

9 février 2011

Proposition du Conseil administratif du 9 février 2011, sur demande du Département des constructions et des technologies de l'information, en vue de l'approbation du projet de plan localisé de quartier N° 29778-170, qui prévoit la construction de logements, d'activités et d'un équipement public, situé entre la rue du Stand et le boulevard Saint-Georges, feuilles 5 et 6 du cadastre de la commune de Genève, et remplaçant et abrogeant pour partie le plan localisé de quartier N° 28878-170, adopté par le Conseil d'Etat le 25 juin 1997.

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

»1. Contexte

»Le périmètre, situé sur le terrain des anciens terrains des Services industriels de Genève (SIG), est délimité par le cimetière des Rois à l'est, le boulevard de Saint-Georges au sud, la rue des Jardins à l'ouest et la rue du Stand au nord. Il a fait l'objet de nombreux projets et études depuis la décision des SIG de quitter cet emplacement pour réorganiser leurs activités au Lignon.

»Ainsi, au début des années 1990, un concours en vue du réaménagement du site a été organisé par l'Etat de Genève conjointement avec les SIG. Les résultats avaient amené la mise au point d'un premier projet de plan localisé de quartier (PLQ) prévoyant un nombre appréciable de logements, tout en conservant les principaux bâtiments des SIG, à savoir le siège donnant sur la rue du Stand, ainsi que le bâtiment perpendiculaire à celle-ci et la centrale électrique. Une deuxième version de ce plan avait ensuite été élaborée en tenant compte partiellement des résultats du concours d'origine et en intégrant dans sa conception un important espace situé au centre du périmètre destiné à la réalisation éventuelle d'un groupe scolaire. Il en résultait un programme comportant un nombre moins important de logements, lesquels étaient rejetés aux extrémités du périmètre. Ce projet, portant le numéro 28878, mis à l'enquête publique en 1996, a été adopté par le Conseil d'Etat en juin 1997.

»A partir de 1996, le site a été occupé pendant plusieurs années par des artistes de tous horizons, réunis au sein du collectif Artamis ainsi que plusieurs PME. Plus de 200 personnes ont développé des activités sur ce site qui est devenu un haut lieu de la culture alternative genevoise.

»La découverte de la contamination de ce lieu a ouvert une nouvelle page de son histoire. Le projet d'assainissement (décrit ci-après) a nécessité la libération totale du site. Les autorités de la Ville et de l'Etat, propriétaires de l'ensemble des terrains, ont décidé, en 2007, dans le cadre du pilotage politique du projet d'aménagement, compte tenu de son contexte et de son historique, de la création d'un écoquartier sur ce site, à l'instar de ceux déjà construits en Europe tels que le Quartier Vauban, Fribourg-en-Brisgau en Allemagne ou BedZed, Beddington en Grande-Bretagne.

»La décision de faire un écoquartier à cet endroit a induit:

- la désignation des maîtres d'ouvrage dès le début du processus, soit deux coopératives et la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS), sur la base de leur détermination en faveur des objectifs généraux du projet sur le plan environnemental, social et économique;
- la constitution, sur la base d'un contrat précisant ces engagements, d'une société simple comprenant l'Etat, la Ville, les coopératives et la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS);
- la mise sur pied d'un concours d'urbanisme et d'architecture visant la réalisation de l'ensemble du programme de manière à garantir une vision cohérente du futur quartier. Le concours s'est déroulé en 2009 et a conduit le jury à désigner, à l'unanimité, le projet lauréat sur lequel est basé le présent projet de plan localisé de quartier.

»2. Les objectifs du futur écoquartier

»Les objectifs de ce projet touchent les trois volets du développement durable: l'environnement, le social et l'économique. Et cela dans toutes les étapes des études, de la réalisation, de l'exploitation, de l'entretien, du recyclage et de la démolition des futurs bâtiments. Le projet présente une recherche urbaine et architecturale innovante, écologique et réaliste.

»Les principaux objectifs auxquels répond le projet sont les suivants:

- Offrir des loyers financièrement supportables – Seul un tiers des logements proposés est en loyer libre. Les deux autres tiers sont de types coopératifs et HBM.
- Présenter un coût de réalisation performant – Les coûts de construction doivent être en adéquation avec les objectifs du concours sur le plan technique et tout particulièrement sur le plan des futurs loyers.
- Promouvoir des logements de qualité – En encourageant une conception urbaine et architecturale de qualité, des logements et des prolongements extérieurs favorisant un cadre de vie privé mais aussi collectif avec des espaces

d'échange propices au dialogue. Ces aspects caractérisent le projet retenu et ont largement concouru à ce qu'il soit retenu par le jury comme lauréat.

- Limiter la mobilité individuelle motorisée à l'extérieur du quartier et la supprimer à l'intérieur du quartier – Les véhicules individuels à moteur (y compris les deux-roues) seront interdits à l'intérieur du quartier en surface, sauf pour les véhicules de sécurité. Le nombre de places de parking sera minimisé pour les habitants et pour les visiteurs. Un réseau pour la mobilité douce, des garages à vélos facilement accessibles pour les habitants, des abris à vélos couverts et sécurisés, des parcours piétonniers et cyclistes, reliant le quartier à l'interne et vers l'extérieur, seront créés.
- Développer un projet ambitieux et efficace en matière d'économie d'énergie – Les services de la Ville et du Canton de Genève ont élaboré un concept énergétique basé à 100% sur des sources d'énergie renouvelable, conforme aux principes généraux des objectifs de la société 2000 Watts adoptés par l'Etat de Genève, ainsi qu'à la stratégie opérationnelle mise en œuvre par la Ville de Genève et intitulée «100% renouvelable en 2050» (annexe N° 11).
- Privilégier les matériaux sains & écologiques – Les constructions devront privilégier les matériaux locaux, inoffensifs pour la santé humaine (faible émission de polluants intérieurs), ayant une «empreinte écologique» minimale et permettant des rénovations aisées et des recyclages.
- Gestion de l'eau – La gestion de l'eau doit être faite de manière rationnelle, en fonction des spécificités du site. S'agissant plus particulièrement de l'eau de pluie, elle doit être considérée autant que possible comme une ressource (arrosage, voire utilisation pour les besoins sanitaires), dans l'optique de limiter ses besoins de traitement. Dans la mesure du possible, elle est également conçue de manière à offrir un support paysager bénéfique aux aménagements extérieurs du site.
- Nature et biodiversité – Des propositions sont avancées pour aménager «la nature en ville».
- Gestion écologique des déchets – Afin de minimiser la quantité de déchets non valorisables, la gestion des déchets est planifiée de la phase du chantier jusqu'à la démolition des ouvrages, en passant par la vie quotidienne du quartier. Il sera en particulier porté attention à la réutilisation sur site des matériaux de démolition et d'excavation. Des solutions optimales seront aménagées pour le tri sélectif des déchets produits par les futurs habitants, mais aussi pour les entreprises du site. Le compostage de quartier sera encouragé par la création des infrastructures adéquates.
- Favoriser la mixité sociale, générationnelle et culturelle – La disposition spatiale des lieux communs et privés favorise la mixité sociale et générationnelle. La diversité des logements et de leurs typologies ainsi que l'agencement et la

mise en place des espaces doivent contribuer à la mixité des activités et être susceptibles d'évoluer avec le temps, en fonction des besoins. La création d'espaces publics doit faciliter les rencontres et la vie associative. La réalisation d'un cadre paysager en relation avec les entités existantes est à créer.

- Favoriser la mixité fonctionnelle – A l'instar de la mixité sociale, la mixité fonctionnelle du quartier fait partie du programme (cohabitation de logements, activités, école, culture, etc.). Le projet propose une réponse cohérente à la bonne organisation de ces différentes affectations, en tenant compte de leurs synergies et des nuisances potentielles.
- Participation et concertation – Les maîtres d'ouvrage ont mis en place l'organisation et le financement d'un forum de quartier. Cet aspect a été mis en pratique dès la conception du concours en intégrant, dès la mise au point du programme, les futurs constructeurs représentant les futurs utilisateurs.
- Cette volonté s'est poursuivie par la mise en place d'un appel d'offres public portant sur les locaux au rez-de-chaussée des immeubles, puis par la mise au concours d'un appui pour la conduite de la participation dans le cadre de la réalisation puis de la gestion du futur quartier.
- Aménagements extérieurs comme support de la vie sociale – La réalisation des aménagements extérieurs doit pouvoir favoriser la vie sociale dans une optique conciliant convivialité et respect de l'intimité. La bonne organisation entre les espaces privés, collectifs et semi-collectifs, avec des lieux de rencontre et d'écoute, ainsi qu'un traitement équilibré des éléments minéraux et végétaux sont primordiaux pour atteindre les objectifs.

»Les éléments mentionnés ci-dessus font partie d'une charte de l'écoquartier Jonction qui est destinée aux futurs partenaires du projet.

»3. La décontamination du site

»Le projet d'assainissement, qui a débuté en mars 2009, vise à supprimer les atteintes aux eaux souterraines (nappe phréatique) qui traversent le site en direction de la pointe de la Jonction. La pollution touche la nappe en aval immédiat du site. L'objectif de décontamination est de ramener les valeurs de pollution en deçà de dix fois la norme OSites. L'intervention consiste à protéger la nappe phréatique.

»Depuis la démolition des bâtiments, le terrassement sélectif des remblais, colluvions et alluvions est effectué sous confinement d'une tente étape par étape. Le traitement se fera en dehors du site pour les remblais et colluvions et sur le site pour les matériaux lavables (alluvions) en vue de leur réutilisation. Pour la nappe, le traitement se fera *in situ* par pompage sélectif de la pollution du fond d'aquifère et par pompage de la phase dissoute. La durée des travaux est d'envi-

ron trois ans. La partie des travaux située quai du Rhône-rue du Stand devra être coordonnée avec les travaux du tramway TCOB.

»Après ces travaux, le projet de reconstruction bénéficiera d'un fond de fouille préterrassé par le chantier de la décontamination. Les parois moulées seront fichées dans la couche imperméable et offriront ainsi une protection contre les infiltrations des eaux de la nappe. L'objectif étant de réaliser le futur quartier dans la suite immédiate de ces travaux.

»4. *Le projet de reconstruction*

»Le projet répond au programme du concours précité et prévoit la réalisation de 30 000 m² de surface de plancher représentant 285 logements. Dans l'objectif de garantir une mixité sociale, deux tiers des logements répondront aux critères de la loi sur les LUP. Un tiers sera réalisé par la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social en LUP-HBM et un tiers sera réalisé par les coopératives en LUP-HM. Le dernier tiers des logements sera en loyer libre; cette partie du programme sera réalisée par les coopératives.

»En plus de ces surfaces destinées aux logements et aux locaux communs, les rez-de-chaussée des immeubles comprendront une surface globale d'environ 5200 m² de surface nette de plancher, destinés à des activités artisanales, artistiques ou des commerces de proximité, de manière à assurer une mixité des affectations.

»Ces espaces sont organisés dans trois ensembles distincts:

»Le bâtiment destiné à l'une des deux coopératives se situe le long de la rue du Stand et a un gabarit de 10 niveaux sur rez-de-chaussée. Ce dernier est occupé par des commerces de proximité en bordure de la rue, tandis que les logements sont situés au-dessus, et en retrait du boulevard. Le bâtiment destiné à l'autre coopérative est situé à l'intérieur de l'îlot. Il a un gabarit de quatre et six niveaux sur rez-de-chaussée et est organisé autour de trois cours végétalisées. Le bâtiment de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social se positionne sur le boulevard de Saint-Georges. Ces logements sont disposés autour d'une grande cour bordée de coursives.

»Le positionnement des immeubles génère des espaces extérieurs de référence, en continuité de l'espace public du quartier, conçus comme partie intégrante de la notion d'écoquartier et non pas comme simples lieux de détente ou écrin ornemental des constructions. Ils auront une vocation structurante, en cohérence avec le bâti et l'environnement direct du site comme la rue du Stand, le boulevard de Saint-Georges, la rue des Jardins, le quai du Rhône et le cimetière des Rois. La qualité des articulations entre ces différents espaces assurera une bonne intégration de l'ensemble bâti dans le quartier.

»Les espaces collectifs incluent un «forum». Cette salle de l'écoquartier est un lieu de rencontre, de réunion, de centralité et de référence pour l'ensemble des habitants et des visiteurs du quartier. Elle sera le lieu où se déroulera le forum qui sera en charge de la gestion de l'écoquartier. La salle d'une surface de 150 m² au minimum sera équipée d'une cuisine, de toilettes, d'un vestiaire et d'un dépôt.

»Le long du boulevard de Saint-Georges est prévue la réservation pour un équipement public communal dont le programme n'est pour l'heure pas arrêté.

»Il pourrait notamment inclure des équipements utiles à l'école des Plantaporrêts et à l'école du Mail de type crèche, restaurant scolaire, salle de gymnastique, etc.

»Il est également prévu de construire des dépôts pour les biens culturels de la Ville qui loue actuellement de très nombreux locaux inadaptés et qui, de surcroît, sont à ce jour complètement saturés.

»Enfin, il est prévu de construire un parking souterrain pour les voitures, qui permettra de réaliser des places pour le quartier en compensation de celles supprimées par la réalisation de la ligne de tramway TCOB et le déplacement des lignes de bus, soit 192. Le parking destiné aux logements du futur quartier correspond à un taux d'environ 0,4 place par 100 m², soit environ une centaine de places, étant entendu que, en application de l'article 8 du règlement cantonal sur le stationnement sur fond privé (L 5 05.10), les trois maîtres d'ouvrage se sont engagés à viser des objectifs de réduction de leurs besoins, en deçà des seuils minimaux requis et d'encourager le recours à des modes de mobilité alternatifs. L'accès et la sortie du parking pour les véhicules motorisés doivent s'effectuer obligatoirement par la rue des Gazomètres.

»S'agissant d'un écoquartier, une part importante est destinée à la création de parkings pour les vélos, ainsi il est prévu la réalisation de 800 places sécurisées, dont la moitié seront localisées au rez-de-chaussée et au sous-sol des constructions projetées.

»5. Conclusion

»La situation de ce site est stratégique: situé au bord du Rhône et placé au centre du quartier de la Jonction, il est à deux pas du quartier de Saint-Jean et de Plainpalais, du secteur des banques et du centre-ville, mais aussi à proximité de l'Arve et des Acacias. Cette situation est d'autant plus intéressante que d'importantes modifications sont programmées aux alentours, entre autres avec les transformations prévues à la pointe de la Jonction et la mutation progressive des Acacias dans le cadre du projet Praille-Acacias-Vernets. La très bonne accessibilité dont bénéficie le site actuellement sera encore accentuée avec la réalisation de la

ligne de tramway qui reliera Cornavin à Bernex (TCOB). Les équipements existants et à venir donnent, et donneront, un cadre de vie idéal à ce périmètre qui sera encore renforcé par les objectifs ambitieux décrits ci-dessus.

»Le projet de plan localisé de quartier édicte les conditions nécessaires pour aboutir à la réalisation d'un projet de qualité dont les caractéristiques environnementales et sociales sont de surcroît décrites dans la charte de l'écoquartier Jonction destinée aux partenaires du projet.»

Commentaires du Conseil administratif

La Ville de Genève ayant la volonté de:

- contribuer à réduire la pénurie de logements (priorité 2 du plan directeur communal);
- contribuer à la construction de logements accessibles au plus grand nombre (priorités 3 et 4 du plan directeur communal);
- encourager les mobilités douces, adaptées au centre-ville (priorité 5 du plan directeur communal),

le Conseil administratif soutient activement l'urbanisation de ce secteur sis en 2^e zone ordinaire.

Le projet, en plein centre-ville, se situant dans un quartier très bien équipé (écoles, transports en commun, commerces), le Conseil administratif considère que les conditions sont totalement réunies pour permettre la réalisation de ce projet dans la mesure où:

- ce plan prévoit la construction de près de 300 logements au centre-ville dans une période de pénurie exceptionnelle;
- ce plan d'affectation, qui transcrit le projet lauréat d'un concours d'architecture et d'urbanisme, a été élaboré en très étroite collaboration avec les services de la Ville et de l'Etat de Genève ainsi qu'avec les partenaires constructeurs;
- la densité urbaine de 2,3 est accompagnée de vraies mesures qualitatives notamment en termes d'espaces publics;
- un travail considérable a été mené pour prendre en compte à part entière les principes du développement durable;
- la morphologie du bâti consiste en îlots urbains proposant une diversité de typologies de logements;
- les partenaires constructeurs (dont la Fondation de la Ville de Genève pour le logements social) se sont engagés par le biais d'un contrat de société simple

à réaliser 1/3 de HBM, 1/3 de logements coopératifs HM et 1/3 de logements coopératifs libres;

- des modifications parcellaires devront être effectuées et, à cet effet, un dossier de mutation provisoire N° 35/2010 de Genève/Plainpalais a été élaboré par M. Adrien Küpfer, géomètre. Selon ce tableau de mutation provisoire, l'Etat cèderait 7764 m² à la Ville et la Ville cèderait 6301 m² à l'Etat. Cet échange parcellaire sera ajusté en fonction du projet d'architecture;
- des servitudes, au profit et/ou en charge des parcelles Ville de Genève, devront être inscrites pour rendre le projet réaliste et faisable;
- la présente proposition autorisera le Conseil administratif à effectuer ces échanges de parcelles.

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 des constructions et des technologies de l'information;

vu les conséquences foncières figurant dans l'exposé des motifs;

sur proposition du Conseil administratif,

arrête:

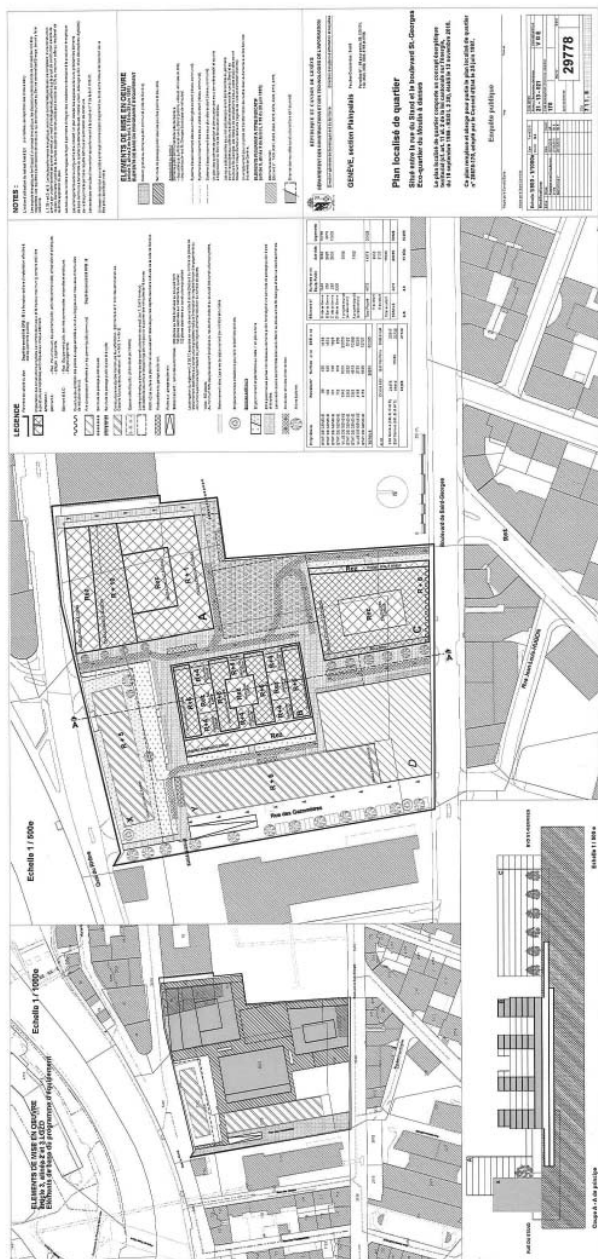
Article premier. – De donner un préavis favorable au projet de plan localisé de quartier N° 29778-170, qui prévoit la construction de logements, d'activités et d'un équipement public, situé entre la rue du Stand et le boulevard Saint-Georges, feuilles 5 et 6 du cadastre de la commune de Genève.

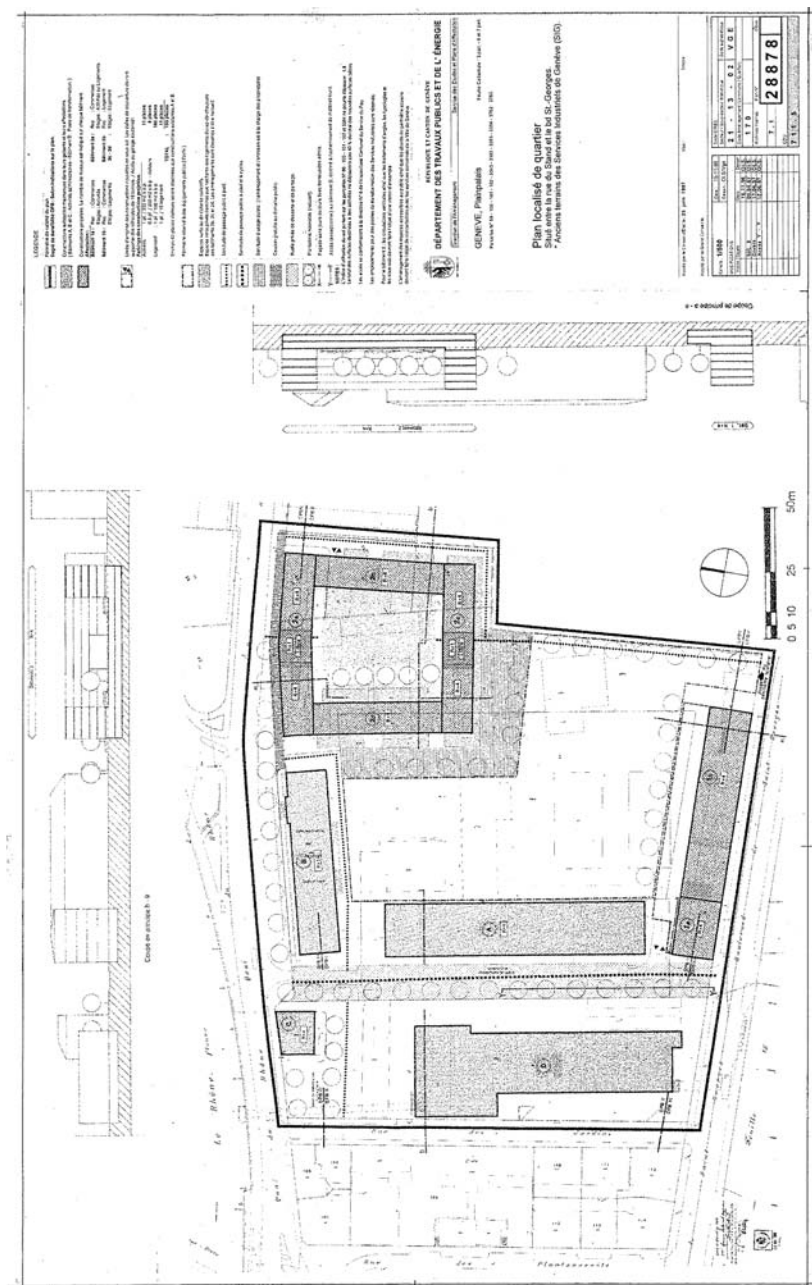
Art. 2. – De donner un préavis favorable à l'abrogation partielle du plan localisé de quartier N° 28878 adopté par le Conseil d'Etat le 25 juin 1997.

Art. 3. – Autorise le Conseil administratif à réaliser les échanges parcellaires nécessaires à la mise en œuvre du plan localisé de quartier et à signer tous les actes notariés y relatifs.

Art. 4. – Le Conseil administratif est autorisé à constituer, modifier, épurer et radier toutes servitudes à charge et/ou en droit des parcelles situées à l'intérieur du plan localisé de quartier N° 29778-170 permettant la réalisation de ce projet.

Annexes: Projet de plan localisé de quartier N° 29778
 Plan localisé de quartier N° 28878
 Dossier de mutation provisoire N° 35/2010





DOSSIER DE MUTATION No : 35/2010

Commune : GENEVE
Section : Plainpalais

Plan : 6

Immeubles : 99,100,101,102,3340,3383,
4188 et 4189

Mutation conforme au projet.
Limites et surfaces susceptibles
de modifications par un nouveau
tableau de mutation.
(Art.129 LACCS)

MUTATION PARCELLAIRE

Pièces du dossier :

1. Titre (1)
2. Anciens immeubles (1)
3. Formation et état descriptif
des nouveaux immeubles (1)
4. Plan du Registre Foncier (1)

Dossier technique :

- Esquisse de terrain (1)

Fichiers informatiques :

- Fichiers de données (1)
- Levé-calculs des points fixes (1)
- Levés-calculs du levé de détail (1)

provisoire à l'examen

Acte dressé par :

Maître :
Réf.
Acte accepté le:

Direction de l'aménagement

Emoluments
Préavis favorable sous condition.
Voir rapport annexé N°
Autorisations de construire réservées.
Genève , le

Service de l'agriculture

☐ Décision de la compétence de la
commission foncière agricole.
☐ Décision du annexée
Emolument :
Genève , le

**Service de la
mensuration officielle**

Date du dépôt:
Emoluments :
Report définitif effectué
le

L'auteur du dossier :

ADRIEN KÜPFER
INGENIEUR GEOMETRE OFFICIEL
INGENIEUR GEOMATICIEN EPF/AGG
RUE DES GARES 11
CH 1201 GENEVE
TEL 022 732 03 12
FAX 022 732 03 22
akupfer@worldcom.ch

Etabli le : 07.10.2010
Dernière modification le : 14.01.2011

Dossier n°2335

ANCIENS IMMEUBLES

Mutation : 35/2010

Page 2

Commune : GENEVE

Section : Plainpalais

Numéros	Surfaces R.F. m2	Diff. m2	Surfaces corrigées m2	Immeubles divisés		Observations
				en	surface m2	
99	495	0	495		495	
100	685	0	685		685	
101	708	0	708		708	
102	373	0	373		373	
3340	9000	0	9000	A B	6047 2953	
3383	4513	0	4513	A B	4313 200	
4188	2730	0	2730	A B	254 2476	
4189	5535	0	5535	A B	232 5303	
Totaux	24039	0	24039		24039	

ADRIEN KÜPFER

INGENIEUR GEOMETRE OFFICIEL
INGENIEUR GEOMATICIEN EPF/AGG

RUE DES GARES 11
CH 1201 GENEVE
TEL 022 732 03 12
FAX 022 732 03 22
akupfer@worldcom.ch

Dossier n°2335

Signature

FORMATION ET ETAT DESCRIPTIF DES NOUVEAUX IMMEUBLES

Mutation :35/2010

Page 3

Commune : GENEVE

Section : Plainpalais

Objets	Numéros	Formations / Désignations	Corr. math. m2	Surfaces m2	Observations
Plan	6				
Immeuble Situation	4209	3340A + 3383A + 4188A + 4189A Coulouvrenière - Rois Quai du Rhône		10846	
Bâtiment Adresse	A390	Bureaux Rue des Gazomètres 3,5,7		1996	
Immeuble Situation	4210	99 + 100 + 101 + 102 + 3340B + 3383B + 4188B + 4189B Coulouvrenière - Rois Quai du Rhône		13193	
Bâtiment Adresse	A341	Bureaux Rue du Stand 20		419	
Bâtiment Adresse	A343	Atelier Rue du Stand 20A		448	
Bâtiment	A344	Installation de chauffage		5	
Bâtiment	A774	Atelier		72	
Bâtiment	A775	Salle de spectacle		96	
Bâtiment	1409	Installation de chauffage		103	
Bâtiment Adresse	A378	Autre bât. de loisirs Boulevard de Saint-Georges 21		281	
Bâtiment	A379	Autre bât. de loisirs		17	
Bâtiment	A395	Autre bât. de loisirs		25	
					Instal.tech.élec.SIG souterraine n°A829 de 25m2. Surface totale = 235m2
		Surface totale des nouveaux immeubles		24039	Abornement et levé après les travaux.

ADRIEN KÜPFER
INGENIEUR GEOMETRE OFFICIEL
INGENIEUR GEOMATICIEN EPF/AGG

Signature

RUE DES GARES 11
CH - 1201 GENEVE
TEL 022 732 03 12
FAX 022 732 03 22
akupfer@worldcom.ch

Dossier n°2335

Fichier : 17.01.2011 2335_nou.xls

Extrait du plan du Registre Foncier

ADRIEN KÜPFER
INGENIEUR GEOMETRE OFFICIEL
INGENIEUR GEOMATICIEN EPF/AGC

RUE DES GARES 11
CH 1201 GENEVE
TEL 022 732 03 12
FAX 022 732 03 22
akupfer@worldcom.ch

Dossier : 2335

Mutation : 35/2010
Commune : GENEVE
Section : Plainpalais
Plan No : 6
Echelle : 1:1000
Visa :

