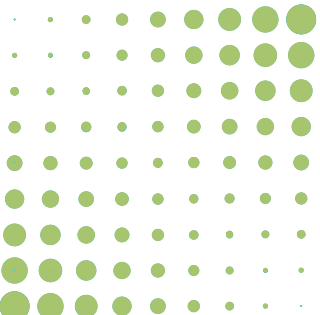




ÉVOLUTION DU HAMEAU DE SÉZENOVE

PARTICIPEZ AUX RÉFLEXIONS DU
SECTEUR CHEMINS DU LOUP / DE L'ÉGLISE



© Fanny Bocquet

ATELIER D'ÉCHANGE

MARDI 16 JUIN, 18H30-20H30

Café-restaurant de la Fontaine, Sézenove

1

ÉVOLUTION DU HAMEAU DE SÉZENOVE

PARTICIPEZ AUX RÉFLEXIONS SUR LE SECTEUR CHEMIN DU LOUP / CHEMIN DE L'ÉGLISE

DE QUOI PARLE-T-ON CE SOIR ?

1.1 PÉRIMÈTRE DE PROJET



Le projet concerne quatre parcelles bordant l'ouest du chemin du Loup, entre les chemins de l'Église et le chemin du Champ-de-Peine, dans le hameau de Sézenove.

Ce projet prévoit le développement de **nouveaux logements** dans un secteur où **les prix et les loyers seront contrôlés par l'État** par le mécanisme légal appelé « zone de développement ».

L'objectif de la démarche est d'**accompagner cette évolution avec soin**, en tenant compte de l'identité du lieu, du caractère patrimonial et paysager marqué, des valeurs environnementales, ainsi que des connaissances du lieu, des usages et des besoins des habitantes et habitants.

— Périètre de projet



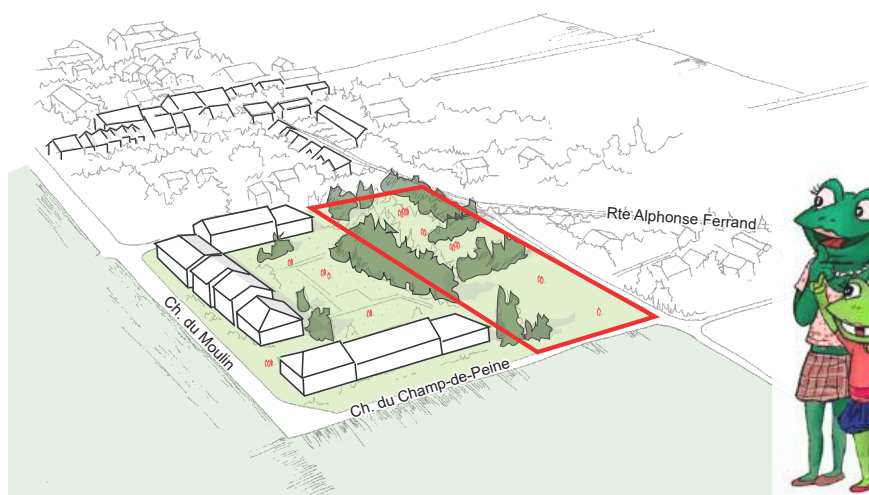
Vue le long du ch. du Loup



Vue le long du ch. du Loup



Vue le long du ch. du Champ-de-Peine





1.2 INTERVENANTES ET INTERVENANTS

M. Stephan Gratzler / chef de projet / Office de l'urbanisme / État de Genève

M. Ludovic Miazza / co-développeur et architecte / 89 architectes

M. Giles Reed / co-développeur et architecte

M. Michael Ortiz / co-développeur / Privalia Immobilier

M. Grégor Nemitz / mandataire / Urbaniste et concertation / acau architecture

M. Francesco Bruno / mandataire / Ingénieur mobilité / trafitec

M. Samuel Enjolras / mandataire / Architecte-paysagiste / atelier Plum

M. Laurent Hafiz / mandataire / Ingénieur environnement / CSD ingénieurs

M. Mounir Boulmerka / chef de service / Service de l'aménagement / Commune de Bernex



Vue le long du ch. du Loup



Vue le long du ch. du Loup

2

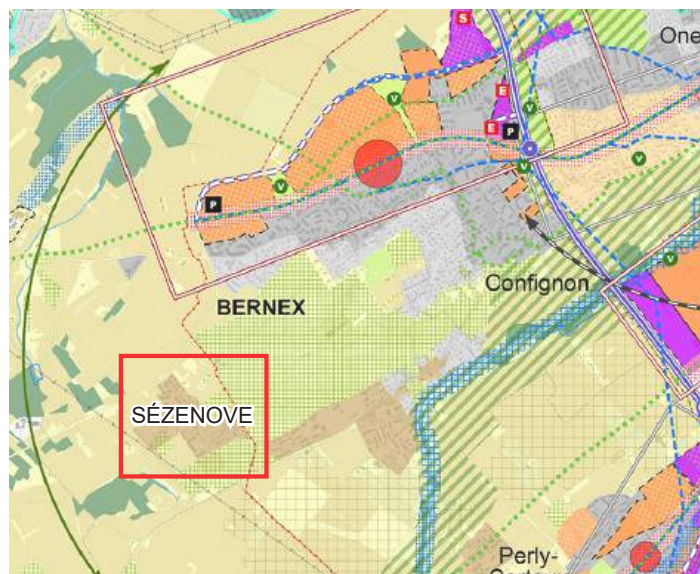
ÉVOLUTION DU HAMEAU DE SÉZENOVE

PARTICIPEZ AUX RÉFLEXIONS SUR LE SECTEUR CHEMIN DU LOUP / CHEMIN DE L'ÉGLISE

PLANIFICATION & ÉVOLUTION DU BÂTI

2.1 PLANIFICATION

Plan directeur cantonal 2030 (PDCn)



Source : Plan directeur cantonal 2030

Le Plan directeur cantonal 2030 (PDCn) pose les grands principes et conditions de mise en oeuvre de la politique d'aménagement du canton de Genève. Sézenove se situe à proximité immédiate du grand projet Bernex, de l'extension du tram 14 planifiée jusqu'à Vailly et d'un corridor biologique Rhône-Aire à préserver.

La fiche du PDCn correspondant à l'évolution des villages dans l'espace rural a notamment pour principe de **respecter le caractère architectural** des anciens bâtiments lors de nouvelles constructions, **à l'échelle du village et du site environnant**.

En termes de besoins en logements dans le canton, la statistique considère qu'en dessous d'un **taux de logements libres inférieur à 2%**, il y a **pénurie** de logements.

> En **Suisse**, la moyenne du taux de logements varie entre **1,3 et 1,5 %**.

> Dans le canton de **Genève**, ce taux oscille entre **0,37 et 0,51%**.

Plan directeur communal (PDCom)



ORIENTATIONS DU PDCOM DE BERNEX POUR LE PÉRIMÈTRE DE PROJET

Le plan directeur communal (PDCom) de Bernex, approuvé en 2026, est l'outil d'aménagement du territoire qui donne les orientations de développement du territoire à moyen terme (10 à 15 ans). Pour Sézenove, il préconise les grandes orientations suivantes :

Préserver et renforcer l'identité rurale, patrimoniale et paysagère du hameau, en maintenant les vues sur le grand paysage, les liens avec les espaces agricoles et viticoles.

Permettre une densification qualitative et maîtrisée, adaptée aux différents tissus urbains de Sézenove.

Renforcer les qualités environnementales : la trame végétale, la pleine terre et la biodiversité, l'arborisation structurante et la création d'îlots de fraîcheur, etc.

Améliorer la vie villageoise et les mobilités douces, en réactivant les rez-de-chaussée dans le centre, en développant un maillage piéton-cyclable plus fin et en repensant progressivement le stationnement.

TYPLOGIE BÂTIE

- bâti historique
- villas
- maisons individuelles mitoyennes
- logements collectifs
- équipements
- en projet
- espace de stationnement
- zone à bâtir
- parcelle non construite

ESPACE PUBLIC

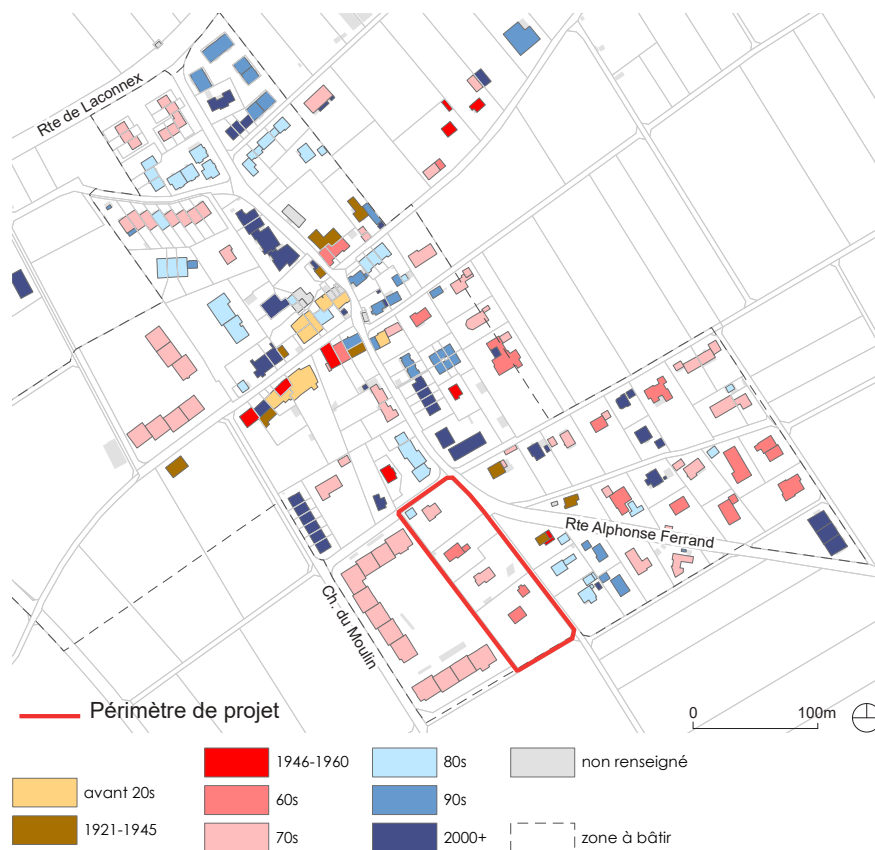
- Services et activités
- rez actifs
- mobilité et loisirs
- point de vente directe
- arbres projetés
- Espace rue
- espace rue principale
- tramway - en cours de construction

- rue secondaire à requalifier
- stationnement le long de la rue
- front urbain face aux champs
- Chemin de traverse
- connexion transversale existante
- connexion transversale à créer
- connexion à l'espace agricole
- chemins de randonnée
- vues majeures



2.2 ÉVOLUTION DU BÂTI À SÉZENOVE

Périodes de constructions du bâti



Maison rurale, Sézenove, 1920

Source : centre d'iconographie de la Ville de Genève



Orthophoto de 1932

Source : SITG

Exemples de constructions au fil du temps



Rénovation - 1964



Construction - 1968



Construction - 1974



Rénovation - 2017



Construction - 1982



Construction - 2020

Le hameau de Sézenove, qui compte aujourd'hui environ 900 habitantes et habitants, s'est **développé principalement à partir de 1961**, date du déclassement de la zone agricole vers la zone à bâtir actuelle (voir 4.1).

Hormis le secteur de développement « Chez Rogins » à l'ouest du hameau, **la zone à bâtir est principalement développée**.

En 2013, le peuple a voté en faveur de la révision de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), les déclassements de la zone agricole ne sont quasiment plus possibles. **Le bâti « se redéveloppe sur lui-même »**.

3

ÉVOLUTION DU HAMEAU DE SÉZENOVE

PARTICIPEZ AUX RÉFLEXIONS SUR LE SECTEUR CHEMIN DU LOUP / CHEMIN DE L'ÉGLISE

PROCÉDURE DE PLAN LOCALISÉ DE QUARTIER (PLQ)

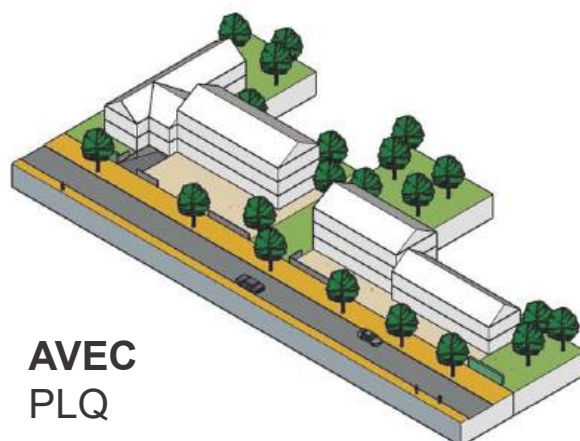
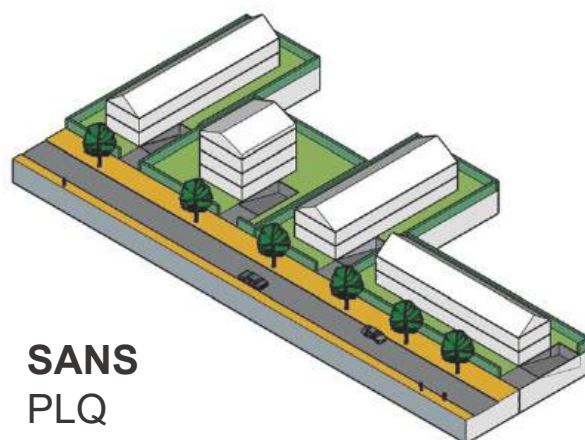
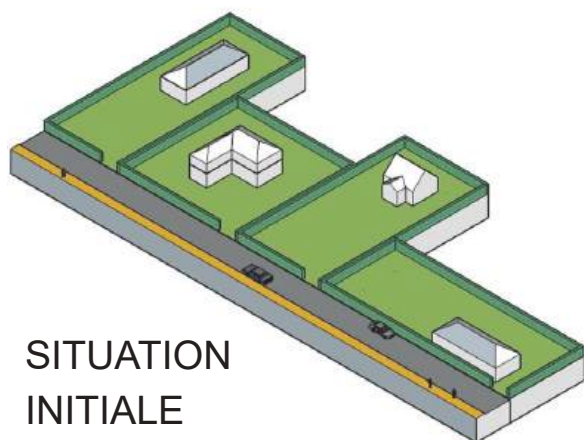
3.1 UN PL...QUOI ?

Qu'est-ce qu'un PLQ ?

- Découle des **planifications et études supérieures**
- Adopté par le Conseil d'État, il fait **force de loi**
- Toute demande d'autorisation de construire doit **respecter le PLQ** une fois ce dernier en vigueur
- Planifie un **développement cohérent et coordonné** dans le temps et dans l'espace
- **N'oblige pas les propriétaires à construire immédiatement**
- Garantit l'**égalité de traitement** entre les différents propriétaires

Qu'est-ce qu'il définit légalement ?

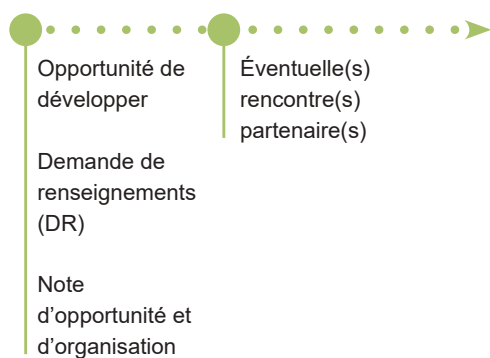
- L'implantation, le gabarit et l'affectation des **bâtiments**
- Les **équipements publics** et les cessions et servitudes
- La **végétation** à sauvegarder ou à créer
- Le nombre de places de **stationnement** et leur **accès**
- La **gestion des eaux**
- Le **concept énergétique** préconisé pour le périmètre
- La répartition des **droits à bâtir** et leur localisation, l'indice d'utilisation du sol (IUS)



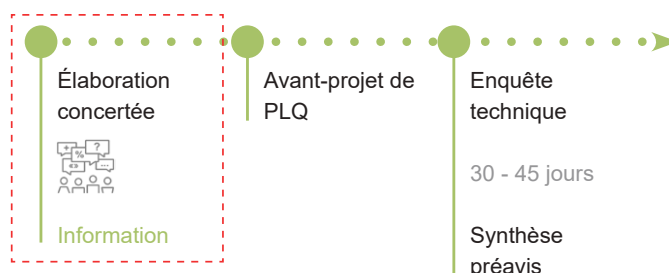


3.2 PROCESSUS ET PLANNING

1. Opportunité



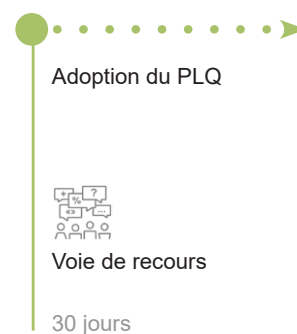
2. Élaboration de l'avant-projet - env. 18 mois



3. Procédure - entre 18 et 24 mois



4. Adoption - env. 1 mois



2026	2027	2028	2029	2030-2031
------	------	------	------	-----------



Fin 2028
Adoption du PLQ



Fin 2031
Emménagement des nouveaux habitants et nouvelles habitantes

4

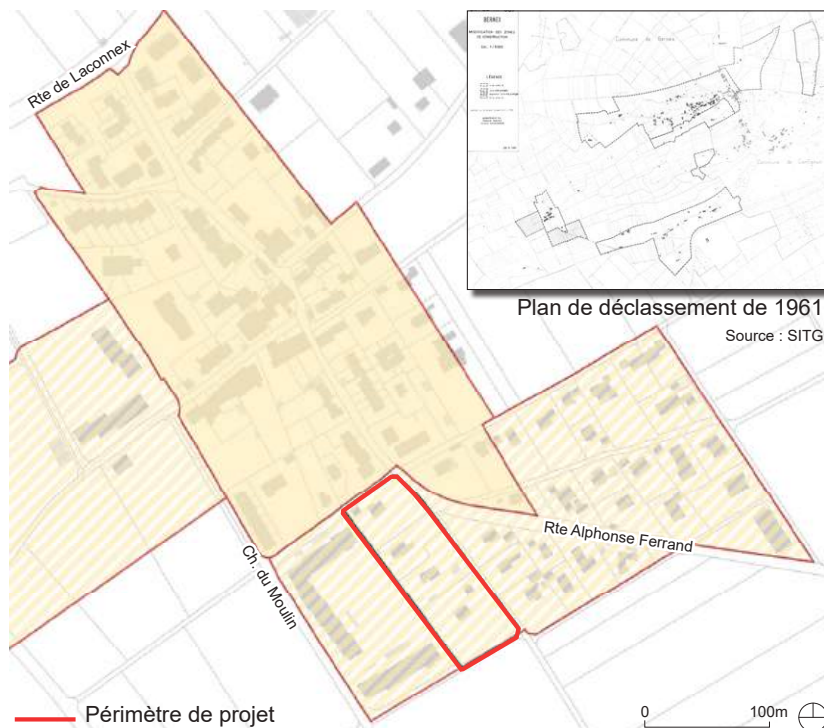
ÉVOLUTION DU HAMEAU DE SÉZENOVE

PARTICIPEZ AUX RÉFLEXIONS SUR LE SECTEUR CHEMIN DU LOUP / CHEMIN DE L'ÉGLISE

CADRE LÉGAL & DÉMARCHE DE PROJET ET DE CONCERTATION

4.1 CADRE LÉGAL POUR LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

Affectation du périmètre de projet



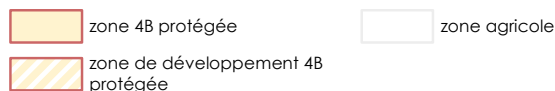
Périmètre de projet affecté en **zone de développement 4B protégée**.

La loi générale sur les zones de développement (art. 5 LGZD) stipule que tous les logements qui y sont construits, tant à la vente qu'à la location, doivent **répondre à un besoin prépondérant d'intérêt général**, ainsi :

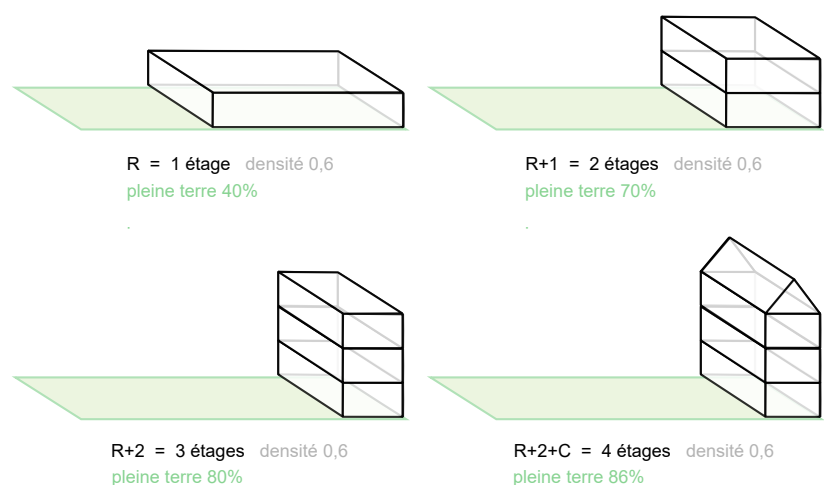
> le projet offrira des **logements à la vente (PPE) et à la location (ZDLOC)**, tous deux à **prix contrôlés**. Il n'y aura aucun logement d'utilité publique (LUP).

> le projet est soumis à l'**établissement préalable d'un PLQ** avec **obligation de concertation**.

Sézenove est un **hameau « protégé »**. Une série d'exigences légales encadre le développement de tout nouveau projet de construction afin d'**assurer une intégration harmonieuse au contexte patrimonial**.



Gabarit et densité



La zone de développement 4B protégée est destinée principalement aux maisons d'habitation comportant en principe plusieurs logements, des activités peuvent y être autorisées. La **hauteur maximale des bâtiments est fixée à 10 mètres à la corniche** (+ combles ou attiques), soit 4 niveaux (R+2+C).

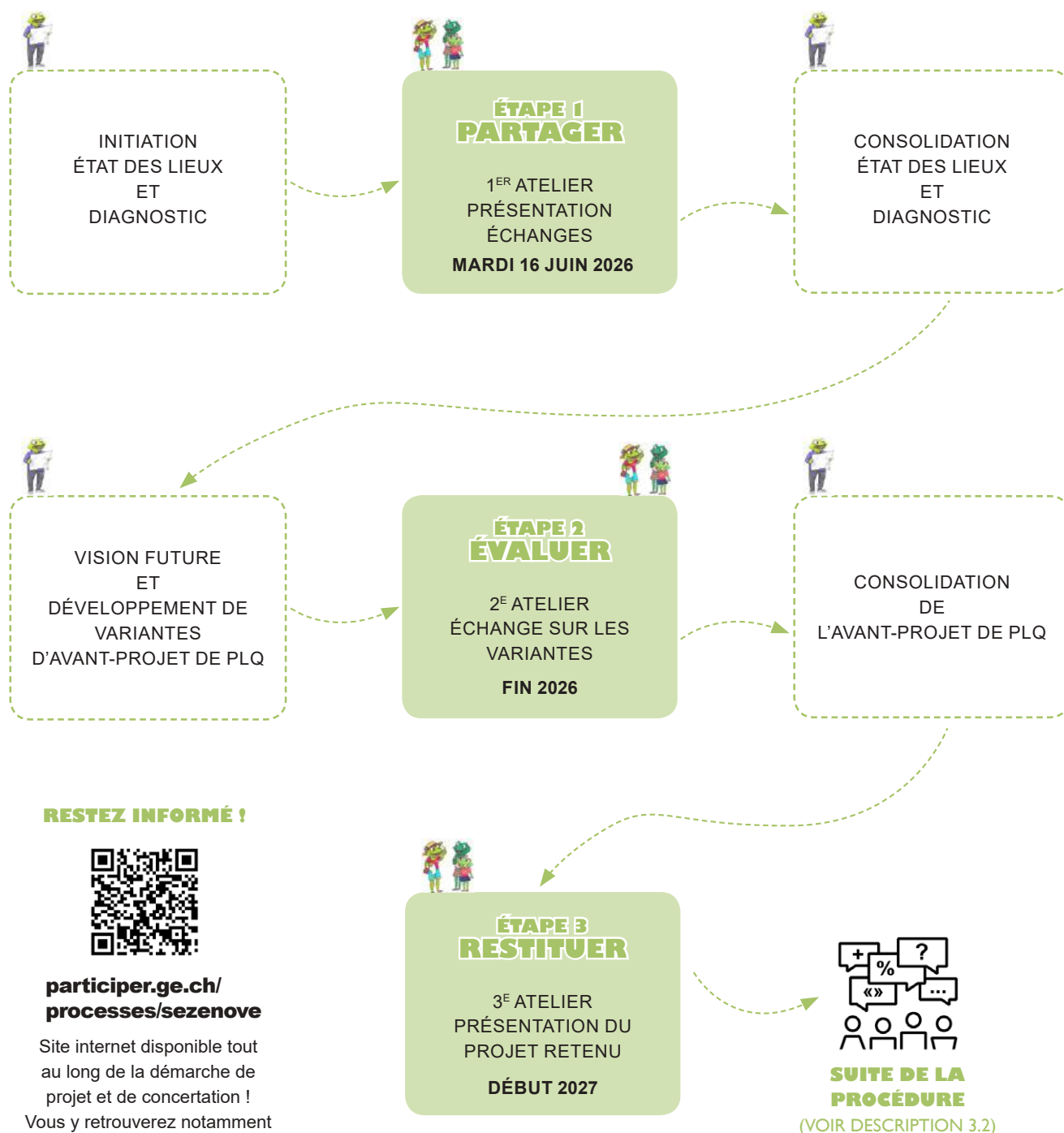
Le PDCn fixe pour les villages un **indice d'utilisation du sol (IUS) minimum de 0.6**. Cet indice est le rapport entre la surface au sol du site et les surfaces bâties (principalement chauffées), comme dans l'illustration ci-contre.

1. Bâtiments ch. de l'Église/du Moulin
 2. Bâtiments ch. des Grands-Buissons
- Gabarits R+2+C





4.2 DÉMARCHE DE PROJET ET DE CONCERTATION



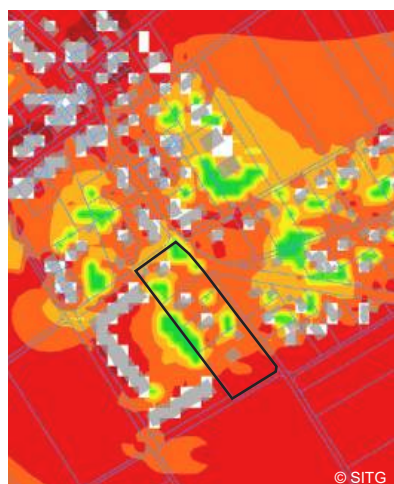
5

ÉVOLUTION DU HAMEAU DE SÉZENOVE

PARTICIPEZ AUX RÉFLEXIONS SUR LE SECTEUR CHEMIN DU LOUP / CHEMIN DE L'ÉGLISE

PAYSAGE & ENVIRONNEMENT

5.1 VÉGÉTATION DU SECTEUR



Ilots de chaleur - température ressentie

à 24	de > 30 à 32	de > 38 à 40
de > 24 à 26	de > 32 à 34	de > 40 à 42
de > 26 à 28	de > 34 à 36	de > 42 à 44
de > 28 à 30	de > 36 à 38	de > 44 à 46



Vues le long du ch. du Loup



Vue depuis le sud du périmètre de projet



5.2 OBJECTIFS DU PDCOM ET DE LA CHARTE « QUARTIERS EN TRANSITION »



Préserver l'identité rurale et paysagère de Sézenove

- > Maintenir les liens visuels et physiques avec la campagne environnante
- > Préserver les vues sur le grand paysage
- > Renforcer la qualité des franges entre le bâti et les espaces agricoles
- > Assurer une intégration harmonieuse des futures constructions dans le paysage du hameau



Renforcer la trame paysagère et l'arborisation

- > Préserver les arbres et structures végétales existantes
- > Développer une arborisation cohérente à l'échelle du hameau
- > Favoriser les essences locales adaptées au contexte, ainsi qu'au changement climatique
- > Créer des îlots de fraîcheur



Concevoir des espaces extérieurs de qualité

- > Développer des paysages du quotidien agréables et accessibles
- > Créer des espaces favorisant les rencontres et les usages de proximité
- > Préserver le caractère villageois des aménagements
- > Assurer une transition qualitative entre les nouvelles constructions et leur environnement



Préserver et renforcer la biodiversité

- > Renforcer les continuités écologiques
- > Favoriser les déplacements de la petite faune
- > Intégrer la biodiversité dans les aménagements
- > Maintenir et développer des habitats favorables à la faune et à la flore locales



Préserver les sols et la pleine terre

- > Limiter l'imperméabilisation des sols
- > Préserver les sols vivants
- > Favoriser l'infiltration naturelle des eaux pluviales
- > Maintenir une présence importante de la végétation
- > Accompagner toute densification par un renforcement des qualités environnementales du site



Adapter le futur quartier aux changements climatiques

- > Lutter contre les îlots de chaleur
- > Renforcer l'ombrage et la végétalisation
- > Développer des espaces extérieurs confortables en période estivale
- > Réduire l'empreinte environnementale des nouvelles constructions

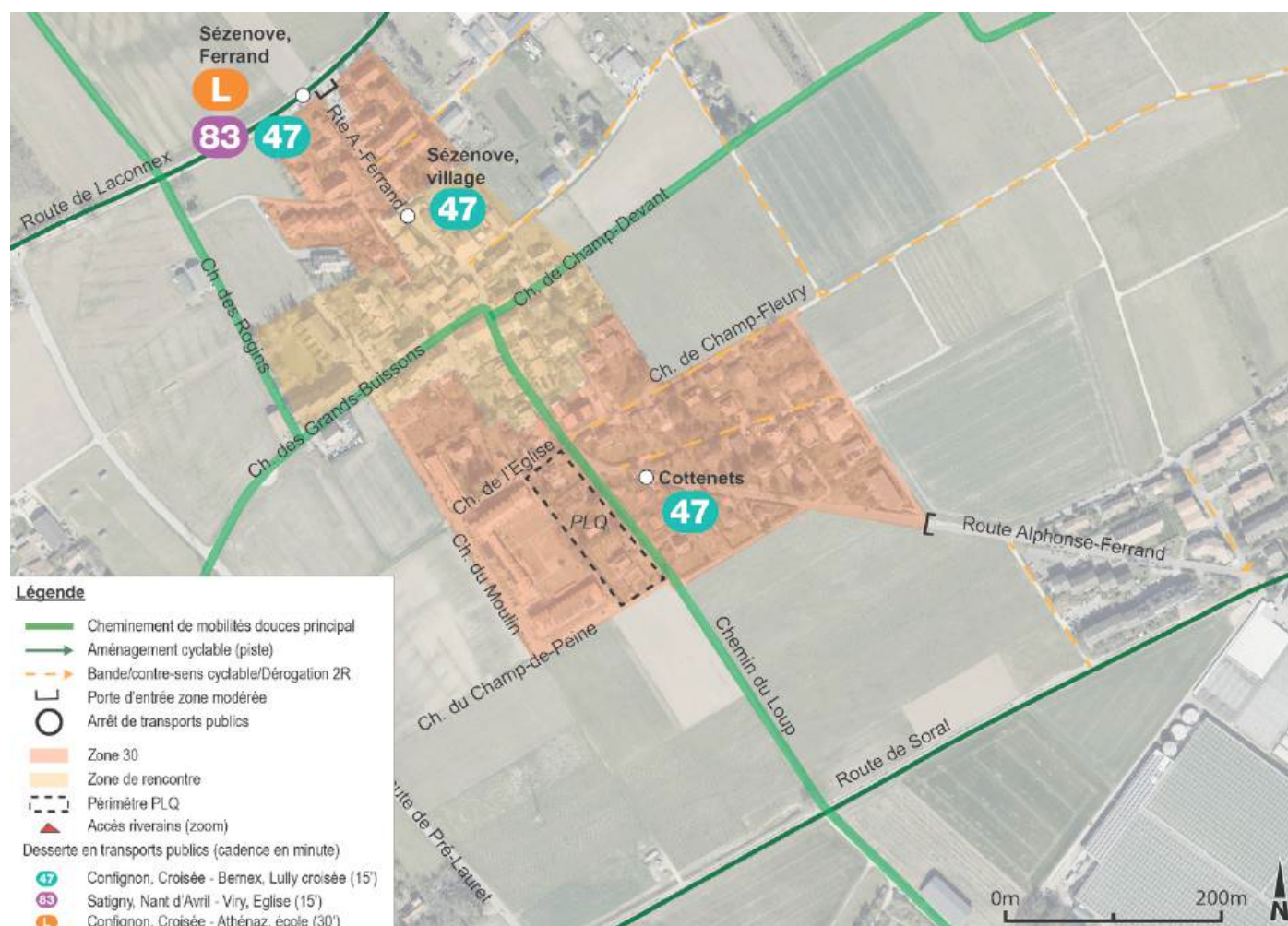
6

ÉVOLUTION DU HAMEAU DE SÉZENOVE

PARTICIPEZ AUX RÉFLEXIONS SUR LE SECTEUR CHEMIN DU LOUP / CHEMIN DE L'ÉGLISE

VIVRE ET SE DÉPLACER À SÉZENOVE

6.1 MOBILITÉ ET ACCESSIBILITÉ





6.2 OBJECTIFS DU PDCOM ET DE LA CHARTE « QUARTIERS EN TRANSITION »



Améliorer les déplacements dans et vers le hameau

- > Faciliter les déplacements quotidiens des habitantes et habitants
- > Améliorer les liaisons piétonnes et cyclables
- > Renforcer les connexions vers les transports publics
- > Réduire les conflits d'usage entre les différents modes de déplacement



Favoriser les mobilités actives

Afin de rendre la marche et le vélo plus attractifs, le futur quartier doit répondre aux besoins suivants :

- > Parcours confortables et continus
- > Traversées sécurisées
- > Itinéraires connectés aux équipements et services
- > Aménagements adaptés à toutes les générations



Repenser progressivement le stationnement

- > Réduire l'impact visuel du stationnement
- > Favoriser une utilisation plus efficace des places existantes
- > Préserver davantage d'espaces pour les usages collectifs et la végétation
- > Anticiper les évolutions futures des besoins de mobilité



Développer des espaces de rencontre adaptés à l'échelle du hameau

- > Créer des espaces de rencontre accessibles à toutes et tous
- > Favoriser les échanges entre habitantes et habitants
- > Développer des lieux de séjour et de détente
- > Renforcer le sentiment d'appartenance au hameau



Renforcer la vie locale

- > Soutenir les activités associatives et locales
- > Favoriser les usages collectifs des espaces extérieurs
- > Créer des lieux permettant aux habitantes et habitants de se rencontrer
- > Contribuer à la vitalité du hameau tout en respectant son caractère rural



Notes du participant et de la participante...

Notes du participant et de la participante...

RESTEZ INFORMÉ !



Site internet disponible tout au long de la démarche de projet et de concertation ! Vous y retrouverez notamment les synthèses des ateliers d'échange ainsi que les dates des prochaines rencontres.