

Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt: 12 septembre 2007

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, d'une 3^e zone, d'une zone de verdure et abrogation d'une zone de développement 3) au lieu-dit « Charmilles-Parc Hentsch »

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

Art. 1

¹ Le plan N° 29537-207, dressé par le département du territoire le 13 janvier 2006, modifiant les limites de zones sur le territoire de la Ville de Genève (création d'une zone de développement 3, d'une 3^e zone, d'une zone de verdure et abrogation d'une zone de développement 3) au lieu-dit « Charmilles-Parc Hentsch » 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 les périmètres de la zone de développement 3 et de la 3^e zone créées par le plan visé à l'article 1. Il est attribué le degré de sensibilité II (pour les bâtiments comprenant des locaux sensibles au bruit), aux biens-fonds compris dans le périmètre de la zone de verdure créée par le plan visé à l'article 1.

Art. 3

Un exemplaire du plan N° 29537-207 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 de l'Aménagement du Territoire

Service des Plans d'Affectation

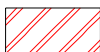
GENÈVE, sect. Petit-Saconnex

Feuille Cadastre 49

Parcelles N° : 2286, 2287, 3185, 4407,
5249, 5250 et DP 4761.

Modification des limites de zones

Charmilles - Parc Hentsch



Zone de développement 3

D.S. OPB III



Abrogation de la zone de développement 3



Zone préexistante



Zone 3

D.S. OPB III



Zone de verdure

D.S. OPB II (pour les bâtiments comprenant des locaux à usage sensible au bruit).

Adopté par le Conseil d'Etat le :

Visa :

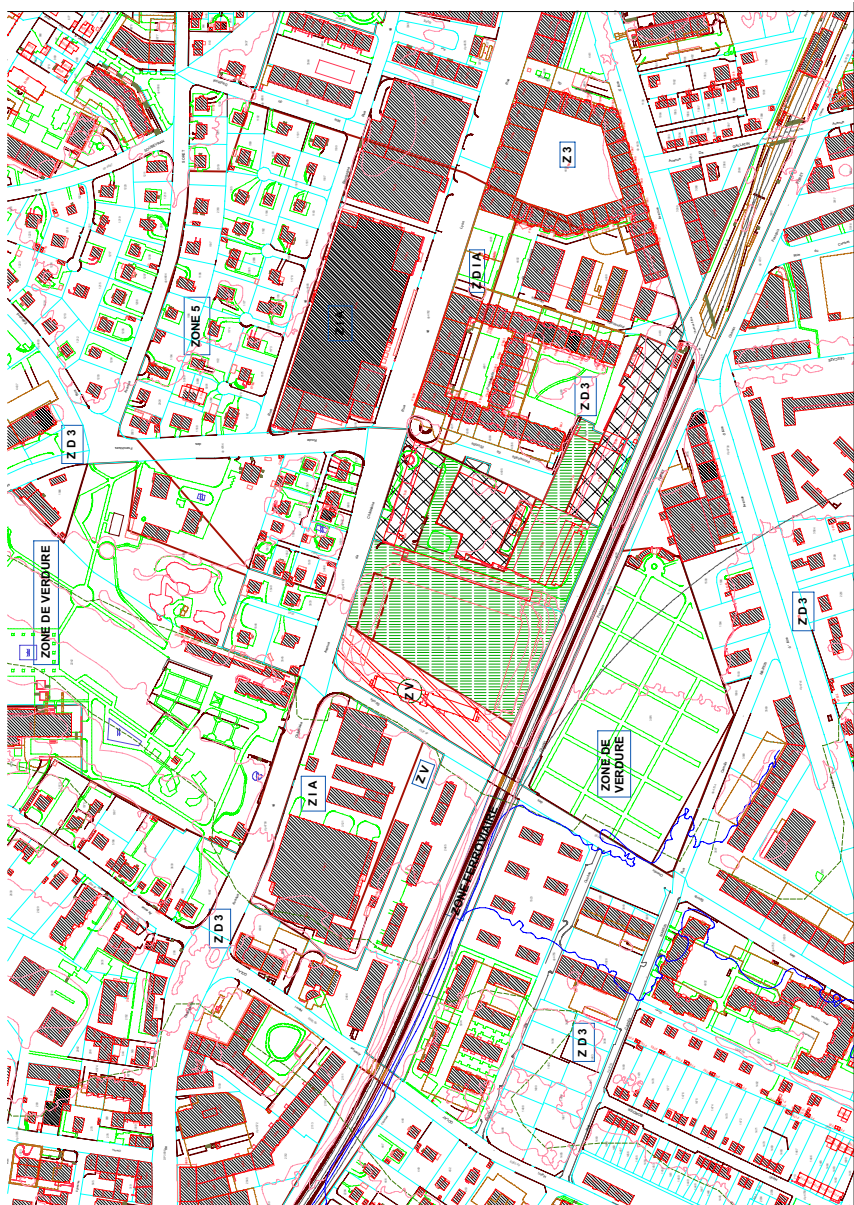
Timbres :

Procédure d'opposition

Adopté par le Grand Conseil le :

Echelle	1 / 2500	Date	13.01.2006
		Dessin	OLS
Modifications			
Indice	Objets	Date	Dessin
	Périmètre zone de verdure	20.02.2006	OIS

Code GIREC	
Secteur / Sous-secteur statistique	Code alphabétique
21 - 35 - 01 / 08	VGE
Code Aménagement (Commune / Quartier)	
207	
Archives Internes	Plan N°
	29537
CDU	Indice
711.6	



EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les députés,

1. Situation du périmètre

Le périmètre visé par le présent projet de modification des limites de zones est compris entre l'avenue de Châtelaine, le chemin des Sports, les voies CFF et le nouveau quartier des Charmilles, situé à la promenade de l'Europe, sur le territoire de la Ville de Genève, (feuilles cadastrales N° 11 et 12, section Petit-Saconnex).

Ce périmètre, constitué de six parcelles représentant une superficie d'environ 46 455 m², est sis en zone industrielle et artisanale (ZIA) pour une grande moitié, le solde étant en zone de verdure et en zone de développement 3.

2. Etat des lieux

La parcelle N° 3185, qui longe le chemin des Sports, constituée de l'ancien stade des Charmilles, d'une surface de 22 466 m², actuellement située en zone de verdure et pour partie en zone de développement 3 est propriété de la Société Immobilière du Servette Football Club.

Au sud-est, une poche en zone industrielle et artisanale est constituée des parcelles 2286, 2287, 4407 et 5250 (site « Tavano »), d'une surface de 20 600 m².

Ce secteur est occupé par quatre bâtiments, à savoir le bâtiment « Pic-Pic » et son extension, le long des voies de chemins de fer, le bâtiment « Elna » contre l'avenue de Châtelaine et celui de « Tavano », au centre du périmètre ainsi que diverses halles industrielles désaffectées.

Suite à la faillite de l'entreprise Tavano, le magnifique bâtiment de l'usine, réalisé par Jean Erb en 1946, ainsi que l'extension du bâtiment « Pic-Pic » furent promis à la démolition pour être remplacés par trois nouveaux bâtiments de gabarits imposants comportant 30 000 m² de surfaces industrielles, selon l'autorisation de construire préalable N° 17524-6, accordée par le département en charge de l'aménagement le 5 février 2003 et prolongée le 5 février 2005.

Les parcelles du site de Tavano jouxtent les immeubles du nouveau quartier des Charmilles, qui regroupent des logements et un home pour personnes âgées. A proximité du bâtiment « Pic-Pic » et de son extension, on

trouve l'école de l'Europe, une crèche et son jardin pour 400 enfants. Côté sud, les parcelles du stade des Charmilles et du site « Tavano » sont bordées par les voies CFF reliant Cornavin à l'aéroport.

A ce jour, le bâtiment Tavano fait l'objet d'une autorisation de transformation (DD 99'083), à l'effet d'y aménager un centre événementiel et culturel dit Espace Hippomène.

Quant au bâtiment Elna, il fait l'objet d'une autorisation de réhabilitation (APA N° 23'432).

Le DAEL a par ailleurs délivré, en date du 6 décembre 2004, une autorisation de démolir les installations du stade des Charmilles (M 5276).

3. Le projet

En qualité de président de la Fondation Hippomène, Monsieur Bénédic Hentsch s'est engagé, en 1999, à céder à la Ville de Genève une surface équivalente au terrain occupé par le stade des Charmilles, après avoir démoli les installations sportives existantes et aménagé un parc public.

Suite à la faillite de la société Tavano SA, Monsieur Bénédic Hentsch a acquis en août 2003 les parcelles formant son site industriel.

Il a alors remanié le projet d'aménagement du parc en tenant compte essentiellement des critères suivants :

- agrandir la surface originellement prévue pour le parc et le rapprocher des habitations du nouveau quartier des Charmilles jouxtant la friche industrielle de Tavano, en démolissant une partie des halles industrielles occupant des surfaces au sol importantes, tout en conservant les bâtiments jugés dignes d'intérêt (l'usine Tavano, Pic-Pic et son extension et Elna);
- répartir différemment les droits à bâtir liés à la zone de développement 3, en réalisant un bâtiment de logements en bordure du chemin des Sports, soit à l'abri des nuisances de l'avenue de Châtelaine, et bénéficiant d'une orientation idéale pour l'habitation. Le concept de ces logements à mixité intégrée (LMI) permet de configurer les appartements pour répondre à l'évolution du mode de vie des habitants et d'en affecter une partie à des activités indépendantes. De petites surfaces disposant d'une entrée séparée, mais communiquant avec l'appartement, pourront être destinées soit à l'habitation, soit à une activité professionnelle à domicile;
- réhabiliter le bâtiment Elna dans son affectation de surfaces administratives, le bâtiment étant destiné à être classé une fois la rénovation de l'édifice réalisée;

- réhabiliter le bâtiment Tavaro et le reconverter en centre événementiel, artistique et culturel permettant d'accueillir des manifestations de grande envergure, des expositions artistiques ainsi que des séminaires et conférences (Espace Hippomène); ce nouveau lieu de rencontres participera au rayonnement international de Genève;
- réhabiliter le bâtiment Pic-Pic et son extension et reconverter les bâtiments en habitations;
- créer un parking souterrain de 300 places destiné aux habitants des logements, aux utilisateurs de l'Espace Hippomène et à son personnel d'exploitation, de manière à libérer la surface du parc de tout véhicule.

4. Modification des limites de zones

Zone de verdure

Le parc sera aménagé pour partie sur la parcelle actuelle du stade des Charmilles et pour partie sur les parcelles situées en zone industrielle et artisanale. Cette future zone de verdure représente une superficie d'environ 26 076 m². La zone actuelle de développement 3, sise le long de l'avenue de Châtelaine, permettant l'éventuelle réalisation d'un bâtiment est abrogée.

Zone de développement 3

Un bâtiment de logements comportant 9 800 m² de surface brute de plancher, est proposé en bordure du chemin des Sports. Il comportera environ 80 logements LMI (logements à mixité intégrée) ainsi que deux niveaux de sous-sol pour les services et les parkings; 1/3 des logements, au minimum, seront réalisés en catégorie HM ou en coopératives, en application de l'article 5 de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957.

Il est donc proposé de créer une zone de développement 3, d'une surface de 6 851 m², sise sur l'assiette de cette construction et de son sous-sol.

Zone 3

La création d'une zone 3 ordinaire sur l'assiette des quatre bâtiments sis dans la zone industrielle et artisanale actuelle permettra de maintenir l'affectation administrative du bâtiment Elna, de créer un centre événementiel et culturel pouvant accueillir des assemblées de sociétés internationales, des congrès et autres manifestations dans l'Espace Hippomène, et de créer environ 50 logements dans le bâtiment Pic-Pic et son extension. Cette nouvelle zone représente, au total, une superficie de 13 528 m².

5. Conclusion

Le présent projet de modification des limites de zones, qui propose la création d'une zone de verdure, permettra l'aménagement d'un parc ouvert au public d'une superficie d'environ 26 000 m². La zone 3 permettra de sauvegarder, par leur changement d'affectation, des bâtiments de grande qualité architecturale dont l'un permettra d'accueillir des manifestations de grande envergure, de créer un bâtiment d'environ 80 appartements et d'aménager, dans le bâtiment Pic-Pic et son extension, 50 appartements supplémentaires. Ces réalisations sont particulièrement opportunes, compte tenu de la pénurie de logements qui sévit à Genève.

Par ailleurs, la suppression de la zone artisanale et industrielle permet d'éviter les nuisances liées au trafic qu'impliqueraient de telles activités, eu égard à la proximité des logements, de l'établissement pour les personnes âgées, et de l'école de l'Europe.

La création d'un parking souterrain permettra également d'éviter tout trafic en surface, seul l'accès au centre Hippomène par les véhicules de livraison étant réservé.

6. Protection contre le bruit

En application de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986, 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 de la zone de verdure, et le degré de sensibilité OPB III aux biens-fonds compris dans les périmètres de la zone de développement 3, et celui de la 3^e zone.

7. Enquête publique

L'enquête publique ouverte du 7 février au 8 mars 2007 a provoqué une lettre observations. En outre, le présent projet de loi a fait l'objet d'un préavis favorable du Conseil municipal de la Ville de Genève, en date du 26 juin 2007, assorti de quelques remarques relatives à la mise en œuvre du projet.

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