PR-162
20 septembre 2001

Proposition du Conseil administratif, sur demande du Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement et sur initiative municipale, en vue de l'approbation du projet de plan localisé de quartier N° 29218-167, feuilles 35, 37, 38, 39, du cadastre communal, section Petit-Saconnex, 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.

Mesdames et Messieurs les conseillers,

A l'appui des plans mentionnés ci-dessus, le Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement, nous a transmis les explications suivantes:

«1. Périmètre et objectifs du projet de plan localisé de quartier

»Le présent projet de plan localisé de quartier reprend l'intégralité du périmètre du plan localisé de quartier N° 28626, qui prévoyait la construction d'un ensemble de logement, et une partie du plan localisé de quartier N° 28613 située entre le pont des Délices et le pont de Miléant.

»La révision partielle de ce dernier vise pour l'essentiel à entériner les décisions de la Ville de Genève de renoncer à la construction de la crèche et du bâtiment d'équipement ou d'activités, qui restaient à concrétiser sur ce tronçon de la couverture des voies ferrées. L'unité définie par la réunion de ces deux périmètres permet en outre de retrouver une échelle de planification adaptée à la mise en place du nouveau dispositif de cheminements transversaux qui finalise la couture entre quartiers amorcée par l'ouvrage de couverture.

»Les nouvelles options préconisées pour le périmètre du plan localisé de quartier N° 28626 sont également orientées dans ce sens, avec une modération des quantités de surface construite et un apport important de verdure et d'espaces ouverts.

»2. Rappel: extrait de l'exposé des motifs de la proposition PR-113 A du 13 mars 2001, approuvée par le conseil municipal dans sa séance du 26 juin 2001

Fondements de la démarche

»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° 28626 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 a 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° 28626. 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 d'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° 28626, afin de parvenir à une solution acceptable pour toutes les parties dans les meilleurs délais.»

»Une méthode de travail associant les acteurs concernés

»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.

[…]

Procédure

»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.»

3. Eléments nouveaux

Décisions du Conseil municipal

Le Conseil municipal, dans sa séance du 26 juin 2001, a adopté à l'unanimité la proposition PR-113 A, dans les termes ci-dessous:

«LE CONSEIL MUNICIPAL,

»Article premier. – Approuve le projet de plan localisé de quartier joint en annexe à la présente résolution.

»Art. 2. – Approuve l'abrogation du 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, ainsi que la modification partielle du plan localisé de quartier N° 28613, du 6 septembre 1995, portant sur la couverture des voies ferrées de Saint-Jean, à condition que le projet de plan localisé de quartier mentionné à l'article premier soit entré en force sans modification notable.

»Art. 3. – Invite le Conseil administratif à exercer le droit d'initiative de la Ville de Genève et à transmettre ces propositions au Conseil d'Etat.»

»Au cours de la même séance, le Conseil municipal a adopté la proposition PR-133, ouvrant un crédit de 262 500 francs en vue de l'acquisition d'une partie de la parcelle N° 1263, permettant de concrétiser les objectifs d'aménagement prévus par le projet de plan localisé de quartier.

»Evolution du projet

Depuis le dépôt de la proposition PR-113, et comme annoncé dans ce cadre, le projet de plan a évolué dans son contenu et sur le plan des accords avec les principaux acteurs concernés. Le travail de mise au point a été suivi par le comité des habitants pour la révision du plan localisé de quartier. Le projet a par ailleurs été orienté de manière à dégager des principes qualitatifs sur l'ensemble du périmètre, mais adapté, dans la mesure du possible, aux exigences des propriétaires privés. La qualité de la collaboration de ces derniers au processus mérite par ailleurs d'être soulignée.

»Dans sa configuration définitive, le projet comporte notamment les éléments suivants:

– Création d'une entité de parc public liée au projet de crèche, englobant les parcelles N°s 1263 (cession partielle à la Ville de Genève et acquisition partielle), 1271 et 1272 (propriétés de la Ville de Genève). Ce périmètre pourra être aménagé de manière globale et cohérente par le biais d'un concours. Les habitants du quartier seront par ailleurs associés à cette procédure. Cette nouvelle disposition implique la suppression de la villa existante sur la parcelle N° 1263. La surface de plancher attribuée au projet de crèche a par ailleurs été portée à 800 m2, de manière à permettre des marges de manœuvre pour l'installation de cet équipement.

– Elargissement du trottoir bordant la rue de Saint Jean sur toute la longueur du périmètre concerné, avec implantation d'un mail arborisé d'accompagnement.

– Définition de cordons boisés de haute tige accompagnant systématiquement les parcours piétons perpendiculaires à la rue de Saint-Jean. Le projet de plan localisé de quartier garantit par ailleurs les conditions d'implantation permettant de bonnes conditions de croissance pour l'arborisation nouvelle.

– L'implantation des bâtiments hauts a été étudiée en détail, notamment sur le plan du rapport au sol et des différents espaces de transition entre les espaces accessibles au publics et les logements.

– Les besoins en stationnement liés aux constructions hautes (bâtiments B et C) et à la réaffectation en logement de l'ancienne usine Genta (bâtiment A) sont prévus en sous-sol. L'enveloppe a été étudiée de manière à permettre différentes configurations selon les dispositions du projet définitif, sans compromettre les principes d'arborisation évoqués ci-dessus.

– La construction artisanale et commerciale (bâtiment G) prévue à l'est du périmètre correspond, selon les vœux du propriétaire actuel, à une affectation en garage. Les sous-sols sont prévus de manière à absorber le besoin en dépôt de véhicules lié à cette affectation, en sus des places de stationnement issues de l'application des normes usuelles de stationnement.

– Les surfaces de plancher définies par l'enveloppe des bâtiments excèdent de 5% la surface prescrite par le plan, de manière à laisser des marges de manœuvre pour les projets définitifs.

– Les quantités de surface de plancher correspondant au périmètre de révision du plan localisé de quartier N° 28626 ont été légèrement modifiées suite aux adaptations ci-dessus. L'indice d'utilisation du sol résultant sur ce périmètre est de 1.39, soit environ 15 740 m2 de plancher pour 11 340 m2 de terrain.

– Pour rappel, la révision du plan localisé de quartier N° 28613 reprend la configuration des aménagements existants, consacrant ainsi la volonté de la Ville de Genève de renoncer à la construction du bâtiment de la crèche et du bâtiment réservé pour des activités ou des équipements en tête du pont des Délices. Les dispositifs d'accès restant à réaliser seront adaptés à la nouvelle configuration du plan d'ensemble. Un accès supplémentaire sera par ailleurs intégré aux aménagements extérieurs liés à la réalisation des bâtiments de logement.»

4. Aménagement d'espaces d'intérêt public

La concrétisation de ce plan localisé de quartier permettra entre autres à la Ville de Genève de réaliser à court et moyen terme les objectifs d'aménagement et d'amélioration de l'environnement suivants:

– Aménagement d'un parc public et construction d'une crèche suite à un concours.

– Agrandissement et réaménagement du trottoir bordant la rue de Saint Jean, création d'une plantation d'arbres en continu le long de la rue de Saint-Jean.

– Aménagement des aires en «cession au domaine privé de la Ville de Genève» (parcelles 1255, 1256).

Ces opérations seront assurées par le Conseil administratif dans le cadre des crédits d'investissement inscrits ou à prévoir au plan financier quadriennal.

Ainsi, au vu de ce qui précède, nous vous invitons, Mesdames et Messieurs les conseillers, à approuver le projet d'arrêté ci-dessous:

PROJET D'ARRETE

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, lettre r), de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

vu la demande du Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement, sur proposition du Conseil administratif;

vu les objectifs d'aménagement et d'amélioration de l'environnement en espaces d'intérêt public décrit au point 4,

arrête:

Article premier. – De donner un préavis favorable au projet de plan localisé de quartier N° 29218-167, feuilles 35, 37, 38, 39, du cadastre communal, section Petit-Saconnex, situé entre la rue de Saint-Jean, la rue De-Miléant et l'avenue des Tilleuls.

Art. 2. – De donner un préavis favorable à l'abrogation du plan localisé de quartier N° 28626-167 adopté par le Conseil d'Etat le 27 août 1997 et situé entre la rue de Saint-Jean, la rue De-Miléant et la couverture des voies ferrées à Saint-Jean.

Art. 3. – De donner un préavis favorable à l'abrogation partielle du plan localisé de quartier N° 28613-167 adopté par le Conseil d'Etat le 6 septembre 1995 et concernant la couverture des voies ferrées de St-Jean.

Annexes: - A) projet de plan localisé de quartier N° 29218-167
- B) plan localisé de quartier N° 28626-167
- C) plan localisé de quartier N° 28613-167
- D) vue aérienne de Saint-Jean et périmètres concernés.