

Proposition du Conseil administratif du 25 mai 2011, sur demande du Département des constructions et des technologies de l'information, en vue de l'approbation du projet de loi modifiant les limites de zones N° 29763-204 sur le territoire de la commune de Genève, Petit-Saconnex (création d'une zone de développement 3, d'une zone de développement 3 affectée à de l'équipement public et d'une zone des bois et forêts) à l'avenue Trembley.

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 du projet de loi et de l'exposé des motifs ci-après:

PROJET DE LOI

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

Art.1 Approbation du plan

1. Le plan N° 29763-204, dressé par le département chargé de l'aménagement du territoire le 30 novembre 2009, modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Genève/Petit-Saconnex (création d'une zone de développement 3, d'une zone de développement 3 affectée à de l'équipement public et d'une zone des bois et forêts, situées à l'avenue Trembley), est approuvé.
2. Les plans de zones annexés à la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987, sont modifiés en conséquence.

Art.2 Degré 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 II est attribué aux biens-fonds compris dans le périmètre de la zone de développement 3 et de la zone de développement 3 affectée à de l'équipement public créées par le plan visé à l'article 1.

Art. 3 Dépôt

Un exemplaire du plan N° 29763-204 susvisé, certifié conforme par la présidence du Grand Conseil, est déposé aux archives d'Etat.

EXPOSÉ DES MOTIFS

« Mesdames et Messieurs les Députés,

1. Situation du périmètre

Le périmètre faisant l'objet du présent projet de loi de modification des limites de zones est situé le long de l'avenue Trembley sur le territoire de la commune de Genève, secteur Petit-Saconnex (feuilles cadastrales Nos 56 et 62). Il est situé dans un secteur délimité au nord-ouest par la promenade des Crêts, et au sud-est par la rue de Moillebeau, à proximité du parc Trembley.

D'une superficie d'environ 25'940 m², le périmètre est constitué des parcelles Nos 4915, 4916, 4917, 4918, 4919, 4920, 4921, 4922 appartenant à des propriétaires privés, des parcelles Nos 2060 et 2061 appartenant à la Fondation Terra et Casa (fondation de promotion immobilière), d'une partie des parcelles Nos 2264 et 2632 appartenant à la Ville de Genève, ainsi qu'une partie de la parcelle No 4413 appartenant au domaine public communal. Les parcelles Nos 4915 à 4918, 2060 et 2061 sont actuellement en zone villas; ce périmètre constitue un des derniers secteurs de villas dans les quartiers du Bouchet, des Crêts et Moillebeau, qui sont en zone 3 ou de développement 3. Les parcelles Nos 4919 à 4922 sont en zone de verdure.

2. Objectif du projet de modification des limites de zones

Ce projet de modification des limites de zones répond aux objectifs du plan directeur cantonal dans sa version de juin 2006, approuvée par le Conseil d'Etat le 28 mars 2007 et par le département fédéral de l'environnement, des transports, de l'énergie et de la communication le 28 juin 2007.

Il répond plus particulièrement aux principes d'aménagement dans la couronne périphérique de l'agglomération urbaine et, en particulier, aux critères prévus dans la fiche 2.03 du schéma directeur du plan directeur cantonal, à savoir créer de nouvelles zones de développement sur certains secteurs déjà bâtis de la zone destinée aux villas, bien desservis par les transports publics et ayant un niveau d'équipement suffisant.

Le projet tient également compte des critères définis dans la fiche 3.05 relative au réseau des espaces verts dont le maintien et la mise en valeur sont définis comme principes à respecter; le périmètre du déclassement jouxte la zone de verdure du parc Trembley, considéré comme une pénétrante verte à maintenir et valoriser.

3. Origine du projet

Une étude menée conjointement par la Fondation Terra et Casa, la Ville de Genève et l'Etat de Genève, suite à un concours d'architecture lancé en 2008 pour l'implantation d'un projet de logements sur les parcelles Nos 2060 et 2061 a abouti au choix d'un projet de construction de logements. Ce concours et cette étude sont à l'origine du projet de modification des limites de zones. Dans le plan d'affectation des zones, les deux parcelles sur lesquelles portait le concours sont classées en zone 5. En vue de la réalisation de ce projet, une procédure de déclassement est nécessaire (zone de développement 3).

Une réflexion relative au périmètre à prendre en compte pour cette modification a permis de déterminer une zone englobant plusieurs parcelles attenantes à celles du concours et également la parcelle N° 2264 appartenant à la Ville de Genève et occupée par un EMS. Les parcelles voisines Nos 4919 à 4922 situées en zone de verdure ont été intégrées au périmètre; il appartiendra au PLQ de définir les implantations des futurs bâtiments, afin que l'espace proche du parc reste libre de construction.

Il convient par ailleurs de noter qu'un plan localisé de quartier résultant du concours précité portant sur les parcelles Nos 2060 et 2061 doit être réalisé prochainement.

4. Description du périmètre

Le périmètre, en forme de L, se situe dans un secteur urbain central, très bien desservi en transports publics, l'arrêt TPG le plus proche étant à environ 100 m (ligne 22, arrêt Mervelet, à l'ouest du périmètre de la modification; ligne 3, arrêt Trembley, au sud du périmètre de la modification).

Par ailleurs, il dispose à proximité immédiate de nombreux équipements publics, dont un EMS situé dans le périmètre du présent projet de modification des limites de zones, et une école primaire avec salles de sport (située dans le parc Trembley, rue Pestalozzi, au sud-est du secteur). L'accès au périmètre se fait actuellement par le chemin des Crêts (le PLQ dont l'adoption suit une procédure en parallèle à la présente modification des limites de zones définira précisément les accès prévus pour le futur développement de logements sur les parcelles Nos 2060 et 2061).

5. Bois et forêts

Le périmètre de la modification de zones borde directement le parc Trembley, considéré comme une pénétrante verte à maintenir et conserver.

Une constatation de nature forestière, sur la parcelle N° 2264 appartenant à la Ville de Genève, en force depuis le 23 juin 2006, a été réactualisée par la direction générale de la nature et du paysage. La procédure relative à cette constatation de nature forestière est menée en parallèle à la présente modification des limites de zones.

Une zone des bois et forêts est donc intégrée au présent projet, délimitant le périmètre défini par la constatation de nature forestière.

Quant à la végétation du reste du secteur compris dans le périmètre de ce projet, elle se compose essentiellement de plusieurs grands arbres, situés notamment sur les parcelles qui feront l'objet du PLQ. La volonté affirmée est de conserver au maximum la végétation existante.

6. Potentiel réalisable

Le projet de construction proposé sur les parcelles Nos 2060 et 2061 permettrait de dégager un potentiel de construction de logements important.

En effet, pour une surface des parcelles d'environ 5'414 m², la surface brute de plancher proposée est d'environ 9'000 m², pour un indice d'utilisation du sol de 1.6 à 1.7. Ce projet devrait comprendre une soixantaine de logements, dont 15% de logements d'utilité publique (LUP) et 15% de logements d'habitation mixte (HM), le 70% restant étant affecté à des logements à loyer libre ou en propriété par étage, conformément aux dispositions de l'article 4A de la loi générale sur les zones de développement (L 1.35).

Il est toutefois important de préciser que le projet de plan localisé de quartier élaboré conjointement afin de définir les aménagements de ce secteur permettra de fixer précisément la densité du périmètre au regard des contraintes du site.

7. Attribution des degrés de sensibilité OPB

En conformité aux articles 43 et 44 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986, et conformément au plan d'attribution des degrés de sensibilité au bruit N° 29321-610 adopté par le Conseil d'Etat le 25 mai 2005, le degré de sensibilité II est attribué aux biens-fonds compris dans le périmètre de la zone de développement 3 et de la zone de développement 3 affectée à de l'équipement public, créées par le présent projet de loi.

8. Conclusion

Au vu des considérations ci-dessus, il est proposé de créer une zone de développement 3 d'une surface d'environ 15'840 m², une zone de développement 3 affectée à de l'équipement public d'une surface d'environ 9'140 m² et une zone des bois et forêts d'une surface d'environ 960 m², selon le projet de plan N° 29763-204.

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

La Ville de Genève ayant la volonté de contribuer à réduire la pénurie de logements (priorité 2 du Plan directeur communal), le Conseil administratif soutient le principe du déclassement de cette zone villa en zone de développement 3 qui permettra la réalisation d'un projet d'une soixantaine de logements issu du concours d'architecture lancé, en 2008, par la Fondation Terra et Casa. Celui-ci a pour principal objectif de mettre à disposition des immeubles de logements à des organisations internationales. Notons que ce projet de logement qui sera précisé dans le cadre d'un plan localisé de quartier a par deux fois fait l'objet d'une présentation auprès du voisinage, à savoir le 26 octobre 2009 et le 12 janvier 2010 en présence de la Ville de Genève.

Le Conseil administratif relève toutefois que le projet n'est pas conforme à celui ayant fait l'objet d'un accord entre les services de l'administration et souligne, en particulier, l'incorporation des parcelles occupées par les quatre villas jumelles existantes en zone de verdure. Cette modification aurait comme effet d'octroyer des droits à bâtir auxdites parcelles. En l'absence d'un plan d'affectation spécial (PLQ) qui préciserait l'aménagement en localisant les droits desdites parcelles sur les parcelles voisines proches de l'avenue Trembley cette disposition serait susceptible de réduire l'emprise de la pénétrante de verdure dont le maintien est garanti tant par le Plan directeur cantonal que par le Plan directeur communal.

Par ailleurs, le Conseil administratif remarque que la parcelle n°2632 n'est pas comprise dans le périmètre du déclassement réduisant ainsi les possibilités d'extension de la Maison de retraite.

Le Conseil administratif est par conséquent défavorable au projet tel que proposé.

Néanmoins, soucieux de ne pas freiner la réalisation des logements prévus, il recommande de poursuivre la procédure de déclassement en limitant le périmètre aux parcelles concernées par le projet de construction.

Par ailleurs, en cohérence avec les prises de position précédentes, la Ville souhaite qu'une vision globale soit établie sur le reste du périmètre et propose que le Conseil municipal charge le Conseil administratif d'élaborer une étude dans ce sens puis d'initier, sur cette base, un projet de déclassement et un projet de PLQ.

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 les nouvelles dispositions de la loi pour la construction de logement d'utilité publique du 24 mai 2007 ;
- vu la demande du Département des constructions et des technologies de l'information;

sur proposition du Conseil administratif,

Arrête :

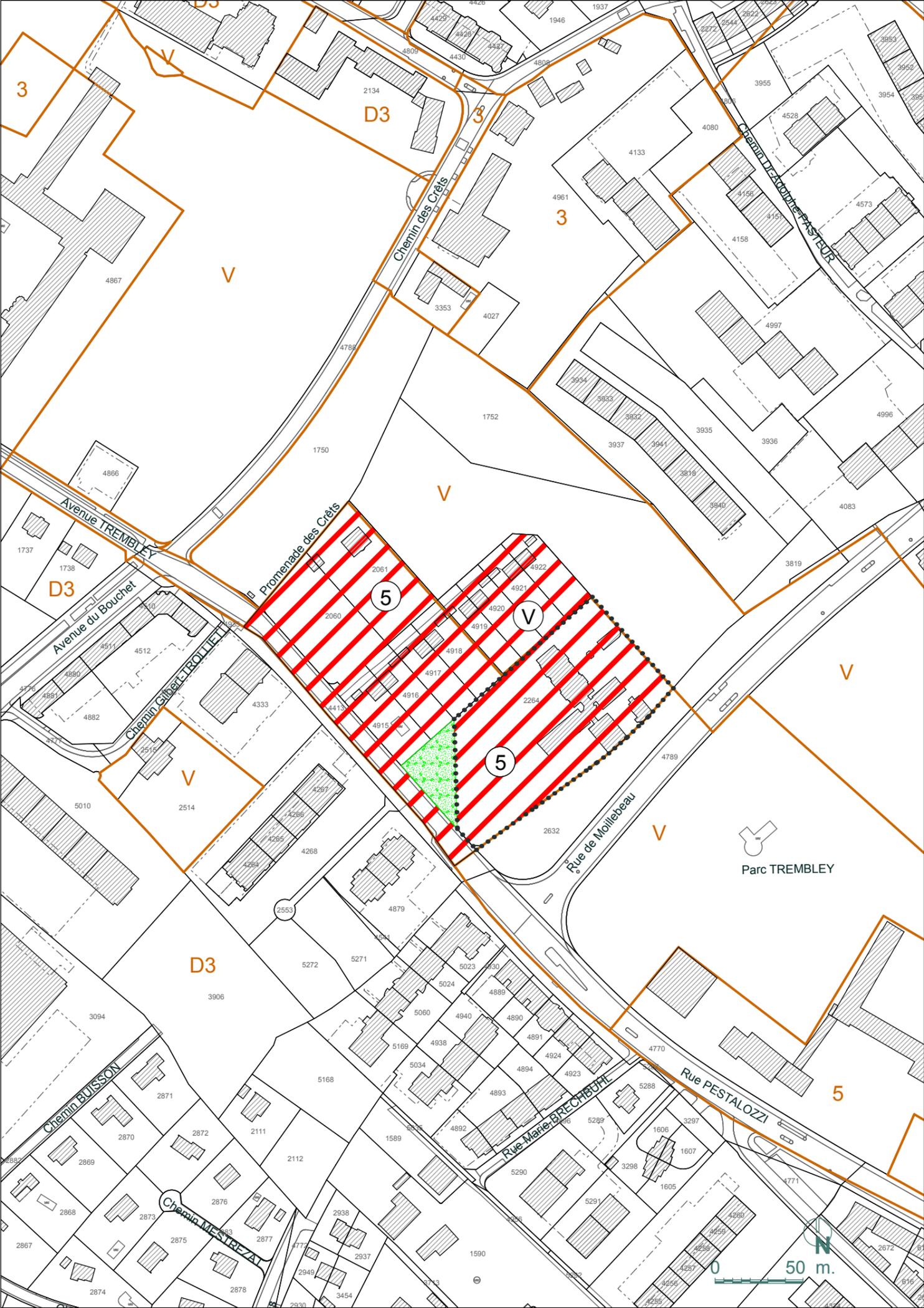
Article premier. – De donner un préavis défavorable au projet de loi modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Genève, Petit-Saconnex (création d'une zone de développement 3, d'une zone de développement 3 affectée à de l'équipement public et d'une zone des bois et forêts) à l'avenue Trembley.

Article 2 : - De charger le Conseil administratif d'engager les démarches pour réduire le périmètre aux parcelles 2060 et 2061.

Article 3 : - De charger le Conseil administratif de s'opposer au présent projet de loi modifiant les limites de zones si les conditions des articles 2 n'étaient pas remplies.

Article 4 : - De charger le Conseil administratif d'initier une procédure de modification des limites de zones sur les parcelles 2264, 2632 et 4915 à 4922 et un projet de plan localisé de quartier portant sur les parcelles 4915 à 4922.

Annexe : un exemplaire du plan N° 29763-204



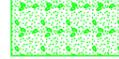
GENEVE Petit-Saconnex

Feuilles Cadastres : 56, 62

Parcelles N^{os} : 2060, 2061, 4915, 4916, 4917, 4918, 4919, 4920, 4921, 4922
 Pour partie : 2264, 2632, dp 4413

Modification des limites de zones

Avenue Trembley

-  **Zone de développement 3**
D.S. OPB II
-  **Zone de développement 3 affectée à de l'équipement public**
D.S. OPB II
-  **Zone des bois et forêts**
-  **Zone préexistante**

ENQUÊTE PUBLIQUE

Adopté par le Conseil d'État le :

Visa :

Timbres :

Adopté par le Grand Conseil le :

Echelle	1 / 2500	Date	30.11.2009
		Dessin	AVu
Modifications			
Indice	Objets	Date	Dessin
	Constatation de nature forestière	08.03.2010	AVu
	Modification du périmètre MZ	25.10.2010	AVu

Code GIREC	
Secteur / Sous-secteur statistique	Code alphabétique
21 - 34 - 080/090	VG - PSX
Code Aménagement (Commune / Quartier)	
204	
Archives Internes	Plan N°
	29763
Indice	
CDU	
711.6	