2 septembre 2009

Proposition du Conseil administratif du 2 septembre 2009, sur demande du Département du territoire, en vue de l'approbation du projet de plan localisé de quartier N° 29709-203, qui prévoit la construction de cinq immeubles de logements sur un périmètre comprenant six parcelles situées à l'angle du chemin Pré-Cartelier et de l'avenue Giuseppe-Motta, feuille 64 du cadastre de la ville de Genève.

Mesdames et Messieurs les conseillers,

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

Exposé des motifs

«Le projet de plan localisé de quartier (PLQ) N° 29709-203, dressé par le Département du territoire le 16 septembre 2008, prévoit la construction de logements sur un périmètre comprenant six parcelles situées à l'angle du chemin Pré-Cartelier et de l'avenue Giuseppe-Motta, feuille 64 du cadastre de la ville de Genève. Ce projet s'inscrit dans un secteur de villas sises en zone de développement 3, dans lequel plusieurs plans localisés de quartier ont déjà été adoptés par le Conseil d'Etat.

»1. Périmètre et données foncières

»Le périmètre, d'une superficie de 7500 m², situé en zone de développement 3, est constitué des parcelles N^{os} 1818, 1819, 1820, 1821, 1822, 3201, toutes propriétés privées.

»2. Objectif du projet de PLQ

»Situé dans la couronne suburbaine de l'agglomération genevoise, le projet de PLQ répond au concept de densification différenciée défini par le plan directeur cantonal (fiche 2.01). Afin d'utiliser au mieux les potentiels à bâtir, il tient compte de plusieurs principes d'aménagement permettant d'envisager une densité supérieure à 1,2 à savoir la proximité d'équipements existants, tant en ce qui concerne les transports collectifs que les équipements socio-éducatifs et sportifs et aussi, l'absence de contraintes patrimoniales et foncières; l'opportunité de renforcer une centralité.

»3. Description du site et contraintes

»Le périmètre du PLQ ne comprend pas d'élément bâti ayant une valeur patrimoniale. En revanche, la végétation caractéristique des tissus pavillonnaires s'est développée, parmi laquelle un cèdre de grande taille. L'implantation des bâtiments projetés situés sur la parcelle N° 1819 en tient compte et contribue à le mettre en valeur.

»Le quartier est pourvu de nombreuses infrastructures scolaires (école primaire Trembley, école primaire des Genets, cycles d'orientation des Coudriers et De-Budé, collèges Rousseau et André-Chavanne). Proche de l'axe Servette/Nations, ce secteur bénéficie également d'une bonne desserte de transports publics sur l'avenue Guiseppa-Motta. Il a aussi l'avantage d'être proche du tracé du tramway Cornavin-Meyrin-CERN (TCMC) et encore de la gare Cornavin. Il se situe à proximité immédiate d'activités et de surfaces commerciales (Balaxert).

»4. Choix du périmètre

»Ce projet s'inscrit dans une poche de villas située entre la rue Moillebeau et l'avenue Guiseppa-Motta. Ce quartier a, ces dernières années, fait l'objet de plusieurs plans localisés de quartier, particulièrement à l'angle des rues Maurice-Brailard et Moillebeau, le long du chemin du Point-du-Jour, ou au chemin Pré-Cartelier.

»Dans l'esprit d'élaborer un développement homogène de ce secteur, le projet qui portait sur la parcelle N° 1822 dans la demande de renseignement déposée, a été élargi aux parcelles environnantes, englobant le PLQ N° 28464 adopté par le Conseil d'Etat en 1997. Ce périmètre plus large offre à la fois l'opportunité d'une cohérence d'ensemble (gabarit, alignement, répartition des droits à bâtir équitables), une meilleure rationalisation des accès et des rampes de parking, notamment.

»5. Caractéristiques du projet de PLQ

- »Ce projet de plan localisé de quartier prévoit:
- l'édification de quatre bâtiments d'une hauteur de R+4 implantés perpendiculairement au chemin Pré-Cartelier, et un bâtiment de R+6 le long de l'avenue Guiseppa-Motta, dont le rez-de-chaussée est affecté à des activités;
 - la réalisation d'environ 90 logements et environ 500 m² de surface brute de plancher dédiée à des activités à l'angle du chemin Pré-Cartelier et de l'avenue Guiseppa-Motta;
 - un indice d'utilisation du sol (IUS) de 1,37 maximum, soit une surface brute de plancher total d'environ 10 294 m²;

- la possibilité de réaliser les constructions en plusieurs étapes;
- la création de deux parkings souterrains destinés aux habitants et d'aires de stationnement vélos. Conformément au règlement sur le stationnement (DGM), le projet prévoit 111 places de stationnement pour les habitants et leurs visiteurs et 6 places pour les activités et leurs visiteurs et environ 100 places vélos;
- 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, le cèdre de la parcelle N° 1819 sera sauvegardé;
- une cession gratuite au domaine public communal, le long du chemin Pré-Cartelier, pour une requalification de la chaussée et des trottoirs, et une le long de l'avenue Guiseppe-Motta pour l'aménagement de l'espace public jusqu'au nu de la façade;
- une liaison piétonne avec le parc Trembley, dans le prolongement du chemin du Point-du-Jour et une au nord du périmètre pour garantir une bonne perméabilité de ce secteur.

»6. Conclusion

»Dans un contexte de crise du logement, ce projet de plan localisé de quartier constitue une opportunité de réaliser quatre immeubles d'habitation dans un secteur à fort potentiel de développement, et un bâtiment mixte logement-activités.»

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 l'urbanisation de ce secteur situé en zone de développement 3.

Dans l'esprit d'élaborer un développement homogène et cohérent, le projet annule et remplace le PLQ N° 28464 qui a été adopté par le Conseil d'Etat en 1997 mais dont aucune requête en autorisation de construire n'a été déposée en vue de sa concrétisation.

Le projet se situant dans un quartier bien équipé (écoles, transports en commun, commerces), le Conseil administratif considère que les conditions sont suffisamment réunies pour permettre la réalisation de ce projet, dans la mesure où:

- ce plan d'affectation a été élaboré en étroite collaboration avec les services de la Ville;

- l'indice d'utilisation du sol de 1,37 respecte le principe d'optimisation de la zone de développement inscrit au projet de plan directeur communal;
- l'orientation des bâtiments et leurs gabarits assurent une bonne transition entre le développement du secteur des Genêts et le parc Trembley;
- le périmètre du projet englobe six parcelles et concerne de fait un nombre restreint de propriétaires privés (dont une coopérative), ce qui laisse envisager une mise en œuvre plus aisée;
- la loi sur la construction de logements d'utilité publique s'applique et devrait permettre la réalisation de 25 à 30 logements sociaux;
- seules quelques places de stationnement sont prévues en surface permettant le maintien des caractéristiques du lieu;
- la réalisation n'implique aucun investissement de la municipalité, à l'exception des cessions qui devront être aménagées le long du chemin Pré-Cartelier et de l'avenue Guiseppe-Motta mais dont la taxe d'équipement devrait assurer le financement.

Il est toutefois regrettable de constater que les droits à bâtir de la parcelle N° 1819 doivent se répartir dans chaque bâtiment, ce qui peut représenter une contrainte pour la réalisation en étapes de ce plan localisé de quartier.

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 du territoire;

vu les nouvelles dispositions de la loi pour la construction de logements d'utilité publique du 24 mai 2007;

sur proposition du Conseil administratif,

arrête:

Article unique. – De donner un préavis favorable au projet de plan localisé de quartier N° 29709-203, qui prévoit la construction de cinq immeubles de loge-

ments sur un périmètre comprenant six parcelles situées à l'angle du chemin Pré-Cartelier et de l'avenue Giuseppe-Motta, feuille 64 du cadastre de la ville de Genève.

Annexe: projet de plan localisé de quartier N° 29709