

Proposition du Conseil administratif du 29 juillet 2015 sur demande du département des constructions et de l'aménagement en vue de l'approbation du projet de plan localisé de quartier «la Forêt», situé entre l'avenue de la Forêt et la route de Meyrin, feuilles cadastrales 29 et 54, section Genève Petit-Saconnex.

Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux,

Le plan directeur communal, adopté en octobre 2009, préconise le développement de certains secteurs stratégiques. Le projet qui vous est présenté est compris dans un de ces secteurs (Mervelet, Forêt), où la Ville est particulièrement active en termes de planification, acquisition et valorisation de terrains.

Le présent projet de plan localisé de quartier (ci-après PLQ) participe d'une réflexion d'ensemble qui associe conservation du patrimoine et développement urbain. Il découle d'une étude portant sur un périmètre plus vaste comprenant le secteur connexe dit des «Fontaines-Saintes» qui, pour des raisons de disponibilité foncière, fera l'objet d'un plan d'affectation distinct.

Le présent projet, quant à lui, fruit d'une étroite coopération entre les services concernés des administrations cantonale et communale et les propriétaires fonciers, présente une maîtrise foncière lui garantissant une réalisation à court terme.

Exposé des motifs

Périmètre et données foncières

Le périmètre du PLQ se situe dans le quartier de la Forêt, entre la route de Meyrin et l'avenue de la Forêt, en zone 5 de développement 3, feuilles cadastrales N^{os} 29 et 54 du territoire de la commune de Genève, section Petit-Saconnex.

D'une superficie totale d'environ 32 840 m², le périmètre se compose des parcelles N^{os} 1589, 1590, 1591, 2527, 2533, 3453, 3624, 3713, 3931, 2803 et des parcelles 2952, 2953, 2528, 2217, 3277, 2543, 5361, 5360, 5385, 5384, actuellement comprises dans le PLQ N^o 28405 adopté le 3 octobre 1994. La quasi-totalité des parcelles sont propriétés publiques, Etat de Genève, Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC) et Ville de Genève. Deux parcelles appartiennent à des propriétaires privés. Le périmètre présente donc une unité foncière permettant la réalisation de logements à relativement court terme.

Contexte et rappel historique

A la fin des années 1980, la Ville de Genève a étudié l'aménagement de ce quartier affecté à la zone de développement depuis plus de vingt ans et a validé, en janvier 1993, un schéma directeur («plan directeur du quartier de la Forêt») définissant les principes d'aménagement souhaités. Il était prévu, sur la base d'une densité de 1,2, de réaliser un quartier résidentiel comportant des immeubles de cinq niveaux sur rez-de-chaussée et un équipement scolaire au centre du quartier. Sur cette base, plusieurs PLQ ont été établis. Le Conseil d'Etat a ainsi adopté, le long de l'avenue Pestalozzi, les PLQ 28437 et 29245 et, le long de la route de Meyrin, le PLQ 28405.

La concrétisation de ce schéma s'est poursuivie par l'acquisition par la Ville de la parcelle 1591 afin de construire une école. L'actualisation des prévisions scolaires a permis de préciser les besoins. Elle a conduit à confirmer l'école de Chandieu et à renoncer en 2010 à celle initialement prévue à la Forêt, au profit de la constitution d'une assiette foncière au Mervelet compte tenu des développements planifiés dans ce secteur.

En 2009, le dépôt de la requête en autorisation de construire DD 102657, prévoyant la réalisation de trois immeubles, actuellement en cours de construction, sur la base du PLQ 28405 ainsi que l'évolution des besoins en équipements ont changé les conditions de développement du secteur de la Forêt. De plus, l'acquisition de la partie centrale du secteur (parcelles 1590 et 3713) par un promoteur privé a donné lieu à la signature d'une convention avec la Ville de Genève en 2010 permettant d'augmenter le nombre de logements sociaux et d'établir un nouveau PLQ de manière coordonnée.

Après plusieurs présentations en 2010 et 2011 auprès des instances concernées (Commission d'urbanisme, Direction générale de la nature et du paysage, Office du patrimoine et des sites), la Ville de Genève a déposé la DR 18382 tenant compte des demandes exprimées dans les consultations préalables et, en particulier, celles relatives à la protection du patrimoine.

Parallèlement à cela, en 2011 et 2012, le projet a fait l'objet d'informations à l'Association des habitants du quartier de la Forêt et aux habitants du quartier à la Maison de quartier des Asters. Le projet a ensuite été soumis, sous la forme d'un PLQ, à la Commission d'urbanisme et présenté à la Commission des monuments, de la nature et des sites. C'est ce dernier projet qui a fait l'objet de la résolution votée par le Conseil municipal le 22 janvier 2014 en vue de lancer la procédure d'adoption (PR-1043).

Aujourd'hui, il a été décidé, en coordination avec les instances cantonales compétentes, que la meilleure manière de garantir les objectifs de protection du patrimoine est de mettre à l'inventaire deux propriétés et d'en classer une autre, en lieu et place du plan de site initialement imaginé.

Description du site

Bâti

Le site est aujourd'hui composé de villas individuelles banales sur la plus grande partie. Un bâtiment de logements est en cours de construction, le long de la route de Meyrin, selon les dispositions du PLQ 28 405.

Au nord-ouest sont situés cinq bâtiments dont l'intérêt patrimonial est avéré, vestiges des anciennes propriétés des familles Soret et Comparet.

De l'ancienne campagne Soret, actuellement propriété de l'Etat de Genève, il subsiste l'allée de platanes d'accès latéral depuis la route de Meyrin ainsi que la maison, construite vers 1785.

L'ancienne partie du domaine Comparet, actuellement propriété d'un promoteur privé, est organisée autour d'une cour d'honneur pavée de galets, avec un grand rural situé en face de la maison de maître. A l'est de cette dernière s'étend le parc qui se compose du jardin formel et d'une serre et ses potagers. Datant du début du XVII^e siècle, le bâtiment de l'avenue de la Forêt N° 17 et ses dépendances conservent encore leur caractère d'origine, malgré les transformations datant du XIX^e siècle.

L'ancien rural situé en limite nord sert aujourd'hui d'habitation et ne fait plus partie du domaine. A l'ouest, le verger qui le prolonge est actuellement en friche.

Végétation

Le périmètre inclut une végétation arborée importante, principalement le long de l'avenue de la Forêt ; l'avenue est prévue conservée telle qu'elle est. Un cadastre forestier garantit la préservation d'une partie de ce patrimoine végétal. La Direction générale de la nature et du paysage (DGNP), qui a été associée au projet, en a validé les dispositions.

Accès

Le quartier est longé par la route de Meyrin et accessible uniquement par celle-ci. Extrêmement bien desservi par les transports publics, il présente la particularité qu'aucune voirie ne le traverse. A cet égard, une liaison piétonne transversale reliant l'avenue Trembley et les arrêts de tram de la route de Meyrin vient d'être aménagée par la Ville de Genève en continuité de la rue des Fontaines-Saintes. Quant à l'avenue de la Forêt, c'est un chemin en terre, réservé aux mobilités douces, qui gardera son caractère bucolique. La perméabilité piétonne du quartier devra être améliorée.

Equipements

Le périmètre est très bien pourvu en établissements scolaires (écoles Trembley, Liotard, bientôt Chandieu et le Collège Rousseau). En revanche, les commerces principaux les plus proches sont situés à 400 m (carrefour de la Servette).

Objectifs du PLQ

Construire des logements

L'une des principales options du plan directeur communal (PDCom) de la Ville de Genève consiste à contribuer à la construction de logements. Plus spécifiquement, le PDCom recommande d'optimiser l'utilisation du sol affecté à la zone de développement et d'encourager la concrétisation des potentiels à bâtir. L'établissement de plans d'affectation sur l'ensemble de la zone de développement s'inscrit dans cette optique. Pour ce faire, le PDCom préconise de faire usage du droit d'initiative communale pour élaborer des plans localisés de quartier sur les périmètres stratégiques.

Le besoin d'un nouvel équipement scolaire dans le quartier ayant été écarté, l'opportunité de valoriser le périmètre, et notamment la parcelle 1591, initialement prévue pour une école, est devenue évidente. Le présent PLQ a ainsi pour objectif de permettre le développement à court terme d'immeubles de logements d'utilité publique. Etant entendu que ce périmètre est dans sa quasi-totalité aux mains de collectivités et d'institutions publiques et que de fait, la part de logement social y sera importante.

Respecter et préserver le caractère du végétal et bâti

Pour ce qui concerne les éléments patrimoniaux, la concertation avec l'Office du patrimoine et des sites a abouti à privilégier les procédures de classement et de mise à l'inventaire des bâtiments à valeur patrimoniale précités. Il a été convenu entre le Canton et la Ville de Genève que ces procédures, pilotées par le Canton, seront conduites parallèlement à celle du PLQ et devront être adoptées simultanément au PLQ.

Permettre l'accès du public au parc

De manière à améliorer la qualité de vie des habitants, la Ville de Genève a demandé que l'accès au parc soit garanti. Pour ce faire, elle s'est engagée à entretenir le parc sur la base d'un plan de gestion qui sera établi par elle. Une cession gratuite à la Ville à usage de parc public est prévue à cet effet.

Assurer les perméabilités piétonnes

Les traversées entre la route de Meyrin et l'avenue Trembley sont impossibles pour les véhicules motorisés. Dès lors, il a paru évident de rendre les chemins piétons le plus attractif possible. Des servitudes de passage à pied sont prévues à travers le périmètre.

La principale transversale est prévue par l'allée historique vers le domaine Soret, traversant la cour du domaine Comparét vers les avenues de la Forêt et Trembley. Il est également prévu de pouvoir traverser l'îlot projeté par le square.

S'agissant de l'avenue de la Forêt, réservée aux mobilités douces, il est prévu de faire adopter un plan localisé de chemin pédestre (PLCP) qui permettra d'améliorer et de pérenniser son utilisation.

Caractéristiques du projet de PLQ

Le présent projet de PLQ est constitué de deux sous-périmètres:

- un sous-périmètre destiné à accueillir les constructions nouvelles: celles prévues par le PLQ 28 405, que le présent PLQ abroge en augmentant le gabarit initial de deux niveaux supplémentaires, et celles issues de l'étude susmentionnée. Ce sous périmètre est régi par les normes de la zone de développement;
- un sous-périmètre, qui sera soumis à des mesures d'inventaire et de classement, destiné à préserver les caractéristiques patrimoniales décrites ci-dessus (Description du site, Bâti).

Le projet de PLQ de la Forêt prévoit:

- une implantation en îlot concentrée au sud-est du périmètre afin de maintenir un dégagement généreux vis-à-vis des maisons de maître et préserver un parc public au centre du quartier suivant l'intention du schéma directeur de 1993;
- l'édification de quatre corps de bâtiments d'un gabarit de R+7 à R+9. Les deux premiers parallèles à la route de Meyrin reprennent les dispositions du PLQ 28 405 en y ajoutant deux étages. Les autres bâtiments forment un square à l'intérieur du périmètre à l'abri des nuisances de la route de Meyrin;
- un indice d'utilisation du sol (IUS) de 1.39 sur l'ensemble du périmètre. PLQ 28 405 compris, soit une surface brute de plancher (SBP) de 45 772 m²;
- la réalisation d'environ 400 logements, dont plus de 60% correspondant à du logement d'utilité publique dont une trentaine provenant des droits à bâtir propres à la Ville de Genève;
- un équipement public de type IEPA (immeuble avec encadrement pour personnes âgées) et une crèche publique de 80 places;

- un degré de sensibilité au bruit DS III a été retenu pour les bâtiments bordant la route de Meyrin, qui comprennent des activités commerciales, un équipement et du logement et le DS II pour l'intérieur du périmètre qui ne comporte que des logements;
- la création d'un parking souterrain de 328 places pour les habitants et de 45 places en surface (12 pour les activités commerciales et 33 places visiteurs). En outre, 364 places pour les vélos sont prévues;
- des espaces collectifs différenciés, allant de la contre-route avec des activités le long de la route de Meyrin jusqu'au parc public entourant des bâtiments patrimoniaux, en passant par un square végétalisé au centre des immeubles et un cordon boisé bordant l'avenue de la Forêt;
- la création d'un parc permettant la valorisation des bâtiments patrimoniaux. Une servitude à usage de parc et de place ou une cession à la Ville de Genève sont envisagés et ont reçu bon accueil des propriétaires concernés;
- l'amélioration de la perméabilité du quartier par la réservation de plusieurs servitudes de passage public pour piétons et vélo et notamment par le réaménagement d'un ancien axe historique entre la rue Pestalozzi, le parc et l'école Trembley, et la route de Meyrin et ses arrêts de tram;
- enfin, le PLQ prévoit l'abattage d'une partie de la végétation existante à l'intérieur du périmètre dont la conservation n'a pas été requise par le Direction générale de la nature et du paysage (DGNP). Outre les arbres coupés pour faire place aux constructions, une partie de l'arborisation sera élaguée pour dégager les bâtiments patrimoniaux et recréer la liaison piétonne mentionnée ci-dessus. Cela étant, le caractère boisé de l'avenue de la Forêt, les vergers et une grande partie de l'arborisation des jardins sont préservés.

A relever que le maintien des bâtiments F, G, H, I et leurs abords sera garanti par des mesures de protection au sens de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites (LPMNS).

Concertation

Les principaux propriétaires publics et privés du site ont participé à l'élaboration de ce projet.

Par ailleurs, deux séances d'information ont été organisées avec des représentants de l'Association des habitants du quartier de la Forêt et une séance publique s'est tenue à la maison de quartier des Asters.

Les instances cantonales ont également participé à l'évolution de ce PLQ: l'Office de l'urbanisme, l'Office du patrimoine et des sites, la Direction générale

des transports ainsi que la Direction générale de la nature et du paysage se sont prononcés sur ce projet et l'ont fait évoluer. Les commissions cantonales d'urbanisme (CU) et des monuments de la nature et des sites (CMNS) ont été également été consultées.

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, 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;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article unique. – Approuve le projet de plan localisé de quartier qui prévoit la construction de bâtiments comprenant logements, activités et équipements et la préservation des bâtiments d'intérêt patrimonial entre l'avenue de la Forêt et la route de Meyrin, feuilles cadastrales 29 et 54, section Genève Petit-Saconnex.

Annexe: projet de plan localisé de quartier

