

Plan directeur cantonal: première mise à jour

Andreas Fabjan
Avocat spécialiste
du droit immobilier



Le Conseil d'État a transmis au Grand Conseil le 5 septembre son rapport sur le projet de première mise à jour du Plan directeur cantonal 2030 (PDCn). Ce document constitue la pierre angulaire de l'aménagement du territoire cantonal, qui définit les grandes orientations et les conditions de mise en œuvre de la politique d'aménagement.

Le PDCn avait été validé par la Confédération en 2015. Cette approbation avait été accompagnée de réserves qui limitaient le développement du canton, en ce qui concerne les projets prévus en extension sur la zone agricole, dès 2023. Au-delà de cette date, le quota cantonal de surfaces d'assolement (SDA) n'aurait plus été respecté. Les SDA représentent les meilleures terres cultivables du pays, dont chaque canton doit garantir un quota défini dans un plan sectoriel fédéral. Or, Genève se situe à la limite de ce quota.

Par ailleurs, la nouvelle Loi sur l'aménagement du territoire (LATI) est entrée en vigueur en 2014. Elle constitue un changement de paradigme en matière d'aménagement du territoire, exigeant désormais que le développement de l'urbanisation s'opère prioritairement dans les zones à bâtir existantes.

Afin de garantir, à l'horizon 2030, le respect du quota de SDA du canton, l'ensemble des projets de développement en extension sur la zone agricole a été revu et priorisé, afin de limiter les emprises prévues. Certains périmètres prévus ont été reportés à l'horizon 2040 (La Pallanterie, les extensions de Grand-Pré et Mon-Ideé à Puplinge, une partie des extensions de Perly, les Cornaches à Satigny). L'emprise de Bernex-Nord a été réduite. D'autres secteurs ont été abandonnés (Puplinge Est, le secteur Champ-Paget à Perly et le village de Certoux). Alors qu'elles concernaient 525 ha de la zone agricole dans le PDCn en vigueur, les extensions projetées à l'horizon 2030 ont été réduites à 238 ha.

En substance, une partie des projets de développement qu'il était prévu de réaliser dans des périmètres à déclasser de la zone agricole ont été remplacés par des projets

dans la zone à bâtir existante, notamment par une augmentation de la densité et une accélération de la mise en œuvre des projets. Ces adaptations du PDCn devraient permettre de répondre aux besoins jusqu'en 2030.

La question qui se pose est de savoir ce qu'il adviendra au-delà de cette date, en particulier où se situeront les ressources foncières requises pour les besoins futurs, car les zones à bâtir existantes auront été exploitées de manière optimale: le potentiel résiduel sera donc faible et la possibilité de déclasser de la zone agricole sera inexistante en raison de l'épuisement du quota de SDA disponible, si celui-ci n'est pas modifié. On peut en effet constater que la nouvelle version du PDCn prévoit comme objectif le respect du quota de SDA que Genève doit garantir, alors même que la version initiale du PDCn affichait l'ambition de revoir ce quota en accord avec la Confédération. Cette modification est étonnante, dès lors qu'il est déjà admis que des déclassements seront nécessaires. Elle interroge quant aux choix et solutions qui seront proposés après 2030.