



Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt : 28 août 2024

Projet de loi

modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Veyrier (création d'une zone de développement 3 destinée principalement à du logement et abrogation d'une zone de développement 4B, situées entre la route des Tournettes et les chemins de Tricouni et des Marais)

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

Art. 1 Approbation du plan

¹ Le plan N° 30197-542, dressé par le département chargé de l'aménagement du territoire le 27 octobre 2022, modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Veyrier (création d'une zone de développement 3 destinée principalement à du logement et abrogation d'une zone de développement 4B, situées entre la route des Tournettes et les chemins de Tricouni et des Marais), 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 Gabarit

La hauteur du gabarit des constructions est fixée à 21 mètres maximum, mesurés depuis le terrain naturel adjacent.

Art. 3 Degré de sensibilité

Conformément aux articles 43 et 44 de l'ordonnance fédérale 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 destinée principalement à du logement, créée par le plan visé à l'article 1.

Art. 4 Dépôt

Un exemplaire du plan N° 30197-542 susvisé, certifié conforme par la présidence du Grand Conseil, est déposé aux Archives d'Etat de Genève.

Certifié conforme

La chancelière d'Etat : Michèle RIGHETTI-EL ZAYADI



REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENEVE

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE

Office de l'urbanisme

Direction du développement urbain

VEYRIER

Feuille Cadastrale N° : 15

Parcelles N° : 10100, 10101, 10102, 10103, 10104, 10105, 10106, 10107, 14827, 14828, 15803.
Pour partie : 10075, 10109, 10112, 10113, 15145, 15146, 16087, 16089.

Modification des limites de zones TRICOUNI - MARAIS



Zone de développement 3 destinée principalement à du logement
DS OPB II



Abrogation de la zone de développement 4B

5

Zone préexistante

Procédure d'opposition

Adopté par le Conseil d'Etat le : -

Visa : -

Timbres : -

Adopté par le Grand Conseil le : -

Loi N° : -

Echelle 1/2500		Date : 27.10.2022	
		Dessin MCM	
Modifications			
Indice	Objets	Date	Dessin

Code GIREC		
Secteur / Sous-secteur statistique	Code alphabétique	
45-00-051	VYR	
Code Aménagement (Commune / Quartier)		
542		
Archives Internes	Plan N°	Indice
	30197	-
CDU		
711.6		

EXPOSÉ DES MOTIFS

1. Description du périmètre

Le périmètre faisant l'objet du présent projet de loi de modification des limites de zones est situé entre la route des Tournettes et les chemins de Tricouni et des Marais, sur le territoire de la commune de Veyrier, en bordure de la frontière française. Le lieu-dit historique est « Les Paris ».

D'une superficie d'environ 48 314 m², ce périmètre comprend les parcelles N^{os} 10100, 10101, 10102, 10103, 10104, 10105, 10106, 10107, 14827, 14828 et 15803, feuille cadastrale N^o 15 de la commune de Veyrier, actuellement sises en zone de développement 4B sur une zone de fond 5. Il comprend également les parcelles N^{os} 10075, 10109, 10112, 10113, 15145, 15146, 16087 et 16089, feuille cadastrale N^o 15, situées partiellement en zone 5 et partiellement en zone de développement 4B sur une zone de fond 5. Toutes ces parcelles sont en mains privées.

Le périmètre est aujourd'hui construit et affecté à du logement. Deux grands propriétaires privés se partagent la majorité des surfaces construites sur les parcelles N^{os} 10107 et 15803. La parcelle N^o 14827 est occupée par un immeuble en PPE. S'agissant des 8 autres parcelles qui sont concernées par l'abrogation de la zone de développement 4B sur une zone de fond 5, il s'agit d'un toilettage de zone (la limite de zone n'est pas calée sur le parcellaire).

Le périmètre faisant l'objet du présent projet de loi est caractérisé par le début de la route de l'Uche, qui forme une place et donne accès aux ensembles bâtis. Cet espace sert également de place de rebroussement pour les Transports publics genevois (TPG). A l'ouest et au nord du périmètre s'étend la zone 5. A l'est, de petits immeubles s'intercalent avec l'établissement médico-social (EMS) privé « Les Châtaigniers ». Au sud enfin, la rue du Maréchal Leclerc (RD 1206), située sur le territoire français, délimite le périmètre avec, en arrière-plan, le Salève.

Les immeubles sont caractéristiques des ensembles bâtis des années 1970, de type « barres », sis sur un terrain sans traitement paysager particulier. Les hauteurs des immeubles réalisés selon le plan d'aménagement (ancienne terminologie des plans localisés de quartier) N^o 26183-542, adopté le 12 décembre 1969 par le Conseil d'Etat, aujourd'hui caduc, dépassent pour la plupart les gabarits admissibles en 4^e zone (gabarits existants situés entre 14,42 mètres et 22,49 mètres; alors que la 4^e zone fixe à 15 mètres la hauteur maximale). Autre caractéristique de cette époque, une importante emprise en surface est dévolue au stationnement automobile.

2. Objectifs du présent projet de loi

Le présent projet de loi vise essentiellement la création d'une zone de développement 3 destinée principalement à du logement, qui permettra la requalification, l'extension et la surélévation, dans la limite de 21 mètres de hauteur, des immeubles existants, qui nécessitent une rénovation. Il s'agit donc de permettre un projet de revalorisation immobilière en conformité avec la zone.

Environ 190 nouveaux logements pourront être créés (l'indice d'utilisation du sol (IUS) passera de 0,65 à 1,1 avec le nouveau potentiel), ainsi que 600 m² de nouvelles surfaces brutes de plancher (SBP) pour des activités pouvant prendre place sur la future interface modale, située dans le périmètre de la zone de développement 3 destinée principalement à du logement. Les rencontres avec les habitants ont en effet permis d'identifier le souhait qu'un commerce de proximité (boulangerie par exemple) puisse être prévu pour animer l'espace inter-quartiers des Tournettes, conformément à la planification communale.

3. Description du projet

Le projet urbain vise à rénover les immeubles existants et à requalifier leurs prolongements extérieurs. Il permettra également de construire de nouvelles surfaces de logements et un espace public communal. Une image directrice qui concerne l'entier du périmètre a été établie pour garantir la cohérence des projets de plusieurs propriétaires. Elle servira à la poursuite des études pour coordonner les différentes opérations, dont l'aménagement des espaces extérieurs, avec l'office cantonal des transports et les TPG, pour l'insertion de 3 lignes de bus qui desserviront le quartier.

La commune de Veyrier, qui a suivi l'entier du processus de planification de l'image directrice précitée, se réserve le droit d'exiger la réalisation d'un nouveau plan localisé de quartier (PLQ) préalablement à toute délivrance d'autorisation de construire, si les projets définitifs devaient s'écarter d'une manière trop importante des principes concertés.

Le projet urbain peut être résumé en 3 opérations complémentaires exposées ci-dessous.

A. La rénovation des immeubles et leurs surélévations

Les immeubles existants seront mis aux normes énergétiques (enveloppe et agent énergétique) et des ascenseurs – dont la superstructure pourra être

intégrée dans les surélévations – pourront être aménagés, afin de respecter les exigences pour les personnes à mobilité réduite.

La question de l'enveloppe s'entend aussi pour une protection phonique contre les nuisances de la route nationale française limitrophe.

Le gabarit visé est celui ordinaire de la zone 3, soit 21 mètres. Ce gabarit est ainsi plafonné par la commune de Veyrier, éventuel attique compris. Il s'agit de proposer un épannelage face à la zone 5, en conformité aux principes établis dans son plan directeur communal.

Dans l'esprit des opérateurs, les surélévations équilibrent le coût des rénovations.

A noter que les rencontres avec les habitants ont déjà permis de dégager une approche commune pour le remplacement du système de chauffage, en coordination avec le périmètre voisin situé en zone 5. Les Services industriels de Genève (SIG) contribueront à cette dynamique, notamment avec un potentiel d'énergie géothermique qui est à l'étude sur la zone agricole spéciale voisine.

En tous les cas, les rénovations et modifications apportées aux bâtiments existants viseront les standards de très haute performance énergétique (THPE) – rénovations selon l'article 12C, alinéa 3, du règlement d'application de la loi sur l'énergie, du 31 août 1988 (REn; rs/GE L 2 30.01).

B. La requalification des aménagements extérieurs et de nouveaux volumes bâtis dans les espaces ouverts

Il est possible, conformément à la loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988 (LCI; rs/GE L 5 05), de prévoir de nouvelles surfaces de logements différenciées permettant de compléter les compositions des 2 îlots ouverts existants. A terme, ces volumes remplaceront le stationnement des voitures en surface, avec l'extension prévue du parking en sous-sol. La hauteur de ces volumes sera plafonnée à 12 mètres, sous les arbres, pour conserver l'unité de la composition paysagère originelle.

L'opportunité de créer de nouvelles surfaces permettra de financer la requalification des espaces ouverts, de proposer une végétalisation plus dense et de réorganiser les usages en surface, en diminuant fortement le stationnement qui s'y trouve (report des voitures en sous-sol des nouveaux logements avec une connexion aux parkings existants et utilisation des rampes existantes).

Le besoin global en places de stationnement tiendra compte du développement des nouvelles lignes de transports publics à la porte du

quartier, en sus du maillage des modes doux et des nouveaux ratios de stationnement prévus par le règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés, du 17 mai 2023 (RPSFP; rs/GE L 5 05.10).

Cette partie du projet recouvre les enjeux prégnants pour la création de périmètres tempérés et avec une nouvelle valeur d'usage des prolongements extérieurs pour les habitants. Dans sa délibération, le Conseil municipal de Veyrier a souhaité qu'un concours ou un mandat d'étude parallèle prolonge le processus de concertation pour la définition de ces aménagements.

C. Espaces publics et ouverts

La mise en œuvre du bâti stimule les projets communaux de requalification de la route des Tournettes destinée à un nouvel espace rue, qui relie le bourg à la future place des Tournettes. Il s'agit d'espaces publics et ouverts.

La réhabilitation de la place des Tournettes accompagnera la rénovation des immeubles sis sur la parcelle N° 10107. Cette parcelle comprend une partie du futur espace à usage public et les cessions ou les servitudes éventuellement nécessaires seront coordonnées avec le projet immobilier à un stade ultérieur. Une part programmatique pourrait d'ailleurs s'y trouver, en relevant que les activités potentielles (boulangerie ou kiosque par exemple) seraient bien placées sur la place inter-quartiers et la plateforme multimodale prévue dans le plan d'actions des transports collectifs 2024-2028 (PATC).

L'objectif de l'image directrice est de proposer des périmètres tempérés (ombrage, point d'eau) pour lutter contre les îlots de chaleur et de prévoir de nouvelles aménités urbaines (jeux, mobilier, stationnement deux-roues, etc.).

4. Historique du dossier

Les bâtiments existants ont été réalisés conformément au plan d'aménagement N° 26183-542, adopté le 12 décembre 1969 par le Conseil d'Etat, devenu caduc le 1^{er} janvier 1988, dès lors qu'il n'a pas fait l'objet d'une approbation formelle dans les 8 ans suivant l'entrée en vigueur de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 22 juin 1979 (LAT; RS 700). Suite à la réalisation de ce plan, un déclassement en zone de développement 4B (zone de fond 5) est intervenu le 21 janvier 1983, selon le plan de zones N° 27478-542, visé à l'article 1 de la loi 5415.

Le 14 août 2019, le propriétaire de la parcelle N° 15803 a déposé une demande de renseignement (DR 18535) afin de questionner l'office de l'urbanisme sur les conditions de rénovation de son patrimoine immobilier et sur le potentiel d'augmentation des surfaces locatives.

Le 1^{er} juillet 2020, le département du territoire a répondu favorablement à cette demande. Dans ce cadre, il a fixé l'obligation de concerter et de produire une image directrice plus large avant une détermination définitive sur les outils à utiliser pour permettre la réalisation de ce projet. Il est clairement apparu opportun de densifier un secteur bien desservi et en extension immédiat des développements potentiels de la commune de Veyrier (*masterplan* de la couronne villageoise (2012), étude d'espace public, réaménagement de la route de l'Uche (2017) et plan directeur communal (2022)).

Les orientations urbaines pour le développement de la couronne villageoise de Veyrier visent à densifier graduellement des terrains de part et d'autre de la route de l'Uche, pour un potentiel d'environ 900 logements. La route de l'Uche forme précisément une couronne autour du bourg historique de Veyrier, séparant ce dernier de la zone 5, qui fait l'objet d'une forte densification.

Au stade de l'analyse de l'opportunité du projet par l'office de l'urbanisme, le quartier de Tricouni – Marais – Tournettes a été également perçu comme emblématique de « la construction de la ville en ville », au vu des exigences de la transition écologique et de lutte contre le réchauffement climatique. La requalification et la densification du quartier sont apparues d'autant plus stimulantes que les opérateurs urbains sont ouverts à une coordination étroite.

Au terme d'un processus de travail avec les opérateurs, leurs mandataires, les habitants, l'association de quartier du secteur (4 rencontres habitants et riverains), les autorités communales et le voisinage, ainsi que les services de l'Etat, les orientations et les ambitions du renouvellement du quartier ont été établies. Parmi celles-ci, il y a lieu de rappeler la limitation du gabarit des bâtiments à 21 mètres compte tenu des constructions voisines.

La nécessité de modifier l'enveloppe thermique des bâtiments, en accompagnement de surélévations, a justifié le recours à une modification des limites de zones visant la création d'une zone de développement 3, dès lors que la zone de développement 4B existante est trop limitative en matière de hauteur des gabarits, qui sont déjà dépassés pour certains immeubles.

L'étude d'image directrice a spatialisé la concertation avec les habitants pour les espaces publics et les voiries d'accès dans une intention de maillage et de liens inter-quartiers, notamment pour rejoindre le village de Veyrier, en rappelant le besoin de coordination avec le terminus de plusieurs lignes de transports publics. Le travail se poursuivra avec les services compétents.

Les coordinations se sont basées sur les intentions cantonales et communales, ainsi que sur celles des propriétaires privés, qui ont travaillé ensemble.

Par ailleurs, l'office de l'urbanisme et la commune de Veyrier ont rencontré les propriétaires des 8 villas sises en bordure de projet pour leur présenter l'abrogation de la zone de développement 4B et le retour en zone de fond 5 de leur parcelle, qui sera alors entièrement en zone 5.

5. Conformité aux planifications directrices cantonale et communale

Le présent projet de loi est conforme aux objectifs du plan directeur cantonal (PDCn) 2030, adopté par le Grand Conseil le 20 septembre 2013 et approuvé par le Conseil fédéral le 29 avril 2015, et à ses 3 mises à jour, dont la première a été adoptée par le Grand Conseil le 10 avril 2019 et approuvée par le Département fédéral de l'environnement, des transports, de l'énergie et de la communication (DETEC) le 18 janvier 2021.

Il répond en particulier à la fiche de mesures A01 du PDCn 2030, intitulée « *Intensifier le renouvellement urbain* », en répondant notamment aux effets attendus de quartiers à forte densité dans des secteurs très bien desservis par les transports publics, permettant de limiter l'étalement urbain.

Cette fiche de mesures vise encore à l'augmentation du parc de logements, dont une part importante de logements à caractère social, et à développer la ville des courtes distances. Il faut aussi relever les objectifs de qualité urbaine et paysagère grâce à un projet d'ensemble coordonnant les opérations et la création de quartiers durables.

Le présent projet de loi répond également aux objectifs des fiches de mesures A02, intitulée « *Poursuivre la densification de la couronne urbaine* », A11, intitulée « *Développer le réseau des espaces verts et publics* » et A19, intitulée « *Consolider et développer les centres régionaux et locaux* ».

Quant à la planification communale, le plan directeur communal (PDCoM) et plan directeur des chemins pour piétons (PDCP) de la commune de Veyrier N° 29645-542, adopté par le Conseil municipal le 20 janvier 2009 et approuvé par le Conseil d'Etat le 8 avril 2009, prévoyait des développements autour de la place des Tournettes dans le document intitulé « *Aménagement de la couronne périphérique du village de Veyrier, Masterplan – rapport* », dès septembre 2012.

Dans le *masterplan* 2012 de la commune de Veyrier, 6 pièces urbaines initiales (la pièce urbaine 7 a été ajoutée lors de l'élaboration du document de

mise en œuvre) composaient un scénario de développement le long de la route de l'Uche. Elles concernent la partie ouest de l'image directrice qui vise le présent déclassement en contribuant à la densification générale.

Ce *masterplan* a été complété par un plan d'action en septembre 2015, intitulé « *Aménagement de la couronne périphérique du village de Veyrier, Mise en œuvre I – stratégie et plan d'action* », et un document opérationnel « *Aménagement de la couronne périphérique du village de Veyrier, Masterplan – mise en œuvre II, principes urbanistiques* » en novembre 2018. Enfin, les principes de la couronne villageoise ont été renforcés par l'étude communale « *Etude d'espace public – Réaménagement de la route de l'Uche* » (avril 2017).

Cette coordination se retrouve dans le PDCOM et PDCP de Veyrier 2^e génération, adopté par le Conseil municipal le 15 novembre 2022 et approuvé par le Conseil d'Etat le 26 avril 2023 (cf. fiches de mise en œuvre N° 1 Couronne villageoise – parcelles privées PU7 et N° 8 Toilettes du plan de zones, secteur Tricouni-Tournette).

Il est enfin à relever que le quartier d'origine était destiné à bon nombre de pensionnés de la caisse de pension de la Migros, de sorte que les loyers bas couvrent aujourd'hui la part sociale de la zone de développement. La commune de Veyrier – soucieuse d'une mixité sociale pour le quartier et financier au plan communal – souhaite aussi que les surélévations, tout comme les nouvelles surfaces au cœur de l'îlot, soient assujetties à l'article 4A, alinéa 1, lettre a, de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957 (LGZD; rs/GE L 1 35), en application de l'alinéa 3, sans compensation. A la teneur des projets définitifs, l'office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF) pourra en juger.

6. Degré de sensibilité OPB

Conformément aux articles 43 et 44 de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986 (OPB; RS 814.41), le degré de sensibilité (DS) II est attribué aux biens-fonds compris dans le périmètre de la zone de développement 3 destinée principalement à du logement.

Lors des développements futurs, les services compétents ont émis le souhait d'une prise en compte de l'exposition des bâtiments au bruit de la route départementale française RD 1206, qui longe la partie sud-est du périmètre.

7. Procédure

L'enquête publique N° 2007, ouverte du 11 octobre au 10 novembre 2023, a suscité 2 lettres d'observations, auxquelles le département du territoire a répondu. Par ailleurs, le Conseil municipal de la commune de Veyrier a préavisé favorablement sous réserves le présent projet de loi par 19 oui et 3 non, le 23 avril 2024.

8. Conclusion

Au vu des considérations qui précèdent, il est proposé de créer une zone de développement 3 destinée principalement à du logement (environ 45 412 m²) et d'abroger une zone de développement 4B (2 901 m²), pour une surface totale d'environ 48 314 m², selon le projet de plan N° 30197-542.

Au bénéfice de ces explications, nous vous remercions de réserver un bon accueil au présent projet de loi.