

Date de dépôt: 6 janvier 2004

Messagerie

Rapport

de la Commission d'aménagement du canton chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat modifiant les limites de zones sur le territoire de la Ville de Genève, section Petit-Saconnex (création d'une zone de développement 3 affectée à de l'équipement public dans le quartier des Charmilles), et déclarant d'utilité publique la réalisation d'équipements publics sur les parcelles N^{os} 4381 et 4390

Rapport de M. Rémy Pagani

Mesdames et
Messieurs les députés,

La Commission de l'aménagement du canton a traité du présent projet de loi lors de ses séances des 5 et 12 novembre 2003 en la présence de MM. Georges Gainon, attaché de direction au DAEL, Jean-Charles Pauli, juriste du secrétariat général du DAEL, Jacques Moglia, chef du service des études et plans d'affectation du DAEL. La procès-verbaliste fut M^{me} Delphine Binder. Tous ont prêté leur précieux concours à la tenue des travaux de la commission, qu'ils en soient ici vivement remerciés.

Le périmètre en question est composé de trois zones : une zone de développement industriel située le long de la rue de Lyon, une zone de développement 3 comprenant la plus grande partie des terrains et la zone du groupe scolaire. La Ville de Genève était déjà propriétaire de la zone du groupe scolaire comprenant les parcelles N^{os} 4409 et 4410, elle a maintenant fait l'acquisition des parcelles N^{os} 4381 et 4390. La parcelle N^o 4402 reste une dépendance non constructible. Le but poursuivi par la Ville de Genève

est la réalisation d'équipements de quartier. Cette réalisation requiert une modification du plan de quartier. Suite à la séance du 5 novembre, la Ville de Genève a été contactée au sujet de l'inutilité de son audition par la commission. Cette dernière en a volontiers convenu dans la mesure où la commission de l'aménagement disposait de tous les éléments concrets et qu'un large consensus était maintenant acquis sur le devenir de ce périmètre.

Lors des travaux de la commission, il a été précisé par les représentants du département que le plan a été rectifié et que la déclaration d'utilité publique a été supprimée du projet de loi, tenant compte ainsi de l'évolution de ce dossier. Les passages concernant l'expropriation ont été enlevés du projet de loi avec l'accord du service de l'urbanisme et de M. de Dardel représentant de la Ville de Genève. Il est aussi souligné par le département qu'il est préférable de construire dans ce périmètre des bâtiments qui soient à l'échelle de l'Ecole de l'Europe. Le projet de loi 9040 étant adopté, il restera aux auteurs du projet de loi 8531 à le retirer dans la mesure où il poursuivait un but identique.

Historique du projet

C'est à la suite d'une pétition signée par plus de 1 100 habitants et de deux motions déposées devant le Conseil municipal de la Ville de Genève que l'ensemble de la population genevoise a été alertée par la volonté des promoteurs d'édifier de grands bâtiments destinés à l'industrie sur les derniers terrains encore disponibles du nouveau quartier dit « les Charmilles » ou « l'Europe ». L'objectif visé par les promoteurs était de ne réaliser qu'un bâtiment d'un seul tenant destiné à accueillir de l'industrie et s'élevant au même niveau que les bâtiments de logements le long de la rue de Lyon.

En date du 22 février 2001, le Conseil municipal de la Ville de Genève a adopté, dans le cadre de son droit d'initiative en matière d'aménagement du territoire, une résolution visant à modifier le plan de zones applicable au périmètre dans le but de créer une zone de développement 3 affectée à de l'équipement public et comprenant le périmètre de l'école de l'Europe qui sera étendu aux parcelles 4381 et 4390 situées en zone de développement industriel en bordure de la rue de Lyon.

Cette résolution du Conseil municipal demande que la création de cette nouvelle zone d'équipements publics soit assortie d'une zone d'utilité publique pour les parcelles 4381 et 4390 afin que la Ville de Genève s'en porte acquéreur dans le but d'affecter ces parcelles à de l'équipement public, sous réserve des constructions souterraines.

Dans le courant des travaux de la commission de l'aménagement, il est clairement apparu que le terrain prévu pour l'école était nettement plus petit que celui habituellement réservé pour ce genre d'ouvrages (2000 m² de moins) alors que le nombre de logements construits avait augmenté et que l'école était ceinturée par des constructions plus hautes que ne le laissait supposer le plan de zones adopté (hauteur de 27 m à la corniche et non de 21 m). Le Conseil municipal de la Ville de Genève avait déjà réagi en son temps contre ce diktat du Conseil d'Etat en refusant de donner un préavis favorable au projet du Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement et en chargeant le Conseil municipal d'intervenir – en vain – auprès de ce Conseil.

Limiter les dégâts de cette densification excessive si faire se peut

Le quartier des Charmilles est aujourd'hui habité par 2 500 personnes, dont 855 enfants et adolescents. Tout le monde semble penser que cette densification déjà excessive et le confinement des équipements nécessaires au quartier découlant des dispositions du Plan localisé de quartier 27930C seraient encore aggravés par l'édification de bâtiments supplémentaires. Ainsi, la destination des terrains situés entre l'école de l'Europe et la rue de Lyon, tel que le prévoit le plan de zones de construction adopté en 1995, n'est heureusement plus envisageable et c'est pourquoi il s'agit de mettre ce secteur en conformité avec la volonté largement exprimée d'en réduire la densité.

Très concrètement

Le présent projet de loi vise une modification des zones de construction sur cinq parcelles. Les parcelles N^{os} 4409 et 4410, d'une surface cumulée de 8607 m², sont propriété de la Ville de Genève. Le projet a donc pour seul effet une mise en conformité de la zone avec la destination réelle des parcelles.

La parcelle N^o 4402, est construite en sous-sol (garages), d'une surface de 1940 m², avec une dépendance non constructible des bâtiments voisins. Sur ce dernier point, il s'agit en effet de la promenade de l'Europe et de l'accès piétonnier aux bâtiments d'habitation situés à l'est de l'école.

Les parcelles N^{os} 4381 et 4390, d'une surface cumulée de 2504 m², sont en copropriété pour moitié de la société en nom collectif Barbier-Mueller & Cie et pour l'autre moitié de la société anonyme Favre & Guth, Promotions et Participations SA. Leurs sous-sols sont entièrement occupés par trois niveaux de parking indissociables de l'aménagement de l'ensemble des sous-

sols du complexe des Nouvelles Charmilles. Un chantier a été ouvert en novembre 2000 pour réaliser des bâtiments selon le plan localisé de quartier 2793RC, mais dont l'autorisation de construire a été considérée caduque le 26 janvier 2001 par la commission de recours LCI.

Afin d'éviter de longues et coûteuses batailles juridiques, les différentes parties en cause (DAEL, Ville de Genève, Fédération des associations de quartiers et d'habitants (FAQH) et constructeurs) ont convenu, le 14 février 2001, d'admettre l'achèvement des travaux afférents à l'autorisation définitive DD 90277 situés sur les terrains au nord du bloc d'habitations et de renoncer à la poursuite des travaux afférents à la DD 90276 situés sur les terrains visés par le présent projet de loi. Une procédure d'arbitrage, visant à déterminer une juste valeur de rachat par la Ville de Genève d'une part des parcelles excluant les sous-sols a été prévue en vertu d'un accord qui semble, à ce jour, ne pas encore avoir été exécuté.

Par contre, des pourparlers directs ont été engagés entre la FAQH et les promoteurs qui ont abouti à un accord de principe portant sur la cession des parcelles N^{os} 4381 et 4390 à la Ville de Genève avec un bâtiment de faible gabarit, situé à l'emplacement de la construction dont le chantier a été interrompu en février 2001. Ledit bâtiment devrait être affecté à des locaux destinés à des activités d'intérêt public, répondant plus particulièrement aux besoins des habitants du quartier.

Relevons enfin que le Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement a modifié sa position à l'égard de la construction d'un bâtiment industriel tel que prévu vis-à-vis de l'école de l'Europe et s'est rallié au point de vue de la Ville de Genève qu'une telle construction était devenue inacceptable.

L'enquête publique ouverte du 28 septembre au 29 octobre 2001 a provoqué quelques observations qui ont été transmises à la commission chargée de l'examen du présent projet de loi. En outre, ce projet a fait l'objet d'un préavis favorable du Conseil municipal de la Ville de Genève, en date du 11 février 2003.

Discussion et vote de la commission

Un député demande si le bâtiment en construction qui est mentionné dans le rapport comme se trouvant sur les parcelles acquises par la Ville de Genève a également été acheté. Un représentant du département lui répond que le bâtiment en construction a été acheté en même temps que les parcelles.

Un député demande ce qu'est une dépendance.

Les représentants du département expliquent que c'est une parcelle qui est rattachée à une autre et ne peut être vendue séparément. En l'occurrence, la parcelle a un statut de dépendance pour garantir un espace libre entre les autres parcelles.

Un autre député relève que le vote de ce projet de loi ne fait qu'entériner une situation existante.

Un député se réjouit de l'évolution de la situation, car les habitants du quartier se sont longtemps battus. Il rappelle que la forte densification des quartiers a des conséquences catastrophiques pour les enfants qui y habitent. Ces conséquences étaient à l'origine du dépôt du projet de loi 8531 qui deviendra caduc si le présent projet de loi est adopté par le Grand Conseil.

Un député remet en question l'utilité du projet de loi 9040, dès lors que la clause d'utilité publique a été rayée. Il demande si c'est la zone du périmètre visé qui pose problème.

Les représentants du département soulignent qu'il s'agit d'une zone de développement industriel et que le plan de quartier prévoit un bâtiment de 22 m à la corniche ce qui n'est manifestement plus conforme à la réalité.

Un député relève pourtant que dans le quartier dit de l'Europe, des bâtiments hauts de 27 m à la corniche ont été construits. A ce sujet les représentants du département rappellent que le projet initial qui avait été proposé au Conseil d'Etat prévoyait 15 m à la corniche au bord de la rue de Lyon. C'est le pouvoir politique qui a décidé de densifier ce quartier.

Le président de la commission de l'aménagement déplore l'aménagement du quartier des Charmilles (de l'Europe) et convient que les enfants y ont peu d'espace à disposition. Il ajoute que dans le cas présent, en ajoutant des étages aux immeubles, de l'espace au sol aurait été gagné, qui aurait pu être aménagé pour les enfants. Les représentants du département conviennent que le quartier des Charmilles est un mauvais exemple d'urbanisation.

Un député revient sur l'intervention du président et convient que des étages en plus permettent de gagner de l'espace au sol. Il estime néanmoins qu'en matière d'urbanisme, la limite de 21 m à la corniche apporte une unité qui est salutaire pour la qualité de vie de tous les habitants de Genève. Il ajoute qu'aux Charmilles, les appartements sont trop profonds et que la lumière n'y entre pas bien, ce qui posera un problème de salubrité à moyen terme.

Un autre député souligne que ces appartements ont une hauteur de plafond de 2 m 40, le minimum légal. Pour lui, des plafonds aussi bas provoquent un certain malaise. Les représentants du département précisent que la hauteur de plafond de 2 m 40 a été votée par le Grand Conseil contre l'avis des services et commissions du DAEL.

Le président met aux voix l'entrée en matière du projet de loi :

Pour : 13 (1 R, 2 PDC, 1 UDC, 3 L, 3 S, 1 Ve, 2 AdG)

Article 1 :

Le président met aux voix l'article 1 :

Pour : 13 (1 R, 2 PDC, 1 UDC, 3 L, 3 S, 1 Ve, 2 AdG)

Article 2 :

Le président met aux voix l'article 2 :

Pour : 13 (1 R, 2 PDC, 1 UDC, 3 L, 3 S, 1 Ve, 2 AdG)

Article 3 :

Le président met aux voix l'article 3 :

Pour : 13 (1 R, 2 PDC, 1 UDC, 3 L, 3 S, 1 Ve, 2 AdG)

A la demande d'un député le département atteste que les parcelles N^{os} 4381 et 4390 et leurs bâtiments ont bien été achetés par la Ville de Genève.

Le président met aux voix l'ensemble du projet :

Pour : 13 (1 R, 2 PDC, 1 UDC, 3 L, 3 S, 1 Ve, 2 AdG)

Bien entendu, le projet de loi voté n'est pas celui indiqué à la suite du titre: Rapport de la commission de l'aménagement sur le projet de loi 9040 modifiant les limites de zones sur le territoire de la Ville de Genève, section Petit-Saconnex (création d'une zone de développement 3 affectée à de l'équipement public dans le quartier des Charmilles), et déclarant d'utilité publique la réalisation d'équipements publics sur les parcelles n° 4381 et 4390 ; il a été modifié par la commission de l'aménagement du canton (suppression de la clause d'utilité publique).

Au bénéfice de ces explications le rapporteur vous prie, Mesdames et Messieurs les députés, de bien vouloir suivre le préavis unanime de la commission de l'aménagement en votant le présent projet de loi. Ainsi, vous soutiendrez les motivations idéales des habitants de ce secteur qui ont su par leur détermination mettre un terme à la densification outrancière de leur quartier. Le projet de loi 9040 étant adopté, il restera aux auteurs du projet de loi 8531 à le retirer dans la mesure où il poursuivait un but identique à celui réalisé par le présent projet de loi.

Projet de loi (9040)

modifiant les limites de zones sur le territoire de la Ville de Genève, section Petit-Saconnex (création d'une zone de développement 3 affectée à de l'équipement public dans le quartier des Charmilles)

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

Art. 1

¹ Le plan N° 29217-207 dressé par le département de l'aménagement de l'équipement et du logement le 31 août 2001, modifié le 12 novembre 2003 (A), modifiant les limites de zones sur le territoire de la Ville de Genève, section Petit-Saconnex (création d'une zone de développement 3 affectée à de l'équipement public dans le quartier des Charmilles), 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

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 biens-fonds compris dans le périmètre de la zone de développement 3 affectée à de l'équipement public, créée par le plan visé à l'article 1.

Art. 3

Un exemplaire du plan N° 29217A-207 susvisé, certifié conforme par la présidence du Grand Conseil, est déposé aux archives d'Etat.



VILLE DE GENEVE

 DEPARTEMENT MUNICIPAL DE L'AMENAGEMENT, DES CONSTRUCTIONS ET
 DE LA VOIRIE

Service d'urbanisme

GENEVE, Petit-Saconnex

Feuilles cadastrales N°: 36 & 49

Parcelles N°: 4381,4390,4402,4409,4410

Les Charmilles

Rue de Lyon - Avenue d'Aïre

Modification des limites de zones

Adopté par le Conseil d'Etat, le:

Visa:

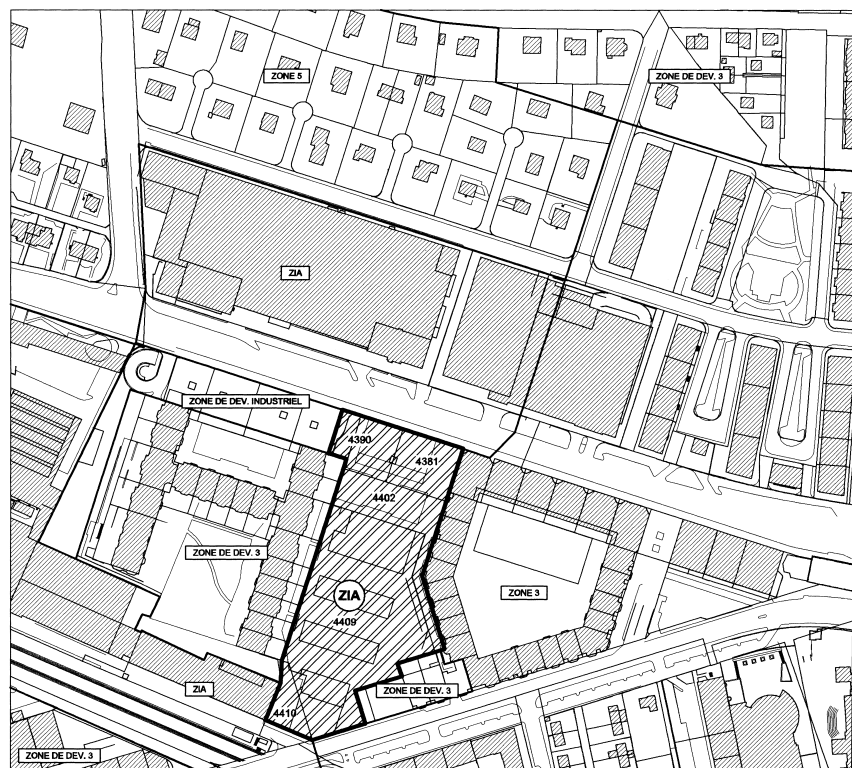
Timbre:

Adopté par le Grand Conseil, le:



Loi N°:

Echelle: 1/2500		Date: 31.08.2001	
		Dessin: VGE/SU/CB	
Modifications:			
Indice:	Objets:	Dessin:	Date:
A	suppression utilité publique	VGE/SU/CB	12.11.03

Code GIREC	
Secteur / sous-secteur statistique	Code alphabétique
35-08	VGE
Code Aménagement (Commune / Quartier)	
207	
Archives Internes	Indice:
Plan N°:	
29217	A
CDU	
711.6	



LEGENDE

-  Zone de développement 3 affectée à de équipement public. D.S. OPB III
-  Zone préexistante