

Proposition du Conseil administratif en vue de saisir le conseil d'Etat d'un projet de plan localisé de quartier, feuilles 37 et 38, section Petit-Saconnex du cadastre communal, abrogeant le plan localisé de quartier N° 28626, du 27 août 1997, situé entre la rue de Saint-Jean, la rue De-Miléant et la couverture des voies ferrées, et modifiant pour partie le plan localisé de quartier N° 28613, du 6 septembre 1995, portant sur la couverture des voies ferrées de Saint-Jean.

FONDEMENTS DE LA DEMARCHE

Depuis l'hiver 1999-2000, les services de l'administration municipale sont sollicités par le Conseil Administratif, en vue de dégager des solutions alternatives au plan localisé de quartier N° 28'626 en vigueur dans le quartier de Saint-Jean. Ce plan préconise en effet une urbanisation intensive, caractérisée par une implantation bâtie monolithique, vouée à une réalisation en une seule étape.

Sur le plan foncier, le Crédit Suisse, représentant le propriétaire de 11 parcelles du périmètre lors de l'adoption du plan en 1997, a renoncé entre-temps à sa politique de montage d'une opération d'ensemble, et a cédé ses terrains à un nouvel opérateur.

Il paraît d'autre part utile de replacer ce dossier dans le contexte de l'évolution des politiques municipales et cantonales en matière d'aménagement du territoire depuis 1997. En matière d'urbanisation, il est aujourd'hui reconnu, notamment dans le cadre du nouveau concept cantonal d'aménagement, que la mesure des capacités de densification dans les quartiers centraux requiert une évaluation plus fine des impacts sur l'environnement local. Le concept « d'urbanisation différenciée », préconisé par le canton, permet d'autre part une meilleure appréhension des volontés particulières des propriétaires impliqués dans les processus d'aménagement. Il est enfin à relever que l'administration municipale, dans le cadre de l'exercice de ses compétences en matière d'aménagement, travaille continuellement à améliorer la prise en compte des sensibilités locales.

UNE DEMANDE EXPLICITE DES HABITANTS

Au mois de mai 2000, un comité d'habitants du quartier de Saint-Jean dépose une pétition (N° 26) comportant 2703 signatures -recueillies en deux semaines- pour une révision complète du plan localisé de quartier N° 28'626. Il est ainsi demandé à la Ville de Genève de faire usage de son droit d'initiative, en vue de :

- « Redonner une cohérence d'ensemble à l'aménagement du quartier;
- éviter une construction s'un seul tenant qui annule l'effort de création d'un lien entre Saint-Jean et les Charmilles;
- aménager des interruptions complètes dans le bâti, offrant des dégagements visuels, notamment dans l'axe de la rue des Cèdres et de la rue Beau-Site ;
- diminuer la densité construite du périmètre, notamment par un abaissement du gabarit et par une réduction des emprises au sol ;
- sauvegarder les villas encore en état et leur espace de verdure ;
- aménager des liaisons piétonnières, à ciel ouvert, entre les Falaises de Saint-Jean et l'avenue des Tilleuls, en améliorant les accès à la couverture des voies;
- réaliser tous les parkings en sous-sol;

- conserver ou restituer une arborisation haute, notamment le long de la rue de Saint-Jean. »

A l'issue de son examen, le Conseil municipal, dans sa séance du 5 décembre 2000, demande au Conseil administratif de prendre en compte cette pétition :

« Le Conseil municipal renvoie la pétition N° 26 au Conseil administratif avec la recommandation de mettre sur pied une concertation en vue d'une modification du PLQ N° 28'626, afin de parvenir à une solution acceptable pour toutes les parties dans les meilleurs délais »

UNE METHODE DE TRAVAIL ASSOCIANT LES ACTEURS CONCERNES

La démarche de l'administration municipale, entreprise depuis l'hiver 1999-2000, consiste à recréer une image d'aménagement cohérente à partir d'unités distinctes, correspondant à des volontés particulières des différents propriétaires. Cette attitude confère au nouveau plan proposé un fort potentiel de concrétisation, et permet ainsi de promouvoir des principes d'aménagement coordonnés sur la totalité du secteur, tout en apportant à chacun des propriétaires une solution adaptée à ses aspirations propres.

Les représentants du comité pétitionnaire et des propriétaires ont régulièrement été informés et consultés sur les orientations données au dossier. Plusieurs séances de travail, tant avec les représentants des propriétaires qu'avec les représentants des habitants, ont permis d'arrêter les éléments de base d'un nouveau schéma directeur permettant de remplacer le plan contesté.

Le 27 novembre 2000, une assemblée publique, largement fréquentée, convoquée par le comité pétitionnaire, a approuvé avec enthousiasme et avec une très large majorité la proposition de la Ville de Genève. Les promoteurs s'y sont également ralliés.

Ce processus aboutit sur un schéma cohérent, basé sur des orientations solides et concertées.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- Quantités : dans la nouvelle planification, la surface totale de plancher brut prévue sur l'emprise du plan localisé de quartier N° 28'626 passe de 24'000m² à 16'000 m². Sur ce même périmètre, les affectations sont réparties à raison de 5% pour les équipements (création d'une crèche), et dans un ordre de grandeur de 15 % / 80% pour l'équilibre entre activités et logement. Un potentiel de 115 logements reste ainsi préservé, contre un total d'environ 200 logements initialement prévus.
- Liaisons piétonnes : le périmètre de planification s'étend sur la totalité du premier tronçon de la couverture des voies, du pont des Délices au pont De-Miléant. Le choix d'une implantation compacte des constructions nouvelles dégage des espaces libres de qualité. Un espace de transition est ménagé entre les bâtiments hauts et la couverture des voies, de manière à articuler les parcours piétons transversaux et longitudinaux à la couverture. Selon les souhaits des habitants, un ensemble de sept cheminements piétons à créer sur des terrains privés finalise le dispositif de traversée amorcé par la couverture des voies, constituant une véritable ossature de parcours.
- Constructions hautes : le potentiel constructible correspondant au groupe de parcelles maîtrisé par les promoteurs à l'ouest du périmètre est regroupé en deux bâtiments destinés exclusivement au logement, dont le gabarit est porté au maximum admissible en 3^e zone de construction, soit six niveaux sur rez-de-chaussée plus combles

habitables. Le gabarit des bâtiments s'inscrit dans la continuité de celui des immeubles bâtis à la fin des années 80 sur le front opposé de la rue.

- Constructions maintenues : le plan prévoit le maintien du bâtiment industriel de l'entreprise Genta, à l'angle de la rue de Saint-Jean et de la rue De-Miléant, ainsi que celui de cinq des villas du périmètre.
- Bâtiment d'activités : à l'est du périmètre, en front de la rue de Saint-Jean, le plan prévoit l'implantation d'un bâtiment d'activités de 1 niveau sur rez-de-chaussée.
- Crèche et couverture des voies : initialement, cet équipement fait partie du projet d'aménagement de la couverture des voies. Devant les conclusions de l'Organisation Mondiale de la Santé concernant les effets des rayonnements électromagnétiques sur la santé des enfants, la Ville de Genève avait reporté sine die la mise en œuvre de cette construction et installé, en lieu et place, un espace vert. Le plan entérine cette décision, et implante une nouvelle crèche à proximité du site initial, sur les parcelles de la Ville de Genève. L'option retenue, en accord avec les habitants du quartier, consiste à occuper la villa la plus importante en surface, et à la compléter par un nouveau bâtiment de gabarit similaire, avec un élément de liaison. Il s'agit de confirmer la volonté de la Ville en matière de modération de la densité construite du quartier, en inscrivant dans la durée les aménagements de verdure réalisés en lieu et place de la crèche. Dans le même registre, le plan confirme l'espace vert installé en lieu et place du bâtiment d'activités prévu en front du pont des Délices, dans le cadre du plan localisé de quartier N° 28'613 relatif à la couverture des voies.
- Un secteur à dominante verte : l'assiette préconisée pour le nouveau plan met en évidence un large secteur à dominante verte, incluant les nouveaux aménagements arborisés sur la couverture des voies, un ensemble de parcours cohérent, ainsi que les espaces verts privés et publics liés au maintien des villas.
- Stationnement : Un parking souterrain doit prendre place sous les constructions de haut gabarit prévues à l'ouest du périmètre. L'accès est situé sur la rue De-Miléant, de manière à éviter une péjoration de l'espace libre entre les deux bâtiments. Le bâtiment d'activités à l'est du périmètre est également équipé d'un parking souterrain, dont l'accès reste encore à situer selon la configuration définitive de la construction.
- Etudes complémentaires : le réglage de la topographie du projet, et notamment le rapport au sol des nouveaux bâtiments et de leurs sous-sols, doivent encore faire l'objet d'études architecturales complémentaires. L'ensemble des prescriptions concernant la végétation du périmètre, et la configuration architecturale des cheminements piétons restent également à traiter. Les études correspondantes, menées en concertation avec les constructeurs et avec le comité pétitionnaire, sont d'ores et déjà en cours. La démarche entreprise a permis de tenir compte des doléances et propositions formulées par les habitants tout en préservant les intérêts respectifs des parties en cause. Ce processus de concertation se poursuivra dans le cadre de la mise au point du nouveau plan d'aménagement.

PROCEDURE

Dans le cadre de ce dossier, la Ville de Genève, en liaison avec la commission cantonale d'urbanisme et le Département cantonal de l'aménagement, de l'équipement et du logement, fait usage du droit d'initiative qui lui est conféré en matière de plans d'affectation. Une résolution du Conseil municipal permettra de cautionner les principes généraux de la démarche, et de lancer la procédure définitive d'élaboration du plan localisé de quartier.

Au vu de ce qui précède nous vous invitons, Mesdames et Messieurs les Conseillers, à approuver le projet de résolution ci-dessous :

PROJET DE RESOLUTION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

- vu l'article 30A, alinéa 1, lettre b, de la loi sur l'administration des communes ;
- vu la décision du Conseil municipal du 5 décembre 2000, concernant la pétition N° 26
- sur proposition du Conseil administratif ;

Article unique : Approuve dans son principe le schéma d'avant-projet de plan localisé de quartier abrogeant le plan localisé de quartier N° 28'626, du 27 août 1997, situé entre la rue de Saint-Jean, la rue De-Miléant, et la couverture des voies ferrées, et modifiant pour partie le plan localisé de quartier N° 28'613 du 6 septembre 1995, portant sur la couverture des voies ferrées de Saint-Jean, et invite le Conseil administratif à transmettre ledit projet au Conseil d'Etat.