

Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt : 28 juillet 2016

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 à l'angle entre l'avenue de Châtelaine et la route des Franchises)

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

Art. 1 Approbation du plan

Le plan N° 29748-210, dressé par le département chargé de l'aménagement du territoire le 28 septembre 2015, modifiant les limites de zones sur le territoire de la Ville de Genève, section Petit-Saconnex (création d'une zone de développement 3 à l'angle entre l'avenue de Châtelaine et la route des Franchises), est approuvé.

Art. 2 Degré de sensibilité

Conformément 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, créée par le plan visé à l'article 1.

Art. 3 Dépôt

Un exemplaire du plan N° 29748-210 susvisé, certifié conforme par la présidence du Grand Conseil, est déposé aux Archives d'Etat de Genève.

Certifié conforme

La chancelière d'Etat : Anja WYDEN GUELPA



REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENEVE

DÉPARTEMENT DE L'AMÉNAGEMENT, DU LOGEMENT ET DE L'ÉNERGIE

Office de l'urbanisme

Direction du développement urbain

GENEVE PETIT-SACONNEX

Feuille Cadastrale : 50

Parcelles N° : 1551, 1552, 1553, 1556, 1561,
1562, 1563, 1564, 1565 pour
partie, 3486, 3498, 3531, 3532,
3534, 3541, 3557, DP com.:
4763 pour part. et 4764
pour part.

Modification des limites de zones

Située à l'angle entre l'avenue de Châtelaine
et la route des Franchises



Zone de développement 3
DS OPB III



Zone préexistante

PROCEDURE D'OPPOSITION

Adopté par le Conseil d'Etat le :

Visa :

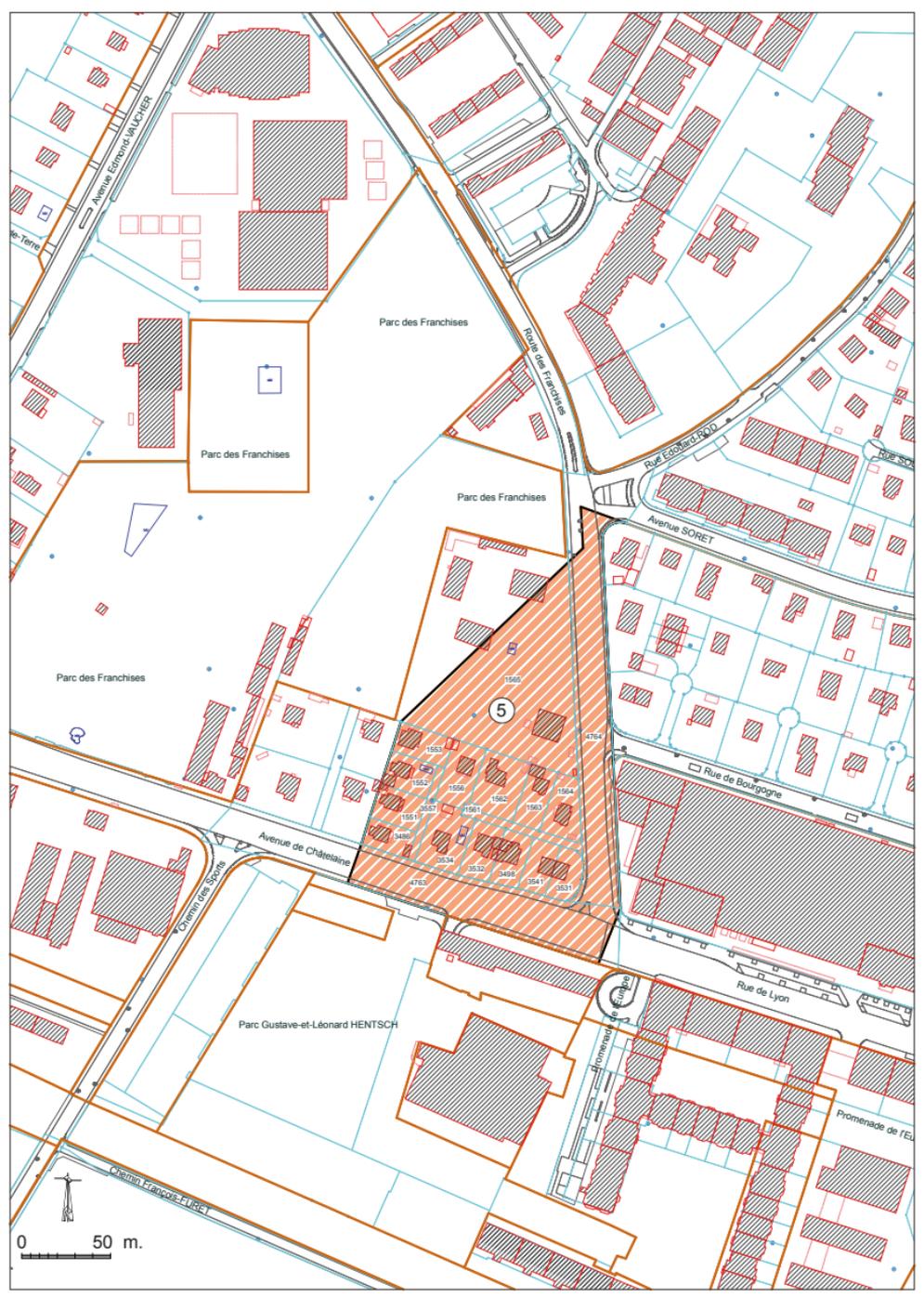
Timbres :

Adopté par le Grand Conseil le :

Loi N° :

Echelle	1 / 2500	Date	28.09.2015
		Dessin	AP
Modifications			
Indice	Objets	Date	Dessin
	Synthèse de l'ET	05.02.2016	AP

Code GIREC	
Secteur / Sous-secteur statistique	Code alphabétique
21 - 35 - 020	VGE-PSX
Code Aménagement (Commune / Quartier)	
210	
Archives Internes	Plan N°
	29 748
	Indice
CDU	
7 1 1 . 6	



EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les députés,

1. Situation du périmètre

Le périmètre faisant l'objet du présent projet de modification des limites de zones est situé sur le territoire de la Ville de Genève, section Petit-Saconnex, feuille cadastrale N° 50, à l'angle entre l'avenue de Châtelaine et la route des Franchises. Il est actuellement sis en zone 5 (villas). Il est principalement composé des 15 parcelles suivantes, en mains privées : N^{os} 1551, 1552, 1553, 1556, 1561, 1562, 1563, 1564, 3486, 3498, 3531, 3532, 3534, 3541 et 3557.

Le projet de modification des limites de zones inclut également des surfaces de voiries publiques communales, composées d'une partie des parcelles N^{os} 4763 et 4764 (route des Franchises et avenue de Châtelaine). Enfin, ce projet inclut une partie de la parcelle N° 1565, propriété de l'Etat de Genève.

La superficie totale du périmètre à réaffecter est d'environ 22 600 m².

2. Objectifs du projet de loi

L'objectif de la présente proposition est de permettre la réalisation d'un ensemble d'immeubles de logements et d'activités sur cette enclave actuellement sise en zone 5 (villas).

Afin de réaliser les objectifs de cette modification des limites de zones, il est proposé d'adapter le régime des zones par la création d'une zone de développement 3 sur les parcelles N^{os} 1551, 1552, 1553, 1556, 1561, 1562, 1563, 1564, 3486, 3498, 3531, 3532, 3534, 3541 et 3557, et pour partie les parcelles N^{os} 1565, 4763 et 4764.

Ce site est une rare opportunité pour construire environ 140 logements et réaliser 1 500 m² de surfaces destinées à des activités proches du centre-ville.

3. Conformité aux planifications directrices cantonale et communale

Ce projet de modification des limites de zones répond aux objectifs du Plan directeur cantonal 2030 (ci-après : PDCn), adopté par le Grand Conseil le 20 septembre 2013 et approuvé par le Conseil fédéral le 29 avril 2015.

Ce secteur est identifié par la fiche A03 intitulée « *Etendre la densification de la zone villas par modification de zone* » du PDCn, à savoir

développer des secteurs en zone villas occupés par des villas, bien desservis par les transports publics et ayant un niveau d'équipement suffisant, situés en périphérie de la couronne urbaine ou le long des voies structurantes. Le secteur est clairement identifié comme un secteur à développer avec une densité intermédiaire (ID minimum 1,8) selon l'article 2A de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957 (LGZD).

Ce projet de modification des limites de zones répond également au renouvellement urbain proposé dans le plan directeur communal 2020 (PDCoM) de la Ville de Genève, adopté par le Conseil municipal le 16 septembre 2009 et approuvé par le Conseil d'Etat le 14 octobre 2009.

Il est repéré dans la fiche du secteur Aïre-Ain du PDCoM avec l'indication d'un développement mixte à prédominance de logements. Un front commercial est proposé le long de l'avenue de Châtelaine.

Par ailleurs, ce secteur est aussi identifié comme potentiel à urbaniser dans le cahier 5 « *Secteur Franchises* » du plan guide du Grand Projet Châtelaine, validé par le comité de pilotage en décembre 2014.

En cohérence avec le régime de zones environnant, ce lieu est tout à fait propice à la création d'immeubles de logements et d'activités, permettant ainsi de poursuivre le développement du quartier des Charmilles en direction de Châtelaine.

4. Description du périmètre et situation future

Le périmètre se compose de deux secteurs. L'un est situé à l'angle entre l'avenue de Châtelaine et la route des Franchises et comprend des villas. L'autre secteur, situé au nord, entre la route des Franchises et le parc éponyme, comporte des bâtiments affectés à des équipements publics.

Le premier secteur est une zone occupée par plusieurs villas avec des garages et des annexes, d'une surface totale de 16 125 m². Treize villas occupent ce secteur. Elles datent, pour la plupart, des années 1950, mais quatre d'entre elles ont été construites avant 1920. Le parcellaire est caractéristique de la zone villas, avec plusieurs petites parcelles. Aucun de ces bâtiments n'est recensé ni n'a une valeur particulière au sens de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites, du 4 juin 1976 (LPMNS).

Le second secteur, situé au nord, comprend quatre édifices sans intérêt patrimonial dont certains datent des années 1920 et qui sont pour le moment destinés à être maintenus. Le département de l'instruction publique, de la culture et du sport (DIP) occupe trois bâtiments avec des centres médico-pédagogiques (CMP) rattachés à l'office médico-pédagogique (OMP) tandis

que le département de la sécurité et de l'économie (DSE) gère un établissement pénitentiaire et des ateliers.

Le choix de la zone de développement 3 pour le présent projet de loi résulte de l'existence d'une zone de développement 3 située à l'ouest du périmètre, et a pour objectif de proposer un projet en prolongement du plan localisé de quartier N° 29742-210, adopté le 16 mai 2012, lequel propose deux bâtiments de logements implantés perpendiculairement à l'avenue de Châtelaine, avec quelques surfaces d'activités au rez-de-chaussée et permettant la création de 100 logements environ.

La présente modification des limites de zones permettra la création d'un ensemble d'environ 140 logements et d'environ 1500 m² de surfaces destinées à des activités, ainsi qu'un garage souterrain.

Le périmètre de ce projet de loi, orienté principalement nord-sud, se situe entre deux parcs. Au nord-ouest, le parc des Franchises, et au sud, de l'autre côté de l'avenue de Châtelaine, le parc Hentsch récemment créé.

Une végétation abondante, caractéristique des tissus pavillonnaires, s'est développée principalement le long des limites de propriétés au sud du périmètre, côté avenue de Châtelaine. La parcelle N° 1565 est fortement arborisée sur les limites parcellaires au sud et le long de la route des Franchises.

En ce qui concerne l'accessibilité, ce périmètre bénéficie d'une situation privilégiée. En effet, quatre lignes de transports collectifs passent par l'avenue de Châtelaine et le relie ainsi au centre-ville et à l'Aéroport. Le centre commercial des Charmilles se trouve à quelques centaines de mètres.

Quant aux infrastructures scolaires, l'école primaire de l'Europe se trouve au sud-est du projet de modification des limites de zones, et au nord se situe l'école primaire de Vieusseux.

5. Degré de sensibilité OPB

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

En ce qui concerne les nuisances sonores, le cadastre du bruit du trafic routier indique, pour un degré de sensibilité au bruit DS OPB III, un dépassement des valeurs limites de bruit de jour comme de nuit le long de l'avenue de Châtelaine. Pour la route des Franchises, les valeurs limites d'immissions sont dépassées uniquement la nuit.

La contrainte du bruit devra impérativement être considérée lors de l'élaboration du PLQ. Il sera nécessaire de trouver des solutions architecturales ad hoc (typologies, affectations, dispositions constructives particulières, etc.) sur les façades concernées pour que les locaux à usage sensible au bruit (cf. art. 2, al. 6 OPB) ne soient pas directement exposés aux nuisances sonores.

De ce fait, l'affectation des futurs bâtiments tiendra compte de ces contraintes lors de l'élaboration du plan localisé de quartier.

6. Procédure

L'enquête publique ouverte du 11 mars au 11 avril 2016 a suscité une lettre d'observations à laquelle le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie a répondu. Le Conseil municipal de la Ville de Genève a préavisé favorablement à l'unanimité ce projet de loi, en date du 8 juin 2016.

7. Conclusion

Au vu des considérations ci-dessus, il est proposé de créer une zone de développement 3, selon le projet de plan N° 29748-210.

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