

*Projet présenté par le Conseil d'Etat*

*Date de dépôt: 23 novembre 2007*

## **Projet de loi**

**modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Veyrier (création d'une zone de développement 3, de deux zones des bois et forêts et de deux zones agricoles), situées à l'angle entre la route de Veyrier et le chemin des Beaux-Champs au lieu-dit « Grande-Fin » et modifiant le périmètre de protection des rives de l'Arve**

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° 29567-542, dressé le 6 avril 2006 par le département du territoire, modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Veyrier (création d'une zone de développement 3, de deux zones des bois et forêts et de deux zones agricoles), situées à l'angle entre la route de Veyrier et le chemin des Beaux-Champs au lieu-dit « Grande-Fin » et modifiant le périmètre de protection des rives de l'Arve, 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, et à la loi sur la protection générale et l'aménagement des rives de l'Arve, du 4 mai 1995, 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 le périmètre de la zone de développement 3 créée par le plan visé à l'article 1.

**Art. 3      Dépôt**

Un exemplaire du plan N° 29567-542 susvisé, certifié conforme par la présidence du Grand Conseil, est déposé aux Archives d'Etat.

Certifié conforme

Le chancelier d'Etat : Robert Hensler



RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

## DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE

Domaine de l'Aménagement du Territoire

Service des Plans d'Affectation

## VEYRIER

Feuilles Cadastreles: 2, 48, 49

Parcelles N° : 1568 part., 2765 part.,  
2766, 4517 part., dp  
15593 part., dp 15595  
part.

## Modification des limites de zones

située à l'angle entre la route de Veyrier et le  
chemin des Beaux-Champs



Zone de dév. 3

DS OPB II



Zone des bois et forêts



Zone agricole



Zone préexistante

Modification du périmètre de  
protection des rives de l'Arve

Périmètre initial



Nouveau périmètre

Adopté par le Conseil d'État le :

Visa :

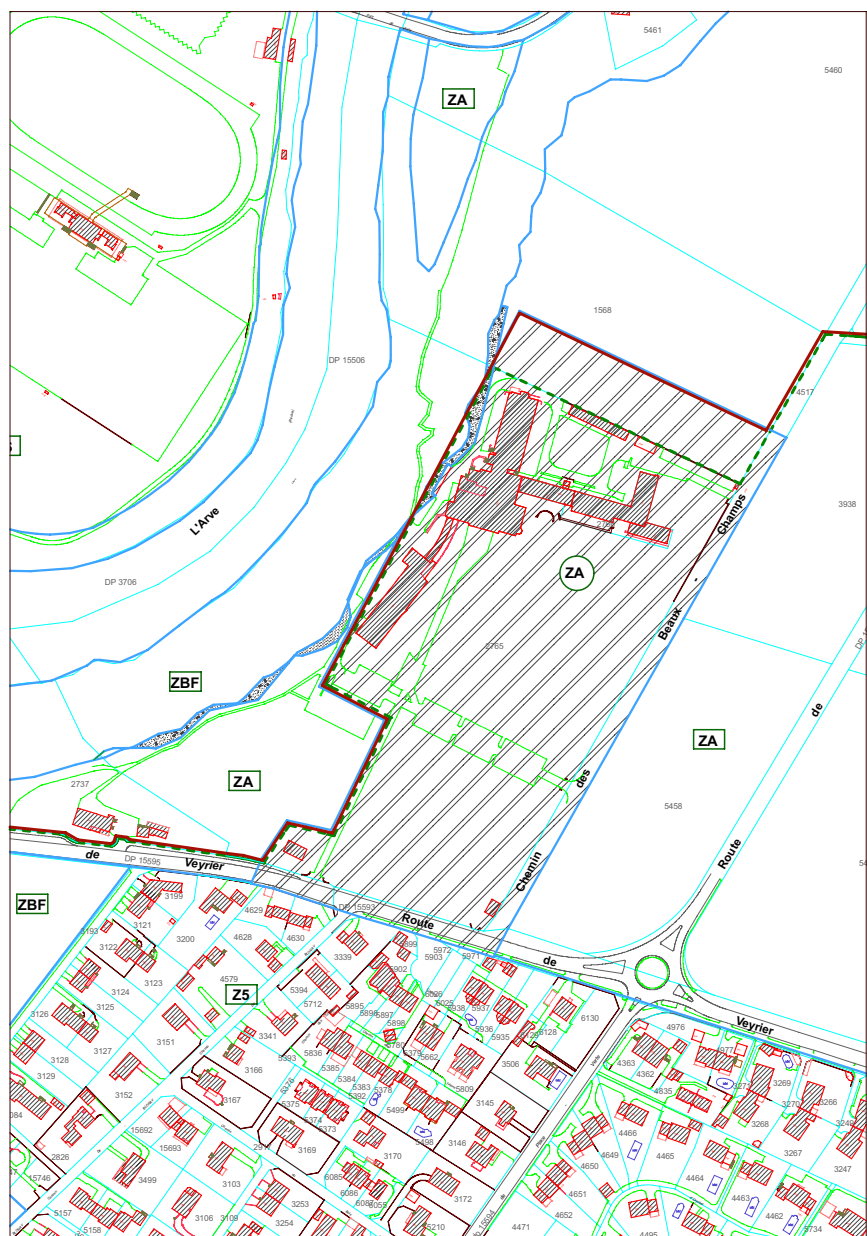
Timbres :

## PROCEDURE D'OPPOSITION

Adopté par le Grand Conseil le :

<b>Echelle</b> 1 / 2500		Date	06.04.06
		Dessin	MR
<b>Modifications</b>			
Indice	Objets	Date	Dessin
	Levè de la lisière du 27 avril 2006	22.06.2006	MR
	Périmètre rives Arve + rte Veyrier	11.09.2006	MR
	Périmètres ZD3+ZA+protect.Arve	19.10.2006	MR

Code GIREC	
Secteur / Sous-secteur statistique	Code alphabétique
<b>45 00 02</b>	<b>VYR</b>
Code Aménagement (Commune / Quartier)	
<b>542</b>	
Archives Internes	Plan N°
	<b>29'567</b>
Indice	
CDU	
<b>7 1 1 . 6</b>	



## **EXPOSÉ DES MOTIFS**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

### **1. Situation des périmètres**

Les périmètres faisant l'objet du présent projet de loi de modification des limites de zones sont situés à l'angle de la route de Veyrier et du chemin des Beaux-Champs, au lieu-dit « Grande-Fin », feuilles 2, 48 et 49, de la commune de Veyrier.

Le périmètre principal, d'une superficie totale d'environ 55 000 m<sup>2</sup>, y compris une partie des voies publiques, est constitué de 6 parcelles (N° 1568 part., N° 2765 part., N° 2766, N° 4517 part., dp N° 15563 part et dp N° 15595 part.). Les terrains appartiennent en partie à l'Hospice général (N° 2765), à l'Etat de Genève (parcelles N° 1568 et 4517) et à la Ville de Genève (parcelle N° 2766). Ce premier périmètre s'étend sur des terrains encore affectés à la zone agricole, bordant au sud-ouest une zone villas située de l'autre côté de la route de Veyrier, une zone agricole et une zone de bois et forêts, au nord-ouest.

Profitant de ce projet de modification du régime des zones, la direction de l'aménagement du territoire a par ailleurs identifié, en coordination avec le domaine nature et paysage (DNP), quatre petits périmètres situés à la lisière de la forêt où le régime des zones n'est pas en conformité avec le relevé de la forêt. Il est donc proposé d'intégrer ces quatre périmètres à ce projet.

Les terrains concernés sont compris ou traversés par le périmètre de protection des rives de l'Arve.

### **2. Description des périmètres**

Le périmètre principal, de forme quasiment rectangulaire, est situé sur le plateau surplombant l'Arve.

A l'ouest, le terrain est bordé d'une forêt couvrant les fortes pentes des rives de l'Arve, située environ 35 mètres plus bas.

A l'est, le chemin de Beaux-Champs, qui débouche sur la route de Veyrier, longe des terrains agricoles cultivés.

La partie la plus au nord du périmètre, bordée par des champs, est occupée par « la Maison de Vessy », établissement médico-social (EMS) composé de quatre bâtiments distincts, aujourd'hui appelé à être restructuré et agrandi. L'un de ces bâtiments, le pavillon Charles-Galland, réalisé en 1939

par l'architecte Albert Cingria, est considéré, malgré de nombreuses transformations postérieures, comme « intéressant » par la commission des monuments et des sites.

Profitant de cette modification de zone et par souci de mise en conformité du régime des zones de construction, la partie sud du périmètre intègre partiellement la route de Veyrier (actuellement en zone agricole), au-delà de laquelle se développe un tissu pavillonnaire. Le terrain, encore largement utilisé par l'agriculture, est traversé par une longue allée bordée de marronniers d'Inde menant à la Maison de Vessy, et par un parking extérieur accessible depuis le chemin des Beaux-Champs. L'Hospice général, propriétaire du terrain, envisage de construire des immeubles d'habitation sur cette moitié sud du périmètre.

L'ensemble du périmètre bénéficie d'une vue largement dégagée vers le nord, en direction des hauts de Champel et vers le Salève.

Les quatre petits périmètres se situent pour deux d'entre eux en zone agricole, le long de la zone des bois et forêts, les deux autres étant en zone des bois et forêts. Ils sont situés sur les parcelles N° 2765 (part.) et N° 1568 (part.) et représentent respectivement 1100 m<sup>2</sup> et 300 m<sup>2</sup>.

### **3. Historique et exposé du problème**

La Maison de Vessy est un établissement médico-social (EMS) depuis 1876, appartenant à l'Hospice général et bénéficiant de l'aide financière de l'Etat de Genève, sis tout d'abord à Anières, puis, dès 1921, à Vessy.

En 2000, le conseil d'administration de l'Hospice général a souhaité recentrer ses activités sur ses missions essentielles (aide sociale). Jugeant qu'un EMS était trop spécifique, il a demandé au Conseil d'Etat de rendre autonome la Maison de Vessy en lui donnant la personnalité juridique d'EMS de droit public. Il a aussi décidé d'octroyer un droit de superficie (permanent et distinct) afin d'en permettre l'exploitation. Le Grand Conseil a validé cette option le 11 mai 2001 et la loi 8441 est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2001.

Suite à l'entrée en vigueur, en janvier 1998, de la loi relative aux établissements médico-sociaux accueillant des personnes âgées (LEMS), la Maison de Vessy s'est trouvée confrontée au problème de la vétusté d'une partie de ses locaux et de leur mise en conformité avec la LEMS. Des expertises ont montré que parmi les différentes options possibles, la plus raisonnable serait de prévoir la démolition du pavillon Charles-Galland, et la reconstruction progressive de nouvelles places d'accueil pour les personnes âgées.

De son côté, l'Hospice général, qui a cédé à la Maison de Vessy à peu près la moitié de son terrain qui correspond à l'emprise occupée par les bâtiments de l'EMS, avait souhaité réaliser des logements sur l'autre moitié du terrain, située à proximité de la route de Veyrier.

Ces développements, conformes au plan directeur cantonal, nécessitent qu'un projet de modification des limites des zones soit engagé au préalable. C'est pourquoi, en mai 2003, une délégation des représentants de l'EMS de la Maison de Vessy ainsi que de l'Hospice général avait demandé à être reçue par le Conseil d'Etat. A cette occasion, les représentants de ce dernier avaient confirmé leur appui pour engager les études nécessaires en vue de permettre le développement du secteur de Vessy.

Le département alors en charge de l'aménagement (ex-DAEL) a ainsi été associé dès son origine à une étude de faisabilité qui a conduit à l'identification des contraintes du site, des enjeux environnementaux et à l'évaluation de ses potentiels. Cette étude, à laquelle était également associée la commune de Veyrier qui en a approuvé les conclusions, a montré qu'une centaine de logements reliés à la maison de Vessy par un vaste espace public arboré, pouvaient être réalisés sur la parcelle appartenant à l'Hospice général.

A l'issue de la validation de l'étude au début de l'année 2005 par l'ensemble des partenaires associés à cette dernière, deux procédures de mise en concurrence ont été organisées sur la base d'un cahier des charges commun reprenant les points déterminants de l'étude précitée. C'est ainsi qu'un mandat d'études parallèles auquel furent conviées six équipes d'architectes fut organisé pour la réalisation des nouveaux logements tandis qu'un concours d'architecture ouvert fut préféré pour la transformation de la Maison de Vessy. Le choix final s'est porté sur deux projets architecturaux de grande qualité, proposant des typologies novatrices, élaborés par de jeunes architectes du canton.

#### **4. Description du projet de modification des limites de zones**

Les terrains du plateau de Vessy, sur la commune de Veyrier sont identifiés par la fiche 2.04 (extensions urbaines sur la zone agricole) du plan directeur cantonal pour une densification à moyen ou long terme. C'est pourquoi il est préconisé de modifier les limites de zones dans ce secteur en zone de développement 3.

Le département propose que le périmètre soit affecté à une zone de développement de manière à ce que les règles d'une future urbanisation soient déterminées par le biais de plans localisés de quartier (PLQ).

Ceux-ci doivent être réalisés sur la base de l'étude de faisabilité que la direction de l'aménagement du territoire, associée à la commune de Veyrier, l'Hospice général et la Maison de Vessy ont engagée conjointement en 2004 sur le périmètre ainsi que sur les résultats des concours qui lui ont fait suite. L'outil du PLQ permettra au département de déterminer en détail les étapes de réalisation, les gabarits et les affectations des constructions futures ainsi que les constructions qui devront, le cas échéant, être conservées.

Le projet étant situé en limite de la zone des bois et forêts, le département a effectué un relevé de la lisière, ce qui a permis de constater une légère modification de la limite. Le relevé a fait l'objet d'une décision de constatation de nature forestière, publiée dans la Feuille d'avis officielle du 9 juin 2006, actuellement en force. Il en résulte une proposition de modification des limites de zones : deux petits périmètres totalisant 1100 m<sup>2</sup>, actuellement en zone agricole, doivent être rattachés à la zone des bois et forêts. Deux autres petits périmètres, totalisant 300 m<sup>2</sup> et actuellement en zone des bois et forêts, seront en contrepartie affectés à la zone agricole.

Le périmètre de protection des rives de l'Arve s'appuie actuellement sur la limite foncière située à l'arrière des bâtiments de l'EMS. Les résultats du concours d'architecture organisé par la Maison de Vessy ont cependant montré l'intérêt à disposer d'une bande de terrain supplémentaire d'environ trente mètres au nord des immeubles existants afin de permettre une mise aux normes et un développement rationnel de l'EMS. Le projet propose dès lors de reculer d'une trentaine de mètres le périmètre de protection des rives de l'Arve, afin de le faire correspondre avec la future limite de zones.

Au sud du périmètre la limite actuelle de protection des rives de l'Arve partage la parcelle N° 2765 à la hauteur du chemin d'accès à la Maison de Vessy. Le projet propose de faire correspondre la limite de la zone de développement 3 à la limite de protection des rives de l'Arve

En conformité aux articles 22 de la loi sur la promotion de l'agriculture, du 6 décembre 2004 (M 2 05), et 35 de son règlement d'application, du 21 octobre 2004 (M 2 05.01), une compensation financière pour perte de la surface agricole utile est prévue pour la surface déclassée de 55 000 m<sup>2</sup> environ des parcelles concernées.

S'agissant de l'accessibilité du site par les transports collectifs et transports individuels, l'étude de faisabilité a mis en évidence que ce développement n'aura pas d'incidence majeure sur le trafic de la route de Veyrier. Le site est actuellement desservi par la ligne N° 41 des TPG, dont la cadence sera progressivement augmentée simultanément au développement du quartier. Ce site sera notablement mieux desservi à l'avenir, en lien avec la gare CEVA du



Bachet-de-Pesay, mais vraisemblablement aussi en lien avec le centre-ville. Des premières planifications de réorganisation de lignes TPG dans ce secteur pourront être abordées dans le cadre du plan directeur des transports collectifs 2011-2014, selon le rythme des densifications d'urbanisations.

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

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

Il convient à ce propos de relever que la zone de développement 3 envisagée par le présent projet de loi ne constitue pas une zone à bâtir au sens de l'article 15 LAT, mais une zone d'affectation différée au sens de l'article 18, alinéa 2, LAT. En effet, le Tribunal fédéral considère que la zone de développement 3 se substituant à une zone agricole n'équivaut pas à elle seule à la création d'une zone à bâtir au sens de l'article 15 LAT, mais est assimilable à une zone d'affectation différée au sens de l'article 18, alinéa 2, LAT. Avant l'adoption d'un plan localisé de quartier dans le périmètre de la zone litigieuse, les possibilités de construire ne sont pas plus étendues qu'en zone agricole (ATF du 5 mars 1998, paru in SJ 1998 p. 636 ss., en particulier p. 641).

Ce n'est donc qu'au stade du PLQ qu'il conviendra de veiller au respect des valeurs de planification, conformément aux articles 24 LPE et 2, alinéa 5, OPB.

A cet égard, il convient de noter que selon les relevés du bruit dans le terrain, les calculs acoustiques et compte tenu du trafic estimé à 17 000 véhicules par jour, on constate que, pour un DS II, ces valeurs seront largement dépassées en l'absence de mesures d'aménagement ou constructives.

Afin de respecter les prescriptions de l'OPB, l'impact du bruit routier sur l'ensemble du périmètre sera, dans une certaine mesure, réduit en prenant des mesures à la source, par la pose d'un revêtement phonoabsorbant, ainsi que des mesures portant sur le trafic routier. A ce titre, la route de Veyrier (RC 26), figure dans le plan cantonal des mesures d'assainissement des routes cantonales comme tronçon devant être assaini à l'horizon 2009-2010. Une planification intentionnelle figure sur le site Internet y relatif ([www.route-decibels.ch](http://www.route-decibels.ch)).

En outre, le ou les plans localisés de quartier, qui seront adoptés consécutivement à la modification du régime des zones préciseront que des solutions architecturales ad hoc devront être prévues pour les façades orientées au sud des bâtiments, sachant que les valeurs de planification doivent être respectées « aux embrasures des fenêtres ouvertes des locaux sensibles au bruit » (OPB, art. 2 et art. 39).

## 6. Conclusions

Le développement du quartier de Vessy figure parmi les sites possibles pour des extensions urbaines en zone agricole (fiche 2.04) identifiés par le plan directeur cantonal.

A ce titre, il figure également dans le projet de plan directeur communal, en cours d'élaboration (partiellement).

De plus, l'étude Genève-Sud (validée par le Conseil d'Etat en octobre 2005), s'appuyant notamment sur les conclusions d'une évaluation environnementale, a confirmé l'option d'un développement urbain sur le site de Vessy.

C'est pourquoi il est proposé de créer une zone de développement 3 d'une surface d'environ 55 000 m<sup>2</sup>, une zone des bois et forêts d'environ 1100 m<sup>2</sup> et une zone agricole d'environ 300 m<sup>2</sup>.

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 dans le périmètre créé par le présent projet de loi.

## 7. Enquête publique

L'enquête publique ouverte du 16 mai au 14 juin 2007 a provoqué une lettre d'observations de l'Hospice général. En outre, le présent projet de loi a fait l'objet d'un préavis favorable à l'unanimité du Conseil municipal de la commune de Veyrier, en date du 25 septembre 2007.

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