

**DM 316 – 13.03**

**RÉEXAMEN DE LA DÉLIBÉRATION DU 17 AVRIL 2012 APPROUVANT LE PRÉAVIS AU PROJET DE MODIFICATION DES LIMITES DE ZONES SELON PLAN 29'696-540 AU CHEMIN DE LA BOURDONNETTE**

Mesdames et Messieurs les Conseillers municipaux,

Le 17 avril 2012, notre Conseil préavisait favorablement la modification des limites de zones selon plan 29696-540 au chemin de la Bourdonnette pour la création d'une zone de développement 4A de 19'000 m<sup>2</sup>, propriété de l'Etat, affectée à la construction d'une structure d'accueil intermédiaire, sous forme d'un immeuble avec encadrement pour personnes âgées (IEPA), sur la Commune de Vernier.

Cette délibération était assortie d'un certain nombre de conditions figurant également dans une convention liant la Fondation des Logements pour Personnes Âgées ou Isolées (FLPAI) à la Ville de Vernier. Ainsi, la première étape de construction devait respecter un IUS de 0.6, une augmentation ultérieure de l'IUS à 0.8 n'étant envisageable qu'à condition que des besoins avérés soient démontrés et que le plan directeur communal, dans sa prochaine révision prévue en 2016-2017, admette cette nouvelle densité.

L'objectif de la Ville de Vernier, au travers de cette démarche, était de permettre la réalisation d'un immeuble avec encadrement pour personnes âgées (IEPA) qui propose une densification de qualité, conformément aux exigences formulées dans le plan directeur communal (page 219) adopté par le Conseil municipal le 3 avril 2007 et approuvé par le Conseil d'Etat le 27 juin suivant. Le plan sectoriel d'Aire, au chapitre des options d'urbanisation, prévoit pour les terrains de l'Etat au chemin de la Bourdonnette, le développement d'un projet exemplaire (logements ou équipements publics) s'intégrant dans le quartier de villas (gabarits, circulation, etc.) avec un indice maximum de 0.6. Il suggère également, dans le cadre de l'éventuel projet d'EMS, la création d'espace public sous la forme de place ou de parc ainsi qu'une meilleure desserte en transports publics.

Néanmoins, depuis l'acceptation de création d'une zone de développement 4A en avril 2012 et d'une densité à 0.6, deux circonstances nouvelles obligent le Conseil municipal à revoir sa position.

1) Une modification de la loi sur les constructions et installations diverses (LCI) (L 5 05), adoptée le 25 janvier 2013, entrera en vigueur le 23 mars 2013. Cette loi stipule désormais, en son art. 59 al. 4 lettre b) que le Département peut autoriser exceptionnellement, lorsque la surface totale de la parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës est supérieure à 5'000 m<sup>2</sup>, avec l'accord de la Commune exprimé sous la forme d'une délibération municipale et après la consultation de la commission d'architecture, un projet de construction en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé dont la surface de plancher habitable n'excède pas 50% de la surface du terrain, 55% lorsque la construction est conforme à un standard de haute performance énergétique, 60% lorsque la construction est conforme à un standard de très haute performance énergétique, reconnue comme telle par le service compétent.

En conséquence de ce qui précède, notre Conseil ayant requis un IUS de 0,6 pour ce périmètre, la création d'une zone de développement 4A pourrait ne plus avoir sa raison d'être.

2) Un projet de loi PL 10965A modifiant la loi générale sur les zones de développement (LGZD) (L 1 35) pour une utilisation rationnelle du sol. Son objectif consiste à ancrer dans la législation un principe de densité en zone de développement. Ce projet de loi prévoit un nouvel article imposant un indice de densité minimal pour chaque type de zone de développement. Ainsi, pour la zone de développement 4 l'indice minimal de densité applicable sera de 1.

La teneur de ce nouvel article, voté par la commission de l'aménagement du parlement cantonal et en voie d'adoption par le Grand Conseil, est la suivante :

**Art. 2A Indices de densité et indices d'utilisation du sol (nouveau)**

<sup>1</sup> *L'indice de densité est le rapport entre la surface brute de plancher destinée aux logements et aux activités et la surface nette de terrain à bâtir, soit la surface totale du périmètre concerné, dont sont déduites les surfaces vouées à la circulation externe et au raccordement et celles vouées aux espaces et aux équipements publics d'une certaine importance, répondant au minimum aux besoins d'un quartier, par exemple une école, un mail ou un parc public. Cet indice sert à déterminer la densité des surfaces constructibles pour le logement et les activités.*

<sup>2</sup> *Un indice de densité minimal est applicable en zone de développement. Il est de :*

- a) 2,5 en zone de développement 2;
- b) 1,8 en zone de développement 3;
- c) 1 en zone de développement 4A;
- d) 0,8 en zone de développement 4B.

<sup>3</sup> *Les plans localisés de quartier ou les autorisations de construire délivrées en application de l'article 2 alinéa 2 doivent respecter cet indice de densité minimal. Ils peuvent toutefois s'en écarter si des raisons de qualité urbanistique ou architecturale le justifient, en particulier dans le cadre d'un plan directeur de quartier ou d'un concours au sens des lettres d et e de cette même disposition ou si la protection du patrimoine ou un autre motif d'intérêt général l'impose.*

<sup>4</sup> *L'indice d'utilisation du sol est le rapport entre la surface brute de plancher destinée aux logements et aux activités et la surface totale des terrains, y compris les surfaces de circulation externe et de raccordement et les surfaces d'espace et d'équipements publics lorsqu'elles donnent des droits à bâtir. Cet indice est utilisé en particulier dans les plans localisés de quartiers ou les autorisations de construire délivrées en application de l'article 2 alinéa 2.*

<sup>5</sup> *Sont réservés les indices d'utilisation du sol fixés par les plans d'affectation du sol adoptés avant le ... (à compléter par la date d'adoption du présent projet de loi) ou par les projets de plans d'affectation du sol mis à l'enquête publique avant cette date.*

Compte tenu des modifications légales exposées ci-dessus, il apparaît que les votes du Conseil municipal ont eu lieu dans un contexte législatif différent de celui qui prévaudra ultérieurement lors de l'établissement du PLQ. En effet, la volonté communale d'une densité maximale à 0.6 est menacée par le PL 10965A alors qu'en même temps, grâce à la modification de l'article 59 al. 4 lettre b de la loi L5 05, le projet de la FLPAI à 0.6 pourrait être réalisé sans modification de régime de zone ni PLQ, pour autant qu'il réponde à un standard de très haute performance énergétique.

Dès lors, la décision du 17 avril 2012 du Conseil municipal doit être annulée pour pouvoir faire l'objet d'un réexamen à la lumière de ces nouveaux éléments. Il conviendra d'auditionner notamment, l'Association des intérêts d'Aire-Le Lignon afin de s'assurer de sa volonté d'accepter un projet à 0.6 ; la FLPAI sur sa capacité à développer son projet en zone 5 en répondant au standard permettant d'atteindre le 0.6 et le Département de l'urbanisme du Canton sur sa volonté de respecter les décisions communales de 2007 et 2012 en faveur d'un projet à 0.6.

Au bénéfice de ces explications, nous vous recommandons, Mesdames et Messieurs les Conseillers municipaux, la prise en considération de ce projet de délibération et son renvoi en commission de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de la mobilité.

UDC :  
Christina Meissner

Verts :  
Xavier Chillier, Leyla Ahmari Taleghani  
et Eric Bohler

PLR :  
Gilles-Olivier Bron

Socialistes :

MCG :  
Thierry Cerutti

Indépendant :  
Sébastien Ruffieux

Vernier, le 25 février 2013

**DM 316 – 13.03**

**Délibération du Conseil municipal de Vernier**

relative au

**RÉEXAMEN DE LA DÉLIBÉRATION DU 17 AVRIL 2012 APPROUVANT LE PRÉAVIS AU PROJET DE MODIFICATION DES LIMITES DE ZONES SELON PLAN 29'696-540 AU CHEMIN DE LA BOURDONNETTE**

Vu la délibération DA 081 – 11.11 du 17 avril 2012 relative au projet de modification des limites de zones selon plan 29'696-540 au chemin de la Bourdonnette ;

vu la nouvelle teneur de l'art. 59 al. 4 lettre b) de la loi sur les constructions et installations diverses ; (LCI) (L 5 05), adoptée le 25 janvier 2013, prévue d'entrer en vigueur le 23 mars 2013 ;

vu le projet de loi PL 10965A modifiant la loi générale sur les zones de développement (LGZD) (L 1 35) par l'ajout d'un article 2A Indices de densité et indices d'utilisation du sol, visant à imposer un indice de densité minimal pour chaque type de zone de développement ;

vu la décision du Conseil municipal de la Ville de Vernier - rapportant la volonté de sa population - de maintenir un IUS maximum de 0.6, exprimée dans son plan directeur communal adopté par le Conseil municipal le 3 avril 2007 et approuvé par le Conseil d'Etat le 27 juin 2007 ;

vu l'article 30, lettre q, de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984 ;

vu le rapport de la commission de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de la mobilité ;

le Conseil municipal

**décide**

d'annuler la délibération du Conseil municipal de Vernier du 17 avril 2012 DA 081 – 11.11 donnant un préavis favorable au projet de modification du régime de zones de construction, selon plan N° 29'696-540, pour la création d'une zone de développement 4A affectée à la construction d'une structure d'accueil intermédiaire, sous forme d'un immeuble avec encadrement pour personnes âgées (IEPA), sur les parcelles N° 639, 640, 641 et 642, feuille cadastrale 29 de la commune de Vernier, d'une surface totale de 19'077 m<sup>2</sup>.