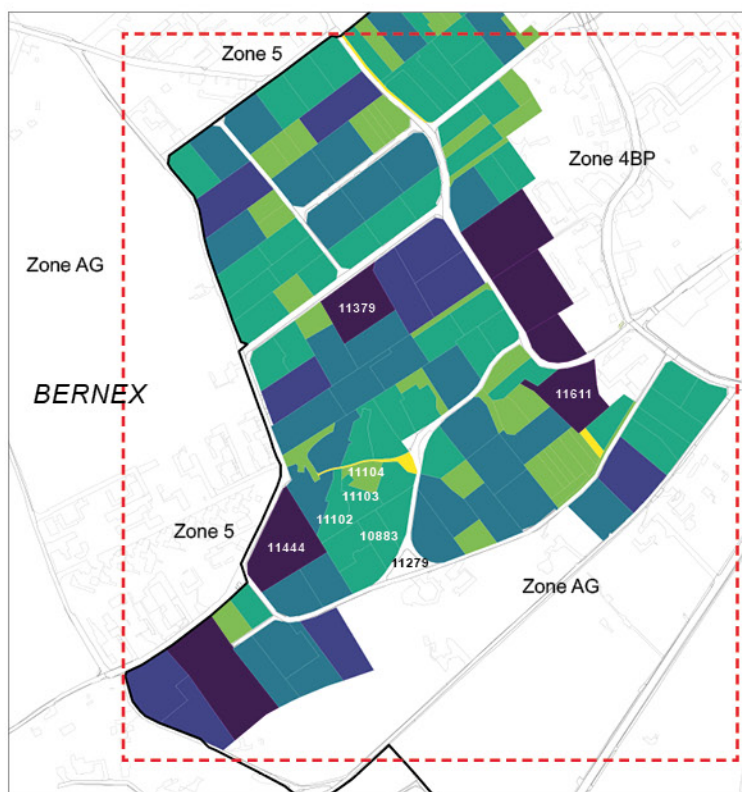
franges avec la zone agricole (pénétrantes de verdure PDCant)

- qualité écologique et paysagère à maintenir/renforcer, limiter l'éclairage

perméabilités piétonnes

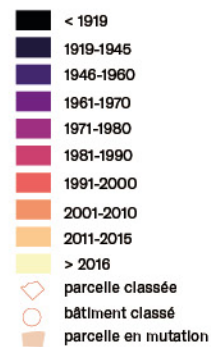
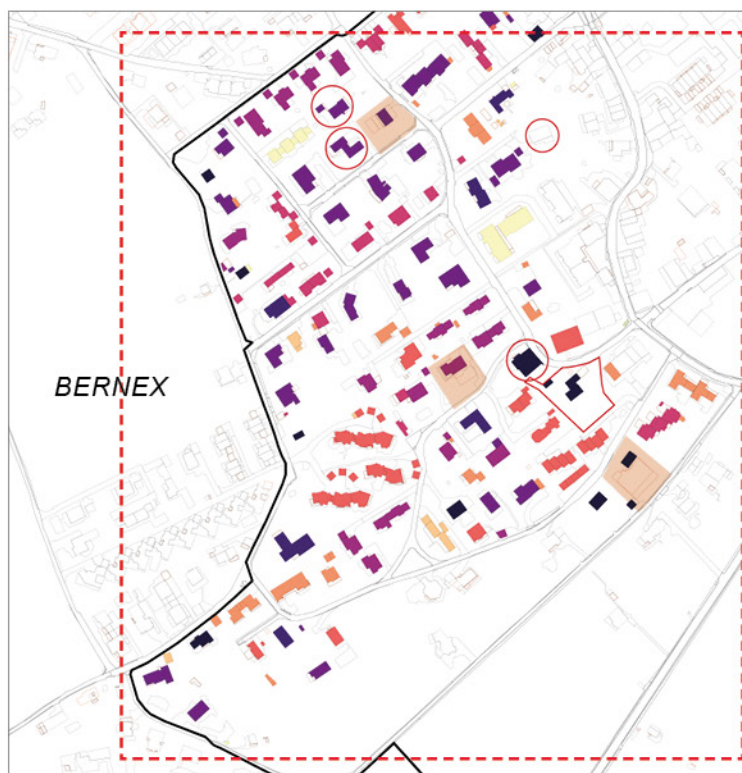
- perméabilités à créer
- opportunité de coordination inter-communale





1. PARCELLAIRE

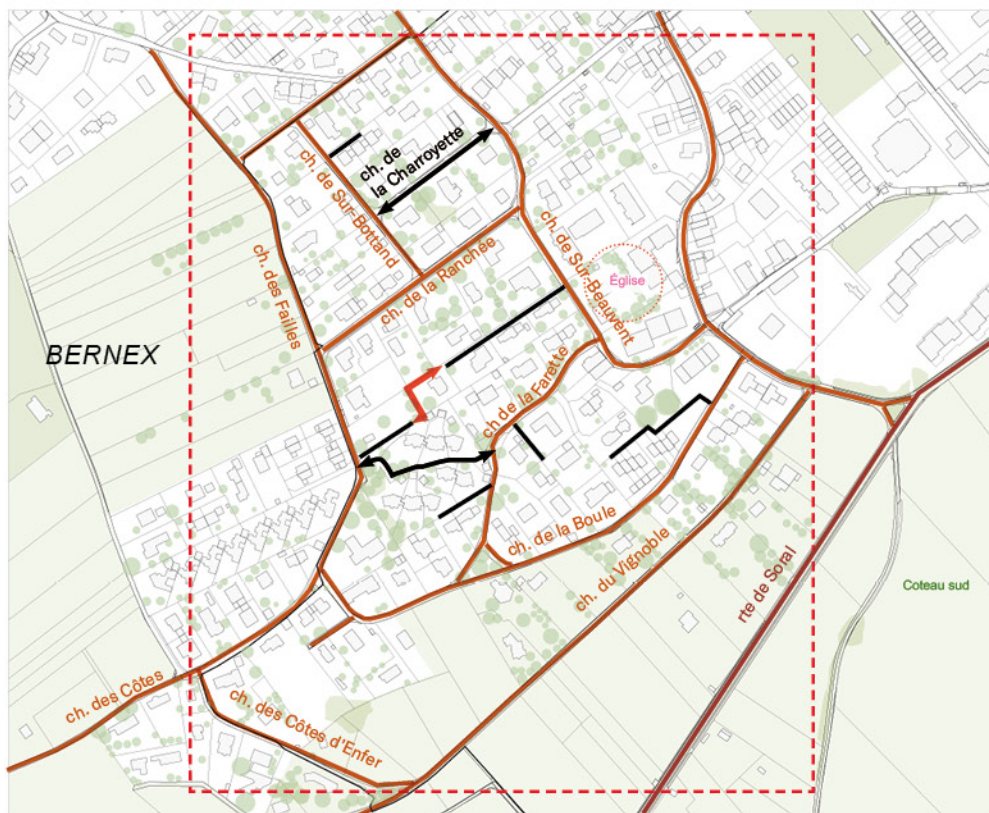
Majorité de parcelles entre 600 et 1500m². Quelques grandes parcelles de plus de 2000m² (n°11379 et n°11611) et une grande parcelle de plus de 2800m² (n°11444). Une parcelle de près de 4000 m², n°10577.



2. CONSTRUCTIONS

Majorité de constructions anciennes (années 1950, 1970), constructions des années 1980. Quelques constructions très récentes (>2010) et trois projets de densification à la parcelle. Sous-secteur en cours de mutation. Les constructions sont majoritairement des maisons individuelles positionnées au coeur des parcelles ou accrochées au ch. des Côtes. Présence de plusieurs maisons mitoyennes.





- Vole privée en Impasse
- ↔ Vole privée
- DP communal
- DP cantonal
- ↔ Perméabilité à créer
- Ch. existant
- ↔ Opportunité de coordination Intercommunale

3. MOBILITÉS

Sous-secteur relativement perméable entre les ch. des Failles et de Sur-Beauvent. Sous-secteur relativement perméable entre les ch. des Côtes et de la Boule.



Maillage vert et milieux favorables à la biodiversité

- Arborisation (selon orthophoto 2019 et relevé de terrain)
- Bosquet (selon orthophoto 2019) et forêt (sitg)
- Hale Indigène ou horticole mélangée (selon orthophoto 2019 et relevé de terrain)
- Verger (selon orthophoto 2019 et relevé de terrain)
- Etang
- Jardin avec une valeur écologique élevée (biodiversité)
- Espace non-bâti en pleine terre (> 500 m²)
- Jardin (selon orthophoto 2019 et relevé de terrain)
- Limite entre domaine public et domaine privé
- Espace visible depuis la rue (sur domaine privé)
- Potentiel d'arborisation pour améliorer la qualité paysagère et l'ombrage sur l'espace public

4. NATURE ET PAYSAGE

Ce secteur entièrement agricole au début du 20ème siècle (coteau viticole) est presque entièrement construit. Le secteur nord est tourné vers Genève, le secteur sud vers le Salève.

Sous-secteur défini au nord par le ch. de Sur-Bottand, au sud par le ch. Côtes-d'Enfer et à l'ouest par le chemin des Failles.

URBANISATION

MODÈLE D'HABITAT / TYPE DE CONSTRUCTION

Majorité de maisons individuelles indépendantes de plain-pied ou de 1 ou 2 étages, datant de 1919 à nos jours. Série de maisons mitoyennes des années 1990.

DENSIFICATION

IUS du secteur : 0.32

DES ÉQUIPEMENTS DANS OU À PROXIMITÉ DU SECTEUR

L'église communauté des Chrétiens, la paroisse Bernex Confignon, le centre communal, la crèche EVE, l'église de Confignon et l'école de Confignon, Bernex Tennis Club, Signal FC Bernex-Confignon.

DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET AGRICOLES DANS OU À PROXIMITÉ DU SECTEUR

Activité agricole et viticole le long du chemin des Failles, du ch. des Côtes et du ch. de la Boule.

MOBILITÉ

STATIONNEMENT

Stationnement sur parcelles privées. Présence de garages ou d'abris voiture.

MOBILITÉ DOUCE

Pas d'aménagement cyclable.

PERMÉABILITÉS

100% de voies en impasse depuis le DP communal.

AMÉNAGEMENTS POUR PIÉTONS

Pour la majorité du sous-secteur, absence de trottoirs et faible éclairage public.

TRANSPORTS PUBLICS

Proximité des arrêts Bernex - Vuillonnex (bus 70, K, J, L, 48, 47), Bernex - Place, Bernex - Mairie (bus L, 48, 47), Confignon - Croix de Chavant (bus 47, 48).

ENJEUX URBANISTIQUES

- Pas d'opportunité pour promouvoir une densification en favorisant l'habitat groupé
- Peu d'opportunité d'étendre la densification
- Parcellaire morcelé - 100% construit.
- Une grande parcelle (n°10577) de 4000m² est occupée par une seule villa (datant de 1919-1945).
- Proximité d'une chapelle, du Centre communal, de la Crèche EVE Confignon, d'un centre sportif à Bernex (tennis et terrain de football).
- Constructions anciennes et récentes sur la majorité du sous-secteur.

ENVIRONNEMENT

MAILLAGE VERT

Arbres majeurs au chemin de la Ranchée, chemin de Charroyette, chemin de Sur Bottand

Arbres majeurs au chemin des Failles (tilleuls, cèdre)

Arbres à la croisée du chemin de la Boule et du chemin de Farette

Arbres majeurs chemin Sur Beauvent 3

Arborisation chemin de la Boule 5, 9 et 13

Arborisation chemin des Côtes 3

MILIEUX FAVORABLES À LA BIODIVERSITÉ

Arbres indigènes (tilleuls, charmes, érables)

Haies indigènes, bosquets

Prairies maigres

LIMITE DOMAINE PUBLIC/PRIVÉ

Chemin de la Chapelle : distance bâtie 6-20 m , thuyas, mûrs

Chemin de la Ranchée : distance bâtie 4-8 m , thuyas, arbres

Chemin de la Farette : distance bâtie 6-18 m, thuyas, arbres isolés

Chemin de la Boule : distance bâtie 6-20 m, charmes, lauriers, vigne, prairies

Chemin du Vignoble : distance bâtie 10-20 m, vignes,

haies de thuyas, haies mixtes, haie arborescente

Chemin des Failles : distance bâtie 6-20 m, troènes, charmes, thuyas, arbres isolés

Chemin de Sur Bottand : distance bâtie 4-8 m, lauriers, thuyas, murs, grands arbres,

Chemin de la Charroyette : distance bâtie 6-12 m, thuyas, charmes, murs, arbres

Chemin des Côtes : distance bâtie 4-8 m, thuyas, haies mixtes, conifères

Chemin des Côtes d'enfer : distance bâtie 8-10 m, thuyas

PAYSAGE

Vues dégagées sur le Signal, le Jura et Genève depuis le chemin des Failles (IVS)

Vue panoramique sur la Plaine de l'Aire et le Salève depuis le chemin des Côtes d'enfer, le chemin de la Boule et le chemin du Vignoble

TAUX IMPERMÉABILITÉ/ NATURE DES SOLS

Indice IVER : 0.59

Taux d'imperméabilité du sol est de 41%



ESPACES LIBRES DE CONSTRUCTION

Grand jardin chemin des Côtes 3

Jardins chemin des Failles 25

Jardin chemin de la Boule 10

Jardin chemin de la Ranchée 10

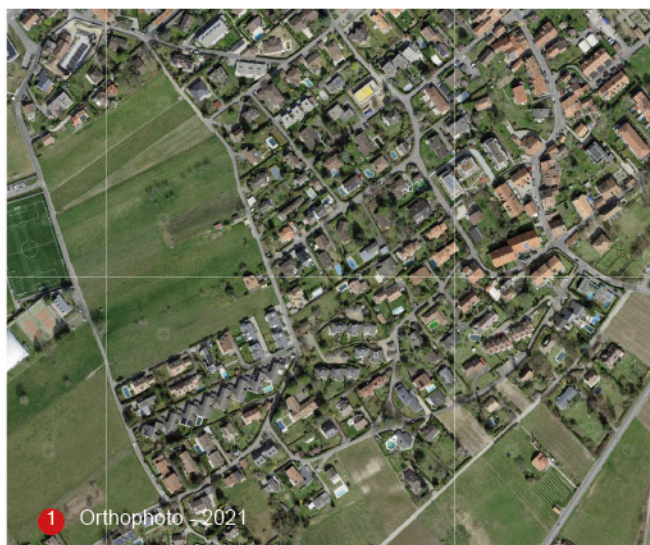
ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Général

- Renforcer les haies structurantes
- Remplacer les haies de thuyas par des haies indigènes, clôtures perméables à la petite faune
- Assurer la qualité environnementale des nouvelles constructions : végétation, revêtements, façades, intégration paysagère
- Maintenir les espaces libres de constructions identifiés

Particuliers

- Conserver les prairies fleuries (entretien différencié) Mettre en valeur les points de vue (banc, sentier didactique)





7 Chemin de la Chapelle : vue vers Genève



8 Ranchée 6 : jardin favorable à la biodiversité



9 Farette 9 : vieux noyer



10 Croisée Boule/Farette : arborisation



11 Chemin de la Boule 8 : prairie fleurie



12 Chemin des Failles, frange agricole et vue sur le Jura

CONDITIONS ET RECOMMANDATIONS

MAILLAGE VERT ET BIODIVERSITE

Conserver intégralement les bosquets identifiés en plan. Respecter une distance de 5 m à la couronne pour les nouveaux bâtiments.

Conserver et renforcer les haies et alignements identifiés en plan

Compléter le maillage vert le long du chemin de Sur Beauvent, du chemin des Failles, du chemin de la Chapelle, du chemin de la Ranchée, du chemin de la Charroyette, du chemin de Boule, du chemin de la Farete, du chemin des Côtes, du chemin des Côtes d'enfer et du chemin du Vignoble.

Conserver la valeur écologique d'ensemble des parcelles identifiées en plans (prairies, vergers, arborisation, espaces ouverts). Parcelles n°10542, 10752, 11379, 10559, 10558, 10774, 10560, 10758, 11681

Limitier l'éclairage au niveau de la frange avec l'espace agricole (maintenir une trame noire au niveau de la pénétrante de verdure) et préconiser des clôtures perméables à la petite faune

Sur les parcelles bien exposées du coteau, privilégier l'installation de milieux thermophiles (buissons épineux indigènes, mur en pierres sèches ou tas de pierres, prairie extensive) pour favoriser les reptiles, les invertébrés et l'avifaune.

GESTION DES EAUX PLUVIALES

Diriger les eaux pluviales vers les haies et alignements d'arbres

Concevoir des ouvrages de gestion de l'eau à ciel ouvert (noues, bassin) pour limiter le ruissellement sur le coteau

PATRIMOINE ET PAYSAGE

Etablissement d'une image directrice validée par l'exécutif communal, l'OPS, l'OCAN et l'OU pour les parcelles présentant un intérêt du point de vue patrimoniale :

- 3 chemin de Sur-Beauvent : bâtiment ancien, mur d'enceinte, portail, terrasse panoramique, arborisation, cèdre – parcelle 11611 inscrite à l'inventaire ICOMOS
- 3 chemin des Côtes : haies, prairie, grande parcelle avec vue dominante sur la plaine de l'Aire et le Salève

Améliorer la qualité paysagère des franges avec la zone agricole : remplacement des haies exotiques par des haies indigènes, modification des clôtures (parcelles n°10542, 10543, 10571, 10572, 10574, 10577, 10672, 10890, 10968, 11014, 11039, 11072, 11186, 11343, 11446, 11721, 11762)

Conserver les vues vers Genève (parcelles n° 10543, 10672, 10752) et sur la plaine de l'Aire et le Salève (parcelles n° 10373, 10560, 10571, 10572, 10577, 10774, 10890, 11186, 11445, 11446, 11611)

Inscrire les nouvelles constructions de manière parallèle aux courbes de niveau (enjeu paysager depuis la plaine de l'Aire)

Les bâtiments des parcelles n°10538, n°10558, n°10559 et n°10575 ont été répertoriés comme intéressants par le recensement architectural. Ainsi, tout travaux doit être respectueux des qualités du bâtiment et l'autorisation de construire sera soumise au préavis de l'office du patrimoine et des sites.

MOBILITE ET QUALITE URBAINE



Créer une nouvelle liaison piétonne entre le chemin de Sur-Beuvent et le chemin des Failles (parcelles n°10552, 10981, 10672, 11008 et 11380)



CARTE DE SYNTHÈSE

LÉGENDE

- ∨

vues à préserver - p.33
- Espace non-bâti en pleine terre (> 500 m²)
- Bâtiment avec valeur patrimonial
- chemins IVS et historiques - p.32-33
- franges avec la zone agricole (pénétrantes de verdure PDCant) - p.9-10, 30
- W

qualité écologique et paysagère à maintenir/renforcer, limiter l'éclairage
- haies et alignement - p.29, 30
- haie indigène arborescente à maintenir / renforcer
- haie basse indigène ou horticole mixte à maintenir / renforcer
- alignement d'arbres à maintenir / renforcer
- maillage vert à compléter
- bosquets et haies bocagères à chênes - p.29
- canopée à maintenir
- distance des constructions à 5m de la couronne
- périmètre particulier - p.30-32
- jardin historique ICOMOS (valeur patrimoniale)
- secteur avec biodiversité élevée (valeur d'ensemble à conserver)
- perméabilités piétonnes - p.33-35
- perméabilités à créer
- opportunité de coordination intercommunale
- contexte
- attracteurs (école, mairie, église...)
- arrêts TPG

