

*Projet présenté par le Conseil d'Etat*

*Date de dépôt: 6 février 2003*

*Messagerie*

## **Projet de loi** **modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de** **Plan-les-Ouates (création d'une zone de développement 3) au** **lieu-dit « Les Petites-Fontaines »**

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

### **Art. 1**

<sup>1</sup> Le plan n° 29156-529, dressé par le département de l'aménagement, de l'équipement et du logement, le 4 février 2002, modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Plan-les-Ouates (création d'une zone de développement 3, au lieu-dit «Les Petites-Fontaines»), est approuvé.

<sup>2</sup> Les plans de zones annexés à la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LaLAT), du 4 juin 1987, sont modifiés en conséquence.

### **Art. 2**

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 3, créée par le plan visé à l'article 1.

**Art. 3**

Un exemplaire du plan n° 29156-529 susvisé, certifié conforme par la présidence du Grand Conseil, est déposé aux archives d'Etat.

Certifié conforme  
Le chancelier d'Etat : Robert Hensler

ANNEXE



## RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

## DÉPARTEMENT DE L'AMÉNAGEMENT, DE L'ÉQUIPEMENT ET DU LOGEMENT

Direction de l'Aménagement

Service des Etudes et Plans d'Affectation

## PLAN-LES-OUATES

Feuille Cadastre N° 38

Parcelles N° 15 417, 15 418, 15 419, 10 581  
et partiellement  
DP 15 304 et DP 15 402.

## Modification des limites de zones

située au lieu-dit Les Petites Fontaines



Zone de développement 3



Zone préexistante

000

Numéro de parcelle

Adopté par le Conseil d'État le :

Visa :

Timbres :

Adopté par le Grand Conseil le :

Loi N°

<b>Echelle 1:2500</b>		Date	04.02.2002
		Dessin	LAC
<b>Modifications</b>			
Indice	Objets	Date	Dessin

Code GIREC	
Secteur / Sous-secteur statistique	Code alphabétique
<b>33 - 00 - 03</b>	<b>PLO</b>
Code Aménagement (Commune / Quartier)	
<b>529</b>	
Archives Internes	Plan N°
<b>7.5 / 2</b>	<b>29 156</b>
Indice	
CDU	
<b>7 1 1 . 6</b>	



## **EXPOSÉ DES MOTIFS**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

### **I. Situation du périmètre**

Le périmètre faisant l'objet du présent projet de loi de modification des limites de zones est situé dans la commune de Plan-les-Ouates, feuille cadastrale 38, au lieu dit « Les Petites-Fontaines », bordé par la route de Base, et les chemins du Clos et de la Mère-Voie. Il se compose de plusieurs parcelles appartenant à des propriétaires privés (n<sup>os</sup> 10581, 15417, 15418, 15419) et partiellement de parcelles du domaine public (DP n<sup>o</sup> 15304 et DP n<sup>o</sup> 15402). Le périmètre, d'une superficie totale de 12 886 m<sup>2</sup>, est affecté actuellement à la zone agricole.

### **II. Historique des principales étapes de l'aménagement du quartier du Vélodrome, de Champ-Joly et des Petites-Fontaines**

Le présent projet de loi de modification des limites de zones fait suite à l'ensemble de la réflexion menée sur ce quartier en cours de densification. Il a pour objectif d'affecter un solde de parcelles du secteur « Les Petites-Fontaines », subsistant encore en zone agricole, à la zone de développement 3.

Pour mémoire, le quartier du Vélodrome s'est constitué sur la base des principes établis par une étude directrice communale de 1991, qui avaient été repris et approfondis par le département des travaux publics de l'époque en concertation avec les propriétaires concernés.

La première étape de mise en œuvre de cette étude consistait à affecter les terrains concernés à la zone de développement 3, ce qui fut fait sur la presque totalité des terrains du quartier du Vélodrome par l'adoption par votre Grand Conseil des plans de modification des limites de zones n<sup>os</sup> 28351-A (le Vélodrome), 28351-B et 28809 (les « Champ-Joly » et de la moitié des « Petites-Fontaines »), respectivement les 23 janvier 1992, 11 juin 1993 et 24 janvier 1997. Il convient de rappeler à propos des deux derniers secteurs qui, à l'origine, étaient en zone agricole, que votre Grand Conseil avait, par la voie de la motion 830, adoptée le 13 juin 1993, demandé que le prix du terrain ne dépasse pas 150 F le m<sup>2</sup> après déclassement.

Une partie des propriétaires concernés s'étaient engagés, par une convention sous seing privé, à ne pas revendre leur bien-fonds au-delà d'un prix plafond fixé à 150 F le m<sup>2</sup>, après déclassement. Les terrains des seuls signataires avaient, en conséquence, été incorporés dans le plan de modification de limites de zones n° 28809 (projet de loi 7538).

Le reste des propriétaires, au nombre de trois, ayant alors refusé de signer la convention, leurs parcelles sont restées en zone agricole. Ce sont celles qui font, aujourd'hui, l'objet du présent projet de loi et il s'agira au Grand Conseil de se déterminer à ce sujet, ne serait-ce que par souci d'égalité de traitement.

Parallèlement, les secteurs du Vélodrome et de Champ-Joly ont fait l'objet des plans localisés de quartier n<sup>os</sup> 28567A et 28810, adoptés par le Conseil d'Etat, les 7 septembre 1994 et 16 juin 1999. Les constructions prévues par ces deux plans qui régissent, à eux seuls, l'aménagement des deux tiers environ du quartier, sont en voie d'achèvement.

Enfin, saisi d'un recours de droit public relatif au déclassement des secteurs de Champ-Joly et de la moitié des Petites-Fontaines, alors contesté par le propriétaire d'un terrain voisin resté en zone agricole, le Tribunal fédéral, dans son arrêt du 5 mars 1998, avait précisé que la qualité de zone à bâtir, au sens de l'article 15 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, ne serait conférée à la partie du périmètre des Petites-Fontaines qui a été déclassé en 1997 qu'après adoption et réalisation des constructions prévues par un plan localisé de quartier. Le Tribunal fédéral poursuivait en rappelant que l'adoption et la réalisation de telles constructions constitueraient un important changement de circonstances, qui *« imposerait aux autorités compétentes d'engager, en temps utile, une modification du régime des zones, tendant au déclassement du solde du périmètre des Petites-Fontaines resté en zone agricole «simple» »*.

### III. Constructibilité du secteur des Petites-Fontaines

Le secteur des Petites-Fontaines, bordé au nord par la route de Base, forme le dernier tiers du quartier du Vélodrome. Il est affecté pour moitié environ à la zone de développement 3. L'autre moitié faisant l'objet du présent projet de loi est encore en zone agricole.

A la suite du dépôt en septembre 1997 d'une demande de renseignement, le département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (DAEL) avait, dans le courant de l'été 1999, étudié la possibilité d'établir un plan localisé de quartier limité aux deux seules parcelles situées en zone de développement 3. Ce projet avait été refusé par la commission d'urbanisme et

la commune, qui étaient d'avis qu'un projet limité à ces seuls terrains ne permettait pas de garantir la cohérence de l'opération du Vélodrome. A ce propos, le Conseil administratif avait, dès septembre 1999, préconisé « *de reprendre la modification du régime de la zone concernée permettant un déclassement qui doit intervenir en toute logique sur l'ensemble du périmètre des Petites-Fontaines, au travers d'un PLQ global, permettant un développement harmonieux de ce secteur de [la] commune appelé à être urbanisé* ».

Enfin, en mars 2001, un rapport établi par le département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (DAEL), à la suite d'une étude complémentaire, parvenait à la conclusion qu'il « *ne sera pas possible de densifier le secteur [...] sans engager au préalable une modification des limites de zones (déclassement de la zone agricole)* ».

#### **IV. Description du périmètre**

Actuellement, le périmètre abrite trois habitations individuelles, datant de la fin de la Seconde Guerre mondiale. Il comprend quatre parcelles de forme longitudinale reprenant la trame du découpage de l'assainissement de la plaine de l'Aire. Une partie des terrains, d'une superficie de 2 880 m<sup>2</sup>, est actuellement réservée aux surfaces d'assolement.

D'une topographie plane, les terrains contiennent quelques grands arbres dont un cèdre, en bordure du chemin du Clos, qui devra être conservé. L'ensemble des parcelles concernées par cette modification des limites de zones est accessible depuis la route de Base. Elles sont bordées côté sud-ouest par la zone industrielle de Plan-les-Ouates (ZIPL0), laquelle se caractérise par des gabarits importants organisés selon une trame orthogonale, et au nord-est, par un quartier pavillonnaire, conforme à la zone 5, qui se termine par le quartier des Voirets et des Verjus.

#### **V. Infrastructures à proximité**

Le périmètre faisant l'objet du présent projet de loi est situé à proximité du centre sportif intercommunal des Cherpines que la commune entend restructurer prochainement.

Le relais scolaire est assuré par la toute nouvelle école primaire et sa salle de sports, réalisées le long du chemin de la Mère-Voie, par le jardin d'enfants établi dans des bâtiments provisoires, bordant le mail 2000, ainsi que par le cycle d'orientation des Voirets situés à quelques centaines de mètres, sur le territoire de la commune de Plan-les-Ouates. Par ailleurs, le département de

l'aménagement, de l'équipement et du logement (DAEL) projette la réalisation d'un établissement d'enseignement secondaire post-obligatoire sur les terrains situés de l'autre côté de la route de Base, destiné à répondre aux besoins urgents exprimés par le département de l'instruction publique pour la partie sud-ouest du canton.

Concernant les possibilités d'accès, une piste cyclable permet d'ores et déjà de rejoindre Lancy par la route de Base. A terme, ce quartier de Planles-Ouates sera desservi par le prolongement de la ligne de tram reliant le centre-ville à la zone industrielle (ZIPL0) et à Saint-Julien-en-Genevois.

## **VI. Description du projet**

L'objectif du projet est de permettre l'établissement d'un plan localisé de quartier sur l'ensemble des terrains constituant le secteur des Petites-Fontaines, garantissant la possibilité de réaliser un ensemble d'environ cent quatre-vingts logements représentant, sur la totalité du secteur, près de 18 500 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher.

D'autres affectations pourraient aussi être envisagées afin de donner une mixité au quartier, notamment un établissement médico-social (EMS). Il pourra, par ailleurs, être réservé la possibilité de réaliser quelques commerces de proximité dans les rez-de-chaussée des bâtiments à construire.

Le futur plan localisé de quartier reprendra, dans sa forme, les éléments urbanistiques résultant de l'étude communale du quartier du Vélodrome de 1991 et appliqués dans le cadre des trois plans localisés de quartier adoptés durant ces dernières années, à savoir notamment: une densité limitée à 0,7, la hauteur des immeubles fixée à quatre niveaux sur rez-de-chaussée, un front bâti bordant la route du Vélodrome, des alignements le long des autres voies, le prolongement et terminaison du mail 2000.

## **VII. Conclusions**

En conséquence, tant d'un point de vue de logique d'aménagement du territoire que de celui de la loi fédérale, il ne sera pas possible de densifier le secteur des Petites-Fontaines avant que l'ensemble des terrains ne soit préalablement affecté à la zone de développement.

Si l'on entend effectivement utiliser la portion déclassée des Petites-Fontaines dans le but d'adopter un plan localisé de quartier et de le réaliser, permettant l'édification de logements sociaux, le déclassement du solde du secteur devient indispensable.



Ainsi, la poursuite cohérente de la politique d'urbanisation du quartier du Vélodrome doit être assujettie à la création d'une zone de développement 3 d'une surface d'environ 13 000 m<sup>2</sup>, sise aux Petites-Fontaines.

Ce projet est bien entendu en totale cohérence avec le plan directeur cantonal adopté par votre Grand Conseil en septembre 2001.

Il convient, en dernier lieu, de rappeler que le périmètre des Petites-Fontaines figurait, dès juin 1995, sur la liste officielle des « projets et procédures » en cours, portant sur la zone agricole établie par le Conseil d'Etat en réponse à l'interpellation (I 1934) de M<sup>me</sup> Maury-Pasquier. Cette liste faisait suite à l'adoption par votre Grand Conseil, le 27 avril 1995, du projet de loi n° 7195 (Collonge-Bellerive, la Pallanterie, projet Reuters) où il avait été admis (art. 4, al. 2) de poursuivre les projets de déclassement de la zone agricole déjà engagés à l'époque.

Quant aux mesures de compensation des surfaces d'assolement (représentant 2 880 m<sup>2</sup>) comprises dans le périmètre des Petites-Fontaines, le principe de compensation est validé par l'acceptation du plan directeur cantonal et de sa fiche 3.12 par le Grand Conseil, le 21 septembre 2001.

### **VIII. Degré de sensibilité au bruit**

Conformément à l'article 44 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986, et au préavis favorable transmis par le service d'écotoxicologie, en date du 9 avril 1996, pour le plan n° 28809 de modification des limites de zones du périmètre Champ-Joly et des Petites-Fontaines, le degré de sensibilité II est attribué aux biens-fonds compris dans le périmètre de la zone créée par le présent projet de loi.

L'enquête publique ouverte du 25 octobre au 25 novembre 2002 a provoqué quelques observations qui seront transmises à la commission chargée de l'examen du présent projet de loi. En outre, ce projet a fait l'objet d'un préavis favorable à l'unanimité du Conseil municipal de la commune de Plan-les-Ouates, en date du 17 décembre 2002.

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