

Date de dépôt : 12 novembre 2013

Rapport

de la Commission d'aménagement du canton chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Versoix (création d'une zone de développement 4A et d'une zone de développement 4A protégée, situées entre la route de Suisse, le chemin des Gravieres et le chemin Huber-Saladin)

Rapport de majorité de M. Bertrand Buchs (page 1)

Rapport de minorité de M^{me} Christina Meissner (page 9)

RAPPORT DE LA MAJORITÉ

Rapport de M. Bertrand Buchs

Mesdames et
Messieurs les députés,

La Commission d'aménagement du canton a examiné le PL 11289 lors des séances des 16 et 30 octobre et du 6 novembre 2013, sous la présidence de M. François Lefort.

M^{me} Isabel Girault, directrice générale de l'Office de l'urbanisme, et M. Jean-Charles Pauli, attaché à la direction générale de l'Office de l'urbanisme, étaient présents.

Le procès-verbal a été tenu par M. Tamim Mahmoud, que nous remercions pour la qualité de son travail.

Mémorial

Ce projet de loi a été déposé le 18 septembre 2013. Il a été renvoyé, sans débat, à la Commission d'aménagement du canton, lors de la séance du Grand Conseil du 19 septembre 2013.

Présentation du PL par Mme Isabel Girault, directrice générale de l'Office de l'urbanisme

Le périmètre est d'une superficie d'environ 16 000 m² et est constitué de 31 parcelles. Il est à proximité de la route de Suisse, qui constitue un axe urbain structurant. Il s'agit du seul îlot qui a été réalisé dans le plan de ville de 1772, et il relève de la valeur patrimoniale. Quelques traces parcellaires et traces de jardin contribuent à cette valeur patrimoniale. Les parcelles sont actuellement en zone 5, donc zone villa. Ce secteur a été vu en deux ensembles. Le premier, de 10 300 m², avec l'ensemble bâti et l'ensemble des parcelles, serait transformé en zone 4A protégée. Et le second, de 5680 m², constitué par la route de Suisse, serait transformé en zone 4A.

M^{me} Girault mentionne une problématique particulière concernant le dépôt de deux DD différentes pour les mêmes parcelles. L'une concernait la construction de trois villas jumelées, et l'autre, d'une villa provisoire avec garage. Ces deux demandes définitives ont été refusées en application de l'art. 13B LaLAT. Il s'agissait d'un refus conservatoire permettant de préserver la possibilité d'une densification ultérieure. L'application de l'art. 13B a eu des conséquences en termes de délai : il fallait une mise à l'enquête publique dans les 12 mois, ce qui a été fait : et maintenant, c'est l'adoption par le Grand Conseil dans les 24 mois qui s'impose.

Les objectifs sont la possibilité de densification dans un secteur relativement proche du centre, donc la création de logements en mixité avec des activités. Par ailleurs, il s'agit de mettre en conformité l'axe urbain structurant de la route de Suisse, actuellement en zone 5, avec les zones voisines. Le projet est parfaitement conforme avec le plan directeur cantonal 2015 et 2030. Le Conseil Municipal de la commune de Versoix a donné à l'unanimité, un préavis favorable, le 24 juin 2013.

Un Commissaire Libéral rappelle que son groupe est toujours favorable à la densification lorsqu'elle préserve ce qui mérite d'être préservé. En général, il estime qu'il faut choisir entre une zone protégée et une zone de développement, mais que la combinaison des deux représente beaucoup de contraintes.

M^{me} Girault répond qu'il s'agissait certainement au départ d'un déclassement en zone de développement non-protégée, et que la conservation du patrimoine est arrivée en cours de projet. Le potentiel est de 90 logements et de 1000 m² d'activités.

Audition de M. Claude Genecand, conseiller administratif de la commune de Versoix

Il explique que la modification de zone s'impose dans le quartier en question. La modification de zone est demandée sous l'impulsion de la Commune et de la commission de l'urbanisme. Le CA est unanimement favorable. La raison de cette modification est simple : la zone 5 (zone villa) actuelle n'est pas adaptée à ce quartier qui est un petit faubourg qui marque l'entrée de Versoix. Il s'agit d'un faubourg que la commune aimerait préserver. M. Genecand indique qu'il y a eu un certain nombre de demandes d'autorisation de construire absolument farfelues et que le but de cette démarche est d'éviter la concrétisation de tels projets. La zone de développement 4A protégée permettra entre autre à la CMNS de se prononcer sur les futurs éventuels projets qui pourraient survenir dans cette petite zone.

Audition de M^{me} Sabine Nemec-Piguet, directrice générale de l'Office du patrimoine et des sites

Le service des monuments et des sites a exprimé un préavis défavorable à la création d'une zone de développement 4A à cet endroit. La raison en est que ce site constitue l'un des rares témoins bâtis du projet de Versoix-la-Ville. Elle rappelle à cet effet le projet utopiste du XVIII^e siècle qui voulait créer une ville capable de concurrencer et d'affaiblir Genève. Les traces qui subsistent de ce projet constituent un véritable atout pour Versoix au XXI^e siècle.

Les zones de vestiges sont largement bâties et la mise en évidence des éléments du début du XIX^e siècle ne sont pas assez nombreux pour faire partie du développement de Versoix et de Genève. L'ajout de la mention « protégée » est de nature à répondre à ce changement et c'est pour cette raison que les oppositions ont été levées. Le fait que la zone soit protégée permettra de définir l'aménagement du secteur. La perspective est donc de maîtriser le développement du périmètre. On pourra consolider la protection des petits bâtiments et les mettre en valeur, tout en créant quelques logements. En somme, on pourra densifier plus que ne le permet la zone villa, et donc respecter malgré tout, le caractère urbain de cette zone.

Une commissaire UDC s'inquiète que ce PL ne donne pas toutes les garanties de protection de cette zone. Elle interpelle le département.

M. Pauli répond qu'avec une zone de développement 4A, il y a une obligation de faire un PLQ et ce point intéresse la commune de Versoix. Il rappelle également que le fait de créer une zone protégée implique que la CMNA doit se prononcer sur chaque demande d'autorisation de construire, de changement d'affectation, etc.

Une commissaire UDC propose une motion de commission. Il est proposé d'inviter le Conseil d'Etat à élaborer un PLQ ayant valeur de plan de site dès que le déclassement du site sera validé par le Grand Conseil.

Le Président propose un vote indicatif sur la proposition que cette motion devienne une motion de commission.

Il n'y a que deux votes favorables (1 UDC et 1 MCG)

Le président décide de passer au vote d'entrée en matière.

Vote d'entrée en matière :

Oui : 10 (2 S, 3 Ve, 1 PDC, 2 R, 2 L)

Non : ---

Abst. : 3 (1 UDC, 2 MCG)

Deuxième débat :

Titre et préambule : **adopté** par 10 voix (2 S, 3 Ve, 1 PDC, 2 R, 2 L) et 3 abstentions (2 MCG, 1 UDC)

Art. 1 Approbation du plan : **adopté** par 10 voix (2 S, 3 Ve, 1 PDC, 2 R, 2 L) et 3 abstentions (2 MCG, 1 UDC)

Art. 2 Degré de sensibilité : **adopté** par 10 voix (2 S, 3 Ve, 1 PDC, 2 R, 2 L) et 3 abstentions (2 MCG, 1 UDC)

Art. 3 Dépôt : **adopté** par 10 voix (2 S, 3 Ve, 1 PDC, 2 R, 2 L) et 3 abstentions (2 MCG, 1 UDC)

Troisième débat :

Le Président met aux voix le PL 11219 dans son ensemble :

Ce PL est accepté par :

Oui : 10 (2 S, 3 Ve, 1 PDC, 2 R, 2 L)

Non : 1 (UDC)

Abst. : 2 (2 MCG)

Le PL 11289 est accepté

Catégorie de débat retenue : catégorie II

Conclusions :

La Commission d'aménagement du canton vous recommande d'accepter ce projet de loi.

Projet de loi (11289)

modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Versoix (création d'une zone de développement 4A et d'une zone de développement 4A protégée, situées entre la route de Suisse, le chemin des Graviers et le chemin Huber-Saladin)

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

Art. 1 Approbation du plan

¹ Le plan N° 29818-541, dressé par le département chargé de l'aménagement du territoire le 25 novembre 2010, modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Versoix (création d'une zone de développement 4A et d'une zone de développement 4A protégée, situées entre la route de Suisse, le chemin des Graviers et le chemin Huber-Saladin), 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, le degré de sensibilité IIdIII est attribué au bien-fonds compris dans le périmètre de la zone de développement 4A, créée par le plan visé à l'article 1, et les degrés de sensibilité IIdIII et II sont attribués aux biens-fonds compris dans le périmètre de la zone de développement 4A protégée, créée par le plan visé à l'article 1.

Art. 3 Dépôt

Un exemplaire du plan N° 29818-541 susvisé, certifié conforme par la présidence du Grand Conseil, est déposé aux Archives d'Etat de Genève.



RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

DÉPARTEMENT DE L'URBANISME

Office de l'urbanisme

Direction des plans d'affectation et requêtes

VERSOIX

Feuilles Cadastreles : 12, 13

Parcelles N^{os} : 605, 607, 2193, 2847, 3755, 4224,
4226, 4324, 4325, 4326, 4327, 5352,
5353, 5608, 5609, 5610, 5611, 5964,
5965, 5984, 6273 dp, 6926, 6927,
7010, 7011, 7012, 7013
Pour partie : 5982, 5983, 6270 DP,
6272 DP

Modification des limites de zones

Route de Suisse / chemin des Gravier / chemin Huber-Saladin



Zone de développement 4A

D.S. OPB IIIdIII



Zone de développement 4A protégée

D.S. OPB II et IIIdIII

5

Zone préexistante



Limite degré sensibilité OPB

PROCEDURE D'OPPOSITION

Adopté par le Conseil d'État le :

Visa :

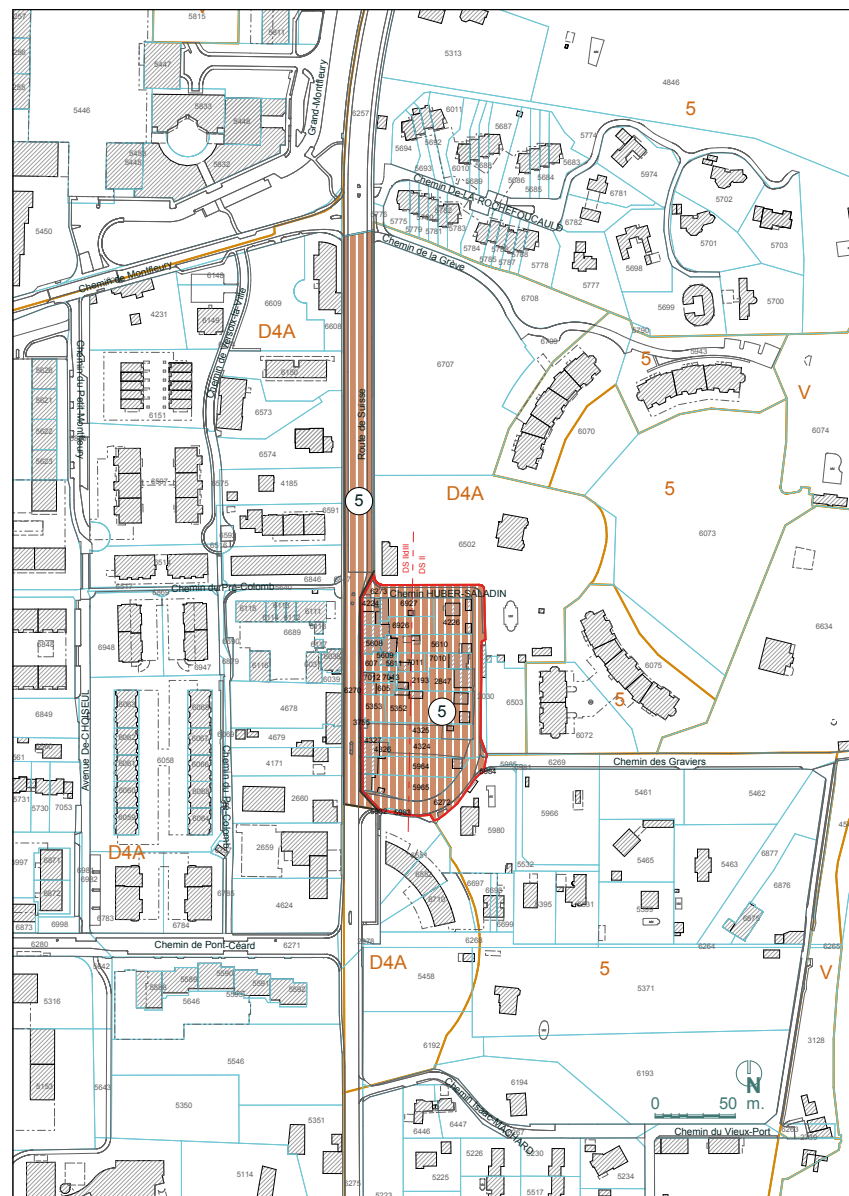
Timbres :

Adopté par le Grand Conseil le :

Loi N° :

Echelle		1 / 2500	
		Date	25.11.2010
		Dessin	AVu/MC
Modifications			
Indice	Objets	Date	Dessin
	Adaptation suite ET (affectation)	22.11.2012	MC
	Rectifications	23.07.2013	MC

Code GIREC	
Secteur / Sous-secteur statistique	Code alphabétique
44 - 00 - 050/062	VSX
Code Aménagement (Commune / Quartier)	
541	
Archives Internes	Plan N° 29818 Indice
CDU	
711.6	



Date de dépôt : 12 novembre 2013

RAPPORT DE LA MINORITÉ

Rapport de M^{me} Christina Meissner

Mesdames et
Messieurs les députés,

Le présent projet de loi concerne un ensemble de bâtiments, cours et jardins à valeur patrimoniale. N'ayant jamais été mis à l'inventaire ou fait l'objet d'un classement, ce site est demeuré en zone villas (zone 5) jusqu'à ce qu'un propriétaire manifeste sa volonté d'y construire une villa.

Afin d'empêcher la construction de cette dernière, l'Etat a initié une modification des limites de zones par le biais de ce projet de loi déposé le 18 septembre 2013. Il y avait tout à coup urgence, et la commission devait impérativement se prononcer avant la fin de la législature, donc avant le 7 novembre 2013 et surtout avant que le délai de 2 ans depuis le dépôt de l'autorisation de construire n'échoit. Le PL a donc été mis à l'ordre du jour dès son renvoi en commission et a été traité avec diligence.

Deux auditions ont eu lieu, celle de la commune de Versoix et celle du service des monuments et sites (SMS). Toutes deux ont confirmé l'importance de cet ensemble bâti, son caractère unique et surtout la nécessité et la volonté partagée de le préserver. La construction d'une villa mettait clairement en péril ce seul îlot réalisé du plan de ville 1772. Il fallait tout faire pour éviter ce fâcheux précédent.

Selon les autorités, la modification en « zone de développement 4A protégée » permettait d'atteindre ce but. Enfin presque. Car les explications ultérieures du département ont mis en évidence un risque.

L'ajout de la mention « protégé » souligne l'intérêt patrimonial que certains bâtiments pourraient avoir et permet d'obliger la commission des monuments et sites (CMNS) à se prononcer sur les projets du secteur. Elle n'oblige cependant pas de définir l'aménagement du secteur par le biais d'un plan de site.

La dénomination « zone de développement » impose quant à elle la nécessité de réaliser un plan localisé de quartier. Mais rien, absolument rien, n'oblige à donner à ce plan la valeur d'un plan de site et donc à protéger l'ensemble du site. Pourtant, c'est bien la notion d'ensemble qui est ici relevé comme d'intérêt patrimonial, cours et jardins compris.

Pour que l'ensemble soit préservé, et non pas juste certaines de ses parties bâties, il faut que le plan localisé de quartier à réaliser ait valeur de plan de site.

Pour s'en assurer, il faut que le législateur en exprime la volonté. Et le Grand Conseil peut tout à fait demander au Conseil d'Etat l'engagement d'une procédure aussi bien de plan de site que de plan localisé de quartier.

Au vu des discussions, la soussignée a proposé à la commission d'exprimer clairement cette volonté par le biais d'une motion de commission qui serait liée au projet de loi 11289. Cette proposition n'a pas été retenue en commission.

Un nouveau parlement ayant entretemps été élu, c'est à lui que la minorité s'adresse.

Mesdames et Messieurs les députés, si vous êtes convaincus que le périmètre en question a valeur patrimoniale dans son ensemble et pour la collectivité et si vous souhaitez véritablement le préserver alors il s'agit de voter le projet de loi et, simultanément, de renvoyer au Conseil d'Etat la motion 2180.