

Proposition du Conseil administratif du 4 décembre 2018 en vue de l'approbation du projet de plan localisé de quartier «Godefroy», situé à l'avenue Godefroy, feuille cadastrale 25, section Genève-Eaux-Vives.

Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux,

La présente proposition concerne un projet de plan localisé de quartier (PLQ) dans le secteur de l'avenue Godefroy qui prévoit le développement d'un quartier de logements, comportant également des activités le long de l'avenue de la Gare-des-Eaux-Vives. Compte tenu de l'implication de la Ville de Genève, de son statut de propriétaire de plusieurs parcelles, elle a initié ce projet en vertu de l'article 5A, alinéa 2 de la loi générale sur les zones de développement (LGZD).

Le plan directeur communal (PDCom) Genève 2020, adopté par le Conseil municipal le 16 septembre 2009 et en octobre de la même année par le Conseil d'Etat, préconise le renouvellement urbain de certains secteurs stratégiques du territoire municipal. Le projet qui vous est présenté est compris dans le secteur traité par la fiche PL2 où se situent également les périmètres de la gare des Eaux-Vives, des Allières et de Rosemont. La Ville de Genève y est particulièrement active en termes de planification, d'acquisition et de valorisation de terrains.

Le projet de PLQ «Godefroy» résulte d'une réflexion globale associant développement urbain, contraintes foncières, accessibilité et conservation du patrimoine naturel. Il est l'aboutissement d'un processus engagé dans le but de construire de nouveaux logements dans un périmètre jouxtant la gare des Eaux-Vives au centre-ville.

Fruit d'une étroite coopération entre les services concernés des administrations cantonale et communale et des contacts avec les principaux propriétaires fonciers, le présent projet présente une maîtrise foncière lui garantissant la réalisation d'une part substantielle du programme à moyen terme.

Exposé des motifs

Périmètre et données foncières

D'une superficie totale d'environ 6500 m², le périmètre du plan regroupe les parcelles N^{os} 806, 807, 808, 809, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 1535, 1536 ainsi que les dépendances N^{os} 810, 811 et 812.

Pour la majorité, ces parcelles, affectées à la troisième zone de développement depuis 1957, sont en mains privées. La Ville de Genève est propriétaire des parcelles N^{os} 806, 813, 816 et 1535.

Toutes ces parcelles sont grevées de servitudes réciproques de restriction de bâtir les liant également avec les parcelles situées de l'autre côté de l'avenue Godefroy. Il convient ici de préciser que ces dernières sont situées en zone 3 ordinaire.

Description du site et contraintes

La topographie du site se caractérise par une pente marquée (de 5 à 10%) orientée nord-est en direction du quartier des Eaux-Vives.

Il est bordé au nord par l'avenue de la Gare-des-Eaux-Vives et au sud par l'avenue des Allières. A partir de 2019, la mise en souterrain de la liaison ferroviaire Cornavin-Eaux-Vives-Annemasse (CEVA) transformera en profondeur le contexte bâti actuel par le développement du nouveau quartier de la gare des Eaux-Vives. Avec le développement du secteur des Allières, ce périmètre sera alors entouré de quartiers d'habitation urbains.

Les constructions existantes ne comportent pas d'élément ayant une valeur patrimoniale particulière justifiant une mesure de protection.

Du point de vue de sa couverture végétale, le site présente un caractère de jardins dont l'arborisation sera pour partie maintenue.

Le secteur est accessible principalement depuis l'avenue Godefroy.

En termes d'équipements publics, le périmètre est situé à proximité du parc des Eaux-Vives et d'infrastructures scolaires (écoles des Allières, de Pré-Picot et du cycle d'orientation de la Gradelle). En plus de la desserte par le CEVA, il bénéficie de la proximité des arrêts de bus situés sur la route de Frontenex et du tramway sur la route de Chêne et sur l'avenue de la Gare-des-Eaux-Vives. Il est également proche des futurs aménagements et équipements publics prévus parallèlement à la reconstruction de la gare des Eaux-Vives avec notamment la Nouvelle Comédie de Genève et les nouveaux équipements sportifs et sociaux de la Ville de Genève.

Rappel historique

Le devenir de ce secteur de petites parcelles et maisons individuelles, qui représente l'un des derniers potentiels de développement non planifié subsistant sur la rive gauche du lac, est l'une des questions auxquelles la Ville de Genève est confrontée à plusieurs reprises depuis le début des années nonante.

Dès 2001, date à laquelle le Grand Conseil a confirmé sa détermination en faveur du développement d'un réseau ferré d'agglomération (projet CEVA), le contexte de ce site a radicalement changé. Avec la construction de la nouvelle gare

des Eaux-Vives, appelée à devenir la deuxième gare de Genève, la restructuration de ce site, compte tenu de son exceptionnelle accessibilité par les transports collectifs, se pose en termes nouveaux et devient, de fait, inéluctable.

Courant 2011 la Ville de Genève a initié une étude d'urbanisme sur l'ensemble du périmètre «Godefroy». Elle a permis d'établir une image directrice basée sur plusieurs variantes d'implantation pour les bâtiments et l'aménagement des espaces libres tenant compte des contraintes topographiques du site et de la structure parcellaire.

Sur cette base, une demande de renseignement (DR 18447) a été déposée à l'Office des autorisations de construire du Canton incluant les parcelles sises des deux côtés de l'avenue Godefroy, en zone 3 ordinaire et en zone 3 de développement.

Les conclusions de la demande de renseignement, acceptée le 1^{er} juillet 2014, ainsi que les recommandations de la Commission d'urbanisme (préavis des 29 septembre 2011 et 29 août 2013) ont permis aux services de l'administration de la Ville de Genève d'établir le présent projet de plan localisé de quartier. Il a encore été convenu de circonscrire le périmètre du PLQ à la seule zone de développement.

Objectifs du PLQ

L'un des principaux objectifs du PDCOM de la Ville de Genève consiste à favoriser la densification de secteurs de renouvellement urbain proches du centre dans le respect des principes du développement durable. La planification communale soutient ainsi le principe de l'émergence d'une nouvelle centralité affectée en prédominance à du logement à proximité directe de la future gare des Eaux-Vives.

En cohérence avec ces principes, le présent PLQ prévoit de créer environ 100 logements proches du centre-ville, desservis par les transports publics, développant la ville vers l'intérieur comme le préconise la loi sur l'aménagement du territoire (LAT) à son article premier.

Par ailleurs, afin de pouvoir radier les servitudes grevant ces parcelles, le projet de PLQ prévoit que 60% des surfaces brutes de plancher affectés à de l'habitation seront destinés à des logements d'utilité publique (LUP) selon les dispositions de l'article 6A de la LGZD.

Evolution du projet

L'ouverture de l'enquête technique a eu lieu à l'automne 2016.

La Commission d'urbanisme (CU) a salué le déplacement des bâtiments du côté est du parc permettant de créer un espace public de qualité. Elle a souligné

la qualité paysagère du projet et demandé la réduction des places de parking au minimum.

L'enquête publique a eu lieu du 2 novembre au 3 décembre 2018.

Par ailleurs, il est utile de préciser qu'avant l'ouverture de l'enquête publique trois séances publiques en dates des 31 août 2015, 2 février 2017 et 8 novembre 2018 ont été organisées. Elles ont réuni la plupart des propriétaires et riverains du quartier.

Des comptes-rendus de ces séances ont été établis et adressés à l'ensemble des participants. De plus, plusieurs propriétaires ont rencontré les représentants de l'administration municipale afin d'obtenir des renseignements plus précis concernant le développement de leur parcelle.

Caractéristiques du projet de PLQ

Le projet de PLQ «Godefroy» prévoit:

- la construction de trois immeubles (A, B et C) affectés entièrement à des logements à l'exception de l'immeuble C qui accueille, au rez-de-chaussée, des activités en lien avec le caractère de l'avenue de la Gare-des-Eaux-Vives;
- une morphologie des futurs bâtiments en relation avec la topographie du terrain et qui puisse répondre à la mixité des typologies de logement recherchées;
- un indice d'utilisation du sol (IUS) de 1,7 sur l'ensemble du périmètre du plan;
- d'assurer, par la réalisation d'au moins 60% des surfaces brutes de plancher (SBP) du plan en logements d'utilité publique, l'application de l'article 6A LGZD afin de pouvoir radier les servitudes de restriction de droit à bâtir qui grèvent les parcelles concernées;
- la valorisation de l'avenue Godefroy comme axe identitaire du quartier impliquant son élargissement par le biais de cessions au domaine public;
- d'améliorer la perméabilité de ce secteur en prévoyant des passages pour piétons;
- de procéder à un remembrement du parcellaire en trois entités de dimensions suffisantes pour y implanter des immeubles de logements.

Dans le but d'assurer les meilleures connexions possible du futur quartier aux réseaux existants, les infrastructures techniques souterraines et de surface devront être adaptées. En effet, les canalisations sont vétustes et seront insuffisantes pour un nouveau quartier et, par ailleurs, l'avenue Godefroy devra être réaménagée afin de permettre la cohabitation de tous les usagers.

Commentaires du Conseil administratif

Ce projet de plan localisé de quartier est issu d'une initiative municipale dont la résolution votée par le Conseil municipal le 9 février 2016 (rapport PR-1150 A) permet le développement d'un quartier mixte de logements et d'activités.

Le Conseil administratif soutient bien sûr ce projet. Aujourd'hui, à l'issue de l'enquête technique qui a nécessité quelques précisions et suite à l'enquête publique qui s'est déroulée du 2 novembre au 3 décembre 2018, le préavis formel du Conseil municipal est donc à nouveau sollicité dans le cadre de la procédure d'adoption du plan localisé de quartier.

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 l'article 6, alinéa 4, de la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article unique. – Approuve le projet de plan localisé de quartier N° 30 062 qui prévoit la construction de bâtiments de logements et d'activités le long de l'avenue Godefroy, feuille 25 du cadastre de la Ville de Genève, section Eaux-Vives.

Annexes:

- plan localisé de quartier
- rapport explicatif
- règlement

Avenue Godefroy Plan localisé de quartier 30'062

sur initiative municipale



Rapport explicatif Enquête publique

Sommaire

1	Introduction et problématique	3
2	Planification supérieure et complémentaire	4
2.1	Plan directeur cantonal « Genève 2030 » (PDCn 2030).....	4
2.2	Plan directeur communal « Genève 2020 ».....	4
2.3	Plan de zones et périmètre du PLQ.....	4
3	Situation générale et périmètre du projet	5
3.1	Situation	5
3.2	Contexte, paysage et végétation	5
3.3	Bâti et foncier	6
4	Le projet	6
4.1	Principes d'organisation	6
4.2	Potentiel, affectation et densité	7
4.3	Implantation, gabarits.....	7
4.4	Espaces publics et verts	8
4.5	Mobilités et stationnement	8
4.6	Accès pompiers	9
5	Conformité aux dispositions légales relevant de la protection de l'environnement	10
5.1	Généralités.....	10
5.2	Protection de l'air	10
5.3	Protection contre le bruit	10
5.4	Energie.....	11
5.5	Sol et sites pollués	11
5.6	Prévention des accidents.....	11
5.7	Eaux	12
5.8	Protection du paysage et de la nature	12
6	Historique - Concertation	13
7	Annexe A - Cahier de recommandations pour l'aménagement des espaces libres	14

1 Introduction et problématique

Le plan directeur communal (PDCom) Genève 2020, adopté par le Conseil municipal le 16 septembre 2009 et le 14 octobre de la même année par le Conseil d'Etat, préconise le renouvellement urbain de certains secteurs stratégiques du territoire municipal. Le projet qui vous est présenté ici est compris dans le secteur où se situent les PLQ de la gare des Eaux-Vives et des Allières, ainsi que le projet de PLQ de Rosemont. La Ville de Genève y est particulièrement active en termes de planification, d'acquisition et de valorisation de terrains.

Le plan localisé de quartier (PLQ) « Godefroy » résulte d'une réflexion globale associant développement urbain, contraintes foncières, accessibilité et conservation du patrimoine naturel. Il est l'aboutissement d'un processus engagé dans le but de construire de nouveaux logements dans un périmètre jouxtant la gare des Eaux-Vives.

Conformément aux dispositions de l'article 5A, al. 2 de la loi générale sur les zones de développement (LGZD), les services de l'administration communale ont élaboré ce projet après consultation de la Commission d'urbanisme et des services cantonaux. Ce projet a été élaboré avant l'entrée en vigueur, le 21 mars 2015, de la loi 11305 modifiant la LGZD prévoyant, au même article, la mise en place d'un processus de concertation "avec les particuliers intéressés à développer le périmètre, les habitants, propriétaires et voisins du quartier ainsi que les associations concernées". Cependant, le présent PLQ a également été présenté aux propriétaires concernés et aux voisins du périmètre.



Vue aérienne du site (www.maps.google.ch)

Du point de vue de l'affectation, le site a la particularité d'inclure deux groupes de parcelles soumis à des régimes de zone différents. On y trouve, à l'ouest de l'avenue Godefroy, des terrains situés en zone 3 ordinaire et, à l'est, des terrains situés en zone de développement 3.

Bien que les études préliminaires aient porté sur un périmètre élargi, le présent PLQ se limite aux parcelles situées en troisième zone de développement (voir point 2.3 ci-dessous).

2 Planification supérieure et complémentaire

2.1 Plan directeur cantonal « Genève 2030 » (PDCn 2030)

Le PDCn 2030, adopté par le Grand Conseil le 20 septembre 2013, approuvé par le Conseil fédéral le 29 avril 2015 répertorie, dans sa carte annexée aux fiches A01 à A08 de son schéma directeur cantonal, le périmètre du PLQ en tant qu'objet d'une densité modérée à intermédiaire, soit un indice de densité (ID) minimal compris entre 1 et 1,8.



- Densité intermédiaire à forte : ID minimal = 1,8 à 2,5
- Densité modérée à intermédiaire : ID minimal = 1 à 1,8

2.2 Plan directeur communal « Genève 2020 »

Le quartier « Godefroy » qui regroupe les parcelles situées de part et d'autre de l'avenue du même nom, dont celles objet du présent PLQ n°30'062, occupe une position stratégique dans le secteur de renouvellement urbain du quartier des Eaux-Vives. Le plan directeur communal (PDCoM), adopté par le Conseil municipal le 16 septembre 2009 et approuvé par le Conseil d'Etat le 14 octobre 2009 a clairement identifié ce secteur comme un potentiel à prédominance de logements.

2.3 Plan de zones et périmètre du PLQ

Le périmètre du PLQ (en rouge) est entièrement situé en zone 3 de développement. L'autre moitié du secteur, de l'autre côté de l'avenue de Godefroy, est en zone 3 ordinaire, raison pour laquelle il n'est pas compris dans le périmètre du PLQ Godefroy.



Source : SITG

3 Situation générale et périmètre du projet

3.1 Situation

Le périmètre du PLQ se situe à côté du pôle de la future gare CEVA des Eaux-Vives.



Source : SITG

3.2 Contexte, paysage et végétation



Le périmètre est constitué de villas, en continuation directe de la ville du 19^e siècle, au centre d'un quartier en mutation.

Les continuités végétales actuelles vont être interrompues par les constructions prévues dans le PLQ Allières N°29'475, adopté par le Conseil d'Etat le 27 novembre 2013 et en force.

La végétation du secteur en lui-même est ornementale et ne comporte pas d'arbres majeurs.

3.3 Bâti et foncier

Le périmètre, extrêmement morcelé, est composé de 15 parcelles totalisant une surface de 6'385 m².

Le périmètre comprend les parcelles n° 806, 807, 808, 809, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 1535, 1536, les dépendances n° 810, 811 et 812, ainsi qu'une partie de la parcelle n° 3343. Toutes les parcelles sont construites, à l'exception des dépendances qui forment un chemin privé de desserte.

Les parcelles N° 810, 811 et 812 sont des dépendances qui donnent des droits à bâtir aux parcelles desservies au prorata de leur quote-part..

La parcelle N° 3343 pour la partie comprise dans le périmètre du PLQ ne bénéficie pas de droits à bâtir, car ces derniers ont déjà été utilisés hors périmètre. Elle n'est donc pas comptabilisée dans le calcul de l'IUS. La partie de la parcelle n° 3343 incluse dans le périmètre du PLQ fait l'objet d'une servitude de passage à pied et pour tous véhicules pour l'accès au garage souterrain au profit des parcelles N° 806.

Pour la grande majorité, ces parcelles, affectées à la troisième zone de développement depuis 1957, sont en mains privées. La Ville de Genève est propriétaire des parcelles n° 806, 813, 816 et 1535.

L'entier du périmètre est grevé de servitudes réciproques de restriction à bâtir qui le lie également avec les parcelles sise de l'autre côté de l'avenue Godefroy, en zone ordinaire. Ces servitudes devront être radiées pour réaliser le projet.

4 Le projet

L'un des principaux objectifs du PDCom de la Ville de Genève, consiste à favoriser la densification de secteurs de renouvellement urbain proches du centre dans le respect des principes du développement durable. La planification communale soutient ainsi le principe de l'émergence d'une nouvelle centralité affectée en prédominance à du logement à proximité directe de la future gare des Eaux-Vives.

En cohérence avec ces principes, le présent PLQ prévoit de créer des logements contribuant à apporter une réponse à la forte pénurie que connaît Genève en la matière.

Par ailleurs, afin de pouvoir radier les servitudes grevant ces parcelles, le PLQ prévoit que 60% des surfaces brutes de plancher (SBP) du PLQ doivent être destinés à des logements d'utilité publique (LUP) permettant l'application de l'art. 6A LGZD.

4.1 Principes d'organisation

Le PLQ « Godefroy » prévoit :

- la construction de trois immeubles (A, B et C) affectés entièrement à des logements à l'exception de l'immeuble C qui accueille, au rez-de-chaussée, des activités en lien avec le caractère de l'avenue de la gare des Eaux-Vives ;
- une morphologie des futurs bâtiments en relation avec la topographie du terrain et qui puisse répondre à la mixité des typologies de logement recherchées ;
- un indice d'utilisation du sol (IUS) de 1.7 sur l'ensemble du périmètre du plan ;
- la réalisation d'au moins 60% des SBP du plan en logement d'utilité publique, permettant l'application de l'art. 6A LGZD afin de pouvoir radier les servitudes de restriction à bâtir qui grevent les parcelles concernées ;
- la valorisation de l'avenue Godefroy comme axe identitaire du quartier impliquant son élargissement par le biais de cessions gratuites au domaine public communal.

Par ailleurs, un processus de concertation avec les propriétaires du site a été mis en place de manière à ce qu'ils soient associés au mieux de leurs intérêts aux diverses phases de l'élaboration du PLQ jusqu'à son adoption.

Un remembrement du parcellaire en trois entités de dimensions suffisantes est possible pour y implanter les immeubles.

4.2 Potentiel, affectation et densité

Le PLQ Godefroy prévoit 10'855 m² de SBP dont 10'555 m² sont destinés au logement. Cela correspond à environ 100 logements. Compte tenu de la proximité de la gare des Eaux-Vives et de son centre commercial, seuls 300 m² sont réservés aux activités dans le bâtiment C, le long de l'avenue de la Gare-des-Eaux-Vives.



L'indice d'utilisation du sol (IUS) est de 1,7.

L'indice de densité (ID) est de 2,3.

4.3 Implantation, gabarits

Dans un esprit d'harmonie de la future avenue de la Gare-des-Eaux-Vives, le bâtiment prévu le long de celle-ci aura le même gabarit que ceux prévus de l'autre côté de l'avenue par le PLQ N° 29'786 "Gare des Eaux-Vives" en force, soit 7 étages de logement sur un rez-de-chaussée commercial.

L'avenue Godefroy montant vers la route de Chêne, les bâtiments sis en amont resteront, eux, dans un gabarit urbain genevois d'environ 22 mètres (6 étages sur rez-de-chaussée).

Leur implantation ponctuelle permet de dialoguer avec un tissu urbain du 19^e siècle au sud-ouest et avec les hauts immeubles ponctuels des années 60 (Swisslife) au nord-est. De plus, leur relative proximité assure un caractère urbain aux espaces extérieurs et au rapport à la rue.

Leur alignement suggéré, par l'interruption du bâti des constructions prévues par le PLQ N°29'786 "Gare des Eaux-Vives", permet un dégagement visuel sur le Jura, en prolongement de l'avenue Godefroy.

4.4 Espaces publics et verts

L'avenue Godefroy doit être réaménagée. En effet, les développements prévus aux abords de la future gare CEVA des Eaux-Vives attireront davantage de trafic. Afin d'assurer un confort maximal aux mobilités douces, une cession gratuite au domaine public communal est prévue le long de cette avenue afin d'élargir l'espace qui leur sera dévolu.

Le projet est accompagné d'un cahier de recommandations pour l'aménagement des espaces libres. Ce cahier est annexé au présent rapport. Il a pour but d'assurer la coordination des aménagements entre les bâtiments qui ne seront pas édifiés simultanément. Chaque constructeur devra le consulter et assurer la coordination avec les services techniques de la Ville de Genève.

4.5 Mobilités et stationnement

Les places de stationnement à usage des habitants/employés se situent en souterrain sous les bâtiments A et C. L'accès au domaine public se fait de manière à minimiser l'impact sur le trafic.

Le dimensionnement de l'offre en stationnement s'appuie sur le règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés, du 16 décembre 2015 (RSG L 5 05.10, RPSFP), entré en vigueur le 23 décembre 2015.

Ce règlement propose un découpage du territoire genevois en secteurs avec, pour chacun d'eux, un ratio minimum de places pour 100m² de SBP pour le logement, avec comme objectif de stationner les véhicules privés sur fonds privés et un ratio maximum de place par m² de SBP pour les activités, avec comme objectif de maîtriser les déplacements motorisés. Le périmètre du PLQ N° 30'062 se situe dans le **secteur II du RPSFP**, dont les ratios sont les suivants :

Secteur II	Ratios RPSFP		
cases habitants	0,5/100 m ² SBP	<i>minimum</i>	article 5, alinéa 1 RPSFP
cases visiteurs	0/100 m ² SBP	<i>minimum</i>	article 5, alinéa 1 RPSFP
cases employés	0,4/100 m ² SBP	<i>maximum</i>	article 6, alinéa 2 RPSFP
cases clients	0/100 m ² SBP	<i>maximum</i>	article 6, alinéa 2 RPSFP

Pour les places de stationnement **voiture des habitants** des logements, la surface de 10'555 m² de logement au ratio minimum de 0,5 place/100m² de SBP de logement (article 5, alinéa 1 RPSFP) donne 53 places minimum pour les habitants des logements. Toutefois le nombre de places est porté à 73 places, ce qui correspond à un ratio de 0,7 place/100 m² de SBP de logement, afin d'intégrer 20 places relatives au projet voisin de Swiss Life (DD 106'221) sur la parcelle n° 3343.

En effet, dans le cadre de la DD 106221, qui prévoyait un immeuble de 58 logements et un bâtiment de 3'500 m² d'activité aujourd'hui réalisés, on a renoncé provisoirement à la réalisation de 20 places de stationnement qui ne pouvaient pas être construites mais qui étaient nécessaires pour autoriser la DD, à la condition que ces 20 places puissent être réalisées ultérieurement.

Ainsi, la Ville de Genève, Swiss Life et le Canton de Genève ont signé une convention, inscrite au registre foncier le 18 novembre 2014, qui prévoit la possibilité pour Swisslife d'acquérir environ 20 places de stationnement.

Aucune place de stationnement voitures est prévue pour les **visiteurs des logements** (article 5, alinéa 2 RPSFP).

Pour les places de stationnement **voitures des employés** des activités, la surface de 300 m² d'activités au ratio de 0,4 places/100 m² de SBP d'activités (article 6, alinéa 2 RPSFP) donne 1 place maximum pour les employés des activités. Toutefois, le PLQ prévoit 0 places pour les employés des activités, ce qui correspond à un ratio de 0 places/100 m² de SBP, compte tenu de l'excellente desserte en transports en commun.

Aucune places de stationnement voitures est prévue pour les **visiteurs des activités** (article 6, alinéa 2 RPSFP).

Pour les véhicules **deux-roues motorisés**, le nombre de places à réaliser est de 0,1 place pour 100 m² de SBP de logement dans le secteur II (article 5, alinéa 8 RPSFP). Pour les activités, un maximum d'une place pour 200 m² de SBP est admis (article 6, alinéa 7 RPSFP). Pour une surface de 10'555 m² de logement, cela donne 10 places de stationnement pour les logements, et pour une surface de 300m² d'activités, cela donne 2 places de stationnement pour les activités.

Pour **les vélos** dans tous les périmètres, il y a lieu de prévoir 1,5 place pour 100 m² de surface brute de plancher relatives au logement (article 5, alinéa 9 RPSFP). Pour les activités, il convient de prévoir au minimum 1 place vélo par 200 m² de SBP (article 6, alinéa 8 RPSFP). Pour une surface de 10'555 m² de logement, cela donne 158 places de stationnement pour les logements, et pour une surface de 300m² d'activités, cela donne 2 places de stationnement pour les activités.

Récapitulatif des stationnements du PLQ :

Affectation	SBP (m2)	TIM	2 RM	vélo
logement	10'555	53	10	158
activité	300	0	2	2
DD 106221	/	20	0	0
Total		73	12	160

4.6 Accès pompiers



Les voies d'accès seront conformes à l'article 7.4 de la directive N°7 du règlement d'application de la loi sur la prévention des sinistres, l'organisation et l'intervention des sapeurs-pompiers (RPSSP).

Les places de travail permettant l'accès aux bâtiments de puis les façades devront comporter une largeur minimum de 5m et une longueur minimum de 12m. Lesdites places devront être distantes entre elles de 20m.

Les voies d'accès des engins des services incendie et de secours devront desservir les cellules de la construction, conformément à l'article 96 du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses, du 27 février 1978 (RSG L 5 05.01 ; RCI). Les chaussées et aires d'accès devront être construites en matériau dur pouvant supporter une charge de 25 tonnes.

5 Conformité aux dispositions légales relevant de la protection de l'environnement

5.1 Généralités

Ce chapitre évalue la compatibilité du projet avec les dispositions légales relevant de la protection de l'environnement. Ainsi, pour chaque domaine de l'environnement concerné, il rappelle succinctement les principales bases légales concernées, présente l'état initial du périmètre du projet et évalue les incidences du projet. Quand cela se justifie, des mesures d'accompagnement ou de compensation sont proposées.

5.2 Protection de l'air

Les principales dispositions légales concernant la protection de l'air sont la loi sur la protection de l'environnement (LPE) et l'ordonnance sur la protection de l'air (OPAir), toutes deux étant des bases légales fédérales.

Les principaux polluants atmosphériques liés aux activités humaines (trafic, chauffage, industries) sont les oxydes d'azote (NOx), le dioxyde de carbone (CO₂), l'ozone (O₃), le dioxyde de soufre (SO₂) et les particules fines (PM10). Dans le cas présent, c'est avant tout les deux premiers qui sont concernés (émissions liées à la combustion d'énergie fossile), en rapport avec le trafic et vraisemblablement aussi l'exploitation des bâtiments.

La charge de trafic supplémentaire liée au projet est trop minime pour influencer la valeur d'immissions du dioxyde d'azote (NO₂). L'incidence du projet sera donc négligeable. Ce constat s'applique également aux autres polluants atmosphériques.

Lors de l'élaboration du projet de construction, et afin de limiter les émissions de CO₂, il sera opportun d'évaluer les possibilités de recourir à des énergies renouvelables et à des choix constructifs favorisant les économies d'énergie.

5.3 Protection contre le bruit

Les principales dispositions légales concernant la protection contre le bruit sont la loi sur la protection de l'environnement (LPE) et l'ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB), toutes deux étant des bases légales fédérales. Le plan d'attribution des degrés de sensibilité au bruit n° 29321, adopté par le Conseil d'Etat le 25 mai 2005, attribue le degré de sensibilité (DS) III à l'entier du périmètre. Le PLQ propose de maintenir le DS III au nord du périmètre car le bâtiment C, situé le long de l'avenue de la Gare des Eaux-Vives, comporte des activités. Le DS II est attribué au reste du périmètre.

Les valeurs d'immissions du DS III requièrent des mesures de protection contre le bruit particulières afin de protéger du bruit la façade orientée sur l'Avenue de la Gare-des-Eaux-Vives du bâtiment C.

5.4 Energie

Un concept énergétique territorial (CET N° 2015-06), établi par le bureau Nägeli énergie, le 25 juin 2015, accompagne le PLQ.

Le secteur des Eaux-Vives fait l'objet d'une planification de raccordement au réseau thermique renouvelable **GeniLac**, à l'horizon 2025.

Le raccordement au CAD sera donc privilégié, avec si nécessaire des solutions d'approvisionnement transitoires (voir p.31-33 du CET). A défaut, une solution locale sera mise en œuvre, pour peu que sa réalité technique et économique soit avérée.

Dans tous les cas, les potentiels solaires seront exploités pour la production d'électricité.

5.5 Sol et sites pollués

Les principales dispositions légales fédérales concernant la protection des sols et les sites pollués sont la loi sur la protection de l'environnement (LPE), l'ordonnance sur les atteintes portées aux sols (OSol) et l'ordonnance sur l'assainissement des sites pollués (OSites). Le règlement sur la protection des sols (RSol) légifère sur le plan cantonal. Actuellement, le périmètre n'est pas considéré comme un site pollué. Le PLQ n'exerce pas une influence majeure sur le milieu directement considéré.

Les matériaux d'excavation non pollués, issus de la réalisation des bâtiments du PLQ, devront être réutilisés au maximum dans le périmètre du projet. Le projet ECOMAT-GE donne des exemples d'utilisation et de valorisation de ces matériaux.

5.6 Prévention des accidents

La principale base légale concernée est l'ordonnance sur la prévention des accidents majeurs (OPAM).

La mise en place du PLQ ne donnera pas lieu à la construction d'un équipement qui pourrait comprendre le stockage, l'utilisation ou le transport de produits pouvant potentiellement produire des accidents majeurs. Le projet est donc sans effet dans ce domaine.

Le périmètre du PLQ est en partie compris dans le périmètre de consultation de la route de Chêne qui est une infrastructure assujettie à l'OPAM. Un seul bâtiment projeté est compris dans ce périmètre, il s'agit de l'aile ouest du bâtiment A, situé à une distance comprise environ entre 80 et 105m de l'axe de la route de Chêne.

Le potentiel de développement lié à l'aile ouest du bâtiment A est de l'ordre d'une cinquantaine de personnes. Le bâtiment étant situé à une distance de plus de 80m de l'axe de la route soumise à l'OPAM, ce potentiel n'est pas significatif du point de vue du risque.

Il est recommandé de ne pas planifier d'établissement sensibles (école, crèche, EMS, clinique, établissement pour handicapés) dans le périmètre de consultation d'une installation OPAM. Le PLQ ne prévoyant que du logement dans le bâtiment A, le risque est acceptable selon l'OPAM.

5.7 Eaux

Les principales dispositions légales sont, au niveau fédéral, la loi sur la protection des eaux (LEaux) et son ordonnance (OEaux) et, sur le plan cantonal, la loi sur les eaux (LEaux-GE) et son règlement (REaux-GE).

Etat initial, eaux souterraines

Le secteur est situé sur la nappe phréatique principale du Genevois. Il n'est en revanche pas compris dans un secteur de protection des eaux particulier. Les constructions souterraines sont limitées à un niveau.

Etat initial, eaux de surface

Le périmètre du PLQ ne se trouve pas à proximité d'un cours d'eau.

Etat initial, eaux à évacuer

Des collecteurs primaires d'eaux pluviales et d'eaux usées se trouvent à proximité des parcelles concernées. L'écoulement peut s'effectuer de manière gravitaire.

Considérant les caractéristiques géologiques du site, il apparaît que le projet n'aura pas d'incidence sur les eaux souterraines. Concernant les eaux de surface, les éventuels effets pourront être maîtrisés grâce à la mise en œuvre de mesures de gestion des eaux pluviales, qui sont définies dans le schéma directeur d'évacuation des eaux de décembre 2012 relatif au PLQ 29786 "Gare des Eaux-Vives", adopté par le Conseil d'Etat le 26 juin 2013.

Gestion intégrée des eaux

Le réseau d'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales des constructions du PLQ sera conçu en système séparatif et raccordé au système public d'assainissement de l'avenue Godefroy.

Le débit des eaux pluviales généré sur le périmètre ne devra pas excéder celui généré par un coefficient de ruissellement de 45% (temps de retour de dimensionnement de 10 ans).

Des mesures de gestion des eaux pluviales à la parcelle devront être prévues pour l'ensemble du périmètre.

Les toitures des bâtiments seront conçues afin de stocker et limiter l'écoulement des eaux pluviales.

5.8 Protection du paysage et de la nature

Les principales bases légales sont les suivantes : sur le plan fédéral, la loi sur la protection de la nature (LPN) et son ordonnance (OPN) ; sur le plan cantonal, la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites (LPMNS) et son règlement (RPMNS), le règlement sur la conservation de la végétation arborée (RCVA), le règlement sur la protection du paysage, des milieux naturels et de la flore (RPPMF), la loi sur la faune (LFaune) et son règlement (RFaune).

Les parcelles sont actuellement partiellement occupées par des éléments de voirie et des constructions préexistantes. Le projet n'est donc pas directement concerné par les dispositions ci-dessus, mais contribuera, dans le cadre d'une dynamique plus globale du secteur, à clarifier la répartition des sols entre surfaces constructibles et surfaces de verdure.

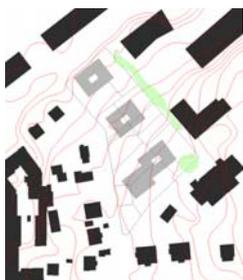
6 Historique - Concertation

- 31.05.2013 Dépôt de la DR 18'447 (construction d'immeubles de logement avec garage souterrain) et publication dans la FAO.
- 29.08.2013 Préavis favorable de la Commission cantonale d'urbanisme.
- 01.07.2014 DR 18'447 acceptée par le Département compétent.
- 01.07.2015 Entrée en vigueur de la loi 11305 modifiant la LGZD (Réforme PLQ) introduisant un processus de concertation à l'article 5A.
- 31.08.2015 Séance publique avec les propriétaires, habitants et voisins.
Cette séance a eu pour but de présenter l'avant-projet, conçu avant l'adoption de la loi 11 305 modifiant la LGZD et de recueillir leurs opinions.
Lors de cette séance, l'alignement des constructions prévues le long de l'avenue de la Gare-des-Eaux-Vives a été critiqué et il a été invoqué que la disparition de la végétation actuelle serait une perte importante de la qualité de vie du quartier.
- 09.02.2016 Le conseil municipal vote favorablement l'avant-projet de PLQ sous la forme d'une résolution enjoignant le Conseil administratif à transmettre le PLQ au Canton en vue de lancer la procédure d'adoption.
- 18.04.2016 Rencontre avec Me Schmidt (SJA avocats SA), représentant les intérêts des propriétaires des parcelles n° 807, 808 et 809, (respectivement propriété de Mme Ginette Debonneville, de M. Laurent Meyer et de M. et Mme. Studer) en présence de M. et Mme Studer.
De cette réunion, il ressort que les propriétaires des parcelles mentionnées souhaitent avoir la garantie de pouvoir rester dans leur maison jusqu'à la fin de leur vie.
- 02.02.2017 Séance publique avec les propriétaires, habitants et voisins.
Cette séance a eu pour but de présenter le projet (version enquête technique) : construction, type de logements, espaces verts ; et de répondre aux interrogations.

7 Annexe A - Cahier de recommandations pour l'aménagement des espaces libres

Cahier de recommandations pour l'aménagement des espaces libres

Ville de Genève / juillet 2018
PLQ n° 30'062 Godefroy



Ville de Genève
Département des constructions et de l'aménagement
Service d'Urbanisme

TABLE DES MATIERES

1 Introduction

- 1.1 Contenu du cahier de recommandations pour l'aménagement des espaces libres.
- 1.2 Rôle du document.
- 1.3 Marche à suivre pour les réalisations.

2. Principes d'aménagements

- 2.1 Situation foncière.
- 2.2 Topographie et morphologie.
- 2.3 Structure paysagère, hiérarchie et distribution.
- 2.4 Cession au DP et servitude d'usage public.

3. Fiches thématiques

- 3.1 Cheminements et espaces piétonniers
- 3.2 Les espaces collectifs sur fonds privés : lisière, jardins et accès
- 3.3 Mobilier et matériaux

1 Introduction

- 1.1 Contenu du cahier de recommandations pour l'aménagement des espaces libres.
- 1.2 Rôle du document.
- 1.3 Marche à suivre pour les réalisations.

1.1 Contenu du cahier de recommandations pour l'aménagement des espaces libres

Le présent document traite de l'aménagement des espaces libres du plan localisé de quartier de Godefroy (plan n°30'062). Le plan et le présent cahier sont réalisés à l'initiative de la Ville de Genève.

De caractère indicatif, le présent document ne se substitue d'aucune manière au plan localisé de quartier qui seul fait foi en ce qui concerne les dispositions contraignantes. Ce cahier est donc un outil complémentaire au plan localisé de quartier. Il donne des recommandations et orientations relatives aux études et réalisations des aménagements des lieux publics et privés.

Son objectif est d'assurer, dans la durée, la cohérence de l'aménagement des espaces libres en tenant compte des conclusions d'une analyse globale qui dépasse les limites strictes du plan lui-même.

Pour ce faire, le cahier fixe des objectifs et donne des orientations de projet qui s'adressent en premier lieu aux différents acteurs susceptibles de prendre part au développement et à l'aménagement du périmètre du plan. A ce titre, il ne propose pas un projet définitif mais constitue un outil de référence pour établir différents projets spécifiques.

La Ville de Genève se référera à ce document lors de l'examen de requêtes en autorisation de construire (DR, DP, DD) situées dans le périmètre du plan localisé de quartier.

Le cas échéant, et après négociation avec les services compétents de la Ville de Genève et du Canton, des mises à jour sont envisageables afin d'y intégrer de nouvelles réflexions menées lors de l'élaboration de projets et susceptibles d'apporter une plus-value qualitative aux principes et orientations du présent cahier.

Ce document précise et illustre les principes généraux sur :

- l'organisation et la hiérarchisation des espaces ;
- les usages attendus des espaces ;
- la nature des aménagements.

Le cahier identifie différentes entités spatiales et explicite les objectifs poursuivis pour chacune d'entre elles. Des propositions schématisées pour l'aménagement de ces espaces ont ainsi été élaborées sous la forme de fiches thématiques.

Fiches thématiques

Les fiches traitent les sujets suivants :

- **Les cheminements et espaces piétonniers**
- **Les espaces collectifs sur domaines privés**
- **Le mobilier et les matériaux**

Elles énoncent les principes des interventions souhaitées. Ces propositions ne concernent pas l'échelle de détail des aménagements et il s'agira, dans le développement des projets, de préciser

- la gestion des eaux météoriques,
- les formations végétales, (plantage et essences),
- les matériaux du sol, éclairage et mobilier urbain.

1.2 Rôle du document – Un guide pour divers acteurs

Echanges et continuité du projet

Initiés par différents propriétaires, des projets de natures diverses seront à coordonner. Le périmètre ainsi découpé accueillera des architectures variées. C'est donc l'aménagement coordonné des espaces extérieurs de l'ensemble du site, fondé sur la structure des espaces définis par le plan localisé de quartier, qui constituera le principal moyen pour garantir l'intégration de ce site dans un périmètre élargi tout en lui donnant une identité propre.

Utilisation du document

Le présent cahier est le document de référence du suivi des projets qu'il est prévu de conduire jusqu'à l'achèvement du quartier. Il a pour objectif de fédérer plutôt qu'imposer. Il tisse un lien entre les questions pré-opérationnelles de planification et celles, opérationnelles, de construction. Enfin, il donne des informations, des orientations et rappelle les directives du plan localisé de quartier dont les projets en cours et à venir auront à tenir compte notamment sur :

- Les objectifs à atteindre pour réaliser un projet coordonné des espaces extérieurs,
- Les orientations fortes sur des éléments d'intérêt commun, essentiels à la structure et à l'identité du quartier,
- Les dispositions indicatives illustrant l'esprit des interventions souhaitées.

Deux cas de figure sont à considérer

1. Les aménagements du futur domaine public communal.
 - L'aménagement des avenues de Godefroy et des Allières sera réalisé par la Ville de Genève, à sa charge, sous réserve des taxes d'équipement.
Les surfaces concernées sont indiquées dans le plan et seront cédées gratuitement au domaine public (DP) communal. Elles seront réalisées, nettoyées et entretenues par la commune.
2. Les aménagements des espaces collectifs sur le domaine privé.
 - Les espaces collectifs privés sont réalisés par les constructeurs dans le secteur concerné à leur charge et le cas échéant au prorata de leurs droits à bâtir. Les surfaces restent propriété privée et sont nettoyées et entretenues par leurs propriétaires.
 - Ces aménagements de surface sont réalisés par les privés sur la base d'un projet paysager coordonné à établir.
Les ouvrages souterrains, leur étanchéité, ainsi que les éléments émergents (rampes, accès piétons, ventilations, etc.) sont propriété privée. La responsabilité et l'entretien y relatifs incombent à leurs propriétaires.

1.3 Marche à suivre pour les réalisations

Aménagements extérieurs

Pour les espaces collectifs privés, les plans et concepts suivants seront élaborés par les constructeurs en collaboration avec la Ville de Genève, au plus tard pour la première demande en autorisation de construire sur le secteur concerné :

- Un plan d'aménagement paysager (PAP) sera établi pour l'ensemble des aménagements extérieurs. Ce plan déterminera la matérialisation des espaces extérieurs et le choix des essences, avec l'accord de la Direction générale de l'agriculture et de la nature (DGAN).
- Un concept de gestion des espaces verts sera établi pour chaque espace public ou collectif. Celui-ci déterminera la vocation, les usages et les modes d'entretien de ces espaces.
- Un concept de mobilier urbain et de matériaux sera établi pour l'ensemble des aménagements extérieurs. Ce concept déterminera les principes de l'implantation et du type des éléments de mobilier urbain et les principaux matériaux de revêtement des surfaces.
- Un concept d'éclairage sera établi pour l'ensemble des aménagements extérieurs. Ce plan déterminera les principes de l'implantation et du type des éléments d'éclairage, ainsi que le niveau d'éclairage et les qualités des sources lumineuses (type, puissance, couleur).

2. Principes d'aménagements

- 2.1 Situation foncière.
- 2.2 Topographie et morphologie.
- 2.3 Structure paysagère, hiérarchie et distribution.
- 2.4 Cession au DP et servitude d'usage public.

2.1 Situation foncière

Le périmètre du PLQ "Godefroy" représente une surface totale d'environ 6'500 m². Il est composé de 15 parcelles réparties entre 9 propriétaires privés dont la Ville de Genève.



2.2 Topographie et morphologie

La pente générale du terrain est orientée au Nord/Ouest (face au Jura), sa déclivité moyenne est d'environ 7% et son altitude varie entre 401 et 411 msm.

Le rapport à la fois à la topographie du terrain naturel, au parcellaire et au contexte bâti constitue l'enjeu principal de l'inscription des nouvelles constructions dans le site. Les espaces libres et les nouveaux bâtiments déterminent des séquences où alternent plein et vide le long de l'Avenue Godefroy et qui suivent la ligne de pente du terrain.

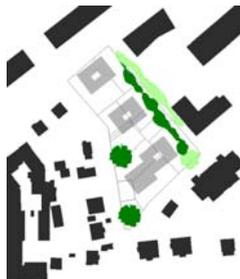
La morphologie proposée définit des espaces extérieurs et des parcours piétonniers qui mettent en relation (accès et vues) l'Avenue Godefroy et les espaces arborisés situés au Nord-Est du périmètre.



2.3 Structure paysagère, alignement et distribution

Structure paysagère :

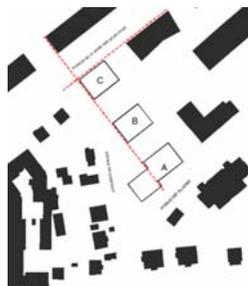
Coté Est, le site est délimité par un cordon boisé témoin de l'organisation territoriale de la fin du 18^e siècle. Cet élément qui relie le site avec le grand paysage est renforcé dans son épaisseur par de nouvelles plantations et mis en valeur par la création d'un passage public à pied. Deux arbres majeurs seront plantés le long de la pente de l'Avenue Godefroy au droit de la perspective donnant en direction du site de la gare et du quartier des Eaux-Vives.



Alignement :

Les constructions prévues sont alignées sur la percée initiée par l'implantation des bâtiments du site de la gare des Eaux-Vives (Lots E et F)

Une place prépondérante est donnée au réaménagement de l'avenue Godefroy. L'espace constitué par la rue et ses abords devient support d'activités urbaines. Ce lieu minéral devient un espace public et passant articulé à l'avenue de la gare des Eaux-Vives et entre en dialogue avec les espaces à dominante végétale qui structurent le site dans son épaisseur.



Distribution :

Le plan plante les nouvelles constructions perpendiculairement à l'axe de la percée visuelle qui s'ouvre en direction du quartier des Eaux-Vives. Le réaménagement de l'avenue de Godefroy requalifiera les espaces de distribution en lien avec les accès d'immeubles et le cheminement piétonnier.

2.4 Cession au DP et servitude d'usage public

Les cessions au domaine public permettent le réaménagement de l'Avenue Godefroy et de l'Avenue des Allières.

Cette dernière est réaménagée de façon à créer un parvis d'entrée de l'école du même nom. Le tracé de l'Avenue de Godefroy quant à lui est redéfini et permet la création d'une zone piétonnière en cohérence avec le changement de caractère de l'Avenue de la Gare-des Eaux-Vives suite à la construction de la gare du CEVA et au développement du nouveau quartier qui lui est associé.



Cession et servitudes	Réalisation	Nettoyement	Entretien
Cession au domaine public (DP)	VdG	VdG	VdG
Servitude de passage pied / vélo	Privé	Privé	Privé

3. Fiches thématiques

3.1 Cheminements et espaces piétonniers

3.2 Les espaces collectifs sur fonds privés : lisière, jardins, placette

3.3 Mobilier et matériaux

3 Fiches thématiques

Parcours et aménagements extérieurs

Le périmètre du plan, entièrement en mains privées, n'offre actuellement aucun cheminement ou traversée. Tout en gardant à l'esprit le caractère limité de cette opération au vu des dimensions réduites du site, le plan prévoit de modifier cet état de fait et propose de nouvelles possibilités de liaisons piétonnières. Ces passages sont autant d'occasions à saisir pour susciter une nouvelle perception de ce lieu en mettant en place un aménagement paysager qui établisse des liens entre les parcours, la végétation, les vues et la topographie.

Les principes d'aménagement des espaces extérieurs ont pour objectifs de :

- prolonger le réseau des cheminements piétons en créant des connexions continues et/ou diffuses avec les cheminements existants et en gérant la problématique de la pente ;
- compléter la frange végétalisée existante et favoriser les surfaces perméables ;
- valoriser l'avenue de Godefroy en tant qu'espace piétonnier offrant une percée visuelle sur le quartier des Eaux-Vives
- requalifier l'entrée de l'école des Allières

Aménagement d'espaces collectifs sur domaine privé

Les espaces collectifs privés sont réalisés par les constructeurs dans le secteur concerné à leur charge et, le cas échéant, au prorata de leurs droits à bâtir. Les surfaces restent propriétés privées et sont entretenues par leurs propriétaires. L'aménagement de surfaces de parvis et/ou de jardin est réalisé par les privés sur la base d'un projet paysager à établir. Ces surfaces ne font pas l'objet de servitudes d'usage public. La responsabilité et l'entretien y relatifs incombent à leurs propriétaires.

Pour les espaces collectifs sur domaine privé, les plans et concepts suivants sont à élaborer par les constructeurs en collaboration avec la Ville de Genève, au plus tard pour la première demande d'autorisation de construire du secteur concerné.

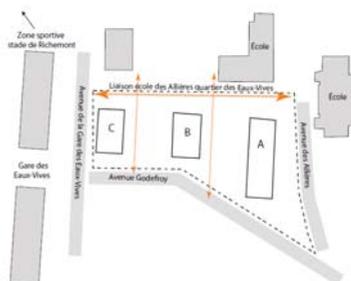
- Un plan d'aménagement paysager (PAP) est à établir pour l'ensemble des aménagements extérieurs. Ce plan détermine la matérialisation des espaces extérieurs et le choix des essences, avec l'accord de la DGNP.
- Un concept de gestion des espaces verts est à établir pour chaque espace public ou collectif. Celui-ci précise la vocation, les usages et les modes d'entretien de ces espaces.
- Un concept de mobilier urbain et de matériaux est à établir pour l'ensemble des aménagements extérieurs. Ce concept détermine les principes de l'implantation et du type des éléments de mobilier urbain et les principaux matériaux de revêtement des surfaces.
- Un concept d'éclairage est à établir pour l'ensemble des aménagements extérieurs. Ce plan détermine les principes de l'implantation et du type des éléments d'éclairage, ainsi que le niveau d'éclairement et les qualités des sources lumineuses (type, puissance, couleur).

3.1 Cheminements et espaces piétonniers

Liaison piétonne : Ecole des Allières / Avenue de la gare des Eaux-Vives

Orientation

Situé en limite nord-est du périmètre du plan, ce parcours, tracé dans le sens de la pente, relie l'école des Allières à l'Avenue de la gare des Eaux-Vives. Il réalise un accès direct vers le nouveau quartier qui se développe autour de la gare du CEVA et est également utilisable pour rejoindre les équipements sportifs du stade de Richemont. Son importance ira croissante avec le développement du quartier des Allières (PLQ n° 29475) situé en amont de l'école du même nom.



Ce cheminement est bordé d'une frange d'arbres composée de deux lisières. L'une déjà existante sur les parcelles mitoyennes au présent plan localisé de quartier, et l'autre, qui est plantée dans le cadre des aménagements des espaces libres du périmètre du plan.

Dans sa partie basse, un escalier permet de franchir la forte rupture de pente qui donne sur l'Avenue de la gare des Eaux-Vives.

Ce parcours doit également être adapté aux personnes à mobilité réduite (avec une éventuelle utilisation publique de l'ascenseur de l'immeuble C ou d'un aménagement particulier au niveau de l'escalier).

Principes d'aménagement

- Prise en compte de la topographie du terrain qui présente une pente de 5 à 10% .
- Pente maximale de 6% pour le chemin.
- Respect du domaine vital des arbres existants.
- Renforcement de l'arborisation existante en limite de parcelle.
- Le chemin se compose d'une voie de circulation d'environ deux mètres en matériau uniforme (bitume et/ou béton) et d'une frange variable composée d'un dallage en « opus insertum » à joint gazon.
- L'accessibilité PMR, sur l'Avenue de la gare des Eaux-Vives doit être réalisée par un moyen approprié (rampe, ascenseur etc.)

Matérialité :



cheminement et lisière



cheminement et lisière



chemin béton dalles opus insertum

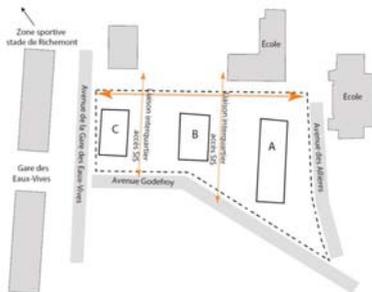
Liaisons piétonnes transversales

Orientation

La topographie marquée du site (pente entre 5 et 10%) détermine fortement les déplacements piétons. Elle est donc une donnée importante à prendre en considération.

La création de deux cheminements qui suivent la courbe de niveau favorise les déplacements transversaux dans le quartier. Ces liaisons sont situées en amont des immeubles B et C et relient l'Avenue de Godefroy au chemin piétonnier de l'école des Allières. Elles utilisent les secteurs d'accès aux immeubles et rejoignent le chemin de l'école des Allières au travers de la « prairie » et du cordon boisé.

Ces liaisons donnent une nouvelle perméabilité au site. Elles sont en relation avec l'entrée des immeubles ainsi qu'avec les espaces de délasserment (jardins, jeux pour enfants etc.). L'atmosphère générale de ces cheminements se réfère à celle des jardins de villa du début XXème plantés d'arbres fruitiers et à fleurs.



Principes d'aménagement

- Revêtement de sol dito chemin de l'école des Allières (bitume ou béton) sur une largeur de 2m.
- Récolte des eaux pluviales par noue ou autre système de rétention (pente).
- Accès pompier à assurer (largeur min 3.5m)

Matérialité :



chemin, cours de quartier



accessibilité en bord de quartier, jardin



Accès piéton et secours, gestion des eaux, jardin pluie

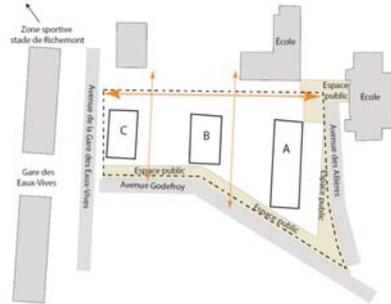
Espace piétonnier de l'Avenue Godefroy et des Allières

Orientation

Par des cessions au domaine public et le réaménagement de l'Avenue de Godefroy le présent plan localisé de quartier prévoit la création d'un espace à usage piétonnier le long de l'Avenue de Godefroy.

La voirie est réaménagée de façon à donner des emprises confortables aux trottoirs et préserver une bonne fluidité de circulation dans le quartier.

Cet espace profite des caractéristiques topographiques du site en relation avec la percée visuelle orientée en direction du bas du quartier des Eaux-Vives. Il donne une nouvelle spatialité à la rue et annonce et / ou souligne le changement de statut de l'Avenue de la gare des Eaux-Vives.



Principes d'aménagement

- Trottoirs généreux dans l'emprise du périmètre (3 à 5m)
- Les autres trottoirs seront à 2.50m
- Le revêtement des trottoirs est en béton (calepinage Ville de Genève)
- Deux voies de circulation de 3m minimum, et un aménagement garantissant un croisement des véhicules à une vitesse de 40km/h sur toute la longueur de l'avenue Godefroy
- Sur l'Avenue des Allières assurer un espace sans stationnement de véhicules pour le parvis de l'école (mise en place de bornes).

→ Les projets de réaménagement de l'avenue Godefroy et de l'avenue des Allières feront l'objet d'une autorisation de construire, en collaboration préalable avec la Direction Générale des transports.

Matérialité :



3.2 Les espaces collectifs sur fonds privés

La lisière :

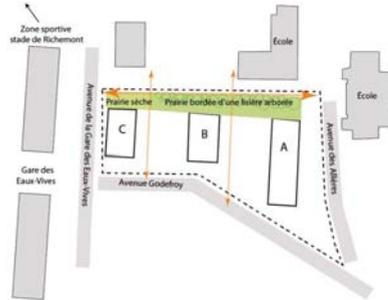
Orientation

En complément au cordon boisé déjà présent sur les parcelles voisines situées déjà au nord-est du périmètre, le plan prévoit la création d'une nouvelle frange arborée (lisière).

Il s'agit, par la mise en place d'une arborisation mesurée, de travailler les vues transversales (opacité et transparences) de la nouvelle épaisseur végétale ainsi mise en place.

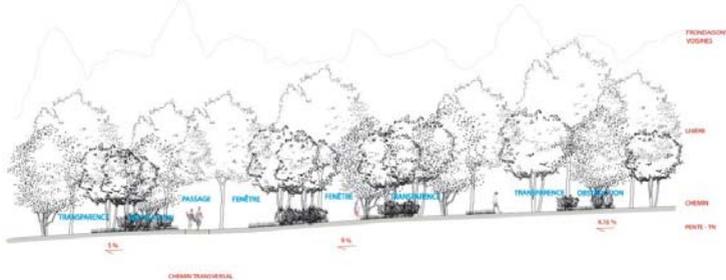
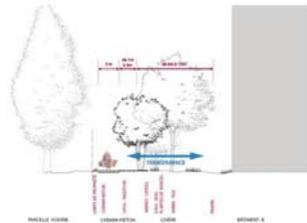
Cette plantation est pour l'essentiel constituée de feuillus (essences locales) ponctuée de résineux (pins).

Cette lisière est accompagnée d'une prairie (plantation de bulbes de sous-bois afin de maintenir et développer la richesse floristique existante)



Principes d'aménagement

- Plantation d'une lisière (largeur variable de 6 à 15m.)
- Arbres en cépée relevée et arbres à tige.
- Dominante de feuillus, ponctuée de quelque résineux
- Strate arbustive discontinue ménageant des « fenêtres »
- Strate herbacée (vivaces et bulbes de sous-bois)
- Prairie type UFA prairie fleurie CH-i-G
- Respect de la topographie du terrain naturel existant.



Liste indicative de plantation

Arbres / arbustes Acer campestre, Sorbus aucuparia, Sorbus domestica, Pinus sylvestris, Prunus padus, Corylus avellana, Cornus sanguinea, Viburnum opulus

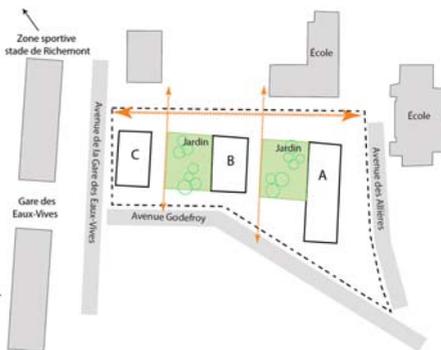
Les jardins

Orientation

Il s'agit plus largement de l'aménagement des surfaces privées situées dans le prolongement extérieur amont du rez-de-chaussée.

D'usage public et collectif ces espaces resteront ouverts et non clôturés. Aménagés de manière à permettre aux usagers de clairement les identifier comme tels ils seront également destinés à l'accès aux immeubles de logements et en relation avec les jardins.

Les espaces dégagés et plantés entre les bâtiments sont traités sous forme d'espaces jardinés, dédiés aux habitants et rappelant les jardins des villas du début du XXème siècle. Pour ce faire, la pelouse est accompagnée de plantations signées telles que des Magnolias, des Davidias et des Viornes parfumées. Ces plantations sont complétées par des arbres fruitiers et des arbustes à fruits de type framboise, groseille, cassis afin de recréer l'atmosphère des jardins et de donner aux habitants la possibilité de s'approprier des lieux.



Principes d'aménagements

- Définir le statut et l'usage de ces espaces libres en évitant les clôtures et barrières visuelles afin d'assurer la perméabilité du quartier.
- Définir le moyen d'y empêcher le stationnement
- La pelouse se raccorde à la topographie par des jeux de murets.
- La présence de la pente doit être l'occasion d'intégrer des éléments de mobilier (banc, table).
- Les plantations d'arbres sont disposées en bosquet par thématique. (verger, ornement).
- Les plantations d'arbustes à fruits sont disposées le long des bâtiments.

Matérialité :



Banc et talus



Gradins



vis à vis

Liste indicative de plantation

Arbres / arbustes : Sophora japonica, Davidia involucrata, Magnolia stelata, Magnolia x soulangeana, Malus x « Winthergold »
Viburnum x burkwoodii, Viburnum carlesii

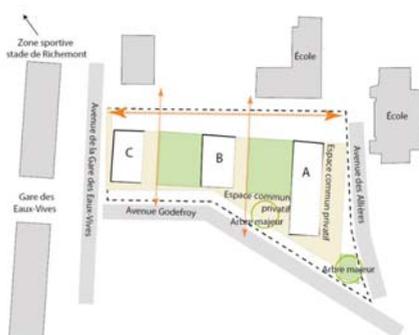
Placettes et arbres majeurs

Orientation

Deux espaces sous forme de petite place sont situés à des points d'articulation du quartier et aménagés de façon à accueillir chacun un arbre majeur.

Ces emplacements permettent le développement spectaculaire de deux arbres majeurs. Ces plantations sont dans la thématique des jardins du 19^{ème} début XX^{ème} siècle. Le cèdre était l'essence par excellence de cette période mais d'autres arbres comme le Liriodendron ou le Platanus pourront magnifiquement y prendre place.

Les espaces semi-publics qui accompagnent les bâtiments à proximité de ces arbres majeurs accueillent diverses fonctions et mobiliers et contribuent à la vie de quartier (bancs, tables, épingles à vélo, écopoint).



Principes d'aménagement

- Plantation d'arbres selon la directive DGNP, fosse terre pierre 20 m3
Les revêtements doivent être en accord avec les trottoirs en béton de Genève, les graviers sont proscrits au vu de l'importance de la pente.

Matérialité :



Liste indicative de plantation

Arbres: Liriodendron tulipifera Cedrus atlantica Platanus.

3.3 Mobilier et matériaux

Orientation

Afin d'assurer une cohérence d'ensemble de l'aménagement des espaces libres du site, le mobilier ainsi que les matériaux utilisés comme revêtement de sol devront s'inspirer des exemples proposés ci-dessous.

Principes d'aménagement

- Le chemin qui mène de l'école des Allières à la gare des Eaux-Vives sera en béton, lavé ou brossé.
- L'opus-insertum accompagnant ce chemin aura une finition similaire au béton du chemin (joints en gazon).
- Les placettes et accès SIS aux abords des immeubles seront en béton lavé ou brossé.
- Les trottoirs des avenues Godefroy et des Allières seront de type « trottoirs Genevois »
- Les murs et « muret siège » réglant les différences de niveaux du terrain seront en béton.
- Les candélabres de l'éclairage public seront de type We-ef dans la continuité de ceux installés dans le nouveau quartier de la gare des Eaux-Vives.
- Les bancs, tables, corbeilles à déchets seront de type « Ville de Genève ».
- Un éco-point sera aménagé selon le cahier des charges en vigueur avec les conteneurs préconisés par la Ville de Genève.

Matérialité :



VILLE DE GENEVE
Septembre 2018

Règlement

Projet de plan localisé de quartier n°30'062
Avenue Godefroy

Enquête publique



Table des matières

1 - GÉNÉRALITÉS	4
art. 1 Champ d'application	4
art. 2 Mesures d'utilisation du sol	4
art. 3 Tableau de répartition et localisation des droits à bâtir	5
2 – ESPACES EXTERIEURS	5
art. 4 Aménagements des espaces extérieurs	5
art. 5 Place de jeu	5
3 - BATI	6
art. 6 Affectation des aires d'implan-tation.....	6
art. 7 Hauteur maximum	6
art. 8 Angle construit	6
art. 9 Toitures.....	6
art. 10 Rez-de-chaussée.....	6
art. 11 Accès aux immeubles.....	6
4 - ACCES ET STATIONNEMENT	7
art. 12 Places de stationnement	7
art. 13 Secteur d'accès et aires d'implantation des garages	8
art. 14 Accès des véhicules d'intervention.....	8
5 - ENVIRONNEMENT ET PROTECTION CONTRE LES ACCIDENTS MAJEURS	9
art. 15 Degré de sensibilité au bruit	9
art. 16 Matériaux d'excavation	9
art. 17 Gestion et évacuation des eaux	9
art. 18 Concept énergétique	9
art. 19 Aire d'implanta-tion pour un point de récupération des déchets	10
6 – FONCIER.....	10
art. 20 Cessions	10
7 - DISPOSITIONS FINALES	10
art. 21 Plan d'alignement	10

1 - GÉNÉRALITÉS

art. 1 Champ d'application

¹ Le présent règlement vaut règlement de quartier au sens de l'article 4 de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957 (RSG L 1 35; LGZD). Il complète le plan localisé de quartier n° 30'062 (ci-après PLQ), composé d'un volet «aménagement » et d'un volet « équipement, contraintes et domanialités », qui régit l'aménagement des parcelles comprises à l'intérieur de son périmètre de validité.

² Le plan et son règlement sont accompagnés d'un concept énergétique territorial (CET), au sens de l'article 11, alinéa 2 de la loi sur l'énergie du 18 septembre 1986 (RSG L 2 30 ; LEn) N°2015-06, validé le 26 juin 2015 par l'office cantonal de l'énergie (OCEN), ainsi que d'un schéma directeur de gestion et d'évacuation des eaux.

³ Pour le surplus, et sauf dispositions contraires du présent règlement ou résultant d'éventuelles conventions particulières au sens des articles 3A, alinéa 6 et 4, alinéa 2 LGZD, les dispositions du règlement-type annexé au règlement d'application de la loi générale sur les zones de développement, du 20 décembre 1978 (RSG L 1 35.01 ; RGZD), sont applicables.

art. 2 Mesures d'utilisation du sol

¹ L'indice d'utilisation du sol (IUS) est de 1,7, représentant un maximum de 10'855 m² de surface brute de plancher (SBP) à raison de :

- SBP affectée au logement10'555 m2,
- SBP affectée aux activités 300 m2.

² L'indice de densité (ID) est de 2,3.

³ 60% des 10'855 m² de SBP doivent être affectés à des logements d'utilité publique au sens des articles 15 et suivants de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 (RSG I 4 05; LGL).

art. 3 Tableau de répartition et localisation des droits à bâtir

parcelle n°	Répartition des droits à bâtir			Localisation bâtiment
	surface parcelle (m ²)	surface constructible (m ²)	SBP futures (m ²)	
806	1031	1031	1753	C
807	600	600	1022	C
808	365	365	621	B
809	491	491	836	B
810	44	44	75	B
811	46	46	78	B
812	19	19	32	B
813	262	262	445	C
814	276	276	469	B
815	455	455	774	B
816	610	610	1037	A
817	194	194	330	A
818	282	282	479	A
1535	871	871	1481	A
1536	837	837	1423	A
3343 pour partie	300	0	0	-

Surface totale des parcelles:	Surface totale constructible:	SBP totale	IUS
6'683 m ²	6'383 m ²	10'855 m ²	1.7

Une modification de la localisation des droits à bâtir pourra intervenir si nécessaire, sous réserve de l'accord des propriétaires concernés et du département.

2 – ESPACES EXTERIEURS

art. 4 Aménagements des espaces extérieurs

¹ Les aménagements extérieurs figurant sur le plan sont dessinés à titre indicatif. Les principes et la cohérence de leur mise en œuvre sont régis par le "Cahier de recommandations pour l'aménagement des espaces libres" daté de septembre 2017, annexé au rapport explicatif.

² Un plan d'aménagement paysager (PAP) doit être établi pour l'ensemble des aménagements extérieurs et joint au dépôt de la 1^{ère} requête en autorisation de construire. Ce plan doit déterminer la matérialisation des espaces extérieurs et le choix des essences, avec l'accord de la Direction générale de l'agriculture et de la nature (DGAN).

³ Les clôtures sont interdites.

art. 5 Place de jeu

La place de jeux doit être réalisée dans le cadre de la première requête en autorisation de construire.

3 - BATI

- art. 6 Affectation des aires d'implantation**
- ¹ Une première aire d'implantation comprend le bâtiment A, destiné à du logement pour 4'750m².
- ² Une deuxième aire d'implantation comprend le bâtiment B, destiné à du logement pour 2'885m².
- ³ Une troisième aire d'implantation comprend le bâtiment C, destiné à des activités commerciales au rez-de-chaussée pour 300m² et à du logement aux étages pour 2'920m².
- ⁴ Les accès aux commerces doivent être prévus depuis l'avenue de la Gare des Eaux-Vives.
- art. 7 Hauteur maximum**
- ¹ La hauteur maximum du bâtiment A est de 23 m, mesurée au niveau supérieur de la dalle de couverture, depuis le terrain naturel (TN).
- ² La hauteur maximum des bâtiments B et C est de 22 m, mesurée au niveau supérieur de la dalle de couverture, depuis le terrain naturel (TN).
- ³ Le nombre de niveau maximum est indiqué sur le plan d'aménagement.
- art. 8 Angle construit**
- Les constructions doivent être édifiées à partir de l'angle construit indiqué sur le plan d'aménagement.
- art. 9 Toitures**
- Les toitures doivent être plates et végétalisées.
- art. 10 Rez-de-chaussée**
- Les logements prévus au rez-de-chaussée doivent être surélevés de 1,20m minimum par rapport au niveau du terrain aménagé.
- art. 11 Accès aux immeubles**
- ¹ La localisation des accès aux bâtiments peut être adaptée lors des requêtes en autorisation de construire.
- ² Chaque logement doit être accessible sans entrave par les sapeurs-pompiers

4 - ACCES ET STATIONNEMENT

art. 12 Places de stationnement

Nombre de places de stationnement voitures

¹ Le nombre total de places de stationnement voitures est de 73. Il se décompose comme suit :

- 73 places pour les habitants des logements ;
- 0 place pour les visiteurs des logements ;
- 0 place pour les employés des activités ;
- 0 place pour les visiteurs des activités ;

Localisation des places de stationnement voitures

² Les places de stationnement voitures doivent se situer en souterrain et se répartissent comme suit :

- 37 places sous l'aire d'implantation A ;
- 36 places sous l'aire d'implantation C

³ La réalisation des SBP du bâtiment B est subordonnée à la mise à disposition des places de stationnement correspondantes dans les parkings souterrains des bâtiments A et/ou C.

Nombre de places de stationnement deux-roues motorisés (2RM)

⁴ Le nombre total de places de stationnement deux-roues motorisés est de 12. Il se décompose comme suit :

- 10 places pour les logements ;
- 2 places pour les activités.

Localisation des places de stationnement 2RM

⁵ Les places de stationnement 2RM doivent se répartir comme suit :

- 5 places pour les logements dans le garage souterrain prévu sous l'aire d'implantation A ;
- 5 places pour les logements et 2 places pour les activités dans le garage souterrain prévu sous l'aire d'implantation C ;
- 2 places pour les activités en surface.

Nombre de places de stationnement vélos

⁶ Le nombre total de places de stationnement vélos est de 160. Il se décompose comme suit :

- 158 places pour les logements ;
- 2 places pour les activités.

Localisation des places de stationnement vélos

⁷ Les places de stationnement vélos doivent se répartir comme suit :

- 80 places à l'extérieur. Les aires d'implantation de stationnement vélos sont indiquées sur le plan ;
- 80 places dans les bâtiments. Les locaux vélos doivent bénéficier d'un accès de plain-pied, à proximité immédiate des entrées.

**art. 13 Secteur
d'accès et
aires
d'implantation
des garages**

¹ L'accès au garage souterrain de l'aire d'implantation A doit se situer en pignon sur l'avenue Godefroy.

² L'accès au garage souterrain de l'aire d'implantation C doit s'effectuer par la rampe sise sur la parcelle N° 3343 permettant d'accéder au parking du bâtiment voisin sise sur la parcelle N°3343.

³ L'aire d'implantation du garage souterrain peut également inclure les surfaces dévolues aux locaux annexes (vélos, locaux poubelles, caves, locaux techniques, etc.)

**art. 14 Accès des
véhicules
d'intervention**

¹ Les accès des véhicules d'intervention et de secours doivent être conformes à la directive n°7 du règlement d'application de la loi sur la prévention des sinistres, l'organisation et l'intervention des sapeurs-pompiers, du 25 juillet 1990 (RSG F4 05.01 ; RPSSP).

² Aucun élément ne doit gêner les voies d'accès des véhicules d'intervention.

5 - ENVIRONNEMENT ET PROTECTION CONTRE LES ACCIDENTS MAJEURS

- art. 15 Degré de sensibilité au bruit**
- ¹ Conformément aux articles 43 et 44 de l'Ordonnance sur la protection contre les bruit, du 15 décembre 1986 (RS 814.41 ; OPB), les degrés de sensibilité II (DS II) et III (DS III) sont attribués aux biens-fonds compris dans le périmètre du PLQ, selon les indications figurant sur le plan.
- ² Des mesures de protection contre le bruit doivent être mises en place sur les façades en dépassement des futurs locaux à usage sensible au bruit compris dans le périmètre du plan (façades du bâtiment C situées le long de l'avenue de la Gare-des-Eaux-Vives) afin de respecter les exigences des articles 31, alinéa 1 et 32 OPB.
- art. 16 Matériaux d'excavation**
- ¹ La conception des projets doit prendre en compte la réduction au maximum du volume d'excavation.
- ² Les matériaux d'excavation non pollués issus de la réalisation des bâtiments prévus par le PLQ doivent être réutilisés au maximum sur place, dans les projets de bâtiments, l'aménagement des espaces libres et le remodelage du terrain naturel.
- ³ Si la réutilisation n'est pas possible, la raison doit être clairement expliquée et justifiée.
- art. 17 Gestion et évacuation des eaux**
- ¹ Le mode de gestion et d'évacuation des eaux du PLQ doit se conformer aux principes du schéma directeur d'évacuation des eaux du PLQ 29786 "Gare des Eaux-Vives", daté de décembre 2012 et annexé au dossier du PLQ.
- ² Le réseau d'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales des constructions du PLQ doit être exécuté en système séparatif et raccordé au système public d'assainissement de l'avenue Godefroy.
- ³ Des mesures de gestion des eaux pluviales à la parcelle doivent être prévues pour l'ensemble du périmètre.
- ⁴ Les constructions souterraines doivent être limitées à un niveau.
- ⁵ Les toitures des bâtiments doivent être conçues afin de stocker et de limiter l'écoulement des eaux pluviales.
- art. 18 Concept énergétique**
- Le concept énergétique territorial (CET) N° 2015-06 validé par l'OCEN le 26 juin 2015 oriente et organise ce territoire en termes de planification énergétique territoriale. Le CET doit faire l'objet de mises à jour régulières, prenant en compte l'évolution des projets ainsi que les orientations énergétiques choisies.

- art. 19 Aire d'implantation pour un point de récupération des déchets**
- Un site de récupération des déchets permettant le tri sélectif (écopoint) doit être aménagé au sein de l'aire d'implantation pour un point de récupération des déchets figurant sur le plan. Sa réalisation et son entretien sont à la charge des constructeurs. Son dimensionnement et son implantation précise au sein de cette aire doivent être déterminés lors de la première demande d'autorisation de construire.

6 – FONCIER

- art. 20 Cessions**
- ¹ Une partie des parcelles N°806, 808, 810, 811, 815, 816, 817 et 818 doivent faire l'objet d'une cession gratuite au domaine public communal afin d'élargir l'avenue Godefroy et une partie des avenues de la Gare-des-Eaux-Vives et des Allières.
- ² L'emprise des cessions gratuites au domaine public communal et cantonal indiquées dans le plan d'équipement, des contraintes et des domanialités est une emprise maximale. L'emprise définitive doit être déterminée lors de la dépose des dossiers de demandes d'autorisation de construire.
- ³ Le revêtement des parties des parcelles devant être cédées gratuitement au domaine public communal doit être minéral et imperméable.

7 - DISPOSITIONS FINALES

- art. 21 Plan d'alignement**
- Ce plan vaut plan d'alignement au sens de l'art. 11 de la loi sur les routes, du 28 avril 1967 (RSG L 1.10 ; LRoutes)