

FICHES DE MISE EN ŒUVRE

Instruments légaux et politiques publiques

- 1. Etablir les procédures nécessaires à la mise en oeuvre du projet**
- 2. Engager la phase opérationnelle**

Espaces verts et déplacements

- 3. Mettre en place la trame verte**
- 4. Assurer la desserte par les transports publics**
- 5. Etablir le réseau de chemins pour piétons et cyclistes**

Environnement

- 6. Mettre en place un concept énergétique à l'échelle du périmètre**
- 7. Elaborer un schéma général de gestion des eaux**
- 8. Définir les compensations agricoles**

Aspects économiques et sociaux

- 9. Définir les conditions de la mixité**

FICHE I

ÉTABLIR LES PROCÉDURES NÉCESSAIRES À LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET

Objectifs

Le plan directeur localisé n'est que la première étape d'un processus devant conduire à la construction des immeubles et des espaces publics projetés. Le suivi des procédures de plans d'affectation puis d'autorisations de construire sera assuré par le DT.

Certaines étapes de réalisation étant plus urgentes que d'autres, il convient de coordonner les différentes procédures administratives afin qu'elles soient adoptées en temps.

Mesures

- Etablir et adopter les plans de modification des limites de zones (selon la LaLAT): le Lac-des-Vernes et les Vergers - Bois Carré.

Remarque: l'entrée en vigueur de la modification de zone portant sur le Lac-des-Vernes est décisive pour le lancement du chantier de l'assainissement de la Cité.

- Etablir et adopter des plans localisés de quartier

Le découpage du projet en quartier laisse la possibilité d'adopter plusieurs PLQ (selon la LGZD) échelonnés dans le temps. Par ailleurs, l'aménagement du Centre sportif pourra si besoin, être garanti par l'adoption du PLQ (selon la LEXT).

- Établir les études d'impact sur l'environnement

En raison du nombre de places de stationnement projetées l'ensemble du périmètre est soumis à une étude d'impact sur l'environnement (EIE). Les procédures décisionnelles auxquelles s'applique l'EIE sont soit le PLQ, soit une autorisation préalable (s'agissant du centre sportif) pour la première étape. Pour la deuxième étape de l'EIE, la procédure décisionnelle est l'autorisation définitive de construire.

Instances concernées

- Grand Conseil
- Conseil d'Etat
- Commune de Meyrin
- DT / DAT et SEIE
- Propriétaires / opérateurs

Délais

- Les projets de modification des limites de zone, dont la procédure a été ouverte parallèlement à celle du PDQ en juin 2005, ont été adoptés par le Grand Conseil le 23 juin 2006.
- Mise à l'étude des PLQ à partir de 2006 sur la base de projets concrets

Coordination

La coordination des procédures légales est assurée par la direction de l'aménagement du territoire en association avec la commune de Meyrin.

FICHE 2

ENGAGER LA PHASE OPÉRATIONNELLE

Objectifs

Le plan directeur de quartier fixe les objectifs d'aménagement et les engagements que les collectivités (commune et canton) prennent conjointement pour y parvenir.

Il ne règle cependant pas, en soit, la mise en œuvre du futur quartier des Vergers.

Un certain nombre d'études complémentaires seront indispensables avant de parvenir aux premières réalisations, en raison notamment, du fait que les terrains des Vergers ne sont pas équipés et que des moyens importants devront être investis afin de les rendre constructibles.

Cet ensemble d'études constitue une phase intermédiaire destinée à gérer de manière optimale l'articulation entre le PDQ (les intentions) et les chantiers (le résultat). A ce titre, le bon déroulement de cette phase est déterminant pour garantir la qualité de l'ensemble du programme. Les résultats des études conduites pendant cette phase seront annexés au PDQ.

Mesures

1. Prix du sol

Le canton exerce un contrôle des plans financiers des constructions en application de l'art. 5 de la loi générale sur les zones de développement (LGZD). Dans ce cadre, il veillera que le prix du foncier reste modéré, conformément aux objectifs de la fiche n° 2.04 du plan directeur cantonal relative aux déclassements de la zone agricole.

2. Répartition des potentiels à bâtir

Le découpage parcellaire actuel résultant des pratiques agricoles ne correspond pas à la structure du futur quartier. Ceci implique qu'un remembrement foncier soit engagé en temps utile afin notamment de permettre les cessions nécessaires pour la réalisation de l'équipement du terrain (routes, parcs publics, assainissement) et des constructions d'utilité publique (crèche, écoles, terrains de sport).

Cette réorganisation du foncier devra permettre une répartition des potentiels à bâtir équitable entre tous les propriétaires du périmètre.

3. Étude des déplacements motorisés et du stationnement

Afin de garantir la cohérence environnementale, une étude de trafic portant sur l'ensemble du périmètre du PDQ sera préalablement établie.

Elle servira à produire, outre les données propres au trafic et à l'optimisation du stationnement, les données relatives à la protection contre le bruit et à la protection de l'air. Cette étude ainsi que les résultats et les données acquis dans le cadre de l'évaluation environnementale stratégique (EES) serviront à constituer un socle commun à l'ensemble des EIE qui devront être établies par la suite.

4. Étude du maillon routier

Un avant-projet doit être établi afin de déterminer les coûts d'investissement à la charge de la commune ainsi que les emprises et les niveaux précis des chaussées, nécessaires à l'établissement des projets d'architecture. Cet avant-projet doit servir par ailleurs au dépôt des requêtes d'autorisation de construire les ouvrages routiers.

5. Étude du schéma directeur de l'assainissement

Un schéma directeur de l'assainissement de l'ensemble du périmètre doit être établi afin connaître les contraintes (tracé, altitudes, débits, rétentions) et le coût de l'investissement à la charge de la commune.

Cet avant-projet doit servir par ailleurs au dépôt des requêtes d'autorisation de construire les ouvrages d'assainissement.

6. Étude des espaces collectifs ouverts

La réalisation d'un projet de l'ampleur des Vergers s'étalera vraisemblablement sur plusieurs années et suppose l'intervention de nombreux architectes et maîtres d'ouvrages.

La qualité de l'ensemble des espaces collectifs ouverts étant l'une des ambitions majeures du plan directeur de quartier, il sera nécessaire de disposer d'un projet général des espaces collectifs ouverts permettant d'assurer la coordination de l'ensemble des constituants de l'espace public (tracés, matériaux, mobilier urbain, plantations) et d'un cahier des charges précis fixant des règles communes pour tous les projets.

Instances concernées

- Commune de Meyrin
- Département du territoire (DT)
- Propriétaires
- Investisseurs publics et privés

Délais

- Lancement des études dès 2006

FICHE 3

METTRE EN PLACE LA TRAME VERTE

Objectifs

Une organisation solide des espaces ouverts constitue la meilleure garantie d'une qualité d'ensemble de l'urbanisation. La trame verte propose une structure d'accueil cohérente pour les futurs quartiers. L'aménagement de cette trame verte, en particulier de ses deux axes principaux, doit faire l'objet d'un projet précis, d'une mise en oeuvre soignée et d'un suivi régulier.

Les espaces ouverts sont répartis en différentes catégories:

- le parc des Arbères et la promenade des Vergers, en mains publiques, qui doivent faire l'objet d'un projet d'aménagement détaillé;
- les espaces ouverts semi-publics des quartiers, qui doivent faire l'objet de recommandations par l'intermédiaire d'une charte d'aménagement;
- les espaces ouverts du Centre sportif, dont l'aménagement doit être réalisé en cohérence avec celui du périmètre d'urbanisation.

Mesures

- traduire les réservations de terrain et servitudes de passage dans les plans d'affectation
- faire un projet pour l'aménagement des deux axes structurants (parc des Arbères et promenade des Vergers), éventuellement sous la forme d'un concours
- établir la charte d'aménagement des espaces ouverts à l'échelle des différents périmètres d'aménagement, la traduire dans les PLQ
- mettre en place une structure de suivi et de coordination pour l'ensemble de la trame verte
- définir la nature des plantations (privilégier les espèces indigènes) et le mode d'entretien (extensif) des surfaces

Instances concernées

- Commune de Meyrin
- Direction de l'aménagement du territoire (DAT) / DT
- Domaine nature et paysage (DNP) / DT
- propriétaires, opérateurs

Délais

- projet d'aménagement des axes structurants: dès l'adoption du PDQ
- charte d'aménagement des quartiers: dès l'adoption du PDQ
- réservations foncières: immédiatement

Coordination

- plans localisés de quartier (fiche 1)
- desserte par les transports publics (fiche 4)
- réseau de chemins pour piétons et cyclistes (fiche 5)
- gestion des eaux (fiche 7)

FICHE 4

ASSURER LA DESSERTE PAR LES TRANSPORTS PUBLICS

Objectifs

Avec la ligne du TCMC, le périmètre bénéficie d'une très bonne desserte par les transports publics. Afin de renforcer encore le report modal et d'améliorer les relations directes avec la ZIMEYSA et l'aéroport, le plan directeur de quartier prévoit la mise en place d'une ligne de bus traversant les futurs quartiers. L'ensemble des logements se trouvera à moins de 300 m d'un arrêt de transport public.

Le projet TCMC prévoit le passage de deux lignes de bus, qui pourraient traverser le quartier au lieu d'emprunter l'avenue de Vaudagne: la ligne 28, déjà existante, qui relie Meyrin à l'aéroport et au quartier des organisations internationales, et une nouvelle ligne de rabattement à créer pour relier la gare RER de Meyrin-Vernier, la ZIMEYSA, le village et Cité Meyrin.

Mesures

- modifier le parcours de la ligne 28 et/ou créer la ligne de rabattement gare RER - Cité Meyrin
- engager le projet d'aménagement de la promenade des Vergers
- faire le projet d'aménagement des arrêts

Instances concernées

- Office cantonal de la mobilité (OCM) / DT
- Direction de l'aménagement (DAT) / DT
- Commune de Meyrin
- TPG

Délais

- dès la 1ère étape d'urbanisation

Coordination

- projet TCMC
- plan directeur et contrat de prestation des TPG
- projet de la trame verte (fiche 3)
- projet de réseau pour piétons et cyclistes (fiche 5)

FICHE 5

ÉTABLIR LE RÉSEAU DE CHEMINS POUR PIÉTONS ET CYCLISTES

Objectifs

Les cyclistes et les piétons, particulièrement les enfants, doivent pouvoir circuler librement et en toute sécurité d'un lieu à l'autre.

Les modes de déplacement doux ont la priorité sur l'ensemble du périmètre des Vergers. Les parcours pour piétons et pour cyclistes cohabitent avec les véhicules motorisés sur les rues de quartier aménagées en zone 30 ou zone de rencontre. Ils bénéficient en outre d'un maillage fin de chemins sûrs et agréables qui irriguent les quartiers nouveaux et les relient aux quartiers voisins.

Mesures

- inscrire les servitudes de passage et les cessions au domaine public dans les PLQ
- installer des couverts à vélos dans chaque quartier, aux arrêts de bus, aux abords des équipements publics

Instances concernées

- Commune de Meyrin
- Direction de l'aménagement (DAT) / DT
- Office cantonal de la mobilité (OCM) / DT
- propriétaires / opérateurs

Délais

- projet de la trame verte: dès adoption du PDQ

Coordination

- projet de la trame verte (fiche 3)
- servitudes de passage et cession au domaine public (fiche 2)
- schéma directeur du Centre sportif

FICHE 6

METTRE EN PLACE UN CONCEPT ÉNERGÉTIQUE À L'ÉCHELLE DU PÉRIMÈTRE

Objectifs

L'urbanisation du périmètre des Vergers et l'extension du Centre sportif offrent l'occasion unique de mettre en place un concept énergétique ambitieux, d'une part pour élever de façon conséquente la part d'énergie renouvelable, d'autre part pour réduire le plus possible la consommation d'énergie. Ces objectifs peuvent être atteints par des mesures globales et par des interventions sur les constructions. Pour ce qui concerne l'échelle globale, la commune de Meyrin a mandaté une étude pour un projet de chauffage à distance bois/gaz. Celui-ci doit devenir partie intégrante de l'équipement du quartier. La démarche doit être coordonnée avec le développement du réseau des équipements publics communaux.

Mesures

- établir un concept énergétique global à l'échelle du périmètre
- prendre les mesures conservatoires pour le réseau de chauffage à distance lors de l'équipement du périmètre
- contacter les opérateurs possibles pour le réseau de chauffage à distance
- définir l'emplacement des chaudières
- étudier la possibilité d'installer une centrale de production solaire photovoltaïque sur le site
- définir les mesures incitatives / contraignantes à inscrire dans les PLQ

Instances concernées

- Commune de Meyrin
- Service cantonal de l'énergie (ScanE) / DT
- Direction de l'aménagement (DAT) / DT
- mandataires réseau de chaleur
- opérateurs

Délais

- mesures conservatoires: dès l'adoption du PDQ
- concept énergétique global: dès l'adoption du PDQ
- mesures à inscrire dans les PLQ: dès l'adoption du PDQ

Coordination

- plans d'affectation (fiche 1)
- viabilisation du périmètre
- schéma directeur du Centre sportif

FICHE 7

ÉLABORER UN SCHÉMA GÉNÉRAL DE GESTION DES EAUX

Objectifs

Il s'agit de minimiser l'impact de l'urbanisation sur le Nant d'Avril, qui est déjà très fortement sollicité. C'est le rôle du fossé de rétention dimensionné à l'échelle du périmètre des Vergers.

Les surfaces imperméabilisées devront être limitées au minimum, et doivent être en partie compensées par la mise en place de toitures végétalisées.

Des objectifs sont fixés pour la récupération des eaux pluviales (sanitaires, arrosages).

Mesures

- établir un schéma directeur des eaux (équipements en canalisations d'eaux polluées et non polluées, fossé de rétention, débits de restitution, points de raccordement aux équipements publics, ...), dans l'esprit du PGEE dont il sera une partie intégrante
- compenser l'imperméabilisation des sols par la mise en place de toitures végétalisées (à inscrire dans les PLQ)
- établir le fossé de rétention et donner les règles de son aménagement et de son entretien (biotopie)
- définir les modalités de récupération des eaux pluviales (espaces publics et PLQ)

Instances concernées

- Commune de Meyrin
- Domaine de l'eau (Dom'Eau) / DT
- Direction de l'aménagement (DAT) / DT
- Domaine nature et paysage (DNP) / DT
- opérateurs

Délais

- schéma directeur d'évacuation des eaux fin 2006
- mise à jour du PREE fin 2006
- établissement du PGEE fin 2006

Coordination

- viabilisation du périmètre
- projet de la trame verte (fiche 3)
- PREE
- PGEE

FICHE 8

DÉFINIR LES COMPENSATIONS AGRICOLES

Objectifs

La fiche n° 3.12 du Plan directeur cantonal prévoit la mise en œuvre de compensations dans le cas de déclassements de terrains agricoles. Au surplus, la partie de zone agricole comprise dans le périmètre des projets de modification des limites de zones qui seront engagés est constituée en presque totalité de surfaces d'assolement (SDA), qui seront donc perdues.

La Loi sur la promotion de l'agriculture (M 2 05, art. 22) du 21 octobre 2004 et son règlement d'application (M 2 05.01) prévoient par ailleurs que les mesures d'aménagement du territoire touchant les terrains appropriés à un usage agricole ou horticole, situés en zone agricole, donnent lieu à des compensations quantitatives, qualitatives ou financières.

Mesures

L'article 35 M 2 05.01 fixe à Fr. 8.-- / m², le montant de la compensation financière destinée à alimenter le fonds de compensation agricole, institué par la loi M 2 05, que le canton et la commune devront verser dès l'ouverture des premiers chantiers.

En outre, une démarche de concertation avec les milieux de l'agriculture a permis d'établir un inventaire de mesures compensatoires à mettre en œuvre sur le territoire communal.

Cet inventaire figure en annexe du plan directeur de quartier. Il a été soumis à l'analyse des différentes instances communales et cantonales concernées qui ont fait part des contraintes et des prescriptions relatives à la mise en œuvre de chacune des mesures proposées.

Il appartiendra aux exploitants agricoles de solliciter en temps utile l'utilisation du fonds de compensation agricole, afin de soutenir, si nécessaire, la mise en œuvre de ces mesures.

De plus, ces compensations agricoles devraient bénéficier non pas à des exploitants à titre privé mais à un ensemble d'agriculteurs, les indemnités à titre individuel devant être réglées au cas par cas en fonction des dommages subis.

Instances concernées

- Service de l'agriculture (SAGE) / DT
- Direction de l'aménagement du territoire (DAT) / DT
- Domaine de la nature et du paysage (DNP) / DT
- Service cantonal de l'énergie (ScanE) / DT
- Direction des bâtiments / DCTI
- Commune de Meyrin
- Agrigenève et les exploitants agricoles

Délais

Dès l'entrée en vigueur des modifications des limites de zones.

Coordination

La mise en œuvre de mesures ayant des effets sur le territoire nécessitera une coordination entre la DAT, le SAGE, le DNP, la commune, les requérants et les opérateurs.

FICHE 9

DÉFINIR LES CONDITIONS DE LA MIXITÉ

Objectifs

La mixité des affectations, la mixité des générations et des groupes, la mixité sociale comptent parmi les enjeux du Plan directeur de quartier.

Sur l'ensemble du périmètre, des surfaces doivent être affectées à des commerces et services de proximité. Une réflexion doit être mise en place pour permettre l'établissement dans le quartier de groupes divers (jeunes familles, personnes âgées, étudiants, requérants d'asile).

La variété typologique du projet permet de répondre de manière souple à la demande de mixité sociale et favorise la diversité des intervenants (fondation immobilière communale, caisse de pension, coopérative d'habitation, promoteurs privés, ...) Il permet de mettre en oeuvre toutes les formes de financement (logement subventionné ou pas, location ou propriété). Les conditions de cette mixité doivent faire l'objet d'un accord entre les différents acteurs concernés.

Mesures

- réserver des surfaces pour des commerces et services de proximité
- développer le projet de logements adaptés pour personnes âgées dans les «grandes maisons»
- mettre au point des programmes de logement flexibles, sans préjuger de leur affectation
- réserver des surfaces pour du logement étudiant
- étudier des programmes innovants pour les tours (résidence hôtelière, hôtel, logement étudiant, ...)
- trouver un accord sur les différents types de logements à construire sur le périmètre et les différents types de mise en oeuvre

Instances concernées

- Direction du logement (DL) / DCTI
- Direction de l'aménagement (DAT) / DT
- Commune de Meyrin
- propriétaires
- opérateurs

Délais

- accord sur la mixité sociale: discussion à mener de suite
- autres: dès l'adoption du PDQ

Coordination

- plans d'affectation (fiche 1)
- droits à bâtir

