PR-878

6 avril 2011

Proposition du Conseil administratif du 6 avril 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° 29793-206, qui prévoit la construction de trois immeubles de logements sur cinq parcelles situées le long du chemin du Docteur Jean-Louis-Prévost, feuille 55 du cadastre de la Ville de Genève.

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

« Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux,

Le projet de plan localisé de quartier no 29 793-206, dressé par le département des constructions et des technologies de l'information le 10 juin 2010, prévoit la construction de logements sur cinq parcelles situées le long du chemin Dr Jean-Louis Prévost, feuille 55 du cadastre de la ville de Genève.

Ce projet participe d'une réflexion d'ensemble, menée sur le secteur plus vaste Le Mervelet-La Forêt, qui associe conservation du patrimoine et développement urbain. Il est l'un des éléments d'un ensemble comprenant le plan de site no 29 394-206, les plans localisés de quartier nos29 418, 29 452 et 29 665. Il résulte d'une étroite coopération entre les services concernés des administrations cantonale et communale..

1. Périmètre et données foncières

Ce périmètre d'une superficie de 7 373 m2, situé en zone de développement 3, est constitué des parcelles nos 3143, 2209 appartenant à divers propriétaires privés et de la parcelle 3210, appartenant à la Ville de Genève.

2. Objectif du projet de PLQ

Situé dans la couronne suburbaine, le projet de PLQ répond au concept de densification différenciée défini par le plan directeur cantonal (fiche 2.01). Afin d'utiliser au mieux les potentiels à bâtir, il tient compte de plusieurs principes d'aménagement permettant d'envisager une densité d'au moins 1,3 : la proximité d'équipement existants, tant en ce qui concerne les transports collectifs que les équipements socio-éducatifs et sportifs ; l'absence de contraintes patrimoniales et foncières ; l'opportunité de renforcer une centralité.

Les architectes et maîtres d'ouvrage, initiateur de la demande de renseignement 18'135 maîtrisent l'ensemble des parcelles. Propriétaire de parcelles, la Ville de Genève est directement intéressée à construire et utiliser ainsi le potentiel à bâtir de la zone de développement.

3. Description du site et contraintes

Le périmètre du PLQ ne comprend pas d'élément bâti ayant une valeur patrimoniale. En revanche, une végétation abondante, caractéristique des tissus pavillonnaires, s'est développée à l'intérieur du périmètre. L'implantation des bâtiments projetés tient compte particulièrement des arbres situés sur les parcelles nos 3209 et 3210. Ce site se caractérise par une de la topographie marquée et des qualités paysagères remarquables.

Par ailleurs, le quartier est pourvu d'infrastructures scolaires (cycle d'orientation des Coudriers, collège Rousseau, collège André-Chavanne). Proche du carrefour du Bouchet, il est bien desservi par les transports publics et bénéficie des retombées en terme de mobilité du tracé du tramway Cornavin-Meyrin-CERN (TCMC). Il se situe à proximité immédiate d'activités et de surfaces commerciales (Balexert).

4. Historique

Le périmètre du projet de PLQ a fait partie intégrante de deux schémas directeurs, publiés par la Ville de Genève en janvier 1993, et du plan directeur de quartier « Le Mervelet », voté favorablement sous forme de résolution par le Conseil municipal le 4 mai 1993. Le 27 mai 2004, la Ville de Genève réaffirmait la nécessité d'urbaniser ce quartier avec une densité d'au moins 1,2 permettant la réalisation à court terme de logements HBM.

Adopté en octobre 2009 par le Conseil d'Etat, le plan directeur communal 2020 de la Ville de Genève, relève ce secteur comme site présentant un potentiel à prédominance logement, et mentionne une stratégie d'optimisation du sol, d'une approche qualitative de la densité et d'une valorisation des espaces publics.

5. Caractéristiques du projet de PLQ

Ce projet de plan localisé de quartier prévoit :

- L'édification de trois bâtiments l'un d'une hauteur de R+8, l'autre de R+6 et le dernier R+7. Le premier est parallèle à l'avenue du Bouchet, avec ses neuf niveaux dominant le site, et jouxtant les nombreux arbres existants sur les parcelles situées au nord-ouest (ce bâtiment est orienté sud-est et nord-ouest). Les deux autres sont accolés sous forme de L et sont situés au sud-est de ce périmètre, le long du chemin Buisson (l'un orienté nord-est, sud-ouest et l'autre identique au premier orienté sud-est et nord-ouest).
- La réalisation d'environ 120 logements ;
- Un indice d'utilisation du sol (IUS) de 1.94, soit une surface brute de plancher (SBP) de13 370 m2 ;
- La possibilité de réaliser les constructions en plusieurs étapes ;
- La création d'un parking souterrain destiné aux habitants et d'aires de stationnement voitures pour visiteurs et vélos en surface. Conformément aux recommandations de la Direction générale de la mobilité (DGM), le projet prévoit environ 150 places de stationnement habitants en sous-sol, 15 places visiteurs en surface et environ 150 places vélos ;
- L'abattage d'une partie de la végétation existante à l'intérieur du périmètre dont la conservation n'a pas été requise par le Direction générale de la nature et du paysage (DGNP). En revanche, des arbres sur les parcelles nos 3209 et 3210 sont sauvegardés, afin de conserver le caractère boisé et verdoyant ;
- Une cession gratuite au domaine public communal le long du chemin Dr Jean-Louis Prévost
- Un DS OPB II a été retenu pour l'ensemble du périmètre, le projet portant sur la réalisation de logements.

6. Conclusion

Dans un contexte de crise du logement, ce projet de plan localisé de quartier constitue une opportunité de réaliser quatre immeubles d'habitations dans un lieu à fort potentiel de développement. »

COMMENTAIRES DU CONSEIL ADMINISTRATIF

De manière générale, la Ville de Genève ayant la volonté de contribuer à réduire la pénurie de logements (priorité 2 du Plan directeur communal : « Genève 2020 »), le Conseil administratif soutient l'urbanisation de la zone de développement 3.

Plus particulièrement, ce plan localisé de quartier attribue à la Ville des droits à bâtir correspondant à 5'027 m^2 de surface brute de plancher. L'adoption de ce dernier permettra ainsi à la Ville de mettre à disposition à court terme une quarantaine de logements répondant aux besoins prépondérants de la population.

Le Conseil administratif considère donc que des conditions suffisantes sont réunies pour permettre la réalisation de ce projet dans la mesure où:

- Le projet se situe dans un quartier bien équipé (écoles, transports en commun, commerces) ;
- Ce plan d'affectation respecte les principes du plan directeur de quartier « La Forêt », voté favorablement sous forme de résolution par le Conseil municipal le 4 mai 1993 ;
- L'indice d'utilisation du sol de 1.86 s'inscrit dans le principe d'optimisation de la zone de développement introduit dans Plan directeur communal ;
- La demande de renseignement ayant servi de base à l'élaboration du présent plan d'affectation a été établie en étroite collaboration avec les promoteurs privés et les services compétents du canton et de la Ville ;
- Les deux acteurs fonciers (Ville de Genève et promoteur privé) inclus dans le périmètre de ce plan d'affectation sont déterminés à déposer des requêtes en autorisation de construire et initier les travaux de construction dans les meilleurs délais ;
- Un accord avec le promoteur privé permettra la réalisation d'un nombre de logements à caractère social supérieur aux dispositions de la loi sur la construction de logements d'utilité publique, à savoir environ 40% du programme.
- Une attention particulière est apportée aux aménagements extérieurs et aux transitions entre le domaine public et privé ;
- L'organisation générale du projet permet de limiter les impacts sur la végétation environnante ;

Au vu des explications qui précédent, 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 les nouvelles dispositions de la loi pour la construction de logement d'utilité publique du 24 mai 2007 ;
- vu la demande du Département des constructions et des technologies de l'information ;

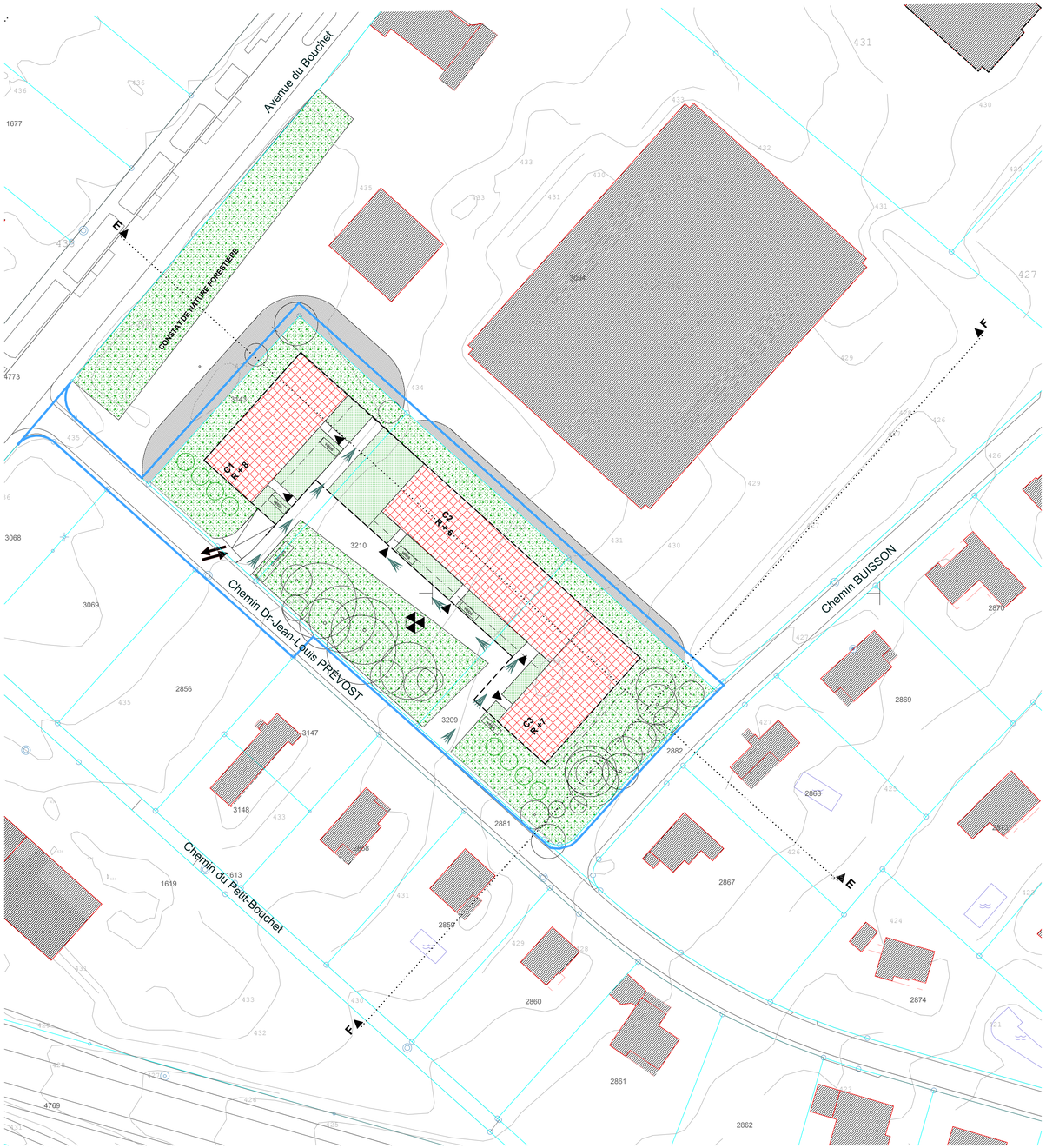
sur proposition du Conseil administratif,

Arrête :

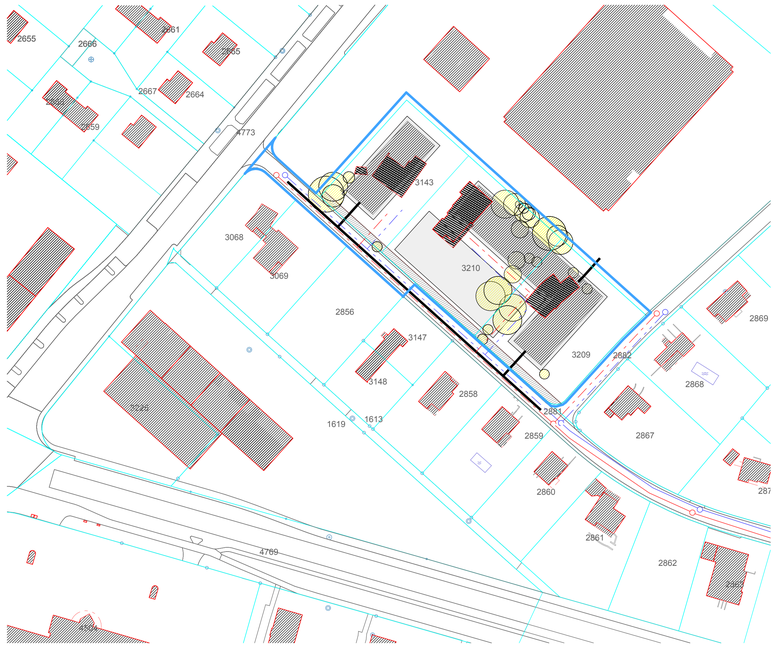
Article premier. – De donner un préavis favorable au projet de plan localisé de quartier N° 29793-206, qui prévoit la construction de trois immeubles de logements sur cinq parcelles situées le long du chemin du Docteur Jean-Louis-Prévost, feuille 55 du cadastre de la Ville de Genève.

Annexe: projet de plan localisé de quartier N° 29'793

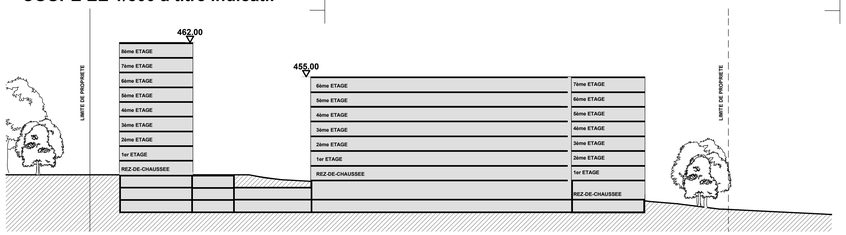
PLAN DES AMENAGEMENTS 1/500



PLAN DES EQUIPEMENTS 1/1000 article 3, alinéa 2 LGZD



COUPE EE 1/500 à titre indicatif



COUPE FF 1/500 à titre indicatif

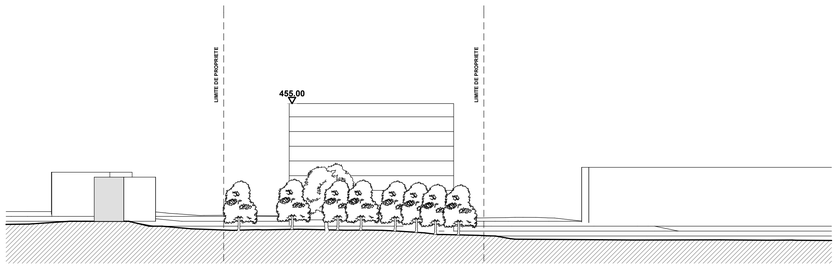


TABLEAU DE REPARTITION DES DROITS A BATIR

Parcelles	Surfaces	SBP	Localisation
3143	1799m2	3202m2	C2
3209	2391m2	4256m2	C2 (440m2) +C3 (3816m2)
3210	2700m2	5238m2	C1 (3656m2) + C2 (1582m2)
2881(pp)	623m2	698m2	C1-C2-C3 (2m m2 de la surface de cette parcelle sont inclus dans le PLQ 29418)
	7513m2	13394m2	**IUS: 1.78**

Nota: Une modification de la localisation des droits à bâtir pourra intervenir, sous réserve de l'accord des propriétaires concernés et du département.
Concernant la parcelle 2881, chacune des parties, copropriétaire à raison de 1/26 disposera de droits à bâtir selon la répartition des quotes-parts de cette dernière.

LÉGENDE

Aménagements (selon art.3, al.1, LGZD)

- Périmètre de validité du plan. Degré de sensibilité O.P.B. II
- Périmètre d'évolution des constructions projetées.
- Périmètre d'implantation. Le nombre de niveaux est indiqué sur chaque bâtiment. **Affectation :** Rez + Etages : Logements
- Limite d'emprise des constructions en sous-sol. Les dalles de couverture devront supporter des véhicules de 16 tonnes.
- Engazonnement et plantations en pleine terre / sur dalle
- Plantations nouvelles
- Végétation existante sauvegardée.
- Servitude de distance et vue droite
- Accès SIS
- Accès parking souterrain.
- Place de jeux (espace collectif)
- vélos — Place parking vélos

Eléments de base du programme d'équipement (selon art.3, al.2, LGZD)

- Eaux non polluées
- Eaux polluées
- réservation chauffage urbain
- réservation surface de -m2 pour - sondes géothermiques à une profondeur de -m.

-Les eaux polluées et les eaux non polluées provenant de l'ensemble du PLQ seront raccordées en système séparatif aux futurs collecteurs du système public d'assainissement des eaux du chemin Dr-J-L- Prevost, à mettre en place par la ville de Genève.

- Cession gratuite au domaine public communal, (élargissement du chemin, principalement au profit des piétons) (emprise maximale pour trottoir)

Eléments figurant à titre indicatif (selon art.3, al.3, LGZD)

- Bâtiment à démolir
- Végétation abattue

Notes :

- L'indice d'utilisation du sol sur l'ensemble du périmètre est fixé à: IUS = 1.78.
- Les dispositions de l'art.5 al.2 du RPSFP (L 5.05.10) pourront être appliquées.
- Parcage des voitures en sous-sol : 134 places habitants, 14 places visiteurs
- Parcage des vélos en surface : 134 places, dont 67 places en surface, abritées et sécurisées
- Les accès des véhicules d'intervention se conformeront à la directive N° 8 de l'inspectorat cantonal du service du feu.
- Un emplacement pour un poste de transformation devra être réservé d'entente avec les Services Industriels de Genève.
- Les aménagements extérieurs figurent à titre indicatif et devront faire l'objet d'une étude particulière. Les mesures de protection de la végétation et les projets de plantations devront se conformer notamment aux directives de la direction générale de la nature et du paysage. En cas de toitures plates, ces dernières devront être végétalisées par la création de milieux de substitution et leur conception devra être soumise à la DGNP lors des demandes en autorisation de construire. Les espaces libres de construction doivent rester non clôturés.
- L 1 35-art.3, al. 5. La haute performance énergétique, reconnue comme telle par le service compétent, d'une construction prévue par un plan localisé de quartier constitue un motif d'intérêt général justifiant que le projet de construction s'écarte de ce plan. Dans cette hypothèse, la surface de plancher constructible peut excéder de 10% au maximum celle qui résulterait de la stricte application du plan.

RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

DEPARTEMENT DES CONSTRUCTIONS ET TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION

Office de l'urbanisme — **Plans d'Affectation et Requêtes**

GENEVE
PETIT-SACONNEX

Feuille Cadastrale: 55

Parcelles N° : 3143 3209 3210 2881 (pour partie)

Plan localisé de quartier

Rue Dr Jean-Louis Prévost

Le plan localisé de quartier comporte un concept énergétique territorial 2011-02 (cf. art. 11 al. 2 de la loi cantonale sur l'énergie, du 18 septembre1986 - RSG L 2 30) visé par le service du SCANE .

Le plan modifie et abroge pour partie le plan localisée de quartier 29418-254, adopté par le Conseil d'Etat le 22.03.2006 .

ENQUETE PUBLIQUE

Adopté par le Conseil d'Etat le : Visa : Timbres :

Adopté par le Grand Conseil le :

Echelle	**1 / 500**	Date	10.06.2010
		Dessin	MP

Modifications

Indice	Objets	Date	Dessin
	synthèse	06.02.2011	MP

Code GIREC	
Secteur / Sous-secteur statistique	Code alphabétique
21 - 34 - 010	GE-PSX
Code Aménagement (Commune / Quartier)	
206	
Archives Internes	Plan N° 29793 Indice
CDU	711.5