Règlement

Art. 1 But général

1 Le présent plan de site et son règlement ont pour but de protéger la localité de Saconnex d'Arve-Dessous et le hameau de La Tour, ainsi que leurs valeurs naturelles et paysagères.

2 Le plan de site vise à assurer un développement urbain mesuré ainsi qu'une promotion des mobilités douces qui soient respectueux de l'échelle et du caractère des constructions existantes, des vues à préserver et de la structure des cheminements publics.

3 Le plan de site a parallèlement pour objectifs la protection du milieu humide de l'étang du Paradis reconnu comme site d'importance nationale pour la reproduction des batraciens, la valorisation des vignes, des vergers de haute tige, du maraîchage, ainsi que la préservation de la césure paysagère constituée par les grandes cultures sur les fronts nord et ouest de la localité.

Art. 2 Périmètre

1 Le périmètre du plan de site comprend les terrains situés en zone 4B protégée et quatre sous-périmètres situés en zone agricole (A, B, C, et D).

2 Sous réserve des prescriptions instituées par le présent règlement, les parcelles et les bâtiments situés à l'intérieur du périmètre général du plan de site restent notamment régis par la loi et l'ordonnance fédérales sur l'aménagement du territoire (LAT et OAT), l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB), la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LaLAT), la loi sur les constructions et installations diverses (LCI), ainsi la Loi sur les forêts (LForêts).

Art. 3 Principes architecturaux et paysagers

1 Dans tous les cas, l'architecture des bâtiments, en particulier leur volume, leur gabarit, l'échelle, les teintes et les matériaux doivent s'harmoniser avec le caractère rural du village.

2 Les installations visant à valoriser les énergies renouvelables, en particulier les installations solaires et les pompes à chaleur, sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent visuellement aux bâtiments existants.

3 La pose de panneaux solaires est encouragée dans la mesure où ceux-ci font l'objet d'une intégration soigneuse et s'intègrent aux autres éléments architecturaux visibles, tels que toiture, murs ou garde-corps.

4 Tous les travaux effectués dans le but de réaliser des économies d'énergie ou de valoriser les énergies renouvelables doivent faire l'objet d'une étude préalable menée en coordination avec les services compétents, de manière à adapter les dispositifs au caractère architectural des bâtiments. Les constructions devront respecter le concept énergétique territorial (CET) n° 2014-02 établi le 14.08.2014 et validé le 10.10.2014, qui s'applique au présent plan de site. Les requêtes en autorisation de construire, qui seront soumises à l'Office cantonal de l'énergie, devront y faire référence. (cf. art. 11 al. 2 de la loi cantonale sur l'énergie du 18/09/1986 - RSG L 2 30).

5 Les espaces de cours et les vues lointaines doivent être préservés. Les aménagements extérieurs tels que les revêtements de sol, le mobilier urbain et les dispositifs d'éclairage doivent respecter le caractère du village.

6 Les éléments paysagers et naturels caractéristiques du site, tels que le vignoble et les vergers d'agrément, les boisements et les alignements d'arbres, les murs et les murets, doivent être préservés.

Art. 4 Bâtiments maintenus

1 Le plan désigne les bâtiments maintenus en raison de leur valeur historique, de leur qualité architecturale ou de leur appartenance à un ensemble bâti digne d'intérêt. Les éléments dignes de protection doivent être sauvegardés; il en va ainsi des structures portieuses, des escaliers, des façades, et du profil des toitures.

2 L'aménagement des combles ne peut être autorisé que dans la mesure où les prises de jours ne portent pas atteinte à l'aspect des toitures. En règle générale, les prises de jour doivent s'effectuer dans les murs-pignons.

Art. 5 Bâtiments intégrés

Les bâtiments intégrés peuvent être démolis, transformés ou reconstruits dans le même gabarit et la même implantation.

Art. 6 Autres bâtiments et constructions altérant le site

1 Les autres bâtiments situés en zone 4B protégée ou en zone agricole et dont le maintien n'est pas prévu peuvent être démolis, transformés et agrandis dans les limites prescriptives de la zone concernée.

2 Les constructions indiquées comme altérant le site doivent être proposées démolies conjointement à toute nouvelle demande concernant la parcelle considérée.

Art. 7 Aire libres de constructions

1 Dans la zone à bâtir, en dehors des aires d'implantation des constructions nouvelles, les surfaces de terrain non bâties doivent rester libres de constructions, sous réserve de constructions de peu d'importance, d'agrandissements mineurs des bâtiments existants, de places de stationnement et d'espaces de jeux.

2 Pour mémoire, l'intégralité de la parcelle privée n° 6713 est grevée d'une servitude de non bâtir au profit de la Commune de Plan-les-Ouates et de l'Etat de Genève.

Art. 8 Constructions nouvelles

1 De nouvelles constructions ne peuvent être édifiées que dans les aires d'implantation de constructions nouvelles n° 1 et 2 prévues à cet effet.

2 Les toitures réalisées doivent être à simple ou double pans non inversés, respecter une pente comprise entre 15° et 35° et présenter une saillie d'avant-toit de 50 cm au minimum par rapport au nu des façades.

3 Le gabarit et l'échelle des volumes, les matériaux et les teintes doivent s'harmoniser avec le caractère villageois de la localité.

4 Dans les secteurs n° 1, les nouvelles constructions doivent respecter l'ordre contigu, sous réserve des dégagements visuels précisés sur le plan. Elles sont soumises aux dispositions applicables en zone 4B protégée.

5 Dans les secteurs n° 2, les surfaces brutes de plancher n'excéderont pas :

a) 35% de la surface du terrain, respectivement 50% si la surface totale de la parcelle ou de l'ensemble de parcelles contigües concerné est supérieure à 5'000 m2;

b) lorsque la construction est conforme à un standard de Haute Performance Energétique (HPE) reconnue comme telle par le service compétent et après consultation de la commune et de la commission cantonale d'architecture, 44% de la surface du terrain, respectivement 55% si la surface totale de la parcelle ou de l'ensemble de parcelles contigües concerné est supérieure à 5'000 m2;

c) lorsque la construction est conforme à un standard de Très Haute Performance Energétique (THPE) reconnue comme telle par le service compétent et après consultation de la commune et de la commission cantonale d'architecture, 48% de la surface du terrain, respectivement 60% si la surface totale de la parcelle ou de l'ensemble de parcelles contigües concerné est supérieure à 5'000 m2.

Art. 9 Accès et stationnement des véhicules lors de constructions nouvelles

1 Des places de stationnement pour les véhicules automobiles doivent être établies sur fond privé à raison de 1 place destinée aux résidents et 0,125 places destinées aux visiteurs pour 100 m2 de surface brute de plancher réalisés.

2 Des places de stationnement destinées aux deux-roues motorisés doivent être établies sur fond privé à raison de 1 place pour 100 m2 de surface brute de plancher réalisés.

3 Des couverts centralisés pour deux-roues doivent être établis sur fond privé à raison de minimum 2 places vélo pour 100 m2 de surface brute de plancher de logement réalisés, respectivement 1 place vélo pour 100 m2 de surface brute brute de plancher d'activité réalisés.

4 Des locaux destinés à l'entreposage des poussettes et des vélos doivent être réalisés à l'intérieur du volume bâti à raison de minimum 2 places vélo pour 100 m2 de surface brute de plancher de logement réalisés.

5 Pour les nouveaux ensembles totalisant plus de 1'000 m2 de surface brute de plancher, la totalité des places de stationnement pour les deux-roues motorisés et les véhicules automobiles, à l'exception des cases visiteurs, doit être aménagée en sous-sol.

Art. 10 Récolte des déchets

Pour les nouveaux ensembles totalisant plus de 1'000 m2 de surface brute de plancher, la création d'un point de récolte centralisé des ordures ménagères sur fond privé est obligatoire.

Art. 11 Plantations

1 Les plantations sont d'espèces indigènes. Elles doivent s'intégrer au site et préserver les angles et les points de vue désignés sur le plan.

2 Le remplacement des essences exotiques par des espèces indigènes est favorisé, à l'exception des arbres désignés comme majeurs sur le plan.

Art. 12 Aménagements extérieurs

1 La fontaine de Saconnex d'Arve-Dessous, son couvert, ses colonnes, son pavage et ses bouteroues doivent être maintenus.

2 Dans les cours, les revêtements de sol doivent s'harmoniser avec le caractère rural de la localité. Ils doivent être perméables à semi-perméables pour les parties exemptes de véhicules.

3 Dans les jardins, les revêtements de sol doivent s'harmoniser avec le caractère rural de la localité et doivent être exclusivement perméables.

4 Sous réserve des préavis de la Commune et de la CMNS, les aménagements extérieurs touchant les bâtiments à maintenir doivent être conservés également.

5 Les éléments paysagers et naturels, tels que les cheminements, l'arborisation indigène, les haies vives, les talus, les murs de soutènement, les murs de clôture et les murets désignés comme à maintenir sur le plan doivent être préservés et mis en valeur.

6 Un plan d'aménagement paysager doit être joint à toute demande d'autorisation de construire en cas de modification de l'état extérieur des lieux.

Art. 13 Aménagements de la chaussée

1 Traitement unifié: l'intégralité des chaussées traversant la localité doit être à terme recouvert d'un revêtement phono-absorbant. La réalisation de trottoirs continus d'une largeur minimum de 150 cm doit être favorisée sur les deux côtés de la chaussée et l'espace ouvert traité sans obstruction visuelle de façade à façade.

2 Les éléments d'aménagement urbains constitutifs de l'espace public tels que les revêtements de sols, les dispositifs d'éclairage et le mobilier urbain doivent respecter le caractère historique des lieux et assurer la sécurité et le confort des usagers riverains.

3 La réalisation d'aménagements cyclables continus doit être favorisée sur les voiries cantonales et communales.

Art. 14 Aménagement des cheminements et des itinéraires cyclables

1 Les cheminements privés désignés comme ouverts au public doivent être entretenus par leurs propriétaires de manière à en maintenir l'accès.

2 Les cheminements et les espaces de rencontre seront accompagnés de mesures paysagères visant à assurer leur intégration au contexte bâti, agricole, naturel ou paysager.

3 Les cheminements figurant au Schéma directeur du réseau cyclable adopté par la commune de Plan-les-Ouates le 22 janvier 2013 doivent permettre le passage des cycles.

Art. 15 Sous-périmètre A : site de l'étang du Paradis

1 Les cordons boisés et les alignements d'arbres longeant le sentier de l'Etang-du-Paradis, le chemin des Bellins et le chemin de l'Abbéreu, doivent être maintenus et entretenus.

2 Le site de l'étang du Paradis et ses abords doivent être intégralement préservés dans leur forme et leur fonction biologique garantie.

3 Les parcelles n° 5615, 5616 et 5620 seront idéalement plantées de fruitiers de haute tige et de vignes dans la mesure où leur exploitation et leur entretien ne portent pas atteinte aux milieux naturels.

4 Les clôtures et les aménagements extérieurs ne doivent pas faire obstacle au passage de la petite faune, en particulier des batraciens.

5 L'exploitation de fruitiers de haute tige sera globalement favorisée dans le sous-périmètre considéré.

Art. 16 Sous-périmètre B : sites des Vignes-Blanches et du Pré-Jardinier

1 Les cordons boisés situés entre la maison La Tour et le sentier Sous-la-Tour doivent être maintenus et entretenus.

2 Les parcelles n° 6712, 6714 et 5618 seront idéalement plantées de fruitiers de haute tige sur prairie de fauche, voire d'autres fruitiers ou de vignes dans l'esprit des objectifs du présent Plan de Site. La coordination avec les services cantonaux compétents est réservée et peut être formalisée par l'établissement d'une convention-programme.

3 Sur la parcelle n° 5618, une attention particulière doit être consacrée à la protection des batraciens.

4 L'exploitation de fruitiers de haute tige sera globalement favorisée dans le sous-périmètre considéré.

Art. 17 Sous-périmètre C : site du hameau de la Tour

1 Les prés, les vergers et les vignes situées sur les parcelles n° 5604, 5878, 5645 et 5990 seront préférentiellement conservés.

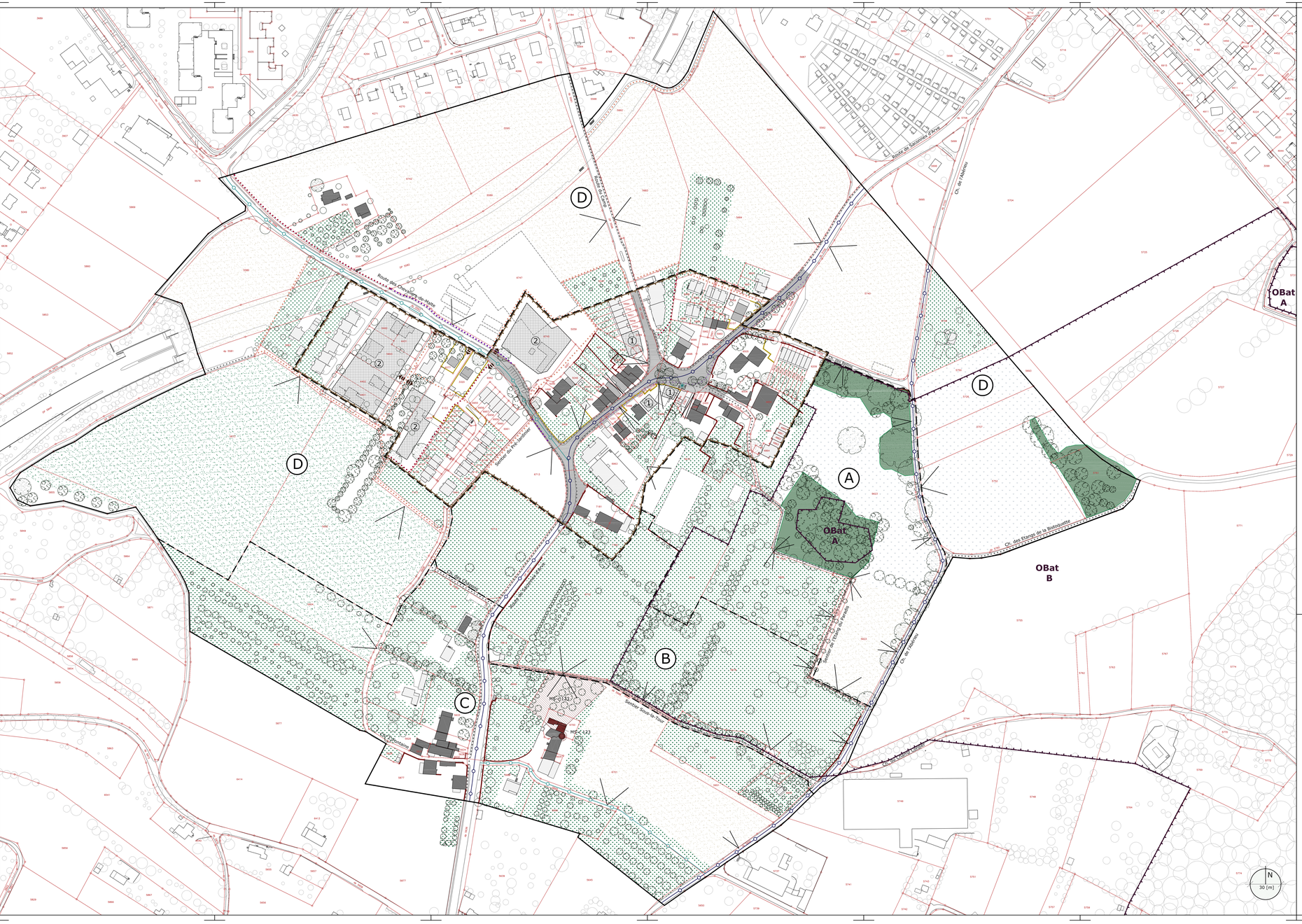
2 Les cordons boisés encadrant la parcelle n° 5607 doivent être maintenus et entretenus.

3 Le verger situé sur la parcelle n° 6701 dans le périmètre de protection classé MS-c 123 entre la ferme de la Tour et le sentier Sous-la-Tour doit être maintenu et entretenu.

4 L'exploitation de fruitiers de haute tige sera globalement favorisée dans le sous-périmètre considéré.

Art. 18 Sous-périmètre D: grandes cultures agricoles

En dehors de projets viaires ou d'ouvrages enterrés dont la localisation est imposée par leur destination, le sous-périmètre D est inconstructible.


D
A
B
C
OBat A
OBat B
Route de Saconnex d'Arve
Route du Crêt-de-l'Anier
Route des Chênes-de-Jussy
Sentier du Pré-Jardinier
Sentier de l'Etang-du-Paradis
Sentier Sous-la-Tour
Ch. des Vignes-Blanches
Ch. de l'Abbéreu
Ch. des Bellins
Ch. des Etangs de la Bisinguette
MS-c 123
Ferme de la Tour
Ancienne Ferme
Ancienne Ferme
Ancienne Ferme