

21 septembre 2011

**Proposition du Conseil administratif du 21 septembre 2011, sur demande du Département des constructions et des technologies de l'information, en vue de l'approbation du projet de plan localisé de quartier N° 29475-A-202, qui prévoit la construction de quatre bâtiments de logements sur 18 parcelles situées le long de la route de Chêne et des avenues des Allières et de Godefroy, feuilles 24, 25 et 26 du cadastre de la commune de Genève.**

Mesdames et Messieurs les conseillers,

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

### «Exposé des motifs

#### »Introduction – Situation actuelle

»Le périmètre des Allières est situé dans le quartier des Eaux-Vives et est délimité par la route de Chêne au sud et l'avenue de la Gare-des-Eaux-Vives au nord. Ce périmètre est situé en zone de développement 3. Il est attenant au quartier résidentiel des Tulpiers et à la zone industrielle de Rosemont et à proximité immédiate de la future gare CEVA des Eaux-Vives.



»Compte tenu des facilités d'accès apportées par le tram ainsi que par le projet CEVA, des équipements à disposition, des qualités paysagères et de sa proximité directe au centre-ville et au lac, le périmètre des Allières présente des atouts indéniables.

»Le développement à venir du périmètre de la gare des Eaux-Vives, dans le cadre de la liaison CEVA, et le développement probable du périmètre de Rosemont sont susceptibles de conduire à la création d'un nombre important d'activités.

»Dans ce contexte, le quartier des Allières doit participer au rééquilibrage des affectations dans ce secteur de la rive gauche et, notamment, promouvoir le logement prioritairement.

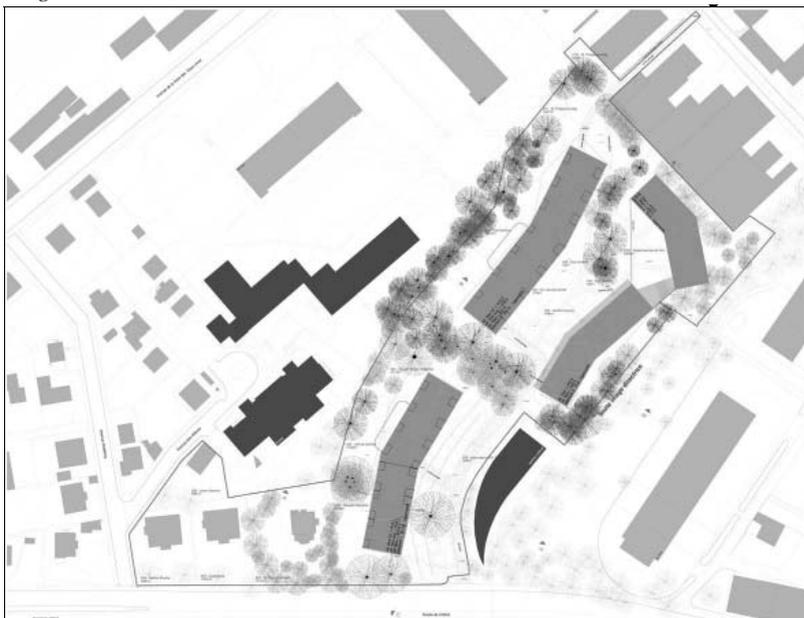
### »Organisation et objectifs du projet

»Un groupe de suivi, constitué de représentants de l'Etat et de la Ville de Genève, d'un bureau mandataire (pour l'élaboration de l'image directrice) et des propriétaires de l'ensemble du périmètre, a piloté ce projet de PLQ.

»La première étape du projet a consisté à établir une image directrice rassemblant l'accord de tous les propriétaires. Le bureau Bassi & Carella a dessiné l'image directrice reproduite ci-dessous. Ce plan a servi de base à la rédaction d'une convention entre les propriétaires ayant notamment pour but de fixer la répartition des droits à bâtir.

»La convention et l'image directrice ont donné les éléments nécessaires à l'établissement du présent projet de plan localisé de quartier.

#### *Image directrice*



»Les **objectifs principaux** du projet sont les suivants:

- Utiliser rationnellement le sol  
La zone de développement 3 a été promulguée en 1957, mais aucune densification ne s’est faite jusqu’à ce jour puisque le secteur est entièrement occupé par des villas alors même qu’il est très proche du centre-ville. En outre, il y a lieu de rappeler que cette faible occupation du territoire va à l’encontre des principes énoncés par la LAT et la LaLAT.
- Mettre à disposition des nouveaux logements  
Le projet consiste en un usage plus rationnel du sol au travers d’une densification raisonnée afin de participer à l’effort de promotion du logement dans un contexte de pénurie. Il ne fait nul doute que cet objectif apparaît comme étant d’intérêt public.
- Urbaniser à proximité des transports en commun et des services  
Le site donne d’ores et déjà accès à deux lignes de tramways ainsi qu’à des lignes de bus urbaines circulant sur la route de Chêne. Ce site se situe à environ 350 m de la future gare CEVA des Eaux-Vives dont la mise en service est prévue à l’horizon 2016.  
L’accessibilité du site et sa perméabilité ont été renforcées. Les cheminements piétons sont consignés sur les plans.
- Préserver le patrimoine végétal  
L’analyse du secteur a permis de mettre en évidence les qualités paysagères du site. Un relevé de l’arborisation a conduit à maintenir une structure végétale composée de cordons boisés, de bosquets et d’arbres remarquables isolés. Le parti proposé dans l’image directrice prend en compte les lignes de force paysagères constituées par la topographie du terrain et les cordons boisés.
- Aménager sous l’angle du développement durable en satisfaisant aux trois piliers du développement durable:
  - économique: en économisant le sol par une densité élevée;
  - social: en promouvant la mixité par l’offre de logements destinés à différentes catégories de populations;
  - environnemental: en préservant la structure boisée, les cheminements et les vues.

»Les objectifs de ce projet sont conformes au plan directeur cantonal, adopté en 2001 par le Grand Conseil et mis à jour en 2006. Le périmètre des Allières est défini par cette planification comme appartenant à la couronne suburbaine devant faire l’objet d’une densification différenciée (Fiche N° 2.01). Compte tenu du niveau d’équipements publics et de la qualité de la desserte en transports publics, il constitue un site susceptible d’accueillir des développements importants. Une densité usuelle en zone de développement 3 est ainsi prescrite.

## »Le projet

### »*Densité et mixité*

»Le périmètre du projet de PLQ présente une surface de 25 250 m<sup>2</sup> valorisable selon un IUS de 1,7. Les futurs constructeurs se sont engagés par voie conventionnelle à ne pas dépasser cet indice et donc à ne pas requérir l'application de la dérogation prévue à l'article 3, alinéa 5 LGZD (plus 10% «minergie»).

»Les bâtiments projetés A et B présentent un gabarit R+10. Ce gabarit, supérieur à celui autorisé en 3<sup>e</sup> zone ordinaire, s'insère avec ceux des immeubles voisins en amont et en aval. De plus, il permet de sauvegarder au maximum le patrimoine arboré. Les bâtiments C et D ont un gabarit de R+5.

»Les villas situées sur les parcelles N<sup>os</sup> 824, 825, 826 et 828 sont maintenues. Par conséquent, leurs droits à bâtir seront diminués des surfaces de plancher des bâtiments existants.

»Le projet, compte tenu des négociations et de la présence sur le site de l'Etat et de la Ville de Genève en tant que propriétaires, comportera vraisemblablement plus de 40% de logements subventionnés.

»La future gare des Eaux-Vives, toute proche, aura une forte attractivité, notamment commerciale. C'est pourquoi le projet est entièrement dévolu au logement.

### »*Environnement*

»Un relevé des arbres a également été établi par le bureau de géomètres Heimberg & Cie et visé par la Direction générale de la nature et du paysage afin de proposer un projet qui tienne compte du patrimoine arboré. Il est ainsi prévu, dans la mesure du possible, d'insérer les parkings souterrains dans l'assiette des bâtiments et de prendre des mesures de protection des arbres lors du chantier (parois berlinoises).

»Un concept énergétique territorial a été établi et validé par le Service cantonal de l'énergie. Il prévoit pour les bâtiments neufs de valoriser la chaleur des eaux usées, de couvrir les besoins en eau chaude par du solaire thermique en toiture. Les productions d'eau chaude et de chauffage sont couvertes par l'extraction de la chaleur de l'air avec pompe à chaleur air-eau.

»Pour les bâtiments rénovés, la production d'eau chaude est couverte par le solaire thermique. Les productions d'eau chaude et de chauffage sont couvertes par extraction de la chaleur de l'air avec pompe à chaleur air-eau.

»Le réseau de gaz existant doit être prolongé pour assurer l'appoint.

»Compte tenu des autres projets de développement dans le secteur, la conception d'un réseau d'approvisionnement énergétique à plus grande échelle (par exemple de type Genève-Lac-Nations) devrait être encore étudiée.

»Lors de l'élaboration du projet de construction, des mesures architecturales seront prises afin de préserver les bâtiments des nuisances sonores de façon optimale (surtout les bâtiments proches de la route de Chêne). Par ailleurs, les standards type Minergie sont prévus par les maîtres de l'ouvrage.

#### »Accès

»Les liaisons piétonnes sont bien structurées autour du cheminement principal des Allières (école-Tulipiers). Le projet améliore encore l'accessibilité piétonne au futur quartier des Allières, notamment en consolidant les liaisons du plan piéton de la Ville. Ainsi depuis l'avenue de Rosemont, la route de Chêne et l'avenue des Eaux-Vives, des cheminements irriguent le quartier.

»L'accès pour le trafic individuel motorisé au périmètre se fait par la route de Chêne. L'accès aux bâtiments A, B, C et D se fera par la route de Chêne. Les mouvements sortants du bâtiment B se feront par l'avenue de Rosemont.

»Le transit à travers le quartier est et restera impossible.

#### »Stationnement

»Le règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés (L 5 05.10 du 23 juillet 2008) prévoit une place de parc pour 100 m<sup>2</sup> de SBP alloués au logement.

»Compte tenu

- du patrimoine arboré;
- des conditions géologiques et hydrologiques;
- des types de logements (40% de logements dits LGL);
- de l'accessibilité en transports publics;
- de la proximité de la future gare des Eaux-Vives;
- de la limite des secteurs du règlement (avenue Godefroy);
- du planning du projet (voir point suivant),

la définition du besoin en places de stationnement sera toutefois vraisemblablement revue à la baisse lors des requêtes en autorisation de construire.

#### »Faisabilité

»Les propriétaires concernés par le PLQ ont tous adhéré à ce projet et souhaitent construire. Comme mentionné précédemment, une convention a été signée

en vue de radier et créer les servitudes nécessaires à la réalisation de ce plan ainsi que de répartir les droits à bâtir de chacun.

»Le projet répartit les droits à bâtir afin de permettre une réalisation plausible des constructions. Le bâtiment A inclut les droits de trois propriétaires, les bâtiments C et D regroupent ceux du Noble exercice de l'arc et le bâtiment B les autres propriétaires.

#### »*Calendrier*

»En prenant en compte

- les délais inhérents au traitement des observations, des oppositions et des recours à envisager, étant donné le voisinage et la complexité du projet;
- le montage et l'instruction des demandes définitives en autorisation de construire;
- les chantiers des constructions,

la mise sur le marché des logements ne peut que difficilement être prévue avant 2016, ce qui correspond environ à la mise en service du CEVA.

#### »*Concertation*

»Un groupe de suivi, constitué des propriétaires, s'est réuni à de nombreuses reprises en séance plénière et en groupes de travail.

»Les services de l'Etat ci-dessous ont été préalablement consultés:

- Office du logement;
- Direction générale de la nature et du paysage.

#### »**Conclusion**

»La Ville de Genève, en tant que propriétaire et institution, souhaite participer à la construction de logements dont Genève a tant besoin. Elle en a fait une des priorités de son plan directeur.

»Effectivement, dans un contexte de crise du logement, il est de la responsabilité des collectivités publiques, en tant que garantes de l'intérêt général, de mettre tout en œuvre pour assurer et concrétiser la réalisation de logements.

»Le secteur des Allières, de par sa situation privilégiée, représente une opportunité incontestable pour une urbanisation. Le présent projet permet de participer à l'amélioration de la situation de l'offre de logement tout en préservant les qualités du lieu.»

## **Commentaires du Conseil administratif**

Le Conseil administratif soutient l'urbanisation de ce secteur situé en zone de développement depuis 1957, la Ville de Genève ayant la volonté de contribuer à réduire la pénurie de logements.

Ce secteur a fait l'objet de multiples projets de développement depuis plus de vingt ans. Toutefois, aucun de ces projets n'a pu aboutir. La proximité directe d'infrastructures de transports (future gare CEVA, trams), la dynamique du secteur et la proximité du centre-ville rendent ce périmètre extrêmement attractif.

C'est cette raison qui a motivé la Ville de Genève à acquérir la parcelle 832 en date du 20 décembre 2004. Les parcelles voisines (834 et 1623) étant en main des mêmes propriétaires constructeurs, la Ville est entrée en négociation avec eux. Ces derniers ont, par convention, cédé 25% de leurs droits à bâtir à la Ville. Ce qui aura pour effet d'assurer une plus forte proportion de logements subventionnés au centre-ville, la Ville de Genève réalisant 100% de ses droits à bâtir en logements sociaux au lieu des 30% demandés par la loi sur la construction de logements d'utilité publique (I 4 06 - LUP).

Une autre convention, englobant toutes les parcelles du périmètre du projet est sur le point d'être finalisée. Elle a pour objectifs principaux de:

- mettre tous les propriétaires d'accord sur un même projet. En effet, deux demandes de renseignements différentes avaient été déposées quasiment simultanément sur le même périmètre;
- garantir l'accord de tous les propriétaires sur la répartition des droits à bâtir. Des droits à bâtir supplémentaires ont été attribués à quelques petites parcelles afin de garantir l'adhésion de ces propriétaires au projet, le différentiel étant insignifiant pour les autres;
- lever les servitudes grevant le secteur. Une servitude de restriction de bâtir au profit de la parcelle 1622 (synagogue) sur plusieurs parcelles du secteur existe encore. Il est indispensable de la lever pour réaliser le projet;
- stabiliser l'épannelage du quartier en relation avec la «dérogation Minergie» selon article 3, alinéa 5, de la LGZD. Les propriétaires se sont engagés dans la convention à renoncer au bonus «Minergie» afin de respecter les gabarits qui sont, de l'avis unanime, maximaux.

Le projet de PLQ propose donc un indice d'utilisation du sol de 1,7 correspondant aux principes du plan directeur communal et des gabarits s'inscrivant dans la ligne d'horizon des bâtiments voisins des Tulipiers en amont et de Swiss-life en aval.

Le projet ne comporte pas de cession gratuite au domaine public communal et n'entraîne pas d'aménagement de surface spécifique. Toutefois, des servitudes de passage à pied et/ou à vélos sont prévues afin de garantir la perméabilité du périmètre et une accessibilité piétonne optimale vers les pôles de transports publics et l'école des Allières.

Enfin, le présent projet de PLQ prévoit d'une part que, conformément à l'article 3, alinéa 5, de la loi générale sur les zones de développement – LGZD, «la haute performance énergétique (...) d'une construction prévue par un plan localisé de quartier constitue un motif d'intérêt général justifiant que le projet de construction s'écarte de ce plan. Dans cette hypothèse, la surface de plancher constructible peut excéder de 10% au maximum celle qui résulterait de la stricte application du plan». D'autre part, il est mentionné dans la légende du PLQ que les «propriétaires du périmètre de validité du plan s'engagent toutefois à ne pas requérir l'application de cette dérogation».

Or, l'article 15, alinéa 1, de la nouvelle loi sur l'énergie rend la haute performance énergétique obligatoire pour tous les bâtiments neufs. Par conséquent, soit le bonus de 10% est redondant et n'a plus lieu d'être, soit il s'applique à des nouvelles constructions de très haut standard énergétique, équivalent au standard Minergie-P. La LGZD n'ayant pas été mise à jour suite à l'adoption de la loi sur l'énergie, le Conseil administratif propose au Conseil municipal de signifier cette anomalie au Canton et de demander la suppression de cette mention dans les PLQ et l'adaptation de la LGZD.

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

### *PROJET DE DÉLIBÉRATION*

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, lettres k) et r), de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

vu la demande du Département des constructions et des technologies de l'information;

vu les nouvelles dispositions de la loi pour la construction de logements d'utilité publique du 24 mai 2007;

sur proposition du Conseil administratif,

*décide:*

*Article premier.* – De donner un préavis favorable en vue de l’approbation du projet de plan localisé de quartier N° 29475-A-202, qui prévoit la construction de quatre bâtiments de logements sur 18 parcelles situées le long de la route de Chêne et des avenues des Allières et de Godefroy, feuilles 24, 25 et 26 du cadastre de la commune de Genève.

*Art. 2.* – De charger le Conseil administratif de demander au Conseil d’Etat de supprimer la mention prévoyant que «*la haute performance énergétique, reconnue comme telle par le service compétent, d’une construction prévue par un plan localisé de quartier constitue un motif d’intérêt général justifiant que le projet de construction s’écarte de ce plan et que dans cette hypothèse, la surface de plancher constructible peut excéder de 10% au maximum celle qui résulterait de la stricte application du plan*», dans la mesure où l’article 15, alinéa 1, de la loi sur l’énergie rend la haute performance énergétique obligatoire pour tous bâtiments neufs.

*Art. 3.* – De charger le Conseil administratif d’inviter le Conseil d’Etat à clarifier le cadre légal relatif aux standards énergétiques en engageant une modification de l’article 3, alinéa 5, de la loi générale sur les zones de développement – LGZD.

*Annexe:* projet de plan localisé de quartier N° 29475-A-202

