



**MISE A JOUR PARTIELLE DU PLAN
DIRECTEUR COMMUNAL (PDCOM)**

**DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE 5
CONSULTATION PUBLIQUE**

Séance publique – 11.01.2023, 20h



MOT D'ACCUEIL

*Olivier Balsiger – co-responsable du service Urbanisme, travaux publics, énergie (UTE)
Ville de Meyrin*



1. **Accueil** ~ 5 mn
2. **Pourquoi une mise à jour du Plan directeur communal ?** ~ 15 mn
 - quels enjeux ?
 - quel rôle pour la commune ?
3. **Questions / réponses** ~ 15 mn
4. **Contenu de la mise à jour du PDCOM** ~ 15 mn
 - quels principes seront à respecter pour les projets de constructions ?
5. **Consultation publique : mode d'emploi** ~ 5 mn
6. **Questions / réponses** ~ 30 mn

Fin de séance à 21h30, suivie d'une verrée



2. POURQUOI UNE MISE À JOUR DU PLAN DIRECTEUR COMMUNAL (PDCOM) ?

- quels enjeux ?
- quel rôle pour la commune ?

Hendrik Opolka – urbaniste – Ville de Meyrin

L'aménagement du territoire, une compétence partagée

Confédération

>> Lois et ordonnances



Canton

>> Plan directeur cantonal (PDCn) – vision 2030



Commune

>> Plan directeur communal (PDCOM) – vision 2030

Plan directeur communal (PDCOM)

- Le PDCOM définit les principales **orientations relatives à l'aménagement du territoire** communal à l'horizon **2030**.
- **Adopté par le Conseil municipal le 15 décembre 2020**
- **Approuvé par le Conseil d'Etat le 14 avril 2021.**
- **MAIS** le contenu du PDCOM concernant la zone 5 de la commune **n'a pas été validé par le Conseil d'Etat.**

>>> NÉCESSITÉ D'UNE MISE A JOUR DU PDCOM CONCERNANT LA ZONE 5

Plan directeur communal Plan directeur des chemins pour piétons



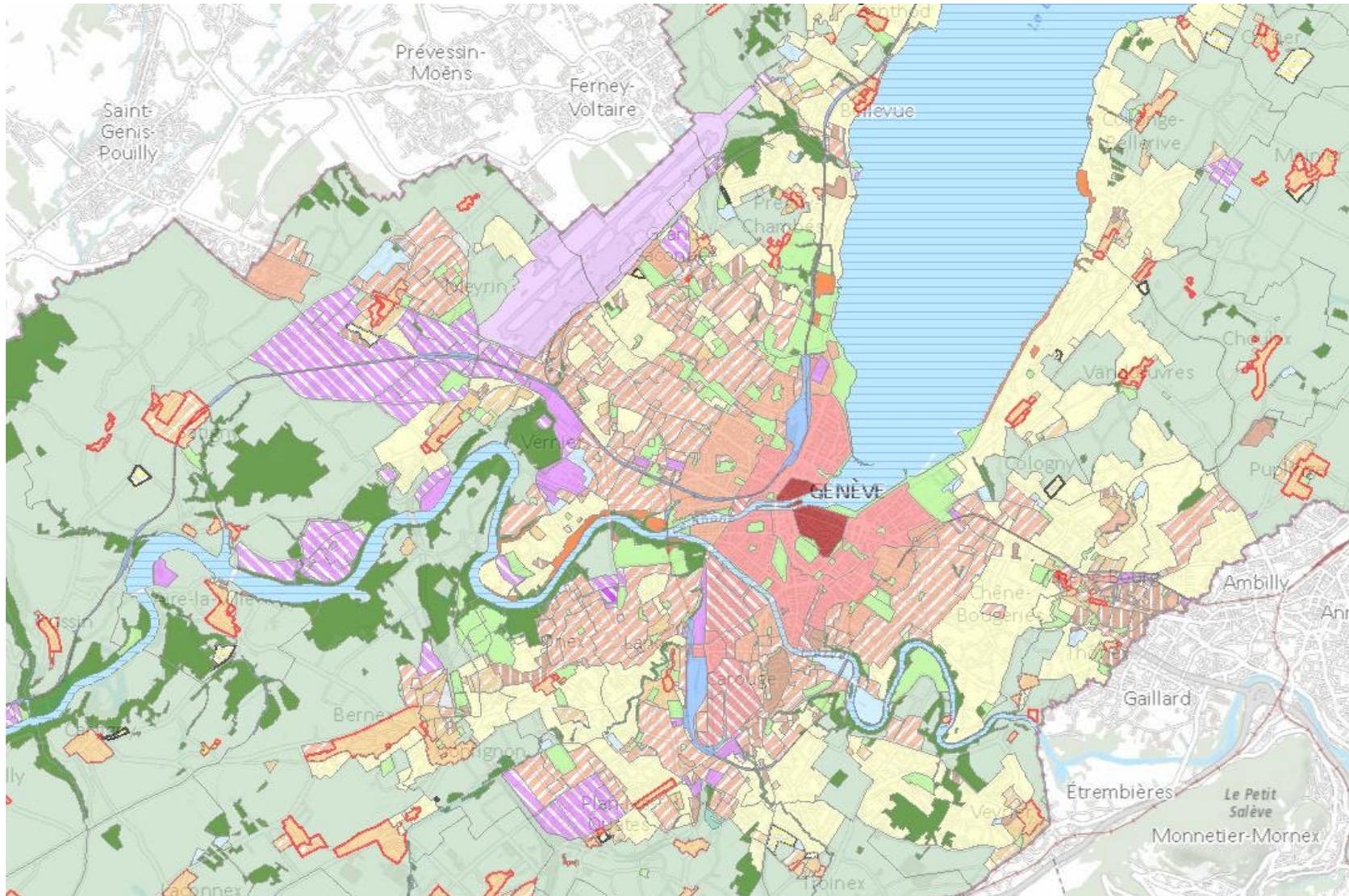
Adopté par le Conseil municipal lors de la séance du 15 décembre 2020

Approuvé par le Conseil d'Etat lors de la séance du 14 avril 2021

24 novembre 2020

urbaplan

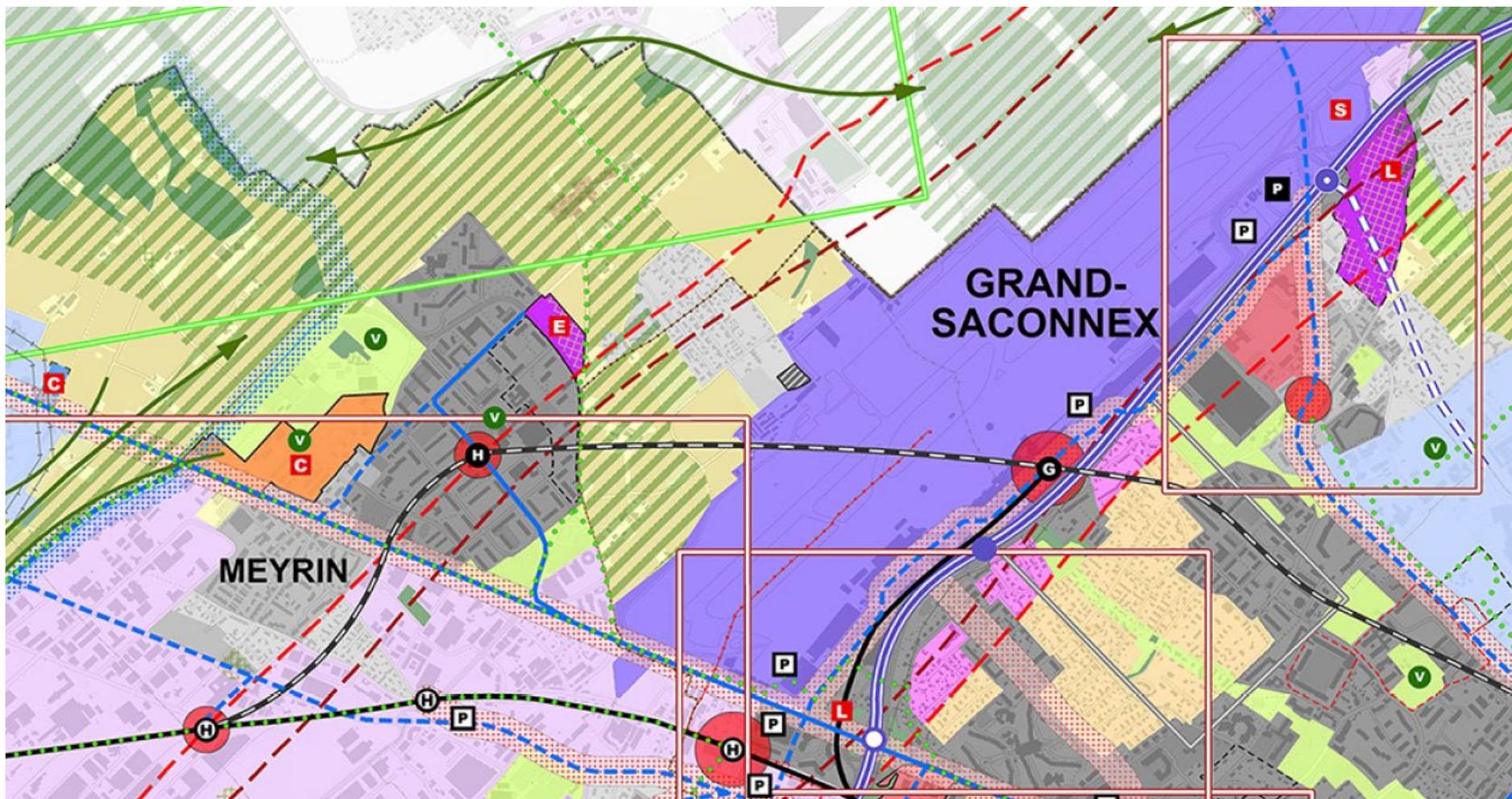
La zone 5 est une des zones d'affectation du canton de Genève



Quatre zones 5 sur la commune



Plan directeur cantonal (PDCN 2030), zoom sur Meyrin



Contenu du plan directeur

	Numéros de fiche	
	Densification ponctuelle du centre urbain	A01
	Densification différenciée de la couronne urbaine	A02
	Densification ponctuelle des noyaux suburbains	A02
	Utilisation diversifiée de la zone 5	A04
	Renouvellement urbain mixte	A01
	Densification différenciée à dominante habitation de la zone 5	A03
	Extensions urbaines à dominante habitation à l'horizon 2030	A05 / A06
	Secteurs des organisations internationales (O.I.) / extensions urbaines liées aux O.I. à l'horizon 2030	A07
	Zone aéroportuaire	A07
	Densification des zones industrielles et des zones d'activités mixtes existantes	A07 / A08
	Densification différenciée à dominante activités et équipements de la zone 5	A07 / A08
	Extensions urbaines à dominante activités et équipements à l'horizon 2030	A07 / A08
	Extensions urbaines à l'horizon 2040 à dominante habitation / activités	A05
	Terrains militaires	A12
	Parcs et aires de délassement / en projet	A11
	Jardins familiaux en projet	A14
	Grands projets / projets urbains prioritaires	A17
	Axes structurants	A10
	Centralités principales / secondaires à développer	A10 / A12 / A19

Étendre la densification de la zone 5 par modification de zone

A03

OBJECTIFS

Promouvoir l'extension de la ville dense par déclassement de secteurs de la zone 5.

Favoriser une utilisation diversifiée de la zone 5

A04

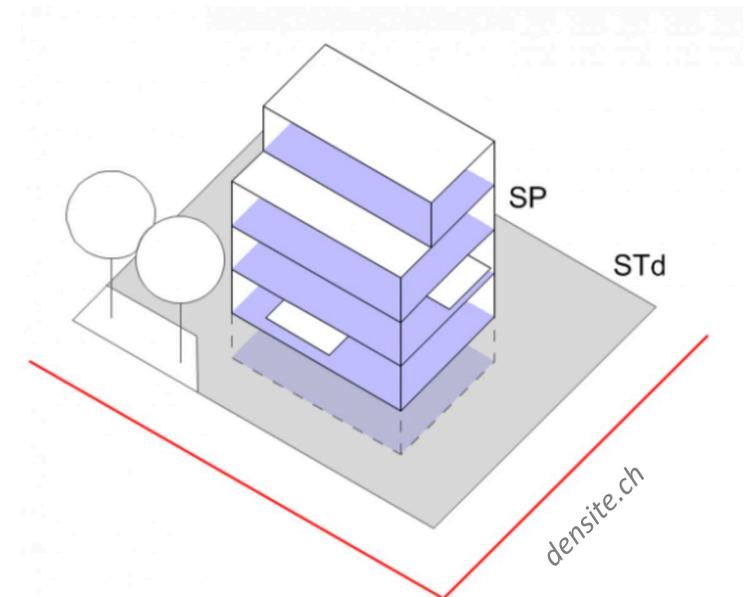
OBJECTIFS

Poursuivre la densification sans modification de zone de la zone 5 en favorisant l'habitat individuel groupé.

Selon la loi cantonale*, la zone 5, c'est....

- Une zone essentiellement destinée à **l'habitation**, mais pas forcément sous la forme de maison individuelle
- Une hauteur limité à **10 m en façade** + toiture ou attique
- **Une densité usuelle maximale de 0.3**
 - ✓ **Indice d'utilisation du sol (IUS)** = somme des surfaces de planchers / surface du terrain

$$\text{IUS} = \frac{\text{Somme des surfaces de plancher déterminantes}}{\text{Surface de terrain déterminante}}$$



* Loi sur les constructions et installations - LCI

Selon la loi cantonale*, la zone 5, c'est aussi...

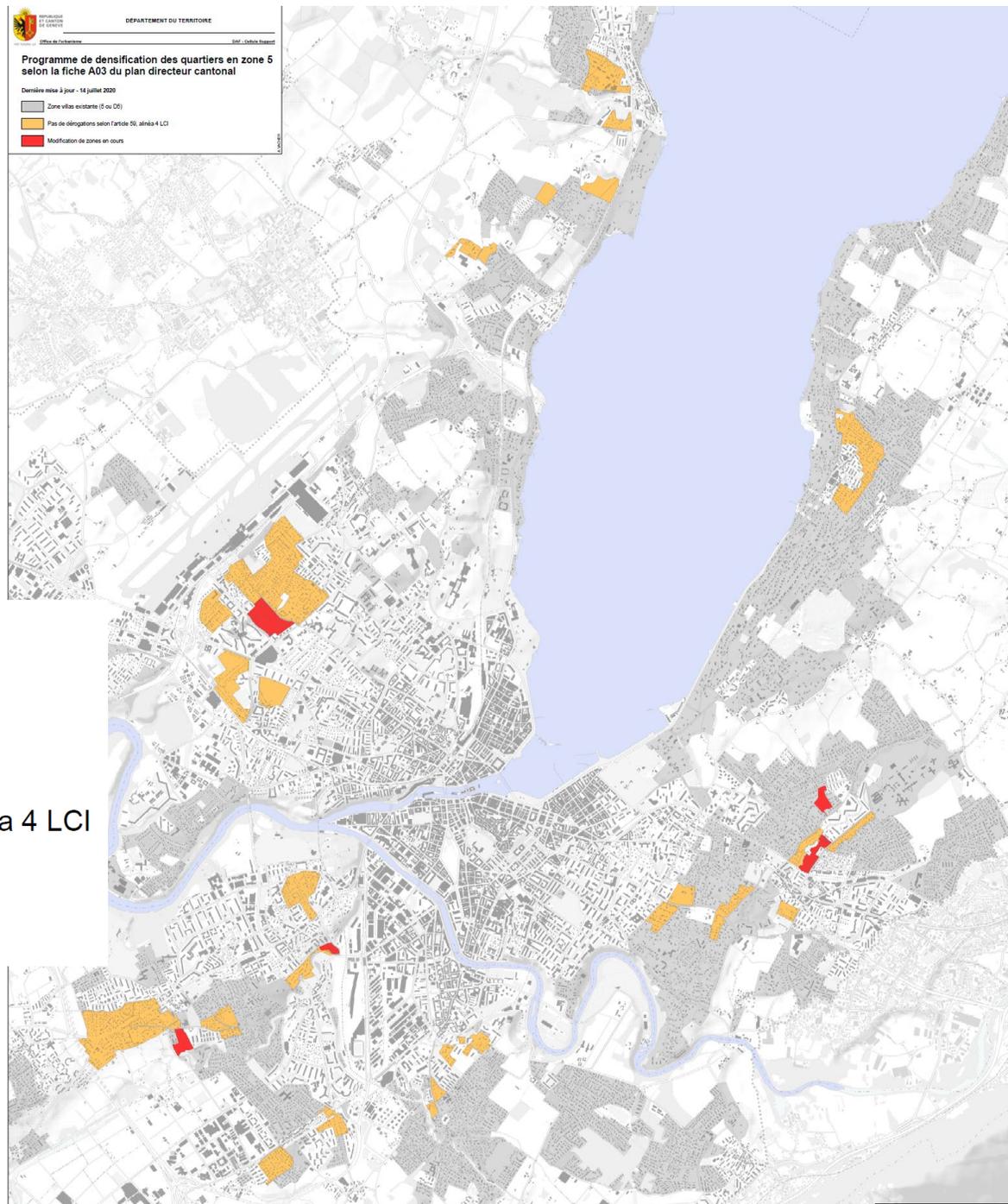
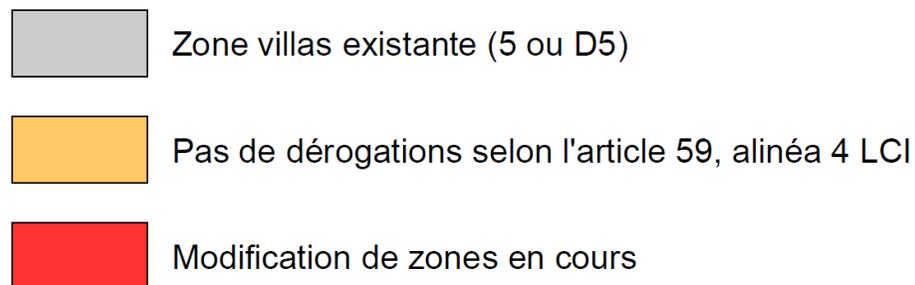
- **Des densités supérieures possibles depuis 2013** depuis la modification de la loi cantonale (LCI, art. 59 al. 4) >> densité dite "**accrue**".
- **Octroi par le canton, sur dérogation, "lorsque cette mesure est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier" :**
 - ✓ **Jusqu'à un IUS de 0.48** sur **préavis** de la commune et de la commission cantonale d'architecture
 - ✓ **Jusqu'à un IUS de 0.6** pour les **ensembles de parcelles $\geq 5'000m^2$** , sur **accord du Conseil Municipal** et **préavis** de la Commission cantonale d'architecture.
- **Les communes peuvent définir dans leur PDCOM les secteurs de dérogation.**
 - ✓ A défaut, cette dérogation peut être envisagée sur toute la commune.
 - ✓ Les communes ont jusqu'au 30.06.23 pour adopter leur PDCOM.

* Loi sur les constructions et installations – LCI

Cas particulier, pratique administrative de l'Etat :

- **Pas de dérogation pour une "densité accrue" (IUS > 0.3) accordée dans les secteurs identifiés comme devant faire l'objet d'une modification de zone selon le Plan directeur cantonal**

Dernière mise à jour - 14 juillet 2020



La densité ne dit rien de la forme bâtie

Même IUS (env. 0.48), formes bâties différentes

Chêne-Bourg, avenue des Grands-Monts :

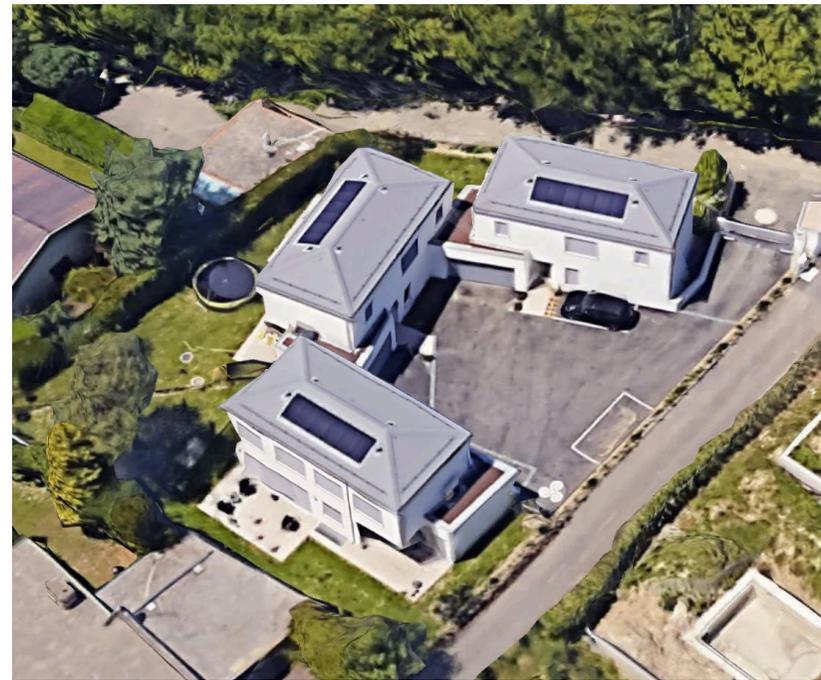
> *immeuble à 3 niveaux*



(source : google maps)

Vandœuvres, chemin de la Sapinière :

> *3 villas*



(source : google maps)

La densité ne dit rien de la qualité urbaine

Vandœuvre, chemin Morin :

- > **IUS > 0.3** (env. 0.35)
- > Imperméabilisation des sols
- > Morcellement parcellaire
- > Peu qualitatif du point de vue du paysage, de la végétation et de la biodiversité



(source : google maps)

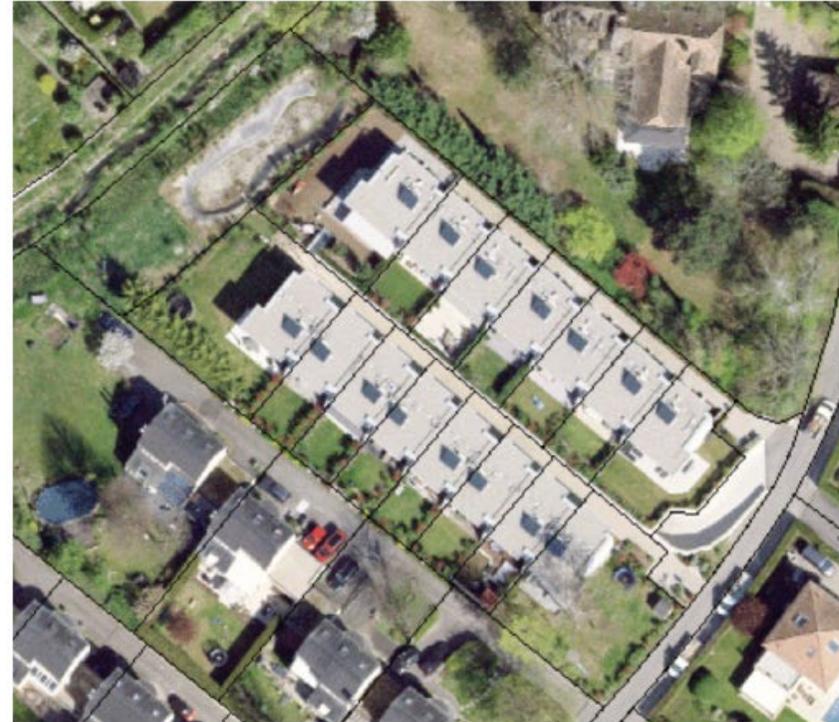


- > Fragmentation parcellaire
- > Appauvrissement du paysage végétal (pleine terre, arbres, haies bocagères)



Thônex, chemin Ladame (SITG)

2015



2020

Au-delà de l'IUS, un enjeu de qualité environnementale et du cadre de vie

Grands enjeux pour la commune

1. **Définir les secteurs où la densification accrue peut être acceptée, ou non.**
2. **Définir des critères de qualité pour :**
 - a. **Donner un cadre de travail** aux porteurs de projet,
 - b. **Fonder le préavis communal** sur les futures autorisations de construire,
 - c. **Orienter la décision du canton**
3. **Appliquer les critères de qualité sur l'ensemble des projets en zone 5**
 - ✓ Rappel : une parcelle de 1'000 m² peut permettre, avec un IUS < 0.3, la construction de trois villas jumelées, mais au détriment, souvent, des arbres et de la pleine terre.
 - ✓ Néanmoins, le "poids" de la commune est moins fort dans ces cas de figure.



3. QUESTIONS / REPONSES ~ 15 mn

Hendrik Opolka – urbaniste – Ville de Meyrin

Marjorie Angehrn – urbaniste – Ville de Meyrin

Olivier Balsiger – co-responsable de service – Ville de Meyrin

Marcos Weil – Urbaplan – Mandataire de la commune



4. CONTENU DE LA MISE À JOUR DU PDCOM

**quels principes seront à respecter
pour les projets de constructions ?**

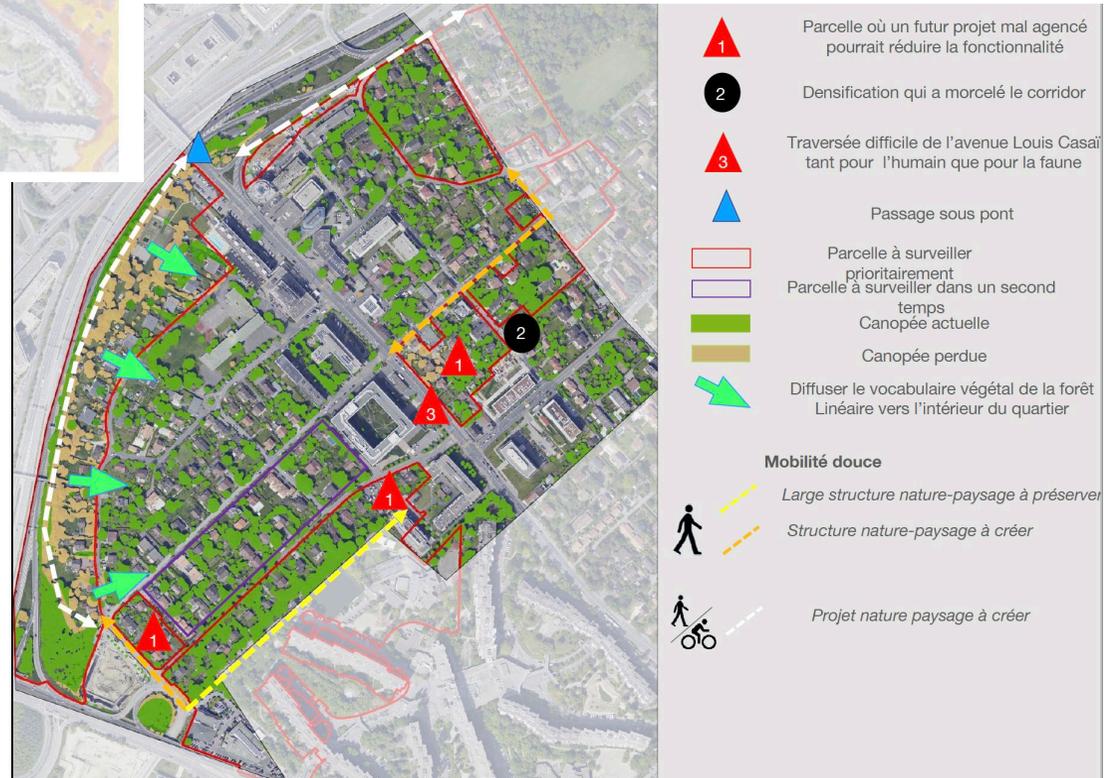
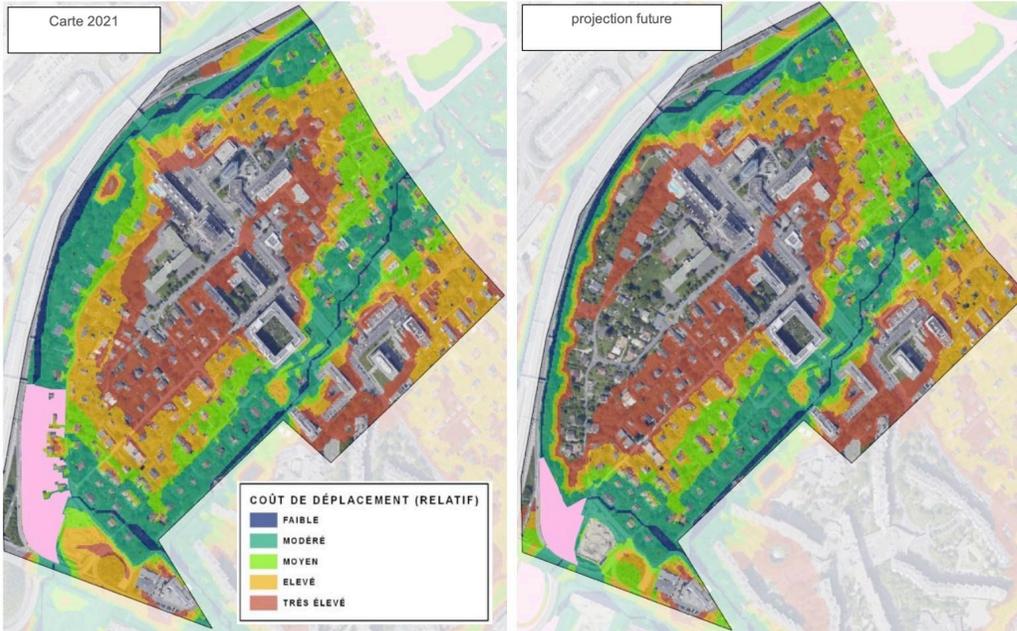
Hendrik Opolka – urbaniste – Ville de Meyrin

Postulats :

- Les dispositions concernent **l'ensemble des parcelles** de la zone 5, **indépendamment d'une demande de dérogation.**
- Pour que la Commune puisse exiger le respect de certaines conditions sur son territoire, celles-ci doivent relever **d'un intérêt public** (enjeux de nature et paysage, patrimoine, mobilité, climat, social...).
- **Perspective de transition écologique :**
 - ✓ Renforcement des dispositions 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.
- Données notamment prises en compte :
 - ✓ **Relevé du patrimoine naturel** effectué par un bureau spécialisé (Viridis) ;
 - ✓ Etude du canton (GE21) sur les **continuités écologiques** dans le secteur de **Cointrin** ;
 - ✓ Recensement architectural cantonal relatif au **patrimoine bâti.**

Continuités écologiques – Cointrin (étude cantonale)

Analyse cartographique, ossature des corridors :





Commune de MEYRIN

Feuilles Cadastres : diverses

Parcelles N° : diverses

Recensement architectural du canton de Genève RAC - MYN 2015

Plan de synthèse

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

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



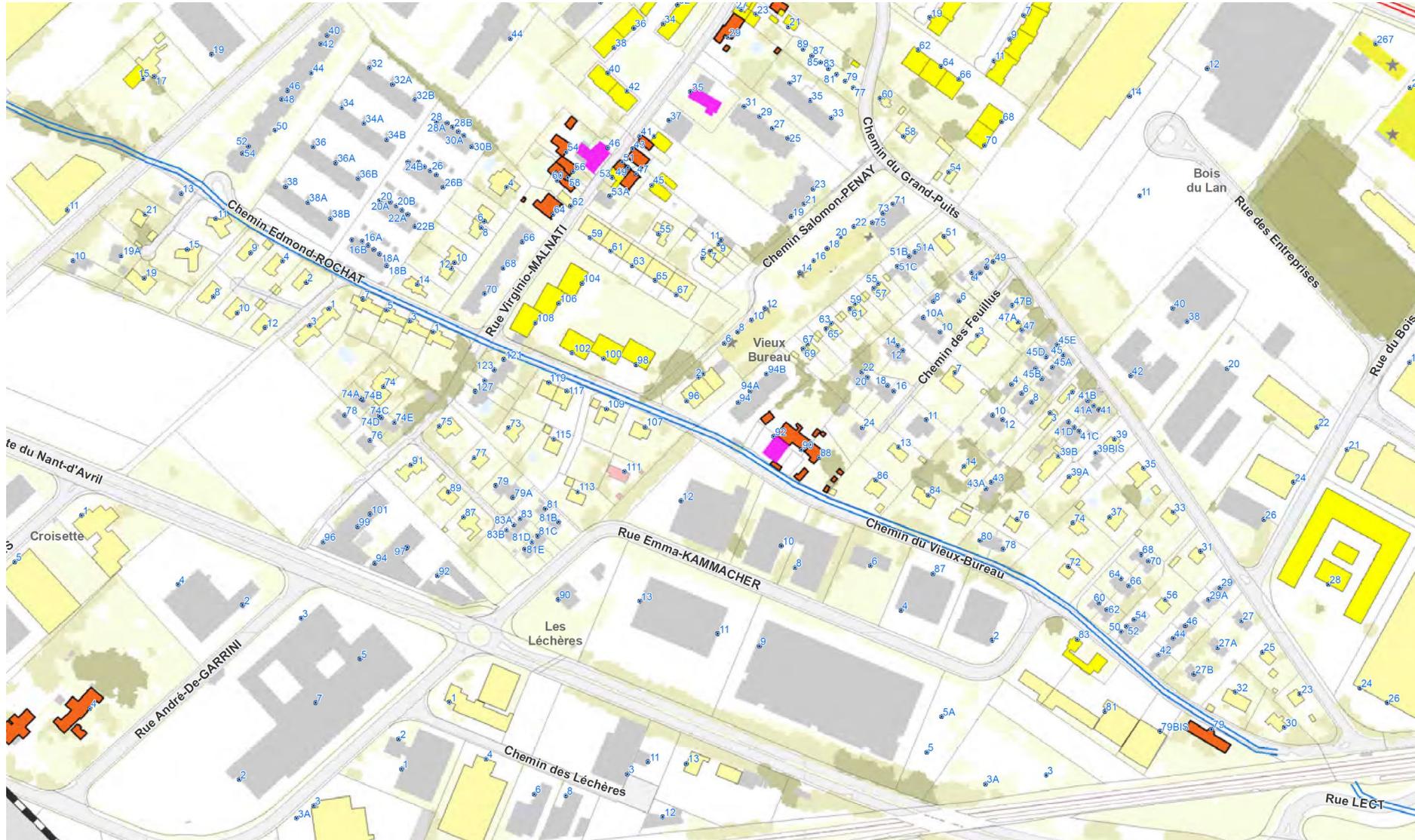
Bâtiments et parcelles sans intérêt

Extrait RAC





Extrait RAC



Extrait RAC



Un texte et des plans

Mise à jour partielle du PDCoM

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

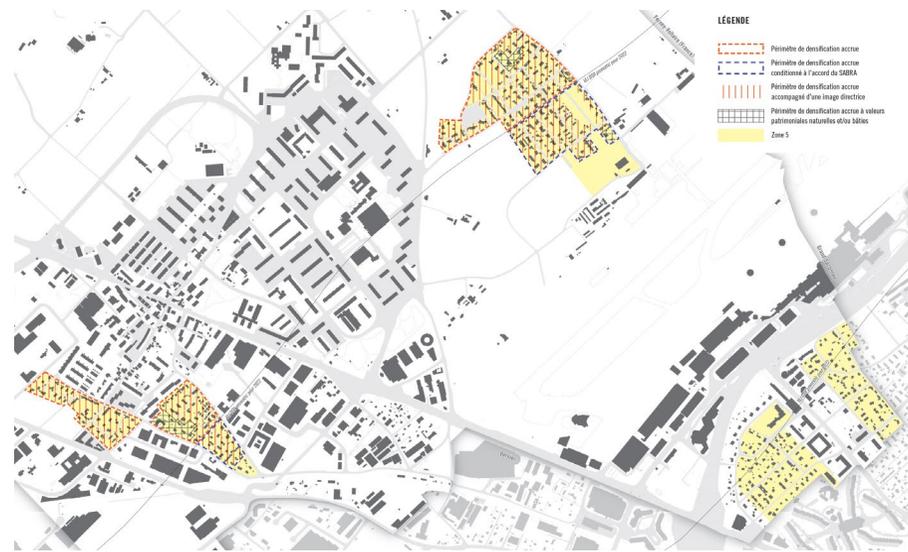
Orientations pour les secteurs présentant des potentiels de modification de zones (selon fiche A03 du PDCn 2030)

Date : 11.11.22

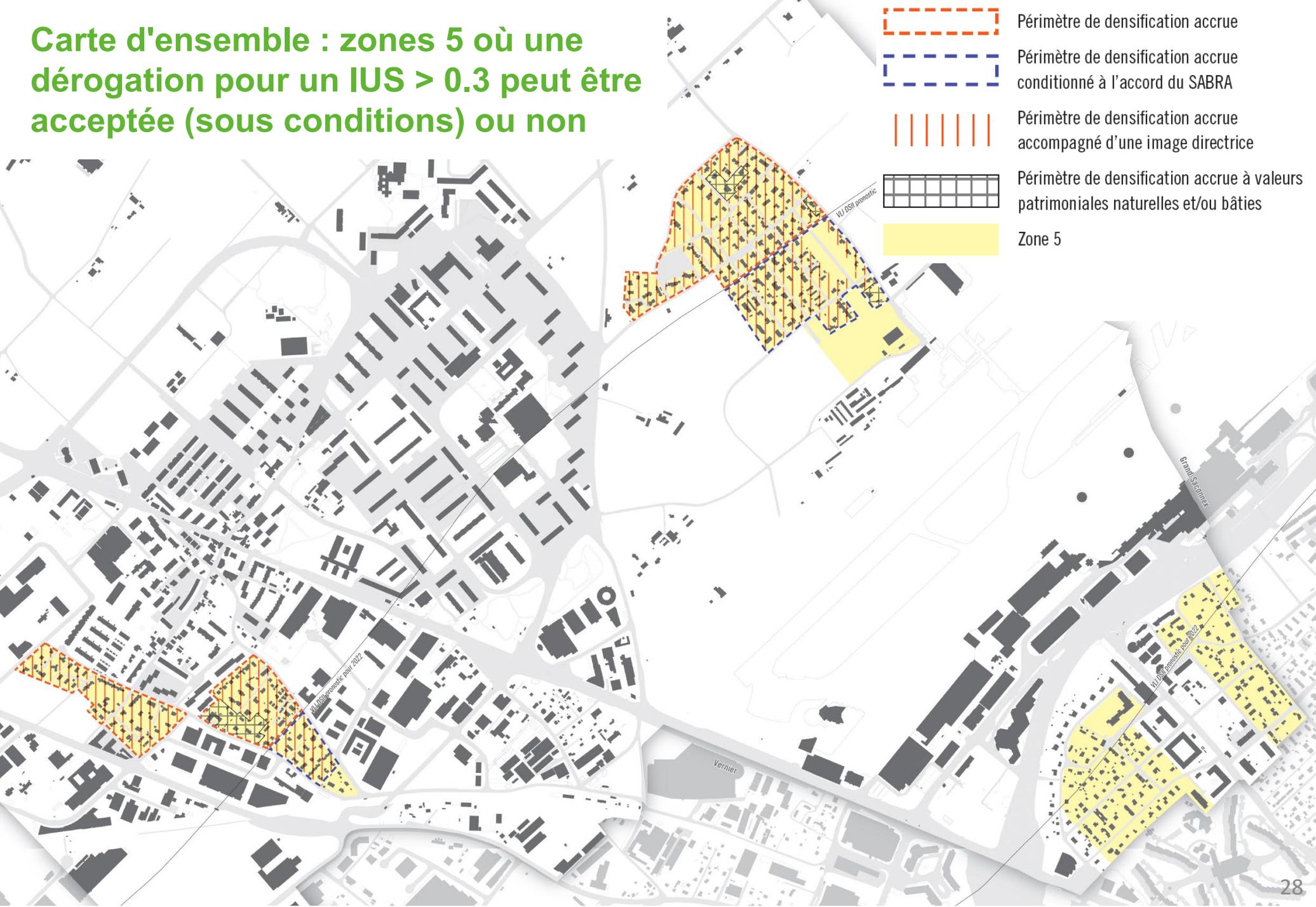
Introduction

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 1^{er} octobre 2020 (Loi 12566) ».



Carte d'ensemble : zones 5 où une dérogation pour un IUS > 0.3 peut être acceptée (sous conditions) ou non



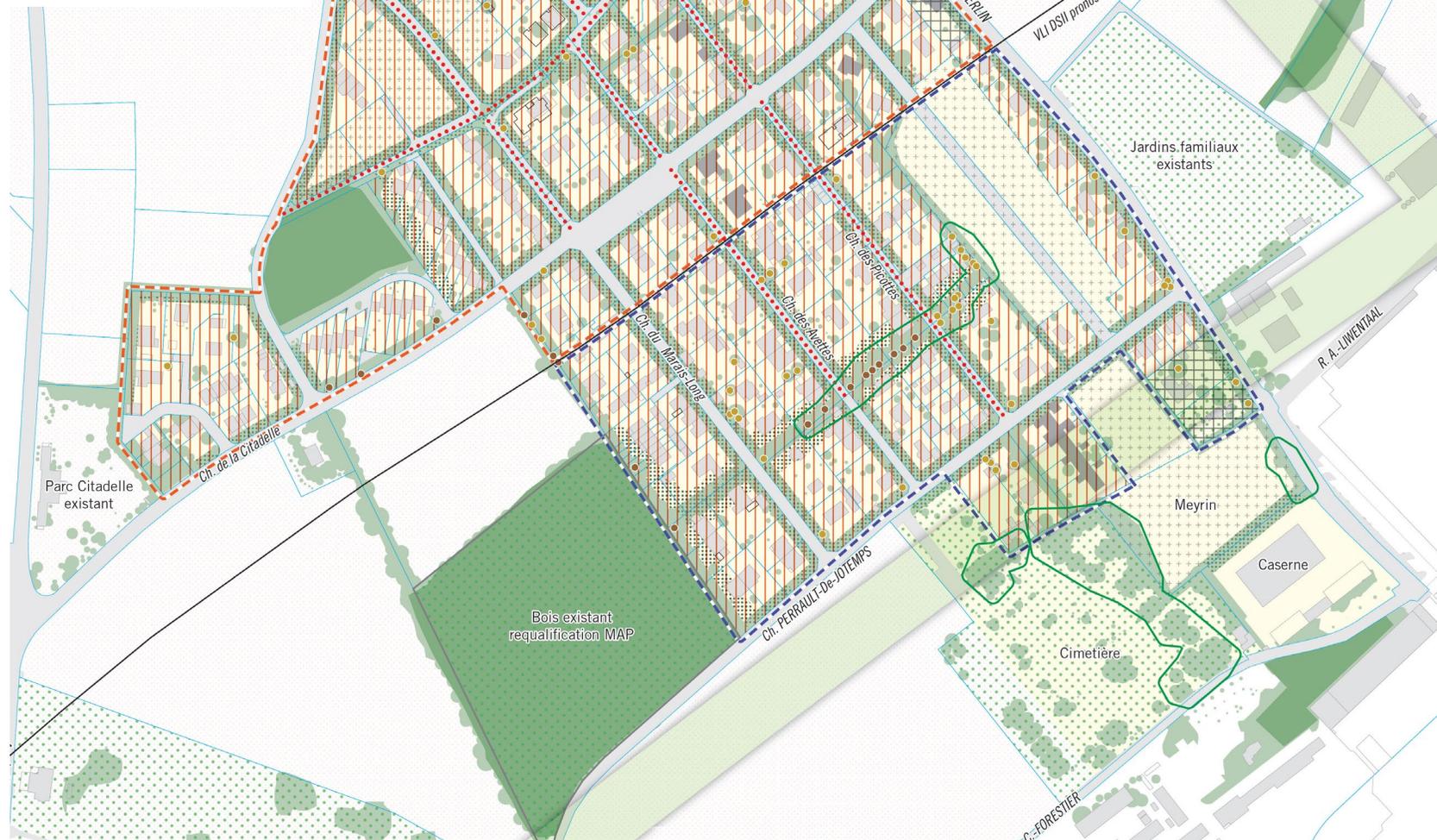
LÉGENDE

	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
	Secteur destiné à l'agriculture et/ou installations d'intérêt public	D.4



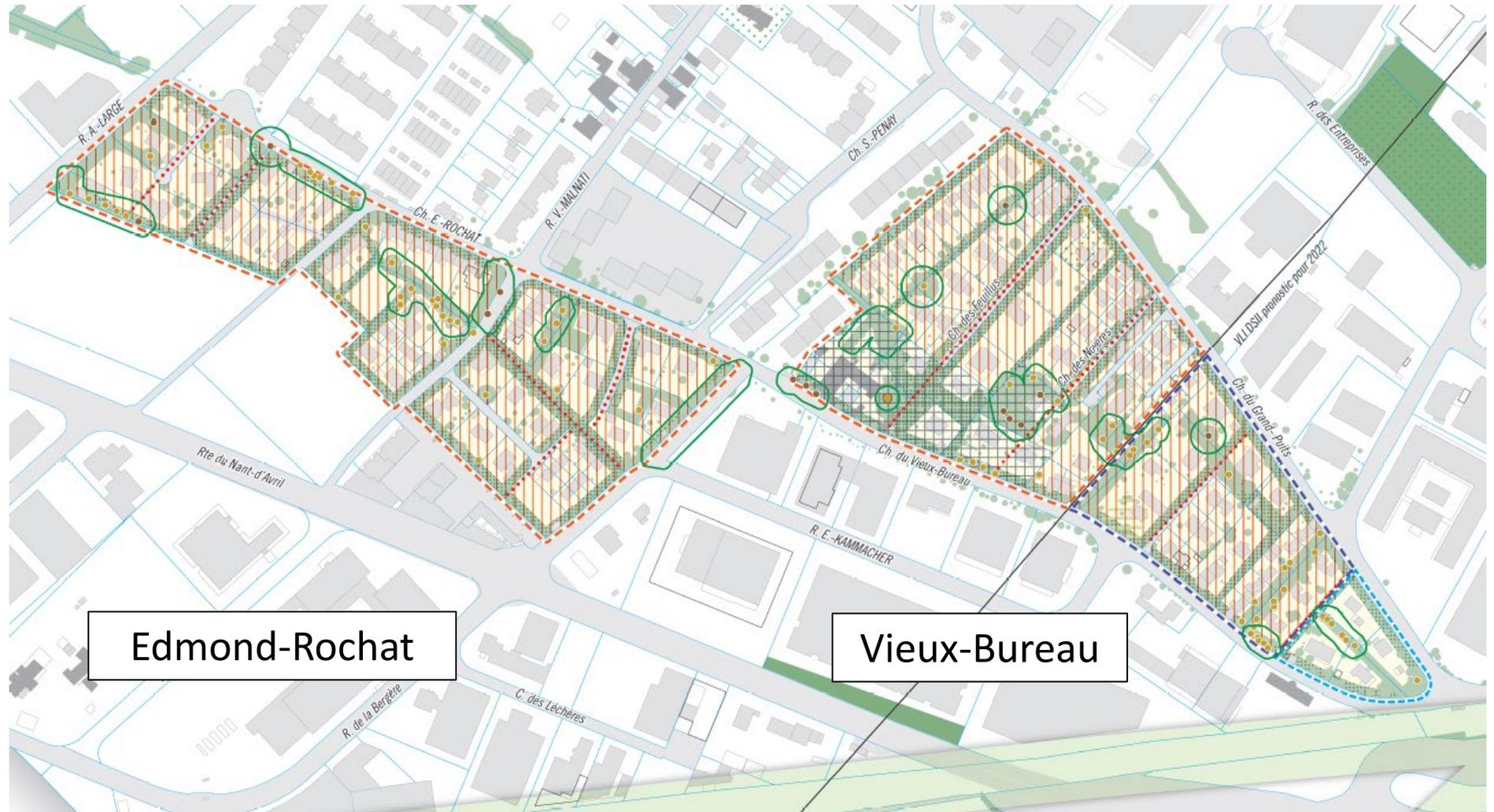
Citadelle

-  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 de densification accrue A.1
-  Périmètre de densification accrue conditionné à l'accord du SABRA A.1

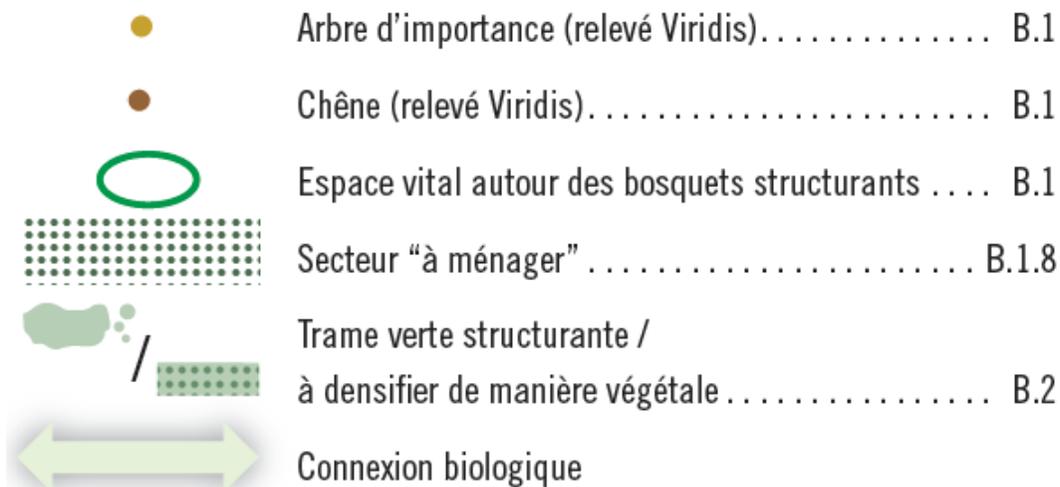
-  Périmètre de densification accrue accompagné d'une image directrice A.2
-  Périmètre de densification accrue à valeurs patrimoniales naturelles et/ou bâties A.3
-  Périmètre voué à un développement par MZ selon fiche A03 du PDCn



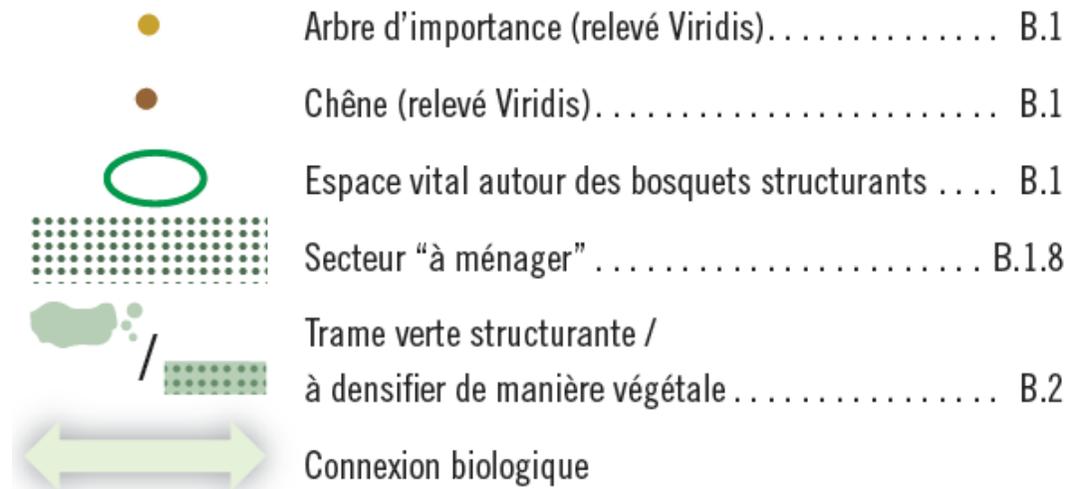
Edmond-Rochat

Vieux-Bureau

Biodiversité, canopée, gestion de l'eau, paysage



- **Obligation d'un inventaire écologique sur le site**
- **Préservation des arbres existants > 15 m ou ayant un potentiel futur**
- **Plan d'aménagement paysager obligatoire :**
 - ✓ Augmentation de la canopée pour toute parcelle où celle-ci est < 30%
 - ✓ Tendre vers ratio d'un arbre > 15 m, maintenu et planté, pour 200 m² de surface brute de plancher (SBP) construites.



- **Pas de construction importante à moins de 5 m de la couronne des bosquets structurants**
- **Entretien extensif de certains secteurs proches d'entités naturelles**
- **Trame verte à préserver et à densifier :**
 - ✓ 6 m de large,
 - ✓ 80% de pleine terre,
 - ✓ 80% de canopée à terme.



Citadelle

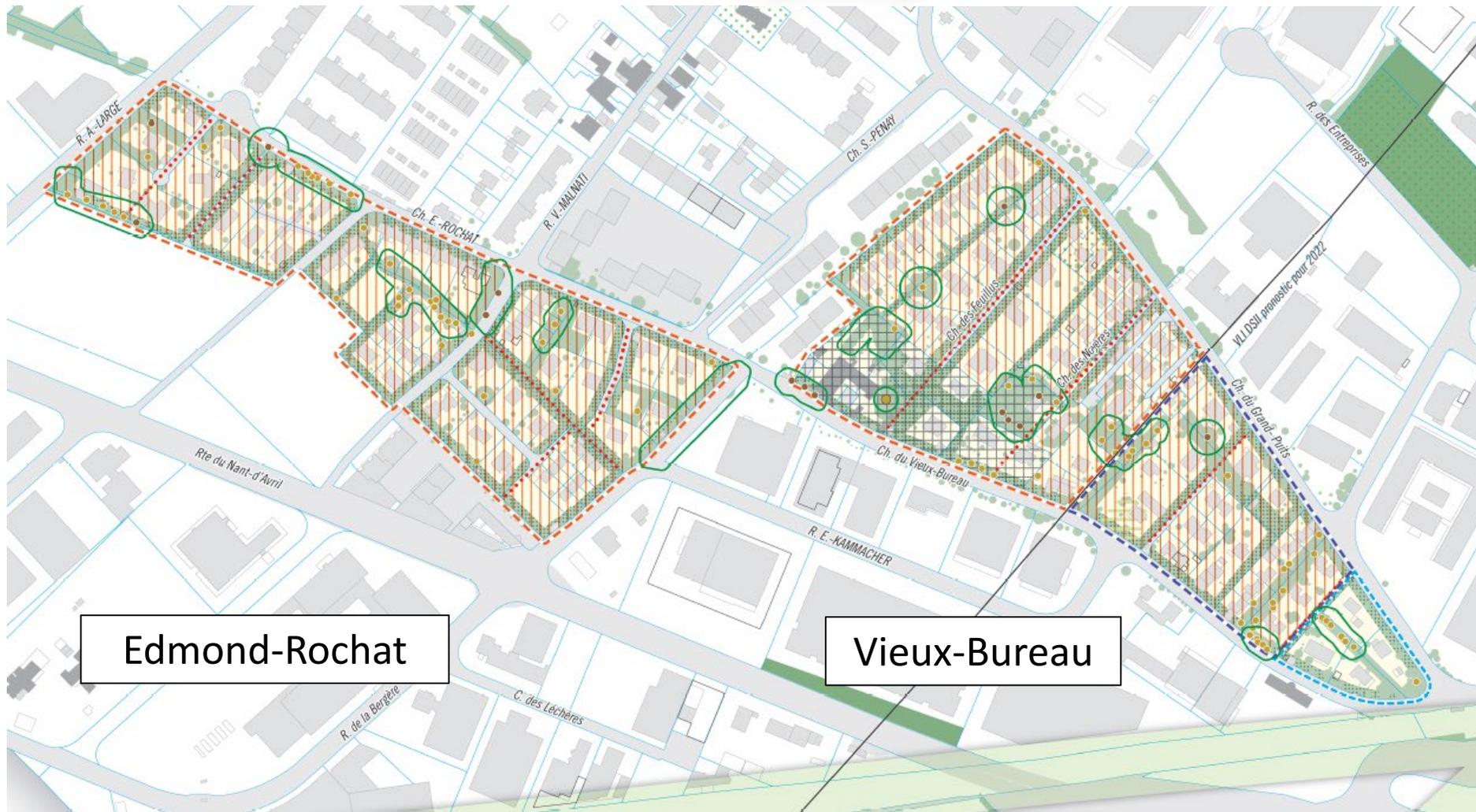
- Arbre d'importance (relevé Viridis)..... B.1
- Chêne (relevé Viridis)..... B.1



-  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

- Arbre d'importance (relevé Viridis)..... B.1
- Chêne (relevé Viridis)..... B.1

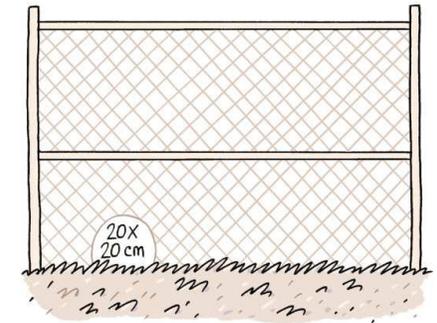
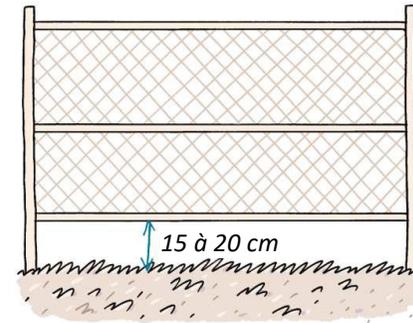
-  Espace vital autour des bosquets structurants B.1
-  Secteur "à ménager" B.1.8
-  Trame verte structurante /
à densifier de manière végétale B.2
-  Connexion biologique



Autres dispositions qualitatives

- **Limitation de la pollution lumineuse ("trame noire")**

- **Aménagements favorables à la biodiversité**



Source : Bruxelles environnement

- **Limitation des mouvements de terre et maintien d'un taux important de pleine terre (50%).**



- **Gestion des eaux pluviales en surface**

Autres dispositions qualitatives

- **Un seul accès voiture par parcelle**
- **Limitation du stationnement en surface** (souterrain obligatoire si ≥ 10 places)
- **Mutualisation des accès pour les parcelles contiguës**
- **Utilisation de matériaux perméables si stationnement en surface**
- Développement des **cheminements piétons** et prise en considération des **personnes à mobilité réduite**



Cheminement piétonnier ou servitude à négocier

Autres dispositions qualitatives



- **Volumétrie, gabarits et matériaux des bâtiments :**
 - ✓ Respect du **caractère du quartier**, notamment du point de vue de la **longueur de la façade et de gabarit exposé à la rue** ;

- ✓ Pas de **matériaux éblouissants** ;
- ✓ **Couleurs** s'harmonisant avec l'environnement ;
- ✓ Réduction de **l'impact sur l'avifaune**.
- ✓ Minimisation de **l'empreinte carbone**.

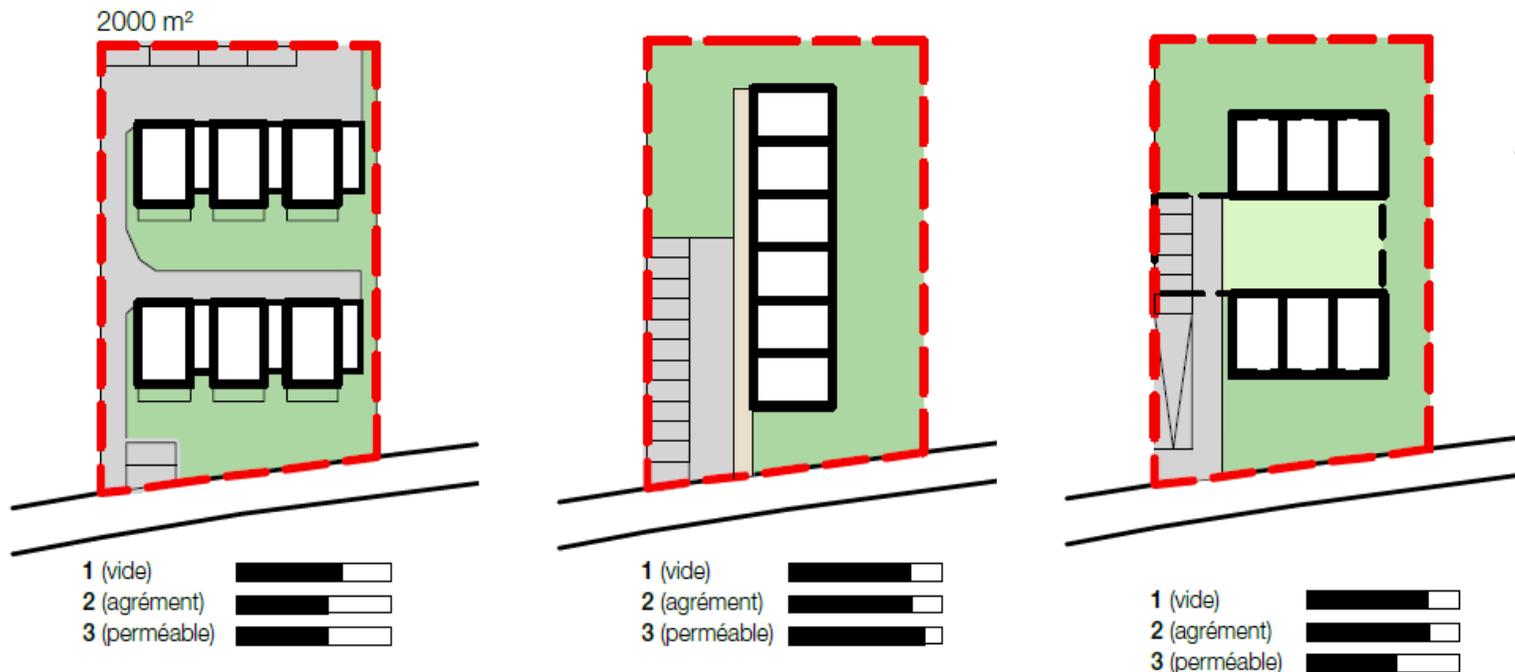


*Exemple de vitrages en faveur de l'avifaune
Source : Station ornithologique Suisse*



Autres dispositions qualitatives

- Des jardins privés pensés de manière satisfaisante :



Exemple d'optimisations de projet favorable aux jardins

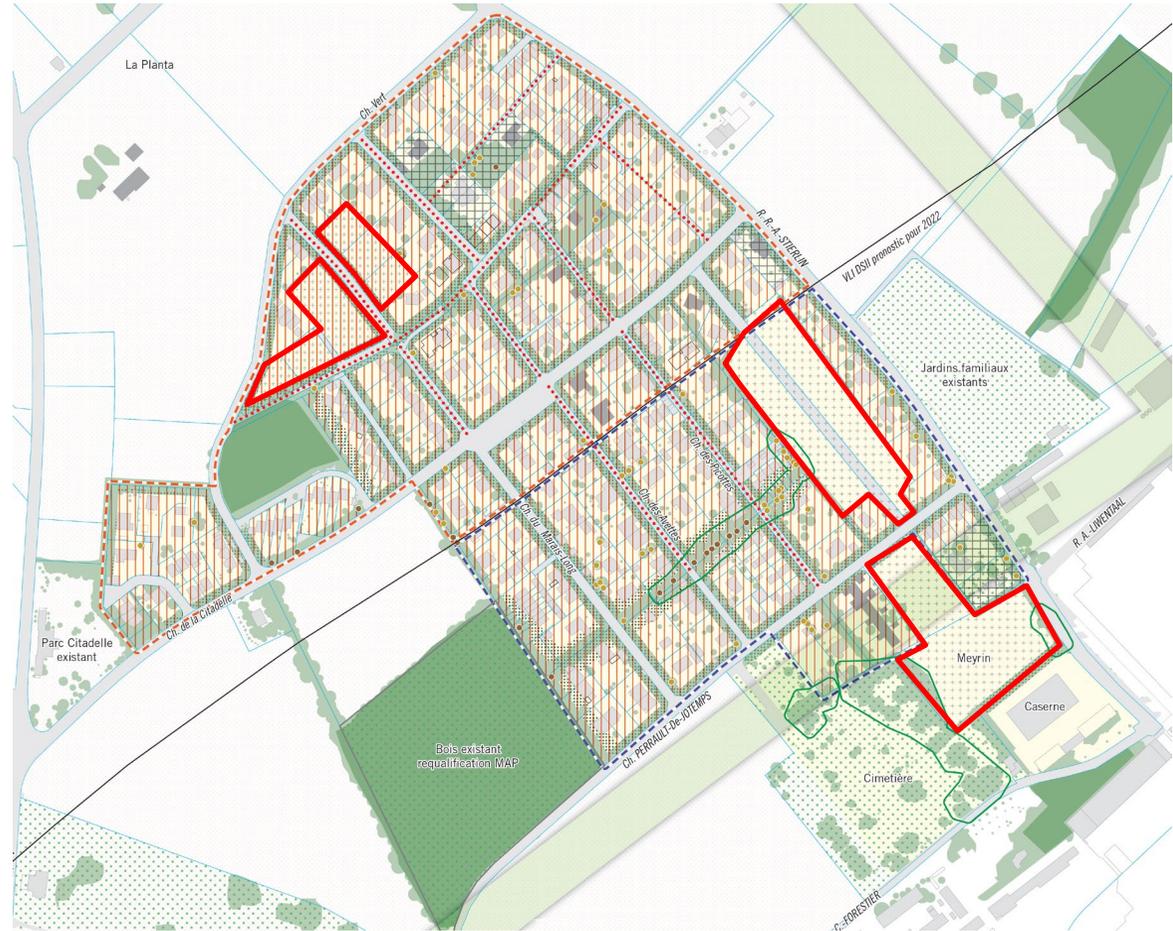
Source : Les nouveaux quartiers jardins du XXI^e siècle, guide pour une densification de qualité de la zone 5 sans modification de zone à Genève, Etat de Genève, 2017

- Une contribution à la bonne collecte des déchets :

- ✓ Participation financière pour les écopoints / cession foncière si besoin / emplacement container à déchets verts

Autres dispositions qualitatives

- **Parcelles publiques (canton et commune)**
 - ✓ Parcelles non constructibles à cause du bruit des avions : **projets agro-alimentaires (agriculture urbaine, jardinage)**
 - ✓ Parcelles constructibles : **diversification de l'offre en logements**, vie de quartier, reloger les habitants qui vivent dans des secteurs voués à évoluer.



Secteur destiné à l'agriculture et/ou installations d'intérêt public..... D.4



5. CONSULTATION PUBLIQUE : MODE D'EMPLOI

Hendrik Opolka – urbaniste – Ville de Meyrin

- Travail en commission développement urbain : janvier - juin 2022
- Validation Conseil administratif : juillet 2022
- Consultation technique services cantonaux ("groupe zone 5") : juillet-octobre 2022
- Traitement des observations cantonales et débat en commission : novembre 2022
- Consultation publique : janvier 2023 (11.01 – 10.02)
- Traitement des observations et débat en commission : février 2023
- Contrôle de conformité par le canton : mars 2023
- Introduction auprès du Conseil municipal et renvoi en commission pour préavis : mars/avril 2023
- Préavis formel de la commission : avril 2023
- Adoption par le Conseil Municipal (résolution) : mai 2023
- Approbation par le Conseil d'Etat (avec réserves éventuelles) : juin 2023

Du 11.01 au 10.02, les documents peuvent être consultés :

- **A la Mairie, rue des Boudines 2** (heures d'ouverture : du lundi au vendredi de 8h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h00).
 - En cas de questions, entrevue possible sur RDV (hendrik.opolka@meyrin.ch)
- **Au Département du Territoire (DT)**, Office de l'urbanisme, rue David-Dufour 5, 5^{ème} étage (heures d'ouverture : du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h00).
- **Sur le site internet de la commune** : www.meyrin.ch et du canton www.ge.ch

Les observations relatives à ce projet doivent être adressées par écrit à la Mairie de Meyrin ou au Département du Territoire, jusqu'au vendredi 10 février 2023.



6. QUESTIONS / REPONSES ~ 30 mn

Hendrik Opolka – urbaniste – Ville de Meyrin

Marjorie Angehrn – urbaniste – Ville de Meyrin

Olivier Balsiger – co-responsable de service – Ville de Meyrin

Marcos Weil – Urbaplan – Mandataire de la commune



MERCI DE VOTRE PARTICIPATION !