

## 7. Stratégie d'évolution de la zone 5

La stratégie communale d'évolution de la zone 5 est fondée sur plusieurs **postulats** (2<sup>ème</sup> partie, chapitre 7.2) qui se déclinent en **principes d'aménagement** (2<sup>ème</sup> partie, chapitre 7.3). Ceux-ci sont ensuite traduits en un **programme de mise en œuvre** (2<sup>ème</sup> partie, chapitre 7.5). L'application de ces conditions aux différents secteurs de la commune **sont spatialisées et figurent dans les plans** (2<sup>ème</sup> partie, chapitre 7.6) ainsi que dans le programme de mise en œuvre (2<sup>ème</sup> partie, chapitre 1 à 5).

### 7.1 Contexte institutionnel et portée de la stratégie

#### 7.1.1 Contexte légal

Les réflexions et les débats concernant la densification et la gestion de la zone 5 à Genève sont étroitement liés à l'évolution récente du contexte légal fédéral et cantonal :

- > Tout d'abord la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) révisée crée une très forte pression pour **une densification vers l'intérieur du milieu bâti**. L'exigence d'un usage rationnel du sol pousse à une augmentation des indices de densité dans toutes les zones à bâtir du canton ;
- > Ensuite **l'article 59 al. 4 LCI**, modifié en 2013, permet d'augmenter le plafond de densité en zone 5 :
  - Passage d'un IUS de 0.25 à 0.40 (0.44 ou 0.48 avec bonus pour standards énergétiques) sur préavis de la Commission cantonale d'architecture et de la Commune ;
  - Passage à un IUS de 0.50 (0.55 ou 0.60 avec bonus) sur délibération du Conseil municipal, pour des ensembles parcellaires de plus de 5'000 m<sup>2</sup>.
- > Selon la loi, une densification majorée est possible seulement « **lorsque les circonstances le justifient et que cette mesure est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier** ». Cependant, bien que dérogatoire, cette disposition s'applique aujourd'hui de manière quasi systématique ;
- > Enfin, le Plan directeur cantonal (PDCn) 2030 donne mandat aux communes d'établir dans leur Plan directeur communal (PDCom) **une stratégie concernant l'évolution de leur zone 5**.

La modification législative de 2013 a eu pour effet d'augmenter de manière considérable les demandes d'autorisation de construire en zone 5. A l'échelle cantonale, le nombre de requêtes autorisées a augmenté de 30 % entre 2014 et 2019 et le nombre de logements est passé de 488 par an en 2014 à 839 en 2019 (dossiers déposés)<sup>19</sup>. La réalisation de ces projets a cependant généré de nombreux effets négatifs notamment en termes environnementaux, patrimoniaux et de consommation du sol

---

<sup>19</sup> Marche à suivre - densification de la zone 5. Modalités d'application du nouvel article 59 LCI. (Département du territoire, janvier 2021)

(diminution de la pleine terre, atteinte aux écosystèmes, augmentation de la mobilité individuelle).

Les impacts négatifs induits par le processus de densification intervenu en zone 5 ont amené le Grand Conseil à adopter une nouvelle modification légale le 1er octobre 2020, (projet de loi PL 12566). Cette modification pose le cadre légal pour une densification en zone 5 plus respectueuse du contexte bâti et naturel et renforce le rôle des communes dans la définition des secteurs de densification accrue dans leur planification directrice.

Le Canton a ainsi publié en janvier 2021 une marche à suivre afin de présenter les conditions d'application du nouveau cadre légal.

- > L'entrée en matière pour l'application de l'article 59, alinéa 4 LCI est désormais conditionnée **par l'identification, dans le PDCom, des secteurs de densification accrue dans la zone 5**. Avant toute démarche de densification, les requérants doivent dès lors se référer au PDCom.
- > Toutes les demandes d'autorisation de construire doivent **démontrer en quoi elles préservent la pleine terre, en application de l'article 59, alinéa 3bis LCI**. La pleine terre est l'une des composantes de l'indice de verdure (ci-après IVER). Les demandes qui mobilisent l'application de l'article 59, alinéa 4 LCI, doivent, en sus, fournir une notice explicative pour démontrer en quoi elles « sont compatibles avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier ».

### 7.1.2 But et portée de la stratégie communale

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

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

## 7.2 Postulats

### Premier postulat : *intérêt public*

Le postulat à la base de la stratégie d'évolution de la zone 5 est que pour que la Commune puisse exiger le respect de certaines conditions liées aux constructions sur son territoire, celles-ci doivent relever d'un **intérêt public**.

Les éléments d'intérêt public qui ont été considérés, ont été discutés avec les autorités communales et font ainsi l'objet d'un large consensus. Il s'agit principalement de :

- > La préservation des **composantes paysagères** : préservation des secteurs paysagers à proximité du Rhône, maintien d'espaces destinés aux jardins et/ou à l'agriculture urbaine, traitement des interfaces entre domaine public et privé, etc. ;
- > La préservation des **ensembles à forte valeur patrimoniale et sociale**, constitutifs de l'identité communale ainsi et de l'harmonie des quartiers : maintien d'un caractère d'ensemble, respect du tissu existant (implantation du bâti, traitement avec l'espace rue, etc.) ;
- > La contribution à l'essor d'une **vie de quartier** : mixité intergénérationnelle, espaces partagés, etc. ;
- > Le fonctionnement des **réseaux de mobilité** : cheminements piétonniers, regroupement des accès aux parcelles privées, trottoirs, bandes cyclables, etc. ;
- > La fonctionnalité des **réseaux naturels** : perméabilités et connexions biologiques, traitement des haies et clôtures, etc.

Pour répondre à ces objectifs d'intérêt général, la stratégie repose sur des :

- > Principes et mesures de **limitation de la densification** ;
- > Principes et mesures d'**accompagnement de la densification**.

#### **Deuxième postulat : *contrepartie***

Un deuxième postulat est que l'octroi d'un **IUS supérieur à l'indice légal est conditionné à une contrepartie qui bénéficie à la collectivité**. Cette contribution peut prendre diverses formes : servitude de passage, mise à disposition de micro-espaces collectifs ou publics, etc.

Ainsi, le propriétaire qui requiert une demande de dérogation en vue de bénéficier d'un indice supérieur doit **motiver et argumenter sa demande et indiquer la contrepartie dont bénéficiera la collectivité**.

#### **Troisième postulat : *égalité de traitement***

Un troisième postulat est basé sur **l'égalité de traitement entre propriétaires**. Ainsi, la stratégie ne fixe pas de manière arbitraire des indices différenciés selon les secteurs. Elle est basée sur des **mesures qui touchent l'ensemble des propriétaires de la zone 5**.

En effet, l'indice d'utilisation du sol (IUS) ne constitue pas en tant que tel un indicateur de la qualité ou de l'acceptabilité d'un projet. **La stratégie communale privilégie des mesures qui touchent l'ensemble des propriétaires de la zone 5**. Cela étant, pour répondre à des enjeux environnementaux et paysagers majeurs, ou pour ne pas hypothéquer des développements futurs, dans certains secteurs aucune dérogation au sens de l'art. 59 al. 4 LCI n'est permise.

#### **Quatrième postulat : *notion de quartier***

Un quatrième postulat est relatif à la notion de **quartier qui est considérée de manière contextuelle**, s'appuyant sur **l'image perçue depuis l'espace public** (rues et chemins). En effet, dans les zones villas qui forment un tissu continu, il est difficile de tracer la limite de ce qui constitue un quartier. Par ailleurs, sur un même chemin l'ambiance, le caractère des lieux peut être très différent d'un tronçon à l'autre selon que l'on ait des grands arbres qui débordent sur l'espace public ou des haies et des murs. La notion de quartier est ainsi déterminée par l'environnement proche du projet considéré.

#### **Cinquième postulat : *harmonie et caractère***

Un cinquième postulat est que les notions d'**harmonie** et de **caractère** du quartier ne sont pas des critères subjectifs comme l'esthétique. En effet, l'harmonie et le caractère d'un quartier sont des éléments qui peuvent être décrits de manière factuelle. Ainsi, le traitement naturel ou artificialisé d'une haie bordant un chemin, le rapport entre les pleins et les vides, entre la hauteur des constructions et celle du végétal, la présence de vues dégagées ou d'horizons fermés, etc. constituent autant d'éléments qui composent l'image d'un quartier ou d'une rue et sont ainsi constitutifs de son caractère et de son harmonie. Il n'y a là rien de subjectif comme le serait une appréciation portant sur la beauté d'une construction.

Sur la base de ces postulats, les projets sont ainsi évalués en fonction de :

- > Leur **insertion dans le territoire** ;
- > Leur **respect de l'harmonie et du caractère des quartiers** ;
- > Leur respect des éléments identifiés **comme constitutifs de l'identité communale**.

## 7.3 Principes

### **Préservation des composantes paysagères constitutives de l'identité communale ainsi que du caractère et de l'harmonie des quartiers**

La trame paysagère formée **de cordons boisés, de bosquets, d'arborisation privée, des jardins familiaux, des rives du Rhône**, doit être préservée sur tout le territoire communal. Différentes mesures visent ce but :

- > La définition de règles concernant le **traitement des limites privé / public**, pour éviter une banalisation de ces limites par le développement de haies monospécifiques non indigènes, de bâches ou de clôtures ;
- > Le **regroupement des constructions**, afin de préserver les secteurs les plus sensibles d'un point de vue environnemental et paysager ;
- > Le **regroupement des accès routiers**, pour éviter de multiplier les accès privés et préserver l'arborisation le long des chemins ;

> La mise en place de mesures de **préservation / reconstitution de la végétation**.

### **Encouragement à l'essor d'une vie de quartier**

La stratégie d'évolution de la zone 5 est l'occasion pour **favoriser la vie sociale et la vie de quartier**, notamment par la recherche d'une **mixité intergénérationnelle**, par l'encouragement à mettre à disposition des **espaces communautaires** ainsi que par la **diversification des logements** en zone villa répondant à la demande des différents publics.

### **Traitement qualitatif des limites privé / public**

Le long des chemins possédant un caractère paysager affirmé par la présence de jardin et/ou d'autres éléments paysagers (arborisation), la **limite entre les parcelles privées et le domaine public** doit être traitée de façon à préserver leur caractère paysager et à garantir une transition de qualité entre l'espace privé et l'espace public.

### **Exemples**

#### Clôtures non recherchées (illustrations)



#### Clôtures plus qualitatives (illustrations)



### **Limitation de l'occupation du sol**

Pour éviter une trop forte imperméabilisation du sol et préserver des espaces ouverts libres de construction, l'occupation du sol doit être limitée. Dans ce but, diverses mesures sont prévues :

> La **mutualisation du stationnement**, afin d'optimiser l'occupation du sol et de préserver les espaces verts ;

- > Le regroupement des **accès et des places de stationnement**, pour éviter leur multiplication, préserver les structures paysagères existantes et ainsi limiter l'imperméabilisation du sol tant des surfaces d'accès que des parkings ;
- > La limitation des **constructions en sous-sol**.

#### **Amélioration du réseau d'espaces publics et des liaisons de mobilité active**

Le réseau d'espaces publics et les liaisons de mobilité active doivent être renforcés. La densification de la zone 5 est l'occasion de créer des ouvertures, de supprimer des détours inutiles, d'assurer des continuités, tant pour les piétons que pour les cyclistes. Dans ce but, il pourra être exigé :

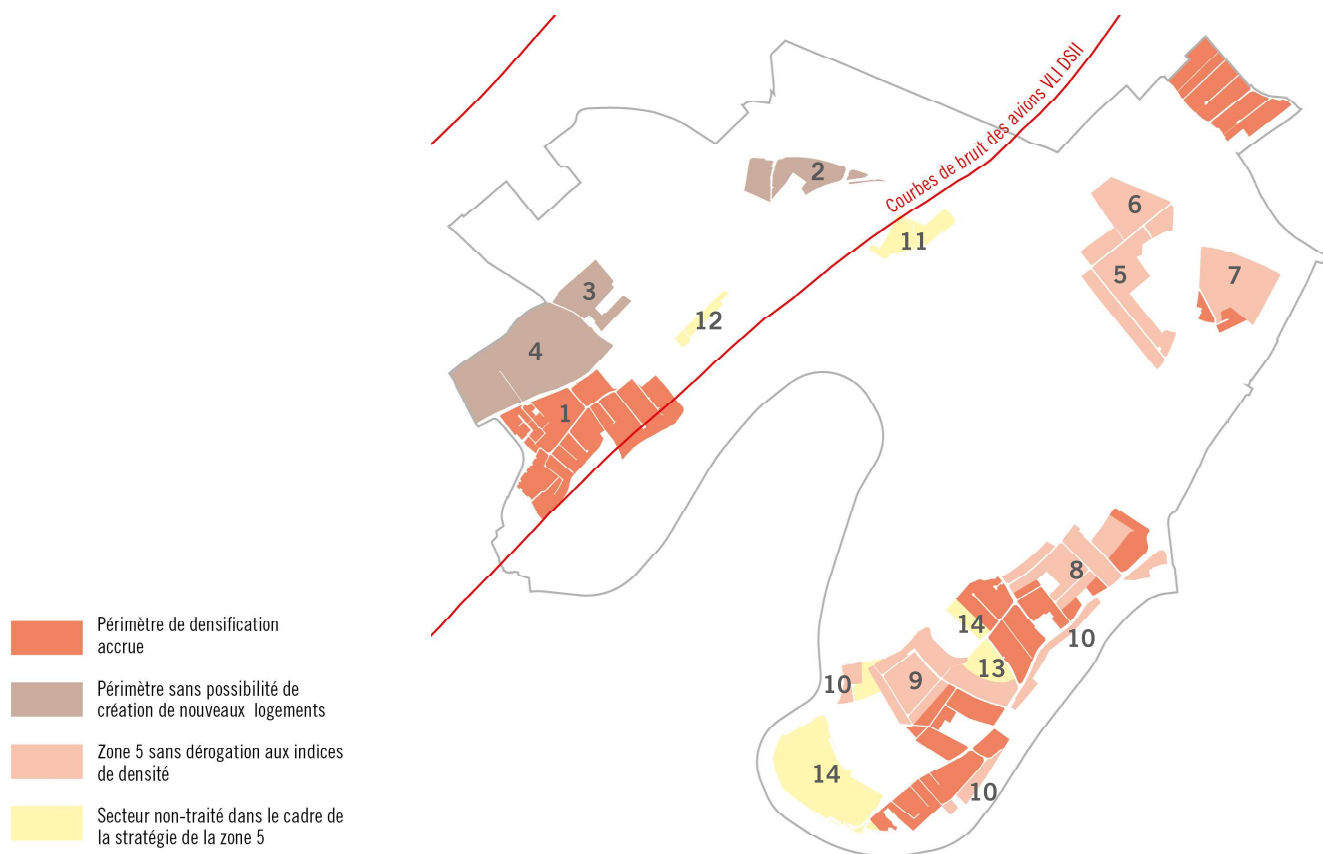
- > L'aménagement de **cheminements piétonniers** et l'inscription de servitudes ou cessions de passage à pied et/ou à vélo afin de décroisonner des quartiers ;
- > La définition de **gabaris hors-lignes** ;
- > La création d'**espaces publics et collectifs ponctuels** le long des chemins tels que bancs, fontaine, etc.

## 7.4 Définition de périmètres

Dans le cadre de la présente stratégie, la zone 5 verniolane a été divisée en 4 types de périmètres :

- > Périmètres de densification accrue
- > Périmètre sans possibilité de création de nouveaux logements
- > Périmètres sans dérogation aux indices de densité
- > Périmètres non traités dans le cadre de la stratégie d'évolution de la zone 5

Fig. 35 : Localisation des périmètres.



### 7.4.1 Périmètres de densification accrue

Conformément à la *Marche à suivre - densification de la zone 5* édictée par le Canton en janvier 2021, la présente stratégie d'évolution de la zone 5 identifie des périmètres de densification accrue. **Au sein de ces périmètres, il est possible de déroger aux indices de densité, sous réserve du respect des conditions fixées ci-après.**

**Le périmètre de densification accrue 1**, identifié sur la carte ci-dessus, est dans une situation particulière. En effet, il est en partie **exposé au bruit des avions**. Il présente toutefois **une situation idéale pour une densification** : proche des équipements et services et dans un cadre paysager intéressant par la proximité du Rhône. C'est pourquoi la commune considère ce secteur apte à une densification. Ainsi, en cas de dépassement limité, et en fonction de la position de la parcelle par rapport à l'Aéroport, **des mesures d'ordre typologique peuvent être admises au cas par cas, pour autant qu'elles permettent le respect des VLI au niveau des façades des locaux sensibles au bruit**.

#### 7.4.2 Périmètre sans possibilité de création de nouveaux logements

L'analyse ci-dessus ne s'applique toutefois pas aux périmètres 2, 3 et 4, **plus fortement exposés au bruit des avions** et ayant déjà fait l'objet en janvier 2018 d'une décision de la part de l'État de les maintenir en zone villas (par un retrait des trois projets de modification du régime des zones (MZ) N° 29'730, 29'752 et 29'512 qui les visaient) sans toutefois autoriser la création de nouveaux logements. Ces périmètres constituent une catégorie à part, nommée « Périmètres sans possibilité de création de nouveaux logements ».

Les secteurs concernés, localisés sur plan, sont :

2. Le Signal (lieu-dit Le Signal) ;
3. Montfleury Sud ;
4. Crotte-au-Loup (lieu-dit Champ-Bossus, Crotte-au-Loup, Bois Clair, Aux Mouilles) :  
L'option communale, partagée par le Canton, est de maintenir ces terrains en zone 5 et de développer un projet d'agriculture urbaine. Des principes d'aménagement sont fixés au sein de la 2<sup>ème</sup> partie, chapitre 2.4.1.

#### 7.4.3 Périmètres sans dérogation aux indices de densité

**Aucune dérogation aux indices de densité n'est acceptée au sein des périmètres suivants. Les conditions fixées ci-après (2<sup>ème</sup> partie, chapitre 7.5) doivent toutefois être respectées.**

#### Périmètres visés par une densification dans le PDCn

Certains secteurs sis en zone 5, sont identifiés dans le PDCn Genève 2030 comme des secteurs à densifier à plus long terme. La stratégie de densification, définit les conditions pour ne pas hypothéquer ces développements : aucune fragmentation parcellaire, pas de dérogation à l'article 59 al. 4 LCI sauf dispositions particulières. Ces mesures permettent de gérer l'évolution de la zone 5, sans passer par une zone réservée, comme le prévoit le canton.

Le cadastre du bruit de l'aéroport définit les secteurs où, en principe, seuls des agrandissements mesurés et des constructions de peu d'importance sont autorisés selon les dispositions de la fiche A20 du PDCn 2030 (pas de dérogation à l'article 31, alinéa 2 de l'OPB). Aucune mesure architecturale de type constructive (écran, avant toit, etc.) n'est admise en cas de dépassement des VLI au niveau de la parcelle, pour le bruit des avions. En cas de dépassement limité, et en fonction de la position de la parcelle par rapport à l'Aéroport, des mesures d'ordre typologique peuvent être admises au cas par cas, pour autant qu'elles permettent le respect des VLI au niveau des façades des locaux sensibles au bruit. Aucune dérogation n'est admise par le SABRA en cas de non-respect des VLI pour l'exposition au bruit aérien. En cas de dépassement des VLI, seule l'autorité compétente (Office des autorisations de construire-OAC) peut donner son assentiment, au sens de l'article 31, al. 2 de l'OPB.



Les secteurs concernés, localisés sur plan, sont :

5. Châtelaine (secteur Étang-Sauvage).

#### **Périmètres à valeur d'ensemble**

La zone 5 de Vernier est caractérisée par la présence de plusieurs ensembles à valeur patrimoniale, architecturale et sociale. Ces derniers, souvent liés à des groupements de l'Association genevoise du Coin de Terre, sont un élément constitutif de l'identité du quartier et, de ce fait, méritent d'être protégés. Cela passe notamment par :

- > La définition de règles concernant le **traitement des limites privé / public** ;
- > Au maintien d'un **jardin privatif côté rue**, ainsi que sur les côtés des bâtiments existants ;
- > Le respect du **caractère architectural d'ensemble** (implantation, gabarit, etc.) ;
- > Le maintien d'un **espace central** destiné à des formes d'agriculture et de jardinage.

Les secteurs concernés, localisés sur plan, sont :

6. La Châtelaine (y compris **jardins familiaux** « Villars » et « Étang ») ;

7. Bel-ESSERT » (y compris **jardins familiaux** « Bel-ESSERT ») ;

8. Aire-Grandchamp ;

9. Isaac-Anken.

#### **Périmètres de protection des rives du Rhône**

Les périmètres de protection des rives du Rhône présentent une importante valeur environnementale, biologique et naturelle.

Les secteurs concernés, localisés sur plan, sont :

10. Coteau paysager au sud de la route d'Aire - chemin des Sellières / chemin des Bois-Jaquet et alentours dz Nant des Grebattes.

#### **7.4.4 Périmètres non traités dans le cadre de la stratégie d'évolution de la zone 5**

11. Les Tattes : la Commune souhaite préserver cet espace ouvert.

12. Le Village de Vernier : régi par le schéma directeur du village (et soumis au bruit des avions).

13. Proximité de l'école d'Aire : Deux grandes parcelles appartenant à l'État de Genève et libres de construction sont identifiées. Pour ces dernières, des principes d'aménagement sont fixés au sein de la 2<sup>ème</sup> partie, chapitre 5.4.1.

14. Reliquat dont l'affectation ne correspond pas à l'usage du sol (industrie, cimetière).

## 7.5 Programme de mise en œuvre

*Avertissement : les conditions décrites ci-après ont été définies en se basant le plus possible sur des cas concrets. Cela étant, ce n'est que sur la base d'un retour d'expérience que la définition de la **bonne mesure** pourra être calée de manière judicieuse. Des ajustements seront certainement nécessaires. Une mise à jour des mesures est donc à prévoir après quelque temps de pratique et de mise à l'épreuve des mesures.*

Les conditions ci-dessous doivent être respectées pour permettre toute construction dans la zone 5, **indépendamment** :

- > **de sa localisation dans ou hors d'un périmètre de densification accrue ;**
- > **d'une demande de dérogation aux indices de densité.**

En effet, ce n'est pas parce qu'un projet respecte l'indice légal qu'il est en droit de dénaturer la qualité d'un site. Les principes et mesures développés dans la présente stratégie se réfèrent ainsi explicitement aux notions définies dans l'article 59, al 4 LCI, de compatibilité « avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier ».

Si les exigences sont identiques pour tous les propriétaires concernés, la Commune disposera néanmoins d'un degré d'appréciation selon que le requérant demande ou non une dérogation. Comme déjà mentionné, l'octroi d'une dérogation est en principe conditionné à une contribution d'intérêt public.

Les conditions, qui découlent des postulats et principes développés ci-dessus doivent être respectées pour qu'un développement soit rendu possible.

Ces dispositions sont complétées par des recommandations à prendre en compte dans la mise en œuvre des projets. Celles-ci sont adressées aux requérants, au DT et à Commune.

### 7.5.1 Conditions

#### 1. Valeurs paysagères et naturelles

**Objectif : préserver les qualités paysagères et naturelles à proximité du périmètre de protection du Rhône**

1.1 **Aucune dérogation à l'article 59 al. 4 LCI** n'est autorisée dans les secteurs se trouvant à proximité du périmètre de protection du Rhône et présentant des enjeux paysagers et naturels importants. Ces secteurs, identifiés sur le plan, sont localisés :

- > Au sud de la route d'Aïre (lieu-dit Sous Les Vignes) ;
- > Au sud du chemin des Sellières / chemin des Bois-Jaquet (lieu-dit, Bois Jacquet) ;

> À l'est du chemin de la Source-Saint-Jean (lieu-dit Sables d'Aïre).

1.2 Dans ces secteurs, l'implantation des bâtiments hors sol et en sous-sol doit garantir **la préservation d'un minimum de 50% surface en pleine terre** (la définition de la pleine terre se réfère à l'article 59 a. 3bis LCI), qu'importe la taille de la parcelle.

1.3 Dans le secteur au sud du chemin des Sellières, identifié sur le plan, les constructions sont implantées **dans une bande de 30m par rapport à la limite du domaine public communal.**

> Dans cette bande, des espaces **destinés aux jardins permettant le délassement** des propriétaires / locataires doivent être aménagés. Les critères 10.1 à 10.3 s'appliquent ;

> Au-delà de cette bande, à proximité du Rhône, les jardins privés assument un caractère plus naturel, ils doivent permettre la plantation en pleine terre **d'arbres de première grandeur**, prioritairement d'essences indigènes, tout en laissant des dégagements visuels sur le paysage.

## 2. Traitement de la limite public/privé

**Objectif : favoriser un aménagement qualitatif entre l'espace privé et l'espace public**

2.1 Le long de certains axes identifiés sur le plan, les constructions doivent respecter un **retrait du bâti** par rapport à la rue et l'espace public.

2.2 Ces espaces, libres de toute construction, sont principalement de nature végétale et sont **destinés aux jardins et à l'arborisation** contribuant au caractère végétal du quartier.

2.3 Les palissades, les haies monospécifiques non indigènes ainsi que les bâches **situées côté espace public sont interdites** dans toute la zone 5.

> Les **bâches peuvent être tolérées pendant une durée maximale de 3 ans**, le temps que la haie pousse. Celles-ci seront situées côté privé ;

> Le **passage de la petite faune est assuré** moyennant des ouvertures au sol ;

> Le long des axes routiers soumis aux dépassements des valeurs limites d'immission (VLI), la réalisation d'un **mur ou d'autres structures antibruit est admise**. Ces derniers doivent faire l'objet d'un **travail esthétique** (végétalisation, pierres, etc.) ;

> Dans les secteurs à **valeur patrimoniale**, identifiés sur le plan, le maintien d'une transparence **visuelle est obligatoire**.

### 3. Fragmentation et regroupement parcellaire

**Objectif : ne pas hypothéquer le développement futur dans les secteurs stratégiques à proximité de la future halte RER**

- 3.1 À l'intérieur des secteurs identifiés sur le plan, **la fragmentation parcellaire n'est pas autorisée.**
- 3.2 Un **regroupement parcellaire** ne peut être autorisé que pour autant que le projet réponde aux exigences ci-dessous :
- > Le projet participe à la création d'un **quartier mixte** répondant à la **diversité des demandes** en logements (condition B1) ;
  - > Le projet **ne compromet pas une densification ultérieure** du secteur.
- 3.3 Dans l'ensemble du secteur, l'indice maximal d'utilisation du sol (IUS) est, sous réserve des exceptions décrites dans les dispositions B1, **limité à 0.25.**

### 4. Valeur d'ensemble

**Objectif : préserver la structure architecturale ainsi que les qualités résidentielles et sociales propres aux ensembles**

- 4.1 Le caractère d'ensemble à valeur **patrimoniale et sociale des périmètres identifiés en plan doit être préservé.** Cela passe notamment par le respect des conditions suivantes :
- > La construction doit être entourée au moins sur trois côtés par le jardin ;
  - > La proportion de surface non bâtie en pleine terre doit être supérieure à la surface bâtie ;
  - > Le long des axes identifiés sur le plan, la limite public – privé doit permettre une transparence visuelle. Les conditions 2.1 et 2.2 demeurent valables ;
  - > Le fractionnement parcellaire est interdit ;
  - > Des extensions des constructions sont autorisées, pour autant qu'elles respectent l'alignement existant des constructions côté rue et ainsi n'altèrent pas la séquence « maison-jardin-rue » et ses proportions, qui constituent une composante majeure du caractère d'ensemble ;
  - > La transformation des garages en logement est possible ;
  - > Les démolitions – reconstructions, ainsi que les surélévations ne sont pas admises, sauf raison technique et/ou économique impérative ;
  - > Les éventuels agrandissements ne doivent pas reporter le stationnement sur le domaine public (stationnement à la parcelle).
- 4.2 Les transformations doivent être examinées aussi bien à l'échelle du bâtiment et de la parcelle qu'à l'échelle du quartier pour s'assurer que **le caractère d'ensemble soit maintenu.**

4.3 À l'intérieur de certains quartiers identifiés sur le plan, témoignant du modèle propre aux cités jardins, un **espace libre de toute construction**, destiné à des jardins familiaux doit être maintenu. D'autres formes **d'agriculture urbaine ou de jardinage** sont favorisées.

## 5. Hors-ligne

**Objectif : développer des continuités de mobilité active pour compléter le réseau existant**

5.1 Le long de certains axes identifiés en plan, **une emprise doit être réservée** pour permettre la réalisation/élargissement du trottoir et/ou de la bande/piste cyclable. Cet espace peut mesurer, en fonction du contexte 1m, 2m, 5m de large.

5.2 Cet espace **est inconstructible** et sera soit cédé à la Commune au moment de la réalisation de l'ouvrage, soit fait l'objet d'une promesse de cession au moment de l'autorisation de construire.

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

## 6. Cheminements piétonniers et accès PMR

**Objectif : renforcer la perméabilité des quartiers pour les mobilités actives et faciliter l'accès des PMR (personnes en situation de mobilité réduite)**

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

6.1 L'aménagement d'un cheminement piétonnier (d'environ 2 mètres) via l'inscription d'une servitude de passage public ou d'une cession est exigée conformément au PDCP.

6.2 Les aménagements qui impactent l'espace public (accès véhicules, abaissement de trottoirs, points de collecte des déchets, etc.), ainsi que les cheminements piétonniers respectent la norme SIA 500 (construction sans obstacles) et la norme VSS 640 075 (trafic des piétons - Espaces de circulation sans obstacles).

## 7. Arborisation, bosquets et massifs

**Objectif : préserver l'arborisation existante contribuant à la qualité des quartiers résidentiels**

7.1 La densification de la zone 5 est conditionnée à la **préservation des arbres existants.** Ainsi, lors de tout projet de construction :

- > La demande d'autorisation de construire doit être accompagnée d'un **PAP** (plan d'aménagement paysager), indiquant non seulement **le diamètre et la valeur des arbres existants et abattus, mais également leur hauteur.**

- > **L'abattage d'arbres de première grandeur (au-dessus de 30m) et de deuxième grandeur (de 15m à 30m) est interdit** (sauf nécessité impérative).
- > Le propriétaire démontre que des mesures sont prises pour garantir la préservation et la viabilité des arbres existants.

7.2 Le **fractionnement des cordons boisés existants est limité** au maximum.

7.3 Seules des **atteintes mineures aux surfaces boisées** sont autorisées.

7.4 Les constructions doivent être situées à **distance suffisante des cordons boisés** de manière à préserver leur espace vital. La distance est définie en fonction du gabarit de la construction, mais en principe **ne peut être inférieure à 1m de la couronne**.

7.5 Des mesures **de compensation doivent être prises** in situ.

7.6 Indépendamment d'éventuels abattages, **la commune peut exiger comme contrepartie à la densification, la plantation d'arbres à grand développement**, notamment sur les terrains ou secteurs qui en sont peu pourvus.

## 8.Regroupement / optimisation des accès

**Objectif : éviter une multiplication des accès privés et limiter l'imperméabilisation du sol**

8.1 Chaque requérant devra vérifier l'**opportunité de mutualiser son accès** avec celui de son voisin.

8.2 **Un seul accès** est autorisé par parcelle.

## 9.Stationnement

**Objectif : limiter l'imperméabilisation du sol en mutualisant les espaces de stationnement**

9.1 Pour les opérations de **10 places de stationnement et plus**, le développement est conditionné à l'obligation de prévoir, sur la parcelle concernée :

- > Un parking souterrain (sous l'emprise de la construction, voir condition 11.3) ;
- > Des places visiteurs.

## 10.Jardins privés

**Objectif : offrir aux habitants des logements projetés des espaces ouverts en adéquation avec le type d'habitat (privé, partagé, collectif)**

10.1 L'implantation du bâti et des surfaces de stationnement doit permettre de dégager des **espaces ouverts généreux pouvant être utilisés** pour le délasserment des propriétaires et/ou locataires.

#### Art. 59 LCI, § 8 et 9

<sup>8</sup> La surface des constructions en sous-sol, exprimée en m<sup>2</sup> de plancher brut, ne doit pas excéder la surface de plancher hors sol qui peut être autorisée en application de l'alinéa 1.

<sup>9</sup> Dans tous les cas, la surface du sous-sol, y compris celle du sous-sol des constructions de peu d'importance, ne peut excéder le 20 % de la surface de la parcelle. Cette surface peut être portée à 22 % lorsque la construction est conforme à un standard de haute performance énergétique, respectivement à 24 % lorsque la construction est conforme à un standard de très haute performance énergétique, reconnue comme telle par le service compétent.

#### LCI - Art. 126 Locaux d'habitation

<sup>1</sup> Il est interdit d'utiliser pour l'habitation de nuit des locaux qui prennent air et lumière sur des cours fermées.

<sup>2</sup> Les locaux destinés à l'habitation de nuit doivent avoir un volume d'air de 15 m<sup>3</sup> au moins et être pourvus d'une fenêtre d'une surface de 1 m<sup>2</sup> au moins.

<sup>3</sup> Il est interdit de louer, de sous-louer ou d'utiliser pour l'habitation des alcôves qui sont séparées des locaux dont elles dépendent par une porte ou par tout autre dispositif.

#### RCI - Art. 125 Éclairage des locaux d'habitation

<sup>1</sup> Toute pièce pouvant servir à l'habitation doit être pourvue de jours ouvrant directement sur l'extérieur. La surface déterminée sur le plan de la façade par la projection de ces jours ne peut être inférieure au dixième de la surface de la pièce ni, au minimum, à 1 m<sup>2</sup>. Sur préavis de la commission d'architecture ou, pour les objets qui sont de son ressort, de la commission des monuments, de la nature et des sites, le département peut déroger à la présente disposition afin de permettre la construction de bow-windows ou de vérandas.

<sup>2</sup> En outre, dans les 4 premières zones, ces pièces doivent pouvoir être éclairées artificiellement d'une manière satisfaisante.

10.2 L'implantation des bâtiments hors sol et en sous-sol doit garantir **la préservation d'un minimum de surface en pleine terre** (la définition de la pleine terre se réfère à l'article 59 a. 3bis LCI) :

- > De 40 % pour les parcelles inférieures à 1'200 m<sup>2</sup> ;
- > De 50 % pour les parcelles de plus de 1'201 m<sup>2</sup>.

10.3 Les **mouvements de terre (remodelage du terrain) doivent être limités**.

10.4 Les surfaces extérieures destinées au stationnement sont perméables.

10.5 Lors de tout nouveau projet de plantation, favoriser **le choix d'essences indigènes** telles que définies dans la « Liste des arbres, arbustes et plantes grimpantes indigènes à promouvoir sur le Canton de Genève » (DGNP, 2010).

### 11. Constructions en sous-sol

**Objectif : préserver des surfaces de pleine terre et minimiser l'imperméabilisation des sols**

11.1 Les constructions en sous-sol ne sont **pas habitables**.

11.2 Les constructions en sous-sol doivent se tenir suffisamment en **retrait des limites de parcelle**, afin de permettre les plantations en pleine terre d'arbres pouvant atteindre un grand développement.

11.3 En complément à l'article 59 LCI, § 8 et 9, il est demandé que, les constructions en sous-sol ne **dépassent pas la projection des bâtiments hors-sol**, à l'exception d'éléments ponctuels nécessités par les contraintes techniques ou de fonctionnement.

11.4 Les locaux dont le plancher se trouve au-dessous du niveau général du sol adjacent (art. 76 LCI) sont obligatoirement pris en compte dans l'IUS lorsque leur aménagement répond aux exigences des articles 126 LCI (locaux d'habitation) et 125 RCI (éclairage des locaux d'habitation).

### 12. Cession ou servitude à destination d'espaces ou d'installations à caractère public

**Objectif : accompagner le développement en ponctuant les parcours d'installations d'intérêt public**

12.1 Lors de tout projet sur les axes identifiés sur le plan, la Ville de Vernier négocie, en fonction des besoins ou des opportunités, une **cession ou une servitude d'environ 10 à 50 m<sup>2</sup>** destinée à des installations d'utilité publique (un banc, une fontaine, etc.).

### 13. Installation de collecte de déchets

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

- 13.1 Les points de collecte des déchets des particuliers sont localisés sur domaine privé et facilement accessibles depuis le domaine public.
- 13.2 Leur localisation ne doit pas entraîner de perturbation de la circulation sur le domaine public.
- 13.3 Les écopoints sont situés à une distance suffisante des logements pour éviter que ceux-ci ne soient affectés par les nuisances occasionnées.
- 13.4 L'application de l'art. 59 al. 4 LCI est conditionnée à la compatibilité du projet avec l'aménagement du quartier. Ainsi, la densification le long d'un chemin ou venelle – privé-e ou public-que – pas ou peu accessible aux camions chargés de la levée des déchets est conditionnée à l'aménagement aux frais des propriétaires du chemin/venelle d'un écopoint à destination de l'ensemble des habitants dudit chemin. La localisation de l'écopoint est définie en coordination avec le service en charge de la collecte des déchets.

### 14. Insertion morphologique (volumétrie, gabarits et matériaux)

**Objectif : assurer que les constructions participent à préserver le caractère harmonieux des quartiers**

- 14.1 Les bâtiments doivent respecter par leur volumétrie et leur implantation sur la parcelle, le **caractère du quartier**, notamment en termes de longueur de façade et de gabarit exposés à la vue.
- 14.2 La proximité ou l'éloignement d'une nouvelle construction par rapport aux bâtiments voisins ou aux limites de parcelle peut permettre de pondérer le critère 13.1.
- 14.3 Lorsque de nouvelles constructions sont de nature à porter atteinte au caractère et à l'harmonie du quartier par leur volume ou implantation, **la Commune peut exiger la pose de gabarits**.
- 14.4 Les matériaux des façades et balcons exposés à la vue du public **ne doivent pas avoir d'effet réfléchissant**.

## 7.5.2 Recommandations

### 15. Recommandations pour les privés

**Rappel des dispositions légales sur le bruit des installations de collecte de déchets**  
**Art. 7 et annexe 6 OPB (rs 814.41)**  
**Art. 17 RSTP (E 4 05.03)**

Les valeurs limites d'immission ne s'appliquent qu'à titre indicatif à ce genre d'installation, compte tenu du fait que les niveaux de correction, pour le taux de fonctionnement (ti/to), sont inadaptés pour le calcul des niveaux d'exposition au bruit Lr.

La dépose des déchets est interdite entre 21h00 et 7h00. Un panneau informatif devrait être visible pour les usagers (rappel des horaires d'utilisation).

Les camions d'exploitation ou autres véhicules devant vider les conteneurs ne doivent pas intervenir à des heures trop matinales.



- 15.1 Exploiter la hauteur des bâtiments pour optimiser l'occupation du sol, éviter un étalement du bâti et préserver les espaces verts ;
- 15.2 Consulter, dès les prémices du projet, le Service des espaces verts de la Ville de Vernier, pour définir la palette végétale ;
- 15.3 Minimiser l'éclairage des arbres et des espaces naturels.
- 15.4 Mettre à disposition des locaux et/ou aménagements **qui favorisent la vie de quartier**, tels que locaux communs, places de jeux, jardins partagés, etc.
- 15.5 Développer des projets favorisant **la mixité intergénérationnelle** (par exemple regroupement de logements adaptés aux personnes âgées avec des logements familiaux, logements modulables dans le temps).
- 15.6 Développer des projets répondant à **la diversité des demandes en logements** (locatifs, PPE, coopératives).
- 15.7 Vérifier **l'opportunité de mutualiser l'accès** aux places de stationnement avec celui du voisin.
- 15.8 Privilégier une déconnexion des eaux pluviales ou une gestion des eaux à ciel ouvert.

## **16. Recommandations pour la Commune**

- 16.1 Sensibiliser les requérants à l'intérêt d'aménagements paysagers présentant des qualités naturelles.
- 16.2 Soutenir la création de biotopes contribuant au renforcement des réseaux biologiques.

## **17. Recommandations pour le Canton**

- 17.1 Adopter une vision conciliante vis-à-vis des propriétaires qui souhaitent développer des activités annexes au logement, notamment dans les secteurs fortement contraints par le bruit de l'aéroport (Signal, Montfleury Sud, Crotte-au-Loup, Vidollets) ;
- 17.2 Faire le bilan intermédiaire avec la Commune pour évaluer l'opérationnalité de ces conditions.

## 7.6 Approches sectorielles

### 7.6.1 Caractère des secteurs

#### Châtelaine

Localisés de part et d'autre du chemin de l'Étang et du chemin J.-Ph.-De-Sauvage, ainsi que dans le secteur de Maisonneuve / avenue de Crozet, le quartier se caractérise par la présence d'un groupement de **l'Association genevoise du Coin de Terre** (« Bel-ESSERT », voir Presqu'île d'Aïre ci-dessous) et par la présence de trois importantes surfaces destinées aux **jardins familiaux** : « Villars », « Bel-ESSERT », « Étang ». Les éléments paysagers sont liés à l'arborisation des jardins privés, ainsi qu'aux jardins familiaux.

Le secteur est idéalement localisé, notamment à l'horizon de la réalisation de la future halte RER. De ce fait, en vue de **ne pas hypothéquer un développement ultérieur**, les opérations à la parcelle sont limitées (non-fragmentation parcellaire).

#### Presqu'île d'Aïre

Le secteur est caractérisé par la présence de trois groupements de **l'Association genevoise du Coin de Terre** (Aïre-Grandchamp, Isaac-Anken, La Châtelaine). Prises de manière individuelle, les constructions ne présentent pas de valeur architecturale particulière. En revanche, **prises dans leur ensemble, elles ont une valeur patrimoniale, sociale et architecturale** témoignant des cités jardins (uniformité architecturale). Les constructions, en retrait par rapport à la rue et avec un espace de jardin à l'arrière, s'articulent **autour d'un espace destiné aux jardins familiaux**. Ces éléments, pris dans leur ensemble, **contribuent à l'identité du quartier et, de ce fait, doivent être protégés. Sans cela, leur valeur patrimoniale disparaît.**

Le secteur est traversé par le chemin des Sellières, axe de circulation de moyenne importance.

Des portions de ce secteur, notamment au sud de la route d'Aïre - chemin des Sellières / chemin des Bois-Jaquet (coteau paysager) et à proximité du Nant des Grebattes, sont sis dans le **périmètre de protection des rives du Rhône et ils présentent une importante valeur environnementale, biologique et naturelle.**

#### Village – Vidollets – Crotte-au-Loup – Montfleury Sud

Le secteur, soumis au bruit des avions, est caractérisé par un **tissu résidentiel ordinaire** : petites parcelles, absence de structures paysagères remarquables, faible arborisation,

maisons individuelles, villas jumelles, villas en barre. Des **impasses** sont à signaler : chemin des Vidollets, chemin de la Péreuse, Chemin des Comptoises.

Le chemin du Progrès définit la limite sud du secteur (rupture de pente) : **coteau, dégagement des vues.**

### **Signal**

Le secteur, fortement soumis au bruit des avions, présente **un tissu résidentiel ordinaire**. Aucune structure passagère ou trait identitaire majeur n'est à signaler.











### **Corbillettes**

Quartier de villas intercommunal, sis entre l'avenue Louis-Casaï et le chemin des Corbillettes, présente des petites parcelles, souvent accueillant une seule habitation. Les structures **paysagères sont liées aux jardins privés**, qui ne présentent pas d'intérêt particulier.

### **7.6.2 Plans**

- > Châtelaine
- > Corbillettes
- > Vidollets / Crotte-au-Loup
- > Le Village / Montfleury Sud
- > Presqu'île d'Aire Nord
- > Presqu'île d'Aire Sud

## Conditions:

-  Périmètre de densification accrue
-  Préservation des valeurs paysagères et naturelles (disposition 1)
-  Concentration des constructions dans une bande de 30 m par rapport à la limite du DP
-  Traitement de la limite privé/public (disposition 2)
-  Interdiction de fragmentation parcellaire, regroupement parcellaire (IUS de 0.25) (disposition 3)
-  Préservation d'espace libre de construction
-  Préservation de la valeur d'ensemble (disposition 4)
-  Hors-ligne: 1 m / 2 m / 5 m (disposition 5)
-  Création d'un cheminement piétonnier (disposition 6)
-  Cession ou servitude à destination d'installations publiques (disposition 12)

## Données de base:

-  Bois, forêt, cordon boisé structurant (disposition 7)
-  Inventaire des arbres isolés
-  Zone 5
-  Zone agricole
-  Périmètre de protection des rives du Rhône
-  Respect de l'espace minimal du cours d'eau
-  Courbe enveloppante du projet de nouveau bruit admissible de l'Aéroport de Genève - pronostic pour 2022, VLI DSII
-  Bâtiment à valeur patrimoniale
-  Bâtiment hors-sol existant / projeté, réserve
-  Parcellaire
-  Hors commune de Vernier
-  Secteur non-traité dans la stratégie d'évolution zone 5



