

*Projet présenté par le Conseil d'Etat*

*Date de dépôt : 11 avril 2018*

## **Projet de loi**

**modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Genève – section Petit-Saconnex (création d'une zone de développement 3 au lieu dit « Les Crêts »)**

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

### **Art. 1 Approbation du plan**

Le plan N° 29958-303, dressé par le département chargé de l'aménagement du territoire le 9 septembre 2016, modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Genève – section Petit-Saconnex (création d'une zone de développement 3 au lieu-dit « Les Crêts »), est approuvé.

### **Art. 2 Degrés 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° 29958-303 susvisé, certifié conforme par la présidence du Grand Conseil, est déposé aux Archives d'Etat de Genève.

Certifié conforme

La chancelière d'Etat : Anja WYDEN GUELPA



REPUBLIQUE  
ET CANTON  
DE GENEVE

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

Office de l'urbanisme

Direction du développement urbain - rive droite

## GENÈVE PETIT-SACONNEX

Feuilles Cadastreales : 67, 69

Parcelles N<sup>os</sup> : 1919, 1920, 1921, 1922, 1925,  
1933, 1935, 1936, 1937, 3029,  
3030, 3122, 3205, 3206, 3511,  
3512, 4308, 4309, et  
DP com. part. 4806, 4811,  
4815

# Modification des limites de zones

## Les Crêts



**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° :

<b>Echelle</b> 1 / 2500		Date 9 septembre 2016	
		Dessin AP	
<b>Modifications</b>			
Indice	Objets	Date	Dessin
	Synthèse ET	04.11.2016	AP

Code GIREC	
Secteur / Sous-secteur statistique	Code alphabétique
<b>21 - 34 - 090</b>	<b>GE - PSX</b>
Code Aménagement (Commune / Quartier)	
<b>303</b>	
Archives Internes	Plan N°
	<b>29 958</b>
CDU	Indice
<b>7 1 1 . 6</b>	



## **EXPOSÉ DES MOTIFS**

Mesdames et  
Messieurs les Députés,

### **1. Situation et contexte**

Le périmètre faisant l'objet du présent projet de modification des limites de zones N° 29958-303 est situé entre le chemin Moïse-Duboule, le chemin de la Tourelle, le chemin des Crêts et la place du Petit-Saconnex, sur le territoire de la commune de Genève – section Petit-Saconnex. Il porte sur les parcelles N<sup>os</sup> 1919, 1920, 1921, 1922, 1925, 1933, 1935, 1936, 1937, 3029, 3030, 3122, 3205, 3206, 3511, 3512, 4308 et 4309 appartenant à divers propriétaires privés. Il comprend également, pour partie, les parcelles du domaine public communal N<sup>os</sup> 4806, 4811 et 4815. D'une superficie totale de 16'340 m<sup>2</sup>, ces parcelles sont actuellement en zone 4B.

Le périmètre dit « Les Crêts » est situé au nord-ouest du noyau historique du Petit-Saconnex. Il comporte des immeubles locatifs implantés le long du chemin Moïse-Duboule, une église à l'angle du chemin Adolphe-Pasteur et du chemin des Crêts, tandis que le reste est principalement constitué par un tissu de villas. Avec une végétation très présente, ce site a une topographie en pente très marquée en direction du lac.

### **2. Objectifs du projet de loi**

Il s'agit ici de permettre la densification de l'un des derniers périmètres en ville de Genève, situé en zone 4B et entouré par de la zone 3 et de la zone de développement 3. La densification de ce périmètre, au sein de secteurs déjà bâtis, contribue à une utilisation optimale des zones à bâtir et du sol.

Le présent projet de modification des limites de zones prévoit la création d'une zone de développement 3 d'une superficie d'environ 16'340 m<sup>2</sup> sur les parcelles situées entre le chemin Moïse-Duboule, le chemin de la Tourelle, le chemin des Crêts et la place du Petit-Saconnex.

La zone de développement 3 permettra à terme de réaliser environ 200 logements dans un quartier bien desservi par les transports collectifs et situé à proximité immédiate d'infrastructures scolaires, commerciales et sportives. Elle permettra également l'éventuelle surélévation de certains immeubles existants, ce qui constitue aussi un potentiel de densification de la couronne urbaine.

Une attention particulière doit être portée à la valorisation du cadre de vie et de la qualité urbaine, en veillant à ce que les projets de densification soient coordonnés avec des programmes de création ou de valorisation des espaces publics et collectifs, notamment celui issu d'un concours initié par la Ville de Genève, prévu pour le réaménagement de la place du Petit-Saconnex.

### 3. Description du périmètre

Ce périmètre a fait l'objet d'un recensement du patrimoine architectural et des sites du canton de Genève secteur Moïse-Duboule – Tourelle – Dr Adolphe-Pasteur – Crêts, plan N° 30000B, daté de février 2015, préavisé par la commission des monuments, de la nature et des sites le 25 novembre 2015 et mis à jour en janvier 2016. Juxtant le grand ensemble de la Tourelle, le secteur objet de ce recensement est très hétérogène. Outre le noyau historique situé de part et d'autre de la place du Petit-Saconnex, il comporte des immeubles le long du chemin Moïse-Duboule, un tissu de villas le long du chemin de la Tourelle et de part et d'autre du chemin Adolphe-Pasteur, ainsi que des groupes de maisons jumelles et un immeuble de logements récent dans la partie sud.

Les deux groupes de maisons jumelles, la maison de style Heimatstil située au 10, chemin des Crêts, ainsi que le noyau villageois ne sont pas concernés par le présent déclassement et restent en zone 4B, car ils sont évalués comme « intéressants » par le recensement architectural susmentionné.

Dans une phase ultérieure, un plan localisé de quartier valant pour partie plan de site sera élaboré. Les maisons jumelles, la maison de type Heimatstil, ainsi que le noyau villageois, feront partie du plan de site.

Mis à part les bâtiments construits dans les années 90 situés au sud-ouest, le reste des parcelles comprises dans le périmètre du recensement fait l'objet du présent projet de déclassement et peut être différencié en deux secteurs :

- le premier est situé au sud-ouest du chemin Adolphe-Pasteur, entre le chemin de la Tourelle et le chemin des Crêts. Il comprend le centre paroissial Jean XXIII construit entre 1981 et 1983, selon une architecture contemporaine, une maison construite en 1903 d'intérêt secondaire selon le recensement, propriété de l'Eglise catholique romaine et une maison d'architecture modeste dont l'intérêt est également secondaire.
- le deuxième est situé au nord-est du chemin Adolphe-Pasteur, entre le chemin de la Tourelle, le chemin Moïse-Duboule et le long de la parcelle N° 4308 parallèle à la place du Petit-Saconnex. Il comprend huit villas de type « maisons d'entrepreneurs » d'architecture modeste, d'intérêt secondaire selon le recensement, construites à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, ainsi

que quelques bâtiments de logements contigus de bas gabarit et mono-orientés. Huit immeubles construits entre 1901 et 1995 sont par ailleurs implantés le long de l'avenue Moïse-Duboule avec des gabarits variant entre rez + 3 niveaux et rez + 7 niveaux. A noter que les bâtiments situés aux 19 et 21, chemin Moïse-Duboule, font partie des ensembles du XIX<sup>e</sup> siècle et du début du XX<sup>e</sup> siècle au sens des articles 89 à 93 de la loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988 (LCI – L 5 05), tandis que les autres immeubles sont d'intérêt secondaire.

Le présent projet de modification des limites de zones comprend également une portion du chemin Moïse-Duboule et du chemin Adolphe-Pasteur afin de garantir la cohérence des zones.

Le périmètre du projet de modification des limites de zones N° 29958-303 est caractérisé par une importante pente qui part du chemin de la Tourelle à une altitude de 449 m pour descendre vers la place du Petit-Saconnex, 5,5 mètres plus bas. L'orientation de cette pente vers le sud-est permet de dégager de belles vues vers le lac et les Alpes, ainsi qu'un ensoleillement optimal pour les projets futurs.

En ce qui concerne la végétation, on peut noter comme élément remarquable un chêne dans le jardin de la parcelle N° 1935.

Situé entre les arrêts du bus N° 3 « Petit-Saconnex » et « Tourelle », le périmètre est très bien desservi par les transports publics avec une cadence de 6 minutes aux heures de pointe.

Pour ce qui est des infrastructures scolaires, l'école primaire ainsi que le cycle d'orientation de Budé sont juste de l'autre côté du chemin Moïse-Duboule, tandis que le collège Rousseau, pour le post-obligatoire, est à moins d'un kilomètre.

Concernant les commerces, outre le petit centre commercial de la Tourelle et les quelques magasins et restaurants ouvrant sur la place du Petit-Saconnex, il existe un marché à la ferme qui a pris place dans l'ancienne étable de la ferme de Budé. Il est ouvert quatre fois par semaine et propose un vaste choix de produits de la région genevoise et du bassin lémanique.

A noter que suite à une rencontre en mai 2014 entre l'office de l'urbanisme du département de l'aménagement, du logement et de l'énergie et les propriétaires des parcelles du périmètre, une pétition « Stop à la destruction du quartier du Petit-Saconnex Village » (P 1957) a été lancée par l'Association pour la sauvegarde du Petit-Saconnex Village, créée à cette occasion. La commission des pétitions du Grand Conseil s'est réunie les 23 et 30 novembre 2015, ainsi que le 11 janvier 2016 pour étudier cette pétition 1957. Des représentants de l'Association, du département et de la Ville

de Genève ont été auditionnés. Le 16 février 2016, le Grand Conseil a adopté les conclusions de la commission des pétitions, soit le dépôt de la pétition sur le bureau du Grand Conseil.

#### **4. Conformité aux planifications directrices cantonale et communale**

Ce projet de modification des limites de zones répond aux objectifs du plan directeur cantonal (ci-après : PDCn) 2030, adopté par le Grand Conseil le 20 septembre 2013 et approuvé par le Conseil fédéral le 29 avril 2015.

Il est répertorié par la carte annexe au schéma directeur cantonal du PDCn 2030 comme objet d'une densification différenciée de la couronne urbaine, qui renvoie à la fiche A02 intitulée « Poursuivre la densification de la couronne urbaine ». Ce projet répond plus particulièrement à l'objectif de cette fiche, à savoir de poursuivre la densification différenciée de la couronne urbaine en réalisant les potentiels restants qui sont bien desservis par les transports publics et ayant un niveau d'équipement suffisant. Les principes d'aménagement de la fiche A02 visent une densité modérée à intermédiaire. Ce projet de modification des limites de zones répond également aux stratégies de développement urbain contenues dans le Plan directeur communal (PDCo) 2020 de la Ville de Genève, adopté par le Conseil municipal le 16 septembre 2009 et par le Conseil d'Etat le 14 octobre 2009. La carte de celui-ci relative au développement urbain répertorie le périmètre sous les « *développements d'opérations en cours et à planifier pour compléter le tissu urbain* ».

A l'échelle de l'agglomération, l'urbanisation de la couronne urbaine permet de limiter l'étalement urbain, l'augmentation du trafic pendulaire et les nuisances sur l'environnement.

#### **5. Attribution des degrés de sensibilité OPB**

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 présent projet de loi.

#### **6. Procédure**

L'enquête publique ouverte du 18 janvier au 16 février 2017 a suscité trente-cinq lettres d'observations. Le Conseil municipal de la Ville de Genève a préavisé favorablement ce projet de loi en date du 17 mai 2017.

Un référendum a été lancé le 31 mai 2017, aboutissant le 5 juillet 2017 avec 4 012 signatures validées par arrêté du Conseil d'Etat du 23 août 2017. Le

résultat de la votation populaire communale du 4 mars 2018 sur le référendum a confirmé la délibération du Conseil municipal de la Ville de Genève.

## **7. Conclusion**

Au vu des considérations ci-dessus, il est proposé de créer une zone de développement 3 de 16'340 m<sup>2</sup>, selon le projet de plan N° 29958-303.

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