

# Densification conditionnelle de la zone 5 à Onex

## Elaboration de planifications sous la forme d'une image directrice ou d'un plan localisé de quartier

Explication à l'attention des porteurs de projets et requérants  
d'autorisations de construire

### Préambule

Par décision du 10 octobre 2023, le Conseil municipal d'Onex a adopté la révision partielle du Plan directeur communal (approbation par le Conseil d'Etat le 20 décembre 2023). La mise à jour de cet instrument a été nécessaire afin de répondre à l'exigence introduite dans la LCI fin 2020, demandant aux communes de définir des « périmètres de densification accrue », dans lesquels des dérogations à la densité pourront être accordées. Hors de ces périmètres, l'IUS est limité à 0.3.

Afin de compléter sa stratégie pour l'évolution de la zone villas, un *Guide communal de la zone 5 d'Onex* a également été élaboré dans le cadre de la révision du PDCom. Les principes et dispositions présents dans le *Plan guide de la zone villas* (2018) et dans la *Stratégie d'évolution de la zone 5 - Dispositions en faveur de la biodiversité* (2020) ont été intégrés à ce guide, désormais le document de référence pour l'instruction des projets en zone 5.

La stratégie communale considère l'ensemble de la zone 5 comme un périmètre de densification accrue, à l'exception des secteurs identifiés par le plan guide comme devant faire l'objet d'une modification de zone. Cela permet à la commune d'avoir un meilleur contrôle de la qualité des projets qui sollicitent une dérogation.

À l'intérieur du périmètre de densification accrue ont été identifiés certains secteurs, portant sur plusieurs parcelles contiguës et présentant un fort potentiel de développement (mutabilité), où le développement est conditionné à l'établissement d'une planification, sous la forme d'une image directrice ou d'un PLQ, présentant un concept de densification cohérent et respectueux du contexte bâti et paysager local. Il s'agit avant tout de favoriser un usage rationnel du sol et d'encourager une mutualisation des installations et des infrastructures (eau, énergie, stationnement, espaces verts, ...). Cette planification permet également de répondre à des conditions d'accès contraintes (chemins privés).

La révision partielle du PDCom ainsi que le nouveau guide de la zone 5 sont disponibles sur le site internet communal ([www.onex.ch](http://www.onex.ch) > mon quotidien > aménagements urbains & logement > projets urbains > planification directrice).

## Références

### Plan directeur communal [mise à jour partielle 2023]

- Chapitre 6.4 : Stratégie d'évolution de la zone 5
- Fiche de mesure 6-4-3 : Dispositions relatives à l'évolution de la zone 5

### Guide communal de la zone 5 d'Onex

- Partie 1. Dispositions spécifiques à certains périmètres ou secteurs
  - Art. A.1 : Périmètres de densification accrue
  - Art. A.2 : Périmètre de densification accrue accompagné d'une image directrice
  - Art. A.3 : Les périmètres de densification accrue à valeurs patrimoniales

### Loi du 14 avril 1988 sur les constructions et les installations diverses [LCI – L 5 05]

- Art. 59, al. 4

## Planification sous forme d'une image directrice ou d'un PLQ

### Définition

L'établissement, à l'intérieur du périmètre de densification accrue, d'une planification pouvant prendre la forme d'une image directrice ou d'un PLQ, consiste en l'outil adopté par la Ville d'Onex afin de favoriser un développement cohérent et économe en ressources de sa zone 5. Cet outil sert également à la compréhension de l'impact de chaque projet sur le quartier dans lequel il s'inscrit.

Grâce à la réflexion menée à l'échelle d'ensembles de parcelles, plutôt que de manière ponctuelle, ces planifications identifient les installations et infrastructures pouvant être mutualisées entre propriétaires, même si la réalisation se fait par étapes (e.g. chemins d'accès, infrastructures d'approvisionnement énergétique, dispositifs de gestion de l'eau (noues, bassins), espaces verts, stationnement, point de collecte de déchets, rampes d'accès, etc.) [*Guide communal de la zone 5 d'Onex, art. A.2.1*]. Il s'agit également de prendre en compte les enjeux de la transition écologique : sobriété énergétique, durabilité des constructions (réutilisation de matériaux, utilisation de matériaux recyclables, matériaux bas carbone et locaux), renforcement de l'infrastructure biologique [*Guide communal de la zone 5 d'Onex, art. A.2.2*].

## Périmètre

*[Guide communal de la zone 5 d'Onex, art. A.2.3]*

La délimitation du périmètre de l'image directrice sera définie d'entente entre le(s) requérant(s) 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.

n.b. Moyennant un accord contractuel entre les propriétaires, les ensembles de parcelles de plus de 5'000 m<sup>2</sup> pourront demander à bénéficier des conditions de l'article 59, al. 4b LCI (IUS de 0.5, 0.55 avec HPE et 0.6 avec THPE), sous réserve de l'approbation du Conseil municipal (*art. A.2.4*).

## Contenu

Toute planification sous forme d'une image directrice ou d'un PLQ comprend quatre étapes : un *état de situation* (A), un *diagnostic thématique* (B), une *coordination entre les propriétaires concernés* (C) et une *proposition de mesures* (D).

### A. Etat de situation

Il s'agit d'étudier les parcelles pour délimiter un périmètre cohérent, à valider par la Ville d'Onex : caractéristiques du site (âge des constructions, foncier, accès, topographie...).

### B. Diagnostic thématique

Diagnostic thématique du périmètre retenu (végétation, patrimoine, bâtiments, gestion de l'eau, servitudes, pleine terre...). Le choix des thématiques à étudier est également soumis à la validation par la Ville d'Onex.

### C. Coordination

Prise de contact et coordination entre les propriétaires concernés.

### D. Image directrice : principes de développement et proposition de mesures

Formalisation et spatialisation, à l'échelle du périmètre de planification retenu, des mesures d'aménagement permettant de mettre en œuvre les principes identifiés, entre autres (liste non exhaustive) :

- Aménagement de chemins piétons entre les parcelles, cessions au domaine public ou constitution de servitudes de passage public sur domaine privé, en faveur de la Ville d'Onex ;
- Aménagement de locaux communs, parcs, placettes, places de jeux, jardins partagés, soit des espaces favorisant la vie de quartier, et constitution de servitudes d'usage en faveur de la Ville d'Onex ;
- Plantation de haies continues et d'alignements d'arbres sur plusieurs parcelles ;
- Définition d'un phasage permettant de coordonner le réemploi des matériaux issus des démolitions ;
- Définition d'un phasage permettant d'anticiper et de coordonner, au gré des autorisations de construire, l'évolution de l'infrastructure en souterrain dédiée au stationnement (e.g. à l'échelle du périmètre retenu, établir un plan d'extension des parkings souterrains, avec mutualisation des rampes d'accès) ;
- Aménagement de points de collecte à bennes enterrées à mutualiser à l'intérieur de chaque périmètre ;

n.b. Le contenu d'une image directrice ou d'un PLQ élaboré afin de répondre à la stratégie communale peut varier en fonction de la nature du projet envisagé. Les thématiques à étudier selon la taille et caractéristiques du projet seront à valider avec la Ville d'Onex.

### Méthodologie, forme des documents

Le processus de réflexion adopté par les porteurs de projet pour l'élaboration d'une image directrice ou d'un PLQ est au cœur de l'exercice demandé par la Ville d'Onex. De ce fait, il est nécessaire d'explicitier, dans un rapport explicatif succinct, la méthodologie adoptée (e.g. pour le choix des parcelles incluses et exclues du périmètre).

Les plans accompagnant ce rapport seront notamment :

- Plans de diagnostic thématiques ;
- Plan schématique de principe de l'image directrice ;
- Plans d'aménagement paysager comprenant la végétation (abattue, conservées, essences plantées), les revêtements, la gestion de l'eau, etc. ;
- Autres plans permettant d'appréhender la coordination et le phasage des projets dans le périmètre concerné.

L'ensemble sera accompagné d'accords entre les propriétaires quant aux conditions cadre de développement du périmètre (*Guide communal de la zone 5 d'Onex, art. A.2.3*).

Dans le cas où plusieurs projets se développeraient simultanément dans le même périmètre, il est attendu la réalisation d'une seule image directrice validée par l'ensemble des parties.

n.b. Les documents transmis peuvent être utilisés et diffusés auprès de tous les partenaires et parties prenantes, y compris la Ville d'Onex.

\* \*  
\*

20.03.2024