

Proposition du Conseil administratif du 8 mai 2013 en vue de saisir le Conseil d'Etat d'un projet de modification des limites de zones, qui prévoit la création d'une zone de développement 3 sur une partie de la parcelle N° 2632, à l'angle de l'avenue Trembley et de la rue de Moillebeau, feuille 63 du cadastre de la Ville de Genève, Petit-Saconnex.

Mesdames et Messieurs les conseillers,

La présente proposition de résolution concerne un projet de modification des limites de zones (MZ) à l'angle de l'avenue Trembley et de la rue Moillebeau. A l'appui de sa demande, le Conseil administratif fait valoir les arguments ci-dessous.

Situation du périmètre

Le périmètre faisant l'objet du présent projet de modification des limites de zones est situé dans un secteur urbain central, à l'angle de l'avenue Trembley et de la rue de Moillebeau sur le territoire de la commune de Genève, secteur du Petit-Saconnex (feuille cadastrale 63). Il est situé à l'angle de l'avenue Trembley et de la rue de Moillebeau, à proximité d'un établissement médico-social (EMS), la résidence des Tilleuls.

D'une superficie d'environ 3500 m², le périmètre est constitué de la parcelle N° 2632, appartenant à la Ville de Genève, ainsi que d'une partie de la parcelle N° 4413 appartenant au domaine public communal.

Il est très bien desservi en transports publics, l'arrêt TPG le plus proche étant à environ 50 m (ligne 22, arrêt Mervelet et ligne 3, arrêt Trembley, au sud du périmètre). L'accès au périmètre se fait actuellement par l'avenue Trembley et la rue de Moillebeau.

Les parcelles sont actuellement en zone de verdure.

Origine du projet

Suite à un concours d'architecture organisé par la fondation Terra Casa dans la partie supérieure du quartier (parcelles N° 2060 et 2061), une première modification des limites de zones, consistant en la création d'une nouvelle zone de développement 3, a dû être initiée par le Département cantonal de l'urbanisme (MZ N° 29 763) afin de permettre la réalisation du bâtiment de logements proposé par le projet lauréat.

Lors de sa délibération du 2 novembre 2011, le Conseil municipal a chargé le Conseil administratif de poursuivre le déclassement, en initiant une procédure de modification des limites de zone sur la parcelle N° 2632.

En effet, une bande en zone de verdure persiste le long de la route de Moillebeau (parcelle 2632) alors que dans un souci de cohérence d'ensemble de l'urbanisation, le maintien de celle-ci en zone de verdure n'a plus de raison d'être et qu'elle constitue une réserve foncière par exemple pour une extension d'un équipement de type EMS.

Objectif du projet de modification des limites de zones et conformité à la planification supérieure

Ce projet de modification des limites de zones prévoit la création d'une zone de développement 3.

Il s'inscrit dans la volonté de poursuivre l'urbanisation de ce quartier bien desservi par les transports publics et pourvu d'équipements publics et privés.

Le projet répond aux objectifs du plan directeur cantonal (PDCant) dans la mesure où il valorise «en priorité et de manière judicieuse les zones à bâtir existantes, tout en veillant à conserver les qualités et la diversité des secteurs urbanisés et à respecter les sites de valeur.»

Par ailleurs, le projet tient 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. La continuité de la pénétrante de verdure du Petit-Saconnex, considérée par l'ensemble des documents de planification comme devant être maintenue et valorisée, n'est d'aucune façon remise en cause. En effet, si le périmètre du présent projet de modification des limites de zones jouxte effectivement la zone de verdure du parc Trembley, il en est cependant séparé de fait, compte tenu de sa situation enclavée entre le croisement de deux voies importantes de circulation et la nouvelle zone de développement susmentionnée. La connexion entre les différentes entités spatiales et biologiques constitutives de la pénétrante de verdure s'établit, désormais, environ 80 mètres plus à l'est.

Il est également conforme au plan directeur communal «Genève 2020» en tant que projet qui soutient l'équipement de quartier tout en renforçant les continuités vertes.

Potentiel réalisable

L'ensemble du périmètre à déclasser, soit environ les deux tiers de la parcelle N° 2632, représente 3500 m². La modification de zone permettrait d'envisager

un potentiel de construction conséquent dans la mesure où le futur projet pourrait bénéficier d'une densité importante compte tenu de sa situation urbaine. Elle permettra d'anticiper les besoins d'extension de la maison de retraite des Tilleuls, située sur la parcelle attenante N° 2264 ou toute autre affectation répondant aux besoins prépondérants de la population de la Ville de Genève.

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, créée par le présent projet de loi.

Au vu des explications qui précèdent, le Conseil administratif vous invite, Mesdames et Messieurs les conseillers, à approuver le projet de résolution suivant.

PROJET DE RÉSOLUTION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30A, alinéa 1, lettre a), de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

vu l'article 15a, alinéa 3 et 4, de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article unique. – Approuve dans son principe le projet de modification des limites de zones qui prévoit la création d'une zone de développement 3 sur une partie de la parcelle 2632, à l'angle de l'avenue Trembley et de la rue de Moillebeau, feuille 63 du cadastre de la Ville de Genève, Petit-Saconnex, et invite le Conseil administratif à transmettre ledit projet au Conseil d'Etat en vue d'engager sa procédure d'adoption.

Annexe: – Plan du projet de modification des limites de zones
– Plan de la modification de limites de zones N° 29 763
– Rapport 47OAT

Avenue Trembley
Rue Moillebeau
Projet de modification des limites de zones

sur initiative municipale



Rapport selon
l'article 47 OAT

Sommaire

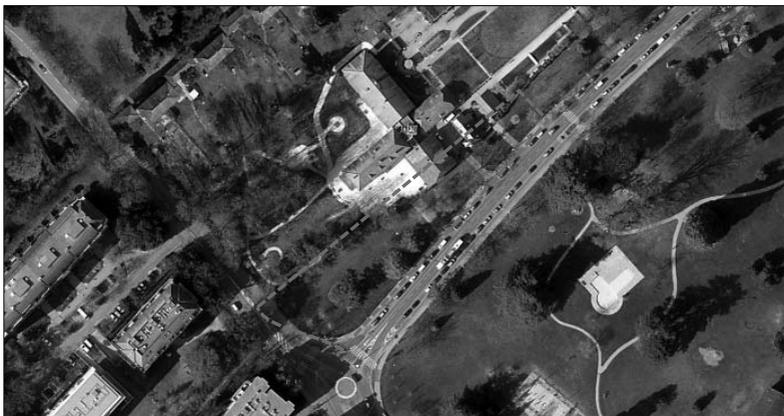
1	Introduction et problématique	3
2	Planification supérieure et complémentaire.....	4
2.1	Plan directeur cantonal « Genève 2015 » approuvé par le CE le 28 mars 2007	4
2.2	Plan directeur communal « Genève 2020 » approuvé par le CE le 14 octobre 2009	4
2.3	Plan de zones.....	6
3	Situation générale et périmètre du projet	7
4	Le projet.....	11
4.1	Principe	11
4.2	Potentiel et affectation.....	11
5	Conformité aux dispositions légales, concertation.....	11
5.1	Généralités	11
5.2	Protection de l'air.....	11
5.3	Protection contre le bruit	12
5.4	Energie	12
5.5	Sol, sites pollués	12
5.6	Prévention des accidents	12
5.7	Eaux	12
5.8	Protection du paysage et de la nature	13

1 Introduction et problématique

Le périmètre du présent projet de modification des limites de zones (MZ) se situe à l'angle de l'avenue Trembley et de la rue Moillebeau, et se caractérise par sa connexion directe à la «pénétrante de verdure» de la rive droite. Il se compose d'une partie de la parcelle 2632 appartenant à la Ville de Genève, ainsi qu'une partie de la parcelle 4413 appartenant au domaine public communal.

L'ensemble est depuis août 2001 affecté à de la zone de verdure. Cette affectation, relativement récente, avait été initiée au début des années 2000, par le Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (DAEL) de l'époque. Elle s'inscrivait dans un programme de création de zones de verdure, suite à l'entrée en force du plan directeur cantonal 2015, en prenant appui sur les principes généraux énoncés dans le concept 2015, qui sont les suivants :

- « Maintenir et mettre en valeur un ensemble diversifié de pénétrantes de verdure reliant les grands parcs à la couronne rurale et assurant le maintien de la flore et de la faune au cœur de la ville. »
- « Dans le tissu urbain, développer un maillage des espaces verts et publics qui relie les pénétrantes de verdure. »



Vue aérienne du site (source : SITG)

Ce contexte a passablement évolué en dix ans :

Suite à un concours d'architecture dans la partie supérieure du quartier (parcelles n° 2060 et 2061), une première modification des limites de zones (MZ n°29'763) a été initiée par le Département des constructions et des technologies de l'information de l'époque (DCTI) afin de permettre la réalisation du bâtiment de logements proposé par le projet lauréat.

Lors de sa délibération du 7 juin 2011, le Conseil municipal a chargé le Conseil administratif de poursuivre le déclassement, en initiant une procédure de modification des limites de zone sur la parcelle 2632. Les conseillers municipaux avaient, en effet, estimé que, dans un souci de cohérence d'ensemble de l'urbanisation, le maintien en zone de verdure de la bande qui subsiste le long de la route de Moillebeau (parcelle 2632) n'a plus de raison d'être, alors qu'elle constitue une réserve foncière, pour une extension d'un équipement de type EMS ou pour tout autre programme qui répondrait à un besoin prépondérant de la population.

Ce projet de modification des limites de zones faisant donc suite à la demande du Conseil municipal du 7 juin 2011, la Ville de Genève a initié une modification de zone avenue Trembley dans le but de garantir une densification raisonnée de ce périmètre stratégique, tout en préservant les qualités du lieu et la pénétrante de verdure. Il appartiendra par la suite à un PLQ de définir les implantations des futurs bâtiments, afin de respecter la composition du quartier.

2 Planification supérieure et complémentaire

2.1 Plan directeur cantonal « Genève 2015 » approuvé par le CE le 28 mars 2007

Ce projet de modification des limites de zones répond aux objectifs fixés par le concept 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 participe à la mise en œuvre des objectifs du plan directeur cantonal, en répondant à l'objectif n° 2.2

(2.2) Utiliser en priorité et de manière judicieuse les zones à bâtir existantes, tout en veillant à conserver les qualités et la diversité des secteurs urbanisés et à respecter les sites de valeur. La préférence sera donnée aux solutions qui prévoient un usage mesuré du sol.

Par ailleurs, en matière de préservation d'espaces verts, il ne contrevient pas à l'objectif n° 2.13

(2.13) Maintenir et mettre en valeur un ensemble diversifié de pénétrantes de verdure reliant les grands parcs à la couronne rurale et assurant le maintien de la flore et de la faune au cœur de la ville.

En effet, le projet tient 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. La continuité de la pénétrante de verdure du Petit-Saconnex, considérée par l'ensemble des documents de planification comme devant être maintenue et valorisée, n'est d'aucune façon remise en cause. Le périmètre du présent projet de modification des limites de zones jouxte effectivement la zone de verdure du parc Trembley dont il est cependant séparé de fait, compte tenu de sa situation enclavée entre le croisement de deux voies de circulation importantes et la nouvelle zone de développement n° 29763 récemment adoptée par le Grand-Conseil. La connexion entre les différentes entités spatiales et biologiques constitutives de la pénétrante de verdure s'établit, désormais, environ 80 mètres plus à l'Est.

2.2 Plan directeur communal « Genève 2020 » approuvé par le CE le 14 octobre 2009

Le projet participe par ailleurs à la mise en œuvre des objectifs du plan directeur communal, notamment en matière d'équipements et d'espaces publics et verts :

(Chapitre 2.4) Privilégier la localisation d'équipements sur les pôles de transports et poursuivre une politique d'équipements de quartier

(Chapitre 2.3.d) Renforcer les continuités des espaces verts et garantir une accessibilité



Il est en effet prévu de mettre en place une distinction claire entre la partie à urbaniser de la parcelle en y incluant les bâtiments existants de l'EMS des Tilleuls, et l'autre vouée à la mise en place de la pénétrante de verdure rive droite, située plus à l'Est conformément au schéma ci-contre (flèche jaune).

extrait Plan Directeur Communal Genève 2020

3 Situation générale et périmètre du projet

Situation



Situation de la MZ à l'échelle de la Ville et de la pénétrante de verdure rive droite

Photographies du site



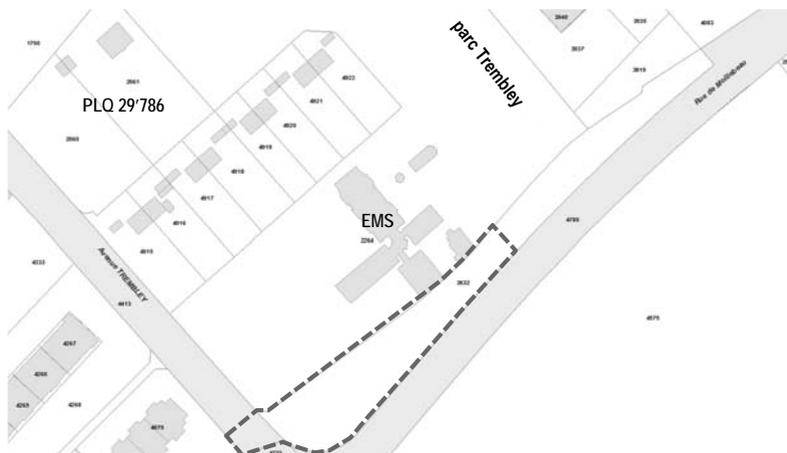
Vue depuis la rue Moillebeau – source : maps.google.fr



Perception depuis le carrefour Trembley / Moillebeau – source : maps.google.fr

Bâti et foncier

Le périmètre faisant l'objet du présent projet de loi de modification des limites de zones est situé à l'angle de l'avenue Trembley et de la rue Moillebeau sur le territoire de la commune de Genève, secteur Petit-Saconnex (feuille cadastrale N^{os} 63). 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.



Le contexte du PLQ N° ?? ???, avenue Trembley

D'une superficie d'environ 3'500 m², le périmètre est constitué de la parcelle N^{os} 2632, appartenant à la Ville de Genève, ainsi qu'une partie de la parcelle N^o 4413 appartenant au domaine public communal. Le périmètre est actuellement libre de toute construction.



- Propriétés des collectivités publiques
- Etat de Genève
 - ▣ Fondations liées à l'Etat de Genève
 - Organisations Internationales, Etats étrangers, FIPOI
 - FTI
 - SIG
 - Hospice général
 - Confédération, PTT, Cantons (sauf GE), CFF
 - Ville de Genève
 - Hôpital, Université
 - Communes (sauf Ville de Genève)
 - Caisses de pensions (CAP, CEH, CIA, CPP)

Propriété foncière (SITG)

Paysage et végétation

Le périmètre borde directement le parc Trembley, considéré comme une pénétrante verte à maintenir et conserver. Une zone de bois et forêt a été créée dans le cadre de la MZ 29'763.



Relevé de la végétation – source SITG



Vue des principaux arbres – source : Bing

Réseau et équipement

Le périmètre se situe dans un secteur urbain central, très bien desservi en transports publics, l'arrêt TPG le plus proche étant à environ 50 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 une école primaire avec salles de sport (située dans le parc Trembley, rue Pestalozzi, au sud-est du secteur) et un EMS.

L'accès au périmètre se fait actuellement par l'avenue Trembley et la rue de Moillebeau.

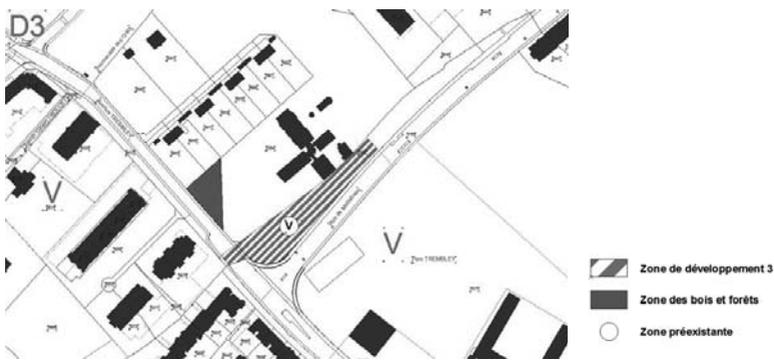


Réseau de transports – www.tpg.ch

4 Le projet

4.1 Principe

Objectif principal: déclasser en partie la parcelle n° 2632, dans un souci de cohérence avec la MZ n° 29'763, et permettre la création d'un futur périmètre constructible.



4.2 Potentiel et affectation

La parcelle 2632 s'étend sur 3'500 m². Une modification de zone permettrait d'envisager un potentiel de construction conséquent de l'ordre de ce que le futur plan directeur cantonal 2030 recommande pour les secteurs de centre-ville.

5 Conformité aux dispositions légales, concertation

5.1 Généralités

Ce chapitre évalue la compatibilité du projet avec les dispositions légales relevant de la protection de l'environnement, conformément à la teneur de l'article 47 de l'OAT. Ainsi, pour chaque domaine de l'environnement concerné, il rappelle succinctement les principales bases légales concernées, présente l'état initial du périmètre du projet et évalue les incidences du projet. Quand cela se justifie, des mesures d'accompagnement ou de compensation sont proposées.

5.2 Protection de l'air

Les principales dispositions légales concernant la protection de l'air sont la loi sur la protection de l'environnement (LPE) et l'ordonnance sur la protection de l'air (OPAir), toutes deux étant des bases légales fédérales. Les principaux polluants atmosphériques liés aux activités humaines (trafic, chauffage, industries) sont les oxydes d'azote (NOx), le dioxyde de carbone (CO2), l'ozone (O3) le dioxyde de soufre (SO2) et les particules fines (PM10). Dans le cas présent, c'est avant tout les deux premiers qui sont concernés (émissions liées à la combustion d'énergie fossile), en rapport avec le trafic et vraisemblablement aussi l'exploitation des bâtiments.

La charge de trafic supplémentaire que pourrait générer un projet de développement sur ce périmètre est trop minime pour influencer la valeur d'immissions de NO₂. L'incidence du projet sera donc négligeable. Ce constat s'applique également aux autres polluants atmosphériques. Lors de l'élaboration du projet de construction, et afin de limiter les émissions de CO₂, il sera opportun d'évaluer les possibilités de recourir à des énergies renouvelables et à des choix constructifs favorisant les économies d'énergie. Voir à ce sujet le paragraphe 5.4 : énergie.

5.3 Protection contre le bruit

Les principales dispositions légales concernant la protection contre le bruit sont la loi sur la protection de l'environnement (LPE) et l'ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB), toutes deux étant des bases légales fédérales. 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, créée par le présent projet de loi. Les normes OPB sont respectées.

5.4 Energie

Un concept énergétique sera élaboré en parallèle à l'établissement du PLQ, conformément aux dispositions de la loi générale sur les zones de développement (L 1 35) et de la loi cantonale sur l'énergie (L 2 30)

En outre, la fiche n° A7 du plan directeur communal fixe l'objectif de parvenir à 100 % d'énergies renouvelables pour le chauffage des immeubles appartenant à la Ville. Le terrain étant propriété de la Ville de Genève les immeubles futurs seront assujettis à cette règle dès leur conception.

5.5 Sol, sites pollués

Les principales dispositions légales fédérales concernant la protection des sols et les sites pollués sont la loi sur la protection de l'environnement (LPE), l'ordonnance sur la protection des sols (OSol) et l'ordonnance sur l'assainissement des sites pollués (OSites). Le règlement sur la protection des sols (K 1 70.13) légifère sur le plan cantonal. Actuellement, le périmètre n'est pas considéré comme un site pollué.

5.6 Prévention des accidents

La principale base légale concernée est l'ordonnance sur la prévention des accidents majeurs (OPAM). Or, la mise en place du plan localisé de quartier ne donnera pas lieu à la construction d'un équipement qui pourrait comprendre le stockage, l'utilisation ou le transport de produits pouvant potentiellement produire des accidents majeurs. Le projet est donc sans effet dans ce domaine.

5.7 Eaux

Les principales dispositions légales sont, au niveau fédéral, la loi sur la protection des eaux (Leaux) et son ordonnance et, sur le plan cantonal, la loi sur les eaux (L 2 05) et son règlement (L 2 05.01).

Etat initial, eaux souterraines

Aucune nappe superficielle ou profonde ne se situe au droit de la parcelle. Elle n'est par conséquent pas comprise dans un secteur de protection des eaux.

Etat initial, eaux de surface

Le périmètre du présent projet de MZ ne se trouve pas à proximité d'un cours d'eau.

Etat initial, eaux à évacuer

Des collecteurs primaires d'eaux pluviales et d'eaux usées se trouvent à proximité des parcelles concernées. L'écoulement peut s'effectuer de manière gravitaire.

5.8 Protection du paysage et de la nature

Les principales bases légales sont les suivantes : sur le plan fédéral, la loi sur la protection de la nature (LPN) et son ordonnance (OPN) ; sur le plan cantonal, la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites (LPMNS, L 4 05) et son règlement (L 4 05 .01), le règlement sur la conservation de la végétation arborée (L 4 05.04), la loi sur la faune, le règlement sur la protection du paysage, des milieux naturels et de la flore (L 4 05.11), la loi sur la faune (M 5 05) et son règlement (M 5 05.01).

Les parcelles sont actuellement partiellement occupées par quelques sujets isolés de haute tige, notamment trois cèdres dont l'abattage, du fait de l'urbanisation de la parcelle sera inévitable. Des mesures de compensations seront fixées au moment de l'adoption du plan localisé de quartier, qui suivra la présente MZ.

5.9 Concertation

Comme cela a été exposé dans le paragraphe « introduction et problématique » du présent rapport, le projet de MZ résulte d'une commande du Conseil municipal, laquelle a été adoptée en délibération à l'unanimité moins une abstention (PR n° 896, du 2 novembre 2011).

Le terrain étant propriété de la Ville, on peut donc considérer que la commande venant de son assemblée législative est claire et que l'intérêt du propriétaire est dûment pris en compte.

S'agissant des principes énoncés à l'art. 4 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, relatifs à la concertation, le droit des tiers à être entendus sera respecté dans le cadre de l'enquête publique telle qu'elle est prévu à l'art 16, alinéa 1 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (L 1 30). Les observations des citoyens et les réponses qui leurs seront apportées seront consignées dans le présent rapport à l'issue de cette étape de la procédure.