

28 octobre 2015

Proposition du Conseil administratif du 28 octobre 2015 sur demande du Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie en vue de l'approbation du projet de modification des limites de zones, qui prévoit le déclassement d'un ensemble de parcelles entre l'avenue Soret, la rue de Bourgogne et la route des Franchises, feuille cadastrale 33, section Genève Petit-Saconnex.

Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux,

A l'appui de sa demande, le Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie fait valoir les arguments ci-dessous.

Exposé des motifs

Situation du périmètre

Le présent projet de modification des limites de zones concerne un périmètre actuellement sis en 5^e zone (villas), situé sur le territoire de la commune de Genève, section du Petit-Saconnex (feuille cadastrale N° 33), délimité par la rue de Bourgogne, la rue du Dauphiné, l'avenue Soret et la route des Franchises.

D'une superficie d'environ 35 900 m², le périmètre est constitué des 36 parcelles suivantes appartenant à des propriétaires privés: N^{os} 1167, 1168, 1170, 1171, 1172, 1173, 1174, 1175, 1176, 1177, 1178, 1180, 1181, 1182, 1183, 1184, 1185, 1186, 1190, 1191, 1194, 1195, 1196, 1197, 2318, 2885, 2886, 2923, 2924, 5089, 5090, 5091, 5092, 5435 et pour partie des parcelles N^{os} 1189 et 1192. Les parcelles N^{os} 2319 et 4685 (DP) sont propriété de la commune.

Objectifs du projet de loi

L'objectif du présent projet de loi est de rendre possible la densification de ce secteur qui, de par sa taille, sa desserte et sa localisation favorable au sein de l'agglomération genevoise, constitue un potentiel intéressant pour accueillir du logement.

Sa densification nécessite son déclassement en zone de développement 3.

Description du périmètre

Le périmètre concerné occupe une bande rectangulaire de terrain d'environ 300 m par 125 m. Il s'agit d'un des derniers secteurs pavillonnaires occupés par des villas en Ville de Genève.

Il présente une densité peu élevée alors même qu'il se situe à proximité du centre-ville, qu'il jouit d'une bonne desserte en transports publics, dispose d'espace verts de qualité (parc Hentsch et parc des Franchises tout proches) et est bien doté en équipements publics.

De plus, il jouxte un périmètre figuré au plan N° 28819-155 de modification des limites de zones adoptée le 3 juin 1998, à l'est de la rue du Dauphiné et à l'intérieur duquel la réalisation d'équipements publics est déclarée d'utilité publique selon l'article 2, alinéa 1 de la loi 7685.

Origine du projet

Consécutivement à la cessation de l'activité industrielle et au déplacement du stade de football, le quartier environnant s'est considérablement transformé. Son caractère marqué par la cohabitation entre industrie et habitat ouvrier s'est estompé peu à peu. Les Charmilles font désormais partie intégrante du noyau dense de la ville centre.

Le secteur considéré a déjà subi plusieurs petites interventions, avec la construction de quelques maisons individuelles. D'autres demandes sont en cours. C'est pourquoi, afin éviter un morcellement, il est devenu nécessaire d'envisager une planification d'ensemble (modification de zone suivie d'un PLQ) destinée à permettre le développement harmonieux du quartier et sa densification.

A cette fin, lors de sa séance du 23 avril 2013, le Conseil municipal a voté un crédit d'étude de 150 000 francs destiné à l'établissement d'un projet de modification des limites de zones et d'un projet de plan localisé de quartier (proposition PR-954).

Depuis l'acceptation de ce crédit d'étude, l'Office des autorisations de construire a refusé, le 1^{er} novembre 2013, la DD 105 295 relative à la parcelle N° 1177 comprise dans le périmètre concerné pour la réalisation de quatre villas contiguës, en vertu de l'article 13B de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LaLAT).

Dès lors que la loi fixe un délai de deux ans entre la décision de refus et l'adoption d'une modification de zone, le Conseil administratif a décidé d'engager dès à présent la procédure de modification des limites de zones.

Commentaires du Conseil administratif

Le Conseil administratif soutient le déclassement de ce secteur qui a pour vocation de densifier la première couronne urbaine. Ce projet, initié le 28 octobre 2014 par la résolution de la proposition PR-1059 répond aux priorités politiques 2 et 3 du plan directeur communal, approuvé par le Conseil d'Etat le 14 octobre 2009.

Ce projet de modification de limites de zones, actuellement à l'enquête publique, sera suivi par un PLQ destiné à permettre la réalisation d'environ 450 logements qui sera également soumis au Conseil municipal prochainement.

Au vu des explications qui précèdent, le Conseil administratif vous invite, Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux, à approuver le projet de délibération suivant:

PROJET DE DÉLIBÉRATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, lettre q), de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

vu la demande du Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article unique. – Approuve le projet de modification des limites de zone N° 29 986, qui prévoit le déclassement des parcelles N^{os} 1167, 1168, 1170, 1171, 1172, 1173, 1174, 1175, 1176, 1177, 1178, 1180, 1181, 1182, 1183, 1184, 1185, 1186, 1190, 1191, 1194, 1195, 1196, 1197, 2318, 2885, 2886, 2923, 2924, 5089, 5090, 5091, 5092, 5435, 1189, 1192, 2319 et 4685 entre l'avenue Soret, la rue de Bourgogne et la route des Franchises, feuille 33 du cadastre de la ville de Genève, Petit-Saconnex.

Annexes: – plan du projet de modification des limites de zones

- 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) entre la rue de Bourgogne, la route des Franchises et l'avenue Soret



REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE
VILLE DE GENEVE
 Département des constructions et de l'aménagement
 Service d'urbanisme

Feuille Cadastre : 33
 Parcelles N° : 1167, 1168, 1170, 1171, 1172, 1173, 1174, 1175, 1176, 1177, 1178, 1180, 1181, 1182, 1183, 1184, 1185, 1188, 1190, 1191, 1194, 1195, 1196, 1197, 2316, 2317, 2318, 2319, 5089, 5090, 5091, 5092, 5435
 Pour partie: 1192, 1189, 2319, dp-6855

GENEVE
PETIT-SACONNEX

Modification des limites de zones
Rue de Bourgogne - route des
Franchises - avenue Soré

- Zone de développement 3
D.S. CPB III
- Zone préexistante

ENQUÊTE PUBLIQUE

Asses par le Conseil d'Etat : _____
 Vu : _____
 Titulaire : _____

Adopté par le Grand Conseil le : _____

Echelle	1 / 2500	Date	03.12.2013	Code OIEC	Code attribué
Modifications		Dessin	CE / B-ADCE	Service / Epave/Service attribué	Code attribué
LEGÈ		Etat			VEG - PSX
1) Zone de développement		Etat			
2) Zone de préexistence		Etat			
3) Zone de préexistence		Etat			
4) Zone de préexistence		Etat			
5) Zone de préexistence		Etat			
6) Zone de préexistence		Etat			
7) Zone de préexistence		Etat			
8) Zone de préexistence		Etat			
9) Zone de préexistence		Etat			
10) Zone de préexistence		Etat			
11) Zone de préexistence		Etat			
12) Zone de préexistence		Etat			
13) Zone de préexistence		Etat			
14) Zone de préexistence		Etat			
15) Zone de préexistence		Etat			
16) Zone de préexistence		Etat			
17) Zone de préexistence		Etat			
18) Zone de préexistence		Etat			
19) Zone de préexistence		Etat			
20) Zone de préexistence		Etat			
21) Zone de préexistence		Etat			
22) Zone de préexistence		Etat			
23) Zone de préexistence		Etat			
24) Zone de préexistence		Etat			
25) Zone de préexistence		Etat			
26) Zone de préexistence		Etat			
27) Zone de préexistence		Etat			
28) Zone de préexistence		Etat			
29) Zone de préexistence		Etat			
30) Zone de préexistence		Etat			
31) Zone de préexistence		Etat			
32) Zone de préexistence		Etat			
33) Zone de préexistence		Etat			
34) Zone de préexistence		Etat			
35) Zone de préexistence		Etat			
36) Zone de préexistence		Etat			
37) Zone de préexistence		Etat			
38) Zone de préexistence		Etat			
39) Zone de préexistence		Etat			
40) Zone de préexistence		Etat			
41) Zone de préexistence		Etat			
42) Zone de préexistence		Etat			
43) Zone de préexistence		Etat			
44) Zone de préexistence		Etat			
45) Zone de préexistence		Etat			
46) Zone de préexistence		Etat			
47) Zone de préexistence		Etat			
48) Zone de préexistence		Etat			
49) Zone de préexistence		Etat			
50) Zone de préexistence		Etat			
51) Zone de préexistence		Etat			
52) Zone de préexistence		Etat			
53) Zone de préexistence		Etat			
54) Zone de préexistence		Etat			
55) Zone de préexistence		Etat			
56) Zone de préexistence		Etat			
57) Zone de préexistence		Etat			
58) Zone de préexistence		Etat			
59) Zone de préexistence		Etat			
60) Zone de préexistence		Etat			
61) Zone de préexistence		Etat			
62) Zone de préexistence		Etat			
63) Zone de préexistence		Etat			
64) Zone de préexistence		Etat			
65) Zone de préexistence		Etat			
66) Zone de préexistence		Etat			
67) Zone de préexistence		Etat			
68) Zone de préexistence		Etat			
69) Zone de préexistence		Etat			
70) Zone de préexistence		Etat			
71) Zone de préexistence		Etat			
72) Zone de préexistence		Etat			
73) Zone de préexistence		Etat			
74) Zone de préexistence		Etat			
75) Zone de préexistence		Etat			
76) Zone de préexistence		Etat			
77) Zone de préexistence		Etat			
78) Zone de préexistence		Etat			
79) Zone de préexistence		Etat			
80) Zone de préexistence		Etat			
81) Zone de préexistence		Etat			
82) Zone de préexistence		Etat			
83) Zone de préexistence		Etat			
84) Zone de préexistence		Etat			
85) Zone de préexistence		Etat			
86) Zone de préexistence		Etat			
87) Zone de préexistence		Etat			
88) Zone de préexistence		Etat			
89) Zone de préexistence		Etat			
90) Zone de préexistence		Etat			
91) Zone de préexistence		Etat			
92) Zone de préexistence		Etat			
93) Zone de préexistence		Etat			
94) Zone de préexistence		Etat			
95) Zone de préexistence		Etat			
96) Zone de préexistence		Etat			
97) Zone de préexistence		Etat			
98) Zone de préexistence		Etat			
99) Zone de préexistence		Etat			
100) Zone de préexistence		Etat			

29986

 <p>REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE</p> <h1>PROJET DE LOI</h1>	
<small>ROUF TENERIAL LUD</small>	
Projet présenté par le DALE	Projet adopté par le Conseil d'Etat
Contact suivi du dossier : Ariane Poussière tél. 022 546 73 89 Contact suivi procédure : Karen Dupraz tél. 022 546 73 82	
Version : 2015.09.16 – MZ 29'986 Petit-Saconnex - Bourgogne – Aigle n°509307-2015	
Visa de la chancellerie d'Etat :	(visa du Conseil d'Etat) <input type="checkbox"/> sans modification <input type="checkbox"/> avec modification(s) Remarque(s) :

Au Grand Conseil de la
République et canton de Genève
Hôtel de Ville
Rue de l'Hôtel-de-Ville 2
1204 Genève

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Députés,

Nous vous soumettons en annexe un

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) entre la rue de Bourgogne, la route des Franchises et l'avenue Soret

adopté par le Conseil d'Etat dans sa séance de ce jour.

Veillez agréer, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Députés, l'expression de notre considération distinguée.

AU NOM DU CONSEIL D'ÉTAT

La chancelière :

Le président :

Anja Wyden Guelpa

François Longchamp

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) entre la rue de Bourgogne, la route des Franchises et l'avenue Soret

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

Art. 1 Approbation du plan

¹ Le plan n° 29986-155, dressé par la Ville de Genève le 3 décembre 2013, modifiant les limites de zones sur la partie ouest du territoire de la commune de Genève - section Petit-Saconnex (création d'une zone de développement 3) située entre la rue de Bourgogne, la route des Franchises et l'avenue Soret, 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 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° 29986-155 susvisé, certifié conforme par la présidence du Grand Conseil, est déposé aux archives d'Etat.

Certifié conforme

La chancelière d'Etat : Anja WYDEN GUELPA

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les Députés,

Le présent projet de loi résulte de la résolution prise le 28 octobre 2014 par le Conseil municipal de la Ville de Genève en application des articles 29 alinéa 3 et 30A, alinéa 1, lettre a, de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1989 (LAC) et de l'article 15A, alinéas 3 et 4 de la Loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (laLAT).

1. Situation du périmètre

Le présent projet de modification des limites de zones concerne un périmètre actuellement sis en 5^{ème} zone (villas), situé sur le territoire de la commune de Genève, section du Petit-Saconnex (feuille cadastrale N° 33), délimité par la rue de Bourgogne, la rue du Dauphiné, l'avenue Soret et la route des Franchises.

D'une superficie d'environ 35'900 m², le périmètre est constitué des 36 parcelles suivantes appartenant à des propriétaires privés : N^{os} 1167, 1168, 1170, 1171, 1172, 1173, 1174, 1175, 1176, 1177, 1178, 1180, 1181, 1182, 1183, 1184, 1185, 1186, 1190, 1191, 1194, 1195, 1196, 1197, 2318, 2885, 2886, 2923, 2924, 5089, 5090, 5091, 5092, 5435 et pour partie des parcelles N^{os} 1189 et 1192. Les parcelles N^{os} 2319 et 4685 (dp) sont propriété de la commune.

2. Objectifs du projet de loi

L'objectif du présent projet de loi est de rendre possible la densification de ce secteur qui, de par sa taille, sa desserte et sa localisation favorable au sein de l'agglomération genevoise, constitue un potentiel intéressant pour accueillir du logement.

Sa densification nécessite son déclassement en zone de développement 3.

3. Description du périmètre

Le périmètre concerné occupe une bande rectangulaire de terrain d'environ 300 mètres par 125 mètres. Il s'agit d'un des derniers secteurs pavillonnaires occupés par des villas en Ville de Genève.

Il présente une densité peu élevée alors même qu'il se situe à proximité du centre-ville, qu'il jouit d'une bonne desserte en transports publics, dispose d'espace verts de qualité (parc Hentsch et parc des Franchises tout proches) et est bien doté en équipements publics.

De plus, il jouxte un périmètre figuré au plan N° 28819-155 de modification des limites de zones adoptée 3 juin 1998, à l'est de la rue du Dauphiné et à l'intérieur duquel la réalisation d'équipements publics est déclarée d'utilité publique selon l'article 2, alinéa 1 de la loi 7685.

4. Origine du projet

Consécutivement à la cessation de l'activité industrielle et au déplacement du stade de football, le quartier environnant s'est considérablement transformé. Son caractère marqué par la cohabitation entre industrie et habitat ouvrier s'est estompé peu à peu. Les Charmilles font désormais partie intégrante du noyau dense de la ville centre.

Le secteur considéré a déjà subi plusieurs petites interventions, avec la construction de quelques maisons individuelles. D'autres demandes sont en cours. C'est pourquoi, afin éviter un morcellement, il est devenu nécessaire d'envisager une planification d'ensemble (modification de zone suivie d'un PLQ) destinée à permettre le développement harmonieux du quartier et sa densification.

A cette fin, lors de sa délibération du 15 avril 2013 (PR-954A), le Conseil municipal a voté un crédit d'étude de cent cinquante mille Francs destiné à l'établissement d'un projet de modification des limites de zones et d'un projet de plan localisé de quartier.

Depuis l'acceptation de ce crédit d'étude, l'office des autorisations de construire a refusé le 1er novembre 2013 la DD 105'295 relative à la parcelle N° 1177 comprise dans le périmètre concerné pour la réalisation de quatre villas contiguës, en vertu de l'article 13B de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LaLAT).

Dès lors que la loi fixe un délai de deux ans entre la décision de refus et l'adoption d'une modification de zone, le Conseil administratif a décidé d'engager dès à présent la procédure de modification des limites de zones.

5. Conformité aux planifications directrices cantonale et communale

Ce projet de modification des limites de zones répond aux objectifs du plan directeur cantonal 2030, adopté par le Conseil d'Etat le 20 février 2013 et par le Grand Conseil le 20 septembre 2013.

Il répond plus particulièrement aux principes prévus dans la fiche A03 intitulée « Etendre la densification de la zone villas par modification de zones », à savoir développer des secteurs en zone villas, bien desservis par les transports publics, ayant un niveau d'équipement suffisant, situés en périphérie de la proche couronne urbaine ou le long des voies structurantes.

Le secteur est clairement identifié comme un secteur à développer avec une densité modérée à intermédiaire.

Ce projet est également conforme aux objectifs du plan directeur communal de la Ville de Genève, adopté par le Conseil municipal le 16 septembre 2009 et par le Conseil d'Etat le 14 octobre 2009 car son périmètre est indiqué comme secteur de renouvellement urbain à prédominance de logements sur le schéma de synthèse relatif au développement urbain, pour lequel il est prévu un déclassement en zone de développement, répondant ainsi la priorité de construire des logements supplémentaires.

6. Situation future

Le périmètre à déclasser pourra être affecté à un nombre important de logements. En effet, le potentiel à bâtir envisageable à ce stade des études est d'environ 50'000 m², soit 450 logements.

Un projet de plan localisé de quartier sera élaboré prochainement afin de définir les aménagements de ce secteur. Il permettra de fixer précisément la densité du périmètre au regard des contraintes du site.

7. Attribution des degrés de sensibilité OPB

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 de développement 3, répondant par ailleurs à ce que prévoit le plan d'attribution des degrés de sensibilité au bruit N° 29321-610 adopté par le Conseil d'Etat le 25 mai 2005.

8. Conclusion

Au vu de ce qui précède, il est proposé de créer une zone de développement 3 d'une surface d'environ 35'900 m² selon le projet de plan N° 29986-155, créé par le présent projet de loi.

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