

Proposition du Conseil administratif du 2 juin 2010, sur demande du Département des constructions et des technologies de l'information, en vue de l'approbation du projet de loi relatif à l'aménagement du quartier Praille-Acacias-Vernets, modifiant les limites de zones sur le territoire des Villes de Genève, Carouge et Lancy (création d'une zone 2, de diverses zones de développement 2, d'une zone de verdure et d'une zone de développement 2 affectée à des activités mixtes).

Mesdames et Messieurs les Conseillers,

A l'appui de sa demande, le Département des constructions et des technologies de l'information nous a transmis les explications suivantes sous la forme de l'exposé des motifs ci-après, rédigés à l'attention des députés du Grand Conseil:

EXPOSE DES MOTIFS

"Dans la suite de la proposition de résolution au sujet du développement du quartier Praille Acacias Vernets (PAV), que notre Conseil vous avait adressée le 29 octobre 2008, et que votre Grand Conseil a adopté lors de sa session de mars 2009, nous vous adressons aujourd'hui un projet de loi pour l'aménagement du quartier PAV et modifiant les limites de zones dans ce quartier.

Il sied tout d'abord de rappeler que, dans le cadre du projet PAV, le DCTI avait soumis à enquête publique un premier avant-projet de déclassement, modifiant les limites de zones sur les territoires des Villes de Genève, de Carouge et de Lancy. Or, si les préavis des trois communes concernées ont été favorables sous réserve, un référendum a toutefois été lancé par l'Association genevoise des locataires (ASLOCA) et le comité référendaire "Non au mirage du projet Praille-Acacias-Vernet" (ci-après les référendaires), contre le préavis du Conseil municipal de la Ville de Genève du 13 mai 2009. Dans ce contexte et afin de permettre l'adoption du projet de loi dans les meilleurs délais, notre Conseil, les villes concernées et les référendaires ont entamé un dialogue afin de trouver un consensus sur certains principes d'aménagement du périmètre. Ces négociations ont finalement abouti à un accord sur ces principes d'aménagement, ainsi que sur les points ayant fait l'objet de réserves émises dans les préavis des villes concernées.

Vous trouverez par ailleurs, en annexe à ce projet, l'accord intervenu sous forme de convention, signée le 4 mars 2010 (ci-après la convention), entre notre Conseil, les conseils administratifs des villes concernées par le périmètre, et les référendaires.

Le premier avant-projet projet de loi a ainsi été modifié conformément aux termes de la convention, et intègre aujourd'hui les principes convenus suivants :

- Respect d'un ratio "un nouveau logement pour un nouvel emploi sur l'ensemble du périmètre". (cf. convention.B1; PL article 1 alinéa 4);
- Respect d'un équilibre entre activités des secteurs secondaire et tertiaire ;

- Elaboration et si possible adoption du PDQ PAV dans un délai de 2 ans dès l'adoption de la loi de déclassement;
- Répartition des catégories de logements à l'échelle de l'ensemble du périmètre, pour les parcelles propriétés de collectivités publiques au sens de l'article 80A Cst. (cf.convention.B2; PL article 4A alinéa 4 LGZ nouvelle teneur).
- Rappel du principe des échanges de parcelles propriété d'une collectivité publique dans le périmètre PAV et des parcelles privées hors du périmètre PAV.

A noter que ces modifications du projet de loi ont nécessité l'ouverture d'une deuxième enquête publique, qui a eu lieu du.....au Le projet de loi modifié a par ailleurs été communiqué aux Villes de Genève, Carouge et Lancy pour qu'elles le soumettent à leurs Conseils municipaux.

Enfin, conformément à l'une des invites de la résolution susvisée, vous trouverez également en annexe le rapport de notre Conseil concernant la conduite du projet, l'état d'avancement des études thématiques (espaces publics et mobilité, stratégie environnementale, relocalisation et relogement des entreprises concernées par la restructuration du PAV, aspects géologiques, gestion de l'eau, rôle du rail), et des pré-études d'aménagement en cours, par secteurs et à l'échelle du périmètre.

Introduction

A de multiples égards, le projet de loi de déclassement qui vous est soumis présente un caractère exceptionnel. La dimension du périmètre considéré, sa situation proche des deux centres villes de Genève et Carouge et sa très bonne accessibilité actuelle et future en font en effet le lieu de multiples opportunités nouvelles pour une extension de la ville.

Ainsi, la question politique soumise au Grand Conseil par le présent projet de loi est bien celle de savoir s'il veut que le périmètre concerné, aussi étendu que les quartiers des Pâquis, de Saint-Gervais et des Eaux-Vives réunis, s'ouvre à la construction de logements et de surfaces commerciales et administratives. En d'autres termes, le Grand Conseil est-il d'accord que la ville puisse s'étendre sur la zone industrielle et artisanale de Praille-Acacias-Vernets.

Il s'agit en fait d'une décision analogue à celle qui avait présidé à la création des zones de développement à la fin des années 1950. Elle ouvre des perspectives comparables et opère un changement tout aussi important de la destination future des terrains concernés que lorsque le Grand Conseil a décidé de créer des zones de développement en masse sur des zones précédemment vouées à l'habitat individuel.

Bien entendu, la décision de votre Grand Conseil devra ensuite être mise en œuvre et ce processus, comme cela est le cas pour la densification de la zone de développement genevoise, prendra des dizaines d'années. Si le Conseil d'Etat entend certes voir s'ouvrir les premiers chantiers pendant la présente législature, il n'est en revanche pas possible, aujourd'hui, de savoir quel sera le visage définitif et détaillé du périmètre dans 20 ou 30 ans. C'est la raison pour laquelle, contrairement à la pratique souvent appliquée pour des déclassements "ordinaires", le Conseil d'Etat ne présentera pas le contenu de la planification directrice et localisée à la commission chargée d'examiner le projet de loi. Celui-ci est en effet en cours et de nature itérative.

Comme indiqué ci-dessus, vous trouverez en revanche, en annexe au présent projet de loi, de nombreuses informations sur les études engagées, les processus mis en place et les démarches entamées pour aboutir à l'adoption de l'image directrice et aux plans localisés de quartier. Conformément à la loi, ils sont particulièrement adaptés au caractère unique du déclassement du PAV, décrit ci-dessus.

Ce dernier implique des méthodes innovantes, que ce soit en termes de conduite de projet et/ou de procédures d'aménagement directrices et/ou sectorielles. Sur le plan de la conduite du projet, les instances politiques et opérationnelles doivent être le gage d'un suivi cohérent, concerté et pérenne de l'avenir du périmètre concerné. Les instruments et

procédures d'aménagement doivent quant à elles également être adaptées à la très longue durée de mise en œuvre du processus de mutation à venir. Elles doivent ainsi garantir la souplesse indispensable pour tenir compte des évolutions prévisibles, mais bien entendu permettre également le respect des objectifs d'intérêt public. Ce sont ces considérations qui ont conduit le Conseil d'Etat à proposer la création d'outils d'aménagement qui, sur le plan de leur contenu, sont spécifiques au périmètre. S'agissant du droit des tiers, les nouveaux outils proposés n'impliquent aucune modification par rapport aux règles usuellement applicable.

1. Situation du périmètre

1.1 Situation géographique et cadastrale

Le périmètre PAV faisant l'objet du présent projet de loi de modification des limites de zones est situé sur les villes de Genève, Carouge et Lancy. Les voies de circulation qui circonscrivent le périmètre sont : la route des Acacias, la rue des Epinettes, la rue des Noirettes, la rue du Léopard, la rue Alexandre-Gavard, la rue Jacques-Grosselin, la route de Saint-Julien et la route des Jeunes. Le projet de déclassement englobe également le secteur dit du "camembert", situé au sud du stade de Genève et délimité par les voies ferrées, la route des Jeunes et le Stade de Genève.

Le périmètre du projet de loi occupe environ 135 hectares (sur un total de 230 hectares correspondant à l'ensemble du périmètre dit PAV) situés sur les feuilles :

- 60, 61, 65, 86, 87, 88, 89, 90, 91 du cadastre de la ville de Genève ;
- 47, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57 du cadastre de la commune de Carouge ;
- 45, 46, 54 du cadastre de la commune de Lancy.

Il faut relever que plus de 85 % des terrains inclus dans le périmètre du projet de déclassement sont en mains de collectivités publiques, à savoir :

- La Fondation pour les Terrains Industriels (FTI), qui est propriétaire de la majorité des terrains concernés par le projet de loi, étant précisé que ces terrains sont grevés de droits de superficie conclus entre la ladite FTI et de nombreuses entreprises ;
- L'Etat de Genève est également propriétaire de nombreuses parcelles, dont certaines sont également grevées de droits de superficie (dans le secteur dit du "Camembert"), le long de l'Arve (caserne des Vernets, Hôtel de Police), ainsi que divers autres terrains situés principalement dans le secteur de l'Etoile et des Acacias ;
- La Ville de Genève est propriétaire de grandes surfaces au bord de l'Arve (piscine, patinoire, centre de voirie).

1.2 Situation légale

Le périmètre est identifié par le plan directeur cantonal (mise à jour 2006, adopté le 28 juin 2007 par la Confédération), comme un périmètre d'aménagement coordonné (PAC), défini plus précisément par la fiche 2.20 y relative.

Il est colloqué dans les zones suivantes :

- zone industrielle et artisanale : majeure partie du périmètre, soit les secteurs situés entre la route des Jeunes et la rue Jacques-Grosselin, ainsi que la majeure partie du triangle des Acacias ;
- zone industrielle et artisanale avec affectation complémentaire "bureaux admis": partie sud secteur des Noirettes ;
- zone ferroviaire : partie du faisceau des voies à l'ouest du "camembert" ;
- zone 3: Caserne des Vernets ;
- zone de développement 3 avec affectation complémentaire "commerces/administration/stade": entre la route des Jeunes et le faisceau des voies ferrées;
- zone 3 affectée à de l'équipement public, comprenant les centres sportifs des Vernets et de la Queue d'Arve ainsi que le centre de voirie de la ville de Genève.
- zone de développement 3 affectée à de l'équipement public: secteur de l'Hôtel de Police ;

- zone 5 : quelques parcelles situées le long de la route de Saint-Julien et de la route des Jeunes .

Par ailleurs, la parcelle sur laquelle se situe la caserne des Vernets est comprise dans le champ d'application du règlement sur le plan d'utilisation du sol de la Ville de Genève.

A l'intérieur du périmètre de modification des limites de zones, plusieurs PLQ sont en force :

- PLQ 27'966 (ch. de la Gravière - Hôtel de police), approuvé par le Conseil d'Etat le 13.06.1988.
- PLQ 28'580A (route des Acacias, rue des Noirettes, rue des Epinettes), approuvé par le Conseil d'Etat le 12.04.1995.

1.3 Contexte général

Le périmètre PAV occupe un secteur stratégique du point de vue du développement de Genève et de son agglomération, à proximité du centre ville de Genève et du centre historique du Vieux-Carouge, dont les services, commerces et équipements complèteront ceux destinés aux futurs habitants et usagers du secteur.

Le PAV bénéficie par ailleurs d'une accessibilité multimodale, actuelle et future, exceptionnelle :

- Autoroute ;
- halte CFF de Pont-Rouge ;
- futures gares CEVA de Pont-Rouge - Lancy et Bachet – Carouge ;
- lignes de tram sur la route des Acacias et la route de Saint-Julien ;
- lignes de bus à fréquence urbaine ;
- réseau routier primaire et secondaire ceinturant le périmètre.

Le contexte urbain se caractérise également par le voisinage d'autres grands potentiels de développement, à savoir:

- Le secteur Sovalp autour de la halte CEVA de Pont-Rouge. Celui-ci prévoit la réalisation d'environ 104'000 m² de surfaces brutes de plancher destinées à des activités tertiaires et commerciales, ainsi que de 100'000m² de surfaces brutes de plancher destinées à des logements, des bureaux et commerces, et à une école primaire ;
- Le PAC "La Chapelle - Les Sciens" qui prévoit, au sud du périmètre PAV, la réalisation d'environ 167'000 m² de surfaces brutes de plancher destinées à des logements et 39'000 m² de surfaces brutes de plancher destinées à des activités ;
- Les secteurs de Drize et de Battelle, caractérisés par la présence d'un pôle universitaire important, plusieurs équipements scolaires, et des parcs publics.

1.4 Description du périmètre

Le territoire sur lequel porte la modification des limites de zones recouvre des situations urbaines diverses et contrastées :

- Au Sud du périmètre, le long de la route des Jeunes, le site de la Praille est desservi par le rail et la route. Certaines entreprises installées dans ce secteur utilisent les infrastructures ferroviaires. Ce secteur est sous-occupé et offre donc un grand potentiel de densification, le cas échéant après optimisation du réseau ferroviaire ;
- Les Acacias, au nord du périmètre, abritent aussi bien des grands équipements publics (casernes, piscine, patinoire, Hôtel de police, etc.), que des entreprises prestigieuses (Rolex, Firmenich), des entreprises artisanales à faible densité d'emplois et forte occupation au sol (carrosseries, commerces de voitures, commerces en gros, etc.). Le potentiel de densification y est également important, notamment pour du logement;
- Secteur de l'Etoile et sud de la route des Acacias : un secteur mixte à forte densité d'emplois, accueillant deux grandes banques (Pictet et UBS) ainsi que de nombreux bureaux, commerces, services et logements. Le potentiel de densification y est particulièrement intéressant, notamment en raison de sa proximité avec la future gare CEVA de Lancy - Pont-Rouge.

- Au sud-ouest, le secteur dit du "camembert" est relativement isolé par les infrastructures routières et ferroviaires, mais il bénéficie d'une proximité avantageuse avec la future gare CEVA de Carouge-Bachet et avec le centre commercial de La Praille. Ce secteur offre également un potentiel non négligeable de densification ;
- A l'Est du périmètre, côté Carouge, entre le faisceau central des voies ferrées et la rue Jacques-Grosselin se trouve un secteur très hétérogène, comportant des grands commerces (M-Parc, M-Vibert, Top-Tip, etc.), des commerces de gros, des entrepôts, des activités artisanales et industrielles, ainsi que quelques logements. A proximité immédiate des tours de Carouge, ce secteur constitue l'un des lieux favorables à la construction de nouveaux logements.

2. Objectifs du projet de loi

Ce projet de modification des limites de zones répond :

- aux objectifs politiques et stratégiques fixés par le Conseil d'Etat dans le discours de Saint-Pierre du 5 décembre 2005, notamment en matière de construction de logements et d'accueil d'activités ;
- aux objectifs d'aménagement figurant dans le plan directeur cantonal (ci-après le PDC), étant rappelé que ce dernier entre dans une phase de révision complète ;

Pour mémoire, le PDC, dans la fiche 2.20 de son schéma directeur, fixe les objectifs d'aménagement suivants :

- o "Densifier le périmètre de la Praille, enserré dans un contexte urbanisé, à proximité du centre, le doter d'une identité nouvelle, mieux valorisée ;
 - o Prendre en compte la grande accessibilité multimodale du site (existante et en projet) en favorisant l'implantation d'emplois, contribuant ainsi à la maîtrise de l'étalement urbain et à une politique des transports favorable à l'environnement ;
 - o Développer l'habitat urbain, introduire la mixité, intégrer le secteur aux quartiers voisins ;
 - o Améliorer la qualité paysagère du site, planifier des espaces verts, fixer des objectifs environnementaux."
- au projet d'agglomération franco-valdo-genevois ;
 - aux objectifs définis par le Grand Conseil dans sa résolution adoptée en mars 2009;
 - au contenu indicatif et schématique du masterplan portant sur l'ensemble du périmètre, sous réserve du nombre de logements qu'il mentionne, considéré comme notablement insuffisant par la résolution précitée;
- aux objectifs de la loi sur l'action publique en vue d'un développement durable (A 2 60) qui inscrit les activités des pouvoirs publics dans la perspective d'un développement durable de la société, notamment en assurant la convergence et l'équilibre entre efficacité économique, solidarité sociale et responsabilité écologique ;
- aux objectifs de la convention signée le 4 mars 2010 entre la République et canton de Genève, les conseils administratifs des villes de Genève, Carouge et Lancy, l'Association genevoise des locataires (ASLOCA) et le comité référendaire "Non au mirage du projet Praille-Acacias-Vernet".

En conformité avec les objectifs décrits ci-dessus, le projet de loi vise à permettre une mutation de l'actuelle zone industrielle et artisanale vers un quartier aux caractéristiques urbaines: densité, mixité d'affectations (logements, activités secondaires et tertiaires, équipements et services), mixité socio-économique (diversité des typologies de logements), espaces publics (places, parcs, promenades, etc.).

Les modifications d'affectation du sol ainsi envisagées impliquent des opérations urbaines complexes, dans la mesure où il ne s'agit pas de friches industrielles, mais bien d'un secteur en activité (abritant aujourd'hui 20'000 emplois et 3'000 logements) dont il faut favoriser et accompagner la transformation, la densification et le développement. Ces opérations doivent se faire progressivement, afin que les entreprises en place puissent, si elles sont compatibles avec la mixité souhaitée, continuer à exercer leurs activités, le cas échéant après relocalisation au sein du périmètre (en prêtant une attention particulière à la localisation des entreprises de gestion des déchets) ou relogement à l'extérieur de ce

dernier. De nouvelles zones industrielles devront à cet effet être créées, conformément à la volonté exprimée par le Grand Conseil par le biais de la résolution de mars dernier relatif au développement du périmètre PAV.

3. Historique

Le périmètre en cause, qui constitue une des premières grandes zones industrielles et artisanales créées à la périphérie de Genève dans les années 60, a connu depuis lors de profondes mutations et sa vocation d'origine s'ouvre peu à peu à des activités commerciales et tertiaires, ainsi qu'à de grands équipements publics. En cela, il suit une évolution commune à bien des grandes villes européennes, liée à la transformation de la société elle-même, qui, d'industrielle, évolue en société de service. Cette mutation des zones industrielles et artisanales, qui perdent en bonne partie leur fonction originelle et se prêtent à de nouveaux usages, offre de riches et inédites perspectives de développement, notamment pour la construction de logements.

Chronologie des études

Les constats relatifs à la faible occupation du sol ont incité la FAS (Fédération des Architectes Suisses) à lancer en 2005, un concours international d'urbanisme intitulé "Genève 2020". Celui-ci a rencontré un vif succès et conduit au rendu d'une cinquantaine de projets.

En décembre 2005, suite à la prestation de serment du nouveau gouvernement ("discours de St-Pierre") introduisant le développement du secteur PAV dans son programme de législature, la FTI et l'Etat de Genève ont lancé un mandat d'études parallèles auprès de 8 équipes d'urbanistes, qui a abouti à sélectionner le bureau Ernst Niklaus Fausch de Zürich. Ce dernier a élaboré un masterplan entre novembre 2006 et avril 2007, validé par le Conseil d'Etat puis présenté au public en mai 2007.

Ce masterplan représente l'une des étapes qui ont conduit au dépôt du présent projet de loi. Il fixait des orientations stratégiques en termes de gabarits, d'affectations, de structure urbaine, de mobilité, etc., sur le périmètre du projet de loi. Les capacités nouvelles qu'il mentionnait étaient les suivantes :

- 20'000 emplois supplémentaires, s'ajoutant aux 20'000 emplois existants ;
- 6'000 logements supplémentaires, s'ajoutant aux 3'000 logements existants.

Ces données programmatiques étaient indicatives. Les options politiques majeures fixées par la résolution précitée, la concertation entre l'Etat et les communes et les études nécessaires, en cours et à venir, doivent en dicter l'évolution, notamment en ce qui concerne la place réservée au logement.

Les options retenues par le masterplan, également indicatives, étaient :

- Secteur Les Acacias-Vernets : un pôle de haute technologie, un espace doté de nouveaux équipements publics le long de l'Arve.
- Nord de la route des Acacias : un secteur mixte comprenant des logements, des activités et des commerces.
- Secteur de La Praille : un centre d'activités variées, délimité par un réseau de cheminements paysagers à l'est et d'une densification des bâtiments existants à l'ouest, accompagnée d'une succession d'esplanades.
- Secteur dit du "Camembert" : en principe, 3 tours d'une hauteur variant entre 50 et 100 mètres ;
- Secteur de l'Etoile : le cœur et l'adresse du quartier contemporain, conçu comme un espace public libre de tout trafic automobile, sur lequel se rejoignent trois voies, la route des Acacias, l'avenue de la Praille et le prolongement de la rue Alexandre-Gavard. En principe, des tours dont la hauteur varie de 75 à 175 mètres, pouvaient y être implantées ;
- Un réseau de mobilité douce (piétons, cyclistes) desservant l'ensemble du secteur ;
- Adaptation du réseau routier permettant une redéfinition de l'accessibilité au site et une amélioration de la desserte par les transports publics ;
- Des projets paysagers majeurs : "Rive bleue" au nord des Acacias-Vernets prévoyait la création d'espaces verts et de promenades le long des rives de l'Arve; "Rive verte" à

l'ouest de la Praille prévoyait l'aménagement de promenades continues le long de la crête sur les coteaux de Lancy ;

- Mise en valeur des espaces publics : traitement de l'avenue de la Praille comme un axe privilégié pour la mobilité douce, de la route des Acacias en boulevard, la Place de l'Etoile étant conçue comme un espace sans voitures en surface, etc. ;
- 10 projets-clés pour enclencher une dynamique de revalorisation du site et concrétiser les valeurs du projet : "Rive bleue", "Firmenich", "Caserne des Vernets", "Rue Boissonnas", "Place de l'Etoile", "Avenue de la Praille", "Bande verte", "Logements le long de la rue J.-Grosselin", "Projet Camembert", "Rive verte".

Le masterplan traitait par ailleurs des deux domaines suivants :

- les questions de mobilité et plus particulièrement les éléments relatifs à l'organisation du réseau routier et la faisabilité de la nouvelle structure viaire envisagée ;
- les aspects environnementaux, avec un débouché sur un certain nombre de recommandations à intégrer dans les planifications ultérieures.

Suite à la décision susvisée du Conseil d'Etat d'adopter le masterplan, un premier avant-projet de loi de déclassement a été élaboré fin 2007, proposant la création de plusieurs zones de développement, divisées en zones de développement 2 et zones de développement mixtes, sur la majeure partie du périmètre ainsi que d'une zone 2 ordinaire dans le secteur de l'Etoile. Ce projet excluait le recours au PLQ et préconisait le recours, facultatif, au plan directeur de zone industrielle (PDZI).

Mis à l'enquête technique fin 2007, il a été soumis à l'ensemble des services et commissions concernés, de même qu'aux villes de Genève, Carouge et Lancy.

Les principales remarques formulées ont porté sur l'absence de recours au PLQ et au recours, facultatif seulement, au PDZI, lequel n'était en tout état pas considéré comme un instrument adéquat pour gérer le développement du périmètre. La plupart des services et commissions concernés, de même que les villes de Genève et Carouge ont ainsi estimé insatisfaisantes les propositions d'aménagement de détail, en insistant sur la nécessité de fixer un cadre au développement du périmètre, notamment en relation avec la nécessité de réserver des terrains pour les équipements publics et sachant que ledit développement prendra plusieurs décennies.

Certaines réactions négatives ont été par ailleurs portées sur la difficulté, voire l'impossibilité, en l'absence de PLQ, de mettre en œuvre les mécanismes de la zone de développement, permettant en particulier de déterminer l'emprise des cessions de terrain, la répartition des droits à bâtir et la perception de la taxe d'équipement. Certains services ont par ailleurs relevé l'impossibilité, en l'absence d'un plan d'affectation de détail, de chiffrer les potentiels à bâtir, de préciser le fonctionnement des secteurs, donc de disposer des indications utiles pour conduire les procédures d'études d'impact sur l'environnement. De l'avis des auteurs de ces remarques, ce dernier point était souligné comme étant particulièrement problématique, s'agissant de la mutation d'un périmètre au sujet duquel sont fixés des objectifs environnementaux très ambitieux.

Enfin, plusieurs services ont regretté que certaines études, en particulier celle portant sur l'avenir du rail, ne soient pas abouties, dans la mesure où ses conclusions seront déterminantes pour l'affectation de certains secteurs.

Cela étant, l'avant-projet de loi, en tant qu'il portait sur le développement du périmètre PAV, a reçu un accueil globalement favorable de la part des services et instances consultés.

En décembre 2007, la conduite du projet, jusque-là assumée par la FTI, a été attribuée, sur décision du Conseil d'Etat, au DCTI. Par décision du 10 mars 2008, une délégation ad hoc du Conseil d'Etat a par ailleurs été instituée, composée de Monsieur Mark Muller, conseiller d'Etat en charge du DCTI, qui la présidait, et de Messieurs Robert Cramer, alors conseiller d'Etat en charge du DT, Pierre-François Unger, conseiller d'Etat en charge de l'ex département de l'économie et de la santé et David Hiler, conseiller d'Etat en charge du département des finances. La décision précitée du 10 mars 2008 a également constitué un groupe de travail interdépartemental, composé de plusieurs hauts-fonctionnaires de l'Etat, en vue de définir les conditions nécessaires et un calendrier pour la mise en œuvre d'un projet mobilisateur tenant compte des intérêts publics et privés en présence. Le rapport de ce groupe a été remis à la délégation du Conseil d'Etat au PAV le 15 mai 2008 et, sur la base des conclusions de ce rapport, retenues pour l'essentiel, de nouvelles conditions de

mise en œuvre du projet ont été décidées par le Conseil d'Etat et rendues publiques en juin 2008. Ces nouvelles conditions portaient principalement sur le dépôt de la proposition de résolution du Grand Conseil citée au début du présent exposé des motifs, sur la nécessité de créer des instruments d'aménagement ad hoc pour le périmètre, d'une forte concertation avec les principaux acteurs du projet, notamment les communes, ainsi que sur la création d'une structure de conduite du projet.

Ainsi une direction générale PAV a été créée en été 2008 et rattachée au DCTI. Des agents spécialisés en urbanisme, paysagisme et économie ont été engagés au cours du 2^{ème} semestre 2008 et ont entamé une série d'études thématiques et sectorielles destinées à la préparation de l'image directrice du quartier.

Une des premières études a porté sur les espaces publics et la mobilité. Une équipe pluridisciplinaire, sélectionnée à l'issue d'un appel d'offre international, a été mandatée en mars 2009 pour développer l'image directrice de ces deux thématiques à l'échelle de l'ensemble du périmètre, assister la direction de projet dans les études d'urbanisme menées secteur par secteur, et réaliser dès que possible un premier espace public emblématique.

Un premier rendu de l'image directrice des espaces publics et de la mobilité cadre, depuis août 2009, l'ensemble des autres études d'urbanisme, garantissant ainsi une cohérence globale sur ces deux thématiques essentielles relevant de la compétence des collectivités publiques.

Le développement du secteur de l'Etoile est étudié par l'intermédiaire d'une série d'ateliers menés depuis mai 2009, en concertation avec les propriétaires et superficiaires concernés. Les ateliers participatifs incluent les représentants des communes, des directions et services de l'état concernés, des associations telles le TCS, l'ATE, le WWF ainsi que des associations de quartier..

La direction de projet est assistée par l'auteur du Masterplan, soit Bertram Ernst, auquel elle a confié le mandat de développer une image directrice répondant aux objectifs de densification et d'identité forte précédemment définis, mais s'adaptant de façon plus souple aux contraintes de réalisation par étape. Une attention particulière est portée au traitement des espaces publics et aux relations à tisser avec les projets environnants (halte CEVA, SOVALP, développement des Ports-Francis), comme avec les quartiers environnants. Cette démarche permettra d'élaborer l'image directrice du secteur Etoile en cours d'année 2010.

Un mandat d'étude parallèle, sur appel d'offre international, a été attribué en août 2009 à trois équipes d'urbanistes pour étudier le développement du quartier Acacias. Cette étude est menée, d'une part en étroite relation avec l'étude "espaces publics et mobilité", et d'autre part sur la base d'une pré consultation des propriétaires et superficiaires concernés par le périmètre. Un groupe de suivi implique les services et directions cantonaux et communaux, ainsi que des experts extérieurs.

Le sud du périmètre est très impacté par les installations ferroviaires et leur avenir. Afin de mieux connaître le rôle que ce secteur est amené à jouer à l'avenir dans la stratégie globale de transport des déchets et des marchandises, une étude a été lancée en 2009 dans le cadre du projet d'agglomération franco-valdo-genevois. En relation avec les résultats de cette macro-étude, l'image directrice des trois secteurs sud du périmètre sera étudiée dès le printemps 2010, traitant la problématique d'une infrastructure logistique urbaine intégrée qui puisse cohabiter avec emplois et logements, tout comme la mutation des infrastructures ferroviaires et viaires dont certaines, en l'état, ne sont plus adaptées.

Parallèlement et étroitement intégrées aux études menées secteur par secteur, des études thématiques sont conduites en collaboration avec les directions concernées et portent sur le sous-sol, le bruit, l'énergie et la remise à ciel ouvert partielle des rivières.

Une série d'études ont été menée par la direction de projet concernant les aspects économiques et fonciers qui font la caractéristique du périmètre Praille Acacias Vernets. Dès le printemps 2010, une vaste campagne de rencontre avec chaque propriétaire, superficiaire et locataire du site est menée, afin de mieux connaître la situation et l'évolution possible des entreprises en place. Cette bonne connaissance de terrain permettra le développement de projets tenant compte des volontés de pérennisation des entreprises et/ou de leurs

investissements, ainsi que le développement de projets permettant leur regroupement, relocalisation, voire délocalisation à l'extérieur du PAV.

Dans la perspective de permettre la mutation de ce périmètre vers un véritable quartier urbain, des études ont été menées sur les questions de densité et de mixité, sur leurs corrélations, ainsi que sur les conditions de leur mise en œuvre sur ce site particulier. Ces études ont permis d'illustrer les conditions de réalisation de l'objectif général de 1 nouveau logement pour 1 nouvel emploi, visé à l'échelle de l'ensemble du périmètre et tel qu'il ressort de la convention signée avec les référendaires. La mise en œuvre progressive de cet objectif sera évaluée dans le cadre d'un groupe de suivi institué par cette même convention, réunissant les autorités cantonales et communales, les référendaires, ainsi que différents représentants de groupes d'intérêts variés.

Enfin, une enquête de terrain menée auprès des usagers et voisins du périmètre a été menée à l'automne 2010. Constituant une sorte d'état des lieux avant tout démarrage de projet, cette enquête a permis d'identifier les points d'intérêt, ou d'inquiétude de la population riveraine, et de les intégrer dans les études d'urbanisme en cours.

Afin de garantir un processus de projet de qualité, la direction de projet s'est assurée dès l'automne 2008 de la présence régulière d'un collège d'experts constitué, d'une part de délégués des commissions consultatives, et d'autre part de MM. Jo Coenen, Jean-Pierre Pranas-Descours, et Carl Fingerhuth, tous trois architectes et urbanistes de renommée internationale.

4. Description détaillée du projet

4.1 Principes généraux

La quasi totalité du périmètre est affectée en zone de développement, seul le secteur de l'Etoile étant en zone ordinaire.

- La zone ordinaire prévue pour le secteur de l'Etoile se justifie en raison des caractéristiques très particulières du projet pour ce secteur, sur lequel les bâtiments seront principalement destinés à des activités tertiaires, pour lesquelles un contrôle financier de l'Etat ne se justifie pas.
- La zone de développement 2 affectée uniquement à des activités mixtes porte sur les terrains destinés à des affectations secondaires et tertiaires.
- La zone de développement 2 est destinée à tous les secteurs d'affectation mixte (activités-logements et autres).
- La zone de verdure créée le long de l'Arve au nord du périmètre permettra la réalisation d'espaces publics s'inscrivant dans le projet de "Rive Bleue" proposé par le masterplan, lui-même lié au projet de Voie Verte conduit par la Ville de Genève.

Le présent projet de loi institue par ailleurs un secteur "Praille Acacias Vernets", comme cela existe déjà dans la loi sur les constructions et les installations diverses pour les secteurs « Rôtisserie-Pélisserie » (art. 93 A et B LCI) et du « Vieux Carouge » (art 94 et 95). Les gabarits maximums admissibles des constructions sont donc fixés, en ce qui concerne le périmètre PAV, par l'article 1 alinéa 4 du projet de loi, dans la suite des options retenues par le masterplan.

Enfin et conformément aux termes de la convention, le projet de loi prévoit le respect du principe général dit "un nouveau logement pour un nouveau emploi". Ce principe s'applique à l'échelle de l'ensemble du périmètre PAV et aux nouvelles surfaces brutes de plancher, hors équipements publics. Dans la mesure où le respect de ce principe est exigé à l'échelle de l'ensemble du périmètre, ce ratio sera garanti dans le temps par le plan directeur de quartier PAV. S'agissant des PLQ PAV, ils peuvent s'écarter de ce ratio "un nouveau logement pour un nouveau emploi", pour autant que le ratio soit respecté à l'échelle de l'ensemble des sept secteurs.

4.2 Instruments et règles d'aménagement spéciaux PAV

Dans le cadre de la réflexion relative à la mise en œuvre du projet, il s'est avéré que le recours aux instruments d'aménagement existants, qu'il s'agisse du plan directeur localisé ou des plans d'affectation de détail (plan localisé de quartier -PLQ-), tels que définis par les articles 10 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LaLAT), et 3 de la loi générale sur les zones de développement (LGZD), devait être écarté. La mise en œuvre de ces instruments traditionnels n'est en effet pas appropriée pour une gestion cohérente et adaptée de ce projet particulier. A défaut, le risque est réel de figer prématurément la forme et l'image du quartier PAV et de ces secteurs, dont la mutation va s'étendre sur des décennies, sans que la prise en compte de l'évolution inévitable de ce dernier puisse être assurée. Par ailleurs, la définition prématurée d'images trop précises pourrait générer des oppositions de principe dommageables à l'avancement du projet, sachant que ce dernier doit se mettre en œuvre par étapes, notamment en tenant compte du résultat des études thématiques et sectorielles. Ceci dit, il est essentiel que l'autorité s'assure du respect, à court, moyen et long terme, d'un certain nombre de règles d'organisation régissant le processus d'avancement du projet ainsi que sa mise en œuvre, compte tenu du développement prévu pour le périmètre et ses futurs quartiers. C'est dans ce contexte que le Conseil d'Etat estime indispensable de créer un plan directeur de quartier PAV et un plan d'affectation localisé ad hoc pour le périmètre, soit des instruments et règles d'aménagement adaptés aux dimensions et à la durée de mise en œuvre du projet. Ce qui précède explique les compléments apportés par la présente loi aux dispositions concernées de la LaLAT, articles 10, al. 11(nouveau) et 13, al.1, lettre m (nouvelle).

4.3 Plan directeur de quartier du périmètre (PDQ/PAV)

Il est indispensable que le processus d'aménagement du quartier soit accompagné d'un document comportant une image directrice générale permettant d'en harmoniser le développement et d'en garantir la cohérence, tant sur le plan interne, notamment par une bonne coordination des secteurs, mais également en relation avec les grands projets de développement voisins. Ce document, qui constituera le fil directeur du processus, doit permettre de coordonner le processus général du développement, de définir peu à peu la nature des démarches nécessaires à une mise en œuvre de qualité, de refléter l'état d'avancement des études thématiques et sectorielles, de renseigner sur l'organisation de conduite du projet etc. Le plan directeur du quartier Praille-Acacias-Vernets devra par ailleurs traiter, notamment, des questions relatives aux terrains nécessaires pour les équipements publics de niveau cantonal et de proximité (scolaires, sportifs, sociaux, culturels, de sécurité publique etc.), aux espaces publics, aux accès, au concept de fonctionnement et d'organisation des différents types de mobilité, aux aspects environnementaux, éléments de programme, à la construction de tours et à la localisation de ces dernières, en fonction des objectifs retenus pour l'ensemble du périmètre. Le contenu de cet instrument doit avoir, conformément aux prescriptions du droit fédéral, force obligatoire pour les autorités concernées, mais il ne doit pas produire d'effet juridique à l'égard des particuliers. Il est toutefois évident que la consultation publique, de même qu'avec les milieux intéressés, notamment les entreprises du périmètre et les organisations environnementales, devra être garantie, selon des règles adaptées à la longue temporalité et à la forte complexité du projet. A noter par ailleurs que le plan directeur de quartier PAV ne constitue pas un préalable à l'adoption du présent projet de loi ou à celle des futurs plans localisés de quartier PAV, dans la mesure où il accompagne dans la durée la mise en œuvre du projet de développement en cause. Or, comme souligné ci-dessus, ce dernier a une durée et une étendue qui impliquent un processus itératif permanent.

Le contenu précis du plan directeur de quartier du périmètre PAV et la procédure applicable en vue de son élaboration et de son adoption doivent donner lieu à une réflexion approfondie, en concertation notamment avec les villes concernées, pour qu'ils revêtent la forme la plus adaptée possible, en garantissant bien entendu le respect des exigences du droit fédéral. Pour ce qui concerne la concertation avec les communes, il faut souligner que leur participation au projet PAV est assurée par la représentation des Conseils administratifs au sein du comité de pilotage politique du projet, composé respectivement des conseillers d'Etat en charge du département des constructions et des technologies de l'information, des affaires régionales, de l'économie et de la santé et des finances et de trois Conseillers administratifs émanant des villes de Genève, Lancy et Carouge. Par ailleurs, les services techniques des communes sont représentés au sein du comité de coordination opérationnel du projet, qui regroupe également des représentants des directions générales de l'Etat principalement concernées, et travaille en collaboration avec la FTI. Il s'agit là d'un mode de conduite du projet exceptionnel, qui permet aux villes impliquées de collaborer très en amont

à la mise en œuvre du projet. Ainsi, le comité de pilotage politique sera notamment appelé à se déterminer sur les questions relatives au contenu et à la procédure applicable à l'élaboration et à l'adoption de l'image directrice PAV. Ce mode de concertation avec les communes, permettra au Conseil d'Etat d'adopter en temps utile le règlement d'application de la présente loi de déclassement, dont les dispositions arrêteront la procédure relative à l'élaboration du plan directeur d'aménagement PAV et à son mode d'adoption, selon des règles adaptées au caractère exceptionnel du projet.

Le projet de loi qui vous est soumis mentionne donc les questions qui devront notamment être traitées par le biais du plan directeur PAV (rappelées ci-dessus) et reprend pour l'essentiel les dispositions du droit fédéral et de l'art. 10 al.1 de la LaLAT relatives aux plans directeurs localisés. Pour le surplus, les règles relatives à l'élaboration et à l'adoption du plan directeur d'aménagement PAV seront définies, de manière appropriée, comme indiqué ci-dessus, par l'adoption d'un règlement d'application adopté par le Conseil d'Etat, en collaboration avec les Villes concernées de Genève, Carouge et Lancy. A noter que pour garantir l'élaboration d'une image directrice dans les meilleurs délais comme l'on souhaité les villes concernés, le projet de loi précise que l'Etat et les communes mettront tout en œuvre pour que le Plan directeur de quartier PAV soit adopté dans un délai de deux ans à compter de l'adoption de la loi de déclassement.

4.4 Plans localisés de quartier PAV

Dès le début de la réflexion relative aux plans d'affectation de détail, le recours à l'instrument traditionnel du plan localisé de quartier (PLQ), tel que défini par l'article 3 de la loi générale sur les zones de développement (LGZD), a été écarté. Ce dernier aurait en effet pour conséquence de figer prématurément la forme de quartiers dont la réalisation va s'étendre sur de nombreuses années et dont il serait dès lors inapproprié de définir prématurément l'image dans les moindres détails, car la demande en matière de logements, mais également en matière d'activités, est inévitablement sujette à évolution.

S'agissant des activités, il est tout particulièrement nécessaire de préserver une certaine souplesse, car les entreprises ont souvent des exigences spatiales très spécifiques, qui ne s'accommodent pas de la forme très figée des constructions prévues par un PLQ traditionnel. Ce dernier pourrait donc avoir des incidences négatives sur l'attractivité des surfaces, sachant que toute éventuelle modification d'un PLQ en vigueur représente environ une année de procédure.

Ceci dit, il est essentiel que l'autorité publique s'assure du respect, à court, moyen et long terme, d'un certain nombre de règles d'organisation régissant les futurs quartiers. Il serait ainsi délicat, comme l'ont relevé plusieurs services et instances consultés dans le cadre de l'enquête technique relative au premier avant-projet de loi de déclassement, de passer directement de la planification directrice à l'autorisation de construire, comme c'est le cas dans les zones ordinaires actuelles, constituées pour l'essentiel de tissus urbains ou villageois déjà largement bâtis. Une telle approche aurait en effet pour conséquence de réduire sensiblement les possibilités d'interventions des collectivités publiques relatives à l'obligation de ces dernières d'aménager le territoire de manière cohérente (par exemple en garantissant les alignements, les espaces publics, le positionnement des infrastructures routières etc.).

C'est dans ce sens que le tout premier avant-projet de loi avait préconisé le recours, par analogie, au plan directeur prévu par la loi générale sur les zones de développement industriel. Cette option a toutefois été écartée au profit de la proposition innovante de créer un instrument d'aménagement nouveau, propre au périmètre PAV. Cet instrument, dit « PLQ PAV », déploierait les mêmes effets juridiques qu'un plan localisé de quartier usuel, tout en offrant plus de souplesse et en étant principalement axé sur des éléments d'intérêt général, dont les caractéristiques principales sont décrites ci-dessous.

Cela étant, le Conseil d'Etat rappelle qu'à certaines conditions précises fixées à l'article 2 LGZD et pour encourager une dynamique d'enclenchement du processus d'évolution du périmètre malgré la durée de mise en œuvre de ce dernier, le démarrage de projets ponctuels de qualité, sans attendre l'adoption du PLQ PAV dans le périmètre duquel de tels projets seraient situés reste possible.

Il sied enfin de préciser que toutes les constructions prévues par les PLQ PAV doivent faire l'objet d'une taxe d'équipement prélevée selon les modalités requises par la loi générale sur les zones de développement et son règlement d'application, ceci quelque soit

la nature de la zone, ordinaire ou de développement. Tel est le sens de la référence faite par l'art. 3 al. 1 in fine du projet de loi aux règlements de quartier des PLQ selon l'art. 4 LGZD, lesquels sont applicables à tous les PLQ du PAV, y compris ceux à adopter en zone ordinaire. Partant, les art. 19 ss de la loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers et localités, du 29 mars 1929 relatifs aux contributions pouvant être perçues pour l'équipement en zone ordinaire, de toute façon obsolètes, ne sont dès lors pas applicables.

4.4.1 Contenu du plan

4.4.1. a Règles d'aménagement

L'organisation de l'espace public, notamment des *voies de circulation et des axes de mobilité douce*, incombe aux collectivités publiques, qui disposent là d'un instrument majeur pour structurer le territoire. Par conséquent, il est impératif que le PLQ PAV indique le tracé des voies de communication projetées, les importantes modifications à apporter aux voies existantes de même que la trame des axes de mobilité douce. De dessertes industrielles, celles-ci se transformeront en effet progressivement en axes forts d'un quartier urbain, contribuant ainsi à la qualité de ce dernier.

L'un des éléments essentiels de cette régulation est la relation entre le domaine public et les parcelles privées, qui sera notamment fixée par l'*alignement* des constructions. Dès lors que l'alignement (à distinguer du hors lignes), de même que le *gabarit maximum*, définissent le profil transversal des dessertes et ont un impact fort sur la définition du domaine public, ils doivent également être prévus par le PLQ PAV.

Dans un périmètre destiné à accueillir une extension du centre de l'agglomération, caractérisé par une forte densité, il est primordial de réserver des *espaces non bâtis* en suffisance, et de types différents selon leurs emplacements et leurs vocations (grands espaces publics, dégagements, squares, axes de gestion de l'eau à ciel ouvert, arborisation de qualité etc.).

Il en va de même en ce qui concerne les *équipements de quartier*, comme par exemple les équipements sociaux, les crèches etc. qui sont autant d'éléments indispensables à la vie du quartier et dont il est tout particulièrement nécessaire de fixer la localisation, sachant que si celle-ci n'est pas suffisamment bien pensée, elle peut être source de nuisances importantes en générant un trafic inutile.

La *répartition des affectations* sera également fixée, notamment pour ce qui est des rez-de-chaussée, pour lesquels il est admis que le caractère urbain du périmètre (en particulier pour la route des Acacias et l'avenue de la Praille) ne saurait permettre la création de logements, ni même d'activités « fermées » au public.

Le nouveau plan d'affectation indiquera également les « *aires de localisation* ». Le PLQ traditionnel comporte généralement la notion de "périmètre d'implantation" qui revient, dans la pratique et selon la conception développée par la jurisprudence en matière de PLQ, à définir autour de chaque bâtiment projeté, un espace supplémentaire de taille limitée. Cela ne permet de donner qu'une légère liberté d'évolution au moment du projet définitif. Le PLQ PAV, qui reposera sur un avant-projet moins détaillé que ce qui se pratique habituellement, doit par conséquent garder un caractère plus schématique, ce qui implique qu'il se distancie dans son contenu du PLQ usuel. La notion d'aire de localisation vise dès lors à offrir une large liberté d'implantation aux futurs bâtiments. Le PLQ PAV pourra ainsi définir d'importantes surfaces de terrain à l'intérieur desquelles, pourront s'implanter, les futurs bâtiments, dont le nombre et la forme ne seront pas définis. Ces bâtiments pourront ensuite s'implanter en fonction des projets, lesquels devront simplement être réalisés à l'intérieur des aires de localisation, en tenant compte de la densité, des gabarits, des perméabilités et des alignements impératifs fixés par le PLQ PAV.

Une telle souplesse doit nécessairement être précédée de vérifications morphologiques et typologiques poussées, permettant de déterminer le champ dans lequel la liberté s'exerce. Ces vérifications permettront également de déterminer l'*indice maximum d'utilisation du sol*, indispensable, notamment, pour effectuer les études d'impact sur l'environnement 1ère étape et la répartition des droits à bâtir en résultant, permettant de garantir l'égalité de traitement entre les différents propriétaires.

Le périmètre PAV comprend des bâtiments dont l'intérêt patrimonial a été signalé par l'office du patrimoine et des sites. Les indications relatives aux *bâtiments à maintenir* en application de la loi sur la protection des monuments et des sites pourront le cas échéant figurer dans le PLQ PAV. Ce dernier pourrait également comporter des règles concernant *l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords*, afin d'encourager et de promouvoir la qualité architecturale des constructions à venir.

Enfin, la question du *stationnement* a un fort impact sur les projets. Le nombre de places, en particulier, conditionne l'économie du projet (ce qui est déterminant en cas de construction de logements d'utilité publique) ainsi que l'organisation de l'espace, en particulier dans l'articulation dont il a été question précédemment entre l'espace privé et public. Il est donc impératif de déterminer dans la mesure du possible l'organisation du parcage, étant précisé que dans toute la mesure du possible, des modes d'organisation rationnels, le cas échéant polyvalents, seront encouragés..

4.4.1. b Mise en œuvre et programme d'équipement

Bien qu'actuellement la majeure partie des terrains se trouvent en mains des collectivités publiques ou d'un organisme para public (FTI), la transformation de ce périmètre équivaut par certains aspects à une urbanisation nouvelle. Par conséquent, la question des équipements y est centrale. Il est donc proposé de reprendre les mécanismes prévus par la zone de développement et utilisés dans le cadre de l'application des normes issues des PLQ LGZD, tels que les emprises qui doivent être cédées gratuitement au domaine public, les conduites d'eau et d'énergie ainsi que les systèmes d'assainissement des eaux usées et pluviales nouveaux ou existants, établis en coordination avec la planification pouvant résulter d'autres instruments. Le cas échéant, les remaniements parcellaires pourront également être indiqués. Quant aux taxes d'équipement, elles doivent être prélevée selon les mécanismes bien rodés de la LGZD ainsi qu'il a été plus avant relevé.

Le développement du périmètre doit enfin répondre à des objectifs environnementaux ambitieux, annoncés dans la résolution du Grand Conseil relative au développement du périmètre. Il va donc de soi qu'une attention particulière sera accordée aux questions liées à la protection de l'environnement, tant d'un point de vue général que de celui des projets particuliers. S'agissant notamment du thème de l'énergie, le contenu incitatif de l'article 3 al.5 LGZD sera être systématiquement rappelé, tandis qu'en ce qui concerne la gestion de l'eau, les solutions en prévoyant une gestion mesurée et économe seront privilégiées.

4.4.2 Périmètre

A contre-courant de la tendance que connaît notre canton depuis plusieurs années de voir diminuer les périmètres des PLQ, il est proposé de promouvoir, dans la mesure du possible, la mise au point d'un PLQ PAV par secteur. La tendance actuelle est issue de la petite dimension des opérations souvent liée à un parcellaire fortement fragmenté. Elle est également corrélée au pragmatisme qui prévaut dans les nombreux cas où il est jugé préférable de limiter le PLQ aux propriétaires désireux de réaliser en écartant les parcelles voisines – opposants potentiels.

Dans le contexte de mutation profonde du périmètre, il paraît important, en renouant avec les fondements de la planification d'affectation de permettre tant aux autorités – cantonale et communales - qu'à la population d'avoir une vision plus large qu'à l'accoutumée en proposant de véritables plans « de quartier » et non pas des plans « de parcelle ». Dans ce contexte, il pourrait d'ailleurs s'avérer nécessaire, en fonction des résultats des études d'aménagement à venir, d'adapter légèrement les limites des secteurs, pour garantir la cohérence des plans localisés de quartier PAV. Cela ne sera toutefois possible que pour autant que cela n'implique pas de changement sur le plan de la zone de construction applicable aux biens-fonds concernés par de telles adaptations.

L'approche plus souple préconisée pour le plan localisé PAV est d'autant plus justifiée qu'il s'agit d'un plan qui met l'accent sur les aspects d'intérêt général, en particulier la voirie, dont les dispositions, pour être pertinentes, se comprennent à l'échelle du quartier.

Le recours à une planification d'affectation portant sur des portions de territoire plus importantes présente, peut-être, l'inconvénient de multiplier les oppositions durant sa procédure d'adoption. En revanche, une fois en force, ce plan permet une réactivité accrue qui paraît d'autant plus intéressante qu'elle concerne un tissu urbain destiné à accueillir de

nouvelles entreprises et différents types de logements et où il s'agira de réagir dans des brefs délais.

4.5 Les prescriptions par secteur

Secteur Etoile(A)

- Périmètre à cheval sur la Ville de Carouge et sur la Ville de Genève, délimité à l'ouest par la route des Jeunes et au sud-est par la rue Antoine-Jolivet,
- Affectation actuelle : zone industrielle et artisanale dont une partie avec affectation complémentaire pour des bureaux (secteur Noirettes). Zones adoptées par le Grand Conseil les 25.03.1961 et 19.11.1976.
- Propriétés : environ 20 parcelles, en majeure partie propriété de la FTI, de l'Etat de Genève et de la Confédération. Moins d'une dizaine de propriétés privées.
- Occupation actuelle: parking P+R de l'Etoile, bureaux, activités liées aux transports et aux véhicules, très peu de logements.
- Surface : environ 12 ha
- Bâtiments d'intérêt patrimonial. L'étude historique et patrimoniale effectuée par le service des monuments et des sites a recensé les bâtiments suivants comme étant dignes d'intérêt :
 - Usine SICLI, 45, route des Acacias
 - Immeuble locatif de la SI Etoile, 9, route des Jeunes
 - Maison Baron, 45, rue Subilia
 - Centre artisanal Praille Etoile, 55, avenue de la Praille
- Éléments naturels : la Drize canalisée passe sous la route des Jeunes
- Contraintes environnementales :
 - pollution de l'air : immissions de NO₂ variant de 25 à 35 µg/m³ en 2006 (dépassement des normes de l'OPair).
 - bruit routier : valeurs limites dépassées le long de la route des Acacias et de la route des Jeunes
 - sites pollués : - néant.
- Zone projetée : zone 2
- Projet urbain : démolition-reconstruction du secteur en vue de l'implantation d'un quartier mixte de grande densité abritant bureaux - logements (haut standing), mais à dominante activités. Réorganisation du réseau routier. Création d'un espace public majeur.

Secteur Praille-Sud-Ouest (Camembert) (B)

- Périmètre sur la Ville de Lancy, délimité par la route des Jeunes, la voie ferrée et le stade de Genève.
- Affectation actuelle : zone ferroviaire et zone de développement 3 avec affectation complémentaire pour commerces, administration et stade. Zone adoptée par le Grand Conseil le 27.05.1999.
- Propriétés : 3 parcelles, propriétés de l'Etat de Genève.
- Occupation actuelle : activités artisanales.
- Surface : environ 3 ha
- Bâtiments d'intérêt patrimonial : -
- Éléments naturels : -
- Contraintes environnementales :
 - pollution de l'air : immissions de NO₂ variant de 30 à 35 µg/m³ en 2006 (dépassement des normes de l'OPair).
 - bruit routier : valeurs limites respectées.
 - sites pollués : certains terrains inscrits au cadastre des sites pollués en tant qu'aire d'exploitation nécessitant une investigation.

- Zone projetée : zone de développement 2 affectée à des activités mixtes, raison pour laquelle l'art. 5 du projet de loi lui attribue de manière générale le degré de sensibilité IV. Toutefois, une faible proportion de logement pourra également trouver place dans cette zone, au cas par cas, dans la mesure où une analyse très fine de la situation et des projets le permettront. Les solutions à cet effet seront matérialisées par un plan localisé de quartier dans le cadre duquel le degré de sensibilité sera adapté, dans le sens de l'attribution d'un DS III correspondant aux zones mixtes, selon le mécanisme prévu par l'art. 15 al. 2 LPE, expressément réservé par l'art. 5, 2^{ème} phrase du présent projet de loi.
- Projet urbain : démolition-reconstruction des bâtiments existants en vue de l'implantation d'activités mixtes.

Secteur Praille Ouest(C)

- Périmètre sur les Villes de Carouge et de Lancy, délimité par la route des Jeunes, le faisceau central des voies ferrées, la rue Antoine-Jolivet et l'arrière du M-Parc.
- Affectation actuelle : zone industrielle et artisanale, adoptée par le Grand Conseil le 25.03.1961.
- Propriétés : 79 parcelles appartenant à la FTI.
- Occupation actuelle : activités artisanales et industrielles, activités liées aux transports, commerces de gros. Nombreuses parcelles reliées au rail.
- Surface : environ 32 ha
- Bâtiments d'intérêt patrimonial : bâtiment Natural SA, 35, route des Jeunes.
- Eléments naturels : Drize canalisée sous la route des Jeunes.
- Contraintes environnementales :
 - pollution de l'air : immissions de NO₂ variant de 25 à 30 µg/m³ (valeur 2006)
 - bruit routier : - Valeurs limites respectées sur l'ensemble du secteur.
 - sites pollués : certains terrains inscrits au cadastre des sites pollués en tant qu'aire d'exploitation nécessitant une investigation, d'autres figurent au titre d'aire d'exploitation.
- Zone projetée : zone de développement 2 affectée pour l'essentiel à des activités mixtes, raison pour laquelle l'art. 5 du projet de loi lui attribue de manière générale le degré de sensibilité IV. Toutefois, une faible proportion de logement pourra également trouver place dans cette zone, au cas par cas, dans la mesure où une analyse très fine de la situation et des projets le permettront. Les solutions à cet effet seront matérialisées par un plan localisé de quartier dans le cadre duquel le degré de sensibilité sera adapté, dans le sens de l'attribution d'un DS III correspondant aux zones mixtes, selon le mécanisme prévu par l'art. 15 al. 2 LPE, expressément réservé par l'art. 5, 2^{ème} phrase du présent projet de loi.
- Projet urbain : densification des activités, soit par démolition-reconstruction, soit par superposition de programmes logistiques et industriels dans les niveaux inférieurs, et à haute valeur ajoutée dans les niveaux supérieurs. Ce secteur sera notamment dévolu à des activités de logistique urbaine intégrée, réorganisation des installations de transport (rail/route)

Secteur Praille-Est - Grosselin - (D)

- Périmètre sur la Ville de Carouge, délimité par la rue Alexandre-Gavard, la rue Jacques Grosselin, la route de Saint-Julien et le faisceau central des voies ferrées.
- Affectation actuelle : zone industrielle et artisanale, adoptée par le Grand Conseil le 25.03.61.
- Propriétés : 130 parcelles dont 65 appartenant à la FTI.
- Occupation actuelle : activités artisanales, activités liées à l'automobile, activités commerciales et de bureaux, logements, centres commerciaux. Présence de parcelles raccordées aux rails,
- Surface : environ 26 ha

- Bâtiments d'intérêt patrimonial. L'étude historique et patrimoniale effectuée par le service des monuments et des sites a recensé les bâtiments suivants comme étant dignes d'intérêt :
 - Usine Parker Lucifer SA, 16, chemin du Faubourg-de-Cruseilles.
 - Ancienne usine de carton Jean Gallay SA, 11, chemin du Faubourg-de-Cruseilles.
- Contraintes environnementales :
 - pollution de l'air : immissions de NO₂ variant de 30 à 35 µg/m³ en 2006 (dépassement des normes de l'OPair).
 - bruit routier : dépassement des valeurs limites d'immissions le long de la route de St-Julien.
 - sites pollués : certains terrains inscrits au cadastre des sites pollués en tant qu'aire d'exploitation nécessitant une investigation, d'autres figurent au titre d'aire d'exploitation ou site de stockage.
- Zone projetée : zone de développement 2.
- Projet urbain : densification soit par démolition-reconstruction, soit par superposition de programmes. Mixité activités-logements. Equipements publics (écoles). Espaces publics (parcs, places). Réorganisation des installations de transport (rail/route).

Secteur Acacias Ouest (E)

Périmètre sur la Ville de Genève, délimité schématiquement par la rte des Jeunes, l'av. François-Dussaud, le prolongement de la rue Adrien-Wyss, la rue Eugène-Marziano et une partie de la rue Boissonnas.

Affectation actuelle : zone industrielle et artisanale, adoptée par le Grand Conseil le 25.03.1961.

- Propriétés : 47 parcelles
- Occupation actuelle : activités artisanales et industrielles, bureaux, commerces, activités liées aux véhicules, activités de haute technologie, commerces de gros.
- Surface : 19 hectares
- Bâtiments d'intérêt patrimonial. L'étude historique et patrimoniale effectuée par le service des monuments et des sites a recensé les bâtiments suivants comme étant dignes d'intérêt :
 - Ancienne usine Camy Watch, 19, rue François-Dussaud
 - Usine Rolex, 5, rue François-Dussaud
- Eléments naturels : - néant.
- Contraintes environnementales :
 - pollution de l'air : immissions de NO₂ variant de 25 à 30 µg/m³ (valeur 2006)
 - bruit routier : - valeurs limites respectées sur l'ensemble du secteur.
 - sites pollués : certains terrains inscrits au cadastre des sites pollués en tant qu'aire d'exploitation nécessitant une investigation, d'autres figurent au titre d'aire d'exploitation.

Zone projetée : zone de développement 2.

Projet urbain : densification soit par démolition-reconstruction, soit par superposition de programmes. Mixité activités-logements,. Equipements publics (écoles). Espaces publics (parcs, places). Réorganisation du réseau routier.

Secteur Acacias Est (F)

Périmètre sur la Ville de Genève délimité schématiquement par la rte des Acacias, la rue François-Dussaud, la rue des Epinettes, la rue des Noirettes, la rue du Léopard, le prolongement de la rue Alexandre Gavard, la rue Pictet-Thelusson, la rue Boissonnas, la rue Eugène-Marziano et le prolongement de la rue Adrien Wyss.

- Affectation actuelle : zone industrielle et artisanale, adoptée par le Grand Conseil le 25.03.61.
- Propriétés : 27 parcelles dont 18 appartiennent à la FTI.
- Occupation actuelle : activités liées à l'automobile, activités artisanales, commerciales et de bureaux, logements, centres commerciaux, activités de haute technologie
- Surface : environ 13 ha
- Bâtiments d'intérêt patrimonial. L'étude historique et patrimoniale effectuée par le service des monuments et des sites a recensé les bâtiments suivants comme étant dignes d'intérêt :
 - Ancien garage Perrot-Duval, 1, rue François-Dussaud (procédure d'inscription à l'inventaire ouverte le 11.11.2005).
 - Ancien centre Eurogas, 41, route des Acacias.
 - Ancienne usine de la British American Tobacco, 43, route des Acacias.
- Contraintes environnementales :
 - pollution de l'air : immissions de NO₂ variant de 30 à 35 µg/m³ en 2006 (dépassement des normes de l'OPair).
 - bruit routier : dépassement des valeurs limites d'immissions le long de la route des Acacias.
 - sites pollués : certains terrains inscrits au cadastre des sites pollués en tant qu'aire d'exploitation nécessitant une investigation, d'autres figurent au titre d'aire d'exploitation ou site de stockage.
- Zone projetée : zone de développement 2.
- Projet urbain : densification soit par démolition-reconstruction, soit par superposition de programmes. Mixité activités-logements, avec une prédominance de logements. Equipements publics (écoles). Espaces publics (parcs, places). Réorganisation du réseau routier.

Secteur Acacias Bord de l'Arve (G)

- Périmètre sur la Ville de Genève, délimité par l'Arve, le route des Acacias, la rue François-Dussaud et la route des Jeunes.
- Affectations actuelles :
 - zone 3 avec affectation complémentaire à destination d'équipements publics (piscine, patinoire, etc.).
 - zone de développement 3 avec affectation complémentaire à destination d'équipements publics (Hôtel de Police), (adoption par le Grand Conseil le 26.11.1987).
 - zone de développement 3, adoptée par le Grand Conseil le 25.03.1961.
 - zone industrielle et artisanale, adoptée par le Grand Conseil le 25.03.1961.
- PLQ 27'966 (ch. de la Gravière - Hôtel de police), approuvé par le Conseil d'Etat le 13.06.1988.
- Propriétés : une dizaine de parcelles appartenant en majeure partie à la ville de Genève et à l'Etat de Genève. Deux parcelles privées, dont une appartenant à l'entreprise Firmenich SA.
- Occupation actuelle: caserne des Vernets, centre sportif de la Queue d'Arve, centre de voirie de la ville de Genève, Hôtel de police, théâtre du Loup, piscine et patinoire des Vernets, activités industrielles et artisanales, bureaux et logements.
- Surface : environ 20 ha
- Bâtiments d'intérêt patrimonial. L'étude historique et patrimoniale effectuée par le service des monuments et des sites a recensé les bâtiments suivants comme étant dignes d'intérêt :
 - Anciens laboratoires de Firmenich SA, 1, route des Jeunes.
 - Site de la Parfumerie, 9, chemin de la Gravière.

- Anciens ateliers de construction Jonneret, 8, chemin de la Gravière.
- Centre de voirie des Vernets, 10 rue François-Dussaud.
- Piscine des Vernets, 2, rue Hans-Wilsdorf.
- Patinoire des Vernets, 6, rue Hans-Wilsdorf.
- Eléments naturels : Arve et son cordon boisé (surface inconstructible de 10 mètres). Présence de quelques espèces rares (orchidées) à la caserne des Vernets.
- Contraintes environnementales :
 - pollution de l'air : immissions de NO₂ variant de 30 à 35 µg/m³ en 2006 (dépassement des normes de l'OPair).
 - bruit routier : valeurs limites respectées sur l'ensemble du secteur.
 - sites pollués : un terrain inscrit au cadastre des sites pollués en tant qu'aire d'exploitation à surveiller, plusieurs terrains figurant au titre de site de stockage.
- Zone projetée : zone de développement 2 et zone de verdure.
- Projet urbain : démolition/reconstruction de bâtiments existants en vue de l'implantation de nouveaux bâtiments d'affectation mixte à prédominance logement, maintien des équipements publics existants et réaménagement des bords de l'Arve. Ce secteur sera par ailleurs également dévolu à des équipements universitaires et hautes écoles.

5. Catégories de logements

Conformément aux termes de la convention et eu égard aux objectifs fixés par la loi pour la construction de logements d'utilité publique, du 24 mai 2007 (LUP), le présent projet de loi fixe les catégories de logements à respecter sur les parcelles propriété d'une collectivité publique dans le périmètre PAV. Il est ainsi prévu qu'à terme et à l'échelle de l'ensemble du périmètre, deux tiers des logements réalisés sur des parcelles propriété d'une collectivité publique soient de type LUP, au sens de la LUP, dont 22% de HBM, 28% d'autres loyers subventionnés et 16% de LUP, mais à loyers libres. Le solde des surfaces en mains de collectivités publiques représente donc 34 % et sera affecté à des logements à loyers libres.

S'agissant des parcelles en mains privées, elles seront libres de toute contrainte concernant les catégories de logement.

Il est par ailleurs rappelé que pour des objectifs d'aménagements du territoire, au sens de l'article 80A de la Constitution genevoise, le Conseil d'Etat peut procéder à des échanges de parcelles entre des parcelles propriété d'une collectivité publique dans le périmètre PAV et des parcelles privées hors du périmètre. Les terrains acquis hors du périmètre par ce biais devront toutefois être affectés à des logements d'utilité publique ou à des équipements publics.

Une disposition identique concernant ce régime relatif aux catégories de logements dans le périmètre PAV est par ailleurs introduite dans la LGZD et dans la LEXT et ce, afin d'harmoniser la législation en la matière.

6. Mise en œuvre

Ce projet de modification des limites de zones porte sur un très vaste territoire dont la mutation exige des études de détail, thématiques et sectorielles, et de nombreuses procédures ultérieures.

Les études thématiques portent prioritairement sur la localisation des activités futures et des emplois, les espaces publics et la mobilité (dimensionnement et qualification des infrastructures routières), le rôle du rail, la politique foncière, la recherche de nouvelles solutions de financement des équipements et infrastructures, les espaces publics majeurs, la mixité socio-économique des logements, la planification scolaire, l'intégration d'équipements culturels et éventuellement sportifs, les aspects environnementaux et géologiques et la gestion de l'eau, etc. Ces études se poursuivent en parallèle avec des études sectorielles d'aménagement détaillé. Celles-ci seront menées sous différentes formes suivant les secteurs sur lesquels elles portent, en privilégiant des approches suffisamment ouvertes pour permettre une diversité de propositions, par exemple par l'organisation de concours ou de mandats d'études parallèles.

Conformément à la résolution du Grand Conseil de mars 2009, les études sectorielles sont conduites en assurant une concertation de qualité et adaptée avec les divers acteurs privés et publics du projet, au fur et à mesure de l'avancement de ce dernier.

En ce qui concerne l'état d'avancement actuel de la mise en œuvre, le Conseil d'Etat se réfère expressément au rapport y relatif, annexé au présent projet de loi.

7. Attribution des degrés de sensibilité

En conformité aux articles 43 et 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 2 et des zones de développement 2. Le degré de sensibilité IV est attribué aux biens-fonds compris dans les zones de développement 2 affectées à des activités mixtes, étant toutefois précisé qu'en conformité avec les possibilités ouvertes par la loi d'application de la loi fédérale sur la protection de l'environnement, ces degrés de sensibilité pourront évoluer, en fonction des solutions constructives retenues, à l'occasion de l'adoption des plans d'affectation du sol de détail nécessaires. Cela est particulièrement vrai pour les secteurs B et C, plus avant évoqués (cf. observations plus avant concernant ces secteurs).

Enfin, aucun bâtiment comportant des locaux à usage sensible au bruit n'étant prévu ou existant dans la bande de verdure située le long de l'Arve au Nord du périmètre, il n'est pas nécessaire de lui attribuer un degré de sensibilité au bruit.

8. Modifications à d'autres lois

Le présent projet de loi contenant certaines dispositions qui s'écartent de celles prévues par la LaLAT, la LGZD, la LEXT et la LCI, il se justifie de les réserver expressément dans ces lois, afin d'éviter tout problème de légalité administrative, ces lois restant applicables pour le surplus.

9. Enquête publique

10. Conclusion

En conclusion, le présent projet de loi va permettre la mutation progressive de l'actuelle zone industrielle et artisanale en un quartier mixte, urbain, pouvant accueillir des logements, des activités et des équipements publics. Cette modification de zones fixe ainsi les conditions-cadre qui vont contribuer à répondre aux défis du développement de Genève et de son agglomération, dans le respect des options d'aménagement déterminées par la résolution du Grand Conseil de mars 2009.

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

COMMENTAIRES DU CONSEIL ADMINISTRATIF

Suite au référendum lancé contre le précédent projet de modification des limites de zones PAV (MZ 29712), des négociations ont eu lieu entre la République et Canton de Genève, les Conseils administratifs des Villes de Carouge, Genève et Lancy, l'Association genevoise de défense des locataires et le comité référendaire NON au mirage du projet "Praille-Acacias-Vernets".

La présente proposition consiste à mettre en exergue les différences entre le premier projet de modification des limites de zones (MZ 29712), que votre Conseil a voté le 13 mai 2009, et le présent projet (MZ 29712 A).

Les négociations susmentionnées ont abouti à la signature d'**une convention** qui, pour résumer, traite des points suivants:

Equilibre logements emplois

- Les projets devront respecter le ratio de 1 nouveau logement pour 1 nouvel emploi;
- La concrétisation de cet équilibre devra être tenue au fil du temps et des réalisations;

- Un juste équilibre entre les activités secondaires et tertiaires doit être recherché;
- L'Etat et les communes mettront tout en œuvre pour faire adopter le PDQ PAV dans les 2 ans à compter de l'adoption du présent projet de modification de zone.

Catégories de logements

- Sur les parcelles des collectivités publiques, les catégories de logements seront les suivantes:
 - les logements sont à louer
 - 1/3 (34%) en loyers libres,
 - 2/3 des logements sont des logements d'utilité publique: 22% HBM, 28% subventionnés et 16% non subventionnés
 - 50% des logements sont soumis à l'art. 16 de la loi générale sur le logement et la protection des locataires (22% HBM, 28% subventionnés);
- Les parcelles des collectivités publiques situées dans le périmètre PAV peuvent être échangées avec des parcelles privées hors PAV. Dans ce cas, les terrains acquis par les collectivités publiques hors PAV sont affectés à des logements d'utilité publique ou à des équipements publics.

Groupe de suivi

- Un groupe de suivi, composé des signataires de la convention, de la Chambre Genevoise Immobilière, de l'Association des Promoteurs et Constructeurs Genevois. Ce groupe supervise
 - le PDQ PAV
 - les plans localisés de quartier
 - la définition de la densité
 - la répartition des activités.

Convention cadre

Une convention devra être établie entre l'Etat et les Villes de Carouge, Genève et Lancy.

Elle aura pour objet de

- définir les équipements de proximité nécessaires
- déterminer les modalités d'élaboration, de réalisation, de financement et d'entretien des espaces, infrastructures et équipements publics.

Ces négociations ont aussi fait évoluer **le projet de loi**, notamment sur les points suivants:

- L'article 1, al. 6 précise qu'une proportion de 70% des nouvelles surfaces brutes de plancher devra être attribuée à l'habitat;
- L'article 2, al. 4 inscrit le délai de 2 ans pour faire adopter le PDQ PAV;
- L'article 3 précise que tous les secteurs devront faire l'objet d'un plan localisé de quartier PAV et d'un règlement de quartier au sens de l'article 4 de la loi générale sur les zones de développement. Cela permet de régler les modalités de financement (taxe d'équipement ou autres formes de participation);
- L'ancien article 4 sur les concours a été retiré;
- Le nouvel article 4 "Délimitation, affectation et principes d'aménagement par secteur est complété par l'introduction de la possibilité de construire du logement dans tous les secteurs et par la définition, à l'alinéa 9, des catégories de logements et leur pourcentage dans le périmètre;
- Ce même alinéa vient encore compléter l'article 4B de la loi générale sur les zones de développement (LGZD) du 29 juin 1957 et l'article 4 de la loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers et localités (LExt) du 29 mars 1929.

L'exposé des motifs, quant à lui, outre qu'il reprend évidemment les éléments issus des négociations et de la convention, est complété par les démarches de planification entreprises par la Direction PAV depuis 2008.

Le Conseil administratif apprécie l'évolution de ce projet (notamment établissement d'un PDQ PAV dans un délai de deux ans ou l'augmentation du nombre de logements prévus) qui va dans le sens des réserves émises au sujet du précédent projet de MZ(voir PR-674).

Toutefois, le Conseil administratif tient à attirer l'attention de votre Conseil sur les aspects suivants:

- Le projet de loi prévoit l'établissement d'un futur plan directeur de quartier Praille-Acacias-Vernets (PDQ PAV) sur l'ensemble du périmètre. Il eut été plus opportun de précéder le projet de MZ par un tel PDQ. Toutefois, suite aux négociations avec le comité référendaire, il a été convenu que le PDQ serait adopté dans les 2 ans après l'adoption du présent projet de MZ. Ce délai, compte tenu de la temporalité d'un tel processus de reconversion du site, est raisonnable;
Les futurs PLQ PAV devront être élaborés sur la base des options prises dans le PDQ PAV;
- Pour ce qui concerne la réalisation de logements d'utilité publique dans le périmètre, la convention et le projet de loi sont complétés de façon à en garantir la réalisation;
- Au stade du présent projet de modification des limites de zones, les espaces et équipements publics ne sont pas explicitement indiqués sur le plan. Une attention toute particulière devra être portée sur le nombre, la dimension et la qualité de ces espaces et équipements. Dans ce même but, on peut aujourd'hui mentionner les moyens de contrôle suivants:
 - > la convention signée entre les institutions publiques et le comité référendaire demande la constitution d'un groupe de suivi qui supervisera l'élaboration du PDQ PAV, les plans localisés de quartier, la définition de la densité, la répartition des activités,
 - > cette même convention prévoit encore l'établissement d'une convention cadre qui aura pour objet de définir les équipements de proximité nécessaires et déterminer les modalités d'élaboration, de réalisation, de financement et d'entretien des espaces, infrastructures et équipements publics,
 - > la procédure d'adoption du PDQ PAV prévoit une consultation publique ainsi que son adoption par le Conseil municipal. Ce PDQ a entre autres pour objet de définir les implantation, les usages et surfaces de ces espaces et équipements publics,
 - > enfin, les PLQ PAV, tels que décrits dans le projet de loi annexé (article 3), sont obligatoires dans tout le périmètre, ils suivront la procédure d'adoption usuelle (enquête publique, adoption du Conseil municipal) et devront être accompagnés d'un règlement de quartier ad hoc, selon l'article 4 de la Loi Générale sur les Zones de Développement (L 135). Ce règlement est prévu afin de déterminer notamment:
 - a) la répartition des frais de construction des voies de communication et de leur équipement, selon accord préalable avec l'autorité municipale;
 - b) les modalités selon lesquelles les espaces libres prévus par le plan sont, soit incorporés aux parcelles sur lesquelles les immeubles sont construits, soit cédés gratuitement à la commune si elle en fait la demande;
 - c) la répartition du coût des terrains destinés à des installations d'intérêt public;
 - d) les garanties (notamment servitudes, engagements financiers) fixées dans chaque cas particulier pour assurer la réalisation de l'ensemble et, le cas échéant, les remaniements parcellaires nécessaires.
- Si le projet de loi prévoit à juste titre des réservations de terrains pour les équipements publics et de proximité, les communes doivent connaître suffisamment tôt les modalités d'acquisition des réserves foncières (et leur prix) pour réaliser, notamment les équipements scolaires, comme la loi les y contraint;
- Le présent projet de MZ prévoit que des plans localisés de quartier soient établis dans tous les secteurs du PAV. Ces PLQ devront être accompagnés d'un règlement ad hoc mentionnant explicitement que la taxe d'équipement pourra être perçue ou définissant les modalités de participations financières. De plus, le projet de modification des limites de zones entraîne une plus-value importante par l'augmentation du prix du terrain. Cette plus-value doit être utilisée pour contribuer au financement des équipements (espaces publics, équipements publics et de proximité, infrastructures);
- Afin de permettre le maintien d'activités utiles à la vie d'un quartier urbain mais qui ne pourront pas supporter la plus-value induite par le projet, il faut pouvoir fixer le montant des droits de superficie sur le mode de la taxe professionnelle;
- La convention mentionne l'élaboration d'une future convention entre l'Etat et les Villes de Carouge, Genève et Lancy visant à mettre au point ces modes de financement.

Au vu des explications qui précèdent, le Conseil administratif vous invite, Mesdames et Messieurs les conseillers, à approuver le projet d'arrêté suivant:

PROJET D'ARRÊTÉ

LE CONSEIL MUNICIPAL,

- vu l'article 30, alinéa 1, lettres k) et r), de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;
- vu la demande du Département du Territoire;
- vu les dispositions de la loi sur l'instruction publique du 6 novembre 1940;
- vu les nouvelles dispositions de la loi pour la construction de logement d'utilité publique du 24 mai 2007;

sur proposition du Conseil administratif,

Arrêté :

Article premier. - Donne un préavis favorable au principe de supprimer les périmètres de la zone industrielle qui ne se prêtent plus à ce type d'affectation ;

Article 2 – Charge le Conseil administratif de participer activement à l'établissement d'un plan directeur de quartier "PAV", au sens projet de loi annexé.

Article 3. - Charge le Conseil administratif de participer activement à l'établissement d'une convention entre la Ville de Genève et l'Etat de Genève visant à

- définir les modalités de financement des infrastructures techniques, des espaces publics et des équipements scolaires et de proximité (règlement adhoc de la taxe d'équipement, taxe sur la plus-value foncière)
- fixer les modalités et le prix des acquisitions des terrains nécessaires à la réalisation des équipements visés à ci-dessus.

Annexe 1 Projet de loi relatif à l'aménagement du quartier « Praille-Acacias-Vernets », modifiant les limites de zones sur le territoire des Villes de Genève, Carouge et Lancy (création d'une zone 2, d'une zone de développement 2, d'une zone de verdure et d'une zone de développement 2 affectée à des activités mixtes).

Annexe 2 Projet de modification des limites de zones N° 29712 A.

Annexe 3 Convention entre la République et Canton de Genève, les Conseils administratifs des Villes de Carouge, Genève et Lancy, l'Association genevoise de défense des locataires et le comité référendaire NON au mirage du projet "Prairie-Acacias-Vernets".

Genève, le 2 juin 2010

Annexe 1

Projet de loi relatif à l'aménagement du quartier « Praille-Acacias-Vernets », modifiant les limites de zones sur le territoire des Villes de Genève, Carouge et Lancy (création d'une zone 2, de diverses zones de développement 2, d'une zone de verdure et d'une zone de développement 2 prioritairement affectée à des activités mixtes)

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

Art. 1 Périumètre

¹ Le plan N° 29712A, dressé par le département en charge de l'aménagement du territoire le 24 septembre 2008 modifiant les limites de zones sur le territoire des Villes de Genève, Carouge et Lancy (création d'une zone 2, d'une zone de développement 2, d'une zone de verdure et d'une zone de développement 2 prioritairement affectée à des activités mixtes), 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.

³ Sauf disposition contraire de la présente loi, la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957, est applicable aux zones de développement créées par la présente loi.

⁴ Sauf disposition contraire de la présente loi, la loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers et localités, du 29 mars 1929, est applicable à la zone 2 créée par la présente loi.

Secteurs

⁵ Le périmètre est divisé en secteurs, à l'intérieur desquels les principes d'aménagement spécifiques définis à l'article 4 de la loi doivent être respectés.

⁶ A l'échelle de l'ensemble du périmètre, il est construit un nombre de nouveaux logements équivalant au nombre d'emplois créés, sur la base d'environ 70% de nouvelles surfaces brutes de plancher pour l'habitat et 30% pour les activités, hors équipements publics. Un juste équilibre entre les activités du secteur tertiaire et celles du secteur secondaire doit être respecté, de même que la réalisation équilibrée dans le temps des programmes de construction de logements et de surfaces d'activités.

Tours

⁷ Des tours peuvent être admises dans le périmètre du plan. La hauteur de la ligne verticale du gabarit de ces constructions peut atteindre 170m, pour les secteurs situés au nord de la route des Acacias et 175m, pour les secteurs situés au sud de celle-ci.

Art. 2 Plan directeur du quartier « Praille-Acacias-Vernets »

¹ Les terrains compris dans le périmètre du plan visé à l'article 1 font l'objet d'un plan directeur du quartier Praille-Acacias-Vernets (ci-après PAV). Il a pour objectifs de coordonner les actions propres à harmoniser le développement du périmètre et à en garantir la cohérence et les moyens de mise en œuvre en fonction du développement souhaité. Le plan directeur de quartier sera compatible avec les exigences de l'aménagement du territoire du canton contenues notamment dans le plan directeur cantonal, ainsi qu'avec les règles du droit fédéral en matière de consultation publique. Il tiendra compte dans la mesure du possible des plans directeurs communaux.

² Le plan directeur de quartier PAV traite notamment des questions relatives aux terrains nécessaires pour l'habitat, les activités, les équipements publics de niveau cantonal et de proximité (scolaires, sportifs, sociaux, culturels, de sécurité publique etc.), aux espaces publics, aux accès, aux différents types de mobilité, aux aspects environnementaux, aux éléments de programme, à la construction de tours et à la localisation de ces dernières. Le plan directeur du quartier PAV vaut plan directeur localisé au sens de l'article 10, alinéa 1, de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987. Il produit notamment les effets visés à l'article 10, alinéa 8, de ladite loi et sert de référence pour l'élaboration des cahiers des charges et l'organisation des concours ou mandats d'études parallèles.

³ En application de l'article 10, alinéa 11, de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987, le Conseil d'Etat fixe par voie réglementaire la procédure applicable, en collaboration avec les

Villes de Genève, Carouge et Lancy. Les dispositions réglementaires définissent les règles relatives à l'élaboration et à l'adoption du plan directeur du quartier PAV, ainsi que les modalités de la consultation publique.

⁴L'Etat de Genève et les communes concernées mettront tout en œuvre pour adopter le plan directeur de quartier PAV dans un délai de deux ans à compter de l'adoption de la présente loi, selon un planning convenu entre eux.

Art. 3 Plans localisés de quartier PAV

Principe

¹A l'intérieur du périmètre du plan N° 29712A, les constructions et installations, sous réserve de celles portant sur des objets de peu d'importance ou provisoires et des cas visés à l'article 2 alinéa 2 de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957 (LGZD), doivent être précédées, dans tous les secteurs, de l'adoption de plans localisés de quartier, dits « PLQ PAV », ainsi que d'un règlement de quartier conforme à l'article 4 LGZD.

Les articles 22 à 25 et 36 à 48 de la loi sur les constructions diverses, du 14 avril 1988, ne sont pas applicables à l'intérieur du périmètre.

Contenu des plans localisés de quartier PAV

² Les plans localisés de quartier « PAV » prévoient notamment :

- a) le tracé des voies de communication projetées et les modifications à apporter aux voies existantes, ainsi que les alignements le long ou en retrait de ces voies, en distinguant les voies publiques cantonales, communales ou privées;
- b) les espaces libres, privés ou publics, réservés notamment à des places, promenades, espaces verts et places de jeux pour enfants ;
- c) les terrains réservés aux équipements publics ;
- d) la végétation à sauvegarder ou à créer ;
- e) le gabarit maximum, les aires de localisation des constructions et la répartition des affectations, chaque aire de localisation pouvant comprendre un ou plusieurs bâtiments ;
- f) l'indice maximum d'utilisation du sol et les droits à bâtir en résultant;
- g) le nombre de places de stationnement ;
- h) les conduites d'eau et d'énergie ainsi que les systèmes d'assainissement des eaux usées et pluviales, nouveaux ou existants, établis en coordination avec la planification pouvant résulter d'autres instruments. Sont également prévus, le cas échéant, les secteurs contraignants de gestion des eaux pluviales, conformément au plan général d'évacuation des eaux de la commune ;
- i) les emprises qui doivent être cédées gratuitement au domaine public ;

³ Outre la mention expresse du contenu de l'article 3, alinéa 5 LGZD, les plans localisés de quartier « PAV » peuvent indiquer :

- a) les indications relatives aux bâtiments à maintenir en raison de leur intérêt, l'article 90, alinéa 1, de la loi sur les constructions et installations diverses, du 14 avril 1988, étant applicable par analogie aux travaux exécutés dans ces immeubles, sous réserve de cas d'intérêts public ;
- b) les remaniements parcellaires nécessaires à la réalisation du plan;
- c) des règles concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des bâtiments dans le milieu environnant.

Art. 4 Délimitation, affectation et principes d'aménagement par secteurs

Le plan visé à l'article 1 de la présente loi est décomposé en sept secteurs nommés de A à G :

¹ L'Etoile (A)

- a) Délimitation :
Ce secteur se situe schématiquement entre la Route des Jeunes, la rue Antoine-Jolivet et la rue Boissonnas.
- b) Affectation :
Il est dévolu à une affectation mixte comportant principalement des activités tertiaires (bureaux et commerces), ainsi que du logement.
- c) Instruments d'aménagement du secteur :
Le PLQ PAV relatif à ce secteur peut être fondé sur le résultat d'un ou de concours d'urbanisme ou d'un mandat d'études parallèles réalisé en application du règlement SIA 142, édition 1998, sur la base d'un ca-

hier des charges établi ou accepté par le département en charge de la conduite du projet d'aménagement du quartier et après consultation des Villes de Genève, Carouge et Lancy.

² Praille Sud-Ouest (Camembert) (B)

- a) Délimitation :
Ce secteur se situe schématiquement entre la route des Jeunes, la voie ferrée et le Stade de Genève.
- b) Affectation :
Il est dévolu à une affectation mixte, comportant des activités mixtes et une faible proportion de logements, pour autant que les activités déployées n'engendrent pas d'inconvénients graves pour le voisinage.
- c) Instruments d'aménagement du secteur :
Le PLQ PAV relatif à ce secteur peut être fondé sur le résultat d'un concours d'urbanisme ou d'un mandat d'études parallèles réalisé en application de la norme SIA 142, édition 1998, sur la base d'un cahier des charges établi ou accepté par le département en charge de la conduite du projet d'aménagement du quartier et après consultation des Villes de Genève, Carouge et Lancy.

³ Praille Ouest (C)

- a) Délimitation :
Ce secteur se situe schématiquement entre la route des Jeunes et le faisceau des voies ferrées.
- b) Affectation :
Il est dévolu à une affectation mixte, comportant des activités mixtes, technologiques, industrielles et artisanales, des activités tertiaires, ainsi qu'une faible proportion de logements, pour autant que les activités déployées n'engendrent pas d'inconvénients graves pour le voisinage.

⁴ Praille-Est - Grosselin (D)

- a) Délimitation :
Ce secteur se situe schématiquement entre le faisceau des voies ferrées, la rue Alexandre-Gavard, la rue Jacques-Grosselin et la route de Saint Julien.
- b) Affectation :
Le nord du secteur est dévolu à des activités mixtes; le sud du secteur est dévolu à une affectation mixte, comportant des logements, des activités tertiaires, des entreprises sans nuisances ou moyennement gênantes, avec une nette prédominance de logements.

⁵ Acacias Ouest (E)

- a) Délimitation :
Ce secteur se situe schématiquement entre la route des Jeunes, l'avenue François-Dussaud, le prolongement de la rue Adrien-Wyss, la rue Eugène-Marziano et une partie de la rue Boissonnas.
- b) Affectation :
Il est dévolu à une affectation mixte, comportant des logements, des activités tertiaires, des entreprises sans nuisances ou moyennement gênantes.

⁶ Acacias Est (F)

- a) Délimitation :
Ce secteur se situe schématiquement entre la route des Acacias, la rue François-Dussaud, la rue des Epinettes, la rue des Noirettes, la rue du Léopard, le prolongement de la rue Alexandre Gavard, la rue Pictet-Thelusson, la rue Boissonnas, la rue Marziano et le prolongement de la rue Adrien Wyss.
- b) Affectation :
Il est dévolu à une affectation mixte, comportant des logements, des activités tertiaires, des entreprises sans nuisances ou moyennement gênantes, avec une nette prédominance de logements.

⁷ Acacias - Bord de l'Arve (G)

- a) Délimitation :
Ce secteur se situe schématiquement entre les Rives de l'Arve, la route des Jeunes, la rue François-Dussaud et la route des Acacias.
- b) Affectation :
Il est dévolu à une affectation mixte, logements, activités tertiaires, entreprises sans nuisances ou moyennement gênantes, ainsi qu'équipements publics, universitaires et hautes écoles.

⁸ Logements, équipements publics et espaces verts

Des logements, des équipements publics et des espaces verts peuvent être réalisés dans chacun des secteurs définis par le présent article. Dans la zone de développement 2 affectée à des activités mixtes, les logements et les équipements publics peuvent être autorisés pour autant que, conformément à l'article 15,

alinéa 2, de la loi d'application de la loi fédérale sur la protection de l'environnement, du 2 octobre 1997, les degrés de sensibilité attribués par la présente loi soient adaptés de manière appropriée lors de l'adoption d'un plan localisé de quartier PAV et en fonction des exigences des arts. 43 et 44 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986.

⁹ **Catégories de logements**

Les logements construits dans le périmètre du quartier PAV sur toutes les parcelles propriété d'une collectivité publique, au sens de l'article 80A de la Constitution de la République et canton de Genève, du 24 mai 1847 (CST), sont des appartements à louer.

A l'échelle de l'ensemble du périmètre, deux tiers des logements réalisés sur des parcelles propriété d'une collectivité publique sont des logements d'utilité publique au sens de la loi pour la construction de logements d'utilité publique, du 24 mai 2007 (LUP).

A l'échelle de l'ensemble du périmètre, la moitié des logements réalisés sur des parcelles propriété d'une collectivité publique sont soumis au régime de l'article 16 de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977 (LGL), étant précisé que 22% des logements réalisés sont des logements de la catégorie HBM (article 16, alinéa 1, lettre a LGL).

Afin de réaliser un aménagement du territoire équilibré et de qualité, les échanges entre, d'une part, des parcelles propriété d'une collectivité publique dans le périmètre PAV et, d'autre part, des parcelles privées hors du périmètre PAV sont admis. Les terrains acquis hors du périmètre PAV par ce biais doivent être affectés à des logements d'utilité publique ou à des équipements publics.

¹⁰ **Délimitation des secteurs**

Pour autant que cela n'ait pas d'incidence sur la zone de construction applicable aux biens-fonds concernés, les périmètres des secteurs peuvent être légèrement adaptés pour garantir la cohérence des plans localisés de quartier PAV.

Art. 5 Degré de sensibilité au bruit

En conformité aux articles 43 et 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 2 et des zones de développement 2 créées à l'article 1, le degré de sensibilité IV aux biens-fonds compris dans la zone de développement 2 affectée à des activités mixtes, et le degré de sensibilité II (pour les bâtiments comprenant des locaux à usage sensible au bruit) aux biens-fonds compris dans le périmètre de la zone de verdure. L'article 15, alinéa 2, de la loi d'application de la loi fédérale sur la protection de l'environnement, du 2 octobre 1997, est réservé.

Art. 6 Modifications à d'autres lois

¹ La loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987 (L 1 30), est modifiée comme suit :

Art. 10 alinéa 11 (nouveau)

¹¹ Sont réservées les dispositions particulières de procédure prévues par la loi, relative à l'aménagement du quartier « Praille-Acacias-Vernets » modifiant les limites de zones sur le territoire des Villes de Genève, Carouge et Lancy, selon le plan N° 29712A, visé à l'art. 1 de celle-ci, et son règlement d'application, élaboré en collaboration avec les Villes de Genève, Carouge et Lancy.

Art. 13, alinéa 1, lettre m (nouvelle) de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire / introduction d'un nouveau plan d'affectation du sol

m) les plans localisés de quartier PAV visés par la loi du relative à l'aménagement du quartier « Praille-Acacias-Vernets » modifiant les limites de zones sur le territoire des Villes de Genève, Carouge et Lancy, selon le plan N° 29712A, visé à l'article 1 de celle-ci.

² La loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957 (L 1 35), est modifiée comme suit :

Art. 2, alinéa 3 (nouveau)

³ Sont réservées les dispositions de la loi du, relative à l'aménagement du quartier « Praille-Acacias-Vernets » modifiant les limites de zones sur le territoire des Villes de Genève, Carouge et Lancy, dans le secteur dit le quartier « Praille-Acacias-Vernets, selon le plan N° 29712A, visé à l'art. 1 de celle-ci.

Art. 4B Catégories de logements dans le quartier "Praile-Acacias-Vernets" (nouveau)

¹ Les logements construits dans le périmètre du quartier PAV sur toutes les parcelles propriété d'une collectivité publique, au sens de l'article 80A de la Constitution de la République et canton de Genève, du 24 mai 1847 (Cst), sont des appartements à louer.

² A l'échelle de l'ensemble du périmètre, deux tiers des logements réalisés sur des parcelles propriété d'une collectivité publique sont des logements d'utilité publique au sens de la loi pour la construction de logements d'utilité publique, du 24 mai 2007 (LUP).

³ A l'échelle de l'ensemble du périmètre, la moitié des logements réalisés sur des parcelles propriété d'une collectivité publique sont soumis au régime de l'article 16 de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977 (LGL), étant précisé que 22% de l'ensemble des logements réalisés sur des parcelles propriété d'une collectivité publique sont des logements de la catégorie HBM (articles 16 alinéa 1 lettre a LGL).

⁴ Afin de réaliser un aménagement du territoire équilibré et de qualité, les échanges entre, d'une part, des parcelles propriété d'une collectivité publique dans le périmètre PAV et, d'autre part, des parcelles privées hors du périmètre PAV sont admis. Les terrains acquis hors du périmètre PAV par ce biais doivent être affectés à des logements d'utilité publique ou à des équipements publics.

³ La loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers et localités, du 29 mars 1929, est modifiée comme suit

Art. 2 (nouveau) Secteur Praile-Acacias-Vernets

Sont réservées les dispositions de la loi du, relative à l'aménagement du quartier « Praille-Acacias-Vernets » modifiant les limites de zones sur le territoire des Villes de Genève, Carouge et Lancy, dans le secteur dit le quartier « Praille-Acacias-Vernets, selon le plan N° 29712A, visé à l'article 1 de celle-ci.

Art. 4 Catégories de logements dans le quartier "Praile-Acacias-Vernets" (nouveau)

¹ Les logements construits dans le périmètre du quartier PAV sur toutes les parcelles propriété d'une collectivité publique, au sens de l'article 80A de la Constitution de la République et canton de Genève, du 24 mai 1847 (Cst), sont des appartements à louer.

² A l'échelle de l'ensemble du périmètre, deux tiers des logements réalisés sur des parcelles propriété d'une collectivité publique sont des logements d'utilité publique au sens de la loi pour la construction de logements d'utilité publique, du 24 mai 2007 (LUP).

³ A l'échelle de l'ensemble du périmètre, la moitié des logements réalisés sur des parcelles propriété d'une collectivité publique sont soumis au régime de l'article 16 de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977 (LGL), étant précisé que 22% de l'ensemble des logements réalisés sur des parcelles propriété d'une collectivité publique sont des logements de la catégorie HBM (articles 16 alinéa 1 lettre a LGL).

⁴ Afin de réaliser un aménagement du territoire équilibré et de qualité, les échanges entre, d'une part, des parcelles propriété d'une collectivité publique dans le périmètre PAV et, d'autre part, des parcelles privées hors du périmètre PAV sont admis. Les terrains acquis hors du périmètre PAV par ce biais doivent être affectés à des logements d'utilité publique ou à des équipements publics.

⁴ La loi sur les constructions et installations diverses, du 14 avril 1988, est modifiée comme suit (L 5 05) :

Art. 17, alinéa 2 (nouveau) Secteur Praile-Acacias-Vernets

² Sont réservées les dispositions de la loi du , relative à l'aménagement du quartier « Praille-Acacias-Vernets » modifiant les limites de zones sur le territoire des Villes de Genève, Carouge et Lancy, selon le plan N° 29712A, visé à l'article 1 de celle-ci.

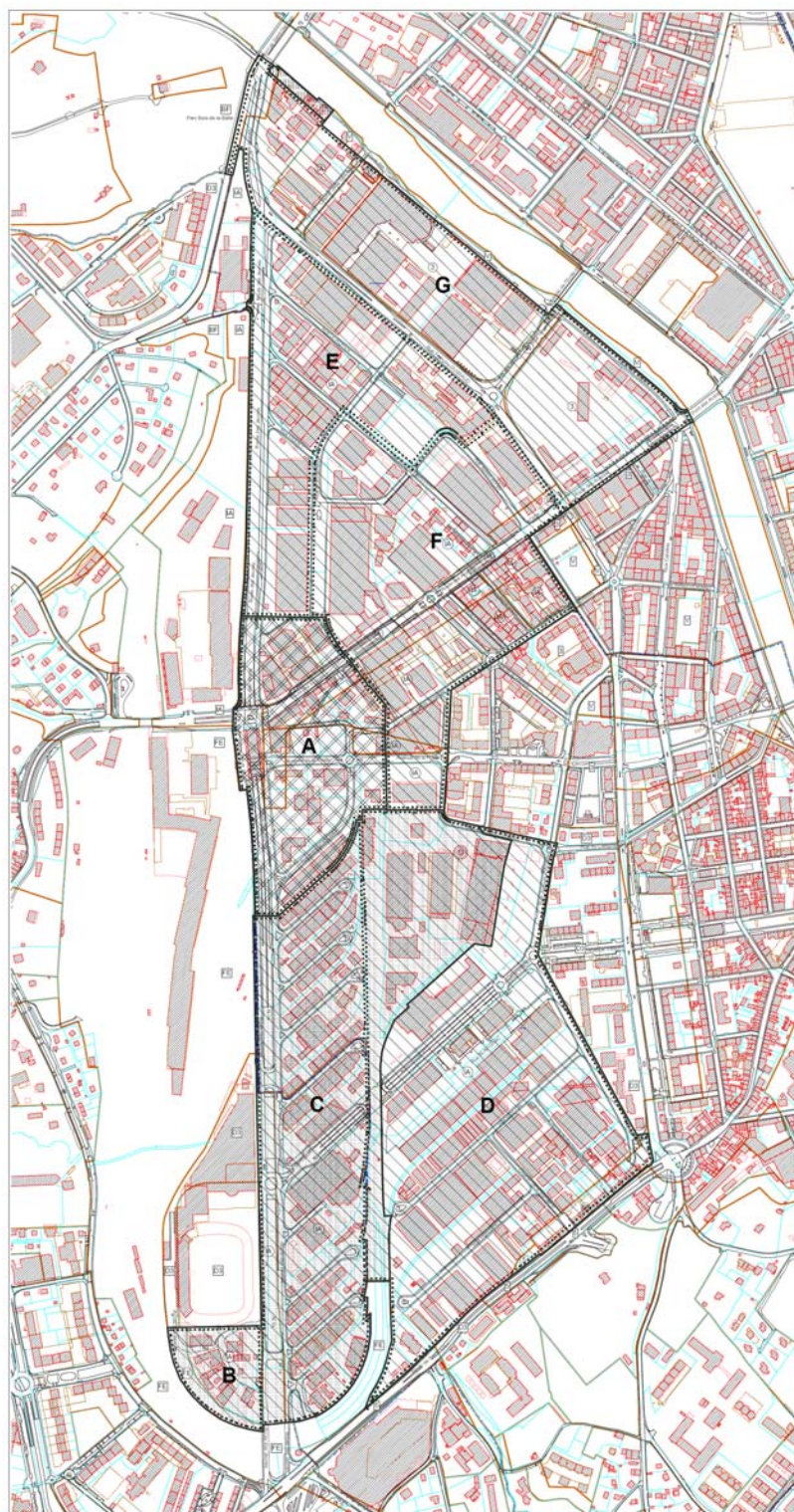
Art. 8 Entrée en vigueur

La présente loi entre en vigueur le lendemain de sa promulgation dans la Feuille d'avis officielle.

Certifié conforme

La chancelière d'Etat : Anja WYDEN GUELPA

Annexe 2



RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

DÉPARTEMENT DES CONSTRUCTIONS ET TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION
Direction générale de l'aménagement du territoire Service des plans d'affectation et requêtes

CAROUGE
GENÈVE - PLAINPALAIS
LANCY

Feuilles cadastrales
Carouge : 47, 48, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57;
Genève : 60, 61, 65, 66, 67, 68, 69, 90, 91;
Lancy : 11, 45, 46, 54, 91.

Modification des limites de zones PRAILLE - ACACIAS - VERNETS (PAV)

-  Zone 2
DS OPS III
-  Zone de développement 2
DS OPS III
-  Zone de développement 2 affectée à des activités mixtes
DS OPS IV
-  Zone de verdure
DS OPS II pour les bâtiments comprenant des locaux à usage sensible au bruit
-  Zone préexistante
-  Secteur

ENQUÊTE PUBLIQUE

Adopté par le Conseil d'Etat le : _____ Visa : _____ Timbres : _____

Adopté par le Grand Conseil le : _____

Echelle	1 / 5000	Date	24 09 2008
		Dessin	M8
Modifications			
Indice	Objets	Date	Dessin
	Indication des secteurs	13 11 2008	M8
	Rectification secteurs	18 11 2008	AP
	Simplification secteurs	18 11 2008	PL
	Limites et secteurs	24 11 2008	M8
	Ajustements limites et secteurs	19 02 2010	M8

Code GAREC	Code alphabétique
Secteur / Sous-secteur statistique	CRG-PLP-LCY
Code Aménagement (Commune / Quartier)	
57-63-67-276-313-543-544	
Plan N°	Indice
Archives Internes	29712
CEU	
7 1 1 . 5	

Convention

entre

La République et canton de Genève

représentée par M. Mark MULLER, conseiller d'Etat chargé du département des constructions et des technologies de l'information (DCTI), M. David HILER, conseiller d'Etat en charge du département des finances (DF), M. Pierre-François UNGER, conseiller d'Etat chargé du département des affaires régionales et de la santé (DARES),

Le Conseil administratif de la Ville de Genève

représenté par M. Remy PAGANI, conseiller administratif de la Ville de Genève chargé du Département des constructions et de l'aménagement et maire de la Ville de Genève,

Le Conseil administratif de la Ville de Carouge

représenté par M. Marc NOBS, conseiller administratif de la Ville de Carouge chargé des constructions et de l'urbanisme

Le Conseil administratif de la Ville de Lancy

représenté par M. François BAERTSCHI, conseiller administratif de la Ville de Lancy chargé de l'aménagement du territoire

et

L'Association genevoise de défense des locataires (ASLOCA),

représentée par M. Christian GROBET

Le comité référendaire NON au mirage du projet "Praille-Acacias-Vernets"

(constitué notamment de Communauté genevoise d'action syndicale (CGAS), UNIA, SIT, Parti socialiste Ville de Genève (PSVG), solidaritéS, Parti du Travail, Indépendants de gauche),

représenté par Mme Nicole VALIQUER (PSVG), M. Jan DORET (CGAS) et M. Sylvain LEHMANN (CGAS),

ci-après, les référendaires.

portant sur le Projet de loi relatif à l'aménagement
du quartier «Praille-Acacias-Vernets» modifiant les
limites de zones sur le territoire des Villes de
Genève, Carouge et Lancy

A. CONTEXTE et OBJET DE LA CONVENTION

A titre liminaire, il est rappelé que la procédure en vue de l'adoption par le Conseil d'Etat du projet de loi relatif à l'aménagement du quartier «Praille-Acacias-Vernets» (ci-après, PAV) modifiant les limites de zones sur le territoire des Ville de Genève, Carouge et Lancy (ci-après, PL), a abouti aux préavis favorables des trois communes concernées.

Un référendum a été lancé contre le préavis favorable sous conditions du Conseil municipal de la Ville de Genève relatif au PL mis en consultation.

Dans ce contexte, les référendaires ont souhaité rencontrer une délégation du Conseil d'Etat pour aborder certains principes relatifs à l'aménagement du périmètre PAV, concrétisé par le projet de loi susvisé.

Les parties à la présente convention ont pu se rencontrer à plusieurs reprises et entamer un dialogue pour trouver un consensus sur ces principes, en vue de permettre l'adoption du projet de loi de modification de zones de ce périmètre dans les meilleurs délais.

L'objet de la présente convention est ainsi de fixer les principes acceptés par toutes les parties et de modifier le PL en conséquence.

B. PRINCIPES

1. *Un ratio "un nouveau logement pour un nouvel emploi"*
 - 1.1. Il est convenu que s'agissant des nouvelles surfaces de plancher, hors équipements publics, l'aménagement de l'ensemble du périmètre PAV devra répondre au principe général dit "un nouveau logement pour un nouvel emploi".
 - 1.2. Ce ratio doit être obtenu à l'échelle de l'ensemble du périmètre et sera concrétisé dans le cadre de l'élaboration du plan directeur de quartier PAV et des plans localisés de quartier.
 - 1.3. Une attention particulière sera accordée au respect d'un juste équilibre entre les activités du secteur tertiaire et celles du secteur secondaire, ainsi qu'à la réalisation équilibrée dans le temps des programmes de logements et de surfaces d'activités.
 - 1.4. L'Etat de Genève et les communes concernées mettront tout en œuvre pour adopter le plan directeur de quartier visé à l'article 2 du projet de loi de déclassement dans un délai de deux ans à compter de l'adoption dudit projet de loi, selon un planning convenu entre eux.

2. *Catégories de logements*

1. Les logements construits dans le périmètre PAV sur toutes les parcelles propriété d'une collectivité publique, au sens de l'article 80A de la Constitution de la République et canton de Genève, du 24 mai 1847 (Cst), sont des appartements à louer.

A l'échelle de l'ensemble du périmètre, deux tiers des logements réalisés sur des parcelles propriété d'une collectivité publique sont des logements d'utilité publique au sens de la loi pour la construction de logements d'utilité publique, du 24 mai 2007 (LUP).

A l'échelle de l'ensemble du périmètre, la moitié des logements réalisés sur des parcelles propriété d'une collectivité publique sont soumis au régime de l'art. 16 LGL, étant précisé que 22% de l'ensemble des logements réalisés sur des parcelles propriété d'une collectivité publique sont des logements de la catégorie HBM (16 al 1 let a LGL).

2. Afin de réaliser un aménagement du territoire équilibré et de qualité, les échanges entre, d'une part, des parcelles propriété d'une collectivité publique dans le périmètre PAV et, d'autre part, des parcelles privées hors du périmètre PAV sont admis. Les terrains acquis hors du périmètre PAV par ce biais doivent être affectés à des logements d'utilité publique ou à des équipements publics.

C. GROUPE DE SUIVI

1. Un groupe de suivi du développement du périmètre PAV est institué.
2. Ce groupe de suivi, composé notamment de représentant-e-s des signataires de la présente convention, de la Chambre genevoise immobilière (CGI) et de l'association des promoteurs constructeurs genevois (APCG), est chargé tout particulièrement de superviser l'élaboration de l'image directrice et des plans localisés de quartier prévus par la loi, ainsi que la densité et la répartition des activités. Il est consulté lors de l'élaboration des cahiers des charges de programmes de concours.

D. MODIFICATION DU PROJET DE LOI

Pour garantir le respect du principe visé au point 1 de la présente convention, le PL fait l'objet de modifications. La version définitive du PL ainsi modifié est annexée à la présente convention et en fait partie intégrante.

E. PRISE DE POSITION PUBLIQUE DES PARTIES

Compte tenu des principes mentionnés ci-dessus et des modifications du PL, les référendaires s'engagent à ne pas s'opposer au PL tel qu'annexé à la présente convention.

F. CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

Pour garantir le respect du principe visé au point B2 de la présente convention, le PL est complété par une modification de l'article 4, alinéa 9 et une modification de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957 (LGZD). Cette modification prévoit le respect des proportions de logements fixées par la présente convention (point B2).

G. CONVENTION CADRE ENTRE CANTON ET COMMUNES

Une convention cadre de collaboration sera établie entre le canton et la Ville de Genève, la Ville de Carouge et la Ville de Lancy. Cette convention aura notamment pour objet de:

- définir des éléments de programme de proximité nécessaires à l'urbanisation des futurs quartiers;
- déterminer les modalités d'élaboration, de réalisation, de financement et d'entretien des espaces, infrastructures et équipements publics.

Genève le 4 mars 2010

Pour la République et canton de Genève :

Mark MULLER

Conseiller d'Etat chargé du département des constructions
et des technologies de l'information (DCTI)

David HILER

Conseiller d'Etat chargé du département des finances (DF)

Pierre-François UNGER

Conseiller d'Etat chargé du département des affaires régionales
et de la santé (DARES)

Pour le Conseil administratif de la Ville de Genève:

Rémy PAGANI

Conseiller administratif de la Ville de Genève chargé du Département des constructions et de l'aménagement et maire de la Ville de Genève



Pour le Conseil administratif de la Ville de Carouge:

Marc NOBS

Conseiller administratif de la Ville de Carouge chargé des constructions et de l'urbanisme



Pour le Conseil administratif de la Ville de Lancy:

François BAERTSCHI

Conseiller administratif de la Ville de Lancy chargé de l'aménagement du territoire



Pour les référendaires:

Pour l'association genevoise de défense des locataires (ASLOCA),

Christian GROBET



Pour le comité référendaire NON au mirage du projet "Praille-Acacias-Vernets" (constitué notamment de Communauté genevoise d'action syndicale (CGAS), UNIA, SIT, Parti socialiste Ville de Genève (PSVG), solidaritéS, Parti du Travail, Indépendants de gauche),

Nicole VALIQUER (PSVG)



Jan DORET (CGAS)



Sylvain LEHMANN (CGAS)



- Annexes :
- Projet de loi relatif à l'aménagement du quartier « Fraile-Accias-Vernis », modifiant les limites de zones sur le territoire des Villes de Genève, Carouge et Lancy (création d'une zone 2, de diverses zones de développement 2, d'une zone de verdure et d'une zone de développement 2 affectées à des activités mixtes),
 - Diagramme des catégories de logements sur terrains publics,
 - Carte illustrative de l'objectif global "1 nouveau logement pour 1 nouvel emploi".