Ville de Genève
Conseil municipal

PR-1059

8 janvier 2014

Proposition du Conseil administratif du 8 janvier 2014 en vue de saisir le Conseil d'Etat d'un projet de modification des limites de zones, qui prévoit le déclassement d'un ensemble de parcelles entre l'avenue Soret, la rue de Bourgogne et la route des Franchises.

Mesdames et Messieurs les conseillers,

La présente proposition de résolution concerne un projet de modification des limites de zones (MZ) des terrains situés entre l'avenue Soret, la rue de Bourgogne et la route des Franchises. A l'appui de sa demande, le Conseil administratif fait valoir les arguments ci-dessous:

1. Situation du périmètre

Le périmètre faisant l'objet du présent projet de modification des limites de zones est situé dans un secteur urbain central, entre l'avenue Soret, la rue de Bourgogne et la route des Franchises, sur le territoire de la commune de Genève, secteur du Petit-Saconnex (feuille cadastrale 33).

D'une superficie d'environ 35 900 m^2, le périmètre est constitué de: 36 parcelles appartenant à des propriétaires privés (les N°s 1167, 1168, 1170,1171, 1172,1173, 1174, 1175, 1176, 1177, 1178, 1180, 1181, 1182, 1183, 1184, 1185, 1186, 1190, 1191, 1194, 1195, 1196, 1197, 2318, 2885, 2886, 2923, 2924, 5089, 5090, 5091, 5092, 5435 1192, 1189), une appartenant à la Ville de Genève (la parcelle N° 2319), ainsi qu'une partie de la parcelle N° 4685 appartenant au domaine public communal.

Les parcelles sont en 5e zone (villas).

2. Origine du projet

Consécutivement à la cessation de l'activité industrielle et au déplacement du stade de football des Charmilles, le quartier environnant s'est considérablement transformé. Son caractère marqué par la cohabitation entre industrie et habitat ouvrier s'est estompé peu à peu. Ce quartier fait désormais partie intégrante du noyau dense de la ville centre.

Le secteur considéré a déjà subi plusieurs petites interventions, avec la construction de quelques maisons individuelles. D'autres demandes sont en cours. C'est pourquoi, afin éviter un morcellement, il est devenu nécessaire

d'envisager une planification d'ensemble (modification de zone suivie d'un PLQ) destinée à permettre le développement harmonieux de ce quartier.

A cette fin, lors de sa délibération du 15 avril 2013, le Conseil municipal a voté un crédit d'étude de 150 000 francs destiné à l'établissement d'un projet de modification des limites de zones et d'un projet de plan localisé de quartier (PR-954).

3. Objectif du projet de modification des limites de zones

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 sur la route de Meyrin et la rue de Lyon, et pourvu d'équipements publics et privés.

Le projet répond aux objectifs du plan directeur cantonal 2030 (PDCn) dans la mesure où il permet une densification, par le biais d'un déclassement en zone de développement d'une zone villas (fiche A02 et A03).

Depuis l'acceptation du crédit d'étude par le Conseil municipal, en date du 23 avril 2013, le département cantonal en charge des autorisations de construire a refusé le 1er novembre 2013 la DD 105295 visant la construction de quatre villas en vertu de l'article 13B de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LaLat). Dès lors, un délai de deux ans pour modifier le régime des zones du secteur court depuis cette date. L'expérience montre que ce délai est extrêmement court, raison pour laquelle le Conseil administratif a décidé d'engager dès à présent la procédure.

4. Potentiel réalisable

La modification de zone permettrait de dégager un potentiel de logement important. En effet, le potentiel à bâtir envisageable à ce stade des études est d'environ 50 000 m^2, soit 450 logements.

Les études d'aménagement qui ont débuté cet été permettront de déterminer plus précisément les principes d'aménagement du secteur et sa densité et d'établir un plan localisé de quartier en conséquence.

5. Attribution des degrés de sensibilité OPB

En conformité aux articles 43 et 44 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB), 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 précédent, 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, alinéas 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 zone qui prévoit le déclassement des parcelles N°s 1167, 1168, 1170,1171, 1172,1173, 1174, 1175, 1176, 1177, 1178, 1180, 1181, 1182, 1183, 1184, 1185, 1186, 1190, 1191, 1194, 1195, 1196, 1197, 2318, 2885, 2886, 2923, 2924, 5089, 5090, 5091, 5092, 5435 1192, 1189,2319 et 4685 entre l'avenue Soret, la rue de Bourgogne et la route des Franchises, feuille 33 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:
- Exposé des motifs
- Projet de loi
- Plan du projet de modification des limites de zones

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et Messieurs les Députés,

Le présent projet de modification des limites de zones concerne un périmètre situé sur le territoire de la commune de de Genève, secteur du Petit-Saconnex (feuille cadastrale 33), délimité par la rue de Bourgogne, la rue du Dauphiné, l'avenue Soret et la route des Franchises.
D'une superficie d'environ 35'900 m^2, le périmètre est constitué de : 36 parcelles appartenant à des propriétaires privés (les n°1167, 1168, 1170,1171, 1172,1173, 1174, 1175, 1176, 1177, 1178, 1180, 1181, 1182, 1183, 1184, 1185, 1186, 1190, 1191, 1194, 1195, 1196, 1197, 2318, 2885, 2886, 2923, 2924, 5089, 5090, 5091, 5092, 5435 1192, 1189), une appartenant à la Ville de Genève (la parcelle n°2319), ainsi qu'une partie de la parcelle n° 4685 appartenant au domaine public communal.

1. Objectifs généraux

L'objectif du présent projet de loi est de rendre possible la densification de parcelles qui, de par leur taille et leur localisation favorable au sein de l'agglomération genevoise, constituent une opportunité intéressante pour créer du logement.
Ce périmètre est actuellement en 5ème zone (villas). Sa densification nécessite le déclassement en une zone de développement 3, susceptible d'autoriser la construction d'immeubles d'une densité et de gabarits substantiels. Cette stratégie est envisageable du point de vue des principales options de l'aménagement du territoire, dans la mesure où les parcelles sont remarquablement situées.

2. Description du périmètre

Le périmètre, occupe une bande rectangulaire de terrain d'environ 300 mètres par 125 mètres. Il s'agit d'un des derniers secteurs pavillonnaires, occupé par des villas en Ville de Genève.
Il bénéficie d'une situation privilégiée, à proximité du centre-ville et proche d'une avenue fréquentée, la rue de Lyon, lui offrant ainsi une excellente accessibilité. La desserte par les transports collectifs est optimale depuis la rue de Lyon (trolleybus) mais aussi depuis la route de Meyrin (tram). Le pôle commercial des Charmilles ne se trouve qu'à quelques pas de la rue de Bourgogne.

Il en découle assez logiquement que le site, extrêmement bien doté d'équipements publics, disposant d'espaces verts de qualité (parc Hentsch et parc des Franchises), soit aujourd'hui amené à se densifier. De plus, il existe à proximité immédiate un périmètre d'utilité publique (MZ 28'819), qui permet à terme la réalisation d'équipements publics complémentaires.

3. Origine du projet

Consécutivement à la cessation de l'activité industrielle et au déplacement du stade de football, le quartier environnant s'est considérablement transformé. Son caractère marqué par la cohabitation entre industrie et habitat ouvrier s'est estompé peu à peu. Les Charmilles font désormais partie intégrante du noyau dense de la ville centre.

Le secteur considéré a déjà subi plusieurs petites interventions, avec la construction de quelques maisons individuelles. D'autres demandes sont en cours. C'est pourquoi, afin éviter un morcellement, il est devenu nécessaire d'envisager une planification d'ensemble (modification de zone suivie d'un PLQ) destinée à permettre le développement harmonieux de quartier.

A cette fin, lors de sa délibération du 23 avril 2013, le Conseil municipal a voté un crédit d'étude de 150'000 francs destiné à l'établissement d'un projet de modification des limites de zones et d'un projet de plan localisé de quartier (PR-954).

Depuis l'acceptation de ce crédit d'étude, le département cantonal en charge des autorisations de construire a refusé le 1er novembre 2013, la DD105'295 en vertu de l'article 13B de la Loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LaLat). Dès lors, la loi fixe un délai de deux ans pour

modifier le régime des zones du secteur. L'expérience montre que ce délai est extrêmement court, raison pour laquelle le Conseil administratif a décidé d'engager dès à présent la procédure.

4. Conformité avec les planifications en force

Ce projet de modification des limites de zones répond aux objectifs du Plan directeur cantonal 2030, adopté par le Conseil d'Etat le 20 février 2013 et par le Grand Conseil le 20 septembre 2013.

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 A03, 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 secteur est clairement identifié comme un secteur à développer avec une densité modérée à intermédiaire.

Ce projet est également conforme aux objectifs du Plan directeur communal « Genève 2020 » (PDcom) approuvé par le Conseil d'Etat le 14 octobre 2009. Le périmètre Bourgogne est indiqué comme secteur de renouvellement urbain à prédominance logement sur le Schéma de synthèse annexé au PDcom, répondant ainsi la priorité 2, à savoir construire des logements supplémentaires.

5. Potentiel réalisable

La modification de zone permettrait de dégager un potentiel de logement important, compte tenu de sa situation urbaine. En effet, le potentiel à bâtir envisageable à ce stade des études est d'environ 50'000 m^2, soit 450 logements.
Un projet de plan localisé de quartier sera élaboré prochainement afin de définir les aménagements de ce secteur. Il permettra de fixer précisément la densité du périmètre au regard des contraintes du site.

6. Attribution des degrés de sensibilité OPB

En conformité aux articles 43 et 44 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB), 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.

7. Conclusion

Au vu de ces considérations, il est proposé de créer une zone de développement 3 d'une surface d'environ 35'900 m^2 selon le projet de plan N° 29'XXX-204.

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

REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENEVE

PROJET DE LOI

Projet présenté par le Département de l'urbanisme	Projet adopté par le Conseil d'Etat
Contact suivi du dossier : M. ……. tél. 022 Contact secrétariat : M. ……. tél. 022 Version : XX.XX.2013- 29XXXPL	
Visa de la chancellerie d'Etat :	(visa du Conseil d'Etat) [ ] sans modification [ ] avec modification(s) Remarque(s) :

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

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Députés,

Nous vous soumettons en annexe un

Projet de loi modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Genève - section Petit-Saconnex (création d'une zone de développement 3) entre l'avenue Soret, la rue de Bourgogne et la route des Franchises

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

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

AU NOM DU CONSEIL D'ÉTAT

La chancelière : Le président :

…… ……

Annexe mentionnée

Projet de loi modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Genève - section Petit-Saconnex (création d'une zone de développement 3) entre l'avenue Soret, la rue de Bourgogne et la route des Franchises

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

Art. 1 Approbation du plan

[1] Le plan N° 29XXX-XXX, dressé par la Ville de Genève le 8 janvier 2014, modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Genève - section Petit-Saconnex (création d'une zone de développement 3) entre l'avenue Soret, la rue de Bourgogne et la route des Franchises, 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.

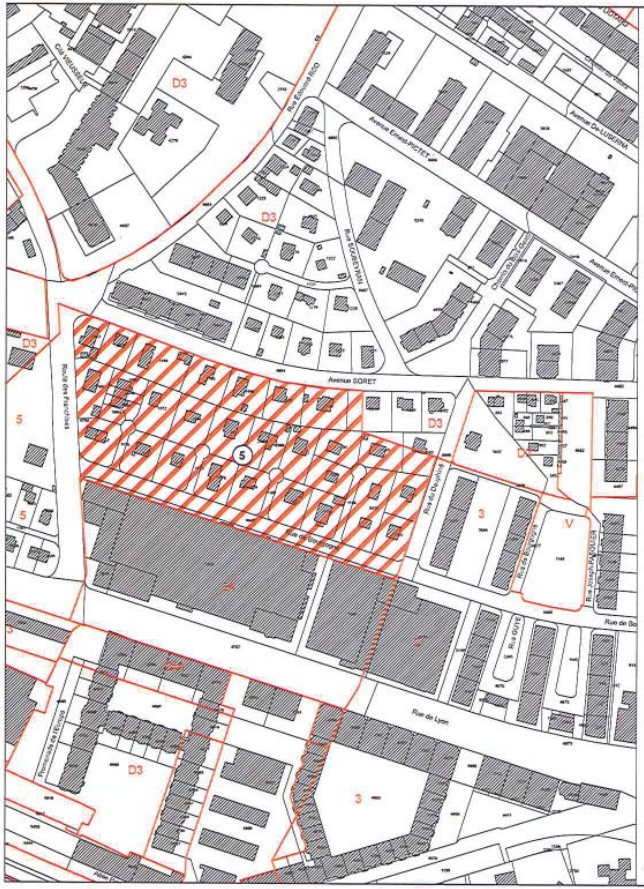
Art. 2 Degré de sensibilité

En conformité aux articles 43 et 44 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986, il est attribué le degré de sensibilité II aux biens-fonds compris dans le périmètre de la zone de développement 3, créée par le présent projet de loi.

Art. 3 Dépôt

Un exemplaire du plan N° 29XXX-XXX susvisé, certifié conforme par la présidence du Grand Conseil, est déposé aux archives d'Etat.

Certifié conforme
La chancelière d'Etat : .....


D3
Avenue Ernest-PICTET
Avenue DE-LUSERNA
Avenue SORET
Rue de Bourgogne
Rue de Lyon
Route des Franchises
Rue du Stand
Rue du Vieux-Marché
Rue Jean-Jacques-Gallot
Rue de Bourgogne
Rue de Lyon
Rue du Vieux-Marché
Rue du Stand
Rue Ernest-Pictet
Rue Soret
Rue de Lyon
Rue de Bourgogne
Avenue Ernest-Pictet
Avenue De-Luserna
Avenue Soret
Route des Franchises
Rue du Stand
Rue du Vieux-Marché
Rue Jean-Jacques-Gallot
Rue de Lyon
Rue de Bourgogne
Avenue Soret
Rue de Lyon
Rue du Vieux-Marché
Rue Jean-Jacques-Gallot
Rue de Lyon
Rue de Bourgogne
Rue du Stand
Rue de Lyon
Rue de Bourgogne
Rue du Stand
Rue de Lyon
Rue de Bourgogne
Rue du Stand