

Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt : 26 juin 2013

Projet de loi

modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Carouge (création d'une zone 4A et d'une zone des bois et forêts au chemin de Pinchat 21)

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

Art. 1 Approbation du plan

¹ Le plan N° 29926-544, dressé par le département de l'urbanisme le 26 septembre 2012, modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Carouge (création d'une zone 4A et d'une zone des bois et forêts au chemin de Pinchat 21), 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

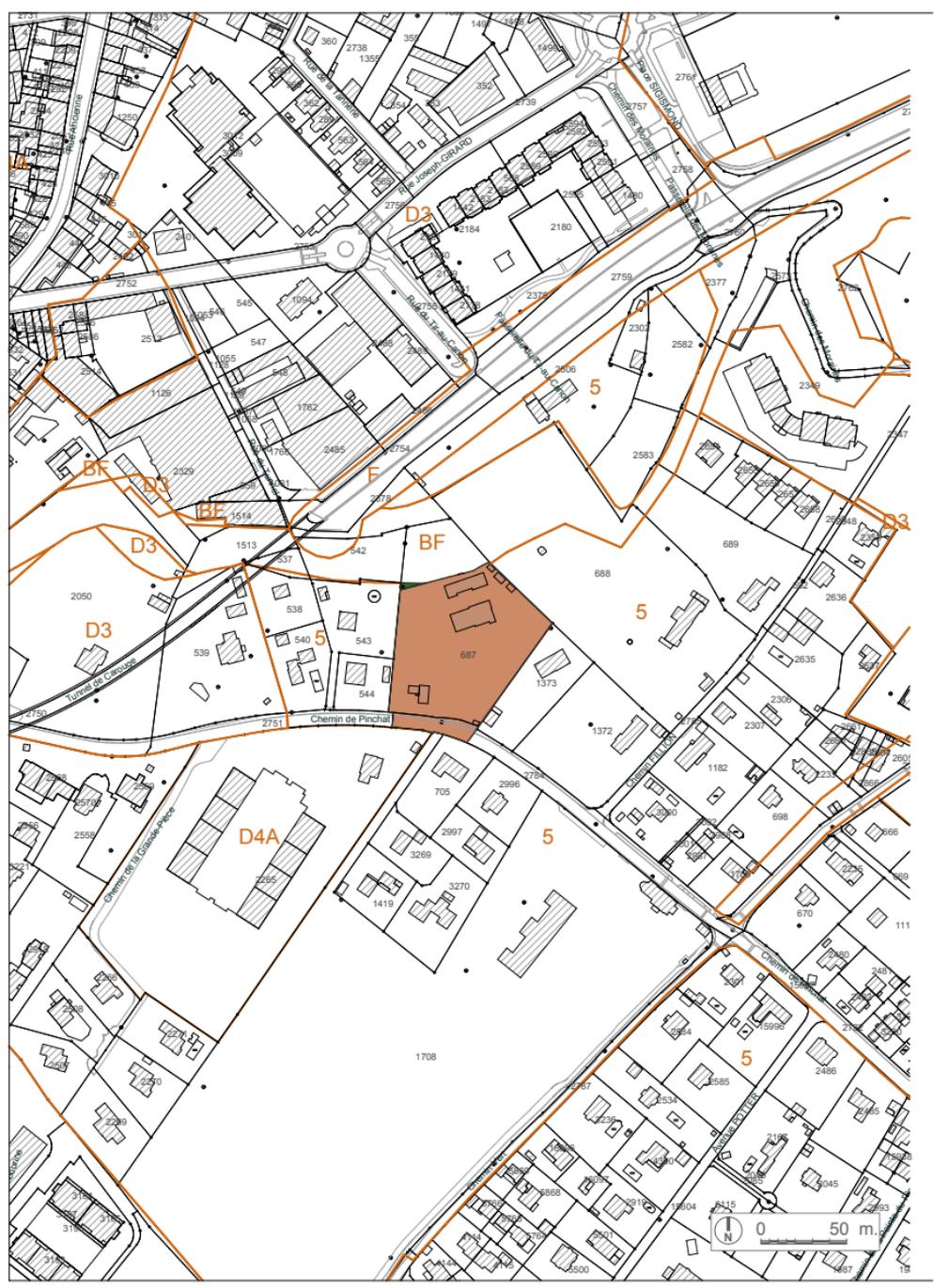
En conformité aux articles 43 et 44 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986, il est attribué le degré de sensibilité II aux biens-fonds compris dans le périmètre de la zone 4A, créée par le plan visé à l'article 1.

Art. 3 Dépôt

Un exemplaire du plan N° 29926-544 susvisé, certifié conforme par la présidence du Grand Conseil, est déposé aux Archives d'Etat de Genève.

Certifié conforme

La chancelière d'Etat : Anja WYDEN GUELPA



EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les députés,

Le projet de modification des limites de zones N° 29926-544, dressé par le département de l'urbanisme le 26 septembre 2012, est situé au chemin de Pinchat 21, feuille N° 38, du cadastre de la commune de Carouge.

1. Périmètre et données foncières

Ce périmètre, d'une superficie totale d'environ 6 600 m² est constitué, pour partie, de la parcelle N° 687, propriété privée. Une partie du domaine public communal, la parcelle N° 2784, se trouve également comprise dans ce périmètre.

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.

2. Objectifs généraux

L'objectif du présent projet de loi est de rendre possible la densification du périmètre qui, de par sa taille et sa localisation favorables au sein de l'agglomération genevoise, constitue une opportunité intéressante pour créer du logement.

Ce périmètre est actuellement affecté à la zone villas. Sa densification implique un déclassement en zone 4A, susceptible d'autoriser une densité et des gabarits supérieurs. Le projet prévoit essentiellement la réalisation de logements pour étudiants ainsi qu'une crèche, pour répondre aux besoins de la commune de Carouge.

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.

3. 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.

Ce périmètre est destiné à l'urbanisation. Plusieurs secteurs voisins ont en effet déjà fait l'objet de plans localisés de quartier ayant 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, cycles d'orientation (CO) de Drize et de Pinchat, maison de quartier des Hutins et 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. La parcelle qui fait l'objet du présent projet de modification des limites de zones est quant à elle située à proximité du Rondeau de Carouge, ce qui lui 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 la parcelle, mais également composée de spécimens intéressants au sein de cette dernière. Une partie de cette végétation est incluse dans le cordon boisé marquant la limite du plateau de Pinchat et affectée à la zone des bois et forêts. Ce cordon prolonge 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 13 mars 2009 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 bâtiments N^{os} B207 et B209 sont identifiés par le service des monuments et des sites dans le plan N° 28456. Toutefois, leur qualité patrimoniale n'est pas telle qu'elle doit être considérée, dans la pesée des

intérêts à effectuer, comme prépondérante en regard des objectifs d'intérêt public visés par la présente modification des limites de zones.

4. Conformité à la planification directrice cantonale et communale

Le plan directeur cantonal, dans sa version mise à jour en 2010, approuvée par le Conseil d'Etat le 6 octobre 2010 et par le Département fédéral de l'environnement, des transports, de l'énergie et de la communication le 31 mars 2011, préconise, dans la fiche N° 2.03, la densification de la zone 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 dévestiture 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 villas.

Le plan directeur communal (PDCom) de Carouge adopté par le Conseil municipal le 25 juin 2009 et 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.

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 est 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.

De plus, plusieurs variantes d'implantation et de densité ont permis de faire ressortir des mesures qui permettront par la suite un développement de qualité de ce secteur. Dans cette perspective de qualité, la commune de Carouge et la Fondation Dr Edouard Martin et Valentin Rothgeb, propriétaire de la parcelle N° 687, ont organisé un concours d'architecture pour la

construction d'une crèche et de logements pour étudiants sur le périmètre du présent projet de loi.

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

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.

5. Etat futur

Le projet prévoit essentiellement la création d'une zone 4A afin d'assurer une densification du périmètre, principalement au profit de la Fondation Dr Edouard Martin et Valentin Rothgeb, pour la réalisation d'une crèche et de logements pour étudiants. En effet, suite au concours, la Fondation a mandaté un bureau d'architectes pour développer ce projet et préciser le programme. Au final, un programme de 84 places de crèche et d'une centaine de logements pour étudiants sera réalisé sur ce périmètre.

6. Proposition de modification des zones de construction

Il est donc proposé de déclasser en zone 4A le périmètre comprenant, pour partie, les parcelles N^{os} 687 et 2784(dp), soit environ 6 600 m².

D'autre part, suite au constat de nature forestière réalisé le 13 mars 2009, une portion d'environ 30 m² de la parcelle N^o 687 est affectée à la zone des bois et forêts.

7. Degré de sensibilité au bruit

Conformément aux articles 43 et 44 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1986, un degré de sensibilité (DS) II est attribué aux biens-fonds compris dans le périmètre de la zone 4A, créée par le présent projet de loi.

8. Procédure

L'enquête publique ouverte du 8 février au 11 mars 2013 n'a suscité aucune observation. Par ailleurs, le Conseil municipal de la commune de Carouge a préavisé favorablement par 16 oui et 11 abstentions ce projet de loi, en date du 25 avril 2013.

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