

**Proposition du Conseil administratif, sur demande du Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement et sur initiative municipale, en vue de l'approbation du projet de modification des limites de zones N° 29217-207 dans le quartier des Charmilles, section Petit-Saconnex, portant sur la création d'une zone de développement 3 affectée à de l'équipement public et déclarant d'utilité publique la réalisation d'équipements publics sur les parcelles 4381 et 4390**

Mesdames et Messieurs les conseillers,

En date du 20 février 2001, le Conseil municipal a adopté, dans le cadre de son droit d'initiative en matière d'aménagement du territoire, une résolution visant à modifier le plan de zone applicable au périmètre au lieu-dit «Les Charmilles», dans le but de créer une zone de développement 3 affecté à de l'équipement public, comprenant le périmètre de l'école de l'Europe qui serait étendu aux parcelles 4381 et 4390 situées en zone de développement industriel en bordure de la rue de Lyon.

La résolution demande que la création de cette nouvelle zone d'équipement public soit assortie d'une déclaration d'utilité publique pour les parcelles 4381 et 4390 afin que la Ville de Genève puisse en devenir propriétaire, sous réserve des constructions souterraines, dans le but de les affecter à de l'équipement public.

Le Grand Conseil s'est également préoccupé de l'avenir du quartier. Le 15 juin 2001, il a ainsi renvoyé en commission de l'aménagement et de l'environnement le projet de loi PL 8531 «déclarant d'utilité publique l'extension du périmètre scolaire et la réalisation d'équipement public destiné aux habitants du quartier des Charmilles sur les parcelles 4381 et 4390, feuille 49, section Petit-Saconnex, de la Ville de Genève».

De nombreux échanges entre le département municipal de l'aménagement, des constructions et de la voirie et le Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (ci-après DAEL) ont abouti à l'avant-projet de loi faisant l'objet de la présente proposition et à l'ouverture de l'enquête publique le 28 septembre 2001. Cet avant-projet se situe dans l'exacte continuité de la résolution adoptée le 20 février 2001 par le Conseil municipal, à l'exception de la révision du plan localisé de quartier (PLQ) N° 27930 C qui fera l'objet d'une proposition séparée.

### **Une adaptation nécessaire du plan des zones de construction en vigueur**

Les circonstances qui ont conduit le Grand Conseil à adopter le 28 novembre 1985 le plan de zone N° 27693 C «Les Charmilles» et le Conseil d'Etat à adopter le 21 octobre 1987 le PLQ N° 27930 C sont développées par la proposition PR-111 du Conseil administratif acceptée par le Conseil municipal et par le projet de loi PL 8531 soumis au Grand Conseil. Il est toutefois utile de préciser un certain nombre de points:

- Le plan de zone a été adopté en 1985 alors que ses conséquences concrètes ne pouvaient être connues, puisque les plans d'aménagement n'étaient pas encore concrétisés. Les incertitudes étaient alors telles que l'article 2 établit que: «Les limites exactes du plan de zones (...) seront fixées par le plan d'aménagement (limites de la zone de développement industriel et du terrain affecté à l'équipement public).»

- Le périmètre définitif destiné à l'école n'a donc été déterminé qu'au moment de l'établissement du PLQ en 1987. Il est ainsi clairement apparu que le terrain prévu était nettement plus petit que celui habituellement réservé pour une école complète (2000 m<sup>2</sup> de moins) alors que le nombre de logements à construire avait augmenté et que l'école serait ceinturée par des constructions plus hautes que ne le laissait supposer le plan de zone adopté (hauteur de 27 mètres à la corniche et non de 21 mètres). Le Conseil municipal a réagi en refusant de donner un préavis favorable au projet du DAEL et en chargeant le Conseil administratif d'intervenir – en vain – auprès du Conseil d'Etat.
- Le Grand Conseil s'est contenté, en 1985, de définir un terrain destiné à un groupe scolaire sans modifier la zone, afin de permettre à la Ville de Genève de l'acquérir à un prix raisonnable. Il en résulte une anomalie, purement formelle il est vrai, des limites du plan des zones qui attribue l'école à une zone industrielle.
- La zone industrielle de développement en bordure de la rue de Lyon fait suite à une demande de la Ville de Genève, qui avait souhaité, lors de la fermeture des Ateliers des Charmilles, maintenir des activités de caractère industriel sur son territoire. Elle ne pouvait alors prévoir que cette volonté se traduirait par des bâtiments d'un type habituellement utilisé pour une affectation en bureaux, avec un indice d'utilisation du sol deux à trois fois plus élevé que dans les autres zones industrielles urbaines.

Le quartier des Nouvelles Charmilles est aujourd'hui bâti et habité par 2500 habitants, dont 855 enfants et adolescents. La densification excessive et le confinement des équipements nécessaires au quartier découlant des dispositions du PLQ N° 27930 C seraient aggravés par l'édification de bâtiments supplémentaires, si la destination des terrains situés entre l'école de l'Europe et la rue de Lyon, telle que la prévoit le plan des zones de construction adopté en 1995, n'est pas modifiée.

### **Un besoin d'espace et d'équipements publics**

La présente proposition vise à la fois la sauvegarde d'un espace de «respiration» au sein du quartier et la réalisation d'équipements de proximité.

Le département municipal de l'aménagement, des constructions et de la voirie a en effet vérifié qu'il est possible de terminer l'immeuble dont le chantier a été interrompu au mois de février 2001 sur les parcelles 4381 et 4390, dans une volumétrie proche de celle des bâtiments formant l'école de l'Europe. Un tel projet permet ainsi de préserver, entre les hauts bâtiments d'habitation et d'activités, un espace homogène plus faiblement bâti qui reste en contact avec les quartiers environnants et relativement bien protégé des nuisances de la rue de Lyon.

Les besoins d'équipements d'une population jeune, nombreuse, multiculturelle, relativement isolée du reste de la ville et dont les revenus sont modestes ne peuvent se limiter à une crèche et à une école. Il y a lieu, en particulier, de se préoccuper dès maintenant des adolescents, dont le nombre va croître fortement en raison du vieillissement naturel des jeunes familles qui ont emménagé dans les appartements nouvellement construits.

Sous réserve d'échanges plus approfondis avec les groupements et associations représentatifs d'habitants du quartier, un projet de programme a été établi par le département des affaires sociales, des écoles et de l'environnement de la Ville de Genève: locaux polyvalents permettant le déroulement de fêtes, de repas en commun, d'assemblées diverses, de bals et locaux plus petits pour des activités ciblées, telles que des ateliers de bricolage, espaces musicaux, etc. Le bâtiment pourrait, par ailleurs, abriter le Service des écoles et institutions pour l'enfance aujourd'hui abrité dans un bâtiment loué par la Ville de Genève.

Au moment de la conception du plan localisé de quartier, le DAEL fut conscient que le périmètre scolaire défini par le plan des limites de zones ne pouvait pas suffire à l'équipement du quartier. Le PLQ N° 27930 C adopté le 21 octobre 1987 indique en effet que «2200 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher seront affectés au rez-de-chaussée des bâtiments à des activités scolaires et socioculturelles.»

L'école de l'Europe, qui a accueilli les premiers enfants à la rentrée 1997, comprend finalement 16 classes, une crèche, une ludothèque et des locaux pour les activités parascolaires. Ce programme répond, dans les étroites limites de l'espace à disposition, aux seuls besoins de la tranche d'âge de 0 à 11 ans.

Il s'est révélé que les divers locaux proposés en location à la Ville de Genève prévus en extension de l'école par le PLQ N° 27930 C n'étaient pas appropriés pour des équipements complémentaires et qu'elle a dû y renoncer: surfaces dispersées dans les bâtiments, hauteur sous plafond insuffisante et coût de fonctionnement élevé par rapport à des locaux en pleine propriété.

La présente proposition permet ainsi à la Ville de Genève de concrétiser des équipements prévus dès 1987, d'étendre les espaces destinés à la population du quartier et, le cas échéant, d'accueillir un service municipal directement en prise avec les besoins d'un ensemble résidentiel très dense.

### **Conséquences matérielles**

Le projet vise une modification des zones de construction sur cinq parcelles.

Les parcelles 4409 et 4410, d'une surface cumulée de 8607 m<sup>2</sup>, sont en propriété de la Ville de Genève. Le projet a donc pour seul effet une mise en conformité de la zone avec la destination réelle de la parcelle.

La parcelle 4402, d'une surface de 1940 m<sup>2</sup>, est une dépendance non constructible des bâtiments voisins. Il s'agit en effet de la promenade de l'Europe et de l'accès piétonnier aux bâtiments d'habitation situés à l'est de l'école.

Les parcelles 4381 et 4390, d'une surface cumulée de 2504 m<sup>2</sup>, sont en copropriété pour moitié de la société en nom collectif Barbier-Mueller & Cie et pour l'autre moitié de la société anonyme Favre & Guth, Promotions et Participations SA. Leurs sous-sols sont entièrement occupés par trois niveaux de parking indissociables de l'aménagement de l'ensemble des sous-sols du complexe des Nouvelles Charmilles. Un chantier a été ouvert en novembre 2000 pour réaliser des bâtiments selon le PLQ N° 27930 C, mais dont l'autorisation de construire a été considérée comme caduque le 26 janvier 2001 par la Commission de recours LCI.

Afin d'éviter de longues et coûteuses batailles juridiques, les différentes parties en cause (DAEL, Ville de Genève, Fédération des associations de quartiers et d'habitants (FAQH) et constructeurs) ont décidé, le 14 février 2001, d'admettre l'achèvement des travaux afférents à l'autorisation définitive DD 90277 située sur les terrains au nord du bloc d'habitations et de renoncer à la poursuite des travaux afférents à la DD 90276 située sur les terrains visés par le présent projet de loi. Une procédure d'arbitrage, visant à déterminer une juste valeur de rachat par la Ville de Genève d'une part des parcelles excluant les sous-sols, a été prévue en vertu d'un accord qui n'a toutefois pas été exécuté à ce jour.

Par contre, des pourparlers directs ont été engagés entre la FAQH et les promoteurs qui ont abouti à un accord de principe portant sur la cession des parcelles N<sup>os</sup> 4381 et 4390 à la Ville de Genève avec un bâtiment de faible gabarit, situé à l'emplacement de la construction dont le chantier a été interrompu en février 2001. Il serait acheté, avec les parcelles précitées, par la Ville de Genève à un prix en cours de négociation. Ledit bâtiment serait affecté à des locaux destinés à des activités d'intérêt public, répondant plus particulièrement aux besoins des habitants du quartier.

Le Conseil administratif a demandé aux promoteurs de confirmer leur offre chiffrée sur la base de trois variantes qui devront être soumises au choix du Conseil municipal.

Relevons enfin que le Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement a modifié sa position à l'égard de la construction d'un bâtiment industriel tel que prévu vis-à-vis de l'école de l'Europe et qu'il s'est rallié au point de vue de la Ville de Genève qu'une telle construction était devenue inacceptable.

Le projet de loi qui sera soumis à la décision du Grand Conseil est le suivant:

#### «PROJET DE LOI

modifiant les limites de zones sur le territoire de la Ville de Genève, section Petit-Saconnex, (création d'une zone de développement 3 affectée à de l'équipement public dans le quartier des Charmilles) et déclarant d'utilité publique la réalisation d'équipements publics sur les parcelles N<sup>os</sup> 4381 et 4390

»Le GRAND CONSEIL de la République et Canton de Genève

*décète ce qui suit:*

#### **Article 1**

»<sup>1</sup> Le plan N° 29217-207 dressé par le département de l'aménagement, de l'équipement et du logement le 31 août 2001 et modifiant les limites de zones sur le territoire de la Ville de Genève, section Petit-Saconnex (création d'une zone de développement 3 affectée à de l'équipement public dans le quartier des Charmilles), et déclarant d'utilité publique la réalisation d'équipements publics sur les parcelles N<sup>os</sup> 4381 et 4390, est approuvé.

<sup>2</sup> Les dispositions prévues par l'article 30A, alinéas 2 et 3, de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987, ne sont toutefois pas applicables.

<sup>3</sup> Les plans de zones annexés à la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987, sont modifiés en conséquence.

#### **Art. 2**

»<sup>1</sup> La réalisation d'équipements publics, plus particulièrement une maison de quartier avec des espaces de jeux, de rencontres et d'expressions artistiques, ainsi que des services communaux, sur les parcelles N<sup>os</sup> 4381 et 4390 à l'intérieur du périmètre figuré au plan N° 29217-207 visé à l'article 1, est déclarée d'utilité publique au sens de l'article 3, lettre a), de la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, du 10 juin 1933.

»<sup>2</sup> En conséquence, l'acquisition des immeubles et des droits nécessaires à la réalisation de ces équipements peut être poursuivie par voie d'expropriation.

»<sup>3</sup> L'expropriation sera décrétée au profit de la Ville de Genève. Elle portera sur la propriété des parcelles précitées, la partie en sous-sol et les constructions en sous-sol faisant l'objet d'un droit de superficie d'une durée de 99 ans en faveur des expropriés.

#### **Art. 3**

»En conformité aux articles 43 et 44 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1986, il est attribué le degré de sensibilité III aux biens-fonds compris dans le périmètre de la zone de développement 3 affectée à de l'équipement public, créée par le plan visé à l'article 1.

#### **Art. 4**

»Un exemplaire du plan N° 29217-207 susvisé, certifié conforme par la présidence du Grand Conseil, est déposé aux archives d'Etat.»

Le projet de modification des limites de zones a été soumis pour préavis auprès des divers services concernés et de la commission cantonale d'urbanisme, qui ont émis des préavis favorables. Il faut toutefois relever que cette commission, tout en étant favorable au projet, regrette qu'une solution inverse, avec interruption de chantier devant les immeubles d'habitation et immeubles hauts devant l'école, n'ait pas été choisie.

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'ARRETE*

LE CONSEIL MUNICIPAL,

- vu l'article 30, alinéa 1, lettre q), de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;
- vu la résolution adoptée le 20 février 2001 par le Conseil municipal sur proposition du Conseil administratif (PR-111);
- vu la demande du Département de l'aménagement, de l'équipement, et du logement;
- sur proposition du Conseil administratif,

*arrête:*

*Article unique.* – de donner un préavis favorable au projet de modification des limites de zones N° 29217-207 dans le quartier des Charmilles, section Petit-Saconnex, portant sur la création d'une zone de développement 3 affectée à de l'équipement public et déclarant d'utilité publique la réalisation d'équipements publics sur les parcelles 4381 et 4390.

*Annexe:*