

Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt : 10 mai 2017

Projet de loi

modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Vernier (création d'une zone de développement 2 entre les voies CFF et la route de Vernier)

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

Art. 1 Approbation du plan

¹ Le plan N° 29807-540, dressé par le département chargé de l'aménagement du territoire le 31 août 2010, modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Vernier (création d'une zone de développement 2 entre les voies CFF et la route de Vernier), 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 III aux biens-fonds compris dans le périmètre de la zone de développement 2, créée par le plan visé à l'article 1.

Art. 3 Coordination avec l'ordonnance sur la protection contre les accidents majeurs

En cas de pesée des intérêts à effectuer en application des dispositions pertinentes de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 22 juin 1979, la création de logements doit être considérée comme un intérêt public majeur à privilégier dans les limites du droit fédéral.

Art. 4 Dépôt

Un exemplaire du plan N° 29807-540 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



REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENEVE

DÉPARTEMENT DE L'AMENAGEMENT, DU LOGEMENT ET DE L'ENERGIE

Office de l'urbanisme

Direction du développement urbain - Rive droite

VERNIER

Feuille Cadastreale : 16

Parcelles N^{os} :

365, 366, 367, 368, 369,
371, 373, 374, 375, 378,
379, 551, 552, 1119,
1280, 1281, 2057, 4226
et, pour partie, DP 3901

Modification des limites de zones
Située entre les voies CFF et la route de Vernier



Zone de développement 2
DS OPB III



Zone préexistante

PROCEDURE D'OPPOSITION

Adopté par le Conseil d'Etat le :

Visa :

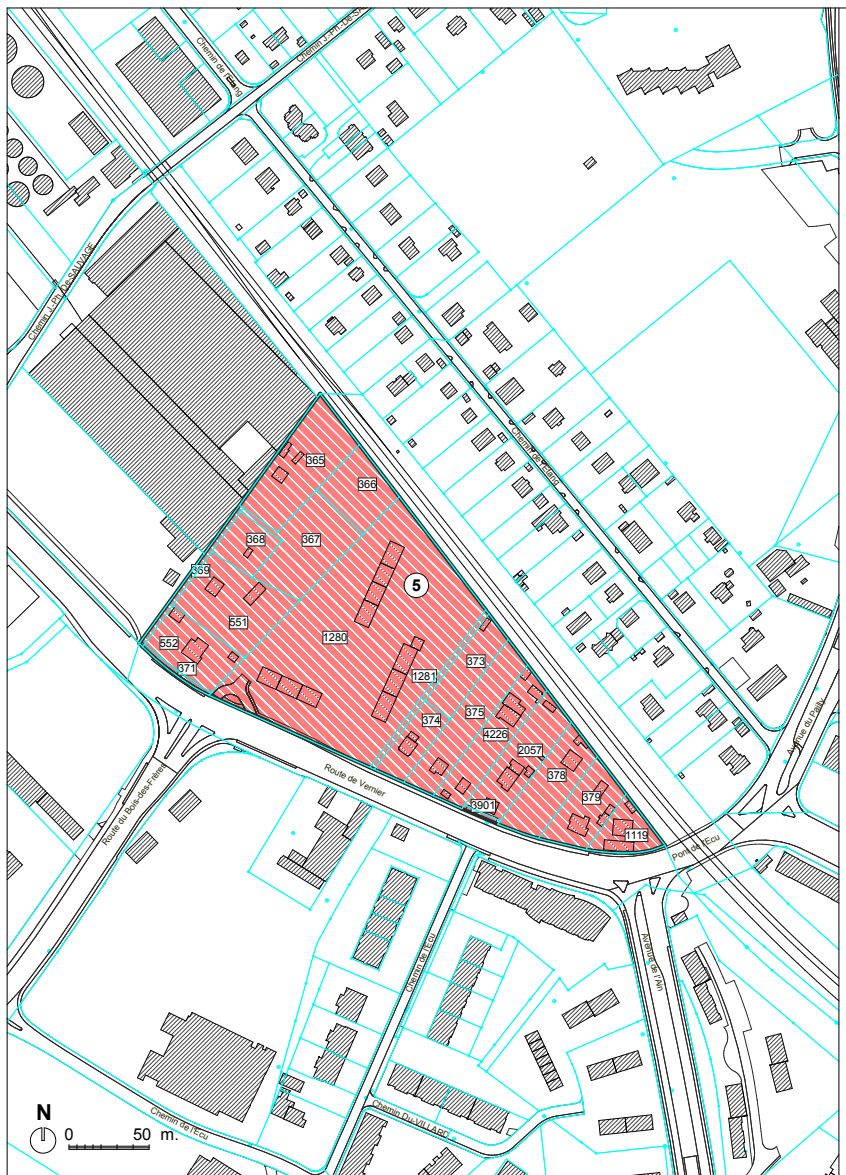
Timbres :

Adopté par le Grand Conseil le :

Loi N° :

Echelle 1 / 2500		Date	PM
		Dessin	31.08.2010
Modifications			
Indice	Objets	Date	Dessin
	ET Complémentaire	03.03.2011	ChE
	ET Complémentaire 2	04.01.2012	ChE
	Corrections RDPPF	02.12.2016	FA

Code GIREC	
Secteur / Sous-secteur statistique	Code alphabétique
43 - 00 - 080	VRN
Code Aménagement (Commune / Quartier)	
540	
Archives Internes	Plan N°
	29807
Indice	
CDU	
711.5	



EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les Députés,

1. Situation du périmètre

Le périmètre faisant l'objet du présent projet de modification des limites de zones est situé à l'est du territoire de la commune de Vernier, feuille cadastrale N° 16, entre la route de Vernier au sud et les voies CFF au nord, et entre des constructions industrielles au nord-ouest et le pont de l'Ecu au sud-est. D'une superficie totale de 39 042 m², il est principalement composé des parcelles privées suivantes : N^{os} 365, 366, 367, 368, 369, 371, 373, 374, 375, 378, 379, 551, 552, 1119, 1280, 1281, 2057 et 4226.

La parcelle N° 1280, propriété de la Fondation HBM Emile Dupont, représente à elle seule près d'un tiers du périmètre proposé au déclassement.

La parcelle N° 3901 du domaine public cantonal est également incluse pour partie dans le périmètre.

Outre cette portion du domaine public, deux parcelles, propriétés de l'Etat de Genève (N^{os} 371 et 378), ainsi que la parcelle N° 375, anciennement propriété de l'Etat de Genève, ont fait l'objet d'un échange parcellaire avec la commune de Vernier selon la délibération administrative (DA) 593-15.02 du 21 avril 2015.

2. Objectif du projet de loi

L'objectif du présent projet de loi est de rendre possible la densification de ce secteur aujourd'hui affecté à la zone 5, stratégiquement situé, tant du point de vue du territoire communal que de celui de sa proximité au centre de l'agglomération.

3. Description du périmètre

Le périmètre prévu au déclassement est principalement occupé par des maisons individuelles, dont certaines ont été construites avant les années 1920, ainsi que par des petits immeubles de faible gabarit. Les qualités patrimoniales de ces constructions ont été évaluées en 1993 par le recensement du patrimoine architectural et des sites du canton de Genève (plan N° 28'624), préavisé par la commission des monuments, de la nature et des sites. Il ressort de ce recensement que seules quatre habitations doivent être documentées en cas de démolition. Le recensement des logements économiques du canton de Genève,

dont les résultats ont été livrés fin 2004, a accordé la note B « Intéressant » à l'ensemble des logements sociaux de la Fondation HBM Emile Dupont (FED). Toutefois, la FED ne souhaite pas les conserver en raison de leur vétusté dans le cadre du futur plan localisé de quartier (PLQ) élaboré en parallèle et mettant en œuvre la présente modification des limites de zones. De plus, l'office du patrimoine et des sites (OPS) n'a pas émis d'objections à cette démolition lors de la consultation des services préavisés.

Le secteur est, en outre, caractérisé par un riche patrimoine végétal. Un boisement d'une superficie de 2 250 m² a fait l'objet d'une constatation de nature forestière, publiée le 9 novembre 2007 et en force depuis le 17 février 2009. Un alignement remarquable de platanes est par ailleurs situé le long de la parcelle N° 1280, en bordure de la route de Vernier. Il contribue à qualifier localement cet axe routier majeur. A ces éléments paysagers structurants, viennent s'ajouter des spécimens végétaux au sein des diverses parcelles composant le périmètre.

Du fait de sa situation proche du cœur urbain de l'agglomération, l'accessibilité du périmètre est excellente. Le secteur est relié au centre-ville par la pénétrante urbaine que constitue la route de Vernier, prolongée par l'avenue de Châtelaine, et se trouve à proximité directe d'un accès au réseau autoroutier. Deux lignes de transports collectifs à fréquence urbaine transitent sur cet axe, l'arrêt « Bois-des-Frères » étant situé en bordure du périmètre. A cette offre s'ajoute celle de deux lignes de bus tangentiels, dont l'une à fréquence urbaine, reliant respectivement l'aéroport à la zone industrielle de Plan-les-Ouates, et le carrefour du Bouchet au centre de Vernier.

A l'échelle de la commune, il faut mentionner que l'est du territoire communal connaît depuis quelques années une sensible évolution. Plusieurs nouveaux bâtiments d'habitation et un établissement médico-social prévus par différents PLQ en force et desservis par le chemin de l'Ecu, ont par exemple été réalisés dans le secteur Zili – Château-Bloch – Ecu – Libellules. Ce secteur fait actuellement l'objet d'une étude d'aménagement destinée à coordonner ces différents développements et à garantir la qualité d'ensemble de son évolution. De l'autre côté du pont de l'Ecu, le développement du secteur de la Concorde est orchestré par le plan directeur de quartier, adopté par la commune de Vernier le 27 septembre 2013.

4. Situation future

Suite au dépôt en 2008 de deux demandes de renseignement (DR) N°s 18136 et 18146, auxquelles il a été répondu favorablement le 22 février 2011, une étude d'aménagement, confiée à une équipe pluridisciplinaire de mandataires, a été conduite durant le premier semestre 2010, ayant pour

objectif l'élaboration d'un avant-projet de PLQ permettant une densification de qualité de l'ensemble du périmètre. Cette étude a notamment démontré qu'en dépit des nuisances sonores importantes liées à la route de Vernier et aux voies CFF, des logements pouvaient être construits dans les parties les moins exposées du secteur, sous réserve que lesdites nuisances fassent l'objet d'une prise en compte adéquate lors de l'élaboration du futur PLQ, puis des projets de construction.

L'étude d'aménagement a privilégié, dans un premier temps, une conservation de l'essentiel du boisement situé au nord du périmètre, puis, dans un deuxième temps, un défrichement total de ce boisement et sa compensation au sein d'un espace public réaménagé afin de garantir son caractère protégé. Conformément à l'article 8, alinéa 1, de la loi sur les forêts, du 20 mai 1999 (LForêts), ce défrichement sera entièrement compensé afin d'assurer une qualité végétale du boisement. La relocalisation de ce boisement se fera le long des voies ferrées, dans le prolongement de l'usine, dans le cadre du PLQ élaboré en parallèle, sur les parcelles N^{os} 365, 366 et 367 afin de garantir le maintien de cette qualité végétale et du caractère forestier. Cette compensation sera documentée par un dossier de défrichement accompagnant le futur plan localisé de quartier sur ce secteur.

La modification de zone proposée pour le périmètre du présent projet de loi concerne le classement en zone de développement 2 des parcelles suivantes : N^{os} 365, 366, 367, 368, 369, 371, 373, 374, 375, 378, 379, 551, 552, 1119, 1280, 1281, 2057, 4226 et 3901 (DP cantonal), soit 39 042 m². Ce changement d'affectation permettra la réalisation de logements et d'activités, dont bon nombre de logements sociaux, compte tenu de l'importance de la parcelle de la Fondation HBM Emile Dupont. Un potentiel d'environ 41 850 m² de surfaces brutes de plancher a été estimé, permettant à terme la réalisation d'environ 400 logements.

L'urbanisation prévue contribuera à requalifier la portion de la route de Vernier et à offrir de nouveaux espaces publics sur cette partie de la commune. Elle nécessite à moyen terme une amélioration de l'offre en transports collectifs urbains. A long terme, une nouvelle halte RER à Châtelaine sur la ligne reliant la Plaine à Cornavin doit être réalisée. L'accès à cette dernière fera l'objet d'une réserve du PLQ élaboré parallèlement.

L'ambition affichée autour de ce pôle d'échange de transports collectifs est de générer une nouvelle centralité de quartier au sein de ce secteur doté d'un important potentiel d'urbanisation.

5. Conformité aux planifications directrices cantonale et communale

Ce périmètre est conforme au Plan directeur cantonal 2030 et sa volonté de créer une nouvelle centralité de forte densité autour du pôle d'échange de transports collectifs. La densification par modification du régime des zones du périmètre prévue par le présent projet de loi constitue l'une des mesures préconisées par le plan directeur communal (PDCOM) de Vernier, adopté par le Conseil municipal le 3 avril 2007 et approuvé par le Conseil d'Etat le 27 juin de la même année. Une zone de développement 2 est proposée avec un front d'activités le long des voies ferrées afin de constituer un écran aux contraintes découlant de l'ordonnance fédérale sur la protection des accidents majeurs, du 27 février 1991 (OPAM). Du logement mixte vient en second plan le long de la route de Vernier. Cette option permettra de renforcer la mixité entre activités et logements à l'intérieur de la zone à bâtir, permettant ainsi une mise en relation avec l'espace public majeur connexe au pôle multimodal.

Finalement, le PDCOM fixe comme objectif pour cette portion du territoire communal de « compléter les équipements et espaces publics de quartier ». En la matière, le changement du régime des zones prévu assurera une réponse tangible grâce à une urbanisation de qualité définissant de nouveaux espaces publics ou par un réaménagement des abords de la route de Vernier.

Au vu des enjeux concernant ce secteur, le déclassement en zone de développement 2 apparaît opportun, s'agissant de définir une nouvelle centralité, de créer un quartier à part entière sur la commune de Vernier, de densifier et de requalifier l'ensemble du secteur, et de prendre en compte la création de lignes de transports collectifs performantes et son pôle d'échange avec ses aménagements limitrophes.

6. Coordination entre la procédure de modification des limites de zones et la prévention des accidents majeurs

Le périmètre du plan de zone visé à l'article 1 du présent projet de loi se recoupe en partie avec le périmètre dit « de consultation » de trois infrastructures de transport et de stockage constitutives d'installations à risque au sens de l'ordonnance fédérale sur la protection contre les accidents majeurs, du 27 février 1991 (OPAM), à savoir la route de Vernier au sud du périmètre, les citernes des pétroliers à l'ouest et les voies ferrées situées au nord.

En l'espèce, au stade du plan de zone visé à l'article 1, l'on sait déjà qu'il ne sera en principe pas possible d'implanter à une distance inférieure à 100 mètres de la route de Vernier et des voies ferrées des programmes drainant un public trop important, ainsi que des établissements sensibles. Au demeurant, les mesures de protection prévues par l'OPAM restent applicables.

En accompagnement du projet de modification des limites de zones, l'autorité compétente en matière d'exécution de l'OPAM a évalué sommairement le risque sur l'entier des installations OPAM sises aux abords du périmètre du projet. Les conclusions de cette étude préliminaire, qui permettront d'entreprendre les investigations plus fines au stade des PLQ, indiquent d'ores et déjà que le risque ne devrait pas être jugé inacceptable, sous réserve d'une programmation adaptée dans des secteurs déterminants, tels que le long des voies ferrées et aux abords de la route de Vernier.

Conformément à la demande de l'autorité d'exécution de l'OPAM, la réglementation du futur PLQ intégrera les mesures de minimisation des risques qui devront être mises en œuvre.

Il est à souligner que l'autorité d'exécution en matière de risques OPAM a délivré un préavis favorable au projet de plan de zone visé à l'article 1, considérant qu'une mise en œuvre de la zone de développement 2 était possible, bien que le périmètre de ce plan se recoupe avec le périmètre de consultation de diverses installations soumises à l'OPAM, moyennant des mesures de sécurité adéquates à prendre au stade ultérieur du processus d'urbanisation, soit le PLQ et les autorisations de construire.

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 (OPB), le degré de sensibilité (DS) III est attribué aux biens-fonds compris dans le périmètre de la zone de développement, créée par le présent projet de loi.

8. Procédure

L'enquête publique ouverte du 21 septembre au 22 octobre 2012, a suscité une lettre d'observations, à laquelle le département chargé de l'aménagement du territoire a répondu. Le Conseil municipal de la commune de Vernier a préavisé défavorablement ce projet de loi, en date du 19 avril 2016, par 18 voix contre, 14 pour et 1 abstention.

Une audition du Conseil administratif de la commune de Vernier par le Conseil d'Etat a eu lieu le 20 mars 2017 et un consensus a pu être trouvé portant sur la mobilité et la protection contre le bruit, relatif au PLQ élaboré en parallèle.

9. Conclusion

Au vu des considérations ci-dessus, il est proposé de créer une zone de développement 2, selon le projet de plan N° 29807-540.

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