

*18 avril 2007*

**Proposition du Conseil administratif du 18 avril 2007, sur demande du Département du territoire, en vue de l'approbation du projet de plan localisé de quartier N° 29533, situé entre la route de Chêne et le chemin de la Petite-Boissière, qui prévoit la surélévation des bâtiments existants le long de la route de Chêne ainsi que la construction d'un nouveau bâtiment et qui implique l'abrogation et le remplacement du plan localisé de quartier N° 27695 adopté par le Conseil d'Etat le 10 juillet 1985.**

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**

*»Périmètre et données foncières*

»Le projet de plan localisé de quartier porte principalement sur un ensemble de 19 parcelles appartenant à différents propriétaires privés, ainsi qu'à l'Etat de Genève. Elles se situent entre la route de Chêne et le chemin de la Petite-Boissière et représentent une superficie de plus de 23 000 m<sup>2</sup>.

»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 en grande partie réalisé.

*»Objectif du projet de plan localisé de quartier (PLQ)*

»Le présent projet de PLQ prévoit de surélever de deux niveaux les bâtiments existants à front de la route de Chêne et de construire un nouveau bâtiment au sud-est du périmètre; l'indice d'utilisation du sol (IUS) résultant passe de 1,42 à 1,61.

»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 cantonal adopté par le Grand Conseil en 2001, et plus particulièrement aux dispositions contenues dans sa fiche N° 2.01, «Densification différenciée de la couronne suburbaine».

» *Origine du projet*

» Le plan localisé de quartier N° 27695 E portant sur ce secteur a été adopté par le Conseil d'Etat le 10 juillet 1985. Hormis le bâtiment projeté sur les parcelles 3162 et 1804, tous ont été construits.

» En juillet 2004, le propriétaire de la parcelle 3184 a déposé une demande préalable en autorisation de construire pour la surélévation d'un étage du bâtiment sis au 36, route de Chêne. Traitée sous la forme d'une demande de renseignement, celle-ci a fait l'objet d'une réponse positive et a été acceptée le 10 mai 2005, sous réserve de modifier le PLQ en force et d'établir dans ce cadre un projet d'ensemble.

» *Situation du périmètre par rapport aux équipements publics*

» Le secteur, actuellement en pleine mutation, est très bien desservi par les transports publics: trams 12 (Bachet-de-Pesay-Moillesulaz) et 16 (gare Cornavin-Moillesulaz) et bus 21 (Lancy Pont Rouge-gare des Eaux-Vives).

» 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'Ecole de commerce de Malagnou, le collège de la Florence, sans oublier l'Ecole internationale, voisine directe du secteur.

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

» *Caractéristiques du PLQ*

» Ce projet de plan localisé de quartier prévoit:

»— La surélévation de deux étages des bâtiments situés le long de la route de Chêne sur les parcelles 3184, 2782, 2745 et 2746 (environ 3250 m<sup>2</sup> de SBP) et la construction du bâtiment situé au sud-est du périmètre (environ 5150 m<sup>2</sup>) avec des gabarits variant entre 7 et 9 niveaux, y compris les rez-de-chaussée. Côté route de Chêne, la corniche des bâtiments surélevés sera alignée aux bâtiments de logements perpendiculaires existants et maintenus. Les accès aux sous-sols et aux étages ne sont pas modifiés.

» En ce qui concerne le nouveau bâtiment projeté au sud-est, ses accès reprennent et prolongent l'accès au bâtiment administratif situé à l'ouest du périmètre. Deux niveaux de sous-sol seront créés.

» Ces nouvelles surfaces seront destinées principalement à du logement, subsidiairement à des activités commerciales et/ou administratives.

»— Actuellement le nombre de places de stationnement est de 319. Compte tenu de la diminution du taux de stationnement admis pour ce secteur par l'Office

cantonal de la mobilité, il n'y aura pas lieu de créer de nouvelles places de parc lors de la surélévation des bâtiments existants. Seul le bâtiment projeté implique la réalisation de 57 places, ce qui représentera au total 376 places.

»– Cet ensemble de parcelles est très arboré et la végétation est prédominante. Les plantations côté route de Chêne sont alignées et font partie des aménagements urbains, alors que les arbres qui agrémentent le petit parc au sud du périmètre donnent une ambiance forestière. Il existe par ailleurs un jardin à la japonaise avec un bassin au pied du bâtiment administratif.

»En ce qui concerne les parcelles où se situe le bâtiment projeté, elles comportent une végétation typique de jardin avec quelques spécimens isolés.

»La majeure partie de la végétation existante sera conservée; seul l'abattage d'environ 23 arbres est nécessaire à la réalisation du nouveau bâtiment et à son accès. Par ailleurs, les plus beaux spécimens seront mis en valeur.

»– En ce qui concerne les deux maisons existantes, elles ont été édifiées, pour l'une, entre les deux guerres et, pour l'autre, après 1947. Le recensement du patrimoine architectural et des sites du canton, plan N° 28362-262-282, préavisé par la Commission des monuments, de la nature et des sites le 29 janvier 1990, n'accorde pas de valeur particulière à ces bâtiments.

»La démolition de ces deux maisons et du garage situés sur les parcelles N°s 1804 et 3162 est nécessaire pour réaliser le bâtiment de logements prévu par le projet de PLQ.

»– Une augmentation moyenne de l'indice d'utilisation du sol (IUS), qui passe de 1,42 à 1,61.

»La surélévation des bâtiments le long de la route de Chêne représente 3250 m<sup>2</sup> affectés à des activités administratives et du logement (environ 16 logements) tandis que le nouveau bâtiment représente un potentiel d'environ 50 logements.

#### »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 II et III aux biens-fonds compris dans le périmètre du présent projet de plan localisé de quartier.

#### »Conclusion

»La consultation technique organisée autour de ce dossier a fait ressortir une très large majorité d'avis favorables au projet et quelques observations qui ont permis d'apporter des améliorations à celui-ci.»

## **Commentaires du Conseil administratif**

Le Conseil administratif prend acte de ce projet qui modifie le PLQ N° 27695 actuellement en force et qui augmente les droits à bâtir des propriétaires par le biais de surélévations.

Ce périmètre est situé en zone de développement 3. Limité au nord par la route de Chêne, au sud par le chemin de la Petite-Boissière et par des bâtiments à l'est et à l'ouest, il est occupé par divers immeubles de logements, un établissement médico-social, l'Office cantonal des personnes âgées et d'autres activités administratives.

La surélévation des immeubles en bordure de la route de Chêne permettra la création d'environ 16 logements supplémentaires ainsi que 289 m<sup>2</sup> des surfaces affectées à des activités administratives. Cette augmentation des droits à bâtir n'engendrera pas de nouvelles places de stationnement.

Un bâtiment situé au sud-est du périmètre, prévu par l'ancien PLQ, reste encore à construire. Ce nouveau bâtiment représente 5150 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher, après avoir vu augmenter son gabarit de deux niveaux et modifier son implantation légèrement. La totalité de la surface sera destinée à la réalisation d'environ 50 logements traversants.

La construction de 57 places de parc sera nécessaire pour la réalisation du futur bâtiment sud-est et celles-ci seront réparties sur deux sous-sols.

Toutefois, le Conseil administratif rappelle que la modification du PLQ en force trouve son origine dans le projet de surélévation du bâtiment appartenant à la Société Privée de Gérance sis à la route de Chêne 36.

Vu que ce bâtiment est situé dans le périmètre du PLQ N° 27695 en force et suite au dépôt de la DR 17763, la Ville de Genève avait demandé que la révision des droits à bâtir de l'ensemble des propriétaires soit envisagée dans un souci d'égalité de traitement. La modification du PLQ devait se faire pour autant que l'ensemble des propriétaires donne son accord.

Lors de son préavis concernant la DD 100536 et pendant l'enquête technique du projet de PLQ, la Ville de Genève a réitéré son souhait de mener une concertation en amont avec tous les propriétaires. Cette demande avait pour but d'éviter les oppositions ou recours susceptibles d'apparaître dans le cadre de la procédure.

Le Conseil administratif regrette que ni le requérant, ni l'administration cantonale ne se soient concertés, à ce stade de la procédure, avec le reste des propriétaires concernés.

Nonobstant ce qui précède, le Conseil administratif salue la réalisation d'un rapport d'impact sur l'environnement relatif au projet de PLQ 29533 ainsi que

l'absence de nouvelles places de stationnement pour les nouvelles surfaces prévues en surélévation.

Compte tenu des motifs que nous venons de soulever, et malgré l'absence d'une concertation avec tous les propriétaires concernés, nous vous invitons, Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux, à préavis favorablement le présent projet de modification de plan localisé de quartier.

### *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 et sur proposition du Conseil administratif;

vu les objectifs d'aménagement décrits dans le texte et dans la légende du plan,

*arrête:*

*Article premier.* – De donner un préavis favorable au projet de plan localisé de quartier N° 29533 situé entre la route de Chêne et le chemin de la Petite-Boissière (en zone de développement 3), portant d'une part sur la surélévation de six immeubles existants et d'autre part sur la construction d'un bâtiment, déjà prévu par le précédent plan d'affectation, dont le gabarit sera augmenté de deux niveaux.

*Art. 2.* – De donner un préavis favorable à l'abrogation du plan localisé de quartier N° 27695 E adopté par le Conseil d'Etat le 10 juillet 1985 et situé entre la route de Chêne et le chemin de la Petite-Boissière.

*Annexe:* projet de plan localisé de quartier N° 29533

