

Résolution n° 2023-03a relative à la mise à jour partielle du plan directeur communal (PDCom)

Vu la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT - L 1 30);

Vu la modification de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire le 29 novembre 2002 (art. 11bis et 36 de la L 1 30, dite LaLAT) introduisant la notion de "Plan directeur localisé" et dotant, de ce fait, les plans directeurs d'un statut légal afin d'engager les autorités publiques entre elles;

Vu les dispositions de la Loi sur les constructions et installations (LCI) et en particulier les modifications apportées le 1^{er} décembre 2020 à l'article 59, alinéa 4, relatif aux secteurs dits de « densification accrue »;

Vu la résolution n°2020-04a relative à l'approbation du Plan directeur communal (PDCom) et du plan directeur communal des chemins pour piétons (PDGP) de Meyrin, validée à l'unanimité par le Conseil municipal le 15 décembre 2020;

Vu l'arrêté du Conseil d'Etat du 14 avril 2021, approuvant le PDCom et le PDGP de Meyrin sous trois réserves, et vu en particulier la réserve n°3, n'approuvant pas la stratégie de densification de la zone 5, ce qui nécessite une mise à jour partielle du PDCom pour lever cette réserve;

Vu l'avant-projet de mise à jour partielle du PDCom préavisé à l'unanimité par la commission développement urbain dans sa séance du 2 juin 2022, permettant le lancement de la consultation technique auprès des services cantonaux;

Vu la consultation technique des services cantonaux ayant eu lieu entre juillet et octobre 2022, et vu l'intégration des observations des services cantonaux dans le projet de mise à jour partielle du PDCom;

Vu le projet de mise à jour partielle du PDCom préavisé à l'unanimité par la commission développement urbain dans sa séance du 16 novembre 2022, permettant le lancement de la consultation publique;

Vu la consultation publique de 31 jours organisée du 11 janvier 2023 au 10 février 2023 conformément à l'article 10 alinéa 5 de la LaLAT, annoncée dans la Feuille d'avis officielle le 12 décembre 2022 et par affichage dans la Commune, et vu la consultation des communes de Vernier, Grand-Saconnex et Satigny;

Vu les 47 observations transmises à la Commune lors de la consultation publique;

Vu l'examen, par la commission développement urbain du 22 mars et du 5 avril 2023, des réponses à donner aux observations reçues lors de la consultation publique et des modifications à apporter à la mise à jour partielle du PDCom suite à celle-ci;

Vu la situation spécifique au secteur de Cointrin, décrite ci-après :

- Le plan directeur cantonal n'a pas été mis à jour suite à la votation populaire qui a refusé les modifications de zone et les autorités cantonales ne se sont pas clairement exprimées sur la vision qu'elles avaient sur ce périmètre.
- En conséquence, un mouvement important de densification se concrétise actuellement dans le cadre de la zone 5, dans les limites d'un IUS maximum de 0.3 autorisé par l'Etat dans ce secteur. Malheureusement, cette densification n'est ni coordonnée, ni qualitative.
- Face à cette situation, les autorités communales sont soucieuses à la fois de respecter le vote populaire et de promouvoir un développement de qualité pour Cointrin.
- Aussi, elles appellent le canton à clarifier très rapidement la situation en actant le maintien de ce secteur en zone 5 avec possibilité de densification accrue au sein de cette zone (en référence à l'article 59 al. 4 LCI). L'Etat devrait alors engager, dès le second semestre 2023, un plan guide qui permette de poser un cadre assurant la cohérence du développement du secteur (réseau d'espaces publics, de cheminements, de trame paysagère, etc.). Cela permettrait d'éviter les dégâts d'une urbanisation faite d'opérations ponctuelles à la parcelle, tant en anticipant d'éventuels besoins en matière d'adaptation des voiries ou d'emprises pour des équipements publics futurs.

Vu la mise à jour partielle du PDCom finalisée et préavisée favorablement à l'unanimité par la commission développement urbain dans sa séance du 5 avril 2023 permettant l'envoi du dossier au département (DT) pour contrôle conformité;

Vu le rapport de la commission développement urbain;

Vu la lettre du département du Territoire (DT) communiqué par le Conseiller d'Etat délégué le 23 juin 2023, relative au contrôle de conformité de la mise à jour partielle du PDCom de Meyrin;

Vu la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

Le Conseil municipal, sur proposition du Conseil administratif, dans sa séance du 12 septembre 2023,

D E C I D E

PAR 32 OUI, SOIT À L'UNANIMITÉ

1. d'adopter la mise à jour partielle du PDCom de Meyrin dans sa version du 3 mai 2023, avec le complément suivant concernant le secteur de Cointrin, pour lequel il est demandé au Conseil d'Etat d'acter le maintien provisoire de ce secteur en zone 5 avec possibilité de densification accrue au sein de cette zone (en référence à l'article 59 al. 4 LCI). Une démarche aboutissant à un Plan guide doit être engagée dès le second semestre 2023 de façon à poser un cadre assurant la cohérence du développement du secteur,
2. de fixer son entrée en vigueur au jour de l'arrêté du Conseil d'Etat.

Résolution n° 2023-03a

Exposé des motifs

Introduction

La mise à jour du chapitre 5 du PDCom « Stratégie d'évolution de la zone 5 » est nécessitée par le fait que de nouvelles dispositions légales sont entrées en vigueur en janvier 2021, ouvrant la possibilité aux communes de définir des « périmètres de densification accrue », soit les secteurs à l'intérieur desquels des dérogations à l'indice peuvent être octroyées. Les communes ont un délai au 31.12.22 (prolongé au 30.06.23) pour disposer d'un plan directeur en force comprenant ces nouvelles dispositions. Passé ce délai, le Canton reprend la main sur l'octroi de dérogations.

En raison de ces nouvelles dispositions légales entrées en vigueur entre la fin des travaux de révision du PDCom et son approbation par le Conseil d'État (arrêté du 14 avril 2021), celle-ci a fait l'objet d'une réserve : « La stratégie de densification de la zone 5 n'est pas approuvée. Elle devra être adaptée conformément aux modifications de la loi sur les constructions et les installations diverses (LCI) et de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LaLAT) adoptées par le Grand Conseil, le 1^{er} octobre 2020 (Loi 12566) ».

Les dispositions régissant la zone 5 sont donc complétées notamment sur les points suivants :

- Définition des périmètres de densification accrue au sens de l'article 59 al. 4 LCI ;
- Introduction d'objectifs concernant le taux de pleine terre, conformément à l'article 59 al. 3bis, LCI ;
- Compléments liés à la préservation / renforcement de la biodiversité, à l'adaptation au changement climatique, à la gestion de l'eau et plus généralement à l'économie des ressources dans une perspective de transition écologique.

Ces dispositions complétées ont également bénéficié d'un relevé des valeurs naturelles effectué sur site, ainsi que par la disponibilité de nouvelles études relatives aux continuités écologiques.

Contexte légal

Les réflexions et les débats concernant la densification et la gestion de la zone 5 à Genève sont étroitement liés à l'évolution récente du contexte légal fédéral et cantonal.

Tout d'abord, la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) révisée crée une très forte pression pour une densification vers l'intérieur du milieu bâti. L'exigence d'un usage rationnel du sol pousse à une augmentation des indices de densité dans toutes les zones à bâtir du Canton.

Ensuite, l'article 59 al. 4 LCI, modifié en 2013 puis en 2020, permet d'augmenter le plafond de densité en zone 5 :

- Passage d'un indice d'utilisation des sols (IUS) de 0.25 à 0.40 (0.44 ou 0.48 avec bonus pour standards énergétiques) sur préavis de la Commission cantonale d'architecture et de la Commune ;
- Passage à un IUS de 0.50 (0.55 ou 0.60 avec bonus) sur délibération du Conseil municipal, pour des ensembles parcellaires de plus de 5'000 m².

Selon la loi, une densification majorée est possible seulement « lorsque les circonstances le justifient et que cette mesure est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier ».

La loi permet également que les communes définissent dans leur PDCom des « périmètres de densification accrue », dans lesquels des dérogations peuvent être accordées. Hors de ces périmètres, l'IUS est alors limité à 0.3.

Enfin, le Plan directeur cantonal (PDCn) 2030 donne mandat aux communes d'établir dans leur Plan directeur communal (PDCom) une stratégie concernant l'évolution de leur zone 5.

But et portée de la stratégie communale

Cette stratégie fait partie intégrante du plan directeur communal. À ce titre :

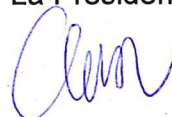
- elle engage les autorités cantonales et communales à se référer à ce document pour analyser et préavisier les futurs projets dans la zone 5 ;
- elle constitue une donnée de base à laquelle les requérants d'une demande de permis de construire en zone 5 doivent se référer ;
- elle n'est pas opposable aux tiers, mais 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.

La stratégie d'évolution de la zone 5 n'est pas uniquement conçue comme un dispositif permettant de régler les conditions d'octroi des dérogations (indice d'utilisation du sol majoré).

En effet, elle s'attache à définir les contreparties attendues en cas de projet venant densifier la zone 5 actuelle, dans une logique de contribution à l'intérêt public et d'équité de traitement entre les propriétaires.

Elle porte également une vision du développement de ce tissu urbain et propose un projet urbain et paysager. Ainsi, les dispositions liées notamment à la trame verte structurante et aux périmètres de densification accrue, accompagnés d'une image directrice, sont de nature à favoriser l'émergence d'un quartier offrant des hautes qualités résidentielles, paysagères et environnementales.

Certifié conforme à la décision du
Conseil municipal
La Présidente:



Esther Um