

Proposition du Conseil administratif, du 4 avril 2007, sur demande du Département du territoire, en vue de l'approbation du projet de modification de limites de zones n° 29'537, qui prévoit l'abrogation de la zone industrielle et artisanale, la modification des limites de la zone de développement 3, la modification des limites de la zone de verdure ainsi que la création d'une 3^e zone ordinaire.

Mesdames et Messieurs les Conseillers,

A l'appui de sa demande, le Département du territoire nous a transmis les explications suivantes sous la forme de l'exposé des motifs ci-après :

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les députés,

1. Situation du périmètre

Le présent projet de modification des limites de zones est compris entre l'avenue de Châtelaine, le chemin des Sports, les voies CFF et le nouveau quartier des Charmilles, situé à la promenade de l'Europe, sur le territoire de la Ville de Genève, (feuilles cadastrales N° 11 et 12, section Petit-Saconnex).

Ce périmètre, constitué de six parcelles représentant une superficie d'environ 46 455 m², est sis en zone industrielle et artisanale (ZIA) pour une grande moitié, le solde étant en zone de verdure et en zone de développement 3.

2. Etat des lieux

La parcelle N° 3185, qui longe le chemin des Sports, constituée de l'ancien stade des Charmilles, d'une surface de 22 466 m², actuellement située en zone de verdure et pour partie en zone de développement 3 est propriété de Monsieur Benedict Hentsch.

Au Sud-Est, une poche en zone industrielle et artisanale est constituée des parcelles 2286, 2287 et 4407, 5250 (site Tavano), d'une surface de 20 600 m².

Ce secteur est occupé par quatre bâtiments, à savoir le bâtiment "Pic-Pic" et son extension, le long des voies de chemins de fer, le bâtiment "Elna" contre l'avenue de Châtelaine et celui de "Tavano", au centre du périmètre ainsi que diverses halles industrielles désaffectées.

Suite à la faillite de l'entreprise Tavano, le magnifique bâtiment de l'usine, réalisé par Jean Erb en 1946, ainsi que l'extension du bâtiment "Pic-Pic" furent promis à la démolition pour être remplacés par trois nouveaux bâtiments de gabarits imposants comportant 30 000 m² de surfaces industrielles, selon autorisation de construire préalable N° 17524-6 accordée par le département en charge de l'aménagement le 5 février 2003 et prolongée le 5 février 2005.

Les parcelles du site de Tavano jouxtent les immeubles du nouveau quartier des Charmilles qui regroupent des logements et un home pour personnes âgées. A proximité du bâtiment "Pic-Pic" et son extension, on trouve l'école de l'Europe, une crèche et son jardin pour 400 enfants. Côté Sud, les parcelles du stade des Charmilles et du site Tavano sont bordées par les voies CFF reliant Cornavin à l'aéroport.

A ce jour, le bâtiment Tavano fait l'objet d'une autorisation de transformation (DD 99'083), à l'effet d'y aménager un centre événementiel et culturel dit Espace Hippomène.

Quant au bâtiment Elna, il fait l'objet d'une autorisation de réhabilitation (APA N° 23'432).

Le DAEL a par ailleurs délivré, en date du 6 décembre 2004, une autorisation de démolir les installations du stade des Charmilles (M 5276).

3. Le projet

En qualité de Président de la Fondation Hippomène, Monsieur Bénédic Hentsch s'est engagé, en 1999, à céder à la Ville de Genève, une surface équivalente au terrain occupé par le stade des Charmilles après avoir démolit les installations sportives existantes et aménagé un parc public.

Suite à la faillite de la société Tavano SA, Monsieur Bénédic Hentsch a acquis en août 2003 les parcelles formant son site industriel.

Il a alors remanié le projet d'aménagement du parc en tenant compte essentiellement des critères suivants :

- Agrandir la surface originellement prévue pour le parc et le rapprocher des habitations du nouveau quartier des Charmilles jouxtant la friche industrielle de Tavano en démolissant une partie des halles industrielles occupant des surfaces au sol importantes tout en conservant les bâtiments jugés dignes d'intérêt (l'usine Tavano, Pic-Pic et son extension et Elna).
- Répartir différemment les droits à bâtir liés à la zone de développement 3 en réalisant un bâtiment de logements en bordure du chemin des Sports, soit à l'abri des nuisances de l'avenue de Châtelaine, et bénéficiant d'une orientation idéale pour l'habitation. Le concept de ces logements à mixité intégrée (LMI) permet de configurer les appartements pour répondre à l'évolution du mode de vie des habitants et d'en affecter une partie à des activités indépendantes. De petites surfaces disposant d'une entrée séparée mais communiquant avec l'appartement pourront être destinées soit à l'habitation, soit à une activité professionnelle à domicile.
- Réhabiliter le bâtiment Elna dans son affectation de surfaces administratives, le bâtiment étant destiné à être classé une fois la rénovation de l'édifice réalisée.

- Réhabiliter le bâtiment Tavano et le reconvertir en centre événementiel, artistique et culturel permettant d'accueillir des manifestations de grande envergure, des expositions artistiques ainsi que des séminaires et conférences (Espace Hippomène). Ce nouveau lieu de rencontres participera au rayonnement international de Genève.
- Réhabiliter le bâtiment Pic-Pic et son extension et reconvertir les bâtiments en habitations.
- Créer un parking souterrain de 300 places destiné aux habitants des logements, aux utilisateurs de l'Espace Hippomène et son personnel d'exploitation, de manière à libérer la surface du parc de tout véhicule.

4. Modification des limites de zones

- Zone de verdure

Le parc sera aménagé pour partie sur la parcelle actuelle du stade des Charmilles et pour partie sur les parcelles situées en zone industrielle et artisanale. Cette future zone de verdure, représente une superficie d'environ 26 076 m². La zone actuelle de développement 3, sise le long de l'avenue de Châtelaine permettant l'éventuelle réalisation d'un bâtiment est abrogée.

- Zone de développement 3

Un bâtiment de logements comportant 9 800 m² de surface brute de plancher, est proposé en bordure du chemin des Sports. Il comportera environ 80 logements LMI (Logements à mixité intégrée) ainsi que deux niveaux de sous-sol pour les services et les parkings; 75% des logements seront gérés par des coopératives d'habitations, étant précisé que 50% des habitations à créer seront mises au bénéfice de la LGL.

Il est donc proposé de créer une zone de développement 3 d'une surface de 6 851 m², sise sur l'assiette de cette construction et de son sous-sol.

- Zone 3

La création d'une zone 3 ordinaire sur l'assiette des quatre bâtiments sis dans la zone industrielle et artisanale actuelle, permettra de maintenir l'affectation administrative du bâtiment Elna, de créer un centre événementiel et culturel pouvant accueillir des assemblées de sociétés internationales, des congrès et autres manifestations dans l'Espace Hippomène, et de créer environ 50 logements dans le bâtiment Pic-Pic et son extension. Cette nouvelle zone représente, au total, une superficie de 13 528 m².

5. Conclusion

Le présent projet de modification des limites de zones, qui propose la création d'une zone de verdure permettra l'aménagement d'un parc ouvert au public d'une superficie d'environ 26 000 m². La zone 3, permettra de sauvegarder, par leur changement d'affectation, des bâtiments de grande qualité architecturale dont l'un permettra d'accueillir des manifestations de grande envergure, de créer un bâtiment d'environ 80 appartements dont 50% de logements sociaux et d'aménager dans le bâtiment Pic-Pic et son extension 50 appartements supplémentaires. Ces réalisations sont particulièrement opportunes compte tenu de la pénurie de logements qui sévit à Genève.

Par ailleurs, la suppression de la zone artisanale et industrielle permet d'éviter les nuisances liées au trafic qu'impliqueraient de telles activités, eu égard à la proximité des logements, de l'établissement pour les personnes âgées, et de l'école de l'Europe.

La création d'un parking souterrain permettra également d'éviter tout trafic en surface, seul l'accès au centre Hippomène par les véhicules de livraison étant réservé.

6. Protection contre le bruit

En application de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit, il est attribué le degré de sensibilité OPB II (pour les bâtiments comprenant des locaux sensibles au bruit) aux biens-fonds compris dans le périmètre de la zone de verdure, et le degré de sensibilité OPB III aux biens-fonds compris dans les périmètres de la zone de développement 3, et celui de la 3^e zone."

COMMENTAIRES DU CONSEIL ADMINISTRATIF

Le Conseil administratif prend acte avec satisfaction de ce projet de modification des limites de zones qui est la première étape du réaménagement du site. En effet, le projet de modification des limites de zones est motivé par le projet du requérant et met en place les conditions de mise en oeuvre dudit projet.

La création d'un parc public sur la zone verte est souhaitable dans un secteur particulièrement dense de la ville. Par ailleurs, il permet de poursuivre en direction de Vernier le couloir de verdure (projet développé dans le cadre du plan directeur communal), amorcé par la couverture des voies de Saint-Jean.

Le projet d'aménagement présenté par les requérants propose également la réalisation de 130 logements dont la répartition proposée est de 40 au bénéfice de la LGL et 20 en coopérative. Si le nombre et les types de logements sont à même de contribuer à lutter contre la pénurie que vit Genève, le Conseil administratif considère qu'il n'est toutefois pas acceptable de ne prévoir la construction d'aucun logement HBM dans le cadre de cette opération.

Le Conseil administratif rappelle que la cession du parc public à la Ville de Genève n'est pas une donation mais le résultat d'un échange inscrit dans le cadre du protocole d'accord entre l'Etat et la Ville, signé le 17 septembre 1997, relatif à la réalisation du stade de la Praille. Ce protocole prévoit la cession à la Ville de la parcelle 3185, d'une surface de 22'432 m², en l'état.

Aujourd'hui, la surface rendue à la Ville de Genève en pleine propriété s'étend sur 18'400 m². La dimension exacte sera connue une fois achevés le projet de l'immeuble du chemin des Sports et celui du garage souterrain le long des voies ferrées. Monsieur B. Hentsch s'engage néanmoins à rendre à la Ville la plus grande surface possible.

La différence s'explique par les raisons suivantes:

- le parc public sera aménagé au frais du requérant et non pas cédé "en l'état" comme l'indique le protocole d'accord susmentionné,
- la surface du parc accessible au public est d'environ 26'000 m². Des servitudes d'usage public seront créées,
- un local d'environ 100m² sera aménagé par le requérant et mis gratuitement à la disposition du SEVE qui assurera l'entretien du parc,
- le terrain sera dépollué au frais du requérant (aujourd'hui partiellement dépollué),
- une piste cyclable sera aménagée le long des voies ferrées au frais du requérant et entretenue par la Ville,

La compensation est davantage qualitative que quantitative (mètre pour mètre). La Ville de Genève est actuellement en négociation avec la Fondation Hippomène (requérante) afin d'établir une convention garantissant la faisabilité et la réalisation des points soulevés ci-dessus.

Bien que ce projet réponde manifestement à un intérêt général prépondérant, le Conseil administratif :

- regrette l'emprise trop importante du parking souterrain envisagé pour les besoins de la fondation Hippomène et le bâtiment Pic-Pic et son extension (300 places),
- demande expressément l'inscription d'une servitude sur la future zone de développement 3 garantissant qu'au moins 50% des logements soient au bénéfice de la LGL dont la moitié doit être affectée à des logements sociaux pérennes (HBM).

Cette dernière demande se justifie par le fait

- que les bâtiments industriels Pic-Pic seront reconvertis en logements libres,
- que la zone de développement 3 existante aurait dû être cédée à la Ville de Genève conformément au protocole d'accord de 1997 entre l'Etat et la Ville,
- que la surface de la nouvelle zone de développement 3 est plus importante que celle d'origine et dont l'exploitation reviendra à la Fondation Hippomène.

PROJET D'ARRETE

- vu l'article 30, alinéa 1 (lettres k et r), de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984 ;
- vu la demande du Département du territoire et sur proposition du Conseil administratif ;
- vu les objectifs d'aménagement décrits dans le texte et dans la légende du plan ;
- vu le projet de convention établi entre la Ville de Genève et la Fondation Hippomène.

Arrête :

- Article 1 :* de donner un préavis de principe favorable au projet de modification des limites de zones n° 29'537.
- Article 2 :* de charger le Conseil administratif de poursuivre les négociations en vue d'établir une convention entre la Ville de Genève et la Fondation Hippomène afin qu'une servitude, garantissant qu'au moins 50% des logements prévus dans la future zone de développement 3 soient au bénéfice de la LGL et dont la moitié doit être affectée à des logements sociaux pérennes (HBM), soit inscrite.
- Article 3 :* de charger le Conseil administratif de poursuivre les négociations afin que les surfaces rendues en pleine propriété à la Ville de Genève soient les plus proches possible des termes du protocole d'accord passé entre l'Etat et la Ville le 17 septembre 1997.

Annexe : Projet de modification des limites de zones n° 29'537.
Projet de convention entre la Fondation Hippomène et la Ville de Genève

