

31 juillet 2012

Proposition du Conseil administratif du 31 juillet 2012, sur demande du Département de l'urbanisme, en vue de l'approbation du projet de plan localisé de quartier N° 29786-218, situé à l'avenue de la Gare-des-Eaux-Vives, route de Chêne et rue Viollier, sur le territoire de la Ville de Genève, section Eaux-Vives.

Mesdames et Messieurs les conseillers,

A l'appui de sa demande, le Département de l'urbanisme nous a transmis les explications suivantes sous la forme de l'exposé des motifs ci-dessous.

Exposé des motifs

«Le projet de plan localisé de quartier N° 29786-218, dressé par le Département des constructions et des technologies de l'information le 9 juin 2010, prévoit la construction de plusieurs bâtiments destinés à recevoir un équipement culturel (la Nouvelle Comédie), un nombre substantiel de logements ainsi que des activités, des commerces et des équipements sportifs et de proximité sur un périmètre situé au-dessus de la future gare des Eaux-Vives, entre la rue Viollier, l'avenue de la Gare-des-Eaux-Vives, le chemin Franck-Thomas et la route de Chêne, feuille 2 du cadastre de la Ville de Genève.

»1. Périmètre et données foncières

»Ce périmètre d'une superficie de 63 544 m², situé en zone de développement 3, est constitué de parcelles propriétés de l'Etat de Genève N^{os} 1806, 2432, 2445, 2822, de la Ville de Genève N° 1657 et des DP Communal N^{os} 3011, 3012, 3013, 3014, 3016.

»2. Objectif du projet de PLQ

»Ce projet s'inscrit dans la continuité du projet CEVA et vise deux objectifs complémentaires: valoriser les terrains aujourd'hui affectés à une utilisation ferroviaire et qui seront rendus libres de constructions après l'achèvement des ouvrages du CEVA et développer un pôle d'échanges et une centralité de quartier dans un site particulièrement attractif à proximité immédiate de la future Gare des Eaux-vives.

»3. *Description du site et contraintes*

»Le site de la gare des Eaux-Vives constitue un plateau horizontal créé artificiellement qui vient s'inscrire dans la topographie naturelle dont la pente est inclinée en direction du lac. Il marque une coupure urbaine forte entre les parties aval et amont du quartier des Eaux-vives. Ce plateau se termine par un mur de soutènement d'une hauteur de près de trois mètres, surplombant la route de Chêne.

»Le site, qualifié de friche ferroviaire, est actuellement très peu bâti. Hormis les bâtiments de l'ancienne gare construite en 1887 (buffet, billetterie, hangars), il est occupé par une série de bâtiments relativement vétustes de petites et moyennes entreprises.

»Le site est également caractérisé par une série d'arbres en alignement sur l'avenue de la Gare-des-Eaux-Vives et le chemin Frank-Thomas, ainsi que quelques grands arbres remarquables qui seront conservés dans le projet.

»4. *Historique*

»En 2001, les autorités des cantons de Genève et Vaud, ainsi que les départements français de l'Ain et de Haute-Savoie ont signé une charte pour le développement des transports publics régionaux dont le CEVA (Cornavin-Eaux-Vives-Annemasse). La mise en service de Gare des Eaux-Vives, appelée à devenir une interface de mobilité majeure dans le canton, entraînera une transformation en profondeur de l'ensemble du quartier. Un nombre important de fonctions urbaines devront y être assurées afin de profiter au mieux de ses qualités d'accessibilité par les transports publics, mais aussi afin de lui donner un caractère de centralité et de densité urbaine ainsi que le préconisent le plan directeur cantonal et le plan directeur communal.

»Le processus de planification de ce site, identifié dans le plan directeur cantonal en vigueur en tant que périmètre d'aménagement coordonné (PAC) et dans le plan directeur communal en tant que secteur stratégique, a conduit à l'établissement du plan directeur de quartier N° 29520 sur le périmètre de la gare des Eaux-Vives et son environnement proche. Ce plan a été adopté par le Conseil municipal le 12 mai 2009 et approuvé par le Conseil d'Etat le 22 juillet 2009.

»Le processus de planification s'est poursuivi par la modification des limites de zones N° 29561 adoptée par le Grand Conseil le 19 mars 2010.

»Enfin, un concours pour les aménagements extérieurs a été organisé par la Ville de Genève. Les résultats qui ont été intégrés au présent projet de plan localisé de quartier ont servi à mieux cerner les interactions entre les espaces vides et les volumes bâtis, à préciser les programmes de construction de la Ville et à poser les bases d'un traitement de qualité des espaces publics.

»5. *Caractéristiques du projet de PLQ*

»Le projet de plan localisé de quartier se situe dans un quartier particulièrement bien desservi par les transports publics (train, tram, bus) qui seront appelés à se développer considérablement à l'horizon de la mise en service du CEVA. Afin d'assurer la fluidité de la desserte des quartiers environnants, une attention particulière a été portée aux réseaux des mobilités douces. Le projet de PLQ permettra l'interconnexion entre la gare, les haltes des transports collectifs (tram et bus), la voie verte d'agglomération qui traverse le site ainsi qu'avec les quartiers environnants en amont et en aval de la gare.

»Afin d'assurer la maîtrise publique des emprises nécessaires pour assurer les liaisons piétonnes en direction de l'avenue de Frontenex, la Ville envisage d'établir un plan localisé de chemins pédestres d'initiative communale qui sera soumis au Conseil municipal durant la procédure d'adoption du présent projet de plan localisé de quartier.

»Le projet comprend:

- l'édification de sept bâtiments d'une hauteur maximum de R+7;
- la réalisation de 34 300 m² de surface brute de logements, soit environ 310 logements;
- la réalisation de 7755 m² destinés à des activités tertiaires et 15 272 m² de commerces;
- un programme d'équipement public (accueil de la petite enfance, équipement sportif, équipement culturel) totalisant 29 828 m² dont 17 622 m² seront destinés à la construction de la Nouvelle Comédie, équipement culturel dont le rayonnement s'étend à l'ensemble de l'agglomération;
- la création de deux parkings souterrains destinés aux habitants, aux employés et aux visiteurs. Le projet prévoit un nombre total de 711 places de stationnement en sous-sol dont 139 sont des compensations des places préexistantes supprimées en surfaces. Une cession gratuite au domaine public communal le long de la rue Viollier et du chemin Franck-Thomas;
- la réservation de servitudes de passage public pour piétons permettant d'assurer la perméabilité entre l'avenue de la Gare-des-Eaux-Vives et la nouvelle esplanade.

»A l'exception des arbres conservés, le projet prévoit l'abattage de la quasi-totalité de la végétation arborée en places, soit 234 arbres. Cette perte sera compensée par plusieurs mesures:

- la reconstitution de l'allée paysagère de l'avenue de la Gare-des-Eaux-Vives;
- la création de «jardins hauts» qui seront aménagés au-dessus de la gare du CEVA;

- la végétalisation des toitures par la création de milieux xériques;
- la création d'un parc rudéral se prolongeant dans les quartiers et permettant de recoudre les tissus;
- des plantations d'arbres de haute tige, majoritairement d'essence indigène, dont 99 sujets correspondent aux compensations liées au CEVA.

»Ce PLQ fera l'objet d'une étude d'impact sur l'environnement (EIE), première étape au sens de l'article 10 de la loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE).

»Enfin, il comporte un concept énergétique territorial en vertu de la loi cantonale sur l'énergie ainsi qu'un schéma directeur de gestion et d'évacuation des eaux.

»6. Conclusion

»Le périmètre de la Gare des Eaux-Vives est un enjeu d'aménagement de première importance, un des derniers grands potentiels à bâtir au centre-ville, riche d'avenir avec la perspective de réalisation de la ligne ferroviaire CEVA.»

Commentaires du Conseil administratif

La Ville de Genève a été associée dès les premières études à l'élaboration du projet de PLQ qui vous est soumis.

En 1999 déjà, à l'occasion de la réalisation du Stade de Genève, le principe d'un échange de terrains avait été conclu avec le Canton offrant à la Ville l'opportunité de disposer d'emprises foncières importantes proches de la gare des Eaux-vives et lui permettant de devenir un acteur essentiel du projet de réaménagement du site.

Afin d'assurer une valorisation coordonnée et efficace des développements à venir, la Société de valorisation du site de la Gare-des-Eaux-Vives (SOVAGEV) associant Ville, Canton ainsi que la division immobilière des CFF, fut constituée en novembre 2005, dès le lancement du projet du CEVA.

Chargée de valoriser les terrains libérés par la construction en souterrain du CEVA et de la gare des Eaux-Vives, la SOVAGEV s'est vu confier la mission de conduire les études d'aménagement jusqu'à l'aboutissement du projet de plan localisé de quartier (PLQ) qui vous est soumis aujourd'hui pour préavis.

En 2009, le Conseil municipal avait fait siens les grands principes d'aménagement du secteur lorsqu'il a adopté le plan directeur de quartier de la gare

des Eaux-Vives. Ce document fixe les grandes orientations d'aménagement du quartier, en particulier les affectations, les règles de répartition des potentiels constructibles et la structure générale de l'organisation du site de la gare.

La planification s'est poursuivie par l'adoption par le Grand Conseil d'une modification des limites de zones, transformant la zone ferroviaire en zone de développement 3. Cette modification du régime d'affectation du sol a été également préavisée favorablement par le Conseil municipal, simultanément à l'adoption du PDQ au mois de mai 2009.

Très vite, l'idée de construire un équipement majeur sur le site s'était imposée afin de servir de «moteur» au développement de cette nouvelle centralité urbaine et de profiter d'une accessibilité optimale par les transports publics. C'est ainsi qu'en 2009, un premier concours d'architecture a été organisé sur le site pour choisir un projet pour la reconstruction de la Nouvelle Comédie de Genève. Les résultats en furent publiés en novembre 2009, quelques semaines seulement avant la votation cantonale sur le CEVA laquelle confirma le fort soutien populaire apporté au projet de contournement ferroviaire du canton et, par conséquent, à la construction des cinq nouvelles haltes et gares dont celle des Eaux-Vives est la principale.

La Ville, soucieuse d'assurer un traitement de qualité des espaces publics, a ensuite lancé un concours pour l'aménagement des espaces publics. Ce concours dont les résultats furent publiés en janvier 2010 a, non seulement, permis de disposer d'un projet de grande qualité mais a, par ailleurs, conduit à préciser les implantations bâties telles qu'elles étaient esquissées à grands traits par le plan directeur de quartier. Les résultats du concours ont ainsi conduit à une meilleure définition des affectations des rez-de-chaussée, en relation avec l'espace public dans le but de garantir le plus de convivialité possible aux abords de la nouvelle gare. Il en est résulté, au surplus, une augmentation des potentiels constructibles revenant à la Ville, notamment en matière de logements et d'équipements publics par rapport au plan directeur de quartier.

S'agissant de la définition des besoins propres à la Ville, une étude préliminaire a permis de vérifier et de préciser le programme issu des travaux de la commission des travaux et des constructions qui avaient été menés d'octobre 2009 à août 2010. Sur la base de ce programme, un concours d'architecture sera organisé dans le but de construire les bâtiments des lots B et C revenant à la Ville de Genève.

L'élaboration du projet de plan localisé de quartier, qui vous est soumis aujourd'hui pour préavis, s'inscrit dans la suite logique de l'ensemble de ces travaux préliminaires. Sa mise au point a été conduite en pleine concertation entre les services municipaux et cantonaux concernés, ainsi qu'avec les futurs partenaires constructeurs.

Enfin, parallèlement au projet de PLQ, le Conseil administratif soumet à votre Conseil deux projets de résolution d'initiative communale dans le but d'engager la procédure d'adoption de deux projets de plans localisés de chemins pédestres au sens de la loi sur l'application de la loi fédérale sur les chemins pour piétons et les chemins de randonnée pédestre (L 1 60) du 4 décembre 1998. Ces deux projets sont indispensables pour garantir les cheminements des piétons entre la gare et la partie basse du quartier des Eaux-Vives.

Présentés simultanément au projet de PLQ, ils font l'objet de deux propositions distinctes.

La mise en œuvre de ce PLQ permettra à la Ville de Genève de construire la Nouvelle Comédie, des équipements sportifs, des logements ainsi que divers équipements de quartier. L'adoption du PLQ impliquera en outre la nécessité d'aménager l'esplanade publique surplombant la nouvelle gare et de réaménager l'avenue des Eaux-vives, le chemin Frank-Thomas ainsi que l'avenue Viollier, faisant ainsi de ce secteur un des nouveaux pôles de centralité urbaine de la rive gauche.

Au vu des explications qui précèdent, le Conseil administratif vous invite, Mesdames et Messieurs les conseillers, à approuver le projet d'arrêté 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 l'article 6, alinéas 3 et 4 de la loi générale sur les zones de développement;

vu la demande du Département de l'urbanisme;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article unique. – De donner un préavis favorable en vue de l'approbation du projet de plan localisé de quartier N° 29786-218, qui prévoit la construction d'environ 300 logements ainsi que des activités, des commerces et des équipements culturels et sportifs sur un périmètre situé au-dessus de la future gare des Eaux-Vives, entre la rue Viollier, l'avenue de la Gare-des-Eaux-Vives, le chemin Franck-Thomas et la route de Chêne, feuilles 2 du cadastre de la Ville de Genève.

Annexe: projet de plan localisé de quartier N° 29786-218

