

5 septembre 2012

Proposition du Conseil administratif du 5 septembre 2012, sur demande du Département de l'urbanisme, en vue de l'approbation du plan localisé de quartier N° 29 821-292 valant pour partie plan de site et situé au plateau de Frontenex, sur le territoire de la commune de Genève – section Eaux-Vives.

Mesdames et Messieurs les conseillers,

A l'appui de sa demande, le Département de l'urbanisme nous a transmis les explications suivantes sous la forme de l'exposé des motifs ci-après:

Exposé des motifs

«Le plan localisé de quartier valant pour partie plan de site N° 29 821-292, dressé par le département en charge de l'aménagement du territoire le 17 juin 2011, prévoit la construction de deux bâtiments de logements au plateau de Frontenex, feuille 45 du cadastre de la Ville de Genève.

Périmètre et données foncières

Le périmètre d'une superficie de 16 940 m², situé en zone de développement 3, est constitué des parcelles N^{os} 2629, 2630, 2893 et pour partie, la parcelle 2896. Hormis la parcelle N° 2893, propriété de l'Etat de Genève, toutes les parcelles sont en mains privées.

Objectif du projet de PLQ

Situé dans la couronne suburbaine, le présent projet de plan localisé de quartier répond au concept de densification différenciée défini par le plan directeur cantonal (fiche 2.01).

L'objectif, est de prendre en compte les qualités patrimoniales et végétales du site, tout en exploitant au mieux les potentiels à bâtir.

Afin de répondre à ces objectifs deux secteurs composent le périmètre du présent plan localisé de quartier:

- le premier densifié en intégrant les qualités paysagères du site;
- le deuxième, méritant conservation, correspondant au sous-périmètre ayant valeur de plan de site.

Description du site et contraintes

Le site est soumis aux dispositions du plan localisé de quartier valant pour partie plan de site N° 29 967 A-292 adopté par le Conseil d'Etat le 29 juillet 1998.

En termes d'équipements publics, le périmètre est situé à proximité du parc des Eaux-Vives et d'infrastructures scolaires (école Pré-Picot et le cycle d'orientation de La Gradelle). Il bénéficie également de l'excellente proximité avec les arrêts de bus situés sur la route de Frontenex, et les futurs aménagements liés au projet CEVA de la gare des Eaux-Vives.

Par ailleurs, la végétation abondante, caractéristique des grandes propriétés est l'élément majeur de ce site.

Historique

Ce projet de plan localisé de quartier fait suite à une demande de renseignement N° 18 192-1 déposée en juin 2009 portant sur les parcelles N°s 2629 et 2630 et visant à une révision du plan localisé de quartier N° 28 967 A-292. Aujourd'hui, pour des raisons foncières, la réalisation complète de ce dernier, en force depuis dix ans, peut être considérée comme peu probable. Cet état de fait n'est pas satisfaisant, considérant la faible disponibilité de terrains constructibles et la sévère pénurie de logements. Raisons pour lesquelles, le département en charge de l'aménagement du territoire a décidé de rentrer en matière pour la révision du PLQ en force.

A noter, que selon un accord intervenu entre les requérants et la Ville de Genève dans le cadre de l'instruction de la DR, 40% des logements créés seront d'utilité publique.

Caractéristiques du projet de PLQ

Ce projet de plan localisé de quartier prévoit:

- l'édification de deux bâtiments d'une hauteur de R+7;
- la réalisation d'environ 150 logements dont environ 60 logements d'utilité publique, ce qui permettrait une réelle mixité sociale;
- sur l'ensemble du périmètre, un indice d'utilisation du sol (IUS) de 0,96;
- conformément aux recommandations de la direction générale de la mobilité, la création d'un parking souterrain destiné aux habitants et aux visiteurs de 153 places;
- l'abattage de quelques arbres existants dont la conservation n'a pas été requise par la direction générale de la nature et du paysage. En revanche, l'implantation des bâtiments projetés tient compte des arbres situés en bordure du périmètre concerné;

- la réservation de servitudes de passage public pour piétons et vélos permettant d'améliorer la perméabilité de ce secteur;
- le projet visant la réalisation de logements, le DS OPB II a été retenu pour l'ensemble du périmètre.»

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), le Conseil administratif soutient activement l'urbanisation de ce secteur sis en zone de développement.

Historique

Ce périmètre situé en zone de développement 3 depuis 1957 a fait l'objet d'un nombre important de planifications successives.

Un premier PLQ N° 27 493, adopté par le Conseil d'Etat le 23 juin 1982, a permis d'entamer la construction du quartier. Il a été abrogé et remplacé par le PLQ 28 400 B qui visait outre la construction de logements, la préservation d'éléments patrimoniaux prévus démolis par le plan initial, soit les maisons Bordier (bâtiment N° 148) et Frommel (bâtiment N° 142).

Ce plan a été partiellement refusé par le Tribunal fédéral suite au recours interjeté par les propriétaires des parcelles 2629 et 2630. Ils ont refusé que l'actuel périmètre du plan de site, réservé à un parc destiné à accueillir des équipements publics, soit cédé gratuitement de même que les bâtiments destinés à les accueillir (ATF du 21 octobre 1993).

Conséquemment, le 29 juillet 1998, le Conseil d'Etat a adopté le PLQ 28 967 A valant pour partie plan de site. Ce plan visait le maintien, sur les parcelles 2629 et 2630 de la villa Bordier, de ses dépendances et une partie du parc dans le sous-périmètre valant plan de site. Le reste du terrain, constitué d'un sous-périmètre valant PLQ, était destiné à accueillir deux bâtiments de six étages sur rez-de-chaussée avec attique. L'IUS correspondant à la partie urbanisée est de 1,14. Cet instrument (PLQ valant plan de site) a été élaboré conformément à la volonté du Tribunal fédéral qui a souligné, dans l'arrêt précité, que le PLQ, destiné à promouvoir le développement d'un périmètre, n'était pas l'instrument approprié pour la conservation du patrimoine. Cet aspect, selon le tribunal, devant être régi par un plan relevant de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites.

Le 27 mars 2008, la Ville de Genève a adressé un courrier aux propriétaires des parcelles 2629 et 2630, dans lequel elle a rappelé qu'en vertu des articles 7 et

8 de la loi générale sur le logement et la protection des locataires LGL (I 4 05), les droits à bâtir d'un PLQ en force doivent être réalisés dans les cinq ans qui suivent son adoption. Or, dix ans s'étaient écoulés depuis l'adoption du PLQ.

En octobre 2008, les propriétaires ont répondu favorablement à cette sollicitation. Ils ont cependant souhaité réaliser leurs droits à bâtir sur la base d'un nouveau PLQ afin d'améliorer l'implantation des bâtiments prévue dans le PLQ 28 967 A tout en augmentant les surfaces constructibles. La Ville a accepté d'entrer en matière à la condition que 40% de logements réalisés soit de catégorie HM. Dès lors, les services de la Ville collaboreront étroitement avec l'Etat et les propriétaires concernés à la mise au point du PLQ soumis à votre attention.

Le projet de PLQ

Le Conseil administratif considère que les conditions sont totalement réunies pour permettre la réalisation du PLQ N° 29 821-292 qui vous est soumis dans la mesure où:

- ce plan d'affectation a été élaboré en étroite collaboration avec les services de la Ville;
- le projet bénéficie de la proximité avec les équipements scolaires et sportifs, le parc des Eaux-Vives et le parc La Grange, la future voie verte CEVA, et d'une bonne desserte par les transports en commun;
- l'édification de deux bâtiments d'une hauteur de R+7 conduit à un indice d'utilisation du sol de 2,14 (pour la partie densifiée située hors périmètre valant plan de site) répondant ainsi au principe d'optimisation de la zone de développement inscrit au projet de plan directeur communal;
- le projet permet la réalisation d'environ 150 logements dont environ 60 logements HM (et non LUP comme l'indique l'exposé des motifs);
- l'implantation des bâtiments tient compte de la végétation à préserver et plus particulièrement du cordon boisé situé en limite sud-est du terrain;
- les servitudes de passages publics à pied et à vélos permettent de compléter le maillage du réseau de mobilité douce et de relier la Route de Frontenex à la voie verte CEVA.

Le présent projet présente des améliorations par rapport au PLQ N°28 967 A pour plusieurs raisons:

- la parcelle N° 2893 et la Villa Frommel (Bâtiment N° 142) sont intégrées au sous périmètre valant plan de site tel que mentionné dans le PLQ N° 28 400 B initialement projeté, apportant plus de cohérence d'un point de vue de la préservation du patrimoine bâti;
- après consultation de la DGM, la voie d'accès située sur la parcelle 2893 dont le statut était provisoire dans le PLQ 28 967 A est confirmée. Cela conduit à

une meilleure sécurité et permet de limiter les conflits d'usages à proximité de l'arrêt de bus situé sur la Route de Frontenex;

- la distance entre le bâtiment A projeté et le bâtiment voisin situé sur la parcelle 2628 est augmentée, ce qui améliore l'habitabilité des logements.

Au vu des explications qui précèdent, le Conseil administratif vous invite, Mesdames et Messieurs les conseillers, à approuver le projet de délibération suivant:

PROJET DE DÉLIBÉRATION

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'urbanisme;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – De donner un préavis favorable au projet de plan localisé de quartier N° 29 821-292 valant pour partie plan de site, qui prévoit la construction de deux immeubles et la préservation des deux villas ainsi que leurs dépendances, situé au plateau de Frontenex, feuille 45 du cadastre de la Ville de Genève.

Annexe:

projet de plan localisé de quartier N° 29 821-292 valant pour partie plan de site

