

*22 septembre 2010*

**Proposition du Conseil administratif du 22 septembre 2010, sur demande du Département des constructions et des technologies de l'information, en vue de l'abrogation partielle du plan localisé de quartier N° 28477-136 (à l'exception des degrés de sensibilité au bruit DS-OPB adopté par le Conseil d'Etat le 27 juillet 1994), situé à l'avenue Krieg 4-12, entre la route de Malagnou et la rue Michel-Chauvet, sur le territoire de la Ville de Genève, section Eaux-Vives.**

Mesdames et Messieurs les conseillers,

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

### **Exposé des motifs**

«En date du 27 juillet 1994, le Conseil d'Etat adoptait le plan localisé de quartier (PLQ) N° 28477-136, situé entre la route de Malagnou et la rue Michel-Chauvet. Ce PLQ prévoyait trois immeubles, dont deux dévolus à des logements aujourd'hui réalisés. Il s'agit de l'immeuble de cinq étages plus attique sur rez-de-chaussée prolongeant le bâtiment situé le long de la rue Michel-Chauvet et du bâtiment ponctuel de quatre étages plus attique sur rez-de-chaussée, donnant sur l'avenue Krieg. La dernière construction, projetée au cœur du périmètre du plan susmentionné et destinée aux besoins d'une communauté religieuse, est demeurée à ce jour non réalisée. La communauté religieuse qui avait manifesté son intérêt, il y a une quinzaine d'années, ne souhaite plus aujourd'hui réaliser cet équipement.

»En l'absence de projet de remplacement pour cette construction, la réalisation complète du PLQ en force peut être considérée comme peu probable. Cet état de fait n'est pas satisfaisant. Considérant d'une part la faible disponibilité de terrains constructibles et, d'autre part, la sévère pénurie de logements sur le territoire genevois, des périmètres centraux affectés à la zone à bâtir ne sauraient en effet demeurer partiellement inexploités.

»En mars 2009, la possibilité de réaliser des logements en lieu et place de l'équipement projeté a justement été proposée et vérifiée dans le cadre de la demande de renseignements (DR) N° 18179, déposée à l'office des autorisations de construire de l'Etat de Genève. Outre le changement d'affectation, cette DR envisage un étage supplémentaire par rapport au gabarit fixé par le PLQ en force.

Elle a été préavisée favorablement par les services de l'Etat, ainsi que par la commission d'urbanisme.

» Dans la mesure où les modifications qu'elle introduit en termes d'affectation ne sauraient être considérées comme des écarts mineurs au sens de l'article 3, alinéa 4, de la loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités (LExt) (L 1 40), la réalisation du projet proposé par ladite DR implique l'abrogation préalable du PLQ. C'est l'objet du présent exposé des motifs.

» Techniquement, la réalisation de logements sur la parcelle N° 3175, feuille cadastrale 36, ne pose pas de problèmes particuliers. La parcelle étant affectée à la zone 3 ordinaire, l'abrogation dudit PLQ n'oblige pas à l'élaboration d'un nouveau PLQ, qui est facultatif au sens de l'article 1 de la LExt. La future construction devra en revanche respecter les distances aux limites et les installations diverses (LCI) (L 5 05), ce qui permettra toutefois de construire une surface bâtie supérieure à celle autorisée par le PLQ en force.

» D'une manière générale, la réalisation de logements dans le périmètre répond tant au plan directeur cantonal, dans sa version de 2001, mise à jour en 2006, qu'au plan directeur communal adopté par le Conseil d'Etat le 14 octobre 2009. Tous deux insistent en effet sur la nécessité de créer des logements, en particulier dans les secteurs desservis par des lignes de transports collectifs efficaces.

» A terme, l'abrogation du PLQ devrait ainsi autoriser la réalisation d'une vingtaine de logements, tout en dotant un secteur – aujourd'hui clôturé – d'espaces publics de qualité et en assurant sa perméabilité.

» L'abrogation proposée est toutefois partielle étant donné qu'il s'agit de garantir la cohérence du plan d'attribution des degrés de sensibilité adopté par le Conseil d'Etat le 3 mai 2000, conformément à l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit. L'abrogation concerne ainsi l'ensemble des éléments prévus par le PLQ N° 28477-136 (à l'exception des degrés de sensibilité au bruit DS II et DS III mentionnés).»

### **Commentaires du Conseil administratif**

La Ville de Genève est entrée en matière le 12 mai 2009 sur une demande de renseignements, DR18179, portant sur la construction d'un immeuble de logements ainsi que d'un espace public ouvert et de qualité. Ce projet est situé au sein du PLQ N° 28477-136 adopté par le Conseil d'Etat le 27 juillet 1994.

Compte tenu du fait que la dernière construction prévue par ce plan localisé de quartier, destinée à une communauté religieuse, n'est pas réalisée à ce jour,

et que le secteur se situe en zone 3 ordinaire, il est pertinent d'entrer en matière sur le principe d'abrogation de ce PLQ datant de seize ans. Cela afin d'optimiser l'utilisation du sol au centre-ville dans une période de forte crise du logement.

La densité autorisée par le PLQ en force sera dépassée du fait que le nouveau bâtiment proposé compte un étage supplémentaire. Ainsi, 14 logements supplémentaires seront construits en ville de Genève dans un périmètre central et bien desservi par les transports publics. De ce fait, les 10 places de stationnement prévues pour les habitants de cet immeuble seront retrouvées dans le sous-sol existant actuellement.

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, lettre k), de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

vu la demande du Département des constructions et des technologies de l'information;

sur proposition du Conseil administratif,

*arrête:*

*Article unique.* – De donner un préavis favorable à l'abrogation partielle du plan localisé de quartier N° 28477-136 (à l'exception des degrés de sensibilité au bruit), situé entre la route de Malagnou et la rue Michel-Chauvet.

