

*Projet présenté par le Conseil d'Etat*

*Date de dépôt : 23 juin 2011*

## **Projet de loi**

**modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Vernier (création d'une zone de développement 3 entre l'avenue Louis-Casaï et le chemin des Corbillettes)**

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

### **Art. 1 Approbation**

<sup>1</sup> Le plan N° 29172A-540, dressé par le département chargé de l'aménagement du territoire le 1<sup>er</sup> mars 2001, modifié le 16 septembre 2010, modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Vernier (création d'une zone de développement 3 entre l'avenue Louis-Casaï et le chemin des Corbillettes), 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 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 Dépôt**

Un exemplaire du plan N° 29172A-540 susvisé, certifié conforme par la présidence du Grand Conseil, est déposé aux archives d'Etat.

Certifié conforme

La chancelière d'Etat : Anja WYDEN GUELPA



## RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

## DÉPARTEMENT DES CONSTRUCTION ET DES TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION

Office de l'Urbanisme

## VERNIER

## Feuilles Cadastreales n°2 et 4

Parcelles N° : 5, 8, 9, 12, 13, 17, 18, 19, 27, 29, 34, 35, 36, 37, 38, 41, 42, 43, 44, 46, 47, 49, 50, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 65, 67, 68, 69, 70, 71, 393, 394, 554, 557, 840, 841, 843, 844, 930, 1318, 1319, 1414, 1940, 1941, 2193, 2585, 2586, 2746, 2863, 3043 (partiellement), 3044 (partiellement), 3183, 3204, 3205, 3375, 3376, 3665, 3666, 3734, 3735, 3776, 3777, 3778, 3810, 3811, 3831, 3832, 3833, 3834, 3835, 3836, 3838, 3839, 3840, 3841, 3842, 3843, 3844, 3845, DP 3862 (partiellement), DP 3863, DP 3865 (partiellement), DP 3866, DP 3867, 4080, 4081, 4161, 4162, 4258, 4259, 4262, 4263, 4264, 4265, 4266, 4267, 4268, 4269, 4270, 4271, 4306, 4359, 4360, 4376, 4377, 4378, 4379, 4380 et 4381.

## Modification des limites de zones

Avenue Louis-Casaï - chemin des Corbillettes



## Zone de développement 3

D.S. OPB III



## Zone préexistante

000

## Numéro de parcelle

## PROCEDURE D'OPPOSITION

Adopté par le Conseil d'État le :

Visa :

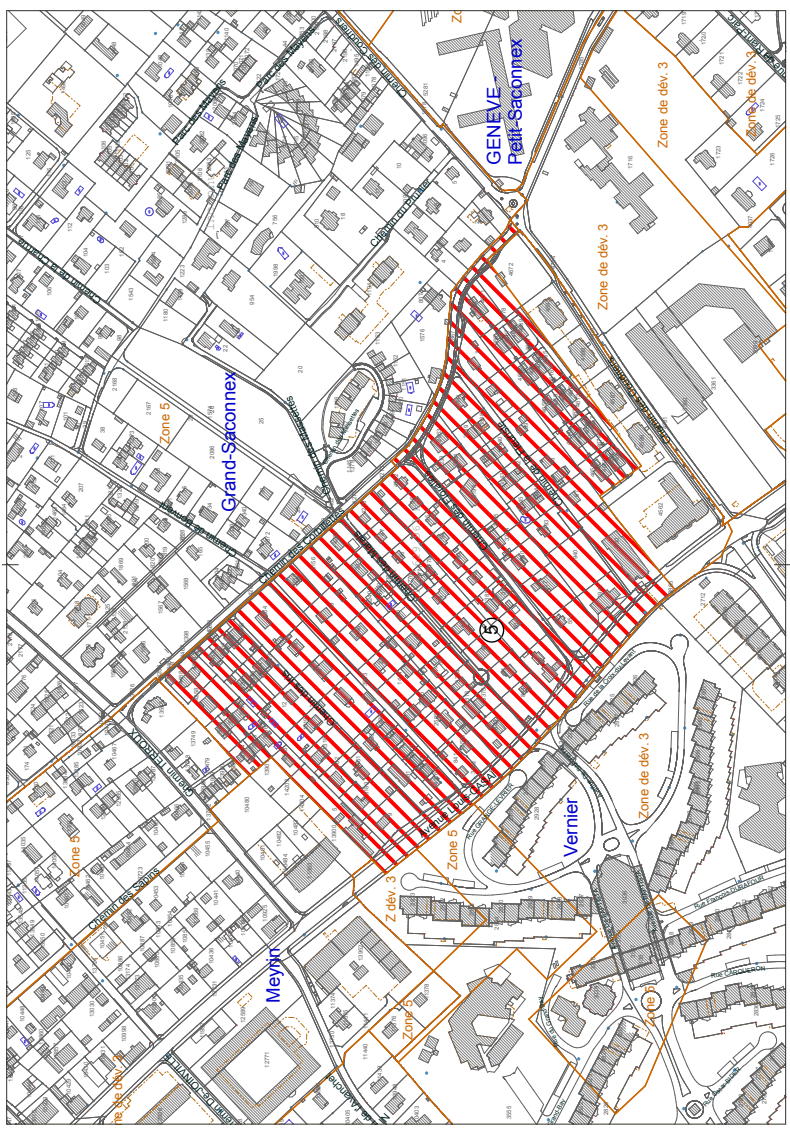
Timbres :

Adopté par le Grand Conseil le :

Loi N° :

<b>Echelle</b> 1 / 2500		Date	01.03.01
		Dessin	PN
<b>Modifications</b>			
Indice	Objets	Date	Dessin
	Divers préavis techniques	30 mars 2001	XR
	Indice A	17 nov. 2010	PN

Code GIREC		Code alphabétique	
Secteur / Sous-secteur statistique		VRN	
<b>43-00-04</b>			
Code Aménagement (Commune / Quartier)			
<b>540</b>			
Plan N°		Indice	
Archives Internes	<b>29'172</b>		<b>A</b>
<b>7.5</b>			
CDU			
<b>711.6</b>			



## **EXPOSÉ DES MOTIFS**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

### **1. Situation et contexte**

Le périmètre faisant l'objet du présent projet de modification des limites de zones est situé le long de l'avenue Louis-Casaï, feuilles 2 et 4 de la commune de Vernier. Il est constitué de 114 parcelles dont la majorité appartient à des propriétaires privés. Le projet de modification des limites de zones inclut également des surfaces de voiries publiques encore en zone 5, à savoir le chemin de Bonvent, le chemin des Floralties, partiellement le chemin des Corbillettes et l'avenue Louis-Casaï.

Actuellement situés en 5<sup>e</sup> zone (villas), ces terrains sont principalement dévolus à du logement individuel.

La surface totale de la zone de développement 3 projetée est de 122'630 m<sup>2</sup>.

### **2. Objectifs du projet de loi**

Le projet de modification des limites de zones proposé a pour objectif d'étendre la zone de développement 3 à l'ensemble des parcelles comprises dans le périmètre du plan N° 29172A-540, conformément aux dispositions contenues dans le plan directeur cantonal dans sa version mise à jour en juin 2006, approuvée par le Conseil d'Etat le 28 mars 2007 et par le département fédéral des transports, de l'énergie et de la communication, le 28 juin 2007.

### **3. Pénurie du logement : nécessité d'un « coup d'accélérateur »**

Aujourd'hui, la situation sur le marché du logement est de plus en plus tendue : en 2001 déjà, toutes les catégories de logements avaient été déclarées en situation de pénurie par le Conseil d'Etat. Le taux de vacance moyen a diminué de moitié entre 1994 (1,69 %) et 2000 (0,83 %) et il est encore plus faible pour les grands logements.

Ceci s'explique par le décalage des cycles de croissance démographique et de construction des logements : alors qu'on observe, entre 1989 et 2009, une augmentation de la population supérieure à 3'900 habitants par an, le parc de logements gagne chaque année 1'700 nouveaux logements en moyenne. En valeur absolue, le nombre d'habitants augmente donc deux fois plus rapidement que le nombre de logements. Le gain annuel en logements

diminue progressivement, passant de 1828 en 2000 à seulement 1240 en 2009.

Concernant les villas, elles représentent actuellement près d'un cinquième des logements construits, ce qui permet de satisfaire la demande pour ce type de logements.

C'est donc la construction de logements collectifs, notamment les logements subventionnés, qui enregistre une forte tendance à la baisse : la production annuelle moyenne, qui s'élevait à 1400 logements entre 1991 et 1996, n'atteint plus que 450 logements entre 2000 et 2009. Ceci ne permet plus de compenser la sortie du contrôle de l'Etat de nombreux logements, d'où une érosion progressive du parc des logements subventionnés (15,1 % en 1990 ; 10 % en 2007).

A court terme, on peut cependant s'attendre à une hausse significative de la production de logements. En effet, le nombre de logements projetés et autorisés en 2009 s'élève respectivement à 2135 et 2432, ce qui demeurerait cependant insuffisant si la croissance démographique devait se poursuivre au rythme actuel. A moyen et long termes, afin de satisfaire les besoins futurs, il s'agira non seulement de concrétiser les nombreuses modifications de zones et plans localisés de quartier, qui ont été adoptés ces dernières années, notamment dans les PAC (périmètres d'aménagement coordonné), mais aussi de mettre à disposition de nouveaux périmètres à urbaniser, que ce soit dans les dernières réserves de la zone agricole prévues pour être déclassées dans le plan directeur cantonal (Les Cherpines / Charrottons et les Grands-Esserts notamment) ou, à plus long terme dans les PACA (périmètres d'aménagement coordonné d'agglomération).

Cette situation de crise implique donc des mesures urgentes pour mettre à disposition des périmètres constructibles et destinés à accueillir des logements subventionnés et des logements d'utilité publique au sens de la nouvelle loi LUP : celles qui — comme cela est le cas pour le présent projet de loi — visent à densifier la 5<sup>e</sup> zone (villas) et celles qui proposent des déclassements limités de la zone agricole en continuité de la zone à bâtir.

A noter que les territoires voisins – Pays de Gex, Genevois haut-savoyard et district de Nyon – soumis à des croissances démographiques proportionnellement plus élevées, connaissent aussi de très fortes tensions sur leurs marchés du logement bien que leur production de logements soit très nettement supérieure, en termes relatifs, à celle du canton de Genève. Ils ne seraient donc que difficilement en mesure de satisfaire les besoins de la population genevoise, malgré les facilités accordées par les accords bilatéraux.

#### 4. Conformité aux planifications directrices cantonale et communale

La zone villas, en termes de superficie, représente 45% de l'ensemble des zones à bâtir. Sa faible densité d'utilisation du sol par rapport à sa superficie, incite les autorités politiques à préconiser une densification.

Depuis le 21 septembre 2001, date d'adoption du plan directeur cantonal, le Conseil d'Etat tend à promouvoir une politique active en ce sens, proposant la densification de la zone villas dans un certain nombre de secteurs situés dans la couronne de l'agglomération urbaine, ou à proximité immédiate. La carte jointe en référence à la fiche 2.03 du plan directeur cantonal, intitulée « schéma directeur cantonal », indique le secteur concerné par le présent projet de loi comme devant à terme faire l'objet d'une densification par modification des limites de zones.

De plus, le concept de l'aménagement cantonal préconise (objectif 2.12) de « densifier les zones à bâtir actuelles de manière différenciée » par l'urbanisation des quartiers périphériques et le déclassement des secteurs de zones villas qui s'y prêtent, afin d'alléger la pression de l'urbanisation sur les quartiers anciens.

S'agissant de la 5<sup>e</sup> zone (villas), le concept reprend et développe le principe de la densification, qui figurait déjà dans l'ancien concept de 1989, et préconise une utilisation plus intensive de la zone villas, notamment par le déclassement dans une zone à bâtir permettant la réalisation d'immeubles de logements.

Quant au plan directeur communal de Vernier, il a été adopté par le Conseil communal le 3 avril 2007, puis approuvé par le Conseil d'Etat le 27 juin 2007.

Ce dernier préconise qu'une étude d'urbanisation soit conduite sur l'ensemble du secteur (de Casaï à Corbillettes) tout en posant l'hypothèse d'une densité différenciée. Les immeubles les plus importants, dédiés aux activités devraient prendre place le long de l'avenue Casaï tandis que le logement se situerait à l'arrière dans des immeubles de plus petit gabarit.

Depuis lors, les récentes conclusions des études conduites dans le cadre du projet d'agglomération confirment l'intérêt du développement du secteur devenu partie intégrante du *cœur d'agglomération*. Ces conclusions rejoignent globalement les principes développés par la commune dans son plan directeur.

## 5. Sélection des périmètres à déclasser

Afin de concrétiser les objectifs du concept de l'aménagement cantonal, le Conseil d'Etat, préoccupé par la situation critique du logement, avait décidé dès 2001 de mettre en action une première série de modifications de zones concernant 12 périmètres de la 5<sup>e</sup> zone (villas) répartis dans l'agglomération.

Le présent projet de loi faisait partie intégrante de ce premier train de déclassements, dont les périmètres avaient été sélectionnés selon les critères suivants :

- le choix de terrains d'une surface suffisante pour permettre la réalisation d'ensembles cohérents d'une taille significative (5'000 m<sup>2</sup> de surface de terrain au minimum);
- la prise en compte des qualités naturelles et paysagères ainsi que celles du bâti préexistant sur le site et dans son environnement proche;
- la qualité de l'accessibilité aux sites par les transports individuels et collectifs, les projets d'infrastructures de transport, ainsi que, le cas échéant, les possibilités d'amélioration des réseaux;
- la proximité avec une zone à bâtir ou une urbanisation plus dense permettant un accrochage à la structure urbaine et laissant prévoir à terme les occasions de renforcer des polarités locales;
- l'appréciation des nuisances, existantes et futures, au premier rang desquelles les nuisances sonores causées notamment par le trafic automobile, qu'une densification pourrait accroître dans le proche voisinage;
- la disponibilité ainsi que la proximité des équipements, que ce soient les réseaux d'infrastructures de transports, les équipements publics (écoles, centres administratifs, culturels et sportifs, poste), mais également les commodités commerciales et de loisirs.

## 6. Description du périmètre

Situé au nord de la cité des Avanchets, ce périmètre est principalement occupé par des villas qui ne présentent pas de valeur architecturale particulière, ainsi que par une église, un garage et un restaurant.

Il est compris entre deux secteurs sis en zone de développement 3.

Le premier, à l'ouest, sur le territoire de la commune de Meyrin, a fait l'objet d'un développement matérialisé sous la forme du plan localisé de quartier (PLQ) N° 26917 datant de 1978, partiellement remplacé par le PLQ N° 29594, adopté par le Conseil d'Etat en mars 2010. Deux requêtes en

autorisation de construire définitives, conformes à ce dernier, sont actuellement en cours d'instruction.

Le second, à l'est, concerne une partie de l'ancienne pépinière Boccard, déclassée en zone de développement 3, le 16 mars 2000 et au bénéfice du PLQ N° 28939 en force depuis 2001. Ce quartier est entièrement réalisé.

Très bien desservi par les transports publics, ce périmètre est également facilement accessible aux transports individuels, vu la présence d'un réseau de rues principales et secondaires important. D'autre part, les équipements urbains nécessaires (écoles, cycle d'orientation des Coudriers, centre commercial de Balexert) ainsi que des espaces verts existants comme le parc de l'Etang, celui du Marais (zone de verdure adoptée le 28 janvier 2011) ou le parc du cycle d'orientation des Coudriers sont présents en nombre à proximité du périmètre.

## **7. Consultations et procédure**

Les projets de déclassement faisant l'objet du premier train de mesures ont été mis simultanément à l'enquête publique du 2 mai au 2 juin 2001. Ceci avait alors été l'occasion d'un vaste débat qui a permis non seulement aux élus mais également à l'ensemble de la population de s'exprimer abondamment au sujet de l'urbanisation des terrains sélectionnés et, indirectement, de manière plus large sur le développement de Genève.

Pendant l'été de la même année, le Conseil d'Etat avait rencontré les communes concernées par ces projets de déclassement. Les discussions avaient permis aux autorités cantonales et communales de faire le point sur les réactions suscitées par les enquêtes publiques.

Les prises de position des Conseils municipaux intervenues durant l'automne 2001, se sont avérées extrêmement diversifiées, allant de l'approbation unanime au refus d'entrer en matière.

Le Conseil d'Etat, après avoir évalué la situation de chaque périmètre avait adopté une position différenciée, tenant compte des caractéristiques particulières de chaque projet.

S'agissant du périmètre de Casaï / Corbilletes, un premier projet portant le N° 29172-526-540, visant la création d'une zone de développement 3 avait été mis à l'enquête publique du 2 mai au 2 juin 2001. Sa surface était alors de 129 680 m<sup>2</sup>, il s'étendait jusqu'au chemin des Corbilletes et jusqu'au chemin Terroux, empiétant ainsi sur le territoire de la commune de Meyrin.

L'enquête publique avait suscité environ 315 observations et le Conseil municipal de la commune de Meyrin avait voté un préavis défavorable (16 non, 10 oui et 2 abstentions) le 11 septembre 2001. Le Conseil



administratif de la commune de Vernier avait émis la proposition d'initier le déclassement d'un périmètre, de dimension comparable, situé dans le quartier de Châtelaine au lieu-dit « Les jardins familiaux de Villars » en vue de créer une zone de développement 3 en contrepartie de la mise en suspens de la partie arrière du projet de déclassement.

Le Conseil municipal de Vernier avait préavisé défavorablement le projet modifié (29 contre, 1 abstention) en date du 18 décembre 2001.

D'un commun accord entre le Conseiller d'Etat chargé de l'aménagement du territoire et la commune de Vernier, le projet de modification de zones avait alors été mis en suspens dans l'attente du projet de développement du site de Villars qui finalement n'a pas abouti.

En août 2010, le Conseil d'Etat a auditionné le Conseil administratif de Vernier, en application de l'article 16 alinéa 4 LaLAT et a confirmé sa volonté de poursuivre le déclassement de ce périmètre dont la superficie a été très légèrement réduite afin de se limiter au territoire de la commune de Vernier. En effet, un autre projet de modification des limites de zones (plan N° 29528), porte sur la partie de Cointrin située sur le territoire de la commune de Meyrin. Lors de cette séance, il a été convenu que les propriétaires et la commune seraient étroitement associés à l'élaboration des plans localisés de quartier.

## **8. 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 3 créée par le présent projet de loi.

## **9. Conclusion**

Par sa localisation et sa dimension, ce projet de modification des limites de zones devrait à terme conduire à la création d'environ 1500 logements.

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

*Annexe : un exemplaire du projet de plan N° 29172A-540*