

Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt : 26 juillet 2012

Projet de loi modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Vernier (création d'une zone de développement 4A) au chemin de la Bourdonnette

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

Art. 1 Approbation du plan

¹ Le plan N°29696-540, dressé par le département des constructions et des technologies de l'information le 26 mai 2008, modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Vernier (création d'une zone de développement 4A, au chemin de la Bourdonnette), 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.

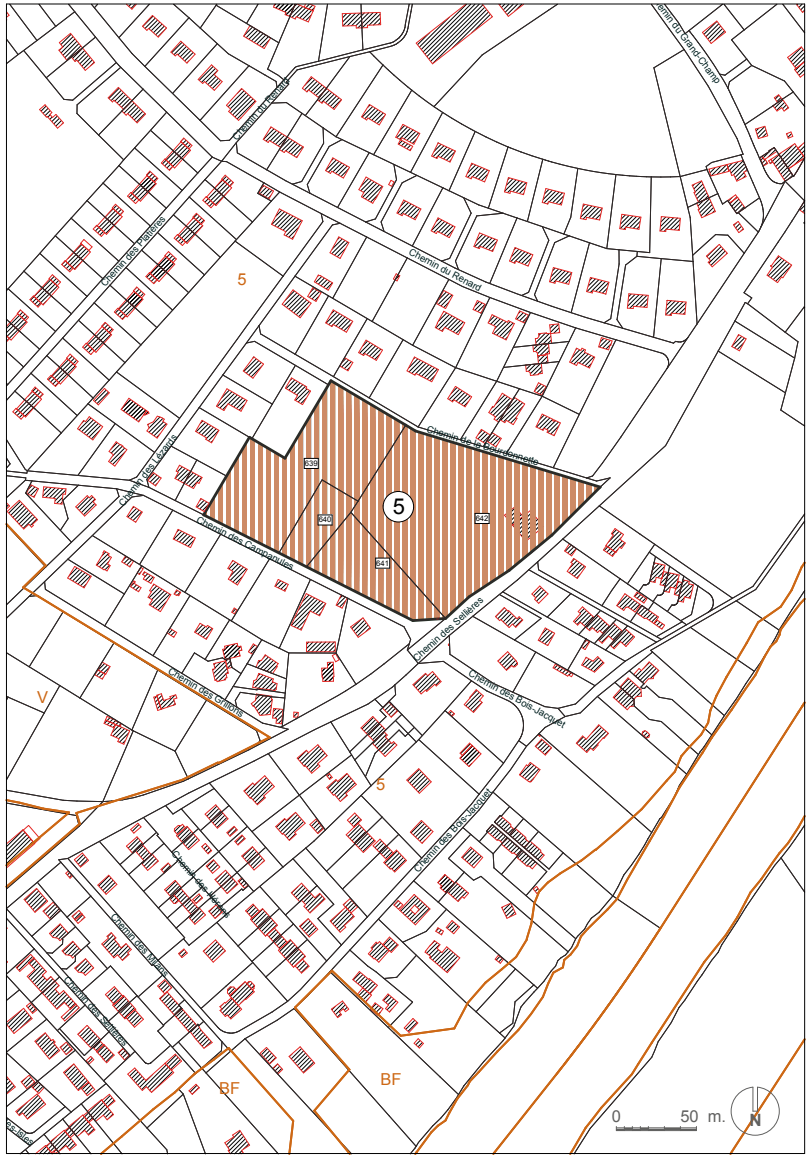
Art. 2 Degré de sensibilité

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 de développement 4A créée par le présent projet de loi.

Art. 3 Dépôt

Un exemplaire du plan N°29696-540 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,

Le présent projet de modification des limites de zones concerne un secteur situé au sud de la commune de Vernier, au cœur de la presqu'île d'Aïre et à proximité de la station d'épuration des eaux et du quartier du Lignon. Il est délimité au nord par le chemin de la Bourdonnette, au sud par celui des Campanules et à l'est par celui des Sellières. La modification des limites de zones proposée concerne les parcelles N^{os} 639, 640, 641 et 642, feuille cadastrale 29 de la commune de Vernier. L'Etat de Genève est propriétaire de l'ensemble de ces parcelles.

1. Objectifs généraux

Le présent projet de loi a pour principal objectif de permettre la construction d'une structure d'accueil intermédiaire, sous forme d'un immeuble avec encadrement pour personnes âgées (IEPA), qui représente une alternative à l'hébergement au sein des établissements médico-sociaux. Considérant le déficit avéré de cette catégorie spécifique de logements au sein du territoire cantonal, la réalisation de ces habitations revêt une importance non-négligeable du point de vue de la politique d'accueil des personnes âgées. Elle respecte au demeurant les impératifs de l'aménagement du territoire, puisque le projet prévu fait suite à un concours dont l'objectif principal était de proposer une densification de qualité de ce périmètre de la couronne suburbaine.

Ce projet doit être appréhendé à la lumière de la stratégie de diversification des solutions de prise en charge de personnes âgées initiée par l'Etat de Genève depuis plusieurs années. Il intervient en effet dans un contexte d'augmentation des demandes dans des proportions qui militent pour que le système d'accueil ne soit plus exclusivement basé sur les établissements médico-sociaux et les soins à domicile.

La commune de Vernier est elle aussi concernée par la problématique de l'accueil des personnes âgées. La planification directrice dans le domaine des établissements médico-sociaux établie en 2000 (Plan directeur EMS 2010) faisait ainsi état d'une sous-dotation pour le secteur socio-sanitaire de Vernier qui regroupait trois établissements seulement, alors que cinq étaient nécessaires pour faire face aux besoins de sa population. Les EMS existants sont en outre tous situés à l'ouest du territoire communal, les sous-secteurs

d'Aïre et du Lignon en étant dépourvus. En permettant une construction de logements D2 dans cette partie de la commune de Vernier, la présente modification des limites de zones vise dès lors à apporter un correctif en la matière.

Elle peut également à certains égards être considérée comme un élément de réponse à la crise du logement que connaît le canton. Les nouvelles solutions d'hébergement créées permettront en effet d'augmenter le taux de rotation sur le marché résidentiel, puisque un certain nombre de logements des personnes âgées, seront à nouveau disponibles.

2. Situation actuelle

Le périmètre se situe dans un important secteur affecté à la zone villas, au sein du territoire délimité par le premier méandre du Rhône. Mis à part la station d'épuration des eaux d'Aïre et le secteur industriel qui la borde, ce quartier est essentiellement occupé par des maisons individuelles. Il n'en demeure pas moins doté d'un certain nombre d'équipements scolaires (Cycle d'orientation du Renard et École d'Aïre) et sportifs (tennis, stade), ainsi que de jardins familiaux. Il est par ailleurs au bénéfice d'une bonne desserte en transports publics qui transite le long du chemin des Sellières, depuis le carrefour de la route d'Aïre jusqu'au cycle d'orientation.

Le secteur Aïre a globalement connu une forte évolution résidentielle durant ces dernières années, le nombre d'habitants ayant augmenté de plus d'un tiers depuis 1990. Ce développement se poursuivra sans conteste dans le courant des prochaines années. Le projet d'agglomération franco-valdo-genevois intègre en effet ce secteur aux zones urbaines centrales pour lesquelles une densité moyenne à forte est prévue.

Les parcelles incluses dans la présente modification du régime des zones sont situées entre les deux établissements scolaires, à proximité directe du chemin des Sellières utilisé par les transports en commun. Elles sont desservies latéralement par les chemins de la Bourdonnette et des Campanules, qui sont en l'état accessibles uniquement par les riverains.

Le périmètre est entièrement non bâti et offre un magnifique dégagement au sud, en direction de la Vallée du Rhône, ainsi que de belles vues sur le Lignon. Seule une remise, dans un état de dégradation avancé, ainsi que quelques abris sont implantés sur le site, dans l'angle est de la parcelle N° 642.

Relativement aux éléments naturels, le terrain est plat et comprend une végétation éparse faite de ronciers et de haies non continues, en limites de parcelles. Plusieurs arbres de différentes essences (sorbiers, sureaux, épicéas,

fruitiers...) peuvent également être identifiés. Les indéniables qualités naturelles du site seront autant que possible conservées dans le cadre des étapes ultérieures de planification.

3. Etat futur

En 2007, le périmètre prévu au déclassement a été l'objet d'un concours d'architecture demandé par l'Etat en vue d'y implanter un EMS. Au vu de l'évolution de la planification de tels établissements, le projet lauréat a par la suite évolué vers la proposition actuelle d'un IEPA. Cette proposition, qui a été dûment évaluée par la procédure de demande de renseignement, répond aux principaux souhaits exprimés par la commune, que ce soit sur le plan du bâti, des circulations ou des espaces ouverts.

Le bâtiment proposé est ainsi implanté au cœur du périmètre défini par le présent projet de loi, à une distance raisonnable des villas existantes. De par sa géométrie, le projet délimite d'autre part des espaces ouverts de qualité susceptibles d'accueillir des fonctions complémentaires (détente, jeu, place de village). De petits équipements communaux, ainsi que des services de proximité pourraient être intégrés au développement futur, de sorte à faciliter les échanges et à créer des liens entre les futurs résidents et les habitants des secteurs voisins. A terme, une centralité de quartier devrait ainsi voir le jour dans ce secteur, aujourd'hui essentiellement composé de maisons individuelles.

Afin de garantir la sécurité des piétons et des cyclistes aux abords du périmètre, le plan directeur communal prévoit d'élargir le trottoir le long du chemin des Sellières, mais aussi de modérer les vitesses et d'assainir les nuisances sonores liées à cet axe.

4. Conformité aux planifications existantes

Le présent projet de loi répond à l'une des principales stratégies définies par le plan directeur cantonal dans sa version de 2001, mise à jour en 2006, pour l'urbanisation de la couronne périphérique de l'agglomération urbaine: la densification de la zone de villas par modification du régime des zones.

La fiche N° 2.03 du plan directeur cantonal détaille les critères selon lesquels les possibilités de procéder à une telle densification sont 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 également être prises en compte. En l'occurrence, l'ensemble de ces

critères sont vérifiés pour le secteur qui fait l'objet du présent projet de loi. C'est la raison pour laquelle le schéma directeur cantonal l'a identifié en tant que « terrains libres de constructions devant faire l'objet d'une densification par modification de zones ».

Cette opération a conduit la commune à reconnaître cette hypothèse dans le cadre de son propre plan directeur communal adopté le 3 avril 2007, tout en édictant une série de dispositions visant à accompagner l'évolution du secteur. Il est ainsi demandé que le développement futur s'intègre harmonieusement dans le quartier de villas, en particulier du point de vue des gabarits et de la gestion des flux de trafic. Comme il a été mentionné précédemment, le plan directeur communal prévoit finalement que soit aménagé un espace public central parallèlement à l'implantation du futur équipement.

5. Proposition de modification des zones de construction

Le périmètre de 19 077 m², comprenant les parcelles N^{os} 639, 640, 641 et 642, est affecté à la zone de développement 4A.

6. Degré de sensibilité au bruit

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

7. Procédure

L'enquête publique ouverte du 19 octobre au 18 novembre 2011 a suscité 45 lettres d'observations. Le Conseil municipal de la commune de Vernier a par ailleurs donné le 17 avril 2012, à l'unanimité, un préavis favorable sous réserves au présent projet de loi. Les réserves exprimées concernent toutefois essentiellement le futur projet de plan localisé de quartier.

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