

Proposition du Conseil administratif du 4 février 2009, sur demande du Département du territoire, en vue de l'approbation du projet de loi relatif à l'aménagement du quartier « Praille-Acacias-Vernets », modifiant les limites de zones sur le territoire des Villes de Genève, Carouge et Lancy (création d'une zone 2, de diverses zones de développement 2, d'une zone de verdure et d'une zone de développement 2 affectée à des activités mixtes).

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, rédigés à l'attention des députés du Grand Conseil:

EXPOSE DES MOTIFS

"Dans la suite de la proposition de résolution au sujet du développement du quartier Praille Acacias Vernets (PAV), que notre Conseil vous avait adressée le 29 octobre 2008, nous vous adressons aujourd'hui un projet de loi pour l'aménagement du quartier PAV et modifiant les limites de zones dans ce quartier.

Conformément à l'une des invites de la résolution susvisée, vous trouverez également en annexe le rapport de notre Conseil concernant l'état d'avancement des études relatives aux différents thèmes concernés par le projet en cause (rôle du rail, aspects géologiques, gestion de l'eau, relocalisation et relogement des entreprises concernées par la restructuration du PAV, stratégie environnementale), ainsi qu'aux projets et réflexions d'aménagement en cours, par secteurs et à l'échelle du périmètre.

1. Situation du périmètre

1.1 Situation géographique et cadastrale

Le périmètre PAV faisant l'objet du présent projet de loi de modification des limites de zones est situé sur les villes de Genève, Carouge et Lancy. Les voies de circulation qui circonscrivent le périmètre sont : la route des Acacias, la rue de la Gabelle, la rue du Léopard, la rue Alexandre-Gavard, la rue Jacques-Grosselin, la route de Saint-Julien et la route des Jeunes. Le projet de déclassement englobe également le secteur dit du "camembert", situé au sud du stade de Genève et délimité par les voies ferrées, la route des Jeunes et le Stade de Genève.

Le périmètre du projet de loi occupe environ 135 hectares (sur un total de 230 hectares correspondant à l'ensemble du périmètre dit PAV) situés sur les feuilles :

- 60, 61, 65, 86, 87, 88, 89, 90, 91 du cadastre de la ville de Genève ;
- 47, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57 du cadastre de la commune de Carouge ;
- 45, 46, 54 du cadastre de la commune de Lancy.

Il faut relever que plus de 85 % des terrains inclus dans le périmètre du projet de déclassement sont en mains de collectivités publiques, à savoir:

- La Fondation pour les Terrains Industriels (FTI), qui est propriétaire de la majorité des terrains concernés par le projet de loi, étant précisé que ces terrains sont grevés de droits de superficie conclus entre la ladite FTI et de nombreuses entreprises ;
- L'Etat de Genève est également propriétaire de nombreuses parcelles, dans le secteur dit du "camembert", le long de l'Arve (caserne des Vernets, Hôtel de Police), ainsi que divers autres terrains situés principalement dans le secteur de l'Etoile et des Acacias ;
- La Ville de Genève est propriétaire de grandes surfaces au bord de l'Arve (piscine, patinoire, centre de voirie).

1.2 Situation légale

Le périmètre est identifié par le plan directeur cantonal (mise à jour 2006, adopté le 28 juin 2007 par la Confédération), comme un périmètre d'aménagement coordonné (PAC), défini plus précisément par la fiche 2.20 y relative.

Il est colloqué dans les zones suivantes :

- zone industrielle et artisanale : majeure partie du périmètre, soit les secteurs situés entre la route des Jeunes et la rue Jacques-Grosselin, ainsi que la majeure partie du triangle des Acacias ;
- zone industrielle et artisanale avec affectation complémentaire "bureaux admis": partie sud secteur des Noirettes ;
- zone ferroviaire : partie du faisceau des voies à l'ouest du "camembert" ;
- zone 3: Caserne des Vernets ;
- zone de développement 3 avec affectation complémentaire "commerces/administration/stade": entre la route des Jeunes et le faisceau des voies ferrées;
- zone 3 affectée à de l'équipement public, comprenant les centres sportifs des Vernets et de la Queue d'Arve ainsi que le centre de voirie de la ville de Genève.
- zone de développement 3 affectée à de l'équipement public: secteur de l'Hôtel de Police ;
- zone 5 : quelques parcelles situées le long de la route de Saint-Julien et de la route des Jeunes .

Par ailleurs, la parcelle sur laquelle se situe la caserne des Vernets est comprise dans le champ d'application du règlement sur le plan d'utilisation du sol de la Ville de Genève.

A l'intérieur du périmètre de modification des limites de zones, plusieurs PLQ sont en force :

- PLQ 27'966 (ch. de la Gravière - Hôtel de police), approuvé par le Conseil d'Etat le 13.06.1988.
- PLQ 28'580A (route des Acacias, rue des Noirettes, rue des Epinettes), approuvé par le Conseil d'Etat le 12.04.1995.

1.3 Contexte général

Le périmètre PAV occupe un secteur stratégique du point de vue du développement de Genève et de son agglomération, à proximité du centre ville de Genève et du centre

historique du Vieux-Carouge, dont les services, commerces et équipements compléteront ceux destinés aux futurs habitants et usagers du secteur.

Le PAV bénéficie par ailleurs d'une accessibilité multimodale, actuelle et future, exceptionnelle :

- Autoroute ;
- halte CFF de Pont-Rouge ;
- futures gares CEVA de Pont-Rouge - Lancy et Bachet – Carouge ;
- lignes de tram sur la route des Acacias et la route de Saint-Julien ;
- lignes de bus à fréquence urbaine ;
- réseau routier primaire et secondaire ceinturant le périmètre.

Le contexte urbain se caractérise également par le voisinage d'autres grands potentiels de développement, à savoir:

- Le secteur Sovalp autour de la halte CEVA de Pont-Rouge. Celui-ci prévoit la réalisation d'environ 104'000 m² de surfaces brutes de plancher destinées à des activités tertiaires et commerciales, ainsi que de 100'000 m² de surfaces brutes de plancher destinées à des logements, des bureaux et commerces, et à une école primaire ;
- Le PAC "La Chapelle - Les Sciers" qui prévoit, au sud du périmètre PAV, la réalisation d'environ 167'000 m² de surfaces brutes de plancher destinées à des logements et 39'000 m² de surfaces brutes de plancher destinées à des activités ;
- Les secteurs de Drize et de Battelle, caractérisés par la présence d'un pôle universitaire important, plusieurs équipements scolaires, et des parcs publics.

1.4 Description du périmètre

Le territoire sur lequel porte la modification des limites de zones recouvre des situations urbaines diverses et contrastées :

- Au Sud du périmètre, le long de la route des Jeunes, le site de la Praille est desservi par le rail et la route. Certaines entreprises installées dans ce secteur utilisent les infrastructures ferroviaires. Ce secteur est sous-occupé et offre donc un grand potentiel de densification ;
- Les Acacias, au nord du périmètre, abritent aussi bien des grands équipements publics (caserne, piscine, patinoire, Hôtel de police, etc.), que des entreprises prestigieuses (Rolex, Firmenich), des entreprises artisanales à faible densité d'emplois et forte occupation au sol (carrosseries, commerces de voitures, commerces en gros, etc.). Le potentiel de densification y est également important, notamment pour du logement;
- Secteur de l'Etoile et sud de la route des Acacias : un secteur mixte à forte densité d'emplois, accueillant deux grandes banques (Pictet et UBS) ainsi que de nombreux bureaux, commerces, services et logements. Le potentiel de densification y est particulièrement intéressant, notamment en raison de sa proximité avec la future gare CEVA de Lancy - Pont-Rouge.
- Au sud-ouest, le secteur dit du "camembert" est relativement isolé par les infrastructures routières et ferroviaires, mais il bénéficie d'une proximité avantageuse avec la future gare CEVA de Carouge-Bachet et avec le centre commercial de La Praille ;
- A l'Est du périmètre, côté Carouge, entre le faisceau central des voies ferrées et la rue Jacques-Grosselin se trouve un secteur très hétérogène, comportant des grands commerces (M-Parc, M-Vibert, Top-Tip, etc.), des commerces de gros, des entrepôts, des activités artisanales et industrielles, ainsi que quelques logements. A proximité immédiate des tours de Carouge, ce secteur constitue l'un des lieux favorables à la construction de nouveaux logements.

2. Objectifs du projet de loi

Ce projet de modification des limites de zones répond :

- aux objectifs politiques et stratégiques fixés par le Conseil d'Etat dans le discours de Saint-Pierre du 5 décembre 2005, notamment en matière de construction de logements et d'accueil d'activités ;
- aux objectifs d'aménagement figurant dans le plan directeur cantonal ;
- au projet d'agglomération franco-valdo-genevois ;
- aux objectifs définis par le Grand Conseil dans sa résolution adoptée le...
- aux indications schématiques du masterplan portant sur l'ensemble du périmètre;
- aux objectifs de la loi sur l'action publique en vue d'un développement durable (A 260) qui inscrit les activités des pouvoirs publics dans la perspective d'un développement durable de la société, notamment en assurant la convergence et l'équilibre entre efficacité économique, solidarité sociale et responsabilité écologique ;

Pour mémoire, le plan directeur cantonal, dans la fiche 2.20, fixe les objectifs d'aménagement suivants :

- "Densifier le périmètre de la Praille, enserré dans un contexte urbanisé, à proximité du centre, le doter d'une identité nouvelle, mieux valorisée ;
- Prendre en compte la grande accessibilité multimodale du site (existante et en projet) en favorisant l'implantation d'emplois, contribuant ainsi à la maîtrise de l'étalement urbain et à une politique des transports favorable à l'environnement ;
- Développer l'habitat urbain, introduire la mixité, intégrer le secteur aux quartiers voisins ;
- Améliorer la qualité paysagère du site, planifier des espaces verts, fixer des objectifs environnementaux."

En conformité avec les objectifs décrits ci-dessus, le projet de loi vise à permettre une mutation de l'actuelle zone industrielle et artisanale vers un quartier aux caractéristiques urbaines: densité, mixité d'affectations (logements, activités secondaires et tertiaires, équipements et services), mixité socio-économique (diversité des typologies de logements), espaces publics (places, parcs, promenades, etc.).

Les modifications d'affectation du sol ainsi envisagées impliquent des opérations urbaines complexes, dans la mesure où il ne s'agit pas de friches industrielles, mais bien d'un secteur en activité (abritant aujourd'hui 20'000 emplois et 3'000 logements) dont il faut favoriser la transformation, la densification et le développement. Ces opérations doivent se faire progressivement, afin que les entreprises en place puissent continuer à exercer leurs activités, le cas échéant après relocalisation au sein du périmètre (en prêtant une attention particulière à la localisation des entreprises de gestion des déchets) ou relogement à l'extérieur de ce dernier.

3. Historique

Le périmètre en cause, qui constitue une des premières grandes zones industrielles et artisanales créées à la périphérie de Genève dans les années 60, a connu depuis lors de profondes mutations et sa vocation d'origine s'ouvre peu à peu à des activités commerciales et tertiaires, ainsi qu'à de grands équipements publics. En cela, il suit une évolution commune à bien des grandes villes européennes, liée à la transformation de la société elle-même, qui, d'industrielle, évolue en société de service. Cette mutation des zones industrielles et artisanales, qui perdent en bonne partie leur fonction originelle et se prêtent à de nouveaux usages, offre de riches et inédites perspectives de développement.

Chronologie des études

Les constats relatifs à la faible occupation du sol ont incité la FAS (Fédération des Architectes Suisses) à lancer en 2005, un concours international d'urbanisme intitulé "Genève 2020". Celui-ci a rencontré un vif succès et conduit au rendu d'une cinquantaine de projets.

En décembre 2005, suite à la prestation de serment du nouveau gouvernement ("discours de St-Pierre") introduisant le développement du secteur PAV dans son pro-

gramme de législature, la FTI et l'Etat de Genève ont lancé un mandat d'études parallèles auprès de 8 équipes d'urbanistes qui a abouti à sélectionner le bureau Ernst Niklaus Fausch de Zürich. Ce dernier a élaboré un masterplan entre novembre 2006 et avril 2007, validé par le Conseil d'Etat puis présenté au public en mai 2007.

Ce masterplan représente l'une des étapes qui ont conduit au dépôt du présent projet de loi. Il fixait des orientations stratégiques en termes de gabarits, d'affectations, de structure urbaine, de mobilité, etc., sur le périmètre du projet de loi. Les capacités nouvelles qu'il mentionnait étaient les suivantes :

- 20'000 emplois supplémentaires, s'ajoutant aux 20'000 emplois existants ;
- 6'000 logements supplémentaires, s'ajoutant aux 3'000 logements existants.

Ces données programmatiques étaient indicatives et les études en cours en permettront bien entendu l'évolution, notamment en ce qui concerne la place réservée au logement.

Les options, encore une fois indicatives, retenues par le masterplan étaient :

- Secteur Les Acacias-Vernets : un pôle de haute technologie, un espace doté de nouveaux équipements publics le long de l'Arve. Hauteur générale des constructions : 24 mètres plus attique, 50 mètres pour quelques bâtiments situés le long de la rue Boissonnas ;
- Nord de la route des Acacias : un secteur mixte comprenant des logements, des activités et des commerces. Hauteur générale des constructions : 24 mètres plus attique ;
- Secteur de La Praille : un centre d'activités variées, délimité par un réseau de cheminements paysagers à l'est et d'une densification des bâtiments existants à l'ouest, accompagnée d'une succession d'esplanades. Hauteur générale des constructions : 24 mètres plus attique pour les constructions situées à l'Est du faisceau central et 50 mètres pour les bâtiments d'activités situés à l'Ouest du faisceau central ;
- Secteur dit du "Camembert" : en principe, 3 tours d'une hauteur variant entre 50 et 100 mètres ;
- Secteur de l'Etoile : le cœur et l'adresse du quartier contemporain, conçu comme un espace public libre de tout trafic automobile, sur lequel se rejoignent trois voies, la route des Acacias, l'avenue de la Praille et le prolongement de la rue Alexandre-Gavard. En principe, neuf tours au maximum, dont la hauteur varie de 75 à 175 mètres, pourront y être implantées ;
- Un réseau de mobilité douce (piétons, cyclistes) desservant l'ensemble du secteur ;
- Adaptation du réseau routier permettant une redéfinition de l'accessibilité au site et une amélioration de la desserte par les transports publics ;
- Des projets paysagers majeurs : "Rive bleue" au nord des Acacias-Vernets prévoit la création d'espaces verts et de promenades le long des rives de l'Arve; "Rive verte" à l'ouest de la Praille prévoit l'aménagement de promenades continues le long de la crête sur les coteaux de Lancy ;
- Mise en valeur des espaces publics : l'avenue de la Praille est traitée comme un axe privilégié pour la mobilité douce, la route des Acacias est traitée en boulevard, la Place de l'Etoile étant conçue comme un espace sans voitures en surface, etc. ;
- 10 projets-clés pour enclencher une dynamique de revalorisation du site et concrétiser les valeurs du projet : "Rive bleue", "Firmenich", "Caserne des Vernets", "Rue Boissonnas", "Place de l'Etoile", "Avenue de la Praille", "Bande verte", "Logements le long de la rue J.-Grosselin", "Projet Camembert", "Rive verte".

Le masterplan traitait par ailleurs des deux domaines suivants :

- les questions de mobilité et plus particulièrement les éléments relatifs à l'organisation du réseau routier et la faisabilité de la nouvelle structure viaire envisagée ;
- les aspects environnementaux, avec un débouché sur un certain nombre de recommandations à intégrer dans les planifications ultérieures.

Suite à la décision susvisée du Conseil d'Etat d'adopter le masterplan, la direction de projet (soit à l'époque la FTI) avait poursuivi diverses vérifications nécessaires à l'avancement de la démarche et a lancé une étude sectorielle relative au secteur Gros-selin. Par ailleurs, un premier avant-projet de loi de déclassement a été élaboré fin 2007, proposant la création de plusieurs zones de développement, divisées en zones de développement 2 et zones de développement mixtes, sur la majeure partie du périmètre ainsi que d'une zone 2 ordinaire dans le secteur de l'Etoile. Ce projet excluait le recours au PLQ et préconisait le recours, facultatif, au plan directeur de zone industrielle (PDZI).

Mis à l'enquête technique fin 2007, il a été soumis à l'ensemble des services et commissions concernés, de même qu'aux villes de Genève, Carouge et Lancy.

Les principales remarques formulées ont porté sur l'absence de recours au PLQ et au recours, facultatif seulement, au PDZI, lequel n'était en tout état pas considéré comme un instrument adéquat pour gérer le développement du périmètre. La plupart des services et commissions concernés, de même que les villes de Genève et Carouge ont ainsi estimé insatisfaisantes les propositions d'aménagement de détail, en insistant sur la nécessité de fixer un cadre au développement du périmètre, notamment en relation avec la nécessité de réserver des terrains pour les équipements publics et sachant que ledit développement prendra plusieurs décennies.

Certaines réactions négatives ont été par ailleurs portées sur la difficulté, voire l'impossibilité, en l'absence de PLQ, de mettre en œuvre les mécanismes de la zone de développement, permettant en particulier de déterminer l'emprise des cessions de terrain, la répartition des droits à bâtir et la perception de la taxe d'équipement. Certains services ont par ailleurs relevé l'impossibilité, en l'absence d'un plan d'affectation de détail, de chiffrer les potentiels à bâtir, de préciser le fonctionnement des secteurs, donc de disposer des indications utiles pour conduire les procédures d'études d'impact sur l'environnement. De l'avis des auteurs de ces remarques, ce dernier point était souligné comme étant particulièrement problématique, s'agissant de la mutation d'un périmètre au sujet duquel sont fixés des objectifs environnementaux très ambitieux.

Enfin, plusieurs services ont regretté que certaines études, en particulier celle portant sur l'avenir du rail, ne soient pas abouties, dans la mesure où ses conclusions seront déterminantes pour l'affectation de certains secteurs.

Cela étant, l'avant-projet de loi, en tant qu'il portait sur le développement du périmètre PAV, a reçu un accueil globalement favorable de la part des services et instances consultés.

En décembre 2007, la conduite du projet, jusque-là assumée par la FTI, a été attribuée, sur décision du Conseil d'Etat, au DCTI. Par décision du 10 mars 2008, une délégation ad hoc du Conseil d'Etat a par ailleurs été instituée, composée de Monsieur Mark Muller, conseiller d'Etat en charge du DCTI, qui la préside, et de Messieurs Robert Cramer, conseiller d'Etat en charge du DT, Pierre-François Unger, conseiller d'Etat en charge du département de l'économie et de la santé et David Hiler, conseiller d'Etat en charge du département des finances. La décision précitée du 10 mars 2008 a également constitué un groupe de travail interdépartemental, composé de plusieurs hauts-fonctionnaires de l'Etat, en vue de définir les conditions nécessaires et un calendrier pour la mise en œuvre d'un projet mobilisateur tenant compte des intérêts publics et privés en présence. Le rapport de ce groupe a été remis à la délégation du Conseil d'Etat au PAV le 15 mai 2008 et, sur la base des conclusions de ce rapport, retenues pour l'essentiel, de nouvelles conditions de mise en œuvre du projet ont été décidées par le Conseil d'Etat et rendues publiques en juin 2008. Ces nouvelles conditions portaient principalement sur le dépôt de la proposition de résolution du Grand Conseil citée au début du présent exposé des motifs, sur la nécessité de créer des instruments d'aménagement ad hoc pour le périmètre, d'une forte concertation avec les principaux acteurs du projet, notamment les communes, ainsi que sur la création d'une structure de conduite du projet.

4. Description détaillée du projet

4.1 Principes généraux

La quasi totalité du périmètre est affectée en zone de développement, seul le secteur de l'Etoile étant en zone ordinaire.

- La zone ordinaire prévue pour le secteur de l'Etoile, destiné à accueillir des tours, se justifie en raison des caractéristiques très particulières du projet pour ce secteur, sur lequel les bâtiments seront principalement destinés à des activités tertiaires, pour lesquelles un contrôle financier de l'Etat ne se justifie pas.
- La zone de développement 2 affectée uniquement à des activités mixtes porte sur les terrains destinés à des affectations secondaires et tertiaires.
- La zone de développement 2 est destinée à tous les secteurs d'affectation mixte (activités-logements et autres).
- La zone de verdure créée le long de l'Arve au nord du périmètre permettra la réalisation d'espaces publics s'inscrivant dans le projet de "Rive Bleue" proposé par le masterplan.

Le présent projet de loi institue par ailleurs un secteur "Praille Acacias Vernets", comme cela existe déjà dans la loi sur les constructions et les installations diverses pour les secteurs « Rôtisserie-Pêlisserie » (art. 93 A et B LCI) et du « Vieux Carrouge » (art 94 et 95). Les gabarits maximums admissibles des constructions sont donc fixés, en ce qui concerne le périmètre PAV, par l'article 1 alinéa 4 du projet de loi, dans la suite des options retenues par le masterplan.

4.2 Instruments et règles d'aménagement spéciaux PAV

Dans le cadre de la réflexion relative à la mise en œuvre du projet, il s'est avéré que le recours aux instruments d'aménagement existants, qu'il s'agisse du plan directeur localisé ou des plans d'affectation de détail (plan localisé de quartier -PLQ-), tels que définis par les articles 11bis de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LaLAT), et 3 de la loi générale sur les zones de développement (LGZD), devait être écarté. La mise en œuvre de ces instruments traditionnels n'est en effet pas appropriée pour une gestion cohérente et adaptée de ce projet et de nouvelles manières de gérer le développement en cause doivent impérativement être prévues. A défaut, le risque est réel de figer prématurément la forme et l'image du quartier PAV et de ces secteurs, dont la mutation va s'étendre sur des décennies, sans que la prise en compte de l'évolution inévitable de ce dernier puisse être assurée. Par ailleurs, la définition prématurée d'images trop précises pourrait générer des oppositions de principe dommageables à l'avancement du projet, sachant que ce dernier doit se mettre en œuvre par étapes, notamment en tenant compte du résultat des études thématiques et sectorielles. Ceci dit, il est essentiel que l'autorité s'assure du respect, à court, moyen et long terme, d'un certain nombre de règles d'organisation régissant le processus d'avancement du projet ainsi que sa mise en œuvre, compte tenu du développement prévu pour le périmètre et ses futurs quartiers. C'est dans ce contexte que le Conseil d'Etat estime indispensable de créer un plan directeur de quartier PAV et un plan d'affectation localisé ad hoc pour le périmètre, soit des instruments et règles d'aménagement adaptés aux dimensions et à la durée de mise en œuvre du projet. Ce qui précède explique les compléments apportés par la présente loi aux dispositions concernées de la LaLAT, articles 11bis, al. 11(nouveau) et 13, al.1, lettre m (nouvelle).

4.3 Plan directeur de quartier du périmètre (PDQ/PAV)

Il est indispensable que le processus d'aménagement du quartier soit accompagné d'un document comportant une image directrice générale permettant d'en harmoniser le développement et d'en garantir la cohérence, tant sur le plan interne, notamment par une bonne coordination des secteurs, mais également en relation avec les grands projets de développement voisins. Ce document, qui constituera le fil directeur du processus, doit permettre de coordonner le processus général du développement, de définir peu à peu la nature des démarches nécessaires à une mise en œuvre de qualité, de refléter l'état d'avancement des études thématiques et sectorielles, de renseigner sur l'organisation de conduite du projet etc. Le plan directeur du quartier Praille-Acacias-Vernets devra par ailleurs traiter, notamment, des questions relatives aux terrains

nécessaires pour les équipements publics de niveau cantonal et de proximité (scolaires, sportifs, sociaux, culturels, de sécurité publique etc.), aux espaces publics, aux accès, au concept de fonctionnement et d'organisation des différents types de mobilité, aux aspects environnementaux, éléments de programme, à la construction de tours et à la localisation de ces dernières. Le contenu de cet instrument doit avoir, conformément aux prescriptions du droit fédéral, force obligatoire pour les autorités concernées, mais il ne doit pas produire d'effet juridique à l'égard des particuliers. Il est toutefois évident que la consultation publique devra être garantie, selon des règles adaptées à la longue temporalité et à la forte complexité du projet. A noter par ailleurs que le plan directeur de quartier PAV ne constitue pas un préalable à l'adoption du présent projet de loi ou à celle des futurs plans localisés de quartier PAV, dans la mesure où il accompagne dans la durée la mise en œuvre du projet de développement en cause. Or, comme souligné ci-dessus, ce dernier a une durée et une étendue qui impliquent un processus itératif permanent.

Le contenu précis du plan directeur de quartier du périmètre PAV et la procédure applicable en vue de son élaboration et de son adoption doivent donner lieu à une réflexion approfondie, en concertation notamment avec les villes concernées, pour qu'ils revêtent la forme la plus adaptée possible, en garantissant bien entendu le respect des exigences du droit fédéral. Pour ce qui concerne la concertation avec les communes, il faut souligner que leur participation au projet PAV est assurée par la représentation des Conseils administratifs au sein du comité de pilotage politique du projet, composé respectivement des conseillers d'Etat en charge du département des constructions et des technologies de l'information, de l'économie et de la santé et des finances et de trois Conseillers administratifs émanant des villes de Genève, Lancy et Carouge. Par ailleurs, les services techniques des communes sont représentés au sein du comité de coordination opérationnel du projet, qui regroupe également des représentants des directions générales de l'Etat principalement concernées, et travaille en collaboration avec la FTI. Il s'agit là d'un mode de conduite du projet exceptionnel, qui permet aux villes impliquées de collaborer très en amont à la mise en œuvre du projet. Ainsi, le comité de pilotage politique sera notamment appelé à se déterminer sur les questions relatives au contenu et à la procédure applicable à l'élaboration et à l'adoption de l'image directrice PAV. Ce mode de concertation avec les communes, permettra au Conseil d'Etat d'adopter en temps utile le règlement d'application de la présente loi de déclassement, dont les dispositions arrêteront la procédure relative à l'élaboration du plan directeur d'aménagement PAV et à son mode d'adoption, selon des règles adaptées au caractère exceptionnel du projet.

Le projet de loi qui vous est soumis mentionne donc les questions qui devront notamment être traitées par le biais du plan directeur PAV (rappelées ci-dessus) et reprend pour l'essentiel les dispositions du droit fédéral et de l'art. 11bis al.1 de la LaLAT relatives aux plans directeurs localisés. Pour le surplus, les règles relatives à l'élaboration et à l'adoption du plan directeur d'aménagement PAV seront définies, de manière appropriée, comme indiqué ci-dessus, par l'adoption d'un règlement d'application adopté par le Conseil d'Etat, en collaboration avec les Villes concernées de Genève, Carouge et Lancy.

4.4 Plan localisés de quartier PAV

Dès le début de la réflexion relative aux plans d'affectation de détail, le recours à l'instrument traditionnel du plan localisé de quartier (PLQ), tel que défini par l'article 3 de la loi générale sur les zones de développement (LGZD), a été écarté. Ce dernier aurait en effet pour conséquence de figer prématurément la forme de quartiers dont la réalisation va s'étendre sur de nombreuses années et dont il serait dès lors inapproprié de définir prématurément l'image dans les moindres détails, car la demande en matière de logements, mais également en matière d'activités, est inévitablement sujette à évolution.

S'agissant des activités, il est tout particulièrement nécessaire de préserver une certaine souplesse, car les entreprises ont souvent des exigences spatiales très spécifiques, qui ne s'accommodent pas de la forme très figée des constructions prévues par un PLQ traditionnel. Ce dernier pourrait donc avoir des incidences négatives sur

l'attractivité des surfaces, sachant que toute éventuelle modification d'un PLQ en vigueur représente environ une année de procédure.

Ceci dit, il est essentiel que l'autorité publique s'assure du respect, à court, moyen et long terme, d'un certain nombre de règles d'organisation régissant les futurs quartiers. Il serait ainsi délicat, comme l'ont relevé plusieurs services et instances consultés dans le cadre de l'enquête technique relative au premier avant-projet de loi de déclassement, de passer directement de la planification directrice à l'autorisation de construire, comme c'est le cas dans les zones ordinaires actuelles, constituées pour l'essentiel de tissus urbains ou villageois déjà largement bâtis. Une telle approche aurait en effet pour conséquence de réduire sensiblement les possibilités d'interventions des collectivités publiques relatives à l'obligation de ces dernières d'aménager le territoire de manière cohérente (par exemple en garantissant les alignements, les espaces publics, le positionnement des infrastructures routières etc.).

C'est dans ce sens que le premier avant-projet de loi avait préconisé le recours, par analogie, au plan directeur prévu par la loi générale sur les zones de développement industriel. Cette option a toutefois été écartée au profit de la proposition innovante de créer un instrument d'aménagement nouveau, propre au périmètre PAV. Cet instrument, dit « PLQ PAV », déploierait les mêmes effets juridiques qu'un plan localisé de quartier usuel, tout en offrant plus de souplesse et en étant principalement axé sur des éléments d'intérêt général, dont les caractéristiques principales sont décrites ci-dessous.

Cela étant, le Conseil d'Etat estime nécessaire, à certaines conditions précises et pour encourager une dynamique d'enclenchement du processus d'évolution du périmètre malgré la durée de mise en œuvre de ce dernier, de permettre le démarrage de projets ponctuels de qualité, sans attendre l'adoption du PLQ PAV dans le périmètre duquel de tels projets seraient situés. L'article 4 de la loi prévoit donc que le Conseil d'Etat pourrait autoriser de telles réalisations pour autant qu'elles soient conformes au projet lauréat d'un concours d'architecture réalisé en application de la norme SIA 142, édition 1998, sur la base d'un cahier des charges accepté par le département en charge de la conduite du projet d'aménagement du quartier et après consultation de la commune du lieu de situation.

En zone de développement et dans un tel cas, les conditions de l'autorisation de construire pourront alors déterminer les éléments visés par l'article 3 alinéa 2 de la loi.

4.4.1 Contenu du plan

4.4.1. a Règles d'aménagement

L'organisation de l'espace public, notamment des *voies de circulation* incombe aux collectivités publiques, qui disposent là d'un instrument majeur pour structurer le territoire. Par conséquent, il est impératif que le PLQ PAV indique le tracé des voies de communication projetées et les importantes modifications à apporter aux voies existantes. De dessertes industrielles, celles-ci se transformeront en effet progressivement en axes forts d'un quartier urbain, contribuant ainsi à la qualité de ce dernier.

L'un des éléments essentiels de cette régulation est la relation entre le domaine public et les parcelles privées, qui sera notamment fixée par *l'alignement* des constructions. Dès lors que l'alignement (à distinguer du hors lignes), de même que le *gabarit maximum*, définissent le profil transversal des dessertes et ont un impact fort sur la définition du domaine public, ils doivent également être prévus par le PLQ PAV.

Dans un périmètre destiné à accueillir une extension du centre de l'agglomération, caractérisé par une forte densité, il est primordial de réserver des *espaces non bâtis* en suffisance, et de types différents selon leurs emplacements et leurs vocations (grands espaces publics, dégagements, squares, axes de gestion de l'eau à ciel ouvert, arborisation de qualité etc.).

Il en va de même en ce qui concerne *les équipements de quartier*, comme par exemple les équipements sociaux, les crèches etc. qui sont autant d'éléments indispensables à la vie du quartier et dont il est tout particulièrement nécessaire de fixer la localisation, sachant que si celle-ci n'est pas suffisamment bien pensée, elle peut être source de nuisances importantes en générant un trafic inutile.

La répartition des affectations sera également fixée, notamment pour ce qui est des rez-de-chaussée, pour lesquels il est admis que le caractère urbain du périmètre (en particulier pour la route des Acacias et l'avenue de la Praille) ne saurait permettre la création de logements, ni même d'activités « fermées » au public.

La question du *stationnement* a un fort impact sur les projets. Le nombre de places, en particulier, conditionne l'économie du projet (ce qui est déterminant en cas de construction de logements d'utilité publique) ainsi que l'organisation de l'espace, en particulier dans l'articulation dont il a été question précédemment entre l'espace privé et public. Il est donc impératif de déterminer dans la mesure du possible l'organisation du parage.

Le nouveau plan d'affectation indiquera également les « *aires de localisation* ». Le PLQ traditionnel comporte généralement la notion de "périmètre d'implantation" qui revient, dans la pratique et selon la conception développée par la jurisprudence en matière de PLQ, à définir autour de chaque bâtiment projeté, un espace supplémentaire de taille limitée. Cela ne permet de donner qu'une légère liberté d'évolution au moment du projet définitif. Le PLQ PAV, qui reposera sur un avant-projet moins détaillé que ce qui se pratique habituellement, doit par conséquent garder un caractère plus schématique, ce qui implique qu'il se distancie dans son contenu du PLQ usuel. La notion d'aire de localisation vise dès lors à offrir une large liberté d'implantation aux futurs bâtiments. Le PLQ PAV pourra ainsi définir d'importantes surfaces de terrain à l'intérieur desquelles, pourront s'implanter, les futurs bâtiments, dont le nombre et l'implantation ne seront pas définis. Ces bâtiments pourront ensuite s'implanter en fonction des projets, lesquels devront simplement être réalisés à l'intérieur des aires de localisation, en tenant compte de la densité, des gabarits et des alignements impératifs fixés par le PLQ PAV.

Une telle souplesse doit nécessairement être précédée de vérifications morphologiques et typologiques poussées, permettant de déterminer le champ dans lequel la liberté s'exerce. Ces vérifications permettront également de déterminer *l'indice maximum d'utilisation du sol*, indispensable, notamment, pour effectuer les études d'impact sur l'environnement 1ère étape et la répartition des droits à bâtir en résultant, permettant de garantir l'égalité de traitement entre les différents propriétaires.

Le périmètre PAV comprend des bâtiments dont l'intérêt patrimonial a été signalé par la direction générale du patrimoine et des sites. Les indications relatives aux *bâtiments à maintenir* en application de la loi sur la protection des monuments et des sites pourront le cas échéant figurer dans le PLQ PAV.

4.4.1. b Mise en œuvre et programme d'équipement

Bien qu'actuellement la majeure partie des terrains se trouvent en mains des collectivités publiques ou d'un organisme para public (F.T.I.), la transformation de ce périmètre équivaut par certains aspects à une urbanisation nouvelle. Par conséquent, la question des équipements y est centrale. Il est donc proposé de reprendre les mécanismes prévus par la zone de développement et utilisés dans le cadre de l'application des normes issues des PLQ LGZD, tels que les emprises qui doivent être cédées gratuitement au domaine public, les conduites d'eau et d'énergie ainsi que les systèmes d'assainissement des eaux usées et pluviales nouveaux ou existants, établis en coordination avec la planification pouvant résulter d'autres instruments. Le cas échéant, les remaniements parcellaires pourront également être indiqués.

Le développement du périmètre doit enfin répondre à des objectifs environnementaux ambitieux, annoncés dans la résolution du Grand Conseil relative au développement du périmètre. Il va donc de soi qu'une attention particulière sera accordée à la question de l'énergie tant d'un point de vue général (concept énergétique) que de celui des projets particuliers. Par conséquent, en raison de son caractère incitatif, le contenu de l'article 3 al.5 LGZD doit être systématiquement rappelé.

4.4.2 Périmètre

A contre-courant de la tendance que connaît notre canton depuis plusieurs années de voir diminuer les périmètres des PLQ, il est proposé de promouvoir, dans la mesure

du possible, la mise au point d'un PLQ PAV par secteur. La tendance actuelle est issue de la petite dimension des opérations souvent liée à un parcellaire fortement fragmenté. Elle est également corrélée au pragmatisme qui prévaut dans les nombreux cas où il est jugé préférable de limiter le PLQ aux propriétaires désireux de réaliser en écartant les parcelles voisines – opposants potentiels.

Dans le contexte de mutation profonde du périmètre, il paraît important, en renouant avec les fondements de la planification d'affectation de permettre tant aux autorités – cantonale et communales - qu'à la population d'avoir une vision plus large qu'à l'accoutumée en proposant de véritables plans « de quartier » et non pas des plans « de parcelle ».

Cette position est d'autant plus justifiée qu'il s'agit d'un plan qui met l'accent sur les aspects d'intérêt général, en particulier la voirie, dont les dispositions, pour être pertinentes, se comprennent à l'échelle du quartier.

Le recours à une planification d'affectation portant sur des portions de territoire plus importantes présente, peut-être, l'inconvénient de multiplier les oppositions durant sa procédure d'adoption. En revanche, une fois en force, ce plan permet une réactivité accrue qui paraît d'autant plus intéressante qu'elle concerne un tissu urbain destiné à accueillir de nouvelles entreprises et où il s'agira de réagir dans des brefs délais.

4.5 Les prescriptions par secteur

Secteur Etoile(A)

- Périmètre à cheval sur la Ville de Carouge et sur la Ville de Genève, délimité à l'ouest par la route des Jeunes et au sud-est par la rue Antoine-Jolivet, dont le prolongement est prévu de manière à créer une boucle rejoignant la rue Boissonnas et le tronçon Nord de la route des Jeunes.
- Affectation actuelle : zone industrielle et artisanale dont une partie avec affectation complémentaire pour des bureaux (secteur Noirettes). Zones adoptées par le Grand Conseil les 25.03.1961 et 19.11.1976.
- Propriétés : environ 20 parcelles, en majeure partie propriété de la FTI, de l'Etat de Genève et de la Confédération. Moins d'une dizaine de propriétés privées.
- Occupation actuelle: parking P+R de l'Etoile, bureaux, activités liées aux transports et aux véhicules, très peu de logements.
- Surface : environ 12 ha
- Bâtiments d'intérêt patrimonial. L'étude historique et patrimoniale effectuée par le service des monuments et des sites a recensé les bâtiments suivants comme étant dignes d'intérêt :
 - Usine SICLI, 45, route des Acacias
 - Immeuble locatif de la SI Etoile, 9, route des Jeunes
 - Maison Baron, 45, rue Subilia
 - Centre artisanal Praille Etoile, 55, avenue de la Praille
- Éléments naturels : la Drize canalisée passe sous la route des Jeunes
- Contraintes environnementales :
 - pollution de l'air : immissions de NO₂ variant de 25 à 35 µg/m³ en 2006 (dépassement des normes de l'OPair).
 - bruit routier : valeurs limites dépassées le long de la route des Acacias et de la route des Jeunes
 - sites pollués : - néant.
- Zone projetée : zone 2
- Projet urbain : démolition-reconstruction du secteur en vue de l'implantation d'un quartier de tours mixtes abritant bureaux - logements (haut standing)de 75 à 170 mètres, mais à dominante activités. Réorganisation du réseau routier. Création d'un espace public majeur (place de l'Etoile).

Secteur Praille-sud-ouest - Camembert (B)

- Périmètre sur la Ville de Lancy, délimité par la route des Jeunes, la voie ferrée et le stade de Genève.
- Affectation actuelle : zone ferroviaire et zone de développement 3 avec affectation complémentaire pour commerces, administration et stade. Zone adoptée par le Grand Conseil le 27.05.1999.
- Propriétés : 3 parcelles, propriétés de l'Etat de Genève.
- Occupation actuelle : activités artisanales.
- Surface : environ 3 ha
- Bâtiments d'intérêt patrimonial : -
- Eléments naturels : -
- Contraintes environnementales :
 - pollution de l'air : immissions de NO₂ variant de 30 à 35 µg/m³ en 2006 (dépassement des normes de l'OPair).
 - bruit routier : valeurs limites respectées.
 - sites pollués : certains terrains inscrits au cadastre des sites pollués en tant qu'aire d'exploitation nécessitant une investigation.
- Zone projetée : zone de développement 2 affectée à des activités mixtes.
- Projet urbain : démolition-reconstruction des bâtiments existants en vue de l'implantation d'activités mixtes.

Secteur Praille Ouest(C)

- Périmètre sur les Villes de Carouge et de Lancy, délimité par la route des Jeunes, le faisceau central des voies ferrées, la rue Antoine-Jolivet et l'arrière du M-Parc.
- Affectation actuelle : zone industrielle et artisanale, adoptée par le Grand Conseil le 25.03.1961.
- Propriétés : 79 parcelles appartenant à la FTI.
- Occupation actuelle : activités artisanales et industrielles, activités liées aux transports, commerces de gros. Nombreuses parcelles reliées au rail.
- Surface : environ 32 ha
- Bâtiments d'intérêt patrimonial : bâtiment Natural SA, 35, route des Jeunes.
- Eléments naturels : Drize canalisée sous la route des Jeunes.
- Contraintes environnementales :
 - pollution de l'air : immissions de NO₂ variant de 25 à 30 µg/m³ (valeur 2006)
 - bruit routier : - Valeurs limites respectées sur l'ensemble du secteur.
 - sites pollués : certains terrains inscrits au cadastre des sites pollués en tant qu'aire d'exploitation nécessitant une investigation, d'autres figurent au titre d'aire d'exploitation.
- Zone projetée : zone de développement 2 affectée à des activités mixtes.
- Projet urbain : densification des activités, soit par démolition-reconstruction, soit par superposition de programmes logistiques et industriels (utilisation du rail) dans les niveaux inférieurs, et à haute valeur ajoutée dans les niveaux supérieurs.

Secteur Praille-Est - Grosselin - (D)

- Périmètre sur la Ville de Carouge, délimité par la rue Alexandre-Gavard, la rue Jacques Grosselin, la route de Saint-Julien et le faisceau central des voies ferrées.
 - Affectation actuelle : zone industrielle et artisanale, adoptée par le Grand Conseil le 25.03.61.
- Propriétés : 130 parcelles dont 65 appartenant à la FTI.

- Occupation actuelle : activités artisanales, activités liées à l'automobile, activités commerciales et de bureaux, logements, centres commerciaux. Présence de parcelles raccordées aux rails, avec un seul utilisateur.
- Surface : environ 26 ha
- Bâtiments d'intérêt patrimonial. L'étude historique et patrimoniale effectuée par le service des monuments et des sites a recensé les bâtiments suivants comme étant dignes d'intérêt :
 - Usine Parker Lucifer SA, 16, chemin du Faubourg-de-Cruseilles.
 - Ancienne usine de carton Jean Gallay SA, 11, chemin du Faubourg-de-Cruseilles.
- Contraintes environnementales :
 - pollution de l'air : immissions de NO₂ variant de 30 à 35 µg/m³ en 2006 (dépassement des normes de l'OPair).
 - bruit routier : dépassement des valeurs limites d'immissions le long de la route de St-Julien.
 - sites pollués : certains terrains inscrits au cadastre des sites pollués en tant qu'aire d'exploitation nécessitant une investigation, d'autres figurent au titre d'aire d'exploitation ou site de stockage.
- Zone projetée : zone de développement 2.
- Projet urbain : densification soit par démolition-reconstruction, soit par superposition de programmes. Mixité activités-logements. Equipements publics (écoles). Espaces publics (parcs, places). Réorganisation du réseau routier.

Secteur Acacias Ouest (E)

Périmètre sur la Ville de Genève, délimité schématiquement par la rte des Jeunes, l'av. François-Dussaud, le prolongement de la rue Adrien-Wyss et une partie de la rue Boissonnas.

Affectation actuelle : zone industrielle et artisanale, adoptée par le Grand Conseil le 25.03.1961.

- Propriétés : 47 parcelles
- Occupation actuelle : activités artisanales et industrielles, bureaux, commerces, activités liées aux véhicules, activités de haute technologie, commerces de gros.
- Surface : 19 hectares
- Bâtiments d'intérêt patrimonial. L'étude historique et patrimoniale effectuée par le service des monuments et des sites a recensé les bâtiments suivants comme étant dignes d'intérêt :
 - Ancienne usine Camy Watch, 19, rue François-Dussaud
 - Usine Rolex, 5, rue François-Dussaud
- Eléments naturels : - néant.
- Contraintes environnementales :
 - pollution de l'air : immissions de NO₂ variant de 25 à 30 µg/m³ (valeur 2006)
 - bruit routier : - valeurs limites respectées sur l'ensemble du secteur.
 - sites pollués : certains terrains inscrits au cadastre des sites pollués en tant qu'aire d'exploitation nécessitant une investigation, d'autres figurent au titre d'aire d'exploitation.

Zone projetée : zone de développement 2.

Projet urbain : densification soit par démolition-reconstruction, soit par superposition de programmes. Mixité activités-logements, avec une prédominance d'activités. Equipements publics (écoles). Espaces publics (parcs, places). Réorganisation du réseau routier.

Secteur Acacias Est (F)

Périmètre sur la Ville de Genève délimité schématiquement par la rte des Acacias, la rue François-Dussaud, le prolongement de la rue de la Gabelle, la rue des Noirettes, la rue du Léopard, le prolongement de la rue Alexandre Gavard, la rue Pictet-Thelusson, la rue Boissonnas et le prolongement de la rue Adrien Wyss.

- Affectation actuelle : zone industrielle et artisanale, adoptée par le Grand Conseil le 25.03.61.
- Propriétés : 27 parcelles dont 18 appartiennent à la FTI.
- Occupation actuelle : activités liées à l'automobile, activités artisanales, commerciales et de bureaux, logements, centres commerciaux, activités de haute technologie
- Surface : environ 13 ha
- Bâtiments d'intérêt patrimonial. L'étude historique et patrimoniale effectuée par le service des monuments et des sites a recensé les bâtiments suivants comme étant dignes d'intérêt :
 - Ancien garage Perrot-Duval, 1, rue François-Dussaud (procédure d'inscription à l'inventaire ouverte le 11.11.2005).
 - Ancien centre Eurogas, 41, route des Acacias.
 - Ancienne usine de la British American Tobacco, 43, route des Acacias.
- Contraintes environnementales :
 - pollution de l'air : immissions de NO₂ variant de 30 à 35 µg/m³ en 2006 (dépassement des normes de l'OPair).
 - bruit routier : dépassement des valeurs limites d'immissions le long de la route des Acacias.
 - sites pollués : certains terrains inscrits au cadastre des sites pollués en tant qu'aire d'exploitation nécessitant une investigation, d'autres figurent au titre d'aire d'exploitation ou site de stockage.
- Zone projetée : zone de développement 2.
- Projet urbain : densification soit par démolition-reconstruction, soit par superposition de programmes. Mixité activités-logements, avec une prédominance de logements. Equipements publics (écoles). Espaces publics (parcs, places). Réorganisation du réseau routier.

Secteur Acacias Bord de l'Arve (G)

- Périmètre sur la Ville de Genève, délimité par l'Arve, le route des Acacias, la rue François-Dussaud et la route des Jeunes.

Affectations actuelles :

 - zone 3 avec affectation complémentaire à destination d'équipements publics (piscine, patinoire, etc.).
 - zone de développement 3 avec affectation complémentaire à destination d'équipements publics (Hôtel de Police), (adoption par le Grand Conseil le 26.11.1987).
 - zone de développement 3, adoptée par le Grand Conseil le 25.03.1961.
 - zone industrielle et artisanale, adoptée par le Grand Conseil le 25.03.1961.
- PLQ 27'966 (ch. de la Gravière - Hôtel de police), approuvé par le Conseil d'Etat le 13.06.1988.
- Propriétés : une dizaine de parcelles appartenant en majeure partie à la ville de Genève et à l'Etat de Genève. Deux parcelles privées, dont une appartenant à l'entreprise Firmenich SA.

- Occupation actuelle: caserne des Vernets, centre sportif de la Queue d'Arve, centre de voirie de la ville de Genève, Hôtel de police, théâtre du Loup, piscine et patinoire des Vernets, activités industrielles et artisanales, bureaux et logements.
- Surface : environ 20 ha
- Bâtiments d'intérêt patrimonial. L'étude historique et patrimoniale effectuée par le service des monuments et des sites a recensé les bâtiments suivants comme étant dignes d'intérêt :
 - Anciens laboratoires de Firmenich SA, 1, route des Jeunes.
 - Site de la Parfumerie, 9, chemin de la Gravière.
 - Anciens ateliers de construction Jonneret, 8, chemin de la Gravière.
 - Centre de voirie des Vernets, 10 rue François-Dussaud.
 - Piscine des Vernets, 2, rue Hans-Wilsdorf.
 - Patinoire des Vernets, 6, rue Hans-Wilsdorf.
- Eléments naturels : Arve et son cordon boisé (surface inconstructible de 10 mètres). Présence de quelques espèces rares (orchidées) à la caserne des Vernets.
- Contraintes environnementales :
 - pollution de l'air : immissions de NO₂ variant de 30 à 35 µg/m³ en 2006 (dépassement des normes de l'OPair).
 - bruit routier : valeurs limites respectées sur l'ensemble du secteur.
 - sites pollués : un terrain inscrit au cadastre des sites pollués en tant qu'aire d'exploitation à surveiller, plusieurs terrains figurant au titre de site de stockage.
- Zone projetée : zone de développement 2 et zone de verdure.
- Projet urbain : démolition/reconstruction de bâtiments existants en vue de l'implantation de nouveaux bâtiments d'affectation mixte à prédominance logement (terrains Firmenich) ou affectation logements ou annexes universitaires vouées à la recherche et au développement (Caserne des Vernets). Maintien des équipements publics existants, aménagement d'une promenade au bord de l'Arve, création d'un parc public, accueil de nouveaux équipements.

5. Mise en œuvre

Ce projet de modification des limites de zones porte sur un très vaste territoire dont la mutation va exiger des études de détail, thématiques et sectorielles, et de nombreuses procédures ultérieures.

Les études thématiques porteront prioritairement sur la localisation des activités futures et des emplois, les espaces publics et la mobilité, le rôle du rail, la politique foncière, la recherche de nouvelles solutions de financement des équipements et infrastructures, les espaces publics majeurs, la mixité socio-économique des logements, la planification scolaire, l'intégration d'équipements culturels et éventuellement sportifs, les aspects environnementaux et géologiques et la gestion de l'eau, etc. Ces études, dont une partie est déjà en cours, se poursuivront en parallèle avec des études sectorielles d'aménagement détaillé. Celles-ci seront menées sous différentes formes suivant les secteurs sur lesquels elles portent, en privilégiant des approches suffisamment ouvertes pour permettre une diversité de propositions, par exemple par l'organisation de concours ou de mandats d'études parallèles.

6. Attribution des degrés de sensibilité

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 2 et des zones de développement 2. Le degré de sensibilité IV est attribué aux biens-fonds compris dans les zones de développement 2 affectées à des activités mixtes, étant toutefois précisé qu'en conformité avec les possibilités ouvertes par la loi d'application de la loi fédérale sur la protection de l'environnement, ces degrés de sensibilité pourront évoluer, en fonction des solutions

constructives retenues, à l'occasion de l'adoption des plans d'affectation du sol de détail nécessaires.

Enfin, aucun bâtiment comportant des locaux à usage sensible au bruit n'étant prévu ou existant dans la bande de verdure située le long de l'Arve au Nord du périmètre, il n'est pas nécessaire de lui attribuer un degré de sensibilité au bruit.

7. Modifications à d'autres lois

Le présent projet de loi contenant certaines dispositions qui s'écartent de celles prévues par la LaLAT, la LGZD, la LEXT et la LCI, il se justifie de les réserver expressément dans ces lois, afin d'éviter tout problème de légalité administrative, ces lois restant applicables pour le surplus.

8. Conclusion

En conclusion, le présent projet de loi va permettre la mutation de l'actuelle zone industrielle et artisanale en un quartier mixte, urbain, pouvant accueillir des activités, des logements et des équipements publics. Cette modification de zones fixe ainsi les conditions-cadre qui vont contribuer à répondre aux défis du développement de Genève et de son agglomération."

COMMENTAIRES DU CONSEIL ADMINISTRATIF

Le Conseil administratif souligne que la Ville de Genève n'est territorialement concernée que par le secteur limité par l'Arve, la route des Jeunes et la route des Acacias. Tous les terrains situés au Sud de ce périmètre sont sur les territoires des Villes de Carouge et Lancy.

Le Conseil administratif relève que le présent projet de modification des limites de zones est le résultat d'un processus de plusieurs années. Le Conseil administratif et les services techniques de la Ville de Genève ont eu l'occasion d'exprimer leurs positions notamment par les courriers suivants:

- lettre du Conseil administratif du 4 juillet 2007 aux Conseillers d'Etat Robert Cramer et Mark Muller, demandant d'une part d'utiliser les plus-values foncières pour financer les équipements, infrastructures et espaces publics et, d'autre part d'envisager de nouvelles formes de collaborations entre institutions et privés;
- lettre du Département des constructions et de l'aménagement du 7 septembre 2007 à la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI), demandant des garanties pour la réalisation de logements sociaux et la planification de la collaboration avec les communes, l'implantation et les conditions de réalisation des équipements publics et de proximité.

Il convient encore de rappeler qu'un premier projet de modification des limites de zones (MZ 29668) a été soumis aux services municipaux dans le cadre d'une enquête technique. Ceux-ci ont préavisé défavorablement avec révision de projet (préavis du 24 janvier 2008) pour les principales raisons suivantes:

- la réalisation des équipements scolaires et de proximité n'était pas prise en compte;
- l'instrument du plan localisé de quartier était abandonné alors même qu'une zone de développement 2 était prévue. Ainsi, les cessions gratuites au domaine public, la répartition des droits à bâtir, etc., nécessaires à un aménagement cohérent, devenaient aléatoires;
- l'application de la loi sur la construction de logements d'utilité publique n'était pas prévue;
- le financement des espaces publics et verts n'était pas abordé.

Ce premier projet de modification des limites de zones n'a pas eu de suite.

Le CA soutient le renouvellement urbain de cette zone, à proximité immédiate du centre-ville, où le sol est peu ou mal utilisé, en particulier à des fins de stockage de voitures ne laissant que peu d'espace aux activités industrielles ou artisanales.

Le projet de modification des limites de zones (MZ 29712) soumis aujourd'hui à votre Conseil a sensiblement évolué par rapport au précédent (MZ 29668).

Le Conseil administratif constate notamment avec satisfaction que:

- le projet prévoit l'obligation d'élaborer des "plans localisés de quartier PAV" dans l'intégralité du périmètre de la Ville de Genève. Ces plans localisés de quartier (PLQ) reprennent pour l'essentiel la définition des PLQ actuel en y introduisant une plus grande souplesse en mentionnant des aires d'implantation au lieu de périmètres d'implantation;
- les communes concernées sont désormais intégrées dans la structure d'accompagnement du projet. A ce titre, le courrier du 11 décembre 2008 du Conseiller d'Etat Mark Muller à Rémy Pagani, propose "(...) de formaliser les instances de suivi mises sur pied sous forme d'un acte séparé, par exemple une convention passées entre les autorités concernées.";
- selon l'exposé des motifs (voir plus haut, page 4), "le projet de loi vise à permettre une mutation de l'actuelle zone industrielle et artisanale vers un quartier aux caractéristiques urbaines: densité, mixité d'affectations (logements, activités secondaires et tertiaires, équipements et services), mixité socio-économique (diversité des typologies de logements), espaces publics (places, parcs, promenades, etc.)".

Toutefois, le Conseil administratif regrette que certains aspects n'aient pas été abordés ou mieux définis au stade de la modification des limites de zones et tient à attirer l'attention de votre Conseil sur les aspects suivants:

- Le projet de loi prévoit l'établissement d'un futur plan directeur de quartier Praille-Acacias-Vernets (PDQ PAV) sur l'ensemble du périmètre. Ce PDQ PAV doit définir les grands objectifs et options d'aménagement. **Le processus de planification du territoire est inversé**: c'est ce PDQ PAV qui aurait dû fonder la modification des limites de zones, comme dans le projet de la Gare des Eaux-Vives, et non l'inverse.
- Si le projet de loi prévoit à juste titre des **réservations de terrains pour les équipements publics et de proximité** (écoles, caserne de pompiers, etc.), les communes doivent connaître suffisamment tôt les modalités d'acquisition des réserves foncières (et leur prix) pour réaliser, notamment les équipements scolaires, comme la loi les y contraint.
- De fait, les **terrains sont en grande majorité en mains des collectivités publiques** :
 - 53% Fondation pour les terrains industriels de Genève,
 - 16% Etat de Genève (casernes, hôtel de police),
 - 20% Ville de Genève (patinoire, piscine et centre sportif de la Queue d'Arve).Le transfert prévu des terrains FTI à l'Etat est de nature à faciliter les négociations souhaitées au paragraphe précédent.
- Le **réaménagement du domaine public communal** sera également à la charge des communes. Il s'étend sur environ 11,5 hectares et aura un coût qui peut être aujourd'hui évalué sommairement à 50 millions. A l'heure actuelle, rien n'est conçu pour un quartier urbain usuel. A titre d'exemple, les véhicules circulent sur des dalles en béton armé. Les canalisations ne sont également pas prévues pour la densité que le projet ambitionne.
- Il est impératif que la taxe d'équipement puisse être perçue sur tout le périmètre, y compris en zone 2 ordinaire. De plus, le projet de modification des limites de zones entraîne une plus-value importante par l'augmentation du prix du terrain. Cette

plus-value doit être utilisée pour contribuer au financement des équipements (espaces publics, équipements publics et de proximité, infrastructures).

- Afin de permettre le maintien d'activités utiles à la vie d'un quartier urbain mais qui ne pourront pas supporter la plus-value induite par le projet, il faut pouvoir fixer le montant des droits de superficie sur le mode de la taxe professionnelle.
- Pour ce qui concerne la réalisation de logements d'utilité publique dans le périmètre, le courrier du 11 décembre du Conseiller d'Etat Mark Muller indique que le "*Conseil d'Etat veillera néanmoins à ce qu'une proportion suffisante de logements d'utilité publique soit prévue dans le périmètre, pour répondre à l'objectif de la loi (...), qui est de disposer d'un parc de LUP de 15% du parc locatif en 2017.*" Pour garantir une réelle mixité sociale, il est indispensable que **la loi sur la construction de logements d'utilité publique (I 4 06) soit applicable** dans le secteur concerné par le projet de modification des limites de zones.
- De **nouvelles formes de collaborations entre institutions** doivent être envisagées:
 - > pour le pilotage politique, comme le courrier de M. Mark Muller le propose, une convention entre autorités concernées doit être établie;
 - > des modes de financement ad hoc doivent être organisés et concrétisés, par exemple:
 - sous la forme de convention pour la réalisation des équipements techniques, de l'aménagement du domaine public et l'acquisition des terrains nécessaires aux équipements de proximité;
 - sous la forme d'une entente sur une révision du mode de perception de la taxe d'équipement, voire un nouveau règlement tenant compte des plus-values applicable dans le périmètre du PAV.

Finalement, compte tenu des remarques déclinées ci-dessus et de la complexité du projet, le Conseil administratif s'interroge sur les motivations qui poussent les instances cantonales à mener à bien une procédure de modification des limites de zones alors que de nombreux aspects devraient être réglés en amont.

Le Conseil administratif vous invite à prendre connaissance du projet de loi en annexe 1 qui sera examiné à l'issue du vote du Conseil municipal par le Grand Conseil.

Au vu des explications qui précèdent, le Conseil administratif vous invite, Mesdames et Messieurs les conseillers, à approuver le projet d'arrêté suivant:

PROJET D'ARRÊTÉ

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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;

vu les dispositions de la loi sur l'instruction publique du 6 novembre 1940;

vu les nouvelles dispositions de la loi pour la construction de logement d'utilité publique du 24 mai 2007;

sur proposition du Conseil administratif,

Arrêté :

Article premier. - De donner un préavis favorable au principe de supprimer les périmètres de la zone industrielle qui ne se prêtent plus à ce type d'affectation ;

Article 2. - De charger le Conseil administratif d'intervenir en lien avec les autres communes concernées pour obtenir la mise en suspens du projet de modification des limites de zones n°29712, relatif à l'aménagement du quartier « Praille-Acacias-Vernets », prévoyant la création d'une zone 2, d'une zone de développement 2, d'une zone de verdure et d'une zone de développement 2 affectée à des activités mixtes, aussi longtemps que les conditions déclinées dans les articles 3 à 6 ne sont pas garanties.

Article 3 - De demander l'établissement d'un plan directeur de quartier "PAV", au sens projet de loi annexé, préalablement au déclassement des zones.

Article 4 - De demander l'application de la loi sur la construction de logements d'utilité publique soit assurée par le biais de tous les futurs instruments de planification.

Article 5 - De demander l'établissement d'une convention entre la Ville de Genève et l'Etat de Genève visant à définir les modalités de financement des infrastructures techniques, des espaces publics et des équipements scolaires et de proximité par le biais d'un règlement adhoc de la taxe d'équipement et d'une taxe sur la plus-value foncière.

Article 6 - De demander l'établissement d'une convention entre la Ville de Genève et l'Etat de Genève visant à fixer les modalités et le prix des acquisitions des terrains nécessaires à la réalisation des équipements visés à l'article 5, ci-dessus.

Annexe 1 Projet de loi relatif à l'aménagement du quartier « Praille-Acacias-Vernets », modifiant les limites de zones sur le territoire des Villes de Genève, Carouge et Lancy (création d'une zone 2, d'une zone de développement 2, d'une zone de verdure et d'une zone de développement 2 affectée à des activités mixtes)

Annexe 2 Projet de modification des limites de zones N° 29712

Annexe 3 Courrier de M. Mark Muller du 11 décembre 2008

Genève, le 4 février 2009

Projet de loi relatif à l'aménagement du quartier « Praille-Acacias-Vernets », modifiant les limites de zones sur le territoire des Villes de Genève, Carouge et Lancy (création d'une zone 2, d'une zone de développement 2, d'une zone de verdure et d'une zone de développement 2 affectée à des activités mixtes)

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

Art. 1 Périmètre

¹ Le plan N° 29712, dressé par le département du territoire le 24 septembre 2008 modifiant les limites de zones sur le territoire de la Ville de Genève et des communes de Carouge et Lancy (création d'une zone 2, d'une zone de développement 2, d'une zone de verdure et d'une zone de développement 2 affectées à des activités mixtes), 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.

Secteurs

³ Le périmètre est divisé en secteurs, à l'intérieur desquels les principes d'aménagement spécifiques définis à l'article 6 de la loi doivent être respectés.

Tours

⁴ Des tours peuvent être admises dans le périmètre du plan. La hauteur de la ligne verticale du gabarit de ces constructions peut atteindre 170m, pour les secteurs situés au nord de la route des Acacias et 175m, pour les secteurs situés au sud de celle-ci.

Art. 2 Plan directeur du quartier « Praille-Acacias-Vernets »

¹ Les terrains compris dans le périmètre du plan visé à l'article 1 font l'objet d'un plan directeur du quartier Praille-Acacias-Vernets. Il a pour objectifs de coordonner les actions propres à harmoniser le développement du périmètre et à en garantir la cohérence et les moyens de mise en œuvre en fonction du développement souhaité. Le plan directeur du quartier sera compatible avec les exigences de l'aménagement du territoire du canton contenues notamment dans le plan directeur cantonal, ainsi qu'avec les règles du droit fédéral en matière de consultation publique. Il tiendra compte dans la mesure du possible des plans directeurs communaux.

² Le plan directeur du quartier Praille-Acacias-Vernets traite notamment des questions relatives aux terrains nécessaires pour les équipements publics de niveau cantonal et de proximité (scolaires, sportifs, sociaux, culturels, de sécurité publique etc.), aux espaces publics, aux accès, aux différents types de mobilité, aux aspects environnementaux, aux éléments de programme, à la construction de tours et à la localisation de ces dernières. Le plan directeur PAV vaut plan directeur localisé au sens de l'article 11bis al.1 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987. Il produit notamment les effets visés à l'article 11 bis alinéa 8 de ladite loi et sert de référence pour l'élaboration des cahiers des charges et l'organisation des concours ou mandats d'études parallèles.

³ En application de l'article 11bis alinéa 11 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987 le Conseil d'Etat fixe par voie réglementaire la procédure applicable, en collaboration avec les Villes de Genève, Carouge et Lancy. Les dispositions réglementaires définissent les règles relatives à l'élaboration et à l'adoption du plan directeur du quartier PAV, ainsi que les modalités de la consultation publique.

Art. 3 Plan localisé de quartier PAV

Principe

¹ A l'intérieur du périmètre du plan no 29712, les constructions et installations, sous réserve de ceux portant sur des objets de peu d'importance ou provisoires et de ceux visés par l'article 4 de la présente loi, doivent être précédés de l'adoption, en principe par secteur, de plans localisés de quartier de détail, dits « PLQ PAV ».

Les articles 22 à 25 et 36 à 48 de la loi sur les constructions diverses, du 14 avril 1988, ne sont pas applicables à l'intérieur du périmètre.

Contenu des plans localisés de quartier PAV

² Les plans localisés de quartier « PAV » prévoient notamment :

- a) le tracé des voies de communication projetées et les modifications à apporter aux voies existantes, ainsi que les alignements le long ou en retrait de ces voies, en distinguant les voies publiques cantonales, communales ou privées;
- b) les espaces libres, privés ou publics, réservés notamment à des places, promenades, espaces verts et places de jeux pour enfants ;
- c) les terrains réservés aux équipements publics ;
- d) la végétation à sauvegarder ou à créer ;
- e) le gabarit maximum, les aires de localisation et la répartition des affectations, chaque aire de localisation pouvant comprendre un ou plusieurs bâtiments ;
- f) l'indice maximum d'utilisation du sol et les droits à bâtir en résultant;
- g) le nombre de places de stationnement ;
- h) les conduites d'eau et d'énergie ainsi que les systèmes d'assainissement des eaux usées et pluviales, nouveaux ou existants, établis en coordination avec la planification pouvant résulter d'autres instruments. Sont également prévus, le cas échéant, les secteurs contraignants de gestion des eaux pluviales, conformément au plan général d'évacuation des eaux de la commune ;
- i) les emprises qui doivent être cédées gratuitement au domaine public ;

³ Outre la mention expresse du contenu de l'article 3, alinéa 5 LGZD, les plans localisés de quartier « PAV » indiquent, le cas échéant :

- a) les indications relatives aux bâtiments à maintenir en raison de leur intérêt, l'article 90, alinéa 1, de la loi sur les constructions et installations diverses, du 14 avril 1988, étant applicable par analogie aux travaux exécutés dans ces immeubles, sous réserve de cas d'intérêts public ;
- b) les remaniements parcellaires nécessaires à la réalisation du plan.

Art. 4 Concours

¹ Lorsqu'un projet de construction est conforme au projet lauréat d'un concours d'architecture réalisé en application de la norme SIA 142, édition 1998, sur la base d'un cahier des charges accepté par le département en charge de la conduite du projet d'aménagement du quartier (ci-après : le concours) et après consultation de la commune du lieu de situation, le Conseil d'Etat peut permettre au département compétent de délivrer l'autorisation de construire nécessaire sans attendre l'adoption du plan localisé de quartier « PAV ».

² En zone de développement, les conditions fixées par l'autorisation de construire délivrée en application de l'alinéa précédent peuvent fixer les éléments visés à l'article 3 alinéa 2 de la présente loi.

Art. 5 Délimitation, affectation et principes d'aménagement par secteurs

Le plan visé à l'article 1 de la présente loi est décomposé en sept secteurs nommés de A à G :

¹ L'Etoile (A)

a) Délimitation

Ce secteur se situe schématiquement entre la Route des Jeunes, la rue Antoine-Jolivet et la rue Boissonnas.

b) Affectation

Il est dévolu à une affectation mixte comportant principalement des activités tertiaires (bureaux et commerces), ainsi que du logement.

c) Instruments d'aménagement du secteur

Le PLQ PAV relatif à ce secteur est fondé sur le résultat d'un concours d'urbanisme ou d'un mandat d'études parallèles réalisé en application de la norme SIA 142, édition 1998, sur la base d'un cahier des charges établi ou accepté par le département en charge de la conduite du projet d'aménagement du quartier et après consultation des Villes de Genève, Carouge et Lancy.

² Praille sud-ouest - Camembert (B)

a) Délimitation

Ce secteur se situe schématiquement entre la route des Jeunes, la voie ferrée et le Stade de Genève.

b) Affectation

Il est dévolu à des activités mixtes.

c) Instruments d'aménagement du secteur

Le PLQ PAV relatif à ce secteur est fondé sur le résultat d'un concours d'urbanisme ou d'un mandat d'études parallèles réalisé en application de la norme SIA 142, édition 1998, sur la base d'un cahier des charges établi ou accepté par le département en charge de la conduite du projet d'aménagement du quartier et après consultation des Villes de Genève, Carouge et Lancy.

³ Praille Ouest (C)

a) Délimitation

Ce secteur se situe schématiquement entre la route des Jeunes et par le faisceau des voies ferrées.

b) Affectation

Il est affecté à des activités mixtes, technologiques, industrielles et artisanales, ainsi qu'à des activités tertiaires.

⁴ Praille-Est - Grosselin (D)

a) Délimitation

Ce secteur se situe schématiquement entre le faisceau de voies ferrées, la rue Alexandre-Gavard, la rue Jacques-Grosselin et la route de Saint Julien.

b) Affectation

Le nord du secteur est dévolu à des activités mixtes; le sud du secteur est dévolu à une affectation mixte, logements, activités tertiaires, entreprises sans nuisances ou moyennement gênantes, avec une nette prédominance de logements.

⁵ Acacias Ouest (E)

a) Délimitation

Ce secteur se situe schématiquement entre la rte des Jeunes, l'av. François-Dussaud, le prolongement de la rue Adrien-Wyss et une partie de la rue Boissonnas.

b) Affectation

Il est dévolu à une affectation mixte, logements, activités tertiaires, entreprises sans nuisances ou moyennement gênantes, avec une nette prédominance d'activités.

6 Acacias Est (F)

a) Délimitation

Ce secteur se situe schématiquement entre la rue des Acacias, la rue François-Dussaud, le prolongement de la rue de la Gabelle, la rue des Noirettes, la rue du Léopard, le prolongement de la rue Alexandre Gavard, la rue Pictet-Thelusson, la rue Boissonnas et le prolongement de la rue Adrien Wyss.

b) Affectation

Il est dévolu à une affectation mixte, logements, activités tertiaires, entreprises sans nuisances ou moyennant gênantes, avec une nette prédominance de logements.

⁷ Acacias - Bord de l'Arve (G)

a) Délimitation

Ce secteur se situe schématiquement entre les Rives de l'Arve, la route des Jeunes, la rue François-Dussaud et la route des Acacias.

b) Affectation

Il est dévolu à une affectation mixte, logements, activités tertiaires, entreprises sans nuisances ou moyennement gênantes.

⁸ Logements, équipements publics et espaces verts

Des logements, des équipements publics et des espaces verts peuvent être réalisés dans chacun des secteurs définis par le présent article. Dans la zone de développement 2 affectée à des activités mixtes, les logements et les équipements publics peuvent être autorisés pour autant que, conformément à l'article 15 al.2 de la loi d'application de la loi fédérale sur la protection de l'environnement, du 2 octobre 1997, les degrés de sensibilité attribués par la présente loi soient adaptés de manière appropriée lors de l'adoption d'un plan localisé de quartier PAV et en fonction des exigences des arts. 43 et 44 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986.

Art. 6

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 2 et des zones de développement 2 créées à l'article 1, le degré de sensibilité IV aux biens-fonds compris dans la zone de développement 2 affectée à des activités mixtes, et le degré de sensibilité II (pour les bâtiments comprenant des locaux à usage sensible au bruit) aux biens-fonds compris dans le périmètre de la zone de verdure. L'article 15 al.2 de la loi d'application de la loi fédérale sur la protection de l'environnement, du 2 octobre 1997, est réservé.

Art. 7 Modifications à d'autres lois

¹ La loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987 (L 1 30), est modifiée comme suit :

Art.11 bis, alinéa 11 (nouveau)

¹¹ Sont réservées les dispositions particulières de procédure prévues par la loi, relative à l'aménagement du quartier « Praille-Acacias-Vernets » modifiant les limites de zones sur le territoire des villes de Genève, Carouge et Lancy, selon le plan N° 29712, visé à l'art. 1 de celle-ci, et son règlement d'application, élaboré en collaboration avec les Villes de Genève, Carouge et Lancy.

Art. 13, alinéa 1, lettre m (nouvelle) de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire / introduction d'un nouveau plan d'affectation du sol

m) les plans localisés de quartier PAV visés par la loi du , relative à l'aménagement du quartier « Praille-Acacias-Vernets » modifiant les limites de zones sur le territoire des Villes de Genève, Carouge et Lancy, selon le plan N° 29712, visé à l'art. 1 de celle-ci.

² La loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957 (L 1 35), est modifiée comme suit :

Art. 2, alinéa 3 (nouveau)

³ Sont réservées les dispositions de la loi du , relative à l'aménagement du quartier « Praille-Acacias-Vernets » modifiant les limites de zones sur le territoire des Villes de Genève, Carouge et Lancy, dans le secteur dit le quartier « Praille-Acacias-Vernets, selon le plan N° 29712, visé à l'art. 1 de celle-ci.

³ La loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers et localités, du 29 mars 1929, est modifiée comme suit

Art. 2 (nouveau) Secteur Praille-Acacias-Vernets

Sont réservées les dispositions de la loi du , relative à l'aménagement du quartier « Praille-Acacias-Vernets » modifiant les limites de zones sur le territoire des Villes de Genève, Carouge et Lancy, dans le secteur dit le quartier « Praille-Acacias-Vernets, selon le plan N° 29712, visé à l'art. 1 de celle-ci.

⁴ La loi sur les constructions et installations diverses, du 14 avril 1988, est modifiée comme suit (L 5 05) :

Art. 17, alinéa 2 (nouveau) Secteur Praille-Acacias-Vernets

² Sont réservées les dispositions de la loi du , relative à l'aménagement du quartier « Praille-Acacias-Vernets » modifiant les limites de zones sur le territoire des Villes de Genève, Carouge et Lancy, selon le plan N° 29712, visé à l'art. 1 de celle-ci.

Art. 8 Entrée en vigueur

La présente loi entre en vigueur le lendemain de sa promulgation dans la Feuille d'avis officielle.

Certifié conforme

Le chancelier d'Etat : Robert Hensler

Projet de loi relatif à l'aménagement du quartier « Praille-Acacias-Vernets », modifiant les limites de zones sur le territoire des Villes de Genève, Carouge et Lancy (création d'une zone 2, d'une zone de développement 2, d'une zone de verdure et d'une zone de développement 2 affectée à des activités mixtes)

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

Art. 1 Périmètre

¹ Le plan N° 29712, dressé par le département du territoire le 24 septembre 2008 modifiant les limites de zones sur le territoire de la Ville de Genève et des communes de Carouge et Lancy (création d'une zone 2, d'une zone de développement 2, d'une zone de verdure et d'une zone de développement 2 affectées à des activités mixtes), 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.

Secteurs

³ Le périmètre est divisé en secteurs, à l'intérieur desquels les principes d'aménagement spécifiques définis à l'article 6 de la loi doivent être respectés.

Tours

⁴ Des tours peuvent être admises dans le périmètre du plan. La hauteur de la ligne verticale du gabarit de ces constructions peut atteindre 170m, pour les secteurs situés au nord de la route des Acacias et 175m, pour les secteurs situés au sud de celle-ci.

Art. 2 Plan directeur du quartier « Praille-Acacias-Vernets »

¹ Les terrains compris dans le périmètre du plan visé à l'article 1 font l'objet d'un plan directeur du quartier Praille-Acacias-Vernets. Il a pour objectifs de coordonner les actions propres à harmoniser le développement du périmètre et à en garantir la cohérence et les moyens de mise en œuvre en fonction du développement souhaité. Le plan directeur du quartier sera compatible avec les exigences de l'aménagement du territoire du canton contenues notamment dans le plan directeur cantonal, ainsi qu'avec les règles du droit fédéral en matière de consultation publique. Il tiendra compte dans la mesure du possible des plans directeurs communaux.

² Le plan directeur du quartier Praille-Acacias-Vernets traite notamment des questions relatives aux terrains nécessaires pour les équipements publics de niveau cantonal et de proximité (scolaires, sportifs, sociaux, culturels, de sécurité publique etc.), aux espaces publics, aux accès, aux différents types de mobilité, aux aspects environnementaux, aux éléments de programme, à la construction de tours et à la localisation de ces dernières. Le plan directeur PAV vaut plan directeur localisé au sens de l'article 11bis al.1 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987. Il produit notamment les effets visés à l'article 11 bis alinéa 8 de ladite loi et sert de référence pour l'élaboration des cahiers des charges et l'organisation des concours ou mandats d'études parallèles.

³ En application de l'article 11bis alinéa 11 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987 le Conseil d'Etat fixe par voie réglementaire la procédure applicable, en collaboration avec les Villes de Genève, Carouge et Lancy. Les dispositions réglementaires définissent les règles relatives à l'élaboration et à l'adoption du plan directeur du quartier PAV, ainsi que les modalités de la consultation publique.

Art. 3 Plan localisé de quartier PAV

Principe

¹ A l'intérieur du périmètre du plan no 29712, les constructions et installations, sous réserve de ceux portant sur des objets de peu d'importance ou provisoires et de ceux visés par l'article 4 de la présente loi, doivent être précédés de l'adoption, en principe par secteur, de plans localisés de quartier de détail, dits « PLQ PAV ».

Les articles 22 à 25 et 36 à 48 de la loi sur les constructions diverses, du 14 avril 1988, ne sont pas applicables à l'intérieur du périmètre.

Contenu des plans localisés de quartier PAV

² Les plans localisés de quartier « PAV » prévoient notamment :

- a) le tracé des voies de communication projetées et les modifications à apporter aux voies existantes, ainsi que les alignements le long ou en retrait de ces voies, en distinguant les voies publiques cantonales, communales ou privées;
- b) les espaces libres, privés ou publics, réservé notamment à des places, promenades, espaces verts et places de jeux pour enfants ;
- c) les terrains réservés aux équipements publics ;
- d) la végétation à sauvegarder ou à créer ;
- e) le gabarit maximum, les aires de localisation et la répartition des affectations, chaque aire de localisation pouvant comprendre un ou plusieurs bâtiments ;
- f) l'indice maximum d'utilisation du sol et les droits à bâtir en résultant;
- g) le nombre de places de stationnement ;
- h) les conduites d'eau et d'énergie ainsi que les systèmes d'assainissement des eaux usées et pluviales, nouveaux ou existants, établis en coordination avec la planification pouvant résulter d'autres instruments. Sont également prévus, le cas échéant, les secteurs contraignants de gestion des eaux pluviales, conformément au plan général d'évacuation des eaux de la commune ;
- i) les emprises qui doivent être cédées gratuitement au domaine public ;

³ Outre la mention expresse du contenu de l'article 3, alinéa 5 LGZD, les plans localisés de quartier « PAV » indiquent, le cas échéant :

- a) les indications relatives aux bâtiments à maintenir en raison de leur intérêt, l'article 90, alinéa 1, de la loi sur les constructions et installations diverses, du 14 avril 1988, étant applicable par analogie aux travaux exécutés dans ces immeubles, sous réserve de cas d'intérêts public ;
- b) les remaniements parcellaires nécessaires à la réalisation du plan.

Art. 4 Concours

¹ Lorsqu'un projet de construction est conforme au projet lauréat d'un concours d'architecture réalisé en application de la norme SIA 142, édition 1998, sur la base d'un cahier des charges accepté par le département en charge de la conduite du projet d'aménagement du quartier (ci-après : le concours) et après consultation de la commune du lieu de situation, le Conseil d'Etat peut permettre au département compétent de délivrer l'autorisation de construire nécessaire sans attendre l'adoption du plan localisé de quartier « PAV ».

² En zone de développement, les conditions fixées par l'autorisation de construire délivrée en application de l'alinéa précédent peuvent fixer les éléments visés à l'article 3 alinéa 2 de la présente loi.

Art. 5 Délimitation, affectation et principes d'aménagement par secteurs

Le plan visé à l'article 1 de la présente loi est décomposé en sept secteurs nommés de A à G :

¹ L'Etoile (A)

a) Délimitation

Ce secteur se situe schématiquement entre la Route des Jeunes, la rue Antoine-Jolivet et la rue Boissonnas.

b) Affectation

Il est dévolu à une affectation mixte comportant principalement des activités tertiaires (bureaux et commerces), ainsi que du logement.

c) Instruments d'aménagement du secteur

Le PLQ PAV relatif à ce secteur est fondé sur le résultat d'un concours d'urbanisme ou d'un mandat d'études parallèles réalisé en application de la norme SIA 142, édition 1998, sur la base d'un cahier des charges établi ou accepté par le département en charge de la conduite du projet d'aménagement du quartier et après consultation des Villes de Genève, Carouge et Lancy.

² Praille sud-ouest - Camembert (B)

a) Délimitation

Ce secteur se situe schématiquement entre la route des Jeunes, la voie ferrée et le Stade de Genève.

b) Affectation

Il est dévolu à des activités mixtes.

c) Instruments d'aménagement du secteur

Le PLQ PAV relatif à ce secteur est fondé sur le résultat d'un concours d'urbanisme ou d'un mandat d'études parallèles réalisé en application de la norme SIA 142, édition 1998, sur la base d'un cahier des charges établi ou accepté par le département en charge de la conduite du projet d'aménagement du quartier et après consultation des Villes de Genève, Carouge et Lancy.

³ Praille Ouest (C)

a) Délimitation

Ce secteur se situe schématiquement entre la route des Jeunes et par le faisceau des voies ferrées.

b) Affectation

Il est affecté à des activités mixtes, technologiques, industrielles et artisanales, ainsi qu'à des activités tertiaires.

⁴ Praille-Est - Grosselin (D)

a) Délimitation

Ce secteur se situe schématiquement entre le faisceau de voies ferrées, la rue Alexandre-Gavard, la rue Jacques-Grosselin et la route de Saint Julien.

b) Affectation

Le nord du secteur est dévolu à des activités mixtes; le sud du secteur est dévolu à une affectation mixte, logements, activités tertiaires, entreprises sans nuisances ou moyennement gênantes, avec une nette prédominance de logements.

⁵ Acacias Ouest (E)

a) Délimitation

Ce secteur se situe schématiquement entre la rte des Jeunes, l'av. François-Dussaud, le prolongement de la rue Adrien-Wyss et une partie de la rue Boissonnas.

b) Affectation

Il est dévolu à une affectation mixte, logements, activités tertiaires, entreprises sans nuisances ou moyennement gênantes, avec une nette prédominance d'activités.

6 Acacias Est (F)

a) Délimitation

Ce secteur se situe schématiquement entre la rte des Acacias, la rue François-Dussaud, le prolongement de la rue de la Gabelle, la rue des Noirettes, la rue du Léopard, le prolongement de la rue Alexandre Gavard, la rue Pictet-Thelusson, la rue Boissonnas et le prolongement de la rue Adrien Wyss.

b) Affectation

Il est dévolu à une affectation mixte, logements, activités tertiaires, entreprises sans nuisances ou moyennant gênantes, avec une nette prédominance de logements.

⁷ Acacias - Bord de l'Arve (G)

a) Délimitation

Ce secteur se situe schématiquement entre les Rives de l'Arve, la route des Jeunes, la rue François-Dussaud et la route des Acacias.

b) Affectation

Il est dévolu à une affectation mixte, logements, activités tertiaires, entreprises sans nuisances ou moyennement gênantes.

⁸ Logements, équipements publics et espaces verts

Des logements, des équipements publics et des espaces verts peuvent être réalisés dans chacun des secteurs définis par le présent article. Dans la zone de développement 2 affectée à des activités mixtes, les logements et les équipements publics peuvent être autorisés pour autant que, conformément à l'article 15 al.2 de la loi d'application de la loi fédérale sur la protection de l'environnement, du 2 octobre 1997, les degrés de sensibilité attribués par la présente loi soient adaptés de manière appropriée lors de l'adoption d'un plan localisé de quartier PAV et en fonction des exigences des arts. 43 et 44 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986.

Art. 6

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 2 et des zones de développement 2 créées à l'article 1, le degré de sensibilité IV aux biens-fonds compris dans la zone de développement 2 affectée à des activités mixtes, et le degré de sensibilité II (pour les bâtiments comprenant des locaux à usage sensible au bruit) aux biens-fonds compris dans le périmètre de la zone de verdure. L'article 15 al.2 de la loi d'application de la loi fédérale sur la protection sur la protection de l'environnement, du 2 octobre 1997, est réservé.

Art. 7 Modifications à d'autres lois

¹ La loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987 (L 1 30), est modifiée comme suit :

Art.11 bis, alinéa 11 (nouveau)

¹¹ Sont réservées les dispositions particulières de procédure prévues par la loi relative à l'aménagement du quartier « Praille-Acacias-Vernets » modifiant les limites de zones sur le territoire des villes de Genève, Carouge et Lancy, selon le plan N° 29712, visé à l'art. 1 de celle-ci, et son règlement d'application, élaboré en collaboration avec les Villes de Genève, Carouge et Lancy.

Art. 13, alinéa 1, lettre m (nouvelle) de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire / introduction d'un nouveau plan d'affectation du sol

m) les plans localisés de quartier PAV visés par la loi du relative à l'aménagement du quartier « Praille-Acacias-Vernets » modifiant les limites de zones sur le territoire des Villes de Genève, Carouge et Lancy, selon le plan N° 29712, visé à l'art. 1 de celle-ci.

² La loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957 (L 1 35), est modifiée comme suit :

Art. 2, alinéa 3 (nouveau)

³ Sont réservées les dispositions de la loi du, relative à l'aménagement du quartier « Praille-Acacias-Vernets » modifiant les limites de zones sur le territoire des Villes de Genève, Carouge et Lancy, dans le secteur dit le quartier « Praille-Acacias-Vernets, selon le plan N° 29712, visé à l'art. 1 de celle-ci.

³ La loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers et localités, du 29 mars 1929, est modifiée comme suit

Art. 2 (nouveau) Secteur Praille-Acacias-Vernets

Sont réservées les dispositions de la loi du, relative à l'aménagement du quartier « Praille-Acacias-Vernets » modifiant les limites de zones sur le territoire des Villes de Genève, Carouge et Lancy, dans le secteur dit le quartier « Praille-Acacias-Vernets, selon le plan N° 29712, visé à l'art. 1 de celle-ci.

⁴ La loi sur les constructions et installations diverses, du 14 avril 1988, est modifiée comme suit (L 5 05) :

Art. 17, alinéa 2 (nouveau) Secteur Praille-Acacias-Vernets

² Sont réservées les dispositions de la loi du, relative à l'aménagement du quartier « Praille-Acacias-Vernets » modifiant les limites de zones sur le territoire des Villes de Genève, Carouge et Lancy, selon le plan N° 29712, visé à l'art. 1 de celle-ci.

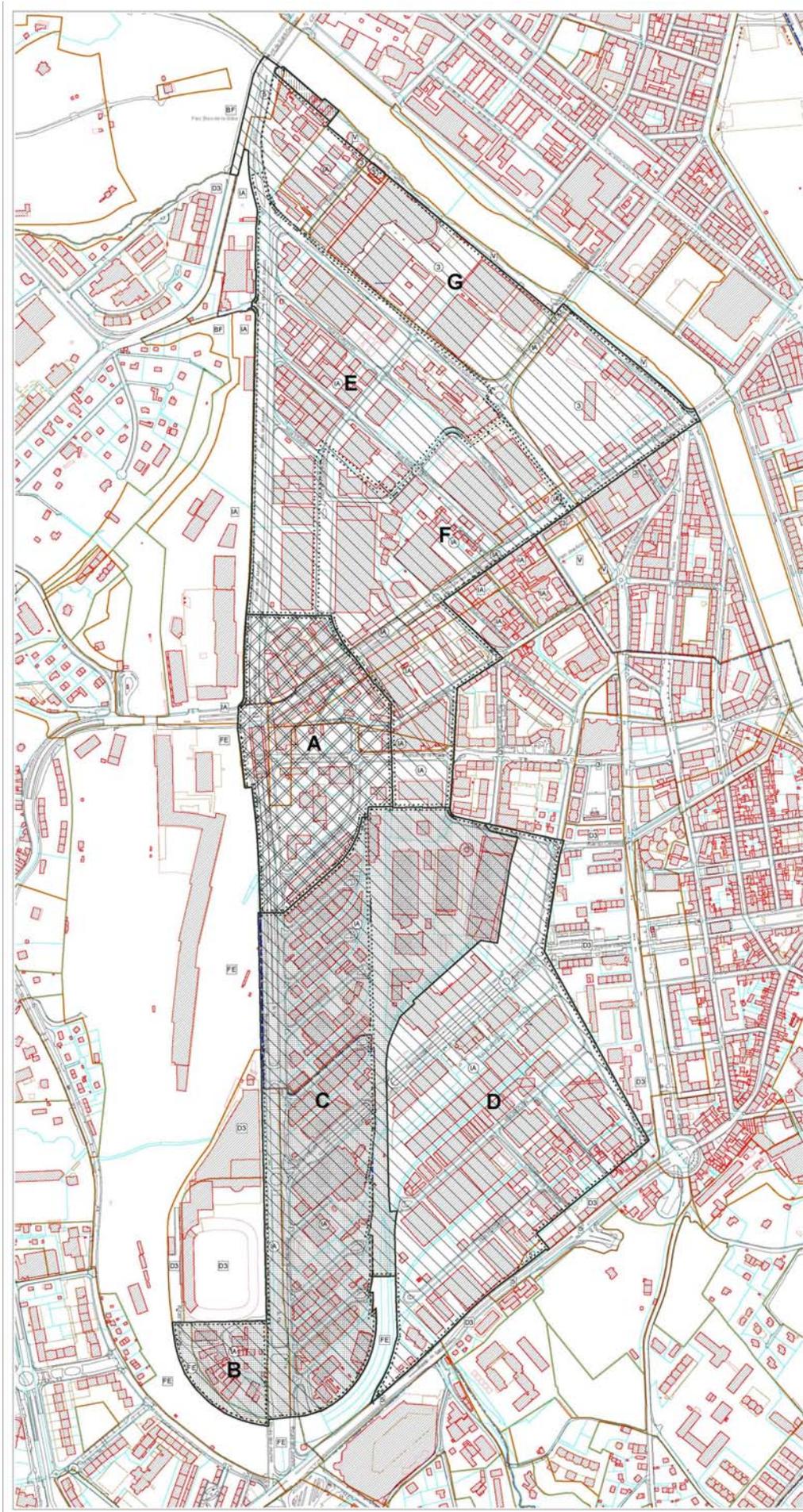
Art. 8 Entrée en vigueur

La présente loi entre en vigueur le lendemain de sa promulgation dans la Feuille d'avis officielle.

Certifié conforme

Le chancelier d'Etat : Robert Hensler

Annexe 2





REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE
Département des constructions et des technologies de l'Information
Le Conseiller d'Etat

DCTI
Case postale 3880
1211 Genève 3

Nrél : MM/615726-2008

13 DEC. 2008
17 DEC. 2008
A traiter par:
Copies:
SCA

Monsieur Rémy PAGANI
Conseiller administratif en charge du
Département municipal de
l'aménagement, des constructions et de
la voirie
Rue de l'Hôtel-de-Ville
Case postale
1211 Genève 3

Genève, le 11 décembre 2008

Concerne : Praille-Acacias-Vernets (PAV)
Enquête publique n° 1640
Projet de modification des limites de zones N° 29712

Monsieur le Conseiller administratif,

Je me réfère au préavis technique commun que vos services ont adressé le 12 novembre 2008 à Mme Bojana Vasiljevic Menoud, directrice générale de l'aménagement du territoire, concernant le projet de loi cité en titre.

A titre préalable, j'ai pris bonne note des observations générales que ce préavis comporte au sujet du suivi du projet de développement Praille-Acacias-Vernets (PAV) et je me félicite également de la concertation instaurée, dans ce contexte, entre les Villes concernées et l'Etat. Cette dernière est d'ailleurs d'ores et déjà concrétisée par un travail de collaboration à plusieurs niveaux, dont je suis convaincu qu'il permettra un avancement cohérent du projet en question.

Pour l'essentiel, les remarques formulées par vos services ont été prises en compte et, par souci de clarté, je reprends ci-dessous l'ordre dans lequel ont été formulées les diverses demandes que comporte le préavis technique précité.

1. Plan de modification des limites de zones

Hormis le secteur de l'Etoile, l'ensemble du périmètre concerné est situé en zone de développement, ce qui implique l'adoption de plans localisés de quartier préalablement à la délivrance d'autorisations de construire, ainsi qu'un contrôle sur les prix des terrains. Or, ce contrôle ne se justifie pas s'agissant d'un secteur destiné à des activités tertiaires ainsi qu'à des logements de haut standing. En revanche, il est admis que l'adoption de plans localisés de quartier préalablement à la délivrance d'autorisations de construire sera exigée dans l'ensemble du périmètre, y compris pour le secteur de l'Etoile, et ce malgré l'affectation de ce dernier en zone primaire. Votre demande est ainsi satisfaite.

2. Projet de loi

Article 1 - Périmètre

Je partage entièrement votre souci d'une intégration harmonieuse des tours dans le paysage urbain. A ce stade, la direction générale de l'aménagement du territoire a d'ailleurs d'ores et déjà engagé, dans le cadre du plan directeur cantonal, une étude générale relative aux tours à Genève, notamment liée au projet de développement PAV. Par la suite, il va de soi que ces questions devront être approfondies en relation avec les études directrices et sectorielles.

Article nouveau

Les éléments relatifs au mode de suivi d'un projet de développement n'ont pas leur place dans une loi modifiant les limites de zones de construction du périmètre concerné par le projet. Ceci dit, l'exposé des motifs du projet de loi a été largement complété afin de fournir toutes garanties utiles à ce sujet. Par ailleurs, il serait effectivement envisageable de formaliser les instances de suivi mises sur pied sous forme d'un acte séparé, par exemple une convention passée entre les autorités concernées.

Article 2 - Plan directeur de quartier PAV

Les demandes formulées par vos services à ce sujet ont été retenues, et l'article 2 alinéa 2 a été complété de manière à indiquer les principaux éléments qui devront figurer dans le plan directeur du périmètre PAV.

Article 3 - Plan localisé de quartier PAV

Hormis les dispositions particulières énoncées par le projet de loi au sujet du plan localisé de quartier PAV, les dispositions générales de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957, notamment l'article 4 de cette dernière, relatif au règlement de quartier, s'appliquent. Cela répond donc à la préoccupation exprimée.

Article 4 - Concours

Les observations de vos services sur cette question résultent d'un malentendu. Il n'est en effet pas question, par le biais de la procédure du concours d'architecture sur un projet ponctuel, de renoncer à l'élaboration et à l'adoption du plan localisé de quartier. En effet, l'article 4 alinéa du projet de loi prévoit uniquement que, suite à une telle procédure et sous certaines conditions précises, un projet de construction pourrait être autorisé sans attendre l'adoption du plan localisé de quartier.

Par ailleurs et comme précisé ci-dessus sous chiffre 1, l'adoption de plans localisés de quartier sera obligatoire dans tout le périmètre, y compris en zone ordinaire.

Enfin, le projet de loi a été complété par la référence expresse à la consultation de la commune du lieu de situation du projet en cause.

Article 5 - Délimitation, affectation et principes d'aménagement par secteur

Le projet de loi a été complété par les indications relatives à la consultation des communes.

S'agissant du secteur du Camembert, l'aménagement d'équipements sportifs n'est pas exclu. En revanche, il serait prématuré de figer d'ores et déjà une telle affectation. La zone de construction attribuée, d'activités mixtes, permet toutefois de laisser la porte ouverte pour le futur du secteur, notamment en fonction de l'évolution des études techniques.

Pour ce qui concerne la réservation des terrains nécessaires aux espaces publics ainsi qu'aux équipements publics et de proximité, votre demande a été prise en compte, dès lors que l'article 5 alinéa 8 du projet de loi y fait expressément référence. Pour ce qui concerne la localisation de ces espaces et équipements publics, elle sera bien entendu précisée dans le cadre des plans d'affectations de détail.

Article 6

Il est certain que l'évolution de la zone industrielle et artisanale vers une zone d'affectations mixtes pourra avoir des conséquences sur le type d'activités admissibles à l'avenir dans cette nouvelle zone. Cette évolution ne se fera toutefois pas dans des délais brefs, de sorte qu'il sera possible, au fur et à mesure que les situations se présentent, de trouver des solutions appropriées, respectant à la fois les besoins de l'emploi et les exigences des affectations nouvelles.

Article 7 - Modifications à d'autres lois

La précision souhaitée en ce qui concerne la collaboration des communes a été apportée.

3. Autres problématiques

Taxe d'équipement

Les questions relatives aux taxes d'équipement à percevoir au sein du périmètre devront effectivement être approfondies, en raison des investissements nécessaires. Pour ce qui concerne le secteur de l'Étoile, je partage votre avis selon lequel une solution ad hoc devra être étudiée, qui pourrait impliquer la mise sur pied d'un dispositif financier spécifique.

Fixation du prix des droits de superficie

Diverses réflexions sont déjà en cours à ce sujet et donneront lieu à des études détaillées. Ces questions n'ont toutefois pas leur place dans la loi modifiant le régime des zones de construction et seront arrêtées ultérieurement.

Zone de verdure

La demande d'affecter en zone de verdure une bande de terrain située au bord de l'Arve, au nord du périmètre et le long des parcelles "Firmenich", a été prise en considération et le plan a été modifié en conséquence.

Loi pour la construction de logements d'utilité publique

La loi pour la construction de logements d'utilité publique, du 24 mai 2007 ne s'applique pas lorsque la zone de fond est industrielle et artisanale, comme c'est le cas pour le périmètre PAV. Le Conseil d'Etat veillera néanmoins à ce qu'une proportion suffisante de logements d'utilité publique soit prévue dans le périmètre, pour répondre à l'objectif de la loi précitée, qui est de disposer d'un parc de LUP de 15% du parc locatif en 2017.

Pour le reste, s'agissant sur un plan plus général de la proportion logements/emplois au sein du périmètre, le Conseil d'Etat partage l'avis exprimé selon lequel la part faite au logement doit être autant que possible renforcée. Il entend donc agir dans ce sens, tout en considérant les objectifs de mobilité par transports publics, qui impliquent des secteurs comportant une forte densité d'emplois. Il a ainsi modifié le projet de résolution qu'il a soumis début novembre dernier au Grand Conseil.

Je vous prie dès lors de trouver sous ce pli, en vue de sa mise à l'enquête publique, le projet de modification des limites de zones établi par les services compétents de l'administration et comportant les documents suivants :

- un exemplaire du projet de plan;
- un projet de loi ainsi qu'un exposé des motifs.

Cette enquête sera ouverte selon communiqué ci-joint et je vous prie de bien vouloir faire afficher ce projet de plan afin qu'il puisse être consulté par les intéressés.

Je vous serais obligé de bien vouloir inscrire ce projet, pour préavis, à l'ordre du jour de la prochaine séance de votre Conseil municipal.

Je vous rappelle, toutefois, que ce dernier ne doit pas rendre son préavis tant que la direction générale de l'aménagement du territoire ne lui aura pas transmis, au terme de l'enquête publique, le dossier d'observations avec, le cas échéant, le projet modifié en fonction des dernières données en mains du département.

En vous remerciant de votre collaboration, je vous prie de croire, Monsieur le Conseiller administratif, à l'assurance de ma considération distinguée.



Mark Muller