

Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt: 22 août 2006

Messagerie

Projet de loi

modifiant les limites de zones sur le territoire de la Ville de Genève, section Plainpalais (création d'une zone de développement 3 et d'une zone des bois et forêts) au lieu-dit «Route de Vessy, Pont du Val-d'Arve»

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

Art. 1

¹Le plan N° 29444-251, dressé par le département de l'aménagement, de l'équipement et du logement le 4 octobre 2004, modifiant les limites de zones sur le territoire de la ville de Genève, section Plainpalais (création d'une zone de développement 3 et d'une zone des bois et forêts, au lieu-dit «Route de Vessy, Pont du Val d'Arve»), est approuvé.

²Les plans de zone annexés à la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987, sont modifiés en conséquence.

³Le plan N° 28616A annexé à la loi sur la protection et l'aménagement des rives de l'Arve, du 4 mai 1995, est modifié 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 III 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° 29444-251 susvisé, certifié conforme par la présidence du Grand Conseil, est déposé aux archives d'Etat.

Certifié conforme
Le chancelier d'Etat : Robert Hensler



RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

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

Direction de l'Aménagement du Territoire

Service des Plans d'Affectation

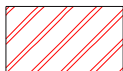
GENÈVE, sect. Plainpalais

Feuille Cadastre 82

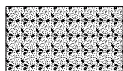
Parcelles N° : 3413 et dp 3702

Modification des limites de zones

Route de Vessy, Pont du Val d'Arve.

**ZONE DE DÉVELOPPEMENT 3**

Degré de sensibilité O.P.B. III

**Zone préexistante****ZONE DES BOIS ET FORÊTS****Procédure d'opposition**

Adopté par le Conseil d'État le :

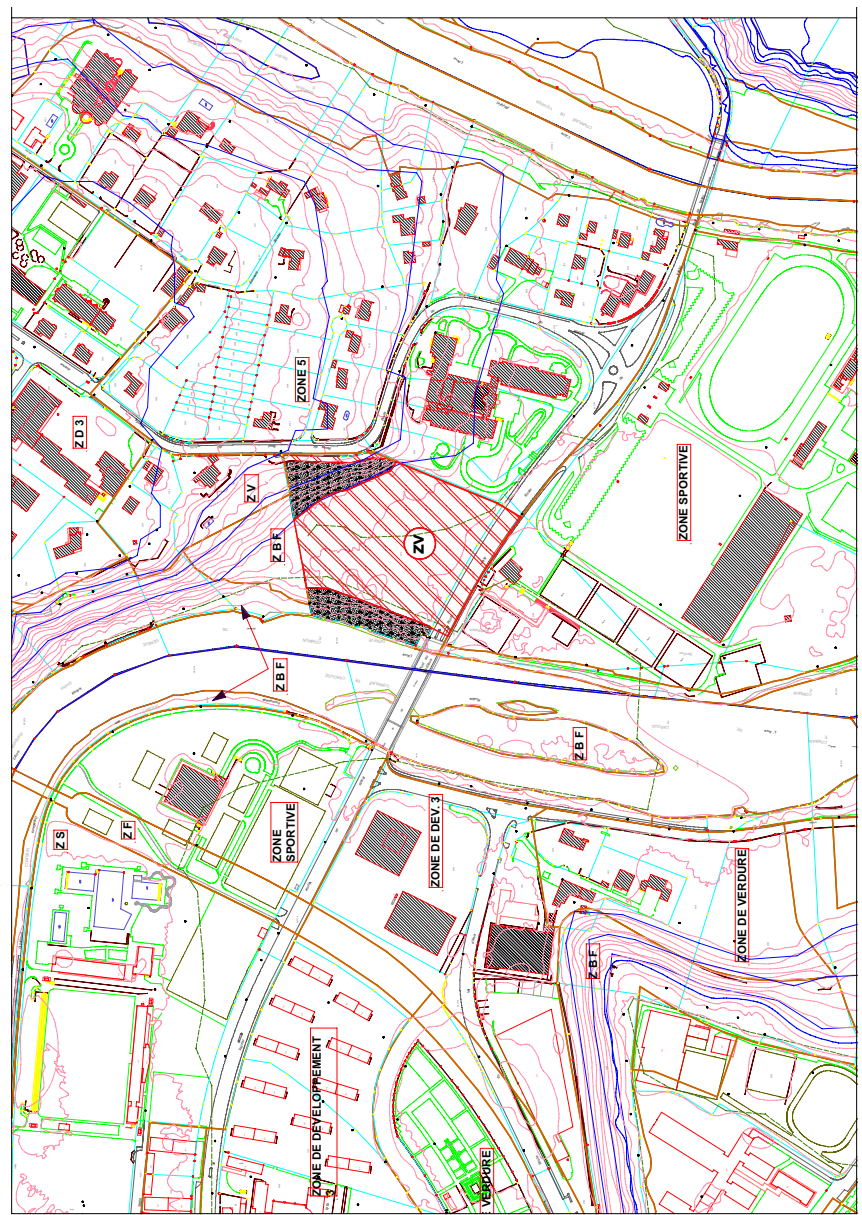
Visa :

Timbres :

Adopté par le Grand Conseil le :

Echelle	1 / 2500	Date	24.08.2004
Modifications		Dessin	O.I.S.
Indice	Objets	Date	Dessin

Code GIREC	
Secteur / Sous-secteur statistique	Code alphabétique
21 - 11 - 08	VGE
Code Aménagement (Commune / Quartier)	
251	
Archives Internes	Plan N°
	29444
CDU	Indice
711.6	



EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les députés,

I. Situation du périmètre

Le présent projet de modification des limites de zones est situé le long de la route de Vessy, entre l'établissement médico-social (EMS) de Val-Fleury et l'Arve.

Le périmètre concerné touche une grande parcelle, inscrite sous le N° 3413, feuille 82 du cadastre de la Ville de Genève, section Plainpalais.

Cette parcelle, vide de toute construction, est actuellement occupée par une carrière et un lieu de stockage de matériaux de chantier.

II. Historique juridique

Le 4 mai 1995, le Grand Conseil adoptait deux lois connexes définissant l'affectation des terrains riverains de l'Arve : la loi sur la protection générale et l'aménagement des rives de l'Arve (loi N° 7106, en abrégé LArve) et la loi modifiant le régime des zones de construction sur le territoire de la Ville de Genève et des communes de Carouge, Chêne-Bougeries, Thônex et Veyrier (loi N° 7107).

Chacune de ces lois était accompagnée d'un plan, soit, respectivement, le plan N° 28616 A, englobant le périmètre du territoire protégé, et le plan N° 28617 A, précisant le nouveau régime des zones à l'intérieur du périmètre du plan précédent.

La parcelle N° 3413, d'une surface totale de 21 780 m², qui était soumise au régime de la 5^e zone de construction A, avant l'adoption des lois N° 7106 et 7107 susvisées, avait été classée en zone de verdure (pour deux tiers environ de la surface totale) et en zone des bois et forêts (pour un tiers environ de la surface totale).

En août 1999, la société propriétaire de cette parcelle a réclamé à l'Etat de Genève une indemnité pour expropriation matérielle, fondée sur le changement d'affectation de ladite parcelle, résultant de l'adoption de la LArve.

L'Etat de Genève a refusé d'entrer en matière sur cette réclamation.

En 2000, la société propriétaire déposait devant la Commission cantonale de conciliation et d'estimation en matière d'expropriation (ci-après la

Commission), une requête tendant à faire condamner l'Etat de Genève au versement d'une indemnité pour expropriation matérielle de 12 590 000 F.

Par décision rendue en mars 2002, la Commission a rejeté les prétentions de la société, en considérant que le changement d'affectation de la parcelle litigieuse (soustraction de cette parcelle à la zone à bâtir) ne remplissait pas les conditions auxquelles la jurisprudence du Tribunal fédéral subordonne l'existence d'une expropriation matérielle.

Cette instance a considéré, en particulier, que l'incorporation, en 1995, de la parcelle précitée N° 3413 dans une zone protégée, constituait une mesure d'aménagement du territoire, qui s'imposait pour des motifs découlant des exigences du droit fédéral de l'aménagement du territoire.

Or, en pareil cas, la jurisprudence usuellement applicable considère qu'une telle mesure n'entraîne pas, en principe, une expropriation matérielle.

Sur recours de la société propriétaire, le Tribunal administratif annulait la décision de la Commission et considérait, au contraire, que le changement d'affectation de la parcelle litigieuse, résultant de l'adoption des lois précitées N° 7106 et 7107, constituait un cas d'expropriation matérielle, justifiant l'octroi d'une indemnité.

Dans un arrêt, du 29 mars 2004, le Tribunal fédéral, qui statuait sur un recours formé par l'Etat contre cette décision du Tribunal administratif, a confirmé cette dernière, admettant ainsi l'existence d'une expropriation matérielle, au préjudice de la société propriétaire.

A cette occasion, la Haute Cour a estimé, notamment, que le cas qui lui était soumis ne présentait pas une similitude suffisante avec deux autres précédents cas concernant l'Etat de Genève, sur lesquels elle s'était penchée il y a quelques années, et qui l'avait amenée à écarter les prétentions financières élevées par les propriétaires concernés.

Cela étant et sur un autre plan, cette récente décision du Tribunal fédéral relève que la parcelle N° 3413 (malgré sa localisation en bordure d'un cours d'eau, d'une voie de circulation et d'une forêt) n'est pas totalement inconstructible mais qu'une surface relativement importante de ce bien-fonds est susceptible d'accueillir des constructions.

Nonobstant cet avis, la société propriétaire a donné sa préférence à un règlement financier et persiste ainsi à réclamer une indemnité à l'Etat.

Ce dernier a pris acte de la position exprimée par le Tribunal fédéral, qui vient de confirmer que la parcelle N° 3413 pourrait être mise en valeur, dans le respect du site et de la végétation qui l'entoure.

C'est pourquoi le Conseil d'Etat propose au Grand Conseil de restituer à la zone à bâtir une partie de la parcelle N° 3413, soit la partie de ce bien-fonds qui n'est pas soumise aux contraintes légales régissant les terrains sis en bordure des cours d'eau, des routes et des forêts, en particulier en ce qui concerne les distances.

Il convient de rappeler qu'une telle mesure est admise par la jurisprudence, qui reconnaît à une collectivité publique la faculté de remettre des terrains en zone à bâtir qui en avaient été précédemment exclus, lorsque l'obligation de payer une indemnité pour expropriation matérielle mettrait cette collectivité dans une situation financière critique (Aemisegger / Kuttler / Moor / Ruch, Commentaire de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, *ad art. 21*, p. 19, ch. 48).

Il est inutile, à cet égard, de s'attarder plus longuement sur l'état des finances de notre canton, qui ne saurait supporter des charges supplémentaires, alors même qu'il dispose d'un autre moyen pour faire face à une obligation à laquelle il n'entend pas se soustraire.

III. Contraintes

a/ Loi sur les forêts

Actuellement, la parcelle concernée est notamment classée en zone des bois et forêts pour une surface d'environ 5800 m², localisée en bordure de l'Arve, et au nord de la parcelle.

b/ Loi sur les eaux

Sis en bordure de l'Arve, ce terrain est soumis aux dispositions relatives à la loi sur les eaux. Selon la carte des surfaces inconstructibles, aucune construction ou installation ne peut être édifiée à une distance de moins de 50 mètres depuis la berge de l'Arve.

c/ Loi sur les routes

A défaut d'un plan d'alignement, ou d'un alignement de construction défini dans le cadre du plan localisé de quartier, la parcelle sera grevée d'une interdiction de bâtir en front de rue, d'une profondeur de 25 mètres, depuis l'axe de la route.

IV. Qualité du site

En contrebas des falaises de Champel, en bordure d'un cours d'eau, profitant d'un environnement boisé, ce secteur se situe dans un contexte paysager de qualité.

Le plan localisé de quartier visant au développement de ce secteur permettra de garantir une qualité d'intégration des éléments bâtis, en regard de la qualité du site.

V. Zone des bois et forêts

Afin de déterminer l'emprise actuelle de ce qui est défini comme étant de la forêt et constituera la nouvelle zone des bois et forêts, une constatation de la nature forestière a été établie par le département concerné (DT). Le plan reprend exactement la délimitation de la forêt telle que constatée par l'ingénieur forestier cantonal, conformément à l'article 14 LFO. Il convient de noter que la publication de ce constat, le 7 janvier 2005, a donné lieu au dépôt d'un recours par la société propriétaire devant la Commission de recours.

VI. Qualité du terrain

Selon le service du géologue cantonal, le périmètre est inscrit dans le cadastre des sites pollués, en raison d'importants dépôts de remblais effectués entre 1925 et 1936, et de la présence sur le terrain d'une entreprise de construction de bâtiments ou d'ouvrages en génie civil, qui a occasionné depuis 1954 de nouveaux dépôts d'épaves et de résidus.

Conformément à l'article 3 de l'OSites, des investigations devraient être menées afin de déterminer si la nappe d'eau souterraine, exploitée pour l'alimentation en eau potable, a été atteinte par ces activités précitées. En tel cas, le site devrait être considéré comme contaminé, ce qui impliquerait qu'aucun projet de construction ne pourrait avoir lieu jusqu'à ce qu'un projet d'assainissement soit établi.

VII. Proposition

Suite à la position du Tribunal fédéral, et après analyse des contraintes qui touchent cette parcelle, le projet de modification des limites de zones portant sur la parcelle N° 3413, Genève, section Plainpalais, se définit comme suit :

création d'une zone de développement 3, d'une surface d'environ 16 280 m² dont environ 2200 m² correspondent à la route de Vessy ;

création d'une zone des bois et forêts, d'une surface de 4968 m².

Cette zone de développement servira ensuite de cadre à l'élaboration d'un projet de plan localisé de quartier destiné à la réalisation d'immeubles de logements. Le programme à mettre en œuvre à cet effet tiendra compte de cette vocation première.

Il aura en outre comme objectif de garantir la mise à disposition de terrains libres de construction suffisants permettant de promouvoir des espaces publics généreux en lien avec les nombreux parcs, terrains à usage sportifs et promenades situés à proximité immédiate, le long de l'Arve.

Il tiendra également compte des exigences liées à l'application de la loi sur les forêts, de la loi sur les eaux et de la loi sur les routes. La disposition des futures constructions devra encore être définie de telle sorte qu'une protection suffisante contre le bruit routier soit assurée. La conciliation de ces exigences impliquera vraisemblablement des implantations ramassées, d'un gabarit élevé, afin de promouvoir une densification raisonnable des terrains.

VIII. Degré de sensibilité au bruit

Conformément à l'article 44 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986, le degré de sensibilité III est attribué aux biens-fonds compris dans le périmètre de la zone de développement 3 créée par le présent projet de loi.

IX. Enquête publique

L'enquête publique ouverte du 20 juin au 3 août 2005 a provoqué une lettre d'observation. En outre, le présent projet de loi a fait l'objet d'un préavis favorable du Conseil municipal de la Ville de Genève, en date du 14 mars.

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