

*Projet présenté par le Conseil d'Etat*

*Date de dépôt : 23 février 2012*

## **Projet de loi**

**modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Veyrier (création d'une zone de développement 3 et de deux zones des bois et forêts) au lieu-dit « Vessy, Les Grands-Esserts »**

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

### **Art. 1 Approbation du plan**

<sup>1</sup> Le plan N° 29738-542, dressé par le département chargé de l'aménagement du territoire le 11 mai 2009, modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Veyrier (création d'une zone de développement 3 et de deux zones des bois et forêts) au lieu-dit « Vessy, Les Grands-Esserts » est approuvé.

<sup>2</sup> 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 3 créé par le plan visé à l'article 1.

### **Art. 3 Dépôt**

Un exemplaire du plan N° 29738-542 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,

### **1. Situation du périmètre**

Le présent projet de modification des limites de zones est situé aux confins nord de la commune de Veyrier, sur le plateau de Vessy, au lieu-dit « Les Grands-Esserts ». Compris dans la boucle de l'Arve, ce périmètre jouxte, à l'ouest, une zone de développement 3 occupée dans sa partie nord par la maison de retraite de Vessy. Au nord-est et à l'est de ce secteur se trouve une zone des bois et forêts adoptée par le Grand Conseil le 21 janvier 1983. La partie Sud de ce périmètre fait front à la route cantonale de Veyrier et le tissu pavillonnaire de la zone villa du plateau de Vessy.

L'ensemble de ce secteur, constitué principalement de quatre parcelles propriété de l'Etat de Genève, est sis en zone agricole et représente une superficie de 12 hectares et 72 ares.

La configuration de ce lieu est plane et ne comporte aucune construction. La végétation qui occupe ce lieu est définie par la rangée d'arbres bordant la route de Veyrier et le cordon boisé qui longe la limite parcellaire à l'Est du périmètre concerné.

Ces terrains, dont la qualité des sols ne permet pas de culture intensive, sont actuellement occupés par des prairies.

### **2. Plan directeur cantonal**

La fiche 2.04 du plan directeur cantonal (PDCant.) relative aux extensions urbaines dans la zone agricole identifie le périmètre du présent projet de modification des limites de zones comme secteur propice à l'urbanisation. Il est en effet contigu à la zone à bâtir et répond à de bonnes conditions d'aménagement, d'équipement et de possibilités de desserte par transports publics, selon l'annexe à la fiche 2.04 du PDCant.

### **3. Proposition de motion M 1843**

Le présent projet de modification des limites de zones a par ailleurs intégré les préoccupations exprimées dans la proposition de motion M 1843 déposée au secrétariat du Grand Conseil le 2 septembre 2008, invitant le Conseil d'Etat à l'ouverture d'une concertation entre les autorités cantonales et celles de la commune de Veyrier pour l'organisation conjointe d'un concours d'urbanisme aux Grands-Esserts sur le plateau de Vessy.

Lors de sa séance du 23 septembre 2008, le Conseil municipal de Veyrier avait cependant refusé de participer à l'organisation d'un tel concours.

#### **4. Etude de faisabilité**

Une étude établie en novembre 2004 sous la conduite de la direction générale de l'aménagement du territoire, dans le cadre du développement des terrains de l'Hospice général et de la Maison de Vessy, a notamment permis de déterminer l'emprise de la future zone.

Cette étude, qui a été confiée à un bureau d'urbanistes assisté par des bureaux spécialisés en environnement et en circulation, a suivi une démarche consistant à définir des enjeux et objectifs, à proposer des hypothèses d'aménagement, puis à les contrôler. L'étude a conclu à la faisabilité du développement du plateau de Vessy

Un quartier de logements (environ 1300), comportant également un groupe scolaire primaire, ainsi que des commerces et services de proximité pourrait ainsi voir le jour sur ce site. Il est apparu rapidement que le potentiel important de logements impliquerait que l'urbanisation de Vessy soit échelonnée sur un laps de temps suffisant pour que la commune puisse être à même d'absorber une augmentation importante de sa population et de gérer les investissements qui en découleraient.

Si les exigences en matière de protection de l'environnement ont pu être facilement satisfaites dans le cadre du projet de développement du secteur voisin portant sur l'EMS de la Maison de Vessy et sur le PLQ N° 29578-542, des précautions particulières devront toutefois être prises, notamment en ce qui concerne la gestion des eaux et de la mobilité.

Il convient à ce propos de noter qu'une première étude portant sur la mobilité a été établie, conformément aux éléments de mise en œuvre des mesures de gestion des déplacements (TI & TC) prévues en conclusion du rapport « Genève-Sud », que le Conseil d'Etat a approuvé le 20 septembre 2004.

#### **5. Plan directeur communal**

Lors de l'approbation du plan directeur de la commune de Veyrier (PDcom.), le 8 avril 2009, le Conseil d'Etat a émis des réserves sur les options d'aménagement prévues par la fiche de coordination N° 4.1 du PDCom. sur l'urbanisation des « Grands-Esserts », laquelle prévoyait un développement à plus long terme du secteur. En effet le Conseil d'Etat considère qu'en période de crise du logement, tout moratoire sur des

développements de l'urbanisation d'ores et déjà inscrits dans le PDCant. serait contraire à celui-ci.

En date du 8 mai 2009, la commune de Veyrier a déposé un recours auprès du Tribunal administratif contre cette décision.

Dans le cadre des concertations menées entre le Conseil d'Etat et les autorités communales de Veyrier afin de résorber les divergences précitées, la commune de Veyrier s'est proposée d'entreprendre une étude permettant de démontrer qu'un développement à moyen terme est possible sur un ensemble de petits secteurs situés sur la couronne du bourg, afin de constituer une alternative permettant de satisfaire à la demande pressante de réaliser des logements sur le territoire cantonal.

Un premier examen de ces propositions montre cependant que le potentiel de logements résultant n'est que de 500 à 600 logements, soit une valeur nettement inférieure à celle pouvant être envisagée dans le cadre du développement des « Grands-Esserts ». Par ailleurs, la maîtrise foncière des terrains en question n'est pas assurée.

## **6. Coordination du développement**

La direction générale de l'aménagement du territoire a entamé au début de l'année 2009 une démarche d'ensemble portant sur la conduite et la coordination des mandats d'études parallèles pour la réalisation d'un schéma directeur permettant de soutenir sous l'angle de l'aménagement et de l'environnement le présent projet de modification des limites de zones, puis de donner les éléments permettant d'entamer des plans localisés de quartier.

Les parcelles N° 3938, 3940, 5458 et 5459 de cette modification des limites de zones sont des propriétés de l'Etat, ce qui facilitera la mise en œuvre du projet.

Une récente étude de la mobilité a montré que, malgré une saturation partielle aux heures de pointe en direction de Carouge, il sera possible de mettre en œuvre une série de mesures efficaces en matière de transport, notamment :

- le développement d'un réseau de mobilité douce à l'intérieur du quartier qui trouvera ses prolongements vers les centralités de Veyrier, de Carouge et de Genève;
- le développement de l'offre en transports publics, qui profitera aussi à l'ensemble de la commune de Veyrier. Ce nouveau quartier devrait ainsi pouvoir bénéficier de deux lignes urbaines;

- l'adaptation du réseau routier primaire et secondaire pour mieux répartir les flux, assurer la sécurité et maîtriser les nuisances sonores.

Une analyse des qualités naturelles et paysagères des Bords de l'Arve et du Pied du Salève, mise en place en parallèle à une réflexion plus générale visant à définir des sites pour de nouvelles urbanisations, est par ailleurs lancée à l'échelle transfrontalière dans le cadre du PACA Carouge-Veyrier-Etrembières. Elle conduira à des propositions concrètes permettant d'assurer la préservation et la mise en valeur du patrimoine écologique des abords de l'Arve.

Une analyse sociologique enfin a été confiée au laboratoire de sociologie urbaine de l'EPFL (LASUR) pour planifier des aménagements correspondant aux attentes des nouveaux habitants et assurer une bonne intégration de ce nouveau quartier avec les centralités de Veyrier et Carouge. Cela devrait conduire à affiner la réflexion en vue de réserver dans le périmètre une centralité de quartier comportant des services de proximité.

Ces différents volets qui contribueront à assurer la mise en valeur du site et à fixer les conditions permettant de donner aux futurs habitants un cadre de vie de qualité, seront pris en compte dans un schéma directeur destiné à définir les règles relatives à l'aménagement de ce nouveau quartier.

## **7. Zone agricole**

L'ensemble des terrains compris dans le projet de modification des limites de zones, d'une superficie de 127 251 m<sup>2</sup>, est sis en zone agricole. La totalité des 12 hectares et 72 ares figure à l'inventaire des surfaces d'assolement (SDA). Il est à noter que l'emprise de 127 251m<sup>2</sup> que le projet prévoit de soustraire aux SDA ne remet pas en question le quota cantonal de 8400 ha fixé par le plan sectoriel de la Confédération sur les SDA. Le recensement actuel fait en effet apparaître que le canton dispose de 8440 ha de SDA. En application de la fiche 3.12 du plan directeur cantonal et des articles 22 de la loi sur la promotion de l'agriculture (M 2 05) et 35 de son règlement d'application (M 2 05.01), une compensation financière de ces surfaces sera versée au fonds de compensation agricole.

## **8. Synthèse des préavis**

Lors de l'examen technique du dossier l'ensemble des préavis reçus étaient favorables au projet avec, cependant, quelques réserves relatives à la protection de l'air, à la protection contre le bruit. Ces réserves ont été prises en considération à l'issue de cet examen.

Il convient par ailleurs, de noter que la Commission cantonale d'urbanisme s'est déclarée favorable au projet quand au principe du déclassement, tout en insistant sur la nécessité de coordonner la mise en œuvre du projet avec le développement du réseau des transports collectifs, ce qui ressort, également, du préavis de la direction générale de la mobilité.

En revanche, le Conseil administratif de la commune de Veyrier a émis un préavis défavorable. Ce dernier est fondé principalement sur le côté prématuré que revêtirait ce déclassement que la commune souhaite reporter à l'horizon 2020. La commune de Veyrier soutient, à ce sujet, qu'il est préférable de développer les petits secteurs urbanisables situés dans la proche périphérie du village, avant que d'entamer l'urbanisation du site des Grands-Esserts. La direction générale de l'aménagement du territoire avait cependant évalué comme insuffisants les potentiels résultant de cette option telle que décrite au paragraphe n°5.

## **9. Proposition**

Le présent projet de modification des limites de zones N° 29738-542 propose la création d'une zone de développement 3 d'une superficie de 127 251 m<sup>2</sup>. Cette future zone est principalement destinée au logement, avec la possibilité d'implantation d'équipements publics, de commerces et de services de proximité.

Conformément aux dispositions prévues à l'article 2 alinéa 1 lettre a de la loi générale sur les zones de développement (LGZD), le développement de cette zone s'effectuera par l'établissement de plans localisés de quartier.

Faisant suite au constat de nature forestière du 19 mai 2009, le projet de modification des limites de zones propose également la création de deux petites zones des bois et forêts venant en extension des parties boisées existantes, et représentant une superficie totale de 1618 m<sup>2</sup>.

La publication de la décision de ces constats de nature forestière s'effectue parallèlement à la mise à l'enquête publique du présent projet de modification des limites de zones.

## **10. Degré de sensibilité OPB**

En conformité aux articles 43 et 44 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986, le degré de sensibilité II est attribué aux bien-fonds compris dans le périmètre de la zone de développement 3 créée par le plan visé à l'article 1.

## **11. Procédure**

L'enquête publique ouverte du 2 octobre au 2 novembre 2009 a donné lieu à plusieurs lettres d'observations auxquelles des réponses ont été apportées. Le Conseil municipal de la commune de Veyrier a par ailleurs donné un préavis favorable sous réserves par 19 oui et 5 abstentions en date du 15 novembre 2011 au présent projet de loi.

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