

Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt : 23 septembre 2011

Projet de loi

modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Versoix (création d'une zone 4B, située le long du chemin Franconis)

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

Art. 1 Approbation du plan

¹ Le plan N° 29690-541, dressé par le département des constructions et des technologies de l'information le 4 janvier 2010, modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Versoix (création d'une zone 4B, située le long du chemin Franconis), 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 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 4B, créée par le plan visé à l'article 1.

Art. 3 Dépôt

Un exemplaire du plan N° 29690-541 susvisé, certifié conforme par la présidence du Grand Conseil, est déposé aux archives d'Etat.

Certifié conforme

La chancelière d'Etat : Anja WYDEN GUELPA

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les députés,

1. Situation du périmètre

Le présent projet de modification des limites de zones porte sur des terrains situés sur la commune de Versoix, feuille cadastrale 40, au chemin Franconis N° 2, à l'ouest de la Ville de Versoix. Il se trouve à la limite entre l'espace urbanisé (villas) et agricole de la commune de Versoix. Il jouxte la zone 5, située à l'est, ainsi que la zone de développement 5, plus au nord, de l'autre côté du chemin du Biolay.

Le périmètre est constitué des parcelles N° 6587, 6588 et 6589, qui appartiennent toutes à des propriétaires privés.

Ces terrains représentent une superficie totale d'environ 3 842 m² et sont actuellement situés en zone agricole.

Le site est desservi par le chemin Franconis depuis le chemin du Biolay.

2. Objectif du projet de loi

L'objectif du présent projet de loi est de permettre la construction de quelques logements en lieu et place du bâtiment rural situé sur la parcelle N° 6588 détruit suite à un incendie en juin 2008.

A l'origine, une demande de renseignement (DR 18003) avait été déposée au département des constructions et technologies de l'information (DCTI) le 29 novembre 2007. Dans le cadre de l'étude de cette demande, l'office de l'urbanisme (ex-DGAT) avait accepté le principe d'une modification des limites de zones dans le but de permettre la modification d'un rural qui n'était alors plus utilisé à des fins agricoles.

Malgré la destruction du rural, le présent projet de loi poursuit ces objectifs et propose donc la création d'une zone 4B pour permettre la construction de logements nouveaux.

3. Description du périmètre

Le périmètre du projet de modification des limites de zones est délimité : à l'est, par l'amorce du chemin Franconis et une série de maisons mitoyennes (zone 5), au nord, par un ancien verger longeant le chemin du Biolay et, à l'ouest et au sud, par des terres cultivées.

Dans le prolongement du périmètre au sud, le cordon boisé situé en bordure de la zone villas constitue un élément marquant du paysage. Le volume bâti du rural participait à la qualité du site. Au nord, quelques arbres subsistent, vestiges d'un ancien verger.

La parcelle N° 6587 comporte la partie habitation du bâtiment rural et un jardin d'agrément, terrain sans fonction de production agricole.

Attenant directement à cette habitation, sur la parcelle N° 6588, se trouvaient les anciennes étables et la grange du bâtiment rural, qui a fait l'objet d'une décision de désasujettissement par la commission foncière agricole en date du 13 juillet 1999.

La parcelle N° 6589 est une dépendance des parcelles N° 6587 et 6588. Elle constitue l'accès et la cour du bâtiment rural.

4. Bâtiment existant

Le bâtiment existant est une ancienne ferme datant de 1899. Après l'incendie de juin 2008 ayant détruit les anciennes étables et la grange, seule subsiste la partie habitation.

Le bâtiment est inscrit au recensement architectural (1988) avec la note 4+. Un mur de soutènement à caractère historique prolonge la façade ouest du rural. Le bâtiment situé à l'extrémité de ce mur n'existe plus.

Une mise à l'inventaire des bâtiments protégés avait été engagée en 2008, mais cette procédure a été annulée par le service des monuments et sites, suite à l'incendie.

La partie habitation (bâtiment N° 176) est actuellement occupée par un logement en location. Elle a fait l'objet de deux demandes définitives acceptées en 2000 pour la transformation et rénovation du logement et en 2002 pour la création de jours en toiture.

Un projet est actuellement à l'étude, visant la création de 9 ou 10 logements dans la volumétrie existante de l'ancien rural qui a disparu (gabarit R + 2 + S).

5. Conformité au plan cantonal

La fiche 2.04 « extensions urbaines dans la zone agricole » du schéma directeur cantonal spécifie notamment que l'on peut admettre exceptionnellement des déclassements limités de la zone agricole, en continuité de la zone à bâtir, en principe pour répondre à des besoins d'intérêt général. Les conditions à respecter dans ce type de situation sont en particulier : la maîtrise de la qualité de l'aménagement, un taux d'utilisation du sol approprié, le respect du paysage et des sites naturels.

Le projet, situé en limite du secteur urbanisé de Versoix, répond aux critères conditionnant un déclassement de la zone agricole par la reconstruction d'un volume bâti identique au rural détruit, qui participe au maintien de la qualité du site et à une bonne intégration paysagère.

6. Conformité au plan directeur communal

Le plan directeur communal de la Ville de Versoix a été adopté par le Conseil municipal le 11 décembre 2006 et approuvé par le Conseil d'Etat le 28 février 2007. Pour le périmètre du présent projet de modification des limites de zones, les éléments du plan directeur communal à relever sont les suivants :

- le rural fait partie d'un cadre paysager à préserver et à valoriser,
- le parcours piétonnier majeur « Braille – Versoix » constitue une promenade longeant la limite de la zone villas à travers les parcelles N^{os} 6587 et 6589 incluses à l'intérieur du périmètre de modifications des limites de zones,
- le chemin Franconis et le début du chemin du Biolay font partie d'une future zone 30 « Yung – Dégallier - ch. du Lac »,
- par analogie au secteur Creuson-Sauverny situé en zone agricole, « la commune soutient les projets de transformation des constructions agricoles obsolètes en logements, pour autant que leur intégration soit assurée, notamment du point de vue des places de stationnement ».

L'inscription d'une servitude de passage public à pied le long de la zone villas actuelle sur les parcelles N^{os} 6587 et 6589 est proposée.

7. Attribution des degrés de sensibilité OPB

Conformément aux articles 43 et 44 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1986, le degré de sensibilité II est attribué aux biens-fonds compris dans le périmètre du projet de modification des limites de zones.

8. Enquête publique

L'enquête publique ouverte du 21 mars au 20 avril 2011 a suscité une lettre d'observation. Le Conseil municipal de la commune de Versoix a, par ailleurs, préavisé ce projet favorablement par 18 oui, 5 non et 2 abstentions, le 27 juin 2011.

9. Conclusion

Le projet situé au chemin Franconis sur la commune de Versoix nécessite de créer une zone 4B d'une surface d'environ 3 842 m² adjacente à la zone 5 existante et en bordure ouest de la zone résidentielle de Versoix. L'espace soustrait à la zone agricole n'a pas de fonction de production agricole.

La création d'appartements répond aux besoins actuels en logements, tout en respectant les critères cantonaux d'une utilisation rationnelle de la zone à bâtir. En outre, le terrain est équipé et contigu à la zone à bâtir.

La reconstruction du volume bâti préexistant permet de garantir une bonne intégration paysagère.

Avec quelques mesures d'accompagnement (paysage et cheminement), le projet s'inscrit parfaitement dans le plan directeur communal.

En conclusion, le site ne souffre d'aucune nuisance environnementale et est propice à l'habitation.

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