Version adoptée par le Conseil Municipal le 12 septembre 2023

Canton de Genève
Commune de Meyrin

Mise à jour partielle du PDCom

Stratégie d'évolution de la zone 5 (selon fiche A04 du PDCn 2030)

Date : 3 mai 2023

Introduction

Ce document constitue une mise à jour du chapitre 5 du PDCom « Stratégie d'évolution de la zone 5 ». Celle-ci est nécessitée par le fait que de nouvelles dispositions légales sont entrées en vigueur en janvier 2021, ouvrant la possibilité aux communes de définir des « périmètres de densification accrue », soit les secteurs à l'intérieur desquels des dérogations à l'indice peuvent être octroyées. Les communes ont un délai au 31.12.22 (prolongé au 30.06.23) pour disposer d'un plan directeur en force comprenant ces nouvelles dispositions. Passé ce délai, le canton reprend la main sur l'octroi de dérogations.

En raison de ces nouvelles dispositions légales entrées en vigueur entre la fin des travaux de révision du PDCom et son approbation par le Conseil d'État (arrêté du 14 avril 2021), celle-ci a fait l'objet d'une réserve : « *La stratégie de densification de la zone 5 n'est pas approuvée. Elle devra être adaptée conformément aux modifications de la loi sur les constructions et les installations diverses (LCI) et de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LaLAT) adoptées par le Grand Conseil, le 1er octobre 2020 (Loi 12566)* ».

Les dispositions régissant la zone 5 sont donc complétées notamment sur les points suivants :

> Définition des périmètres de densification accrue au sens de l'article 59 al. 4 LCI ;
> Introduction d'objectifs concernant le taux de pleine terre, conformément à l'article 59 al. 3bis, LCI ;
> Compléments liés à la préservation / renforcement de la biodiversité, à l'adaptation au changement climatique, à la gestion de l'eau et plus généralement à l'économie des ressources dans une perspective de transition écologique.

Par ailleurs, sur la base de l'expérience acquise dans l'application des dispositions, de nouvelles dispositions visant à mieux cadrer les projets ont été introduites.

Ces dispositions complétées ont également bénéficié d'un relevé des valeurs naturelles effectué par le bureau Viridis, ainsi que par la disponibilité de nouvelles études, notamment sur le secteur de Cointrin.

Le cadre fixé par le Plan directeur cantonal 2030 (PDCn 2030) nécessite de distinguer, au sein de la zone 5 actuellement en vigueur à Meyrin, plusieurs cas de figure :

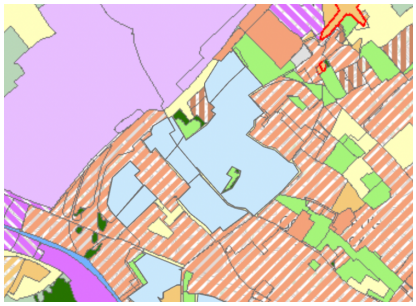
> La zone 5 pour laquelle le PDCn 2030 n'envisage pas de changement de zone. Ce cas de figure concerne les secteurs de Citadelle, Edmond-Rochat et Vieux-Bureau (à l'exception de la pointe sud). Le présent document répond alors au cadre fixé par la fiche A04 du PDCn.

> La zone 5, pour laquelle le PDCom identifie un potentiel de développement par une modification de zone : cela concerne la pointe sud du secteur Vieux-Bureau.

> La zone 5 pour laquelle le PDCn 2030 identifie un potentiel de modification de zone en application de la fiche A03 du PDCn : cela concerne le secteur de Cointrin. **Toutefois, compte tenu du vote populaire de février 2020 refusant la modification de zone, la Commune de Meyrin entend respecter la décision populaire et propose ainsi de maintenir à titre provisoire, en attendant la révision du PDCn, ce secteur en zone 5 de densification accrue, au même titre que les autres zones 5 de la commune.** En coordination avec les communes du Grand-Saconnex et de Vernier, un plan guide intercommunal doit toutefois être établi pour assurer une gestion coordonnée de ce quartier (voir chapitre 4.3.1, secteurs Cointrin Est et Ouest).

Par défaut, le texte de cette mise à jour s'applique à l'ensemble des zones 5 de la commune. Lorsque des dispositions spécifiques sont appliquées pour le secteur de Cointrin, un encadré en marge du texte précise alors "Dispositions relatives aux secteurs relevant de la fiche A03 du PDCn 2030".

Fig. 1 : Plan directeur cantonal (en bleu clair, programme de densification de la zone 5 selon fiche A03)



5 STRATEGIE D'EVOLUTION DE LA ZONE 5

5.1 Contexte institutionnel et portée de la stratégie

5.1.1 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 puis en 2020, 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^2.

> 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** ». La loi demande que les communes définissent des « périmètres de densification accrue », dans lesquels des dérogations peuvent être accordées. Hors de ces périmètres, l'IUS est limité à 0.3 ;

> Selon la loi, une densification majorée n'est possible que dans les périmètres de densification accrue ;

> 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**.

5.1.2 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 préaviser 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. Une attention particulière sera portée au traitement de chaque cas en privilégiant une approche bienveillante et ouverte.

La stratégie d'évolution de la zone 5 n'est pas uniquement conçue comme un dispositif permettant de régler les conditions d'octroi des dérogations (indice majoré). Elle porte une vision du développement de ce tissu urbain et propose un **projet urbain et paysager**. Ainsi, les dispositions liées notamment à la trame verte structurante et aux périmètres de densification accrue, accompagnés d'une image directrice, sont de nature à favoriser l'émergence d'un **quartier offrant des hautes qualités résidentielles, paysagères et environnementales.**

Le périmètre actuellement en zone 5, mais identifié dans le PDCom (pointe sud de Vieux-Bureau) comme présentant des potentiels de modifications de zone est traité par le présent document car il est actuellement en zone 5. Sa modification de zone est envisagée à moyen-long terme.

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

> La fonctionnalité des **réseaux naturels et la préservation des continuités paysagères** : perméabilités et connexions biologiques, traitement des haies et clôtures, maintien d'espaces destinés aux jardins et/ou à l'agriculture urbaine, etc.

- Le fonctionnement des **réseaux de mobilité douce** : cheminements piétonniers, prise en compte des PMR, regroupement des accès aux parcelles privées, etc.
- La contribution du projet à la transition écologique et à l'adaptation au changement climatique, notamment en favorisant l'implantation de nouvelles espèces adaptées au climat futur.
- La contribution à l'**essor d'une vie de quartier** : mixité intergénérationnelle, espaces partagés, relocalisations des habitants d'autres quartiers voués à se développer, etc.
- Le renforcement de la politique **agro-alimentaire communale** : mise à disposition des terrains en main des collectivités publiques pour des projets agricoles (potagers, vergeurs communaux, mise à disposition de terrains à des coopératives agricoles, etc.).

Deuxième postulat : *contrepartie*

Un deuxième postulat est que l'octroi d'un **IUS majoré est conditionné à une contrepartie qui bénéficie à la collectivité**. Cette contribution peut prendre diverses formes : servitude de passage, renforcement des continuités paysagères et biologiques, transition qualitative entre domaine privé et public, etc.

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

Troisième postulat : *égalité de traitement*

L'égalité de traitement se décline de deux manières :

- La stratégie communale considère l'ensemble de la zone 5 comme un périmètre de densification accrue, à l'exception des secteurs identifiés comme devant faire l'objet d'une modification de zone. **Tous les propriétaires de la zone 5 disposent ainsi des mêmes possibilités légales.**

- Les mesures fixées par la stratégie communale s'appliquent à **l'ensemble des propriétaires de la zone 5, indépendamment d'une demande de dérogation**. 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. Un projet qui ne sollicite pas de dérogation pour un indice majoré doit tout autant qu'un projet plus dense, s'insérer avec intelligence et sensibilité dans le quartier.

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**.

5.3 Objectifs

Inscrire les projets dans une démarche de transition écologique, notamment par une économie des ressources et la mutualisation d'infrastructures

Références aux politiques cantonales (liens hypertexte) : Grand Genève en Transition, Plan climat cantonal Genève 2030, GE-EN-VIE, « Eau en Ville – Gestion des eaux pluviales : vers un changement de pratiques ? » (OCEau. 2020), SBG-2030.

Le modèle usuel de développement de la zone 5 est fait d'opérations individuelles à la parcelle. De manière aléatoire, au gré de la volonté des propriétaires, des parcelles se densifient sans aucune mesure de planification permettant la mutualisation d'infrastructures et ainsi une économie des ressources.

Les objectifs de transition écologique (diminution de 60 % de nos émissions de GES à l'horizon 2030 par rapport à 1990 et neutralité carbone en 2050) exigent de manière impérative de **ménager** nos ressources naturelles et de viser la plus grande **sobriété** dans la création de nouvelles infrastructures (bâtiments, routes, parkings, dispositifs d'approvisionnement énergétique, etc.).

Afin de permettre un développement urbain plus économe, il est nécessaire de **mutualiser,** où cela est possible, les infrastructures. Cela n'est toutefois possible que par une mesure de d'organisation spatiale permettant de mettre en commun un certain nombre de dispositifs. C'est pourquoi, la stratégie d'évolution de la zone 5 introduit des **périmètres de densification accrue accompagnés d'une image directrice**. A l'intérieur de ceux-ci les propriétaires sont incités à mener une réflexion commune sur le développement d'un groupement de parcelles. Par égalité de traitement, ces mesures s'appliquent à l'ensemble des périmètres de densification accrue, hors secteurs à valeurs patrimoniales. La délimitation exacte du groupement de parcelles concerné est définie en accord avec la Commune.

Références aux politiques cantonales : Grand Genève en Transition, Plan climat cantonal Genève 2030, GE-EN-VIE, « Eau en Ville – Gestion des eaux pluviales : vers un changement de pratiques ? » (OCEau. 2020), SBG-2030.

Prendre en compte l'adaptation aux changements climatiques

Le dérèglement climatique se traduit notamment par une **augmentation des températures**, des **épisodes pluvieux plus intenses** et davantage de **périodes de sécheresse**.

Les mesures d'adaptation à ces phénomènes concernent principalement :

> l'augmentation de la couverture du territoire par la canopée. Le canton de Genève a ainsi fixé un objectif de couverture de 25% du territoire urbanisé

en 2030 et 30 % en 2050[1]. La zone 5 constitue un espace privilégié pour mettre en œuvre ces objectifs ;

> La gestion de l'eau en surface, d'une part pour disposer de lieux d'accumulation lors d'épisodes pluvieux extrêmes et d'autre part afin de contribuer au rafraichissement du climat urbain.

La stratégie d'évolution de la zone 5 fixe ainsi des objectifs concernant la couverture du sol par la canopée et encourage les dispositifs de gestion de l'eau en surface.

Préserver et renforcer la biodiversité

Face à l'effondrement de la biodiversité, il est impératif que chaque opération contribue au renforcement de l'infrastructure écologique.

La préservation et le renforcement de la biodiversité passe par des mesures qui portent sur la préservation de la pleine terre, le choix d'espèces végétales (genre, espèces, variétés) adaptées à l'évolution climatique, la suppression d'obstacles au passage de la faune et la création de nouveaux passages pour la faune, l'encouragement à la création de biotopes, la limitation de la pollution lumineuse, la mise en réseau des structures végétales afin d'assurer des connexions biologiques entre milieux, etc.

Références aux politiques cantonales : Stratégie Biodiversité 2030 ; Grand Genève en Transition, GE-EN-VIE, « Eau en Ville – Gestion des eaux pluviales : vers un changement de pratiques ? » (OCEau. 2020), SBG-2030.

Encourager 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.

Les parcelles **constructibles en main des collectivités publiques** (secteur de la Citadelle), offrent des opportunités pour le développement de projets répondant à ces objectifs (vie de quartier) et permettant de reloger des habitants qui vivent dans des secteurs voués à vivre des importantes mutations.

[1] Réussir la transition écologique. Département du territoire, mai 2021

5.4 Principes d'aménagement

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), ou permettant la mise en réseau d'espaces naturels, la **limite entre les parcelles privées et le domaine public** doit être traitée de façon à préserver leur caractère paysager, renforcer les continuités biologiques et à garantir une transition de qualité entre l'espace privé et l'espace public.

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

La trame verte paysagère formée **de cordons boisés, de bosquets et d'arborisation privée,** doit être préservée et renforcée 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 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**.

Renforcement de la politique agro-alimentaire de la Commune

Le secteur de la Citadelle présente plusieurs parcelles en mains publiques (Canton et Commune). Celles inconstructibles à cause du bruit des avions (dépassement de la VLI DS II, pronostic 2022) sont **destinées à des projets qui renforcent la politique agro-alimentaire de la ville de Meyrin** (relocalisation du centre horticole communal, parcs « agro urbains », mise à disposition de terrains à des coopératives agricoles pour le développement d'autres formes d'agriculture urbaine, de maraîchage ou de jardinage, etc.). Cela doit se faire en coordination avec les exploitants actuels (chapitre 3.5, première partie du PDCom).

Limitation de l'occupation du sol

Pour éviter une trop forte imperméabilisation du sol et préserver des espaces ouverts libres de constructions, 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 des liaisons de mobilité douce

Le réseau d'espaces publics et les liaisons de mobilité douce 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 accessibles à tous** (PMR) et l'inscription de servitudes ou cessions de passage à pied et/ou à vélo afin de décloisonner des quartiers.

Ne pas hypothéquer des développements futurs dans les secteurs stratégiques ou pouvant évoluer à plus long terme

La pointe sud du secteur Vieux-Bureau, sise en zone 5 recouvre un rôle stratégique à long terme. Dès lors, son développement à moyen-long terme est envisagé par modification des limites de zones plutôt que par maintien en zone 5 avec périmètre de densification accrue.

5.4.1 Secteurs en zone 5 exposés au bruit des avions

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). Les secteurs concernés, localisés sur le plan, sont :

> Vieux-Bureau (partiellement - partie sud).
> Citadelle (partiellement - partie sud).
> Cointrin Est et Ouest (partiellement).

La courbe de bruit VLI DS II pronostic 2022 découpe le quartier de la Citadelle en deux périmètres de manière abstraite, sans lien avec la réalité du terrain.

Pour des raisons de cohérence urbaine et d'égalité de traitement, la Commune souhaite que les parcelles comprises à l'intérieur de la courbe de bruit, soient traitées de manière semblable au reste du quartier. Les terrains situés dans la courbe de bruit sont ainsi identifiés en tant que **périmètres de densification accrue conditionnés à l'accord du SABRA**.

A l'intérieur de ces périmètres, les requérants sont invités à prendre contact avec le SABRA, les plus en amont possible.

5.4.2 Coordination intercommunale

Le secteur de Cointrin est en continuité avec les quartiers de villas des communes de Vernier et du Grand-Saconnex. Ce même tissu urbain à cheval sur trois communes devrait faire l'objet d'une **planification coordonnée**, avec des mesures qui s'appliquent de manière similaire à l'ensemble des communes.

Ce périmètre intercommunal ne bénéficie toutefois pas encore d'une vision partagée entre Communes, Canton et propriétaires. Le projet cantonal de modification des zones de Cointrin Est et Ouest a été refusé en votation populaire à la suite d'un référendum contre la loi votée par le Grand Conseil. Sur la commune de Vernier, le secteur des Corbillettes fait l'objet d'un projet de modification de zones, qui est en débat au sein de la Commission de l'aménagement du Grand Conseil, depuis plusieurs années. La commune de Meyrin entend respecter le vote populaire.

En attendant que de nouvelles conditions-cadres soient fixées par le plan directeur cantonal et compte tenu du délai au 31.12.22 (prolongé au 30.06.23) qu'ont les communes pour disposer d'une stratégie d'évolution de la zone 5 en force, chaque commune a développé sa propre stratégie. Cela étant, de nombreuses dispositions sont similaires et pourraient à terme être intégrées dans un seul et même document.

Un plan guide, coordonné à l'échelle intercommunale, devra être établi. Sur le territoire de Meyrin, il devra entériner le maintien en zone 5, conformément à la volonté populaire. Sur les territoires de Vernier et du Grand-Saconnex, le plan guide définira les secteurs à développer par MZ (fiche A03 du PDCn) et les secteurs à maintenir en zone 5 (fiche A04 du PDCn), ainsi que les temporalités de ces mesures. En attendant que le plan guide soit validé, le canton continue à appliquer sa pratique administrative et n'octroie pas de dérogation à l'indice.

5.4.3 Conditions à la densification

*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 d'une demande de dérogation**. 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.

5.5 Dispositions relatives à l'évolution de la zone 5

Rappel : La pointe sud du secteur Vieux-Bureau est destinée à un développement par modification de zone (MZ) en référence à la fiche A03 du PDCn. Cette MZ est prévue à moyen-long terme. Afin de de ne pas hypothéquer ce potentiel de développement, les dispositions spécifiques ci-dessous s'appliquent à ce périmètre :

> La fragmentation parcellaire doit être évitée.

> Les dérogations au sens de l'article 59 al. 4 LCI ne sont pas autorisées.

Les dispositions relatives à l'évolution de la zone 5 sont regroupées par thématiques :

- ➔ A : Dispositions relatives aux périmètres particuliers
- ➔ B : Dispositions relatives à la biodiversité
- ➔ C : Dispositions relatives aux réseaux de mobilité
- ➔ D : Dispositions relatives à l'intégration urbaine et paysagère et à la qualité de vie

A. Périmètres particuliers

Le plan de la stratégie d'évolution de la zone 5 identifie :

- ➔ Les **périmètres de densification accrue** (disposition A.1). Conformément à l'art. 59 al. 4 LCI, une densification majorée n'est autorisée qu'à l'intérieur de ces périmètres, moyennant le strict respect de l'ensemble des dispositions ci-après. Les plans accompagnant les présentes dispositions identifient ces périmètres. Pour des raisons de cohérence urbaine et d'égalité de traitement, ces périmètres englobent également certains terrains compris à l'intérieur de la courbe de bruit, mais qui forment un ensemble urbain cohérent avec les parcelles voisines. Ceux-ci sont identifiés en tant que **périmètres de densification accrue conditionnés à l'accord du SABRA**.
- ➔ Les **périmètres de densification accrue accompagnés d'une image directrice** (disposition A.2). Afin de favoriser un usage rationnel du sol et d'encourager une mutualisation des installations et des infrastructures (eau, énergie, stationnement, espaces verts, …), et pour répondre à des conditions d'accès contraintes (chemins privés) le développement de ces secteurs est conditionné à l'établissement d'une planification portant sur plusieurs parcelles et présentant un concept de densification cohérent et respectueux du contexte bâti et paysager local.
- ➔ Les **périmètres de densification accrue à valeurs patrimoniales naturelles et/ou bâties** (disposition A.3). Ces périmètres portent sur des ensembles de parcelles qui présentent un intérêt du point de vue patrimonial : maisons et jardins recensés ou à l'inventaire, grandes parcelles très arborées et peu bâties présentant un intérêt paysager et naturel (rôle notamment de connexion biologique), etc. Leur développement ne peut être envisagé que par la prise en compte sensible des caractéristiques des lieux.

A.1 Périmètre de densification accrue

Objectif : favoriser un usage rationnel du sol, tout en préservant les qualités résidentielles et paysagères des quartiers.

A.1.1 A l'intérieur des périmètres de densification accrue, l'État et les requérants doivent respecter l'ensemble des dispositions de la stratégie d'évolution de la zone 5.

A.1.2 Toute opération qui amène la création de 5 logements et plus doit faire l'objet d'une mesure de d'organisation spatiale, similaire à celle décrite dans les dispositions A.2.

A.2 Périmètre de densification accrue accompagné d'une image directrice

Objectif : favoriser un développement cohérent et économe en ressources à l'échelle d'ensembles de parcelles, plutôt que de manière ponctuelle. Régler les conditions d'accès à ces parcelles.

A.2.1 À l'intérieur de ces périmètres et pour les projets créant des logements supplémentaires par rapport à la situation existante ou pour les projets créant plus de deux places de parc supplémentaires, la Commune définira si la réalisation d'une image directrice portant sur plusieurs parcelles est nécessaire. Si une image directrice est nécessaire, il est exigé qu'elle porte sur l'ensemble d'un périmètre défini en accord avec la Commune, afin d'identifier les installations et infrastructures pouvant être mutualisées entre propriétaires, même si la réalisation se fait par étapes. Par exemple : chemins d'accès, infrastructures d'approvisionnement énergétique, dispositifs de gestion de l'eau (noues, bassins), espaces verts, stationnement, point de collecte de déchets, etc.

A.2.2 A l'intérieur de ces périmètres, l'organisation spatiale visera à prendre en compte les enjeux de la transition écologique : très haute performance énergétique, durabilité des constructions (matériaux locaux, recyclables et à faible bilan carbone, chantier à faible impact environnemental), renforcement de l'infrastructure biologique.

A.2.3 L'organisation spatiale du périmètre prendra la forme d'une image directrice validée par l'exécutif communal et l'OU. Elle sera accompagnée d'accords entre les propriétaires quant aux conditions-cadres de développement du secteur. La délimitation du périmètre de l'image directrice sera définie d'entente entre le requérant et la Commune, dans un double objectif de :

> permettre la mutualisation d'infrastructures et le développement de formes urbaines diversifiées ;

> disposer d'un périmètre opérationnel regroupant un nombre raisonnable de propriétaires.

Si l'image directrice ne répond pas aux exigences de la Commune, celle-ci pourra requérir du canton un refus conservatoire au sens de l'article 12B LaLat en vue de permettre l'établissement d'un PLQ conformément à l'article 1, alinéa 3, LExt, permettant l'établissement d'un PLQ en zone ordinaire.

A.3 Périmètre de densification accrue à valeurs patrimoniales naturelles et/ou bâties

Objectif : préserver les valeurs patrimoniales, bâties, paysagères et naturelles des secteurs présentant un intérêt particulier.

A.3.1 Le plan identifie des parcelles ou ensembles de parcelles qui présentent un intérêt du point de vue du patrimoine bâti et naturel : maisons et jardins

recensés ou à l'inventaire, ainsi que des parcelles présentant un intérêt paysager et naturel (rôle notamment de connexion biologique). Leur développement ne peut être envisagé que par la prise en compte sensible des caractéristiques des lieux, telle que définie selon les critères figurant au point A.3.4.

La carte du recensement architectural (RAC) figure en annexe du présent document ainsi qu'au lien hypertexte suivant : RAC.

Dans ces périmètres, tout développement, toute nouvelle construction et tout projet qui créerait plus d'un nouveau logement, est conditionné :

- ➔ Soit à l'établissement d'une image directrice validée par l'exécutif communal, l'OPS, l'OCAN et l'OU ;
- ➔ Soit à l'établissement d'un plan de site ou d'un PLQ valant plan de site, pour les entités présentant un grand intérêt patrimonial.

A.3.2 La nature de l'instrument de planification sera déterminée sur la base de l'importance du projet et de son risque de porter atteinte à la valeur d'ensemble. Cette détermination, ainsi que l'étendue du périmètre sera faite par la Commune, en étroite consultation avec l'OPS, l'OCAN et l'OU.

A.3.3 En cas de désaccord entre la Commune et le requérant sur l'image directrice, la Commune se réserve la possibilité de requérir du Canton un refus conservatoire au sens de l'art. 13 B al. 1 LaLAT, dans l'attente de l'élaboration d'un plan de site ou d'un PLQ valant plan de site. Cas échéant, la Commune pourra requérir l'application de l'article 1, alinéa 3, LExt, visant l'établissement d'un PLQ en zone ordinaire.

A.3.4 Les images directrices définissent, a minima, des règles concernant :

- > Les mesures permettant de préserver les qualités patrimoniales du bâti, des jardins et de l'environnement du domaine ou des ensembles bâtis ;
- > Les bâtiments préservés et l'implantation des nouvelles constructions ;
- > La végétation existante (avec indication notamment des essences, de l'emprise de leur couronne et du diamètre du tronc) et celle projetée ;
- > Les accès et stationnements, en recherchant leur mutualisation entre propriétaires afin de diminuer leur impact ;
- > Les dispositifs relatifs à la gestion de l'eau, conformément à la disposition B.6 ;
- > Le traitement paysager des jardins et le pourcentage d'espace en pleine terre conformément à la disposition B.5.1 ;
- > Le traitement paysager des limites entre domaine privé et domaine public.

L'ensemble des dispositions B, C et D sont applicables pour toute requête en zone 5, avec ou sans demande de dérogation, qu'elle soit située en périmètre de densification accrue ou en périmètre voué à être développé par modification de zone en référence à la fiche A03 du PDCn.

B. Dispositions relatives à la biodiversité

B.1 Forêt, bosquets et arbres isolés. Taux de canopée.

Objectifs : Maintenir et renforcer les structures paysagères existantes ainsi que la fonctionnalité des réseaux naturels et des continuités biologiques. Renforcer la structure arborée des quartiers lorsque ceux-ci en sont peu pourvus.

B.1.1 Toute demande d'autorisation de construire doit être accompagnée :

- > d'un relevé des valeurs écologiques présentes sur le site. Celui-ci est établi par un spécialiste et sert de base au développement des projets de construction et d'aménagements paysagers contribuant à renforcer le maillage écologique ;
- > d'un PAP (plan d'aménagement paysager), indiquant non seulement le diamètre et la valeur des arbres existants et abattus, mais également leur hauteur. Le requérant doit décrire dans le PAP : le taux de canopée actuel, le taux de canopée à la plantation et le taux de canopée à 20 ans. Le projet doit contribuer à l'augmentation de la canopée pour toute parcelle dont le taux de canopée est inférieur à 30 %.

B.1.2 Le nombre total d'arbres maintenus et plantés devra tendre vers un ratio cible de 1 arbre de première ou deuxième grandeur[2] par 200 m^2 de SBP construits. La plantation d'arbres en bordure de voiries doit être favorisée.

B.1.3 L'implantation des constructions doit préserver le plus possible les structures végétales majeures présentes sur les parcelles, y compris pendant la phase de chantier. En cas d'atteinte à celles-ci, le projet doit prévoir des mesures permettant de reconstituer ces éléments.

B.1.4 Les constructions respectent l'espace vital autour des bosquets structurants identifiés en plan pour leur qualité. Aucune construction n'est implantée à moins de 5 m de la couronne. Des dérogations peuvent être accordées dans les cas suivants :

- > Démolition puis reconstruction dans l'emprise d'une construction existante ;
- > Construction légère, sans fondations et sans modification importante du terrain.

[2] Les arbres de première grandeur sont ceux qui à l'âge adulte dépassent une hauteur de 30m ; ceux de deuxième grandeur une hauteur comprise entre 15 et 30m.

Pour les arbres individuels, l'espace vital minimal à respecter impérativement est défini par les directives cantonales.

B.1.5 L'abattage d'arbres de première grandeur (au-dessus de 30 m) et de deuxième grandeur (de 15 m à 30 m) est interdit (sauf raison impérative telle qu'état sanitaire et dangerosité), ainsi que les spécimens inférieurs à 15 m reconnus pour leur importance pour le renouvellement du patrimoine arboré (arbre sain et bien structuré en devenir, essence adaptée aux conditions locales). Le propriétaire démontre que des mesures sont prises pour garantir la préservation et la viabilité des arbres existants.

B. 1.6 Les mesures de compensation doivent être prises in situ.

B.1.7 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.

B.1.8 Dans les « secteurs à ménager » identifiés en plan, bordant des éléments naturels particulièrement importants (forêt, cordon boisé), la Commune peut exiger, comme contrepartie à la densification (création de logements supplémentaires), l'engagement des propriétaires / constructeurs à un entretien extensif de ces secteurs. Dans ces espaces, cet engagement doit faire l'objet d'une inscription au Registre foncier.

B.2 Trame verte

B.2.1 Le plan identifie une trame verte structurante assurant trois fonctions principales : connexions biologiques, adaptation au changement climatique, gestion des eaux pluviales. Afin qu'elles répondent de manière optimale à ces fonctions, ces structures doivent :

> avoir une largeur minimale de 6 m et être composées d'arbres, d'arbustes et d'une strate herbacée entretenue de manière extensive ;

> être renforcées par la plantation d'arbres majeurs et d'arbustes. Leur taux de canopée doit être à terme supérieur à 80 % ;

> disposer d'un taux de pleine terre supérieur à 80 % ;

> pouvoir accueillir des dispositifs de gestion des eaux pluviales, tels que noues ou dépressions dans le terrain (voir disposition B.6).

Les plantations d'arbres majeurs se feront de manière préférentielle dans cette trame verte.

Sauf raison technique impérative, ces espaces doivent rester libres de constructions.

B.2.2 Le long des voies de circulation les bâches, palissades opaques et haies monospécifiques sont interdites.

B.3 Trame noire

Objectif : préserver et renforcer le maillage écologique sur le territoire de la Commune.

B.3.1 En référence à la norme SIA 491, les émissions inutiles de lumière à l'extérieur sont limitées par l'application des exigences suivantes :

> Les luminaires doivent présenter des blocs optiques horizontaux, orientés vers le sol, à verre plat, présentant un ULR (Upward Light Ratio) de 0%, ce qui signifie aucune source lumineuse visible depuis le ciel et donc pas de flux lumineux émis vers le ciel. Les arbres et les plans d'eau ne doivent pas être éclairés.

> Les recommandations en matière de températures de couleur, sont de 3'000 [K] au maximum en cœur de zone urbaine, de 2700 [K] à proximité d'espaces verts, de chemins piétons etc., et de 2'400 [K] ou « ambre » à proximité de milieux naturels ou hors agglomération.

> Les sources lumineuses extérieures doivent être éteintes entre 22h et 6h du matin, sauf cas particulier dûment justifié. Des détecteurs de présence permettant l'extinction des émissions lumineuses doivent être mis en place.

B.4 Aménagements favorables à la biodiversité

Objectif : maintenir et favoriser la faune et la flore indigènes présentes.

B.4.1 Lorsque des contraintes sécuritaires ou techniques imposent une limite imperméable, il y aura lieu de ménager un passage de 15 à 20 cm sous les clôtures, murs et palissades ou de créer des ouvertures ponctuelles de 20 x 20 cm tous les 10 à 15 m.

B.4.2 Des plantes grimpantes ou arbustives au pied des murs pour le passage des animaux grimpeurs (écureuils, loirs, etc.) sont favorisées.

B.4.3 Une attention forte devra être portée à la conception de tous ouvrages ou aménagements afin d'éviter les pièges à faune (bordures, grilles, fosses et regards, piscines, etc.). Pour plus de détails, se référer aux documents : « Protection des amphibiens devant notre porte » (Gaus Caprez & Zumbach, 2016).

B.4.4 La qualité écologique des haies pourra être améliorée en créant, à proximité des liaisons écologiques, des milieux complémentaires comme des tas de branches et souches, des murgiers (tas de pierres) ou encore des nichoirs.

B.4.5 L'aménagement de milieux humides (mare, étang), de prairies extensives fleuries, et de vergers à haute-tige, propices à la biodiversité, est encouragée.

B.5 Pleine terre et mouvements de terre

Objectif : conformément à l'article 59 al. 3bis LCI, préserver des surfaces de pleine terre et minimiser l'imperméabilisation des sols ainsi que les modelages de terre trop importants.

B.5.1 Un objectif de préservation de la pleine terre est fixé pour tenir compte des enjeux écologiques et d'infiltration des eaux de pluie.

L'objectif est d'atteindre un taux de 50%. Une dérogation de 5% maximum peut être accordée pour les parcelles de moins de 1'000 m^2.

B.5.2 L'implantation des bâtiments hors sol et en sous-sol doit garantir une préservation maximale du terrain naturel :

> Les mouvements de terre sont limités et la topographie est en continuité avec les parcelles voisines.

> En phase de chantier, les entreprises de travaux respectent les directives fédérales (« sols et constructions », OFEV, 2015), notamment :
  - La manipulation des matériaux terreux en période sèche ;
  - La séparation de la terre végétale et de la sous-couche arable ;
  - L'aménagement de pistes de chantier afin de préserver les sols en place ;
  - La pose de clôtures fixes pour protéger les sols à conserver, notamment au pied des arbres, afin d'empêcher le compactage pendant le chantier (stationnement ou dépôt de matériaux ;
  - La valorisation des matériaux terreux doit être effectuée en priorité sur le chantier pour les aménagements paysagers. Le stockage provisoire doit répondre aux règles définies dans la directive (hauteur, durée, ensemencement).

B.5.3 Les constructions en sous-sol répondent aux exigences suivantes :

> L'orientation des sous-sols ne crée pas d'obstacle à l'écoulement des eaux afin de ne pas porter préjudice à la végétation située à l'aval. Cas échéant, des mesures sont prises pour restituer l'eau à l'aval de la construction.

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

> 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.

> Des emprises hors projection des bâtiments, y compris pour les cours anglaises, ne sont tolérées que s'il a pu être démontré qu'aucune autre solution rationnelle ne peut être mise en œuvre. Celles-ci doivent être limitées au strict minimum.

> Les constructions en sous-sol ne sont pas habitables.

> 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).

B.6 Gestion des eaux pluviales

Objectif : favoriser chaque fois que c'est possible une infiltration des eaux pluviales ou une gestion de l'eau à ciel ouvert, afin de réduire les risques liés au ruissellement, créer des îlots de fraîcheur, augmenter l'apport hydrique des arbres et augmenter la biodiversité (cf. plan climat cantonal).

B.6.1 Prendre en compte la topographie, la perméabilité du sol, afin de mettre en œuvre des mesures pour retenir l'eau à la parcelle avant infiltration ou rejet dans les canalisations d'eaux claires ;

B.6.2 Vérifier la possibilité de mutualiser de la gestion des eaux pluviales à l'échelle d'un quartier, notamment dans les secteurs de planification ;

B.6.3 Diriger les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées (toitures, accès, chemins, parkings) vers des surfaces plantées (arbres, haies) ou des noues aménagées à cet effet ;

B.6.4 Étudier la possibilité de créer des biotopes permanents (étangs).

C. Dispositions relatives aux réseaux de mobilité

C.1 Cheminements piétonniers et accès PMR

Objectif : renforcer la perméabilité des quartiers pour les mobilités douces 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 :

C.1.1 L'aménagement d'un cheminement piétonnier (d'environ 2 m) via l'inscription d'une servitude de passage public ou d'une cession est exigée. Les conditions d'exploitation de la servitude (entretien, éclairage, déneigement, etc.) sont définies au cas par cas en fonction du rôle que le tracé en question assure dans le réseau communal.

C.1.2 Des mesures paysagères favorisant la qualité esthétique, le confort des usages (ombrage) et la biodiversité accompagnent les cheminements piétonniers (haies vives, arborisation, etc.).

C.1.3 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).

C.2 Accès et stationnement des véhicules privés

Objectif : conserver un caractère qualitatif de la limite entre les constructions et les chemins d'accès.

C.2.1 Un seul accès automobile est autorisé par parcelle.

C.2.2 L'aménagement des places de stationnement répond aux exigences suivantes :

> Pour les opérations de 10 places de stationnement et plus, l'autorisation est conditionnée à l'obligation de prévoir, sur la parcelle concernée, un parking souterrain et des places visiteurs.

> Pour les opérations inférieures à 10 places de stationnement, les places peuvent être réalisées en surface. Dans un tel cas, elles devront être réalisées avec des matériaux perméables favorisant l'infiltration des eaux dans le sol. D'éventuelles dérogations à cette disposition doivent être motivées et argumentées.

C.2.3 Afin de limiter l'imperméabilisation du sol et les mouvements de terre, les accès aux parkings doivent être mutualisés entre parcelles contiguës. Ceux-ci feront l'objet d'une servitude inscrite au Registre foncier. Cas échéant, il revient au requérant de démontrer que la mutualisation n'est pas possible.

C.2.4 Conformément à l'article 8 du RPSFP (règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés – L 5.05 10) des dérogations sont possibles lors d'une mutualisation du stationnement entre plusieurs bâtiments ou d'éléments ponctuels nécessités par les contraintes techniques ou de fonctionnement.

C.3 Chemins IVS

Objectif : préserver le tracé des chemins historiques identifiés à l'Inventaire fédéral des voies de communication historiques de la Suisse (IVS) : rue H.-C. Forestier, rue R.-A. Stierlin, ch. du Jonc, av. L.-Casaï.

C.3.1 Les chemins IVS qui concernent la zone 5 de Meyrin ne sont plus considérés comme présentant « beaucoup de substance » ou étant « avec substance ». Aussi, il est uniquement demandé aux projets situés le long de ces axes de ne pas porter atteinte à leur maintien et continuité.

D. Dispositions relatives à l'intégration urbaine et paysagère et à la qualité de vie

D.1 Insertion morphologique (volumétrie, gabarits, matériaux), installations et aménagements, calcul de l'IUS

Objectif : Assurer que les constructions participent à préserver le caractère harmonieux du quartier.

D.1.1 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. La proximité ou l'éloignement d'une nouvelle construction par rapport aux bâtiments voisins ou aux limites de parcelle peut permettre de pondérer ce critère.

D.1.2 Lorsque de nouvelles constructions sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'harmonie du quartier par leur volume ou implantation, la Commune peut exiger la pose de gabarits.

D.1.3 Les matériaux des façades et des balcons exposés à la vue du public ne doivent pas avoir d'effet éblouissant. Ils doivent présenter des couleurs s'harmonisant avec leur environnement.

Les surfaces minérales des espaces extérieurs doivent viser un albédo plus élevé que celui de l'asphalte (par exemple, l'albédo retenu de l'asphalte est de 0,05 tandis que celui du béton est de 0,25).

Pour les nouveaux bâtiments, les façades devraient avoir un albédo supérieur à 0,3.

D.1.4 Pour réduire l'impact sur l'avifaune, les recommandations de la Station ornithologique Suisse sont à suivre. Voir également la référence : « Les oiseaux, le verre et la lumière dans la construction » (Rossler et al., 2022).

D.1.5 L'empreinte carbone de tout projet de construction ou de rénovation doit être minimisée. Le recours aux matériaux de construction issus de la biomasse ou à faible empreinte carbone doit être privilégié, de même que le recours maximal aux matériaux de proximité issus du recyclage ou du réemploi.

D.1.6 Le report de droits à bâtir (acquisition de droits à bâtir d'une parcelle voisine), permettant artificiellement d'afficher un IUS inférieur à celui effectif du projet est prohibé.

D.1.7 Tout bâtiment à valeur patrimoniale identifié sur les plans doit être préservé et sa substance architecturale maintenue, sauf en cas de préavis contraire de l'Office du patrimoine et des sites.

D.2 Jardins privés

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

D.2.1 L'implantation du bâti et des surfaces de stationnement doit permettre de dégager des espaces ouverts généreux pouvant être utilisés pour le délassement des propriétaires et/ou locataires.

D.2.2 Le modelage du sol est soigné, afin de disposer d'espaces verts pouvant être utilisés pour le délassement.

D.3 Points de collecte des déchets

Objectif : Assurer une collecte des déchets conforme aux orientations communales en la matière.

D.3.1 Chaque projet de logement devra participer à la réalisation d'installations de tri des déchets (écopoints) sur domaine public, par le versement d'une participation financière définie par le service communal compétent.

D.3.2 Si besoin, la Commune pourra demander une cession foncière pour la réalisation d'une installation de tri sur domaine public futur.

D.3.3 Chaque projet de logement devra intégrer un emplacement pour stocker le(s) container(s) à déchets verts avant leur collecte (exemple de dimensionnement : un container de 800 litres pour 3 jardins privatifs).

D.4 Parcelles publiques (Canton et Commune)

Objectifs : Maintenir des espaces verts accessibles et renforcer la politique agro-alimentaire de la ville de Meyrin. Favoriser l'essor d'une vie de quartier et offrir l'opportunité de se reloger aux habitants des secteurs communaux qui connaissent des mutations profondes.

D.4.1 Les parcelles en mains publiques non constructibles à cause du bruit des avions (dépassements de la VLI DS II) sont destinées à des projets qui renforcent la politique agro-alimentaire de la Ville de Meyrin (jardins, parcs « agro urbains », autres formes d'agriculture urbaine ou de jardinage, espaces verts permettant le délassement).

> Ces espaces présentent un caractère ouvert et sont accessibles aux habitants.

D.4.2 Les parcelles constructibles en main du Canton sont destinées à :

> L'accueil de projets participant à la diversification de l'offre en logements et à l'essor d'une vie de quartier ;

> Reloger les habitants qui vivent dans des secteurs voués à évoluer.

E. Recommandations

Recommandations pour les privés

De manière générale, dans toute la zone 5 :

> Exploiter la hauteur des bâtiments pour optimiser l'occupation du sol, éviter un étalement du bâti et préserver les espaces verts.
> Consulter, dès les prémices du projet, le Service de l'environnement de la ville de Meyrin, pour définir la palette végétale et pour que le projet intègre les recommandations communales.
> Développer des projets favorisant la mixité intergénérationnelle (par exemple regroupement de logements adaptés aux personnes âgées avec des logements familiaux).
> Développer des projets répondant à la diversité des demandes en logements (locatifs, PPE, coopératives).
> Mettre à disposition des locaux et/ou aménagements qui favorisent la vie de quartier, tels que locaux communs, places de jeux, jardins partagés, etc.

> A l'intérieur des périmètres de densification accrue situés à l'intérieur de la courbe de bruit de l'aéroport, prendre contact avec le SABRA, le plus en amont possible.

Recommandations pour le DT

> 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.

> Faire le bilan intermédiaire avec la Commune pour évaluer l'opérationnalité de ces conditions.

PLANS

Plan général des zones 5 et des périmètres de densification accrue

Zoom sur le secteur de la Citadelle

Zoom sur le secteur de Cointrin

Zoom sur le secteur Edmond-Rochat et Vieux-Bureau

Annexe : Recensement architectural

Commune de Meyrin
Plan directeur communal
Stratégie d'évolution de la zone 5
Périmètres de densification accrue

MEYRIN

Echelle 1/10'000

0m 100 200

21218_DensifAccrue_toutecommune_A3_230412.indd

urbaplan

LÉGENDE

- Périmètre de densification accrue
- Périmètre de densification accrue conditionné à l'accord du SABRA
- Périmètre de densification accrue accompagné d'une image directrice
- Périmètre de densification accrue à valeurs patrimoniales naturelles et/ou bâties
- Zone 5

Ferney-Voltaire (France)

VLI DSII pronostic pour 2022

VLI DSII pronostic pour 2022

VLI DSII pronostic pour 2022

Vernier

Grand-Saconnex

Commune de Meyrin
Plan directeur communal
Stratégie d'évolution de la zone 5
(fiche A04, PDCn)
Citadelle

MEYRIN

Echelle 1/3'500 0 50 100m

21218_ZoneVilla_Zooms_A3_230310.indd urbaplan

LÉGENDE

- Périmètre de densification accrue A.1
- Périmètre de densification accrue conditionné à l'accord du SABRA A.1
- Périmètre de densification accrue accompagné d'une image directrice A.2
- Périmètre de densification accrue à valeurs patrimoniales naturelles et/ou bâties A.3
- Arbre d'importance (relevé Viridis) B.1
- Chêne (relevé Viridis) B.1
- Espace vital autour des bosquets structurants B.1
- Secteur "à ménager" B.1.8
- Trame verte structurante / à densifier de manière végétale B.2
- Connexion biologique
- Cheminement piétonnier ou servitude à négocier (selon PDCP) C.1
- Parcelles publiques (canton et commune) D.4

Données de base:

- Zone 5
- Zone agricole
- Recensement des parcs et jardins historiques de la Suisse (ICOMOS)
- Cadastre forestier
- Bâtiment à valeur patrimoniale (classé, inscrit à l'inventaire, du recensement architectural cantonal)
- Parcelle classée ou inscrite à l'inventaire
- Bâtiment hors-sol existant / en projet
- Parcellaire
- Limite communale

Commune de Meyrin
Plan directeur communal
Stratégie d'évolution de la zone 5
(fiche A04, PDCn)
Cointrin

MEYRIN

Echelle 1/3'500 — 0 — 50 — 100m

21218_ZoneVilla_Zooms_A3_230412.indd

urbaplan

LÉGENDE

- Périmètre de densification accrue A.1
- Périmètre de densification accrue conditionné à l'accord du SABRA A.1
- Périmètre de densification accrue accompagné d'une image directrice A.2
- Périmètre de densification accrue à valeurs patrimoniales naturelles et/ou bâties A.3
- Arbre d'importance (relevé Viridis) B.1
- Chêne (relevé Viridis) B.1
- Espace vital autour des bosquets structurants B.1
- Trame verte structurante / à densifier de manière végétale B.2
- Connexion biologique
- Secteur à hautes valeurs naturelles
- Cheminement piétonnier ou servitude à négocier (selon PDCP) C.1

Données de base:

- Zone 5
- Jardin extensif (relevé Viridis)
- Recensement des parcs et jardins historiques de la Suisse (ICOMOS)
- Cadastre forestier
- Bâtiment à valeur patrimoniale (classé, inscrit à l'inventaire, du recensement architectural cantonal)
- Bâtiment hors-sol existant / en projet
- Parcellaire
- Cours d'eau à ciel ouvert / enterré
- Limite communale

Commune de Meyrin
Plan directeur communal
Stratégie d'évolution de la zone 5
(fiche A04, PDCn)
Edmond-Rochat et Vieux-Bureau

MEYRIN

Echelle 1/3'500 0 50 100m

21218_ZoneVilla_Zooms_A3_230418.indd urbaplan

LÉGENDE

- Périmètre de densification accrue A.1
- Périmètre de densification accrue conditionné à l'accord du SABRA A.1
- Périmètre de densification accrue accompagné d'une image directrice A.2
- Périmètre de densification accrue à valeurs patrimoniales naturelles et/ou bâties A.3
- Périmètre voué à un développement par MZ (moyen-long terme)

- Arbre remarquable (SITG) B.1
- Arbre d'importance (relevé Viridis) B.1
- Chêne (relevé Viridis) B.1
- Espace vital autour des bosquets structurants B.1
- Trame verte structurante / à densifier de manière végétale B.2
- Connexion biologique

- Cheminement piétonnier ou servitude à négocier (selon PDCP) C.1

Données de base:

- Zone 5
- Jardin extensif (relevé Viridis)
- Recensement des parcs et jardins historiques de la Suisse (ICOMOS)
- Cadastre forestier
- Bâtiment à valeur patrimoniale (classé, inscrit à l'inventaire, du recensement architectural cantonal)
- Bâtiment hors-sol existant / en projet
- Parcellaire
- Limite communale

REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

DÉPARTEMENT DE L'AMENAGEMENT, DU LOGEMENT ET DE L'ENERGIE

Office du patrimoine et des sites | Service de l'inventaire des monuments d'art et d'histoire

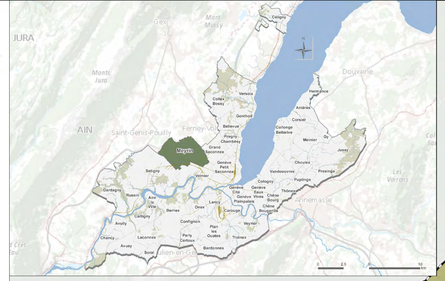
Commune de MEYRIN

Feuilles Cadastrales : diverses

Parcelles N°s : diverses

Recensement architectural du canton de Genève
RAC - MYN 2015

Plan de synthèse



Source: SITG 10.2017

N

0 125 250 500 Mètres

Préavisé par la commission scientifique de suivi le **12 octobre 2017**.

Echelle	1 / 5'000	Date	27.01.2016
		Dessin	PAB

Modifications

Indice	Objets	Date	Dessin
	Mise à jour	22.09.2016	PAB
	Mise à jour	24.10.2016	PAB
	Mises à jour diverses et modification légende	26.04.2017	PAB
	Mise à jour	13.07.2017	PAB
	Mise à jour	31.08.2017	PAB

Code OIREC	
Secteur / Sous-secteur statistique	Code alphabétique
33 - 00 - divers	**MYN**
Code Aménagement (Commune / Quartier)	
526	
Archives Internes	Plan N° / Indice
8.2	**30 040**
CDU	
7 1 1 . 52 : 930 . 26	

Légende

Limite communale

Bâtiments

Mesures de protection en vigueur (pour mémoire)

Classement (art. 10 et ss LPMNS) :

Maison, immeuble, objets divers

Parcelle

Inscription à l'inventaire (art. 7 et ss LPMNS) :

Maison, immeuble, objets divers

Parcelle

Ensembles XIX-XX[e] siècle (art. 89 et ss LCI)

Périmètres protégés (art. 38 et ss LPMNS; art. 10, 83 à 88 et 93A à 107 LCI)

Plans localisés de quartier valant partiellement ou entièrement plans de site (art. 3 LGZD)

Inventaire des voies de communication historiques de la Suisse IVS (pour mémoire)

IVS Importance nationale avec substance (art. 3 OIVS)

IVS Importance régionale avec substance (art. 11 OIVS)

IVS Importance locale avec substance (art. 11 OIVS)

Bâtiments recensés (RAC 2015 - 2020)

Bâtiments exceptionnels

Bâtiments intéressants

Bâtiments d'intérêt secondaire

Bâtiments sans intérêt

Bâtiments documentés mais non évalués (visite non autorisée)

Bâtiments et sites recensés depuis 2009, RPI, ADDOR et RHONE (Recensements du patrimoine industriel, Georges Addor et Honegger Frères)

Bâtiments et parcelles exceptionnels

Bâtiments et parcelles intéressants

Bâtiments et parcelles d'intérêt secondaire

Bâtiments et parcelles sans intérêt

Abréviations

LCI	Loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988. L 5 05
LGZD	Loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957. L 1 35
LPMNS	Loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 4 juin 1976. L 4 05
OIVS	Ordonnance concernant l'inventaire fédéral des voies de communication historiques de la Suisse du 14 avril 2010. RS 451.13