

29 juillet 2015

Proposition du Conseil administratif du 29 juillet 2015 sur demande du Département cantonal de l'aménagement, du logement et de l'énergie en vue de l'approbation du 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).

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 (DALE) nous a transmis les explications suivantes sous la forme de l'exposé des motifs ci-dessous et du projet de loi reproduit en annexe.

Exposé des motifs

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.

Objectifs généraux

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

Une demande de renseignement (DR N^o 17869), destinée à la construction d'une extension de l'EMS existant, a fait l'objet d'une réponse positive de la part du département en charge de l'aménagement du territoire en date du 3 novembre 2005. Cette extension accueillerait un programme de logement avec encadrement pour personnes âgées (IEPA). Une fois le projet institutionnel validé par la Direction générale de la santé, la capacité totale du développement de ce périmètre s'élèverait à environ 20 logements de type IEPA supplémentaires créés et 260 lits de gériatrie généraliste existants.

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 le pont du Val d'Arve et le pont 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°s 2884 et 2885 font partie du domaine privé de l'Etat de Genève. Sur la parcelle n° 2884 est inscrit un droit distinct et permanent au bénéfice de la Fondation du Bout-du-Monde, propriétaire de l'EMS de Val Fleuri.

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° 3413 située à l'ouest de la parcelle N° 2885 complètera la requalification et la densification de ce secteur.

Conformité aux planifications existantes

Le projet de modification de zone est conforme aux objectifs 2.2 et 2.6 du plan directeur cantonal 2015 (PDCn 2015) qui préconisent une utilisation judicieuse des zones à bâtir existantes (objectif 2.2 du concept) et la poursuite d'une politique active pour la mise à disposition des équipements publics cantonaux correspondant aux besoins de la population (objectif 2.6 du concept). Le secteur répond aux critères définis dans la fiche 2.03 du PDCn 2015 permettant de justifier une densification de certains terrains par modification de zones (MZ).

En outre, le projet de PDCn 2030, actuellement en cours de procédure, préconise la densification de secteurs de la zone villas par MZ (fiche A03), notamment pour répondre à des besoins d'intérêt général (équipements publics, etc.).

Le Conseil d'Etat a adopté (communiqué du 16 mai 2011) le rapport de planification et la nouvelle loi sur le financement hospitalier. Les objectifs de sa politique cantonale sanitaire 2010-2015 sont de garantir l'accès à un réseau de soins efficaces et de qualité, et l'un des choix stratégiques de cette politique consiste en l'augmentation de structures intermédiaires, tels les immeubles avec encadrement pour personnes âgées.

Dans ce rapport, il est fait état, concernant les EMS, de l'ouverture en 2011 de 359 lits supplémentaires, ce qui rend l'offre actuelle suffisante. Concernant les immeubles avec encadrements, ce rapport sur la planification fait état d'un manque de places en IEPA et la nécessité de planifier la construction d'une soixantaine de places à l'horizon 2015.

Le plan directeur communal de 2009 adopté le 16 septembre 2009 par le Conseil municipal de la Ville de Genève (PR-702) 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» (p. 19 et 43).

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.

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.

Commentaires du Conseil administratif

Le Conseil administratif adhère à ce projet de modification des limites de zone qui vise à mettre en conformité l'équipement existant tout en permettant son extension future.

Il relève cependant que tant la Ville de Genève que la Commission d'urbanisme ont demandé, lors de l'enquête technique, de prévoir une servitude de passage à pied en limite ouest du périmètre. Ce passage, destiné à permettre une meilleure liaison piétonne entre le plateau de Champel et le centre sportif du Bout-du-Monde, devra être inscrit, par le biais d'une servitude, dans le cadre de la demande définitive en autorisation de construire de l'extension de l'EMS.

Par ailleurs, l'exposé des motifs précise que le degré de sensibilité II est appliqué pour ce secteur alors que les normes de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB) sont largement dépassées. Le Conseil administratif rappelle que la Ville, en tant que responsable du respect des normes OPB, étudie un projet d'assainissement du bruit de la route de Vessy. Ce projet ne permet pas encore de définir avec précision la diminution prévue en nombre de décibels. Il devra tenir compte de l'impact du réaménagement du carrefour entre les routes de Vessy et du Bout-du-monde en cours d'étude. Il est probable que les mesures constructives ne suffisent pas à respecter les valeurs limites.

Dès lors, le Conseil administratif estime que vu que la Ville de Genève assume le rôle qui lui incombe en établissant un projet d'assainissement, il revient maintenant au Canton de prendre les mesures de gestion du trafic destinées à assurer la diminution complémentaire du bruit.

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 premier. – De donner un préavis favorable au 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).

Art. 2. – De charger le Conseil administratif de veiller à l'inscription d'une servitude de passage à pied en limite ouest du projet.

Art. 3. – De charger le Conseil administratif d'intervenir auprès du Conseil d'Etat en vue de prendre les mesures de gestion du trafic visant à diminuer le bruit routier, en coordination avec le projet de la Ville de Genève en cours.

Annexes: – projet de loi

– plan de la modification des limites de zones

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, modifiant les limites de zones sur le territoire de la Ville de Genève, section Plainpalais (création d'une zone de développement 3), 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.

Certifié conforme

La chancelière d'Etat : Anja WYDEN GUELPA



REPUBLIQUE DE GENÈVE
DÉPARTEMENT DE L'AMÉNAGEMENT, DU LOGEMENT ET DE L'ÉNERGIE
 Office de l'urbanisme
 Direction du développement urbain Rive gauche

GENÈVE
SECT. PLAINPALAIS

Feuille Cadastreale N° : 83
 Parcelles N° : 2453, 2884, 2885, 3765 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
 CC-016.11
-  Zone préexistante

Enquête publique



Adopté par le Conseil d'Etat le : _____ Ville : _____ Timbre(s) : _____

Approuvé par le Grand Conseil le : _____

Echelle	1 / 2500	Date	14.02.2011
Modifications		Dessin	DHE
Châssis		Date	23.01.2013
Index		SP	
Code SIREC Société / Statuaireur national 21 - 11 - 080 Code aménagement (Commune / Quartier) 251 Plan N° 29669 Archives internes Code 7116			