

**Proposition du Conseil administratif du 19 décembre 2012, sur demande du Département d'urbanisme, en vue de l'approbation du projet de plan localisé de quartier N°29903, qui prévoit la surélévation de deux étages d'un bâtiment d'activités situé à l'angle entre la route de Chêne et l'avenue de l'Amandolier, feuille 29 du cadastre de la ville de Genève.**

Mesdames et Messieurs les conseillers,

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

### **Exposé des motifs**

#### *Périmètre et données foncières*

Le projet de plan localisé de quartier (PLQ) porte sur un ensemble de sept parcelles appartenant à différents propriétaires privés, ainsi qu'à la Ville de Genève. Elles se situent à l'angle entre la route de Chêne et l'avenue de l'Amandolier.

Situé en zone de développement 3, ce projet tend à modifier partiellement le PLQ N° 27695 E adopté par le Conseil d'Etat le 10 juillet 1985, aujourd'hui réalisé et le PLQ N° 29533 adopté le 23 avril 2008 en cours de réalisation. La modification de ce dernier porte sur l'inscription d'une servitude de distance et vue droite au profit de la parcelle N° 3177 appartenant à T. Barbier-Mueller, et à la charge des parcelles N° 2782 et 3184, appartenant respectivement à T. Barbier-Mueller et à la Caisse nationale suisse d'assurance (CNA).

#### *Situation du périmètre par rapport aux équipements publics*

Le secteur, actuellement en pleine mutation, est très bien desservi par les transports publics : tram 12 (Palettes – Moillesulaz) et bus 21 (gare des Eaux-Vives – Cressy).

Il est, par ailleurs, situé à peu de distance de la gare des Eaux-Vives, qui constituera l'un des points d'ancrage de la future ligne CEVA.

Les infrastructures scolaires sont représentées par l'école des Allières, l'école de commerce de Malagnou, le collège de la Florence, sans oublier l'école internationale, voisine directe du secteur.

Il est aussi proche d'un tissu commercial bien constitué.

### *Origine du projet*

Le propriétaire de la parcelle N° 3177 a déposé la DR N° 18374 en vue de surélever le bâtiment existant de deux niveaux.

Celle-ci, impliquant la modification d'une partie du PLQ N° 27695 E en force, a reçu une réponse favorable le 16 février 2012.

### *Objectifs du projet de PLQ*

Le présent projet de PLQ prévoit de surélever de deux niveaux le bâtiment existant. Il s'agit de créer environ 1870 m<sup>2</sup> supplémentaires de surface de bureaux.

Bénéficiant de toutes les infrastructures existantes (transports, commerces, absence de contraintes patrimoniales, opportunité de renforcer une centralité, école et équipements publics), ce projet est conforme aux objectifs du plan directeur communal 2020 de la Ville de Genève, adopté en octobre 2009 par le Conseil d'Etat.

Proche de la future gare des Eaux-Vives, pôle intermodal, ce projet de surélévation contribue à créer une centralité forte.

### *Caractéristiques du projet de PLQ 29903*

Le PLQ prévoit:

La surélévation de deux étages du bâtiment déjà construit: le bâtiment actuel comporte un rez inférieur, un rez supérieur, 5 étages et un attique. Le PLQ propose un rez inférieur, un rez supérieur, 7 étages et un attique.

Actuellement le bâtiment comporte 7099 m<sup>2</sup> et le projet en prévoit 1872 m<sup>2</sup> supplémentaires, soit un total de 8971 m<sup>2</sup> dédiés à des activités administratives.

Les accès aux sous-sols et aux étages ne sont pas modifiés.

Pour le stationnement, s'agissant d'activités, le nombre de places demandé représente des maxima.

Actuellement le sous-sol comporte au total 71 places, dont 43 places employés et 28 places visiteurs. Avec le projet de surélévation, il y aura 58 places employés et 35 visiteurs (total 93). Toutes les places sont situées en sous-sol.

Il n'y a pas lieu de créer de nouvelles places de parc hors du gabarit existant lors de la surélévation du bâtiment déjà construit.

Un parc public a été aménagé sur les parcelles prévues en cession gratuite du PLQ N° 27695 E, à l'ouest du présent PLQ. Un cordon d'arbres a été planté

à l'est. Le présent PLQ n'apporte aucune modification aux aménagements extérieurs existants.

### *Degré de sensibilité OPB*

En conformité aux articles 43 et 44 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB), du 15 décembre 1986, il est attribué le degré de sensibilité III aux biens-fonds compris dans le périmètre du présent projet de plan localisé de quartier.

Tels sont, en substance, les motifs, Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux, qui nous conduisent à vous inviter à préavis favorablement le présent projet de plan localisé de quartier.

### *Commentaires du Conseil administratif*

Le 4 août 2011 une demande de renseignement (DR 18374) a été déposée pour surélever le bâtiment, affecté à des activités tertiaires, sis à la route de Chêne 30.

Les services compétents de l'administration municipale ont examiné le projet sous l'angle de l'opportunité et du droit en vigueur. Ils ont estimé que, compte tenu de la configuration et de la typologie des bâtiments existants, entièrement dévolus à des activités administratives, et, vu la desserte extrêmement performante en transports publics, il était possible d'admettre une surélévation destinée à des bureaux. Il convient de préciser que le bâtiment en question, compris dans le périmètre du PLQ N° 27695, se situe dans le secteur 3 de la carte annexée au Règlement général du Plan d'utilisation du sol (RPUS) et est, par conséquent, soumis aux dispositions de l'article 7 alinéa 2 dudit règlement qui stipule que l'affectation est fixée conformément aux plans localisés de quartier.

Cependant, l'immeuble étant situé au sein d'un PLQ en force, la Ville de Genève a, conformément à sa pratique constante, émis un préavis défavorable au projet en date du 15 septembre 2011, considérant qu'il s'agissait d'une modification importante d'un PLQ qui ne pouvait être acceptée en tant que dérogation. En effet, admettre une surélévation de deux niveaux, sans respecter la procédure d'adoption des plans prévue par le droit fédéral (ATA 505/2007 du 9 octobre 2007, cons. 7c), reviendrait à vider le PLQ de sa substance.

Sur la base de cette demande de renseignement, et afin de répondre au préavis de la Ville, l'Office de l'urbanisme a entrepris une procédure de modification du PLQ N° 27695 et pour laquelle la Ville de Genève a donné un préavis favorable en date du 26 juillet 2012.

A signaler que le projet implique une servitude de distance et vue droite au profit des parcelles 3184 et 2782 ce qui implique d'empiéter légèrement sur le périmètre du PLQ N° 29533 voisin, par conséquent également modifié.

Enfin, le Conseil administratif rappelle que la parcelle 1091 a été cédée gratuitement à la Ville de Genève en 2004. Elle a été vidée de ses droits à bâtir.

Au vu des explications qui précèdent, le Conseil administratif vous invite, Mesdames et Messieurs les Conseillers, à approuver le projet d'arrêté suivant:

*PROJET DE DÉLIBÉRATION*

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 d'urbanisme;

vu les dispositions de la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957;

sur proposition du Conseil administratif,

*décide:*

*Article unique.* – De donner un préavis favorable au projet de plan localisé de quartier N° 29903, qui prévoit la surélévation de deux étages d'un bâtiment d'activités situé à l'angle entre la route de Chêne et l'avenue de l'Amandolier, parcelle 3177.

*Annexe:* – projet de plan localisé de quartier N° 29903

