



REPUBLIQUE  
ET CANTON  
DE GENEVE



COMMUNE DE  
PERLY-CERTOUX



Commune  
de  
Bardonnex



Commune de  
Plan-les-Ouates



# IMAGE DIRECTRICE INTERCOMMUNALE PERLY-CERTOUX / BARDONNEX / PLAN-LES-OUATES

Séance publique  
4 décembre 2025

# MOTS DE BIENVENUE

**Mme. Prisca Wasem**

Maire de Perly-Certoux

**Mme. Fabienne Monbaron**

Maire de Plan-les-Ouates

**M. Sylvain Ferretti**

Directeur général de l'office de l'urbanisme

# PROGRAMME DE LA SOIRÉE

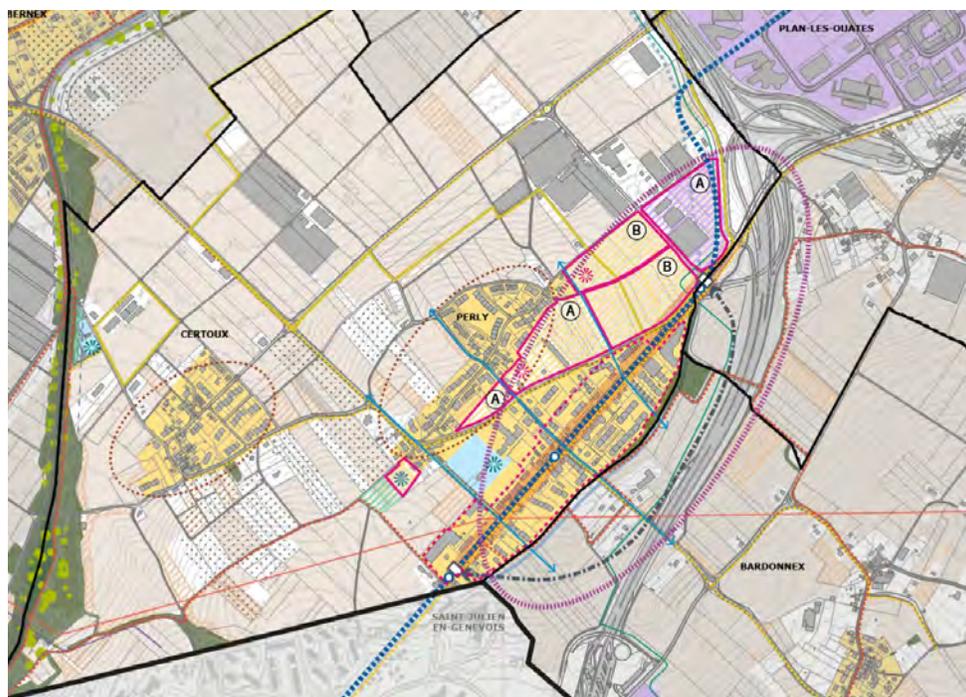
- Contexte et rappel du processus
- Contenu de l'image directrice
- Mise en œuvre et prochaines étapes
- Échanges avec le public
- Apéritif

CONTEXTE  
RAPPEL DU PROCESSUS

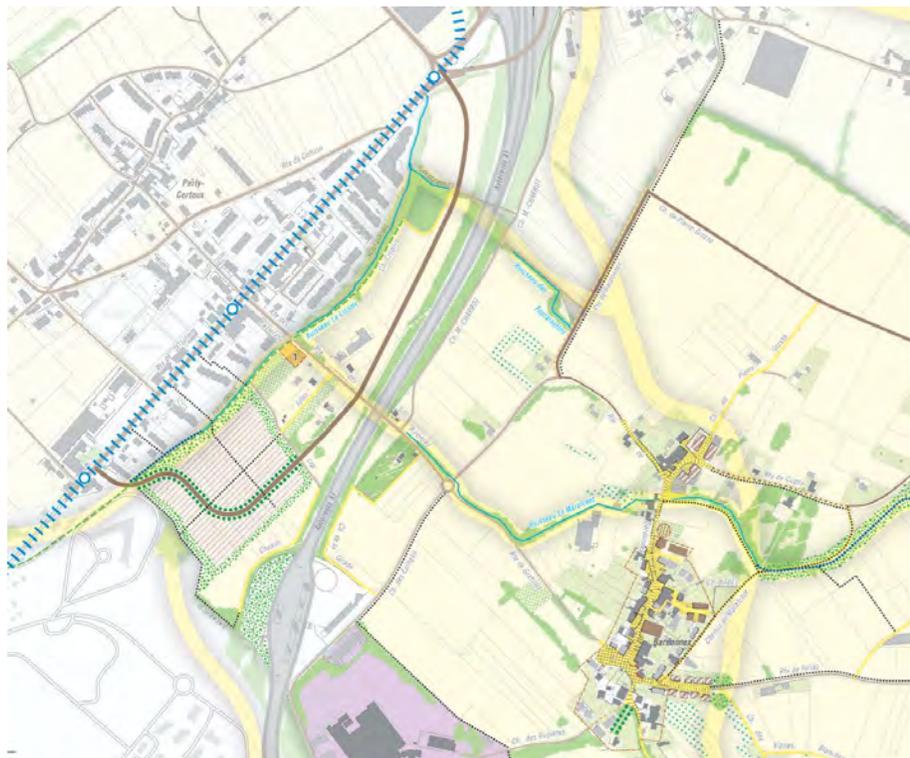
**Mokrane Ait-Ghezala**  
Chef de projet (office de  
l'urbanisme)



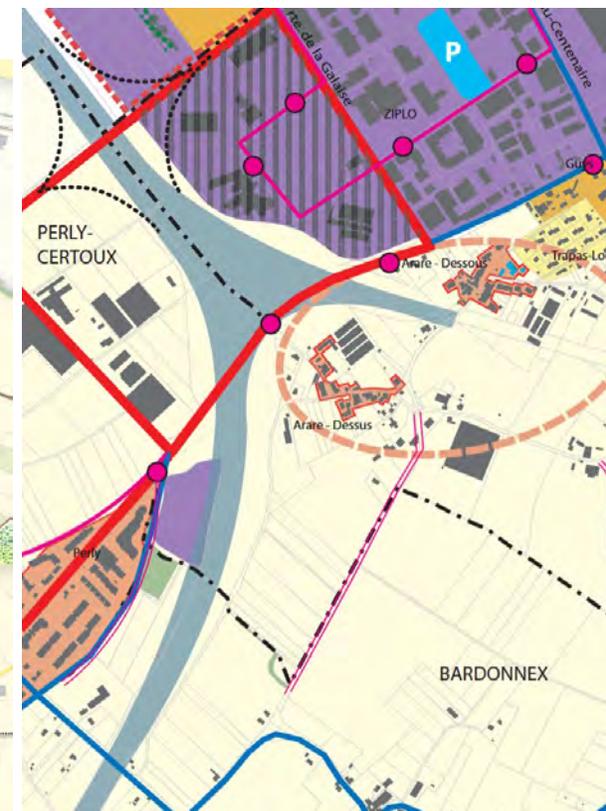
# PLAN DIRECTEURS COMMUNAUX



Perly-Certoux



Bardonnex



Plan-les-Ouates\*

\* représente la version de 2009, depuis, plan nouvellement révisé (2025)

# CONTEXTE DE LA PLANIFICATION



- Une image directrice intercommunale réalisée via une démarche de planification-test pour **préciser les opportunités et cadrer le développement à venir**
- Implication conjointe des communes concernées par le périmètre du projet avec le canton

# DÉCLENCHEUR DE L'ÉTUDE

Mise en œuvre des plans directeurs communaux (PDCom) de Perly-Certoux et de Bardonnex qui prévoient l'élaboration d'une image directrice intercommunale (fiches de mesure A1 et A5). Le PDCom révisé (2025) de Plan-les-Ouates inscrit également une mesure pour l'établissement d'une image directrice intercommunale. Avec comme intention de:

- Travailler sur un **développement nuancé et contextualisé** (densification et extensions urbaines) des communes de Perly-Certoux, Bardonnex et pour partie Plan-les-Ouates dans les secteurs inscrits dans la planification directrice cantonale (PDCn 2030)
- **Co-construire une image directrice** qui servira de base pour les procédures ultérieures – modifications de zone (MZ), plan localisé de quartier (PLQ), etc.

# PLANIFICATION-TEST

## La méthode de travail retenue pour le périmètre

- Démarche adaptée à des situations complexes
- Plusieurs équipes de professionnels de l'aménagement travaillent en parallèle sur la recherche de solutions mais sans mise en concurrence ni lauréat
- Processus graduel et très ouvert permettant des échanges entre tous les acteurs
- Possibilité d'explorer des pistes non conventionnelles pour atteindre les objectifs fixés et questionnements particuliers concernant le développement d'un secteur
- Construction d'une vision orientée solution, basée sur la pratique du projet et les échanges → diversité de propositions comme apports pour **une image directrice intercommunale unique et partagée par tous les acteurs du territoire**

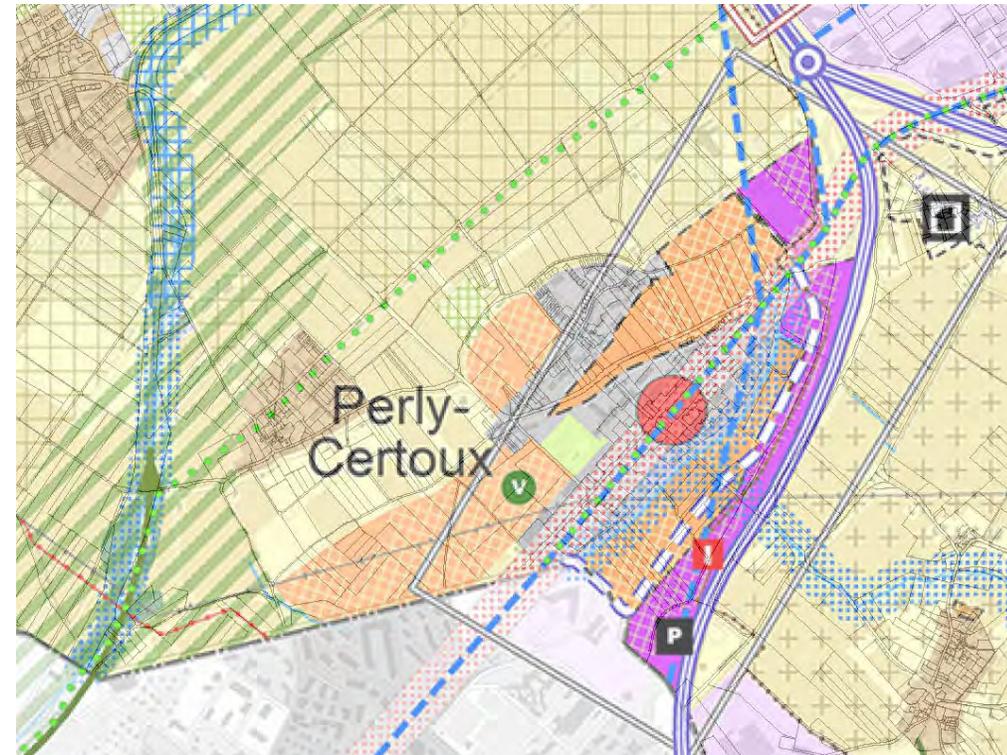
# LA COMMANDE DES AUTORITÉS

- Concevoir une **densification différenciée et non uniforme**, par étapes et par secteur. Il ne s'agit pas d'urbaniser massivement les périmètres de développement au maximum de leur capacité. La **question de la juste densité**, de la morphologie urbaine et du lien entre architecture et paysage est au cœur du processus.
- Accompagner la démarche de la planification-test et de l'image directrice par une évaluation environnementale stratégique (EES).
- Procéder à une **pesée d'intérêt** entre l'urbanisation et la préservation des surfaces agricoles.
- Co-construire une image directrice qui **valorise les qualités existantes du lieu** et propose des principes de développement qualitatifs, soutenables et cohérents.

# PÉRIMÈTRE DE TRAVAIL DE L'IMAGE DIRECTRICE

Le projet du tram et de la route de desserte sont une donnée entrante du travail d'élaboration de l'image directrice:

- La procédure est en cours
- L'image directrice n'avait pas vocation à questionner ces infrastructures



Extrait du PDCn 2030 sur le périmètre

PROCESSUS DE TRAVAIL  
PLANIFICATION TEST

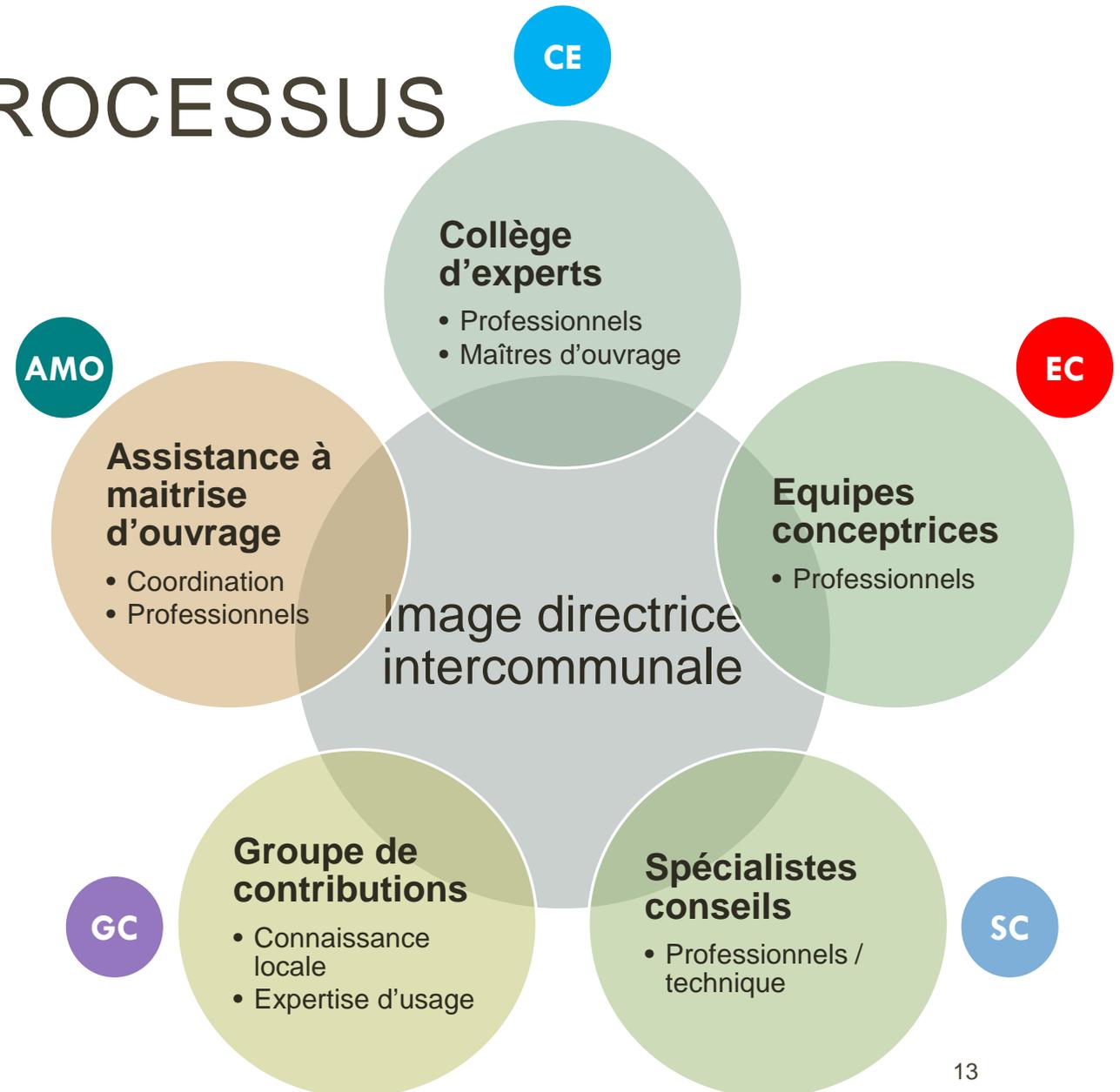
**Maude Sauvain** – Latitude  
Durable

**Lucile Ado** - Raum404

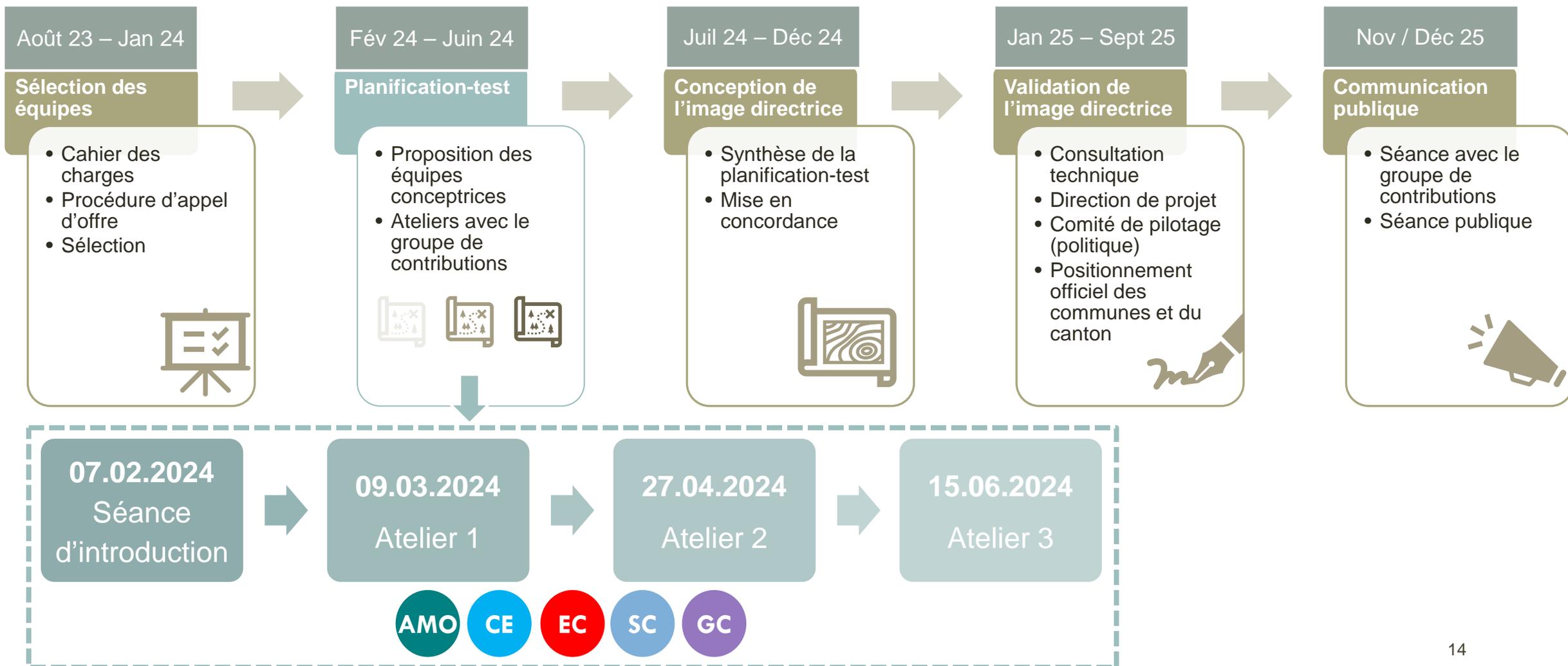
# LES ACTEURS DU PROCESSUS

Chaque acteur a participé à la démarche selon son rôle et ses compétences.

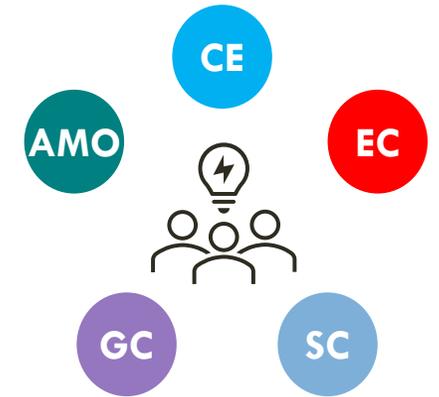
→ Complémentarité des expertises



# LES ÉTAPES DU PROCESSUS



# LES ATELIERS



Une précieuse implication des membres du groupe de contributions:

- Apport de la vision locale
- Communication des besoins
- Orientation des propositions



# 3 IMAGES / SCÉNARIOS ISSUES DE LA PLANIFICATION-TEST



Proposition « KCAP »



Proposition « TRIBU + VWA »



Proposition « apaar »

Enjeux forts des scénarios: la juste densité et la capacité du territoire → image directrice

# COLLÈGE D'EXPERTS

## Vision d'ensemble – recommandations et enjeux

- Une lecture par strates urbaines et paysagères.
- Un réseau de cheminements (socio-écologique) efficient: trames verte et bleue avec des usages collectifs et des fonctions nourricières.
- En Louche-Perly-Quédan: valoriser la topographie dans l'implantation du bâti, la variété des morphologies et les gabarits.
- Densifier l'axe de la route de Saint-Julien avec des intensités ponctuelles en lien avec l'espace public et définir les fronts de construction contigus.
- Lissolle-Autoroute: développer une réflexion d'ensemble pour proposer une zone à dominante paysagère intégrant des activités.
- Une vision du territoire partagée et compatible avec les principes fédérateurs de la Vision territoriale transfrontalière (VTT) et notamment son axe n°1 « La primauté du socle du vivant ».
- Pesée des intérêts entre la perte de surfaces agricoles et la qualité des développements (densité, mixité, proximité au TC, qualité paysagère).

# CONTENU DE L'IMAGE DIRECTRICE

**Lucile Ado**  
Raum404

# PHASAGE

## Réalisation de l'image directrice en trois étapes

### Étape 1 – 2035

- Cohérent avec la réalisation des infrastructures de mobilité (tram et route)

### Étape 2 – 2045

- Cohérent avec les projections démographiques du PDCom de Perly-Certoux

### Étape 3 – 2050+

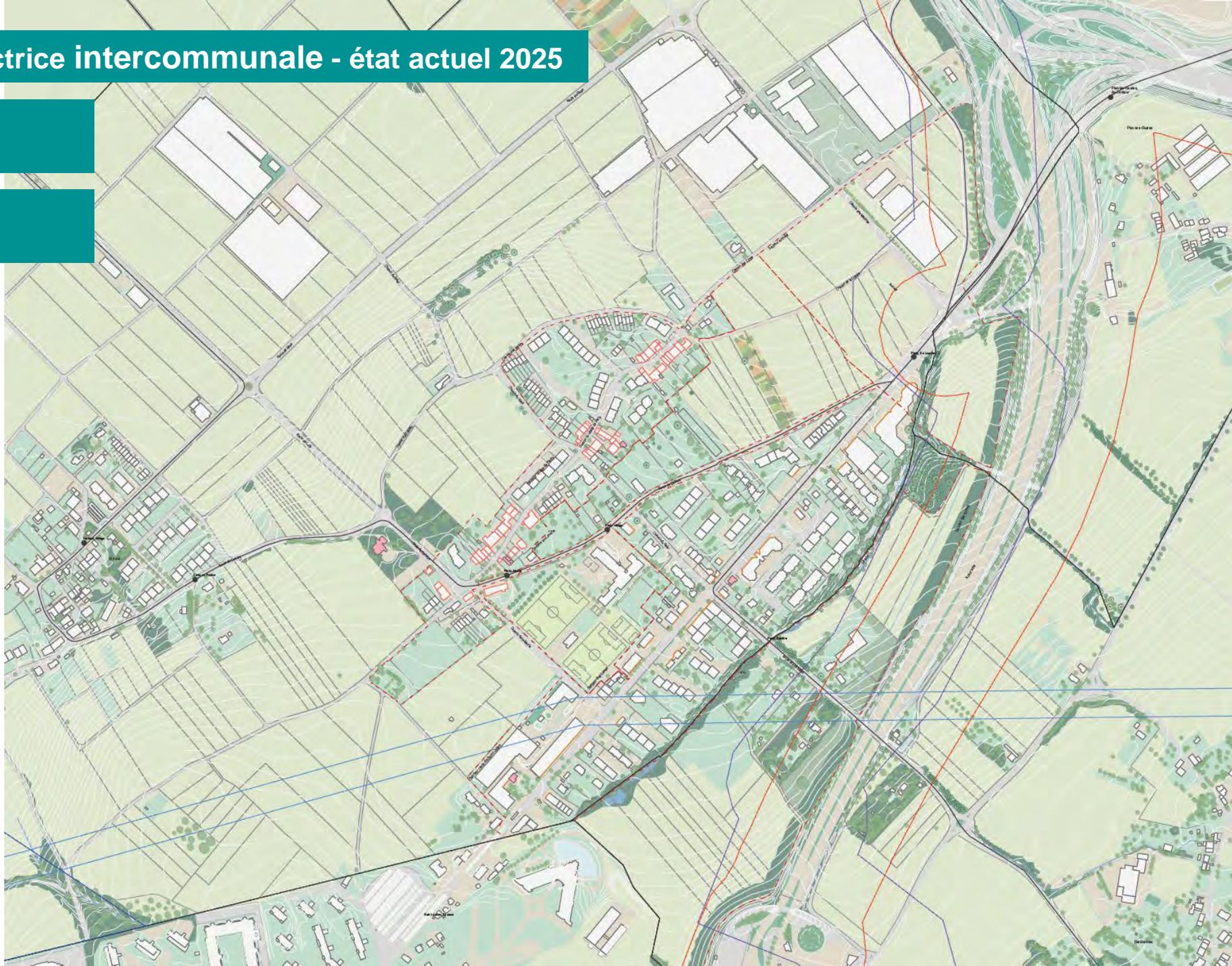
- Cohérent avec les projections du Plan directeur cantonal (PDCn)

Ce phasage permet l'**intégration progressive** des nouvelles habitantes et habitants induit par les nouvelles urbanisations.

# Image directrice intercommunale - état actuel 2025

**habitants**  
Actuels 3'200

**emplois**  
Actuels 1'448



# Image directrice intercommunale – horizon 2035

**habitants**  
Actuels 3'200  
Nouveaux + 945  
Total 2035: 4'145

**emplois**  
Actuels 1'448  
Nouveaux + 402  
Total 2035: 1'850



## Image directrice intercommunale – horizon 2045

### habitants

Actuels 3'200

Nouveaux + 1'713

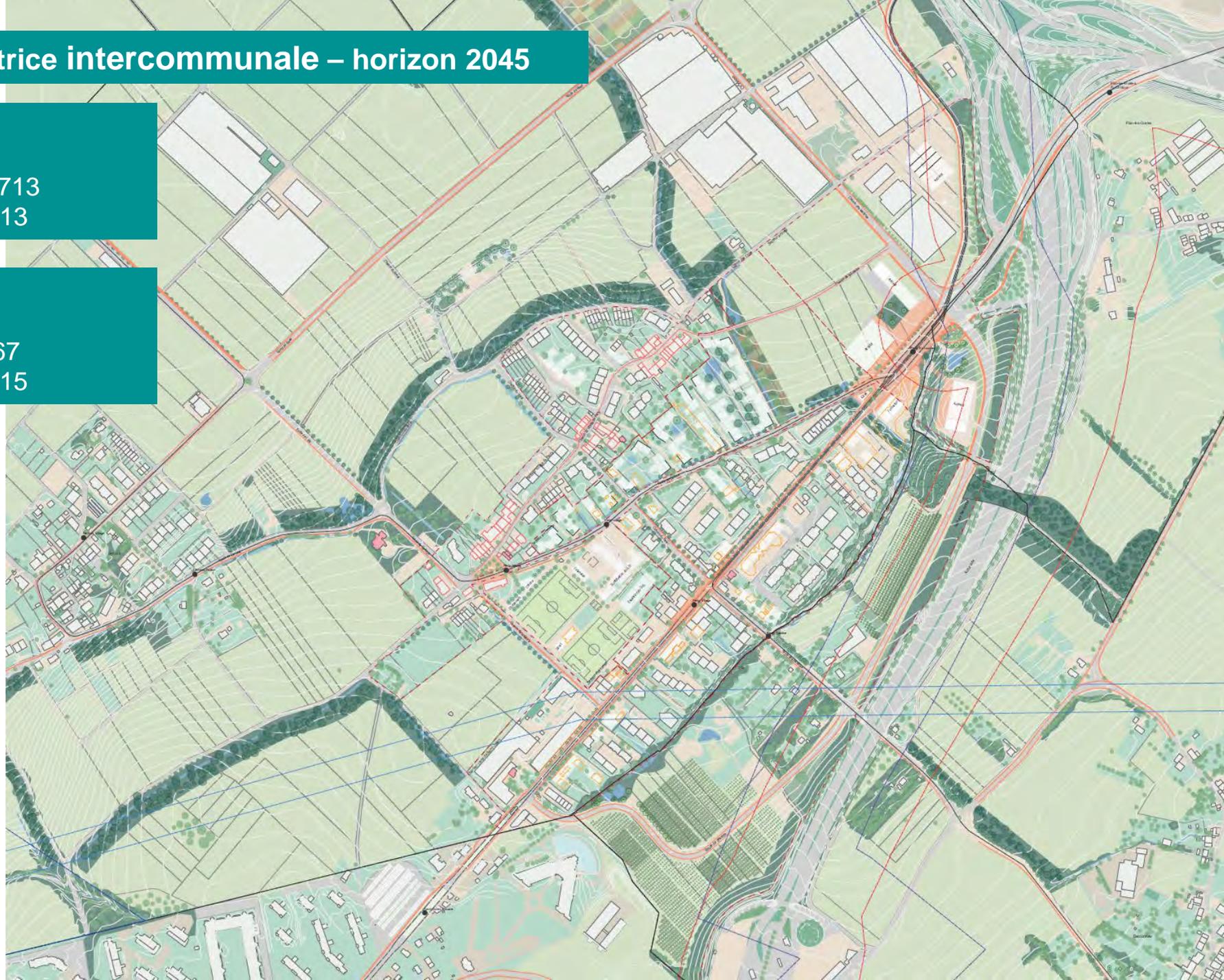
Total 2045: 4'913

### emplois

Actuels 1'448

Nouveaux + 467

Total 2045: 1'915



## Image directrice intercommunale – au-delà de 2050

### habitants

Actuels 3'200

Nouveaux + 2'674

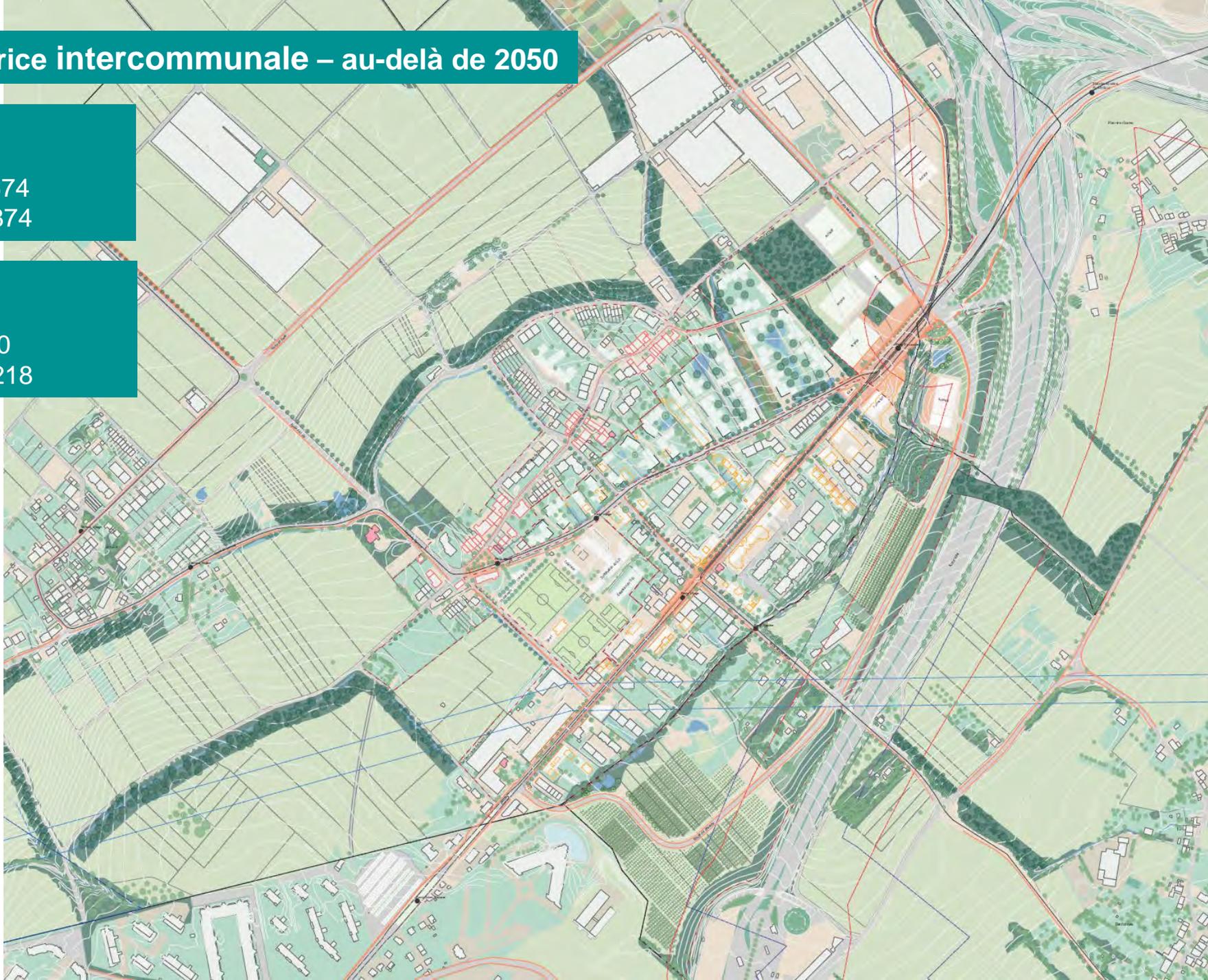
Total 2050+: 5'874

### emplois

Actuels 1'448

Nouveaux + 770

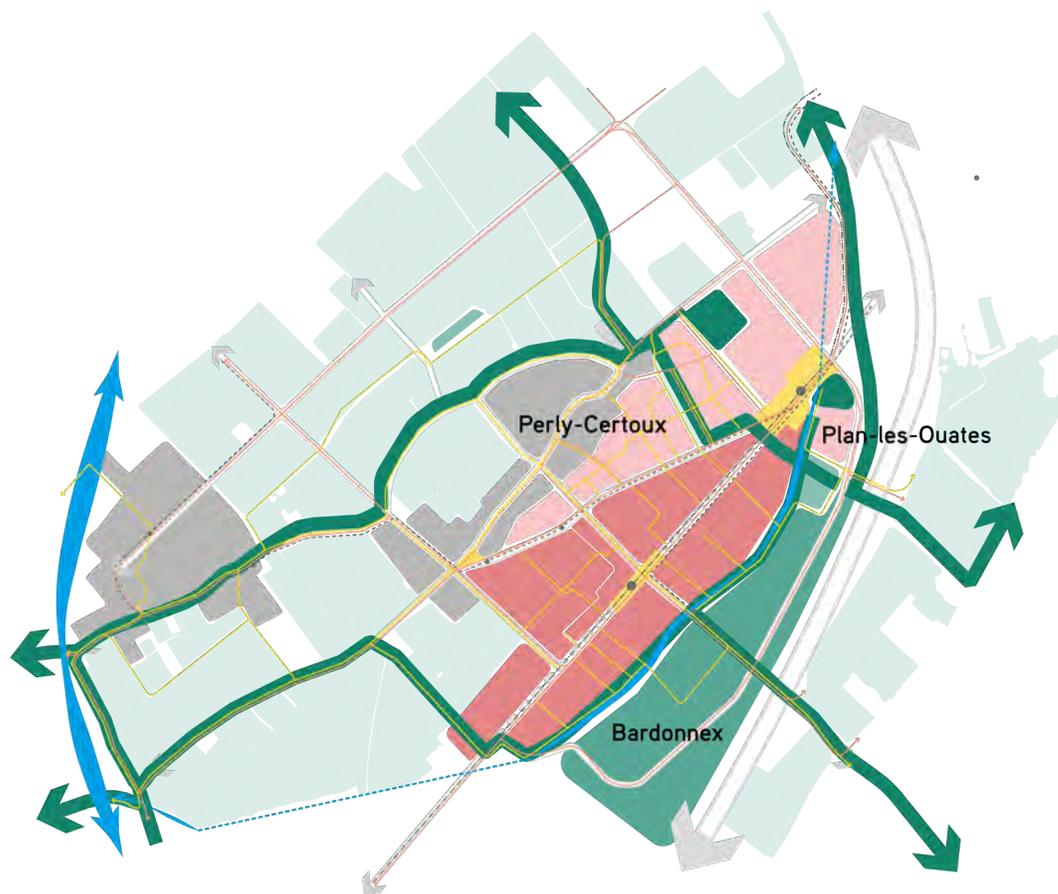
Total 2050+: 2'218



# Image directrice intercommunale: vision horizon au-delà de 2050



# SYNTHÈSE



## Les 6 principes fondamentaux

1. La densification vers l'intérieur des secteurs Saint-Julien et Village de Perly prime sur les extensions urbaines sur la zone agricole. La préservation des SDA est une priorité.

2. Le caractère villageois et rural du secteur est préservé. La morphologie urbaine projetée crée des liens entre passé et futur, entre développement et conservation.

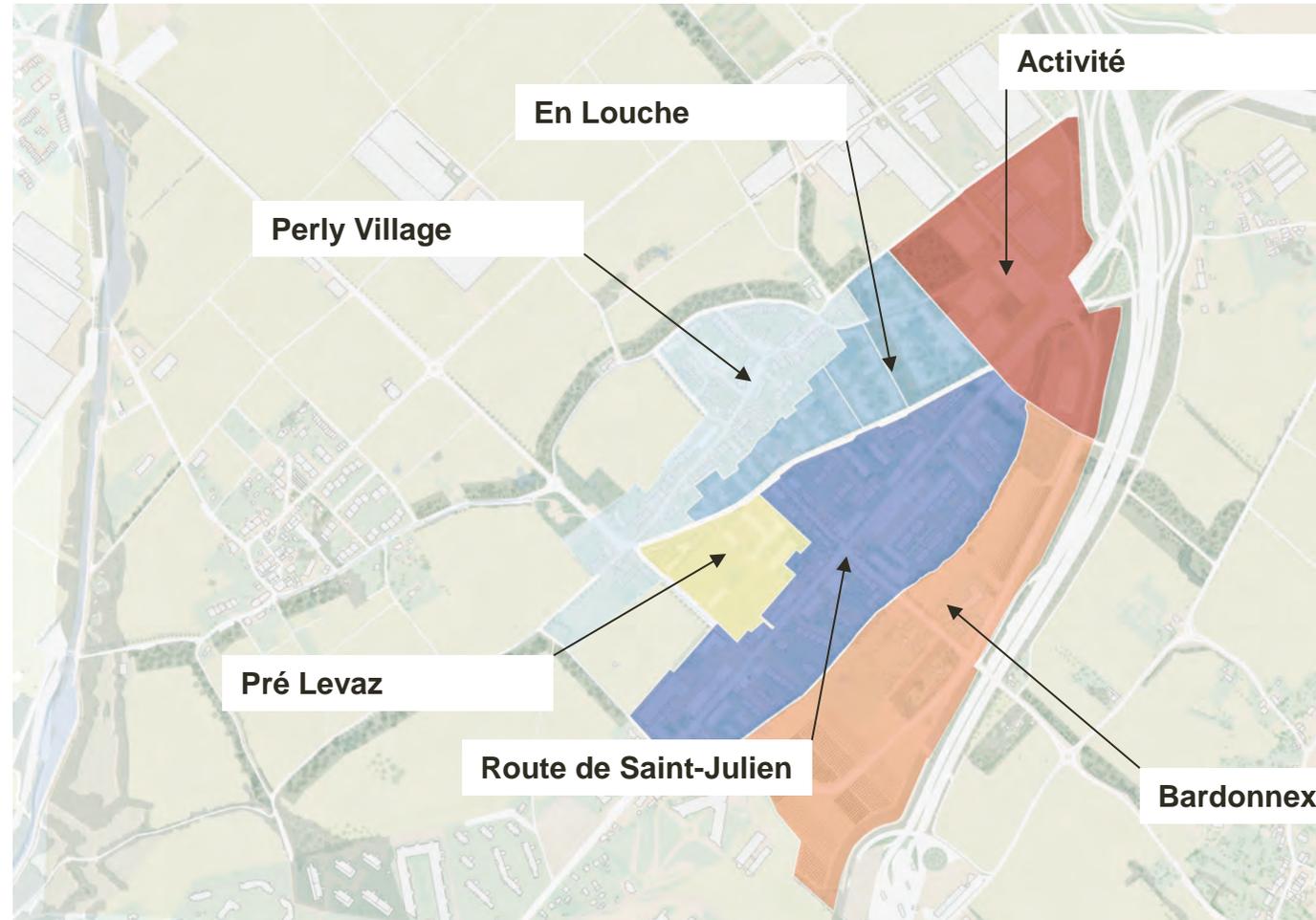
3. L'image directrice se décline en 3 étapes jusqu'à 2050+ respectant ainsi à la fois les ambitions de la commune de Perly-Certoux en termes d'accueil d'habitants/emplois à court et moyen terme (2035 et 2045) et les ambitions cantonales à très long terme (au delà de 2050)

4. Le projet tram est une occasion unique pour un changement profond des mobilités dans le secteur, mais aussi une occasion pour une refonte qualitative des espaces publics de la route de Saint-Julien et une densification potentiellement importante de ce secteur de part et d'autre du tram.

5. Le réseau agro-socio-écologique est l'armature paysagère principale de l'image directrice. Il est maillé avec les grandes infrastructures vertes et bleues territoriales existantes et projetées.

6. Les espaces productifs de l'image directrice sont mixtes et les fonctions sont hybrides pour encourager les synergies, valoriser les ressources et répondre aux grands enjeux de la transition socio-écologique.

# PÉRIMÈTRES DE RÉFLEXION



# SECTEUR PERLY VILLAGE

## Caractéristiques

**Sref:** ~ 10 ha

**IUS:** 0,6 zone 4B protégée

Densification vers  
l'intérieur/rénovation urbaine

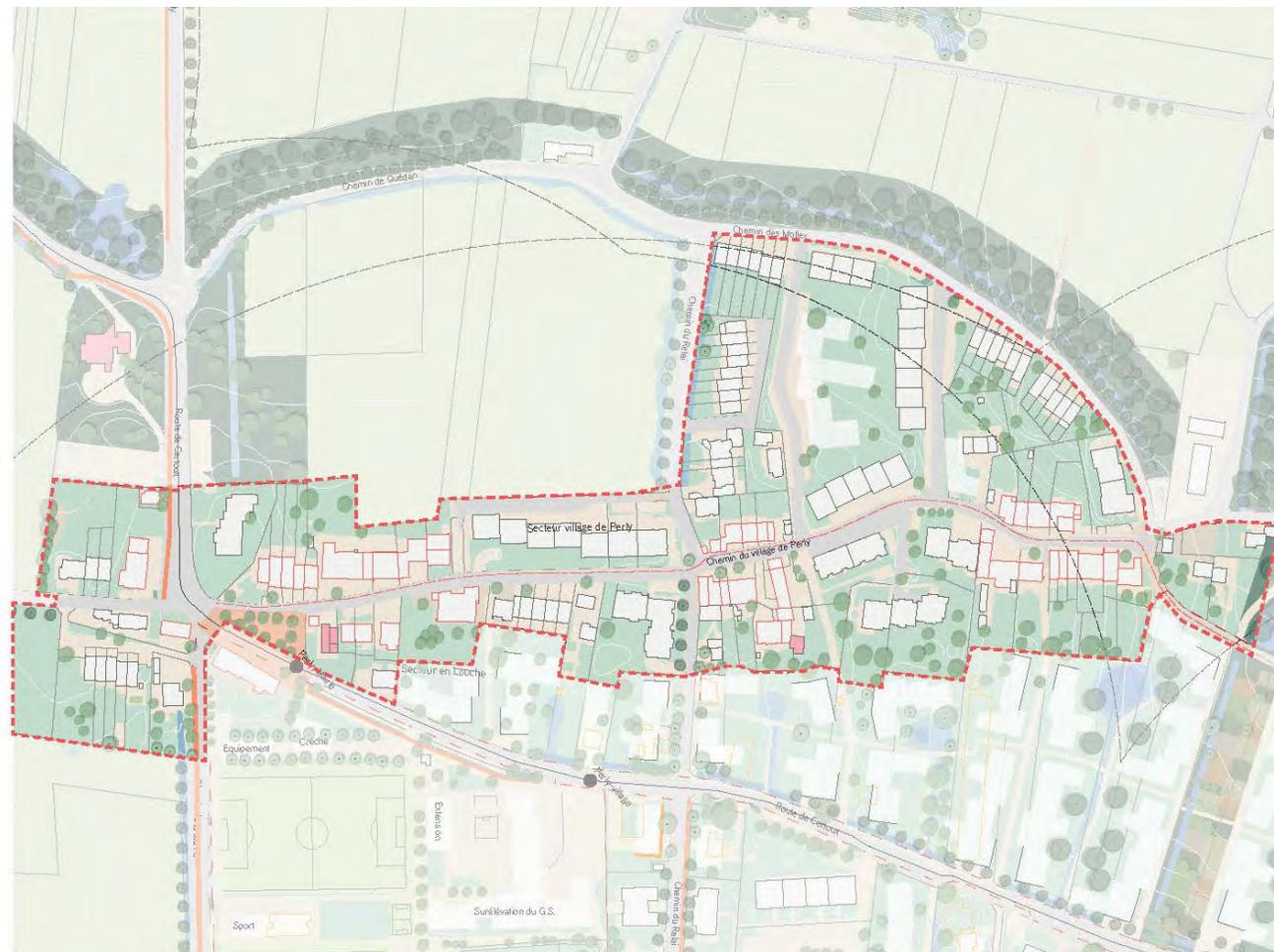
**3 niveaux maximum**

Zone rurale à faible densité à  
conserver

**Capacité à terme:** 1'185  
habitants

## Actions

1. Valoriser le patrimoine bâti et paysager existant
2. Protéger le caractère villageois
3. Encourager la rénovation et autoriser la réaffectation des dépendances en logement ou en services /petits commerces de proximité
4. Densifier dans le respect des gabarits et des morphologies urbaines existantes. 3 niveaux maximum, contiguïté des bâtiments, variation des hauteurs et percées visuelles vers les cours et jardins
5. Renforcer le caractère de rue villageoise par des aménagements publics dans la continuité des aménagements existants (zone 30km/h, zone de rencontre, espace de voirie partagé)
6. Animer la rue par quelques rez-de-chaussée actifs et une séquence de petites placettes



# SECTEUR EN LOUCHE

## Caractéristiques

Sref 2035 : ~ 2.5 ha

Sref 2045 : ~ 2 ha

Sref 2050+ : ~ 5 ha

IUS: 1

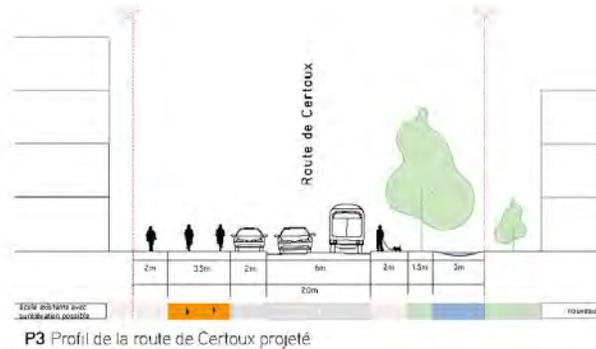
Extension urbaine en 3 étapes

**3 à 5 niveaux**

Zone de développement pour de l'habitat intermédiaire groupé

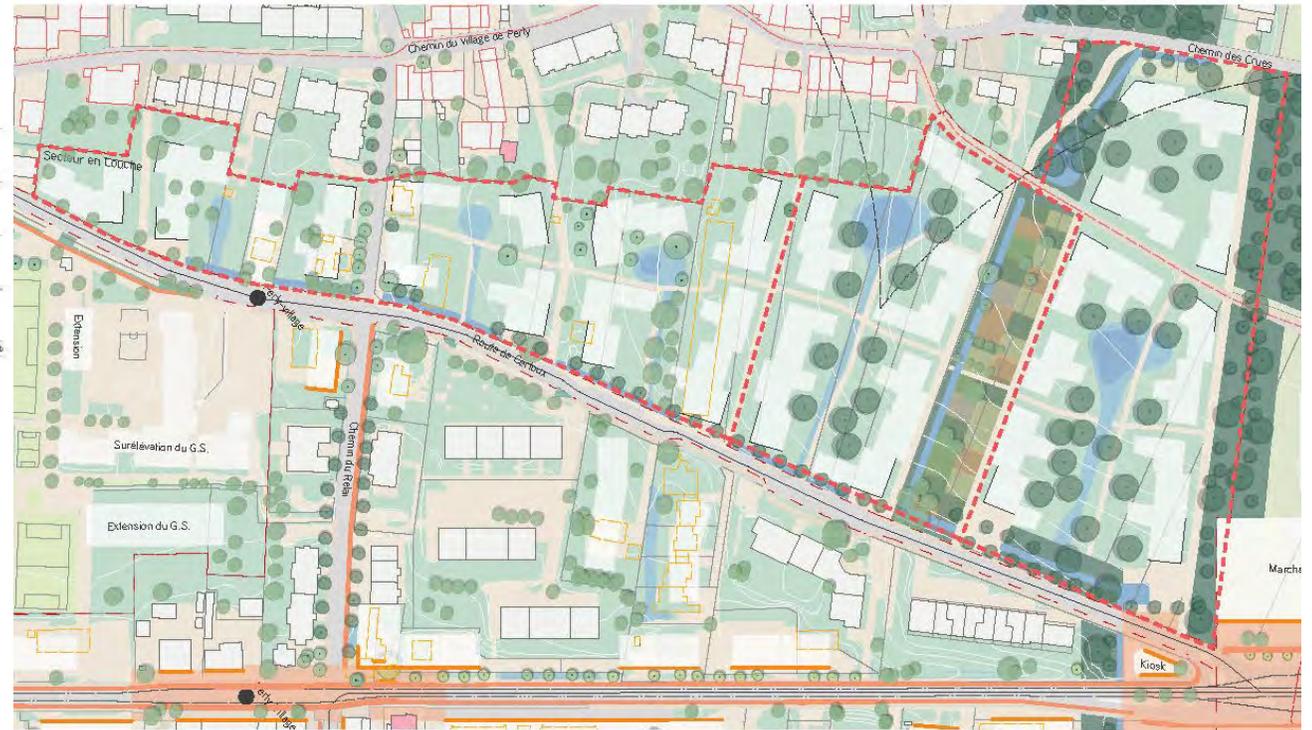
**Capacité à terme: 1'381**

habitants



## Actions

1. Transition entre le village (3 niveaux maximum) et le secteur de la route de Saint-Julien (5 niveaux maximum)
2. Typologie architecturale d'habitat intermédiaire groupé continu avec des hauteurs variables de 3 à 5 niveaux
3. Des vastes cours paysagères collectives, plantées et ouvertes en pleine terre avec gestion aérienne des eaux
4. Une valorisation maximale des modes actifs – pas de circulation des TIM en surface hors des voiries existantes – parking en ouvrage sous les volumes construits. Cheminements piétons et forte porosité



# SECTEUR ROUTE DE SAINT-JULIEN

## Caractéristiques

Sref : ~17 ha

IUS: 1

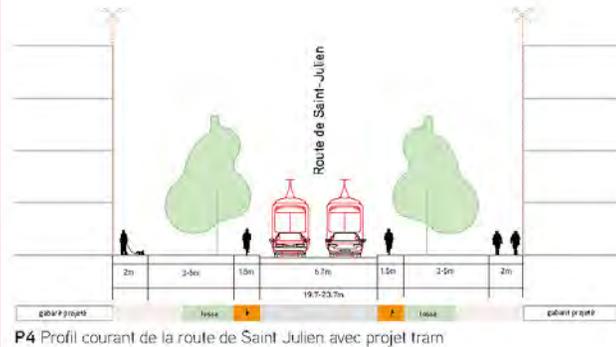
Secteur de densification vers l'intérieur – axe tram

**4 niveaux, ponctuellement**

**6 vers les arrêts de tram**

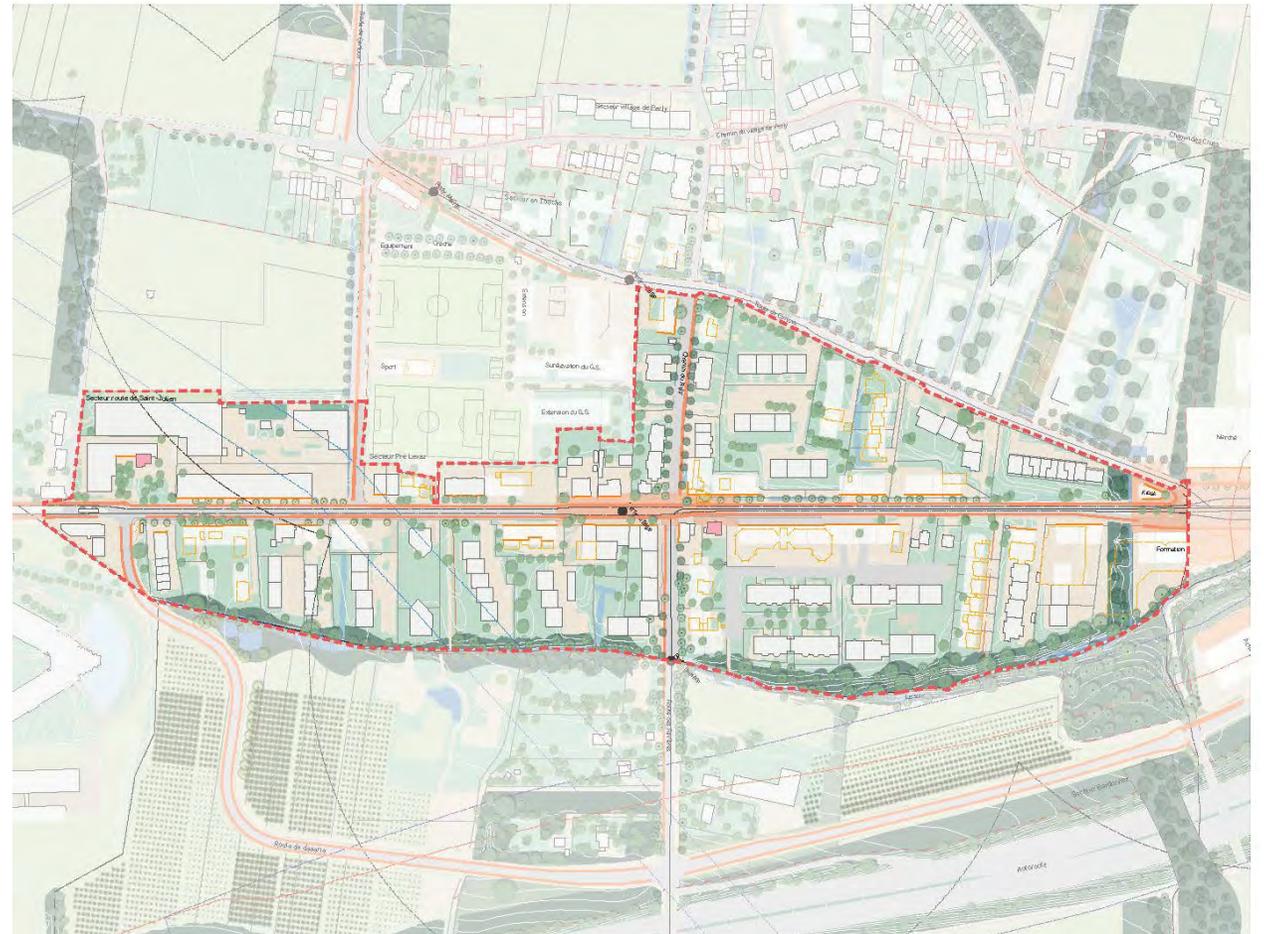
Zone de développement logement mixte

**Capacité à terme: 3'396**  
habitants / 300 emplois



## Actions

1. Densification progressive du secteur activée par l'arrivée du tram
2. Programmes collectifs mixtes autour d'une hauteur moyenne de 4 niveaux avec des exceptions à 6 niveaux aux alentours des arrêts de tram
3. Reconfiguration complète de la mobilité et des espaces publics
4. Amélioration des qualités paysagères du secteur notamment par des aménagements publics mais aussi par les aménagements des espaces libres privés
5. Opération sur l'existant possible: surélévations et extensions



# SECTEUR PRÉ LEVAZ

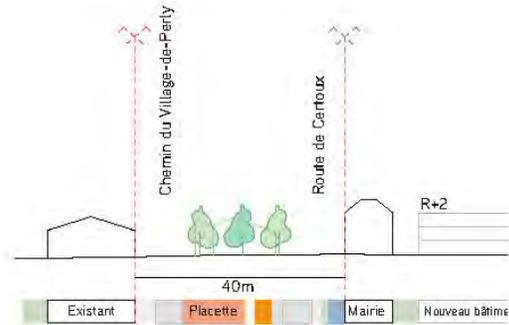
## Caractéristiques

Sref : ~ 4 ha

IUS: dépend du programme  
Secteur de développement  
d'équipement public

Hauteur selon programme

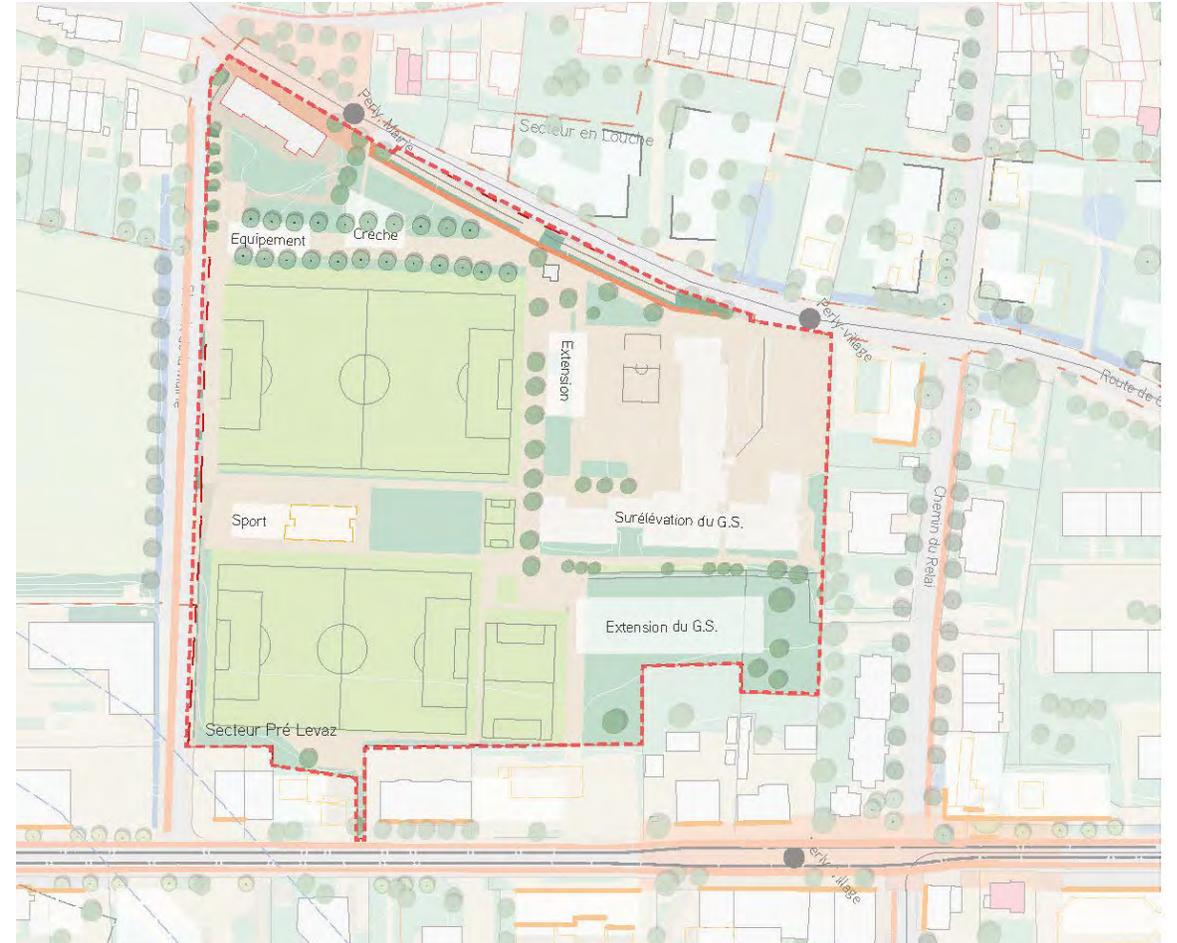
Capacité à terme: 15'000 à  
25'000 m<sup>2</sup> SBP équipements



place de la mairie et extension équipement

## Actions

1. Renforcer la polarité existante
2. Étudier le potentiel d'extension du groupe scolaire actuel et la pertinence de cette extension au regard des trois temps de l'image directrice
3. Équiper la commune avec de nouveaux équipements sportifs, des espaces de loisirs et une crèche
4. Créer des liens avec les secteurs alentour par des programmes d'intérêt public en frange du secteur tel que: EMS, services médicaux, espaces de rencontre, etc.
5. Augmenter la porosité piétonne du secteur



# SECTEUR ACTIVITÉ

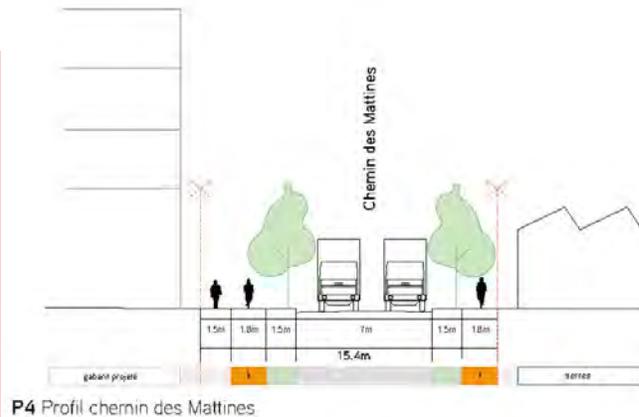
## Caractéristiques

Sref : ~ 11 ha

IUS: dépend du programme

**Secteur de développement d'activités mixtes:** artisanat, logistique, transformation de produits agricoles, paysagisme et tertiaire

**Capacité à terme:** 800 emplois selon programme



## Actions

1. Une nouvelle polarité active et urbaine autour de l'arrêt de tram « En Louche »
2. Une mixité d'activités productives en lien avec l'agriculture et le territoire dans la logique de l'écologie industrielle
3. Des espaces publics animés de jour et de nuit
4. Un grand marché à rayonnement régional
5. Un micro-hub pour offrir une logistique décarbonée
6. Un écosystème urbain de fonctions productives, urbaines, naturelles et paysagères



# SECTEUR BARDONNEX

## Caractéristiques

Sref : 17.5 ha

IUS: selon activité

**Secteur d'activité hybride lié à la ressource « sol » -**

milieux naturels, agriculture, production d'énergie, pépinière, ferme pédagogique



## Actions

1. Un secteur identifié pour accueillir des activités hybrides en lien avec le paysage et l'agriculture
2. Traversé par la route de desserte liée au projet de tram
3. Volonté communale de valorisation économique / volonté de ne pas accueillir un bassin de population décentré
4. Problématique de l'intercommunalité : espace à proximité des habitants de Perly mais situé sur la commune de Bardonnex
5. Des pistes de réflexion lancées par les équipes développées dans le rapport final
6. Une partie du réseau de chemins (socio-écologique) le long de la Lisse

# LES LIVRABLES DE L'IMAGE DIRECTRICE

- Un jeu de cartes thématiques A0 / A3
- Un rapport final explicatif illustré
- Des annexes thématiques
  - Planification-test
  - Diagnostics mobilités et environnement
  - Étude de variantes de densité
  - Rapport sur les mobilités
  - Évaluation environnementale stratégique

*Version du 4 avril 2025*



# MISE EN ŒUVRE ET PROCHAINES ÉTAPES

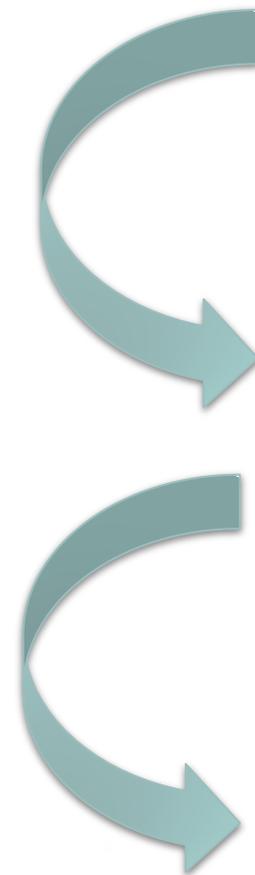
**Mokrane Ait-Ghezala**  
Chef de projet (office de  
l'urbanisme)

# RÉSULTATS

Un développement concentré sur les espaces bâtis existants (densification) et sur quelques secteurs non-bâtis (En Louche, La Lissole, Sauterie)

→ La grande majorité des espaces agricoles sont préservés

Des résultats et des principes qui alimenteront la planification directrice cantonale **horizon 2050**



PDCn 2030

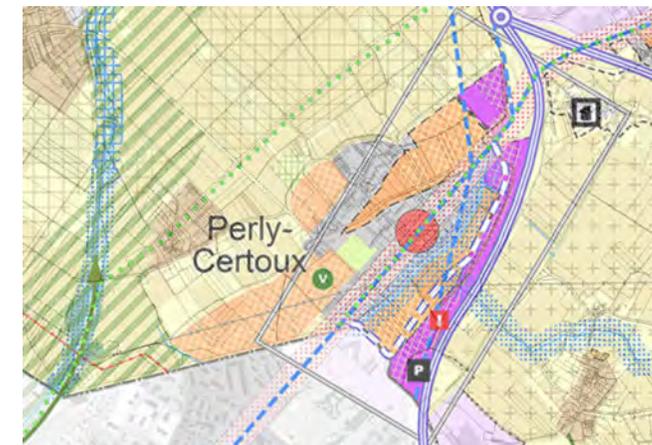


Image directrice



**Plan directeur cantonal 2050**

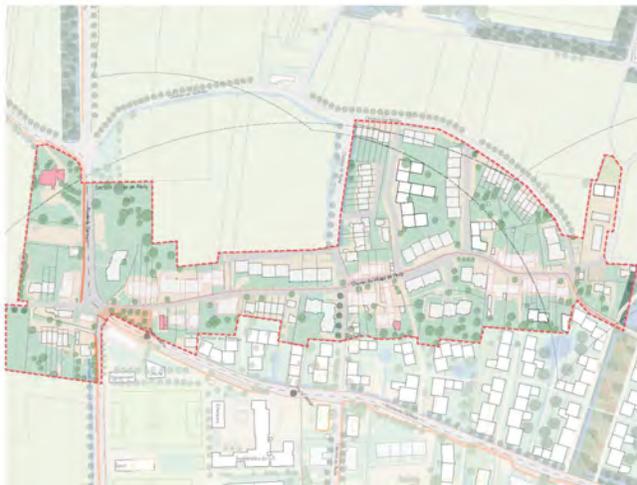
# ENJEUX DE MISE EN ŒUVRE

- L'entrée en vigueur de l'autorisation fédérale relative au projet d'extension du tramway Genève - Saint-Julien.
- La mise en œuvre des déclassements reste tributaire du prochain plan directeur cantonal (PDCn) en cours de révision, concernant les questions de consommation de surfaces d'assolement (SDA).
- Le développement de chaque secteur varie selon son affectation actuelle, la volonté des propriétaires fonciers, ainsi que les intentions communales.
- Des études supplémentaires seront nécessaires pour affiner les projections dans différents secteurs comme recommandé par les différentes commissions cantonales ainsi que les demandes et réserves exprimées par les trois communes concernées.
- Les outils de mise en œuvre ainsi que les porteurs de projet pour la réalisation du réseau de chemins (socio-écologique) devront être définis, y compris pour le passage à faune projeté.

# MISE EN ŒUVRE PAR SECTEUR

## Village de Perly

Un règlement de village pourrait fixer les principes pour tout développement (initiative communale)



## En Louche

Une modification de zone (MZ) doit précéder tout développement puis un plan localisé de quartier (PLQ), concours, etc. (canton)



## Sauterie et La Lissole

Une modification de zone doit précéder tout développement ainsi qu'un plan directeur de zone industriel ou PLQ, concours, etc. (canton)



## Route de Saint-Julien

Plan localisé de quartier, concours, puis DD, etc. (canton, commune, privé)



ÉCHANGES AVEC LE PUBLIC



APÉRITIF |

MERCI  
POUR VOTRE  
PARTICIPATION

