

Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt : 10 février 2011

Projet de loi

relatif à l'aménagement du quartier « Praille-Acacias-Vernets », modifiant les limites de zones sur le territoire des Villes de Genève, Carouge et Lancy (création d'une zone 2, de diverses zones de développement 2, d'une zone de verdure et d'une zone de développement 2 prioritairement affectée à des activités mixtes)

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

Art. 1 Périètre

¹ Le plan N° 29712A, dressé par le département chargé de l'aménagement du territoire le 24 septembre 2008 modifiant les limites de zones sur le territoire des Villes de Genève, Carouge et Lancy (création d'une zone 2, d'une zone de développement 2, d'une zone de verdure et d'une zone de développement 2 prioritairement affectée à des activités mixtes), 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.

³ Sauf disposition contraire de la présente loi, la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957, est applicable aux zones de développement créées par la présente loi.

⁴ Sauf disposition contraire de la présente loi, la loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers et localités, du 9 mars 1929, est applicable à la zone 2 créée par la présente loi.

Secteurs

⁵ Le périmètre est divisé en secteurs, à l'intérieur desquels les principes d'aménagement spécifiques définis à l'article 4 de la loi doivent être respectés.

⁶ A l'échelle de l'ensemble du périmètre, il est construit un nombre de nouveaux logements équivalant au nombre d'emplois créés, sur la base d'environ 70% de nouvelles surfaces brutes de plancher pour l'habitat et 30% pour les activités, hors équipements publics. Un juste équilibre entre les activités du secteur tertiaire et celles du secteur secondaire doit être respecté, de même que la réalisation équilibrée dans le temps des programmes de construction de logements et de surfaces d'activités.

Tours

⁷ Des tours peuvent être admises dans le périmètre du plan. La hauteur de la ligne verticale du gabarit de ces constructions peut atteindre 170m, pour les secteurs situés au nord de la route des Acacias et 175m, pour les secteurs situés au sud de celle-ci.

Art. 2 Plan directeur du quartier « Praille-Acacias-Vernets »

¹ Les terrains compris dans le périmètre du plan visé à l'article 1 font l'objet d'un plan directeur du quartier « Praille-Acacias-Vernets » (ci-après PAV). Il a pour objectifs de coordonner les actions propres à harmoniser le développement du périmètre et à en garantir la cohérence et les moyens de mise en œuvre en fonction du développement souhaité. Le plan directeur de quartier sera compatible avec les exigences de l'aménagement du territoire du canton contenues notamment dans le plan directeur cantonal, ainsi qu'avec les règles du droit fédéral en matière de consultation publique. Il tiendra compte dans la mesure du possible des plans directeurs communaux.

² Le plan directeur de quartier PAV traite notamment des questions relatives aux terrains nécessaires pour l'habitat, les activités, les équipements publics de niveau cantonal et de proximité (scolaires, sportifs, sociaux, culturels, de sécurité publique etc.), aux espaces publics, aux accès, aux différents types de mobilité, aux aspects environnementaux, aux éléments de programme, à la construction de tours et à la localisation de ces dernières. Le plan directeur du quartier PAV vaut plan directeur localisé au sens de l'article 10, alinéa 1, de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987. Il produit notamment les effets visés à l'article 10, alinéa 8, de ladite loi et sert de référence pour l'élaboration des cahiers des charges et l'organisation des concours ou mandats d'études parallèles.

³ En application de l'article 10, alinéa 11, de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987, le Conseil d'Etat fixe par voie réglementaire la procédure applicable, en collaboration avec les Villes de Genève, Carouge et Lancy. Les dispositions réglementaires définissent les règles relatives à l'élaboration et à l'adoption du plan directeur du quartier PAV, ainsi que les modalités de la consultation publique.

⁴ L'Etat de Genève et les communes concernées mettront tout en œuvre pour adopter le plan directeur de quartier PAV dans un délai de 2 ans à compter de l'adoption de la présente loi, selon un planning convenu entre eux.

Art. 3 Plans localisés de quartier PAV

Principe

¹ A l'intérieur du périmètre du plan N° 29712A, les constructions et installations, sous réserve de celles portant sur des objets de peu d'importance ou provisoires et des cas visés à l'article 2 alinéa 2 de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957, doivent être précédées, dans tous les secteurs, de l'adoption de plans localisés de quartier, dits « PLQ PAV », ainsi que d'un règlement de quartier conforme à l'article 4 de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957.

Les articles 22 à 25 et 36 à 48 de la loi sur les constructions diverses, du 14 avril 1988, ne sont pas applicables à l'intérieur du périmètre.

Contenu des plans localisés de quartier PAV

² Les plans localisés de quartier « PAV » prévoient notamment :

- a) le tracé des voies de communication projetées et les modifications à apporter aux voies existantes, ainsi que les alignements le long ou en retrait de ces voies, en distinguant les voies publiques cantonales, communales ou privées;
- b) les espaces libres, privés ou publics, réservés notamment à des places, promenades, espaces verts et places de jeux pour enfants;
- c) les terrains réservés aux équipements publics;
- d) la végétation à sauvegarder ou à créer;
- e) le gabarit maximum, les aires de localisation des constructions et la répartition des affectations, chaque aire de localisation pouvant comprendre un ou plusieurs bâtiments;
- f) l'indice maximum d'utilisation du sol et les droits à bâtir en résultant;
- g) le nombre de places de stationnement;
- h) les conduites d'eau et d'énergie ainsi que les systèmes d'assainissement des eaux usées et pluviales, nouveaux ou existants, établis en coordination avec la planification pouvant résulter d'autres instruments. Sont également prévus, le cas échéant, les secteurs contraignants de gestion des eaux pluviales, conformément au plan général d'évacuation des eaux de la commune;
- i) les emprises qui doivent être cédées gratuitement au domaine public;

³ Outre la mention expresse du contenu de l'article 3, alinéa 5 de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957, les plans localisés de quartier « PAV » peuvent indiquer :

- a) les indications relatives aux bâtiments à maintenir en raison de leur intérêt, l'article 90, alinéa 1, de la loi sur les constructions et installations diverses, du 14 avril 1988, étant applicable par analogie aux travaux exécutés dans ces immeubles, sous réserve de cas d'intérêts public;
- b) les remaniements parcellaires nécessaires à la réalisation du plan;
- c) des règles concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des bâtiments dans le milieu environnant.

Art. 4 Délimitation, affectation et principes d'aménagement par secteurs

Le plan visé à l'article 1 de la présente loi est décomposé en 7 secteurs nommés de A à G :

¹ L'Etoile (A) :

a) Délimitation :

Ce secteur se situe schématiquement entre la Route des Jeunes, la rue Antoine-Jolivet et la rue Boissonnas.

b) Affectation :

Il est dévolu à une affectation mixte comportant principalement des activités tertiaires (bureaux et commerces), ainsi que du logement.

c) Instruments d'aménagement du secteur :

Le plan localisé de quartier PAV relatif à ce secteur peut être fondé sur le résultat d'un ou de concours d'urbanisme ou d'un mandat d'études parallèles réalisé en application du règlement SIA 142, édition 1998, sur la base d'un cahier des charges établi ou accepté par le département chargé de la conduite du projet d'aménagement du quartier et après consultation des Villes de Genève, Carouge et Lancy.

² Praille Sud-Ouest (Camembert) (B) :

a) Délimitation :

Ce secteur se situe schématiquement entre la route des Jeunes, la voie ferrée et le Stade de Genève.

b) Affectation :

Il est dévolu à une affectation mixte, comportant des activités mixtes et une faible proportion de logements, pour autant que les activités déployées n'engendrent pas d'inconvénients graves pour le voisinage.

c) Instruments d'aménagement du secteur :

Le plan localisé de quartier PAV relatif à ce secteur peut être fondé sur le résultat d'un concours d'urbanisme ou d'un mandat d'études

parallèles réalisé en application de la norme SIA 142, édition 1998, sur la base d'un cahier des charges établi ou accepté par le département chargé de la conduite du projet d'aménagement du quartier et après consultation des Villes de Genève, Carouge et Lancy.

³ Praille Ouest (C) :

a) Délimitation :

Ce secteur se situe schématiquement entre la route des Jeunes et le faisceau des voies ferrées.

b) Affectation :

Il est dévolu à une affectation mixte, comportant des activités mixtes, technologiques, industrielles et artisanales, des activités tertiaires, ainsi qu'une faible proportion de logements, pour autant que les activités déployées n'engendrent pas d'inconvénients graves pour le voisinage.

⁴ Praille Est – Grosselin (D) :

a) Délimitation :

Ce secteur se situe schématiquement entre le faisceau des voies ferrées, la rue Alexandre-Gavard, la rue Jacques-Grosselin et la route de Saint Julien.

b) Affectation :

Le nord du secteur est dévolu à des activités mixtes; le sud du secteur est dévolu à une affectation mixte, comportant des logements, des activités tertiaires, des entreprises sans nuisances ou moyennement gênantes, avec une nette prédominance de logements.

⁵ Acacias Ouest (E) :

a) Délimitation :

Ce secteur se situe schématiquement entre la route des Jeunes, l'avenue François-Dussaud, le prolongement de la rue Adrien-Wyss, la rue Eugène-Marziano et une partie de la rue Boissonnas.

b) Affectation :

Il est dévolu à une affectation mixte, comportant des logements, des activités tertiaires, des entreprises sans nuisances ou moyennement gênantes.

⁶ Acacias Est (F) :

a) Délimitation :

Ce secteur se situe schématiquement entre la route des Acacias, la rue François-Dussaud, la rue des Epinettes, la rue des Noirettes, la rue du Léopard, le prolongement de la rue Alexandre Gavard, la rue Pictet-Thelusson, la rue Boissonnas, la rue Marziano et le prolongement de la rue Adrien Wyss.

b) Affectation :

Il est dévolu à une affectation mixte, comportant des logements, des activités tertiaires, des entreprises sans nuisances ou moyennement gênantes, avec une nette prédominance de logements.

⁷ Acacias – Bord de l'Arve (G) :

a) Délimitation :

Ce secteur se situe schématiquement entre les Rives de l'Arve, la route des Jeunes, la rue François-Dussaud et la route des Acacias.

b) Affectation :

Il est dévolu à une affectation mixte, logements, activités tertiaires, entreprises sans nuisances ou moyennement gênantes, ainsi qu'équipements publics, universitaires et hautes écoles.

⁸ Logements, équipements publics et espaces verts :

Des logements, des équipements publics et des espaces verts peuvent être réalisés dans chacun des secteurs définis par le présent article. Dans la zone de développement 2 affectée à des activités mixtes, les logements et les équipements publics peuvent être autorisés pour autant que, conformément à l'article 15, alinéa 2, de la loi d'application de la loi fédérale sur la protection de l'environnement, du 2 octobre 1997, les degrés de sensibilité attribués par la présente loi soient adaptés de manière appropriée lors de l'adoption d'un plan localisé de quartier PAV et en fonction des exigences des arts. 43 et 44 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986.

⁹ Catégories de logements :

Les logements construits dans le périmètre du quartier PAV sur toutes les parcelles propriété d'une collectivité publique, au sens de l'article 80A de la Constitution de la République et canton de Genève, du 24 mai 1847, sont des appartements à louer.

a) A l'échelle de l'ensemble du périmètre, deux tiers des logements réalisés sur des parcelles propriété d'une collectivité publique sont des logements d'utilité publique au sens de la loi pour la construction de logements d'utilité publique, du 24 mai 2007.

b) A l'échelle de l'ensemble du périmètre, la moitié des logements réalisés sur des parcelles propriété d'une collectivité publique sont soumis au régime de l'article 16 de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977, étant précisé que 22% des logements réalisés sont des logements de la catégorie HBM (article 16, alinéa 1, lettre a).

c) Afin de réaliser un aménagement du territoire équilibré et de qualité, les échanges entre, d'une part, des parcelles propriété d'une collectivité publique dans le périmètre PAV et, d'autre part, des parcelles privées hors du périmètre PAV sont admis. Les terrains acquis hors du

périmètre PAV par ce biais doivent être affectés à des logements d'utilité publique ou à des équipements publics.

¹⁰ Délimitation des secteurs :

Pour autant que cela n'ait pas d'incidence sur la zone de construction applicable aux biens-fonds concernés, les périmètres des secteurs peuvent être légèrement adaptés pour garantir la cohérence des plans localisés de quartier PAV.

Art. 5 Degré de sensibilité au bruit

En conformité aux articles 43 et 44 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986, le degré de sensibilité III est attribué aux biens-fonds compris dans le périmètre de la zone 2 et des zones de développement 2 créées à l'article 1, le degré de sensibilité IV aux biens-fonds compris dans la zone de développement 2 affectée à des activités mixtes, et le degré de sensibilité II (pour les bâtiments comprenant des locaux à usage sensible au bruit) aux biens-fonds compris dans le périmètre de la zone de verdure. L'article 15, alinéa 2, de la loi d'application de la loi fédérale sur la protection sur la protection de l'environnement, du 2 octobre 1997, est réservé.

Art. 6 Entrée en vigueur

La présente loi entre en vigueur le lendemain de sa promulgation dans la Feuille d'avis officielle.

Art. 7 Modifications à d'autres lois

¹ La loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987 (L 1 30), est modifiée comme suit :

Art. 10, al. 11 (nouveau)

¹¹ Sont réservées les dispositions particulières de procédure prévues par la loi, relative à l'aménagement du quartier « Praille-Acacias-Vernets » modifiant les limites de zones sur le territoire des Villes de Genève, Carouge et Lancy, selon le plan N° 29712A, visé à l'article 1 de celle-ci, et son règlement d'application, élaboré en collaboration avec les Villes de Genève, Carouge et Lancy.

Art. 13, al. 1, lettre m (nouvelle)

m) les plans localisés de quartier « Praille-Acacias-Vernets » visés par la loi du, relative à l'aménagement du quartier « Praille-Acacias-Vernets » modifiant les limites de zones sur le territoire des

Villes de Genève, Carouge et Lancy, selon le plan N° 29712A, visé à l'article 1 de celle-ci.

* * *

² La loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957 (L 1 35), est modifiée comme suit :

Art. 2, al. 3 (nouveau)

³ Sont réservées les dispositions de la loi du, relative à l'aménagement du quartier « Praille-Acacias-Vernets » modifiant les limites de zones sur le territoire des Villes de Genève, Carouge et Lancy, dans le secteur dit le quartier « Praille-Acacias-Vernets », selon le plan N° 29712A, visé à l'article 1 de celle-ci.

Art. 4B Catégories de logements dans le quartier « Praille-Acacias-Vernets » (nouveau)

¹ Les logements construits dans le périmètre du quartier « Praille-Acacias-Vernets » sur toutes les parcelles propriété d'une collectivité publique, au sens de l'article 80A de la Constitution de la République et canton de Genève, du 24 mai 1847, sont des appartements à louer.

² A l'échelle de l'ensemble du périmètre, deux tiers des logements réalisés sur des parcelles propriété d'une collectivité publique sont des logements d'utilité publique au sens de la loi pour la construction de logements d'utilité publique, du 24 mai 2007.

³ A l'échelle de l'ensemble du périmètre, la moitié des logements réalisés sur des parcelles propriété d'une collectivité publique sont soumis au régime de l'article 16 de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977, étant précisé que 22% de l'ensemble des logements réalisés sur des parcelles propriété d'une collectivité publique sont des logements de la catégorie HBM (articles 16 alinéa 1 lettre a).

⁴ Afin de réaliser un aménagement du territoire équilibré et de qualité, les échanges entre, d'une part, des parcelles propriété d'une collectivité publique dans le périmètre « Praille-Acacias-Vernets » et, d'autre part, des parcelles privées hors du périmètre « Praille-Acacias-Vernets » sont admis. Les terrains acquis hors du périmètre « Praille-Acacias-Vernets » par ce biais doivent être affectés à des logements d'utilité publique ou à des équipements publics.

* * *

³ La loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers et localités, du 9 mars 1929, est modifiée comme suit :

Art. 2 Secteur « Praille-Acacias-Vernets » (nouveau)

Sont réservées les dispositions de la loi du, relative à l'aménagement du quartier « Praille-Acacias-Vernets » modifiant les limites de zones sur le territoire des Villes de Genève, Carouge et Lancy, dans le secteur dit le quartier « Praille-Acacias-Vernets », selon le plan N° 29712A, visé à l'article 1 de celle-ci.

Art. 4 Catégories de logements dans le quartier « Praille-Acacias-Vernets » (nouveau)

¹ Les logements construits dans le périmètre du quartier « Praille-Acacias-Vernets » sur toutes les parcelles propriété d'une collectivité publique, au sens de l'article 80A de la Constitution de la République et canton de Genève, du 24 mai 1847, sont des appartements à louer.

² A l'échelle de l'ensemble du périmètre, deux tiers des logements réalisés sur des parcelles propriété d'une collectivité publique sont des logements d'utilité publique au sens de la loi pour la construction de logements d'utilité publique, du 24 mai 2007.

³ A l'échelle de l'ensemble du périmètre, la moitié des logements réalisés sur des parcelles propriété d'une collectivité publique sont soumis au régime de l'article 16 de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977, étant précisé que 22% de l'ensemble des logements réalisés sur des parcelles propriété d'une collectivité publique sont des logements de la catégorie HBM (articles 16 alinéa 1 lettre a).

⁴ Afin de réaliser un aménagement du territoire équilibré et de qualité, les échanges entre, d'une part, des parcelles propriété d'une collectivité publique dans le périmètre « Praille-Acacias-Vernets » et, d'autre part, des parcelles privées hors du périmètre « Praille-Acacias-Vernets » sont admis. Les terrains acquis hors du périmètre « Praille-Acacias-Vernets » par ce biais doivent être affectés à des logements d'utilité publique ou à des équipements publics.

* * *

⁴ La loi sur les constructions et installations diverses, du 14 avril 1988, est modifiée comme suit (L 5 05) :

Art. 17, al. 2 (nouveau)

Secteur « Praille-Acacias-Vernets »

² Sont réservées les dispositions de la loi du , relative à l'aménagement du quartier « Praille-Acacias-Vernets » modifiant les limites de zones sur le territoire des Villes de Genève, Carouge et Lancy, selon le plan N° 29712A, visé à l'article 1 de celle-ci.

Certifié conforme

La chancelière d'Etat : Anja WYDEN GUELPA

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les députés,

Dans la suite de la proposition de résolution au sujet du développement du quartier Praille Acacias Vernets (PAV), que notre Conseil vous avait adressée le 29 octobre 2008, et que votre Grand Conseil a adopté lors de sa session de mars 2009, nous vous adressons aujourd'hui un projet de loi pour l'aménagement du quartier PAV et modifiant les limites de zones dans ce quartier.

Il sied tout d'abord de rappeler que, dans le cadre du projet PAV, le DCTI avait soumis à enquête publique un premier avant-projet de déclassement, modifiant les limites de zones sur les territoires des Villes de Genève, de Carouge et de Lancy. Or, si les préavis des trois communes concernées ont été favorables sous réserve, un référendum a toutefois été lancé par l'Association genevoise des locataires (ASLOCA) et le comité référendaire « Non au mirage du projet Praille-Acacias-Vernet » (ci-après les référendaires), contre le préavis du Conseil municipal de la Ville de Genève du 13 mai 2009. Dans ce contexte et afin de permettre l'adoption du projet de loi dans les meilleurs délais, notre Conseil, les villes concernées et les référendaires ont entamé un dialogue afin de trouver un consensus sur certains principes d'aménagement du périmètre. Ces négociations ont finalement abouti à un accord sur ces principes d'aménagement, ainsi que sur les points ayant fait l'objet de réserves émises dans les préavis des villes concernées.

Vous trouverez par ailleurs, en annexe à ce projet, l'accord intervenu sous forme de convention, signée le 4 mars 2010 (ci-après la convention), entre notre Conseil, les conseils administratifs des villes concernées par le périmètre, et les référendaires.

Le premier avant-projet projet de loi a ainsi été modifié conformément aux termes de la convention, et intègre aujourd'hui les principes convenus suivants :

- Respect d'un ratio « un nouveau logement pour un nouvel emploi sur l'ensemble du périmètre ». (cf. convention.B1; PL article 1 alinéa 4);
- Respect d'un équilibre entre activités des secteurs secondaire et tertiaire ;
- Elaboration et si possible adoption du PDQ PAV dans un délai de 2 ans dès l'adoption de la loi de déclassement;

- Répartition des catégories de logements à l'échelle de l'ensemble du périmètre, pour les parcelles propriétés de collectivités publiques au sens de l'article 80A Cst. (cf.convention.B2; PL article 4A alinéa 4 LGZ nouvelle teneur).
- Rappel du principe des échanges de parcelles propriété d'une collectivité publique dans le périmètre PAV et des parcelles privées hors du périmètre PAV.

A noter que ces modifications du projet de loi ont nécessité l'ouverture d'une deuxième enquête publique, qui a eu lieu du 7 avril au 7 mai 2010. Le projet de loi modifié a par ailleurs été communiqué aux Villes de Genève, Carouge et Lancy pour qu'elles le soumettent à leurs Conseils municipaux. Lancy a donné un préavis favorable en date du 30 septembre 2010, de même que Genève, le 13 octobre 2010 et que Carouge, le 11 novembre 2010.

Enfin, conformément à l'une des invites de la résolution susvisée, vous trouverez également en annexe le rapport de notre Conseil concernant la conduite du projet, l'état d'avancement des études thématiques (espaces publics et mobilité, stratégie environnementale, relocalisation et relogement des entreprises concernées par la restructuration du PAV, aspects géologiques, gestion de l'eau, rôle du rail), et des pré-études d'aménagement en cours, par secteurs et à l'échelle du périmètre.

Introduction

A de multiples égards, le projet de loi de déclassement qui vous est soumis présente un caractère exceptionnel. La dimension du périmètre considéré, sa situation proche des deux centres villes de Genève et Carouge et sa très bonne accessibilité actuelle et future en font en effet le lieu de multiples opportunités nouvelles pour une extension de la ville.

Ainsi, la question politique soumise au Grand Conseil par le présent projet de loi est bien celle de savoir s'il veut que le périmètre concerné, aussi étendu que les quartiers des Pâquis, de Saint-Gervais et des Eaux-Vives réunis, s'ouvre à la construction de logements et de surfaces commerciales et administratives. En d'autres termes, le Grand Conseil est-il d'accord que la ville puisse s'étendre sur la zone industrielle et artisanale de Praille-Acacias-Vernets.

Il s'agit en fait d'une décision analogue à celle qui avait présidé à la création des zones de développement à la fin des années 1950. Elle ouvre des perspectives comparables et opère un changement tout aussi important de la destination future des terrains concernés que lorsque le Grand Conseil a

décidé de créer des zones de développement en masse sur des zones précédemment vouées à l'habitat individuel.

Bien entendu, la décision de votre Grand Conseil devra ensuite être mise en œuvre et ce processus, comme cela est le cas pour la densification de la zone de développement genevoise, prendra des dizaines d'années. Si le Conseil d'Etat entend certes voir s'ouvrir les premiers chantiers pendant la présente législature, il n'est en revanche pas possible, aujourd'hui, de savoir quel sera le visage définitif et détaillé du périmètre dans 20 ou 30 ans. C'est la raison pour laquelle, contrairement à la pratique souvent appliquée pour des déclassements "ordinaires", le Conseil d'Etat ne présentera pas le contenu de la planification directrice et localisée à la commission chargée d'examiner le projet de loi. Celui-ci est en effet en cours et de nature itérative.

Comme indiqué ci-dessus, vous trouverez en revanche, en annexe au présent projet de loi, une information sur les études engagées, les processus mis en place et les démarches entamées pour aboutir à l'adoption de l'image directrice et aux plans localisés de quartier. Conformément à la loi, ils sont particulièrement adaptés au caractère unique du déclassement du PAV, décrit ci-dessus.

Ce dernier implique des méthodes innovantes, que ce soit en termes de conduite de projet et/ou de procédures d'aménagement directrices et/ou sectorielles. Sur le plan de la conduite du projet, les instances politiques et opérationnelles doivent être le gage d'un suivi cohérent, concerté et pérenne de l'avenir du périmètre concerné. Les instruments et procédures d'aménagement doivent quant à elles également être adaptées à la très longue durée de mise en œuvre du processus de mutation à venir. Elles doivent ainsi garantir la souplesse indispensable pour tenir compte des évolutions prévisibles, mais bien entendu permettre également le respect des objectifs d'intérêt public. Ce sont ces considérations qui ont conduit le Conseil d'Etat à proposer la création d'outils d'aménagement qui, sur le plan de leur contenu, sont spécifiques au périmètre. S'agissant du droit des tiers, les nouveaux outils proposés n'impliquent aucune modification par rapport aux règles usuellement applicables.

1. Situation du périmètre

1.1 Situation géographique et cadastrale

Le périmètre PAV faisant l'objet du présent projet de loi de modification des limites de zones est situé sur les villes de Genève, Carouge et Lancy. Les voies de circulation qui circonscrivent le périmètre sont : la route des Acacias, la rue des Epinettes, la rue des Noirettes, la rue du Léopard, la rue

Alexandre-Gavard, la rue Jacques-Grosselin, la route de Saint-Julien et la route des Jeunes. Le projet de déclassement englobe également le secteur dit du « camembert », situé au sud du stade de Genève et délimité par les voies ferrées, la route des Jeunes et le Stade de Genève.

Le périmètre du projet de loi occupe environ 135 hectares (sur un total de 230 hectares correspondant à l'ensemble du périmètre dit PAV) situés sur les feuilles :

- 60, 61, 65, 86, 87, 88, 89, 90, 91 du cadastre de la ville de Genève;
- 47, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57 du cadastre de la commune de Carouge;
- 45, 46, 54 du cadastre de la commune de Lancy.

Il faut relever que plus de 80 % des terrains inclus dans le périmètre du projet de déclassement sont en mains de collectivités publiques, à savoir :

- Suite à l'échange de terrains intervenu fin 2010 entre la FTI et l'Etat de Genève, ce dernier est propriétaire de plus de la moitié des terrains concernés, dont la majorité sont grevées de droits de superficie;
- La Fondation pour les Terrains Industriels (FTI) reste propriétaire de certaines parcelles qui demeureront affectées essentiellement à de l'activité industrielle et artisanale;
- La Ville de Genève est propriétaire de grandes surfaces au bord de l'Arve (piscine, patinoire, centre de voirie).

1.2 Situation légale

Le périmètre est identifié par le plan directeur cantonal (mise à jour 2006, adopté le 28 juin 2007 par la Confédération), comme un périmètre d'aménagement coordonné (PAC), défini plus précisément par la fiche 2.20 y relative.

Il est colloqué dans les zones suivantes :

- zone industrielle et artisanale : majeure partie du périmètre, soit les secteurs situés entre la route des Jeunes et la rue Jacques-Grosselin, ainsi que la majeure partie du triangle des Acacias ;
- zone industrielle et artisanale avec affectation complémentaire « bureaux autorisés » : partie sud secteur des Noirettes ;
- zone 3 : Caserne des Vernets ;
- zone de développement 3 avec affectation complémentaire « commerces/administration/stade » : entre la route des Jeunes et le faisceau des voies ferrées;

- zone 3 affectée à de l'équipement public, comprenant les centres sportifs des Vernets et de la Queue d'Arve ainsi que le centre de voirie de la ville de Genève;
- zone de développement 3 affectée à de l'équipement public: secteur de l'Hôtel de Police;
- zone 5 : quelques parcelles situées le long de la route de Saint-Julien et de la route des Jeunes.

Par ailleurs, la parcelle sur laquelle se situe la caserne des Vernets est comprise dans le champ d'application du règlement sur le plan d'utilisation du sol de la Ville de Genève.

A l'intérieur du périmètre de modification des limites de zones, plusieurs PLQ sont en force :

- PLQ 27966 (chemin de la Gravière - Hôtel de police), approuvé par le Conseil d'Etat le 13.06.1988.
- PLQ 28580A (route des Acacias, rue des Noirettes, rue des Epinettes), approuvé par le Conseil d'Etat le 12.04.1995.
- PLQ 27942 (rue des Epinettes, rue des Noirettes et avenue industrielle), approuvé par le Conseil d'Etat le 7.12.1987.
- PLQ 28089 (place du Rondeau, route de Saint-Julien), approuvé par le Conseil d'Etat, le 16 janvier 1991.

1.3 Contexte général

Le périmètre PAV occupe un secteur stratégique du point de vue du développement de Genève et de son agglomération, à proximité du centre ville de Genève et du centre historique du Vieux-Carouge, dont les services, commerces et équipements compléteront ceux destinés aux futurs habitants et usagers du secteur.

Le PAV bénéficie par ailleurs d'une accessibilité multimodale, actuelle et future, exceptionnelle :

- Autoroute;
- halte CFF de Pont-Rouge;
- futures gares CEVA de Pont-Rouge - Lancy et Bachet - Carouge;
- lignes de tram sur la route de Chancy, la route des Acacias et la route de Saint-Julien;
- lignes de bus à fréquence urbaine;
- réseau routier primaire et secondaire ceinturant et traversant le périmètre.

Le contexte urbain se caractérise également par le voisinage d'autres grands potentiels de développement, à savoir:

- Le secteur Sovalp autour de la halte CEVA de Pont-Rouge. Celui-ci prévoit la réalisation d'environ 104 000 m² de surfaces brutes de plancher destinées à des activités tertiaires et commerciales, ainsi que de 100'000m² de surfaces brutes de plancher destinées à des logements, des bureaux et commerces, et à une école primaire ;
- Le PAC « La Chapelle - Les Sciens » qui prévoit, au sud du périmètre PAV, la réalisation d'environ 167'000 m² de surfaces brutes de plancher destinées à des logements et 39'000 m² de surfaces brutes de plancher destinées à des activités ;
- Les secteurs de Drize et de Battelle, caractérisés par la présence d'un pôle universitaire important, plusieurs équipements scolaires, du logement et des parcs publics.

1.4 Description du périmètre

Le territoire sur lequel porte la modification des limites de zones recouvre des situations urbaines diverses et contrastées :

- Au Sud du périmètre, le long de la route des Jeunes, le site de la Praille est desservi par le rail et la route. Certaines entreprises installées dans ce secteur utilisent les infrastructures ferroviaires. Ce secteur est sous-occupé et offre donc un grand potentiel de densification, le cas échéant après optimisation du réseau ferroviaire;
- Les Acacias, au nord du périmètre, abritent aussi bien des grands équipements publics (casernes, piscine, patinoire, Hôtel de police, etc.), que des entreprises prestigieuses (Rolex, Firmenich), des entreprises artisanales à faible densité d'emplois et forte occupation au sol (carrosseries, commerces de voitures, commerces en gros, etc.). Le potentiel de densification y est également important, notamment pour du logement;
- Secteur de l'Etoile et sud de la route des Acacia : un secteur mixte à forte densité d'emplois, accueillant deux grandes banques (Pictet et UBS) ainsi que de nombreux bureaux, commerces, services et logements. Le potentiel de densification y est particulièrement intéressant, notamment en raison de sa proximité avec la future gare CEVA de Lancy - Pont-Rouge;

- Au sud-ouest, le secteur dit du « camembert » est relativement isolé par les infrastructures routières et ferroviaires, mais il bénéficie d'une proximité avantageuse avec la future gare CEVA de Carouge-Bachet et avec le centre commercial de La Praille. Ce secteur offre également un potentiel non négligeable de densification;
- A l'Est du périmètre, côté Carouge, entre le faisceau central des voies ferrées et la rue Jacques-Grosselin se trouve un secteur très hétérogène, comportant des grands commerces (M-Parc, M-Vibert, Top-Tip, etc.), des commerces de gros, des entrepôts, des activités artisanales et industrielles, ainsi que quelques logements. A proximité immédiate des tours de Carouge, ce secteur constitue l'un des lieux favorables à la construction de nouveaux logements.

2. Objectifs du projet de loi

Ce projet de modification des limites de zones répond :

- aux objectifs politiques et stratégiques fixés par le Conseil d'Etat dans le discours de Saint-Pierre du 5 décembre 2005, notamment en matière de construction de logements et d'accueil d'activités ;
- aux objectifs d'aménagement figurant dans le plan directeur cantonal (ci-après le PDC), étant rappelé que ce dernier est entré dans une phase de révision complète ;

Pour mémoire, le PDC, dans la fiche 2.20 de son schéma directeur, fixe les objectifs d'aménagement suivants :

- « Densifier le périmètre de la Praille, enserré dans un contexte urbanisé, à proximité du centre, le doter d'une identité nouvelle, mieux valorisée;
 - Prendre en compte la grande accessibilité multimodale du site (existante et en projet) en favorisant l'implantation d'emplois, contribuant ainsi à la maîtrise de l'étalement urbain et à une politique des transports favorable à l'environnement;
 - Développer l'habitat urbain, introduire la mixité, intégrer le secteur aux quartiers voisins;
 - Améliorer la qualité paysagère du site, planifier des espaces verts, fixer des objectifs environnementaux ».
- au projet d'agglomération franco-valdo-genevoise;
 - aux objectifs définis par le Grand Conseil dans sa résolution adoptée en mars 2009;

- au contenu indicatif et schématique du master plan portant sur l'ensemble du périmètre, sous réserve du nombre de logements qu'il mentionne, considéré comme notablement insuffisant par la résolution précitée;
aux objectifs de la loi sur l'action publique en vue d'un développement durable (A 2 60) qui inscrit les activités des pouvoirs publics dans la perspective d'un développement durable de la société, notamment en assurant la convergence et l'équilibre entre efficacité économique, solidarité sociale et responsabilité écologique;
- aux objectifs de la convention signée le 4 mars 2010 entre la République et canton de Genève, les conseils administratifs des villes de Genève, Carouge et Lancy, l'Association genevoise des locataires (ASLOCA) et le comité référendaire « Non au mirage du projet Praille-Acacias-Vernet ».

En conformité avec les objectifs décrits ci-dessus, le projet de loi vise à permettre une mutation de l'actuelle zone industrielle et artisanale vers un quartier aux caractéristiques urbaines: densité, mixité d'affectations (logements, activités secondaires et tertiaires, équipements et services), mixité socio-économique (diversité des typologies de logements), espaces publics (places, parcs, promenades, etc.).

Les modifications d'affectation du sol ainsi envisagées impliquent des opérations urbaines complexes, dans la mesure où il ne s'agit pas de friches industrielles, mais bien d'un secteur en activité (abritant aujourd'hui 20 000 emplois et 3000 logements) dont il faut favoriser et accompagner la transformation, la densification et le développement. Ces opérations doivent se faire progressivement, afin que les entreprises en place puissent, si elles sont compatibles avec la mixité souhaitée, continuer à exercer leurs activités, le cas échéant après relocalisation au sein du périmètre (en prêtant une attention particulière à la localisation des entreprises de gestion des déchets) ou relogement à l'extérieur de ce dernier. De nouvelles zones industrielles devront à cet effet être créées, conformément à la volonté exprimée par le Grand Conseil par le biais de la résolution de mars 2009 relatif au développement du périmètre PAV.

3. Historique

Le périmètre en cause, qui constitue l'une des premières grandes zones industrielles et artisanales créées à la périphérie de Genève dans les années 60, a connu depuis lors de profondes mutations et sa vocation d'origine s'ouvre peu à peu à des activités commerciales et tertiaires, ainsi qu'à de grands équipements publics. En cela, il suit une évolution commune à bien des grandes villes européennes, liée à la transformation de la société elle-même,

qui, d'industrielle, évolue en société de service. Cette mutation des zones industrielles et artisanales, qui perdent en bonne partie leur fonction originelle et se prêtent à de nouveaux usages, offre de riches et inédites perspectives de développement, notamment pour la construction de logements.

Chronologie des études

Les constats relatifs à la faible occupation du sol ont incité la FAS (Fédération des Architectes Suisses) à lancer en 2005, un concours international d'urbanisme intitulé « Genève 2020 ». Celui-ci a rencontré un vif succès et conduit au rendu d'une cinquantaine de projets.

En décembre 2005, suite à la prestation de serment du nouveau gouvernement (« discours de St-Pierre ») introduisant le développement du secteur PAV dans son programme de législature, la FTI et l'Etat de Genève ont lancé un mandat d'études parallèles auprès de 8 équipes d'urbanistes, qui a abouti à sélectionner le bureau Ernst Niklaus Fausch de Zürich. Ce dernier a élaboré un master plan entre novembre 2006 et avril 2007, validé par le Conseil d'Etat puis présenté au public en mai 2007.

Ce master plan représente l'une des étapes qui ont conduit au dépôt du présent projet de loi. Il fixait des orientations stratégiques en termes de gabarits, d'affectations, de structure urbaine, de mobilité, etc., sur le périmètre du projet de loi. Les capacités nouvelles qu'il mentionnait étaient les suivantes :

- 20 000 emplois supplémentaires, s'ajoutant aux 20 000 emplois existants ;
- 6000 logements supplémentaires, s'ajoutant aux 3000 logements existants.

Ces données programmatiques étaient indicatives. Les options politiques majeures fixées par la résolution précitée, la concertation entre l'Etat et les communes et les études nécessaires, en cours et à venir, doivent en dicter l'évolution, notamment en ce qui concerne la place réservée au logement.

Les options retenues par le master plan, également indicatives, étaient :

- Secteur Les Acacias-Vernets : un pôle de haute technologie, un espace doté de nouveaux équipements publics le long de l'Arve.
- Nord de la route des Acacias : un secteur mixte comprenant des logements, des activités et des commerces.
- Secteur de La Praille : un centre d'activités variées, délimité par un réseau de cheminements paysagers à l'est et d'une densification des bâtiments existants à l'ouest, accompagnée d'une succession d'esplanades.

- Secteur dit du « Camembert » : en principe, 3 tours d'une hauteur variant entre 50 et 100 mètres;
- Secteur de l'Etoile : le cœur et l'adresse du quartier contemporain, conçu comme un espace public libre de tout trafic automobile, sur lequel se rejoignent trois voies, la route des Acacias, l'avenue de la Praille et le prolongement de la rue Alexandre-Gavard. En principe, des tours dont la hauteur varie de 75 à 175 mètres, pouvaient y être implantées;
- Un réseau de mobilité douce (piétons, cyclistes) desservant l'ensemble du secteur;
- Adaptation du réseau routier permettant une redéfinition de l'accessibilité au site et une amélioration de la desserte par les transports publics;
- Des projets paysagers majeurs : « Rive bleue » au nord des Acacias-Vernets prévoyait la création d'espaces verts et de promenades le long des rives de l'Arve; « Rive verte » à l'ouest de la Praille prévoyait l'aménagement de promenades continues le long de la crête sur les coteaux de Lancy;
- Mise en valeur des espaces publics : traitement de l'avenue de la Praille comme un axe privilégié pour la mobilité douce, de la route des Acacias en boulevard, la Place de l'Etoile étant conçue comme un espace sans voitures en surface, etc.;
- 10 projets-clés pour enclencher une dynamique de revalorisation du site et concrétiser les valeurs du projet : « Rive bleue », « Firmenich », « Caserne des Vernets », « Rue Boissonnas », « Place de l'Etoile », « Avenue de la Praille », « Bande verte », « Logements le long de la rue J.-Grosselin », « Projet Camembert », « Rive verte ».

Le master plan traitait par ailleurs des deux domaines suivants :

- les questions de mobilité et plus particulièrement les éléments relatifs à l'organisation du réseau routier et la faisabilité de la nouvelle structure viaire envisagée;
- les aspects environnementaux, avec un débouché sur un certain nombre de recommandations à intégrer dans les planifications ultérieures.

Suite à la décision susvisée du Conseil d'Etat d'adopter le master plan, un premier avant-projet de loi de déclassement a été élaboré fin 2007, proposant la création de plusieurs zones de développement, divisées en zones de développement 2 et zones de développement mixtes, sur la majeure partie du périmètre ainsi que d'une zone 2 ordinaire dans le secteur de l'Etoile. Ce projet excluait le recours au PLQ et préconisait le recours, facultatif, au plan directeur de zone industrielle (PDZI).

Mis à l'enquête technique fin 2007, il a été soumis à l'ensemble des services et commissions concernés, de même qu'aux villes de Genève, Carouge et Lancy.

Les principales remarques formulées ont porté sur l'absence de recours au PLQ et au recours, facultatif seulement, au PDZI, lequel n'était en tout état pas considéré comme un instrument adéquat pour gérer le développement du périmètre. La plupart des services et commissions concernés, de même que les villes de Genève et Carouge ont ainsi estimé insatisfaisantes les propositions d'aménagement de détail, en insistant sur la nécessité de fixer un cadre au développement du périmètre, notamment en relation avec la nécessité de réserver des terrains pour les équipements publics et sachant que ledit développement prendra plusieurs décennies.

Certaines réactions négatives ont été par ailleurs portées sur la difficulté, voire l'impossibilité, en l'absence de PLQ, de mettre en œuvre les mécanismes de la zone de développement, permettant en particulier de déterminer l'emprise des cessions de terrain, la répartition des droits à bâtir et la perception de la taxe d'équipement. Certains services ont par ailleurs relevé l'impossibilité, en l'absence d'un plan d'affectation de détail, de chiffrer les potentiels à bâtir, de préciser le fonctionnement des secteurs, donc de disposer des indications utiles pour conduire les procédures d'études d'impact sur l'environnement. De l'avis des auteurs de ces remarques, ce dernier point était souligné comme étant particulièrement problématique, s'agissant de la mutation d'un périmètre au sujet duquel sont fixés des objectifs environnementaux très ambitieux.

Enfin, plusieurs services ont regretté que certaines études, en particulier celle portant sur l'avenir du rail, ne soient pas abouties, dans la mesure où ses conclusions seront déterminantes pour l'affectation de certains secteurs.

Cela étant, l'avant-projet de loi, en tant qu'il portait sur le développement du périmètre PAV, a reçu un accueil globalement favorable de la part des services et instances consultés.

En décembre 2007, la conduite du projet, jusque-là assumée par la FTI, a été attribuée, sur décision du Conseil d'Etat, au DCTI. Par décision du 10 mars 2008, une délégation ad hoc du Conseil d'Etat a par ailleurs été instituée, composée de Monsieur Mark Muller, conseiller d'Etat en charge du DCTI, qui la présidait, et de Messieurs Robert Cramer, alors conseiller d'Etat chargé du DT, Pierre-François Unger, conseiller d'Etat chargé de l'ex département de l'économie et de la santé et David Hiler, conseiller d'Etat en charge du département des finances. La décision précitée du 10 mars 2008 a également constitué un groupe de travail interdépartemental, composé de

plusieurs hauts-fonctionnaires de l'Etat, en vue de définir les conditions nécessaires et un calendrier pour la mise en œuvre d'un projet mobilisateur tenant compte des intérêts publics et privés en présence. Le rapport de ce groupe a été remis à la délégation du Conseil d'Etat au PAV le 15 mai 2008 et, sur la base des conclusions de ce rapport, retenues pour l'essentiel, de nouvelles conditions de mise en œuvre du projet ont été décidées par le Conseil d'Etat et rendues publiques en juin 2008. Ces nouvelles conditions portaient principalement sur le dépôt de la proposition de résolution du Grand Conseil citée au début du présent exposé des motifs, sur la nécessité de créer des instruments d'aménagement ad hoc pour le périmètre, d'une forte concertation avec les principaux acteurs du projet, notamment les communes, ainsi que sur la création d'une structure de conduite du projet.

Ainsi une direction générale PAV a été créée en été 2008 et rattachée au DCTI. Des agents spécialisés en urbanisme, paysagisme et économie ont été engagés au cours du 2^{ème} semestre 2008 et ont entamé une série d'études thématiques et sectorielles destinées à la préparation de l'image directrice du quartier.

Une des premières études a porté sur les espaces publics et la mobilité. Une équipe pluridisciplinaire, sélectionnée à l'issue d'un appel d'offre international, a été mandatée en mars 2009 pour développer l'image directrice de ces deux thématiques à l'échelle de l'ensemble du périmètre, assister la direction de projet dans les études d'urbanisme menées secteur par secteur, et réaliser dès que possible un premier espace public emblématique.

Un premier rendu de l'image directrice des espaces publics et de la mobilité cadre, depuis août 2009, l'ensemble des autres études d'urbanisme, garantissant ainsi une cohérence globale sur ces deux thématiques essentielles relevant de la compétence des collectivités publiques.

Le développement du secteur de l'Etoile est étudié par l'intermédiaire d'une série d'ateliers menés depuis mai 2009, en concertation avec les propriétaires et superficiaires concernés. Les ateliers participatifs incluent les représentants des communes, des directions et services de l'état concernés, des associations telles le TCS, l'ATE, le WWF ainsi que des associations de quartier.

La direction de projet est assistée par l'auteur du Master plan, soit Bertram Ernst, auquel elle a confié le mandat de développer une image directrice répondant aux objectifs de densification et d'identité forte précédemment définis, mais s'adaptant de façon plus souple aux contraintes de réalisation par étape. Une attention particulière est portée au traitement des espaces publics et aux relations à tisser avec les projets environnants (halte CEVA,

SOVALP, développement des Ports-Francis), comme avec les quartiers environnants, Cette démarche permettra d'élaborer l'image directrice du secteur Etoile en cours d'année 2011.

Un mandat d'étude parallèle, sur appel d'offre international, a été attribué en août 2009 à trois équipes d'urbanistes pour étudier le développement du quartier Acacias. Cette étude est menée, d'une part en étroite relation avec l'étude « espaces publics et mobilité », et d'autre part sur la base d'une pré consultation des propriétaires et superficiaires concernés par le périmètre. Un groupe de suivi implique les services et directions cantonaux et communaux, ainsi que des experts extérieurs. Une première phase a permis en février 2010 de dégager des grands principes de densification, tandis qu'une deuxième phase procède d'approfondissements sur les éléments significatifs de la mutation. Une synthèse de ces études doit permettre d'ici à l'été 2011 l'établissement de l'image directrice (PDQPAV) des trois secteurs Nord du PAV

Le sud du périmètre est très impacté par les installations ferroviaires et leur avenir. Afin de mieux connaître le rôle que ce secteur est amené à jouer à l'avenir dans la stratégie globale de transport des déchets et des marchandises, une étude a été lancée en 2009 dans le cadre du projet d'agglomération franco-valdo-genevois. En relation avec les résultats de cette macro-étude, l'image directrice des trois secteurs sud du périmètre est actuellement étudiée en étroite concertation avec différents partenaires fonciers, institutionnels et associatifs, en plus des représentants des administrations cantonales et communales. L'enjeu est bien celui d'une infrastructure logistique urbaine intégrée qui puisse cohabiter avec emplois et logements, tout comme celui de la mutation des infrastructures ferroviaires et viaires dont certaines, en l'état, ne sont plus adaptées.

Parallèlement et étroitement intégrées aux études menées secteur par secteur, des études thématiques sont conduites en collaboration avec les directions concernées et portent sur l'énergie, le bruit et le sous-sol. Des forages profonds ont ainsi été opérés aux secteurs de l'Etoile et du Camembert, attestant la présence de la moraine plus haut que prévu, ce qui permet d'envisager des conditions favorables de fondation de bâtiments de haut gabarit Des vérifications complémentaires liées à la présence de l'eau doivent encore être effectuées.

Une série d'études ont été menées par la direction de projet concernant les aspects économiques et fonciers qui font la caractéristique du périmètre Praille Acacias Vernets. Dès le printemps 2010, une vaste campagne de rencontre avec chaque propriétaire, superficiaire et locataire du site est menée, afin de mieux connaître la situation et l'évolution possible des

entreprises en place. Cette bonne connaissance de terrain permettra le développement de projets tenant compte des volontés de pérennisation des entreprises et/ou de leurs investissements, ainsi que le développement de projets permettant leur regroupement, relocalisation, voire délocalisation à l'extérieur du PAV.

Dans la perspective de permettre la mutation de ce périmètre vers un véritable quartier urbain, des études ont été menées sur les questions de densité et de mixité, sur leurs corrélations, ainsi que sur les conditions de leur mise en œuvre sur ce site particulier. Ces études ont permis d'illustrer les conditions de réalisation de l'objectif général de 1 nouveau logement pour 1 nouvel emploi, visé à l'échelle de l'ensemble du périmètre et tel qu'il ressort de la convention signée avec les référendaires, La mise en œuvre progressive de cet objectif sera évaluée dans le cadre d'un groupe de suivi institué par cette même convention, réunissant les autorités cantonales et communales, les référendaires, ainsi que différents représentants de groupes d'intérêts variés.

Afin de garantir un processus de projet de qualité, la direction de projet s'est assurée dès l'automne 2008 de la présence régulière d'un collège d'experts constitué, d'une part de délégués des commissions consultatives, et d'autre part de MM. Jo Coenen, Jean-Pierre Pranlas-Descours, et Carl Fingerhuth, tous trois architectes et urbanistes de renommée internationale.

Une enquête de terrain menée auprès des usagers et voisins du périmètre a été menée à l'automne 2009. Constituant une sorte d'état des lieux avant tout démarrage de projet, cette enquête a permis d'identifier les points d'intérêt, ou d'inquiétude de la population riveraine, et de les intégrer dans les études d'urbanisme en cours.

4. Description détaillée du projet

4.1 Principes généraux

La quasi totalité du périmètre est affectée en zone de développement, seul le secteur de l'Etoile étant en zone ordinaire.

- La zone ordinaire prévue pour le secteur de l'Etoile se justifie en raison des caractéristiques très particulières du projet pour ce secteur, sur lequel les bâtiments seront principalement destinés à des activités tertiaires ou à du logement dans des immeubles de grande hauteur, pour lesquelles un contrôle financier de l'Etat ne se justifie pas.
- La zone de développement 2 affectée uniquement à des activités mixtes porte sur les terrains destinés à des affectations secondaires et tertiaires.

- La zone de développement 2 est destinée à tous les secteurs d'affectation mixte (activités-logements et autres).
- La zone de verdure créée le long de l'Arve au nord du périmètre permettra la réalisation d'espaces publics s'inscrivant dans le projet de « Rive Bleue » proposé par le masterplan, lui-même lié au projet de Voie Verte conduit par la Ville de Genève.

Le présent projet de loi institue par ailleurs un secteur « Praille Acacias Vernets », comme cela existe déjà dans la loi sur les constructions et les installations diverses pour les secteurs « Rôtisserie-Pêlisserie » (art. 93 A et B LCI) et du « Vieux Carouge » (art 94 et 95). Les gabarits maximums admissibles des constructions sont donc fixés, en ce qui concerne le périmètre PAV, par l'article 1 alinéa 4 du projet de loi, dans la suite des options retenues par le masterplan.

Enfin et conformément aux termes de la convention, le projet de loi prévoit le respect du principe général dit « un nouveau logement pour un nouveau emploi ». Ce principe s'applique à l'échelle de l'ensemble du périmètre PAV et aux nouvelles surfaces brutes de plancher, hors équipements publics. Dans la mesure où le respect de ce principe est exigé à l'échelle de l'ensemble du périmètre, ce ratio sera garanti dans le temps par le plan directeur de quartier PAV. S'agissant des PLQ PAV, ils peuvent s'écarter de ce ratio « un nouveau logement pour un nouvel emploi », pour autant que le ratio soit respecté à l'échelle de l'ensemble des sept secteurs.

4.2 Instruments et règles d'aménagement spéciaux PAV

Dans le cadre de la réflexion relative à la mise en œuvre du projet, il s'est avéré que le recours aux instruments d'aménagement existants, qu'il s'agisse du plan directeur localisé ou des plans d'affectation de détail (plan localisé de quartier -PLQ-), tels que définis par les articles 10 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LaLAT), et 3 de la loi générale sur les zones de développement (LGZD), devait être écarté. La mise en œuvre de ces instruments traditionnels n'est en effet pas appropriée pour une gestion cohérente et adaptée de ce projet particulier. A défaut, le risque est réel de figer prématurément la forme et l'image du quartier PAV et de ces secteurs, dont la mutation va s'étendre sur des décennies, sans que la prise en compte de l'évolution inévitable de ce dernier puisse être assurée. Par ailleurs, la définition prématurée d'images trop précises pourrait générer des oppositions de principe dommageables à l'avancement du projet, sachant que ce dernier doit se mettre en œuvre par étapes, notamment en tenant compte du résultat des études thématiques et sectorielles. Ceci dit, il est essentiel que l'autorité s'assure du respect, à court, moyen et long terme, d'un certain

nombre de règles d'organisation régissant le processus d'avancement du projet ainsi que sa mise en œuvre, compte tenu du développement prévu pour le périmètre et ses futurs quartiers. C'est dans ce contexte que le Conseil d'Etat estime indispensable de créer un plan directeur de quartier PAV et un plan d'affectation localisé ad hoc pour le périmètre, soit des instruments et règles d'aménagement adaptés aux dimensions et à la durée de mise en œuvre du projet. Ce qui précède explique les compléments apportés par la présente loi aux dispositions concernées de la LaLAT, articles 10, al. 11(nouveau) et 13, al.1, lettre m (nouvelle).

4.3 Plan directeur de quartier du périmètre (PDQ/PAV)

Il est indispensable que le processus d'aménagement du quartier soit accompagné d'un document comportant une image directrice générale permettant d'en harmoniser le développement et d'en garantir la cohérence, tant sur le plan interne, notamment par une bonne coordination des secteurs, mais également en relation avec les grands projets de développement voisins. Ce document, qui constituera le fil directeur du processus, doit permettre de coordonner le processus général du développement, de définir peu à peu la nature des démarches nécessaires à une mise en œuvre de qualité, de refléter l'état d'avancement des études thématiques et sectorielles, de renseigner sur l'organisation de conduite du projet etc. Le plan directeur du quartier Praille-Acacias-Vernets devra par ailleurs traiter, notamment, des questions relatives aux terrains nécessaires pour les équipements publics de niveau cantonal et de proximité (scolaires, sportifs, sociaux, culturels, de sécurité publique etc.), aux espaces publics, aux accès, au concept de fonctionnement et d'organisation des différents types de mobilité, aux aspects environnementaux, éléments de programme, à la construction de tours et à la localisation de ces dernières, en fonction des objectifs retenus pour l'ensemble du périmètre. Le contenu de cet instrument doit avoir, conformément aux prescriptions du droit fédéral, force obligatoire pour les autorités concernées, mais il ne doit pas produire d'effet juridique à l'égard des particuliers. Il est toutefois évident que la consultation publique, de même qu'avec les milieux intéressés, notamment les entreprises du périmètre et les organisations environnementales, devra être garantie, selon des règles adaptées à la longue temporalité et à la forte complexité du projet. A noter par ailleurs que le plan directeur de quartier PAV ne constitue pas un préalable à l'adoption du présent projet de loi ou à celle des futurs plans localisés de quartier PAV, dans la mesure où il accompagne dans la durée la mise en œuvre du projet de développement en cause. Or, comme souligné ci-dessus, ce dernier a une durée et une étendue qui impliquent un processus itératif permanent.

Le contenu précis du plan directeur de quartier du périmètre PAV et la procédure applicable en vue de son élaboration et de son adoption doivent donner lieu à une réflexion approfondie, en concertation notamment avec les villes concernées, pour qu'ils revêtent la forme la plus adaptée possible, en garantissant bien entendu le respect des exigences du droit fédéral. Pour ce qui concerne la concertation avec les communes, il faut souligner que leur participation au projet PAV est assurée par la représentation des Conseils administratifs au sein du comité de pilotage politique du projet, composé respectivement des conseillers d'Etat en charge du département des constructions et des technologies de l'information, des affaires régionales, de l'économie et de la santé et des finances et de trois Conseillers administratifs émanant des villes de Genève, Lancy et Carouge. Par ailleurs, les services techniques des communes sont représentés au sein du comité de coordination opérationnel du projet, qui regroupe également des représentants des directions générales de l'Etat principalement concernées, et travaille en collaboration avec la FTI. Il s'agit là d'un mode de conduite du projet exceptionnel, qui permet aux villes impliquées de collaborer très en amont à la mise en œuvre du projet. Ainsi, le comité de pilotage politique sera notamment appelé à se déterminer sur les questions relatives au contenu et à la procédure applicable à l'élaboration et à l'adoption de l'image directrice PAV. Ce mode de concertation avec les communes, permettra au Conseil d'Etat d'adopter en temps utile le règlement d'application de la présente loi de déclassement, dont les dispositions arrêteront la procédure relative à l'élaboration du plan directeur d'aménagement PAV et à son mode d'adoption, selon des règles adaptées au caractère exceptionnel du projet.

Le projet de loi qui vous est soumis mentionne donc les questions qui devront notamment être traitées par le biais du plan directeur PAV (rappelées ci-dessus) et reprend pour l'essentiel les dispositions du droit fédéral et de l'art. 10 al.1 de la LaLAT relatives aux plans directeurs localisés. Pour le surplus, les règles relatives à l'élaboration et à l'adoption du plan directeur d'aménagement PAV seront définies, de manière appropriée, comme indiqué ci-dessus, par l'adoption d'un règlement d'application adopté par le Conseil d'Etat, en collaboration avec les Villes concernées de Genève, Carouge et Lancy. A noter que pour garantir l'élaboration d'une image directrice dans les meilleurs délais comme l'on souhaité les villes concernés, le projet de loi précise que l'Etat et les communes mettront tout en œuvre pour que le Plan directeur de quartier PAV soit adopté dans un délai de deux ans à compter de l'adoption de la loi de déclassement.

4.4 Plans localisés de quartier PAV

Dès le début de la réflexion relative aux plans d'affectation de détail, le recours à l'instrument traditionnel du plan localisé de quartier (PLQ), tel que défini par l'article 3 de la loi générale sur les zones de développement (LGZD), a été écarté. Ce dernier aurait en effet pour conséquence de figer prématurément la forme de quartiers dont la réalisation va s'étendre sur de nombreuses années et dont il serait dès lors inapproprié de définir prématurément l'image dans les moindres détails, car la demande en matière de logements, mais également en matière d'activités, est inévitablement sujette à évolution.

S'agissant des activités, il est tout particulièrement nécessaire de préserver une certaine souplesse, car les entreprises ont souvent des exigences spatiales très spécifiques, qui ne s'accommodent pas de la forme très figée des constructions prévues par un PLQ traditionnel. Ce dernier pourrait donc avoir des incidences négatives sur l'attractivité des surfaces, sachant que toute éventuelle modification d'un PLQ en vigueur représente environ une année de procédure.

Ceci dit, il est essentiel que l'autorité publique s'assure du respect, à court, moyen et long terme, d'un certain nombre de règles d'organisation régissant les futurs quartiers. Il serait ainsi délicat, comme l'ont relevé plusieurs services et instances consultés dans le cadre de l'enquête technique relative au premier avant-projet de loi de déclassement, de passer directement de la planification directrice à l'autorisation de construire, comme c'est le cas dans les zones ordinaires actuelles, constituées pour l'essentiel de tissus urbains ou villageois déjà largement bâtis. Une telle approche aurait en effet pour conséquence de réduire sensiblement les possibilités d'interventions des collectivités publiques relatives à l'obligation de ces dernières d'aménager le territoire de manière cohérente (par exemple en garantissant les alignements, les espaces publics, le positionnement des infrastructures routières etc.).

C'est dans ce sens que le tout premier avant-projet de loi avait préconisé le recours, par analogie, au plan directeur prévu par la loi générale sur les zones de développement industriel. Cette option a toutefois été écartée au profit de la proposition innovante de créer un instrument d'aménagement nouveau, propre au périmètre PAV. Cet instrument, dit « PLQ PAV », déploierait les mêmes effets juridiques qu'un plan localisé de quartier usuel, tout en offrant plus de souplesse et en étant principalement axé sur des éléments d'intérêt général, dont les caractéristiques principales sont décrites ci-dessous.

Cela étant, le Conseil d'Etat rappelle qu'à certaines conditions précises fixées à l'article 2 LGZD et pour encourager une dynamique d'enclenchement du processus d'évolution du périmètre malgré la durée de mise en œuvre de ce dernier, le démarrage de projets ponctuels de qualité, sans attendre l'adoption du PLQ PAV dans le périmètre duquel de tels projets seraient situés reste possible.

Il sied enfin de préciser que toutes les constructions prévues par les PLQ PAV doivent faire l'objet d'une taxe d'équipement prélevée selon les modalités requises par la loi générale sur les zones de développement et son règlement d'application, ceci quelque soit la nature de la zone, ordinaire ou de développement. Tel est le sens de la référence faite par l'art. 3 al. 1 in fine du projet de loi aux règlements de quartier des PLQ selon l'art. 4 LGZD, lesquels sont applicables à tous les PLQ du PAV, y compris ceux à adopter en zone ordinaire. Partant, les art. 19 ss de la loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers et localités, du 9 mars 1929 relatifs aux contributions pouvant être perçues pour l'équipement en zone ordinaire, de toute façon obsolètes, ne sont dès lors pas applicables.

4.4.1 Contenu du plan

4.4.1. a Règles d'aménagement

L'organisation de l'espace public, notamment des *voies de circulation et des axes de mobilité douce*, incombe aux collectivités publiques, qui disposent là d'un instrument majeur pour structurer le territoire. Par conséquent, il est impératif que le PLQ PAV indique le tracé des voies de communication projetées, les importantes modifications à apporter aux voies existantes de même que la trame des axes de mobilité douce. De dessertes industrielles, celles-ci se transformeront en effet progressivement en axes forts d'un quartier urbain, contribuant ainsi à la qualité de ce dernier.

L'un des éléments essentiels de cette régulation est la relation entre le domaine public et les parcelles privées, qui sera notamment fixée lorsque cela est important par *l'alignement* des constructions. Dès lors que l'alignement (à distinguer du hors lignes), de même que le *gabarit maximum*, définissent le profil transversal des dessertes et ont un impact fort sur la définition du domaine public, ils doivent également être prévus par le PLQ PAV.

Dans un périmètre destiné à accueillir une extension du centre de l'agglomération, caractérisé par une forte densité, il est primordial de réserver des *espaces non bâtis* en suffisance, et de types différents selon leurs emplacements et leurs vocations (grands espaces publics, dégagements, squares, axes de gestion de l'eau à ciel ouvert, arborisation de qualité etc.),

particulièrement dans le secteur de l'Etoile compte tenu de la présence d'une gare d'importance régionale générant d'importants flux de piétons.

Il en va de même en ce qui concerne *les équipements de quartier*, comme par exemple les équipements sociaux, les crèches etc. qui sont autant d'éléments indispensables à la vie du quartier et dont il est tout particulièrement nécessaire de fixer la localisation, sachant que si celle-ci n'est pas suffisamment bien pensée, elle peut être source de nuisances importantes en générant un trafic inutile.

La *répartition des affectations* sera également fixée, notamment pour ce qui est des rez-de-chaussée, pour lesquels il est admis que le caractère urbain du périmètre (en particulier pour la route des Acacias et l'avenue de la Praille) ne saurait permettre la création de logements, ni même d'activités « fermées » au public.

Le nouveau plan d'affectation indiquera également les « *aires de localisation* ». Le PLQ traditionnel comporte généralement la notion de « périmètre d'implantation » qui revient, dans la pratique et selon la conception développée par la jurisprudence en matière de PLQ, à définir autour de chaque bâtiment projeté, un espace supplémentaire de taille limitée. Cela ne permet de donner qu'une légère liberté d'évolution au moment du projet définitif. Le PLQ PAV, qui reposera sur un avant-projet moins détaillé que ce qui se pratique habituellement, doit par conséquent garder un caractère plus schématique, ce qui implique qu'il se distancie dans son contenu du PLQ usuel. La notion d'aire de localisation vise dès lors à offrir une large liberté d'implantation aux futurs bâtiments. Le PLQ PAV pourra ainsi définir d'importantes surfaces de terrain à l'intérieur desquelles pourront s'implanter les futurs bâtiments, dont le nombre et la forme ne seront pas définis. Ces bâtiments pourront ensuite s'implanter en fonction des projets, lesquels devront simplement être réalisés à l'intérieur des aires de localisation, en tenant compte de la densité, des gabarits, des perméabilités, des alignements ou autres contraintes impératives fixées par le PLQ PAV.

Une telle souplesse doit nécessairement être précédée de vérifications morphologiques et typologiques poussées, permettant de déterminer le champ dans lequel la liberté s'exerce. Ces vérifications permettront également de déterminer *l'indice maximum d'utilisation du sol*, indispensable, notamment, pour effectuer les études d'impact sur l'environnement 1^{re} étape et la répartition des droits à bâtir en résultant, permettant de garantir l'égalité de traitement entre les différents propriétaires.

Le périmètre PAV comprend des bâtiments dont l'intérêt patrimonial a été signalé par l'office du patrimoine et des sites. Les indications relatives aux

bâtiments à maintenir en application de la loi sur la protection des monuments et des sites pourront le cas échéant figurer dans le PLQ PAV. Ce dernier pourrait également comporter des règles concernant *l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords*, afin d'encourager et de promouvoir la qualité architecturale des constructions à venir.

Enfin, la question du *stationnement* a un fort impact sur les projets. Le nombre de places, en particulier, conditionne l'économie du projet (ce qui est déterminant en cas de construction de logements d'utilité publique) ainsi que l'organisation de l'espace, en particulier dans l'articulation dont il a été question précédemment entre l'espace privé et public. Il est donc impératif de déterminer dans la mesure du possible l'organisation du parcage, étant précisé que dans toute la mesure du possible, des modes d'organisation rationnels, le cas échéant polyvalents, seront encouragés.

Ceci est d'autant plus important que le stationnement affecté aux emplois devrait être limité à son minimum. Une réflexion relative à des solutions innovantes de gestion du parc de stationnement est à mener dans les meilleurs délais.

4.4.1. b *Mise en œuvre et programme d'équipement*

Bien qu'actuellement la majeure partie des terrains se trouvent en mains des collectivités publiques ou d'un organisme para public (FTI), la transformation de ce périmètre équivaut par certains aspects à une urbanisation nouvelle. Par conséquent, la question des équipements y est centrale. Il est donc proposé de reprendre les mécanismes prévus par la zone de développement et utilisés dans le cadre de l'application des normes issues des PLQ LGZD, tels que les emprises qui doivent être cédées gratuitement au domaine public, les conduites d'eau et d'énergie ainsi que les systèmes d'assainissement des eaux usées et pluviales nouveaux ou existants, établis en coordination avec la planification pouvant résulter d'autres instruments. Le cas échéant, les remaniements parcellaires pourront également être indiqués. Quant aux taxes d'équipement, elles doivent être prélevées selon les mécanismes bien rôdés de la LGZD ainsi qu'il a été plus avant relevé.

Le développement du périmètre doit enfin répondre à des objectifs environnementaux ambitieux, annoncés dans la résolution du Grand Conseil relative au développement du périmètre. Il va donc de soi qu'une attention particulière sera accordée aux questions liées à la protection de l'environnement, tant d'un point de vue général que de celui des projets particuliers. S'agissant notamment du thème de l'énergie, le contenu incitatif de l'article 3 al.5 LGZD sera être systématiquement rappelé, tandis qu'en ce

qui concerne la gestion de l'eau, les solutions en prévoyant une gestion mesurée et économe seront privilégiées.

4.4.2 Périmètre

A contre-courant de la tendance que connaît notre canton depuis plusieurs années de voir diminuer les périmètres des PLQ, il est proposé de promouvoir, dans la mesure du possible, la mise au point d'un PLQ PAV par secteur. La tendance actuelle est issue de la petite dimension des opérations souvent liée à un parcellaire fortement fragmenté. Elle est également corrélée au pragmatisme qui prévaut dans les nombreux cas où il est jugé préférable de limiter le PLQ aux propriétaires désireux de réaliser en écartant les parcelles voisines – opposants potentiels.

Dans le contexte de mutation profonde du périmètre, il paraît important, en renouant avec les fondements de la planification d'affectation de permettre tant aux autorités – cantonale et communales - qu'à la population d'avoir une vision plus large qu'à l'accoutumée en proposant de véritables plans « de quartier » et non pas des plans « de parcelle ». Dans ce contexte, il pourrait d'ailleurs s'avérer nécessaire, en fonction des résultats des études d'aménagement à venir, d'adapter légèrement les limites des secteurs, pour garantir la cohérence des plans localisés de quartier PAV. Cela ne sera toutefois possible que pour autant que cela n'implique pas de changement sur le plan de la zone de construction applicable aux biens-fonds concernés par de telles adaptations.

L'approche plus souple préconisée pour le plan localisé PAV est d'autant plus justifiée qu'il s'agit d'un plan qui met l'accent sur les aspects d'intérêt général, en particulier la voirie, dont les dispositions, pour être pertinentes, se comprennent à l'échelle du quartier.

Le recours à une planification d'affectation portant sur des portions de territoire plus importantes présente, peut-être, l'inconvénient de multiplier les oppositions durant sa procédure d'adoption. En revanche, une fois en force, ce plan permet une réactivité accrue qui paraît d'autant plus intéressante qu'elle concerne un tissu urbain destiné à accueillir de nouvelles entreprises et différents types de logements et où il s'agira de réagir dans des brefs délais.

4.5 Les prescriptions par secteur

Secteur Etoile (A)

- Périmètre à cheval sur la Ville de Carouge et sur la Ville de Genève, délimité à l'ouest par la route des Jeunes et au sud-est par la rue Antoine-Jolivet,

- Affectation actuelle : zone industrielle et artisanale dont une partie avec affectation complémentaire pour des bureaux (secteur Noirettes). Zones adoptées par le Grand Conseil les 25.03.1961 et 19.11.1976.
 - Occupation actuelle: parking P+R de l'Etoile, bureaux, activités liées aux transports et aux véhicules, très peu de logements.
 - Surface : environ 12 ha
 - Bâtiments d'intérêt patrimonial. L'étude historique et patrimoniale effectuée par le service des monuments et des sites a recensé les bâtiments suivants comme étant dignes d'intérêt :
 - Usine SICLI, 45, route des Acacias
 - Immeuble locatif de la SI Etoile, 9, route des Jeunes
 - Maison Baron, 45, rue Subilia
 - Centre artisanal Praille Etoile, 55, avenue de la Praille
 - Éléments naturels : l'Aire canalisée passe sous les parvis à l'ouest du périmètre et la Drize canalisée passe sous la route des Jeunes
 - Contraintes environnementales :
 - pollution de l'air : immissions de NO₂ variant de 28 à 32 µg/m³ en 2009 (dépassement des normes de l'OPair).
 - bruit routier : valeurs limites dépassées le long de la route des Acacias et de la route des Jeunes
 - sites pollués : - néant.
 - Zone projetée : zone 2
 - Projet urbain : démolition-reconstruction du secteur en vue de l'implantation d'un quartier mixte de grande densité abritant bureaux - logements (haut standing), mais à dominante activités. Réorganisation du réseau routier. Création d'un réseau d'espaces publics majeur.
- Secteur Praille-Sud-Ouest (Camembert) (B)***
- Périmètre sur la Ville de Lancy, délimité par la route des Jeunes, la voie ferrée et le stade de Genève.
 - Affectation actuelle : zone de développement 3 avec affectation complémentaire pour commerces, administration et stade. Zone adoptée par le Grand Conseil le 27.05.1999.
 - Occupation actuelle : activités artisanales.
 - Surface : environ 3 ha
 - Bâtiments d'intérêt patrimonial :

- Eléments naturels : néant
- Contraintes environnementales :
 - pollution de l'air : immissions de NO₂ variant de 26 à 30 µg/m³ en 2009 (dépassement des normes de l'OPair).
 - bruit routier : valeurs limites respectées.
 - sites pollués : certains terrains inscrits au cadastre des sites pollués en tant qu'aire d'exploitation nécessitant une investigation.
 - présence de la limite de la nappe du Genevois.
- Zone projetée : zone de développement 2 affectée à des activités mixtes, raison pour laquelle l'art. 5 du projet de loi lui attribue de manière générale le degré de sensibilité IV. Toutefois, une faible proportion de logement pourra également trouver place dans cette zone, au cas par cas, dans la mesure où une analyse très fine de la situation et des projets le permettront. Les solutions à cet effet seront matérialisées par un plan localisé de quartier dans le cadre duquel le degré de sensibilité sera adapté, dans le sens de l'attribution d'un DS III correspondant aux zones mixtes, selon le mécanisme prévu par l'art. 15 al. 2 LPE, expressément réservé par l'art. 5, 2^{ème} phrase du présent projet de loi.
- Projet urbain : démolition-reconstruction des bâtiments existants en vue de l'implantation d'activités mixtes.

Secteur Praille Ouest (C)

- Périmètre sur les Villes de Carouge et de Lancy, délimité par la route des Jeunes, le faisceau central des voies ferrés, la rue Antoine-Jolivet et l'arrière du M-Parc.
- Affectation actuelle : zone industrielle et artisanale, adoptée par le Grand Conseil le 25.03.1961.
- Occupation actuelle : activités artisanales et industrielles, activités liées aux transports, commerces de gros. Nombreuses parcelles reliées au rail.
- Surface : environ 32 ha
- Bâtiments d'intérêt patrimonial : bâtiment Natural SA, 35, route des Jeunes.
- Eléments naturels : Drize canalisée sous la route de Saint-Julien.
- Contraintes environnementales :
 - pollution de l'air : immissions de NO₂ variant de 28 à 32 µg/m³ (valeur 2009)
 - bruit routier : - Valeurs limites respectées sur l'ensemble du secteur.

- sites pollués : certains terrains inscrits au cadastre des sites pollués en tant qu'aire d'exploitation nécessitant une investigation, d'autres figurent au titre d'aire d'exploitation.
- Zone projetée : zone de développement 2 affectée pour l'essentiel à des activités mixtes, raison pour laquelle l'art. 5 du projet de loi lui attribue de manière générale le degré de sensibilité IV. Toutefois, une faible proportion de logement pourra également trouver place dans cette zone, au cas par cas, dans la mesure où une analyse très fine de la situation et des projets le permettront. Les solutions à cet effet seront matérialisées par un plan localisé de quartier dans le cadre duquel le degré de sensibilité sera adapté, dans le sens de l'attribution d'un DS III correspondant aux zones mixtes, selon le mécanisme prévu par l'art. 15 al. 2 LPE, expressément réservé par l'art. 5, 2^{ème} phrase du présent projet de loi.
- Projet urbain : densification des activités, soit par démolition-reconstruction, soit par superposition de programmes logistiques et industriels dans les niveaux inférieurs, et à haute valeur ajoutée dans les niveaux supérieurs. Ce secteur sera notamment dévolu à des activités de logistique urbaine intégrée, réorganisation des installations de transport (rail/route)

Secteur Praille-Est - Grosselin - (D)

- Périmètre sur la Ville de Carouge, délimité par la rue Alexandre-Gavard, la rue Jacques Grosselin, la route de Saint-Julien et le faisceau central des voies ferrées.
 - PLQ 28089 (place du Rondeau, route de Saint-Julien), approuvé par le Conseil d'Etat, le 16 janvier 1991.
- Affectation actuelle : zone industrielle et artisanale, adoptée par le Grand Conseil le 25.03.61, zone de développement 3, adoptée par le Grand Conseil le 25.03.61 et accessoirement zone 5 (petite parcelle le long de la route de Saint-Julien), adoptée par le Grand Conseil le 19.12.52.
- Occupation actuelle : activités artisanales, activités liées à l'automobile, activités commerciales et de bureaux, logements, centres commerciaux. Présence de parcelles raccordées aux rails,
- Surface : environ 26 ha
- Bâtiments d'intérêt patrimonial. L'étude historique et patrimoniale effectuée par le service des monuments et des sites a recensé les bâtiments suivants comme étant dignes d'intérêt :
 - Usine Parker Lucifer SA, 16, chemin du Faubourg-de-Cruseilles.

- Ancienne usine de carton Jean Gallay SA, 11, chemin du Faubourg-de-Cruseilles.

– Contraintes environnementales :

- pollution de l'air : immissions de NO₂ variant de 28 à 34 µg/m³ en 2009 (dépassement des normes de l'OPair).
- bruit routier : dépassement des valeurs limites d'immissions le long de la route de St-Julien.
- sites pollués : certains terrains inscrits au cadastre des sites pollués en tant qu'aire d'exploitation nécessitant une investigation, d'autres figurent au titre d'aire d'exploitation ou site de stockage.

– Zone projetée : zone de développement 2.

- Projet urbain : densification soit par démolition-reconstruction, soit par superposition de programmes. Mixité activités-logements. Equipements publics (écoles). Espaces publics (parcs, places). Réorganisation des installations de transport (rail/route).

Secteur Acacias Ouest (E)

Périmètre sur la Ville de Genève, délimité schématiquement par la rte des Jeunes, l'av. François-Dussaud, le prolongement de la rue Adrien-Wyss, la rue Eugène-Marziano et une partie de la rue Boissonnas.

Affectation actuelle : zone industrielle et artisanale, adoptée par le Grand Conseil le 25.03.1961.

- Occupation actuelle : activités artisanales et industrielles, bureaux, commerces, activités liées aux véhicules, activités de haute technologie, commerces de gros.

– Surface : 19 hectares

- Bâtiments d'intérêt patrimonial. L'étude historique et patrimoniale effectuée par le service des monuments et des sites a recensé les bâtiments suivants comme étant dignes d'intérêt :

- Ancienne usine Camy Watch, 19, rue François-Dussaud
- Usine Rolex, 5, rue François-Dussaud

– Eléments naturels : - néant.

– Contraintes environnementales :

- pollution de l'air : immissions de NO₂ variant de 28 à 32 µg/m³ (valeur 2009)
- bruit routier : - valeurs limites respectées sur l'ensemble du secteur.

- sites pollués : certains terrains inscrits au cadastre des sites pollués en tant qu'aire d'exploitation nécessitant une investigation, d'autres figurent au titre d'aire d'exploitation.

Zone projetée : zone de développement 2.

Projet urbain : densification soit par démolition-reconstruction, soit par superposition de programmes. Mixité activités-logements,. Equipements publics (écoles). Espaces publics (parcs, places). Réorganisation du réseau routier.

Secteur Acacias Est (F)

Périmètre sur la Ville de Genève délimité schématiquement par la rte des Acacias, la rue François-Dussaud, la rue des Epinettes, la rue des Noirettes, la rue du Léopard, le prolongement de la rue Alexandre Gavard, la rue Pictet-Thelusson, la rue Boissonnas, la rue Eugène-Marziano et le prolongement de la rue Adrien Wyss.

- Affectation actuelle : zone industrielle et artisanale, adoptée par le Grand Conseil le 25.03.61, et zone de développement 3, adoptée par le Grand Conseil le 25.03.61.
- Occupation actuelle : activités liées à l'automobile, activités artisanales, commerciales et de bureaux, logements, centres commerciaux, activités de haute technologie.
 - PLQ 28580A (route des Acacias, rue des Noirettes, rue des Epinettes), approuvé par le Conseil d'Etat le 12.04.1995.
 - PLQ 27942 (rue des Epinettes, rue des Noirettes et avenue industrielle), approuvé par le Conseil d'Etat le 7.12.1987.
- Surface : environ 13 ha.
- Bâtiments d'intérêt patrimonial. L'étude historique et patrimoniale effectuée par le service des monuments et des sites a recensé les bâtiments suivants comme étant dignes d'intérêt :
 - Ancien garage Perrot-Duval, 1, rue François-Dussaud (procédure d'inscription à l'inventaire ouverte le 11.11.2005).
 - Ancien centre Eurogas, 41, route des Acacias.
 - Ancienne usine de la British American Tobacco, 43, route des Acacias.
- Contraintes environnementales :
 - pollution de l'air : immissions de NO₂ variant de 28 à 32 µg/m³ en 2009 (dépassement des normes de l'OPair).

- bruit routier : dépassement des valeurs limites d'immissions le long de la route des Acacias.
- sites pollués : certains terrains inscrits au cadastre des sites pollués en tant qu'aire d'exploitation nécessitant une investigation, d'autres figurent au titre d'aire d'exploitation ou site de stockage.

- Zone projetée : zone de développement 2.
- Projet urbain : densification soit par démolition-reconstruction, soit par superposition de programmes. Mixité activités-logements, avec une prédominance de logements. Equipements publics (écoles). Espaces publics (parcs, places). Réorganisation du réseau routier.

Secteur Acacias Bord de l'Arve (G)

- Périmètre sur la Ville de Genève, délimité par l'Arve, le route des Acacias, la rue François-Dussaud et la route des Jeunes.

Affectations actuelles :

- zone 3 avec affectation complémentaire à destination d'équipements publics (piscine, patinoire, etc.).
- zone de développement 3 avec affectation complémentaire à destination d'équipements publics (Hôtel de Police), (adoption par le Grand Conseil le 26.11.1987).
- zone de développement 3, adoptée par le Grand Conseil le 25.03.1961.
- zone industrielle et artisanale, adoptée par le Grand Conseil le 25.03.1961.
- PLQ 27966 (chemin de la Gravière - Hôtel de police), approuvé par le Conseil d'Etat le 13.06.1988.
- Occupation actuelle: caserne des Vernets, centre sportif de la Queue d'Arve, centre de voirie de la ville de Genève, Hôtel de police, théâtre du Loup, piscine et patinoire des Vernets, activités industrielles et artisanales, bureaux et logements.
- Surface : environ 20 ha.
- Bâtiments d'intérêt patrimonial. L'étude historique et patrimoniale effectuée par le service des monuments et des sites a recensé les bâtiments suivants comme étant dignes d'intérêt :
 - Anciens laboratoires de Firmenich SA, 1, route des Jeunes.
 - Site de la Parfumerie, 9, chemin de la Gravière.
 - Anciens ateliers de construction Jonneret, 8, chemin de la Gravière.

- Centre de voirie des Vernets, 10 rue François-Dussaud.
 - Piscine des Vernets, 2, rue Hans-Wilsdorf.
 - Patinoire des Vernets, 6, rue Hans-Wilsdorf.
- Éléments naturels : Arve et son cordon boisé (surface inconstructible de 10 mètres). Présence de quelques espèces rares (orchidées) à la caserne des Vernets.
- Contraintes environnementales :
- pollution de l'air : immissions de NO₂ variant de 30 à 34 µg/m³ en 2009 (dépassement des normes de l'OPair).
 - bruit routier : valeurs limites respectées sur l'ensemble du secteur.
 - sites pollués : un terrain inscrit au cadastre des sites pollués en tant qu'aire d'exploitation à surveiller, plusieurs terrains figurant au titre de site de stockage.
- Zone projetée : zone de développement 2 et zone de verdure.
- Projet urbain : démolition/reconstruction de bâtiments existants en vue de l'implantation de nouveaux bâtiments d'affectation mixte à prédominance logement, maintien des équipements publics existants et réaménagement des bords de l'Arve. Ce secteur sera par ailleurs également dévolu à des équipements universitaires et hautes écoles.

5. Catégories de logements

Les conditions relatives aux types et aux catégories de logement dans le périmètre PAV sont régies exclusivement par les articles 4 alinéa 9 de la présente loi, ainsi que par les articles 4B LGZD et LExt nouveaux. Conformément aux termes de la convention et eu égard aux objectifs fixés par la loi pour la construction de logements d'utilité publique, du 24 mai 2007 (LUP), le présent projet de loi fixe les catégories de logements à respecter sur les parcelles propriété d'une collectivité publique dans le périmètre PAV. Il est ainsi prévu qu'à terme et à l'échelle de l'ensemble du périmètre, deux tiers des logements réalisés sur des parcelles propriété d'une collectivité publique soient de type LUP, au sens de la LUP, dont 22% de HBM, 28% d'autres loyers subventionnés et 16% de LUP, mais à loyers libres. Le solde des surfaces en mains de collectivités publiques représente donc 34 % et sera affecté à des logements à loyers libres.

S'agissant des parcelles en mains privées, elles seront libres de toute contrainte concernant les catégories et les types de logement.

Il est par ailleurs rappelé que pour des objectifs d'aménagements du territoire, au sens de l'article 80A alinéa 2 de la Constitution genevoise, le Conseil d'Etat peut procéder à des échanges de parcelles entre des parcelles propriété d'une collectivité publique dans le périmètre PAV et des parcelles privées hors du périmètre. Les terrains acquis hors du périmètre par ce biais devront toutefois être affectés à des logements d'utilité publique ou à des équipements publics.

Une disposition identique concernant ce régime relatif aux catégories de logements dans le périmètre PAV est par ailleurs introduite dans la LGZD et dans la LEXT et ce, afin d'harmoniser la législation en la matière.

6. Mise en œuvre

Ce projet de modification des limites de zones porte sur un très vaste territoire dont la mutation exige des études de détail, thématiques et sectorielles, et de nombreuses procédures ultérieures.

Les études thématiques portent prioritairement sur la localisation des activités futures et des emplois, les espaces publics et la mobilité (dimensionnement et qualification des infrastructures routières), le rôle du rail, la politique foncière, la recherche de nouvelles solutions de financement des équipements et infrastructures, les espaces publics majeurs, la mixité socio-économique des logements, la planification scolaire, l'intégration d'équipements culturels et éventuellement sportifs, les aspects environnementaux et géologiques et la gestion de l'eau, etc. Ces études se poursuivent en parallèle avec des études sectorielles d'aménagement détaillé. Celles-ci sont menées sous différentes formes suivant les secteurs sur lesquels elles portent, en privilégiant des approches suffisamment ouvertes pour permettre une diversité de propositions, par exemple par l'organisation de concours ou de mandats d'études parallèles.

Conformément à la résolution du Grand Conseil de mars 2009, les études sectorielles sont conduites en assurant une concertation de qualité et adaptée avec les divers acteurs privés et publics du projet, au fur et à mesure de l'avancement de ce dernier.

En ce qui concerne l'état d'avancement actuel de la mise en œuvre, le Conseil d'Etat se réfère expressément au rapport y relatif, annexé au présent projet de loi.

7. Attribution des degrés de sensibilité

En conformité aux articles 43 et 44 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986, le degré de sensibilité III est attribué aux biens-fonds compris dans le périmètre de la zone 2 et des zones de développement 2. Le degré de sensibilité IV est attribué aux biens-fonds compris dans les zones de développement 2 affectées à des activités mixtes, étant toutefois précisé qu'en conformité avec les possibilités ouvertes par la loi d'application de la loi fédérale sur la protection de l'environnement, ces degrés de sensibilité pourront évoluer, en fonction des solutions constructives retenues, à l'occasion de l'adoption des plans d'affectation du sol de détail nécessaires. Cela est particulièrement vrai pour les secteurs B et C, plus avant évoqués (cf. observations plus avant concernant ces secteurs).

Enfin, aucun bâtiment comportant des locaux à usage sensible au bruit n'étant prévu ou existant dans la bande de verdure située le long de l'Arve au Nord du périmètre, il n'est pas nécessaire de lui attribuer un degré de sensibilité au bruit.

8. Modifications à d'autres lois

Le présent projet de loi contenant certaines dispositions qui s'écartent de celles prévues par la LaLAT, la LGZD, la LEXT et la LCI, il se justifie de les réserver expressément dans ces lois, afin d'éviter tout problème de légalité administrative, ces lois restant applicables pour le surplus.

9. Enquête publique

Six observations ont été émises lors de l'enquête publique. Ne remettant pas en cause le principe de la modification de zones, elles reprennent pour la plupart certaines observations émises lors de la précédente enquête publique: opportunité de la zone de développement, ratio important de LUP, pertinence des outils d'aménagement, nécessaire concertation avec les acteurs fonciers en place. Les explications qui précèdent offrent une réponse à ces observations qui n'impliquent pas un changement du projet de loi.

Les 3 Villes concernées ont toutes émis un préavis positif sur le projet de loi, entre les mois de septembre et novembre 2010. La Ville de Lancy a donné un préavis positif à l'unanimité le 30 septembre, celle de Genève à 62 oui contre 10 non le 13 octobre, tandis que celle de Carouge l'a approuvé à 29 oui et une abstention le 11 novembre 2010. Les Villes de Genève et Carouge ont assorti ces préavis de remarques chargeant leur Conseil administratif de participer activement à l'élaboration du PDQPAV, ainsi qu'à celle d'une convention entre l'Etat et les communes pour définir les modalités

de financement des espaces et équipements publics. Elles ont également exprimé leur souci de garantir les conditions d'acquisition des terrains propres à ces constructions. Ces observations ne portent pas sur le contenu du projet de loi mais sur les conditions de réalisation de la mutation urbaine qu'il permet. Les questions évoquées par les communes seront traitées au sein des instances de concertation, notamment au sein du comité de pilotage politique.

10. Conclusion

En conclusion, le présent projet de loi va permettre la mutation progressive de l'actuelle zone industrielle et artisanale en un quartier mixte, urbain, pouvant accueillir des logements, des activités et des équipements publics. Cette modification de zones fixe ainsi les conditions-cadre qui vont contribuer à répondre aux défis du développement de Genève et de son agglomération, dans le respect des options d'aménagement déterminées par la résolution du Grand Conseil de mars 2009.

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

Annexes :

- 1 exemplaire du plan N° 29712A*
- Rapport du Conseil d'Etat relatif à l'avancement du projet de développement concernant le quartier Praille Acacias Vernets et des études thématiques et sectorielles liées*



RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

DÉPARTEMENT DES CONSTRUCTIONS ET DES TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION

Office de l'urbanisme

Plans d'affectation et requêtes

CAROUGE
GENÈVE - PLAINPALAIS
LANCY

Feuilles cadastrales

Carouge : 46, 47, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57;

Genève : 60, 61, 65, 86, 87, 88, 89, 90, 91;

Lancy : 11, 45, 46, 54, 91.

Modification des limites de zones PRAILLE - ACACIAS - VERNETS (PAV)



Zone 2
DS OPB III



Zone de développement 2
DS OPB III



Zone de développement 2 affectée à des activités mixtes
DS OPB IV



Zone de verdure
DS OPB II (pour les bâtiments comprenant des locaux à usage sensible au bruit)



Zone préexistante



Secteur

PROCEDURE D'OPPOSITION

Adopté par le Conseil d'État le :

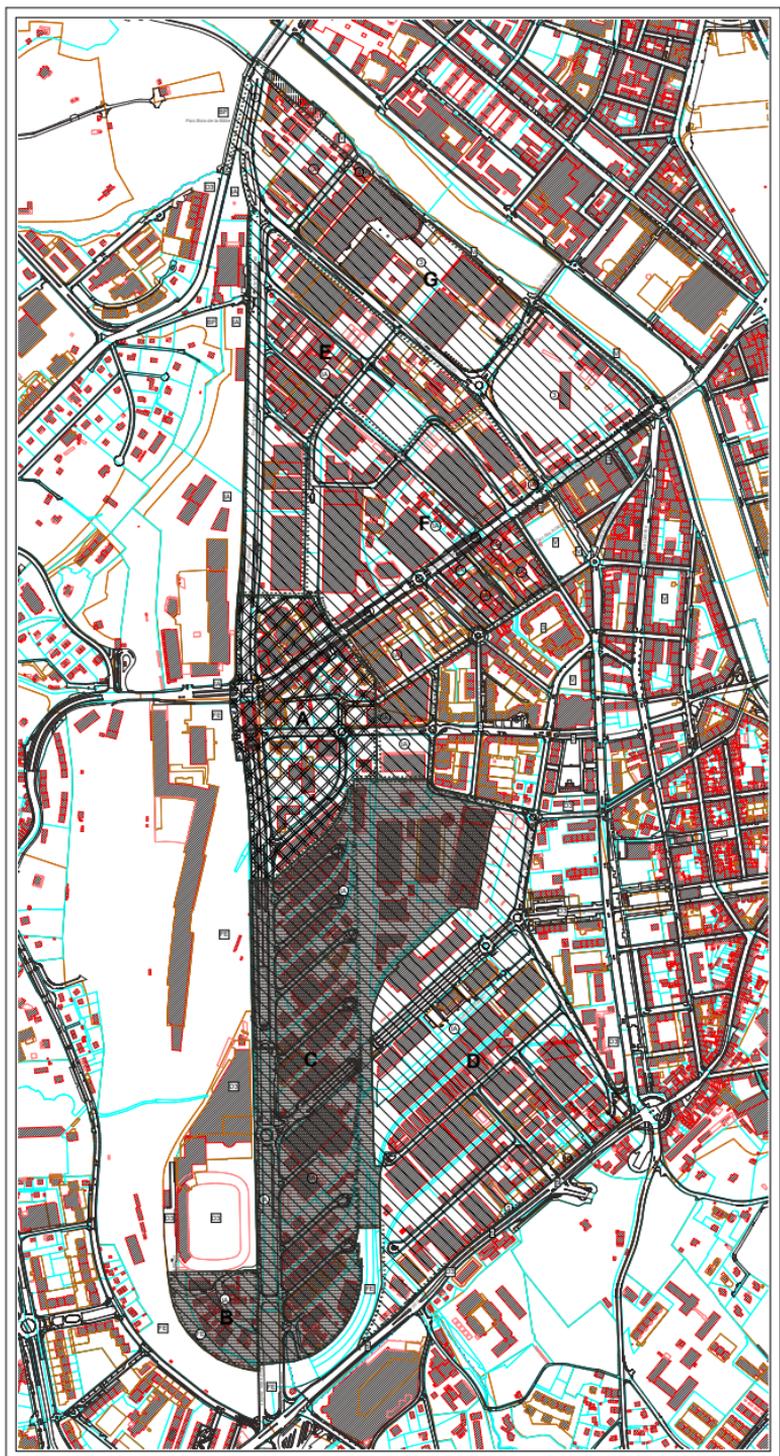
Visa :

Timbres :

Adopté par le Grand Conseil le :

Echelle 1 / 5000		Date	24.09.2008
		Dessin	MB
Modifications			
Indice	Objets	Date	Dessin
	Indication des secteurs	13.11.2008	MB
	Rectification secteurs	18.11.2008	AP
	Simplification secteurs	19.11.2008	PN
	Limites et secteurs	24.11.2008	MB
	Ajustements limites et secteurs	10.02.2010	MB

Code GIREC	
Secteur / Sous-secteur statistique	Code alphabétique
	CRG-PLP-LCY
Code Aménagement (Commune / Quartier)	
57-63-67-276-313-543-544	
Archives Internes	Plan N°
	29712
	Indice
	A
CDU	
711.5	



Projet Praille Acacias Vernets (PAV)

Rapport du Conseil d'Etat
relatif à l'avancement du projet de développement
concernant le quartier Praille Acacias Vernets
et des études thématiques et sectorielles liées

Janvier 2011



TABLE DES MATIÈRES

1. INTRODUCTION	P 3
1.1 La Résolution votée en mars 2009 comme fondement du projet PAV	P 3
2. BASES ET CONTEXTE DE TRAVAIL	P 4
2.1 Le Masterplan de ENF comme base des études	p 4
2.2 La convention	p 5
2.3 Le contexte foncier	p. 5
3. OBJECTIFS ET ORGANISATION DU PROJET	P 6
3.1 Objectifs généraux des études en cours	p 6
3.2 Organisation de projet	p 7
3.3 Collège d'experts et choix des mandataires	p.8
4. ETUDES EN COURS	P 9
4.1 Poursuite du Masterplan	p 9
4.2 Étude "espaces publics & mobilité"	p 10
4.3 Études sectorielles	p 13
5.3.1 Étude Acacias	p 14
5.3.2 Étude Etoile	p 15
5.3.3 Étude Praille	p 16
4.4 Études foncières	p 17
4.5 Autres études et démarches transversales	p 18
4.6 Communication et marketing de projet	p 20
5. COORDINATION, PLANNING ET RESSOURCES	P 22
5.1 Coordination entre les échelles de planification	p 22
5.2 Planning	p 23
5.3 Ressources	p 23

1. INTRODUCTION

1.1 La Résolution votée en mars 2009 comme fondement du projet PAV

En mars 2009, le Grand Conseil a voté la résolution n° 566 qui a donné une impulsion forte au projet dont elle constitue l'épine dorsale. Compte tenu de l'importance et du caractère fondateur de ce texte, il est utile d'en rappeler expressément ici les invites:

1. *A respecter, à l'occasion de l'élaboration du projet de loi de modification de zones et des plans d'affectation du sol localisés nécessaires à la réalisation du projet, les options générales d'aménagement suivantes: mixité socio-économique du logement (R1a), mixité entre activités et habitat en veillant à un équilibre optimal entre emplois et logements (R1b), développement d'équipements publics cantonaux, communaux et de quartiers en suffisance (R1c), générosité des espaces publics (parcs, promenades, etc.) (R1d), réalisation d'un quartier exemplaire sur le plan du respect de l'environnement (R1e), renforcement du réseau des transports publics notamment par l'étude de l'implantation d'une desserte structurante de transports publics urbains en site propre ou réservé suivant principalement l'axe longitudinal du périmètre (axe Arve-Route de Saint-Julien) (R1f), et encouragement à la mobilité douce (R1g), prise en compte des besoins culturels, culturels, de formation et artistiques (R1h),*
2. *A garantir la cohérence du projet PAV avec les grands projets de développement voisins, notamment ceux de SOVALP et de "La Chapelle Les Sciers" (R2),*
3. *A inscrire le PAV dans la trame du Plan directeur cantonal et dans le cadre du Projet d'agglomération franco-valdo-genevoise (R3),*
4. *A élaborer des projets de plans d'affectation du sol permettant dans toute la mesure du possible le maintien ou la relocalisation au sein du périmètre des entreprises peu ou moyennement gênantes (R4a). La création de nouvelles zones industrielles devra permettre le relogement des entreprises fortement gênantes (R4b),*
5. *A se référer au Masterplan qu'il a adopté en mars 2007 en tant que base pour l'élaboration de l'image directrice du quartier (R5a), étant précisé que le nombre de logements indiqué est notablement insuffisant et qu'il sera sans doute augmenté autant que possible en fonction des possibilités offertes par le périmètre (R5b),*
6. *A proposer des solutions permettant d'admettre les tours (pour une affectation administrative, commerciale et la création de logements de haut standing), soit des constructions d'un gabarit allant jusqu'à 175 m (R6),*
7. *A élaborer une trame des espaces publics (promenades, parcs - dont un d'envergure -, squares, dessertes internes, etc.) qui profitera non seulement aux usagers du quartier mais également à l'ensemble de la population, pour les déplacements quotidiens et les loisirs, et à garantir la prise en compte de cette trame dans les plans d'affectations du sol à élaborer (R7),*
8. *A émettre des suggestions relatives à la réalisation d'un ou plusieurs équipements publics emblématiques dans le périmètre concerné (R8),*
9. *A proposer un plan d'affectation du sol et une image directrice adaptés aux caractéristiques propres du PAV et à en définir le contenu dans la loi de déclassement (R9),*
10. *A présenter au Grand Conseil, simultanément au dépôt du projet de loi de déclassement, un rapport sur l'avancement des études relatives aux différents problèmes à traiter (rôle du rail, aspects géologiques, répartition des emplois par type d'activité économique et relogement des entreprises concernées par la*

restructuration du PAV, etc.), les études sectorielles à conduire et l'avancement de l'élaboration de l'image directrice du quartier (R10),

11. *A mener prioritairement les études relatives aux secteurs de l'Etoile (R11a), Gosselin, Praille Sud (y compris le secteur du Camembert) (R11b) et la Parfumerie (Acacias Nord) (R11c).*
12. *A assurer une concertation de qualité avec les divers acteurs, privés et publics, du projet, au fur et à mesure de l'avancement de ce dernier (R12).*

Le présent rapport répond précisément à l'invite n°10. Les informations qu'il contient font souvent référence aux invites de la résolution auxquelles elles sont liées, raison pour laquelle ces dernières ont été numérotées.

Pour résumer le sens de la résolution, on peut dire qu'elle définit les principes directeurs qui guideront l'urbanisme du futur quartier. Aussi a-t-elle dicté l'engagement des études réalisées et/ou la manière dont celles-ci sont conduites. L'application des options générales d'aménagement fixées par les invites rappelées ci-dessus, en particulier celles énoncées par la première d'entre elles, s'étendra sur autant d'années que prendra la mise en œuvre du projet lui-même, soit bien au-delà de l'état actuel d'avancement de ce dernier. Il est en effet question, par le biais du déclassement envisagé, d'une mutation qui s'échelonnera sur les 30 à 50 prochaines années.

2. BASES ET CONTEXTE DE TRAVAIL

2.1 Le Masterplan de ENF comme base des études (R5)

Le Masterplan, élaboré sur concours en 2007 par le bureau d'urbanistes Ernst, Niklaus & Fausch, indique les grandes lignes du processus d'aménagement du territoire: il préconise la mutation du territoire sur lui-même, en respectant le plus possible les routes et les parcelles existantes. Ce processus de mutation s'explique par le contexte foncier: 82 % des parcelles appartiennent aux collectivités publiques et sont grevées de droits de superficie dont l'échéance se situe pour la majorité dans les années 2050. A contrario, tout aménagement qui impliquerait de profonds remaniements parcellaires, ou qui tablerait sur une mise à disposition rapide et simultanée de plusieurs terrains actuellement occupés, serait probablement voué à l'échec car il se heurterait à la résistance d'acteurs fonciers au bénéfice de droits de superficie, peu disposés à trouver dans un calendrier imposé des solutions de relocalisation. C'est pourquoi cette stratégie pragmatique de renouvellement urbain progressif et de mutation du quartier sur lui-même continue d'orienter l'ensemble des études menées depuis le Masterplan.

Ce dernier indique une série de projets localisés prioritaires, dont la promenade de crête sur la moraine de Lancy, la promenade bleue le long de l'Arve, la mutation des voies ferroviaires centrales en coulée verte se prolongeant jusqu'à l'Arve par la rue Boissonnas, la centralité de l'Etoile et la revalorisation de certains axes urbains comme l'avenue de la Praille et l'avenue Vibert. Ces principes sont poursuivis et développés par la direction de projet et ses mandataires.

Ce Masterplan a été validé en 2007 par le Conseil d'Etat, ce qui lui donne un rôle d'image stratégique, quand bien même cette validation n'a pas de portée légale du point de vue outil d'aménagement. Il est pris comme référence dans le cadre de la résolution votée en mars 2009 par le Grand Conseil. Base de travail confirmée, le Masterplan a donc été réorienté selon la résolution, notamment sur les questions de programme et sur celle des espaces publics. Conformément aux invites 1a, 1b et 5b, les objectifs en nombre d'emplois et de logements ont ainsi été réexaminés, de même que leur répartition: l'équilibre entre les nouveaux logements et les nouveaux emplois, une mixité socio-économique ainsi qu'une répartition des affectations plus homogène sur l'ensemble du périmètre sont actuellement pris comme base des études.

Selon l'invite 7 de la résolution, la dimension et la qualité des espaces publics sont également repensées. Ils sont maintenant conçus comme la charpente, l'élément structurant de cette mutation urbaine.

2.2. La convention

Un premier projet de loi de modification de zone, basé sur le Masterplan, notamment en ce qui concerne la répartition en secteurs et les affectations y relatives, a été mis en consultation publique (environ 30 observations) en décembre 2008, puis soumis en 2009 aux 3 prévôts municipaux (Genève, Carouge et Lancy) qui se sont avérés positifs. Ceux-ci ont fait l'objet de référendums dans les Villes de Genève et Carouge. Celui de Genève a abouti.

En mars 2010, une convention a été signée entre l'Etat de Genève, les 3 Villes concernées et les représentants des comités référendaires. Cette convention a précisé les objectifs politiques comme suit:

- 1 nouveau logement pour 1 nouvel emploi,
- une clé de répartition des types de logements - tous locatifs - sur les parcelles en mains publiques,
- l'équilibre entre emplois secondaires et tertiaires,
- la possibilité d'échange de parcelles dans et hors PAV sous certaines conditions, de façon à permettre d'augmenter la part de terrains en mains privées sur lesquels construire des logements en PPE, les logements d'utilité publique prévus à cet endroit étant "exportés" sur les terrains échangés.

Il faut relever que ces objectifs correspondent notamment aux invites R1b et R5b, Cette convention est assortie d'une carte illustrant les objectifs politiques en termes de densité et de répartition, par secteur, des affectations prévues. Elle constitue une sorte d'image "temps 0" par rapport à laquelle toute évolution sera suivie par les signataires de la convention.

Cette convention a de plus ratifié la constitution d'un groupe de suivi qui réunit le comité de pilotage politique et des représentants de groupes d'opinion et d'influence relevant d'un large éventail politique (cf § 3.2 infra). Ce groupe accompagnera le processus de développement du périmètre en observant tout particulièrement le respect des engagements politiques. Répondant au principe de concertation préconisé par l'invite R12, cet organe jouera un rôle important au niveau de la communication et du partage des enjeux et opportunités du projet.

2.3. Le contexte foncier

Sur l'ensemble du périmètre PAV, 82 % des parcelles appartiennent aux collectivités publiques. Suite à l'échange de terrains entre l'Etat et la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI), celle-ci a cédé à l'Etat de Genève l'ensemble des parcelles du périmètre dont elle était propriétaire et qui sont destinées à accueillir une affectation mixte avec prédominance de logements. Cet échange de terrain opéré à la fin de l'année 2010 constitue une étape-clé du projet PAV puisque l'Etat de Genève renforce sa position de propriétaire principal du secteur et accroît sa maîtrise directe du foncier, ce qui permettra un développement plus rapide et plus serein du périmètre. En effet, avec cet échange, la maîtrise foncière de l'Etat sur les parcelles constructibles du PAV passe de 11% à 55%.

Les terrains appartenant aux collectivités publiques sont, pour la plupart, mis à disposition d'entreprises sous forme de droits de superficie prenant leur origine dans la deuxième moitié du XX^e siècle. Portant sur 90 ans, puis renouvelables par tranches de 30 ans, bon nombre d'entre eux arriveront à échéance autour de 2050. Les contrats de baux en vigueur sont gérés par la FTI, jusqu'à leur renouvellement ou leur extinction.

Pour faire de ce territoire un véritable morceau de ville sans attendre l'échéance de l'ensemble de ces baux, il faudra faire de la place au logement, en bonne concertation avec les superficiaires les plus ouverts à la mutation (R12). Il s'agira de regrouper et superposer un certain nombre d'entre eux qui sont compatibles avec du centre-ville et qui peuvent être situés au PAV mais autrement que de plein pied. Dans la mesure du possible, ces activités seront combinées avec du logement dans les étages supérieurs. De telles opérations permettront de libérer à leur tour d'autres parcelles sur lesquelles de nouvelles opérations de logements pourront se développer, et ainsi de suite (R4a).

Pour les activités qui sous-utilisent ces terrains en cœur d'agglomération (stockage, parcage de voitures à vendre...) ou qui génèrent trop de nuisances pour être intégrées dans un centre-ville, il faudra trouver avec les superficiaires des solutions de relocalisation à l'extérieur du PAV, en densifiant les zones industrielles existantes et en créant de nouvelles (R4b). Dans certains cas, la réorganisation de l'entreprise permettra un relogement partiel dans une nouvelle opération au PAV et une délocalisation d'une partie des activités.

Cela implique une constante et étroite négociation avec les entreprises et les acteurs fonciers en place et la mise en place d'un processus de projet urbain ad hoc, ferme quant à une vision d'ensemble cohérente mais souple et adaptable dans le temps aux opportunités foncières.

3. OBJECTIFS ET ORGANISATION DU PROJET

3.1. Objectifs généraux des études en cours

De par sa dimension, sa nature et sa localisation, le projet de renouvellement urbain du périmètre Praille Acacias Vernets ne peut se concevoir qu'en relation avec l'ensemble des projets de développement du territoire cantonal, voire de celui de l'agglomération franco-valdo genevoise. Selon le plan directeur cantonal, il représente en effet à lui seul environ 20 % du potentiel de logements qui devront être réalisés sur le territoire genevois d'ici 2030. La présence de deux gares du CEVA sur son territoire, les quartiers de tours, de même que les équipements publics d'échelle régionale que ces gares permettent d'envisager, en font un véritable centre urbain d'échelle métropolitaine. Par ailleurs, la mutation de ce périmètre, d'une zone industrielle vers un centre urbain mixte, nécessite le déplacement d'un certain nombre d'entreprises en place, peu compatibles avec le futur quartier, vers d'autres zones industrielles situées en périphérie. La densification et les affectations prévues au PAV sont donc mises en relation avec les objectifs cantonaux globaux en terme d'aménagement du territoire (R3).

Les études et démarches en cours ont pour but de préparer et accompagner la mutation et la densification de ce périmètre PAV. Il s'agit principalement de :

- poursuivre les démarches nécessaires à l'adoption, par le Grand Conseil, du projet de loi de modification de zones,
- dans un délai de 2 ans après l'entrée en vigueur de la loi de modification de zone, élaborer le Plan Directeur de Quartier PAV (PDQPAV) portant sur l'ensemble du périmètre, en relation avec les communes et en vue de son approbation par le Conseil d'Etat,
- élaborer les Plans Localisés de Quartier PAV (PLQPAV) devant porter sur l'ensemble des différents secteurs du périmètre, en relation avec les communes et en vue de leur approbation par le Conseil d'Etat,
- identifier les réalisations nécessaires à la mutation du quartier concernant les infrastructures publiques (installations ferroviaires, voiries, réseaux, remise à ciel ouvert des rivières...), et mettre en place les conditions nécessaires à leur réalisation conformément aux outils de planification (PDQPAV et PLQPAV),

- faciliter le relogement des entreprises dans et hors le PAV (regroupement par opportunités, recherches avec la FTI d'emplacements de relocalisation hors PAV...)
- encadrer, coordonner et promouvoir des réalisations publiques exemplaires stimulant le développement du périmètre (espaces publics majeurs, équipements publics et /ou socioculturels, lieux d'enseignement, logements et "hôtels d'entreprises"...), notamment par le biais de concours,
- coordonner et accompagner les réalisations privées conçues sur la base du PDQPAV, notamment à l'occasion de concours en amont des PLQPAV pour la zone de développement ou selon les PLQPAV approuvés,
- appuyer l'ensemble des démarches et études par une réflexion portant sur les questions foncières et économiques nécessaire à la mise en œuvre du projet,
- accompagner l'ensemble des démarches et études par une campagne d'information et de promotion de projet, visant tant le large public que les différents milieux spécifiques concernés.

Le présent rapport constitue un état des lieux concernant les études et démarches réalisées ou en cours en janvier 2011, soit au moment du dépôt du projet de loi de modification de zones au Grand Conseil.

3.2 Organisation de projet

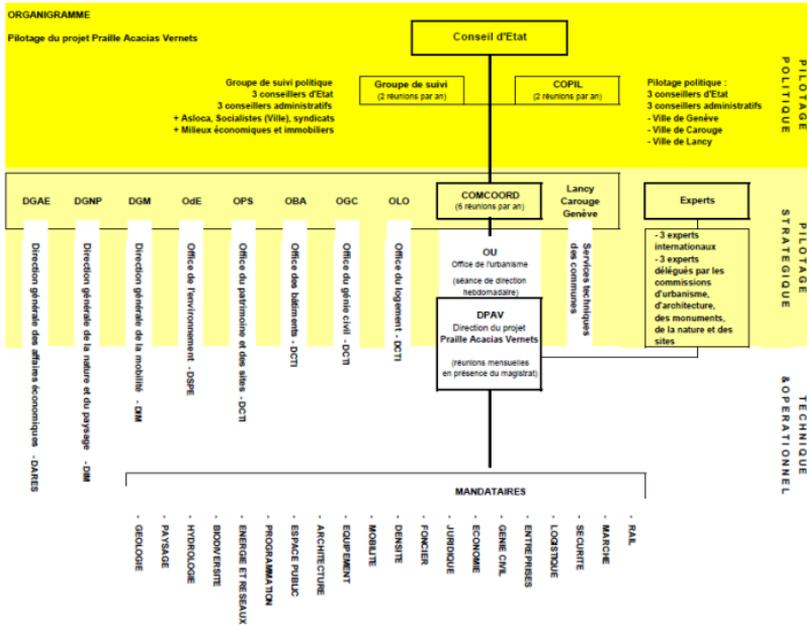
Le comité de pilotage politique du projet est composé de M. Mark Muller, président du DCTI, de M. Pierre-François Unger, président du DARES et de M. David Hiler, président du DF, ainsi que de M. Rémy Pagani, conseiller administratif de la Ville de Genève, de M. Marc Nobs, conseiller administratif de la Ville de Carouge et de M. François Baertschi, conseiller administratif de la Ville de Lancy.

Ce comité, présidé par le conseiller d'Etat chargé du département des constructions et des technologies de l'information (DCTI), siège en alternance avec un groupe de suivi qui réunit le comité de pilotage politique et des représentants de groupes d'opinion et d'influence relevant d'un large éventail politique. Ce groupe est issu de la démarche de concertation évoquée ci-dessus.

Au sein de l'office de l'urbanisme (OU), lui-même rattaché au département des constructions et des technologies de l'information (DCTI), la direction Praille Acacias Vernets (DPAV) est chargée du développement du projet et mène les études et démarches indiquées au § 3.1, conformément aux orientations prises par le comité de pilotage politique.

La direction de projet élabore des propositions d'aménagement à partir d'études, d'ateliers participatifs, de concours et de mandats d'études parallèles, dont les groupes de suivi comprennent des représentants des départements concernés et des communes. La FTI, les CFF et divers représentants de la société civile, de groupes d'intérêts et d'associations participent également à certains ateliers et sont régulièrement consultés.

Avant d'être soumises au comité de pilotage politique et au groupe de suivi, les propositions résultantes de ces études et démarches sont présentées à un comité de coordination présidé par le conseiller d'Etat chargé du DCTI (ou par son secrétaire général). Ce comité réunit six fois par an les directions des offices cantonaux et les représentants communaux concernés par le projet. Ses membres veillent à la cohérence et à la bonne coordination des propositions émanant de la direction de projet avec les objectifs et actions menées au sein de leurs institutions respectives.



3.3 Collège d'experts et choix des mandataires

Depuis septembre 2008, trois experts urbanistes internationaux ont accompagné le processus de développement de projet: Messieurs Jo Coenen (NL), Jean-Pierre Pranas-Descours (F) et Carl Fingerhuth (CH). Les deux premiers ont élaboré un rapport préliminaire, préparant les études menées par la direction de projet. Le travail de Jean-Pierre Pranas-Descours a questionné des points importants comme la relation au grand paysage, l'implantation de tours et la cohérence des espaces publics. Celui de Jo Coenen a pris la forme d'un document en sept livres ("Les sept livres sur PAV") aboutissant à une image directrice passablement différente du Masterplan et prenant des libertés certaines par rapport à l'idée d'une mutation de la ville sur elle-même, sans modification du viaire et du parcellaire. Ces deux rapports préliminaires ont nourri les réflexions critiques sur le processus en cours, mais ne sont pas considérés comme des images directrices alternatives.

Le collège d'experts est complété par trois experts locaux et leurs suppléants, délégués des trois commissions consultatives nommées par le Conseil d'Etat pour chaque législature: commission d'urbanisme, d'architecture et des monuments et sites. La commission d'urbanisme joue un rôle important pour le projet PAV puisqu'elle est amenée à donner un préavis sur toutes les démarches en cours (projet de loi de modification de zones, outils d'aménagement et études d'urbanisme).

Les différents membres du collège d'experts ont été jusqu'ici impliqués collectivement et/ou individuellement dans les études en cours, sur la base de demi-journées ou journées d'expertises, à la demande de la direction PAV et sur des points particuliers d'avancement des études.

L'objectif de ces points réguliers est avant tout:

- d'assurer une cohérence de la démarche sur le long terme,
- de questionner les contraintes nouvelles apparaissant en cours d'étude par rapport aux objectifs généraux,
- de conseiller la direction de projet dans l'établissement d'outils d'aménagement ad hoc
- de proposer, si nécessaire, des démarches de communication/concertation, des études spécifiques et des mandataires et/ou consultants appropriés.

Suivant l'évolution des démarches et les besoins qui apparaissent en cours d'étude, la direction de projet se réserve la possibilité de faire appel à d'autres experts locaux et/ou internationaux.

Afin de répondre aux lois et règlements en vigueur concernant l'attribution de marchés publics, et pour s'assurer de pouvoir bénéficier de l'apport de mandataires professionnellement qualifiés et pertinents pour les études envisagées, la direction de projet a soumis et soumettra au concours les études d'urbanismes menées, que ce soit sous forme d'appels d'offres ouverts au niveau international ou national, d'appels d'offres restreints ou sur invitation.

Pour assurer la continuité avec le Masterplan de 2007 dans un secteur critique, la direction de projet a choisi de mandater Bertram Ernst du bureau Ernst, Niklaus & Fausch, pour l'assister dans l'étude du secteur central de l'Etoile. Elle l'a mandaté de gré à gré et dans les limites des valeurs seuils prévues par les accords AIMP. En outre, elle se réserve le droit de faire appel ponctuellement à lui sur une base horaire, à titre d'expert, toujours dans l'optique d'assurer la cohérence dans le temps par rapport à la première image directrice qu'il a réalisée (R5a).

4 ETUDES EN COURS

4.1. Poursuite du Masterplan

Le Masterplan représente plusieurs étapes dans le temps, superposées dans une seule et même image. Il propose une série d'objectifs à long terme et des schémas de mise en forme illustrant une variante possible de réalisation de ces objectifs. Ce document n'est en aucun cas une image directrice prête à être directement transcrite dans un plan directeur de quartier. Plusieurs études thématiques menées depuis permettent aujourd'hui de mieux mesurer l'impact et les conditions de réalisation des différents projets contenus dans le Masterplan (qualité et contraintes du sous-sol, politique de transport des marchandises, énergie, remise à ciel ouvert des rivières, tours, conditions de mobilité et d'accessibilité....).

L'objectif politique s'est par ailleurs modifié depuis sa validation, puisque l'on est passé de 6'000 logements et 20'000 emplois supplémentaires à environ 11'000 emplois et 11'000 logements supplémentaires (R1a et b).

Le fait d'avoir présenté le Masterplan comme une image directrice a suscité le démarrage d'un certain nombre de projets privés, alors que les conditions de réalisation de ces projets, notamment en termes d'infrastructures et d'équipements publics étaient insuffisamment étudiées. La direction de projet a donc, depuis une année environ, entamé un dialogue rapproché avec les différents initiateurs et mandataires de ces projets privés, pour profiter de cette dynamique tout en faisant valoir le nécessaire respect du bien commun: règles communes de mobilité, d'espaces publics, de densité, de gabarit, de localisation d'équipements etc. Ces avant-projets représentent en outre une opportunité de tester les règles d'urbanisme envisagées et d'en vérifier la plausibilité foncière et économique. En retour, comprenant mieux les enjeux globaux liés à la mutation du périmètre, les initiateurs et auteurs des projets peuvent les réorienter de façon à les rendre compatibles avec les outils d'aménagement en cours d'élaboration, et donc, dans la mesure du possible, rapidement adaptés une fois que ces derniers seront validés (R12).

4.2 Étude "espaces publics & mobilité" (R7)

Pour préparer le PDQPAV d'ici à mi 2013, et pour mettre en place la charpente des éléments majeurs constituant le "bien collectif", la direction de projet a lancé un mandat sur concours international, s'adressant à une équipe pluridisciplinaire pour traiter conjointement la mobilité et les espaces publics dans le périmètre PAV. L'équipe lauréate est le consortium international AWP (urbanistes-paysagistes à Paris) - HHF (architectes-urbanistes à Bâle) - Citec (ingénieur mobilité à Genève) - Solfor (ingénieur infrastructures à Genève).

Le mandat attribué s'articule en 3 volets:

- élaborer une première image directrice sur ces deux thématiques, visant la cohérence d'ensemble du périmètre et son rattachement au grand territoire. Cette première image prépare et encadre les différentes études d'urbanismes menées ensuite secteur par secteur. L'image directrice première est donc amenée à évoluer en fonction de ces différentes études d'urbanisme,
- assister le maître d'ouvrage dans les différentes études d'urbanisme menées secteur par secteur, sous l'angle de la cohérence en termes d'espaces publics et de mobilité,
- réaliser un espace public emblématique dont la localisation doit être déterminée au cours des volets précédents.

L'image directrice en cours d'élaboration renforce certains éléments essentiels du Masterplan et les complète. Elle confirme ainsi le rôle important de la promenade des crêtes, qui relie le Bois de la Bâtie aux parcs lancéens, parcourt le coteau surplombant la gare de marchandises et connecte les futures interfaces des gares CEVA de Lancy-Pont-Rouge et de Carouge-Bachet. Elle confirme également l'importance de la promenade des bords de l'Arve, qui se confond ici avec la Voie Verte d'agglomération et qui rejoint la promenade des crêtes au pied du Bois de la Bâtie.

Répondant à ces deux promenades périphériques et liées au grand territoire, une croix paysagère d'espaces publics majeurs est proposée pour structurer le site. Une coulée verte du Nord au Sud et une séquence de places plus minérales d'Est en Ouest visent à connecter les nouveaux quartiers entre eux par des axes de mobilité douce et prolongent jusqu'au cœur de l'agglomération les grands tracés de mobilité douce conçus à l'échelle territoriale (R1g).

L'axe Nord/Sud s'inscrit à l'emplacement de vastes territoires actuellement non bâtis. Espace de détente et cœur de quartier épargné par la grande mobilité, ce parc linéaire accueillera de façon privilégiée du logement sur ses rives.

L'axe Ouest/Est relie la colline à la rivière, la gare régionale du CEVA aux quartiers d'habitation existants, en passant par le centre d'activités de SOVALP et les tours de l'Etoile. En réservant une large place aux piétons et en connectant places ou squares connus et renouvelés aux futures esplanades et jardins au pied des tours, cette séquence renforcée d'espaces publics vise à ancrer le projet non seulement dans le tissu existant, mais aussi dans son territoire, avec ses caractéristiques uniques, issues de sa géographie et de sa topographie.

Les deux bras de la croix paysagère sont prédestinés à accueillir, notamment en leur intersection à l'Etoile, des lieux de loisirs, de rencontre et des équipements publics, qu'ils soient à l'échelle du quartier (école, crèche, centre de loisir...) ou à celle de l'agglomération (R1c). À terme, cette grande croix paysagère qui s'inscrit à l'échelle de l'ensemble du périmètre en constituera le repère visuel principal, la colonne vertébrale du site à laquelle se référeront les futures places, squares, parcs et jardins conçus à l'échelle des différents quartiers et répartis à l'intérieur des secteurs (R1d).

Complétant la croix paysagère, une autre séquence d'espaces publics est appelée à structurer le territoire. Un "Ring urbain", permettrait de relier le Bois de la Bâtie - véritable grand parc à l'échelle

du quartier pour le Nord - au stade de la Praille et à d'autres pôles d'activités à forte fréquentation qui prendront place autour de la future gare régionale CEVA. Jalonné de grands équipements et institutions (R1c), il traverse l'ensemble du quartier, à mi-distance entre le cœur de l'Etoile et les quartiers existants de Genève et Carouge. La requalification des rues François-Dussaud et Vibert en avenues urbaines permettra non seulement d'harmoniser les différents modes de mobilité qu'elles sont destinées à accueillir, mais aussi d'en faire de véritables promenades urbaines où l'on trouvera des lieux de culture (R1h), des commerces, des restaurants et autres lieux de divertissement.

Aux extrémités Ouest et Sud du dispositif de la croix paysagère, l'Aire et respectivement la Drize entament actuellement leur parcours souterrain dans le quartier, pour réapparaître au débouché dans l'Arve au pont de Saint-Georges. Canalisés entre les années 1935 et 1938, ces deux cours d'eau présentent aujourd'hui des risques avérés d'inondation en cas de crues centennales: l'imperméabilisation progressive des sols en amont, liée à l'urbanisation, augmente le volume d'eau qu'ils charrient et qui dépasse aujourd'hui la capacité des galeries souterraines, surtout si l'entrée de ces dernières venait à être obstruée en cas d'orage.

Pour pallier ce risque tout en conférant aux espaces publics une qualité paysagère propre au site et à sa nature d'origine, la faisabilité d'une remise à ciel ouvert partielle des rivières est actuellement à l'étude (cf § 4.5 infra). Hydrologues, ingénieurs et architectes examinent ensemble les conditions d'une telle remise en valeur du patrimoine naturel. Complétée par un réseau de gestion des eaux de surfaces, cette présence de l'eau contribuerait, par le microclimat qu'elle génère, à la qualité environnementale des nouveaux quartiers.



Comme le Masterplan l'a préconisé, la mutation du territoire se fera à partir du réseau des voies existantes qui présentent aujourd'hui toutes les caractéristiques de dessertes industrielles: géométries larges, absence de végétation, stationnement entre les bâtiments et le trottoir. Outre la croix paysagère, il s'agira à terme d'aménager l'espace public en véritables rues et boulevards arborisés, afin d'accueillir des nouveaux habitants, des services, des commerces et des équipements publics. En un mot, la mutation du PAV passe par une "humanisation" des rues actuelles.

Du point de vue de la mobilité, les études ont porté d'abord sur un diagnostic de l'accessibilité du site et de la situation actuelle, déterminée par l'affectation industrielle: le périmètre Praille Acacias Vernets bénéficie déjà d'une excellente accessibilité en transports individuels et transports collectifs, ces derniers devant encore s'améliorer avec la réalisation prochaine du TCOB, du CEVA et de ses deux gares de Lancy-Pont-Rouge et Carouge-Bachet. Après avoir façonné le site dans sa morphologie, le rail y assure l'acheminement des marchandises et l'évacuation des déchets. Tandis que trois lignes de tram desserviront bientôt le centre et les marges Nord et Sud du quartier, l'autoroute alimente directement le site, prolongée par le grand axe Nord/Sud de la route des Jeunes et par la route des Acacias qui mène au centre historique. Les routes de Chancy, du Grand-Lancy et de St-Julien relient le PAV aux principaux axes de développement de l'Ouest de l'agglomération (Bernex, Plaine de l'Aire). À elles seules, ces conditions exceptionnelles de desserte justifient la densification de ce territoire et le développement d'une véritable mixité urbaine.

La topographie et les caractéristiques géographiques du territoire conditionnent fortement la gestion de cette formidable accessibilité: sur les trois-quarts de son périmètre, seules quelques routes s'inscrivant dans la pente de la moraine et quelques ponts sur l'Arve permettent les échanges. L'enjeu principal est donc, outre de maintenir cette bonne accessibilité au PAV tous modes confondus, de la réorganiser, la fluidifier et la distribuer, tout en s'assurant de la bonne gestion des répercussions à grande échelle de cette nouvelle centralité. Comme le changement de zones étendra les limites du centre ville, une partie de l'actuel trafic de transit devra être redirigé en amont, de façon à privilégier le trafic propre à cette nouvelle centralité que sera le PAV.

Basé sur l'image directrice des espaces publics, le concept de mobilité tous modes confondus est actuellement étudié, tant en relation avec la planification cantonale, voire régionale, qu'avec les résultats des études d'urbanisme menées secteur par secteur: le nombre et la répartition des emplois et des logements y sont testés en relation avec la mobilité induite et les normes environnementales (air et bruit, R1e).

La mutation progressive du quartier implique la prise en compte des situations temporaires: il faut pouvoir garantir la mobilité nécessaires aux entreprises tant qu'elles sont établies au PAV, que cette situation soit limitée dans le temps ou pérennisée. Une réflexion particulière est portée sur les modalités de cohabitation entre les entreprises et le logement ou les équipements publics qui en découlent. Par ailleurs, une réflexion est menée sur le mode de gestion des places de parc et la réglementation à appliquer aux différentes étapes de la mutation, de façon à assurer tout au long du processus une répartition équitable entre les différents usagers.

Au stade actuel des études - plus avancées sur le Nord du périmètre qu'au Sud (cf § 4.3) plusieurs carrefours supplémentaires sont prévus, essentiellement sur la route des Jeunes, afin de mieux fluidifier le trafic et desservir l'ensemble du quartier. Un nombre relativement restreint de nouveaux tronçons de rue s'avèrent nécessaires pour d'améliorer les possibilités de desserte interne et mieux exploiter le réseau routier existant. Au fur et à mesure de l'amélioration et de l'augmentation de l'offre en transports publics (*R1f*), conçue en fonction des principaux bassins de population prévus dans et hors PAV, les alternatives à la voiture seront renforcées afin de garantir une mobilité pour tous, rejoignant ainsi progressivement les parts modales en vigueur dans les autres quartiers du centre ville.

L'invite R1f préconise le renforcement du réseau des transports publics, avec l'étude d'une desserte structurante suivant l'axe longitudinal du périmètre. Compte tenu des lignes de tram existantes et prévues, il apparaît comme judicieux de desservir le PAV principalement à partir de

quatre nœuds de correspondance que sont le rond-point de la Jonction et le rondou de Carouge ainsi que les abords des gares de Lancy-Pont-Rouge et de Carouge-Bachet. A l'intérieur du quartier, les transports publics devraient être nettement renforcés le long du Ring, irriguant ainsi le site du Nord au Sud. Des améliorations importantes sont aussi prévues sur la rampe du Pont-Rouge pour un accès direct au centre du PAV des habitants d'Onex, Bernex et Chancy.

C'est peut-être dans le domaine des mobilités douces (piétons, vélos) que la transformation du quartier devrait être la plus notoire (*R1g*). Les grandes parcelles d'origine industrielle seront rendues perméables par un réseau de cheminements dont la maille ne dépassera pas 100 m pour les piétons et 300 m pour les vélos. Plusieurs passerelles supplémentaires sont envisagées pour faciliter le franchissement de l'Arve et des voies de chemin de fer.

L'image directrice en cours stimule et encadre les études d'urbanisme menées secteur par secteur. Au fur et à mesure de l'aboutissement de ces dernières, elle est à la fois réactualisée et affinée.

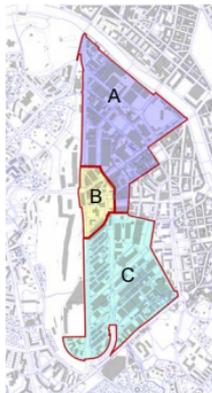
Dès 2011, l'équipe pluridisciplinaire préparera le projet de réalisation d'un espace emblématique permettant d'amorcer concrètement la mutation du territoire. Le périmètre envisagé portera sur un tronçon de la coulée verte, à proximité de son croisement avec la route des Acacias. Ce projet pourra bénéficier vraisemblablement d'un cofinancement de la Confédération, puisqu'il correspond à l'une des mesures du projet d'agglomération franco-valdo-genevoise.

4.3 Études sectorielles

Les études d'urbanismes, encadrées par l'image directrice des espaces publics et de la mobilité, soit l'image directrice des "vides", ont été regroupées en 3 entités:

- A) Acacias (les 3 secteurs Acacias-Bord de l'Arve, Acacias-Ouest et Acacias-Est du projet de loi de modification de zones),
- B) Etoile (secteur central du Masterplan et du projet de modification de zones),
- C) Praille (les secteurs Praille-Ouest, Praille-Est-Grosselin et Praille Sud-Ouest - Camembert du projet de loi de modification de zones).

Une procédure différenciée a été entreprise pour chacune d'elles.



4.3.1 Étude Acacias

Un mandat d'études parallèles a été attribué sur concours international à trois équipes d'urbanistes qui étudient simultanément et sur la base de l'image directrice des espaces publics et de la mobilité, le développement de la moitié Nord du PAV. Il s'agit de deux bureaux genevois: Manzoni, Schmidig & Vieuxloup (MSV) et Arbane (Archambault, Barthassat & Nemeč), ainsi que d'un bureau zurichois: KCAP (Kees Christiaanse).

Le groupe de suivi de ces études intègre, outre des membres du collège d'experts, des représentants des administrations cantonales et communales concernées ainsi que de la FTI.

Une première phase a mis en évidence des convergences et des divergences entre les trois propositions: traitement des limites du périmètre en lien avec les quartiers environnants, reconversion de la moitié Nord de la route des Jeunes en boulevard urbain, répartition de la densité et de la mixité souhaitée, continuité ou non avec les gabarits de la ville existante et/ou localisation de très hauts gabarits, conservation ou non d'éléments existants ainsi que dimension et emplacement des espaces verts.

Des programmes emblématiques liés à l'enseignement universitaire et des hautes écoles sont en cours d'élaboration et intégrées dans les études (R8), de façon à faire du secteur Acacias - Bords de l'Arve une véritable liaison avec le quartier de Plainpalais.

Les réflexions menées en parallèle sur le secteur de l'Etoile sont intégrés dans les travaux des trois mandataires, qu'il s'agisse de mobilité, de continuité d'espaces publics, ou de rapports de hauteur entre tours et bâtiment voisins. Une nouvelle voie reliant la route des Acacias et la partie Nord de la route des Jeunes est ainsi à l'étude, de façon à connecter rapidement le flux sortant du centre-ville à l'autoroute sans croiser le tram, en passant par la trémie sous le carrefour de l'Etoile.

Les résultats intermédiaires ont été discutés avec les acteurs fonciers concernés (R12), ce qui a permis de mieux cerner les degrés de mutabilité du périmètre. Les projets privés en cours dans ce quartier permettent de tester la planification directrice et sont par la même occasion réorientés en fonction des objectifs politiques (1 nouveau logement pour 1 nouvel emploi, types de logement...)(R1a)

Une deuxième étape de l'étude, entamée à l'automne 2010, demande à chacun des trois mandataires d'approfondir une thématique, avec l'appui de mandataires externes supplémentaires et en dialogue avec les acteurs fonciers concernés:

- Manzoni, Schmidig & Vieuxloup: étude de faisabilité de la remise à ciel ouvert de l'Aire et conversion de la route des Jeunes en boulevard urbain, avec un ingénieur civil, un hydrologue et un ingénieur mobilité,
- Arbane: règles de densification, conditions de maintien de certains bâtiments existants, création d'un nouveau tronçon de route en relation avec la faisabilité d'opérations mixtes le long de la route des Jeunes et de la route des Acacias,
- KCAP: étude du secteur Bords de l'Arve, avec la définition du traitement de la rue François-Dussaud et des bords de l'Arve, intégration des nouveaux programmes universitaires et des hautes écoles.

Une synthèse de ces études sera opérée pendant le premier semestre de 2011, de façon à élaborer le PDQPAV sur les 3 secteurs Nord du PAV au cours de l'été 2011, et de manière à préparer le contenu des PLQPAV pour chacun de ces trois secteurs. Sur la base de cette image directrice, des concours pourraient être organisés et ciblés sur des programmes emblématiques tel que celui d'un hôtel d'entreprises permettant de regrouper un certain nombre de superficiaires et d'ainsi libérer des parcelles pour d'autres opérations.

4.3.2 Étude Etoile

Une série d'ateliers participatifs réunissant les acteurs fonciers concernés, les représentants de l'administration cantonale et communale et les représentants d'associations et groupes d'influence divers (TCS, ATE, WWF...) ont eu lieu, nourris par les travaux de l'auteur du Masterplan, Bertram Ernst.

Différentes variantes de bâti, d'espaces publics et de mobilité ont ainsi été collectivement interrogées et comparées, et une variante portant le nom de *Archipel* a été retenue et est en train d'être développée.

Cette variante présente la particularité d'un damier d'espaces vides et de socles surmontés de tours (*R6*), constituant un quartier nouveau très perméable à la mobilité douce (*R1g*).

Les études en cours ont mis en évidence la nécessité d'études complémentaires (les "chantiers") sur les points suivants:

- cohérence de l'Etoile avec les projets voisins de la gare CEVA, de SOVALP et des Ports-Francis (rôle et avenir de l'avenue de la Praille, de l'actuel parking de l'Etoile, coordination des accès...) (*R2*),
- mobilité et stationnement dans le secteur de l'Etoile, en relation avec les besoins des autres secteurs du PAV et des territoires environnants,
- possibilité de transformation de la trémie existante (un maximum de trafic à destination du nord passant en sous-sol de façon à le séparer du tram et de la relation piétonne entre la gare et l'avenue de la Praille, accès parking, passage des réseaux et rivières...),
- préparation du futur concours sur les espaces publics de l'Etoile (*R1d*), à partir de l'image directrice de Bertram Ernst (lien avec la croix paysagère, ouverture du débat à d'autres mandataires, réflexions avec les habitants pour l'intégration d'un quartier de tours...),
- équipements publics (à l'échelle de l'agglomération, des communes et du quartier, interventions privées...) (*R1c*),
- faisabilité foncière et économique (en relation avec les objectifs politiques et les conditions fixées par le cadre légal en vigueur, financement des espaces et équipements publics...)
- contraintes environnementales (anticipation de l'étude environnementale stratégique EES) (*R1e*)

L'image directrice en cours sera reprise dès février 2011 lorsque les résultats de ces différents chantiers seront disponibles. Elle doit permettre l'établissement d'ici l'automne 2011 du PDQPAV sur ce secteur, en continuité avec les trois secteurs Acacias. L'établissement du PLQPAV pour ce secteur est prévu pour 2012.

Il ressort d'ores et déjà que la cohérence de l'Etoile avec la trame générale des espaces publics, comme avec les secteurs Acacias et Praille, doit faire l'objet d'attentions particulières. Les opportunités d'une part, et les conséquences, d'autre part, de la différence de type de zone (zone primaire) doivent être soigneusement étudiées, notamment du point de vue de la faisabilité des espaces publics. Les conditions de réalisation par étapes doivent être anticipées. Même si, selon le projet de loi soumis au Grand Conseil, les tours sont admises a priori dans l'ensemble du périmètre, la concentration des plus hauts gabarits à l'Etoile prend tout son sens en relation avec la centralité de ce secteur à la rencontre des trois Communes et avec la proximité de la gare Ceva de Lancy - Pont-Rouge. Les règles de rapport de gabarit entre tours, entre tours et bâtiments voisins et entre tours et espaces publics sont donc particulièrement au cœur des études menées

sur ce secteur (R6). Les gros enjeux de l'Etoile, tant urbanistiques et architecturaux qu'économiques, impliquent une réflexion particulière, basée sur des expériences qui manquent encore à Genève. L'apport de mandataires et d'experts de grande envergure est particulièrement nécessaire pour étudier ce secteur et ses liens avec son entourage. De plus, la présence d'acteurs fonciers enthousiastes, dynamiques et soucieux du bien public comme de la haute qualité environnementale est un facteur de réussite, mais représente une pression conséquente qu'il faut traiter avec exigence et vigilance.

4.3.3 Étude Praille

Cette partie du territoire est principalement impactée par le devenir des installations ferroviaires et routières et la présence, entre la route des Jeunes et le rail, d'un certain nombre de parcelles, propriété de la FTI et destinées à rester industrielles et artisanales.

Suite à une étude thématique menée en 2007-2008 sur les possibilités de rationalisation des emprises ferroviaires au PAV, le rôle de celles-ci a été interrogé en relation avec les possibilités d'extension de la ville et de l'habitat, ainsi qu'en relation avec la vision globale du transport de marchandises à l'échelle de l'agglomération (R3). L'enjeu est une véritable vision stratégique de gestion des marchandises et des déchets qui soit respectueuse des principaux critères environnementaux, dont la maîtrise des déplacements et la génération de CO2 qui lui est liée (R1e). Plusieurs scénarios de mutation du rail ont alors été évoqués, allant du statu quo à l'enfouissement des rails, en passant par le regroupement des entreprises liées au rail au sud du périmètre.

En l'état, l'interface rail/route fonctionne mal car les dimensions de voiries ne sont plus adaptées aux véhicules actuels, et le transit des camions provoque des nuisances conséquentes dans les quartiers d'habitation actuels et futurs.

La Migros justifie à elle seule un certain maintien du rail, pour autant que celui-ci soit validé par rapport à une stratégie globale au niveau de l'agglomération, hypothèse pour le moment retenue. Si la nécessité d'un centre d'approvisionnement au centre ville comme celui de la Migros n'est plus à démontrer, son caractère d'enceinte fermée à tout public et l'usage du sol qu'il implique au voisinage du futur quartier de l'Etoile ne permettent pas en l'état les liens souhaitables entre la future gare CEVA et le centre de Carouge.

Pour examiner le développement du périmètre sud en fonction de ces différents aspects, la direction de projet PAV a mis en place une série d'ateliers de concertation avec les acteurs fonciers prépondérants (Migros, projet de tour Baylon, projet Drize, projet SIMGA, gros transporteurs et acteurs logistiques, entreprises de traitement des déchets...) pour étudier les différentes formes possibles de mutation du rail et leurs conséquences. Ces ateliers sont nourris par les travaux menés par Roger Diener, mandaté par la direction PAV en tant qu'architecte de haut niveau et bon connaisseur du mode de fonctionnement de la Migros et des CFF. Divers scénarios de mutation du rail et de développement urbain du quartier sud sont donc étudiés simultanément par ce dernier, des ingénieurs spécialisés en mobilité, en dessin d'infrastructures logistiques et ferroviaires et par les mandataires des projets privés, de façon à dégager des options consensuelles à soumettre à la validation successive des différentes instances concernées au cours de l'année 2011.

La mutation ou non du faisceau central des voies ferroviaires et le mode de développement du site de la Migros ont des conséquences importantes sur la trame des espaces publics et de la mobilité. L'enjeu est notamment la réalisation de la branche sud de la croix paysagère et de la coulée verte qu'elle implique (R1d). Cela a également un impact sur la configuration de l'Etoile en termes de desserte marchandises/déchets et en termes de mobilité. Le développement du logement dans le sud du PAV est également dépendant du développement du rail et de la logistique urbaine intégrée en général. La liaison avec les territoires voisins au sud du périmètre - notamment la Chapelle Les Sciens - et avec la gare CEVA de Carouge - Bachet en particulier est conditionnée par l'avenir de ces infrastructures (R2). Le secteur du Camembert fait l'objet d'une réflexion

particulière de ce point de vue: si des bâtiments de grande hauteur y sont prévus selon le Masterplan, les activités placées en socle et dans les étages inférieurs seraient tout indiqués pour accueillir des équipements emblématiques accessibles à toutes les catégories de la population (*R1c*). Sa configuration future dépend étroitement de la variante de mutation du rail qui sera retenue et des relations que cette variante permettra ou non d'établir de part et d'autre de l'autoroute et des voies ferroviaires.

L'expérience et le savoir-faire de mandataires et d'experts de haut vol sont tout particulièrement requis pour orienter et suivre l'élaboration de l'image directrice du sud du périmètre PAV car ce n'est qu'à partir d'hypothèses plausibles sur la mutation du rail dans le sud du périmètre PAV que le PDQPAV pourra être finalisé dans son ensemble, y.c. les trois secteurs Praille. Avec l'Etoile, cette mutation, y compris l'évolution de la Migros et la réalisation d'une plate-forme logistique urbaine intégrée à l'urbain, constituant, à n'en pas douter, les plus gros enjeux d'aménagement pour l'avenir du PAV et sa bonne intégration à l'échelle de l'agglomération.

4.4 Études foncières

Parallèlement aux études d'urbanisme, la direction PAV mène une série de réflexions et d'études sur les questions foncières et financières liées à la concrétisation du projet de mutation du PAV. A ce titre, une enquête de terrain est actuellement en cours auprès des acteurs fonciers (propriétaires, superficiaires et locataires). Procédant par îlots test, l'enquête portera à terme sur l'ensemble du périmètre. Il s'agit de mieux connaître le degré de mobilité des acteurs fonciers, les conditions de leur mutation et l'impact financier global d'une mise à disposition des parcelles nécessaires à la réalisation des objectifs politiques en termes d'emplois, de logements, d'équipements et d'espaces publics.

Au fur et à mesure du rendu des études d'urbanisme, et donc de la meilleure connaissance de la densité à envisager ainsi que des besoins en équipements et espaces publics, les conséquences et conditions financières de la mutation du PAV commencent à être examinées en regard des résultats de l'enquête de terrain, afin de garantir non seulement la pérennité, mais encore la valorisation du bien public.

Les thématiques suivantes sont et seront ainsi étudiées, en relation avec les conditions légales en vigueur, en étroite coordination avec les services cantonaux concernés (office de l'urbanisme, du logement, FTI etc.):

- évaluation des profils et des coûts de pollution, intégration dans les plans financiers,
- chiffrage du coût des infrastructures, équipements (*R1c*) et espaces publics majeurs (croix verte, ring) (*R1d*) et modélisation de financement prenant en compte les rentrées fiscales prévisibles,
- étude des conditions d'échanges de terrains tels que prévus par le projet de loi,
- règles foncières incitatives jouant sur les % emplois/logement et % secondaire/tertiaire (*R1b*),
- propositions d'adaptation des DDP (conditions de droits de retour),
- poursuite des études sur la densité (dite image illustrative de l'objectif "1 nouveau logement pour un nouvel emploi"), avec prise en compte des surfaces existantes + variation des entreprises relocalisées dans le PAV (*R1a et b*),
- définition du segment attractif des locaux pour entreprises du secondaire dans le PAV,
- analyse de marché pour déterminer les segments sur lesquels le taux de vacance augmentera...

Ces questions seront ensuite examinées avec les services communaux concernés puis traitées dans les différentes instances de pilotage, dans le but de permettre la réalisation rapide des objectifs politiques une fois la loi de modification de zone en vigueur.

4.5 Autres études et démarches transversales

Nombre d'autres études sont achevées ou en cours, en lien avec les problématiques transversales diverses du projet. Elles traitent notamment de la densité, de la dynamique foncière, de la pollution, des tours et immeubles hauts (R6) et des questions environnementales (R1e). En ce qui concerne ces dernières, plusieurs études ont été réalisées depuis le Masterplan sous la conduite des services de l'Etat compétents, en collaboration avec la direction de projet PAV: étude sous-sol (géologie, potentiel énergétique, géotechnique, sismique, sites pollués, infiltration des eaux, eaux de surface), étude des risques d'inondation par crues de l'Aire et de la Drize et par pluies torrentielles, étude de la nappe d'eau superficielle de Carouge-La Praille, étude des besoins en énergie, étude des mouvements de déchets. A partir de ces éléments, des plans directeurs sectoriels, des contraintes et opportunités offertes par le site et des contraintes légales, les objectifs environnementaux du PAV ont été élaborés pour chaque domaine de l'environnement: bilan énergétique global, faisabilité de remise à ciel ouvert des rivières, gestion du bruit, contraintes géologiques et hydrologiques. Les résultats de ces études thématiques sont intégrés dans les études d'urbanisme, qu'il s'agisse de l'étude cadre sur les espaces publics et la mobilité, ou des études menées secteur par secteur. Afin de bien garantir l'intégration, très en amont du projet, de ces différents aspects environnementaux, un délégué de la direction générale de l'environnement participe à l'élaboration de tous les cahiers des charges et fait partie de tous les ateliers et groupes de suivi (R1e).

L'Aire et la Drize sont à l'heure actuelle entièrement canalisées dans le périmètre du PAV. Un risque d'inondation du site lors de crues de l'Aire ou de la Drize, ainsi qu'un risque de débordement des canalisations existantes lors de pluies torrentielles sur le site ont été mis en évidence. Ce risque est relativement faible pour l'Aire, nettement plus conséquent pour la Drize, mais il est fortement augmenté par le risque d'obstruction partielle (embâcle) des galeries lors des crues. Une remise à ciel ouvert de ces deux rivières jusqu'à l'Arve permettrait de canaliser les eaux en crues lors des événements exceptionnels et d'éviter ainsi l'inondation de quartiers entiers du site. Elle faciliterait la gestion à ciel ouvert des eaux de surface des quartiers urbanisés ("eau dans la ville"), limitant ainsi les travaux de renouvellement des canalisations nécessaires pour pallier leur risque de débordement. Les études en cours visent à évaluer la faisabilité d'une remise à ciel ouvert, partielle ou totale, de ces rivières, depuis leur source jusqu'à l'Arve. La qualité des terrains du site, peu favorable à l'infiltration des eaux pluviales, milite aussi en faveur d'une gestion à ciel ouvert des eaux de surface, c'est-à-dire de l'intégration dans les espaces ouverts des différents quartiers de dispositifs de gestion et de rétention des eaux de pluie à ciel ouvert (douves et/ou bassins, fossés, canaux, noues) à caractère écologique et paysager. La faisabilité d'une telle gestion des eaux de surface est étudiée dans le cadre de l'étude "espaces publics et mobilité" ainsi que dans les études d'urbanisme menées par secteur.

En ce qui concerne l'environnement sonore, les valeurs limites d'immissions (VLI) sont actuellement dépassées sur les axes routiers les plus chargés (rte des Jeunes, rte de St-Julien, rte des Acacias, rte de Grand-Lancy, av. de La Praille, etc.). De plus, avec la présente modification de zone en lien avec l'objectif de construire du logement, le degré de sensibilité sera plus sévère (de DS IV à DSIII). Pour garantir à la population un environnement sonore de qualité et conserver les nuisances dans les limites légales, cet aspect est pris en compte dans les études portant sur la mobilité individuelle motorisée (vitesse, nouveau dessin des voiries, maîtrise du stationnement) ainsi que dans celles portant sur le bâti (répartition des affectations, implantation des bâtiments, distance bâtiments-voiries, orientation, typologie). Les conditions permettant d'éviter le recours à des mesures palliatives et à des dérogations sont en cours d'identification. Il en est de même des nuisances issues du trafic ferroviaire: les études de variantes de mutation du rail prennent en compte les critères liés à assainissement du bruit des activités nocturnes (triage, manutention,

manceuvres) et à l'optimisation de l'utilisation des voies. Conformément à la loi, les constructions et établissements publics seront affectés en DSII lors de l'établissement des PLQ PAV.

Du point de vue de la qualité de l'air et selon les dernières mesures enregistrées (2009), l'essentiel du site ne respecte pas les valeurs limites OPair. Pour ne pas péjorer la qualité de l'air du site, voire même l'améliorer à long terme, les objectifs du PAV portent sur trois thématiques:

- la mobilité: développement des transports publics, développement de la mobilité douce, maîtrise du stationnement (réservé essentiellement aux résidents, aux véhicules professionnels et aux clients des activités) et du trafic individuel motorisé soit trafic de transit, trafic d'origine/destination, trafic de livraison et trafic deux roues motorisé,
- les activités: développement d'activités non polluantes, peu génératrices de trafic individuel, relocalisation ou regroupement et implantation des activités polluantes près des axes à pollution élevée,
- l'énergie: établissement de concepts énergétiques limitant les émissions polluantes. (les chauffages à bois dans le périmètre seront évités).

L'actuel plan directeur cantonal de l'énergie vise la société à 2000 W en 2050 (consommation d'énergie par habitant divisée par 3), dont 75% d'énergie renouvelables et 25 % d'énergie fossile. L'étude sous-sol réalisée en 2008 a mis en évidence un potentiel d'énergies renouvelables locales appréciable (géothermie profonde, sondes géothermiques, énergie solaire, eaux de l'Arve) qui permettrait à long terme de faire du PAV un quartier à énergie positive, c'est-à-dire de fournir de l'énergie aux quartiers voisins. L'objectif du PAV est de développer et exploiter ces énergies renouvelables locales afin de répondre aux objectifs du plan directeur de l'énergie tout en assurant la transition entre la situation actuelle et la situation à long terme.

Il existe actuellement dans le périmètre du PAV un certain nombre d'entreprises de collecte, tri et traitement de matériaux et déchets, et un espace de récupération (ESREC). L'étude portant sur la question du trafic marchandises et de l'approvisionnement/élimination à l'échelle de l'agglomération a démontré le fort intérêt à maintenir un pôle logistique intégré au centre-ville et de conserver ces pôles de desserte et collecte en cœur d'agglomération. La mutation du quartier PAV offre l'opportunité de regrouper ces entreprises et installations au sein du périmètre, dans un secteur placé à proximité des axes les bruyants, si possible connecté au rail. Cette opportunité est particulièrement examinée dans le cadre des études portant sur le Sud du périmètre, ainsi que dans les futurs approfondissements de l'étude sur les espaces publics et la mobilité.

Par ailleurs, les volumes disponibles de mise en décharge des matériaux d'excavation des chantiers se réduisent d'année en année à l'échelle du canton, voire de l'agglomération. Une minimisation et une valorisation des matériaux d'excavation seront recherchées dans le cadre des planifications et des projets du PAV. Enfin, vu le nombre important de chantiers que va générer la mutation du quartier PAV pendant de nombreuses années, il paraît opportun de prévoir dans le périmètre un site "Chantier" (centrale à béton, dépôt de matériaux, etc.), relié au rail, qui permettrait d'optimiser la gestion des matériaux et déchets générés, et par la même occasion, de minimiser les nuisances induites par ces chantiers. Ce site pourrait avantageusement être aussi utilisé ultérieurement pour le développement de la géothermie profonde et intégré aux espaces publics.

Plusieurs sites pollués et deux sites contaminés sont présents dans le périmètre du PAV. Les sites contaminés seront assainis conformément à la législation et au programme cantonal. Les sites pollués seront investigués si nécessaire, et dépollués si besoin est. Les conséquences de cette situation et son impact sur les plans financiers sont traités dans le cadre des études économiques et foncières mentionnées au § 4.4.

Huit entreprises soumises à l'Ordonnance sur la protection contre les accidents majeurs (OPAM) ont été identifiées dans ou à proximité du périmètre PAV. Deux d'entre elles présentent un danger potentiel élevé, avec impact du risque élevé: la patinoire des Vernets sise dans le périmètre du

PAV, et l'entreprise CTG-AMT située hors du périmètre, à environ 70 mètres à l'ouest de la route des Jeunes, en zone ferroviaire. Les technologies de refroidissement ayant considérablement évolué, la patinoire ne sera plus soumise à l'OPAM en cas de rénovation et changement adéquat du système de refroidissement. La zone ferroviaire de La Praille, contiguë au site du PAV, est également soumise à cette ordonnance, en tant que voie de communication. Elle présente un danger potentiel élevé, avec un impact du risque élevé. La suite de l'étude marchandises et approvisionnement / élimination précitée complétée par les études portant sur le Sud du périmètre devraient permettre de définir les orientations futures d'aménagement de cette zone ferroviaire où est actuellement située l'entreprise CTG-AMT, notamment en lien avec le développement de quartiers d'habitation.

Deux nappes phréatiques sont présentes dans le sous-sol du périmètre. La première, superficielle (nappe de Carouge - La Praille), s'étend sur tout le site. Elle est peu épaisse et faiblement polluée. Des mesures constructives seront prises lors de la réalisation des ouvrages touchant cette nappe afin d'éviter les effets de barrage et d'abaissement de nappe, ou l'infiltration dans les constructions. La seconde, profonde (nappe du Genevois), n'est présente qu'à l'extrême sud du périmètre. Comme elle sert à l'alimentation en eau potable du canton et de communes du territoire français, toute construction d'ouvrage dans cette nappe est interdite, tel par exemple un forage de géothermie profonde ou des sondes géothermiques de moyenne profondeur.

Afin de mieux connaître l'hydrologie du site, ainsi que les conditions de fondation des immeubles de grande hauteur, une campagne de sondage de grande profondeur a été menée aux secteurs du Camembert et de l'Etoile au cours du dernier trimestre 2010. Un rapport intermédiaire relève que les sols fermes ont été détectés à une moins grande profondeur que ce que l'on a pu craindre, ce qui laisse envisager des fondations moins compliquées et onéreuses que prévu pour des constructions hautes. Une fois les essais de laboratoire effectués et analysés, un rapport final viendra préciser les conditions de fondation envisageables sur ces deux périmètres.

Le périmètre est délimité par des structures naturelles fortes (coteau morainique, Arve et son cordon boisé). Dans le site même, des prairies, pelouses et friches, ainsi que quelques espèces animales et végétales rares et protégées ont été relevées. La conservation et le développement de la biodiversité sont étudiés dans le cadre des mesures prises dans les autres domaines de l'environnement: remise à ciel ouvert des rivières, continuité écologique le long de l'Arve, gestion intégrée des eaux de surface des quartiers, qualité de l'environnement sonore et de l'air, qualité des espaces publics. La mise en place d'un maillage vert, l'élaboration d'un réseau d'habitats rupestres et d'un concept de réseau de toitures végétalisées, la gestion différenciée des espaces existants et créés aideront grandement à l'évolution et l'extension de cette biodiversité.

4.6 Communication et marketing de projet

Atteindre les objectifs susmentionnés implique la présentation et l'explication régulières des enjeux, potentiels et moyens mis en œuvre à des publics divers et variés: autorités cantonales et communales, députés, conseillers administratifs et municipaux des trois communes concernées, groupe de suivi, associations et groupes d'influences divers, grand public: autant d'interlocuteurs et partenaires de projet dont l'avenir du PAV dépend.

Une première enquête de terrain a été menée auprès des usagers et voisins du périmètre à l'automne 2009. Menée par une équipe pluridisciplinaire réunissant sociologues et urbanistes, elle constitue une sorte d'état des lieux avant transformations. Elle est disponible auprès de la direction de projet sous forme de publication.

Un autre état des lieux a été commandé à trois photographes professionnels qui ont travaillé sur le grand paysage et les ouvertures du site (Yves André), sur les usagers et habitants (Steeve Lunker-Gomez) et sur les lieux insolites du site (Gérard Pétremand). Un fond documentaire a ainsi été constitué, qui pourra se compléter avec d'autres reportages au fur et à mesure de la mutation du site.

Un budget a été alloué au printemps 2010 à la direction de projet, de façon à mettre en place une campagne de communication destinée au grand public, d'opérer une sensibilisation de celui-ci aux enjeux et opportunités que le PAV représente, et d'obtenir son adhésion aux moyens mis en œuvre pour son développement.

Cette campagne comprend notamment les actions suivantes:

- supports d'information et communication (film sur le PAV, brochure de présentation, newsletter, site internet, brochures thématiques...),
- présentation publique du projet en présence des autorités politiques,
- exposition publique permanente et itinérante pour présenter les enjeux, opportunités et état des études en cours, utilisant les photos du site prises par les trois photographes professionnels (grand territoire, lieux particuliers, usagers et habitants...). Une première étape de cette présentation a lieu du 19 janvier au 13 février 2011 à l'espace SIG au Pont de la Machine. En mai 2011, elle sera accueillie au musée de Carougel,
- ballades à pied et à vélo à la découverte du territoire et du patrimoine (été 2010: nature en ville), course d'entraînement à la course de l'Escalade (novembre 2010),
- manifestations artistiques et ludiques pour démarrer un projet ou un concours,
- tables rondes sur des thématiques clefs (densité, mobilité, espaces publics...).

Chacune de ces manifestations est l'occasion d'une présentation de l'état des études en cours, en fonction du public-cible concerné.

Afin de faire naître l'identité du périmètre avant le démarrage des premiers chantiers, et pour préparer sa mutation, la direction de projet initie par ailleurs une série d'interventions artistiques et culturelles ciblées sur des lieux clefs du projet. Ces interventions sont concertées avec les communes et avec des acteurs socioculturels locaux, et font appel à des intervenants d'échelle internationale de façon à développer la triple identité du projet: métropolitaine, régionale et locale.

Dans ce cadre, une première action a été lancée avec la Terrasse du Troc qui travaillera en mai 2011 sur l'usage de l'espace public avec les enfants de l'école des Pervenches et leurs familles. Ces ateliers s'inscriront dans le cadre du jubilé de l'école et les résultats seront versés au cahier des charges du concours sur les espaces publics du quartier de l'Etoile. Ils seront l'occasion d'une animation de quartier permettant de dialoguer autour de la question des tours et de leur intégration aux quartiers existants.

Une deuxième action est prévue en étroite collaboration avec la commune de Carouge dans le cadre du printemps carougeois 2011. Elle mettra en valeur les liens à établir entre le Vieux Carouge, le quartier des tours des années 60, et le développement du PAV au XXI^e siècle.

Par ailleurs, plusieurs lieux sont en cours d'identification pour y loger des activités culturelles, temporaires ou pérennes. La programmation de ces lieux est établie en étroite concertation avec le DIP. Les institutions en place seront maintenues ou, dans la mesure du possible, relocalisées au PAV, de manière à bénéficier d'un ferment de vie culturelle existant. De telles démarches sont actuellement en cours en étroite collaboration avec le DIP, notamment en ce qui concerne la Parfumerie (*R11c*). Un espace d'exposition permanente sur le projet PAV est par ailleurs envisagé au cœur du périmètre (*R1h*).

5 COORDINATION, PLANNING ET RESSOURCES

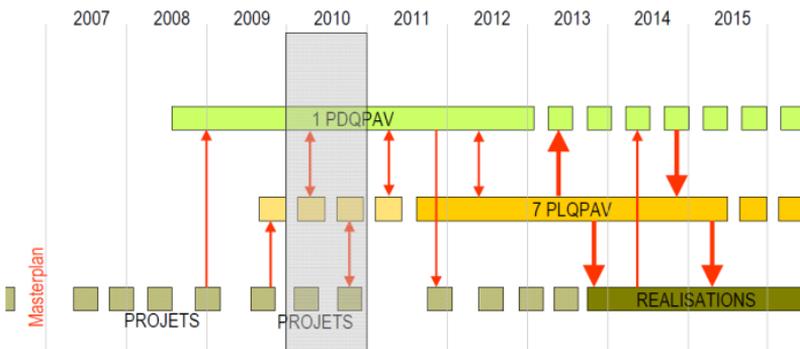
5.1. Coordination entre les échelles de planification (R9)

Une réflexion est par la direction de projet au sein de l'office de l'urbanisme pour élaborer de nouveaux outils d'aménagement (PDQPAV et PLQPAV) appropriés à la mutation du périmètre sur le long terme. Chacun des deux types d'outils s'attachera à mettre en évidence ce qui est de l'ordre du générique par rapport à ce qui est spécifique, et distinguera ce qui est non négociable dans le temps de ce qui est évolutif. Les PLQPAV s'attacheront à proposer des règles garantissant l'égalité de traitement dans le temps, sans figer l'évolution des besoins sur le long terme.

Le projet de loi prévoit la réalisation du Plan Directeur de Quartier PAV (PDQPAV) dans un délai maximum de deux ans après l'entrée en vigueur de la modification de zones. Pour que cette image directrice soit réaliste du point de vue notamment des incidences foncières, il est indispensable de procéder ponctuellement par "zoom" sur des points dont le degré de précision relève de l'échelle des futurs Plans Localisés PAV (PLQPAV). D'autre part, pour permettre la réalisation rapide des premières opérations selon les futurs PLQPAV, les études menées par thèmes et par secteurs intègrent dès à présent les projets tant privés que publics engagés sur le périmètre.

Cette interaction, ou cet "aller-retour" entre les différentes échelles de planification, du PDQPAV aux projets de réalisations et inversement, vise à tester la vision d'ensemble en regard des contraintes réelles liées au foncier. Elle a pour but de garantir, tant la faisabilité des éléments structurant la mutation du territoire (trame des espaces publics, emplacements réservés pour des équipements publics, faisabilité d'un nouveau tronçon routier...) que la cohérence des nombreuses opérations qui seront déclenchées par la modification de zones. Elle repose sur un principe de concertation tel qu'il a été préconisé dans l'invite n° 12 de la résolution.

Processus itératif entre projets et outils d'aménagement



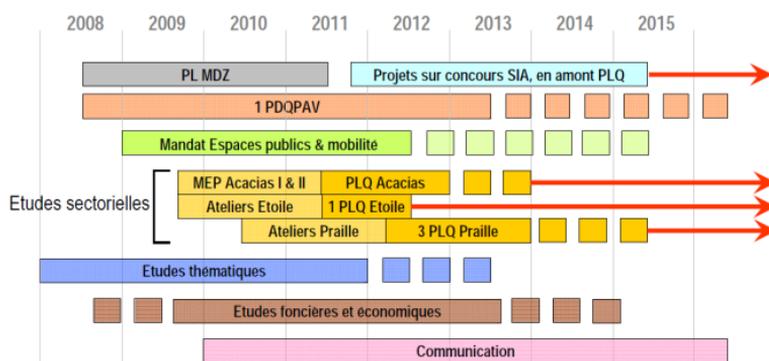
5.2. Planning

La validation du PDQPAV par l'Etat et les communes est prévue en principe au cours de l'année 2013. L'étude transversale sur les espaces publics et la mobilité en constitue l'ossature, qui se complète au fur et à mesure des études menées par secteurs. Ce PDQPAV est de nature itérative, c'est-à-dire qu'il est appelé à être mis à jour régulièrement au fur et à mesure de l'évolution de la disponibilité foncière.

Les études menées par secteur permettront l'élaboration des 7 PLQPAV qui seront en principe validés successivement entre 2012 et 2013. Ils formeront le cadre auquel les réalisations devront se conformer. Pour les secteurs en zone de développement (tous sauf l'Etoile), certaines réalisations pourront démarrer avant la validation de PLQ, sur consultation de la commune concernée et pour autant qu'elles soient issues de procédures de concours d'architecture SIA, dont le cahier des charges aura été approuvé par les services de l'Etat.

Tant les études thématiques "techniques" que les études foncières ou économiques ont précédé et accompagnent l'établissement des outils d'aménagement. Une évaluation des premières opérations permettra dans ces domaines de réorienter si nécessaire les options prises.

Une démarche de communication et de promotion de projet, mise en place en 2010, accompagne les études aboutissant aux outils d'aménagement et les premières réalisations.



5.3. Ressources

Les études et démarches en cours impliquent plus de 150 missions menées par la direction de projet en étroite collaboration avec les divers offices cantonaux et communaux et avec l'apport d'une vingtaine de mandataires (urbanistes, paysagistes, ingénieurs mobilité, ingénieurs, hydrologues, économistes, biologistes, maquettistes, chargés de communication, graphistes...). Ces missions portent sur 7 domaines principaux :

- bâti,
- espaces publics,

- mobilité et infrastructures,
- environnement,
- foncier,
- communication,
- pilotage et administration.

Outre la directrice du projet qui est architecte, la direction se compose à ce jour de trois urbanistes-architectes à plein temps, d'un adjoint de direction et d'une secrétaire. Au cours du premier trimestre 2011, l'équipe sera complétée par deux architectes-urbanistes ou architectes-ingénieurs supplémentaires et d'un(e) chargé(e) de promotion de projet à plein temps.

En synergie avec d'autres directions de l'Etat, des ressources supplémentaires seront affectées au projet jusqu'à fin 2013 en principe et apporteront des compétences supplémentaires dans les domaines suivants:

- économie,
- mobilité,
- environnement,
- nature et paysage.

Si l'on inclut les représentants des administrations cantonales et communales concernés, les experts et les mandataires, ce ne sont pas moins de 100 personnes qui ont contribué ou qui contribuent actuellement à l'avancement du projet.

Pascale Lorenz,
directrice du projet Praille Acacias Vernets

Genève, janvier 2011

