

Proposition du Conseil administratif du 31 août 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° 29713-A-231, qui prévoit la construction de quatre bâtiments de logements et un bâtiment de logements et d'activités sur 21 parcelles situées entre la rue Edouard-Rod, la rue Soubeyran et l'avenue Soret, feuilles 33 et 34 du cadastre de la commune de Genève.

Mesdames et Messieurs les Conseillers,

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

EXPOSÉ DES MOTIFS

« Mesdames et Messieurs les Conseillers municipaux,

Le projet de plan localisé de quartier N° 29713-A-231, dressé par le département des constructions et des technologies de l'information le 21 février 2011, prévoit la construction de quatre bâtiments de logements et un bâtiment de logements et d'activités sur vingt et une parcelles situées entre la rue Édouard ROD, la rue SOUBEYRAN et l'avenue SORET, feuilles 33 et 34 du cadastre de la Ville de Genève. Il fait suite aux plans localisés de quartier N°s 29462-231 et 29656-231 réalisés dans le secteur et adoptés par le Conseil d'État respectivement le 22 août 2006 et le 3 septembre 2008.

1. Périmètre et données foncières

Ce périmètre d'une superficie de 17'487 m², situé en zone de développement 3, est constitué des parcelles privées N°s 525, 527, 1147, 1207, 1208, 1210, 1211, 1223, 1224, 1226 et 2199, des parcelles N°s 1209, 1214, 1216, 1217, 1218, 1220, 1221, 1222 et 1225 propriétés de l'État de Genève, ainsi que de la parcelle n° 1219, propriété de la Ville de Genève.

2. Objectif du projet de PLQ

Situé dans la couronne suburbaine, le projet répond au concept de densification différenciée défini par le plan directeur cantonal (fiche 2.01). Les diverses caractéristiques du secteur permettant d'envisager une densité d'au moins 1,2 : 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. Propriétaires de près de la moitié des parcelles, l'État et la Ville de Genève sont directement intéressés à utiliser au mieux les potentiels à bâtir de la zone de développement.

3. Description du site et contraintes

Le site ne comporte pas d'élément bâti ayant une valeur patrimoniale. En revanche, une végétation abondante, caractéristique des tissus pavillonnaires, s'est développée le long des limites de propriétés. L'implantation des bâtiments projetés tient compte des arbres situés au centre du périmètre considéré, ainsi que du cèdre situé sur la parcelle n° 1207.

Le quartier est pourvu d'un parc public (parc des Franchises) et d'infrastructures scolaires (école des Franchises, collège Henry Dunant). À mi-chemin entre la rue de Lyon et la route de Meyrin, il est bien desservi par les transports publics et bénéficie de la desserte efficace de la ligne de tramway Cornavin-Meyrin-CERN (TCMC). Il se situe à proximité d'activités et de surfaces commerciales (Planète Charmilles).

4. Historique

Le périmètre de ce projet a fait l'objet, ces dernières années, de deux plans localisés de quartier : N^{os} 29713-231 et 29714-213. Ils prévoyaient alors deux bâtiments de R+3, un bâtiment de R+3+A, un bâtiment de R+7 et une galette commerciale sur un seul niveau. Après leur mise à l'enquête publique du 22 mai 2009, ces deux projets sont abandonnés afin d'effectuer une révision globale pour garantir une cohérence d'ensemble et une meilleure utilisation du sol, notamment en créant plus d'espaces publics de qualité ainsi que des liaisons vertes en relation avec les cheminements existants.

Les plans localisés de quartier N^{os} 29462-231 et 29656-231 adjacents au périmètre prévoyant deux bâtiments de R+3 ont fait l'objet, respectivement, d'une demande de surélévation de un et deux niveaux supplémentaires.

5. Caractéristiques du projet de PLQ

Ce projet de plan localisé de quartier, qui se situe dans le prolongement des PLQ N^{os} 29462-231 et 29656-231, prévoit :

- L'édification de trois bâtiments d'une hauteur de R+5 et un bâtiment de R+7;
- La réalisation d'environ 290 logements ;
- Un indice d'utilisation du sol (IUS) de 1,75 maximum, soit une surface brute de plancher de 30'661m² (logements : 29'088m², activités : 1'573m²) ;
- La création d'un parking souterrain destiné aux habitants et aux employés.
- Conformément aux recommandations de la Direction générale de la mobilité (DGM), le projet prévoit un nombre total de 260 places de stationnement.
- L'abattage d'une partie de la végétation existante à l'intérieur du périmètre dont la conservation n'a pas été requise par la Direction générale de la nature et du paysage (DGNP).
- En revanche, l'implantation des bâtiments projetés tient compte des arbres situés au centre du périmètre concerné, ainsi que du cèdre situé sur la parcelle 1207 ;
- Une cession gratuite au domaine public le long de la rue Édouard Rod et de la rue Soubeyran au profit d'un passage pour piétons et cycles. Une autre pour l'aménagement d'un parc public sur les parcelles N^{os} 1147, 1225 et 1226.
- La réservation de servitudes de passage public pour piétons permettant d'améliorer la perméabilité entre la rue Édouard Rod, la rue Soubeyran et l'avenue Soret ;
- Le projet portant sur la réalisation de logements, et de relativement peu d'activités, le DS OPB II a été retenu pour l'ensemble du périmètre.

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

Le périmètre de ce projet s'inscrit dans un espace qui avait fait l'objet de trois précédents projets de plans localisés de quartier (PLQ 28'783', PLQ 29'713 et PLQ 29'714). Le premier a été rejeté par votation populaire le 27 septembre 1998. Les deux autres ont fait l'objet de préavis favorables du Conseil Municipal. Néanmoins, dans son arrêté du 3 octobre 2009, le Conseil Municipal a demandé de « *vérifier la pertinence des observations de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC), développées dans son courrier du 24 juin 2009, d'accroître les gabarits des immeubles proposés en vue de garantir la qualité des espaces publics.* » Tel que mentionné plus haut, les PLQ 29'713 et 29'714 ont été abandonnés au profit du présent projet de PLQ qui inclut leurs périmètres respectifs et répond aux attentes du Conseil Municipal et de la FPLC.

Comme précédemment, le Conseil administratif soutient l'urbanisation de ce secteur situé en zone de développement depuis 1957, la Ville de Genève ayant la volonté de contribuer à réduire la pénurie de logements.

Il considère que les conditions sont suffisamment réunies pour permettre la réalisation de ce projet dans la mesure où:

- Le périmètre du projet englobe sept parcelles maîtrisées par l'Etat et une par la Ville de Genève; ce qui laisse envisager la réalisation d'au moins deux des quatre bâtiments prévus à court terme;
- Le projet de plan localisé de quartier s'inscrit en prolongation de deux PLQ adoptés récemment par le Conseil d'Etat, à savoir le 22 août 2006 (PLQ 29'462) et le 3 septembre 2008 (PLQ 29'656). Deux requêtes en autorisation de construire concrétisant ces deux PLQ sont actuellement en cours de chantier.
- Ce projet permettra la réalisation d'environ 80 logements sociaux en application de la loi pour la construction de logements d'utilité publique et l'article 4a de la loi générale sur les zones de développement. En outre, le Conseil administratif a obtenu du Conseil d'Etat un engagement formel à réaliser une part importante de logements sociaux pérennes dans ce projet. Monsieur Mark Muller, Conseiller d'Etat en charge du département des constructions et des technologies de l'information, dans son courrier du 14 avril 2009 « *confirme que l'Etat réalisera ou fera réaliser des logements de catégorie HBM pour 60% au moins de l'ensemble de ses droits à bâtir dans les PLQ 29'656, 29'713 et 29'714* », soit environ 7'000 m² de surface brute de plancher.
- Ce PLQ offre à la Ville, propriétaire d'une parcelle, l'opportunité de réaliser un immeuble de logement en coordination avec l'Etat, propriétaire des parcelles voisines ou d'échanger ce bien avec l'Etat au profit d'une autre parcelle stratégique ;
- Le gabarit proposé de R+5 augmente de deux niveaux le gabarit initialement proposé par les PLQ antérieurs et répond ainsi à l'invite du Conseil Municipal et de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC).
- L'indice d'utilisation du sol de 1,75 respecte le principe d'optimisation de la zone de développement inscrit au projet de Plan directeur communal ;
- Le projet se situe dans un quartier bien équipé (école, crèche, transports, commerces).

Afin de répondre au préavis du Conseil Municipal du 3 octobre 2009, le présent projet de PLQ prévoit, non seulement d'augmenter les gabarits des immeubles mais également d'apporter une attention à la qualité des espaces publics en inscrivant une cession gratuite au domaine public pour l'aménagement d'un espace public.

La réalisation d'un nouvel espace public, bien que nécessitant un investissement de la part de la Ville, est très attendue par les habitants du quartier qui, dans le cadre de la séance « Paroles de quartier » du 10 juin 2010, ont souligné la carence en espace public du secteur malgré une très forte densité de population.

Par ailleurs, un tel espace public répond à la planification directrice communale et cantonale:

- par le principe de densité qualitative inscrite dans le plan directeur communal par lequel une augmentation de l'indice d'utilisation du sol et de la densité doit conduire à une approche qualitative et généreuse des espaces publics et semi-publics ;
- par le projet de plan directeur cantonal qui mentionne la Fiche de mesure A02 : Poursuivre la densification de la couronne urbaine, qu'une « *attention particulière doit*

être prêtée à la valorisation du cadre de vie et de la qualité urbaine, notamment en veillant à ce que les projet de densification soient coordonnés avec des programmes de création ou de valorisation des espaces publics et collectifs ».

La concrétisation de ce plan localisé de quartier permettra, entre autres, à la Ville de Genève, par le biais des cessions gratuites au domaine public communal, de réaliser à court et moyen termes les objectifs d'aménagement et d'amélioration du domaine public qui accompagnent le projet.

Enfin, le présent projet de PLQ prévoit, conformément à l'article 3 alinéa 5 de la Loi générale sur les zones de développement –LGZD, que *« la haute performance énergétique, 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 et que dans cette hypothèse, la surface de plancher constructible peut excéder de 10% au maximum celle qui résulterait de la stricte application du plan »*. Or, l'article 15 alinéa 1 de la nouvelle Loi sur l'Energie rend la haute performance énergétique obligatoire pour tous les bâtiments neufs. Par conséquent, soit le bonus de 10% est redondant et n'a plus lieu d'être, soit il s'applique à des nouvelles constructions de très haut standard énergétique, équivalent au standard Minergie-P. La LGZD n'ayant pas été mise à jour suite à l'adoption de la Loi sur l'Energie, le Conseil administratif propose au Conseil municipal de signifier cette anomalie au canton et de demander la suppression de cette mention dans les PLQ et l'adaptation de la LGZD.

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 technologies de l'information;
- 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 en vue de l'approbation du projet de plan localisé de quartier N°29'713-A-231, qui prévoit la construction de quatre bâtiments de logements et un bâtiment de logements et d'activités sur vingt et une parcelles situées entre la rue Édouard ROD, la rue SOUBEYRAN et l'avenue SORET, feuilles 33 et 34 du cadastre de la Ville de Genève

Article 2. – De charger le Conseil administratif d'engager les démarches auprès du Conseil d'Etat afin qu'il honore ses engagements en réalisant au minimum 7'000 m² de surface brute de plancher en logements de catégorie HBM dans le PLQ 29'713-A;

Article 3. – De charger le Conseil administratif de demander au Conseil d'Etat de supprimer la mention prévoyant que *« 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 et que dans cette hypothèse, la surface de plancher constructible peut excéder de 10% au maximum celle qui résulterait de la stricte application du plan »* dans la mesure où l'article 15 alinéa 1 de la Loi sur l'Energie rend la haute performance énergétique obligatoire pour tous bâtiments neufs.

Article 4. – De charger le Conseil administratif d'inviter le Conseil d'Etat à clarifier le cadre légal relatif aux standards énergétiques en initiant une modification de l'article 3 alinéa 5 de la Loi générale sur les Zones de développement –LGZD.

Annexe: projet de plan localisé de quartier N°29'713-A-231

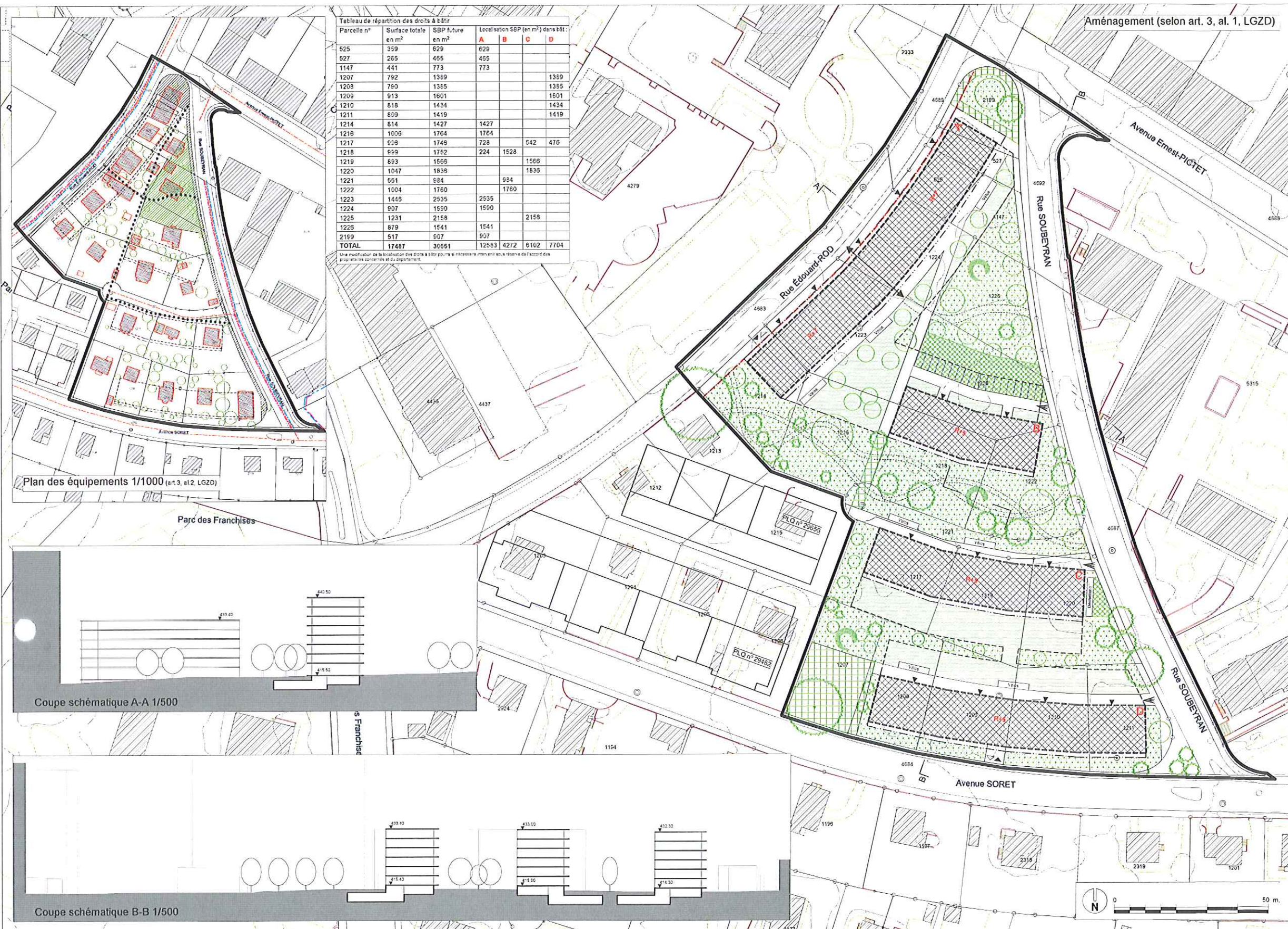


Tableau de répartition des droits à bâtir						
Parcelle n°	Surface totale en m²	SBP future en m²	Localisation SBP (en m²) dans bât :			
			A	B	C	D
525	359	629	629			
627	265	465	465			
1147	441	773	773			
1207	792	1389				1389
1208	790	1385				1385
1209	913	1601				1601
1210	818	1434				1434
1211	809	1419				1419
1214	814	1427	1427			
1216	1006	1764	1764			
1217	925	1745	728		542	476
1218	929	1752	224	1528		
1219	893	1566				1566
1220	1047	1836				1836
1221	651	984		984		
1222	1004	1760				1760
1223	1445	2535	2535			
1224	907	1590	1590			
1225	1231	2158				2158
1226	879	1541	1541			
2199	517	907	907			
TOTAL	17487	30651	12553	4272	6102	7704

Une modification de la localisation des droits à bâtir pour le rattachement au périmètre de planification est en cours relative de l'accord des associations concernées et de l'arrêté.

LÉGENDE

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

- Périmètre de validité du plan
- Alignement des constructions en surface
- Périmètre d'implantation des constructions projetées
- Périmètre d'évolution
- Limite d'emprise des constructions en sous-sol
- Accès au parking souterrain / accès des véhicules d'intervention
- Engazonnement et plantations : en pleine terre / sur dalle
- Végétation existante à sauvegarder / plantation nouvelle
- Voies
- Aire de passage des vélos, places abritées et sécurisées
- Places de stationnement en surface (surface perméable)
- Degré de sensibilité CFB II
- passage libre à travers bâtiment
- Espace collectif de type place (surface perméable)
- Place de jeux
- Espace pour déchèterie

Notes :

- La surface brute de plancher (SBP) est limitée à 30 651 m² (logement : 29 088 m², activités : 1 673 m²), soit un indice d'utilisation du sol (IUS) de 1,15 maximum.
- Logements : 237 places habitantes en sous-sol, et 18 places visiteurs en surface
- activités : 5 places employées en sous-sol
- total : 250 places
- Stationnement des vélos : 306 places
- L'art 5 al 2 du règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés, du 23 juillet 2008 (RSO LS 05, 10) est réservé.
- Les accès des véhicules d'intervention se conformeront à la directive N° 7 de l'inspectorat cantonal du feu. Chaque logement sera accessible sans entrave par les secours pompiers (art. 96 PAlCII).
- Les emplacements pour des postes de transformations des Services Industriels sont réservés.
- Les aménagements extérieurs sont dessinés à titre indicatif. Leur mise en œuvre devra être soumise à la Direction générale de la nature et du paysage (DGNDP) et au Service d'urbanisme de la Ville de Genève. Lors du premier développement un PPAI sera demandé.
- 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 (DGNDP) et soumise à cette dernière.
- En cas de toitures plates, ces dernières devront être soit totalement végétalisées pour créer des milieux de substitution soit partiellement végétalisées si intégrées à un système de production énergétique.
- Les espaces libres de construction doivent rester non bâtis.
- L'1.35 art. 3, al. 5. La haute performance énergétique, reconnue comme telle par le service compétent, d'une construction privée 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.
- Le plan localisé de quartier comporte un concept énergétique territorial (cf. art. 11 al. 2 de la loi cantonale sur l'énergie, du 18 septembre 1999 - RSO L 2, 30), en cours de validation au SCS-E.

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

- Eaux usées projetées
- Eaux pluviales existantes
- Eaux pluviales et les eaux non polluées provenant des bâtiments A seront raccordées en système séparatif aux collecteurs du système public d'assainissement des eaux de la rue Édouard Rod à mettre en place par la Ville de Genève, conformément au bassin versant Vieuxsaux DB (sous bassin versant 50) du plan de principe d'écoulement 'route des Franchises - rue Édouard-Rod', n° 2005100, daté du 20 mai 2008 et établi par la Ville de Genève.
- Les eaux pluviales et les eaux non polluées provenant des bâtiments B, C et D seront raccordées en système séparatif aux collecteurs du système public d'assainissement des eaux de la rue Soubeyran à mettre en place par la Ville de Genève, conformément au plan de principe d'écoulement du bassin versant DB.
- Emprise maximale de la cession gratuite au domaine public communal (principalement pour l'aménagement d'un parc)
- Emprise maximale de la cession gratuite au domaine public communal (principalement au profit des piétons et des cycles)
- Union piétonnière et cyclable (servitudes de passage public à pied et à vélo ; aménagement et entretien à la charge des propriétaires. Leur réalisation devra être soumise au Service d'aménagement et de la mobilité de la Ville de Genève, le règlement sera à la charge de la Ville)

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

- Bâtiments à démolir
- Végétation à abattre

RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE
DÉPARTEMENT DES CONSTRUCTIONS ET DES TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION
Office de l'urbanisme
Plans d'affectation et requêtes

GENÈVE - Petit-Saconnex

Feuilles Cadastreales N° 33 et 34
Parcelles N° 525, 627, 1147, 1207, 1208, 1209, 1210, 1211, 1214, 1216, 1217, 1218, 1219, 1220, 1221, 1222, 1223, 1224, 1225, 1226, 2199, dp-4587, dp-4592 et, pour partie, dp-4593 et dp-4599.

Plan localisé de quartier

Rue Édouard-Rod - rue Soubeyran - avenue Soret

ENQUÊTE PUBLIQUE

Ce plan vaut plan d'alignement au sens de l'art. 11 de la loi sur les routes (L 110)

Adopté par le Conseil d'Etat

Adopté par le Grand Conseil

Visa

Envoi

Echelle 1 / 500

Date 24.03.2011

Dessin PaD

Modifications

Index

Code Origine

Code Souterrain

Code alphabétique

35 - 00 - 100

GE - PSX

Code Aménagement (Commune / Quartier)

231

Plan N°

29713 A

Code

711.5