

30 juillet 2014

Proposition du Conseil administratif du 30 juillet 2014, sur demande du Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE), en vue de l'approbation du projet de plan localisé de quartier (PLQ) N° 29 817-204, qui prévoit la construction d'un bâtiment de logements sur deux parcelles situées au nord-ouest par la promenade des Crêts, et au sud-ouest de l'avenue Trembley, feuille 62 du cadastre de la ville de Genève.

Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux,

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

Exposé des motifs

Introduction

Le projet de plan localisé de quartier N° 29 817-204 est situé sur le territoire de la Ville de Genève, secteur Petit-Saconnex. Il est délimité au nord-ouest par la promenade des Crêts, et au sud-ouest par l'avenue Trembley.

Le périmètre du projet de PLQ englobe deux parcelles, N°s 2060 et 2061 (feuille cadastrale N° 62), appartenant à la Fondation Terra et Casa (fondation de promotion immobilière). Ces parcelles sont actuellement en zone de développement 3. Elles font partie du périmètre de la modification des limites de zones (L 10910) adoptée par le Grand Conseil le 16 novembre 2012 et qui prévoit une zone de développement 3.

La modification de zones est conforme aux objectifs du plan directeur cantonal 2030, approuvé par le Conseil d'Etat le 20 février 2013 et par le Grand Conseil le 20 septembre 2013, et plus particulièrement à la fiche A03 qui vise à promouvoir l'extension de la ville dense par déclassement de secteurs de la zone villas.

Compte tenu des facilités d'accès offertes par les transports en commun, des équipements à disposition dans le quartier, des qualités paysagères et de sa proximité avec le centre-ville, ce périmètre répond entièrement aux critères énoncés ci-dessus pour une densification.

Objectifs du projet

Le présent projet de PLQ fait suite à un concours d'architecture lancé en 2008 pour l'implantation d'un projet de logements sur les parcelles N°s 2060 et 2061.

Mettre à disposition de nouveaux logements

Le projet consiste en une densification raisonnée afin de participer à l'effort de promotion du logement dans un contexte de très grave pénurie.

Ce projet de PLQ permettra la réalisation de 95 logements, dont 15% de logements d'utilité publique (LUP) et 15% de logements d'habitation mixte (HM), le 70% restant étant affecté à des logements à loyer libre ou en propriété par étage, conformément aux dispositions de l'article 4A al. 2 let. a) de la loi générale sur les zones de développement LGZD (L 1 35). Cette mixité de logements permettra ainsi de favoriser la diversité sociale.

Urbaniser à proximité des transports en commun et des services

Le périmètre du projet de PLQ se situe dans un secteur urbain central, très bien desservi par les transports publics, l'arrêt TPG le plus proche étant environ à 100 m (lignes de bus 22 et 3). Par ailleurs, il dispose, à proximité immédiate, de nombreux équipements publics, dont un EMS et une école primaire avec salle de sport (située dans le parc Trembley, rue Pestalozzi, au sud-est du secteur), ainsi qu'un collège et une école de commerce.

Préserver le patrimoine bâti, la végétation, et aménager sous l'angle du développement durable

Lors de l'élaboration de ce projet de PLQ il a été tenu compte de l'ensemble des éléments dignes d'intérêt de ce périmètre. L'analyse méthodique du secteur a permis de mettre en évidence l'intérêt de préserver la villa Boccard conçue par l'architecte Braillard, sise sur la parcelle N° 2061.

Quant à la végétation, l'analyse du secteur a relevé les qualités paysagères du site. Le périmètre du projet se compose essentiellement de plusieurs grands arbres. La volonté affirmée est de conserver au maximum la végétation existante.

Il a également été tenu compte des trois exigences majeures du développement durable en économisant le sol par une densité élevée, en promouvant la mixité par l'offre de logements destinés à différentes catégories de population et en préservant la structure boisée, les cheminements et les vues.

Le projet

Les constructions

Le périmètre du projet de PLQ présente une surface de terrain de 5414 m². La surface brute de plancher proposée est d'environ 10 300 m².

La typologie du bâti rompt avec la barre traditionnelle, privilégie les vastes espaces verts et offre une bonne densité (un indice d'utilisation du sol IUS de 1,8

et un indice de densité ID de 2). Le projet est composé de deux corps de bâtiments articulés en forme de «L». Une construction haute, constituée de deux rez-de-chaussée inférieurs, d'un rez-de-chaussée supérieur et de 9 étages, vient s'appuyer sur une construction plus basse, constituée de deux rez-de-chaussée inférieurs, d'un rez-de-chaussée supérieur et de 6 étages plus deux superstructures. La situation en pente du terrain explique les différences de niveaux des constructions entre la partie basse et haute du terrain. Le rez supérieur mettra à disposition des espaces pour des locaux en commun, assurant ainsi la pluralité des usages. Le bâtiment le plus bas tient compte de la présence de la villa Boccard.

Environnement paysager

Le projet de PLQ tient compte du patrimoine arboré. Il maintient le cordon boisé le long de l'avenue Trembley et garantit les ouvertures et les vues sur le paysage (proche et lointain). Le traitement des espaces extérieurs fera l'objet d'une attention particulière.

Accès

Le périmètre du PLQ côtoie la promenade des Crêts et l'accessibilité piétonnière directe depuis cette dernière est maintenue. Un nouvel accès piétonnier est prévu depuis l'avenue Trembley. Quant à l'accès pour le trafic individuel motorisé se fait par l'avenue Trembley.

Stationnement

Après consultation de la DGM, le taux réglementaire de 1 place de stationnement pour 100 m² de SBP a été retenu. Eu égard à la bonne accessibilité du site par les transports en commun, une réduction du taux de stationnement pourrait être envisagée lors de l'examen des autorisations de construire, notamment pour les logements sociaux. Les dispositions des art. 5 al. 2 et 8 du règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés RPSFP (L 5 05.10) pourront être appliquées. L'ensemble des places pour les résidents est prévu en sous-sol. Des places pour deux-roues sont également prévues à l'intérieur de l'immeuble.

Énergie

Un concept énergétique territorial a été développé. Les études ont montré l'intérêt de valoriser la ressource géothermique via une pompe à chaleur. Il sera également possible d'activer les ressources solaires par la mise en place d'installations solaires en toiture. Ce concept énergétique territorial est en cours de validation par le service cantonal de l'énergie.

Concernant les nuisances sonores, le degré de sensibilité au bruit OPB sur le périmètre est de 2; il correspond donc à l'affectation envisagée.

Les standards de type Minergie sont prévus par les maîtres de l'ouvrage.

Faisabilité

La Fondation Terra et Casa, propriétaire concernée par le projet de PLQ, souhaite construire dans les meilleurs délais. En tenant compte des délais inhérents à la procédure du projet de PLQ, du montage et de l'instruction des demandes définitives en autorisation de construire et de la réalisation des travaux, la mise sur le marché des logements concernés peut être prévue dès l'adoption du projet de PLQ.

Conclusion

Dans le contexte de crise actuelle du logement, il est de la responsabilité des collectivités publiques, en tant que garantes de l'intérêt général, de mettre tout en œuvre pour assurer et concrétiser la réalisation de logements.

Le périmètre du projet de PLQ, de par sa situation privilégiée, représente une opportunité incontestable pour son urbanisation. Le présent projet permet de participer à l'amélioration de la situation de l'offre sur le marché du logement, tout en préservant les qualités du lieu.

Commentaires du Conseil administratif

Le Conseil administratif soutient l'urbanisation de ce secteur situé en zone de développement depuis le 26 novembre 2012. La Ville de Genève ayant la volonté de contribuer à réduire la pénurie de logements et de contribuer à la construction de logements à loyer modéré, ce projet répond aux priorités politiques 2 et 3 du plan directeur communal, approuvé par le Conseil d'Etat le 14 octobre 2009.

Le projet de PLQ se situant dans un quartier bien équipé (écoles, transports en commun, commerces), le Conseil administratif considère que les conditions sont dès lors très favorables dans la mesure où:

- le projet permettra de réaliser environ 95 logements;
- ces logements de différents types généreront une certaine mixité sociale conforme à la loi: 15% de logements d'utilité publique (LUP), 15% de logements d'habitation mixte (HM), et les 70% restants en PPE.

Le PLQ transcrit rigoureusement le projet lauréat du concours SIA 142, lancé en 2008, respectant ainsi ses qualités initiales.

Lors de l'enquête technique du plan, la Ville de Genève a demandé de garantir la possibilité de traverser le périmètre, du nord-ouest au nord-est. Une servitude de passage a donc été ajoutée sur le plan des équipements. Celle-ci fait l'objet d'un accord signé entre la Fondation Terra et Casa et la Ville de Genève (cf. annexe) afin d'en définir les modalités.

A relever que la Ville de Genève poursuit également l'urbanisation du secteur en développant dans le périmètre voisin un PLQ d'initiative communale, pour lequel le Conseil municipal a voté une résolution le 20 novembre 2013.

Au vu des explications qui précèdent, le Conseil administratif vous invite, Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux, à approuver le projet de délibération 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 de l'aménagement, du logement et de l'énergie;

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° 29 817-204, qui prévoit la construction d'un bâtiment de logements sur deux parcelles situées au nord-ouest de la promenade des Crêts, et au sud-ouest de l'avenue Trembley, feuille 62 du cadastre de la ville de Genève.

Annexes:

- projet de plan localisé de quartier N° 29 817-204
- accord entre la Fondation Terra et Casa et la Ville de Genève du 13 mai 2014

DÉPARTEMENT DES CONSTRUCTIONS
ET DE L'AMÉNAGEMENT

DIRECTION



VILLE DE
GENÈVE

- 5 JUIN 2014

19 MAI 2014

FONDATION TERRA ET CASA
93, Rue de Lyon

1203 GENEVE

A l'attention de Monsieur Pierre GILLIOT

Genève, le 13 mai 2014

Objet Avenue Trembley, 6A – parcelles Nos 2060 et 2061 de Genève, Petit-Saconnex

Monsieur,

Unité opérations
foncières

Monique Glauser
Gérante
Tél. +41 22 418 20 54
Fax +41 22 418 20 61
monique.glauser@ville-ge.ch

Nous avons pris bonne note, lors de notre séance du 28 avril dernier, que la Fondation avait accepté la demande de la Ville de Genève qu'un passage public à pied relie la promenade des Crêts à la parcelle 2264, pour autant qu'il ne fasse pas l'objet de l'inscription d'une servitude au Registre foncier, qu'il exclue tout passage dans la zone classée selon Arrêté du Conseil d'Etat du 30.05.2012 et qu'il ne s'exerce que pendant la période diurne.

Le tracé suivra donc l'accès des véhicules d'intervention tel que prévu dans le dessin du PLQ du 28.06.2013 et se prolongera en formant un angle droit devant les futurs bâtiments, permettant ainsi un accès à la parcelle Ville de Genève via la zone paysagère prévue.

Enfin, le Plan localisé de quartier N° 29'817 en cours d'instruction au Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie, prévoit l'inscription d'une servitude de passage public à pied reliant l'avenue Trembley à la Promenade des Crêts, au nord-est de vos parcelles. Cette servitude fera l'objet d'un acte authentique et sera inscrite au Registre foncier.

Nous vous remercions de nous retourner l'un des deux exemplaires de ce courrier muni de la mention « Bon pour accord » et des signatures nécessaires aux fins d'entériner cet accord.

D'avance, nous vous en remercions et vous prions d'agréer, Monsieur, nos salutations distinguées.

Monique Glauser

BON POUR ACCORD le 03.06.2014

Fondation Terra Casa

RUE DE L'HÔTEL-DE-VILLE 4
CASE POSTALE 3983, CH-1211 GENÈVE 3
FAX +41(0)22 418 20 21

PAPIER ÉCOLOGIQUE, 100% RECYCLÉ

www.ville-geneve.ch
www.geneva-city.ch
TPO BUS 36 (ARRÊT HÔTEL-DE-VILLE)

