

# Plan directeur de quartier

PDQ CONCORDE

---

## 1. Notice de présentation

### 1.1. Contexte

#### 1.1.1. Historique du projet

L'État de Genève, en partenariat avec la Ville de Genève et la Ville de Vernier, ainsi que la Fondation HBM Émile Dupont, ont mandaté, en janvier 2009, une étude d'aménagement concernant le développement du périmètre de la Concorde. L'objectif de cette étude, menée par un groupe de mandataires pluridisciplinaires (Manzoni Schmidig architectes urbanistes Sàrl, EDMS SA ingénieurs environnement, MRS transport et développement territorial), était d'établir une vision d'ensemble, de définir les principes de densification et d'intégrer ce processus dans un concept d'aménagement durable qui préserve notamment le patrimoine historique.

La densification du quartier vise principalement à renouveler le parc immobilier ancien, dont une grande partie est propriété de la Fondation Émile Dupont (FED). Cette première analyse a abouti à une image directrice, orientant l'évolution des constructions sur les secteurs considérés. Ces principes ont été recensés dans des fiches d'actions analysant l'état actuel et définissant les contraintes, les objectifs, le projet et les actions à entreprendre. Cette étude a été complétée par des analyses sur les aspects mobilité et énergie.

Le projet de la Concorde a été choisi comme nouveau projet-modèle de la politique des agglomérations menée par l'office fédéral du développement territorial (ARE) pour un développement territorial durable. La démarche d'intégration des différentes préoccupations environnementales, la collaboration entre communes et canton ainsi que la participation de la population doivent faire l'objet d'une attention toute particulière. La société civile et les habitants ont été impliqués dans la démarche via le Forum de démocratie participative.

Au terme de l'étude, le comité de pilotage a décidé d'utiliser les résultats comme base pour l'établissement d'un plan directeur de quartier (PDQ), dont le projet est mené par la direction des grands projets (DGP). Bien que plusieurs thèmes de l'environnement et paysage soient abordés dans l'image directrice, le volet environnemental a été complété par une approche plus systématique afin que l'ensemble des enjeux et opportunités soit identifié de manière adéquate pour atteindre une démarche exemplaire en matière de développement territorial durable. Dès lors, un complément d'étude environnement a été réalisé par le bureau CSD ingénieurs.

Le PDQ a été élaboré en complétant, actualisant et adaptant les éléments de l'image directrice et de ses fiches.

# Plan directeur de quartier

PDQ CONCORDE

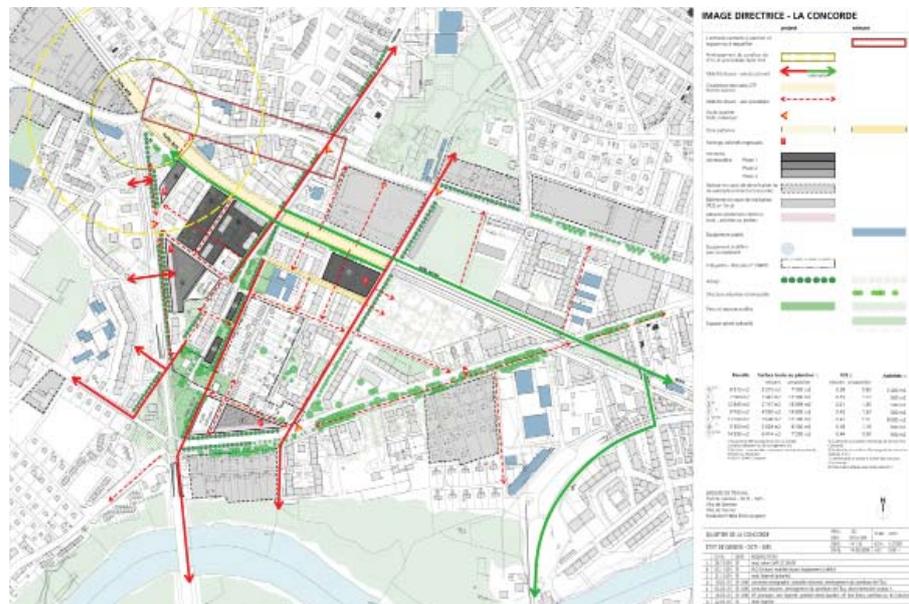


Image directrice - 2008 (MRS)

## 1.1.2. Situation

Le projet de plan directeur de quartier (PDQ) se situe à l'intérieur du périmètre délimité par l'avenue de l'Ain, l'avenue d'Aire, et les voies ferrées dans la Ville de Vernier et la Ville de Genève.

Le périmètre comprend 170 parcelles pour une superficie de près de 28 hectares. Ces parcelles sont en majorité en mains privées (60%), cependant les potentiels constructifs se trouvent pour la plupart en mains de la collectivité. Sur les sept périmètres constructibles, quatre appartiennent à la Fondation HBM Émile Dupont.

Le périmètre de La Concorde se situe dans les trois zones suivantes :

- zone 3 de développement, l'ensemble de la zone constructible
- zone ferroviaire, réservée aux voies ferrées au nord du quartier.
- zone de verdure, parcelle n° 3974, où se localise le cimetière.

Le secteur de la Concorde constitue un périmètre dévolu à un renouvellement urbain qui présente les opportunités suivantes :

- renouvellement du parc immobilier de la Fondation HBM Émile Dupont (FED)
- densification des secteurs de villas en zone de développement
- projet de la halte RER
- important patrimoine à valoriser (cité-jardin d'Aire , ferme Menut-Pellet, maison de la Concorde)
- espaces naturels, parcs et commerces à proximité
- projet de voie verte d'agglomération
- de nombreux projets de densification à l'étude ou en cours autour de la Concorde (PLQ route de Vernier, Étude Zili-Chateau-Bloch- Écu-Libellule, Étude Michée Chauderon, PLQ Eidguenots, parc Hentsch, valorisation de l'ancienne SIP)

Le quartier de la Concorde est verdoyant. mais les espaces verts sont privés. Il existe peu d'espaces publics (préau de l'École les Ouches, autour de la Villa de la Concorde), et les espaces voués à la vie sociale

# Plan directeur de quartier

PDQ CONCORDE

---

se restreignent à des espaces collectifs. Ces espaces sont distribués de manière discontinue et isolée.

L'isolement de la Concorde, de par sa localisation, délimitée par des axes forts de circulation et la voie ferrée, constitue une contrainte importante pour la continuité entre les quartiers.

Le manque de certitude sur la réalisation et la localisation de la halte de Châtelaine, qui reliera le quartier directement à Cornavin-Aéroport-France, est une vraie difficulté pour la planification du secteur. La présence de la halte pourrait conférer au site un vrai rôle de centralité urbaine.

Au niveau social, les immeubles de la Fondation HBM Émile Dupont, mais aussi l'ensemble du secteur, concentrent une part importante d'habitat social. Une mixité sociale, générationnelle et culturelle est à prévoir.

Enfin, les nombreuses études et projets de densification prévus devront se coordonner afin de mettre en place des principes d'un aménagement durable cohérent.

## 1.1.3. Périmètre

Le périmètre de référence du PDQ Concorde identifié en vert ci-contre est l'espace de validité du plan de synthèse et de la mise en œuvre des principes directeurs.

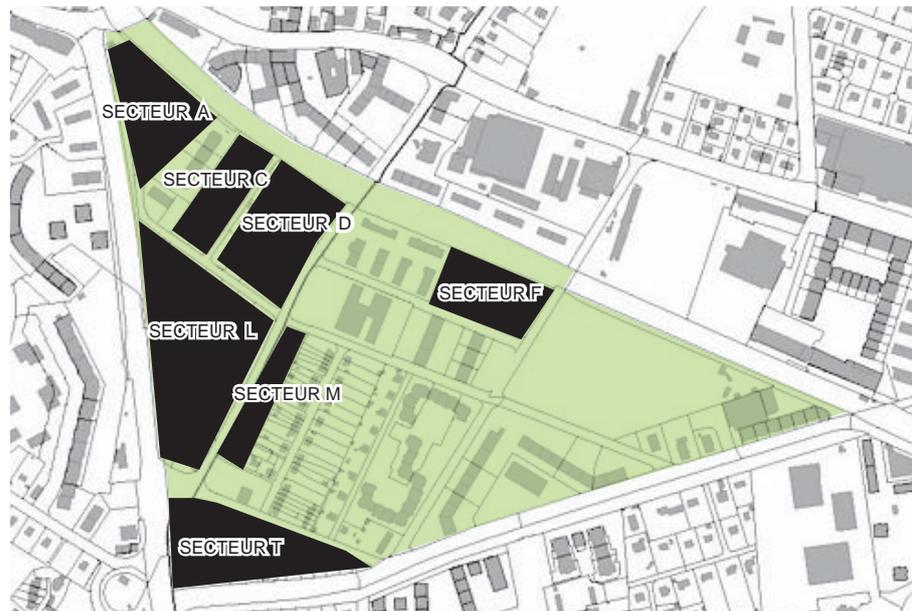
Ce PDQ a identifié des secteurs à densifier (secteurs A,C, D,F, L M, T) qui doivent faire prioritairement l'objet de concours selon la norme SIA 142. Pour chaque secteur, une équipe de projet sera organisée, privilégiant des interlocuteurs déjà constitués afin de coordonner les différents acteurs, les communes et l'État de Genève. Ce dernier garantira le respect des principes du PDQ dans chaque groupe de projet et sera représenté par un chef de projet du Département de l'Urbanisme (DU).

Aux limites de ce périmètre, se trouvent des projets qui doivent être coordonnés avec le PDQ Concorde :

- GP Châtelaine (en cours)
- Études de faisabilité, PLQ et concours par secteurs (en cours)
- Ensemble des PLQ en cours hors périmètre (Route de Vernier, Avenue de Châtelaine, Eidgenots)
- Plan de site Cité-jardin d'Aïre (en cours)
- Étude Zili-Chateau-Bloch-Écu-Libellule (en cours)
- Étude Michée Chauderon (en cours)
- Parc Hentsch (demande définitive - en cours)
- Étude secteur Crozet- Villars (à prévoir)
- Étude Stade de la Servette et densification de la zone villas (à prévoir)
- Voie verte de l'agglomération (en cours)
- Étude de valorisation du cimetière (en cours)
- Projet d'assainissement du bruit de l'avenue d'Aïre (en cours)

# Plan directeur de quartier

PDQ CONCORDE



Identification des secteurs

## 1.1.4. Études directrices et réflexions

L'avant-projet de plan directeur de quartier CONCORDE s'inscrit dans une série d'études directrices à l'échelle régionale, cantonale et communale et se nourrit des réflexions menées sur ce territoire.

### 1. Plan directeur cantonal Genève 2015 - révision 2010

Le Conseil d'État a adopté le 6 octobre 2010 une mise à jour partielle du plan directeur cantonal (PDCant) permettant d'intégrer les mesures d'infrastructures figurant dans le Projet d'agglomération franco-valdo-genevois.

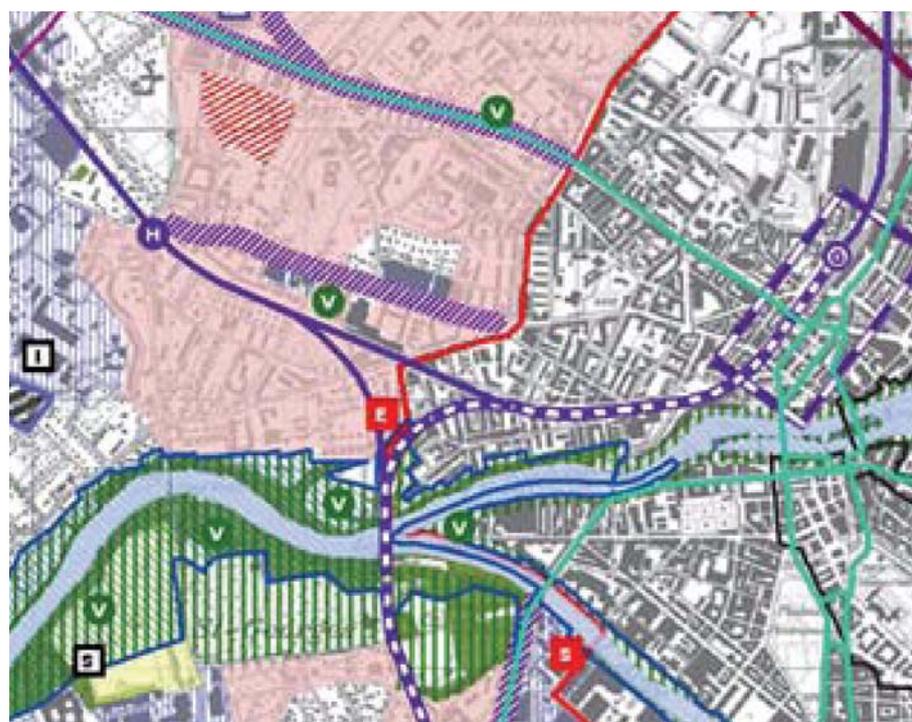


Schéma directeur PDCant Genève 2015

# Plan directeur de quartier

PDQ CONCORDE

La Concorde fait l'objet de la fiche 2.1 «Densification différenciée de la couronne suburbaine», qui prévoit comme principe d'aménagement d'utiliser les potentiels à bâtir dans les zones de développement de manière diversifiée, selon les indices usuels, pour autant que les impératifs de protection du patrimoine et des sites, d'arborisation et de contraintes parcellaires le permettent.

La proposition de la halte Châtelaine est décrite dans la fiche 4.03 «Desserte ferroviaire régionale». Cette halte permettra une amélioration de la desserte en transports publics dans un quartier en cours de densification. Le projet reste cependant complètement lié aux mesures d'augmentation de capacité du tronçon ferroviaire Cornavin - Vernier/ Aéroport, dont les études sont cadrées par la convention Léman 2030.

## 2. Projet d'agglomération franco-valdo-genevois PACA Genève-Meyrin-St-Genis

Le Schéma d'agglomération a été arrêté le 5 décembre 2007 en déterminant des principes et enjeux, dont l'objectif majeur a été de créer une agglomération COMPACTE, MULTIPOLAIRE et VERTE.

Dans la démarche du Projet d'agglomération, afin d'identifier et de spatialiser les lignes directrices, huit secteur-zooms ont été constitués. Parmi eux, le PACA Genève-Meyrin-St Genis intègre le périmètre de la Concorde. Les PACA définissent l'agencement majeur du territoire en regard de l'urbanisation, du paysage et des structures de l'offre en transports publics. Les PACA ont identifié des Grands projets (GP), qui constituent des périmètres opérationnels pour la mise en oeuvre des principales options et mesures du projet d'agglomération.

Le périmètre de la Concorde est inscrit dans le GP Châtelaine. L'objectif de ce GP est la densification des quartiers situés autour du pôle d'échanges, en quartiers d'habitation offrant une certaine mixité.

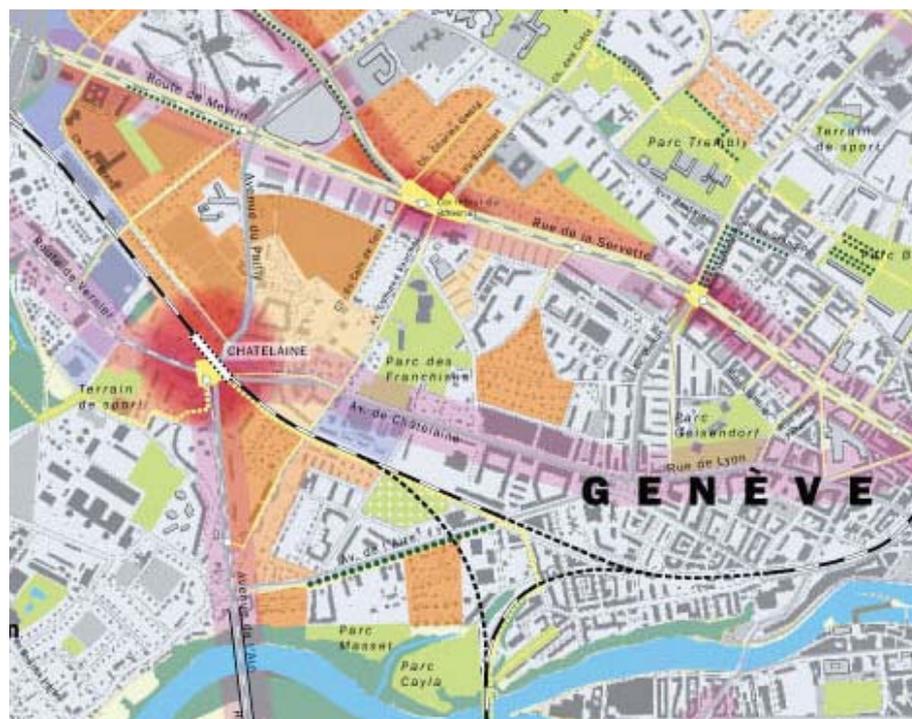


Schéma d'agglomération franco-valdo-genevois

# Plan directeur de quartier

PDQ CONCORDE

### 3. Plan directeur cantonal Genève 2030 (PDCant) - Consultation publique mai-juillet 2011

Pour atteindre l'objectif de développer la capacité d'accueil du canton en aménageant de nouveaux quartiers, le PDCant a repris de nouveaux périmètres de densification et d'extension appelés «Grands projets (GP)».

Une fiche lui a été consacrée proposant comme objectifs d'aménagement :

- constituer une nouvelle centralité de forte densité autour de l'interface RER / axe TP et d'autres programmes à définir afin de constituer une nouvelle polarité dans ce quartier en fonction de laquelle les possibilités de développement des secteurs voisins devront s'organiser.
- valoriser le réseau des parcs urbains liant le Rhône au Lac par le maillage des espaces verts et intégrer la future voie verte d'agglomération.
- créer des continuités entre quartiers isolés par la création des liaisons de mobilité douce.
- articuler la requalification de l'axe route de Vernier / avenue de Châtelaine et de l'avenue de l'Ain / avenue Pailly.

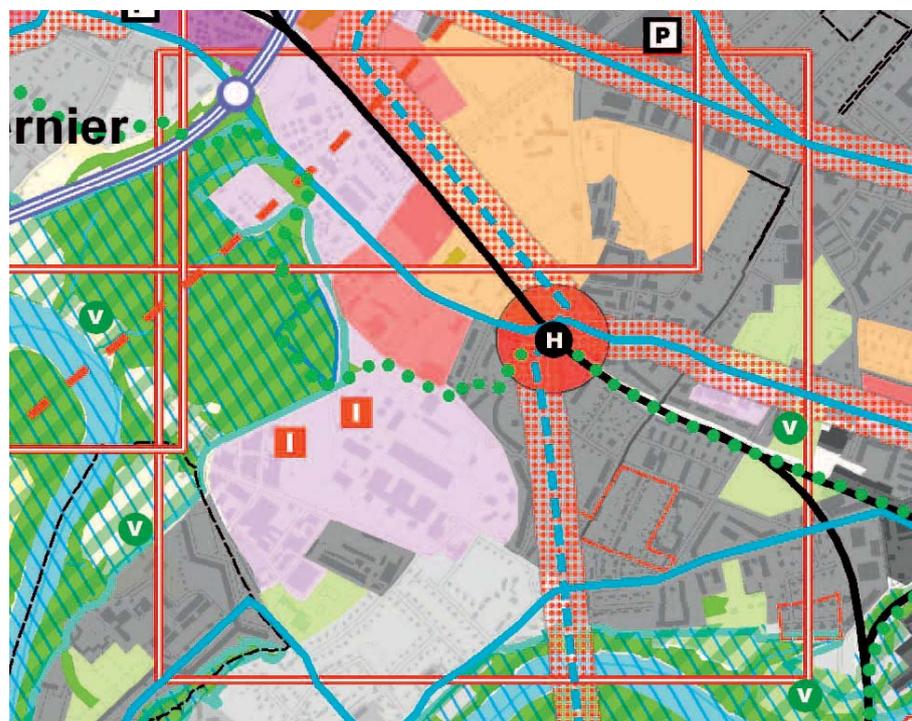


Schéma directeur PDCant Genève 2030

# Plan directeur de quartier

PDQ CONCORDE

---

## Plan directeur Vernier

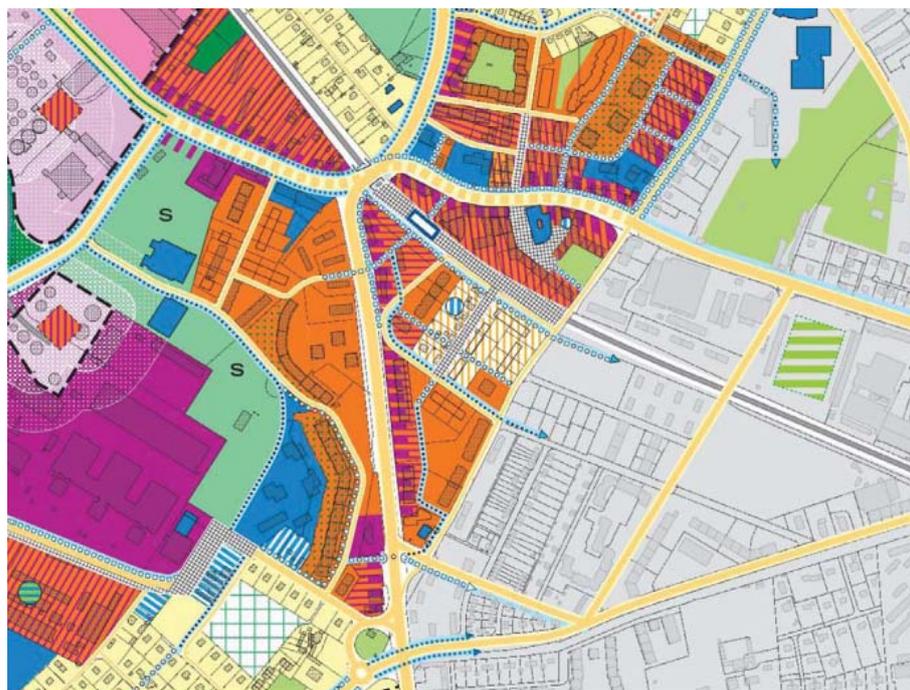
La Fiche 1 Châtelaine – Crozet – Henri-Golay du plan directeur de la Ville de Vernier, approuvé par le Conseil d'État le 27 juin 2007, propose les objectifs généraux suivants :

Améliorer l'attractivité et la qualité de vie dans le quartier par :

- la réalisation d'une halte RER et la couverture des voies CFF,
- le renforcement de la centralité de quartier : équipements, services, espaces publics,
- l'assainissement des nuisances routières,

Profiter des opérations de densification pour :

- diversifier les types de logements,
- développer des activités en front de route afin de contribuer au rééquilibrage du ratio emplois/habitants et protéger les secteurs résidentiels des nuisances,
- mettre en réseau les espaces publics afin d'améliorer la perméabilité du secteur,
- renforcer l'offre en équipements et services publics pour le quartier.



Plan de synthèse

# Plan directeur de quartier

PDQ CONCORDE

---

## 4. Plan directeur Ville de Genève

Le plan directeur de la Ville de Genève, approuvé par le Conseil d'État le 14 octobre 2009, consacre une fiche de mesure au périmètre.

Objectifs :

- définition de potentiels différenciés de densification du bâti pour la création de logements, sur les propriétés de la Fondation HBM Émile Dupont par des démolitions-reconstructions d'ensembles de logements économiques des années soixante,
- promotion de la mixité fonctionnelle, sociale et culturelle,
- élaboration d'un plan de mobilité pour le quartier, intégrant la réalisation de nouvelles infrastructures telles qu'une halte RER à la hauteur du quartier de Châtelaine ainsi que la Voie Verte d'agglomération qui garantira une liaison pour les mobilités douces sur une grande échelle de territoire.



Programmes localisés - Avenue d'Aire-avenue de l'Ain

# Plan directeur de quartier

PDQ CONCORDE

---

## 1.1.5. Projet d'aménagement durable / écoquartier<sup>1</sup>

Un écoquartier se distingue d'un quartier conventionnel dans le sens où il s'efforce, d'une part d'optimiser significativement son impact sur l'environnement, d'autre part d'impliquer ses habitants dans la création et la vie du quartier.

Il n'existe pas de définition stricte des écoquartiers, mais tous les écoquartiers cherchent à respecter les principes du développement durable :

Au niveau environnemental, faire un usage mesuré des ressources environnementales et optimiser l'empreinte écologique du quartier et de ses habitants (moins de consommation d'énergie, d'eau et de sol, moins d'émissions de CO<sub>2</sub>, plus de recyclage des déchets, plus de nature et de biodiversité, etc.).

Au niveau social, favoriser le développement d'une certaine convivialité et un sentiment d'appartenance (participation à l'aménagement et à la gestion du quartier), promouvoir la mixité sociale (logements de dimensions et de standing variés, habitants d'âges et de milieux socio-culturels différents) et la mixité des affectations (habitat, travail, loisirs, culture).

Au niveau économique, favoriser l'économie locale lors de la construction du quartier (utilisation de matériaux et main-d'œuvre locaux) et dans sa vie quotidienne (commerces et services de proximité, agriculture locale), et promouvoir des technologies innovantes (constructions, production d'énergie).

Les écoquartiers existant en Europe sont très divers et présentent des caractéristiques spécifiques à chaque contexte et à chaque culture. Ils s'inscrivent tous dans une planification d'ensemble mise en place par les pouvoirs publics, qui fixent le cadre et les objectifs, le respect de ces objectifs et les mesures de mise en oeuvre relevant de la responsabilité des différents acteurs (autorités, opérateurs, résidents).

Les objectifs et mesures préconisés relèvent de différents niveaux de planification, et interviennent de façon spécifique à chaque étape du projet.

Le plan directeur de quartier fixe les ambitions et les objectifs-cadres. Il définit les mesures à prendre au niveau de la planification opérationnelle.

Le projet d'écoquartier se donne des objectifs clairs et vérifiables dans différents domaines : participer et vivre ensemble, mixité et diversité, gestion de l'énergie, mobilité, gestion de l'eau, nature et biodiversité, matériaux de construction, gestion des déchets.

### Participer et vivre ensemble

La participation des résidents est l'élément-clé qui distingue un écoquartier d'un quartier à haute qualité environnementale. Elle est même essentielle pour inscrire la vie du quartier dans une perspective de développement durable.

L'objectif est de favoriser le lien social et l'appropriation du quartier par ses habitants ou employés, de soutenir un mode de vie plus durable, de créer une vie de quartier.

---

1 Texte et définition de l'écoquartier réalisés par l'Association Écoquartiers Genève - Anita Frei

# Plan directeur de quartier

PDQ CONCORDE

---

## Mixité et diversité

Pour répondre à ses ambitions et ne pas être un «ghetto écologiste», un écoquartier doit offrir une large mixité de population, sur le plan social, générationnel, culturel. Accessible à tous, c'est un quartier ordinaire, mais pas conventionnel. Il doit aussi permettre la plus grande diversité quant à l'aménagement des espaces et aux formes bâties, pour promouvoir l'innovation et mettre en œuvre une grande variété de solutions.

Un des objectifs poursuivis est de favoriser la mixité habitat - travail et d'offrir des services et des infrastructures de base accessibles à tous.

## Gestion de l'énergie, protection de l'air et du climat

Un des objectifs prioritaires des écoquartiers est d'optimiser de façon significative l'empreinte écologique de ses habitants, soit leur charge pour l'environnement et la consommation des ressources, notamment en matière d'énergie et d'émissions de polluants et de gaz à effet de serre. Près de 45% de l'énergie utilisée en Suisse sert à construire les bâtiments, à les chauffer (et à les rafraîchir), à assurer le chauffage de l'eau sanitaire. Les technologies permettant de réduire la consommation énergétique des bâtiments existent et sont toujours plus performantes tout en étant moins coûteuses.

Le projet d'aménagement doit permettre une production/alimentation énergétique centralisée, peu polluante, basée sur des ressources énergétiques renouvelables locales. Il doit également prévoir la construction de bâtiments à très basse consommation énergétique, voire passifs.

## Mobilité

La maîtrise du trafic motorisé individuel constitue un des grands défis auxquels sont confrontés les écoquartiers. Elle participe de façon décisive à la qualité de vie d'ensemble, en plus de contribuer à réduire les émissions de polluants et de gaz à effet de serre. L'absence de trafic de transit, la réduction drastique du stationnement en surface et, de façon générale, la promotion de l'habitat sans voitures (ou avec un nombre de voitures réduit) permet d'aménager l'espace public de façon conviviale et sûre, d'encourager l'autonomie des enfants, de diminuer significativement le niveau de nuisances sonores et de pollution à l'intérieur des quartiers, et d'offrir une proportion plus élevée de surfaces vertes.

La mise en œuvre de tels principes passe par une desserte performante en transports publics et des concepts de mobilité de quartier et d'entreprises qui encouragent les résidents à adopter de nouvelles habitudes de déplacement.

## Gestion des eaux

L'eau est une ressource précieuse, même dans un pays qui en est aussi richement pourvu que la Suisse. La récupération de l'eau pluviale permet de décharger le système d'évacuation et les stations d'épuration, donc de réduire les coûts pour la collectivité. Une gestion des eaux météoriques à ciel ouvert favorise aussi l'aménagement d'espaces verts vivants et variés et porteurs d'une plus-value écologique.

# Plan directeur de quartier

PDQ CONCORDE

---

À l'échelle du plan directeur de quartier, l'utilisation rationnelle et mesurée du sol, la limitation des surfaces imperméabilisées, ainsi que la gestion des eaux météoriques à ciel ouvert sont les principales mesures pour une gestion judicieuse de l'eau, qui devient ainsi une composante majeure du projet paysager.

## Nature et biodiversité

La présence de la nature dans toute sa biodiversité locale, d'espaces verts de différents types - biotopes ou lieux de délasserment -, et d'une végétation généreuse participent de façon très importante à l'enracinement d'un écoquartier et au bien-être de ses habitants ainsi qu'à la création d'un micro-climat agréable.

Cela passe par la mise en valeur des éléments existants et un projet des espaces ouverts qui favorise les essences indigènes, la biodiversité et la présence de la nature dans le milieu urbain.

## Matériaux de construction

Une part significative de l'énergie employée dans le domaine de la construction est consommée lors de la fabrication, du transport et de la démolition/élimination des matériaux. La meilleure utilisation possible de matériaux de construction, locaux, renouvelables, à faible impact environnemental, contribue à améliorer l'empreinte écologique de l'écoquartier.

## Déchets

Le recyclage des déchets fonctionne relativement bien à Genève, malheureusement la quantité de déchets ne cesse d'augmenter, avec des coûts toujours plus importants pour les communes. La limitation des déchets à la source et leur valorisation s'inscrit dans une logique de développement durable. La ville de Stockholm a mis en place un modèle d'«écocycle» dans le quartier de Hammarby qui vise à diviser par deux les rejets et les déchets grâce au recyclage.

# Plan directeur de quartier

PDQ CONCORDE

---

## 1.2. Outils et mesures

### 1.2.1. Bases légales et procédures

Le plan directeur de quartier (PDQ) est une sous-catégorie des plans directeurs localisés qui sont définis par l'article 10 de la Loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LaLAT).

Le rôle du PDQ est d'instituer une vision d'ensemble. Il permet d'élaborer un projet cohérent sur un périmètre donné et de définir une stratégie de mise en œuvre, tout en garantissant une haute qualité de vie dès le départ. Le PDQ se concentre sur les aspects stratégiques, qui serviront de base à la concrétisation du quartier. Il définit la charpente nécessaire au fonctionnement du quartier dans son ensemble (accessibilité, modes doux, qualité paysagère, etc.).

Le PDQ affine le contenu du plan directeur cantonal ou communal et renforce ainsi l'action des autorités communales et cantonales. Il favorise l'information de la population et des acteurs privés, il facilite les projets de constructions.

Le PDQ ne précise pas le détail des réalisations, qui fait l'objet de procédures ultérieures, notamment les plans d'affectations.

Une fois élaboré techniquement, le projet de PDQ est soumis à un examen technique détaillé, pour préavis aux instances cantonales et communales concernées (consultation technique). La commission d'urbanisme et la commission des monuments et sites sont consultées. La concertation avec la société civile et les propriétaires est facultative.

Une fois les demandes techniques reçues et évaluées, les autorités cantonales et communales qui élaborent le projet de PDQ, réunies dans un comité de pilotage (COPIL), donnent leurs accords pour soumettre le projet à la consultation publique de 30 jours. Une séance d'information publique ouvre cette consultation prévue par l'art. 10 de la LaLAT. La population a la possibilité de faire des observations sur le projet qui seront analysées par le COPIL et, le cas échéant, intégrées au projet définitif de PDQ.

Dès l'accord du département compétent sur la conformité au plan directeur cantonal, le projet définitif est soumis aux Conseils municipaux pour résolution pendant trois mois.

Dès réception de la résolution du Conseil municipal, l'approbation par le Conseil d'État dans un délai de deux mois, suivi des publications et diffusions usuelles, clôt la procédure de validation du PDQ.

# Plan directeur de quartier

PDQ CONCORDE

Résumé non exhaustif des cinq étapes du processus d'élaboration d'un plan directeur de quartier :

Étapes	Résumé des actions	Durées légales
1 Lancement de l'étude	Définition de la démarche du projet, du cahier des charges, du financement de l'étude et du choix des mandataires. Dans le cadre du plan directeur de la Concorde, l'image directrice a été le document de travail principal pour cette étape.	
2 Projet	Élaboration d'un diagnostic de l'état existant, de l'identité du site et de ses potentiels. Coordination entre les différents acteurs concernés et reprises des éléments de l'image directrice. Élaboration du projet de plan directeur de quartier et examen technique des représentants du département de l'urbanisme (DU).	
3 Consultation publique	Information dans la FAO et par affichage. Soumission du projet de plan directeur de quartier à l'enquête publique. Observations écrites adressées dans les délais au DU.	30 jours
4 Projet définitif	Synthèse et évaluation des observations écrites. Investigations supplémentaires ou modifications éventuelles du projet de plan directeur.	
5 Validation	Présentation du projet de plan directeur de quartier au Conseil municipal des communes concernées pour adoption. Approbation du Conseil d'État. Publication et diffusion.	90 jours 60 jours

## 1.2.2. Composition du dossier et statut des pièces

Le dossier complet du PDQ se partage en deux pièces principales :

1. les éléments qui ont force obligatoire pour les autorités sont les parties avec fond de couleur :

- Objectifs du PDQ
- Concept général
- Principes directeurs
  - Objectifs
  - Projets
  - Mesures
  - Principes de mise en oeuvre de la densification (PMOD)
  - Tableau «potentiels à bâtir»
- Plan de synthèse

2. les compléments techniques de référence ne sont pas contraignants pour les autorités. Ils développent en profondeur les principes énoncés dans le PDQ et recouvrent l'ensemble des thématiques abordées, notamment celles de l'environnement et de la mobilité.

- Étude de mobilité de l'image directrice du quartier Concorde - septembre 2010 - MRS,
- Enjeux énergétiques - mars 2010 - EDMS,
- Complément environnement - janvier 2011 - CSD.