
Stratégie d'évolution de la zone 5

Directive relative à l'exigence d'images directrices

Version : 10.05.2024

Validation : Conseil administratif, séance du 21.05.2024

1. Introduction

Dans un objectif d'économie de ressources, de recherche de mutualisation d'installations et de renouvellement des formes urbaines, la stratégie d'évolution de la zone 5 prévoit que la Commune puisse exiger la production d'une image directrice portant sur plusieurs parcelles, comme contrepartie à l'octroi d'une dérogation à l'IUS. Le postulat à la base de cette exigence est de limiter les opérations à la parcelle qui sont généralement très dommageables et d'introduire un mécanisme de planification permettant d'avoir des projets plus intéressants par leur densité, leur morphologie, leur prise en compte des enjeux de nature, de sol, d'énergie, d'eau, etc.

Sur décision du Conseil municipal, l'application de cette disposition a été étendue à l'ensemble de la zone 5. Ce champ d'application étendu présente l'avantage d'une égalité de traitement entre tous les propriétaires et contribue à l'atteinte des objectifs. Cette généralisation de la mesure constitue également un message fort de la Commune.

2. Cadrage général

2.1 La portée de l'article 59 al. 4, LCI

Il est rappelé que la teneur de l'article 59 al. 4, LCI pose une **double condition** à l'octroi d'une dérogation : une densification majorée est possible « lorsque les circonstances le justifient **et** que cette mesure est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier ».

Le document « Marche à suivre - Densification de la zone 5 - Modalités d'application du nouvel article 59 LCI » édité par l'Office de l'urbanisme et l'Office des autorisations de construire en janvier 2021, prévoit parmi les outils de mise en œuvre des secteurs de densification accrue, la possibilité d'exiger des images directrices pour les groupes de parcelles :

« Pour les secteurs à enjeux de densification accrue, la commune peut, en sus des lignes directrices d'aménagement, préciser ses intentions pour des groupes de parcelles et mobiliser les outils de mise en œuvre adéquats par l'intermédiaire d'images directrices. Ces images sont définies avec une intention de décloisonnement des tissus bâtis de la zone 5, en lien avec les aménagements viaires à ménager notamment (élargissement ou création de voies, chemins pour piétons et vélos, ...). Concertées en amont des projets d'autorisation de construire, elles contribuent à une meilleure insertion territoriale et une coordination facilitée entre voisins.

Les images directrices peuvent être initiées par la commune ou par le porteur de projets. Elles peuvent générer une forme d'urbanisme négocié entre porteur de projets, canton et commune. Bien que non opposables aux tiers, les images directrices peuvent conditionner l'entrée en matière pour une augmentation de la densité.

Contenus des images directrices

Les images directrices fixent les modalités spatiales et thématiques à respecter par les projets de densification. Elles renseignent en particulier sur la densité à accorder dans les différents secteurs, sur la nécessité de procéder par regroupement parcellaire, sur les qualités urbaine, paysagère et architecturale à respecter, ainsi que sur les conditions écologiques et les formes de mobilité à ménager. »¹

2.2 Rappel des fondements de la stratégie communale

La stratégie d'évolution de la zone 5 est notamment fondée sur les considérations suivantes :

- > Elle 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.
- > L'octroi éventuel d'une dérogation à l'indice est conditionné à une **contrepartie d'intérêt public** bénéficiant à la collectivité.
- > Un des objectifs poursuivis par la stratégie est d'**inscrire les projets dans une démarche de transition écologique**, notamment par la recherche de solutions permettant une économie des ressources et la mutualisation d'infrastructures.
- > Les dispositions composant la stratégie communale s'appliquent à **toute requête en zone 5, indépendamment d'une demande de dérogation à l'IUS**. En effet, ce n'est pas parce qu'un projet respecte l'indice légal (0,3) qu'il serait en droit de dénaturer la qualité d'un site ou de ne pas contribuer à l'atteinte des objectifs qualitatifs.

¹ Marche à suivre - Densification de la zone 5 - Modalités d'application du nouvel article 59 LCI, p. 19

Ces orientations fixent ainsi le cadre général posé par la commune pour évaluer les projets qui lui sont soumis.

2.3 Les dispositions relatives à l'exigence d'une image directrice

Plusieurs dispositions font référence à l'exigence d'une image directrice :

- > la disposition A.2 qui est la plus « couvrante » puisqu'elle porte sur l'ensemble de la zone 5 en périmètre de densification accrue ;
- > la disposition A.1.2 qui, précise qu'une image directrice est requise pour toute opération qui amène la création de 5 logements et plus ;
- > la disposition A.3.1, relative aux périmètres de densification accrue à valeurs patrimoniales naturelles et/ou bâties.

Extrait de la stratégie d'évolution de la zone 5- PDCom de Meyrin

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 13B 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.

Commentaires

L'exigence d'une image directrice est un moyen pour demander que la réflexion porte sur un périmètre plus large que celui de la parcelle.

Au-delà de la mutualisation des ressources, l'image directrice doit également contribuer à la mise en œuvre des autres dispositifs qualitatifs de la stratégie, notamment ceux qui prennent du sens à une échelle plus large, comme la trame verte, qui constitue un projet paysager à l'échelle des quartiers.

3. Directive

3.1 Préambule

Au sens de la présente directive l'exigence d'une image directrice doit être comprise comme **l'exigence de l'élargissement de la réflexion au-delà de la parcelle afin d'identifier :**

- > **Ce qui peut être mutualisé avec les parcelles voisines.**
- > **La coordination du développement urbain et paysager avec les parcelles voisines.**

3.2 Assujettissement

L'exigence d'une **réflexion qui dépasse l'échelle de la parcelle s'applique à tout projet, indépendamment d'une demande de dérogation.** Toutefois, la Commune dispose d'une marge d'appréciation de l'importance de ce qui est demandé aux requérants en fonction de :

- > Critères liés aux caractéristiques du projet et de la parcelle.
- > Critères liés aux caractéristiques de l'environnement de la parcelle, tant du point de vue bâti que naturel.

A. Critères liés aux caractéristiques du projet et de la parcelle

- > L'importance du projet : le niveau d'exigence ne sera pas le même s'il s'agit de construire une annexe à une maison existante ou s'il s'agit d'une opération de démolition-reconstruction. Plus l'impact du projet sur la transformation du quartier est important, plus le niveau d'exigence qu'aura la Commune sera élevé.

- > La qualité environnementale et paysagère de la parcelle (valeur biologique et paysagère). Plus la valeur paysagère de la parcelle est élevée, plus il sera important d'élargir la vision afin de contribuer à composer un nouveau paysage.

B. Critères liés aux caractéristiques de l'environnement de la parcelle

- > L'environnement du projet : le projet doit être situé dans son environnement naturel et bâti pour que la Commune puisse apprécier les opportunités que peut offrir une vision sur un périmètre élargi.
 - Si les parcelles voisines présentent un faible niveau de mutabilité en raison de leur âge et/ou de la taille du parcellaire, la réflexion devra porter sur les aspects qui peuvent évoluer à court ou moyen terme (voir chapitre 3.4).
 - Si les parcelles présentent un fort potentiel de mutabilité, la réflexion devrait porter sur des éléments liés à la forme urbaine, aux accès, au stationnement.
- > L'environnement paysager et naturel de la parcelle : proximité d'arbres remarquables, de la zone agricole, de boisements, ... Le plan de la stratégie zone 5 indique des continuités végétales à assurer qui peuvent trouver une concrétisation dans le cadre d'une image directrice.

3.3 Délimitation du périmètre spatial

Afin de délimiter le périmètre spatial de l'image directrice, le requérant fournit :

- > Les intentions de projet (type d'opération, type de construction, nombre de logements, disposition et nombre de places de stationnement, type de production énergétique, ...);
- > Le relevé des valeurs existantes sur la parcelle selon disposition B.1.1;
- > Les caractéristiques spatiales de sa parcelle et des parcelles voisines (surface, occupation, servitudes);

La Commune fournit (cf documents annexes) :

- > L'analyse de la mutabilité du périmètre selon les critères de taille des parcelles et époque de construction;
- > Les relevés Viridis indiquant les valeurs naturelles et paysagères structurantes;
- > La carte des aléas de ruissellement.

Par ailleurs, pour définir le périmètre, il est également pris en compte par les deux parties :

- > Le Plan directeur des chemins pour piétons (PDCP);
- > Le Recensement architectural cantonal (RAC);
- > Le plan de l'infrastructure écologique cantonale;
- > Le plan directeur communal de l'énergie;
- > Les plans du développement des réseaux thermiques structurants.

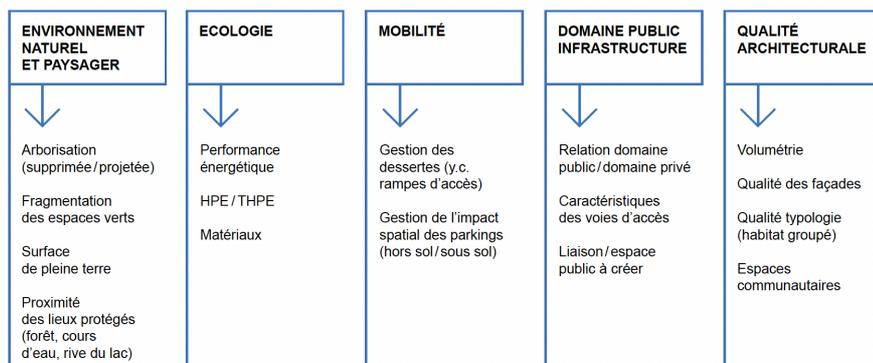
Cette liste n'est pas exhaustive et selon les circonstances ou la disponibilité de données, d'autres informations pertinentes peuvent être mobilisées.

Le croisement de ces informations permet de définir le périmètre pertinent. Comme mentionné dans la disposition A2, il s'agit d'avoir un périmètre qui ne soit pas trop grand (afin de ne pas avoir trop de propriétaires qui devront se mettre d'accord), mais dans la mesure du possible, suffisamment grand pour traiter des problématiques pertinentes telles que décrites par la présente directive.

3.4 Thématiques à étudier

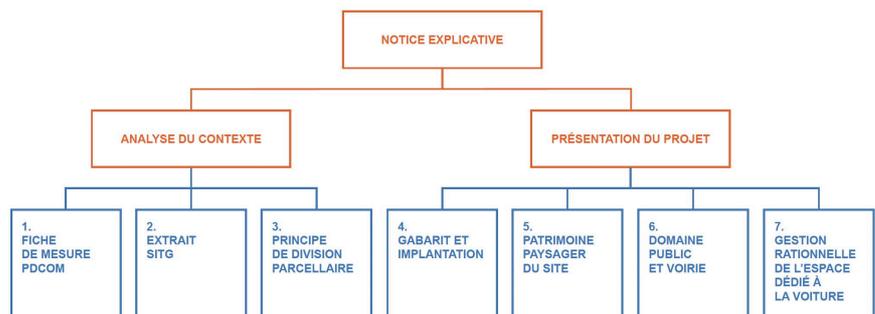
Indépendamment de l'étendue spatiale de la réflexion, il est demandé que les thématiques ci-dessous soit abordées dans une perspective d'économie de ressources, de mutualisation et de coordination avec parcelles voisines.

Il est précisé que les thématiques ci-dessous viennent compléter et enrichir les critères d'évaluation des demandes d'autorisation de construire appliqués par la Commission d'architecture, telle que définie dans la notice explicative requise par la « Marche à suivre » cantonale (chapitre A.2 Critères d'évaluation appliqués par la CA) :



Critères d'évaluation des projets de construction appliqués par la commission d'architecture

Par ailleurs, la prise en compte des critères communaux est à détailler dans la notice explicative telle que définie dans la « Marche à suivre » cantonale (chapitre A.1.2 Notice explicative) :



Contenus de la notice explicative du projet

Éléments pouvant être mutualisés ou coordonnés avec les parcelles voisines

a. Environnement

a.1 Approvisionnement énergétique

Référence : plan directeur communal de l'énergie

Le requérant consulte le plan directeur communal de l'énergie 2020-2030, notamment son catalogue des secteurs, afin d'identifier les enjeux énergétiques du secteur et les ressources énergétiques disponibles. Par ailleurs, il est tenu de :

- Dans le cas où le projet nécessite une installation de chauffage, vérifier la possibilité de connecter le projet immobilier à un réseau thermique structurant s'il se trouve dans sa zone d'influence.
- Si aucun réseau thermique structurant n'est présent, vérifier la pertinence de mettre en place un réseau thermique non structurant, basé sur des ressources énergétiques d'origine 100 % renouvelable.
- Le cas échéant, dimensionner l'infrastructure et prendre en compte les mesures conservatoires pour qu'elle puisse être facilement étendue dans un second temps.
- Valoriser la totalité du potentiel de production d'électricité photovoltaïque des toitures.
- Le cas échéant, mettre en place une communauté d'autoconsommation ou un regroupement dans le cadre de la consommation propre (RCP), en explorant éventuellement les diverses formes de financement.

a.2 Gestion des eaux pluviales (noues, dépressions)

Références : disposition B.6 et « Eau en ville, changements de pratiques et applications » (consulter à ce [lien](#))

Le requérant étudie la possibilité de :

- Avoir un système qui puisse être commun à plusieurs parcelles ;
- Avoir un système qui puisse être étendu sur d'autres parcelles (localisation de la noue).



Exemple de noue dans un lotissement de villas (La Botinière, Nantes)

a.3 Aménagements paysagers

> Trame verte

Référence : disposition B.2

Le requérant établit un plan de la trame verte répondant aux exigences de la disposition B.2 et illustre comment celle-ci prend en compte les plantations existantes sur les parcelles voisines.

> Jardins privés

Référence : disposition D.2

Le requérant établit un plan identifiant de quelle manière la mutualisation d'espaces ouverts avec les parcelles voisines peut permettre la mise en place d'espaces généreux pouvant être utilisés pour le délassement des propriétaires et/ou locataires.

a.4 Ecopoints

Référence : disposition D.3

Le requérant vérifie la nécessité d'une cession foncière pour la réalisation d'une installation de tri sur domaine public futur (disposition D.3.2).

Le requérant étudie la possibilité de regrouper les emplacements pour stocker les containers à déchets verts (disposition D.3.3).

b. Mobilité

b.1 Cheminements piétonniers

Référence : disposition C.1

Le requérant vérifie la nécessité d'inscrire une servitude de passage selon PDCP. Dans l'affirmative, le cheminement doit être illustré sur les plans et faire l'objet d'une inscription au registre foncier.

b.2 Accès voitures

Référence : disposition C.2

Le requérant étudie la possibilité de mutualiser les accès avec d'éventuels projets voisins. Il revient au requérant de démontrer que la mutualisation n'est pas possible (C.2.3).

b.3 Stationnement

Référence : disposition C.2

Le requérant étudie la possibilité :

- de ne pas construire de places de stationnement et d'utiliser des places existantes dans les environs ;
- de mutualiser des places de stationnement visiteurs avec d'autres projets dans les environs ;

- de déroger au règlement en vue de diminuer le nombre de places à réaliser : le RPFSP révisé prévoit des possibilités de dérogation en application des stratégies zone 5 (art. 8, al. 2, let i).

c. Bâti

c.1 Forme urbaine / typo-morphologie

Référence : disposition A.2

Le requérant étudie la possibilité :

- de regrouper diverses parcelles pour fédérer leurs propriétaires autour d'un projet de développement coordonné ;
- de diversifier les formes urbaines tant en termes morphologiques que typologiques (mise à disposition de locaux communs : bricolage, fêtes d'anniversaire, chambre d'ami, etc.) ;
- de permettre un développement échelonné dans le temps ;

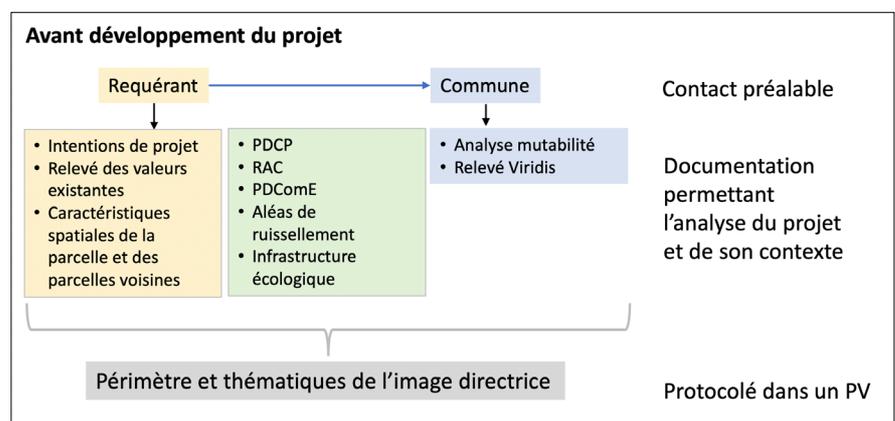
c.2 Matériaux de construction

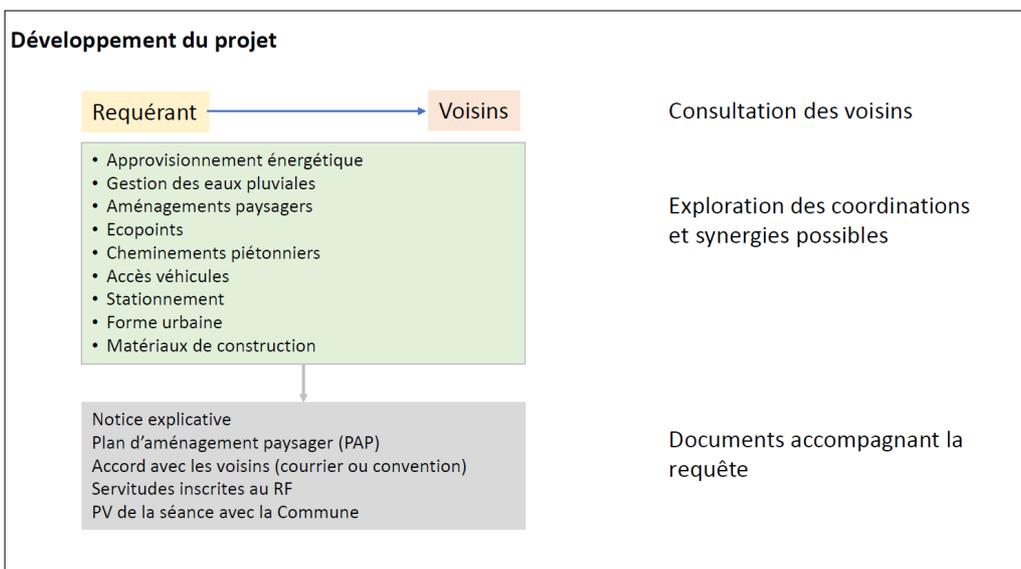
Référence : disposition D.1.5

Le requérant étudie la possibilité de récupérer des matériaux issus de chantiers de démolition de bâtiments voisins.

3.5 Déroulement

Schéma du déroulement





Contact préalable avec la Commune

Avant de déposer une requête en autorisation de construire, le requérant prend contact avec la Commune pour l'informer des intentions de projet.

Sur la base des documents produits par le requérant et de ceux fournis par l'administration, le périmètre et les thématiques sont définis dans le cadre d'une séance de travail. Cela est protocolé dans un PV. Le PV est établi par le requérant et validé par la commune.

Développement du projet

Dans le cadre du développement de son projet, le requérant doit prendre contact avec les propriétaires voisins afin de vérifier / explorer les synergies possibles.

Si les propriétaires voisins n'entrent pas en matière pour mettre en place des synergies à court ou moyen terme pour le développement coordonné des parcelles, il appartiendra au requérant de penser la conception du projet de manière ouverte aux transformations futures des parcelles voisines. Il s'agira donc de penser le projet concerné comme la première étape d'un développement plus large qui se concrétisera à plus long terme. Cette première étape devra permettre (ou ne pas rendre impossible) la mise en place des synergies futures décrites dans la présente directive. Il pourra s'agir, par exemple, du positionnement des accès, du stationnement, des espaces verts, de la gestion des eaux pluviales, des questions énergétiques...

Dans tous les cas, il sera demandé au requérant de réfléchir à l'échelle de l'ensemble du périmètre défini pour l'image directrice, et pas seulement à l'échelle de la parcelle concernée par son propre projet.

Toutes ces réflexions et le résultat des prises de contact avec les propriétaires voisins seront documentées dans la notice explicative.

Dépôt du projet à l'OAC

Lorsque le projet est déposé à l'OAC, le requérant fournit les documents demandés, ainsi que le PV de la séance avec la Commune.

3.6 Documents à fournir / livrables

Documents à fournir indépendamment d'une demande de dérogation

- > Notice explicative mentionnant la prise en compte des dispositions communales (voir chapitre 3.4). La notice mentionnera explicitement comment les thématiques définies ont été abordées et les potentialités de mutualisation et de coordination avec les propriétés voisines.
- > Lorsqu'un accord a été trouvé avec les voisins pour un développement coordonné, cet accord est formalisé sous la forme d'un courrier, voire d'une convention décrivant le projet et sa temporalité de mise en œuvre (étapes).
- > Lorsqu'il n'a pas été possible de formaliser un accord avec les voisins, il appartient au requérant de justifier de quelle manière le projet permet des mutualisations futures et pourra être articulé de manière cohérente avec les transformations à plus long terme des parcelles voisines.
- > Plan d'aménagement paysager (PAP) selon disposition B.1.1.
- > Servitudes inscrites au Registre foncier (chemin piéton, accès mutualisé à parking souterrain, ...).

Du point de vue de l'organisation spatiale des constructions, l'image directrice présente a minima :

- > Les bâtiments préservés et l'implantation des nouvelles constructions ;
- > Les éventuelles étapes de développement ;
- > 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 ;
- > Les dispositifs relatifs à la gestion de l'eau ;
- > Le traitement paysager et écologique des jardins ;
- > Le traitement paysager des limites entre domaine privé et domaine public.

3.7 Mise à jour de la directive

L'exigence d'une planification en zone 5 qui dépasse l'échelle de la parcelle est nouvelle tant pour les promoteurs que pour l'administration communale.

La présente directive pourra donc évoluer sur la base d'un retour d'expérience.