

*Date de dépôt: 28 avril 2003*

*Messagerie*

## **Rapport**

**de la Commission d'aménagement du canton chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Plan-les-Ouates (création d'une zone de développement 3) au lieu-dit « Les Petites-Fontaines »**

### **Rapport de M. Olivier Vaucher**

Mesdames et

Messieurs les députés,

La Commission d'aménagement du canton, sous la présidence de M. Pierre-Louis Portier, a procédé à l'étude du projet de loi susmentionné lors de sa séance du 2 avril 2003.

Etaient présents à cette séance : M. Georges Gainon, chef de la division de l'information du territoire et des procédures ; MM. Jean-Charles Pauli et Didier Mottiez, juristes du département, et M. Jacques Moglia, chef du Service des études et plan d'affectation, accompagné de M. Xavier de Riva.

### **Situation du périmètre**

Le périmètre faisant l'objet du présent projet de loi de modification des limites de zones est situé dans la commune de Plan-les-Ouates, feuille cadastrale 38, au lieu-dit « Les Petites-Fontaines », bordé par la route de Base, et les chemins du Clos et de la Mère-Voie. Il se compose de plusieurs parcelles appartenant à des propriétaires privés (n<sup>os</sup> 10581, 15417, 15418, 15419) et partiellement de parcelles du domaine public (DP n<sup>o</sup> 15304 et DP

n° 15402). Le périmètre, d'une superficie totale de 12 886 m<sup>2</sup>, est affecté actuellement à la zone agricole.

Le présent projet de loi de modification des limites de zones fait suite à l'ensemble de la réflexion menée sur ce quartier en cours de densification. Il a pour objectif d'affecter un solde de parcelles du secteur « Les Petites-Fontaines », subsistant encore en zone agricole, à la zone de développement 3.

Le secteur des Petites-Fontaines, bordé au nord par la route de Base, forme le dernier tiers du quartier du Vélodrome. Il est affecté pour moitié environ à la zone de développement 3. L'autre moitié faisant l'objet du présent projet de loi est encore en zone agricole.

### **Description du périmètre**

Actuellement, le périmètre abrite trois habitations individuelles, datant de la fin de la Seconde Guerre mondiale. Il comprend quatre parcelles de forme longitudinale reprenant la trame du découpage de l'assainissement de la plaine de l'Aire. Une partie des terrains, d'une superficie de 2880 m<sup>2</sup>, est actuellement réservée aux surfaces d'assolement.

D'une topographie plane, les terrains contiennent quelques grands arbres dont un cèdre, en bordure du chemin du Clos, qui devra être conservé. L'ensemble des parcelles concernées par cette modification des limites de zones est accessible depuis la route de Base. Elles sont bordées côté sud-ouest par la zone industrielle de Plan-les-Ouates (ZIPLO), laquelle se caractérise par des gabarits importants organisés selon une trame orthogonale, et au nord-est, par un quartier pavillonnaire, conforme à la zone 5, qui se termine par le quartier des Voirets et des Verjus.

### **Infrastructures à proximité**

Le périmètre faisant l'objet du présent projet de loi est situé à proximité du centre sportif intercommunal des Cherpines que la commune entend restructurer prochainement.

Le relais scolaire est assuré par la toute nouvelle école primaire et sa salle de sports, réalisées le long du chemin de la Mère-Voie, par le jardin d'enfants établi dans des bâtiments provisoires, bordant le mail 2000, ainsi que par le cycle d'orientation des Voirets situés à quelques centaines de mètres, sur le territoire de la commune de Plan-les-Ouates. Par ailleurs, le département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (DAEL) projette la réalisation d'un établissement d'enseignement secondaire post-obligatoire sur

les terrains situés de l'autre côté de la route de Base, destiné à répondre aux besoins urgents exprimés par le département de l'instruction publique pour la partie sud-ouest du canton.

Concernant les possibilités d'accès, une piste cyclable permet d'ores et déjà de rejoindre Lancy par la route de Base. A terme, ce quartier de Plan-les-Ouates sera desservi par le prolongement de la ligne de tram reliant le centre-ville à la zone industrielle (ZIPLO) et à Saint-Julien-en-Genève.

### **Description du projet**

L'objectif du projet est de permettre l'établissement d'un plan localisé de quartier sur l'ensemble des terrains constituant le secteur des Petites-Fontaines, garantissant la possibilité de réaliser un ensemble d'environ cent quatre-vingts logements représentant, sur la totalité du secteur, près de 18 500 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher.

D'autres affectations pourraient aussi être envisagées afin de donner une mixité au quartier, notamment un établissement médico-social (EMS). Il pourra, par ailleurs, être réservé la possibilité de réaliser quelques commerces de proximité dans les rez-de-chaussée des bâtiments à construire.

Le futur plan localisé de quartier reprendra, dans sa forme, les éléments urbanistiques résultant de l'étude communale du quartier du Vélodrome de 1991 et appliqués dans le cadre des trois plans localisés de quartier adoptés durant ces dernières années, à savoir notamment: une densité limitée à 0,7, la hauteur des immeubles fixée à quatre niveaux sur rez-de-chaussée, un front bâti bordant la route du Vélodrome, des alignements le long des autres voies, le prolongement et terminaison du mail 2000.

Ce projet est bien entendu en totale cohérence avec le plan directeur cantonal adopté par votre Grand Conseil en septembre 2001.

Quant aux mesures de compensation des surfaces d'assolement (représentant 2880 m<sup>2</sup>) comprises dans le périmètre des Petites-Fontaines, le principe de compensation est validé par l'acceptation du plan directeur cantonal et de sa fiche 3.12 par le Grand Conseil, le 21 septembre 2001.

L'enquête publique ouverte du 25 octobre au 25 novembre 2002 a provoqué quelques observations qui seront transmises à la commission chargée de l'examen du présent projet de loi. En outre, ce projet a fait l'objet d'un préavis favorable à l'unanimité du Conseil municipal de la commune de Plan-les-Ouates, en date du 17 décembre 2002.

## Brève discussion de la commission

M. Gainon nous précise qu'il n'est pas prévu, dans le projet de loi soumis, de limitation du prix de terrain autre que celle émanant de la loi sur les zones de développement. M. Nessler, l'un des propriétaires concernés, n'entend pas qu'on lui apporte des restrictions particulières; ses droits à bâtir seront réalisés sous forme de logements. D'ailleurs, lecture nous a été faite de sa lettre expliquant qu'il est favorable au projet, en apportant toutefois quelques précisions sur la situation actuelle de sa parcelle.

M. Gainon affirme qu'il obtiendra satisfaction avec ce projet de loi.

Sur la remarque d'un commissaire qui relève que la partie nord ne serait pas construite, M. Gainon répond que le nord est prévu pour le mail et un établissement scolaire.

## Traitement des oppositions

Par courrier du 17 mars 2003, reçu le 18 mars de la même année en Chancellerie, la section genevoise de l'Association des habitants de Plan-les-Ouates Nord a déclaré former opposition contre le présent projet de loi et le projet de plan n° 29156-529, visé à l'article 1 et mis en procédure d'opposition du 14 février au 17 mars 2003.

M. Rodolphe Nessler s'est également exprimé lors de la procédure d'opposition, par courrier du 12 mars 2003, reçu en Chancellerie le 14 mars.

Conformément à l'article 16, alinéa 5, LaLAT<sup>1</sup>, toute personne, organisation ou autorité qui dispose de la qualité pour recourir contre le changement d'affectation visé par le projet de loi peut déclarer son opposition, par acte écrit et motivé, au Conseil d'Etat pendant un délai de 30 jours à compter de la première publication. Selon l'article 35, alinéa 3, LaLAT, les communes et les associations d'importance cantonale ou actives depuis plus de trois ans qui, aux termes de leurs statuts, se vouent par pur idéal à l'étude de questions relatives à l'aménagement du territoire, à la protection de l'environnement ou à la protection des monuments, de la nature ou des sites ont qualité pour recourir.

En l'espèce, l'Association des habitants de Plan-les-Ouates Nord apparaît avant tout comme une association locale défendant les intérêts d'un quartier. Quant à M. Rodolphe Nessler, sa qualité pour agir ne fait aucun doute, dès lors qu'il est propriétaire d'un terrain compris à l'intérieur du périmètre du projet de plan n° 29156-529. Toutefois, dans son courrier du 12 mars 2003, il

---

<sup>1</sup> Loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987 (L 1 30; ci-après LaLAT).

se borne, pour l'essentiel, à « *relever et rectifier des inexactitudes* » sans déclarer formellement faire opposition, ce qui laisse subsister un doute quant à la nature juridique exacte de cet acte.

La question de la recevabilité des oppositions aux projets de loi et de plan querellés peut cependant rester ouverte, compte tenu de la réponse qui sera apportée quant au fond de l'opposition.

A cet égard, il est tout d'abord observé que les oppositions portent sur un objet identique. Il se justifie, par conséquent, de procéder à une jonction des causes, conformément à l'article 70 LPA<sup>2</sup>.

M. Rodolphe Nessler conteste tout d'abord le statut actuel de sa parcelle, sise dans la partie est du secteur des Petites-Fontaines, colloquée en zone agricole. Ce terrain n'avait pas été compris dans le premier déclassement de ce secteur, survenu le 24 janvier 1997 et qui ne concernait que la partie ouest de celui-ci.

La question a cependant été tranchée sans équivoque par le Tribunal fédéral, dans un arrêt du 5 mars 1998, qui portait sur le recours formé par l'actuel opposant contre ce déclassement du 24 janvier 1997. Evoquant la possibilité d'un éventuel déclassement en zone de développement 3 du solde du site des Petites-Fontaines, soit la partie Est comprenant la parcelle de M. Rodolphe Nessler, exclue de ce déclassement du 24 janvier 1997 alors objet du litige, le Tribunal fédéral a clairement confirmé, si besoin est, le statut de zone agricole du terrain propriété de l'opposant :

*« Le classement dans la zone de développement de **la partie est des « Petites-Fontaines » – maintenue en l'état en zone agricole** – aurait pour effet d'augmenter d'environ un quart la surface de la zone... »*<sup>3</sup>

Peu importe que le terrain en cause soit désassujéti à la loi fédérale sur le droit foncier rural, n'ait jamais été cultivé, accueille une maison construite en 1934 plutôt qu'après la Seconde Guerre mondiale, ou aurait dû être déclassé depuis longtemps si des dissensions politiques communales ne s'étaient pas produites il y a trente ans : ces éléments n'ont aucune incidence sur le statut de droit public de la parcelle propriété de l'opposant, indubitablement sise en zone agricole.

Au demeurant, le projet de loi litigieux se propose précisément de remédier à cet état de fait en déclassant le terrain en cause en zone de développement 3, ce qui devrait satisfaire M. Rodolphe Nessler.

<sup>2</sup> Loi sur la procédure administrative, du 12 septembre 1985 (E 5 10; ci-après LPA).

<sup>3</sup> Souligné par nos soins ; SJ 1998, c. 2b bb) p. 642.

Pour sa part, l'Association opposante déclare déplorer ce déclassement de zone agricole et réclame, pour l'essentiel, un développement graduel ainsi que la construction du collège post-secondaire prévu dans le secteur sur le site des Petites-Fontaines plutôt que sur celui, voisin, du Rolliet (cf. projet de loi n° 8924).

Comme l'a précisé l'exposé des motifs du projet de loi litigieux, le plan directeur cantonal, adopté le 21 septembre 2001 par le Grand Conseil et le 14 mars 2003 par le Conseil fédéral, a réalisé un inventaire des sites potentiels situés en zone agricole, mais contigus à la zone à bâtir et répondant à de bonnes conditions d'aménagement, d'équipement et de desserte par les transports publics, par conséquent susceptibles d'être déclassés en cas de besoin pour l'urbanisation.

Pour ces sites, le concept du plan directeur cantonal relatif à l'espace urbain (chiffre 2.2) spécifie qu'il est possible « *d'admettre exceptionnellement des déclassements limités de la zone agricole, en continuité de la zone à bâtir, pour répondre à des besoins d'intérêt général qui ne pourraient pas être satisfaits à l'intérieur de celle-ci* », ceci à un certain nombre de conditions. Parmi celle-ci figure en bonne place l'exigence d'un « *contrôle des prix des terrains et des constructions* »<sup>4</sup>.

A noter que, lorsque les collectivités publiques concernées n'ont pas la maîtrise des terrains en cause, l'exercice d'un tel contrôle suppose la conclusion d'accords privés par lesquels les propriétaires s'engagent à ne pas vendre leur terrain au-delà d'un certain prix après déclassement, à défaut, l'adoption d'une zone de développement, mieux encore, la combinaison de ces deux mesures.

En l'espèce, la mise en zone de développement 3 du solde du site des Petites-Fontaines, dont une partie est déjà sise dans ce type de zone, remplit tous ces critères.

Le déclassement litigieux s'inscrit dans le cadre d'une opération globale conduite graduellement et en plusieurs étapes, comme le souhaite l'Association opposante, sur la base d'une étude directrice élaborée en 1991 par le canton et la commune dans le but de densifier progressivement le quartier du Vélodrome. Cette opération est également conforme au plan directeur communal, révisé en 1995, qui prévoit une extension de la zone de développement 3 destinée à la poursuite de l'urbanisation du quartier des « Petites-Fontaines ».

---

<sup>4</sup> [http://www.etat-ge.ch/Plan-directeur/asp/consult\\_concept.asp?num=15](http://www.etat-ge.ch/Plan-directeur/asp/consult_concept.asp?num=15)

S'agissant du choix du site du Rolliet pour l'implantation d'un futur établissement d'enseignement du cycle post-obligatoire, cette décision s'appuyait notamment sur les conclusions d'un rapport établi par le département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (ci-après : le département) en mai 2001, afin d'évaluer avec précision les besoins scolaires pour l'échéance 2000-2025 et d'identifier des sites potentiels susceptibles de recevoir les nouveaux établissements. Cette étude a mis en évidence, d'une part, le besoin d'un équipement d'enseignement post-obligatoire dans le sud-ouest du canton, d'autre part, l'aptitude des terrains du « Rolliet » à recevoir un tel établissement, en raison notamment de leur situation au voisinage d'un secteur en cours d'urbanisation et de la saturation des équipements scolaires de ce secteur. Dans ce cadre, le périmètre des Petites-Fontaines n'a pas été retenu étant donné que des études étaient en cours depuis 1995 visant à y créer des logements, nécessaires afin de répondre à la pénurie qui sévit actuellement.

Dans le secteur des Cherpines, un peu plus à l'ouest, la commune de Plan-les-Ouates prévoit le développement à terme de l'équipement sportif intercommunal, jusqu'à la route de Base. Une partie des installations existantes et futures, notamment un projet de salle omnisports, pourrait fonctionner en synergie avec le futur établissement d'enseignement post-obligatoire, comme le souhaite l'Association opposante. Entre ces deux secteurs, les terrains du Rolliet figurent comme une réserve à bâtir à plus long terme.

Enfin, la question de l'affectation de détail des terrains (logements subventionnés, libres en PPE ou EMS) concernés relève en priorité du plan localisé de quartier appelé à régir désormais la totalité de la zone de développement 3 des Petites-Fontaines, voire des autorisations de construire. Conformément à l'article 5 LGZD, les logements érigés en zone de développement doivent répondre à un besoin prépondérant d'intérêt général. A cet égard, le département a pour pratique d'exiger le respect d'une proportion ( $\frac{2}{3}$  de logements sociaux,  $\frac{1}{3}$  de logements en secteur libre) qui exclut en principe que seuls des logements en PPE ne soient réalisés. Par ailleurs, en l'état, le projet de plan localisé de quartier n° 29117-529 laisse intacte la possibilité de prévoir un établissement médico-social (EMS), qui donnerait une certaine mixité au quartier. A noter, en ce qui concerne l'afflux de nouveaux habitants, que le chiffre de 1600 personnes mentionné dans l'exposé des motifs du projet de loi litigieux concerne l'ensemble de l'urbanisation du secteur, dont plus des deux tiers est déjà réalisée ou en voie de l'être et justifie pleinement l'implantation d'un cycle d'orientation sur le

territoire de la commune de Plan-les-Ouates et non sur celui d'autres communes.

Au vu de ce qui précède, les oppositions apparaissent infondées et doivent être rejetées, dans la mesure où elles sont recevables.

## Votes

### *Entrée en matière*

*Personnes qui acceptent l'entrée en matière du projet de loi 8926 : unanimité*

### *Article 1*

La proposition d'un commissaire de créer une zone ordinaire à la place d'une zone de développement, ne semblant pas appropriée, n'est donc pas retenue.

*Personnes qui acceptent l'article 1 dans sa version initiale : unanimité*

### *Article 2*

*Personnes qui acceptent l'article 2 : unanimité*

### *Article 3 (nouveau)*

*Rejet des oppositions de l'association des habitants de Plan-les-Ouates nord*

*Personnes qui acceptent l'article 3 : unanimité*

### *Article 4*

*Personnes qui acceptent l'article 4 : unanimité*

### *Vote d'ensemble du projet de loi 8926*

*Personnes qui acceptent le projet de loi ainsi modifié : unanimité*

## Conclusion

La Commission d'aménagement du canton vous recommande, à l'unanimité des membres présents, Mesdames et Messieurs les députés, d'adopter le présent projet de loi.



## **Projet de loi (8926)**

### **modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Plan-les-Ouates (création d'une zone de développement 3) au lieu-dit « Les Petites-Fontaines »**

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève décrète ce qui suit :

#### **Art. 1**

<sup>1</sup> Le plan n° 29156-529, dressé par le département de l'aménagement, de l'équipement et du logement, le 4 février 2002, modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Plan-les-Ouates (création d'une zone de développement 3, au lieu-dit «Les Petites-Fontaines»), est approuvé.

<sup>2</sup> Les plans de zones annexés à la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LaLAT), du 4 juin 1987, sont modifiés en conséquence.

#### **Art. 2**

En conformité aux articles 43 et 44 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1986, il est attribué le degré de sensibilité II aux biens-fonds compris dans le périmètre de la zone de développement 3, créée par le plan visé à l'article 1.

#### **Art. 3**

Les oppositions à la modification des limites de zones formées par l'Association des habitants de Plan-les-Ouates Nord et M. Rodolphe Nessler sont rejetées, dans la mesure où elles sont recevables, pour les motifs exposés dans le rapport de la commission chargée de l'étude de la présente loi.

#### **Art. 4**

Un exemplaire du plan n° 29156-529 susvisé, certifié conforme par la présidence du Grand Conseil, est déposé aux archives d'Etat.



## RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

## DÉPARTEMENT DE L'AMÉNAGEMENT, DE L'ÉQUIPEMENT ET DU LOGEMENT

Direction de l'Aménagement

Service des Etudes et Plans d'Affectation

## PLAN-LES-OUATES

Feuille Cadastrale N° 38

Parcelles N° 15 417, 15 418, 15 419, 10 581  
et partiellement  
DP 15 304 et DP 15 402.

## Modification des limites de zones située au lieu-dit Les Petites Fontaines



Zone de développement 3

DS OPB II



Zone préexistante

000

Numéro de parcelle

Adopté par le Conseil d'État le :

Visa :

Timbres :

Adopté par le Grand Conseil le :

Loi N°

<b>Echelle 1:2500</b>		Date	04.02.2002
		Dessin	LAC
<b>Modifications</b>			
Indice	Objets	Date	Dessin

Code GIREC	
Secteur / Sous-secteur statistique	Code alphabétique
<b>33 - 00 - 03</b>	<b>PLO</b>
Code Aménagement (Commune / Quartier)	
<b>529</b>	
Archives Internes	Plan N°
<b>7.5 / 2</b>	<b>29 156</b>
CDU	Indice
<b>7 1 1 . 6</b>	

