Conseil municipal

Législature 2020-2025
Délibération **D 166-2025 P**
Séance du 18 mars 2025

PROJET DE DELIBERATION

relatif au préavis du Conseil municipal sur le projet de Plan Localisé de Quartier N° 30'087
« Les Cherpines » sur les territoires de Plan-les-Ouates et de Confignon

Vu le déclassement en septembre 2010 d'une partie du grand projet Cherpines en zone de développement 3,

vu le vote positif lors du référendum relatif au déclassement en mai 2011,

vu le Plan Directeur de Quartier (PDQ) des Cherpines, adopté le 2 octobre 2013 par le Conseil d'Etat,

vu le Plan d'Intention de la Maitrise d'œuvre Urbaine (MOEU) du 4 juin 2014, définissant les grands principes urbanistiques retenus pour le Grand Projet des Cherpines,

vu le Plan localisé de quartier (PLQ) « Le Rolliet » N° 30'043, adopté par le Conseil d'Etat le 18 avril 2018,

vu le Plan Directeur de Zones de Développement Industriel ou d'Activités mixtes (PDZIA) EcoParc des Cherpines PDZIA de « l'écoParc industriel des Cherpines » N° 29968, adopté par le Conseil d'Etat le 9 mai 2018,

vu l'établissement de projet de Plan Localisé de Quartier (PLQ) N° 30087-517-529 « Les Cherpines » dont le périmètre s'étend de la route de Base au Sud, l'éco-Parc industriel des Cherpines à l'Ouest, le cours d'eau de l'Aire au Nord et le périmètre du Rolliet à l'Est, et qui prévoit la réalisation d'infrastructures et d'équipements publics, l'aménagement d'espaces publics majeurs de rencontre, de sports et de loisirs, la création de voiries-réseaux et mails-doux pour toutes les mobilités et la localisation de droits à bâtir pour la réalisation de logements, d'activités et d'activités de vie de quartier à travers des planifications ultérieures,

vu les trois enquêtes techniques auprès des différents services de l'Etat de cette planification, qui se sont déroulées respectivement du 19 février 2019 au 4 avril 2019, du 11 décembre 2019 au 24 janvier 2020 et du 1er juin 2023 au 13 juillet 2023,

vu la consultation auprès des Offices fédéraux de l'aménagement du territoire (ARE) et de l'agriculture (OFAG) qui s'est déroulée du 21 décembre 2023 au 29 février 2024, et les préavis favorables sous demande de compléments rendus,

vu la volonté conjointe des Conseils administratifs de Plan-les-Ouates et de Confignon de réaliser un quartier de qualité, ayant abouti au préavis favorable sous 3 conditions du Conseil administratif de Plan-les-Ouates le 19 avril 2024 et au préavis favorable sous 25 conditions du Conseil administratif de Confignon le 17 mai 2024,

vu la décision du Comité de pilotage (COPIL) du Grand Projet des Cherpines du 13 juin 2024, validant le lancement de la mise à l'enquête publique,

vu le courrier du Département du territoire du 7 octobre 2024 ouvrant l'enquête publique sur la procédure précitée, qui s'est déroulée du 11 octobre au 11 novembre 2024 inclusivement,

vu les 20 observations (de 18 expéditeurs) reçues dans les délais impartis, ainsi que les réponses de l'Office de l'urbanisme y relatives, transmises en date du 11 février 2025,

vu le courrier du Département du territoire du 3 mars 2025, invitant les Conseils municipaux de Plan-les-Ouates et de Confignon à émettre leurs préavis respectifs sur le projet de plan localisé de quartier,

vu l'exposé des motifs EM 166-2025, de mars 2025, comprenant l'ensemble des éléments techniques et procéduraux relatifs à cette opération,

vu l'article 6, alinéa 4, de la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957,

conformément à l'article 30, alinéa 1, lettre r de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984,

sur proposition du Conseil administratif,

le Conseil municipal

DECIDE

par x oui, x non et x abstention

de préaviser favorablement le projet de Plan Localisé de Quartier N° 30'087 « Les Cherpines » sur les territoires de Plan-les-Ouates et de Confignon en portant, sur cette planification, les deux demandes et la réserve suivantes :

1) Demande : garantie de la localisation des DàB de propriété de la Commune sur son territoire dans le règlement du PLQ

Afin d'anticiper la mise en œuvre des procédures ultérieures et garantir le respect du cadre légal du présent PLQ, le Conseil communal demande la modification de l'article 3 *« Tableau de répartition et de localisation des droits à bâtir »* du règlement du PLQ par l'ajout d'un alinéa 4, portant la mention suivante :

Art. 3, al. 4 : « Les droits à bâtir en main des Communes (acquis ou en cours d'acquisition) sont reportés exclusivement sur leurs territoires respectifs. Ce principe est à respecter dans le cadre du développement des sous-périmètres et lors de l'adoption de PLQ ultérieurs. »

2) Demande : traitement des cessions (gratuites pour un équipement public communal) dans le règlement du PLQ

Le Conseil municipal demande la modification des alinéas 1 et 3 de l'article 23 « *Cessions gratuites pour un équipement public communal » du règlement du PLQ. Le contenu demandé pour cet article, dans son intégralité, est le suivant :*

Art. 23, al. 1 : « Les cessions gratuites totalisent 38'287 m2 de terrain, soit 18'119 m2 cédés à la Commune de Confignon pour l'école primaire, 18'275 m2 cédés à la Commune de Plan-les-Ouates pour les équipements sportifs et culturels dans le sous-périmètre D et 1'893 m2 pour la Ruche (équipement socioculturel) sur la place des Cherpines cédés en copropriété à la Commune de Confignon et à la Commune de Plan-les-Ouates. La cession gratuite pour l'école primaire sera inscrite au registre foncier dès l'adoption du PLQ d'ensemble. Les autres cessions gratuites seront inscrites au Registre foncier au plus tard lors du dépôt du formulaire

d'ouverture de chantier concernant les bâtiments qui seront prévus par les PLQ ultérieurs, compte tenu du report des droits à bâtir dans les divers sous-périmètres. »

Art. 23, al. 2 – inchangé : « Les droits à bâtir issus des terrains ou emprises des terrains sis en zone de développement 3 et devant être cédés gratuitement pour un équipement public communal sont reportés dans les sous-périmètres réservés à l'adoption d'un PLQ ultérieur. »

Art. 23, al. 3 : « Sauf accords contraires spécifiques, le financement et l'exploitation des équipements réalisés sur ces cessions sont à la charge de la Commune bénéficiaire de la cession. »

3) Réserve : traitement des échanges de droits activités-logements souhaités par certains propriétaires (tableaux présents dans le règlement du PLQ et le rapport explicatif)

Le Conseil municipal - sous réserve que des modifications aient lieu - propose la modification, à la suite du tableau des échanges de droits à bâtir exprimés par certains propriétaires en page 82 et en remplacement du tableau en page 83, d'inclure le paragraphe suivant :

« L'établissement du tableau présent à l'article 3, alinéa 1, du règlement du PLQ, n'a été modifié - entre l'étape de la mise à l'enquête publique et avant l'étape de l'adoption du PLQ - qu'en impliquant et impactant les acteurs souhaitant intervertir leurs droits à bâtir et non les autres acteurs, satisfaits de la répartition proposée. »

SCA/TA/bg - #25'843 – Mars 2025

Commune de Plan-les-Ouates

EXPOSE DES MOTIFS N° 166-2025

▪ Message aux membres du Conseil municipal ▪

OBJET :

Délibération relative au préavis du Conseil municipal sur le projet de Plan Localisé de Quartier N° 30'087 « Les Cherpines » sur les territoires de Plan-les-Ouates et de Confignon

Plan-les-Ouates – Mars 2025

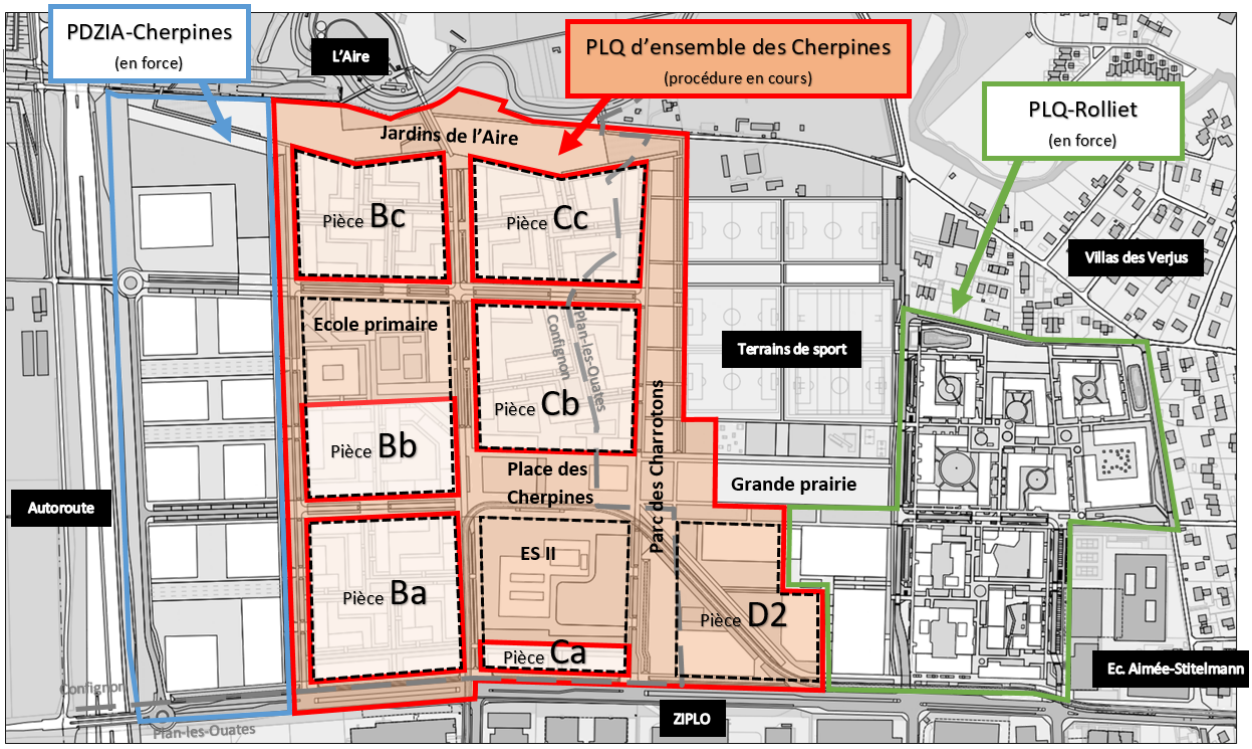
Délibération relative au préavis du Conseil municipal sur le projet de Plan Localisé de Quartier N° 30'087 « Les Cherpines » sur les territoires de Plan-les-Ouates et de Confignon

EXPLICATIONS COMPLEMENTAIRES

1. Préambule

1.1. Description générale du site et objectif de la procédure

Le Grand Projet (GP) des Cherpines prévoit, au total, la réalisation de 3'800 logements et 2'500 emplois et porte sur une surface de 58 hectares.



Plan illustratif des procédures imbriquées du Grand Projet des Cherpines, zoom sur le périmètre du PLQ-Cherpines, mars 2025, Source : SCA.

Le Plan Directeur de quartier des Cherpines adopté en 2013 par le Conseil d'Etat et le plan d'intention de la Maitrise d'œuvre Urbaine (MOEU) de 2014 ont défini les grands principes urbanistiques et de développement retenus pour le GP des Cherpines.

Ils ont donné lieu aux premières planifications opposables aux tiers concrétisant le GP, à savoir le Plan Localisé de Quartier (PLQ) dit du « Rolliet » et le Plan directeur de zone industrielle et artisanale (PDZIA) pour la future zone industrielle des Cherpines (sur Confignon), tous deux adoptés en 2018 par le Conseil d'Etat.

La présente procédure de PLQ porte sur le solde du périmètre du GP et a été initiée dans la foulée de l'adoption du PLQ-Rolliet.

1.2. Objet de la présente procédure

Le plan localisé de quartier (PLQ) N° 30087 de la présente délibération se situe sur le territoire des communes de Confignon et de Plan-les-Ouates (cas unique sur le Canton à ce jour !), entre la route de Base, les chemins des Charrotons et des Longues-Rasses, la rivière l'Aire et le futur éco-Parc industriel des Cherpines.

Le plan a été établi par l'Office de l'urbanisme (OU). C'est par le biais d'une délibération que le préavis du Conseil municipal doit s'exprimer sur ce PLQ.

Comme les autorités communales (délibératives) rendent leur décision sous la forme d'un préavis, celui-ci peut ainsi inclure des demandes, des remarques, des observations ou des conditions.

2. Explications techniques

2.1 Présentation de l'outil du PLQ

Les PLQ sont des plans d'affectation du sol qui visent à garantir l'utilisation mesurée du sol, à faire respecter une vision cohérente d'ensemble et le développement harmonieux d'un quartier. Le PLQ règle les principales questions relatives aux accès, aux réseaux, aux stationnements et aux questions foncières (servitudes, cessions, etc.) de l'ensemble du site.

Un PLQ précise USUELLEMENT les conditions pour réaliser de nouvelles constructions en précisant les volumes (densité, nombre d'étages, emprise au sol) et les destinations (affectation, usage) des bâtiments projetés. Comme expliqué précédemment, ce n'est donc pas entièrement le cas ici.

Sauf cas particulier, l'établissement d'un PLQ est nécessaire pour déposer des autorisations de construire sur des terrains situés en zones de développement.

Le dossier de PLQ est composé d'un plan, d'un règlement et d'un rapport explicatif (comprenant les annexes), nécessaires à démontrer la conformité de la planification aux bases légales et planifications supérieures. Le plan et le règlement sont opposables aux tiers.

2.2 Enjeux et objectifs spécifiques du plan

Le PLQ Cherpines répond aux trois grands objectifs qui suivent :

a) Il règle les accès et planifie les équipements publics

Le PLQ démontre sa conformité au principe fédéral de coordonner « urbanisation » et « transports », avec le développement de logements et d'activités bien desservi par les transports en communs et les modes-doux.

Avec l'inauguration du tramway, puis en intégrant dans ses dispositions la création d'un réseau de mails modes-doux et de nouvelles liaisons de transports en commun, le site est réputé bien desservi. Par ailleurs, le PLQ intègre dans sa planification les voiries (desserte en transports individuels motorisés) et les réseaux souterrains réputant ce site comme « équipé » au sens de la loi fédérale de l'aménagement du territoire.

Le PLQ ouvre également la voie à la réalisation des infrastructures et des équipements publics de grande envergure. Il s'agit d'une part des espaces publics majeurs des Cherpines (Grande-Praire pour partie, Parc des Charrotons, Place des Cherpines et Jardins de l'Aire), à cheval sur les deux territoires communaux et d'autre part, des infrastructures publiques, soit d'une partie du centre sportif et culturel des Cherpines (sur Plan-les-Ouates), de La Ruche (équipement socio-culturel intercommunal, sur Plan-les-Ouates et Confignon) de l'école secondaire II des Cherpines (équipement cantonal, sur Confignon) et de l'école primaire (sur Confignon).

Ainsi, le PLQ ouvre la voie à la poursuite des études et aux dépôts d'autorisations de construire sur les objets précités.

b) Il donne le cadre légal (densité, droits à bâtir) pour chaque pièce urbaine

Ce PLQ est défini comme un « PLQ d'ensemble », en ce sens qu'il couvre la totalité de la 2ème étape (après le Rolliet) des Cherpines, sans définir, au vu de son envergure, l'ensemble des contenus usuels d'un PLQ sur les questions relatives à l'urbanisme, comme le permet l'article 3, alinéa 2 de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957 (RSG L 1 35 ; LGZD).

Il définit notamment des sous-périmètres où seuls sont fixés la surface brute de plancher et les droits à bâtir des terrains concernés. Ces sous-périmètres sont réservés à l'adoption ultérieure de PLQ couvrant un ou plusieurs de ces sous-périmètres et respectant la surface brute de plancher et les droits à bâtir qui leur sont ainsi attribués (dénommés PLQ « de détail »). Ils devront se montrer conformes en matière de règlementation et de qualité, tout en laissant une marge aux développeurs sur le programme architectural choisi.

c) Il démontre la conformité aux exigences environnementales du quartier

Le PLQ règle définitivement la question de l'emprise sur des terres agricoles et des surfaces d'assolement au sens légal. En effet et malgré la modification de zone, tant qu'un PLQ n'est pas en force, les surfaces d'assolement sont réservées, mais pas supprimées du quota cantonal. A travers une étude d'impact environnementale, il renseigne et démontre sa conformité aux dispositions relatives à l'environnement bâti (bruit, air, pollution, trafic, etc.) et des thématiques paysagères et portant sur l'environnement naturel.

Le PLQ rassemble ainsi toutes les études et analyses complémentaires (bilan carbone des Cherpines, quartiers en transition, etc.) de l'amélioration de la planification – malgré la réalisation de constructions – en matière de durabilité et sur l'environnement naturel, notamment sur l'augmentation du taux de canopée ou le taux de pleine terre que permet le PLQ dès sa phase de conception. Ces analyses ont identifié les leviers d'actions à mobiliser à des phases ultérieures, comme lors des autorisations de construire.

Sauf cas particulier, l'établissement d'un PLQ est nécessaire pour déposer des autorisations de construire sur des terrains situés en zones de développement. Le dossier de PLQ est composé d'un plan, d'un règlement et d'un rapport explicatif (comprenant les annexes), nécessaires à démontrer la conformité de la planification aux bases légales et planifications supérieures. Le plan et le règlement sont opposables aux tiers.

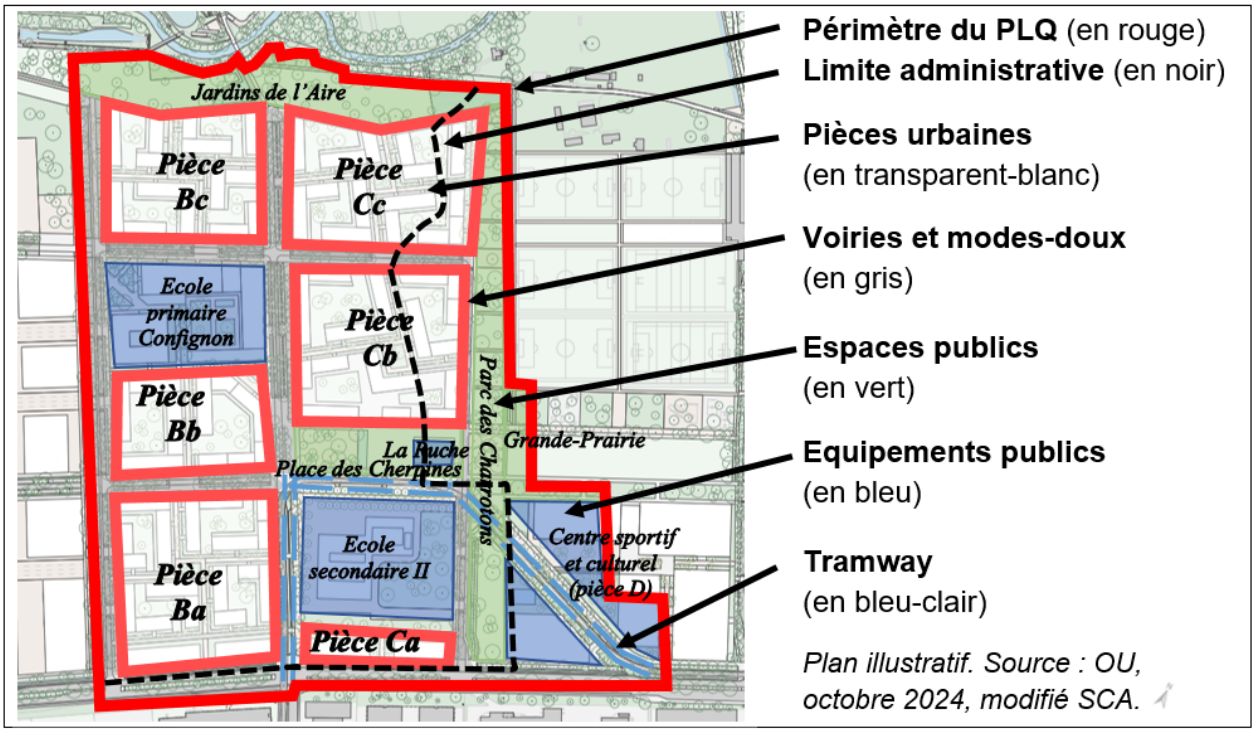
2.3 Le projet de PLQ, dans le détail (contenu)

Organisation spatiale

Le PLQ s'organise autour de 6 pièces urbaines, agencées autour des voiries issues du quadrillage associé à l'assainissement agricole, structurées autour des espaces publics majeurs du quartier et jalonnées de périmètres dédiés aux infrastructures publiques.

Les pièces urbaines (dénommées Ba, Bb. Bc, Ca, Cb, Cc) regroupent de manière différenciées les logements et les activités (soit les commerces, services, bureaux, etc.). Ainsi, la pièce Ca (en bordure de la route de Base) ne prévoit que des bureaux, la pièce Cb comprend une grande « galette » de commerces et services. Les pièces Bc et Cc ne comprennent que très peu d'activités pour limiter l'animation des pièces proches de l'Aire.

Les pièces urbaines dédiées aux logements et aux activités ne font pas partie du périmètre du PLQ. Si aujourd'hui la morphologie urbaine pour chaque pièce est imaginée de manière similaire au Rolliet (pièces urbaines, elles-mêmes découpées en îlots), les implantations et les gabarits projetés pourront différer, mais devront respecter les principales dispositions d'accès, de développer les droits à bâtir définis par le PLQ et de temporalités de réalisation.



Plan illustratif. Source : OU, octobre 2024, modifié SCA.

Potentiels et affectations

Le périmètre concerne une superficie totale de 325’162 m2, actuellement en zone de développement 3 (ZD3) et en zone de développement 3 affectée à de l’équipement public (ZD3 EP). L'indice d'utilisation du sol (IUS) est de 1,201 (dont 1,1655 correspondant à des droits à bâtir valorisables financièrement dans les plans financiers des opérations) à raison de 283'469 m2 de SBP logement (87%), 44’077 m2 de SBP activités (13%) et 10'000 m2 de SBP activités contribuant à la vie de quartier (« bonus » de 2,96%).

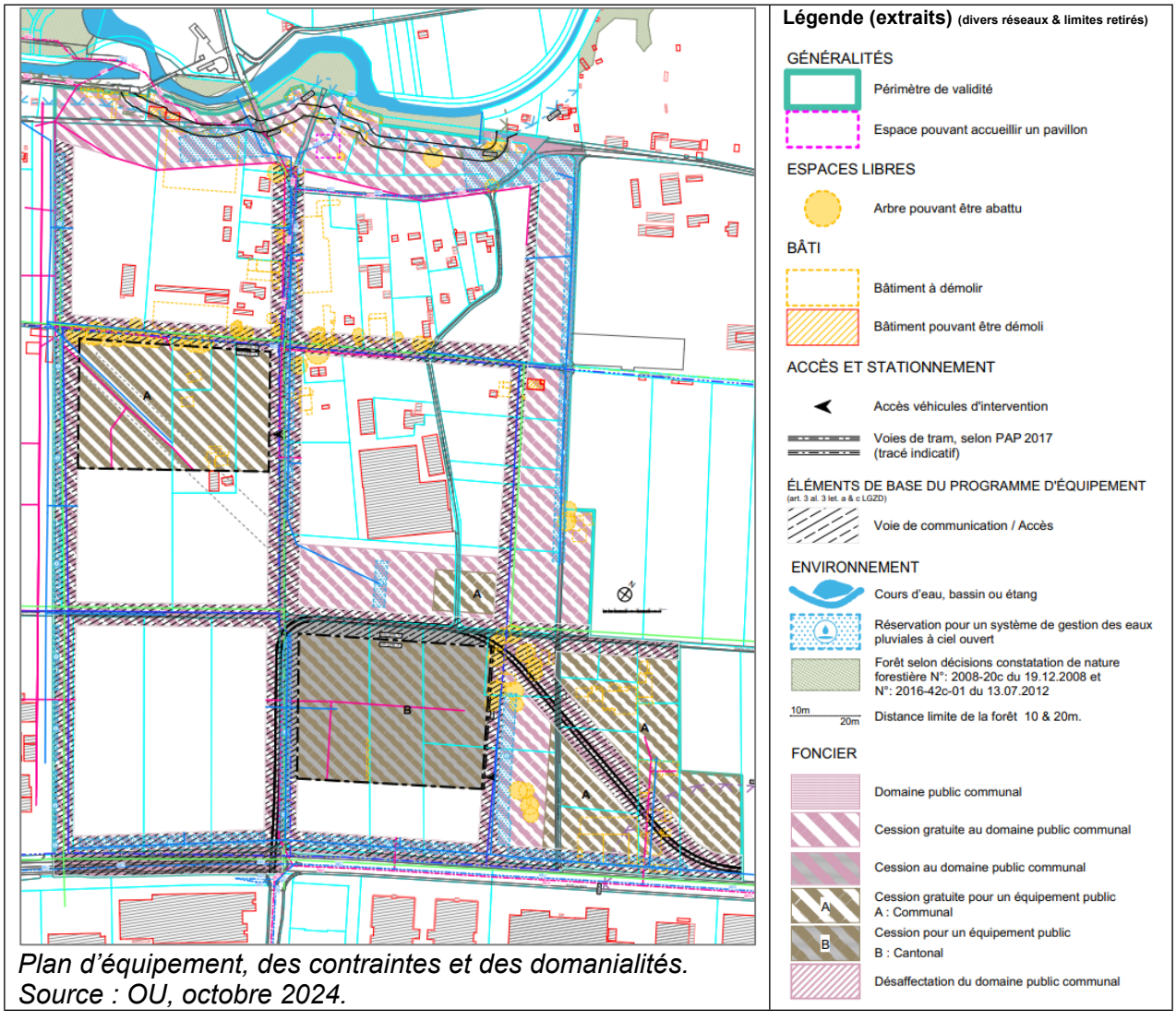
Données foncières, phasage et contraintes

Ce PLQ couvre environ 90 parcelles, pour une quarantaine de propriétaires, dont la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC) et la Commune de Plan-les-Ouates. Une société, dénommée Groupement des Développeurs Cherpines SA (GD Cherpines SA), réunit les promoteurs actifs et quelques propriétaires individuels.

Deux phases ont été définies, à savoir la réalisation en *phase I* des pièces « Sud » (Ba, Bb, Ca et Cb) et en *phase II* des pièces « Nord » (Bc, Cc). Elles seront déclinées en sous-phases, vu l’envergure des chantiers et des réalisations à mener.

Cessions communales et cantonales

Des cessions sont prévues pour être versées au domaine public communal et permettre la réalisation ou la création des voiries et réseaux nécessaires ou les espaces publics.

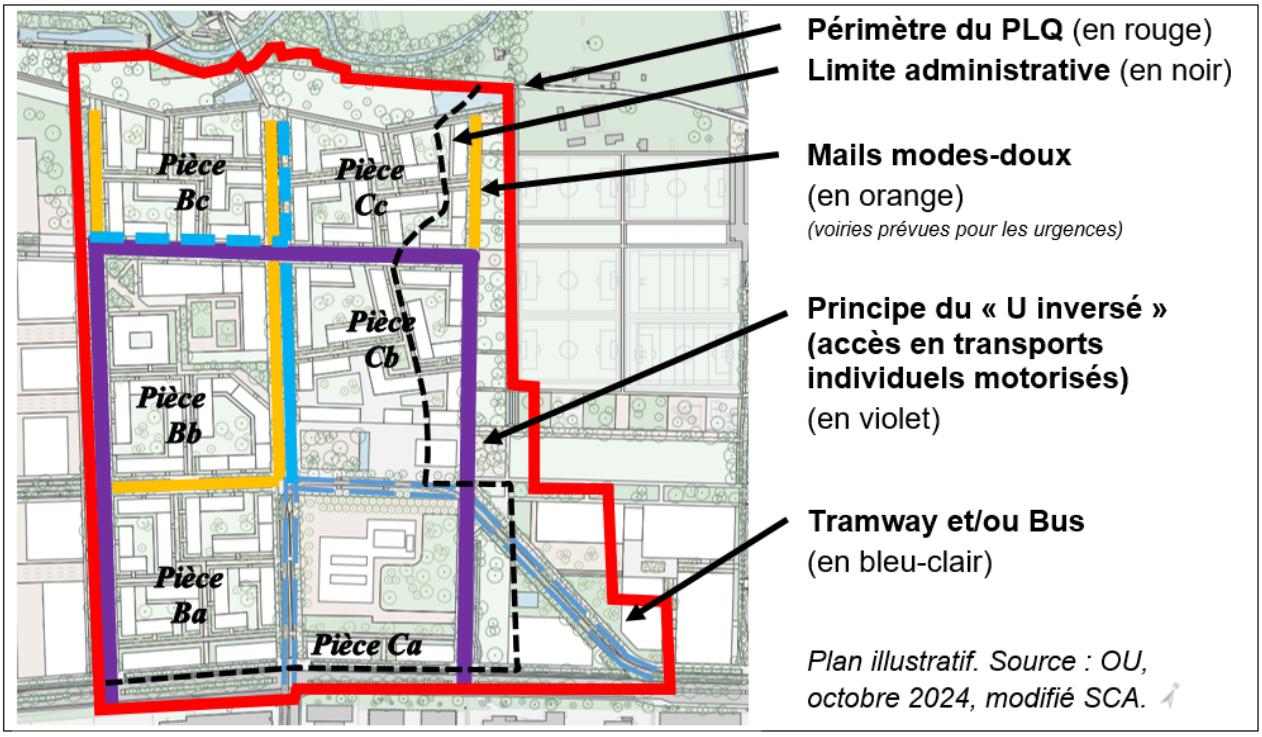


Plan d’équipement, des contraintes et des domanialités.
Source : OU, octobre 2024.

Accès et stationnement

Le PLQ projette la réalisation de voiries prévues sur la base du « U inversé », via les embranchements à la route de Base.

La route de la Galaise n'accueillera donc pas de transports individuels motorisés (TIM) mais uniquement le bus et le tramway. Les mails dédiés aux modes-doux, desservant le solde des pièces urbaines, sont cohérents et sécuritaires, puisqu'ils évitent des voies sans-issues et évitent aux véhicules de s'approcher de la place des Cherpines ou de faire face au tramway.



Sur la question du nombre et du taux de stationnement, seules les places de stationnement (voitures, deux-roues motorisés et deux-roues) dédiées aux équipements publics (centre sportif et culturel et écoles) sont définies par le PLQ. Le nombre et les ratios relatifs aux pièces urbaines seront définis et inscrits dans les PLQ de détails les concernant. Les charges de trafic ont été calculées sur les maximums octroyés par les normes cantonales les plus à jour, soit un ratio de 0.8 place-voiture pour un logement.

Infrastructures publiques

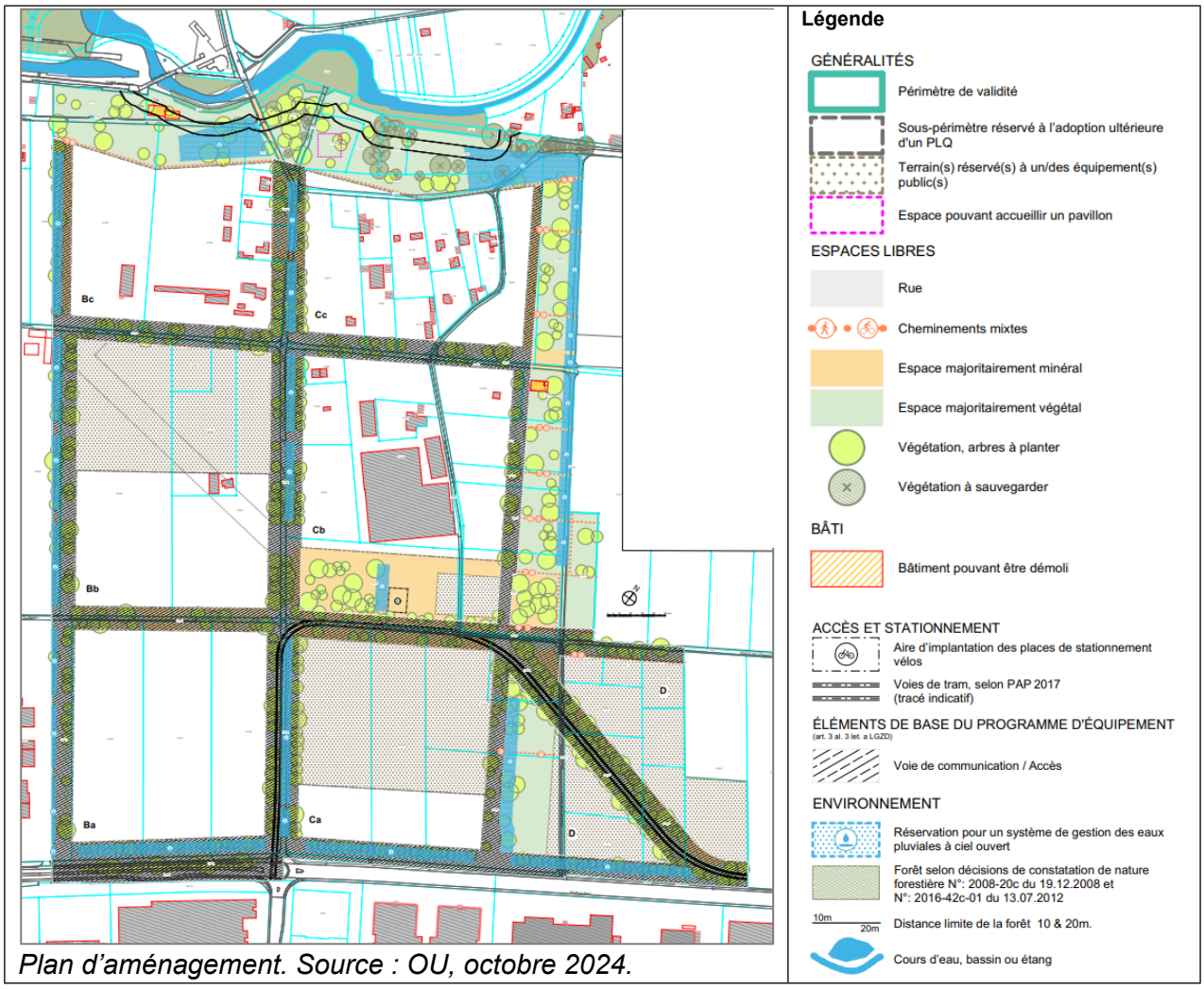
Elles se composent des éléments suivants :

- D'une partie du centre sportif et culturel des Cherpines (sur Plan-les-Ouates), qui a pour vocation d'animer le quartier et de rayonner au-delà de manière ponctuelle.
- De La Ruche (à cheval sur les deux Communes). Cet objet est l'équipement culturel et à vocation sociale/associative intercommunale des Cherpines.
- De l'école secondaire II des Cherpines (équipement cantonal, sur Confignon), dont l'accueil prévoit environ 1'500 élèves et 200 membres de l'administration.
- De l'école primaire (sur Confignon), correspondant à l'accueil des écoliers des nouveaux habitants.

Espaces publics, paysage et arborisation

Ils se composent des éléments suivants :

- De la Grande-Praire (pour partie), espace de plus d'un hectare bordé de deux promenades. Il se compose d'un espace libre pour accueillir des manifestations et comprend diverses plateformes pour la pratique de sports et de loisirs.
- Du Parc des Charrotons, espace de 40 x 600 mètres, projeté pour la rencontre entre habitants, qui dispose d'un rôle prépondérant pour valoriser la biodiversité et étendre son réseau à l'intérieur du quartier.
- De la Place des Cherpines, qui constitue l'espace public de référence et d'animation du quartier et se divise en trois espaces : placette plantée sur le côté Ouest, espace minéral d'usage libre au centre et bordée du bâtiment de La Ruche à l'Est.
- Des Jardins de l'Aire qui seront l'espace le plus proche de l'environnement, associé à la promenade, dont l'espace représente un intérêt pour renforcer la biodiversité, la zone tampon de l'Aire et l'arborisation.



Plan d'aménagement. Source : OU, octobre 2024.

Le PLQ règlemente les seules constructions admises dans les espaces publics, à savoir :

- La possibilité d'une structure nouvelle de type « Jardin Robinson », espace réservé aux enfants (apprentissage de la vie de groupe, prendre soin d'animaux, etc.).
- La transformation de bâtiments existants uniquement pour des équipements publics, pour Plan-les-Ouates à destination d'un espace / maison de quartier et pour Confignon à destination d'une « Maison de l'Aire / de l'Environnement ».

Environnement bâti et transition écologique

Les mesures contenues permettent de réaliser un quartier exemplaire du point de vue environnemental.

Le projet se traduit par des dispositifs de remodelage du terrain existant et accompagné de la création d'un réseau noues (fossés en pente douce, végétalisés, qui recueillent l'eau de ruissellement) et de plusieurs bassins de rétention. Ceci limite les excavations et permet l'écoulement des eaux de surface et la gestion des grands débits avant le rejet dans l'Aire.

En matière d'évacuation des eaux usées, les eaux produites seront pour partie conduites sur les réseaux existants et le solde à la STEP (station d'épuration) de la Plaine de l'Aire.

Associée à l'implantation de panneaux solaires sur les toitures et conditionnant la réalisation de bâtiments répondant à des normes énergétiques exigeantes, la chaleur dégagée par les activités des entreprises notamment situées dans la zone industrielle de Plan-les-Ouates (ZIPLO) sera acheminée par un réseau de chauffage à distance (CAD). D'autres sources d'énergies renouvelables viendront alimenter progressivement ce réseau de chauffage.

Le concept de gestion des déchets urbains prévoit de regrouper dans des éco points les infrastructures nécessaires au tri et à la collecte des déchets valorisables. En matière d'environnement bâti, les thématiques étudiées (bruit, air, etc.) répondent aux exigences et démontrent leur conformité aux bases légales.

Environnement naturel

Des surfaces significatives de pleine terre, ainsi qu'une arborisation importante, permettra d'accroître et diversifier la canopée existante et de participer à davantage de biodiversité.

Bien qu'il induise une urbanisation, le projet propose pour les espaces laissés libres de construction, des aménagements proches d'un état naturel et favorables à la biodiversité, en particulier par les prairies extensives dans les Jardins de l'Aire, par la présence de noues et de bassins de rétention, complétées par des prairies arborées et des bandes plantées.

A titre d'exemple, le taux de pleine terre, soit toute surface et volume de sol libre de toutes constructions, est estimé couvrir 45 % du périmètre. La couverture de canopée est augmentée à 24 % (8,6 % actuellement en raison de son caractère agricole). L'analyse de la « naturalité » démontre que la situation future améliore - au lieu d'impacter - la capacité du site à remplir ses fonctions naturelles et à accueillir une biodiversité.

En outre, un relevé a permis de mettre à jour la carte des milieux et aucune espèce ni biotope protégé / menacé n'a été mis en évidence. Le PLQ respecte donc les exigences des Lois et Ordonnance sur la protection de la nature en la matière.

3. Procédure d'adoption du PLQ

3.1. Etat d'avancement de la procédure

Autorités cantonales (établissent le plan et l'adoptent)

Le COPIL du Grand Projet Cherpines a validé en 2017 une première proposition d'avant-projet qui a permis d'acter la formalisation du présent PLQ. Suite à son établissement, le projet a été soumis en enquête technique auprès des Offices cantonaux compétents pour recueillir leurs préavis. Plusieurs enquêtes techniques se sont déroulées au printemps (la première) - puis en hiver (la seconde) - 2019.

En 2021, le COPIL du Grand Projet Cherpines a décidé de renoncer à une partie de la densification au sein de la pièce Bb, afin de dédier un périmètre plus important à l'école communale de Confignon. Une 3ème enquête technique a eu lieu en été 2023.

Autorités fédérales (vérifient de la conformité du plan)

Vu l'enjeu d'un projet d'envergure portant sur des emprises anciennement agricoles, une consultation auprès des Offices fédéraux de la gestion du territoire (ARE) et de l'agriculture (OFAG) s'est déroulée du 21 décembre 2023 au 29 février 2024. L'ARE avait notamment jugé la densité « acceptable », au sens où cette densité est un minimum pour démontrer la conformité de « l'intérêt prépondérant de bâtir sur des surfaces d'assolement » et « de l'utilisation optimale du sol qui doit en résulter ».

Aucune condition n'a été fixée par les Offices fédéraux, qui demandent des explications complémentaires, qui ont été introduites dans les chapitres associés.

Autorités (exécutives) communales (préavisent le plan)

Le Département du territoire, en mars 2024, a invité les Conseils administratifs de Plan-les-Ouates et de Confignon à émettre leur préavis respectif sur le projet de plan localisé de quartier.

Le Conseil administratif de Plan-les-Ouates a émis un préavis favorable sous 3 conditions en avril 2024, à savoir :

- Sur la clarification de la mesure d'utilisation du sol (distinction entre les AVQ et les droits à bâtir logements et activités valorisables financièrement dans les plans financiers des opérations).
- Sur la répartition et localisation des droits à bâtir (inscription des droits à bâtir issus de parcelles propriété de la Commune de Plan-les-Ouates) soient accueillis exclusivement sur son territoire.
- Sur le principe de territorialité des cessions gratuites (maintien du principe de territorialité des cessions et d'une modification du règlement).

Il est suivi d'un préavis, certes favorable, mais portant sous 25 conditions de Confignon en mai 2024. Parmi les conditions – souvent d'explications et de compléments – sont abordées les questions urbanistiques (densité et droits à bâtir, répartition des catégories de logements et des activités présentes dans les pièces urbaines et mise en concurrence pour l'établissement des PLQ de détail) et des thématiques environnementales, de mobilités et d'équipements publics (remodelage topographique, équipements en lien avec les cessions, stationnement et accessibilité, assainissement et déchets).

Le préavis comporte en outre des demandes de garanties (notamment financières et d'étude globales) sur la poursuite des planifications.

Le Comité de pilotage (COPIL) du Grand Projet des Cherpines du 13 juin 2024, a validé la mise à l'enquête publique et s'est accordé sur les principaux points d'arbitrages, laissant certains points à clarifier entre les communes, notamment par le biais de conventions.

3.2. Enquête publique et traitement des observations reçues

Population, associations et propriétaires

De nombreuses étapes de concertation (associations, propriétaires, etc.) ont jalonné l'établissement du plan. Une séance d'information publique a eu lieu le 8 octobre 2024 à Confignon, suivie d'une exposition temporaire organisée par les partenaires, ouverte à tous. Auparavant, le même format s'était déroulé en 2017 et 2022.

Le projet a été soumis à l'enquête publique du 11 octobre au 11 novembre 2024. Elle est l'étape durant laquelle tout citoyen peut s'exprimer.

Observations et réponses aux observations

20 observations (de 18 expéditeurs) ont été reçues dans les délais impartis auprès de l'Office de l'urbanisme.

Ce dernier a regroupé les observations selon les griefs exprimés. Il a élaboré un projet de réponse et a conduit la coordination avec les services compétents. L'Office de l'urbanisme a choisi les orientations de réponse en fonction des critères retenus, à savoir la conformité aux réglementations, le respect des objectifs portés validés et dans la mesure du possible, la prise en compte des besoins des parties prenantes.

Parmi les points soulevés, figurent notamment la question de la densité, des droits à bâtir, des cessions foncières aux communes et du financement. Sur les autres aspects, les observations pointent sur la connexion (notamment en modes-doux et en transports publics), le stationnement (notamment la mutualisation des parking), la biodiversité (et les espaces naturels) et la gestion des matériaux.

Les réponses rédigées par l'OU indiquent que le plan respecte les objectifs de densité minimum, qu'il correspond au meilleur équilibre chiffré pour l'accueil de logements au regard de la capacité du territoire à les accueillir au regard des problématiques de mobilités (connexions et stationnement), de biodiversité et d'espaces naturels et de gestion des matériaux.

Pour le solde des remarques, la proposition de la meilleure alternative et les réponses opérationnelles se poursuivront en parallèle de l'établissement des PLQ de détail. Elles concernent des études complémentaires ou des coordinations entre acteurs visant à affiner les problématiques, comme celles relatives à la planification financière ou la poursuite des études de mobilité.

3.3. Préavis du Délibératif

Conseil municipal

Le Département du territoire invite ainsi les Conseils municipaux de Plan-les-Ouates et de Confignon à proposer à leur Conseil municipal (CM) respectif d'émettre leur préavis sur le projet de PLQ.

Le Canton soumet le dossier du PLQ (version de l'enquête publique), les observations reçues et les réponses à ces dernières. Le CM dispose de 45 jours pour délibérer.

Préavis :

Plusieurs points soulèvent des interrogations et sont proposés à intégrer dans ce préavis.

1) Demande : garantie de la localisation des DàB de propriété de la Commune sur son territoire dans le règlement du PLQ

Afin d'anticiper la mise en œuvre des procédures ultérieures et garantir le respect du cadre légal du présent PLQ, le Conseil communal propose la modification de l'article 3 « Tableau de répartition et de localisation des droits à bâtir » du règlement du PLQ par l'ajout d'un alinéa 4, portant la mention suivante :

Art. 3, al. 4 : « Les droits à bâtir en main des communes (acquis ou en cours d'acquisition) sont reportés exclusivement sur leur territoire respectif. Ce principe est à respecter dans le cadre du développement des sous-périmètres et lors de l'adoption de PLQ ultérieurs. »

2) Demande : traitement des cessions (gratuites pour un équipement public communal) dans le règlement du PLQ

Le Conseil municipal demande la modification des alinéas 1 et 3 de l'article 23 « *Cessions gratuites pour un équipement public communal » du règlement du PLQ. Le contenu demandé pour cet article, dans son intégralité, est le suivant :*

Art. 23, al. 1 : « Les cessions gratuites totalisent 38'287 m2 de terrain, soit 18'119 m2 cédés à la Commune de Confignon pour l'école primaire, 18'275 m2 cédés à la Commune de Plan-les-Ouates pour les équipements sportifs et culturels dans le sous-périmètre D et 1'893 m2 pour la Ruche (équipement socioculturel) sur la place des Cherpines cédés en copropriété à la Commune de Confignon et à la Commune de Plan-les-Ouates. La cession gratuite pour l'école primaire sera inscrite au registre foncier dès l'adoption du PLQ d'ensemble. Les autres cessions gratuites seront inscrites au Registre foncier au plus tard lors du dépôt du formulaire d'ouverture de chantier concernant les bâtiments qui seront prévus par les PLQ ultérieurs, compte tenu du report des droits à bâtir dans les divers sous-périmètres. »

Art. 23, al. 2 – inchangé : « Les droits à bâtir issus des terrains ou emprises des terrains sis en zone de développement 3 et devant être cédés gratuitement pour un équipement public communal sont reportés dans les sous-périmètres réservés à l'adoption d'un PLQ ultérieur. »

Art. 23, al. 3 : « Sauf accords contraires spécifiques, le financement et l'exploitation des équipements réalisés sur ces cessions sont à la charge de la Commune bénéficiaire de la cession. »

3) Réserve : traitement des échanges de droits activités-logements souhaités par certains propriétaires (tableaux présents dans le règlement du PLQ et le rapport explicatif)

Le Conseil municipal - sous réserve que des modifications aient lieu - propose la modification, à la suite du tableau des échanges de droits à bâtir exprimés par certains propriétaires en page 82 et en remplacement du tableau en page 83, d'inclure le paragraphe suivant :

« L'établissement du tableau présent à l'article 3, alinéa 1, du règlement du PLQ, n'a été modifié - entre l'étape de la mise à l'enquête publique et avant l'étape de l'adoption du PLQ - qu'en impliquant et impactant les acteurs souhaitant intervertir leurs droits à bâtir et non les autres acteurs, satisfaits de la répartition proposée. »

3.4. Planning intentionnel

Un référendum pourrait être annoncé et éventuellement aboutir suite au vote des Conseils municipaux. Si aucun référendum n'est annoncé, n'a pas eu lieu ou qu'il s'est tenu mais que l'objet du vote a été refusé, s'ouvre la phase d'opposition. Les intéressés ont 30 jours pour s'opposer au projet. A la suite du traitement des oppositions, le Conseil d'Etat adopte le plan et s'ouvrent les voies de recours. A l'issue des délais de recours et sans recours déposé, le PLQ entre en vigueur.

Le planning d'adoption du PLQ-Cherpines reprend les différentes étapes de la procédure précédemment évoquées :

- **Vote des deux Conseils municipaux** : 15 avril 2025
  Ouverture du délai référendaire 06 mai 2025

- **Ouverture de la procédure d'opposition : Automne 2025 (sans référendum)**
  Les intéressées peuvent s'opposer : Durant 30 jours
  Si une Commune s'est opposée : Intervention du Grand Conseil

- **Adoption par le Conseil d'Etat et ouverture des voies de recours** :Hiver 2025 *(sans référendum)*

- **Entrée en vigueur** : Printemps 2026 *(sans référendum ni recours)*

4. Conclusion

Le Conseil administratif vous recommande de préaviser favorablement le projet de Plan Localisé de Quartier N° 30'087 « Les Cherpines » sur les territoires de Plan-les-Ouates et de Confignon, assortie des deux demandes et de la réserve mentionnées au point 3.3.

Le Conseil administratif

SCA/TA/bg - #25'843 – Mars 2025