REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

PROJET DE LOI

Projet présenté par le DT Contact suivi du dossier : Mme Laura Vellella tél. 022 546 73 78 Contact suivi procédure : Mme Karen Dupraz tél. 022 546 73 82 Version : 2026.11.06 - 30269pl_ep_v3.docx_aigle 501653-2026	Projet adopté par le Conseil d'Etat (visa du Conseil d'Etat) [ ] sans modification [ ] avec modification(s) Remarque(s) :
Visa de la chancellerie d'Etat :	

Au Grand Conseil de la
République et canton de Genève
Hôtel de Ville
Rue de l'Hôtel-de-Ville 2
1204 Genève

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Députés,

Nous vous soumettons en annexe un

Projet de loi modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Vernier (création d'une zone de développement 4A et d'une zone des bois et forêts, situées entre le chemin Nicolas-Bogueret, le nant des Grebattes et le cimetière d'Aïre)

adopté par le Conseil d'Etat dans sa séance de ce jour.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Députés, l'expression de notre considération distinguée.

AU NOM DU CONSEIL D'ÉTAT

La chancelière : La présidente :

Michèle Righetti-El Zayadi Anne Hiltpold

Annexe mentionnée

Projet de loi modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Vernier (création d'une zone de développement 4A et d'une zone des bois et forêts situées entre le chemin Nicolas-Bogueret, le nant des Grebattes et le cimetière d'Aïre)

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

Art. 1 Approbation du plan

[1] Le plan N° 30269-540, dressé par le département chargé de l'aménagement du territoire le 10 juillet 2024, modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Vernier (création d'une zone de développement 4A et d'une zone des bois et forêts situées entre le chemin Nicolas-Bogueret, le nant des Grebattes et le cimetière d'Aïre), 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. 3 Degrés de sensibilité

Conformément 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 4A et le degré de sensibilité III aux biens-fonds compris dans le périmètre de la zone des bois et forêts, créées par le plan visé à l'article 1.

Art. 4 Dépôt

Un exemplaire du plan N° 30269-540 susvisé, certifié conforme par la présidence du Grand Conseil, est déposé aux archives d'Etat.

Art. 5 Modification à une autre loi

La loi sur la protection générale des rives du Rhône, du 27 janvier 1989 (LPRRhône – L 4 13), est modifiée comme suit :

Art. 2, al. 1bis (nouveau)

1bis Le périmètre du territoire protégé délimité par le plan Nº 27850-600 est modifié selon le plan N° 30269-543 ci-annexé.

Certifié conforme
La chancelière d'Etat : Michèle RIGHETTI-EL ZAYADI

EXPOSÉ DES MOTIFS

1. Description du périmètre et contexte

Le périmètre faisant l'objet du présent projet de loi de modification des limites de zones est situé au nord du chemin Nicolas-Bogueret, entre le nant des Grebattes et le cimetière d'Aïre, sur le territoire de la commune de Vernier.

D'une superficie d'environ 29'600 m^2, ce périmètre comprend les parcelles N^{os} 2337, 2560 et2561, feuille cadastrale N° 33 de la commune de Vernier, actuellement sises en zone 4B. Ces parcelles appartiennent à deux fondations, la Fondation Nicolas Bogueret (FNB) qui possède les parcelles n° 2560 et n° 2561 et la Fondation privée pour des logements à loyers modérés (FPLM) qui possède la parcelle n° 2337. Les parcelles n^{os} 2337 et 2560 comprennent chacune trois immeubles d'habitation et la parcelle n^{o} 2561 comporte une maison de quartier.

Le périmètre est caractérisé par une forêt au nord, au sein de laquelle s'écoule le nant des Grebattes en direction du Rhône. Le nant des Grebattes marque ainsi la limite naturelle du nord du périmètre. La forêt située au nord du nant et hors périmètre du présent projet de modification des limites de zones (MZ), est sis en zone des bois et forêts.

La forêt située au sud du nant, dans le périmètre du projet de MZ, ainsi qu'une partie des terrains actuellement en zone 4B et comprenant les immeubles existants, sont sis en zone de protection de la nature et du paysage en tant que zone à protéger des rives du Rhône, selon la loi sur la protection générale des rives du Rhône, du 27 janvier 1989 (RSG L 4 13 ; LPRRhône) et son plan annexé N^{o} 27850-600.

Au-delà du nant des Grebattes, plus au nord, se trouve le quartier du Lignon, reliable par une passerelle piétonne. La foret présente sur le site a fait l'objet de deux constats de nature forestière. Le premier, N° 2012-05 du 14 mai 2012 dont la lisière forestière se situe au nord de la parcelle n^{o} 2560 et plus récemment, le constat N° 2024-14c du 25 juin 2024, dont la lisière forestière se situe en continuité de la lisière précitée, soit sur la portion plus au sud en direction de la fin du chemin Nicolas-Bogueret.

Les six immeubles existants compris dans les trois bâtiments d'habitation concernés par le projet de MZ sont implantés de manière à créer un espace central d'une superficie atteignant presque 1 hectare, ouvert sur le grand paysage. Ce dégagement visait à garantir l'espace libre de constructions grâce à une servitude de non-bâtir fixée par le plan de zone N^{o} 23766-540 du 11 octobre 1957. Cependant, cette servitude n'a jamais été inscrite au Registre foncier et n'a donc pas été mise en œuvre.

Le nombre de logements actuels est de 180 et la maison de quartier sur deux niveaux présente une surface d'environ 600 m^2.

Une caractéristique de ce site héritée des années soixante, est l'importante emprise en surface dévolue au stationnement automobile.

En effet, les rez-de-chaussée de cinq immeubles – celui comprenant des duplex excepté – ont des box destinés aux voitures, totalisant ainsi une cinquantaine de places abritées. De plus, trois parkings extérieurs sont aménagés aux abords des immeubles, deux d'entre eux sont positionnés en limite nord et le troisième en limite ouest, totalisant environ 80 places environ de stationnement extérieures pour les voitures sur le périmètre.

Par ailleurs, le long du chemin Nicolas-Bogueret, hors du périmètre de la MZ, une quarantaine de places de stationnement en zone bleue sont destinées à l'école primaire d'Aïre et aux visiteurs du quartier.

2. Objectifs du projet de loi

Le présent projet de loi vise la création d'une zone de développement 4A pour permettre la construction de logements supplémentaires. Le potentiel de logements supplémentaires est estimé à une cinquantaine en surélevant une moitié des immeubles existants et par une opération de démolition-reconstruction de l'autre moitié du parc immobilier actuel.

En complément à la création de logements supplémentaires, une surface de 200 m^2 devrait être destinée à des locaux parascolaires pour la commune de Vernier.

Le projet de loi permettra également de mettre en conformité les bâtiments existants avec la zone de développement 4A et de situer en zone des bois et forêts les biens-fonds ayant fait l'objet d'une constatation de nature forestière par la création d'une zone des bois et forêts.

Une attention particulière devra être portée aux aménagements extérieurs avec l'objectif de réduire le stationnement de surface en le relocalisant en sous-sol et ainsi proposer des espaces extérieurs de qualité aux habitants. Un ou deux commerces de proximité pourraient également trouver place au rez-de-chaussée des bâtiments pour inciter à réduire les déplacements liés à la consommation et animeraient le quartier.

3. Situation existante

Le périmètre faisant l'objet du présent projet de loi de modification des limites de zones est affecté actuellement à de la zone 4B, selon le plan N° 27366-540 approuvé par le Grand Conseil le 11 octobre 1957.

Les immeubles sont caractéristiques des ensembles bâtis des années 50, de type « barres », projetés par le bureau d'architectes François Maurice et Jean Duret. Les six immeubles, d'apparence similaire, présentent toutefois des typologies différentes et ont été construits en deux opérations distinctes, comprenant chacune trois immeubles. Bien que tous ces bâtiments soient recensés en valeur « intérêt secondaire » au recensement architectural du canton (RAC), la première opération située à l'est possède des qualités constructives moins remarquables et ses façades ont été altérées lors des travaux de rénovation ultérieurs. Pour deux bâtiments, les normes sismiques ne sont plus respectées.

Le grand espace central présent entre les six immeubles, laisse les vues dégagées sur le grand paysage. Trois bâtiments sont construits sur chacune des parcelles n° 2337 et 2560. La parcelle n° 2561, propriété de la FNB, est pour sa part grevée d'un droit distinct et permanent (DDP) de superficie au bénéfice de la commune de Vernier et accueille actuellement une maison de quartier. Parmi ces six immeubles au total, les deux plus hauts sont de gabarits de R+ 4 et atteignent une hauteur de 17 mètres à la corniche. Or, le plan N° 23766-540 du 11 octobre 1957 en vigueur impose des gabarits avec des hauteurs maximales de corniche, sans attique, à respectivement 10 et 15 mètres.

Selon l'article 2 de l'arrêté législatif approuvant le plan N° 23766-540 précité, « *l'implantation et le gabarit des bâtiments sont fixés selon les indications du dit plan* », l'article 3 de ce même arrêté précise que « *les terrains classés en 4ème zone B sont réservés à la construction de logements à loyers modérés* ». Il en découle que le plan actuel ne permet aucune densification supplémentaire.

4. Historique

Les bâtiments existants ont été construits en trois phases à la suite de l'arrêté législatif approuvant le plan Nº 23766-540, du 11 octobre 1957, qui définit les emprises au sol des six immeubles et les hauteurs de corniches sans attique, soit 10 mètres pour les quatre barres et 15 mètres pour les deux immeubles les plus hauts. La DD Nº 34919 a été autorisée en novembre 1957 et a permis la construction des trois immeubles à l'ouest. La DD Nº 34978 a été autorisée en décembre 1967 et permis la construction des trois autres immeubles à l'est du périmètre. La maison de quartier, dont la DD N°47836 a été autorisée en octobre 1964, a été construite en 1967 et rénovée en 2011.

Bien que ces immeubles apparaissent similaires, ils comportent néanmoins des différences en termes de typologies et de distribution des logements. Les cages d'escaliers sont moins nombreuses dans les bâtiments de la FNB, deux

des immeubles de la FPLM ne possèdent pas de balcons et le bâtiment le plus haut comprend des logements au rez-de-chaussée, ainsi que des duplex dans les quatre derniers étages.

Les logements de la FNB sont traversants avec des balcons et le système constructif a été modifié suite à la première phase, permettant ainsi un meilleur état structurel qui perdure à ce jour.

Plusieurs rénovations ont été réalisées ponctuellement au cours de ces dernières années sur l'ensemble du bâti mais davantage sur les immeubles de la FPLM.

En 2016, les fondations ont initié des démarches pour rénover de manière plus conséquente leurs immeubles. Une étude a d'ailleurs été menée afin d'envisager une démolition complète des bâtiments en proposant une zone de développement 3 et des implantations des volumes bâtis entièrement repensées. Ce projet a cependant été abandonné, la commune de Vernier ne souhaitant pas la construction d'immeubles aux gabarits de la zone 3 (minimum de 21 mètres), qui ne faisaient par ailleurs aucune transition avec la zone villas voisine.

En 2021, les deux fondations, tout en souhaitant toujours rénover les bâtiments existants, ont imaginé dans un premier temps déposer une demande définitive pour créer deux bâtiments supplémentaires dans l'espace central. Cette idée a été écartée en raison de sa non-conformité avec le plan N° 23766-540 précité. Elle dégradait par ailleurs significativement la qualité des espaces extérieurs ainsi que les relations et distances avec les bâtiments conservés.

En novembre 2021, après consultation de la plateforme patrimoine, paysage et territoire et de concert avec la commune de Vernier, il a finalement été décidé d'initier une étude urbanistique, paysagère et de génie civil pour évaluer la faisabilité d'une densification modérée comprenant une cinquantaine de logements, des locaux parascolaires, quelques surfaces pour des commerces de proximité avec une requalification des espaces extérieurs, le tout en zone de développement 4A. Les résultats de cette étude ont permis d'initier le présent projet de loi.

5. Description du projet

Le projet urbain vise à construire de nouvelles surfaces de logements, à rénover une partie des immeubles existants et à requalifier leurs espaces extérieurs grâce à la mise en souterrain du stationnement de surface. Il prévoit également de créer des surfaces d'activités nécessaires au développement d'un quartier et de mettre à disposition de la commune des locaux parascolaires.

S’agissant des parcelles appartenant à la Fondation Nicolas Bogueret, le but du projet est de surélever les immeubles d’un étage et d'ajouter une extension à l'immeuble le plus haut. Quant à la parcelle propriété de la FPLM, l’intention est de démolir les trois immeubles et de reconstruire de nouveaux logements. Ces options font suite à l’étude de faisabilité initiée en novembre 2021 – dont les conclusions ont été rendues à fin 2024 – qui ont démontré l’opportunité de création de nouveaux logements en zone de développent 4A. Cette étude a été menée conjointement entre le service de l’aménagement (SAM) de la commune de Vernier, les deux fondations précitées et l'office de l'urbanisme (OU).

Les immeubles existants pourront être mis aux normes énergétiques et renforcés du point de vue de l'ingénierie civile. En effet, les études structurelles déjà menées ont identifié que les immeubles de la FNB doivent être renforcés avec des mesures minimes.

Concernant les immeubles de la FPLM, il est projeté de les démolir et le remplacer par de nouvelles constructions. En effet, les études structurelles ont révélé que des travaux importants auraient été nécessaires en cas de surélévation.

Pour les immeubles de la FNB, un étage sera ajouté aux deux immeubles barres et l'immeuble le plus haut aura une extension vers l'est, reprenant la trame constructive actuelle. Pour les immeubles de la FPLM, le cahier des charges du concours précisera les attentes pour les bâtiments à construire. Au vu des contraintes du site, de la conformité à la loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988 (RSG L 5 05 ; LCI) et des distances à respecter par rapport aux arbres existants, il apparait à ce stade que trois volumes pourraient être construits. De plus, l’option de démolir et reconstruire les trois immeubles existants donnerait l'opportunité de créer un parking souterrain, libérant une majorité des espaces extérieurs du stationnement des voitures. Ces intentions seront à définir dans le cahier des charges du concours, qui portera sur l'ensemble du périmètre.

6. 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 trois mises à jour, en particulier la première, 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 A02 intitulée « *Poursuivre la densification de la couronne urbaine* », dont le but est de densifier des secteurs déjà bâtis, contribuant à une utilisation optimale de la zone à bâtir et du sol, mais aussi en créant des quartiers durables, assurant de bonnes conditions de vie, sociales, sanitaires et environnementales. Le périmètre de la modification des limites de zones fait partie des noyaux suburbains à densifier ponctuellement.

La carte n° 1 du PDCn 2030, annexe aux fiches A01 et A08, prévoit pour ce périmètre une densité modérée, avec un indice de densité (ci-après ID) de 0,8 à 1. A noter, que l'IUS actuel est de 0,58 (en cumulant les surfaces des immeubles existants des deux fondations propriétaires et de la maison de quartier).

Le projet de loi répond également aux objectifs de la fiche CO8 intitulée « *Consolider les espaces naturels protégés* », dont le but est de « *développer la biodiversité à l'échelle de l'agglomération transfrontalière par la préservation de la qualité et de la fonctionnalité des surfaces nécessaires d'écosystèmes naturels, ainsi que par une gestion appropriée tant par le maintien que la régénération des milieux naturels endommagés, en particulier dans les périmètres protégés* », et qui identifie le nord du périmètre comme appartenant à l'inventaire fédéral des paysages et vise à renforcer la biodiversité en ville et en campagne.

Le Plan directeur communal (PDCom) et le plan directeur des chemins pour piétons (PDCP) de Vernier, adopté par le Conseil municipal le 8 mars 2022 et approuvé par le Conseil d'Etat le 25 mai 2022, préconise, dans son chapitre 5.4.1 « Urbanisation, espaces publics et équipements publics », un développement de la mixité sociale du parc de logements, ainsi que le maintien de la maison de quartier et l'aménagement d'un parc de quartier devant l'école ou devant les logements de la Fondation Nicolas Bogueret, avec des installations dévolues aux loisirs (potagers, jeux, équipements sportifs).

7. Degrés de sensibilité au bruit

Conformément aux articles 43 et 44 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986 (RS 814.41 ; OPB), il est attribué le degré de sensibilité (DS) II aux biens-fonds compris dans les périmètres de la zone de développement 4A et le DS III aux biens-fonds compris dans le périmètre de la zone des bois et forêts.

8. Conclusion

Au vu des considérations qui précèdent, il est proposé de créer une zone de développement 4A de 25'805 m^2 et une zone des bois et forêts de 3'795 m^2, pour une surface totale de 29’600 m^2, selon le projet de plan N° 30269-540. Le périmètre de protection générale des rives du Rhône est modifié en conséquence.

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

Annexe : un exemplaire du plan N° 30269-540