

Proposition du Conseil administratif du 31 août 2016 sur demande du Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE) en vue de l'approbation du projet d'abrogation partielle du plan localisé de quartier N° 28518 (à l'exception des degrés de sensibilité au bruit), situé entre l'avenue de Champel et la rue Michel-Servet.

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

1. Situation et contexte

Le plan localisé de quartier (PLQ) N° 28518-199 est situé entre l'avenue de Champel et la rue Michel-Servet, sur le territoire de la Ville de Genève, feuille cadastrale N° 68. Il a été adopté par le Conseil d'Etat le 26 avril 1993.

Le périmètre concerne dix parcelles appartenant à des propriétaires privés (N°s 2111, 2112, 2113, 2116, 2422, 2464, 3385, 3386, 3387, 3388) et une parcelle (pour partie, N° 4265) appartenant à l'Etat de Genève. La superficie totale du périmètre est de 5413 m², actuellement en zone 2.

Entre 1993 et présentement, des mutations parcellaires ont eu lieu, ce qui explique des différences de numéros de parcelles entre le PLQ N° 28518-199 et le plan soumis pour abrogation.

2. PLQ N° 28518: Objectif et état de réalisation

Le PLQ prévoit la construction de quatre bâtiments de différents niveaux (R+5+S, R+4+S, RI+RS+4+S et R+1), d'un parking en sous-sol dont l'accès s'effectuait par la rue Michel-Servet, ainsi que le maintien dans leur gabarit de trois constructions existantes (R+5+S et 2 bâtiments en R).

Le degré de sensibilité (DS) OPB III est appliqué aux façades extérieures du PLQ côté avenue de Champel et rue Michel-Servet, le DS OPB II est quant à lui appliqué à l'intérieur du PLQ.

Enfin, le PLQ instaurait une servitude de passage public à pied traversant le PLQ en son centre et connectant la rue Michel-Servet et l'avenue de Champel.

Sur un total de 7600 m² de surface brute de plancher (SBP) prévu par le PLQ de 1993, seuls 518 m² de SBP, correspondant au bâtiment G sis sur la parcelle N° 4265 (parcelle de l'Etat de Genève), n'ont pas été réalisés. Celui-ci devait avoir un gabarit de R+1 et être affecté à un équipement hospitalier.

3. Historique de la demande

En 2011, une demande de renseignement (DR) N° 18375 est déposée par le propriétaire des parcelles N°s 2422 et 3385 situées à l'intérieur du périmètre du PLQ. La DR propose la construction d'un bâtiment de R+8 affecté à du logement sur la parcelle N° 2422 et la surélévation du bâtiment existant de trois niveaux affectés à du logement sur la parcelle N° 3385, soit un total de presque 2700 m² de SBP.

Le projet de la DR précitée n'est pas conforme au PLQ N° 28518-199. Ce dernier prévoit sur la parcelle N° 2422 le maintien d'un bâtiment d'un seul niveau de rez-de-chaussée (affecté à des activités commerciales) et sur la parcelle N° 3385, un bâtiment déjà réalisé d'un gabarit de R+5+S (affectation rez-de-chaussée: commerces, étages et superstructure: activités administratives). Vu l'ampleur des écarts de gabarits et de SBP entre la DR et le PLQ, une autorisation par voie dérogatoire n'est pas envisageable.

A la suite de ce projet, le département de l'environnement urbain et de la sécurité de la Ville de Genève a manifesté son intérêt d'installer un poste de police municipale dans le secteur en prévision de la mise en service de la future halte CEVA de Champel.

Plusieurs séances ont eu lieu entre les différents partenaires concernés par le projet et le développement de ce secteur: la Ville de Genève, l'Office de l'urbanisme, l'Office des bâtiments du Département des finances de l'Etat de Genève (propriétaire de la parcelle N° 4265, voisine de la DR), l'Université de Genève (exploitante du site à travers le Centre médical universitaire). L'objectif était d'analyser l'opportunité d'un développement plus global de ce secteur en lien avec le projet de la DR, et de voir dans quelle mesure la construction du projet déposé en DR pouvait être autorisée sans pour autant péjorer le développement qui pourrait être envisagé sur la parcelle N° 4265 (limitrophe, mais hors PLQ).

Les partenaires se sont mis d'accord pour proposer l'abrogation du PLQ N° 28518-199. Le périmètre étant situé en zone ordinaire 2, dans un secteur largement bâti, son abrogation n'oblige pas à l'élaboration d'un nouveau PLQ. Cette façon de procéder a été confirmée par les magistrats en charge du Département cantonal de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE) et du département des constructions et de l'aménagement (DCA) de la Ville de Genève lors de la bilatérale du 17 novembre 2014.

Une étude de faisabilité sur le potentiel de la parcelle N° 4265 appartenant à l'Etat de Genève a été réalisée en 2015 à la demande de l'Office des bâtiments afin de démontrer que le développement sur les parcelles N°s 2422 et 3385 ne péjorerait pas le potentiel de la parcelle N° 4265. Les résultats de cette étude ont été présentés aux différents partenaires en novembre 2015.

Vu le manque de logements dont souffre le canton et les possibilités offertes dans ce secteur et afin de permettre de le densifier de manière optimale, l'Office de l'urbanisme n'a pas d'objection sur ce projet de demande d'abrogation du PLQ N° 28518-199.

4. Situation future

L'abrogation de ce PLQ (largement réalisé) permettra l'installation d'un poste de police lié au fonctionnement du réseau RER CEVA ainsi que la réalisation de logements. Il permettra également un développement autonome de la parcelle N° 4265 (développement du CMU).

5. Conformité de l'abrogation avec la planification directrice cantonale et communale

Le plan directeur communal de la Ville de Genève, adopté le 14 octobre 2009, prévoyait à proximité la voie verte d'agglomération, en lien avec la halte CEVA Champel-Hôpital, ainsi que la requalification du secteur hospitalier. Le périmètre est reconnu comme dense avec un potentiel à prédominance logement.

Le plan directeur cantonal 2030, adopté par le Grand Conseil le 20 septembre 2013 et approuvé par le Conseil fédéral le 29 avril 2015 reprend les mêmes éléments urbains du plan directeur communal.

6. Degré de sensibilité OPB

L'abrogation proposée ne concerne pas les DS.

Les degrés de sensibilité II (à l'intérieur de l'îlot) et III sur les façades sur rue, fixés par le PLQ N° 28518-199 sont maintenus pour le périmètre de ce PLQ, car correspondant à une situation urbaine dense, de la zone 2.

7. Suite de la procédure

Une fois le PLQ N° 28518-199 abrogé, les requêtes en autorisation de construire qui seront déposées devront respecter le plan d'utilisation du sol (PUS) de la Ville de Genève, adopté par le Conseil municipal le 20 février 2007

et approuvé par le Conseil d'Etat le 27 février 2008. Elles devront en outre respecter la loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988 (LCI), notamment concernant les gabarits et les distances aux limites. Les différents services concernés se prononceront et fixeront les conditions adéquates en fonction de leurs politiques publiques respectives lors de l'instruction des dossiers de requêtes en autorisation de construire.

Commentaires du Conseil administratif

Comme l'explique l'exposé des motifs ci-dessus, l'abrogation partielle du PLQ N° 28518 est motivée par la demande de renseignement (DR) déposée par le propriétaire des parcelles N°s 2422 et 3385 pour permettre la réalisation d'un bâtiment de huit niveaux sur rez-de-chaussée et la surélévation du bâtiment construit sur la parcelle N° 3385 en vertu du PLQ en force.

La réalisation d'une vingtaine de logements qui résulteraient de l'abrogation de ce PLQ répond tant aux objectifs du plan directeur cantonal qu'à ceux du plan directeur communal adopté par le Conseil d'Etat le 14 octobre 2009. Tous deux insistent sur la nécessité de créer des logements dans les secteurs bien desservis par des lignes de transports collectifs efficaces.

En outre, les discussions menées par les services du département municipal des constructions et de l'aménagement (DCA) et du département de l'environnement urbain et de la sécurité (DEUS) avec les propriétaires et les collaborateurs du canton ont permis de réserver, au rez-de-chaussée du bâtiment, la possibilité d'implanter un poste de police municipale en lien avec la construction de la halte de Champel si cela devait s'avérer nécessaire.

Depuis lors, une autre solution a été trouvée pour localiser une poste de police municipale dans le quartier. Le Conseil administratif renonce en conséquence à l'inclure dans le périmètre de ce projet.

A la demande de la Ville et de l'Office des bâtiments du Département cantonal des finances, une préétude de faisabilité a été menée sur la parcelle voisine (N° 4265) afin de garantir que la constructibilité de celle-ci soit préservée en cas de réalisation du bâtiment précité. Au vu des conclusions de cette étude et compte tenu du caractère facultatif de PLQ en zone ordinaire, les magistrats en charge du Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE) et du DCA ont décidé de ne pas refaire un nouveau PLQ.

L'abrogation proposée est partielle de manière que les degrés de sensibilité OPB II et III attribués en vertu du plan précité restent en force.

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;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article unique. – Approuve le projet d'abrogation du plan localisé de quartier N° 28518 (à l'exception des degrés de sensibilité au bruit), situé entre l'avenue de Champel et la rue Michel-Servet.

Annexe: périmètre d'abrogation partielle du plan localisé de quartier

