

18 février 2009

Proposition du Conseil administratif du 18 février 2009, sur demande du Département du territoire, en vue de l'approbation du projet de plan localisé de quartier N° 29588-275, qui prévoit la construction de bâtiments de logements sur cinq parcelles situées à l'angle du chemin Rieu et de la route de Malagnou, feuille 39 du cadastre de la ville de Genève.

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

«1. Contexte

»L'urbanisation de ce périmètre, situé en zone de développement 3 depuis 1957, est en cours de réflexion depuis une décennie. Bien que plusieurs projets se soient succédé, le processus ne s'est véritablement enclenché que le jour où l'ensemble des propriétaires se sont entendus sur un projet de développement cohérent et la demande de renseignements N° 17873 a été déposée en date du 23 novembre 2005.

»2. Situation actuelle – problématique

»Le périmètre du projet de plan localisé de quartier (PLQ) se situe à l'angle de la route de Malagnou et du chemin Rieu. Il inclut les parcelles suivantes:

1331	Eglise protestante de Genève (EPG)	3 986 m ²
2004	Eglise protestante de Genève (EPG)	3 409 m ²
2126	Eglise protestante de Genève (EPG)	844 m ²
1334	M. Thierry Leyne	1 574 m ²
1335 part.	Ville de Genève	1 007 m ²
Total		<u>10 820 m²</u>

»Le secteur abrite aujourd'hui l'église protestante de Rieu, d'une surface de 750 m² au sol et comprenant un lieu de culte et deux logements. La parcelle 1334 est occupée par une villa dont l'emprise au sol est de 109 m² et un garage de 27 m².

»Le solde de la parcelle 1335 est issu du projet et de la réalisation de l'école Le-Corbusier entre 1985 (classes) et 1989 (salle de gym, restaurant scolaire, etc.).

»La proximité immédiate du centre-ville, des équipements et la pénurie de logements que connaît Genève aujourd'hui ont poussé les propriétaires à développer le projet décrit ci-dessous.

»3. *Le projet*

»Organisation spatiale

»Le projet conserve le bâtiment de l'église actuelle et complète l'ensemble par deux bâtiments:

- un bâtiment s'implantant le long de la route de Malagnou. Ce bâtiment comprend quatre immeubles (entrées):
 - immeuble A propriété de M. Th. Leyne, occupe le pignon donnant sur le chemin Rieu,
 - immeubles B1 et B2 propriété de l'EPG, au centre du bâtiment,
 - immeuble B3 propriété de la Ville de Genève, sur le pignon du côté de l'école Le-Corbusier. La pleine propriété par la Ville de Genève de l'immeuble B3 nécessite l'acquisition de 1416 m² de terrain à l'EPG;
- le bâtiment C abrite l'église actuelle et deux logements. Il est propriété de l'EPG et sera conservé en l'état.
- un bâtiment D dont le rez-de-chaussée est libre afin de percevoir le parc dans lequel il s'insère. Ce bâtiment ne comporte pas de parking en sous-sol.
- L'indice d'utilisation du sol du projet est de 1.22.

»Affectation

- »Le bâtiment le long de la route de Malagnou A, B1, B2, B3, abrite
- des activités au rez;
 - des activités au 1^{er} étage uniquement dans l'immeuble A;
 - des logements en PPE dans l'immeuble A à partir du 2^e étage;
 - des logements LGL (HBM dans l'immeuble B3 de la Ville de Genève – et autres types de logements subventionnés dans les immeubles B1 et B2 de l'EPG);
 - trois sous-sols, dont deux sont affectés à des places de stationnement, 124 places au total.

»Le bâtiment D est intégralement en PPE.

»Accès et stationnement

»Un parking situé sous le bâtiment A, B1, B2, B3 est également destiné aux habitants du bâtiment D qui ne dispose pas de son propre parking et dont l'accès est uniquement piéton (et pour le Service d'intervention).

»Pour éviter le transit des véhicules devant le bâtiment de l'église et son parking, l'accès au périmètre par le chemin Rieu sera déplacé. L'accès ainsi que la sortie sont prévus en lieu et place de la sortie actuelle. L'aménagement de l'îlot central du chemin Rieu (sans impact sur la végétation) sera nécessaire pour permettre l'accès aux voitures provenant de la route de Malagnou.

»Les places de stationnement extérieures sont destinées à la paroisse et aux visiteurs des immeubles. Une distinction claire est indiquée sur le plan quant à l'attribution des places.

»Foncier

»Afin d'assurer la cohérence du projet, il a été convenu, d'un commun accord, de placer les droits à bâtir de M. Th. Leyne en tête du bâtiment A.

»La Ville doit racheter 1416 m² de terrain à l'EPG de façon à disposer de la surface de terrain suffisante pour obtenir les droits à bâtir nécessaires à la réalisation d'un immeuble HBM entier et indépendant (B3).

»Etant donné la volonté de préserver un parc du côté de l'église, celui-ci devra être considéré, au niveau foncier, comme une dépendance des immeubles A, B, C et D.

»Le secteur est grevé de servitudes croisées de restriction de bâtir au bénéfice notamment des propriétaires situés de l'autre côté de la route de Malagnou. Afin de pouvoir lever ces servitudes par l'application de la loi Giromini et de poursuivre l'un des objectifs de la Ville de Genève, le projet propose la création de 65% de logements subventionnés (LGL).

»Pour garantir la faisabilité du projet, un engagement réciproque entre l'ensemble des propriétaires inclus dans le périmètre a été approuvé et signé par devant notaire le 5 mars 2008.

»4. *Environnement*

»Bruit

»Le secteur est soumis aux nuisances sonores de la route de Malagnou. L'ordonnance sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1986 (OPB) demande de respecter les valeurs d'immission du degré de sensibilité III.

»Des mesures architecturales devront être prises uniquement sur les façades orientées le long de la route de Malagnou. Le système de ventilation double flux, demandé par les standards Minergie permettrait de répondre simplement à la problématique du bruit. Dans le cadre de l'OPB, la Ville de Genève étudie également l'assainissement de la route de Malagnou (étude en cours).

»Quant aux façades orientées côté parc, elles devront respecter les valeurs d'immission du degré de sensibilité II. Etant donné leur situation protégée, elles ne nécessiteront aucune mesure particulière. Cet aspect sera pris en compte dans le cadre des demandes définitives en autorisation de construire.

»Arborisation

»L'entretien de la végétation, partiellement assumée aujourd'hui par le SEVE, fera l'objet d'une convention entre partenaires.

»Un relevé dendrologique a été élaboré lors de l'établissement de la demande de renseignements, en coordination avec la Direction générale de la nature et du paysage de l'Etat de Genève (DGNP). Le projet tient compte des qualités paysagères et végétales du lieu.

»5. *Concertation*

»Les organismes et acteurs suivants ont d'ores et déjà été approchés dans le but de connaître leurs attentes:

- les habitants, détenteurs de servitudes réciproques de restriction de bâtir et paroissiens;
- Direction générale de l'aménagement du territoire;
- Direction générale de la nature et du paysage;
- Office cantonal du logement;
- Service de la protection contre le bruit;
- les services concernés de l'administration municipale.»

Commentaires du Conseil administratif

Le Conseil administratif soutient l'urbanisation de ce secteur situé en zone de développement, la Ville de Genève ayant la volonté de contribuer à réduire la pénurie de logements.

La Ville de Genève, en tant que propriétaire d'une parcelle incluse dans le périmètre du PLQ, a piloté l'élaboration du projet en collaboration avec l'Eglise protestante de Genève, M. Thierry Leyne et leurs mandataires. Une demande de renseignements a été déposée le 23 novembre 2005 et a fait l'objet d'une réponse favorable le 17 août 2006. Cette demande de renseignements a constitué les fondements de l'établissement du projet de PLQ soumis à votre approbation.

La Ville de Genève ne disposant pas, à l'origine, de suffisamment de terrain pour réaliser un immeuble sur son propre fonds, a négocié l'achat à l'Eglise pro-

testante de Genève de 1416 m² à 660 francs le mètre carré. L'achat de ce terrain fait actuellement l'objet d'une demande de crédit à votre Conseil parallèle à la présente proposition.

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 100 logements dont une partie se situe sur une parcelle de la Ville de Genève;
- ces logements de différents types généreront une réelle mixité sociale: 25 logements en PPE et 75 logements subventionnés dont 26 logements HBM;
- le projet prévoit la construction de plus de 60% des surfaces brutes de plancher à des logements bon marché et subventionnés;
- les servitudes réciproques de restriction de bâtir pourraient ainsi être levées en application de l'article 6A de la loi générale sur les zones de développement, dite loi «Giromini». Cela impliquerait une déclaration d'utilité publique à faire approuver par le Grand Conseil, en cas d'échec des négociations à l'amiable entamées avec les propriétaires détenteurs de servitudes réciproques de restriction de bâtir;
- le projet répond ainsi aux priorités politiques 2, 3, 4 et 8 du plan directeur communal, prévisé par les services cantonaux et prochainement soumis à la consultation publique.

La concrétisation de ce plan localisé de quartier permettra entre autres à la Ville de Genève, par le biais des cessions gratuites au domaine public communal, de réaliser à court et moyen terme les objectifs d'aménagement et d'amélioration du domaine public qui accompagnent le projet.

Ces opérations (réaménagement du trottoir et piste cyclable sur la route de Malagnou ainsi que le trottoir et l'îlot central du chemin Rieu) seront assurées par le Conseil administratif dans le cadre des crédits inscrits ou à prévoir au plan financier d'investissement.

Au vu des explications qui précèdent, le Conseil administratif vous invite, Mesdames et Messieurs les conseillers, à approuver le projet d'arrêté suivant:

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;
vu les dispositions de la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957;
sur proposition du Conseil administratif,

arrête:

Article premier. – De donner un préavis favorable au projet de plan localisé de quartier N° 29588-275, qui prévoit la construction de bâtiments de logements sur cinq parcelles situées à l'angle du chemin Rieu et de la route de Malagnou, feuille 39 du cadastre de la ville de Genève.

Art. 2. – De charger le Conseil administratif d'engager les démarches en vue de l'application de l'article 6A de la loi générale sur les zones de développement en cas d'échec des négociations à l'amiable avec les propriétaires détenteurs de servitudes réciproques de restriction de bâtir.

Annexe: projet de plan localisé de quartier N° 29588-275

