

*Projet présenté par le Conseil d'Etat*

*Date de dépôt : 23 septembre 2020*

## **Projet de loi**

**modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Meyrin (création d'une zone de développement 3 principalement affectée à des activités hospitalières, médicales et paramédicales et d'une zone 4B au lieu-dit « La Tour »)**

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

### **Art. 1 Approbation du plan**

<sup>1</sup> Le plan N° 30168-526, dressé par le département chargé de l'aménagement du territoire le 23 janvier 2019, modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Meyrin (création d'une zone de développement 3 principalement affectée à des activités hospitalières, médicales et paramédicales et d'une zone 4B au lieu-dit « La Tour ») est approuvé.

<sup>2</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 Degrés 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 principalement affectée à des activités hospitalières, médicales et paramédicales et le degré de sensibilité II au bien-fonds compris dans le périmètre de la zone 4B, créées par le plan visé à l'article 1.

**Art. 3**      **Dépôt**

Un exemplaire du plan N° 30168-526 susvisé, certifié conforme par la présidence du Grand Conseil, est déposé aux Archives d'Etat de Genève.

Certifié conforme

La chancelière d'Etat : Michèle RIGHETTI



DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE

Direction du développement urbain

Office de l'urbanisme

Meyrin

Feuilles Cadastreales : 27, 28


Parcelles N° : 12773 (pour partie), 12907, 13000, 13001, 13002, 13003, 13332, 13388, 13399, 140136-47, 140136-48, 140136-49, 140136-50, dp13651 (pour partie), 14836

Modification des limites de zones

Au lieu-dit "La Tour"

 Zone de développement 3 principalement affectée à des activités hospitalières, médicales et paramédicales (D5-OPB1)

 Zone 4B (D5-OPB 3)

 Zone préexistante

PROCEDURE D'OPPOSITION

Adopté par le Conseil d'Etat le :

Timbre :

Le président du Grand Conseil: Jean Roman

<b>Echelle</b>	1 / 2500	Date	23.01.2019
<b>Modifications</b>		Dessin	LV
Index	Objets	Date	Dessin
	Modification numéros parcelles	12.01.2019	LV

Zone G.R.E.C.	Code alphabétique
Scieur / Sous-maître/Section	<b>MYN</b>
<b>30 - 00 - 110/120</b>	
Code Aménagement (Commune / Quartier)	
<b>526</b>	
Plan N°	
ACTIVITE PRINCIPE	<b>30168</b>
CDU	<b>7116</b>



## **EXPOSÉ DES MOTIFS**

### **1. Situation et contexte**

Le périmètre faisant l'objet du présent projet de modification des limites de zones est situé entre la route de Meyrin, la rue Alphonse-Large, l'avenue Jacob-Daniel Maillard et le chemin de la Tour, au lieu-dit « La Tour », sur le territoire de la commune de Meyrin.

Le périmètre représente une superficie totale de 37 335 m<sup>2</sup> et porte sur les 12 parcelles suivantes, feuilles cadastrales N<sup>os</sup> 27 et 28 de la commune de Meyrin :

- N<sup>os</sup> 13154 et 13155 sises actuellement en zone 4B et en zone de développement 4B réservée à des activités hospitalières et paramédicales, ainsi qu'aux logements annexes, et appartenant à divers propriétaires privés et à la Résidence Jura la Tour;
- N<sup>o</sup> 12773 (pour partie) sise actuellement en zone de développement 4B réservée à des activités hospitalières et paramédicales, ainsi qu'aux logements annexes, pour la partie comprise dans le périmètre du présent projet de modification des limites de zones et appartenant à une société immobilière;
- N<sup>os</sup> 12907, 13251, 13331, 13332, 13398 et 13399 actuellement sises en zone de développement 4B réservée à des activités hospitalières et paramédicales, ainsi qu'aux logements annexes, et appartenant à divers propriétaires privés, à la Résidence Jura la Tour et à La Tour Sàrl;
- N<sup>o</sup> 14896 appartenant à La Tour Sàrl actuellement sise en zone de développement industriel et artisanal et en zone de développement 4B réservée à des activités hospitalières et paramédicales, ainsi qu'aux logements annexes;
- N<sup>o</sup> 13651dp (pour partie) du domaine public communal, dont la surface comprise dans le périmètre du présent projet de modification des limites de zones est actuellement sise en zone agricole pour une surface de 82 m<sup>2</sup> et en zone de développement 4B réservée à des activités hospitalières et paramédicales, ainsi qu'aux logements annexes;
- N<sup>o</sup> 13647dp du domaine public communal actuellement sise en zone de développement industriel et artisanal et en zone de développement 4B réservée à des activités hospitalières et paramédicales, ainsi qu'aux logements annexes.

Les parties des parcelles N<sup>os</sup> 14896 et 13647 sises en zone de développement industriel et artisanal et objet de la présente modification des limites de zones sont incluses dans le plan directeur de la zone industrielle de Meyrin-Satigny (Zimeysa) N<sup>o</sup> 26615 adopté par le Conseil d'Etat le 30 septembre 1981 et en vigueur.

Les parcelles ou parties de parcelles sises actuellement en zone de développement 4B réservée à des activités hospitalières et paramédicales, ainsi qu'aux logements annexes, faisant l'objet de la présente modification des limites de zones, sont comprises entièrement ou en partie dans le périmètre de deux plans localisés de quartier (PLQ) en vigueur. Il s'agit du PLQ N<sup>o</sup> 27799 adopté par le Conseil d'Etat le 15 décembre 1986, comprenant les parcelles N<sup>os</sup> 13398, 12907, 13647dp (pour partie), 13651, 13154 et 13155 et 13399 (pour partie) et du PLQ N<sup>o</sup> 28960 adopté par le Conseil d'Etat le 26 janvier 2000, comprenant les parcelles N<sup>os</sup> 13331, 13332, 13251 et 14896 (pour partie).

Le secteur dit de « La Tour » dans lequel s'insère le périmètre objet du présent projet de loi de modification des limites de zones est délimité au nord par la route de Meyrin, au nord-ouest par le parc Jacob-Daniel Maillard et au sud-ouest par la zone industrielle de Meyrin-Satigny (Zimeysa). Le village de Meyrin est situé à l'est et le quartier « Les Vergers » au nord, de l'autre côté de la route de Meyrin.

Le périmètre comporte aujourd'hui des petits immeubles de logements et d'activités dédiés majoritairement aux activités paramédicales et aux cabinets de médecins, un EMS, ainsi que les bâtiments de l'Hôpital de la Tour et ses parkings extérieurs. La plupart des espaces extérieurs privés sont occupés par du stationnement.

## **2. Objectifs du projet de loi**

Le présent projet de modification des limites de zones prévoit en premier lieu la création d'une zone de développement 3 principalement affectée à des activités hospitalières, médicales et paramédicales d'une superficie d'environ 37 310 m<sup>2</sup>, permettant une meilleure densification de ce périmètre au sein d'un secteur déjà bâti et en cours de mutation.

Le présent projet de loi permettra l'agrandissement de l'EMS Résidence Jura dont l'augmentation de la capacité d'accueil a été validée par la direction générale de la santé en février 2019, ainsi que le développement du principal pôle santé de la rive droite, représenté majoritairement par l'Hôpital de la Tour. Il vise également à favoriser l'implantation de nombreuses activités médicales et paramédicales en lien avec l'hôpital et permettra la surélévation

de certains immeubles existants, dont les deux bâtiments de l'Hôpital de la Tour.

Le site de « La Tour » est un secteur stratégique qui a un rôle d'articulation urbaine entre le quartier industriel, les équipements publics collectifs (hôpital, école, crèche), le village de Meyrin et le quartier des Vergers, ainsi qu'avec la ferme urbaine (ferme de la Planche) et son parc attenant. La zone de développement 3 principalement affectée à des activités hospitalières, médicales et paramédicales permettra à terme de réaliser environ 44 000 m<sup>2</sup> de surfaces brutes de plancher (SBP) supplémentaires dans un quartier dont la desserte en transports publics est déjà bonne et sera consolidée avec l'arrivée d'un bus à haut niveau de service (BHNS) et le renforcement de la ligne Léman Express.

Une attention particulière doit être portée à la valorisation du cadre de vie et à la qualité urbaine, en veillant à ce que les projets de densification soient coordonnés avec des programmes de création et de mise en valeur des espaces publics et collectifs.

L'entier de la parcelle N° 13651 du domaine public communal, dont une portion de 82 m<sup>2</sup> se trouve en zone agricole et fait partie du carrefour avenue Jacob-Daniel Maillard / route de Meyrin dans un contexte largement bâti, sera classée en zone de développement 3 principalement affectée à des activités hospitalières, médicales et paramédicales. En deuxième lieu, dans une optique de mise en cohérence de l'affectation du sol, la petite portion de la parcelle privée N° 12773 qui est actuellement sise en zone de développement 4B réservée à des activités hospitalières et paramédicales, ainsi qu'aux logements annexes, fera l'objet d'un déclassement d'une surface de 25 m<sup>2</sup> en zone 4B, zone dans laquelle est d'ores et déjà affecté le reste de la parcelle.

### **3. Historique**

Le secteur de « La Tour » est une extension du village de Meyrin. Des constructions rurales, des lieux de culte, d'anciennes maisons fortes et des réalisations immobilières plus récentes organisent un quartier en limite du périmètre. Le site s'est développé au fil des opportunités dès les années 1970, mais il manque de vision d'ensemble et ne répond plus aux objectifs des autorités communales et cantonales et des principaux acteurs présents sur le périmètre.

Une demande de renseignement (DR) N° 18478 portant sur la parcelle N° 13154 a été déposée le 29 juin 2015 auprès du département chargé de l'aménagement du territoire afin de permettre l'extension ou la surélévation

de l'EMS Résidence Jura. La zone de développement 4B réservée à des activités hospitalières et paramédicales ainsi qu'aux logements annexes, dans laquelle se trouve la parcelle, ne permet pas à l'EMS de s'agrandir ou d'être surélevé. La DR, acceptée le 3 mai 2016, implique donc une modification de zone.

Lors de la consultation technique qui a eu lieu pendant l'instruction de la DR et suite à la demande de la commission d'urbanisme et de la commune de Meyrin, une étude d'aménagement sur le secteur a été réalisée et co-pilotée avec la commune de Meyrin. Les objectifs de cette étude étaient de permettre de répondre aux besoins de croissance des différents établissements implantés sur le site, dont l'Hôpital de la Tour et l'EMS, mais aussi d'avoir une vision globale du périmètre élargi et de mener une réflexion sur l'amélioration des espaces publics et la création de connexions avec les secteurs voisins (la Zimeysa, le village de Meyrin et le quartier des Vergers). Les principaux acteurs du secteur ont été consultés afin de définir leurs besoins de développement, permettant ainsi de chiffrer, de qualifier et de localiser des programmes.

Outre les surfaces issues de la surélévation de ses deux bâtiments existants, l'Hôpital de la Tour a estimé un besoin de 56 000 m<sup>2</sup> de SBP supplémentaires afin d'améliorer l'unité de travail et d'accueil, mais aussi l'hébergement, et d'accueillir des commerces et des services.

Le développement de l'Hôpital de la Tour et l'extension de l'EMS sont une opportunité de requalifier tout le secteur et de lui conférer une véritable identité de quartier.

#### **4. Situation future**

Le périmètre se trouve dans une situation stratégique, à savoir le long de l'axe du tram Cornavin-CERN, proche du village de Meyrin et face au quartier des Vergers, dans un secteur qui accueille déjà le principal pôle santé de la rive droite.

Le présent projet de loi va permettre le développement d'un tissu urbain mixte de forte densité, favorisant le développement principalement d'activités complémentaires au pôle santé ne générant pas de nuisances, la réalisation d'hébergements de courte durée en lien avec les infrastructures hospitalières, mais aussi la création de logements proches du village de Meyrin et du quartier des Vergers et de leurs équipements publics.

Indépendamment de la nécessité d'extension des infrastructures en place, des commerces, services de proximité et espaces publics sont également nécessaires pour les employés du site et des entreprises de la Zimeysa. Les projets d'extension de l'Hôpital de la Tour et de l'EMS sont l'occasion d'améliorer les liaisons du quartier avec ceux alentour et de promouvoir des synergies par la mise en place d'éléments structurants de mobilité et de paysage. Des choix urbanistiques devront permettre d'harmoniser les projets à venir et de gommer les coupures entre le secteur de « La Tour », la Zimeysa et l'éco-quartier des Vergers, afin de faire revivre le quartier et d'affirmer son identité. Le maillage de cheminements pour les piétons et les vélos sera complété et structuré afin de désenclaver le site.

L'EMS prévoit de doubler pratiquement le nombre de lits en passant de 46 à 83 lits et de créer une cafétéria avec un espace extérieur favorisant l'accès des personnes âgées au reste du quartier.

L'Hôpital de la Tour a inauguré récemment son deuxième bâtiment sur une partie du bien-fonds N° 14896 situé en zone de développement 4B réservée à des activités hospitalières et paramédicales, ainsi qu'aux logements annexes, et a réalisé son parking visiteurs provisoire sur le reste de la parcelle située en zone de développement industriel et artisanal. L'hôpital souhaite aujourd'hui surélever ses deux bâtiments existants pour créer 8 000 m<sup>2</sup> de SBP supplémentaires et construire un nouveau bâtiment de 32 000 m<sup>2</sup> de SBP à l'emplacement du parking visiteurs. Il prévoit de créer des unités de travail avec des bureaux, laboratoires et salles de conférences, mais également de mettre en place des centres de compétences spécialisés (centre de chirurgie robotique, centre du sommeil, maison de naissance, centre de soins palliatifs, etc.). Des hébergements de courte durée pour les médecins et invités pourront également être développés. Afin de permettre son évolution, l'Hôpital de la Tour est toujours à la recherche de surfaces de plancher supplémentaires et le présent projet de loi contribuera au développement d'un véritable « campus santé ».

Une mutualisation d'un certain nombre de places de parking pourrait être réalisée en lien avec la Zimeysa. Une réflexion particulière sur les questions liées au stationnement devra être menée, ainsi que sur la possibilité de réaliser un parking en silo commun à plusieurs entreprises dans la zone industrielle proche du site.



## 5. Conformité aux planifications directrices cantonale et communale

Ce projet de modification des limites de zones répond aux objectifs du Plan directeur cantonal (ci-après : PDCn) 2030, dont la première mise à jour a été adoptée par le Grand Conseil le 10 avril 2019 et soumise au Conseil fédéral pour approbation.

Le périmètre est répertorié par la carte annexe au schéma directeur cantonal du PDCn 2030 dans sa première mise à jour essentiellement comme objet d'une densification ponctuelle des noyaux suburbains, qui renvoie à la fiche A02, intitulée « Poursuivre la densification de la couronne urbaine », dont l'un des objectifs est de réaliser des quartiers denses dans des secteurs bien desservis par les transports publics et ayant un niveau d'équipement suffisant. Tel est le cas en l'espèce, dans la mesure où le secteur de « La Tour » se situe à proximité immédiate des équipements situés dans le quartier des Vergers et dans le village de Meyrin et où il est desservi par la ligne du tram 18, les lignes de bus Y et 57 et bénéficiera prochainement de la mise en place du bus à haut niveau de service. Il s'agit également de développer la mixité sociale, générationnelle et fonctionnelle et de densifier des secteurs déjà bâtis.

Le programme proposé est cohérent avec les densités fixées par la carte n° 1 – Principes de densification – annexe aux fiches A01 à A08, qui prévoit pour la majorité du périmètre une densité modérée avec, pour les noyaux suburbains, un indice de densité (ID) minimal = 0,8 à 1.

Ce projet est également conforme au Plan directeur communal (PDCom) de Meyrin adopté par le Conseil municipal le 17 mai 2011 et **approuvé par le Conseil d'Etat le 21 septembre 2011. La fiche de mesures N° 12 du PDCom identifie sur le périmètre un besoin d'extension pour l'Hôpital de la Tour et préconise la « création d'une zone de développement 3 comprenant du logement et des activités économiques ».**

## 6. Degrés de sensibilité OPB

Conformément aux articles 43 et 44 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986, le degré de sensibilité (DS) III est attribué aux biens-fonds compris dans le périmètre de la zone de développement 3 principalement affectée à des activités hospitalières, médicales et paramédicales et le DS II au bien-fonds compris dans le périmètre de la zone 4B, créées par le présent projet de loi.

## **7. Procédure**

L'enquête publique ouverte du 11 décembre 2019 au 16 janvier 2020, n'a donné lieu à aucune observation. Le Conseil municipal de la commune de Meyrin a préavisé favorablement à l'unanimité le présent projet de loi, en date du 23 juin 2020, en l'assortissant de réserves se rapportant en particulier aux phases ultérieures de planification, soit le(s) plans localisé(s) de quartier subséquent(s). Les réserves portent sur la mobilité et le stationnement, ainsi que sur l'intégration des enjeux climatiques liés aux îlots de chaleur dans la réalisation des futurs espaces publics du quartier.

## **8. Conclusion**

Au vu des considérations ci-dessus, il est proposé de créer une zone de développement 3 principalement affectée à des activités hospitalières, médicales et paramédicales de 37 310 m<sup>2</sup> et une zone 4B de 25 m<sup>2</sup> selon le projet de plan N° 30168-526.

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