

Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt: 29 octobre 2004

Messagerie

Projet de loi

modifiant les limites de zones sur le territoire des communes de Lancy et de Plan-les-Ouates (création de zones diverses) au lieu-dit « La Chapelle-Les Sciers »

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

Art. 1

¹ Le plan n° 29299A -529-543, dressé par le Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (DAEL) le 14 mai 2003, modifiant les limites de zones sur le territoire des communes de Lancy et Plan-les-Ouates, au lieu-dit « La Chapelle-Les Sciers », est approuvé.

² Les modifications des limites de zones portent sur :

- a) la création d'une zone de développement 3;
- b) la création de deux zones de développement 3 affectées à de l'équipement public;
- c) la création de quatre zones de verdure;
- d) la création d'une zone des bois et forêts;
- e) la création d'une zone de jardins familiaux.

³ 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

¹ La réalisation d'équipements publics sur les terrains à détacher des parcelles n^{os} 5563 pour partie, 5697 pour partie, 5711 pour partie, 5717 pour partie, 5719 pour partie, 5720 pour partie, 5723 pour partie, feuille 52, de la commune de Plan-les-Ouates, compris dans le périmètre de la zone de

développement affectée à l'équipement public créée par le plan n° 29299A-529-543, visé à l'article 1, est déclarée d'utilité publique au sens de l'article 3, lettre a, de la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, du 10 juin 1933.

² En conséquence, l'acquisition des immeubles et des droits nécessaires à cette réalisation peut être poursuivie par voie d'expropriation.

Art. 3

Conformément 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 III à la zone de développement 3, le degré de sensibilité II à la zone de développement 3 affectée à de l'équipement public et le degré de sensibilité II aux zones de verdure (pour les bâtiments comprenant des locaux sensibles au bruit).

Art. 4

Un exemplaire du plan n° 29299A-529-543 susvisé, certifié conforme par la présidence du Grand Conseil, est déposé aux archives d'Etat.

Certifié conforme
Le chancelier d'Etat : Robert Hensler

ANNEXE

RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE 14528 - 2004

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

Direction de l'Aménagement du Territoire

SEPA

LANCY / PLAN-LES-OUATES

LA CHAPELLE - LES SCIERS

Feuilles Cadastreales Lancy fe: 50, 51
 Plan-les-Ouates fe: 22, 31, 32, 45, 52, 53
 Parcelles Lancy n° : 1478, 1479, 2165,
 3907 DP cant., 3908 DP cant.

Plan-les-Ouates n° : 3472, 3476, 3774, 3983,
 4165, 4236, 4335, 4491, 4520, 5563, 5689 DP
 com., 5697, 5702, 5703, 5705, 5706 DP com.,
 5708, 5709, 5710, 5711, 5712, 5713, 5714, 5717,
 5718, 5719, 5720, 5721, 5723, 5724 DP com.,
 5728, 5731, 15370 DP com., 15371 DP com.,
 15376 DP com.

Modification des limites de zones



Zone de développement 3 DS OPB III



Zone de développement 3 affectée à de l'équipement public DS OPB II



Zone de verdure DS OPB II (pour les bâtiments comprenant des locaux sensibles au bruit)



Zone des bois et forêts



Zone de jardins familiaux



Zone préexistante

27 OCT. 2004



Robert HENSLE
 Chancelier d'Etat

Adopté par le Conseil d'Etat le :

Visa :

Timbres :

PROCEDURE D'OPPOSITION

Adopté par le Grand Conseil le :

Echelle	1 / 2500	Date	14.05.2003
		Dessin	AP
Modifications			
Indice	Objets	Date	Dessin
	Synthèse préavis techniques	4 juillet 2003	AP
A	Modification d'affectation à la demande de la commune de Plan-les-Ouates:	21 juin 2004	AP
	concerne parcelles N° 4337,993, 5036, 5037, 3231, 3232, 3233, 3234, 3138		

Code GIREC	
Secteur / Sous-secteur statistique	Code alphabétique
33.00.05, 28.00.06	LCY - PLO
Code Aménagement (Commune / Quartier)	
529 - 543	
Archives Internes	Plan N°
7.5	29299
	Indice
	A
CDU	
7 1 1 . 6	



EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les députés,

I. Introduction

Le plan directeur cantonal, adopté en septembre 2001 par le Grand Conseil, identifie les espaces stratégiques significatifs pour l'ensemble de la région genevoise. Ces périmètres d'aménagement coordonné (PAC) nécessitent une planification directrice de quartier et une concertation avec les acteurs concernés et la population, propres à garantir une structuration urbaine cohérente.

Le site de La Chapelle-Les Sciens est un des cinq PAC retenus dans le plan directeur cantonal afin de réaliser des extensions urbaines sur la zone agricole, en périphérie de l'agglomération (fiche 2.15).

Il a été retenu en fonction des critères suivants :

- sa continuité avec la structure urbaine environnante et sa proximité avec le pôle d'échange de La Praille/Bachet,
- sa taille et son potentiel à bâtir relativement élevé, réalisable par étapes,
- les projets d'amélioration du réseau de transports collectifs (ligne RER CEVA notamment),
- l'existence d'un environnement attractif, sans contraintes particulières.

Deux importants propriétaires institutionnels, l'Hospice général et la Fondation Bonna-Rapin, ont du reste manifesté, depuis plusieurs années, leur souhait de réaliser dans ce site un ensemble de logements.

L'objectif principal de cette extension urbaine est la réalisation d'habitat collectif, dont une grande partie à but social. L'ensemble devra être d'une densité suffisante et avoir un caractère urbain. Des activités pourront être prévues afin d'introduire une certaine mixité. Le périmètre intégrera des équipements de quartier et, le cas échéant, des équipements d'agglomération.

Le présent projet de modification de limites de zones correspond à la première étape de mise en œuvre du PAC La Chapelle-Les Sciens.

II. Planification directrice

Le DAEL a initié, courant 2002, une étude d'aménagement du périmètre concerné. Cette étude, menée en coordination avec tous les partenaires intéressés, notamment les communes de Lancy et Plan-les-Ouates, s'est concrétisée par un projet de plan directeur de quartier, nouvel instrument de planification introduit récemment dans la législation. Le rapport final est mis en consultation publique parallèlement au présent projet de loi. Après d'éventuelles adaptations, le projet de plan directeur de quartier devra ensuite être soumis à l'approbation des Conseils municipaux, puis du Conseil d'Etat.

L'élaboration du projet de plan directeur de quartier a été accompagnée par un large processus de concertation impliquant de nombreux partenaires représentant aussi bien l'échelon local que l'échelon cantonal (représentants des partis politiques, des associations de défense de l'environnement et du logement, de la Fédération des jardins familiaux, des milieux agricoles, de la construction, etc.). Ce processus a permis de préciser les objectifs d'aménagement et d'intégrer les préoccupations et les propositions des milieux concernés, dans le but de favoriser l'émergence de nouvelles solutions et de projets de qualité.

Les objectifs d'aménagement définis au cours du processus de concertation sont les suivants :

- **La réalisation d'un quartier d'habitat collectif intégré à l'agglomération et socialement équilibré.** Les équipements de quartier sont prévus dès la conception du projet, de même que les infrastructures nécessaires. La coexistence de divers types de logements, la diversité des typologies et l'implantation de surfaces d'activité sont recherchées.
- **L'encouragement de l'écomobilité.** Le futur quartier sera raccordé de manière optimale au pôle d'échange du Bachet-de-Pesay. Un concept global pour la circulation privée et le stationnement sera élaboré, afin d'encourager au maximum l'usage des transports publics et les mobilités douces, en tirant parti du réseau piétonnier et cyclable, qui sera développé dans le cadre du projet.

- **Le développement d'un maillage des espaces publics et des espaces verts.** Les nouveaux espaces publics et cheminements seront raccordés à ceux des territoires avoisinants, notamment au futur parc des Communes-Réunies prévu dans le cadre du PAC La Praille-Bachet. L'environnement non bâti constitué par le coteau de Saconnex-d'Arve et la pénétrante de verdure de Drize sera préservé et mis en valeur, tout en tenant compte des contraintes liées à la protection des milieux naturels et à l'agriculture.
- **La définition d'une transition ville-campagne** est un des éléments forts du projet. Elle permettra de générer des lieux de vie de qualité et trouvera sa traduction dans l'identité globale du quartier comme dans la manière dont sera traitée l'interpénétration de la morphologie urbaine avec la structure de l'espace agricole.

A une échelle plus vaste, à la demande des communes de Bardonnex, Carouge, Lancy, Plan-les-Ouates, Troinex, et Veyrier, dont les habitants sont confrontés à l'augmentation du trafic routier, l'étude d'aménagement Genève-Sud a été initiée afin d'élaborer une stratégie concertée intégrée, qui prenne en compte tous les aspects liés à l'urbanisation, à l'espace rural et aux déplacements dans cette importante portion du territoire cantonal, dont fait partie le périmètre La Chapelle-Les Sciens. Cette démarche a confirmé l'opportunité d'une densification urbaine dans ce secteur, tout en dégageant des principes d'accessibilité compatibles avec les conditions environnementales.

III. Phases d'urbanisation

Afin de mettre en œuvre le plan directeur de quartier d'urbanisation, deux grandes phases de planification sont prévues :

La première phase, objet du présent projet de modification des limites de zones, vise à rendre possible l'urbanisation de trois sous-périmètres par le biais de plans localisés de quartier appropriés.

- Sous-périmètre 1. Construction d'environ 700 logements sur les vastes parcelles appartenant à l'Hospice général et à la Fondation Bonna Rapin.
- Sous-périmètre 2. Construction d'une école et d'une place publique qui sera le cœur du nouveau quartier.
- Sous-périmètre 3. Construction de 370 logements supplémentaires.

Une solution pour le relogement des jardins familiaux situés dans ce périmètre devra être déterminée au moment de l'approbation de la modification des limites de zones.

La deuxième phase fera ultérieurement l'objet d'un deuxième projet de modification des limites de zones, pour permettre la réalisation de la suite du plan directeur de quartier.

IV. Dispositifs pour la mise en œuvre du projet d'urbanisation et la maîtrise foncière

Le plan directeur cantonal émet des conditions précises pour les déclassements de la zone agricole, dont le contrôle des prix des terrains et des constructions. Par ailleurs, pour mener une opération de cette envergure et en garantir la cohérence et la qualité, il convient de prévoir certains dispositifs. Pour ce faire, le Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement s'est assuré le concours de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC), laquelle sera chargée, conformément à l'article 10, alinéa 2, lettres c et g de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, de collaborer à l'étude et à la réalisation des plans d'aménagement, à la création de l'équipement et des infrastructures nécessaires et d'assumer toute autre tâche en matière d'acquisition, d'exploitation ou de mise en valeur.

La FPLC pourra s'associer à tous les acteurs intéressés (communes, propriétaires, fondations immobilières). La FPLC jouera ainsi un rôle actif de développement et de coordination dans l'urbanisation du secteur. Afin de faciliter le travail, le département élaborera un contrat de prestations qui assignera notamment les objectifs d'aménagement que la FPLC devra poursuivre dans ses activités.

Par ailleurs, le département et la FPLC mèneront une politique d'information pour rappeler que le prix du mètre carré d'origine agricole – pour une surface sans construction – ne peut être pris en compte dans un plan financier, dont l'approbation par le département est obligatoire au titre de la loi générale sur les zones de développement, qu'à une hauteur maximale de 100 F.

V. Description du projet de modification de zones.

Ce périmètre comprend 35 parcelles situées sur la commune de Plan-les-Ouates et 3 parcelles situées sur la commune de Lancy.

Il est situé actuellement principalement en zone agricole (163 000 m²), partiellement en zone villas (17 000 m²) et en zone de jardins familiaux (17 000 m²).

Il est bordé :

- au nord par la route de la Chapelle,
- à l'ouest par un quartier de villas (faisant l'objet du projet de modification des limites de zones N° 29125, visant la création d'une zone de développement 3, actuellement en suspens) et par les équipements de la voirie cantonale,
- au sud par le chemin de l'Essartage,
- à l'est par la route de Saconnex-d'Arve et la limite entre les communes de Lancy et de Plan-les-Ouates.

Le présent projet de modification des limites de zones vise à créer

- une zone de développement 3 d'une superficie d'environ 168 000 m², dont 36 000 m² affectés à de l'équipement public,
- quatre zones de verdure représentant une superficie totale de 14 000 m²,
- une zone des bois et forêts de 11 400 m²,
- une zone de jardins familiaux de 3300 m².

Création d'une zone 3 de développement

Il s'agit :

- sur la commune de Lancy, des grandes parcelles de la Fondation Bonna Rapin et de l'Hospice général,
- sur la commune de Plan-les-Ouates, des petites parcelles situées en zone villas le long de la route de Saconnex-d'Arve et des petites et moyennes parcelles (dont certaines occupées par des villas) situées en zone agricole, au lieu-dit Les Sciers.

Création de deux zones de développement 3 affectées à de l'équipement public

Il s'agit, d'une part, sur la commune de Lancy, du terrain du CAD (centre artisanal et de détente, appartenant à l'Hospice général), d'une superficie de 19 000 m², et, d'autre part, sur la commune de Plan-les-Ouates, d'un périmètre de 17 000 m², situé dans la partie centrale du futur quartier et destiné à une école primaire intercommunale : la réalisation de cet équipement est déclarée d'utilité publique.

Création de quatre zones de verdure

Il s'agit de la mise en conformité de trois espaces verts existants : la Ferme de la Chapelle, sur la commune de Lancy, le petit parc existant route de Saconnex-d'Arve, et l'espace vert situé au nord de la zone de jardins familiaux, sur la commune de Plan-les-Ouates. De plus, il sera créé un petit parc sur la parcelle 4335, feuille 32, appartenant aux deux communes et cadastrée en bois et forêt. Cette parcelle fera l'objet d'une autorisation de défrichement et sera compensée par la création d'une zone de bois et forêts sur le site de l'étang du Nant de la Bistoquette.

Création d'une zone de bois et forêts

Il s'agit des boisements entourant l'étang du Nant de la Bistoquette susmentionné.

Création d'une zone de jardins familiaux

Il s'agit d'une modification mineure du périmètre existant afin de mettre en conformité l'affectation du terrain avec son usage effectif.

VI. Compensations en faveur de l'agriculture et de la nature

L'emprise sur la zone agricole pour cette première phase se monte à environ 163 000 m², dont environ 68 000 m² actuellement affectés à l'agriculture. Conformément au concept de l'aménagement cantonal, il sera procédé à des compensations, d'une part en faveur de l'agriculture, d'autre part en faveur de la nature. Celles-ci, qualitatives ou quantitatives, seront précisées ultérieurement, en concertation avec les milieux intéressés.

Les compensations qualitatives en faveur de l'agriculture correspondront notamment à des projets locaux. Les compensations quantitatives sont gérées dans le cadre cantonal, compte tenu du fait qu'il ne s'agira pas de remplacer l'intégralité des surfaces abandonnées par l'agriculture.

Les compensations environnementales serviront en particulier à soutenir certains projets du réseau agro-écologique de la région de Compesières, étant donné que les impacts sur les milieux naturels dans les périmètres d'urbanisation sont limités au maximum par le plan directeur de quartier.

VII. Degré de sensibilité

Conformément 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 III à la zone de développement 3, le degré de sensibilité II à la zone de développement 3 affectée à de l'équipement public et le degré de sensibilité II aux zones de verdure (pour les bâtiments comprenant des locaux sensibles au bruit).

VIII. Consultations

L'enquête publique a été ouverte du 8 septembre au 2 octobre 2003 simultanément à la consultation publique relative au plan directeur de quartier. Elle a provoqué une trentaine d'observations, dont plusieurs pétitions. En outre, ce projet a fait l'objet d'un préavis favorable à l'unanimité du Conseil municipal de la commune de Lancy, en date du 29 avril 2004, et d'un préavis défavorable à l'unanimité du Conseil municipal de la commune de Plan-les-Ouates, en date du 25 mai 2004. Conformément à la loi, une délégation du Conseil d'Etat a auditionné le 3 août 2004 le Conseil administratif de la commune de Plan-les-Ouates. En suite de quoi, une bande occupée par des villas et située en zone 5 le long de la route de Saconnex-d'Arve a été retranchée du périmètre de modification des limites de zones.

Au bénéfice de ces explications, nous vous remercions, Mesdames et Messieurs les députés, de réserver le meilleur accueil au projet de loi.