



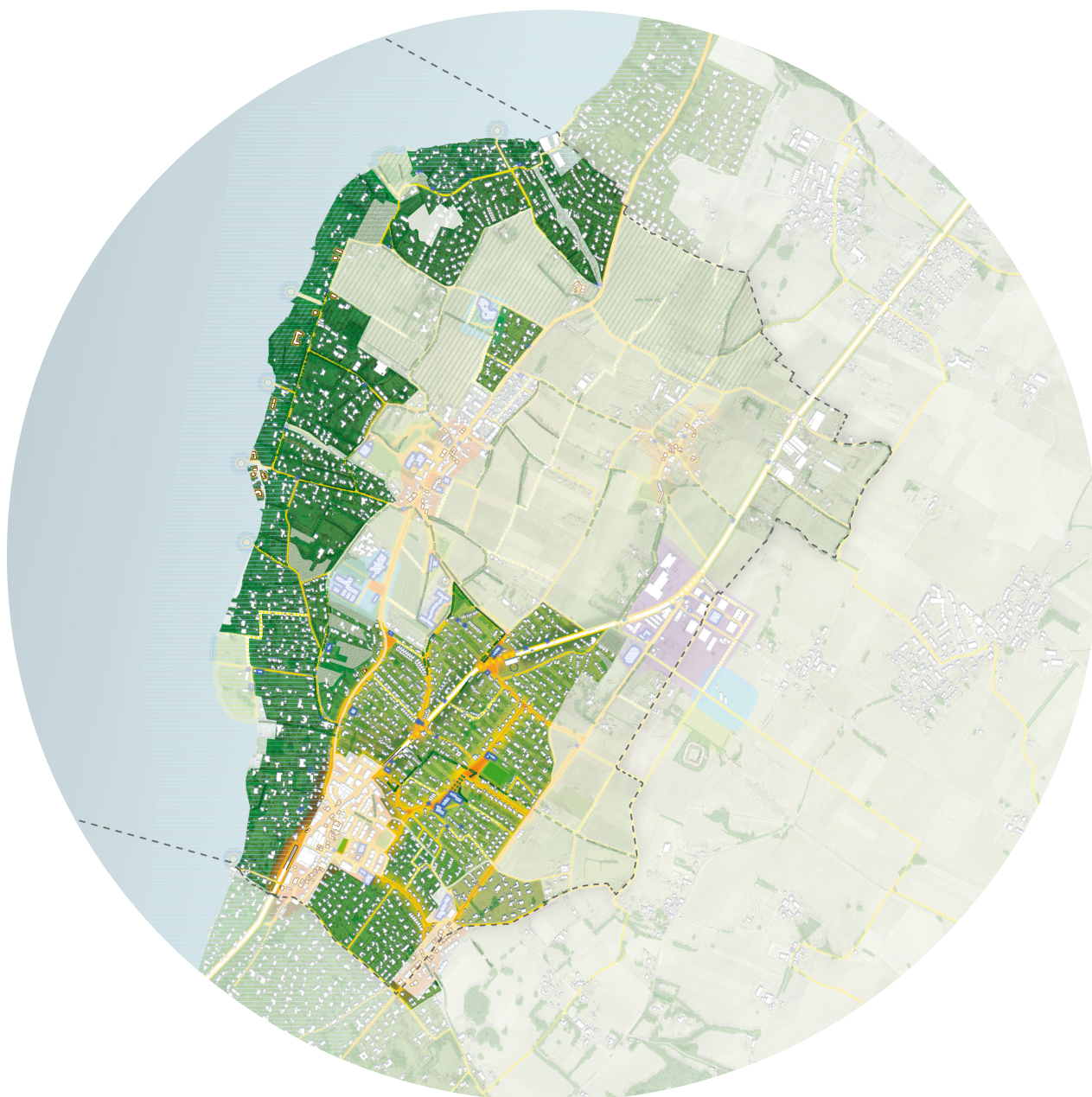
COMMUNE DE
COLLONGE-BELLERIVE



Plan directeur communal

Guide communal pour l'évolution de la zone 5

(Voir fiche de mesures 6-1)



PILOTE

urbaplan

Pierre-Alain Pavillon

AMENAGEMENT, URBANISME, ENVIRONNEMENT

urbaplan

Pierre-Alain Pavillon,
Catherine Seiler
rue abraham-gevray 6
cp 1722 – 1211 genève 1
tél. +41 22 716 33 66
geneve@urbaplan.ch
www.urbaplan.ch
certifié iso 9001:2015

MILIEUX NATURELS ET AGRICULTURE

Viridis

Christian Meisser
Gaël Maridat
Chemin du Fief-de-Chapitre 7, 1213 Petit-Lancy
tél. +41 22 823 27 87
www.viridi-environnement.ch

MOBILITE

Roland Ribi & Associés SA

Véronique de Sepibus
Rue de l'Ancien-Port 14,
1201 Genève tél.
+41 22 906 40 80
www.rra.ch

ENERGIE

Amstein + Walthert Genève SA

Gilles Desthieux
Pierre-Antoine Legrand
56 Rue du Grand-Pré
1202 Genève
www.amstein-walthert.ch

Sommaire

1. STRATÉGIE ZONE 5	5
Rappel du contexte	7
Objectifs de la stratégie zone 5	9
Types bâtis et types d'axes urbains	11
Analyse des morphologies urbaines	13
Analyse des types d'axes urbains	15
Conditions pour tout projet dans la zone 5 (fiche de mesures 6-1)	17
Périmètres de densification accrue	19
2. CONDITIONS PAR THÈME	21
1. Cadre de vie et urbanisation	23
2. Paysage et biodiversité	25
3. Mobilité douce et accès	26
4. Environnement et durabilité	27
Plan de la stratégie d'évolution zone 5 - Zooms	28
3. RÉFÉRENTIELS DES TYPES BÂTIS ET D'AXES URBAINS	33
RÉFÉRENTIEL - TYPES BÂTIS	33
Type bâti 1 - «Bâti tourné vers la rue»	35
Type bâti 2 - «Bâti accès au nord et jardin vers le soleil»	37
Type bâti 3 - «Bâti et jardin vers le lac»	39
Type bâti 1, 2, 3 ou autre - «Ensemble bâti»	41
RÉFÉRENTIEL - TYPES D'AXES URBAINS	43
Type d'axe urbain - «Route de Thonon»	45
Type d'axe urbain - «Axe structurant de la vie communale» (Vésenaz)	47
Type d'axe urbain - «Axe structurant de la vie communale» (Collonge)	49
Type d'axe urbain - «Desserte secondaire de quartier»	51

STRATÉGIE

ZONE 5

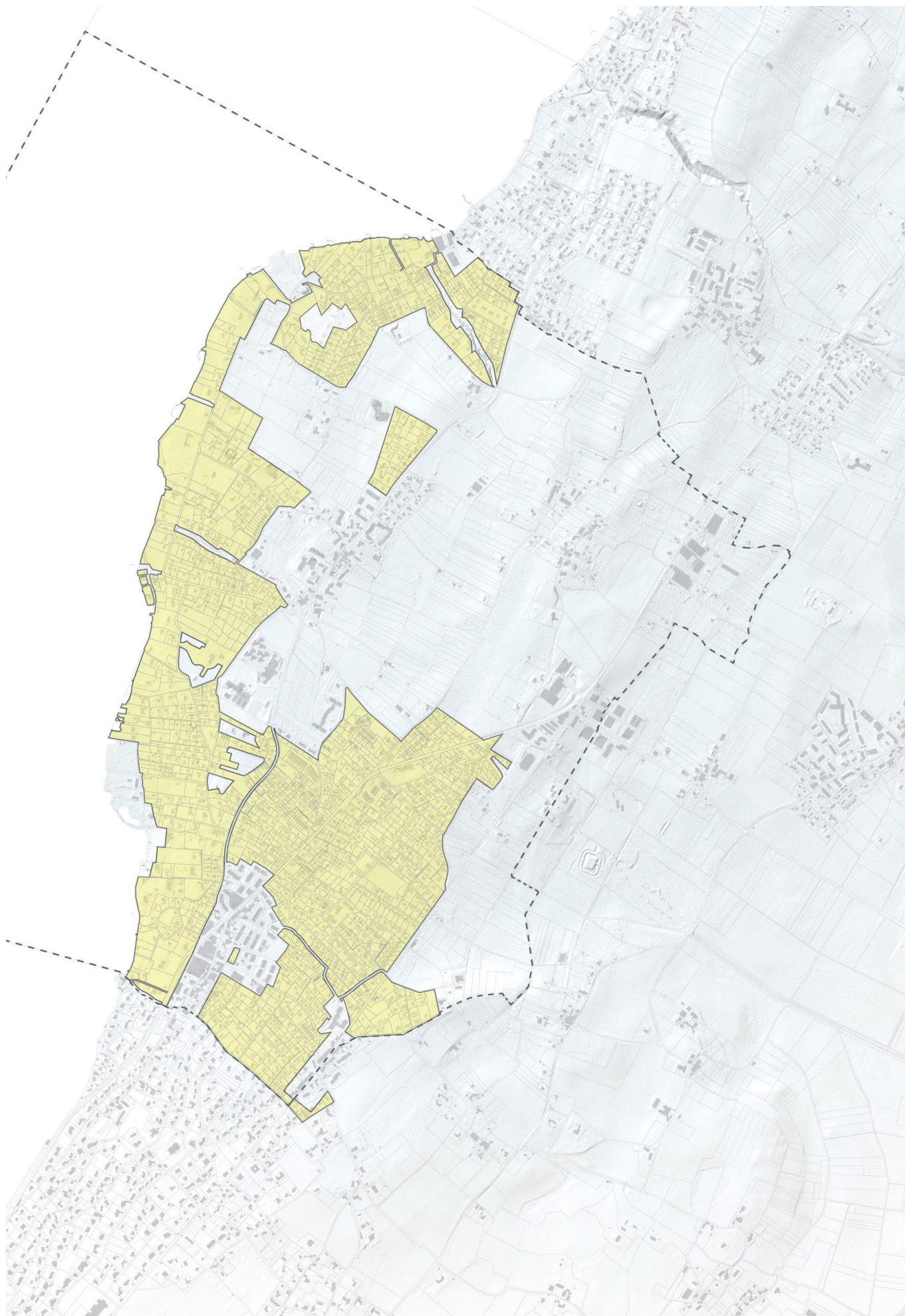


Fig. 1 : La zone 5 dans le territoire communal

Rappel du contexte

La problématique de la densification de la zone villas touche particulièrement Collonge-Bellerive, dont la zone villas couvre environ 40.3 % du territoire communal, et 84 % de sa zone à bâtir (OCSTAT).

Depuis la première modification de l'article 59 LCI jusqu'au gel des dérogations concernant la densité par le DT en novembre 2019, la Commune observe :

> une densification diffuse et non planifiée de la zone villas avec la multiplication de projets qui se développent sans vision d'ensemble ;

> une évolution de la nature des projets en zone villas : apparition d'habitat groupé, de villas en bande et de petits immeubles de logements.

Cette évolution non planifiée entraîne une dégradation progressive des qualités naturelles et paysagères d'une partie de son territoire : morcellement parcellaire des grands domaines, fragmentation des structures paysagères, disparition des jardins, imperméabilisation du sol, multiplication des chemins d'accès.

En janvier 2021, une marche à suivre pour la densification de la zone 5 a été publiée par le Canton suite à l'entrée en vigueur du nouvel article 59 LCI. Elle limite les possibilités de dérogation concernant la densité aux périmètres de densification accrue identifiés par les Communes dans leur PDCom.

La maîtrise de l'évolution de la zone villas constitue un enjeu majeur pour la Commune de Collonge-Bellerive, qui entend :

> préserver les éléments constitutifs de la qualité du cadre de vie et de l'identité du territoire communal ;

> favoriser des développements respectueux de l'environnement et répondant aux enjeux climatiques (gestion des eaux, protection de la biodiversité, arborisation, lutte contre les îlots de chaleur, etc.).

La Commune souhaite dépasser une approche trop généraliste de la zone 5 pour pouvoir prendre en compte les valeurs importantes de son territoire et les particularités locales de sa zone 5.

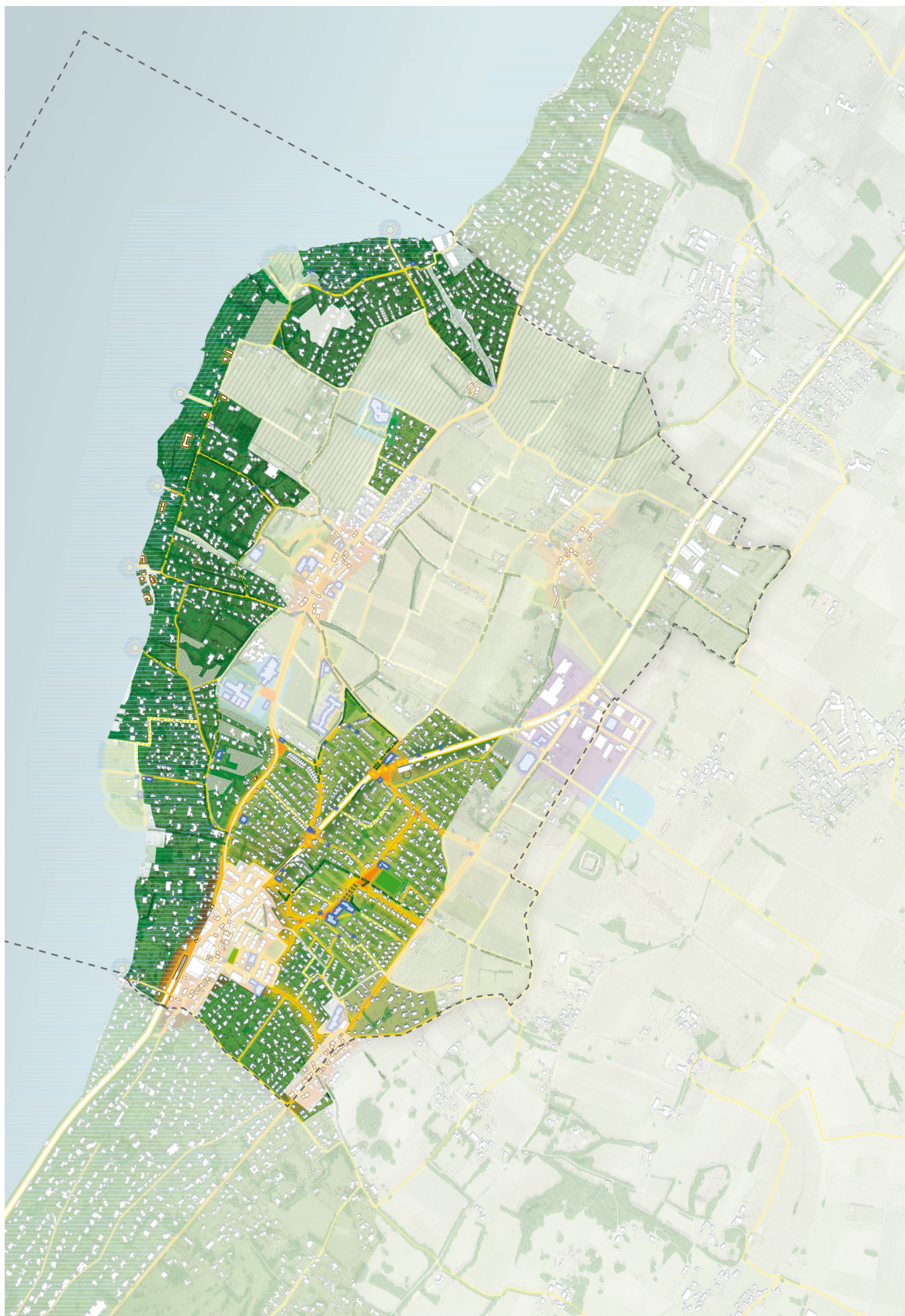


Fig. 2 : Des quartiers de villas qui renforcent les qualités paysagères, biologiques et urbaines du territoire communal

Objectifs de la stratégie zone 5

Voir détail dans chapitre 6.5.1 du rapport du PDCom

- > Préserver et reconstituer les composantes paysagères caractéristiques de l'identité communale (haies bocagères, alignements de chênes, cordons boisés et bosquets).
- > Préserver et renforcer les connexions écologiques et les ouvertures paysagères entre l'espace rural et le lac.
- > Développer un réseau d'espaces publics fonctionnel et appropriable par les habitants.
- > Préserver et valoriser les qualités patrimoniales (paysagères et bâties) et la valeur écologique des grandes parcelles et des ensembles parcellaires encore peu bâtis
- > Traiter les limites entre les espaces privés et publics de manière à préserver et renforcer les qualités paysagères du réseau d'espaces publics.
- > Limiter l'occupation et l'imperméabilisation du sol.

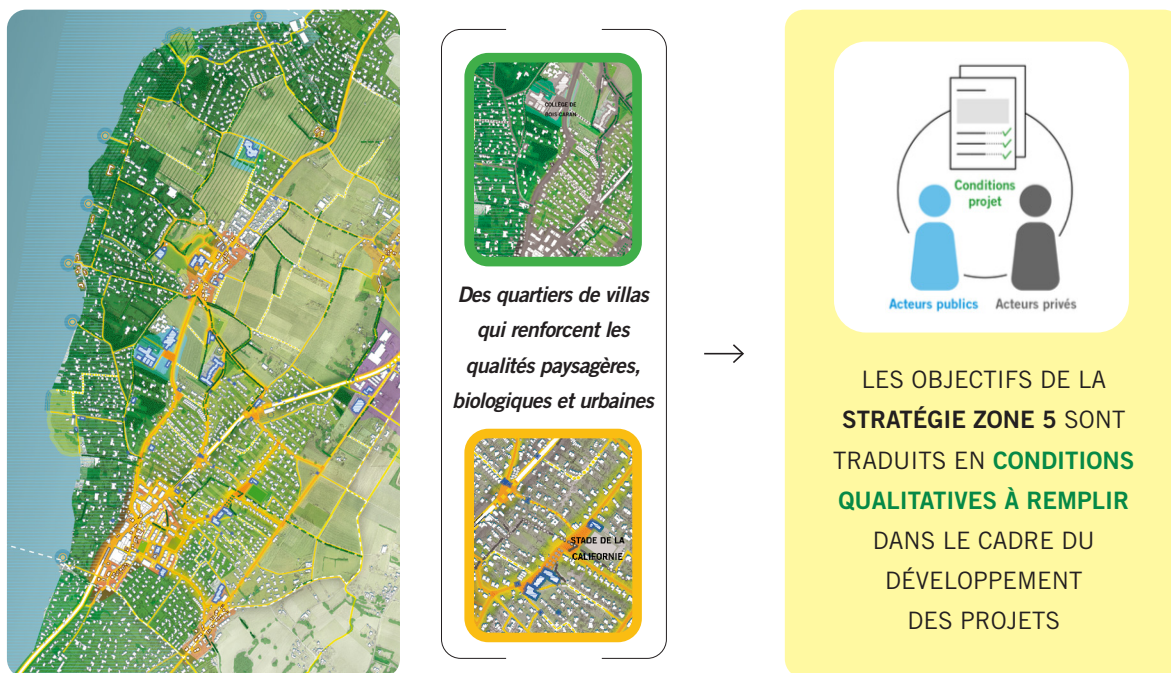




Fig. 3 : Localisation indicative des types bâtis et des types d'axes urbains

Types bâtis et types d'axes urbains

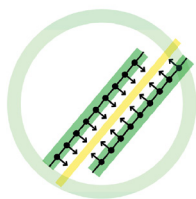
En plus de ces objectifs généraux, la Commune a souhaité prendre en compte les particularités du tissu bâti dans son développement. Une analyse qualitative du tissu bâti et des espaces publics a permis d'identifier :

> Différents types de morphologies urbaines

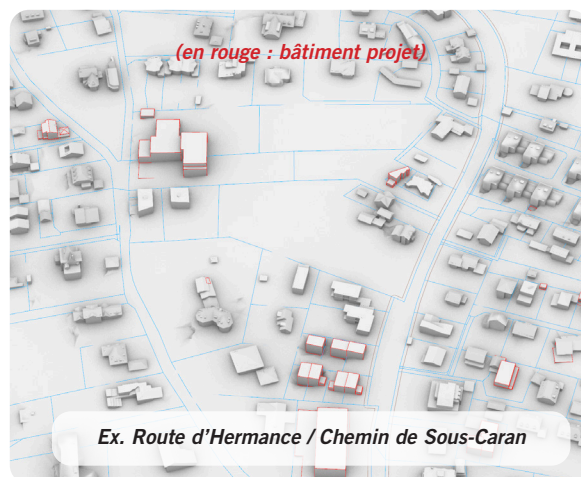
L'identification de ces morphologies urbaines (types bâtis) a été faite à partir de l'observation de tendances d'implantation du bâti (orientations, morphologie urbaine), d'organisation des accès, des structures foncières et de la végétation.

> Différents rôles de l'espace public

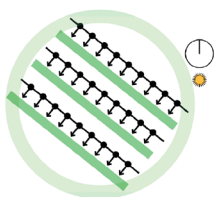
Les rôles différenciés des espaces publics de la Commune ont été définis sur la base des usages actuels et potentiels futurs des routes et chemins (vitesses, nuisances, possibilités d'appropriation, animation).



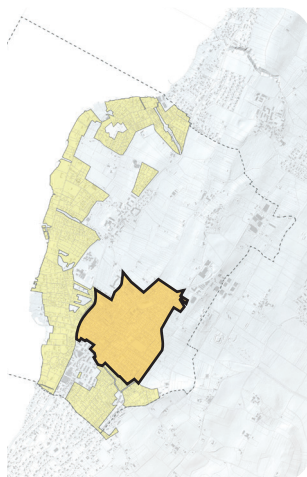
Type 1 : «Bâti tourné vers la rue»



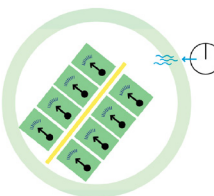
Ex. Route d'Hermance / Chemin de Sous-Caran



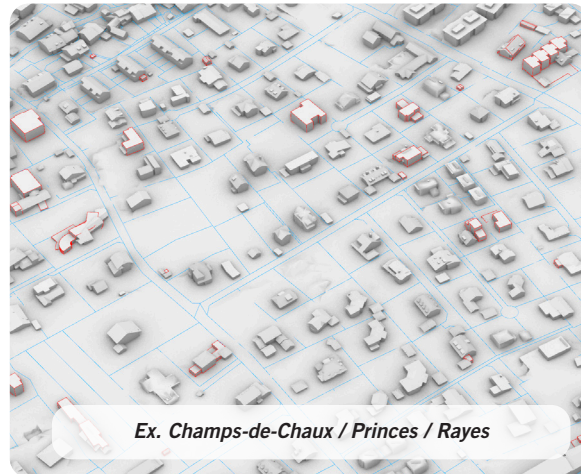
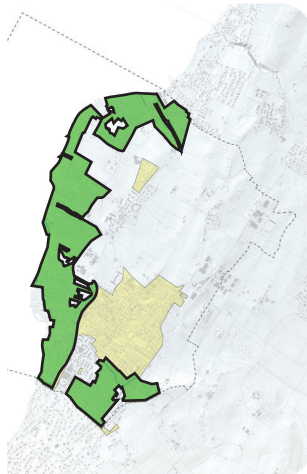
Type 2 : «Bâti accès au nord et jardin vers le soleil»



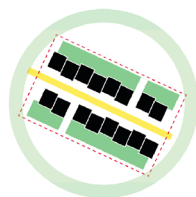
Ex. Hermance / Thonon



Type 3 : «Bâti et jardin vers le lac»



Ex. Champs-de-Chaux / Princes / Rayes



«Ensemble bâti» - Type 1, 2, 3 ou autre



Ex. Californie / Clos-Alpestre

Fig. 4 : Types bâtis

Analyse des morphologies bâties

Extrait du chapitre 6.2.2 du rapport du PDCom

La zone 5 ne peut être réduite à un tissu bâti homogène de villas. Une analyse des morphologies bâties a permis de révéler différents **types** dans le territoire communal :



Type bâti 1 - Bâti tourné vers la rue

Pionnier du phénomène d'expansion urbaine dans la Commune, le type bâti 1 témoigne de l'**influence des axes urbains** sur l'implantation bâtie : jusque vers la fin des années 1950, les constructions se sont majoritairement implantées le long de ceux-ci. Plus récemment, ce mode d'implantation a été peu à peu délaissé au profit d'une nouvelle « norme » (cf. type bâti 2), visant non seulement à optimiser l'utilisation du foncier mais aussi à pallier l'augmentation des nuisances liées à la route en s'en détournant.

Enjeux spécifiques : relation à la rue, qualité de l'espace public et des frontages



Type bâti 2 - Bâti accès au nord et jardin vers le soleil

Le type bâti 2 découle directement du **passé agricole de la Commune**. La géométrie foncière en lanières, héritée d'anciennes parcelles de champs, a donné lieu à des implantations bâties en bandes, qui optimisent son utilisation. Par effet de répétition, une systématique implicite peut être observée : les voies d'accès sont localisées au nord des parcelles pour privilégier au sud des espaces de jardin, orientés vers le soleil, favorables aux continuités biologiques.

Enjeux spécifiques : héritage foncier agricole, continuités biologiques (bandes de jardins)



Type bâti 3 - Bâti et jardin vers le lac

Le type bâti 3 tire quant à lui parti de la topographie en pente douce du coteau nord de la Commune et des larges espaces des rives pour établir un **rapport au lac ou plus généralement, avec le grand paysage** : d'implantation majoritairement ponctuelle, le bâti se trouve comme pris dans un écrin paysager, constitué notamment d'arbres majeurs.

Enjeux spécifiques : paysage, biodiversité, dégagements sur le grand paysage



Type bâti 1, 2, 3 ou autre - Ensemble bâti

La zone 5 comprend plusieurs ensembles bâtis - de type 1, 2, 3 ou autres. Le bâti et les espaces de jardins y ont fait l'objet d'une conception coordonnée : ils présentent une cohérence d'ensemble, qu'il s'agit de reconnaître pour pouvoir maintenir leurs qualités originales, le cas échéant les faire évoluer de façon coordonnée.

Enjeux spécifiques : reconnaissance de la cohérence d'ensemble



Fig. 5 : Réseau d'espaces publics dans les quartiers villas (voir détail dans le référentiel des types d'axes urbains, p. 43-51)

Analyse des types d'axes urbains

Extrait du chapitre 6.2.3 du rapport du PDCom

En termes d'attentes en matière d'espaces publics, les axes urbains qui parcourent les quartiers de villas peuvent être distingués en trois types, de par leur nature et leur localisation spécifiques :



Axe central de la Route de Thonon

La Route de Thonon occupe une position centrale dans le territoire communal. D'importance cantonale, elle relie le centre de Vézenaz à la zone industrielle de la Pallanterie, en passant par les quartiers de villas, et assure les **connexions intercommunales** au niveau régional. Sujette à un fort trafic, elle est aujourd'hui vécue comme une source de nuisances par les riverains. Elle constitue en outre une véritable coupure dans le milieu bâti de la zone 5 pour les usages de mobilité douce, dissuadant les mouvements entre les quartiers amont et aval.

Enjeux spécifiques : connexions intercommunales et interquartiers, réduction des nuisances



Axes structurants de la vie communale

A l'abri de la Route de Thonon et situés dans la profondeur du tissu bâti, se trouvent plusieurs axes urbains structurants propices au **développement de la vie de quartier**. Ils relient différents équipements publics (scolaires, sportifs, lacustres), ce qui leur confèrent un potentiel important en matière d'animation et de convivialité locale.

Enjeux spécifiques : espaces publics de référence pour la vie de quartier, rencontres quotidiennes ou évenementielles



Axes secondaires de desserte de quartier

Les axes de desserte fine des quartiers constituent la maille de connexion aux axes urbains structurants. Bordés par du bâti résidentiel uniquement, ils présentent un caractère calme, renforcé par la présence de végétation. Ils sont propices à la déambulation, à l'appropriation douce (jeux d'enfants), impliquant une garantie de sécurité favorisant ce types d'usages.

Enjeux spécifiques : apaisement, sécurité, appropriation douce (jeux, rencontres quotidiennes entre voisins)



STRATÉGIE ZONE 5

- | | | | |
|--|---|--|--|
| | Réaménagement de tronçons de la route en faveur des transports publics et des MD avec traitement paysager | | Maintien / prolongement des haies bocagères |
| | Axe majeur d'espace public de quartier | | Traitement de la limite avec l'espace rural |
| | Tracé IVS (local, régional ou national) avec (beaucoup de) substance | | Massifs et cordons boisés |
| | Zone villa - Voir catalogue types bâti | | Maintien d'espaces ouverts |
| | Périmètre de densification accrue | | Création de cheminements piétonniers, négociation de servitudes (voir PDCP / Fiches de mesures 9-1 et 9-2) |
| | Développement conditionné à l'établissement d'une image directrice | | Itinéraires balisés |

DONNÉES DE BASE

- | | | | |
|--|--|--|--|
| | Limite communale | | Autres zones |
| | Parcellaire | | Périmètre de protection des rives du lac |
| | Bâtiment hors-sol existant / projeté | | Inventaire des arbres isolés |
| | Bâtiment à valeur patrimoniale (classé, inscrit à l'inventaire, au recensement du patrimoine architectural: exceptionnel ou intéressant) | | Espace de loisirs / cimetière |
| | Zone villa - Secteur pouvant faire l'objet d'une mise en zone 5 (FM n° 2-1) | | Plage / port |

Fig. 6 : Plan de la stratégie d'évolution zone 5 (réduction)

Conditions pour tout projet dans la zone 5 (fiche de mesures 6-1)

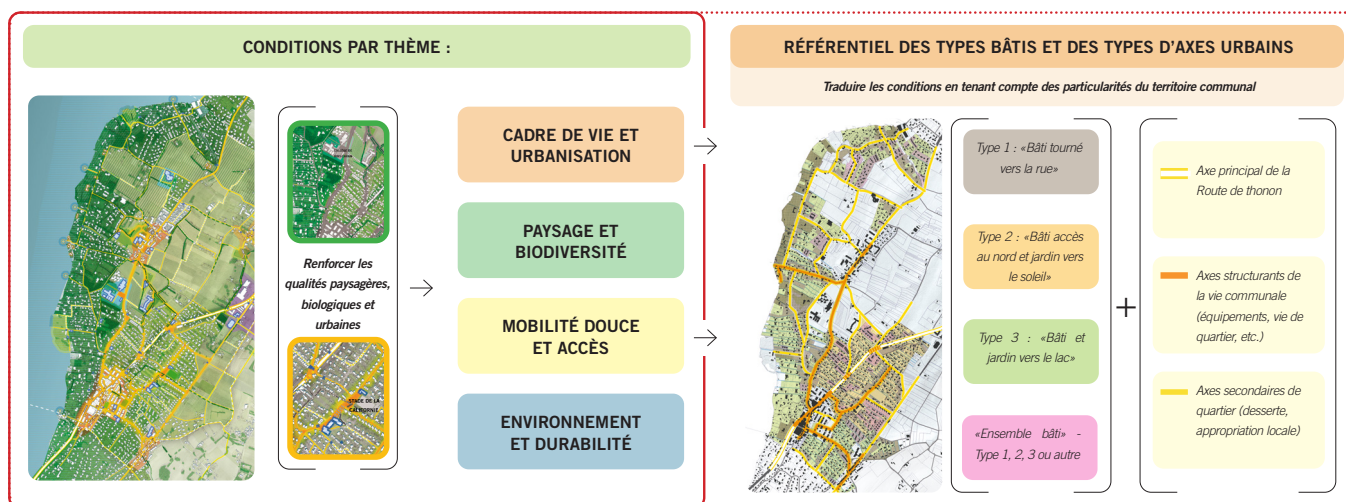
Contexte

Cette fiche de mesures définit les conditions d'évolution de la zone 5, qui découlent des objectifs et principes définis au chapitre 6. Organisées par thème, celles-ci concrétisent les attentes de la Commune envers les futurs projets dans la zone 5. La plupart de ces conditions sont représentées dans le plan de synthèse à la suite des conditions ci-après, à l'exception des conditions étant applicables à tout projet et donc non localisées en plan.

Les conditions à la densification¹ sont à considérer comme un outil de discussion et de négociation entre la Commune et les porteurs de projet. La Commune veillera à ce qu'elles soient respectées pour tout projet de construction en zone 5.

Un référentiel d'illustrations pour traduire les conditions en tenant compte des particularités du territoire communal

Pour tenir compte des particularités locales des quartiers, un référentiel d'illustrations décrit les différents types bâtis (morphologies urbaines, principes de localisation des espaces ouverts de jardin et des accès) et axes urbains pour guider la formalisation des conditions².



¹ Voir conditions par thème page 21

² Voir référentiel des types bâtis et des types d'axes urbains page 33

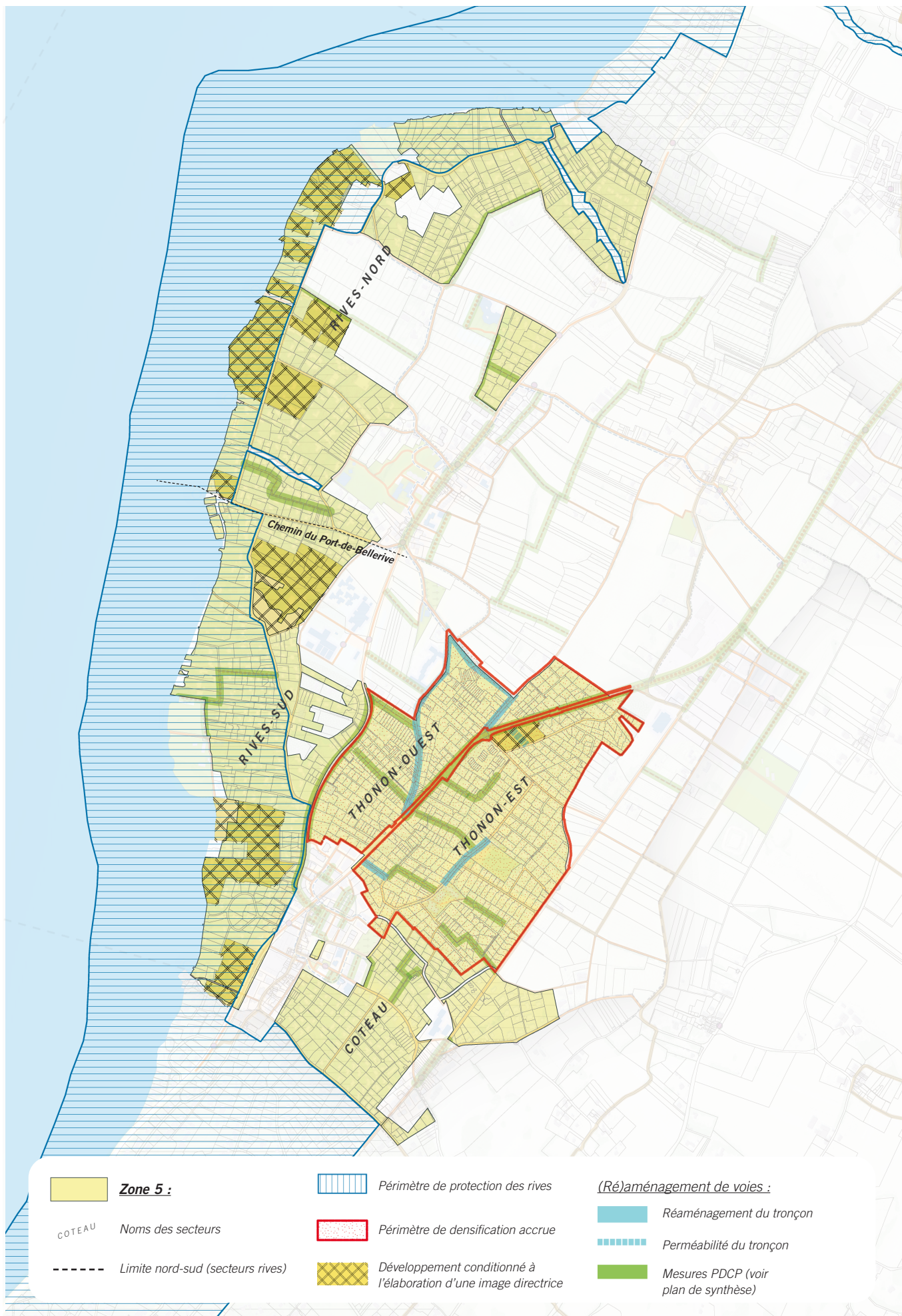


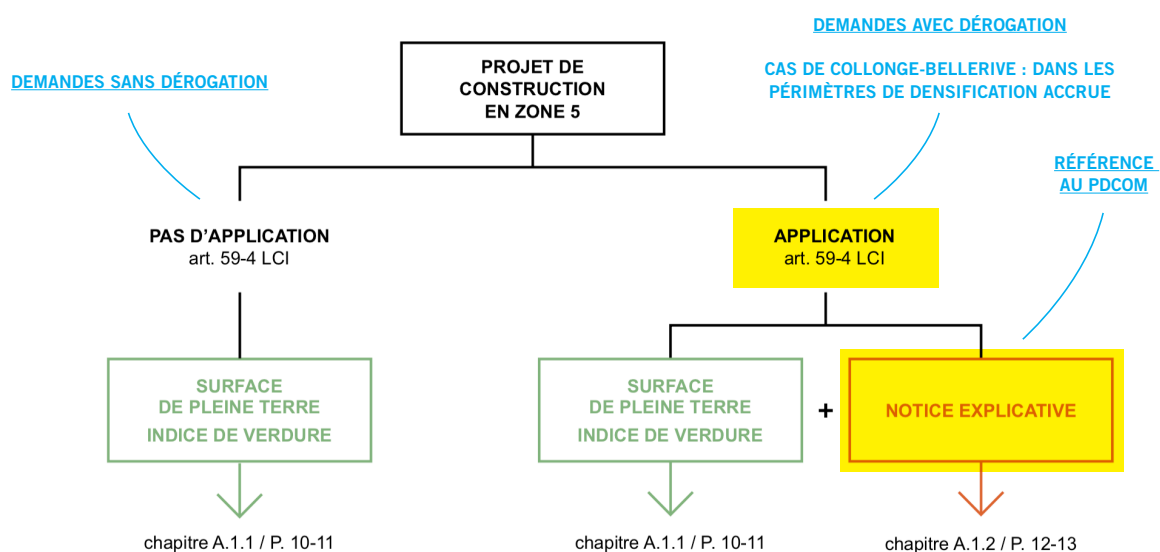
Fig. 7 : Localisation des périmètres de densification accrue dans la zone 5 et des mesures nécessitant une coordination avec la Commune

Périmètres de densification accrue

Dans les parcelles incluses dans des périmètres de densification accrue (secteurs Thonon-Est et Thonon-Ouest), les conditions doivent être respectées pour une entrée en matière concernant la demande de dérogation. Elles sont liantes pour tout projet mobilisant une dérogation. Elles structurent la rédaction des préavis aux niveaux communal et cantonal.

Dans les parcelles situées hors des périmètres de densification accrue, les conditions sont également appliquées par la Commune pour tout projet de densification.

Extrait de la marche à suivre cantonale (*état novembre 2021*)



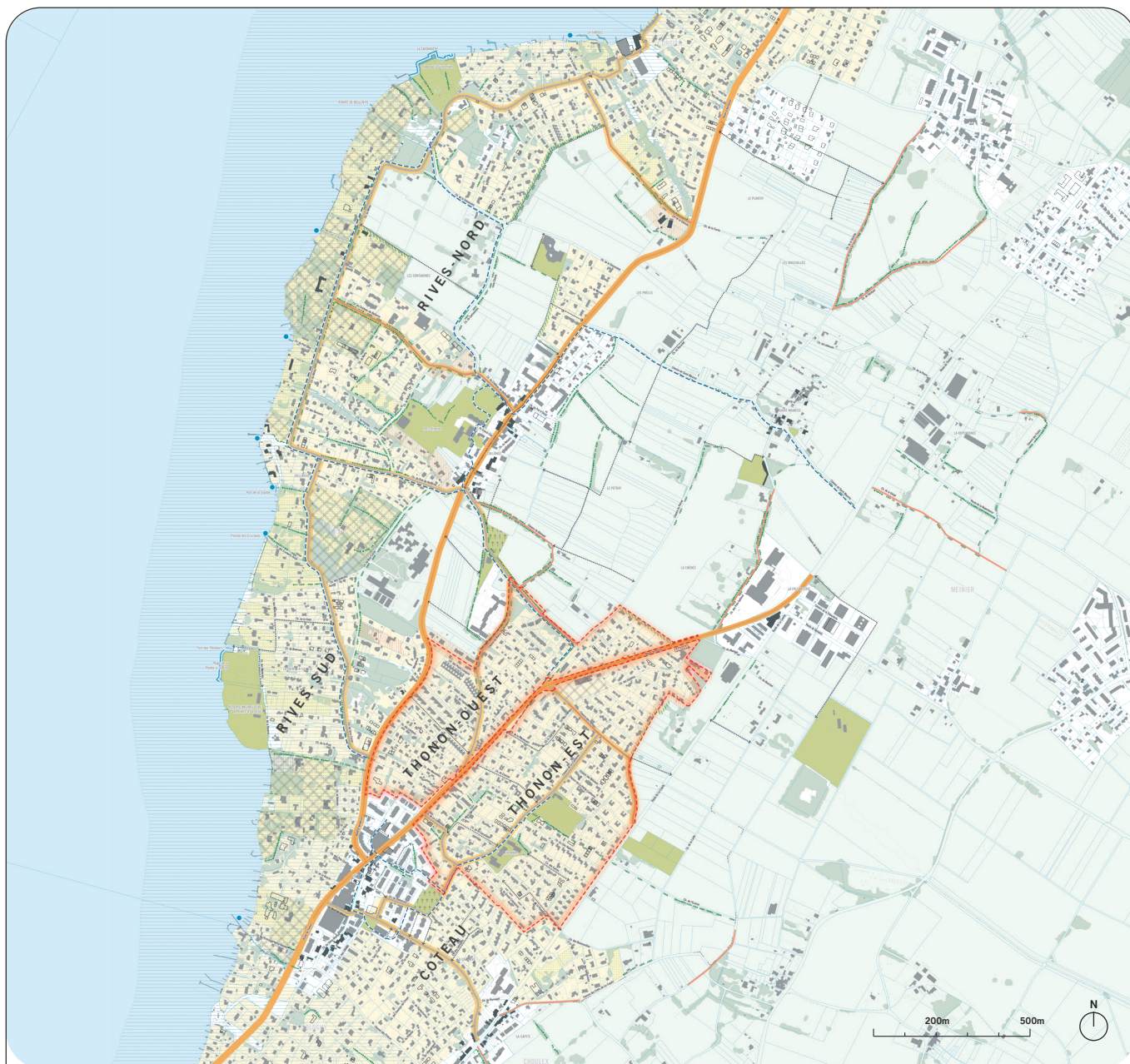
CONDITIONS PAR THÈME

CADRE DE VIE ET
URBANISATION

PAYSAGE ET
BIODIVERSITÉ

MOBILITÉ DOUCE
ET ACCÈS

ENVIRONNEMENT
ET DURABILITÉ



STRATÉGIE ZONE 5

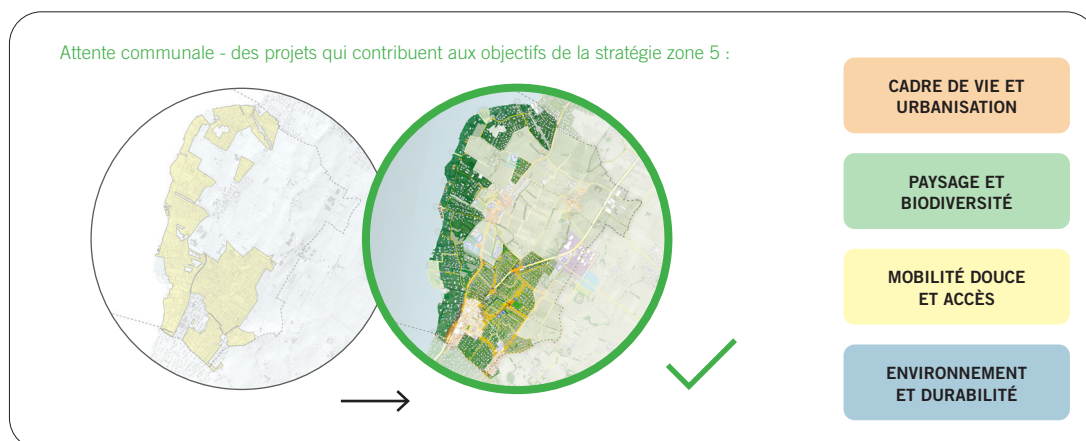
- | | | | |
|--|---|--|--|
| | Réaménagement de tronçons de la route en faveur des transports publics et des MD avec traitement paysager | | Maintien / prolongement des haies bocagères |
| | Axe majeur d'espace public de quartier | | Traitement de la limite avec l'espace rural |
| | Tracé IVS (local, régional ou national) avec (beaucoup de) substance | | Massifs et cordons boisés |
| | Zone villa - Voir catalogue types bâti | | Maintien d'espaces ouverts |
| | Périmètre de densification accrue | | Création de cheminements piétonniers, négociation de servitudes (voir PDCP / Fiches de mesures 9-1 et 9-2) |
| | Développement conditionné à l'établissement d'une image directrice | | Itinéraires balisés |

DONNÉES DE BASE

- | | | | |
|--|--|--|--|
| | Limite communale | | Autres zones |
| | Parcellaire | | Périmètre de protection des rives du lac |
| | Bâtiment hors-sol existant / projeté | | Inventaire des arbres isolés |
| | Bâtiment à valeur patrimoniale (classé; inscrit à l'inventaire; au recensement du patrimoine architectural: exceptionnel ou intéressant) | | Espace de loisirs / cimetière |
| | Zone villa - Secteur pouvant faire l'objet d'une mise en zone 5 (FM n° 2-1) | | Plage / port |

Fig. 8 : Plan de la stratégie d'évolution zone 5 (réduction - voir zooms par secteur p. 28 et suivantes)

CONDITIONS PAR THÈME



Conditions				
Légende thématique	n°	Contributions attendues par les projets compris dans la zone 5	Portée juridique	
			Parcelle(s) dans périmètre de densification accrue ¹	Parcelle(s) hors périmètre de densification accrue ²
1. Cadre de vie et urbanisation - Voir référentiel des types bâtis et d'axes urbains p.33 à 51				
1.1 Axes majeurs du réseau d'espaces publics de quartier				
Lors de tout projet de construction situé le long des axes identifiés en plan :				
A	La commune examinera l'opportunité de négocier une cession au domaine public ou l'inscription d'une servitude pour la création de micro-espaces publics (placette ou espace vert équipé d'un banc, d'une fontaine, d'un écopoint, etc.).		Commune + Canton (force de loi / liant)	Commune (objectifs PDCOM)
B	Un traitement qualitatif des limites avec l'espace public est exigé, selon les dispositions définies en schéma pour chaque type d'axe (cf. référentiel types axes) et de la condition "1.5 Traitement des limites entre espace privé et public".		Commune + Canton (force de loi / liant)	Commune (objectifs PDCOM)
1.2 Chemins IVS				
Lors de tout projet de construction situé le long des axes classés à l'inventaire fédéral des voies de communication historiques de la Suisse (IVS), la préservation et la mise en valeur des éléments naturels et patrimoniaux faisant la qualité de ces axes sont exigées.			Commune + Canton (force de loi / liant)	Commune (objectifs PDCOM)
1.3 Implantations du bâti et morphologies urbaines				
Lors de tout projet de construction :				
A	Les projets se réfèrent aux modalités d'implantation définis en schéma pour les types bâtis 1, 2 ou 3 (cf. référentiel types bâtis) , en tenant compte des types bâtis présents dans le contexte environnant direct (logique de mimétisme - cf. carte des types bâtis actuels). Les porteurs de projet qui souhaitent explorer un nouveau type bâti démontrent la cohérence de leur proposition par rapport au contexte bâti environnant.		Commune + Canton (force de loi / liant)	Commune (objectifs PDCOM)
B	En cas de fragmentation / refonte parcellaire, les principes de cohérence foncière identifiés en schéma (cf. référentiel types bâtis) sont préservés.		Commune + Canton (force de loi / liant)	Commune (objectifs PDCOM)

¹ Voir périmètres de densification accrue - pages 18 et 19

Conditions			
Légende thématique	n°	Contributions attendues par les projets compris dans la zone 5	Portée juridique
			<div>Parcelle(s) dans périmètre de densification accrue¹</div> <div>Parcelle(s) hors périmètre de densification accrue¹</div>
		1.4 Jardins privés	
		Pour tout projet de construction :	
	A	L'implantation du bâti doit permettre de dégager des espaces ouverts généreux pouvant être utilisés pour le délaçement, selon la localisation de principe définie en schéma pour les types bâtis 1, 2 ou 3 (cf. référentiel des types bâtis).	Commune + Canton (force de loi / liant) Commune (objectifs PDCOM)
	B	L'implantation des bâtiments hors sol et sous-sol doit être optimisée (limitation de l'emprise des sous-sols, selon les dispositions) afin de maintenir un maximum de sol non perturbé et en pleine terre pour la pérennisation des services écosystémiques et permettre aux arbres de se développer le plus naturellement possible (voir 4.1).	Commune + Canton (force de loi / liant) Commune (objectifs PDCOM)
	C	Les mouvements de terre (remodelage du terrain) doivent être limités afin de préserver la topographie et les sols naturels.	Commune + Canton (force de loi / liant) Commune (objectifs PDCOM)
	D	La topographie est en continuité avec les parcelles voisines.	Commune + Canton (force de loi / liant) Commune (objectifs PDCOM)
		1.5 Traitement des limites entre espace privé et public	
		Pour tout projet de construction :	
	A	Les types de clôture possibles sont restreints dans toute la zone villas : interdiction des bâches, des clôtures imperméables, des palissades opaques et des haies mono-spécifiques. Les haies naturelles sont privilégiées (voir 2.1 D).	Commune + Canton (force de loi / liant) Commune (objectifs PDCOM)
	B	Les murets d'une hauteur maximale de 80 cm. sont autorisés. Lorsqu'un muret est surmonté d'une clôture, celle-ci doit répondre aux critères ci-dessus. Les murets devront comporter des aménagements à leur base permettant le passage de la petite faune.	Commune + Canton (force de loi / liant) Commune (objectifs PDCOM)
	C	Toutes les clôtures permettent le passage de la petite faune.	Commune + Canton (force de loi / liant) Commune (objectifs PDCOM)
		1.6 Grandes parcelles et ensembles parcellaires	
		Pour les grandes parcelles et ensembles parcellaires (de 5 000 m ² à plus de 10 000 m ²) identifiés par le plan « Stratégie d'évolution zone 5 » :	
		<p>Tout développement est conditionné à l'établissement par le requérant ou son mandataire d'une image directrice validée par la Commune et soumise pour consultation à l'OPS, la OCAN, l'OU et l'OCEau</p> <p>Une image directrice définit au minimum les objectifs et principes concernant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'implantation des bâtiments ; - les aménagements extérieurs (traitement paysager des jardins) ; - les accès (éviter une multiplication des accès privés) ; - le stationnement (favoriser une mutualisation du stationnement) ; - le traitement paysager des limites avec l'espace public ; - les principes de gestion et d'évacuation des eaux pluviales. <p>La pertinence et la possibilité d'intégrer les parcelles adjacentes dans le périmètre de réflexion lors de l'établissement d'une image directrice doit être examinée au cas par cas.</p> <p>En lieu et place d'une image directrice, la Commune peut initier l'élaboration d'un plan localisé de quartier au sens de la Loi sur l'extension des voies de communications et l'aménagement des quartiers ou localités, du 9 mars 1929 (LExt). L'élaboration d'un tel plan se justifie notamment dans les cas où les propriétaires concernés par le développement de grandes parcelles ou ensembles parcellaires ne fournissent pas des garanties suffisantes quant à la mise en œuvre des options de l'image directrice.</p>	Commune + Canton (force de loi / liant) Commune (objectifs PDCOM)

¹ Voir périmètres de densification accrue - pages 18 et 19

		Conditions		
Légende thématique	n°	Contributions attendues par les projets compris dans la zone 5	Portée juridique	
			Parcelle(s) dans périmètre de densification accrue ¹	Parcelle(s) hors périmètre de densification accrue ¹
2. Paysage et biodiversité				
●● / ●●●	2.1 Haies bocagères et alignements de chênes - voir RCVA L 4 05. 04			
Lors de tout projet de construction situé le long des axes identifiés en plan :				
A	L'abattage d'arbres de première grandeur et de deuxième grandeur constituant un alignement/une haie bocagère est interdit (cf. RCVA L 4 05. 04).		Commune + Canton (force de loi / liant)	Commune (objectifs PDCoM)
B	La plantation de chênes contribuant au prolongement des alignements/haies bocagères ou d'une végétation arbustive indigène (dans le cas où la plantation de chênes est impossible) est exigée. Un espace de minimum 3 m. de large permettant de reconstituer les haies bocagères est exigé en limite de parcelle.		Commune + Canton (force de loi / liant)	Commune (objectifs PDCoM)
C	Le propriétaire doit démontrer que des mesures sont prises pour garantir la préservation et la viabilité des arbres existants.		Commune + Canton (force de loi / liant)	Commune (objectifs PDCoM)
D	Lors de tout nouveau projet de plantation, 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) est favorisé.		Commune + Canton (force de loi / liant)	Commune (objectifs PDCoM)
////	2.2 Traitement de la limite avec l'espace rural			
Pour les parcelles limitrophes avec l'espace rural, un traitement à caractère naturel des limites est obligatoire (voir les types de clôtures possibles à la condition "1.5 Traitement des limites entre espaces privé et public").			Commune + Canton (force de loi / liant)	Commune (objectifs PDCoM)
	2.3 Massifs et cordons boisés - voir RCVA L 4 05. 04			
Lors de tout projet de construction :				
A	L'arborisation des parcelles doit être préservée et le fractionnement des massifs et des cordons boisés limité au maximum.		Commune + Canton (force de loi / liant)	Commune (objectifs PDCoM)
B	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 5 m. de la couronne.		Commune + Canton (force de loi / liant)	Commune (objectifs PDCoM)
C	Des mesures de compensation doivent être prises principalement in situ.		Commune + Canton (force de loi / liant)	Commune (objectifs PDCoM)
D	Lorsque des abattages sont nécessaires, ceux-ci doivent être compensés sur la parcelle (cf. RCVA L 4 05. 04).		Commune + Canton (force de loi / liant)	Commune (objectifs PDCoM)
●●●●	2.4 Espaces ouverts			
Afin de préserver et renforcer les connexions biologiques dans la zone villas et entre l'espace rural et le lac :				
A	La proportion de surfaces non bâties doit être nettement plus élevée que celle des surfaces bâties		Commune + Canton (force de loi / liant)	Commune (objectifs PDCoM)
B	Les sources lumineuses parasites orientées vers les arbres ou les haies ne sont pas permises. Des restrictions s'appliquent sur le type et la densité d'éclairage ainsi que sur la longueur d'onde des lumières.		Commune + Canton (force de loi / liant)	Commune (objectifs PDCoM)

¹ Voir périmètres de densification accrue - pages 18 et 19

		Conditions		
Légende thématique	n°	Contributions attendues par les projets compris dans la zone 5	Portée juridique	
			Parcelle(s) dans périmètre de densification accrue ¹	Parcelle(s) hors périmètre de densification accrue ¹
		3. Mobilité douce et accès - Voir référentiel des types bâtis et d'axes urbains p.33 à 51		
«.....»		3.1 Cheminements piétons - voir PDCP, ch. 9 PDCom		
		Lors de tout projet de construction situé le long des axes identifiés en plan (mesures PDCP, chapitre 9 du PDCom) :		
	A	L'aménagement d'un cheminement piétonnier (d'environ 2 m. de large) est exigé via l'inscription d'une servitude de passage public ou d'une cession au domaine public.	Commune + Canton (force de loi / liant)	Commune (objectifs PDCom)
	B	Des mesures paysagères accompagnent les cheminements piétonniers (haies vives, allées de chênes, etc.).	Commune + Canton (force de loi / liant)	Commune (objectifs PDCom)
		3.2 Regroupement des accès		
		Pour tout projet de construction :		
	A	Les propriétaires doivent chercher à mutualiser les accès via l'inscription d'une servitude. Ainsi, chaque requérant devra s'assurer de l'opportunité de combiner son accès à celui de son voisin.	Commune + Canton (force de loi / liant)	Commune (objectifs PDCom)
	B	Les accès s'organisent selon la localisation de principe définie en schéma pour les types bâtis 1, 2 ou 3 (cf. référentiel des types bâtis).	Commune + Canton (force de loi / liant)	Commune (objectifs PDCom)
	C	Les revêtements des accès sont perméables (minimiser l'imperméabilisation du sol).	Commune + Canton (force de loi / liant)	Commune (objectifs PDCom)
	D	Un seul accès est autorisé par parcelle.	Commune + Canton (force de loi / liant)	Commune (objectifs PDCom)
		3.3 Mutualisation du stationnement - voir RPSFP - R SG L 5 05 + VSS		
		Les propriétaires doivent chercher à mutualiser le stationnement et examiner l'opportunité de créer ces places en sous-sol (cf. RPSFP - R SG L 5 05 + VSS).	Commune + Canton (force de loi / liant)	Commune (objectifs PDCom)
		Recommandation : les rampes de parking sont intégrées au bâtiment.		

¹ Voir périmètres de densification accrue - pages 18 et 19

		Conditions		
Légende thématique	n°	Contributions attendues par les projets compris dans la zone 5	Portée juridique	
			Parcelle(s) dans périmètre de densification accrue ¹	Parcelle(s) hors périmètre de densification accrue ¹
4. Environnement et durabilité				
4.1 Constructions en sous-sol - voir LCI L 5 05				
A	Dans la mesure du possible, les constructions en sous-sol sont localisées à une distance suffisante de la limite parcellaire afin de permettre le maintien ou le prolongement des haies bocagères, des alignements d'arbres, des cordons boisés ou autres éléments paysagers.		Commune + Canton (force de loi / liant)	Commune (objectifs PDCom)
B	En complément à l'article 59 LCI al. 8 et 9 et aux exigences de la marche à suivre cantonale (p. 9, 10 et 11) , il est demandé que, pour tout projet situé sur une parcelle de moins de 2'000 m2, les constructions en sous-sol ne dépassent pas la projection des bâtiments hors-sol, à l'exception d'éléments ponctuels nécessités par les contraintes techniques ou de fonctionnement.		Commune + Canton (force de loi / liant)	Commune (objectifs PDCom)
C	En complément à l'article 59 LCI, al. 8 et 9 et aux exigences de la marche à suivre cantonale (p. 9, 10 et 11) , il est demandé que pour les parcelles de plus de 2'000 m2, les constructions en sous-sol soient majoritairement situées sous l'emprise des bâtiments. Des emprises hors batiments ne sont tolérées que s'il a pu être démontré qu'aucune autre solution rationnelle ne peut être mise en oeuvre.		Commune + Canton (force de loi / liant)	Commune (objectifs PDCom)
4.2 Surfaces imperméables				
A	Les surfaces imperméables sont limitées au strict minimum.		Commune + Canton (force de loi / liant)	Commune (objectifs PDCom)
B	Les surfaces imperméables sont regroupées pour optimiser la préservation de larges surfaces en pleine terre.		Commune + Canton (force de loi / liant)	Commune (objectifs PDCom)
4.3 Gestion des déchets				
	Préalablement à tout développement, les porteurs de projets doivent se coordonner avec la Commune pour l'organisation des points de collecte des déchets.		Commune + Canton (force de loi / liant)	Commune (objectifs PDCom)
4.4 Gestion des eaux				
	Les propriétaires sont tenus de prendre toutes les dispositions utiles pour se prémunir contre les refoulements, dès lors que les collecteurs du système public d'assainissement des eaux peuvent se mettre en charge en cas de fortes pluies exceptionnelles, d'obstructions intempestives, etc.		Commune + Canton (force de loi / liant)	Commune (objectifs PDCom)

¹ Voir périmètres de densification accrue - pages 18 et 19



STRATÉGIE ZONE 5

- Réaménagement de tronçons de la route en faveur des transports publics et des MD avec traitement paysager
- Axe majeur d'espace public de quartier
- Tracé IVS (local, régional ou national) avec (beaucoup de) substance
- Zone villa - Voir catalogue types bâti
- Périmètre de densification accrue
- Développement conditionné à l'établissement d'une image directrice
- Maintien / prolongement des haies bocagères
- Traitement de la limite avec l'espace rural
- Massifs et cordons boisés
- Maintien d'espaces ouverts
- Création de cheminements piétonniers, négociation de servitudes (voir PDCP / Fiches de mesures 9-1 et 9-2)
- Itinéraires balisés

DONNÉES DE BASE

- Limite communale
- Parcellaire
- Bâtiment hors-sol existant / projeté
- Bâtiment à valeur patrimoniale (classé, inscrit à l'inventaire; au recensement du patrimoine architectural: exceptionnel ou intéressant)
- Zone villa - Secteur pouvant faire l'objet d'une mise en zone 5 (FM n° 2-1)
- Autres zones
- Périmètre de protection des rives du lac
- Inventaire des arbres isolés
- Espace de loisirs / cimetière
- Plage / port

Fig. 9 : Plan de la stratégie d'évolution zone 5 - Zoom sur les secteurs Thonon-Ouest et Thonon-Est (périmètres de densification accrue)



Fig. 10 : Plan de la stratégie d'évolution zone 5 - Zoom sur le secteur Rives-Nord (hors périmètre de densification accrue)

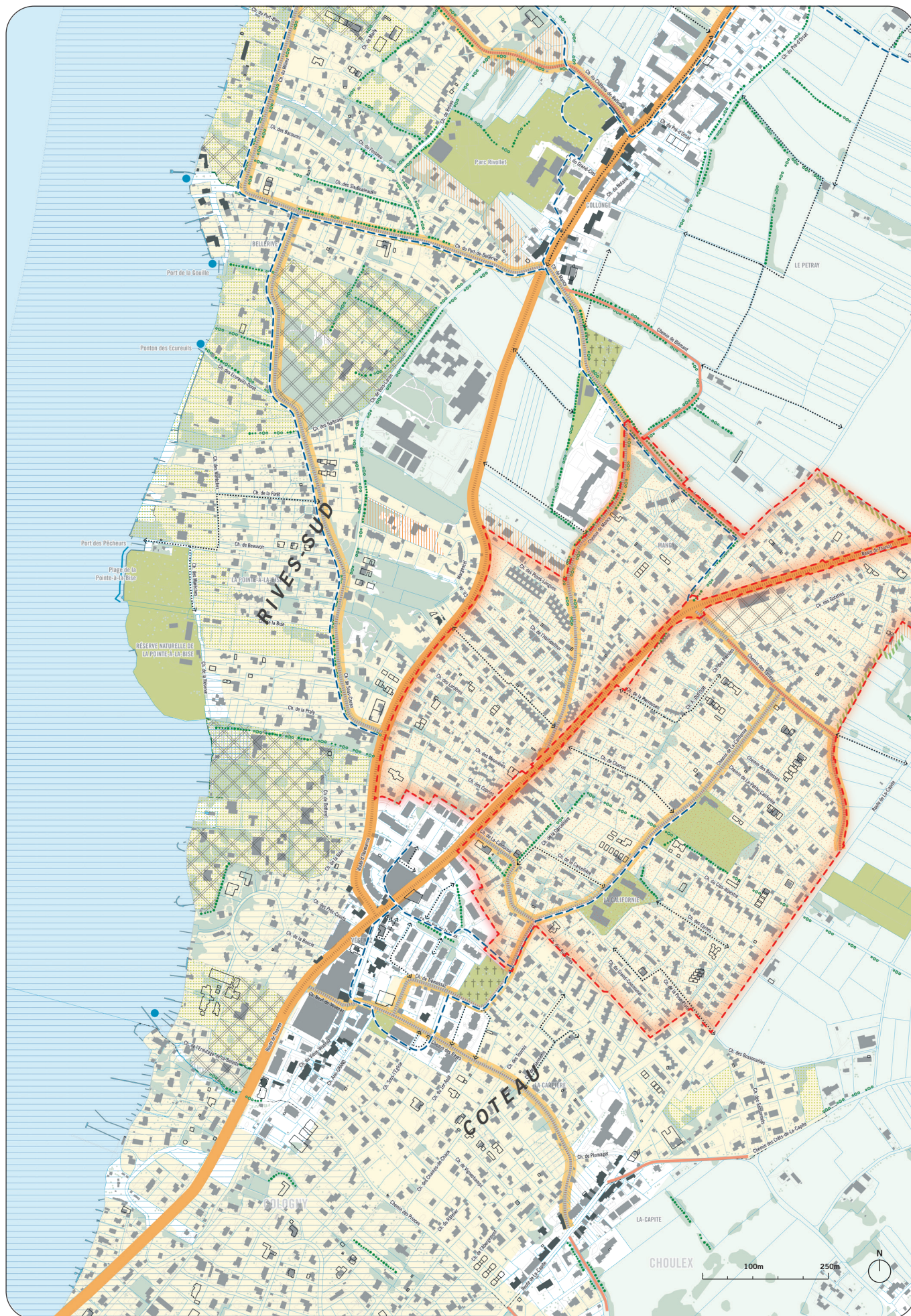


Fig. 11 : Plan de la stratégie d'évolution zone 5 - Zoom sur les secteurs Rives-Nord et Rives-Sud (hors périmètre de densification accrue)



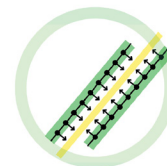
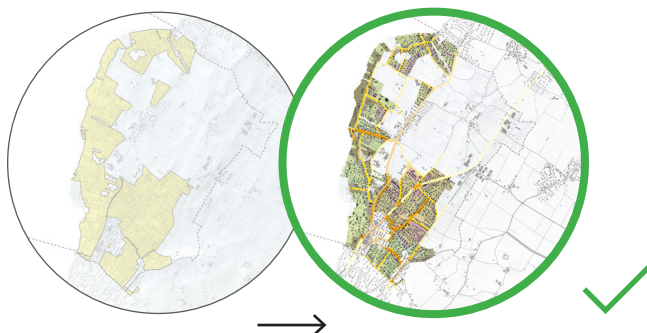
Fig. 12 : Exemples des qualités recherchées dans la zone 5

RÉFÉRENTIEL

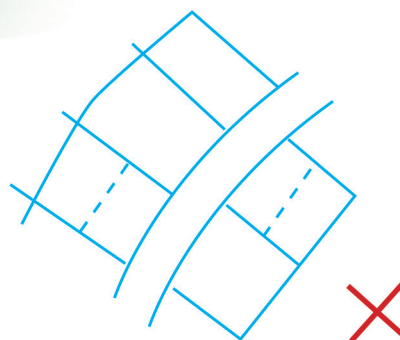
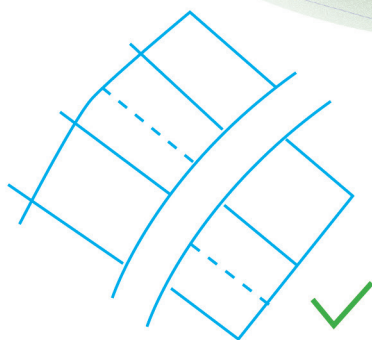
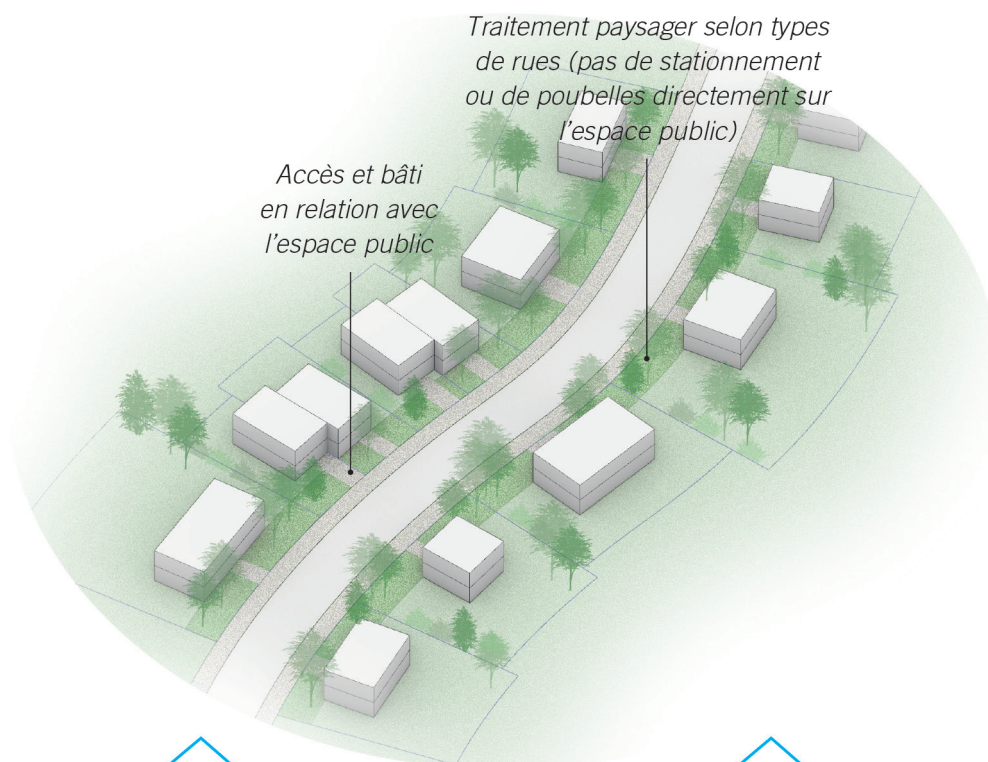
TYPES BÂTIS

TYPE BÂTI 1 - «BÂTI TOURNÉ VERS LA RUE»¹

Attente communale - des projets qui contribuent à la mise en valeur de leur contexte particulier :



Type 1 : «Bâti tourné vers la rue»



Orientation à privilégier et à éviter en cas de découpage parcellaire

¹ Voir analyse des types bâtis, chapitre 6.2.2 dans le rapport du PDCOM

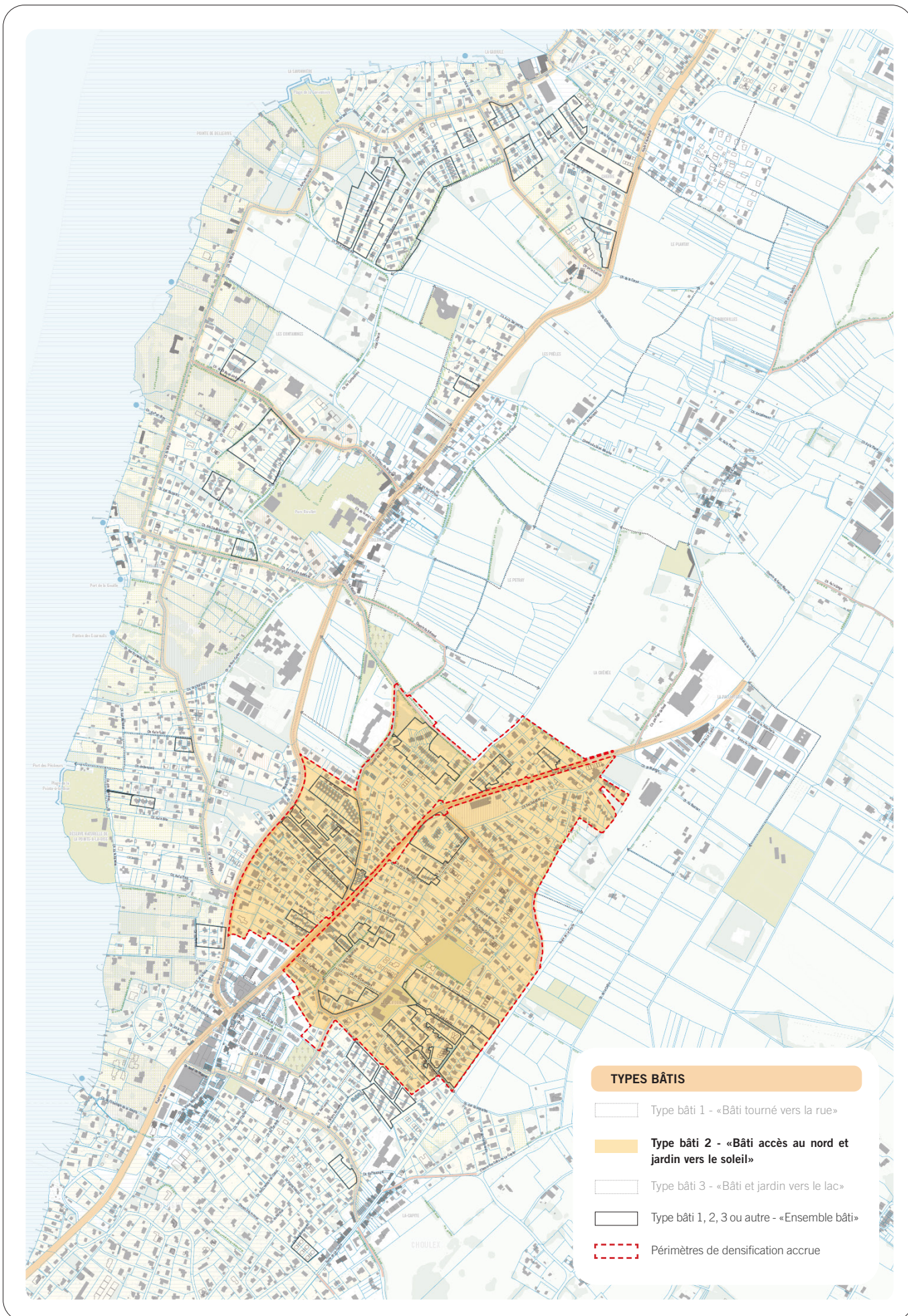
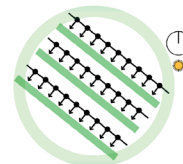
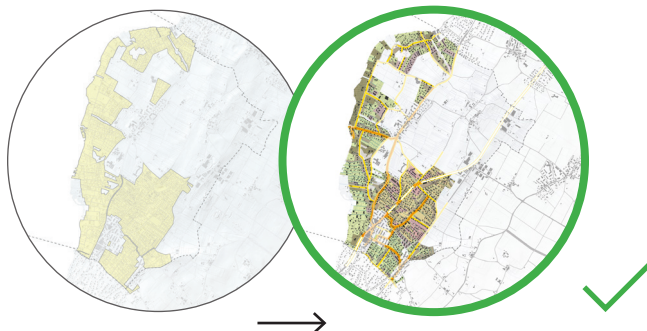


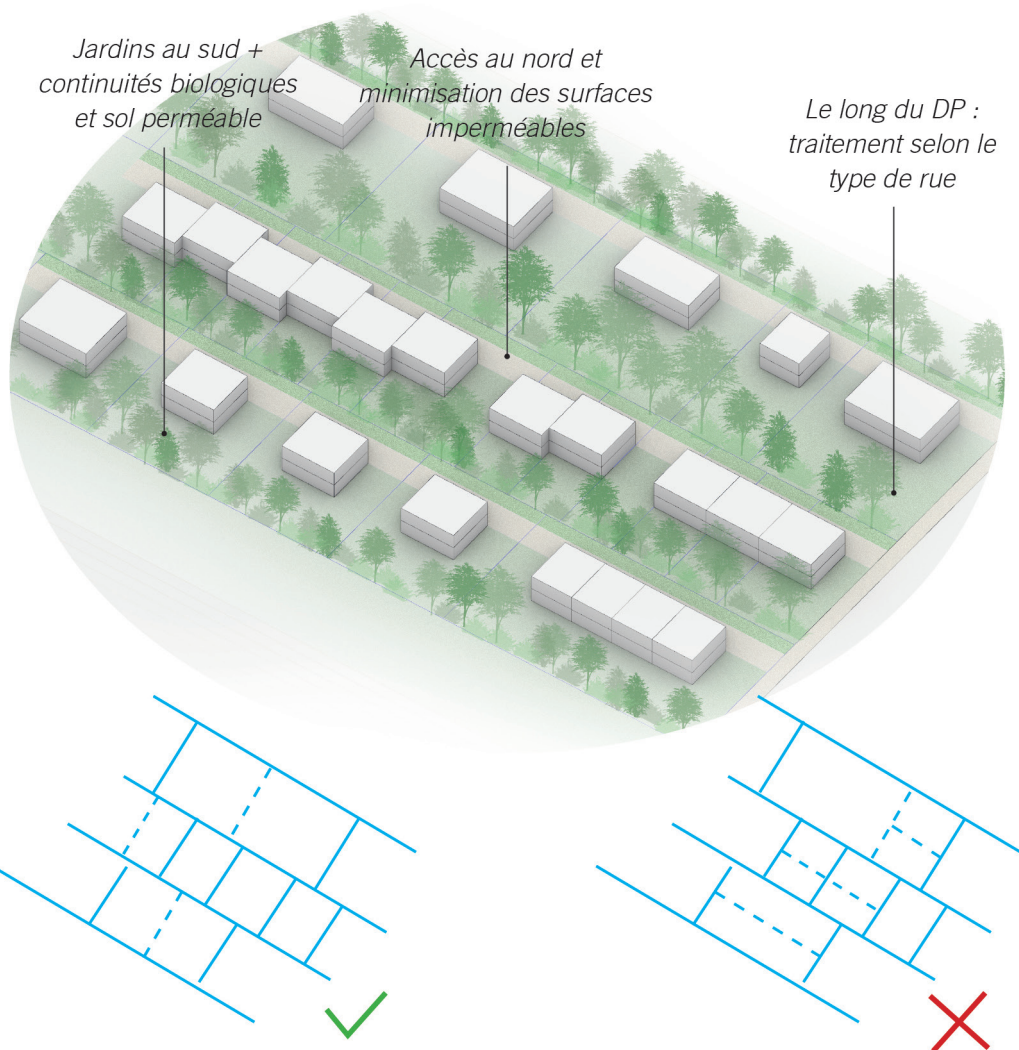
Fig. 14 : Localisation indicative du type 2 «Bâti accès au nord et jardin vers le soleil» (situation actuelle)

TYPE BÂTI 2 - «BÂTI ACCÈS AU NORD ET JARDIN VERS LE SOLEIL»¹

Attente communale - des projets qui contribuent à la mise en valeur de leur contexte particulier :



Type 2 : «Bâti accès au nord et jardin vers le soleil»

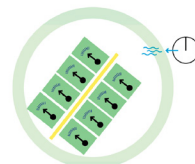


Orientation à privilégier et à éviter en cas de découpage parcellaire

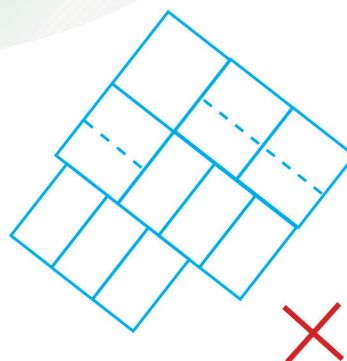
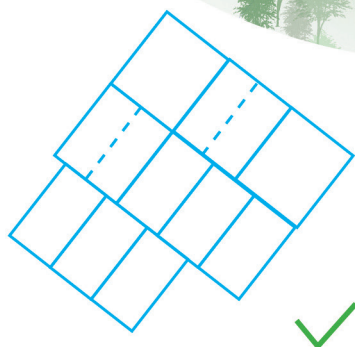
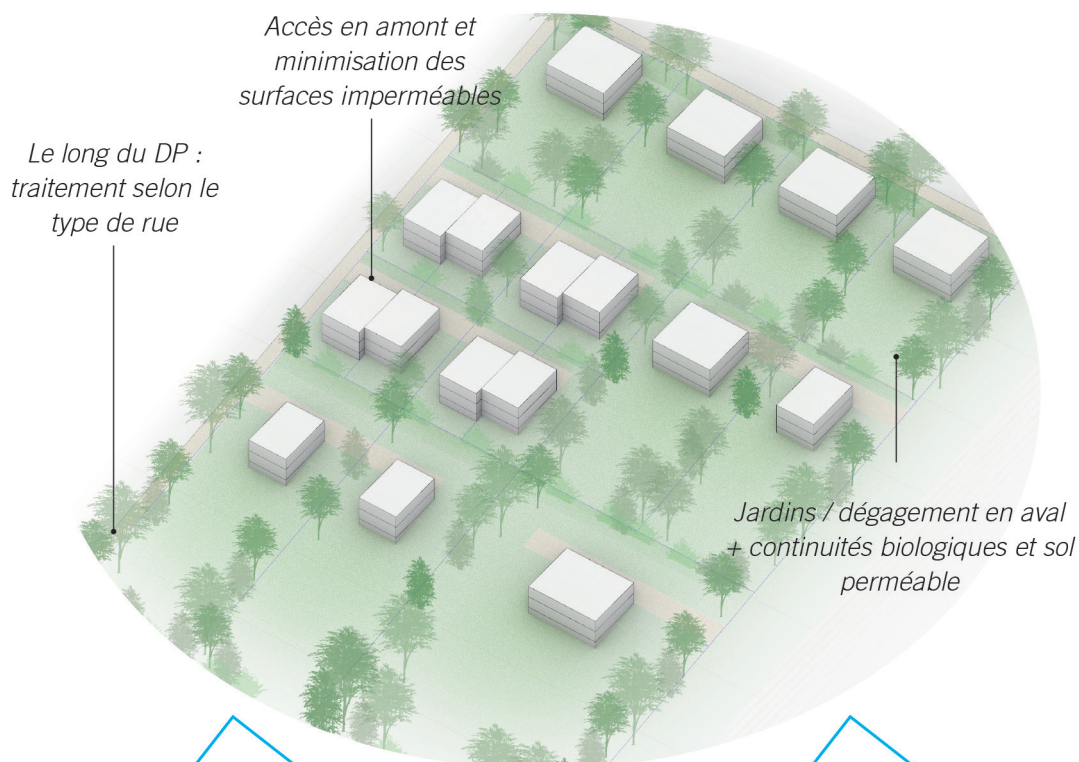
¹ Voir analyse des types bâtis, chapitre 6.2.2 dans le rapport du PDCom

TYPE BÂTI 3 - «BÂTI ET JARDIN VERS LE LAC»¹

Attente communale - des projets qui contribuent à la mise en valeur de leur contexte particulier :



Type 3 : «Bâti et
jardin vers le lac»



Orientation à privilégier et à éviter en cas de découpage parcellaire

¹ Voir analyse des types bâtis, chapitre 6.2.2 dans le rapport du PDCom

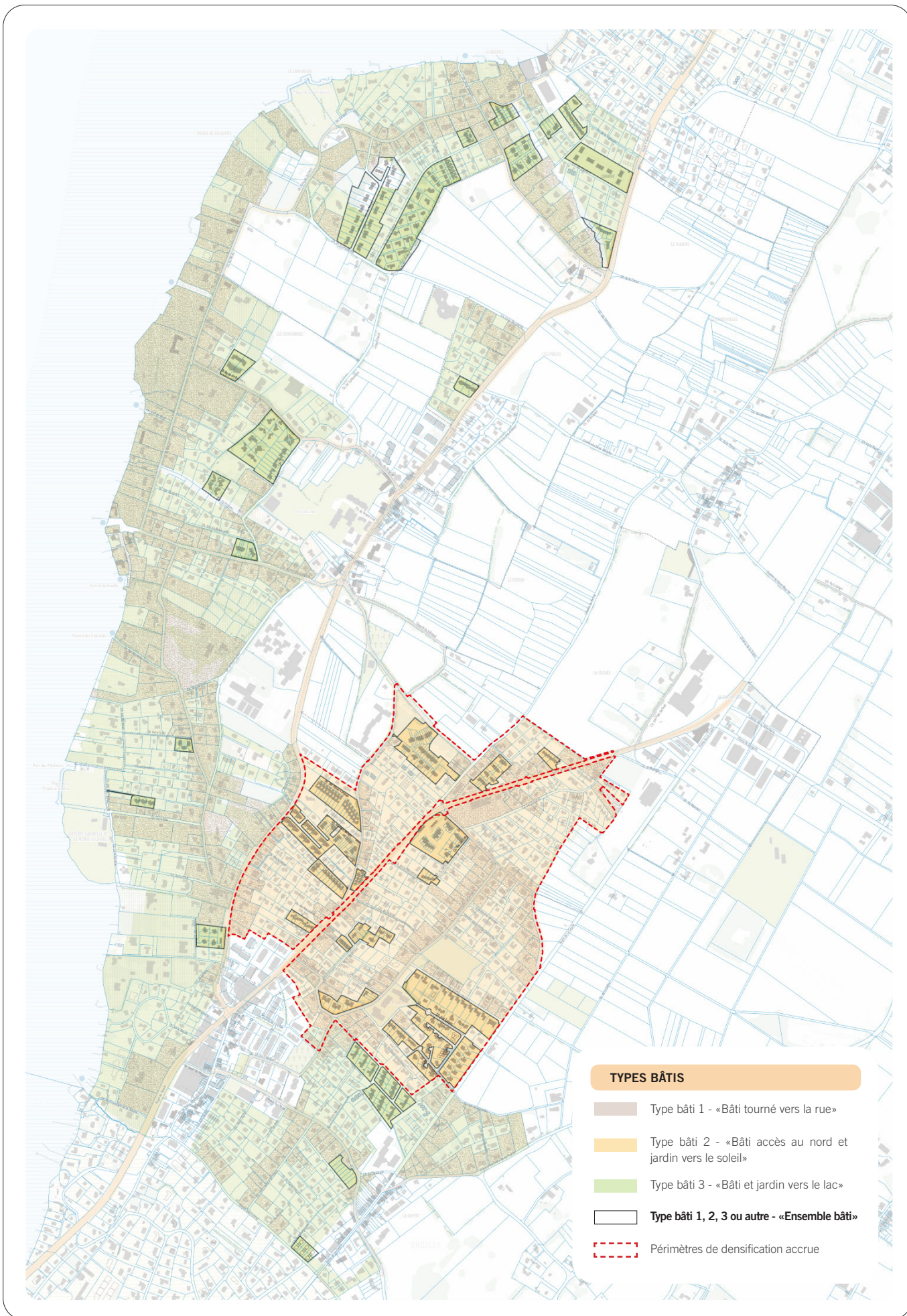
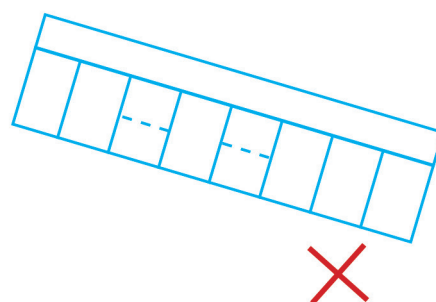
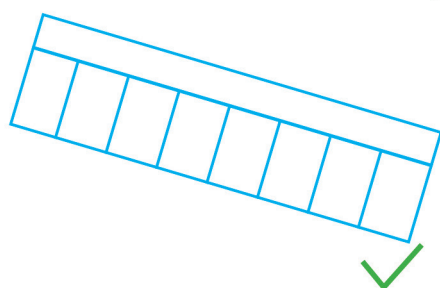
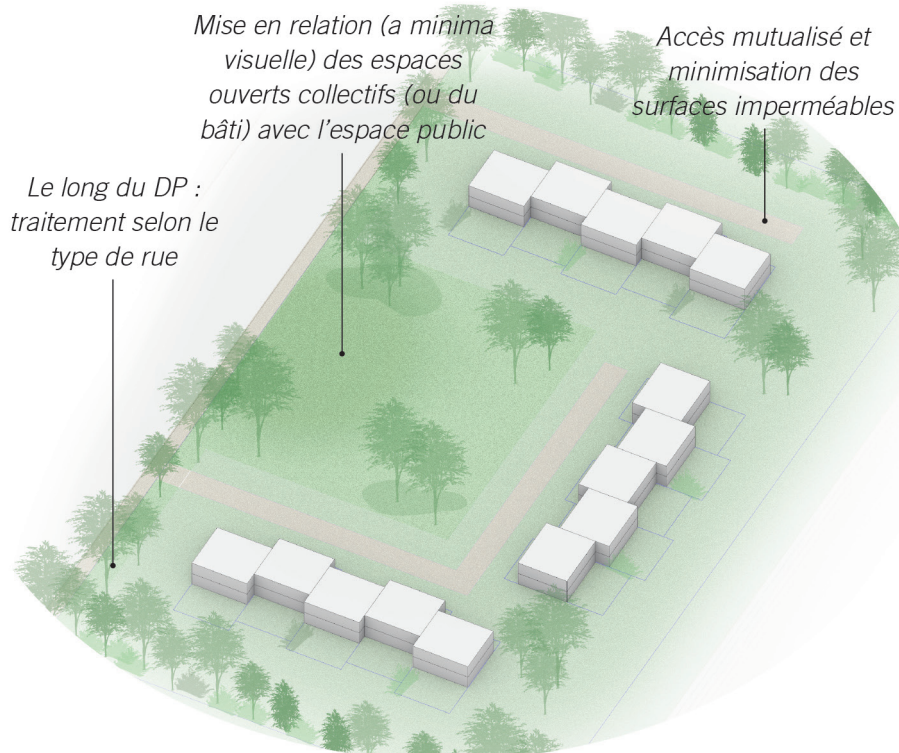
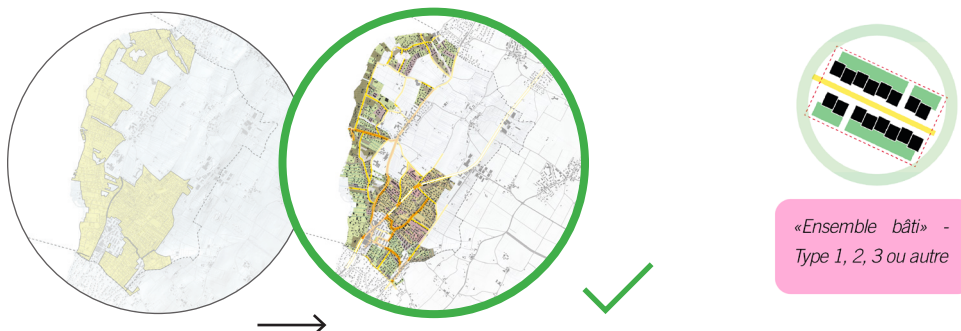


Fig. 16 : Localisation indicative du type «Ensemble bâti» (situation actuelle)

TYPE BÂTI 1, 2, 3 OU AUTRE - «ENSEMBLE BÂTI»¹

Attente communale - des projets qui contribuent à la mise en valeur de leur contexte particulier :



Orientation à privilégier et à éviter en cas de découpage parcellaire

¹ Voir analyse des types bâtis, chapitre 6.2.2 dans le rapport du PDCOM

RÉFÉRENTIEL

TYPES D'AXES URBAINS



Fig. 17 : Localisation de l'axe principal de la route de Thonon

TYPE D'AXE URBAIN - «ROUTE DE THONON»¹

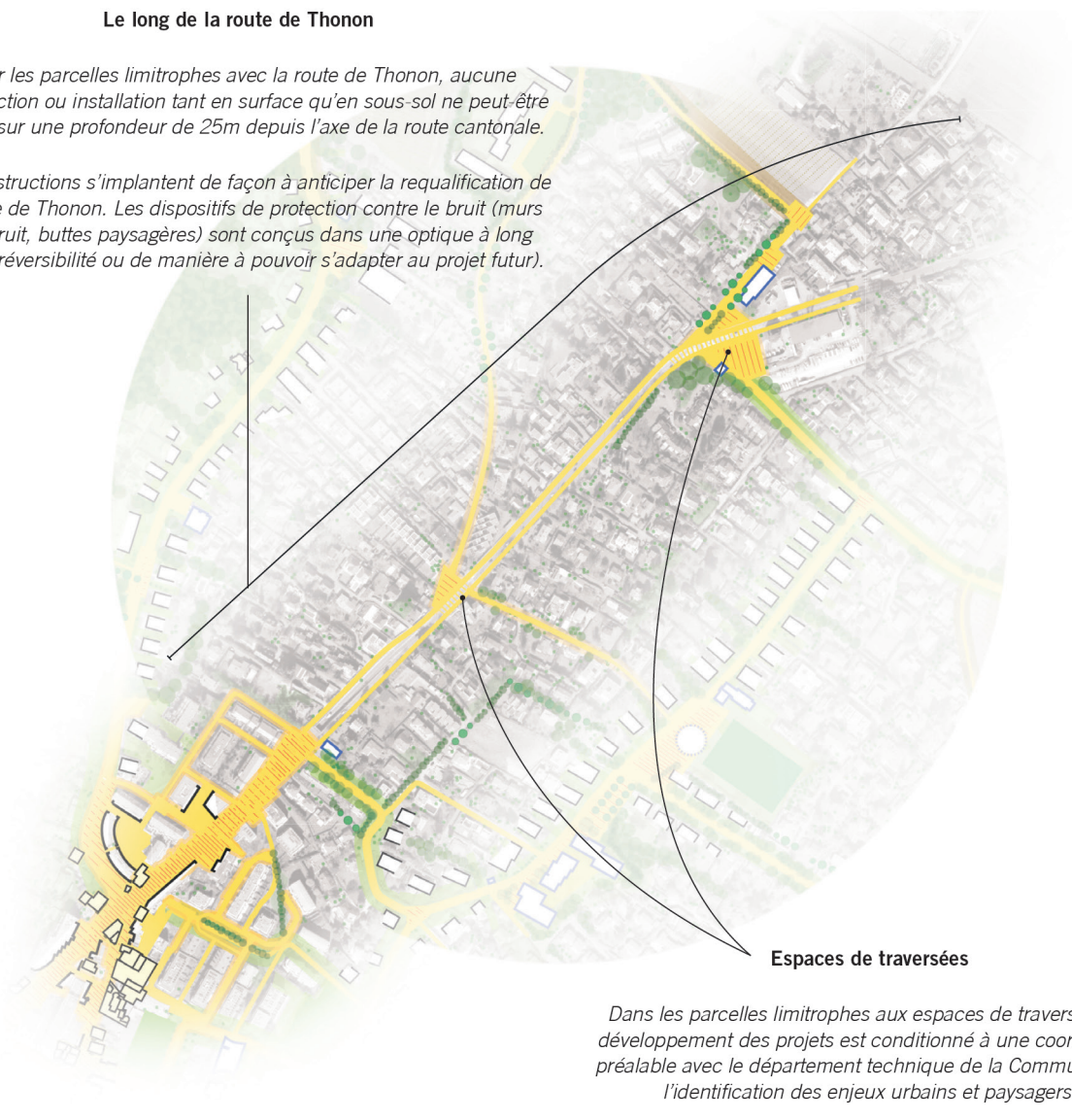
Attente communale - des projets qui contribuent à la mise en valeur de leur contexte particulier :



Le long de la route de Thonon

Pour les parcelles limitrophes avec la route de Thonon, aucune construction ou installation tant en surface qu'en sous-sol ne peut être édifiée sur une profondeur de 25m depuis l'axe de la route cantonale.

Les constructions s'implantent de façon à anticiper la requalification de la route de Thonon. Les dispositifs de protection contre le bruit (murs anti-bruit, buttes paysagères) sont conçus dans une optique à long terme (réversibilité ou de manière à pouvoir s'adapter au projet futur).



Espaces de traversées

Dans les parcelles limitrophes aux espaces de traversées, le développement des projets est conditionné à une coordination préalable avec le département technique de la Commune pour l'identification des enjeux urbains et paysagers.

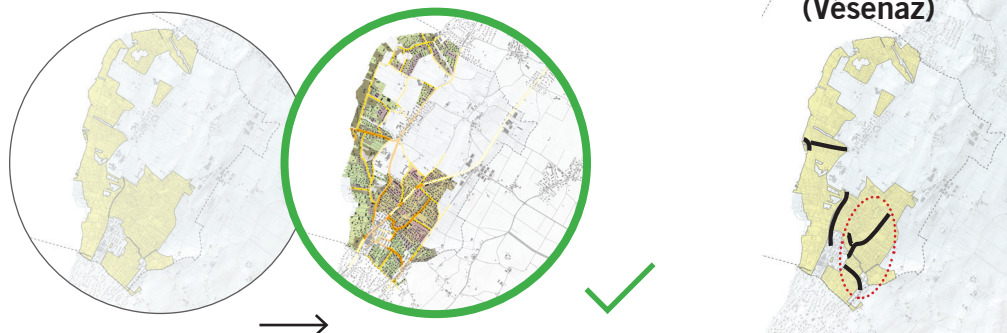
¹ Voir analyse des types d'axes urbaines, chapitre 6.2.3 dans le rapport du PDCom



Fig. 18 : Localisation des axes structurants de la vie communale et des réaménagements prévus par la Commune

TYPE D'AXE URBAIN - «AXE STRUCTURANT DE LA VIE COMMUNALE»¹

Attente communale - des projets qui contribuent à la mise en valeur de leur contexte particulier :



Séquences résidentielles - Bande paysagère

Dans les parcelles limitrophes à l'axe, les propriétaires réservent un espace sur leur bien-fonds à partir de la limite du domaine public pour la constitution d'une bande paysagère perceptible de l'espace public.



Séquence Equipements publics

Dans les parcelles aux abords des équipements publics (stade de la Californie, école), le développement des projets est conditionné à une coordination préalable avec le département technique de la Commune pour l'identification d'enjeux urbains et paysagers en lien avec les équipements publics.

Séquences résidentielles - Encadrement végétal

Dans les parcelles limitrophes à l'axe, les propriétaires réservent un espace sur leur bien-fonds à partir de la limite du domaine public pour la constitution d'une arborisation généreuse et biologiquement diversifiée, permettant de constituer un encadrement végétal de l'espace public.

¹ Voir analyse des types d'axes urbaines, chapitre 6.2.3 dans le rapport du PDCOM

TYPE D'AXE URBAIN - «AXE STRUCTURANT DE LA VIE COMMUNALE»¹

Attente communale - des projets qui contribuent à la mise en valeur de leur contexte particulier :



Séquence résidentielle - Port de Bellerive

Dans les parcelles aux abords du port de Bellerive, le développement des projets est conditionné à l'élaboration d'une image directrice, qui définira les conditions particulières à remplir.

Séquence résidentielle - Masses boisées (Côté aval)

Dans les parcelles limitrophes à l'axe côté aval, le développement des projets est conditionné à la préservation et / ou au renforcement de ces structures végétales (plantation d'essences capables d'adaptation aux effets du changement climatique).

Séquence résidentielle - Encadrement végétal

Dans les parcelles limitrophes à l'axe, les propriétaires réservent un espace sur leur bien-fonds à partir de la limite du domaine public pour la constitution d'une arborisation généreuse et biologiquement diversifiée, permettant de constituer un encadrement végétal de l'espace public.

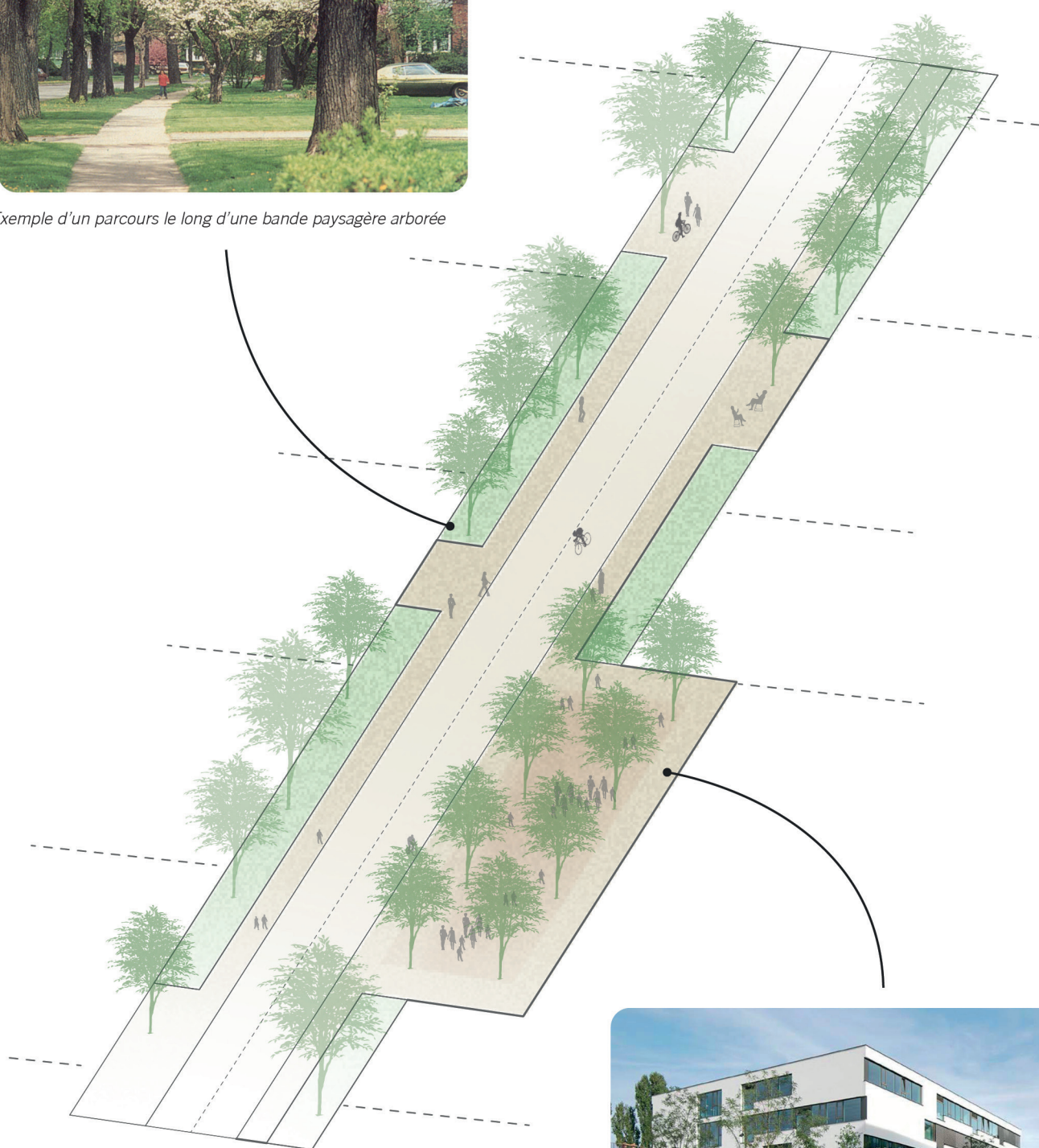
Séquences résidentielles - Bande paysagère

Dans les parcelles limitrophes à l'axe, les propriétaires réservent un espace sur leur bien-fonds à partir de la limite du domaine public pour la constitution d'une bande paysagère perceptible de l'espace public.

¹ Voir analyse des types d'axes urbaines, chapitre 6.2.3 dans le rapport du PDCom



Exemple d'un parcours le long d'une bande paysagère arborée



Exemple d'une continuité d'aménagement de l'espace public aux abords d'un équipement public

Fig. 19 : Illustration axonométrique de principe et images de références (exemples)



Fig. 20 : Localisation des dessertes secondaires de quartier et des réaménagements prévus par la Commune

TYPE D'AXE URBAIN - «DESSERTE SECONDAIRE DE QUARTIER»¹

Attente communale - des projets qui contribuent à la mise en valeur de leur contexte particulier :



Séquences résidentielles secondaires

Le long des dessertes fines de quartier (domaines public et privé), des espaces généreux de pleine terre sont réservés pour la plantation d'arbres majeurs d'essences biologiquement diversifiées.

¹ Voir analyse des types d'axes urbaines, chapitre 6.2.3 dans le rapport du PDCoM