

*Projet présenté par le Conseil d'Etat*

*Date de dépôt : 18 septembre 2013*

## **Projet de loi**

**modifiant les limites de zones sur le territoire de la Ville de Genève – section Eaux-Vives (création d'une zone de développement 2 à l'avenue Rosemont)**

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

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

<sup>1</sup> Le plan N° 29877-202, dressé par le département chargé de l'aménagement du territoire le 5 août 2011, modifiant les limites de zones sur le territoire de la Ville de Genève – section Eaux-Vives (création d'une zone de développement 2 à l'avenue Rosemont), est approuvé.

<sup>2</sup> Les plans de zones annexés à la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987, sont modifiés en conséquence.

### **Art. 2 Degré de sensibilité**

En conformité aux articles 43 et 44 de l'ordonnance fédérale 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 2, créée par le présent projet de loi.

### **Art. 3 Dépôt**

Un exemplaire du plan N° 29877-202 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



RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE  
DÉPARTEMENT DE L'URBANISME

Office de l'urbanisme

Direction des plans d'affectation et requêtes

## GENÈVE - EAUX-VIVES

Feuilles Cadastreales N°s : 24 et 26

Parcelles N°s :750, 755, 756, 757,759, 761,  
855, 861, 862, 863, 1504, 1505,  
1510, 1511, 1514, 1515, 1710,  
1831, 1832, 1833, 1834, 1925,  
1926, 1927, 1928, 1929, 1930,  
2016, 2229, dp3017, dp3018,  
et pour partie, 2015 et dp3016

# Modification des limites de zones

## Avenue Rosemont



Zone de développement 2  
DS OPB III



Zone préexistante

## PROCEDURE D'OPPOSITION

Adopté par le Conseil d'État le :

Visa :

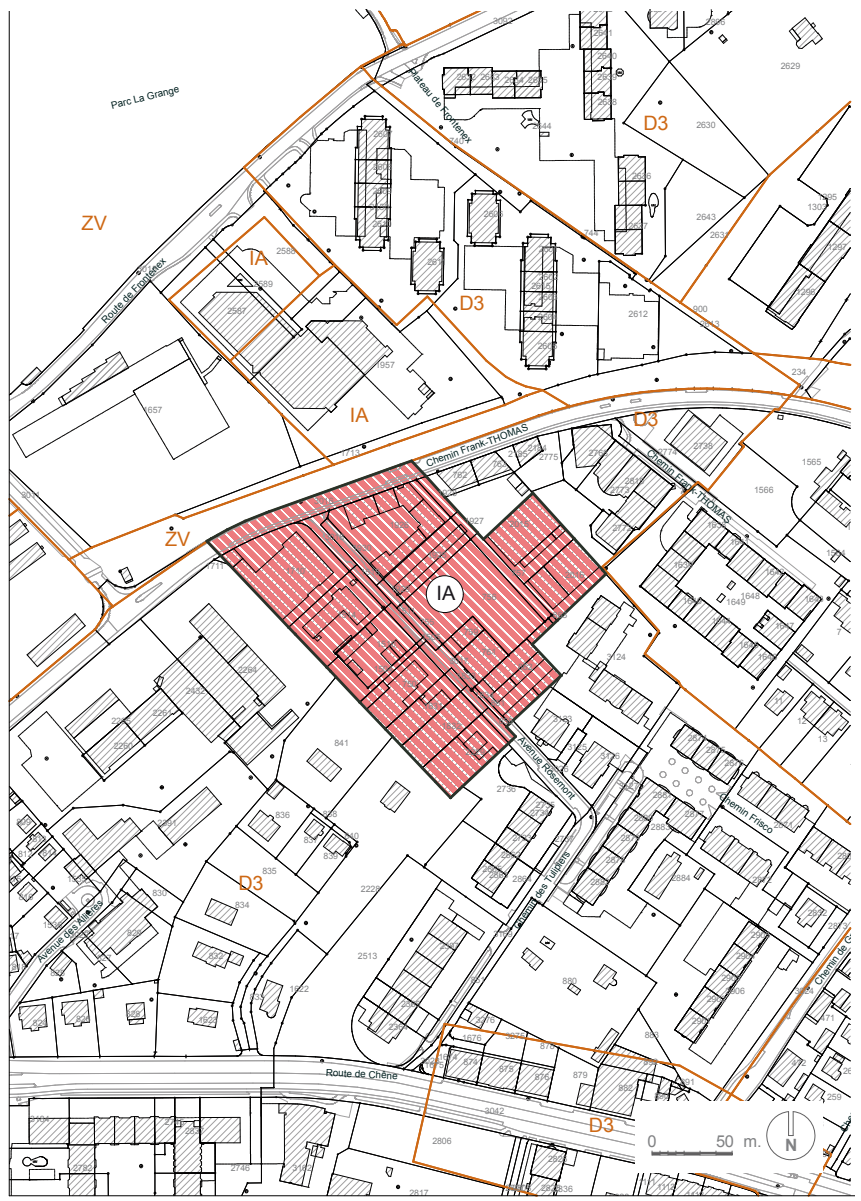
Timbres :

Adopté par le Grand Conseil le :

Loi N° :

<b>Echelle</b>	<b>1 / 2500</b>	Date	05.08.2011
		Dessin	FaD
<b>Modifications</b>			
Indice	Objets	Date	Dessin

Code GIREC	
Secteur / Sous-secteur statistique	Code alphabétique
<b>22 - 21 - 030 / 041 / 042</b>	<b>GE - EV</b>
Code Aménagement (Commune / Quartier)	
<b>202</b>	
Archives Internes	Plan N° <b>29877</b> Indice
CDU	
<b>7 1 1 . 6</b>	



## **EXPOSÉ DES MOTIFS**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

Le périmètre faisant l'objet du présent projet de loi est situé à l'avenue Rosemont, feuilles cadastrales N<sup>os</sup> 24 et 26 du territoire de la commune de Genève – section Eaux-Vives. D'une superficie totale d'environ 26 500 m<sup>2</sup>, il se compose des parcelles N<sup>os</sup> 750, 755, 756, 757, 759, 761, 855, 861, 862, 863, 1504, 1505, 1510, 1511, 1514, 1515, 1710, 1831, 1832, 1833, 1834, 1925, 1926, 1927, 1928, 1929, 1930, 2016, 2229, ainsi que des parcelles du domaine public communal N<sup>os</sup> 3017 et 3018. Il inclut par ailleurs, pour partie, la parcelle du domaine public communal N<sup>o</sup> 3016 et la parcelle N<sup>o</sup> 2015.

Seules les voies d'accès appartiennent au domaine public communal. Toutes ces parcelles sont actuellement affectées à la zone industrielle et artisanale.

### **1. Objectifs généraux**

L'objectif du présent projet de loi est de faciliter le développement de ce périmètre qui, de par sa localisation à proximité de la future halte CEVA des Eaux-Vives, constitue une opportunité pour renforcer la centralité prévue autour de la future gare qui accueillera des logements, des activités, ainsi que des équipements et des espaces publics de qualité.

Cette stratégie implique le déclassement du périmètre en zone de développement 2 afin de permettre une mixité d'affectations compatibles avec une telle centralité. Ce faisant, cette opération permettra par ailleurs de créer un nombre important de logements, contribuant ainsi à apporter une réponse à la forte pénurie que connaît Genève.

### **2. Situation actuelle**

Actuellement affecté à la zone industrielle et artisanale, le périmètre du présent projet de loi est occupé principalement par des ateliers d'activités artisanales et industrielles, des bureaux ainsi que par un bâtiment de logements. Ce secteur présente une densité faible compte tenu de sa proximité avec le centre-ville et de sa future desserte en transports publics. Par ailleurs, plusieurs parcelles sont de taille importante et représentent une opportunité foncière qui facilitera, le moment venu, la réalisation des nouvelles constructions.

La végétation présente dans le périmètre se limite à quelques arbres isolés. Du point de vue du patrimoine bâti, le secteur en question n'est pas répertorié comme un site sensible par le plan directeur cantonal. Aucun argument patrimonial ou lié à la protection de l'environnement ne saurait dès lors s'opposer à son évolution vers une zone mixte.

Des conditions satisfaisantes sont également réunies relativement aux espaces de détente ainsi qu'aux équipements à disposition, qui sont nombreux et de grande qualité dans les environs immédiats, à l'exemple du parc La Grange et du parc des Eaux-Vives, ainsi que des terrains de sport adjacents.

### **3. Etat futur**

Le périmètre du présent projet de loi s'insère dans un secteur aujourd'hui largement bâti et à dominante résidentielle, comme l'attestent les bâtiments situés au chemin Frisco et au chemin Frank-Thomas à l'est du périmètre, les bâtiments du chemin des Tulipiers au sud ou les bâtiments de logements de 12 et 13 niveaux le long de l'avenue de la Gare à l'ouest. D'importantes mutations sont d'autre part prévisibles à proximité immédiate, en particulier sur le périmètre des Allières, et viendront accompagner les aménagements liés à la halte CEVA prévus dans le PDQ N° 29 520. Le présent projet de modification des limites de zones s'inscrit dans ce contexte et permettra l'intégration du périmètre dans son environnement existant et futur.

La modification des limites de zones obtient aujourd'hui l'approbation de la Ville de Genève, pour autant qu'un équilibre entre le nombre de logements et d'emplois soit obtenu sur l'ensemble du secteur, soit « un logement – un emploi », avec un tiers de logements d'utilité publique (LUP) de type « habitation bon marché » (HBM).

### **4. Conformité aux planifications existantes**

Le présent projet de modification des limites de zones répond aux différentes exigences de l'aménagement du territoire, en particulier celles consistant à aménager harmonieusement le milieu bâti et à le rendre attractif du point de vue de l'habitat autant que des activités économiques.

Le plan directeur cantonal, dans sa version mise à jour en 2010, approuvée par le Conseil d'Etat le 6 octobre 2010 et par le Département fédéral de l'environnement, des transports, de l'énergie et de la communication le 31 mars 2011, prévoit dans sa fiche 2.09 « Zones industrielles et artisanales » que quelques déclassements ponctuels de la zone industrielle soient envisagés.

Le projet de plan directeur cantonal *Genève 2030* préconise quant à lui, dans sa fiche A01 « Intensifier le renouvellement urbain », des opérations de renouvellement urbain concernant tant la reconversion des sites industriels centraux, que la densification forte autour des gares CEVA. Ces opérations concernent principalement les zones ordinaires en ville et les anciens sites industriels et ferroviaires centraux qui, généralement bien desservis par les transports publics, ont vocation à laisser place à des quartiers denses et mixtes. Ensemble, ces opérations permettront l'extension du centre-ville et la préservation de son attractivité en termes de mixité et de qualité de vie.

L'une des principales options du plan directeur communal (PDCoM) de la Ville de Genève, adopté par le Conseil municipal le 16 septembre 2009, et approuvé par le Conseil d'Etat le 14 octobre 2009, consiste à favoriser la densification des secteurs proches du centre dans le respect des principes du développement durable. La planification communale soutient également le principe d'une centralité forte autour de la future gare des Eaux-Vives. Plus spécifiquement, le PDCoM recommande d'introduire de la mixité dans le secteur de Rosemont par le biais d'un plan d'aménagement fixant les affectations, les types de logements et les cessions au domaine public à prévoir. Dans le schéma directeur, le périmètre du présent projet de loi est aussi défini comme un secteur pour lequel un développement mixte avec une prédominance d'activités doit être privilégié.

## **5. Proposition de modification des zones de construction**

Classement des parcelles N<sup>os</sup> 750, 755, 756, 757, 759, 761, 855, 861, 862, 863, 1504, 1505, 1510, 1511, 1514, 1515, 1710, 1831, 1832, 1833, 1834, 1925, 1926, 1927, 1928, 1929, 1930, 2016, 2229, ainsi que des parcelles appartenant au domaine public communal N<sup>os</sup> dp 3017, dp 3018, et pour partie les parcelles N<sup>os</sup> dp 3016 et 2015 soit un total d'environ 26 500 m<sup>2</sup> en zone de développement 2.

## **6. Degré de sensibilité au bruit**

Conformément aux articles 43 et 44 de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986, le degré de sensibilité (DS) III est attribué aux biens-fonds compris dans le périmètre de la zone de développement 2, créée par le plan visé à l'article 1.

Ce projet de modification des limites de zones prévoit donc un DS OPB III sur l'ensemble du périmètre. Cependant, lors de l'élaboration du PLQ ou des requêtes en autorisation de construire, des secteurs avec un degré de

sensibilité au bruit II (DS II) pourront être envisagés pour une affectation exclusive en locaux d'habitation.

Cela impliquera que tous les bâtiments compris dans le périmètre touché par les nuisances sonores seront conçus et construits de manière à être conformes aux dispositions de l'OPB, plus particulièrement aux articles 31 et 39. L'étude des nuisances sonores liées à l'élaboration du futur PLQ ou des requêtes en autorisation de construire, permettra de préciser les dispositions d'aménagement à retenir pour chaque partie du périmètre.

## **7. Procédure**

L'enquête publique ouverte du 20 janvier au 20 février 2012 a donné lieu à huit lettres d'observation. En outre, le Conseil municipal de la Ville de Genève a émis un préavis favorable par 61 oui au présent projet de loi modifiant les limites de zones, en date du 5 juin 2013. Il a également chargé le Conseil administratif de la Ville de Genève de demander au Conseil d'Etat d'engager la procédure d'adoption du plan localisé de quartier (PLQ) d'initiative communale pour autant qu'un équilibre entre le nombre de logements et d'emplois soit obtenu sur l'ensemble du secteur, soit « un logement – un emploi », avec un tiers de logements d'utilité publique (LUP) de type « habitation bon marché » (HBM).

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