

*Projet présenté par le Conseil d'Etat*

*Date de dépôt : 29 octobre 2009*

## **Projet de loi**

**modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Lancy (création d'une zone de développement 3, d'une zone 2, et d'une zone ferroviaire) au lieu-dit « Pont-Rouge »**

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° 29560-543, dressé par le département du territoire le 9 août 2006, modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Lancy (création d'une zone de développement 3, d'une zone 2, et d'une zone ferroviaire) au lieu-dit « Pont-Rouge » 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 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 II aux biens-fonds compris dans le périmètre de la zone de développement 3 et le degré de sensibilité III aux biens-fonds compris dans le périmètre de la zone 2.

### **Art. 3 Dépôt**

Un exemplaire du plan N° 29560-543 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

Service des plans d'affectation et requêtes

LANCY

Feuilles cadastrales N° : 26, 27, 39, 40 et 41

Parcelles N° : 1952, 1970, 1971, 3177, DP 3812, DP 3819, DP 3888 et dp 3889

# Modification des limites de zones

PONT-ROUGE ; GARE CEVA



Zone de développement 3 DS OPB II



Zone 2 DS OPB III



Zone ferroviaire



Zone préexistante

## PROCÉDURE D'OPPOSITION

Adopté par le Conseil d'État :

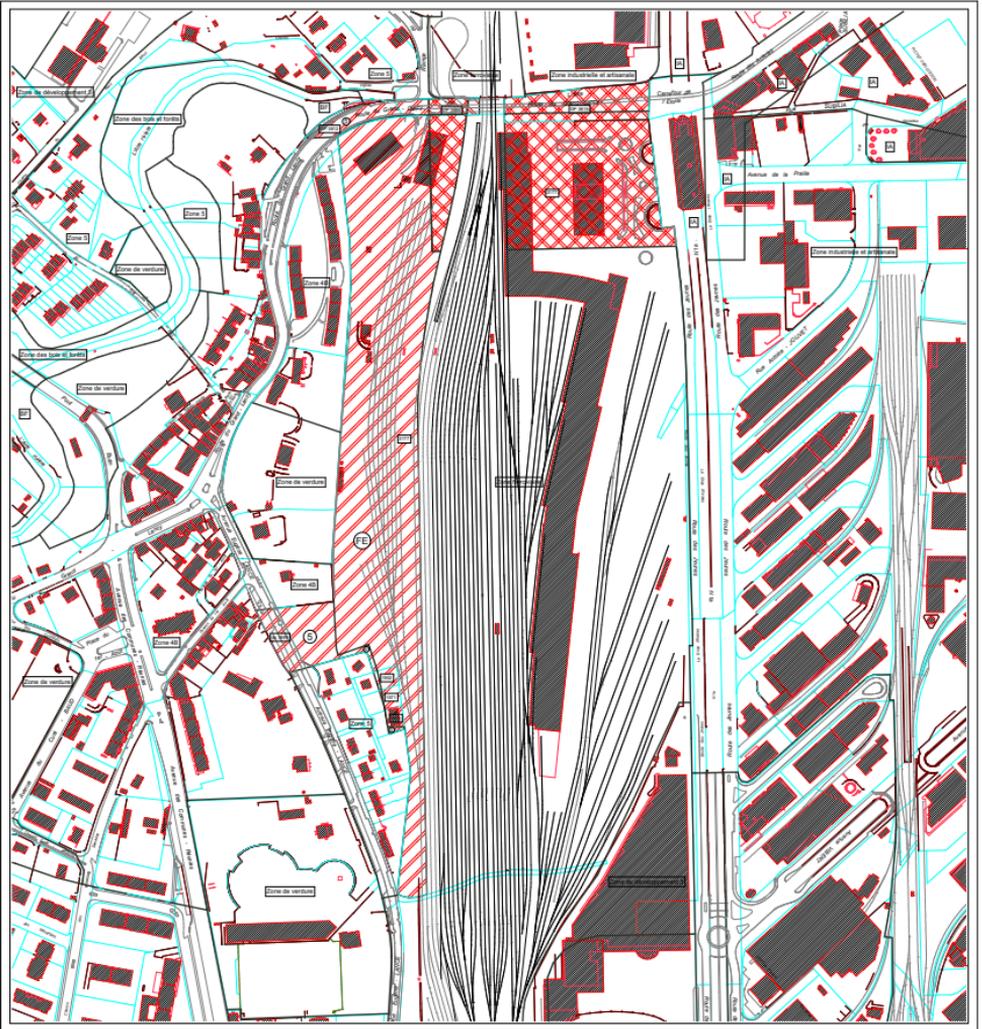
Visa :

Timbres :

Adopté par le Grand Conseil le :

<b>Echelle</b>		<b>1 / 2500</b>	Date	09.08.2006
			Dessin	MB
<b>Modifications</b>				
Indice	Objets	Date	Dessin	
	Synthèse préavis techniques	21.06.2007	MB	

Code GIREC	
Secteur / Sous-secteur statistique	Code alphabétique
<b>28 00 051-052-141</b>	<b>LCY</b>
Code Aménagement (Commune / Quartier)	
<b>543</b>	
Plan N°	
Archives Internes	<b>29560</b>
Indice	
CDU	
<b>7 1 1 . 6</b>	



## **EXPOSÉ DES MOTIFS**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

Le présent projet de modification des limites de zones concerne le territoire de la commune de Lancy - feuilles cadastrales N° 26, 27, 39, 40 et 41.

### **1. Périmètre et données foncières**

D'une superficie totale d'environ 98 000 m<sup>2</sup>, le périmètre du projet de modification des limites de zones est constitué des parcelles N° 3177 (pour partie), N°s 1952, 1970, 1971 (pour partie), propriété des CFF, des parcelles du domaine public cantonal N°s 3812, 3819, 3888, et de la parcelle du domaine public communal N° 3889.

Le périmètre du projet de modification des limites de zones se trouve entièrement sur la commune de Lancy; à l'est, la limite de la parcelle N° 3177 jouxte les communes de Carouge et de Genève. Le périmètre du projet est actuellement situé en zone ferroviaire, à l'exception d'une petite partie du secteur située en zone 5.

Le site est aujourd'hui occupé par plusieurs bâtiments, d'une surface brute de plancher (SBP) totale d'environ 17 000 m<sup>2</sup>.

### **2. Objectifs 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 aux projets de développement immobiliers envisagés sur une partie des terrains CFF situés en gare de Genève - La Praille.

Le présent projet de modification des limites de zones se situe dans ce contexte et permettra l'aménagement des terrains situés à proximité de la nouvelle station Lancy - Pont-Rouge, appelée à devenir un important nœud de transports collectifs comprenant plusieurs lignes de tramways et d'autobus.

Les projets immobiliers liés à la réalisation de ce pôle d'échange bénéficieront d'une très bonne accessibilité par les transports publics, et participeront au financement du projet CEVA. En effet, conformément à

l'accord tripartite précité, la totalité des plus-values foncières consécutives à l'aboutissement des procédures d'affectation du sol seront destinées au financement du projet CEVA.

Afin de répondre à ces dispositions, le projet de modification des limites de zones prévoit de classer le périmètre situé au pied du coteau de Lancy en zone de développement 3 (en viron 67 000 m<sup>2</sup>) et le périmètre situé à proximité du carrefour de l'Etoile en zone 2 (environ 32 000 m<sup>2</sup>). Un secteur réduit est classé en zone ferroviaire (environ 300 m<sup>2</sup>).

La démarche entreprise est parfaitement conforme au plan directeur cantonal dans sa version de juin 2006, approuvée par le Conseil d'Etat le 28 mars 2007 et par le département fédéral sur l'environnement, des transports, de l'énergie et de la communication le 28 juin 2007, qui identifie le secteur Lancy - Pont-Rouge comme pôle d'échanges et d'activités. Elle répond au schéma directeur de l'agglomération (objectif 2.11) 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

Anciennement en périphérie de l'agglomération, avec une affectation industrielle, le quartier de La Praille est en pleine mutation. Différents projets significatifs ont été réalisés : le parking relais de l'Etoile, le nouveau stade de Genève et son centre commercial, de nouvelles lignes de tramways. La ligne ferroviaire régionale Coppet-Cornavin est depuis décembre 2002 prolongée jusqu'à Pont-Rouge et, sous réserve des résultats des votations qui auront lieu à fin novembre 2009, les travaux pour le raccordement ferroviaire Cornavin-Eaux-Vives-Annemasse (CEVA) pourront débuter prochainement.

En raison de leur rôle majeur dans le ravitaillement de l'agglomération genevoise, les fonctions de la gare marchandise de Genève - La Praille ne peuvent être délocalisées. Néanmoins, moyennant la concentration et le transfert de certaines installations ainsi que le maintien d'une accessibilité adéquate, les surfaces ferroviaires ont pu être réduites en faveur d'un développement immobilier. Les installations subsistantes restent indispensables au transport de marchandises, dont l'accroissement du volume est estimé à 4 % annuellement à l'horizon 2015.

L'étendue des terrains à valoriser (propriété des CFF) et l'importance que revêt ce site pour le canton de Genève ont amené les CFF et les services concernés de l'Etat de Genève à collaborer étroitement dès l'ouverture du dossier par la constitution de la société simple de valorisation de terrains à

Genève - La Praille (SOVALP). Une première étude de faisabilité réalisée fin 2001 a démontré la possibilité de réaliser environ 220 000 m<sup>2</sup> SBP à l'intérieur des périmètres d'intervention. Différentes études sectorielles ont été réalisées en 2003 afin de définir les conditions cadres liées au site. Sur cette base un concours d'idées s'est tenu en 2004. Le projet résultant a été choisi par un collège d'experts regroupant, outre les délégués de l'Etat et des CFF, des représentants des communes de Lancy et de Carouge, des experts en commercialisation immobilière et des experts environnementaux. Ce projet a été suivi par l'établissement d'un schéma directeur (Masterplan), finalisé en 2007.

## 4. Caractéristiques du projet

### 4.1. Principales contraintes

#### *Nature et paysage*

D'une manière générale, les études menées n'ont pas mis en évidence de véritables contraintes paysagères. La végétation et le bâti existants n'ont pas de valeur particulière, excepté la partie sud du coteau de Lancy, située hors du périmètre du projet. A ce sujet, il est à noter que le projet immobilier augmente de manière significative les surfaces vertes.

#### *Pollution des terres*

Une étude historique des pollutions des terrains enregistrées sur le site de La Praille a été réalisée par les CFF. Pour le périmètre concerné, seules quelques pollutions peu importantes ont été identifiées.

Des remblais datant de la création de la gare de marchandises pourraient néanmoins présenter des pollutions ponctuelles. Le cas échéant, ces remblais devront être mis en décharge spéciale, conformément aux lois et règlements en vigueur.

#### *Risques d'accident majeur*

Compte tenu de la proximité entre le périmètre de la modification des limites de zones et la gare de triage et de marchandises de La Praille, des analyses des risques d'accident majeur ont été menées (*Analyse de risque*, 19 décembre 2003, *Analyse complémentaire des risques*, 22 août 2005 et *Analyse des risques d'accident majeur*, 4 juin 2007).

Les mesures prévues ont été intégrées de la manière suivante :

- comme la ventilation des logements ne peut être contrôlée (ouverture des fenêtres par les habitants), les bâtiments de logement ont été disposés le long du coteau de Lancy afin de limiter le risque lié à la diffusion des gaz par les vents dominants;

- la ventilation des surfaces d'activités (bureaux, commerces, ...) se ra intégralement contrôlée, en particulier pour les immeubles situés dans le secteur d'activités. Le dispositif de filtrage de l'air sera placé en toiture.

## 4.2. Description du contexte

### *Desserte du site*

Une des principales caractéristiques du site est la qualité de sa desserte en transports collectifs. Le site est actuellement desservi par deux lignes de tramways et par la ligne de bus 21. Depuis 2002, les CFF desservent la station provisoire de Lancy – Pont-Rouge (cadence de 30 minutes). A terme, la réalisation du projet CEVA permettra de desservir le site toutes les 15 minutes.

Etant donné la qualité de desserte en transports collectifs du pôle d'échange Pont-Rouge, il a été prévu d'intensifier le potentiel de développement du site. La direction générale de la mobilité (DGM) a notamment insisté pour une exploitation maximale du potentiel urbain du site La Praille – Pont-Rouge en y favorisant l'implantation d'activités.

### *Gare de triage et de marchandises de Genève - La Praille*

La majeure partie du périmètre concerné par le projet de modification des limites de zones est occupée par des voies reliées aux halles d'entreposage, aux aires de circulation et de stockage. La gare remplit la fonction de gare de transit à la jonction des réseaux de la SNCF et des CFF, de gare de triage pour le tri local et de transit, de gare locale de marchandises acheminant des wagons aux halles de marchandises et surtout à la zone industrielle Praille-Acacias (ZIPA) à l'est, et aux Ports francs au nord.

L'activité principale est liée au transport de marchandises, à leur entreposage et à leur transbordement. Les acteurs principaux sont CFF Cargo, le Centre de Service Cargo (CSC), Cargo Domicile Suisse (CDS) et la société de Terminal Containers CTG-AMT qui occupent la très grande partie des surfaces extérieures et des halles marchandises (HM). Le bâtiment de service 1 (BS 1) est actuellement occupé par une multitude de locataires du secteur tertiaire.

Une étude de faisabilité a démontré qu'une délocalisation partielle ou complète des fonctions liées au transport de marchandises n'est pas possible, ni du point de vue de l'aménagement du territoire, ni du point de vue des coûts d'exploitation de cargo et du coût des installations à remplacer. Une étude à l'échelle de l'agglomération franco-valdo-genevoise destinée à évaluer les potentiels de relocalisation d'activités relatives au transport de

marchandises est en cours, ses résultats sont prévus pour la fin de l'année 2009. Toutefois, en ce qui concerne le secteur strict de la gare de triage une optimisation des infrastructures est davantage envisagée plutôt qu'une délocalisation.

Autant les CFF que l'Etat de Genève souhaitent le maintien de la gare de triage et de marchandises de Genève - La Praille.

#### *Ports francs et Entrepôts de Genève SA*

Les bâtiments des Ports francs et Entrepôts de Genève SA offrent 140 000 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales à La Praille (sur une surface de 12 hectares). Ces infrastructures permettent d'entreposer en toute sécurité des marchandises nécessitant des conditions et des soins particuliers.

Une étude d'aménagement visant à valoriser les terrains des Ports francs est en cours. Les alignements impératifs des deux projets d'aménagement ont été coordonnés.

#### *Périmètre d'aménagement coordonné Praille-Acacias-Vernets*

La restructuration urbaine du secteur La Praille – Acacias – Vernets fait l'objet d'un périmètre d'aménagement coordonné (PAC). Les principes et objectifs d'aménagement pour ce site situé en limite est du périmètre concerné ont été pris en compte.

#### *Route des Acacias*

La réalisation des lignes de tramways 15 et 17 s'accompagne d'un fort développement urbain le long de la route des Acacias.

#### *P+R de l'Etoile*

Les 600 places du parking relais de l'Etoile ont été mises en service en mai 2000. Depuis la mise en service du tramway, les automobilistes se rendant en ville ont intérêt à laisser leur voiture au parking relais de l'Etoile et à prendre le tramway.

### **4.3. Description du projet**

Le projet d'aménagement permettra une urbanisation conséquente du périmètre concerné. Pour les deux secteurs, les surfaces brutes de plancher prévues sont les suivantes :

*Secteur A - Nouveau quartier des affaires (secteur d'activités)*

<b>Affectation</b>	<b>Surface brute de plancher (SBP)</b>
Activités administratives	94 500 m <sup>2</sup>
Activités commerciales	9 300 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>103 800 m<sup>2</sup></b>

*Secteur B - Nouveau quartier de logements (secteur de logements)*

<b>Affectation</b>	<b>Surface brute de plancher (SBP)</b>
Logements	56 900 m <sup>2</sup>
Activités (commerces ou autres)	18 100 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>75 000 m<sup>2</sup></b>

En tenant compte des besoins qu'engendrera l'urbanisation du périmètre d'intervention, les équipements d'enseignement nécessaires requièrent la réservation de 10 000 m<sup>2</sup> de terrain. Ils pourront trouver place au cœur du secteur de logements.

Les affectations de logements et d'activités envisagées dans le cadre du projet composeront ainsi une nouvelle image : celle d'un lieu urbain, dense, proche du centre ville et de Carouge, et celle d'un nouveau paysage dont les qualités accompagneront la densification du site.

Visant une haute qualité environnementale, le projet s'appuie sur des choix et des principes qui conjuguent attractivité commerciale et flexibilité pour les futures étapes de planification. Les préoccupations environnementales ont été prises en compte dans le développement du projet d'aménagement en s'appuyant dès le début des études sur une évaluation environnementale stratégique (EES).

Les projets de PLQ précisant les modalités de mise en œuvre de ce projet ont été élaborés conjointement au présent projet de modification des limites de zones et ont chacun été accompagné d'un rapport d'enquête préliminaire sur l'impact environnemental. Ils sont actuellement en cours de procédure.

## **5. Degrés de sensibilité OPB**

Le DS OPB III a été retenu pour le secteur destiné aux activités (zone 2) et le DS OPB II a été attribué au secteur affecté aux logements (zone de développement 3).

## **6. Conclusion**

Le présent projet de modification des limites de zones qui s'inscrit dans le contexte de réalisation du CEVA, favorisera le développement des terrains situés à proximité de la nouvelle station multimodale Lancy – Pont-Rouge, et qui bénéficient donc de la qualité exceptionnelle de desserte en transports collectifs du site pour le développement d'activités. De plus, dans un contexte de crise du logement, ce projet constitue une opportunité de réaliser du logement dans un lieu à fort potentiel de développement.

## **7. Procédure**

L'enquête publique ouverte du 12 novembre au 12 décembre 2008 a donné lieu à quelques observations. Le Conseil municipal de la commune de Lancy a par ailleurs donné un préavis favorable (25 oui, 1 abstention) en date du 24 septembre 2009 au présent projet de loi.

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