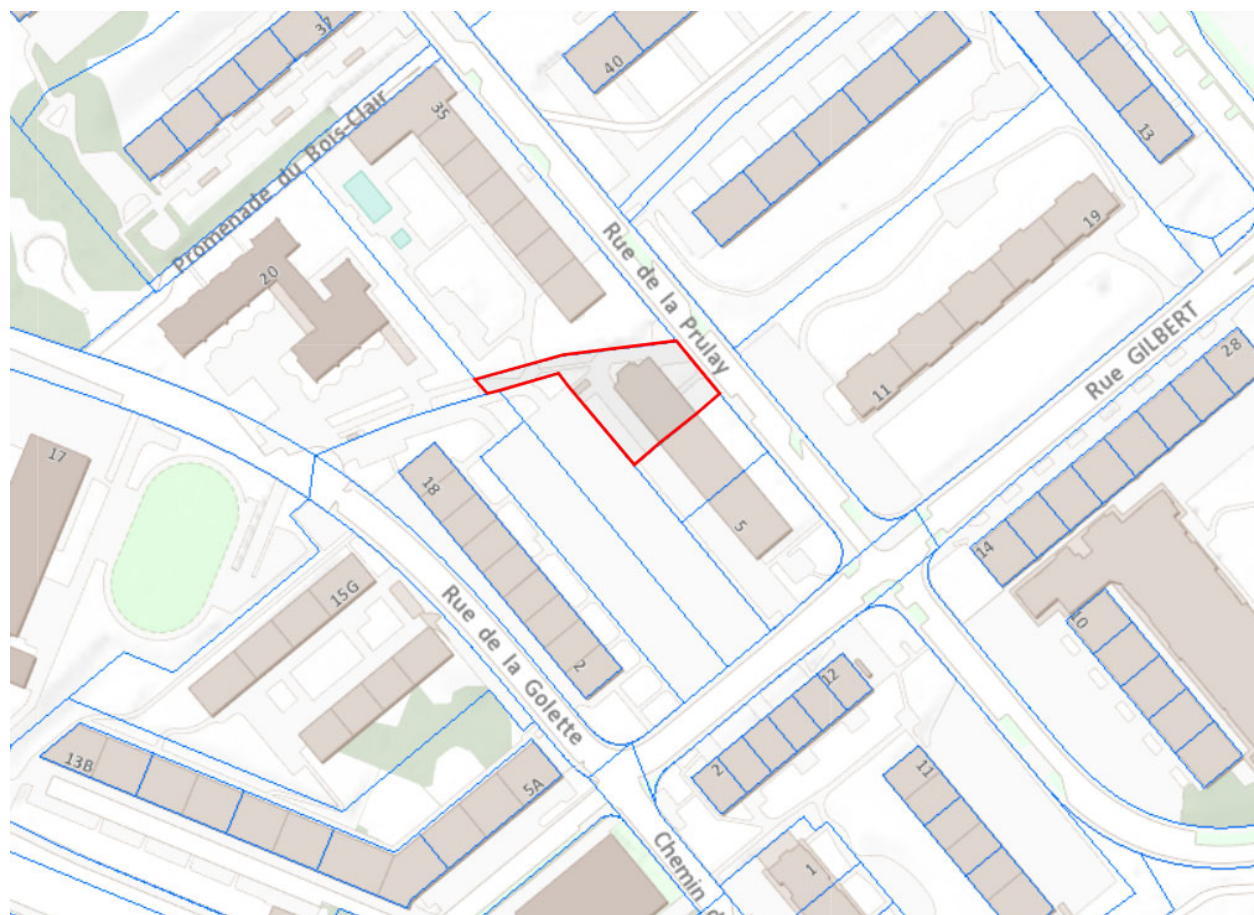


ABROGATION DU PLAN LOCALISÉ DE QUARTIER N° 27346

MEYRIN

RUE DE LA PRULAY



EXPOSÉ DES MOTIFS – JUILLET 2024

PLQ N° 27346 abrogé par le Conseil d'Etat le 11 septembre 2024

TABLE DES MATIÈRES

1. SITUATION ET CONTEXTE	1
2. PLQ N° 27346-526 : OBJECTIFS ET ÉTAT DE RÉALISATION	2
3. HISTORIQUE DE LA DEMANDE	3
4. MOTIFS JUSTIFIANT L'ABROGATION DU PLQ N° 27346-526	3
5. CONFORMITÉ AUX PLANIFICATIONS DIRECTRICES	3
6. DEGRÉ DE SENSIBILITÉ OPB	4
7. SUITE DU PROCESSUS D'URBANISATION	4
8. PROCÉDURE D'ABROGATION DU PLQ	4
9. ANNEXE	4

1. SITUATION ET CONTEXTE

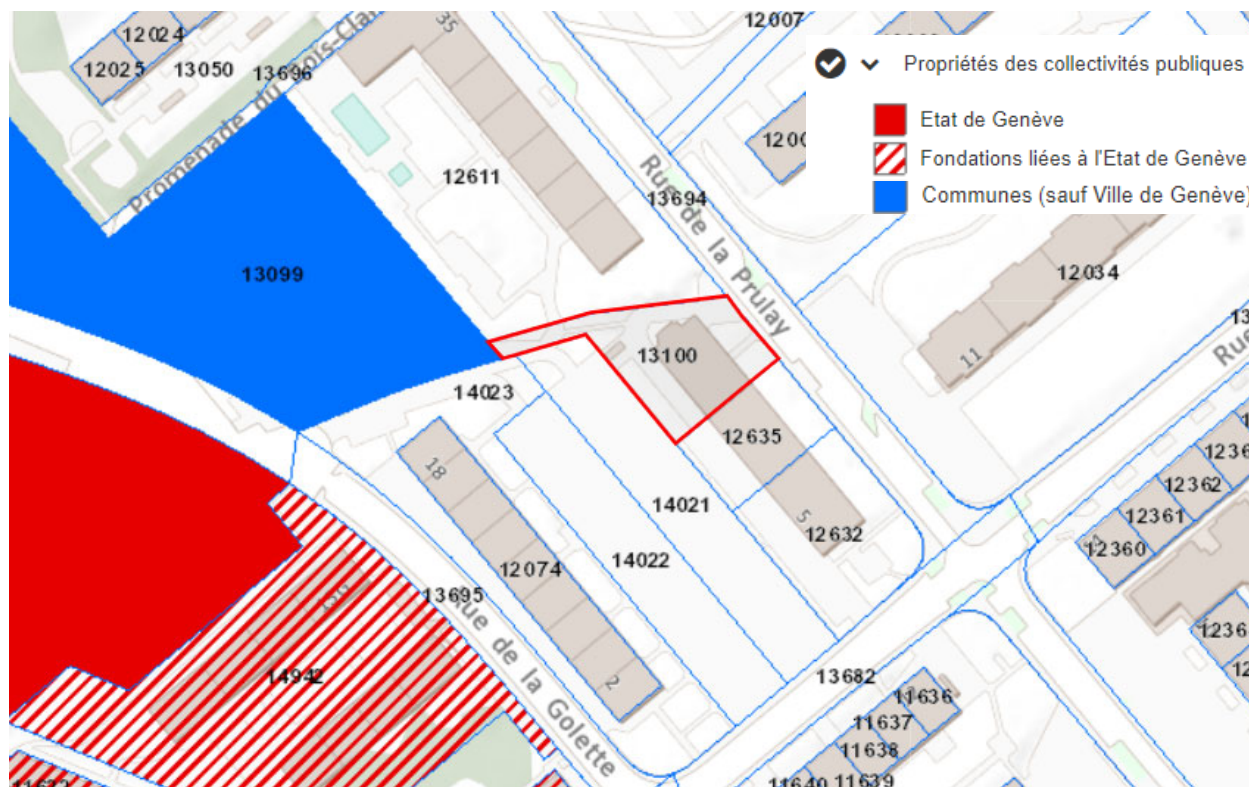
Le plan d'aménagement (ancienne dénomination du plan localisé de quartier - PLQ) N° 27346-526, adopté par le Conseil d'Etat le 2 juin 1980, se situe sur le territoire de la commune de Meyrin, à la rue de la Prulay, et a été entièrement réalisé.

Son périmètre, sis en zone de développement 3, comprend l'actuelle parcelle n° 13100 (anciennement parcelle n° 12633) feuille cadastrale N° 50, d'une superficie de 1'496 m² et propriété de la Fondation Nouveau Meyrin (FNM), fondation communale de droit public pour le logement.

Le périmètre se situe dans la Cité de Meyrin, à proximité de nombreux équipements et commerces, comprenant des établissements scolaires, l'hôpital de La Tour, des cabinets médicaux, des centres commerciaux, des commerces de proximité, le centre sportif des Arbères, ainsi que plusieurs restaurants et parcs.

Il bénéficie d'une très bonne desserte en transports collectifs avec plusieurs arrêts TPG à proximité (trams 14 et 18, bus 57, 68, A3, NA et NC). Il est également bien équipé en infrastructures de mobilité douce, avec notamment la route de Meyrin à proximité, axe structurant de mobilité douce qui permet des connexions vers différentes centralités et infrastructures multimodales de mobilité.

Un accès piétonnier dessert la parcelle n° 13100 depuis la rue de la Golette, en passant sur la partie sud-est de la parcelle communale n° 13099 (Ecole primaire de la Golette).



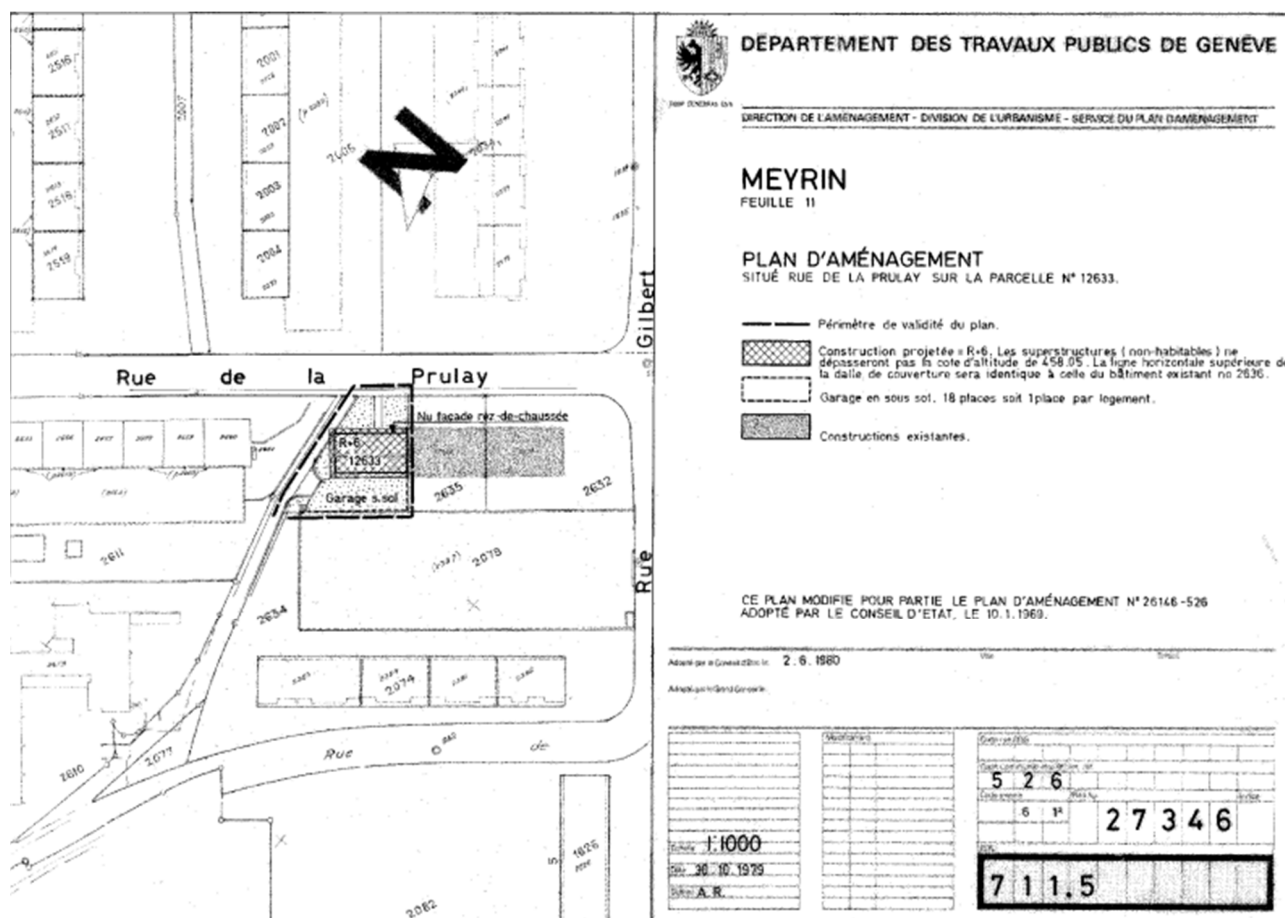
Parcelle du PLQ et foncier – source SITG

2. PLQ N° 27346-526 : OBJECTIFS ET ÉTAT DE RÉALISATION

Le PLQ N° 27346-526 adopté par le Conseil d'Etat le 2 juin 1980 est entièrement réalisé avec un bâtiment d'un gabarit de R+6, implanté le long de la rue de la Prulay, ainsi qu'un garage souterrain de 18 places (soit une place par logement) dont l'accès est situé rue de la Prulay.

Le bâtiment s'adosse au sud à un bâtiment existant de R+6 étages, également construit parallèlement à la rue de la Prulay et dont les entrées (à pied et en voiture) se font par la rue Gilbert 5 et 7 (parcelles n°s 12632 et 12635).

Le PLQ N° 27346-526 ne fixe aucun degré de sensibilité au bruit (DS). C'est le plan d'attribution des degrés de sensibilité au bruit sur le territoire de la commune de Meyrin N° 29330-526, adopté le 6 mai 2009 par le Conseil d'Etat qui fixe le DS II à la parcelle comprise dans le périmètre du PLQ précité.



Plan localisé de quartier N° 27346-526 adopté par le Conseil d'Etat le 2 juin 1980

Le PLQ N° 27346-526 modifiait pour partie le plan d'aménagement N° 26146-526 adopté par le Conseil d'Etat le 10 janvier 1969, aujourd'hui caduc. Celui-ci prévoyait l'implantation d'un bâtiment d'un gabarit de R+6 et des garages souterrains aujourd'hui réalisés (rue Gilbert 5 et 7, parcelles n°s 12632 et 12635) ainsi que la cession gratuite à la commune d'un terrain libre de toute construction, à l'est du périmètre. Ce terrain a par la suite fait l'objet d'une mutation parcellaire, la parcelle n° 12633 devenant la parcelle n° 13100, objet du PLQ N° 27346-526, qui prévoyait la construction d'un immeuble de R+6 à cet endroit.

3. HISTORIQUE DE LA DEMANDE

Afin de répondre à de fréquentes demandes concernant le développement de la Cité de Meyrin conçue en 1957, la commune de Meyrin, l'office de l'urbanisme et l'office du patrimoine et des sites ont engagé des réflexions et se sont dotés en 1995 d'une « Etude directrice relative à la maîtrise des potentiels de densification de Meyrin Cité », dite « étude Oberson », ayant fait l'objet d'une mise à jour en 2012.

Cette étude a permis d'évaluer et de proposer des potentiels de densification par de nouvelles constructions et par des surélévations, en veillant à préserver les fortes qualités urbanistiques, architecturales et de sociabilité de la Cité de Meyrin. Ce travail a notamment identifié la pertinence de surélever de deux niveaux les bâtiments implantés sur les parcelles n^{os} 13100, 12635 et 12632.

Une demande définitive d'autorisation de construire (DD) N° 113842 a été déposée par les propriétaires concernés en septembre 2020 sur les parcelles n^{os} 12632 et 12635, pour un projet de surélévation de deux étages (correspondant à la création de 24 logements), avec amélioration de l'isolation et le remplacement des vitrages existants.

Les propriétaires ont été invités par le département à se rapprocher de la FNM, propriétaire de la parcelle voisine n° 13100, pour qu'une surélévation soit également menée sur le bâtiment de la rue de la Prulay 19 afin d'aboutir à un projet commun, conformément aux recommandations de l'étude directrice précitée, et ainsi que des DD soient déposées conjointement. La DD N° 113842 a alors été abandonnée le 10 février 2023.

4. MOTIFS JUSTIFIANT L'ABROGATION DU PLQ N° 27346-526

Le projet de construction, élaboré en 2021 par la FNM, basé sur l'étude directrice précitée, prévoit la surélévation de deux niveaux des bâtiments sis sur les parcelles n^{os} 13100, 12635 et 12632. Le PLQ N° 27346-526 ne permet pas cette surélévation, dans la mesure où il fixe un gabarit maximum de R+6 pour le bâtiment sis sur le bien-fonds n° 13100. Quant au PLQ N° 26146-526, il n'empêche pas la surélévation projetée, dans la mesure où il est caduc.

Une surélévation de deux étages ne peut pas être considérée comme une modification mineure du PLQ N° 27346-526 en vigueur, raison pour laquelle son abrogation s'avère nécessaire. Compte tenu du contexte bâti et de la forte urbanisation du secteur, l'abrogation permettra la délivrance d'autorisations de construire, conformément à l'article 2, alinéa 2, lettre c de la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957 (RSG L 1 35 ; ci-après LGZD). L'ensemble des contraintes pourra être traitée au stade des demandes définitives d'autorisation de construire, lesquelles pourront être assorties de conditions d'aménagement au sens de l'article 2, alinéa 3 LGZD, fondées notamment sur les orientations qualitatives de l'étude directrice.

5. CONFORMITÉ AUX PLANIFICATIONS DIRECTRICES

Le Plan directeur cantonal (PDCn) 2030, adopté par le Grand Conseil le 20 septembre 2013 et approuvé par le Conseil fédéral le 29 avril 2015, dont la première mise à jour a été adoptée par le Grand Conseil le 10 avril 2019 et approuvée le 18 janvier 2021 par le Département fédéral de l'environnement, des transports, de l'énergie et de la communication (DETEC), identifie le périmètre concerné en tant qu'objet d'une densification différenciée de la couronne urbaine et renvoie à la fiche A02 du schéma directeur cantonal.

Cette fiche, intitulée « Poursuivre la densification de la couronne urbaine », invite à poursuivre la densification différenciée de la couronne urbaine en réalisant les potentiels restants, avec comme effets escomptés l'augmentation du nombre de logements et la mise aux normes des standards énergétiques, ainsi que la contribution à une utilisation optimale du sol.

Le Plan directeur communal de la ville de Meyrin (PDCom) adopté par le Conseil municipal le 15 décembre 2020 et approuvé par le Conseil d'Etat le 14 avril 2021, prévoit un potentiel de surélévation de deux étages pour les bâtiments se situant à la rue Gilbert 5-7 et à la rue de la Prulay 19, en référence à l'étude Oberson de 1995 mise à jour en 2012. Le PDCom impose la préservation des vides entre les immeubles favorisant la densification par surélévation sous certaines conditions, notamment le fait que l'immeuble entier doit être surélevé.

L'abrogation du PLQ N° 27346-526 s'inscrit ainsi dans le respect des objectifs du PDCn 2030 dans sa première mise à jour, du PDCom de Meyrin, et participe à leur mise en œuvre.

6. DEGRÉ DE SENSIBILITÉ OPB

L'abrogation proposée n'a pas d'impact sur le degré de sensibilité au bruit (DS OPB) Il qui régit la parcelle concernée selon le plan d'attribution des DS OPB de la commune de Meyrin N° 29330-526, tel que mentionné au chapitre 2 du présent exposé des motifs et demeure pertinent.

7. SUITE DU PROCESSUS D'URBANISATION

La DD N° 113842 déposée en septembre 2020 ayant été abandonnée en février 2023, de nouvelles DD pourront être déposées conjointement, relatives à la surélévation de deux étages des immeubles sis sur les parcelles n^{os} 13100, 12635 et 12632 (rue de la Prulay 19 et rue Gilbert 5-7).

8. PROCÉDURE D'ABROGATION DU PLQ

L'enquête publique, qui s'est déroulée du 14 décembre 2023 au 19 janvier 2024, n'a donné lieu à aucune observation.

Le Conseil municipal de la commune de Meyrin s'est prononcé en faveur du projet d'abrogation du PLQ le 26 mars 2024, sans émettre de remarque, par 30 oui et 2 abstentions (pas de voix contre).

La procédure d'opposition, ouverte du 29 mai au 27 juin 2024, n'a recueilli aucune opposition.

9. ANNEXE

Un exemplaire du plan N° 27346-526

