

Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt : 3 août 2009

Projet de loi

modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Genève, section Eaux-Vives (création d'une zone de développement 3 et de trois zones de verdure) au lieu-dit «Gare des Eaux-Vives»

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

Art. 1 Approbation du plan

¹ Le plan N° 29561-218, dressé par le département du territoire le 2 avril 2007, modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Genève, section Eaux-Vives (création d'une zone de développement 3 et de trois zones de verdure) au lieu-dit « Gare des Eaux-Vives » 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 III aux bien-fonds compris dans le périmètre de la zone de développement 3, et le degré de sensibilité II (pour les bâtiments comportant des locaux à usage sensible au bruit) aux bien-fonds compris dans le périmètre des zones de verdure, créées par le plan visé à l'article 1.

Art. 3 Dépôt

Un exemplaire du plan N° 29561-218 susvisé, certifié conforme par la présidence du Grand Conseil, est déposé aux Archives d'Etat.

Certifié conforme

Le chancelier d'Etat : Robert Hensler



RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE

Direction Générale de l'Aménagement du Territoire


Secteur des Plans d'Affectation

GENÈVE, Eaux-Vives

Feuilles Cadastreles 23 et 28

Parcelles N° : 1030, 1430, 1531,
1786 part, 1806, 2432,
dp 3000 part., dp
3001 part., dp 3012,
dp 3013

Modification des limites de zones au lieu dit "Gare des Eaux-Vives"

-  Zone préexistante
-  Zone de verdure **DS II** (Pour les bâtiments comprenant des locaux à usage sensible au bruit)
-  Zone de développement 3 **DS III**

PROCEDURE D'OPPOSITION

Adopté par le Conseil d'État le :

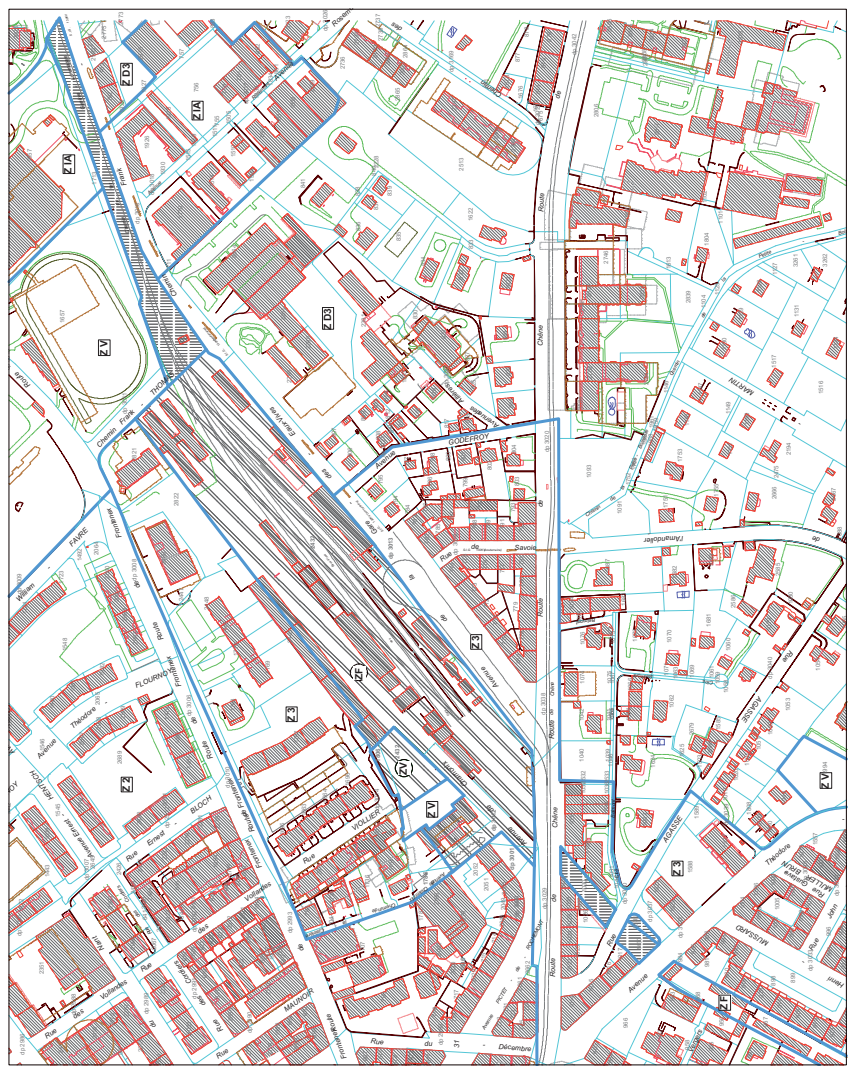
Visa :

Timbres :

Adopté par le Grand Conseil le :

Echelle	1 / 2500	Date	11.06.2007
		Dessin	MR
Modifications			
Indice	Objets	Date	Dessin
	Ajout de zones de verdure	17.01.2008	MR

Code GIREC	
Secteur / Sous-secteur statistique	Code alphabétique
21.00.050	VGE
Code Aménagement (Commune / Quartier)	
218	
Archives Internes	Plan N°
	29 561
CDU	Indice
7 1 1 . 6	



EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les députés,

Le présent projet de modification des limites de zones concerne le territoire de la commune de Genève section Eaux-Vives, feuilles cadastrales N° 23 et 28.

1. Périmètre et données foncières

D'une superficie totale d'environ 54 000 m², le projet de modification des limites de zones porte principalement sur la parcelle N° 2432, propriété de l'Etat de Genève, correspondant à la gare des Eaux-Vives. Le périmètre comprend également les parcelles N^{os} 1030, 1430, 1531, 1786 part., 1806, qui sont la propriété de l'Etat ou de la Ville de Genève, et, partiellement, les parcelles dp 3000, dp 3001, dp 3012 et dp 3013.

Le périmètre se trouve actuellement en zone ferroviaire, à l'exception d'une petite partie du secteur située en zone de verdure.

Le site est aujourd'hui occupé par quelques bâtiments, d'une surface brute de plancher (SBP) totale d'environ 7 100 m².

2. Objectif du projet de loi

Le protocole d'accord tripartite entre l'Etat de Genève, la Confédération suisse et les CFF relatif à la liaison ferroviaire Cornavin – Eaux-Vives – Annemasse (CEVA), du 26 avril 2002, fait référence à plusieurs projets de développement immobilier aux alentours immédiats des futures haltes CEVA. L'un deux porte sur les terrains CFF situés en gare des Eaux-Vives.

Ainsi, le présent projet de modification des limites de zones permettra l'aménagement des terrains situés de part et d'autre de la future gare des Eaux-Vives. Ce pôle d'échange est amené à devenir un important nœud de transports collectifs lié à plusieurs lignes de tramways et d'autobus.

Afin de répondre à l'objectif d'urbanisation du site, le projet de modification des limites de zones prévoit de classer le périmètre en zone de développement 3 (environ 46 740 m²) et en zone de verdure (environ 7 260 m²).

La démarche est conforme au plan directeur cantonal qui identifie le secteur gare des Eaux-Vives comme pôle d'échange et d'activités. Ce projet s'inscrit par ailleurs dans un périmètre d'aménagement coordonné (PAC) selon la fiche N° 2.17 du plan directeur cantonal et répond au concept de l'aménagement cantonal (objectif 2.11 du plan directeur cantonal) visant à assurer un développement cohérent de l'agglomération urbaine en tenant compte des transports publics comme élément structurant, et à favoriser le report modal.

3. Historique du dossier

Le projet de raccordement de la gare Cornavin à la gare des Eaux-Vives trouve son origine au XIX^e siècle. En 1881, une convention franco-suisse était signée pour la réalisation d'une liaison ferroviaire entre Annemasse et Genève. La ligne entre les Eaux-Vives et Annemasse était inaugurée en 1888. Si la convention entre le canton de Genève, la Confédération et les CFF pour la réalisation de la liaison Cornavin – Eaux-Vives – Annemasse était signée en 1912, il faudra attendre 1941 pour que débute la construction de la ligne Cornavin – La Praille, achevée en 1968 et uniquement destinée au transport de marchandises.

Décidé en 1980, le financement par la Confédération de la ligne Cornavin – Aéroport était assorti d'une demande de délai pour la mise en service de CEVA qui ne devait pas avoir lieu avant l'an 2000. Cette même année, le Conseil d'Etat demandait à la Confédération son adhésion pour l'achèvement du raccordement CEVA et, en 2002, le canton de Genève, la Confédération et les CFF réactivaient la convention de 1912. Le tronçon Cornavin – Lancy – Pont-Rouge était dans le même temps ouvert au trafic voyageurs.

Potentialités du périmètre

La réalisation d'une nouvelle gare sur ce site contribuera très certainement au développement et à la requalification de l'ensemble du quartier, très proche du centre et déjà bien desservi par les transports publics.

Si, actuellement, les voies ferrées ont pour effet de séparer le quartier des Eaux-Vives de celui de Grange-Canal, la mise en place d'une gare souterraine va permettre de tisser des continuités piétonnes, visuelles et surtout urbaines entre ces deux quartiers.

C'est pourquoi, depuis 2001, de nombreuses études tentent de définir un programme permettant de répondre aux besoins de ce futur quartier et aux ambitions de son développement.

A la suite du concours des gares organisé autour du projet CEVA et remporté par l'architecte Jean Nouvel, un projet de plan directeur de quartier accompagné de nombreuses études d'aménagements et de circulation a permis de dégager les orientations suivantes:

- la réalisation de bâtiments de logements côté lac;
- la réservation pour des équipements publics vers le chemin Frank-Thomas;
- un concours d'architecture du projet de théâtre de la nouvelle comédie (crédit d'étude adopté par le Conseil municipal de la Ville de Genève le 19 février 2008);
- la réalisation de bâtiments d'activités et de logements le long de l'avenue de la gare des Eaux-Vives;
- des commerces au rez-de-chaussée des immeubles;
- la requalification des espaces publics par la création de plusieurs esplanades en lien avec l'avenue de la gare des Eaux-Vives.

En parallèle à ces études d'aménagements, une société simple de valorisation (SOVAGEV) a été mise en place afin de permettre aux différents propriétaires concernés (ville, Etat, CFF) de définir les principes de répartition des droits à bâtir et les modalités qui permettront leur mise en œuvre. Elle a pour mission essentielle l'élaboration d'un plan localisé de quartier. De plus, une coordination est menée afin de dégager des synergies entre le projet de la gare, le projet CEVA et l'aménagement du périmètre. Dans le cadre de la mise au point du projet de plan directeur de quartier de la gare de Eaux-Vives, une étude de circulation dans ce secteur a permis, d'une part, de vérifier les impacts du programme sur les carrefours en proposant des adaptations assurant leurs fonctionnements aux heures de pointe, et, d'autre part, de prendre les mesures conservatoires qui permettront l'adaptation des parcours et arrêts des transports publics afin d'offrir les transbordements les plus aisés entre les différents modes de déplacements: train, tram et bus.

Le projet de plan directeur de quartier a intégré les aspects environnementaux qui ont été évalués dans une étude spécifique. Les recommandations qu'elle contient proposent notamment une meilleure gestion de la mobilité, la proposition de mise en œuvre d'un concept énergétique, un concept de nouvelles plantations et d'aménagements paysagers, ainsi que les principes d'une gestion des eaux coordonnée avec la planification de la voirie de la Ville de Genève.

4. Caractéristiques du site

4.1. Principales contraintes

Végétation

D'une manière générale, les études menées n'ont pas mis en évidence de véritables contraintes paysagères sur ce site. Quelques arbres, dont un cèdre, et une végétation particulière (sur ballast) ont toutefois été identifiés.

Les arbres à abattre ont fait l'objet d'un relevé dans le cadre du plan directeur de quartier, des plantations en pleine terre étant prévues en compensation. Le cèdre sera conservé dans la nouvelle zone de verdure. Quant à la végétation singulière repérée, et vouée à disparaître, elle est compensée par la mise en place de la voie verte, concept d'aménagement de la couverture de la voie ferrée qui s'étend des Eaux-Vives au Foron.

Pollution des terres

Une étude historique des pollutions des terrains enregistrées sur le site de la gare des Eaux-Vives a été réalisée. Pour le périmètre concerné, un site est inscrit au cadastre des sites pollués (au nord-est du périmètre, lieu d'anciennes stations service et d'entreposage d'hydrocarbures). Ils concernent les parcelles N° 2822 et 2445. L'étude a démontré que ce site est classé comme site pollué ne nécessitant ni surveillance ni assainissement.

4.2. Description du contexte

Desserte du site pour les transports collectifs

Une des principales caractéristiques actuelles du site est la qualité de sa desserte actuelle en transports collectifs, qui sera complétée par le RER CEVA. Il est en effet desservi par les lignes de tramways 12,16 et 17 et par la ligne de bus 21. Un projet d'extension de cette dernière ligne desservant le bas du quartier des Eaux-Vives est à l'étude, afin d'améliorer encore l'accessibilité du quartier. De plus, le nouveau parcours des lignes 9, 33 et A via le chemin Frank-Thomas a été pris en compte.

4.3. Description du projet

Le projet d'aménagement prévoit une urbanisation importante du périmètre concerné. Pour ce site, les surfaces brutes de plancher envisagées sont les suivantes :

Equipement culturel d'importance régionale	15 500 m ² SBP
Equipements de quartier (par ex. crèche)	5 000 m ² SBP

Logements	28 000 m ² SBP
Activités administratives	10 000 m ² SBP
Commerces	2 500 m ² SBP
Galerie commerciale sur la gare CEVA	4 600 m ² SBP
soit un total d'environ	<hr/> 66 000 m ² SBP

5. Degré de sensibilité au bruit

En application de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit, il est attribué le degré de sensibilité OPB II (pour les bâtiments comprenant des locaux sensibles au bruit) aux biens-fonds compris dans le périmètre des zones de verdure, et le degré de sensibilité OPB III au secteur destiné aux logements et aux activités compris dans le périmètre de la zone de développement 3.

6. Enquête publique

L'enquête publique ouverte du 14 novembre au 15 décembre 2008 a provoqué plusieurs observations. Le Conseil municipal de la Ville de Genève a par ailleurs donné un préavis favorable en date du 19 mai 2009 au présent projet de loi.

7. Conclusion

Le présent projet de modification des limites de zones rend possible l'aménagement des terrains situés autour de la nouvelle gare des Eaux-Vives prévue dans le cadre du projet CEVA. Il bénéficiera d'une desserte en transports collectifs de grande qualité, propice au développement d'activités. De plus, ce projet constitue une opportunité de réaliser du logement en ville de Genève, dans un lieu à fort potentiel de développement.

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