

Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt : 8 juin 2011

Projet de loi

modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Carouge (création d'une zone de développement 3 et d'une zone des bois et forêts) au lieu-dit « Les Moraines »

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

Art. 1 Approbation du plan

¹ Le plan N° 29741-544, dressé par le département chargé de l'aménagement du territoire le 19 mai 2009, modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Carouge (création d'une zone de développement 3 et d'une zone des bois et forêts) au lieu-dit « Les Moraines », est approuvé.

² 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 fédérale 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 la présente loi.

Art. 3 Dépôt

Un exemplaire du plan N° 29741-544 susvisé, certifié conforme par la présidence du Grand Conseil, est déposé aux Archives d'Etat.

Certifié conforme

La chancelière d'Etat : Anja WYDEN GUELPA



RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

DÉPARTEMENT DES CONSTRUCTIONS ET DES TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION

Office de l'urbanisme

Plans d'affectation et requêtes




CAROUGE

Feuilles Cadastres 23, 24, 25 et 40

Parcelles N° : 534, dp 2750 et pour
partie 533, 539, 1513,
2050, dp 2751 et dp 2790

Modification des limites de zones

Les Moraines

-  Zone de développement 3
DS OPB II
-  Zone des bois et forêts
-  Zone préexistante

PROCÉDURE D'OPPOSITION

Adopté par le Conseil d'État le :

Visa :

Timbres :

Adopté par le Grand Conseil le :

Echelle	1 / 2500	Date	19.05.2009
		Dessin	PM-FaD
Modifications			
Indice	Objets	Date	Dessin
	Adapt. selon constat nat. forest.	28.09.2009	PM

Code GIREC	
Secteur / Sous-secteur statistique	Code alphabétique
08 - 00 - 080	CRG
Code Aménagement (Commune / Quartier)	
544	
Archives Internes	Plan N°
	29741
Indice	
CDU	
711.5	

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les députés,

Le présent projet de modification des limites de zones concerne un périmètre situé sur le territoire de la commune de Carouge, au lieu-dit « Les Moraines », en bordure du chemin de Pinchat.

Il est constitué de plusieurs parcelles en mains privées : la parcelle N° 534 et pour partie les parcelles N° 2050, feuille cadastrale 24, et N° 1513, feuille cadastrale 25, ainsi que pour partie les parcelles propriétés de l'Etat de Genève N° 539, feuille cadastrale 25 et N° 533, feuille cadastrale 23. Le domaine public communal, soit les parcelles N° 2750 et pour partie N°s 2751 et 2790, est également intégré au périmètre qui fait l'objet du présent projet de loi. La superficie totale proposée au déclassement avoisine les 21'500 m².

L'accès au site se fait par le chemin de Pinchat, qui circonscrit le périmètre au sud, alors qu'un cordon boisé affecté à la zone des bois et forêts le délimite au nord.

1. Objectifs généraux

L'objectif du présent projet de loi est de rendre possible la densification d'un ensemble de parcelles qui, de par leur taille et leur localisation favorable au sein de l'agglomération genevoise, constituent une opportunité intéressante pour créer du logement.

Ce périmètre est actuellement affecté à la zone de villas. Sa densification implique le déclassement en une zone de développement susceptible d'autoriser une densité et des gabarits supérieurs. Cette stratégie est envisageable du point de vue des principales options de l'aménagement du territoire, dans la mesure où les parcelles sont remarquablement situées.

2. Situation actuelle

Le périmètre qui fait l'objet du présent projet de loi est positionné sur le coteau de Pinchat. De par cette localisation, il surplombe la Ville de Carouge et bénéficie donc de dégagements paysagers intéressants.

Le périmètre est principalement composé de trois parcelles sises en bordure du chemin de Pinchat, dont deux sont en mains privées et occupées

par des maisons individuelles, alors que la troisième appartient à l'Etat de Genève et accueille l'établissement de détention de Montfleury.

Ce périmètre est destiné à l'urbanisation. Plusieurs secteurs voisins ont en effet déjà fait l'objet de plans localisés de quartier qui ont contribué à l'évolution générale du coteau de Pinchat. Parmi ceux-ci, la parcelle Lancoux, le site de Battelle ou, de l'autre côté de la route de Drize, celui de Grange-Collomb.

Situé à proximité immédiate du Vieux-Carouge, le coteau de Pinchat regroupe plusieurs équipements publics et privés d'importance communale et locale, mais également de nombreuses infrastructures publiques d'importance cantonale: pôle universitaire et HES de Battelle, Collège de Pinchat et Cycle d'orientation de Drize, maison de quartier des Hutins, maison pour personnes âgées... Les équipements liés à l'université sont d'ailleurs appelés à se développer ces prochaines années, l'Etat ayant acquis à cette fin une importante parcelle à proximité du site de Battelle.

La desserte du coteau de Pinchat par les transports publics peut être qualifiée de très satisfaisante. Mises à part les lignes de tram qui traversent le Vieux-Carouge en provenance du Bachet-de-Pesay, trois lignes de bus régionales assurent une desserte plus fine le long du chemin de Pinchat et de la route de Drize, en direction de Veyrier, de la Croix-de-Rozon et de Troinex. Les parcelles qui font l'objet du présent projet de modification des limites de zones sont quant à elles situées à proximité du Rondeau de Carouge, ce qui leur assure une excellente accessibilité.

A l'image de l'ensemble du coteau de Pinchat, le périmètre est caractérisé par une importante végétation située principalement en bordure de parcelles, mais également composée de spécimens intéressants au sein de ces dernières. Une partie de cette végétation est incluse dans le cordon boisé marquant la limite du Plateau de Pinchat et affecté à la zone des bois et forêts. Ce cordon prolonge, en direction de l'entrée du parc de Battelle, la pénétrante de verdure identifiée par le plan directeur cantonal qui relie les bords de l'Arve aux infrastructures scolaires et sportives de Pinchat. Un constat de nature forestière, réalisé le 18 avril 2008 et aujourd'hui en force, actualise la délimitation de la zone des bois et forêts en question.

Le chemin de Pinchat est inscrit à l'*Inventaire des voies de communication historiques de la Suisse* (IVS), en tant que tracé historique d'importance nationale. Les éventuels aménagements de celui-ci devront prendre en compte cette spécificité patrimoniale. Par ailleurs, les qualités patrimoniales des bâtiments existants sur les parcelles proposées au déclassement ne justifient pas la sauvegarde de ceux-ci.

3. Conformité aux planifications existantes

Le plan directeur cantonal (PDC), dans sa version de 2001 mise à jour en 2006, préconise, par l'intermédiaire de la fiche N° 2.03, la densification de la zone de villas par modification du régime des zones. Cette fiche détaille les critères selon lesquels les possibilités de procéder à une telle démarche doivent être évaluées. Les terrains doivent ainsi être d'une certaine superficie, contigus à une urbanisation ou à une zone plus dense, à proximité d'équipements et au bénéfice d'une dévêtiture existante ou potentielle en transports publics. Les caractéristiques naturelles et bâties, ainsi que les nuisances affectant le site doivent naturellement également être prises en compte.

La densification par modification de zones correspond plus généralement à la pratique cantonale qui consiste à analyser les potentiels de densification de périmètres de plus de 5'000 m² peu ou pas bâtis et situés en zone de villas. L'article 11A al. 2 et 3 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LaLAT), adopté en mai 2002, est venu corroborer cette pratique en prévoyant un effet suspensif pour l'instruction des requêtes en autorisation de construire au sein de ce type de périmètre, afin d'examiner, en collaboration avec la commune, si une densification est effectivement envisageable.

Le plan directeur communal (PDCCom) de Carouge, approuvé par le Conseil d'Etat le 14 septembre 2009, part quant à lui du principe général qu'il est souhaitable de maintenir en zone villas le sud du territoire communal peu équipé et actuellement mal desservi par les transports publics. Le PDCCom relève toutefois que cet objectif risque de se traduire par une densification de la zone villas par dérogation à l'indice d'utilisation du sol (IUS) usuellement appliqué et de conduire à l'imperméabilisation du sol, à un appauvrissement de la végétation, à une forte fragmentation du parcellaire, ainsi qu'à une sous-utilisation des transports en commun. Or, de telles dérogations – qui autorisent un IUS de 0.4 maximum en cas d'accord du conseil municipal – ont précisément été plusieurs fois sollicitées ces derniers mois à Carouge, notamment pour la parcelle N°534 comprise dans le périmètre du présent projet de loi. Une demande préalable (DP N° 18181) a ainsi été accordée pour cette dernière le 19 novembre 2009.

A l'instar de la stratégie défendue par l'Etat pour les grands périmètres peu développés en zone de villas, le PDCCom s'appuie dès lors également sur l'article 11A, alinéas 2 et 3 de la LaLAT. La fiche de mesures N° 1 du PDCCom, qui traite du secteur Battelle-Tambourine, identifie ainsi sept parcelles répondant aux critères définis par la législation (en particulier une

superficie de plus de 5'000 m²). Deux d'entre elles – les N^{os} 2050 et 539 – sont situées dans le périmètre faisant l'objet du présent projet de loi. A des fins de cohérence de l'aménagement et en vue d'atteindre les objectifs de construction de logements définis par le Conseil d'Etat, la parcelle N^o 534 a été intégrée à ce périmètre.

La planification communale édicte à ce sujet plusieurs critères en vue d'évaluer la qualité des projets de densification par modification des limites de zones qui lui seront soumis, à savoir la préservation d'une végétation de qualité, des accès et une desserte suffisants et la possibilité de négocier des servitudes de passage et des cessions au domaine public. Ceux-ci viennent s'ajouter à ceux définis par le plan directeur cantonal.

Pour le périmètre qui fait l'objet du présent projet de loi, ces deux séries de critères s'avèrent satisfaits. La demande de renseignements N^o 18'113 a en effet vérifié la faisabilité d'une densification sur les trois parcelles comprises dans le périmètre en question. Cette demande a ainsi été préavisée favorablement par les principaux services de l'Etat, ainsi que par la commune de Carouge. La densification par modification des limites de zones est donc conforme au PDCom et au PDC.

4. Etat futur

En sus de sa localisation avantageuse, très proche du Rondeau et du Vieux-Carouge, de ses équipements et de sa dévestiture en transports publics, l'analyse du périmètre du présent projet de loi a contribué à démontrer qu'une densification était compatible avec la préservation de ses qualités actuelles. Des solutions ont en particulier été apportées quant aux distances d'implantation vis-à-vis de la zone des bois et forêts, à la préservation des spécimens présents à l'intérieur des parcelles, ainsi qu'à la problématique des accès et du stationnement. Un nouveau tronçon de chemin pédestre au sein du cordon boisé a en outre également été proposé, permettant ainsi de compléter le réseau de mobilité douce de la commune.

Ce faisant, l'urbanisation à venir – dont les contours précis seront fixés par un plan localisé de quartier – respectera les critères fixés par le plan directeur communal pour la densification des parcelles de plus de 5'000 m² par modification de zones.

Pour le surplus, afin de permettre une évolution qualitative permettant d'assurer les objectifs d'urbanisation tout en maintenant les principales qualités du site, la commune de Carouge et l'Etat ont initié une étude d'aménagement, en vue de coordonner et d'assurer la cohérence des différents

développements potentiels à venir sur le Plateau de Pinchat. Le développement du périmètre du présent projet de loi sera par conséquent intégré à cette étude, qui outre l'inventaire des équipements publics et techniques nécessaires, délimitera à terme des stratégies d'aménagement à même de garantir les qualités urbaines et paysagères du sud du territoire communal.

5. Proposition de modification des zones de construction

Il est donc proposé d'une part de déclasser en zone de développement 3 les parcelles N^{os} 534, dp 2750 et pour partie des parcelles N^{os} 533, 539, 1513, 2050, dp 2751 et dp 2790, soit environ 21'100 m². D'autre part, suite au constat de nature forestière réalisé le 18 avril 2008, une portion d'environ 390 m² de la parcelle N^o 2050 est affecté à la zone des bois et forêts.

6. Degré de sensibilité au bruit

Conformément aux articles 43 et 44 de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1986, un degré de sensibilité (DS) II est attribué aux biens-fonds compris dans la zone de développement 3.

7. Procédure

L'enquête publique ouverte du 3 mai au 2 juin 2010 a donné lieu à quelques lettres d'observations auxquelles le département a répondu. Le Conseil municipal de la commune de Carouge a par ailleurs préavisé défavorablement ce projet par 19 voix contre et 7 pour en date du 16 décembre 2010. Conformément aux dispositions de l'article 16 alinéa 4 LaLAT, une délégation du Conseil d'Etat a auditionné le 28 mars 2011 le Conseil administratif de Carouge. A l'issue de cette séance, il a été convenu que le département présenterait le projet de PLQ à la commission d'urbanisme de la commune. Cette présentation a eu lieu le 12 avril 2011 et le PLQ a reçu un accueil favorable. Dès lors, la procédure d'adoption du projet de loi peut être poursuivie. Le département ouvrira la procédure d'opposition du projet de loi simultanément à l'enquête publique du PLQ.

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