

Date de dépôt : 7 novembre 2016

Rapport

de la Commission d'aménagement du canton chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat modifiant les limites de zones sur le territoire de la Ville de Genève, section Petit-Saconnex (création d'une zone de développement 3 à l'angle entre l'avenue de Châtelaine et la route des Franchises)

Rapport de M. François Lefort

Mesdames et
Messieurs les députés,

La Commission de l'aménagement s'est réunie les 12 et 19 octobre 2016 sous la présidence de Mme Beatriz de Candolle.

Les travaux se sont tenus, pour tout ou partie, en présence de représentants du département: M. Vassilis Venizelos, Chef du service du plan directeur cantonal, attaché à la direction générale de l'Office de l'urbanisme (OU, DALE), M. Jean-Charles Pauli, Secrétaire adjoint (OU, DALE). Les procès-verbaux ont été tenus consciencieusement par M. Jérôme Bouchet auquel nous exprimons notre reconnaissance.

Mémorial

Ce projet de loi a été déposé le 28 juillet 2016 et renvoyé en Commission d'aménagement lors de la session du Grand Conseil du 22 septembre 2016.

Présentation du projet de loi par le Département (M. Michel, DDU, OU, DALE)

M. Michel indique que cette modification de zone est contiguë au parc des Franchises et se situe en face d'une zone de développement. Ce déclassement vient terminer une mutation de territoire ; il ne restait plus que cette zone

résiduelle qui était en zone villas. C'est un périmètre constitué de petites parcelles détenues par des propriétaires habitants, ainsi que deux parcelles de voirie et une parcelle de l'Etat affectée à l'équipement public (établissement pénitentiaire pour jeunes en rééducation). Ce déclassement s'inscrit dans la planification supérieure ; le plan directeur cantonal prévoit que ce secteur est propice à une déclassification différenciée par modification de zone. Ce secteur a été identifié, car il est bien desservi par les transports collectifs et représente une extension du centre-ville. Egalement identifié par le plan directeur communal de la Ville de Genève, il y est prévu une zone de développement mixte avec une prédominance de logements. Le projet prévoit la construction d'immeubles en front de rue avec un rez-de-chaussée commercial. Ce développement s'inscrit dans le grand projet de Châtelaine développé depuis 5-6 ans et qui a pour but du grand projet de mettre ce quartier en valeur. Un grand axe de transports collectifs sera développé d'ici 2020.

L'objectif du projet de loi est de créer une zone de développement 3 qui permettra de créer 140 logements, ainsi que des activités commerciales.

Au niveau de la procédure, le projet a été mis à l'enquête publique en mars dernier ; il y a eu une observation d'un propriétaire concerné qui a été résolue avec le PLQ. Le Conseil municipal a voté à l'unanimité ce projet de déclassement et la procédure d'opposition s'est terminée fin septembre, sans opposition.

Ce plan de déclassement a un degré de sensibilité 3, compte tenu des nuisances ; cette sensibilité permet d'avoir des logements et de l'activité commerciale.

Questions des députés

Une commissaire PS demande quel est le ratio de logements par rapport au nombre d'emplois créés.

M. Michel répond qu'il est prévu 140 nouveaux logements, ainsi que 1'500 m² dédiés aux commerces ; de ce fait, peu d'emplois seront créés.

La même commissaire PS relève qu'au nord du périmètre, il y a des bâtiments qui sont gérés par le DIP et le DSE. Elle demande s'ils seront maintenus dans le projet.

M. Michel répond que ces bâtiments sont actuellement occupés par l'Office pénitentiaire; ce sont des logements pour jeunes adultes. Il ajoute qu'il n'y a pas de projet de relocalisation pour cela.

Cette même commissaire PS relève qu'il y a un PLQ en force sur le secteur voisin.

M. Michel répond positivement. Il précise qu'il se trouve à l'ouest du secteur et qu'il est en force depuis 2012.

La commissaire PS demande où en est l'élaboration du PLQ de ce projet.

M. Michel répond qu'il est en cours d'élaboration ; il manque encore les études techniques. Ce PLQ a été présenté à deux propriétaires qui ont souhaité suivre le processus d'élaboration. Il termine en disant qu'il sera mis à l'enquête publique au début de l'année prochaine.

La même commissaire PS demande si le projet prévoit 140 logements en plus des 100 logements de la parcelle de gauche.

M. Michel répond par la positive.

Un commissaire Vert relève que les 3 parcelles de l'Etat représentent la moitié du périmètre ; aucun changement d'affectation n'est prévu sur ces parcelles. Il demande si ces périmètres faisaient partie de la planification pénitentiaire de 2013 et si le DSE a fait des observations sur la modification de zone.

M. Michel répond qu'il y a des projets de fusion d'établissements pénitentiaires, mais qu'ils ne font pas partie de ce projet de loi et que le DES n'a pas fait d'observations.

Ce même commissaire Vert demande si les 140 nouveaux logements se situent uniquement sur le sud du périmètre.

Ce à quoi M. Michel répond positivement et précise qu'ils se situent uniquement sur les parcelles de villas.

Le commissaire Vert relève que 9 propriétaires ont fait des observations sur 15. Il demande alors si le Département a rencontré les 15 propriétaires.

M. Michel répond que le Département a effectivement rencontré les 15 propriétaires, mais que seulement 2 ont voulu continuer la procédure avec le Département.

Le commissaire Vert demande si cela signifie qu'il sera plus difficile de développer sur certaines parcelles.

M. Michel répond que sur 18 parcelles privées, 9 propriétaires sont opposés; certaines parties du périmètre seront alors difficiles à développer. D'un autre côté, il y a une volonté de développer et les propriétaires sont en faveur d'un développement par étapes.

Un commissaire PLR relève que la configuration de la parcelle est étrange; deux bâtiments mordent sur le périmètre d'à côté.

M. Michel répond que c'est un héritage de la première zone de développement de 1957.

Le même commissaire PLR relève que ce quartier devrait avoir une densité forte, notamment en raison de sa situation et de son réseau de transports en commun. Il semble que ce projet prévoit peu de nouveaux logements. Il demande alors la densité actuelle et celle prévue par le PLQ.

M. Michel répond que c'est en cours de vérification et que cela varie entre 1,5 et 1,8.

Ce même commissaire PLR relève que les propriétaires de villas ne sont pas motivés par ce développement. Il demande alors quelles sont les mesures d'accompagnement proposées.

M. Michel répond que le département a invité les propriétaires à participer au développement du projet et que certains n'ont pas voulu. Le projet sera développé dans un premier temps avec ceux qui le souhaitent, et dans un deuxième temps avec les autres.

Le même commissaire PLR demande si le département a proposé de faire des échanges avec les biens (terrains, maisons ou appartements) de l'Etat.

M. Michel répond que différentes démarches ont été entreprises par les propriétaires eux-mêmes ; dans ce cadre, plusieurs propositions ont été faites. Il précise que c'est le début des négociations.

Un commissaire UDC souhaite revenir sur le grand projet Châtelaine, afin de voir les autres PLQ et les autres zones de développement à proximité.

M. Michel indique que la modification de zone et le PLQ vont suivre sur le secteur Bourgogne et qu'il y a également le projet Franchises 3 à l'angle du parc avec une dominance de logements.

Le même commissaire UDC demande s'il y a des servitudes croisées sur le périmètre de ce projet.

M. Michel indique qu'il y a effectivement des servitudes croisées.

Une commissaire PDC demande à connaître les observations des propriétaires.

M. Michel répond qu'il y a eu une observation : c'est un propriétaire qui s'opposait au développement en invoquant un grief patrimonial. Ce propriétaire faisait valoir que sa maison était ancienne ; après une expertise, l'OPS a conclu que cette maison ne présentait pas les qualités suffisantes pour obtenir un classement. Cette observation mentionnait également des problèmes de gestion du trafic et la conservation d'espaces verts.

M. Venizelos indique que c'est une pratique du département de proposer des solutions de rechange aux propriétaires ; il y a une préférence pour la participation de ces derniers au développement du projet, ainsi que l'octroi de

droit à bâtir dans la zone. Dans certains cas, il est possible d'échanger des biens avec l'Etat.

Un commissaire PLR demande s'il a été fait mention que les propriétaires peuvent solliciter des échanges de biens avec l'Etat, notamment dans une autre zone villas. Il demande également s'il y a eu des réponses positives ou négatives de ces propriétaires.

M. Michel répond que les deux solutions ont été évoquées (appartement dans le périmètre ou échange entre villas).

Un commissaire Vert demande plus de précision sur la densité, car un indice de 1,6 – 1,8 est trop faible pour une zone de développement 3.

M. Michel répond que cet indice est également calculé en fonction des contraintes du terrain. L'idée est d'avoir un profil cohérent tout le long de la route des Franchises. Il y a notamment la contrainte du bruit. La densité n'est pas arrêtée, mais selon lui, elle ne sera pas au-dessus de 2.

M. Venizelos rappelle que ce projet de loi s'inscrit dans la continuité d'un PLQ qui est déjà en force ; la conséquence est qu'il faut tenir compte de la morphologie existante du périmètre. L'image urbanistique ne dépend pas du plan directeur cantonal, mais du grand projet Châtelaine. Plusieurs acteurs ont été associés pour développer ce dernier (les communes et les associations de quartier). L'indice de densité ressort alors de ce travail.

Un commissaire UDC demande si les propriétaires ont déjà été approchés par les promoteurs et si le Conseil d'Etat planifie et développe seul le projet, ou s'il inclut les promoteurs.

M. Michel répond que c'est un périmètre où il n'y a pas de promesses de vente. Le département développe le projet avec les deux propriétaires intéressés. Les constructeurs seront intégrés ultérieurement dans le processus.

Un commissaire MCG relève que les logements vont être faits sur la zone villas. Il demande pourquoi ne pas déclasser la zone industrielle et artisanale au sud-ouest de ce périmètre car elle est quasiment inactive.

Concernant la zone industrielle hors périmètre, M. Venizelos mentionne que le plan directeur cantonal maintient cette zone, ce qui implique qu'elle répond à un besoin et qu'elle est en activité.

M. Michel explique que ce type de zone répond aux besoins de petites activités qui n'ont pas pour vocation d'être excentrées.

Un commissaire PS rappelle que la parcelle de la zone industrielle et artisanale appartient à la Ville de Genève ; cette zone a été faite pour accueillir les jeunes PME et qu'il faut la maintenir.

Un commissaire PLR mentionne qu'un arrêt de la Cour de Justice admet qu'un terrain avait perdu 22% de sa valeur suite à son déclassement en zone de développement (sur la commune de Chêne-Bourg). Cet arrêt prouve que les prix peuvent changer suite à un déclassement. Il demande alors si le Conseil d'Etat va modifier le plafond de 1'000 CHF le m², afin que les propriétaires ne soient plus spoliés, ce qui rendrait les propriétaires plus enclins à déclasser.

M. Venizelos explique, en ce qui concerne la différence supposée du prix du terrain lors d'un déclassement en zone de développement 3, que cela dépend de plusieurs critères, comme le secteur, les nuisances sonores, les activités à proximité, etc. Pour chaque déclassement, l'Etat propose aux propriétaires de bénéficier d'appartements dans la nouvelle zone, sans la marge de 18% du promoteur ; le propriétaire peut alors acheter le bien au prix de revient, ce qui est très avantageux. Le département a conscience de cet élément et une réflexion globale est nécessaire.

Complément d'information apporté par le Département (M. Michel et M^{me} Ranconi, DDU, OU, DALE)

M^{me} Ranconi indique que ce périmètre de coordination a été décidé fin 2012, avec l'identification du potentiel de développement. Un élément important est de développer et structurer le projet autour des grands axes ; l'enjeu est de réussir à tout coordonner. Sept PLQ ont été adoptés au fur et à mesure ; 5 PLQ sont en cours d'élaboration et il y a 4 concours qui ont été jugés. Une école et un cycle d'orientation sont prévus sur les terrains du FC Servette. Il y aura également deux nouvelles places publiques et deux nouveaux parcs. L'aménagement du périmètre des Franchises se fait autour de son parc et en relation avec l'avenue de Châtelaine ; le but est d'aménager la rue pour la rendre plus animée. Les transports et les déplacements sont importants ; il y a une intention de faire se rejoindre le cycle et la gare par une succession de parcs.

Le centre pénitentiaire pour les jeunes délinquants devrait être maintenu sur place, selon les dernières informations de l'Office des bâtiments et du DSE. Les premières analyses indiquent 4'500 nouveaux logements et 1'500 nouveaux emplois. La densification sera importante. La densité est choisie de manière graduée, avec la densité la plus forte possible (1.9) autour des grands axes, car il y a une meilleure desserte par les transports collectifs. La densité de 1.9 est également préconisée sur le nouveau périmètre. Si les premiers immeubles orientés face au soleil font 7 étages, il faudra un espacement de 27 mètres ; si les premiers font 6 étages, l'espacement sera alors de 20 mètres. Ces espacements sont prévus par la loi et permettent aux

immeubles de recevoir une luminosité suffisante. Ces gabarits ont été identifiés pour répondre aux objectifs de densité qui ont été établis.

Questions des députés

Une commissaire PS demande quelle est l'échéance temporelle prévue pour ce quartier, ainsi que celle de la gare de Châtelaine, puisque cette gare serait retardée à cause des financements nécessaires pour la mise en service. Elle demande également si les échéances de ces deux projets (logement et transport) pourront être cohérentes.

M^{me} Ranconi répond que la moitié des bâtiments devraient être construits pour l'horizon 2025, mais que cela dépend des promoteurs. La halte de Châtelaine ne pourra pas être faite avant 2030 et pourrait être repoussée à 2050. Pour compenser l'absence de cette halte au moment de la réalisation des nouveaux logements, des transports publics à haut niveau de service rejoindront ce quartier par les grands axes dès 2023. La connexion de ces deux axes permettra la bonne desserte de ce secteur. La halte permettra de compléter cette offre et concernera plutôt la connexion de ce quartier avec le reste de la Suisse.

Une commissaire PS demande si les 2 axes de transports à haut niveau de service vont nécessiter des sites propres.

M^{me} Ranconi confirme et précise que des études vont commencer et qu'un projet de loi va être développé cette année pour débloquer les financements. Les bus auront une capacité plus grande et utiliseront la technique TOSA.

Oppositions

Le Département confirme que la procédure s'est terminée fin septembre et qu'il n'y a pas d'opposition sur le PL 11952.

A l'issue de ces explications, la commission décide de procéder au vote sur le PL 11952 :

Procédure de vote

1^{er} débat

La Présidente met aux voix l'entrée en matière du PL 11952

Pour : 14 (1 EAG, 3 S, 1 Ve, 1 PDC, 4 PLR, 2 UDC, 2 MCG)

Contre: -

Abstentions: -

L'entrée en matière du PL 11952 est acceptée à l'unanimité.

2^e débat

Titre et préambule ; **pas d'opposition, adoptés.**

Art. 1 Approbation du plan ; **pas d'opposition, adopté.**

Art. 2 Degré de sensibilité ; **pas d'opposition, adopté.**

Art. 3 Dépôt ; **pas d'opposition, adopté.**

3^e débat

La Présidente soumet au vote le PL 11952 dans son ensemble :

Pour : 12 (1 EAG, 3 S, 1 Ve, 1 PDC, 4 PLR, 2 MCG)

Contre : -

Abstentions : 2 (2 UDC)

Le PL 11952 est accepté dans son ensemble à l'unanimité et deux abstentions. La commission préavise un débat de catégorie 3 à la séance des extraits.

Au bénéfice de ces explications, la Commission de l'aménagement, à l'unanimité, vous recommande d'accueillir favorablement ce projet de loi et de le voter sans modifications.

Projet de loi (11952)

modifiant les limites de zones sur le territoire de la Ville de Genève, section Petit-Saconnex (création d'une zone de développement 3 à l'angle entre l'avenue de Châtelaine et la route des Franchises)

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

Art. 1 Approbation du plan

Le plan N° 29748-210, dressé par le département chargé de l'aménagement du territoire le 28 septembre 2015, modifiant les limites de zones sur le territoire de la Ville de Genève, section Petit-Saconnex (création d'une zone de développement 3 à l'angle entre l'avenue de Châtelaine et la route des Franchises), est approuvé.

Art. 2 Degré de sensibilité

Conformément aux articles 43 et 44 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986, il est attribué le degré de sensibilité III aux biens-fonds compris dans le périmètre de la zone de développement 3, créée par le plan visé à l'article 1.

Art. 3 Dépôt

Un exemplaire du plan N° 29748-210 susvisé, certifié conforme par la présidence du Grand Conseil, est déposé aux Archives d'Etat de Genève.



REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENEVE

DÉPARTEMENT DE L'AMÉNAGEMENT, DU LOGEMENT ET DE L'ÉNERGIE

Office de l'urbanisme

Direction du développement urbain

GENEVE PETIT-SACONNEX

Feuille Cadastreale : 50

Parcelles N^{os} : 1551, 1552, 1553, 1556, 1561,
1562, 1563, 1564, 1565 pour
partie, 3486, 3498, 3531, 3532,
3534, 3541, 3557, DP com.:
4763 pour part. et 4764
pour part.

Modification des limites de zones

Située à l'angle entre l'avenue de Châtelaine
et la route des Franchises



Zone de développement 3
DS OPB III



Zone préexistante

PROCEDURE D'OPPOSITION

Adopté par le Conseil d'Etat le :

Visa :

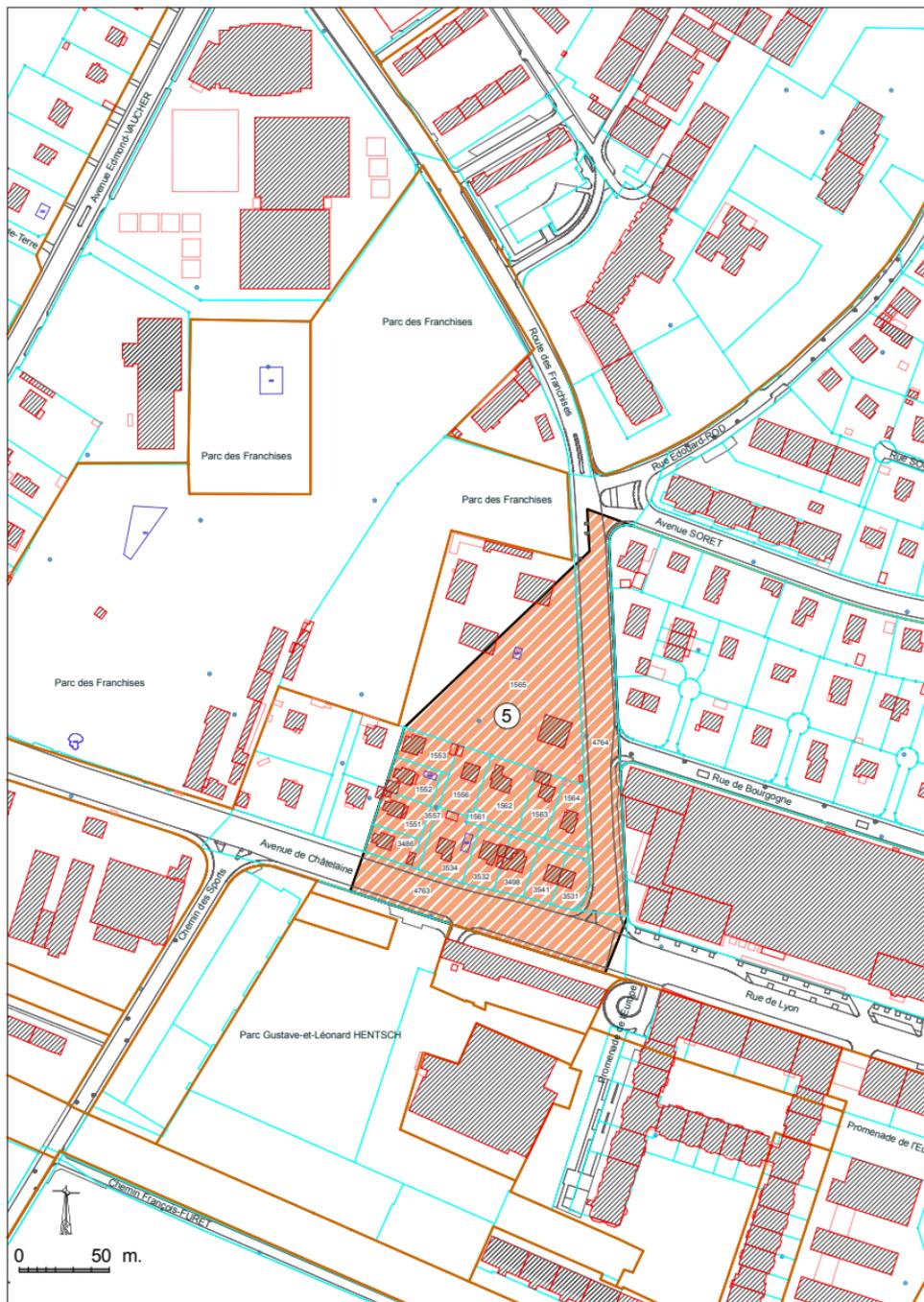
Timbres :

Adopté par le Grand Conseil le :

Loi N° :

Echelle	1 / 2500	Date	28.09.2015
		Dessin	AP
Modifications			
Indice	Objets	Date	Dessin
	Synthèse de l'ET	05.02.2016	AP

Code GIREC	
Secteur / Sous-secteur statistique	Code alphabétique
21 - 35 - 020	VG-PSX
Code Aménagement (Commune / Quartier)	
210	
Archives Internes	Plan N°
	29 748
	Indice
CDU	
7 1 1 . 6	



Ville de Genève - Section Petit-Saconnex

PROJET DE MODIFICATION DES LIMITES DE ZONES

Plan n° 29'748 – 210

situé à l'angle entre l'avenue de Châtelaine et la route des Franchises

Présentation à la commission d'aménagement du canton

12 octobre 2016



Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie
Office de l'urbanisme

07.11.2016 - Page 1

Localisation géographique



Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie
Office de l'urbanisme

07.11.2016 - Page 2

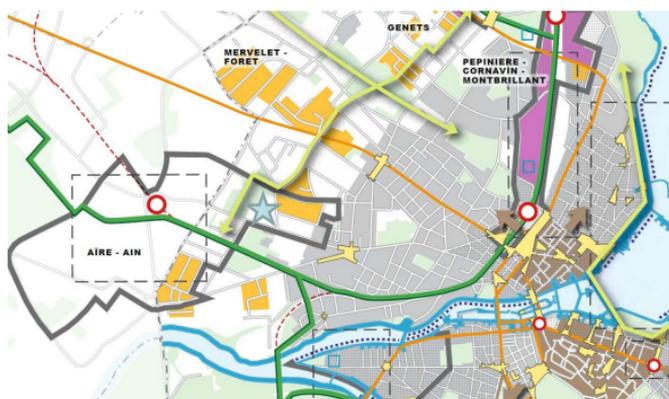
Extrait du PDCn 2030
Fiche P07



Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie
Office de l'urbanisme

07.11.2016 - Page 3

Extrait du plan directeur Ville de Genève



genève

PLAN DIRECTEUR
COMMUNAL
2020

Schéma de synthèse

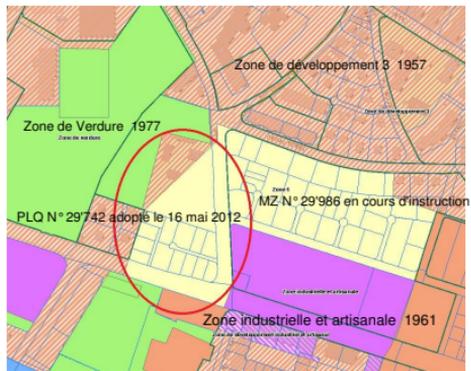
- Zone à priorité piétonne et transports publics
- Place publique
- Potentiel à prédominance logement
- Potentiel à prédominance d'activités
- Quartiers centraux zones 2, 2D et 3 / à forte densité
- Secteur de renouvellement urbain
- Equipement
- Principale liaison verte et de mobilité douce
- Voie verte d'agglomération et prolongements
- Mise en valeur des rivières
- Aménagement d'axes et d'espaces en rapport à l'eau
- Pôle intermodal
- Tramway, horizon 2020
- Réseaux REB et CDVA
- Zones de verdure, de bois et forêts, sportives et agricoles
- Fiche de mise en œuvre (chapitre 3)
- Lignes communales



Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie
Office de l'urbanisme

07.11.2016 - Page 4

Vue aérienne et Zones actuelles



Propriétés foncières et occupation des terrains



- 1 portion de parcelle
propriété de l'Etat de Genève
établissement pénitentiaire,
école et ateliers
- 2 parcelles de voiries
- 18 parcelles privées avec villas



Grand Projet Châteline - Version 1

Validé en comité de pilotage en décembre 2014



OBJECTIFS

1. Relier les différents quartiers entre eux ainsi que les espaces publics
2. Densifier le long des axes à forte fréquentation de TC
3. Mise en valeur des parcs

ETUDES EN COURS

1. PLQ Châteline-Franchises en cours d'élaboration
2. Le réaménagement de la route des Franchises
3. La revalorisation du Parc des Franchises
4. PLQ Franchises 3 en cours d'élaboration

Axe fort
Avenue de Châteline



Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie
Office de l'urbanisme

07.11.2016 - Page 7

Objectifs du projet de loi

Création d'une zone de développement 3

En vue de réaliser un ensemble de logements et des activités en front de l'avenue de Châteline :

- 140 logements
- 1'500m² de surfaces destinées à des activités:
 - proches du centre-ville
 - en contact direct avec un Parc,
 - avec des transports collectifs performants
 - toutes les infrastructures scolaires, sportives et commerciales à proximité



Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie
Office de l'urbanisme

07.11.2016 - Page 6

MERCI DE VOTRE ATTENTION

