



COMMUNE COLOGNY

Mise à jour partielle du PDCom

16.12.2024

Stratégie d'évolution de la zone 5

Document pour 2^E consultation publique



6.1.2. Stratégie d'évolution de la zone 5

> Introduction

Le PDCom de Cognoy a été adopté par le Conseil municipal le 26 mai 2020 et approuvé par le Conseil d'Etat le 14 octobre 2020.

Compte tenu des modifications législatives de l'article 59-4 LCI, le document ci-dessous constitue une mise à jour partielle du chapitre 6.1.2 «Stratégie d'évolution de la zone 5» du PDCom.

Après plusieurs mois de réflexions, la commune a présenté, en décembre 2022 lors d'une audition à l'OU, sa stratégie Z5 en ne présentant aucun périmètre de densification accrue. Cette considération argumentée n'a pas été acceptée par le groupe technique Z5 (GTZ5) et des préavis défavorables ont été émis par l'Office du patrimoine et des sites (OPS), l'Office de l'urbanisme (OU) et l'Office des autorisations de construire (OAC). Selon eux, les critères justifiant la non identification de périmètre de densification accrue n'étaient pas suffisamment explicites. La démonstration faite n'est donc pas recevable et le GTZ5 demande une rectification du PDCom.

Pour rappel, une commune n'identifiant pas de périmètres de densification accrue dans son plan directeur donne la possibilité au département d'octroyer des dérogations, indépendamment de la prise en compte des préavis communaux (cf. art.59 al. 4bis LCI).

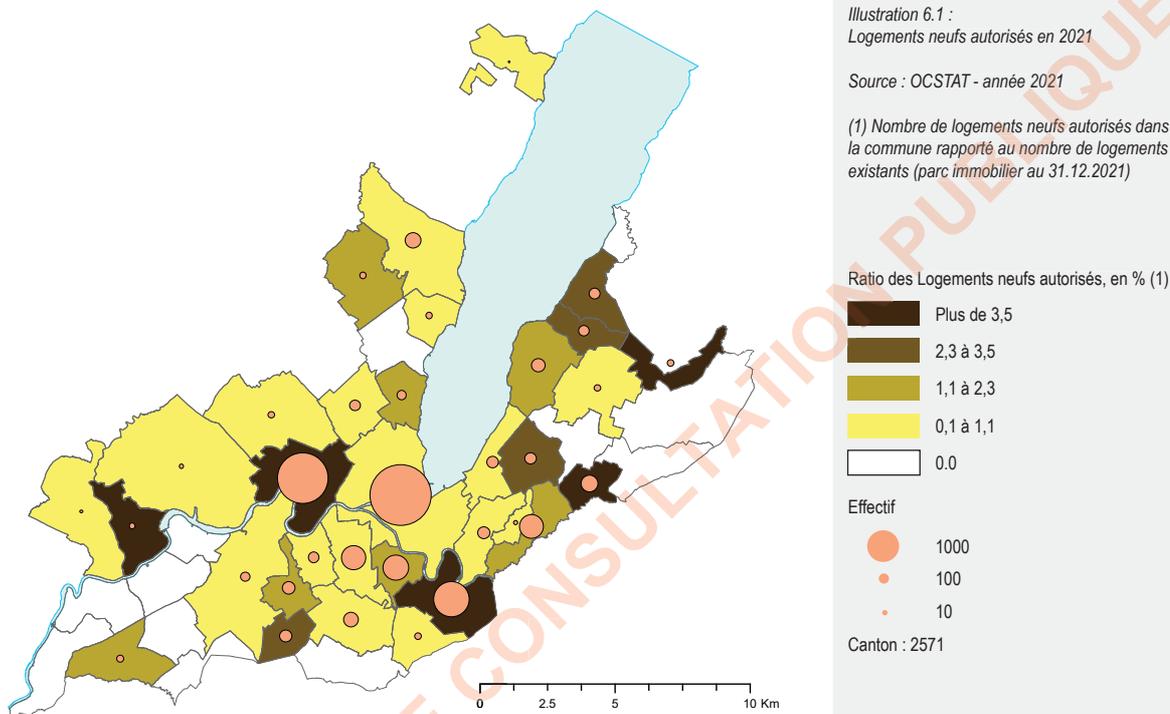
Sans périmètre de densification accrue, le levier qui consiste à conditionner l'octroi d'une dérogation selon les contreparties qualitatives n'est plus opérant. Les attentes communales subsistent en tant que recommandations non obligatoires (dépend de la force de négociation de la commune et de l'écoute du requérant; engagement administratif important).

En septembre 2023, la commune a donc revu ses critères d'inclusion et d'exclusion pour justifier sa stratégie Z5 et pour identifier clairement quels secteurs du territoire communal pourraient ou non accepter une zone de densification accrue.

La commune a établi une première consultation publique du 26 février au 27 mars 2024. Les observations reçues lors de cette consultation ont permis à la commune de consolider les critères de sa stratégie Z5 et de préciser les périmètres identifiés en densification accrue. Elle propose ainsi une deuxième consultation publique du 6 janvier au 7 février 2025.

> Contexte général

La densification dispersée et désordonnée est une préoccupation actuelle des autorités cantonales et communales. Représentant presque la moitié de la zone à bâtir du canton et environ 30% de la zone à bâtir dans la Commune de Cologny, la densification de la zone à bâtir existante porte des enjeux considérables en termes d'identité et de caractère de chaque commune.



Le plan directeur cantonal PDCn 2030 demande aux communes qui établissent un plan directeur communal d'évaluer le potentiel à bâtir de leur commune, et notamment dans la zone d'affectation 5 pour établir une stratégie d'évolution.

Depuis janvier 2013, avec l'adoption de l'article dérogatoire 59, alinéa 4, LCI qui autorise sous certaines conditions, l'augmentation de l'indice d'utilisation du sol (IUS) dans la zone 5, sans recours à une modification de zone (MZ), nous identifions un accroissement des logements neufs autorisés sur la commune.

Pour rappel, l'art. 59 LCI permet, depuis 2013, d'augmenter le plafond de densité avant plafonné à 0.25 jusqu'à 0.40 (0.44 ou 0.48 à haute performance énergétique ou très haute performance énergétique respectivement) sur préavis de la commission cantonale d'architecture et de la commune, voire même 0.50 (0.55 ou 0.60 en HPE ou THPE) sur délibération du Conseil municipal, pour des ensembles parcellaires de plus de 5'000 m².

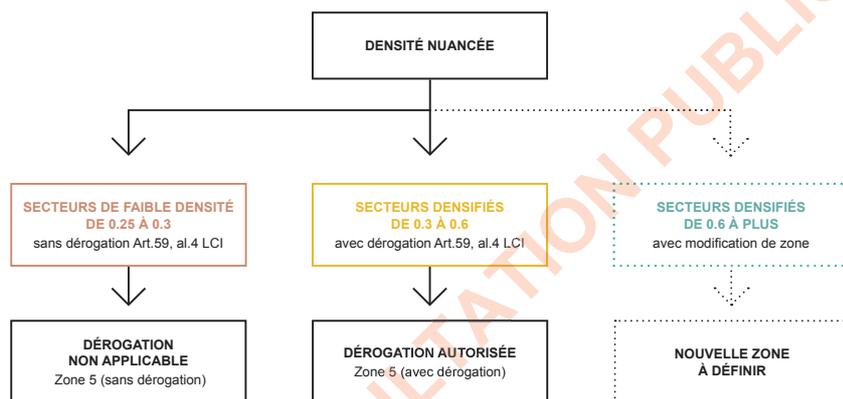
Après avoir gelé en 2019 l'application de cet article constatant ses effets négatifs, une nouvelle marche à suivre est alors publiée par le Canton et entrée en force en janvier 2021. Celle-ci constitue la directive d'application du nouveau cadre légal pour la zone 5 et permet ainsi de lever le moratoire instauré en 2019.

La marche à suivre décrit les exigences auxquelles les projets de construction et les PDCom doivent se conformer pour une densification de la zone 5.

Le souhait du Canton est de demander à chaque commune dans leur stratégie de la zone 5 d'identifier différents types de secteurs de densification selon leur contexte : les secteurs de faible densité, de densification accrue (où la dérogation à l'article 59 al. 4 est applicable) et secteurs densifiés avec modification de zone.

Illustration 6.2 :
Schéma d'élaboration des stratégies de densification de la zone 5 présentant les étapes et les contenus à développer

Source : Marche à suivre - Densification de la zone 5 (mise à jour novembre 2022)



Secteurs de faible densité de 0.25 à 0.3
Il s'agit des lieux sensibles, avec des qualités paysagères et écologiques majeures, des éléments patrimoniaux importants, des lieux mal desservis par les transports publics et/ou mal connectés aux équipements communaux par les modes doux. Ce sont des secteurs sans possibilité de dérogation.

Secteurs à densifier de 0.3 à 0.6
Ce sont des secteurs pouvant accueillir des densités intermédiaires de 0.3 à 0.6 sous condition de respecter la vision formulée par la commune dans la fiche de mesure afférente du PDCom.

Secteurs à densifier de plus 0.6
À noter que la commune peut identifier, si elle le souhaite, des secteurs se prêtant à des densifications par modification des limites de zones, qui ne seraient pas définies par le PDCn 2030. Ces modifications peuvent se justifier en raison notamment de leur desserte ou de leur proximité à des équipements ou des services publics.

Morphologiquement, le territoire de Coligny, est en pleine mutation. En vue d'une valorisation des parcelles sises en zone 5, la multiplication des villas mitoyennes, maisons contiguës, ou même de l'habitat groupé participent à l'augmentation de la densité de cette zone. Le changement des formes d'habitat génère au sein de la commune une perte d'identité de cette zone 5 qui n'est plus une zone villas ni encore une zone de développement.

C'est dans ce contexte qu'une stratégie d'évolution de la zone 5 a été mise en œuvre afin de conditionner la densification en respectant la qualité de vie communale de Coligny et ses atouts paysagers. Cette stratégie s'appuie sur le diagnostic de la zone 5 de la commune.

Le diagnostic pour chaque secteur a identifié qu'une grande partie des parcelles étudiées a déjà épuisé ses droits à bâtir. Néanmoins, pour d'autres, le potentiel de développement ou de densification est encore positif.

> Diagnostic de la zone 5

Afin de définir les types de secteurs de densification, une analyse du territoire est nécessaire. Elle s'appuie sur quatre domaines fondamentaux qui permettent d'analyser la dimension bâtie et non bâtie : le cadre bâti, l'environnement paysager, l'énergie et la mobilité.

Cadre bâti

Urbanisme

La zone 5 de Cologny est en grande partie fragmentée sur son coteau en une multitude de petites parcelles, constituées de villas compactes qui occupent plus de la moitié de la surface de la commune, mais aussi de grands domaines, sur le coteau sud, composés de villas éparpillées, offrant de grands espaces libres de toute construction. Une grande partie de la zone 5 de Cologny est intégrée dans le périmètre de protection des rives du Lac qui est soumis à la loi sur la protection générale des rives du lac (LPRLac) ayant pour but de protéger le coteau et de conditionner son évolution. Ce périmètre est exclu d'une densification accrue dans la mesure où la densité y est plafonnée à 0.20, respectivement 0.22 en HPE et 0.24 en THPE.

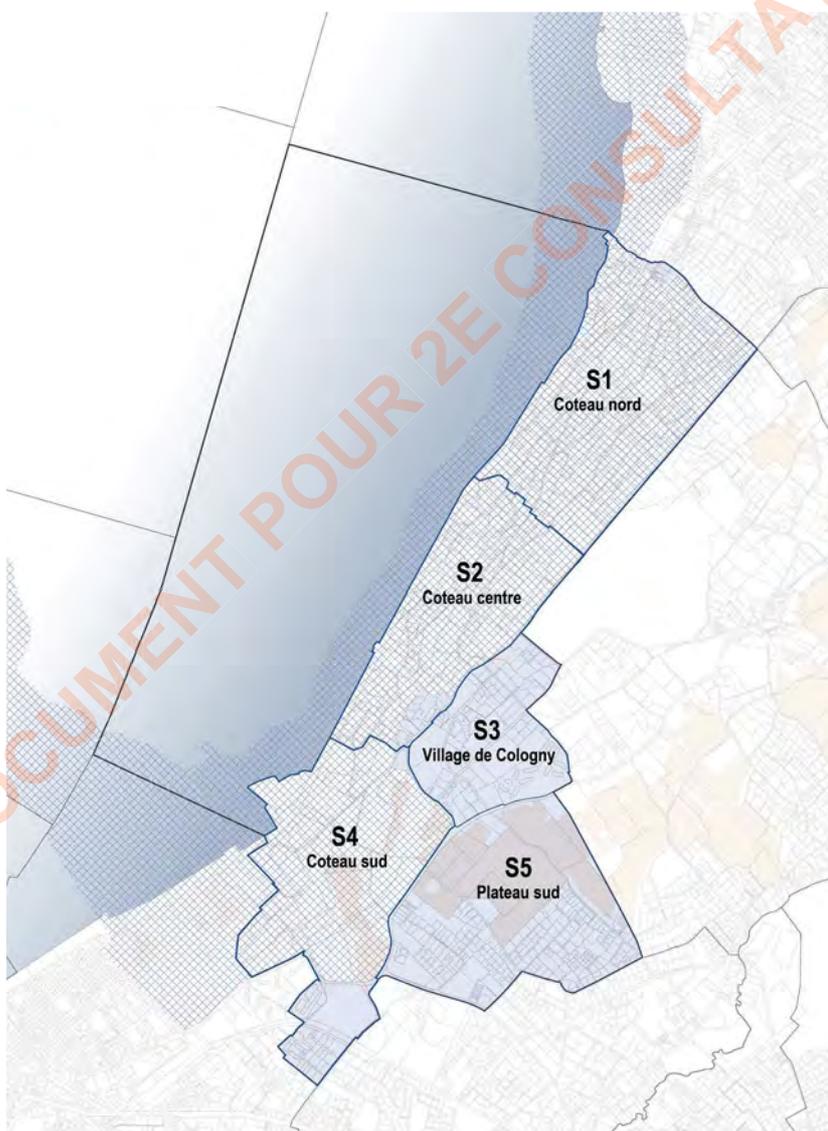


Illustration 6.3 :
Périmètre de protection des rives du lac
Image : Tanari Architectes + Urbanistes Sàrl, 2023

Légende

-  Périmètre de protection des rives du lac (LPRLac applicable)
-  Périmètre hors protection des rives du lac

Patrimoine

La commune possède un patrimoine bâti de qualité, présent surtout sur les grands domaines de la zone 5 sur le coteau (cf. chapitre 4.3 patrimoine PDCom). Il est matérialisé par d'anciennes demeures de maîtres datant pour les plus anciennes d'avant 1919. Il constitue pour Cologny un élément fondamental et fédérateur de la structure du territoire, qu'il faut respecter en cas de futur projet.

Aujourd'hui, ces grands domaines sont menacés par le morcellement au profit de la valorisation des propriétés. Il est nécessaire de conditionner les développements afin de préserver la qualité paysagère de l'ensemble mais aussi des espaces libres de construction présents dans ces grands ensembles.

La commune est également traversée par de nombreux chemins historiques (IVS avec substance) structurés d'alignement de chênes centenaires présents tant dans l'espace rural que dans la zone à bâtir, caractéristique du paysage colognote.

Le recensement architectural du canton (RAC) sur la commune de Cologny a été mis à jour fin 2023. Plusieurs bâtiments ont été inscrits au RAC comme exceptionnel ou intéressant. D'autres bâtiments n'ont pas encore été évalués n'étant pas accessible.

Infrastructures publiques

La Commune de Cologny s'est peu à peu densifiée ces dernières années avec des projets comme celui de la Tulette / Gradelle, de nouvelles familles sont venues y vivre. Selon les données statistiques de la commune, le taux d'occupation des enfants colognotes dans les écoles ne cesse d'augmenter. En effet, en 2022, l'école du Manoir est presque à 100% occupée par des colognotes (160 colognotes sur 168 places disponibles). De même que l'école Pré-Picot, partagée avec la Ville de Genève, où le pourcentage d'enfants colognotes représente aujourd'hui plus de la moitié de l'effectif total contre environ 30% seulement en 2015.

En ce qui concerne les crèches, la création en 2020 de la crèche Les Jardins de la Gradelle a déjà permis d'augmenter la capacité d'accueil des enfants à Cologny.

Cependant, les besoins des colognotes grandissent et cela se ressent sur le pourcentage de places occupées par les communes avoisinantes dans les deux crèches sur Cologny qui a diminué au fil des années jusqu'à être nul en 2022.

En décembre 2022, 58 enfants dont les parents habitent à Cologny et/ou y travaillent sont sur liste d'attente pour une place en crèche.

De plus, l'association KOALA, une association mettant à disposition des mamans de jour sur les communes de la rive gauche en alternative aux structures institutionnelles, est de plus en plus sollicitée sur la Commune de Cologny.

Ces données montrent qu'aujourd'hui déjà, la commune doit pallier l'augmentation de la demande de places en écoles et crèches sur son territoire.

En réponse à cela, les autorités communales sont déjà en train d'essayer de palier ce déficit de places et d'entamer une réflexion sur l'accueil de la petite enfance et de la jeunesse.

Aujourd'hui, la commune a prévu d'agrandir l'école du Manoir et de récupérer toutes les surfaces existantes à destination de locaux scolaires (*autorisation de construire déposée en 2022*).

Elle a également lancé un concours en décembre 2022 sur la parcelle des Fours en prolongation de l'école du Manoir pour la création d'une crèche multi-âges de 48 places et d'un établissement de parascolaire (restaurant scolaire pour 150 places et cuisine professionnelle).

Données : provenant du groupe Pop et Poppa sur la Commune de Cologny, 2022



Illustration 6.4 :
Périmètre du concours de coligny cahier des charges décembre 2022

Image : Tanari Architectes + Urbanistes Sàrl

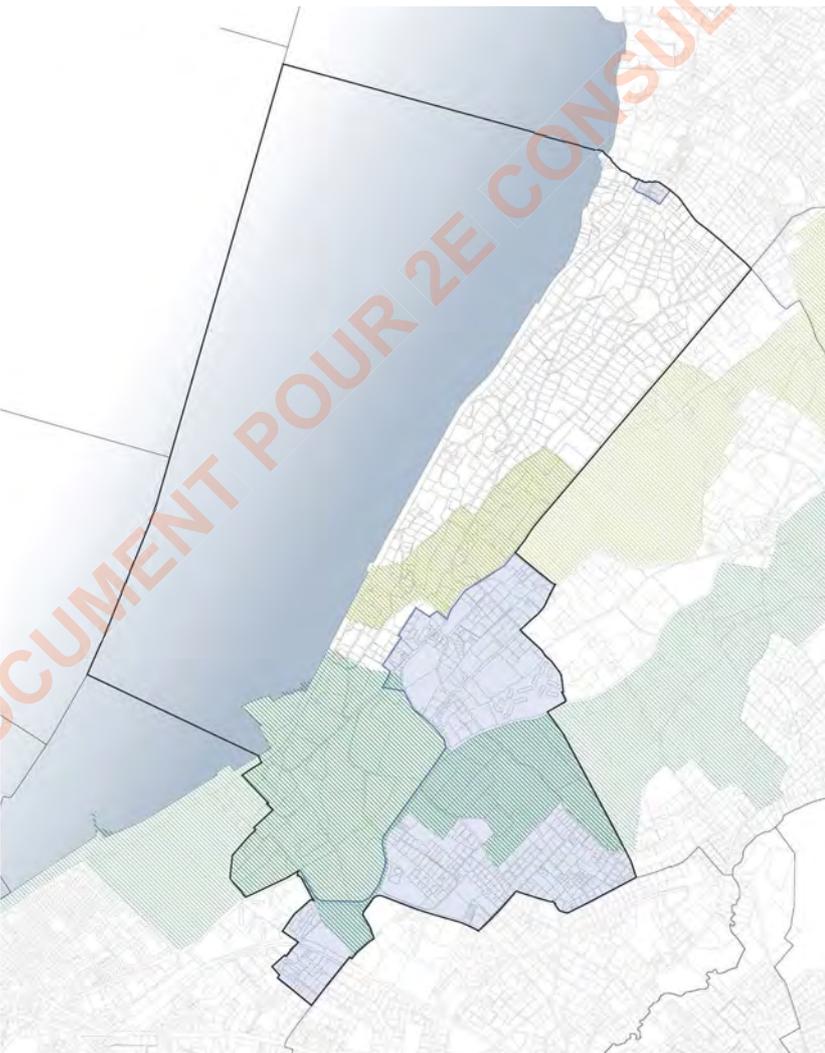


Illustration 6.5 :
Pénétrantes de verdure
Image : Tanari Architectes + Urbanistes Sàrl, 2023

Légende

-  Pénétrante de verdure Vandoeuvres-Frontenex
-  Pénétrante de verdure secondaire
-  Périmètre hors PRLac

Environnement nature et paysage

Cogny possède un patrimoine arboré et paysager caractéristique de son territoire. Elle est traversée par la pénétrante de verdure Frontenex-Vandœuvres ainsi qu'une pénétrante de verdure secondaire au niveau du golf de Genève au nord.

Les percées sur le lac, les grands domaines privés, les jardins historiques, les parcelles agricoles, la présence de haies bocagères et de nombreux alignements d'arbres composent l'identité et les atouts paysagers principaux de la commune.

L'agriculture de Cogny s'est maintenue ces dernières années, malgré une forte pression qui grandit au niveau du plateau sud et du quartier de la Gradelle.

Energie

Actuellement, le secteur résidentiel de villas dépend essentiellement d'énergies fossiles, telles que le mazout ou le gaz, pour la production de chaleur.

Mobilité

La Commune de Cogny comprend le quai de Cogny, la route de Vandœuvres (réseaux primaires) et la route de La-Capite (réseau secondaire). Le réseau secondaire est destiné à collecter le trafic de quartier, il doit amener le trafic local vers le réseau primaire. Malheureusement, il arrive que ce réseau secondaire soit utilisé presque comme réseau primaire et c'est le cas à Cogny, où la charge de la route de La-Capite est similaire à la route de Vandœuvres. Elle constitue manifestement un itinéraire alternatif pour le trafic journalier, qui peut percoler dans les zones résidentielles lorsqu'elle est saturée. Cette affirmation mériterait d'être étayée par une étude de la structure du trafic sur cette route. Cependant, l'OCT ne partage pas cette analyse notamment parce qu'il considère la route de La-Capite dans son contexte régional, tandis que les autorités communales se placent d'un point de vue plus local. Le périmètre d'étude ne faisant pas consensus, l'étude de la structure du trafic sur la route de La-Capite reste à mener.

La commune est desservie par des bus qui circulent sur ces routes à haut trafic en heure de pointe. Cependant, des manquements de desserte au nord sur le coteau, au sud de la commune et au quartier de la Gradelle sont notoires.

Dans certains secteurs de la commune, les emprises du stationnement sur le domaine public ne sont pas négligeables.

De plus, les connexions piétonnes et vélos dans les zones villas sont peu présentes. Le secteur étant peu perméable pour les mobilités douces, les déplacements ne sont pas fluides.

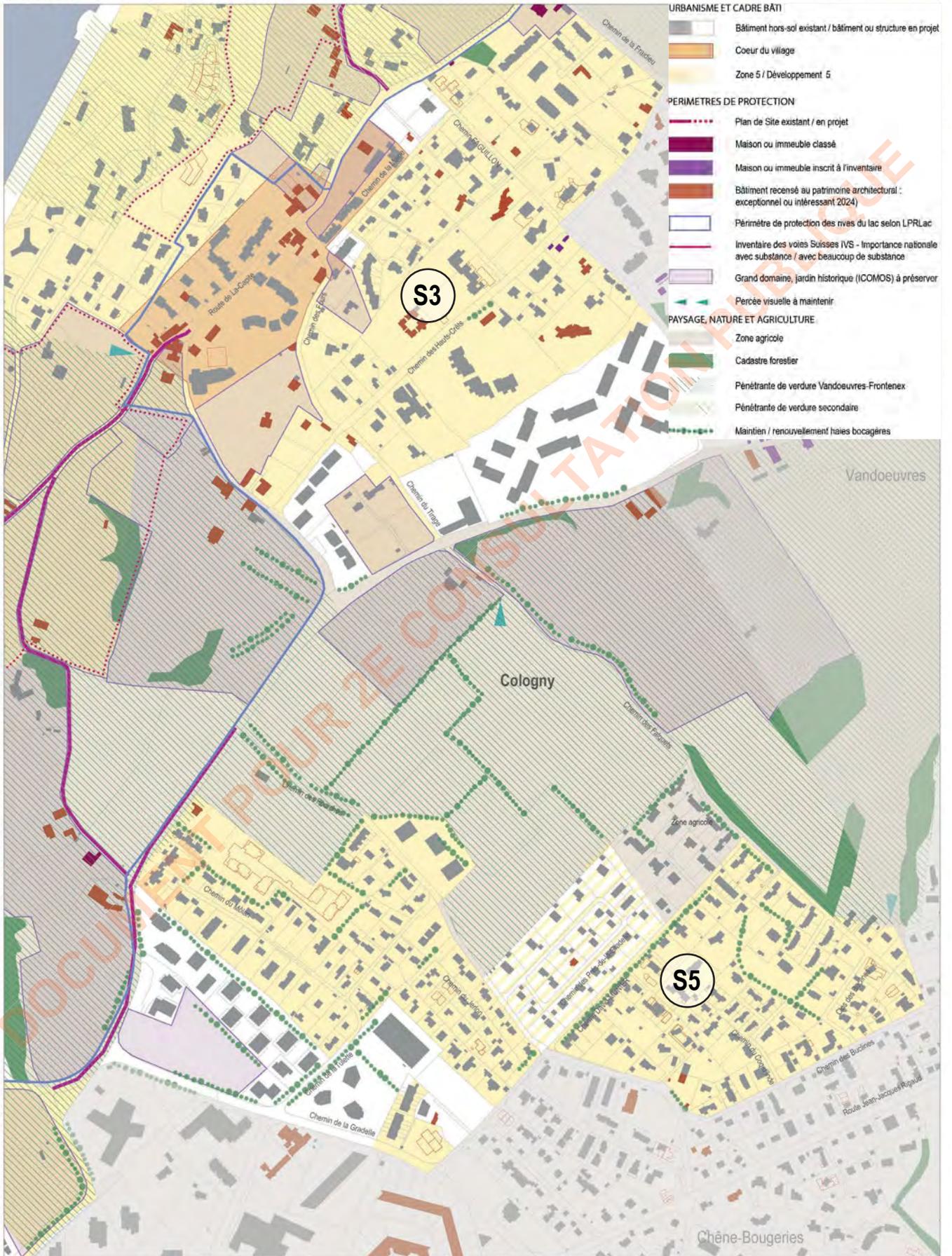
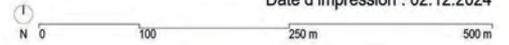
La densification de la zone 5 a de nombreuses conséquences sur le territoire de Cogny :

- Mise en valeur et préservation de l'identité et du caractère de la zone villa ;
- Morcellement parcellaire des grands domaines et multiplication des constructions sur le coteau entraînant la perte des percées visuelles ;
- Fragmentation des entités paysagères (multiplication des murs et des clôtures) ;
- Banalisation du paysage, perte d'identité (disparition de jardins et d'éléments paysagers : structures bocagères, haies, grands espaces libres) ;
- Augmentation du trafic journalier et multiplication des chemins d'accès ;
- Nécessité d'augmenter son offre en équipement public.

PLAN DIRECTEUR COMMUNAL DE COLOGNY

Zone 5 - Critère d'exclusion 1 et 2 - Patrimoine paysager et bâti

Tanari Architectes + Urbanistes Sàrl
Sources : SITG données disponibles 2023
Date d'impression : 02.12.2024



- URBANISME ET CADRE BÂTI**
- Bâtiment hors-sol existant / bâtiment ou structure en projet
 - Coeur du village
 - Zone 5 / Développement 5
- PERIMETRES DE PROTECTION**
- Plan de Site existant / en projet
 - Maison ou immeuble classé
 - Maison ou immeuble inscrit à l'inventaire
 - Bâtiment recensé au patrimoine architectural : exceptionnel ou intéressant (2024)
 - Périmètre de protection des rives du lac selon LPRLac
 - Inventaire des voies Suisses IVS - Importance nationale avec substance / avec beaucoup de substance
 - Grand domaine, jardin historique (ICOMOS) à préserver
 - Percée visuelle à maintenir
- PAYSAGE, NATURE ET AGRICULTURE**
- Zone agricole
 - Cadastre forestier
 - Pénétrante de verdure Vandoeuvers-Frontenex
 - Pénétrante de verdure secondaire
 - Maintien / renouvellement haies bocagères

> Identification des périmètres de densification accrue

Pour établir la stratégie Z5, le territoire de Cologny est réparti en cinq secteurs ayant des caractéristiques spécifiques (cf. illustration 6.7).

Notre analyse s'est portée sur deux secteurs en particulier pouvant accueillir différents types de densité : le secteur du village (S3) et du plateau sud (S5) (le secteurs S1, S2 et S4 étant soumis à la loi sur la protection des rives du lac où la densité est plafonnée à 0.20-0.24 (en THPE hors densification accrue).

Les 3 critères d'exclusion présentés ci-dessous ont aidé à la délimitation des périmètres de densification accrue.

La zone 5 de Cologny est caractérisée par de nombreux éléments paysagers, naturels et patrimoniaux d'importance : des haies bocagères à chênes structurant les axes historiques (IVS) ; des grands domaines et jardins ICOMOS ; de nombreux bâtiments à valeur patrimoniale ; des secteurs sensibles de couloirs de déplacement de la faune : les pénétrantes de verdure ; des points de vues sur le grand paysage notamment en direction du lac ; des chemins de qualité.

Afin de préserver et protéger l'identité du territoire, la commune choisit d'exclure de la densification accrue :

Critère d'exclusion 1/ toute parcelle bordant la zone agricole et les pénétrantes de verdure afin d'assurer une transition douce entre la zone bâtie et non bâtie ;

Critère d'exclusion 2/ toute parcelle comportant un patrimoine bâti (classé, inscrit à l'inventaire, recensé au patrimoine architectural) et/ou faisant partie des grands domaines / Jardins ICOMOS qu'il faut conserver.

Une réflexion a été menée également sur les chemins d'accès aux différentes parcelles en Z5. Beaucoup de chemins sont des dessertes internes de quartier privé, de petit gabarit, bordés d'arbres; d'autres sont sans issue pour les voitures notamment sur le secteur du plateau sud (chemin David-Munier en sa partie sise à l'est du chemin des Fourches, chemin des Falquets). D'autres chemins ont aussi des qualités paysagères que la commune ne souhaite pas bouleverser (chemin des Falquets par exemple avec une vue dégagée sur le Salève). Nous avons ainsi identifié trois types d'accès sur la commune : les routes, avec un large gabarit ; Les rues de quartier, qui structurent et ordonnent le tissu construit en proposant des aménagements pour MD ; Les impasses et dessertes privées, chemins de gabarit étroit, à l'intérieur des poches construites. Le constat est que de nombreux chemins d'accès aux parcelles ne peuvent absorber le trafic supplémentaire d'une densification au vu de leur statut et gabarit.

La commune choisit d'exclure de la densification accrue :

Critère d'exclusion 3/ les parcelles accessibles par des impasses et dessertes privées, ne pouvant supporter une augmentation de trafic.

Pour le secteur du village, le souhait communal est de préserver l'identité du village et protéger les vues sur le lac et la végétation.

- Le **chemin des Fours** est en sens unique depuis le village de Cologny. Il longe la parcelle des Fours sur laquelle va être construit le nouveau pôle «Jeunesse» comprenant notamment une nouvelle crèche et les locaux d'accueil du parascolaire.
- Pour le **chemin des Haut-Crêts**, il n'y a pas d'intention politique de permettre une évolution importante. En effet, avec sa situation de crête, de nouvelles constructions

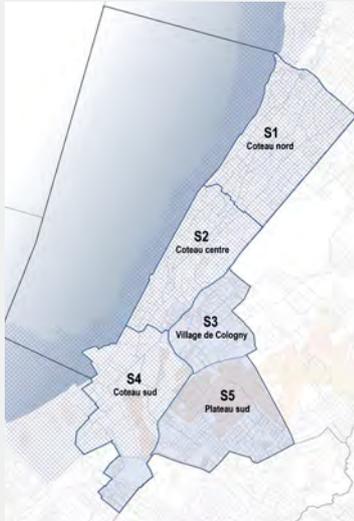


Illustration 6.7 :
Secteurs d'étude
Image : Tanari Architectes + Urbanistes Sàrl

Légende

-  Périmètre de protection des rives du lac (LPRLac applicable)
-  Périmètre hors protection des rives du lac

péjoreraient fortement la vue sur le coteau.

La commune a donc souhaité **ne pas proposer de secteurs de densification accrue pour ce secteur du village.**

Pour le secteur du plateau sud, plusieurs chemins sont en impasse.

- C'est le cas du **chemin des Falquets**, en impasse pour la voiture, le **chemin David-Munier** en sa partie sise à l'est du chemin des Fourches, comme le **chemin du Coq-d'Inde** et le **chemin du Clos-des-Buclines**, tout deux en impasse.

- Le **chemin des Près-de-la-Gradelle** lui, est relié seulement par un seul accès sur le chemin des Fourches et est bordé de végétation importante.

D'autres chemins sont eux structurant du plateau sud :

- Le **chemin des Buclines**, qui est connecté directement à l'axe Jean-Jacques Rigaud, proche de l'arrêt de bus 9 ;

- Le **chemin des Fourches**, qui traverse le plateau sud de Cologny et relie la route de Vandoeuvres et la route Jean-Jacques Rigaud ;

- Le **chemin de la Tulette** qui lui, fait partie du quartier du Môlan à proximité d'un secteur déjà densifié du parc de la Tulette. Le quartier du Môlan a un caractère propre à lui. Il est ressenti comme étant assez fermé, peu sécuritaire et précaire en terme de dispositifs pour les piétons et vélos. De nombreuses parcelles ont déjà été densifiées de manière accrue sur la partie centrale du chemin du Môlan.

La commune a donc souhaité inscrire l'ensemble du secteur dans le périmètre de densification accrue, afin d'assurer une qualité urbanistique globale du quartier et ainsi le désenclaver en demandant aux porteurs de projet des mesures compensatoires pour créer un cheminement piéton et/ou cyclable pour ouvrir le quartier au chemin des Fourches et au chemin de la Gradelle (cf. conditions 6a) et 6b) du tableau synoptique de la stratégie Z5) et maintenir et renouveler les haies bocagères existantes dans le quartier.

Synthèse

Ainsi, en recoupant les 3 critères cités et analyses, la commune retient comme zones potentielles de densification accrue du secteur :

- Les parcelles accessibles par le chemin des Buclines ;

- Les parcelles accessibles par le chemin des Fourches (excluant la frange jouxtant la zone agricole et la parcelle contenant un bâti inscrit au RAC) ;

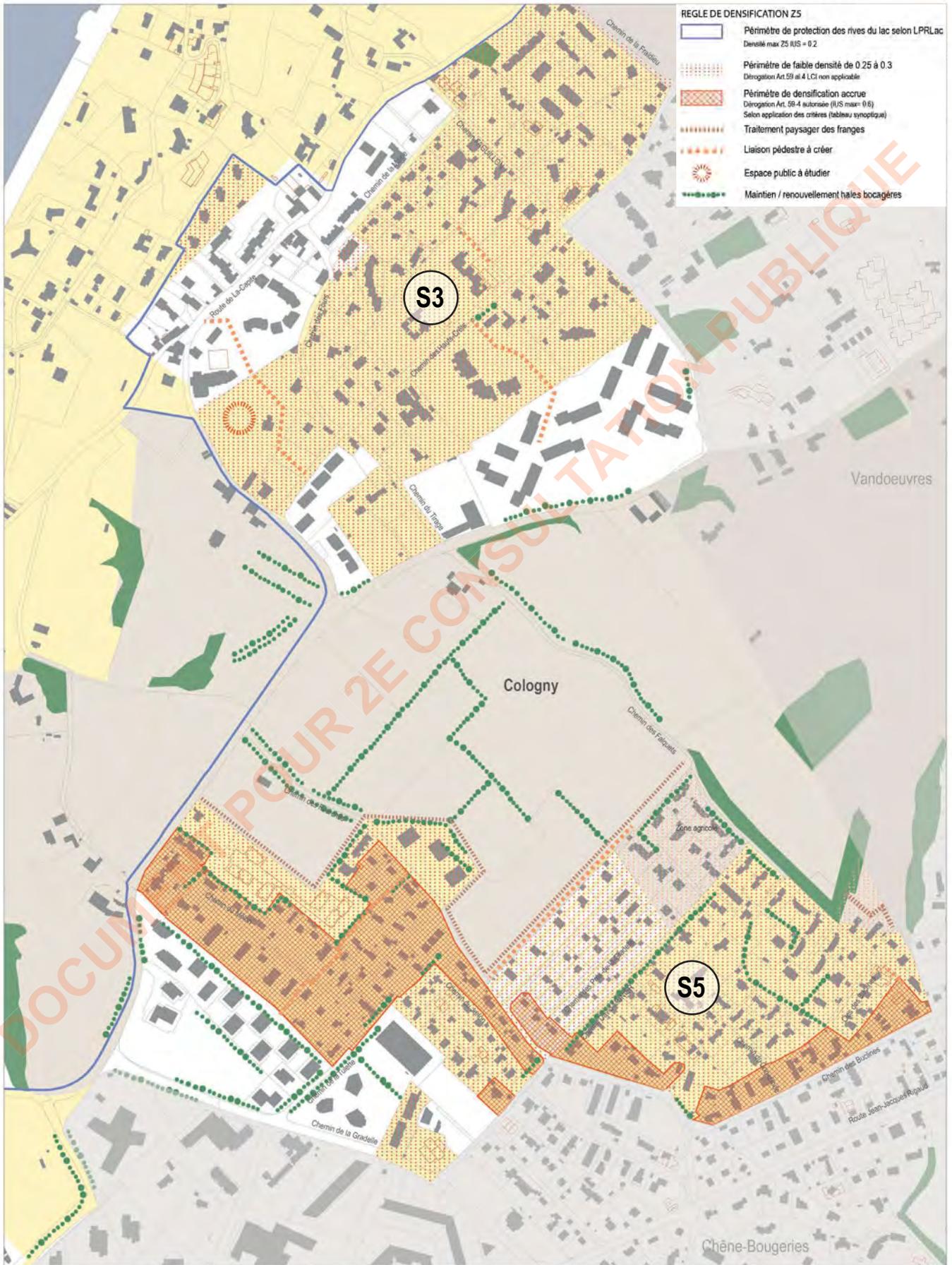
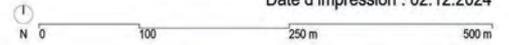
- L'ensemble du quartier du Môlan (excluant les parcelles attenantes à la zone agricole) ;

- La parcelle le long du chemin David-Munier, en sa partie sise à l'ouest du Chemin des Fourches. L'accès devra se faire impérativement sur le chemin David-Munier.

PLAN DIRECTEUR COMMUNAL DE COLOGNY

Zone 5 - Stratégie de densification

Tanari Architectes + Urbanistes Sàrl
Sources : SITG données disponibles 2023
Date d'impression : 02.12.2024



DOCUMENT POUR 2E CONSULTATION PUBLIQUE

> Stratégie de densification de la zone 5

Compte tenu de cette analyse de la zone 5, la commune a identifié trois types de secteurs de densification :

- Celui dans le **périmètre de protection des rives du lac** où la densité est plafonnée à 0.20 - 0.24 (en THPE hors densification accrue) ;
- Celui hors du périmètre PRLac, **secteur de «faible densité»** où la densité autorisée est de 0.25 à 0.30 (en THPE) ;
- Celui hors du périmètre PRLac, **secteur de «densification accrue»** avec dérogation de l'article 59-4 LCI.

Pour rappel, afin d'établir la stratégie, le territoire est réparti en cinq secteurs possédant des caractéristiques spécifiques : les trois coteaux, que sont le coteau nord (S1), le coteau centre (S2) et le coteau sud (S4) ; le village de Cologny (S3) et le plateau sud (S5).

Pour chacun d'eux, un diagnostic et une stratégie ont été établis pour conditionner et accompagner la densification.

Cette étude sectorisée se trouve dans les fiches de mesures.

La stratégie présentée doit être appliquée à toute la zone 5. Les conditions fixées par la commune doivent être respectées. Des éléments peuvent être négociés en échange d'une dérogation. Hors secteur de densification accrue, les conditions deviennent des souhaits et recommandations qualitatives qui orientent et fixent des contreparties.

Prémises de base

Cette stratégie permet à la commune d'analyser tout projet et de demander au propriétaire de faire les projets les plus adéquats. Elle est basée sur **quatre prémisses de base**, qui représentent les souhaits politiques de la commune :

- La Commune de Cologny souhaite que dans le cadre de l'évolution de la zone 5, tout projet soit analysé sous la **prémisse de l'égalité de traitement des propriétaires** : les mesures proposées par la stratégie doivent s'appliquer à tous les propriétaires des parcelles en zone 5, indépendamment d'une demande de dérogation. La commune souhaite rappeler que tout projet, qu'il soit dense ou non, doit s'intégrer harmonieusement dans le quartier.
- Tout projet qui nécessite une dérogation (art. 59, alinéa 4 LCI) pour l'octroi d'un IUS supérieur à l'indice légal est conditionné à une **compensation pour le bien de la collectivité** : le propriétaire qui demande une dérogation à la loi LCI doit présenter ses motivations et proposer sa contribution (renforcement des composantes paysagères communales, maintenir les arbres en limites de parcelles pour favoriser une transition qualitative entre le privé et le public), cession d'une bande de terrain propice à l'inscription d'un chemin public de liaison, etc.).
- La stratégie d'évolution de la zone 5 et le **respect des mesures d'accompagnement liées à l'aménagement du territoire relèvent de l'intérêt public** et leur respect sera exigé systématiquement en cas de dérogation à la loi : il s'agit notamment de respecter les composantes paysagères communales, les connexions biologiques du territoire de Cologny et les fonctions des réseaux de mobilités.



Illustration 6.8 :
Secteurs d'étude
Image : Tanani Architectes + Urbanistes Sàrl

Légende

-  Périmètre de protection des rives du lac (LPRLac applicable)
-  Périmètre hors protection des rives du lac

- **L'identité et le caractère de chaque secteur dans la zone 5 (villa) doivent être préservés et mis en valeur** par le maintien de l'harmonie d'ensemble, composée par les éléments bâtis et naturels du site : les projets sont évalués en fonction de leur insertion dans le quartier et le respect du site afin de préserver l'image du quartier et son caractère singulier.

L'idée est de conserver la zone 5 que Coligny a actuellement, sans empêcher les propriétaires de développer des projets.

Principes d'intervention

Pour répondre aux objectifs d'intérêt public, la stratégie de densification de la zone 5 vient s'appuyer sur **neuf principes d'intervention** concernant l'urbanisme, l'environnement, l'énergie et la mobilité, qui doivent être pris en compte à chaque analyse de projet :

P1 - Protection des pénétrantes de verdure et corridors biologiques à l'échelle régionale et locale

Objectif : Assurer le fonctionnement des corridors biologiques, conserver la qualité paysagère des pénétrantes de verdure, maintenir une production alimentaire sur le territoire communal, maintenir et préserver les terres perméables et en assurer la qualité.

P2 - Préservation, renouvellement et enrichissement des composantes paysagères communales

Objectif : Le patrimoine naturel constitué par les haies bocagères, les alignements d'arbres, les cordons boisés et les bosquets doivent être préservés, renforcés et reconstitués.

P3 - Préservation des grandes entités paysagères et domaines à valeur patrimoniale

Objectif : Les grands espaces ouverts de jardins ou de prairies sont aujourd'hui menacés par le morcellement des grands domaines au profit de la valorisation des propriétés. Les éléments naturels et patrimoniaux présents dans les grands ensembles paysagers doivent être préservés.

P4 - Traitement de la limite public-privé

Objectif : Éviter la banalisation de transition entre les limites et la multiplication des barrières physiques.

P5 - Préservation des grandes percées visuelles

Objectif : Retrouver des ouvertures sur le paysage présentes dans la commune jusqu'au début du XXème siècle.

P6 - Amélioration des connexions piétonnes et voies cyclables

Objectif : Assurer la sécurité et la continuité des cheminements de mobilités douces, en lien notamment avec les arrêts de transports publics.

P7 - Gestion des accès et du stationnement dans le réseau de quartier

Objectif : Limiter les impacts du trafic lié au stationnement afin de garantir la sécurité et le confort de tous les usagers de l'espace public.

P8 - Application stricte des fiches de bonnes pratiques de la commission des monuments, de la nature et des sites sur les constructions localisées au bord du lac

Objectif : Limiter l'imperméabilisation des sols, conséquence de la construction en sous-sol.

L'indice d'utilisation au sol (IUS) maximum de 0.2 doit être impérativement respecté. De plus, les façades face au lac doivent mesurer moins de 25 m de longueur, une proportion minimum de sol complet (pleine terre) de 2/3 de la surface de la parcelle doit être garantie et la hauteur du bâtiment au point le plus défavorable du terrain naturel ne doit pas excéder 10 m.

P9 - Participation à la transition énergétique communale

Objectif : Économiser l'énergie et les ressources ; limiter la pollution de l'air et préserver le climat.

Mesures d'accompagnement

Ces principes d'intervention sont soutenus par des **mesures d'accompagnement**. Plutôt que de parler de mesures de limitation de densification, il convient de parler de mesures d'accompagnement pour aider les propriétaires à tendre vers la voie de la qualité et non celle de la densification.

Conditions (pour secteur densification accrue / Souhaits (pour secteur de faible densité et dans PRLac)

Enfin, des **conditions** découlent des principes d'intervention et des mesures d'accompagnement, applicables à toutes les demandes d'autorisation de construire dans la zone 5. Elles sont classées selon deux degrés, en partant de conditions impératives vers des conditions qui ne sont plus que des recommandations.

Les **conditions impératives** doivent systématiquement être respectées pour rendre possible l'évolution d'un projet. Elles sont applicables, sans exception à toute demande d'autorisation de construire dans la zone 5, et non pas seulement lors d'une dérogation. Hors périmètre de densification accrue, ces conditions constituent des **souhaits** qui doivent être respectés afin de garantir une harmonisation des constructions pour conserver l'identité communale.

Recommandations

Les **recommandations**, elles, doivent être respectées, mais le détail de la mesure peut être négocié de manière à permettre une adaptation au contexte particulier pendant la mise en œuvre du projet. Elles s'intéressent aux requérants, au département du territoire et à la commune.

Toute décision engage une lecture transversale du territoire, autant à l'échelle communale qu'à celle du quartier et d'une parcelle.

> Support de la stratégie

Afin de présenter et synthétiser la stratégie d'évolution de la zone 5, un tableau synoptique est réalisé, permettant ainsi de donner un mode d'emploi cohérent et objectif à la commune pour lui permettre d'apprécier les projets, mais permettant également aux porteurs de projet d'anticiper au maximum les attentes et d'aller dans la bonne direction.

Le tableau synoptique propose une progression depuis des conditions impératives vers des conditions qui ne sont que des recommandations. Il existe à la fois des impératifs et des ouvertures pour négocier avec les porteurs de projets qui viennent voir le Conseil administratif.

Il se lit linéairement, depuis un principe d'intervention jusqu'aux recommandations lui étant associées. Les mesures d'accompagnement, conditions et recommandations sont toutes décrites et rassemblées dans ce tableau.

> Rappel des conditions à la stratégie d'évolution de la zone 5

Les conditions découlant de cette stratégie s'appliquent sans exception à toute demande d'autorisation de construire dans la zone 5, et non pas seulement lors d'une demande de dérogation.

Les **conditions impératives** doivent obligatoirement et systématiquement être respectées pour rendre possible l'évolution d'un projet. Hors périmètre de densification accrue, ces conditions constituent des **souhaits** qui doivent être respectés.

Les **recommandations** doivent être également respectées pour toute demande, mais le détail de la mesure peut être négocié de manière à permettre une adaptation au contexte particulier pendant la mise en œuvre du projet. Elles s'adressent aux requérants, au département du territoire et à la commune.

Pour chaque principe d'intervention, toutes les conditions et recommandations doivent être appliquées.

> Exemple de la stratégie pour le principe d'intervention n° 1

Pour le principe d'intervention n° 1 (première ligne du tableau), concernant la protection des pénétrantes de verdure et des corridors biologiques à l'échelle régionale et locale par exemple, l'objectif est d'assurer le fonctionnement des corridors biologiques, de conserver la qualité paysagère des écrans de verdure, de maintenir une production alimentaire sur le territoire communal et enfin de maintenir et préserver les terres perméables et en assurer la qualité.

Ce principe d'intervention et les conditions et recommandations lui étant associées doit s'appliquer au secteur du coteau centre (S2), traversé par la pénétrante de verdure secondaire du Golf de Genève, ainsi qu'au coteau sud (S4) et plateau sud (S5), développé autour de la pénétrante de verdure Frontenex-Vandœuvres (les pastilles colorées sous chaque principes d'intervention indiquent en effet sur quel secteur les mesures s'appliquent)

Pour ce faire, il y a quatre mesures d'accompagnement importantes : le regroupement des nouvelles constructions dans les secteurs déjà bâtis, l'adaptation des barrières physiques afin de favoriser les déplacements de la petite et moyenne faune, le traitement qualitatif de la limite avec l'espace rural, et la prise en compte de la biodiversité dans le cadre des aménagements futurs.

Par la suite, il s'agit d'analyser les conditions. Pour le maintien des césures non-bâties de verdure et le renforcement des écrans de verdure, tout développement est conditionné au maintien des césures non bâties afin de préserver et de renforcer les connexions biologiques entre les grands domaines et l'espace rural, au fait que la promotion des surfaces non-bâties doit être nettement plus élevée que celle des surfaces bâties. Tout projet est également conditionné au maintien de 50% minimum de surface de pleine terre (qui doit être qualitatif) et à la préservation des structures végétales majeures. Pour rappel, les alinéas 8 et 9 de l'article 59 LCI définissent les conditions de la surface de sous-sol qui ne doit pas excéder la surface de plancher hors sol autorisée ; ni 20% de la surface de la parcelle (22% en HPE et 24% en THPE).

D'autres conditions seraient d'interdire une orientation des sources lumineuses vers les arbres et les haies, de les éteindre entre 23h et 6h, et de garantir des surfaces en pleine terre pour le développement des arbres.

Après les conditions, il est encore possible de faire des recommandations. Dans l'exemple choisi, il est recommandé au propriétaire de favoriser un traitement à caractère naturel des limites avec l'espace rural, de favoriser la plantations d'essences indigènes, d'encourager l'aménagement de petits biotopes favorables à la faune.

Le tableau synoptique est donc une feuille de route générale, dont tous les points peuvent être passés en revue pour chacun des projets. Il est évidemment possible que certains points ne soient pas pertinents pour certains projets.

Les fiches de mesures du PDCOM de Coligny permettront, par secteur, d'établir un diagnostic et de fixer les conditions à respecter pour conditionner et accompagner la densification de la zone 5 ainsi que les souhaits et recommandations à prendre en compte.

Illustration 6.11:
Tableau synoptique stratégie d'évolution Z5
Image : Tanani Architectes + Urbanistes Sàrl, 2024

PRÉMISSES DE BASE	PRINCIPES D'INTERVENTION	MESURES D'ACCOMPAGNEMENT	CONDITIONS (pour secteur de densification accrue) / SOUHAITS (pour secteur de faible densité et dans PRLac)	RECOMMANDATIONS
	<p>P1-Protection des pénétrantes de verdure et des corridors biologiques à l'échelle régionale et locale.</p> <p><u>Objectif</u> : Assurer le fonctionnement des corridors biologiques, conserver la qualité paysagère des pénétrantes de verdure, maintenir une production alimentaire sur le territoire communal, maintenir et préserver les terres perméables et en assurer la qualité.</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • Regroupement des nouvelles constructions dans les secteurs déjà bâtis ; • Adaptation des barrières physiques afin de favoriser les déplacements de la petite et moyenne faune ; • Traitement qualitatif de la limite avec l'espace rural ; • Prise en compte de la biodiversité dans le cadre des aménagements futurs ; 	<p><u>Pour le maintien des césures non-bâties et renforcement des pénétrantes de verdure, tout développement est conditionné à :</u></p> <p>1a) Maintien de césures non-bâties afin de préserver et de renforcer les connexions biologiques entre les grands domaines et l'espace rural ;</p> <p>1b) Maintenir 50% minimum de surface de pleine terre (déf. art 59-al. 3bis LCJ). L'espace de pleine terre doit être qualitatif ;</p> <p>1c) Les structures végétales majeures doivent être préservées (arbres, haies et arbustes indigènes, prairies) ;</p> <p>1d) Les sources lumineuses orientées vers les arbres ou les haies sont interdites, ainsi que l'éclairage des façades. Des restrictions s'appliquent sur le type et la densité de l'éclairage ainsi que sur la longueur d'ondes des lumières. La limitation des émissions lumineuses sera mise en oeuvre en appliquant les recommandations pour la prévention des émissions lumineuses (OFEV) et celles de la fiche conseil cantonale n°16 «Lumières extérieures» ;</p> <p>1e) Les sources lumineuses extérieures doivent être éteintes entre 23h et 6h ;</p> <p>1f) Garantir des surfaces en pleine terre afin de permettre aux arbres de se développer le plus naturellement possible ;</p>	<p><u>Pour améliorer la qualité paysagère des franges entre zone 5 et espace rural :</u></p> <p>1.2 Un traitement à caractère naturel des limites avec l'espace rural est favorisé.</p> <p><u>Pour améliorer la qualité biologique</u></p> <p>1.3 La plantation d'essences indigènes est à favoriser ;</p> <p>1.4 Un entretien extensif des surfaces végétalisées est à privilégier selon la fiche conseil cantonale n°11 «Entretien des espaces verts» ;</p> <p>1.5 L'aménagement de petits biotopes favorables à la faune (tas de branches, souches, murs, prairies, zones humides, nichoirs) est encouragé (au moins 1 structure par 100 m²) selon les recommandations des fiches conseils cantonales n°8 «Petits plus pour la nature» et n°11 «Mares et étangs» ;</p>
<ul style="list-style-type: none"> • La commune de Coligny souhaite que dans le cadre de l'évolution de la zone 5, tout projet soit analysé sous la prémisse de l'égalité de traitement des propriétaires. • Tout projet qui nécessite une dérogation (art. 59, alinéa 4, LCJ) pour l'octroi d'un IUS supérieur à l'indice légal est conditionné à une compensation pour le bien de la collectivité. • La stratégie d'évolution de la zone 5 et le respect des mesures d'accompagnement liées à l'aménagement du territoire relève de l'intérêt public et leur respect sera exigé systématiquement en cas de dérogation à la loi. 	<p>P2-Préservation, renouvellement et enrichissement des composantes paysagères communales.</p> <p><u>Objectif</u> : Le patrimoine naturel constitué par les haies bocagères, les alignements d'arbres, les cordons boisés et les bosquets doivent être préservés, renforcés et reconstitués.</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • Préservation, renouvellement et enrichissement des haies bocagères ou arborescentes indigènes et des alignements d'arbres ; • Maintenir et préserver les vieilles structures végétales (patrimoine arboré, haies, etc.). 	<p><u>Dans le but de la préservation, tout développement est conditionné à :</u></p> <p>2a) L'abattage d'arbres est interdit dans les structures paysagères identifiées sur le plan (sauf raison majeure : préservation de la vue, accès impossible à un autre endroit) ;</p> <p>2b) En cas d'abattage, il est nécessaire de proposer une contrepartie plantée (et non financière) ;</p> <p>2c) Le propriétaire démontre que des mesures sont prises pour garantir la préservation et la viabilité des arbres existants.</p> <p>2d) Toute construction ou stationnement dans le domaine vital des arbres est interdit (Règlement sur la conservation de la végétation arborée (RCVA - L 4 05.04)</p> <p><u>Dans le but du renforcement et la reconstitution, le développement est conditionné à :</u></p> <p>2c) Un espace minimum 3 m de large permettant de reconstituer le maillage vert est exigé ;</p> <p>2d) La plantation d'arbres contribuant au prolongement des alignements ou d'une végétation arbustive indigène (cas où la plantation d'arbres est impossible) est exigée ;</p> <p>2e) La plantation d'arbres à grand développement le long des grands axes et sur les places publiques doit être favorisée notamment pour contrer les effets liés aux îlots de chaleurs.</p> <p>2f) Les espaces plantables doivent être aménagés selon les règles de l'art et proportionnés aux grandeurs d'arbres (minimum 15m³ par arbre) ;</p> <p>2g) La plantation d'essences exotiques envahissantes figurant sur la liste noire est interdite.</p> <p>2h) Les haies en front de rue doivent permettre une perméabilité visuelle</p>	<p><u>Pour préserver une identité dans chaque secteur :</u></p> <p>2.1 Maintenir des essences indigènes propre à la géographie des lieux.</p> <p><u>Pour préserver les composantes paysagères :</u></p> <p>2.2 Pour les nouveaux arbres, garantir une mixité de tailles (1re, 2e ou 3e grandeur) et de strates ;</p> <p>2.3 Favoriser la conversion des haies mono spécifiques exotiques (Lauréles, tuya, etc.) en haies indigènes diversifiées ;</p> <p>2.4 Planter des haies composées d'essences indigènes en forme libre comportant au moins 1/3 d'arbustes épineux selon les recommandations de la fiche conseil cantonale n°5 «Haies indigènes» ;</p> <p>2.5 Lors de la construction de nouveaux bâtiments, l'intégration de nichoirs pour les espèces nicheuses est vivement encouragée selon les recommandations des fiches conseils cantonales n°9 «Nichoirs à oiseaux», n°10 «Nichoirs à chauves-souris» ;</p> <p>2.6 Réaliser un diagnostic et un projet en collaboration avec un bureau d'architecte paysagiste et un bureau nature/écologue.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • L'identité et le caractère de chaque secteur dans la zone villa doivent être préservés et mis en valeur par le maintien de l'harmonie de l'ensemble composé par les éléments bâtis et naturels du site. 	<p>P3-Préservation des grandes entités paysagères et domaines à valeur patrimoniale.</p> <p><u>Objectif</u> : Les grands espaces ouverts de jardins ou de prairies sont aujourd'hui menacés par le morcellement des grands domaines au profit de la valorisation des propriétés. Les éléments naturels et patrimoniaux présents dans les grands ensembles paysagers doivent être préservés.</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • Regroupement des constructions pour privilégier les grands dégagements ; • Etablissement d'un plan de site ou d'une image directrice pour les grands domaines afin d'éviter sa densification au coup par coup. 	<p><u>Pour préserver la valeur patrimoniale, tout développement est conditionné à :</u></p> <p>3a) l'établissement d'une image directrice validée par la commune, l'OPS, l'OCAN et l'OU ;</p> <p>3b) Ou à l'établissement d'un plan de site ou d'un PDQ, pour les entités présentant un grand intérêt patrimonial. La commune se réserve la possibilité de requérir du canton un refus conservatoire dans l'attente de l'élaboration d'un plan de site ou d'un PDQ ;</p> <p>3c) Ou à l'établissement d'un relevé des valeurs écologiques de la parcelle établi par un spécialiste.</p> <p><u>Pour la préservation de valeur patrimoniale, toute image directrice doit définir :</u></p> <p>3d) l'implantation des bâtiments ;</p> <p>3e) Les accès (favoriser la mutualisation pour éviter la multiplication des accès un seul accès est autorisé par parcelle pour limiter l'imperméabilisation du sol ; mutualiser les rampes d'accès au sous-sol entre parcelles) ;</p> <p>3f) Le stationnement (favoriser la mutualisation du stationnement) ;</p> <p>3g) Le traitement paysager des jardins (éviter leur fractionnement) ;</p> <p>3h) Le traitement paysager des limites avec le domaine public.</p> <p>3i) Le traitement des aménagements extérieurs, la nature des plantations projetées et l'entretien différencié mis en place.</p> <p><u>Pour la préservation du caractère paysager et maintenir les perméabilités naturelles, tout développement est conditionné à :</u></p> <p>3j) Maintenir 50% minimum de surface pleine terre. L'espace de pleine terre doit être qualitatif ;</p> <p>8k) Les constructions en sous-sol doivent dans la mesure du possible se trouver en dessous de l'assiette du bâtiment ;</p> <p>3l) Les structures végétales majeures doivent être préservées (arbres, haies et arbustes indigènes) ;</p> <p>3m) Privilégier les clôtures aux palissades qui doivent garantir le passage de la petite faune (hérissons, amphibiens, etc.). Au minimum un trou de 10 cm de haut et 15 cm de large doit se trouver à intervalle régulier selon les recommandations de la fiche conseil cantonale n°15 «Passages à petite faune» ;</p>	<p><u>Pour la conservation des valeurs écologiques et paysagères, des grands domaines :</u></p> <p>3.1 Regroupement des constructions, des installations et des infrastructures permettant les continuités spatiales exigées ;</p> <p>3.2 Orientation et implantation des constructions et des installations diverses ne créant pas d'obstacles, par rapport au continuum forestier (haies, cordons boisés) et au continuum herbacé (prairies extensives) ;</p> <p>3.3 Les sources lumineuses orientées vers les arbres ou les haies sont à éviter, ainsi que l'éclairage des façades. Des restrictions s'appliquent sur le type et la densité d'éclairage ainsi que sur la longueur d'ondes des lumières selon les recommandations de la fiche conseil cantonale n°16 «Lumières extérieures» ;</p> <p>3.4 Les sources lumineuses extérieures doivent être éteintes entre 23h et 6h ;</p> <p>3.5 Les clôtures et palissades sont végétalisées selon les recommandations de la fiche conseil cantonale n°15 «Passages à petite faune» ;</p> <p>3.6 Pour les nouveaux arbres, garantir une mixité de tailles (1re, 2e ou 3e grandeur) et de strates ;</p> <p>3.7 Le renouvellement du patrimoine arboré par la plantation complémentaire d'arbre est encouragé ;</p>

PLAN DIRECTEUR COMMUNAL DE COLOGNY
TABLEAU SYNOPTIQUE STRATÉGIE D'ÉVOLUTION ZONE 5

Tanari Architectes + Urbanistes Sàrl
Sources : SITG données disponibles mai 2018
Date d'impression : 25.11.2024

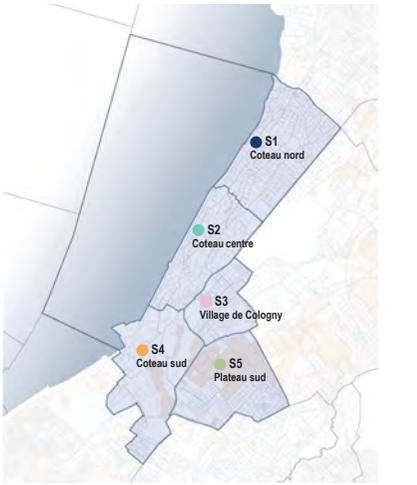
Rappel des conditions à la stratégie d'évolution de la zone 5 :
Les conditions découlant de cette stratégie s'appliquent sans exception à toute demande d'autorisation de construire dans la zone 5, et non pas seulement lors d'une demande de dérogation.

Les conditions impératives doivent obligatoirement et systématiquement être respectées pour rendre possible l'évolution d'un projet. Hors périmètre de densification accrue, ces conditions constituent des souhaits qui doivent être respectés.

Les recommandations doivent être également respectées pour toute demande, mais le détail de la mesure peut être négocié de manière à permettre une adaptation au contexte particulier pendant la mise en œuvre du projet. Elles s'adressent aux requérants, au département du territoire et à la commune.

Pour chaque principe d'intervention, toutes les conditions et recommandations doivent être appliquées.

- Les principes d'intervention s'appliquent pour :**
- Coteau nord (S1) *Fiche de mesures A4*
 - Coteau centre (S2) *A5*
 - Village de Coligny (S3) *A6*
 - Coteau sud (S4) *A7*
 - Plateau sud (S5) *A8*



PRÉMISSES DE BASE	PRINCIPES D'INTERVENTION	MESURES D'ACCOMPAGNEMENT	CONDITIONS (pour secteur de densification accrue) / SOUHAITS (pour secteur de faible densité et dans PRLac)	RECOMMANDATIONS
<p>• La commune de Cologny souhaite que dans le cadre de l'évolution de la zone 5, tout projet soit analysé sous la prémisse de l'égalité de traitement des propriétaires.</p> <p>• Tout projet qui nécessite une dérogation (art. 59, alinéa 4, LCI) pour l'octroi d'un IUS supérieur à l'indice légal est conditionné à une compensation pour le bien de la collectivité.</p> <p>• La stratégie d'évolution de la zone 5 et le respect des mesures d'accompagnement liées à l'aménagement du territoire relèvent de l'intérêt public et leur respect sera exigé systématiquement en cas de dérogation à la loi.</p> <p>• L'identité et le caractère de chaque secteur dans la zone villa doivent être préservés et mis en valeur par le maintien de l'harmonie de l'ensemble composé par les éléments bâtis et naturels du site.</p>	<p>P4-Traitement de la limite public-privé.</p> <p><u>Objectif</u> : Eviter la banalisation de transition entre les limites et la multiplication des barrières physiques.</p> 	<ul style="list-style-type: none"> Favoriser des transitions qualitatives dans les zones à bâtir et éviter une artificialisation des limites entre la propriété publique et privée ; Privilégier le renouvellement des arbres sur les limites basses des propriétés, permettant une vue dégagée en haut des parcelles localisées sur le coteau face au lac. 	<p>Pour favoriser une transition qualitative entre l'espace public et le privé, tout développement est conditionné à :</p> <p>4a) Type de clôture : interdiction des bâches et des haies mono-spécifiques ;</p> <p>4b) Maintien des cordons boisés structurants (dont la haie bocagère à chênes) et la multiplication des trouées est interdite ;</p> <p>4c) Maintien d'un retrait ponctué sur rue, libre de construction, pour éviter les fronts bâtis et préserver les cordons boisés.</p>	<p>Pour soigner la transition de la limite public-privé :</p> <p>4.1 Choisir des essences adaptées aux caractéristiques du milieu ;</p> <p>4.2 Mélanger les essences de végétation pour atténuer l'homogénéité des limites.</p> <p>4.3 Les essences indigènes sont à privilégier ;</p> <p>4.4 Les clôtures sont végétalisées (plantes grimpantes, etc.) selon les recommandations de la fiche conseil cantonale n°15 «Passages à petite faune»</p>
	<p>P5-Préservation des grandes percées visuelles.</p> <p><u>Objectif</u> : Retrouver des ouvertures sur le paysage présentes dans la commune jusqu'au début du XXème siècle.</p> 	<ul style="list-style-type: none"> Regroupement des constructions pour privilégier les grands dégagements ; Privilégier le renouvellement des arbres sur les limites basses des propriétés, permettant une vue dégagée en haut des parcelles du coteau face au lac. 		
	<p>P6-Amélioration des connexions piétonnes et voies cyclables. (PDPC)</p> <p><u>Objectif</u> : Assurer la sécurité et la continuité des cheminements de mobilités douces, en lien notamment avec les arrêts de transports publics.</p> 	<ul style="list-style-type: none"> Rendre les propriétés privées plus perméables pour privilégier le déplacement du piéton et des cyclistes ; Privilégier le renouvellement des arbres sur les limites basses des propriétés, permettant une vue dégagée en haut des parcelles localisées sur le coteau face au lac ; Prévoir des stationnements pour les vélos en quantité, couverts et sécurisés. 	<p>Pour l'amélioration du réseau piéton et cyclable, le développement est conditionné à :</p> <p>6a) L'inscription d'une servitude de passage public où d'une cession, pour tout projet situé le long des connexions identifiées sur le plan ;</p> <p>6b) L'accompagnement des cheminements par des aménagements paysagers (haies vives, allées de chênes, etc.) ;</p> <p>6c) Le dimensionnement du stationnement des deux-roues est régi par le Règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés L 5 05.10 (RPSFP) du 16 déc. 2015 (entrée en vigueur le 23 déc. 2015).</p>	<p>Etablir de nouvelles connexions adaptées à tous</p> <p>Pour inciter les déplacements à pied ou en vélo :</p> <p>6.1 Réaménager les trottoirs, chemins les plus fréquentés ;</p> <p>6.2 Supprimer les stationnements gênant la progression ;</p> <p>6.3 Assurer l'éclairage des cheminements par un balisage ;</p> <p>6.4 Soigner les abords des arrêts de transports publics ;</p> <p>6.5 Proposer du stationnement vélo en suffisance et sécurisé aux arrêts de bus principaux.</p>
	<p>P7-Gestion des accès et du stationnements dans le réseau de quartier.</p> <p><u>Objectif</u> : Limiter les impacts du trafic lié au stationnement afin de garantir la sécurité et le confort de tous les usagers de l'espace public.</p> 	<ul style="list-style-type: none"> Etendre les zones à vitesse modérée existantes et étudier l'opportunité d'en créer de nouvelles ; Accompagner le développement des quartiers par une étude du schéma de circulation ; Regrouper les accès routiers afin de sécuriser les modes doux et de préserver les alignements d'arbres et de haies. 	<p>Pour limiter les impacts du trafic lié au stationnement, tout développement est conditionné à :</p> <p>7a) Le dimensionnement du stationnement est régi par Règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés L 5 05.10 (RPSFP) du 16 décembre 2015 (entrée en vigueur : 23 décembre 2015) ;</p> <p>7b) L'emplacement et la mutualisation des accès routiers doivent répondre aux exigences des Normes de l'Union des professionnels suisse de la route (VSS) (640273a pour la visibilité par exemple) ;</p> <p>7c) Les débouchés privés sur domaine public doivent respecter les exigences de la loi sur les route genevoise (LRoute) ;</p> <p>7d) Le stationnement sur domaine public ne doit pas entraver la déambulation des piétons.</p>	<p>7.1 Définir une politique volontariste de gestion du stationnement à l'échelle communale ;</p> <p>7.2 Encourager la mutualisation du stationnement sur fonds privés et réglementer le stationnement sur fonds publics ;</p> <p>7.3 Inciter à la mutualisation des accès aux poches de stationnement.</p>
	<p>P8-Application stricte de la nouvelle directive des fiches de bonnes pratiques de la CMNS sur les constructions localisées au bord du lac.</p> <p><u>Objectif</u> : Limiter l'imperméabilisation des sols, conséquence de la construction en sous-sol.</p> 	<ul style="list-style-type: none"> Limitation de l'imperméabilisation des sols et possibilité de planter des arbres en pleine terre (IUS max : 0,2) ; Limitation de longueur de façade vers le lac (moins de 25m) ; Limitation de la hauteur maximale à 10 m pour la projection de la façade côté lac exposée à l'air et à la lumière ; Maintenir 2/3 minimum de sol complet (pleine terre), calculé selon la taille de la parcelle. 	<p>Pour limiter les constructions en sous-sol, tout développement est conditionné à :</p> <p>8a) Les constructions en sous-sol ne sont pas habitables et doivent dans la mesure du possible se trouver en dessous de l'assiette du bâtiment ;</p> <p>8b) Les constructions en sous-sol ne peuvent pas excéder de 20 % de la surface de la parcelle. (LCI, art. 59 al. 9)</p>	<p>8.1 Minimiser le volume des déblais/remblais sur la parcelle ;</p> <p>8.2 Limiter l'excavation</p>
<p>P9-Participation à la transition énergétique communale</p> <p><u>Objectif</u> : Economiser l'énergie et les ressources ; Limiter la pollution de l'air et préserver le climat.</p> 	<ul style="list-style-type: none"> Réalisation de nouvelles constructions énergétiquement efficaces ; Rénovation énergétique des constructions existantes ; Remplacement ou transformation des installations de production de chaleur pour sortir des énergies fossiles ; Approvisionnement énergétique basé sur des énergies renouvelables et locales ; Demande de soutiens dans le cadre de la plateforme GÉnergie 2050. 	<p>9a) Standards de haute performance énergétique (HPE) ou de très haute performance énergétique (THPE), selon la loi sur l'énergie (Len - L 2 30) et le règlement modifiant le règlement d'application (REN - L 2 30.01) ;</p> <p>9b) Rénovation d'éléments d'enveloppe afin de respecter les valeurs limites de la norme SIA 380/1 ;</p> <p>9c) Couverture d'une partie des besoins de chaleur admissibles pour l'ECS par la pose de capteurs solaires thermiques ;</p> <p>9d) Alimentation en chaleur provenant d'énergies non fossiles et locales ;</p> <p>9e) Production propre d'une partie de l'électricité.</p>	<p>9.1 Assainissement énergétique : renforcement de l'isolation, remplacement des vitrages, optimisation des systèmes de chauffage et de production d'ECS, optimisation de la ventilation (réalisation d'un audit énergétique à privilégier en amont) ;</p> <p>9.2 Intégration d'énergies renouvelables : mise en place de panneaux solaires thermiques, et/ou d'une pompe à chaleur(PAC) sur sondes géothermiques ou d'une PAC air/air (problématique nuisance sonore à prendre en compte), ou d'une chaudière bois (problématiques de pollution de l'air et de provenance de la matière première à approfondir) ; installation de panneaux solaires photovoltaïques (production propre d'électricité) ;</p> <p>9.3 Economie des ressources : recours à un éclairage économe et à des appareils ménagers économes en eau et en électricité.</p>	

7. PROGRAMME DE MISE EN OEUVRE

FICHES DE COORDINATION

FICHES A - URBANISME 25

A4 - Stratégie d'évolution de la zone 5 coteau nord (S1)	26
A5 - Stratégie d'évolution de la zone 5 coteau centre (S2)	32
A6 - Stratégie d'évolution de la zone 5 village (S3)	38
A7 - Stratégie d'évolution de la zone 5 coteau sud (S4)	44
A8 - Stratégie d'évolution de la zone 5 plateau sud (S5)	50

A4 - STRATÉGIE D'ÉVOLUTION DE LA ZONE 5 COTEAU NORD (S1)

URBANISME ET CADRE BÂTI

- Bâtiments hors-sol existant / en projet
- Bâtiment à valeur patrimoniale (classé ; inscrit à l'inventaire ; au recensement du patrimoine architectural : exceptionnel ou intéressant)
- Zone 5 / Développement 5
- Périmètre de protection des rives du lac
Densité max Z5 IUS = 0.2
- Plan de Site existant / en projet
- Ensemble bâti et paysager à forte valeur patrimoniale à protéger
- Espace public existant / à étudier
- Centralité locale

PAYSAGE, NATURE ET AGRICULTURE

- Zone agricole
- Cadastre forestier
- Zone de verdure
- Maintien / renouvellement haies bocagères
- Maintien / prolongation arbres existants
- Transition paysagère privé > public à soigner
- Percée visuelle à maintenir

MOBILITE

- Itinéraire de randonnée pédestre
Inscrit au PDCant 2030
- Liaison pédestre existante / à améliorer / créer
- Liaison cyclable existante
- Liaison structurante mobilité douce
Source : PDCp Coligny, 2011
- Navette communale TC à étudier



Illustration 7.1 :
Stratégie d'évolution coteau nord, secteur 1
Image : Tanari Architectes + Urbanistes Sàrl, 2024

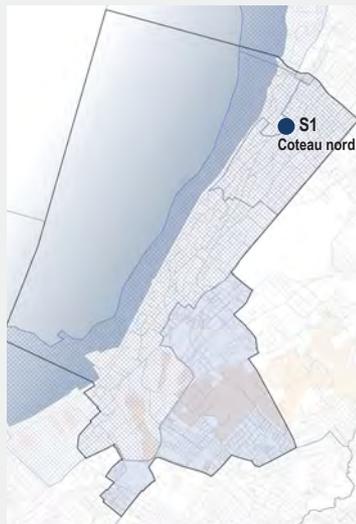


Illustration 7.2 :
Secteurs d'étude
Image : Tanari Architectes + Urbanistes Sàrl

Légende

-  Périmètre de protection des rives du lac (LPRLac applicable)
-  Périmètre hors protection des rives du lac

IDENTIFICATION

Localisation : Secteur du coteau nord

Proposition : Etablir une stratégie pour conditionner et accompagner l'évolution de la zone 5

Relation avec fiches : B2, C1, D1, D2

DESCRIPTION

Le secteur du coteau nord est composé de villas compactes sur des petites parcelles, créant un secteur peu perméable. Beaucoup de projets de construction autorisés sont malgré tout en cours sur le coteau, sans tenir compte des caractéristiques de ce site en pente, et de son point de vue sur le lac Léman.

Urbanisme

La densification en cours et tous les bâtiments et structures en projet transforment radicalement le coteau, perdant alors son image harmonieuse.

Le secteur est en grande partie situé en zone d'affectation 5 et protégé par la loi sur la protection générale des rives du lac (LPRLac). Bien que soumis à cette loi, limitant la densification à une utilisation au sol maximum de 0.2, ce site affecté en zone 5 présente encore une réserve assez conséquente de potentiel à bâtir, qu'il faut accompagner pour limiter l'imperméabilisation des sols et la défiguration du coteau.

En effet, bien que de nombreuses parcelles aient dépassé leur potentiel de droits à bâtir, d'autres ne l'ont pas dépassé et ont encore une réserve de surface brute de plancher (SBP).

Paysage, nature, environnement

Le coteau nord est composé de haies importantes situées en limite de parcelles, le long de certains chemins. Les accès aux nombreuses maisons sont souvent situés côté lac. De l'autre côté de la route se trouvent des fonds de jardins avec une arborisation importante et la possibilité de maintenir à long terme une arborisation ou des plantations de type arbustive. Le traitement de la limite privé-public entre les propriétés et routes est important, notamment sur la route de Thonon (prolongement du quai de Cologny) et la route de La-Capite, aux enjeux forts.

Energie

La plupart des habitations sur le coteau dépendent des énergies d'origine fossiles, notamment du mazout et du gaz pour la production de chaleur.

Mobilité

Ce secteur est encadré par la route de Thonon au bord du lac (réseau primaire), et la route de La-Capite (réseau secondaire) à la limite communale avec Vandœuvres.

En heure de pointe, le trafic sur le quai de Cologny devient très important. La route de La-Capite fait probablement office d'itinéraire alternatif pour le trafic journalier du quai, et devient saturée aux heures de pointe du matin vers Genève.

Le quai de Cologny constitue une liaison structurante de mobilité douce comprenant une piste cyclable et utilisé par plusieurs lignes de transport publics. Son projet d'aménagement prévoit des stationnements vélos aux arrêts de bus; il permettra

un usage plus convivial du quai de Cologny et plus en adéquation aux attentes de la population. De nombreux chemins piétons existent sur le coteau, cependant des discontinuités sont présentes, notamment pour la descente vers le lac. C'est également le cas pour les vélos, dont leurs bandes ou pistes cyclables sont discontinues dans le secteur.

INTÉRÊTS

La stratégie d'évolution de la zone 5 doit permettre à la commune d'analyser tout projet et de demander au propriétaire de faire les projets les plus adéquats. L'intérêt de cette stratégie est de conserver la zone d'affectation 5 et de conditionner et accompagner l'évolution de la commune sans empêcher les propriétaires de développer des projets.

CONFLITS / CONTRAINTES

- Territoire morcelé, villas compactes
- Secteur peu perméable

MESURES RÉALISÉES / ENGAGÉES

Un tableau synoptique de propositions stratégiques d'évolution de la zone 5 reprend différents points sur lesquels la commune peut s'appuyer. Celui-ci sert de mode d'emploi cohérent et objectif à la commune pour permettre d'apprécier les projets, et orienter l'ensemble des porteurs de projets de manière cohérente et équitable.

Pour ce secteur du coteau nord, l'IUS est limité à 0.2 (0.24 en THPE hors dérogation). Les conditions inscrites dans la stratégie constituent des souhaits qui doivent être respectés afin de garantir une harmonisation des constructions pour conserver l'identité communale.

MESURES PROPOSÉES

Les **principes d'interventions 2 à 9** doivent être appliqués sans exception à toutes les zones 5 du secteur du coteau nord.

Tous souhait et recommandation découlant de ces principes doivent être pris en compte.

P2. Préservation, renouvellement et enrichissement des composantes paysagères communales

De nombreuses haies bocagères sont situées dans le secteur du coteau nord, en limite de parcelles, le long de certains chemins. Certains vestiges de haies en limite communale, au chemin des Princes entre Cologny et Collonge-Bellerive sont aussi présents.

Le caractère paysager du secteur doit être préservé en maintenant et renforçant l'arborisation et les alignements d'arbres au niveau de certains chemins (chemin Ruth, chemin du Nant-d'Argent).

Un futur projet de densification doit également préserver une arborisation ou planter de la végétation afin de traiter de manière qualitative les limites de la parcelle et maintenir une perméabilité pour la faune.

-> Application des **souhaits 2 a), 2 b), 2 c), 2 d), 2 e), 2 f), 2 g), 2 h)**

P3. Préservation des grandes entités paysagères et domaines à valeur patrimoniale

Le secteur comporte un seul grand domaine recensé, Notre-Dame du Lac, en projet de construction. Son développement est actuellement contrôlé par un plan de site, et son règlement a pour but de protéger le grand domaine, ancien domaine Boissier. Il est considéré comme un ensemble bâti et paysager à forte valeur patrimoniale à protéger. Maintenir des contraintes paysagères pour l'espace existant est important à l'intérieur du grand domaine, afin de ne pas dénaturer les composantes du paysage du coteau et préserver des espaces à intérêts paysagers et biologiques.

-> Application des **souhaits 3 a), 3 b), 3 c), 3 d), 3 e), 3 f), 3 g), 3 h), 3 i), 3 j), 3 k), 3 l), 3 m)**

P4. Traitement de la limite public-privé

Un traitement qualitatif et paysager de la limite privé-public avec le maintien d'une arborisation ou la possibilité de planter le long de la route en fond de jardin doit être inscrit afin d'éviter de banaliser ces transitions et de les rendre trop brutales.

Le chemin de Ruth est un des exemples de chemin à traiter, bordé d'un côté de haies basses ou des murs, et de l'autre côté d'un talus en pleine terre, avec des arbres ou parfois des barrières. Un traitement qualitatif de ces limites doit être imposé afin de préserver les qualités paysagères du coteau.

-> Application des **souhaits 4 a), 4 b), 4 c) sur les axes identifiés dans le plan** (route de La-Capite, chemin du Pré-Langard, chemin de Coudrée, chemin de la Prévôté, chemin Chenevière-Munier, chemin de Bonnevaux, quai de Cologny, route de Thonon...)

P5. Préservation des grandes percées visuelles

La Commune de Cologny possède de nombreux points de vue depuis sa colline vers le lac et le paysage genevois. Ceux au-dessus du port de la Belotte sur le chemin de la Haute-Belotte doivent être conservés.

P6. Amélioration des connexions piétonnes et voies cyclables

Au vu de la perméabilité du coteau nord et de son morcellement, les cheminements piétons ne sont pas continus dans le secteur et ne sont pas encore tous aménagés pour sécuriser et rendre agréable le passage. Plusieurs cheminements doivent être créés et/ou améliorés en continuité des existants. Cela permettrait de décloisonner le secteur villas et ainsi relier le coteau nord au centre du village de Cologny et au quai du lac. La commune souhaite prendre les mesures nécessaires afin d'entamer des négociations avec les propriétaires des parcelles qui pourraient permettre de créer des liaisons piétonnes et faciliter l'accès au lac au à la route de La-Capite. La création de nouveaux espaces publics pourrait également être étudiée dans le coteau nord en lien avec les nouveaux cheminements à créer, par la négociation de cessions de terrains privés dans le cadre d'un développement de projet. De plus, les aménagements dédiés au vélos notamment sur la route de Thonon doivent être maintenus et renforcés.

-> Application des **souhaits 6 a), 6 b), 6 c)**

P7. Gestion des accès et du stationnement dans le réseau de quartier

L'existence d'une zone limitée à 30 km/h pourrait également voir le jour dans la partie nord de la commune, afin de modérer le trafic dans la zone résidentielle. Selon la législation en vigueur, son opportunité et sa faisabilité devraient être démontrées par l'élaboration d'un rapport technique préalable soumis à la validation de l'OCT.

Une liaison de transport public doit également être imaginée pour désenclaver le coteau nord, et relier le centre de la commune avec le coteau et également Collonge-Bellerive plus loin (centralité locale de Vézenaz). Il est toutefois nécessaire de préciser que ce projet de liaison de TP ne correspond pas à une mesure des planifications cantonales.

-> Application des **souhaits 7 a), 7 b), 7 c), 7 d)**

P8. Application des fiches de bonnes pratiques de la CMNS sur les constructions localisées au bord du lac

Afin d'éviter d'étendre une forte imperméabilité du sol et de préserver des espaces libres de toutes constructions, l'occupation du sol doit être conditionnée et limitée.

Dans la loi des constructions et installations diverses (LCI), les sous-sols ne sont pas pris en considération pour le calcul de la surface brute de plancher.

Ainsi, de nombreux projets en construction profitent de la topographie du lieu en pente pour construire en sous-sols des surfaces habitables et ainsi créer des sous-sols plus grands que l'emprise du bâti hors-sol.

Ces nouvelles fiches prévoient donc d'insister sur la limite de surface en sous-sol afin d'éviter les débordements de projets et conserver des espaces extérieurs libres de constructions.

Pour rappel, dans la partie protégée par la LPRLac, la dérogation de l'art. 59 LCI n'est pas possible.

L'indice d'utilisation au sol (IUS) maximum de 0.2 doit être impérativement respecté. De plus, les façades face au lac doivent mesurer moins de 25 m de longueur, une proportion minimum de sol complet (pleine terre) de 2/3 de la surface de la parcelle doit être garantie et la hauteur du bâtiment au point le plus défavorable du terrain naturel ne doit pas excéder 10 m.

-> Application des **souhaits 8 a), 8 b)**

P9. Participation à la transition énergétique communale

L'évolution de la zone villas est une opportunité pour mettre en œuvre la transition énergétique des secteurs résidentiels. Les intentions de performance énergétique seront étudiées par l'autorité communale avant d'accorder une autorisation de construire.

-> Application des **souhaits 9 a), 9 b), 9 c), 9 d), 9 e)**

L'ensemble des recommandations associé à chaque prémisses de base doit également être pris en compte.

PROCESSUS

Principales instances concernées : canton de Genève, Commune de Cologny, propriétaires fonciers du coteau

État de coordination : en cours

Échéance de réalisation : de suite

CADRE LÉGAL

- Loi sur la protection des rives du lac (LPRLac) ;
- Loi sur l'aménagement du territoire et sa loi d'application (LAT et LaLAT) ;
- Loi sur les constructions et les installations diverses et son règlement d'application;
- Règlement sur la conservation de la végétation arborée (RCVA).

DOCUMENTATION ET REFERENCES

Plan directeur Communal (PDCom)

- Chapitre 4.1.3
- Chapitre 6.1.2

Plan directeur cantonal 2030 (PDCn 2030)

- Fiche A04 : Favoriser une utilisation diversifiée de la zone 5

Plan directeur des chemins pour piétons (PDCP) de Cologny

Fiches de bonnes pratiques en matière de protection du patrimoine, (commission des monuments de la nature et des sites)

- Fiche 01 : Architecture et gabarits dans le périmètre de la Loi sur la protection générale des rives du lac (LPRLac)
- Fiche 02 : Sols et sous-sols dans le périmètre des rives du lac (LPRLac)

A5 - STRATÉGIE D'ÉVOLUTION DE LA ZONE 5 COTEAU CENTRE (S2)

URBANISME ET CADRE BÂTI

- Bâtiment hors-sol existant / bâtiment ou structure en projet
- Bâtiment à valeur patrimoniale (classé ; inscrit à l'inventaire ; au recensement du patrimoine architectural : exceptionnel ou intéressant)
- Coeur du village / extension
- Zone 5 / Développement 5
- Périmètre de faible densité de 0.25 à 0.30
Dérogation Art. 59 al. 4 LCI non applicable
Selon application souhaits et recommandations tableau synoptique
- Périmètre de protection des rives du lac
Densité max ZS IUS = 0.2
- Plan de Site existant / en projet
- Ensemble bâti et paysager à forte valeur patrimoniale à protéger
- Espace public existant / à étudier

PAYSAGE, NATURE ET AGRICULTURE

- Zone agricole
- Cadastre forestier / zone de verdure
- Pénétrante de verdure secondaire
- Césure non-bâtie à préserver
- Maintien / renouvellement haies bocagères
- Maintien / prolongation arbres existants
- Transition paysagère privé > public à soigner
- Percée visuelle à maintenir

MOBILITE

- Itinéraire de randonnée pédestre
Inscrit au PDCant 2030
- Liaison pédestre existante / à améliorer / créer
- Liaison cyclable existante
- Liaison structurante mobilité douce
Source : PDCp Cologny, 2011
- Navette communale TC à étudier



Illustration 7.3 :
Stratégie d'évolution, coteau centre, secteur 2
Image : Tanari Architectes + Urbanistes Sàrl, 2024

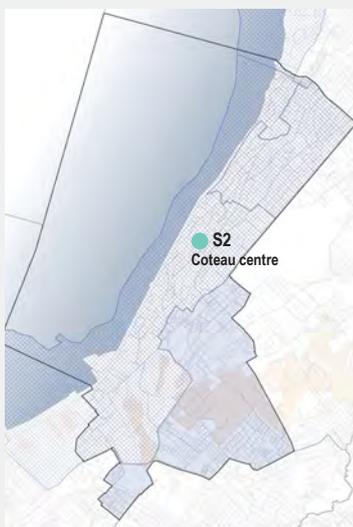


Illustration 7.4 :
Secteurs d'étude
Image : Tanari Architectes + Urbanistes Sàrl

Légende

-  Périmètre de protection des rives du lac (LPRLac applicable)
-  Périmètre hors protection des rives du lac

IDENTIFICATION

Localisation : Secteur du coteau centre

Proposition : Etablir une stratégie pour conditionner et accompagner l'évolution de la zone 5

Relation avec fiches : B2, C1, D1, D2

DESCRIPTION

Le coteau de Cologny constitue une valeur patrimoniale du territoire communal.

Le secteur du coteau centre est caractérisé par son lieu emblématique du Pré-Byron, accroché au coteau et profitant de la vue sur le paysage et le lac Léman, ainsi que par sa proximité au centre du village.

Urbanisme

L'affectation dans les années 1950 du coteau de Cologny en zone 5 villas a été le début d'une densification peu contrôlée, entraînant la modification du paysage de la commune. De nombreux projets de construction sont en cours. Visible depuis Genève centre, cette partie du coteau est également un enjeu afin de préserver son image et ses différentes percées visuelles sur le lac.

Situées pour la majorité en zone d'affectation 5, les parcelles sont elles aussi, comme le coteau nord, assujetties à la loi de protection des rives du lac (IUS maximum 0.2). Malgré cela, un potentiel de droit à bâtir existe encore.

Paysage, nature, environnement

En descendant depuis le golf de Genève, l'espace très peu bâti des grandes propriétés figure dans les contrats corridors du projet d'agglomération. L'espace est composé de grandes surfaces de prairies, avec une arborisation importante et très peu de bâti, permettant des percées visuelles sur l'autre rive du lac. Le Pré-Byron constitue également un point de vue sur le paysage et un espace public non bâti qu'il faut conserver.

Le projet d'aménagement du quai de Cologny prévoit une requalification des accès au lac; commencé depuis 2018, il est attentif aux composantes paysagères du coteau et s'inscrit au coeur de roselières qui favorisent la biodiversité.

Energie

La plupart des habitations sur le coteau dépendent encore des énergies d'origine fossile, notamment du mazout et du gaz pour la production de chaleur.

Mobilité

Ce secteur est encadré par la route de Thonon au bord du lac (réseau primaire), et la route de La-Capite (réseau secondaire).

Le trafic sur le quai de Cologny devient très important en heure de pointe et la route de La-Capite, traversant le village, fait office d'itinéraire alternatif pour le trafic journalier du quai. Cette affirmation mériterait d'être étayée par une étude de la structure du trafic sur cette route. Le périmètre d'étude ne faisant pas consensus entre l'OCT et la commune, cette étude n'a pas pu être menée dans le cadre du PDCOM.

Le quai de Cologny constitue une liaison structurante de mobilité douce comprenant

une piste cyclable et utilisé par de nombreuses lignes de transports publics. Le projet d'aménagement de la baignade du quai prévoit des stationnements vélos aux arrêts de bus; il permettra un usage plus convivial du quai de Coligny et plus en adéquation aux attentes de la population.

INTÉRÊTS

La stratégie d'évolution de la zone 5 doit permettre à la commune d'analyser tout projet et de demander au propriétaire de faire les projets les plus adéquats. L'intérêt de cette stratégie est de conserver la zone d'affectation 5 et de conditionner l'évolution de la commune en limitant l'impact sur la pénétrante de verdure et le paysage du coteau.

CONFLITS / CONTRAINTES

- Territoire morcelé, villas compactes
- Secteur peu perméable
- Absence, manque de propriétés communales ou publiques

MESURES RÉALISÉES / ENGAGÉES

Un tableau synoptique de propositions stratégiques d'évolution de la zone 5 reprend différents points sur lesquels la commune peut s'appuyer. Celui-ci sert de mode d'emploi cohérent et objectif à la commune pour permettre d'apprécier les projets, et orienter l'ensemble des porteurs de projets de manière cohérente et équitable.

Pour ce secteur du coteau centre inscrit dans la zone de protection des rives du lac, l'IUS est limité à 0.2 (0.24 en THPE hors dérogation).

Les conditions inscrites dans la stratégie constituent des souhaits qui doivent être respectés afin de garantir une harmonisation des constructions pour conserver l'identité communale.

MESURES PROPOSÉES

Les **principes d'interventions 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8 et 9** doivent être appliqués sans exception à toutes les zones 5 du secteur du coteau centre.

Tous souhait et recommandation découlant de ces principes doivent être pris en compte.

P1. Protection des pénétrantes de verdure et des corridors biologiques à l'échelle régionale et locale

Les pénétrantes de verdure doivent être conservées pour le développement de la faune et flore. La pénétrante au niveau du Golf Club de Genève au nord a été identifiée et doit être renforcée. Une césure peu bâtie doit être maintenue, afin d'éviter son fractionnement.

-> Application des **souhaits 1 a), 1 b), 1 c), 1 d), 1 e), 1 f)**

P2. Préservation, renouvellement et enrichissement des composantes paysagères communales

L'arborisation du coteau est très différente de celle du Plateau et est constituée d'essences différentes et mélangées, qui donnent une identité propre à cette partie de la commune. Cette qualité doit être maintenue.

-> Application des **souhaits 2 a), 2 b), 2 c), 2 d), 2 e), 2 f), 2 g), 2 h)**

P3. Préservation des grandes entités paysagères et domaines à valeur patrimoniale

Trois domaines à valeurs patrimoniales ont été identifiés dans le secteur du coteau centre.

Deux projets de plan de sites sont en cours d'instruction pour conditionner les constructions sur le coteau centre, les cheminements, et accès afin d'assurer la sauvegarde et l'amélioration du lieu précis, notamment proche du Pré-Byron.

Le patrimoine bâti et naturel constitue l'identité de la Commune de Cologny. Un ensemble bâti et paysager à forte valeur patrimoniale est identifié sur le coteau centre. Sa protection est un enjeu majeur pour le développement communal.

-> Application des **souhaits 3 a), 3 b), 3 c), 3 d), 3 e), 3 f), 3 g), 3 h), 3 i), 3 j), 3 k), 3 l), 3 m)**

P4. Traitement de la limite public-privé

Trois portions de routes ont été identifiées comme ayant des enjeux paysagers majeurs, comportant des alignements d'arbres. C'est le cas du quai de Cologny, du chemin de Ruth et de la route de La-Capite. Un traitement qualitatif de ces limites doit être imposé afin de préserver les qualités paysagères du coteau.

-> Application des **souhaits 4 a), 4 b), 4 c)**

P5. Préservation des grandes percées visuelles

La Commune de Cologny possède de nombreux points de vue dû à son territoire en pente. Celui au niveau du Pré-Byron et celui de la route de La-Capite nécessitent d'être préservés.

P6. Amélioration des connexions piétonnes et voies cyclables

L'un des enjeux de la Commune de Cologny est de relier son territoire au quai du lac. Rendre des espaces plus perméables sur le coteau pour descendre au lac est donc essentiel, et des connexions piétonnes doivent être améliorées pour fluidifier son accès.

La piste cyclable du quai de Cologny doit être améliorée et son accès depuis le coteau de Cologny doit être traité afin d'y accéder le plus facilement possible au vu de la topographie accidentée du secteur.

-> Application des **souhaits 6 a), 6 b), 6 c)**

P8. Application des fiches de bonnes pratiques de la CMNS sur les constructions localisées au bord du lac

Afin d'éviter d'étendre une forte imperméabilité du sol et de préserver des espaces libres de toutes constructions, l'occupation du sol doit être conditionnée et limitée.

Ces nouvelles fiches prévoient donc d'insister sur la limite de surface en sous-sol afin d'éviter les débordements de projets et conserver des espaces extérieurs libres de constructions.

L'IUS max de 0.2 doit être impérativement respecté. De plus, les façades face au lac doivent mesurer moins de 25 m de longueur, une proportion minimum de sol complet (pleine terre) de 2/3 de la surface de la parcelle doit être garantie et la hauteur du bâtiment au point le plus défavorable du terrain naturel ne doit pas excéder 10 m.

-> Application des **souhaits 8 a), 8 b)**

P9. Participation à la transition énergétique communale

L'évolution de la zone villas est une opportunité pour mettre en œuvre la transition énergétique des secteurs résidentiels. Les intentions de performance énergétique seront étudiées par l'autorité communale avant d'accorder une autorisation de construire.

-> Application des **souhaits 9 a), 9 b), 9 c), 9 d), 9 e)**

L'ensemble des recommandations associé à chaque prémisses de base doit également être pris en compte.

DOCUMENT POUR 2E CONSULTATION PUBLIQUE

PROCESSUS

Principales instances concernées : canton de Genève, Commune de Cologny, propriétaires fonciers du coteau

État de coordination : en cours

Échéance de réalisation : de suite

CADRE LÉGAL

- Loi sur la protection des rives du lac (LPRLac) ;
- Loi sur l'aménagement du territoire et sa loi d'application (LAT et LaLAT) ;
- Loi sur les constructions et installations diverses et son règlement d'application (LCI) ;
- Règlement sur la conservation de la végétation arborée (RCVA).
-

DOCUMENTATION ET REFERENCES

Plan directeur Communal (PDCom)

- Chapitre 4.1.3
- Chapitre 6.1.2

Plan directeur cantonal 2030 (PDCn 2030)

- Fiche A04 : Favoriser une utilisation diversifiée de la zone 5

Plan directeur des chemins pour piétons (PDCCP) de Cologny

Fiches de bonnes pratiques en matière de protection du patrimoine, (commission des monuments de la nature et des sites)

- Fiche 01 : Architecture et gabarits dans le périmètre de la Loi sur la protection générale des rives du lac (LPRLac)
- Fiche 02 : Sols et sous-sols dans le périmètre des rives du lac (LPRLac)

A6 - STRATÉGIE D'ÉVOLUTION DE LA ZONE 5 VILLAGE (S3)

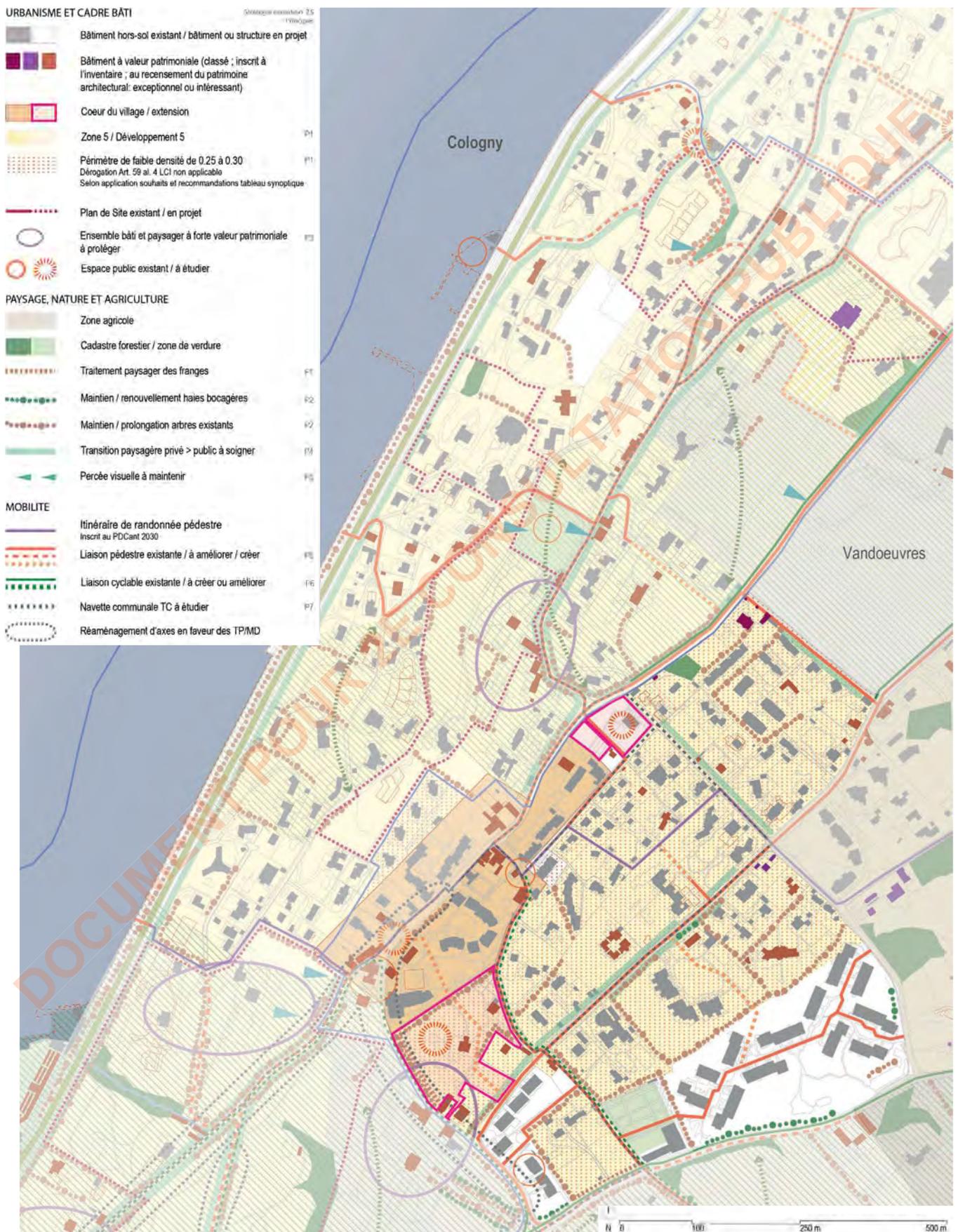


Illustration 7.5 :
Stratégie d'évolution, village, secteur 3
Image : Tanari Architectes + Urbanistes Sàrl, 2024

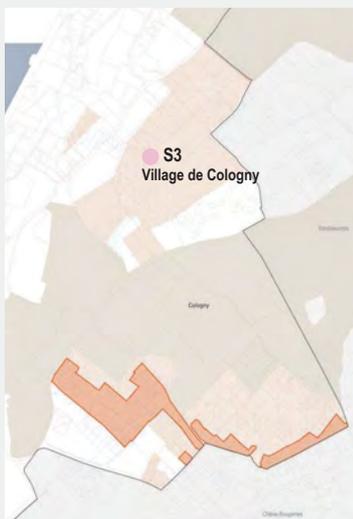


Illustration 7.6 :
Secteurs de densification
Image : Tanari Architectes + Urbanistes Sàrl

Légende

-  Périmètre de faible densité IUS 0.25/0.30
-  Périmètre de densification accrue dérogation art. 59-4 autorisée

IDENTIFICATION

Localisation : Secteur du village de Cologny

Proposition : Etablir une stratégie pour conditionner et accompagner l'évolution de la zone 5

Relation avec fiches : A1, A2, B2, C1, D1, D2

DESCRIPTION

Le secteur 3 constitue le cœur de la Commune de Cologny. Composé de bâtiments de logements à plusieurs habitations, de commerces et d'équipements publics, leur occupation dispersée donne de l'importance aux espaces publics et aux cheminements.

Urbanisme

Le secteur du village est composé de zones d'affectation 4B, 4B protégée, 4B de développement et 5, non soumis à la protection des rives du lac.

Paysage, nature, environnement

La nature dans le centre de Cologny est un des enjeux principaux de la commune. Plusieurs alignements d'arbres le composent, et les espaces publics, à fort caractère végétal sont constitués de pelouses ponctuées par des éléments arborés très anciens.

Energie

Bien qu'aujourd'hui encore une centrale à mazout alimente un mini réseau de chaleur à distance dans le centre du village, la commune a déjà réalisé plusieurs mesures de suivi et d'optimisation concernant le chauffage, l'enveloppe des bâtiments et l'éclairage.

Mobilité

Le centre du village est traversé par la route de La-Capite (réseau secondaire). Servant aujourd'hui d'itinéraire alternatif pour le trafic journalier, elle est saturée en heures de pointe et constitue une limite franche dans le centre.

Le centre de Cologny est pratiquement relié sur toute sa longueur par des cheminements piétons qui traversent les espaces publics. Cependant, la présence de nombreuses places de stationnement en surface a tendance à appauvrir le traitement de l'espace public et à saccader les cheminements piétons.

INTÉRÊTS

La stratégie d'évolution de la zone 5 doit permettre à la commune d'analyser tout projet et de demander au propriétaire de faire les projets les plus adéquats. L'intérêt de cette stratégie est de conserver la zone d'affectation 5 et de conditionner l'évolution de la commune en limitant l'impact sur la pénétrante de verdure.

CONFLITS / CONTRAINTES

- Emprise des places de stationnement en surface
- La route de La-Capite constitue une limite aux espaces publics

MESURES RÉALISÉES / ENGAGÉES

Un tableau synoptique de propositions stratégiques d'évolution de la zone 5 reprend différents points sur lesquels la commune peut s'appuyer. Celui-ci sert de mode d'emploi cohérent et objectif à la commune pour permettre d'apprécier les projets, et orienter l'ensemble des porteurs de projets de manière cohérente et équitable.

Le secteur du village est inscrit dans le secteur de faible densité Z5 : son IUS est limité à 0.3.

Les conditions inscrites dans la stratégie constituent des souhaits qui doivent être respectés afin de garantir une harmonisation des constructions pour conserver l'identité communale.

MESURES PROPOSÉES

Les principes d'interventions 1, 2, 3, 4, 6, 7, 9 doivent être appliqués sans exception à toutes les zones 5 du secteur du village de Cologny.

Tous souhait et recommandation découlant de ces principes doivent être pris en compte.

P1. Protection des pénétrantes de verdure et des corridors biologiques à l'échelle régionale et locales

Le village de Cologny comporte des zone bâties proches de la zone agricole.

L'un des objectif pour ce secteur est de maintenir et préserver les terres perméables et d'en assurer la qualité.

-> Application des souhaits 1 a), 1 b), 1 c), 1 d), 1 e), 1 f)

P2. Préservation, renouvellement et enrichissement des composantes paysagères communales

De nombreux alignements d'arbres caractéristiques du paysage communal existent dans le secteur du village. Ils doivent être maintenus et renforcés. C'est notamment le cas au niveau de la route de La-Capite, la route Martin-Bodmer et le chemin des Hauts-Crêts.

-> Application des souhaits 2 a), 2 b), 2 c), 2 d), 2 e), 2 f), 2 g) sur les axes identifiés sur le plan

P3. Préservation des grandes entités paysagères et domaines à valeur patrimoniale

Quatre grandes entités paysagères ont été identifiées dans le secteur du village.

Ces espaces doivent se développer de manière cohérente et conditionnée. Une attention particulière doit être tenue concernant la protection des éléments patrimoniaux, naturels et paysagers. Il s'agit des grands domaines du 19, rte Martin-Bodmer – Fondation Bodmer ; 2, ch. de la Fraidieu – El Masr ; 16A, ch. des Fours ; 24, rte de La-Capite

Afin de préserver le caractère paysager et maintenir les perméabilités naturelles, tout développement est conditionné à maintenir 50 % minimum de surface de pleine terre.

Un ensemble bâti et paysager à forte valeur patrimoniale est identifié au niveau de la

route Martin-Bodmer et nécessite d'être protégé.

-> Application des **souhaits 3 a), 3 b), 3 c), 3 d), 3 e), 3 f), 3 g), 3 h), 3 i), 3 j), 3 k), 3 l), 3 m)**

P4. Traitement de la limite public-privé

La transition entre les parcelles privées et le domaine public doit être soignée et traitée de manière qualitative. C'est le cas notamment pour le chemin des Hauts-Crêts, où une liaison pédestre existe aujourd'hui.

-> Application des **souhaits 4 a), 4 b), 4 c) sur les axes identifiés dans le plan**

P6. Amélioration des connexions piétonnes et voies cyclables

Le développement du futur projet sur les parcelles des Fours est l'occasion de boucler le réseau de cheminements piétons dans le centre et ainsi le reconnecter au quartier du sud de la commune (secteur de la Louchette).

Les itinéraires cyclables entre le centre du village, le lac, la Voie verte et la future gare Eaux-Vives ne sont ni continus ni sécurisés. La commune envisage pour le chemin des Fours de créer un contre-sens cyclable afin de favoriser les déplacements cyclistes et relier le centre de Cologny au secteur du plateau sud. Ce projet devra bien entendu respecter les normes en vigueur.

-> Application des **souhaits 6 a), 6 b), 6 c)**

P7. Gestion des accès et du stationnement dans le réseau de quartier

Afin de reconnecter les espaces publics du centre entre eux, les stationnements en surfaces doivent être regroupés. Cela permettrait également de ne pas créer un obstacle aux cheminements de mobilités douces.

La route de La-Capite est étudiée afin de trouver un moyen de concilier les enjeux urbanistiques et de sécurité piétonne, tout en maintenant la fonctionnalité de la route.

-> Application des **souhaits 7 a), 7 b), 7 c), 7 d)**

P9. Participation à la transition énergétique communale

Le futur projet communal sur les parcelles des Fours doit être un exemple de transition énergétique dans une construction. Il doit trouver des solutions énergétiques renouvelables pour limiter la pollution de l'air et préserver le climat.

-> Application des **souhaits 9 a), 9 b), 9 c), 9 d)**

L'ensemble des recommandations associé à chaque prémisses de base doit également être pris en compte.

PROCESSUS

Principales instances concernées : canton de Genève (OCT notamment pour le stationnement), Commune de Coligny, propriétaires fonciers

État de coordination : en cours

Échéance de réalisation : de suite

CADRE LÉGAL

- Plan directeur cantonal PDCn 2030 ;
- Loi sur l'aménagement du territoire et sa loi d'application (LAT et LaLAT) ;
- Loi sur les constructions et les installations diverses et son règlement d'application (LCI) ;
- Règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés (RPSFP) ;
- Règlement sur la conservation de la végétation arborée (RCVA).

DOCUMENTATION ET REFERENCES

Plan directeur Communal (PDCom)

- Chapitre 4.1.3
- Chapitre 6.1.2

Plan directeur cantonal 2030 (PDCn 2030)

- Fiche A04 : Favoriser une utilisation diversifiée de la zone 5

Plan directeur des chemins pour piétons (PDCP) de Coligny

DOCUMENT POUR UNE CONSULTATION PUBLIQUE

DOCUMENT POUR 2E CONSULTATION PUBLIQUE

A7 - STRATÉGIE D'ÉVOLUTION DE LA ZONE 5 COTEAU SUD (S4)

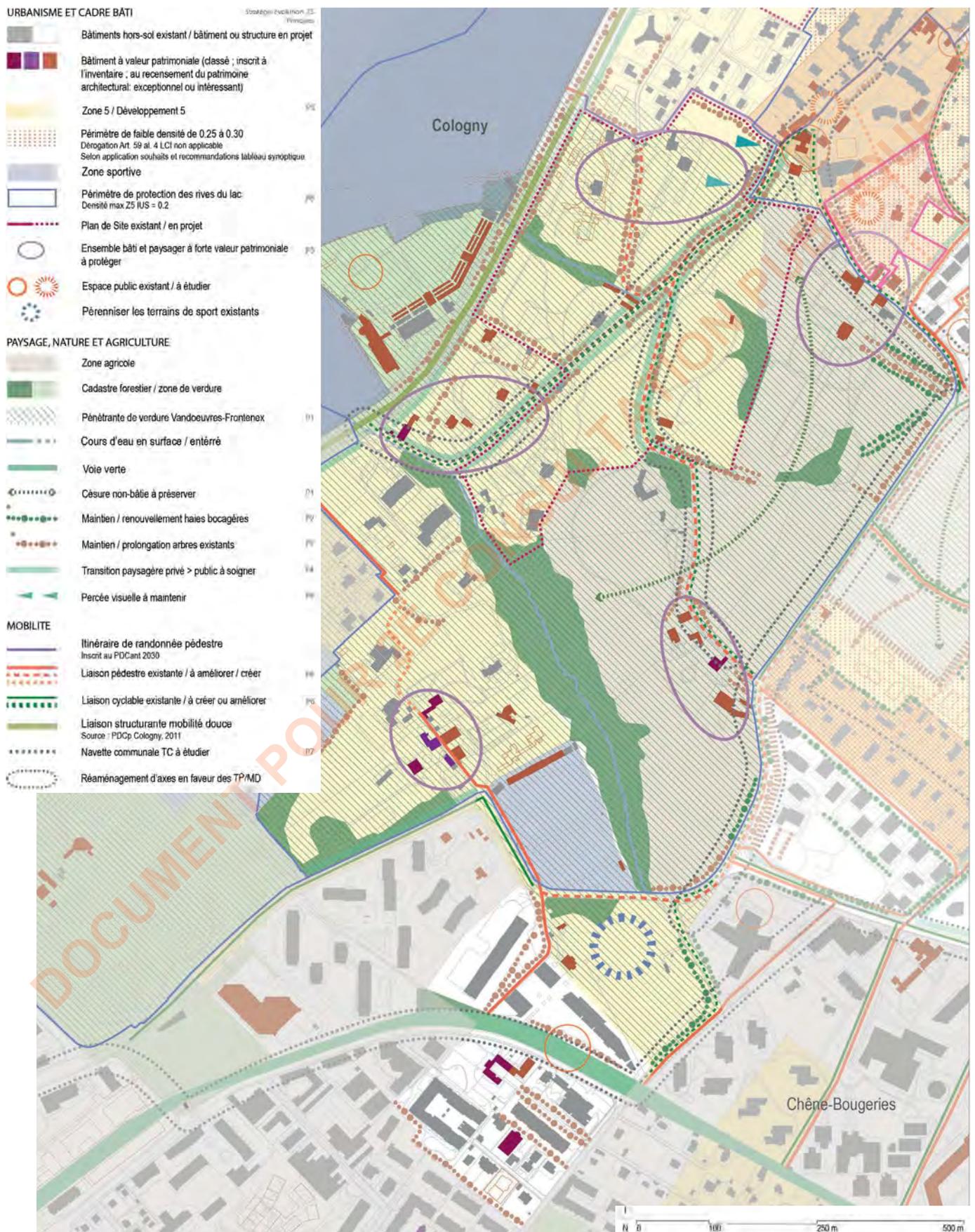


Illustration 7.7 :
Stratégie d'évolution coteau sud, secteur 4
Image : Tanari Architectes + Urbanistes Sàrl, 2024

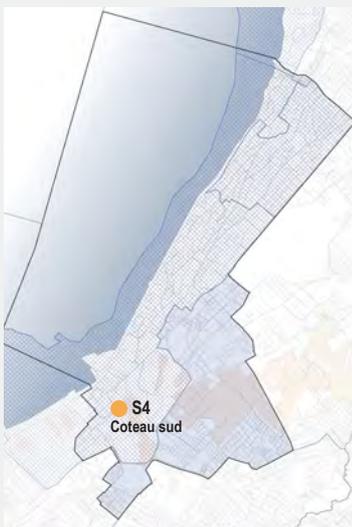


Illustration 7.8 :
Secteurs de densification
Image : Tanari Architectes + Urbanistes Sàrl

IDENTIFICATION

Localisation : Secteur du coteau sud

Proposition : Etablir une stratégie pour conditionner et accompagner l'évolution de la zone 5

Relation avec fiches : B1, B2, C1, D1

DESCRIPTION

La particularité du secteur coteau sud est d'être entièrement situé dans la pénétrante de verdure. L'ensemble du secteur est riche de végétation. Il est également soumis au périmètre de protection des rives du lac. Il est composé d'une majorité de grandes parcelles de plus de 5'000 m² encore peu bâties.

La plage des Eaux-Vives et son extension est un lieu essentiel et un lieu de rencontre apprécié par les Colognotes. Les différents espaces sportifs sont également des lieux importants pour la commune et nécessitent d'être préservés. Une partie de la Voie verte, liaison structurante de mobilité douce, traverse le secteur vers l'école Pré-Picot.

Urbanisme

Le coteau sud est caractérisé par la présence de grands domaines, occupés par de très belles bâtisses profitant de la vue sur le paysage. Le secteur se divise en deux affectations principales, la zone 5, et la zone agricole. Ayant encore un potentiel théorique non négligeable de densification sur les grandes parcelles, des conditions fortes en termes d'utilisation du sol et de maintien de ces grandes entités paysagères doivent être établies.

Paysage, nature, environnement

Le secteur contient une quinzaine de grands domaines en pente, d'une grande valeur patrimoniale, et pratiquement tous recensés à l'ICOMOS. Formant le paysage et l'image de la Commune de Cologny, ce sont des grandes surfaces herbacées avec une arborisation importante en bordure de parcelles. Les alignements d'arbres sont très présents, et une zone de bois et forêt traversé par le cours d'eau le Nant de Trainant.

Mobilité

Ce secteur est encadré par le quai de Cologny au bord du lac (réseau primaire) et la route de Vandœuvres (réseau primaire) à la limite du secteur d'étude. La rampe de Cologny (réseau secondaire) traverse le coteau sud et fait partie des enjeux de mobilité.

La bande cyclable de la route de Vandœuvres présente des discontinuités et les chemins piétons sont quasiment inexistant aujourd'hui, ne favorisant pas le lien entre le haut et le bas de la commune.

INTÉRÊTS

La stratégie d'évolution de la zone 5 doit permettre à la commune d'analyser tout projet et de demander au propriétaire de faire les projets les plus adéquats. L'intérêt de cette stratégie est de conserver la zone d'affectation 5 et de conditionner l'évolution de la commune en limitant l'impact sur la pénétrante de verdure.

CONFLITS / CONTRAINTES

- Parcelles en zone 5 superposées à la pénétrante de verdure.

MESURES RÉALISÉES / ENGAGÉES

Un tableau synoptique de propositions stratégiques d'évolution de la zone 5 reprend différents points sur lesquels la commune peut s'appuyer. Celui-ci sert de mode d'emploi cohérent et objectif à la commune pour permettre d'apprécier les projets, et orienter l'ensemble des porteurs de projets de manière cohérente et équitable.

Pour ce secteur du coteau sud inscrit dans la zone de protection des rives du lac, l'IUS est limité à 0.2 (0.24 en THPE hors dérogation).

La parcelle des terrains de sport près de l'École de Commerce Raymond-Uldry est elle inscrite dans le secteur de faible densité Z5 : son IUS est limité à 0.3.

Les conditions inscrites dans la stratégie constituent des souhaits qui doivent être respectés afin de garantir une harmonisation des constructions pour conserver l'identité communale.

MESURES PROPOSÉES

Les **principes d'interventions 1, 2, 3, 4, 6, 8, 9**, doivent être appliqués sans exception à toutes les zones 5 du secteur du coteau sud.

Tous souhait et recommandation découlant de ces principes doivent être pris en compte.

P1. Protection des pénétrantes de verdure et des corridors biologiques à l'échelle régionale et locales

Composée de zones agricoles, en partie de surface d'assolement, et de parcelles sises en zone d'affectation 5 (villas), la pénétrante de verdure Frontenex-Vandœuvres doit être conservée. L'empiètement des constructions sur les pénétrantes de verdure doit être limité et des césures non bâties doivent être maintenues.

L'un des enjeux est également de maintenir et préserver les terres perméables et d'en assurer la qualité.

-> Application des **souhaits 1 a), 1 b), 1 c), 1 d), 1 e), 1 f)**

P2. Préservation, renouvellement et enrichissement des composantes paysagères communales

Plusieurs alignements d'arbres sont situés à l'intérieur de ce secteur. Pour l'arborisation à préserver, il s'agit notamment des haies bocagères à chênes, le long du chemin de Grange-Canal, dont le renouvellement a déjà été fait, et du couloir vert de la rampe de Cologny, qui est important par rapport à l'identité paysagère de la commune.

-> Application des **souhaits 2 a), 2 b), 2 c), 2 d), 2 e), 2 f), 2 g)**

P3. Préservation des grandes entités paysagères et domaines à valeur patrimoniale

De nombreux domaines à grande valeur patrimoniale ont été identifiés dans ce secteur: 11, plateau de Frontenex – Maison Picot ; 1, 1A, 2 et 3 plateau de Frontenex ; 1, 2, 3, 4, 5, 10 et 11 rampe de Cologny ; 18, quai de Cologny ; 10, ch. de Bellefontaine – Hauterive, maison Paccard ; 11 et 20 ch. Le-Fort. Un important plan de site est en projet sur le secteur sud et peut être déclenché à tout moment à la demande du Canton ou de la commune.

Le patrimoine bâti et naturel constitue l'identité de la Commune de Cologny. Cinq ensembles bâtis et paysagers à fortes valeurs patrimoniales sont identifiés sur le coteau sud. Leur protection est un enjeu majeur afin de préserver le patrimoine et la vue sur le lac qui caractérise la Commune de Cologny.

-> Application des **souhaits 3 a), 3 b), 3 c), 3 d), 3 e), 3 f), 3 g), 3 h), 3 i), 3 j), 3 k), 3 l), 3 m)**

P4. Traitement de la limite public-privé

Les chemins entre les grands domaines et jardins ICOMOS possèdent de nombreux alignements d'arbres leur donnant un caractère paysager propre à Cologny. La transition entre les parcelles privées et le domaine public doit être soignée et travaillée de manière qualitative et paysagère.

-> Application des **souhaits 4 a), 4 b), 4 c) sur les axes identifiés dans le plan**

P6. Amélioration des connexions piétonnes et voies cyclables

Il existe dans le secteur du coteau sud un déficit en liaisons piétonnes avec plusieurs culs-de-sac, obligeant les piétons à marcher sur la route. Certains passages pour piétons doivent être réaménagés et d'autres créés, afin d'améliorer l'accès aux loisirs au bord du lac. Une liaison cyclable sur la rampe de Cologny pourrait voir le jour afin de relier de manière plus fluide le centre de la commune au quai et à Genève-Plage.

La commune souhaite, en accord avec la Commune de Chêne-Bougeries, améliorer les accès piétons et cyclistes à la Voie verte et au carrefour de Grange-Canal qui sont à l'heure actuelle délicats.

Bien entendu, il s'agira de démontrer l'opportunité et la faisabilité de ces améliorations. De plus, les projets devront respecter les normes en vigueur et demeureront soumis au préavis de l'OCT dans les limites de la nouvelle répartition des compétences entre les communes et le Canton prévue par la modification de la Loi d'application de la législation fédérale sur la circulation routière (LaLCR – H 1 05), dont l'entrée en vigueur est envisagée au début de l'année 2021.

-> Application des **souhaits 6 a), 6 b), 6 c)**

P8. Application des fiches de bonnes pratiques de la CMNS sur les constructions localisées au bord du lac

Ces nouvelles fiches de la commission des monuments, de la nature et des sites doivent permettre dans le secteur du coteau sud, en complément de la loi de protection des rives du lac, d'éviter l'imperméabilité des sols, de conditionner et mesurer les constructions. Des espaces libres de constructions doivent être préservés.

L'IUS max de 0.2 doit être impérativement respecté. De plus, les façades face au lac doivent mesurer moins de 25 m de longueur, une proportion minimum de sol complet (pleine terre) de 2/3 de la surface de la parcelle doit être garantie et la hauteur du bâtiment au point le plus défavorable du terrain naturel ne doit pas excéder 10 m.

-> Application des **souhaits 8 a), 8 b)**

P9. Participation à la transition énergétique communale

Chaque projet doit être une occasion pour mettre en oeuvre la transition énergétique.

-> Application des **souhaits 9 a), 9 b), 9 c), 9 d)**

L'ensemble des recommandations associé à chaque prémisses de base doit également être pris en compte.

PROCESSUS

Principales instances concernées : canton de Genève, Commune de Cologny, propriétaires fonciers, exploitants agricoles

État de coordination : en cours

Échéance de réalisation : de suite

CADRE LÉGAL

- Loi sur la protection des rives du lac (LPRLac) ;
- Plan directeur cantonal PDCn 2030 ;
- Loi sur l'aménagement du territoire et sa loi d'application (LAT et LaLAT) ;
- Loi sur les constructions et installations diverses et son règlement (LCI) ;
- Règlement sur la conservation de la végétation arborée (RCVA).

DOCUMENTATION ET REFERENCES

Plan directeur Communal (PDCoM)

- Chapitres 4.1.3 et 6.1.2

Plan directeur cantonal 2030 (PDCn 2030)

- Fiche A04 : Favoriser une utilisation diversifiée de la zone 5

Plan directeur des chemins pour piétons (PDCCP) de Cologny

Fiches de bonnes pratiques en matière de protection du patrimoine, (commission des

monuments de la nature et des sites)

- Fiche 01 : Architecture et gabarits dans le périmètre de la Loi sur la protection générale des rives du lac (LPRLac)
- Fiche 02 : Sols et sous-sols dans le périmètre des rives du lac (LPRLac)

DOCUMENT POUR 2E CONSULTATION PUBLIQUE

A8 - STRATÉGIE D'ÉVOLUTION DE LA ZONE 5 PLATEAU SUD (S5)

URBANISME ET CADRE BÂTI

- Bâtiment hors-soi existant / bâtiment ou structure en projet
- Bâtiment à valeur patrimoniale (classé ; inscrit à l'inventaire ; au recensement du patrimoine architectural: exceptionnel ou intéressant)
- Zone 5 / Développement 5
- Périimètre de faible densité de 0.25 à 0.30
Dérogration Art. 59 al. 4 LCI non applicable
Selon application souhaits et recommandations tableau synoptique
- Périimètre de densification accrue
Dérogration Art. 59-4 autorisée (IUS max= 0.6)
Selon application des critères (tableau synoptique)
- Secteur villa en zone agricole
- Zone sportive

PAYSAGE, NATURE ET AGRICULTURE

- Zone agricole
- Cadastre forestier / zone de verdure
- Pénétrante de verdure Vandoeuvers-Fronlenex
- Césure non-bâtie à préserver
- Traitement paysager des franges
- Maintien / renouvellement haies bocagères
- Maintien / prolongation arbres existants
- Transition paysagère privé > public à soigner
- Percée visuelle à maintenir

MOBILITE

- Liaison pédestre existante / à améliorer / créer
- Liaison cyclable existante / à créer ou améliorer
- Navette communale TC à étudier
- Réaménagement d'axes en faveur des TP/MD



Illustration 7.9 :
Stratégie d'évolution plateau sud, secteur 5
Image : Tanari Architectes + Urbanistes Sàrl, 2024

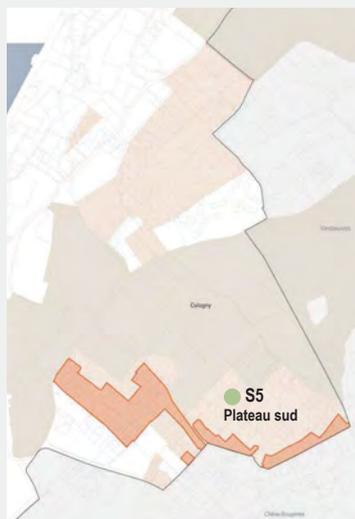


Illustration 7.10 :
Secteurs de densification
Image : Tanari Architectes + Urbanistes Sàrl

Légende

-  Périmètre de faible densité IUS 0.25/0.30
-  Périmètre de densification accrue dérogation art. 59-4 autorisée

IDENTIFICATION

Localisation : Secteur du plateau sud

Proposition : Etablir une stratégie pour conditionner et accompagner l'évolution de la zone 5

Relation avec fiches : B1, B2, C1, D1, D2

DESCRIPTION

Le secteur du plateau sud s'impose le long du chemin de la Gradelle et est en plein développement depuis 2014 avec le nouveau quartier de la Tulette.

Il est caractérisé par l'emprise importante de sa zone agricole sur lequel est située la pénétrante de verdure. Situé proche du village de la Commune de Coligny, sa liaison avec le centre est essentielle.

Urbanisme

La plupart des projets en constructions sont situés sur les parcelles des villas en zone d'affectation 5 ou de développement 5.

Au sud du secteur, un important projet de logement en zone de développement 3 a vu le jour en 2011. Un autre projet de logements, les Jardins de la Gradelle, sur la parcelle proche du centre sportif de Coligny vient d'être achevé (décembre 2019). Néanmoins, le secteur a encore un potentiel de développement non négligeable notamment sur la poche qui est en zone de développement 5. Ayant atteint seulement environ 40% de sa capacité en termes de droits à bâtir, cette poche a encore une réserve de surface brute de plancher.

La densification pourrait générer beaucoup de trafic journalier, en raison des accès difficiles ou presque inexistants au milieu de la zone 5.

Paysage, nature, environnement

Le secteur du plateau sud est caractérisé par la présence de la pénétrante de verdure.

Aujourd'hui, plusieurs projets de construction en cours à la limite entre la zone bâtie et la zone agricole viennent transformer, voire dénaturer les franges et l'emprise de la pénétrante verte.

Energie

Une centrale photovoltaïque a été installée sur le toit du Centre Sportif de Coligny (CSC). Grâce à cela, l'électricité pour environ 70 ménages est réinjectée dans le réseau.

Mobilité

Ce secteur est bordé par la route de Vandœuvres (réseau primaire) et le chemin de la Gradelle (réseau secondaire). Tout le secteur habité est limité à 30km/h.

Actuellement, des chemins pédestres permettent de relier le quartier à la Voie verte au sud.

INTÉRÊTS

La stratégie d'évolution de la zone 5 doit permettre à la commune d'analyser tout projet et de demander au propriétaire de faire les projets les plus adéquats. L'intérêt de cette stratégie est de conserver la zone d'affectation 5 et de conditionner l'évolution de la commune en limitant l'impact sur la pénétrante de verdure.

CONFLITS / CONTRAINTES

- La densification rapide du secteur tend à transformer radicalement le paysage et à empiéter sur la pénétrante de verdure.

MESURES RÉALISÉES / ENGAGÉES

Un tableau synoptique de propositions stratégiques d'évolution de la zone 5 reprend différents points sur lesquels la commune peut s'appuyer. Celui-ci sert de mode d'emploi cohérent et objectif à la commune pour permettre d'apprécier les projets, et orienter l'ensemble des porteurs de projets de manière cohérente et équitable.

Le secteur contient des périmètres de densification accrue :

- Les parcelles accessibles depuis le chemin des Buclines, chemin structurant connecté à l'axe Jean-Jacques Rigaud de façon directe, proche de l'arrêt de bus 9.
- Les parcelles accessibles par le chemin des Fourches, chemin structurant traversant le plateau de Cologny. A noter que pour une densification de ces parcelles, les sorties futures devront impérativement se faire du côté du chemin des Fourches (et en aucun cas par le chemin du Jerlon ou le chemin des Prés-de-la Gradelle ou chemin David-Munier en sa partie sise à l'est du chemin des Fourches) ;
- Les parcelles du quartier du Môlan avec pour compensation et condition la création d'un cheminement MD à créer.
- La parcelle le long du chemin David-Munier, en sa partie sise à l'ouest du chemin des Fourches. L'accès devra se faire impérativement sur le chemin David-Munier.

MESURES PROPOSÉES

Les **principes d'interventions 1, 2, 3, 4, 6, 7, 9** doivent être appliqués sans exception à toutes les zones 5 du secteur du coteau sud.

Pour tous les périmètres de densification accrue, toutes les conditions et recommandations découlant de ces principes doivent être respectées.

Pour rappel, hors périmètre de densification accrue, les conditions inscrites dans la stratégie constituent des souhaits qui doivent être respectés afin de garantir une harmonisation des constructions pour conserver l'identité communale.

P1. Protection des pénétrantes de verdure et des corridors biologiques à l'échelle régionale et locales

La pénétrante de verdure Vandoeuvres-Frontenex doit être maintenue et renforcée. Les césures non bâties doivent être conservées.

Dans ce secteur, le traitement de la limite avec l'espace rural est important. Sur les parcelles limitrophes avec l'espace rural, un soin particulier doit être apporté au traitement des limites. Un traitement à caractère naturel des limites avec l'espace rural

est à favoriser ; la construction de murs en limite ou de haies opaques non-indigènes doit être proscrite.

L'un des enjeux de ce secteur est également de maintenir et préserver les terres perméables et d'en assurer la qualité.

-> Application des **conditions / souhaits 1 a), 1 b), 1 c), 1 d), 1 e), 1 f)**

P2. Préservation, renouvellement et enrichissement des composantes paysagères communales

Les haies bocagères et alignement d'arbres qui se trouvent à l'intérieur du tissu bâti ou de la zone agricole doivent être préservées. Les futurs projets de constructions doivent être l'occasion de reconstituer des alignements d'arbres le long des chemins importants, et de créer une nouvelle limite qualitative avec la zone agricole. Leur tracé est identifié sur la carte et doit faire partie de chaque réflexion lors d'un développement de projet.

-> Application des **conditions / souhaits 2 a), 2 b), 2 c), 2 d), 2 e), 2 f), 2 g), 2 h)**

P3. Préservation des grandes entités paysagères et domaines à valeur patrimoniale

Un des grands domaines du secteur est le jardin de la Tulette, recensé à l'ICOMOS. Le plan localisé de quartier a dû prendre en compte le maintien de ce parc.

De plus, une attention particulière doit être portée lors de tout développement à la protection des éléments relevant du patrimoine paysager, essentiel dans ce secteur en contact avec la pénétrante de verdure.

Afin de préserver le caractère paysager et maintenir les perméabilités naturelles, tout développement est conditionné à maintenir 50 % minimum de surface de pleine terre.

-> Application des **conditions / souhaits 3 a), 3 b), 3 c), 3 d), 3 e), 3 f), 3 g), 3 h), 3 i), 3 j), 3 k), 3 l), 3 m)**

P4. Traitement de la limite public-privé

Le traitement de la limite privé-public concerne particulièrement le chemin David-Munier et le chemin de la Gradelle, sur lesquels doit être envisagé un traitement qualitatif sur l'ensemble du chemin, des deux côtés.

Pour le chemin des Fourches, une allée d'arbres a été renouvelée et plantée mais elle est interrompue sur une partie. En cas de projet de densification sur ces parcelles, une largeur suffisante doit être réservée pour permettre le prolongement de ces alignements d'arbres ou la plantation de haies arbustives.

-> Application des **conditions / souhaits 4 a), 4 b), 4 c) sur les axes identifiés dans le plan**

P6. Amélioration des connexions piétonnes et voies cyclables

Le projet cantonal de requalification de la route de Vandœuvres est une bonne opportunité, car il prévoit d'intégrer des pistes et bandes cyclables sur le début de la route de Vandœuvres, ce qui permettrait de relier les cheminements vélos de la

commune jusqu'à la Voie verte.

De plus, des négociations sont à mener avec la commune de Chêne-Bougeries pour dégager et sécuriser les traversées piétonnes et cyclistes vers : l'avenue des Cavaliers, le chemin du Pré-du-Couvent, le chemin du Domaine-Patry et le chemin de Grange-Falquet. Les liens de mobilité entre la commune de Cologny et la commune de Chêne-Bougeries doivent faire partie intégrante de la réflexion sur la mobilité du bas du village. Bien entendu, il s'agira de démontrer l'opportunité et la faisabilité de ces améliorations. De plus, les projets devront respecter les normes en vigueur et demeureront soumis au préavis de l'OCT dans les limites de la nouvelle répartition des compétences entre les communes et le Canton prévue par la modification en 2021 de la Loi d'application de la législation fédérale sur la circulation routière (LaLCR – H 1 05).

Pour l'amélioration du réseau piéton et cyclable et afin d'ouvrir le quartier, le développement des parcelles est conditionné à l'inscription d'une servitude de passage public ou d'une cession, pour tout projet situé le long des connexions identifiées sur le plan. Un tracé est en effet inscrit comme «liaison pédestre à créer» depuis le chemin des Fourches, traversant le quartier du Môle jusqu'au parc de la Tulette.

-> Application des **conditions / souhaits 6 a), 6 b), 6 c)**

P7. Gestion des accès et du stationnement dans le réseau de quartier

Les accès privés ne doivent pas se multiplier excessivement, afin de préserver les haies bocagères et alignements d'arbres et éviter d'augmenter l'imperméabilité du sol. Au vu du potentiel de densification sur la zone 5 et zone de développement 5, le trafic journalier pourrait beaucoup augmenter à cet endroit-là, en raison des accès difficiles ou presque inexistants au milieu de la zone de développement par exemple. Regrouper les accès routiers et étendre les zones à vitesse modérée sont des enjeux importants du secteur du plateau sud. De plus, il est recommandé pour les futurs projets de construction de mutualiser les espaces de stationnement afin de limiter l'imperméabilisation du sol, ainsi que de mutualiser les rampes d'accès au sous-sol entre parcelles pour éviter leur multiplication et préserver de la pleine terre.

-> Application des **conditions / souhaits 7 a), 7 b), 7 c), 7 d)**

P9. Participation à la transition énergétique communale

Les futurs projets de constructions sont l'opportunité d'intégrer des énergies renouvelables et ainsi de sortir du mazout pour limiter la pollution de l'air et préserver le climat.

-> Application des **conditions / souhaits 9 a), 9 b), 9 c)**

L'ensemble des recommandations associé à chaque prémisses de base doit également être pris en compte.

PROCESSUS

Principales instances concernées : canton de Genève, Commune de Cologny, propriétaires fonciers, exploitants agricoles

État de coordination : en cours

Échéance de réalisation : de suite

CADRE LÉGAL

- Plan directeur cantonal PDCn 2030 ;
- Loi sur l'aménagement du territoire et sa loi d'application (LAT et LaLAT) ;
- Loi sur les constructions et les installations diverses et son règlement d'application (LCI) ;
- Règlement sur la conservation de la végétation arborée (RCVA).

DOCUMENTATION ET REFERENCES

Plan directeur Communal (PDCoM)

- Chapitre 4.1.3
- Chapitre 6.1.2

Plan directeur cantonal 2030 (PDCn 2030)

- Fiche A04 : Favoriser une utilisation diversifiée de la zone 5

Plan directeur des chemins pour piétons (PDCP) de Cologny