

Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt : 20 avril 2016

Projet de loi

modifiant les limites de zones sur le territoire de la Ville de Genève, section Plainpalais (création d'une zone de développement 3 située entre la route de Vessy et la route du Bout-du-Monde)

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

Art. 1 Approbation du plan

¹ Le plan N° 29669-251, dressé par le département chargé de l'aménagement du territoire le 14 septembre 2011 et modifié le 23 janvier 2013 et le 14 juillet 2015, modifiant les limites de zones sur le territoire de la Ville de Genève, section Plainpalais (création d'une zone de développement 3 située entre la route de Vessy et la route du Bout-du-Monde), 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.

Art. 2 Degré de sensibilité

En conformité aux articles 43 et 44 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986, il est attribué le degré de sensibilité II aux biens-fonds compris dans le périmètre de la zone de développement 3 créée par le présent projet de loi.

Art. 3 Dépôt

Un exemplaire du plan N° 29669-251 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 GENÈVE

DÉPARTEMENT DE L'AMENAGEMENT, DU LOGEMENT ET DE L'ENERGIE

Office de l'urbanisme

Direction du développement urbain Rive gauche

GENÈVE
Sect. PLAINPALAIS

Feuille Cadastreale N° : 83

Parcelles N°^{es} : 2453, 2884, 2885, 3785 et DP
3703 et 3705

Modification des limites de zones

Située entre la route de Vessy et la route du Bout-du-Monde



Zone de développement 3
DS OPB II



Zone préexistante

Procédure d'opposition

Adopté par le Conseil d'État le :

Visa :

Timbres :

Adopté par le Grand Conseil le :

Loi N° :

Echelle	1 / 2500	Date	14.09.2011
Modifications		Dessin	ChE
Indice	Objets	Date	Dessin
	Mise à jour du périmètre	23.01.2013	SP
	Adaptation périmètre	14.07.2015	

Code GIREC	
Secteur / Sous-secteur statistique	Code alphabétique
21 - 11 - 080	VEG
Code Aménagement (Commune / Quartier)	
251	
Plan N°	
Archives Internes	Indice
	29669
CDU	
7 1 1 . 6	

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les députés,

Le présent projet de modification des limites de zones concerne le territoire de la Ville de Genève sur le secteur de Plainpalais. Situé à l'est du territoire communal dans l'une des boucles de l'Arve, le périmètre prévu au déclassement est délimité par la route de Vessy et la route du Bout-du-Monde.

La modification des limites de zones proposée concerne les parcelles n^{os} 2453, 2884, 2885 et 3785 de la feuille cadastrale 83. Les parcelles n^{os} 3703 et 3705 du domaine public communal sont également incluses dans le périmètre.

I. Objectifs généraux

L'objectif principal du présent projet de loi est de rendre conforme l'usage actuel des parcelles du périmètre concerné ainsi que sa densification. En effet, l'EMS de Val Fleuri existant se trouve aujourd'hui sur des parcelles affectées à la zone 5.

Une demande de renseignement (DR n° 17869), destinée à la construction d'une extension de l'EMS existant, qui compte 235 lits de gériatrie généraliste, a fait l'objet d'une réponse positive de la part du département chargé de l'aménagement du territoire en date du 3 novembre 2005. Cette extension permettrait la création d'environ 40 chambres pour le logement d'étudiants d'une part et, d'autre part, après préavis des offices et services concernés, un immeuble avec encadrement pour personnes âgées (IEPA) d'environ 45 logements pourrait également voir le jour.

II. Situation actuelle

Le périmètre faisant l'objet du présent projet de modification des limites de zones N° 29669-251 est situé dans une boucle de l'Arve, entre les ponts du Val-d'Arve et celui de Vessy, à proximité immédiate du centre sportif du Bout-du-Monde, séparé de celui-ci par la route de Vessy et bordé par la route du Bout-du-Monde.

Le périmètre prévu au déclassement est occupé par les bâtiments de l'EMS de Val Fleuri et ses aménagements extérieurs.

Les parcelles n^{os} 2884 et 2885 font partie du domaine privé de l'Etat de Genève. Sur la parcelle n^o 2884 est inscrit un droit distinct et permanent au bénéfice de la Fondation du Bout-du-Monde, propriétaire de l'EMS de Val-Fleuri.

III. Etat futur

L'extension du centre de soins prévue suite à la réponse positive donnée à la demande de renseignement précitée contribuera à l'amélioration et la diversification de l'offre de soins et d'accueil proposée actuellement par l'EMS de Val-Fleuri.

L'aménagement futur des parcelles sera un atout également concernant la perméabilité piétonne. En effet, lors de l'acceptation de la demande de renseignement, les préavis de la Ville et de la commission d'urbanisme insistent sur la nécessité d'inscrire une servitude de passage à pied en bordure du périmètre, facilitant ainsi le franchissement du plateau de Champel vers Carouge et le centre sportif du Bout-du-Monde.

Une étude d'aménagement actuellement en cours sur la parcelle voisine n^o 3413 située à l'ouest de la parcelle n^o 2885 complètera la requalification et la densification de ce secteur.

IV. Conformité aux planifications existantes

Le projet de modification de zone est conforme 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 qui préconise dans la fiche A03 de son schéma directeur cantonal la densification de secteurs de la zone villas par modification de zone, notamment pour répondre à des besoins d'intérêt général (équipements publics, etc.).

Le rapport de planification sanitaire 2016-2019, entériné par le Conseil d'Etat et présenté lors de la conférence de presse du 4 mars 2016, met en évidence le besoin de développer des structures intermédiaires (foyers, unités d'accueil temporaire de répit (UATR) et immeubles avec encadrement pour personnes âgées (IEPA)). Ces structures permettent d'éviter une hospitalisation ou un placement en EMS, voire de reporter en moyenne de deux ans l'entrée en EMS. Le rapport indique aussi que le besoin en logements supplémentaires dans des IEPA s'élève à environ 500 unités.

Le plan directeur communal de 2009 adopté le 16 septembre 2009 par le Conseil municipal de la Ville de Genève et approuvé par le Conseil d'Etat le 14 octobre 2009 (PDCom), quant à lui, fixe comme priorité numéro 4 « une ville plurielle : maintenir une diversité de populations, de services, de

commerces, d'activités et d'équipements ». Le PDCom promeut le maintien de la « mixité comme garantie d'une cohésion sociale ». Le document souligne en outre l'importance du maintien des emplois dans les services de proximité auxquels s'apparentent les services à la personne. La Ville de Genève entend :

- maintenir en ville des emplois économiquement fragiles mais socialement utiles;
- assurer des services de proximité à la population, générant un minimum de déplacements;
- garantir une place pour tous, y compris les populations les plus fragiles, dans les espaces publics et les quartiers d'habitation;
- faciliter la mise en œuvre des propositions faites dans le rapport « Genève, ville amie des aînés » telles que développer un type de logement intergénérationnel, intermédiaire entre les appartements et les EMS. »

Ainsi, le présent projet de modification des limites de zones permettra, lors de l'extension de l'EMS existant, de maintenir des populations âgées encore valides à proximité de la ville et de ses activités, notamment du centre sportif.

V. Degré de sensibilité au bruit

Conformément aux articles 43 et 44 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986, le degré de sensibilité DS II est attribué aux biens-fonds compris dans les périmètres de la zone de développement 3 et doit être pris en compte pour fixer les exigences de protection contre le bruit. Le cadastre des immissions sonores du trafic automobile sur la route de Vessy donne les valeurs d'exposition au bruit suivantes (sur la façade la plus exposée du bâtiment EMS) : Lr jour : 65 dB (A) / Lr nuit : 59 dB (A).

Les valeurs limites d'immission du DS II, à savoir Lr jour : 60 dB(A) et Lr nuit : 50 dB (A), sont largement dépassées.

Des mesures doivent être prises dans l'élaboration des futurs projets d'autorisation de construire.

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