

4 juin 2019

Proposition du Conseil administratif du 4 juin 2019 sur demande du Département du territoire en vue de l'approbation du projet de modification de limites de zones (MZ) N° 30 148-294, situé à l'angle de l'avenue Trembley et du chemin des Coudriers, feuille cadastrale 60, section Genève Petit-Saconnex.

Mesdames les conseillères municipales et Messieurs les conseillers municipaux,

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

Exposé des motifs

Situation existante et contexte

Le périmètre faisant l'objet du présent projet de modification des limites de zones (MZ) est situé à l'angle de l'avenue Trembley et du chemin des Coudriers, à la limite ouest du Petit-Saconnex, feuille N° 60 du cadastre de la Ville de Genève – section Petit-Saconnex.

Il est constitué des parties des parcelles N°s 5587 et 5588 appartenant à l'Etat de Genève, ainsi que des parties de parcelles N°s 5281 et 4785 du domaine public communal.

Les parcelles N°s 5587, 5588 et 5281 se trouvent en zone de verdure et en zone de développement 3 affectée à des équipements publics. Sur la parcelle N° 5587 se trouvent actuellement le Collège et école de commerce (CEC) André-Chavanne, ainsi que les bâtiments du centre d'accueil et d'hébergement pour migrants de Saconnex, initialement destinés à des bureaux, qui débordent sur la parcelle N° 5588, laquelle comprend encore une école provisoire, un parking en surface, ainsi que deux maisons.

Le périmètre du présent projet de loi, d'une superficie d'environ 17 380 m², concerne principalement les parties des parcelles N°s 5587 et 5588 sur lesquelles se trouvent les bâtiments du centre d'accueil et d'hébergement pour migrants et leurs abords, situés en zone de développement 3 affectée à des équipements publics.

L'accès au site se fait depuis le chemin des Coudriers, qui marque la limite avec la commune du Grand-Saconnex, caractérisée en cet endroit par un parcellaire beaucoup plus morcelé spécifique à la zone 5.

Au nord-est, le périmètre est délimité par un parc situé entre le bâtiment du CEC et le chemin Colladon. Il constitue le point de départ de la pénétrante de

verdure qui permet aux usagers de la mobilité douce de relier la gare de Cornavin par un réseau qualitatif d'espaces verts et publics interconnectés.

Le secteur est situé à quelques centaines de mètres de l'arrêt Colladon de la ligne de bus N° 3. Il comprend, dans ses environs proches, l'école primaire Les Crêts, le cycle d'orientation des Coudriers, ainsi que deux établissements post-obligatoires, soit le CEC André-Chavanne voisin et le collège Rousseau. Le centre commercial de Balexert se trouve à moins de 500 m du périmètre concerné par la présente MZ.

Historique

Suite au constat de la vétusté des bâtiments du centre d'accueil et d'hébergement pour migrants, une réhabilitation a dans un premier temps été envisagée. Elle s'est avérée, d'une part, trop coûteuse et posait, d'autre part, des problèmes logistiques de relogement durant les travaux de rénovation.

D'entente avec l'Hospice général, il a dès lors été jugé plus opportun de privilégier une opération de démolition-reconstruction par étapes, permettant de mettre à disposition à terme des constructions pérennes offrant une capacité d'accueil similaire, mais avec des conditions de confort et de fonctionnalité fortement améliorées. En vertu des possibilités de densification des parcelles concernées, il a été décidé d'accompagner ces constructions de bâtiments de logements d'utilité publique (LUP), de sorte à créer à terme un véritable nouveau quartier bien desservi par les transports en commun et doté d'un bon nombre d'équipements publics.

Ce projet a ainsi fait l'objet de la demande de renseignement (DR) N° 18515 déposée le 29 novembre 2017, ayant pour objet la construction de LUP, d'un centre d'accueil pour réfugiés, de surfaces d'activités et de commerces, ainsi que d'un parking souterrain sur les parcelles N^{os} 5587 et 5588. Cette DR a reçu une réponse positive du département compétent le 5 juin 2018.

Parallèlement, pour assurer la mise en œuvre de ce projet, l'Etat de Genève a confié la valorisation du périmètre à l'Hospice général, qui a transmis ce droit à la Fondation privée pour des logements à loyers modérés (FPLM), ce avec l'accord de l'Etat.

Objectif du projet de loi

Le programme envisagé par la DR n'est en l'état pas conforme à la zone de développement existante, celle-ci étant dotée d'une affectation complémentaire destinée à des équipements publics. Selon l'exposé des motifs de la loi 6059 (MZ N° 27958 «Ecole de Commerce II»), adoptée par le Grand Conseil le 18 décembre 1987, cette zone est en effet destinée exclusivement aux équipements publics, le

projet d'école devant se réaliser en deux étapes en fonction de la disponibilité des terrains. Finalement, l'école de commerce a été construite en une seule étape, laissant une surface réservée pour accueillir un complément d'équipement public, non encore déterminé, le long du chemin des Coudriers.

Le bâtiment provisoire, accueillant des salles de classe et utilisé par le CEC André-Chavanne, devra à terme être démoli.

Le présent projet de MZ a par conséquent pour objectif de conserver la partie des parcelles N^{os} 5587 et 5588, ainsi qu'une partie de la parcelle N^o 5281 en zone de développement 3, en supprimant cette affectation complémentaire.

Cette suppression d'affectation complémentaire permettra de réaliser plus de 20 000 m² de surface brute de plancher, dont environ 40% seront destinés aux logements du centre d'accueil pour les réfugiés et environ 60% seront dévolus à des LUP, accompagnés de surfaces liées à l'accueil des réfugiés, ainsi que pour des activités commerciales à l'échelle du quartier.

Conformité aux planifications directrices cantonale et communale

Le périmètre concerné est identifié par la carte du schéma directeur cantonal du plan directeur cantonal (PDCn) 2030 en tant que périmètre de la couronne urbaine susceptible de faire l'objet d'une densification différenciée (fiche A02).

Le présent projet de MZ répond aux objectifs de la fiche A02 précitée, en particulier la densification de secteurs déjà bâtis, contribuant ainsi à une utilisation optimale des zones à bâtir et du sol. Les effets attendus à terme relevés dans cette fiche sont notamment la réalisation de quartiers denses dans des secteurs bien desservis par les transports publics, une forte augmentation du parc de logements, dont une part appréciable de logements à caractère social et le développement de la mixité sociale et générationnelle, soit autant d'objectifs auxquels le projet susmentionné permettra de répondre pleinement.

Le programme proposé est cohérent avec l'objectif de production de logements et les densités cibles, dont l'indice doit être compris entre 1 et 1.8 selon la carte annexe 1 du PDCn 2030.

Le plan directeur communal (PDCoM) de la Ville de Genève, adopté le 16 septembre 2009 par le Conseil municipal et approuvé le 14 octobre 2009 par le Conseil d'Etat, identifie le périmètre dans son chapitre intitulé «développement urbain», comme un potentiel pour le développement d'une opération en cours et à planifier pour compléter le tissu urbain.

Il identifie également dans son schéma de synthèse la «principale liaison verte et de mobilité douce», soit la pénétrante de verdure susmentionnée, qui jouxte le futur quartier.

Degré de sensibilité au bruit

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

Conclusion

Au vu des considérations ci-dessus, il est proposé de créer une zone de développement 3 d'une superficie de 17 380 m², selon le projet de plan N° 30148-294.

Commentaires du Conseil administratif

Comme le précise l'exposé des motifs ci-dessus, le projet de MZ est conforme aux objectifs du PDCn et a été élaboré par les services du DT en concertation avec les services de l'administration municipale.

Ce projet de MZ sera suivi par un projet de plan localisé de quartier (PLQ) destiné à fixer les conditions de réalisation de nouveaux logements, pour les réfugiés mais aussi pour la population genevoise, en prévoyant, notamment, des LUP, ainsi que pour des activités commerciales à l'échelle du quartier.

Les services de l'administration municipale ont recommandé lors de l'enquête technique de fixer un degré de sensibilité II (DS II, selon l'OPB), adapté au contexte dans lequel s'insère le périmètre (zones résidentielles et clinique de Jolimont). Le Canton a estimé qu'il était de pratique constante d'appliquer le DS III dans le cas d'une MZ visant à créer une zone de développement 3. Ces valeurs seront néanmoins réévaluées dans le cadre de l'établissement du PLQ, une fois que seront déterminées la localisation et la nature précises des affectations.

Au bénéfice de ce qui précède, nous vous invitons, Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux, à approuver le projet de délibération ci-après:

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 du territoire;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article unique. – Approuve le projet de modification de limites de zones (MZ) N° 30 148-294, permettant la création d'une zone de développement 3, situé à l'angle de l'avenue Trembley et du chemin des Coudriers, feuille cadastrale 60, section Genève Petit-Saconnex.

Annexes:

- plan MZ N° 30 148-294
- projet de loi modifiant les limites de zones sur le territoire de la ville de Genève - section Petit-Saconnex

 <p>REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE</p>		<h1>PROJET DE LOI</h1>	
Projet présenté par le DT		Projet adopté par le Conseil d'Etat	
Contact suivi du dossier : - Mme Ariane Poussière tél. 022 546 73 89			
Contact suivi procédure : - Mme Karen Dupraz tél. 022 546 73 82			
Version : 2019.05.03 - 30148pl.docx			
Visa de la chancellerie d'Etat :		(visa du Conseil d'Etat)	
		[] sans modification	
		[] 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 Ville de Genève - section Petit-Saconnex (création d'une zone de développement 3 située à l'angle de l'avenue Trembley et du chemin des Coudriers)

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

Veuillez 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 :

Michèle Righetti

Antonio Hodgers

Annexe mentionnée

**Projet de loi modifiant les limites
de zones sur le territoire de la
Ville de Genève - section Petit-
Saconnex (création d'une zone
de développement 3 située à
l'angle de l'avenue Trembley et
du chemin des Coudriers)**

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

Art. 1 Approbation du plan

¹ Le plan N° 30148-294, dressé par le département chargé de l'aménagement du territoire le 31 août 2018, modifiant les limites de zones sur le territoire de la Ville de Genève – section Petit-Saconnex (création d'une zone de développement 3 située à l'angle de l'avenue Trembley et du chemin des Coudriers), 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

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° 30148-294 susvisé, certifié conforme par la présidence du Grand Conseil, est déposé aux archives d'Etat.

Certifié conforme

La chancelière d'Etat : Michèle RIGHETTI

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les Députés,

1. Situation existante et contexte

Le périmètre faisant l'objet du présent projet de modification des limites de zones est situé à l'angle de l'avenue Trembley et du chemin des Coudriers, à la limite ouest du Petit-Saconnex, feuille N° 60 du cadastre de la Ville de Genève – section Petit-Saconnex.

Il est constitué des parcelles N^{os} 5587 et 5588 (pour partie) appartenant à l'Etat de Genève, ainsi que de la parcelle N° 5281 (pour partie) du domaine public communal.

Les parcelles N^{os} 5587, 5588 et 5281 se trouvent en zone de verdure et en zone de développement 3 affectée à des équipements publics. Sur la parcelle N° 5587 se trouvent actuellement le Collège et Ecole de Commerce (CEC) André-Chavanne, ainsi que les bâtiments du centre d'accueil et d'hébergements pour migrants de Saconnex, initialement destinés à des bureaux, qui débordent sur la parcelle N° 5588, laquelle comprend encore une école provisoire, un parking en surface, ainsi que deux maisons.

Le périmètre du présent projet de loi, d'une superficie d'environ 17'380 m², concerne principalement les parties des parcelles N^{os} 5587 et 5588 sur lesquelles se trouvent les bâtiments du centre d'accueil et d'hébergement pour migrants et leurs abords, situés en zone de développement 3 affectée à des équipements publics.

L'accès au site se fait depuis le chemin des Coudriers, qui marque la limite avec la commune du Grand-Saconnex, caractérisée en cet endroit par un parcellaire beaucoup plus morcelé spécifique à la zone 5.

Au nord-est, le périmètre est délimité par un parc situé entre le bâtiment du CEC André-Chavanne et le chemin Colladon. Il constitue le point de départ de la pénétrante de verdure qui permet aux usagers de la mobilité douce de relier la gare Cornavin par un réseau qualitatif d'espaces verts et publics interconnectés.

Le secteur est situé à quelques centaines de mètres de l'arrêt « Colladon » de la ligne de bus N° 3. Il comprend, dans ses environs proches, l'école primaire « Les Crêts », le cycle d'orientation des Coudriers, ainsi que deux

établissements post-obligatoires, soit le CEC André-Chavanne voisin et le Collège Rousseau. Le centre commercial de Balexert se trouve à moins de 500 mètres du périmètre concerné par la présente modification des limites de zones.

2. Historique

Suite au constat de la vétusté des bâtiments du centre d'accueil et d'hébergement pour migrants, une réhabilitation a dans un premier temps été envisagée. Elle s'est avérée, d'une part, trop coûteuse et posait, d'autre part, des problèmes logistiques de relogement durant les travaux de rénovation.

D'entente avec l'Hospice général, il a dès lors été jugé plus opportun de privilégier une opération de démolition-reconstruction par étapes, permettant de mettre à disposition à terme des constructions pérennes offrant une capacité d'accueil similaire, mais avec des conditions de confort et de fonctionnalité fortement améliorées. En vertu des possibilités de densification des parcelles concernées, il a été décidé d'accompagner ces constructions de bâtiments de logements d'utilité publique (LUP), de sorte à créer à terme un véritable nouveau quartier bien desservi par les transports en commun et doté d'un bon nombre d'équipements publics.

Ce projet a ainsi fait l'objet de la demande de renseignement (DR) N° 18515 déposée le 29 novembre 2017, ayant pour objet la construction de LUP, d'un centre d'accueil pour réfugiés (équipement public), de surfaces d'activités et de commerces, ainsi que d'un parking souterrain sur les parcelles N°s 5587 et 5588. Cette DR a reçu une réponse positive du département compétent le 5 juin 2018.

Parallèlement, pour assurer la mise en œuvre de ce projet, l'Etat de Genève a confié la valorisation du périmètre à l'Hospice général, qui a transmis ce droit à la fondation privée pour des logements à loyer modéré (FPLM), ce avec l'accord de l'Etat.

3. Objectif du projet de loi

Le programme envisagé par la DR précitée n'est en l'état pas conforme à la zone de développement existante, celle-ci étant dotée d'une affectation complémentaire destinée à des équipements publics. En effet, selon l'exposé des motifs de la loi 6059 (plan N° 27958 « Ecole de Commerce II »), adoptée par le Grand Conseil le 18 décembre 1987, cette zone est en effet destinée exclusivement aux équipements publics, le projet d'école devant se réaliser en deux étapes en fonction de la disponibilité des terrains. Finalement, l'école

de commerce a été construite en une seule étape, laissant une surface réservée pour accueillir un complément d'équipement public, non encore déterminé, le long du chemin des Coudriers.

Le bâtiment provisoire accueillant des salles de classe et utilisé par le CEC André-Chavanne, devra à terme être démolé.

Le présent projet de modification des limites de zones a par conséquent pour objectif de conserver la zone de développement 3 existante sur la partie des parcelles N^{os} 5587 et 5588, ainsi que sur une partie de la parcelle N^o 5281 en supprimant à cette occasion l'affectation complémentaire à des équipements publics qui restreint les possibilités de densification aux seuls bâtiments destinés à des équipements publics, excluant ainsi toute construction de logements ou d'activités.

La suppression de cette affectation complémentaire permettra ainsi de réaliser plus de 20'000 m² de surface brute de plancher (SBP), dont environ 40% seront destinés au centre d'accueil pour les réfugiés et environ 60% seront dévolus à des LUP, ainsi qu'à des activités commerciales à l'échelle du quartier.

4. Conformité aux planifications directrices cantonale et communale

Le périmètre concerné est identifié par la carte du schéma directeur cantonal du plan directeur cantonal (PDCn) 2030 en tant que périmètre de la couronne urbaine susceptible de faire l'objet d'une densification différenciée (fiche A02).

Le présent projet de modification des limites de zones répond aux objectifs de la fiche A02 précitée, en particulier la densification de secteurs déjà bâtis, contribuant ainsi à une utilisation optimale des zones à bâtir et du sol. Les effets attendus à terme relevés dans cette fiche sont notamment la réalisation de quartiers denses dans des secteurs bien desservis par les transports publics, une forte augmentation du parc de logements, dont une part appréciable de logements à caractère social et le développement de la mixité sociale et générationnelle, soit autant d'objectifs auxquels le projet susmentionné permettra de répondre pleinement.

Le programme proposé est cohérent avec l'objectif de production de logements et les densités cibles, dont l'indice de densité (ID) doit être compris entre 1 et 1.8 selon la carte N^o 1, annexe aux fiches A01 à A08 du PDCn 2030.

Le plan directeur communal (PDCom) de la Ville de Genève, adopté le 16 septembre 2009 par le Conseil municipal et approuvé le 14 octobre 2009 par

le Conseil d'Etat, identifie le périmètre dans son chapitre intitulé « développement urbain », comme un potentiel pour le développement d'une opération en cours et à planifier pour compléter le tissu urbain.

Il identifie également dans son schéma de synthèse, la « principale liaison verte et de mobilité douce », soit la pénétrante de verdure susmentionnée, qui jouxte le futur quartier.

5. Degré de sensibilité au bruit

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

6. Conclusion

Au vu des considérations ci-dessus, il est proposé de créer une zone de développement 3 d'une superficie de 17380 m², selon le projet de plan N° 30148-294.

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

Annexes : un exemplaire du plan N° 30148-294