

*Projet présenté par le Conseil d'Etat*

*Date de dépôt: 31 août 2005*

*Messagerie*

## **Projet de loi**

**modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Plan-les-Ouates (création d'une zone de développement 3 affectée à de l'équipement public à la route des Chevaliers-de-Malte)**

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

### **Art. 1 Approbation du plan**

<sup>1</sup> Le plan N° 29488-529, dressé par le département de l'aménagement, de l'équipement et du logement le 25 avril 2005, modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Plan-les-Ouates (création d'une zone de développement 3 affectée à de l'équipement public à la route des Chevaliers-de-Malte), est approuvé.

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

### **Art. 2 Degré de sensibilité**

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 la zone de développement 3 affectée à de l'équipement public, créée par le plan visé à l'article 1.

### **Art. 3 Dépôt**

Un exemplaire du plan N° 29488-529 susvisé, certifié conforme par la présidence du Grand Conseil, est déposé aux archives d'Etat.

**Art. 4      Entrée en vigueur**

La présente loi entre en vigueur le lendemain de sa promulgation dans la Feuille d'avis officielle.

Certifié conforme  
Le chancelier d'Etat : Robert Hensler



RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

1 3 2 6 4 - 2 0 0 5

DÉPARTEMENT DE L'AMÉNAGEMENT, DE L'ÉQUIPEMENT ET DU LOGEMENT  
Direction de l'Aménagement du Territoire  
Service des Plans d'Affectation

PLAN-LES-OUATES

Feuilles Cadastreales N° 10, 20 &amp; 46

Parcelles N° : 5577, 5579  
DP communal n° 15342  
n° 15320 (partiellement).

## Modification des limites de zones située à la route des Chevaliers-de-Malte



Zone de développement 3  
affectée à de l'équipement public.

DS OPR II



Zone préexistante

000

Numéro de parcelle

1430

31 août 2005  
Enquête publique  
du 25 mai au 29 juin 2005

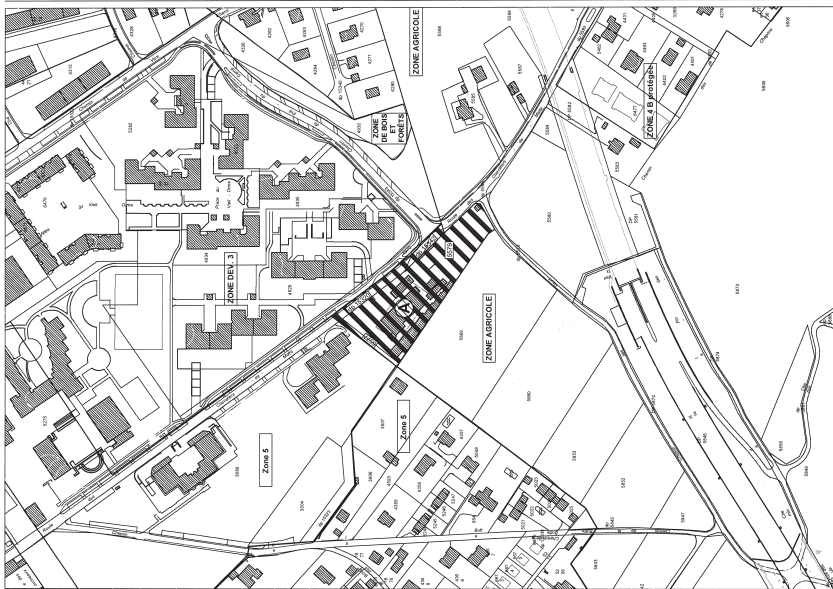
Adopté par le Conseil d'Etat  
31 août 2005

Robert HENSIER  
Chancelier d'Etat  
Timbres :

Approuvé par le Grand Conseil le : ... du 25 mai au 29 juin 2005  
Lot n° :

<b>Echelle</b>	1 / 2500	Date	25 avril 2005
<b>Modifications</b>	Notice	Dessin	XR
	Objets	Date	
		Dessin	

Code GIREC		Code alphabétique	
Secteur / Sous-secteur statistique	33 - 00 - 10	Code alphabétique	PL0
Code d'aménagement (Commune / Quartier)	529	Plan N°	
Archives Internes	7.5 / 2	Index	
CDU	711.6		



## **EXPOSÉ DES MOTIFS**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

### **Introduction**

Dans leur rapport remis au Conseil d'Etat en octobre 2001, le Département de l'action sociale et de la santé et le Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement avaient conclu à la nécessité de la réalisation d'un nouvel établissement médico-social (EMS) à Plan-les-Ouates. En effet la quinzaine de places offertes sur le territoire communal par l'EMS « Happy-Days » se montrent d'ores et déjà insuffisantes. Par ailleurs cet établissement est aujourd'hui face à un choix crucial pour son avenir : se mettre en conformité avec les dispositions nouvelles de la loi relative aux établissements médico-sociaux ou disparaître. Cependant l'actuelle résidence « Happy-Days » est située au cœur d'un secteur pavillonnaire, sans possibilité de transformation ou d'agrandissement d'envergure. D'emblée, le choix de poursuivre l'exploitation de « Happy-Day », s'est donc heurté à la difficulté de trouver sur le territoire communal un emplacement adéquat du point de vue de sa situation mais aussi de l'affectation du sol. Telle est donc la première étape de la réalisation d'un nouvel établissement médico-social à Plan-les-Ouates. Tel est également l'objectif du présent projet de loi.

### **Situation du périmètre**

Le périmètre faisant l'objet du présent projet de modification des limites de zones n° 29488-529 est situé à la sortie sud du village de Plan-les-Ouates, le long de la route des Chevaliers-de-Malte, sur feuilles 10, 20 et 46 du cadastre de la commune de Plan-les-Ouates. Il est constitué des parcelles privées n° 5577, 5579 et des parcelles appartenant au domaine public communal n° 15 342 et, partiellement, n° 15 320.

### **Description du périmètre**

Le terrain, d'une surface d'environ 7400 m<sup>2</sup>, forme une sorte d'enclave entre une zone de villas et une zone de développement 3 située de l'autre côté de la route des Chevaliers-de-Malte occupée par de petits immeubles collectifs.

De part et d'autre de cet axe qui en forme l'ossature, s'organisent un nombre important d'équipements publics communaux, notamment, la mairie, la piscine couverte, le centre technique municipal (voirie, service du feu, Protection civile) ainsi qu'un parc public et une crèche jouxtant le périmètre faisant l'objet du présent projet de loi.

Le terrain s'incline légèrement vers le sud-ouest et bénéficie d'un vaste dégagement en direction du Salève. Les nuisances causées par l'autoroute, partiellement en tranchée couverte, sont relativement limitées.

Les terrains, bien que situés actuellement en zone agricole sont occupés, depuis 1952, par des installations de préfabrication d'éléments architectoniques en béton armé. Ces installations ne sont pas sans nuisances pour les quartiers d'habitation qui les jouxtent. Plusieurs hypothèses de déménagement de l'installation vers un site plus approprié ont été examinées par le passé avec la commune. Mais, récemment, les propriétaires de l'installation ont fait part à la commune de Plan-les-Ouates de leur intention de cesser leur activité.

### **La politique cantonale en matière d'EMS**

La loi relative aux établissements médico-sociaux accueillant des personnes âgées du 3 octobre 1997 (J 7 20, art. 2) précise que les EMS accueillent des personnes âgées dont «l'état de santé, physique ou mental, sans justifier un traitement hospitalier, exige des aides, des contrôles ou des soins». Aujourd'hui la situation, dans le domaine des EMS, se présente de la manière suivante :

Le taux d'occupation en 2004 s'élève à 98,24 %, soit 3291 lits de long séjour répartis dans 51 EMS, dont l'un n'est pas reconnu au sens de la loi fédérale sur l'assurance maladie (LAMal) ;

La durée moyenne de séjour en 2004 est de 35 mois ;

230 personnes âgées restent hospitalisées, en attente de trouver une chambre dans un EMS.

Le Conseil d'Etat a proposé la construction et la mise en exploitation d'ici 2010, de 1130 nouveaux lits EMS, soit une vingtaine d'établissements de 60 lits chacun, se répartissant de la manière suivante :

650 lits destinés à faire face à l'évolution démographique ;

230 lits pour compenser la fermeture ou la reconversion de 10 EMS inadaptés dont, par exemple, celui de Plan-les-Ouates;

250 lits pour supprimer la moitié des chambres à lits multiples existantes.

## **Programme de construction et de rénovation d'EMS 2010**

La réalisation du programme de construction et de rénovation d'EMS est placée sous la responsabilité du département de l'action sociale et de la santé (DASS) et du département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (DAEL). Afin d'assurer un service de proximité à la population dans le domaine de la politique de la santé et de la politique sociale, le Conseil d'Etat a mis en place, en collaboration avec les communes, un plan directeur concernant le programme de construction d'EMS (EMS 2010).

Le programme EMS 2010 est un projet transversal, qui implique, en plus d'une bonne coordination, une collaboration étroite entre les services du DASS, du DAEL et les communes.

## **Rénovation et mise aux normes des EMS existants**

Le Conseil d'Etat a, par ailleurs, approuvé en juillet 2001, un programme de rénovation et de mise aux normes des EMS existants, en raison de l'évolution du profil des résidents d'EMS ces dernières années. En effet, la moitié, environ, des résidents se déplace aujourd'hui en chaise roulante ; une moitié d'entre-eux, également, est constituée de personnes atteintes de démences diverses.

Le programme de mise aux normes d'EMS a pour objectif de renforcer les conditions de sécurité des résidents et du personnel des EMS, et d'améliorer les conditions de vie et de travail.

## **Situation actuelle**

Le débat public touchant la problématique de la personne âgée s'est considérablement avivé ces dernières années. L'opinion publique s'intéresse de plus en plus aux besoins de la population âgée. Les communes, à travers le plan directeur, ont participé à l'implantation des futurs EMS, tout en respectant l'approche basée sur le découpage du canton en 22 secteurs socio-sanitaires, définis dans le cadre de la loi sur l'aide à domicile.

Il a été constaté que les besoins les plus importants apparaissent dans les communes suburbaines qui ont accueilli la croissance urbaine de l'après-guerre. La population vieillissante y représentera, en 2010, la moitié des besoins du canton.

Dans ce contexte, le Conseil d'Etat a chargé le programme EMS 2010 de mettre en place une collaboration étroite avec les communes suburbaines afin d'y implanter des EMS.

A travers ces situations, les communes sont impliquées dans le programme EMS. Personne, en effet, ne sait mieux que les habitants d'une commune, quelles sont les solutions qui leur conviennent le mieux. C'est pourquoi, certaines communes soutiennent le programme à travers différents projets. C'est en particulier le cas de la commune de Plan-les-Ouates.

## **Historique du projet**

Dès l'origine, en effet, la commune de Plan-les-Ouates s'est engagée de manière déterminée en faveur du projet. Dans un premier temps, elle a apporté son soutien aux initiateurs du projet pour la recherche de terrains situés dans la zone à bâtir. Malheureusement, malgré plus de deux années d'investigations et de tractations aucun terrain n'a pu être acquis, notamment du fait du refus de certains propriétaires de parcelles situées dans le secteur du Vélodrome au bénéfice de plans localisés de quartier en force. La loi relative aux établissements médico-sociaux accueillant des personnes âgées du 3 octobre 1997 (J 7 20, art. 2) ne prévoyant pas l'utilité publique pour les EMS, le recours à une expropriation n'était en aucun cas possible.

La commune ne disposait pas non plus de terrains se prêtant à la construction d'un tel établissement. Cependant, elle avait depuis de nombreuses années engagé avec les propriétaires du site de la route des Chevaliers-de-Malte, des discussions portant sur l'assainissement des installations de préfabrication d'éléments architecturaux en béton. Au fil des discussions, il s'était avéré que le retour à un usage agricole de la parcelle n'était pas réaliste compte tenu des coûts relativement élevés du déménagement de l'entreprise, de la démolition des installations et de l'assainissement du terrain. En revanche, cette parcelle, située dans un environnement de qualité, en prolongement d'un réseau d'équipements publics dense, proche des lieux d'habitation semblait se prêter idéalement à la construction d'un équipement de type médico-social.

Dès lors le département de l'aménagement, de l'équipement et du logement, qui avait été associé à ces réflexions, recommandait aux initiateurs du projet de déposer une demande de renseignements afin de vérifier toutes les incidences du projet avant que d'engager un projet de modification des limites des zones.

En parallèle à l'instruction de la demande de renseignements, la commune avait, pour sa part, décidé de poursuivre les tractations en vue de l'acquisition de la parcelle comme contribution active à la réalisation d'un EMS.

## **Description du projet**

Ce projet d'EMS fonde ses qualités propres sur les éléments suivants :

La volonté de l'initiateur du projet, qui exploite depuis 16 ans l'EMS « Happy-Days », de conserver les aspects positifs de ses expériences vécues au travers de son institution.

Un projet architectural, fondé sur un excellent projet institutionnel centré sur la personne âgée, validé par le Département de l'action sociale et de la santé.

La philosophie de la résidence, fondée sur le respect de la personne humaine.

La volonté affirmée de situer le résident, dans le projet institutionnel, au cœur de toutes les préoccupations. Dans sa conclusion, le projet institutionnel rappelle « qu'en dehors des considérations économiques et conjoncturelles il existe un monde d'amour, douceur, chaleur, simplicité, écoute, humilité, compassion, disponibilité, authenticité, de bonne humeur, d'humour et surtout de respect ».

Le respect de la « Charte des droits et libertés de la personne âgée dépendante de 1997 » qui stipule notamment que « l'architecture des établissements doit être conçue pour répondre aux besoins de la vie privée » et que « l'espace doit être organisé pour favoriser l'accessibilité, l'orientation, les déplacements et garantir les meilleures conditions de sécurité ».

## **Respect des objectifs d'aménagement**

Du point de vue communal, le terrain considéré s'inscrit dans la continuité de l'espace vert public de « la Butte », qui assure la liaison depuis le coteau agricole, qui marque une césure verte entre le territoire urbanisé et le hameau de Saconnex-d'Arve-dessous, jusqu'au cœur du village. En ce sens, la continuité « verte » devrait être assurée spatialement, visuellement et au niveau des cheminements pédestres afin d'éviter que le nouvel EMS ne produise un effet de coupure. A cette fin, un secteur incluant le périmètre faisant l'objet du présent projet de modification des limites de zones, a été intégré, à la demande de la commune, dans une étude des aménagements paysagers de la ceinture verte du PAC La Chapelle - Les Sciers.

Le présent projet de loi implique, par ailleurs, un déclassement de la zone agricole, qui pourrait être interprété comme un précédent dans d'autres villages. Cependant ce projet, bien que n'étant pas expressément prévu par le plan directeur cantonal adopté en septembre 2001 par le Grand Conseil, et approuvé le 14 mars 2003 par le Conseil fédéral, n'est concevable que parce



que l'un des objectifs visés est bien l'assainissement du terrain comme le précise d'ailleurs, une fiche du plan directeur communal.

Le plan directeur communal est actuellement en cours de révision afin de répondre aux objectifs nouveaux fixés par l'article 11 bis (plan directeur localisé) de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire. Dans ce cadre, la commune devra engager une réflexion sur la cohérence du plan de zones actuel avec l'utilisation effective du sol. Cette réflexion devra porter en particulier sur l'ensemble des équipements publics bordant la route des Chevaliers-de-Malte, actuellement situés en zone 5 (villas) et conduire à des projets de toilettage des zones à l'issue de l'adoption du nouveau plan directeur communal. C'est pourquoi, il a été jugé préférable de ne pas inclure dans le périmètre du présent projet de modification des limites de zones, les terrains communaux voisins, sis en zone 5.

### **Attribution des degrés de sensibilité au bruit**

En conformité aux articles 43 et 44 de l'OPB du 15 décembre 1986, il est attribué le degré de sensibilité II aux biens-fonds compris dans la zone de développement 3, créée par le présent projet de loi.

Il convient de rappeler que s'agissant de la création d'une nouvelle zone d'urbanisation, les constructions nouvelles se devront de respecter les valeurs de planifications prévue à l'article 2, alinéa 5 de l'OPB.

### **Conclusions**

Au vu des considérations ci-dessus, il est proposé de créer une zone de développement 3 affectée à de l'équipement public, destinée à assainir un périmètre de zone agricole occupé par des installations de préfabrication d'éléments en béton et à permettre la réalisation d'un établissement médico-social, à la route des Chevaliers-de-Malte.

L'enquête publique ouverte du 25 mai au 23 juin 2005 n'a provoqué aucune observation. 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 28 juin 2005.

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