

Proposition du Conseil administratif du 16 avril 2014 sur demande du département des constructions et de l'aménagement en vue de l'approbation du projet de résolution d'initiative communale pour engager la procédure d'adoption du plan localisé de quartier de «la Petite-Boissière», situé entre la route de Malagnou, le chemin de la Boisserette, le chemin de la Petite-Boissière et la promenade Charles-Martin, feuille cadastrale N° 31, de la section Genève Eaux-Vives.

Mesdames les conseillères municipales,
Messieurs les conseillers municipaux,

Le plan directeur communal 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 développement de certains périmètres stratégiques. Le projet qui vous est présenté est compris dans un de ces périmètres, où se situent les secteurs de la Gare des Eaux-Vives, de Rosemont et des Allières, et où la Ville est particulièrement active en termes de planification, d'acquisition et de valorisation de terrains.

Le projet de plan localisé de quartier résulte d'une réflexion d'urbanisme associant développement urbain, contraintes d'accessibilité et conservation du patrimoine bâti et naturel. Il est l'aboutissement d'un long processus engagé dans le but de construire de nouveaux logements dans un périmètre stratégique tout proche de la gare des Eaux-Vives.

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

Compte tenu de l'implication de la Ville de Genève, de son statut de propriétaire de plusieurs parcelles et de son rôle moteur dans la conduite des démarches menées depuis 2010, il est prévu d'initier ce projet en vertu de l'article 5A, al. 2 de la loi générale sur les zones de développement (LGZD).

Exposé des motifs

Périmètre et données foncières

Le périmètre du PLQ est situé entre la route de Malagnou, le chemin de la Boisserette, le chemin de la Petite-Boissière et la promenade Charles-Martin, feuille cadastrale N° 31, de la section Genève Eaux-Vives. D'une superficie totale

de 72 500 m² environ, il se compose des parcelles N^{os} 1127, 1129, 1130, 1131, 1134, 1141, 1142, 1144, 1145, 1147, 1148, 1149, 1150, 1151, 1509, 1517, 1608, 1609, 1631, 1807, 1813, 1997, 1998, 3261 et 3262 appartenant toutes à des propriétaires privés, ainsi que les deux parcelles N^{os} 1128 et 1516, appartenant à la Ville de Genève. En outre la parcelle N^o 3043 qui fait partie du domaine public communal est également incluse dans le périmètre.

L'ensemble de ces parcelles est affecté à la troisième zone de développement depuis 1957.

Description du site et contraintes

Le site occupe un plateau bordé à l'est et au nord par un talus surplombant un ancien nant aujourd'hui canalisé suivant le tracé de l'actuel chemin de la Petite-Boissière. Ce talus marque une rupture topographique, accentuée par la présence d'un cordon boisé entre un étage supérieur au sud et un étage inférieur au nord.

Le secteur est accessible soit depuis la route de Malagnou, soit depuis l'avenue de l'Amandolier par les chemins de la Petite-Boissière et de la Boisserette qui donnent accès au bas du site du côté nord. Ces deux chemins, ouverts au trafic, sont des voies privées. Un autre accès, actuellement condamné, permettrait un accès depuis le chemin de la Chevillarde. Les deux axes principaux donnant accès au site, la route de Malagnou et l'avenue de l'Amandolier, font partie du réseau primaire et supportent des charges de trafic très importantes avec toutes les contraintes et les nuisances qui en découlent.

Le site est traversé par la promenade Charles-Martin qui forme un mail majestueux bordé de deux rangées d'arbres de haute tige (ormeaux et tilleuls), réservé aux piétons et à la desserte des habitations riveraines.

Le site est essentiellement occupé par des villas et par plusieurs maisons anciennes datant pour leur majeure partie de la fin du XIX^e siècle. Très arboré, il est occupé en son centre par un vaste espace libre formant une prairie entourée d'un cordon boisé.

Le plan directeur cantonal 2030, entré en force en 2013, de même que le plan directeur communal 2020 prévoient l'urbanisation de la Petite-Boissière de manière à permettre la construction de nouveaux logements en même temps que la création d'un espace de verdure ou d'un parc. Le plan directeur cantonal fixe au surplus un objectif de densité ambitieux, en préconisant un indice situé entre 1 et 1,8.

En résumé, les contraintes principales avec lesquelles il sera nécessaire de composer en vue d'urbaniser le site de la Petite-Boissière seront son orientation, son accessibilité, le morcellement foncier, les valeurs patrimoniales en place ainsi que la végétation tout en respectant la nécessité d'aboutir à un nombre élevé

de logements compte tenu de son excellente situation à proximité immédiate du centre-ville.

Rappel historique

Le domaine de la Petite-Boissière a été constitué depuis le XVII^e siècle à partir d'un domaine rural devenu progressivement «une campagne genevoise». A la fin du XIX^e siècle, son propriétaire, le pasteur Charles Martin, avait commencé à transformer la disposition des lieux notamment en prolongeant la promenade qui porte son nom, jusqu'à la route de Malagnou. Après son décès en 1934, le domaine est morcelé et des villas y sont érigées sur la base d'un plan de lotissement établi par l'architecte Marcel Bonnard et le Service cantonal du plan d'extension qui avait été créé quelques années auparavant.

La disposition des lieux n'a pratiquement pas évolué depuis lors.

En 1957, simultanément à l'adoption de la loi générale sur les zones de développement, le site de la Petite-Boissière est affecté à la 3^e zone de développement. A partir de cette date, l'ensemble des quartiers bordant la route de Malagnou a profondément évolué, à l'exception notable de la poche de la Petite-Boissière.

Ce n'est qu'au début des années 2000, alors que le projet du CEVA et la transformation de la gare des Eaux-vives commençaient à prendre forme, que le département cantonal en charge de l'aménagement décidait d'engager l'urbanisation de ce dernier secteur encore faiblement urbanisé.

Les services du canton ont découpé le site en plusieurs sous-secteurs sur lesquels deux plans localisés de quartier sont établis: le PLQ N° 29 237 adopté en mars 2007 et le PLQ N° 29 504 adopté en octobre 2007. Plusieurs requêtes d'autorisation de construire ont depuis lors été déposées sur le second d'entre eux, le long de l'avenue de l'Amandolier. L'une d'elles a été délivrée en 2012 pour un programme d'une vingtaine de logements, ce qui laisse augurer d'un démarrage des travaux dans un proche avenir.

Le contexte ayant conduit la Ville à poursuivre l'urbanisation

Dès 1936, au moment du morcellement du domaine du pasteur Charles Martin, l'allée qui porte désormais son nom a été transmise au domaine public de la Ville dans le but de permettre à l'ensemble de la population de profiter de cet espace. Plus tard, en 1959, la parcelle N° 1516 a été achetée par la Ville. Le précédent propriétaire qui avait acquis cette parcelle pour y construire une villa s'était vu opposer un refus d'autorisation de construire car la parcelle était située sur le tracé d'une voie de circulation rapide, planifiée par les autorités cantonales, reliant le futur pont du Val-d'Arve au quai Gustave-Ador.

A partir du début des années 2000, plusieurs ventes de maisons ont été effectuées et, en 2005, le Canton avait autorisé la construction de deux villas jumelées en contradiction avec les objectifs de la zone de développement 3 en force.

Dès lors, la Ville a décidé de jouer un rôle plus actif dans le secteur de manière à mettre en œuvre les objectifs fixés tant par le plan directeur communal que par le plan directeur cantonal et à ne pas laisser se poursuivre une tendance qui risquait de conduire à l'impossibilité de tout développement.

C'est pourquoi, en 2008, la Ville exerçant son droit de préemption avait acquis la parcelle N° 1128, située au bord du chemin de la Petite-Boissière puis, en 2011, elle avait envisagé l'acquisition de la parcelle voisine N° 1998. Elle y avait finalement renoncé constatant qu'un important acteur de l'immobilier sur la place de Genève s'y intéressait en vue d'un développement.

En août 2007, la Ville engageait une première étude destinée à préfigurer la fiche de secteur N° PL2 du plan directeur communal. Cette étude avait montré l'ampleur des transformations à venir des quartiers proches de la future gare des Eaux-Vives, appelée à devenir d'ici peu la deuxième gare du canton. Elle avait permis de distinguer les secteurs à développer, notamment celui de la Petite-Boissière en raison de son fort potentiel stratégique.

A partir de 2009 une nouvelle série d'études a été entreprise dans le but d'établir un avant-projet d'urbanisation de la partie du site restant à développer. Plusieurs scénarios furent confrontés à la complexité des contraintes du site. Pour s'assurer de leur faisabilité, un groupe de pilotage associant les propriétaires qui ont affirmé leur volonté d'urbaniser leurs parcelles a été constitué pour le suivi des études jusqu'au choix d'une variante finale.

C'est sur la base de cette dernière variante que le projet de plan localisé de quartier faisant l'objet du présent projet de résolution a été établi.

S'agissant des propriétaires, il est utile de relever que la plus grande parcelle, occupant le centre du site, d'une surface de 20 000 m², appartient à l'Eglise catholique romaine. Cette dernière y exploite un centre de congrès, accompagné d'une structure hôtelière, le Cénacle. Elle désire désormais mieux valoriser ce patrimoine. D'autres propriétaires souhaitent également valoriser leur parcelle, notamment la Fondation Samuel-Buffat, propriétaire d'une villa bordant le chemin de la Boisserette et qui souhaite construire des logements pour les étudiants. Enfin, comme cela a été mentionné, un acteur de l'immobilier a acquis une parcelle en vue d'y construire du logement collectif et la Ville dispose de deux terrains, dont l'un est non bâti. Il existe donc, au sein du périmètre, un groupe d'acteurs dont la volonté est de bâtir et le fait que le plus gros propriétaire soit partie prenante du projet est un gage que les premières constructions puissent se réaliser dès l'adoption du PLQ.

Objectifs du PLQ

L'une des principales options du plan directeur communal (PDCom) de la Ville de Genève consiste à favoriser la densification des secteurs proches du centre dans le respect des principes du développement durable. C'est pourquoi la planification communale soutient le principe d'une centralité forte autour de la future gare des Eaux-Vives.

L'objectif du projet de PLQ est de développer le périmètre de la Petite-Boissière de manière cohérente en synergie avec la centralité constituée par la future gare CEVA qui accueillera des logements, des activités, ainsi que des équipements et des espaces publics de qualité. Ce faisant, cette opération permettra de créer un nombre important de logements, contribuant ainsi à apporter une réponse à la forte pénurie que connaît Genève.

Subsidiairement, le Conseil administratif entend promouvoir des PLQ sur les sites où la Ville dispose de terrains pouvant permettre la construction de logements.

Enfin, les prévisions démographiques montrent une augmentation sensible de la population dans le périmètre situé entre la gare des Eaux-Vives et la Petite-Boissière. A long terme, il sera donc nécessaire de disposer d'une réserve foncière pour la construction d'une école. Le site de la Petite-Boissière constitue, à ce titre, la dernière et ultime opportunité pour la Ville de réserver une emprise de 8000 à 10 000 m² pour un tel équipement public.

Par ailleurs, l'établissement du PLQ dans ce périmètre tient compte des éléments suivants:

- conformément aux dispositions de la loi générale sur les zones de développement, 30% des surfaces brutes de plancher seront destinées à du logement subventionné. Une part de ces logements sera de la catégorie des LUP. Leur répartition et leur financement devront faire l'objet d'accord entre propriétaires par voie de convention;
- une part d'activité sera réservée afin d'assurer la pérennité des activités de l'Eglise catholique romaine au Cénacle et de promouvoir une mixité garante d'animation dans le nouveau quartier;
- la préservation de la promenade Charles-Martin constitue un enjeu patrimonial majeur. L'objectif est de ne plus donner l'accès aux véhicules (voitures et deux-roues motorisés) et de réserver comme espace public pour les piétons. L'état sanitaire des arbres a été jugé plutôt médiocre et des mesures de revitalisation seront prévues;
- un traitement approprié sera prévu le long de la route de Malagnou afin de prendre en compte la contrainte du bruit causé par le trafic routier. Il est à noter que des mesures d'assainissement ont d'ores et déjà été engagées par la

Ville sur ce tronçon de la route de Malagnou afin de répondre aux exigences de l'Ordonnance fédérale contre le bruit;

- le parcellaire est morcelé et largement en mains privées, y compris les chemins de la Petite-Boissière et de la Boisserette. Des cessions au domaine public doivent être prévues pour garantir la réalisation d'un réseau fonctionnel, redimensionner les emprises, sécuriser la circulation des piétons et des mobilités douces et enfin assurer leur bon entretien;
- le réseau des voies donnant accès au site est aujourd'hui déjà saturé. Il est donc indispensable de disposer d'une vision d'ensemble des circulations et du stationnement afin de limiter au minimum la génération de trafic compte tenu de la proximité de la gare;
- la circulation sur les chemins de la Petite-Boissière et de la Boisserette doit être réétudiée afin de supprimer les mouvements de transit non souhaitables et de créer une nouvelle zone 30 km/h en phase avec les attentes d'un quartier résidentiel.

Caractéristiques du projet de PLQ

Le projet de plan localisé de quartier de la Petite-Boissière prévoit:

- un nouveau quartier en phase avec le contexte urbain composé de la gare des Eaux-Vives, des Allières, de Godefroy, du futur PLQ de Rosemont et du périmètre voisin propriété de SwissLife, qui est en train d'émerger;
- un principe d'implantation simple des bâtiments formant un vaste rectangle préservant en son centre une surface réservée pour un parc d'usage public;
- une typologie unique et simple pour les futurs bâtiments permettant de répondre avec souplesse à des étapes de réalisation étalées dans le temps;
- la valorisation de la promenade Charles-Martin comme espace public central et identitaire du quartier réservé aux piétons;
- sur l'ensemble du périmètre, un indice d'utilisation du sol (IUS) d'environ 1,44;
- une proportion de 10% environ des surfaces affectées aux activités et près de 90% aux logements;
- une proportion de logements subventionnés dont une part sera de catégorie HBM;
- une offre de stationnement mesurée au strict nécessaire compte tenu de la situation du périmètre et de l'excellente offre de transports publics dont il bénéficie déjà. La proposition d'appliquer une fourchette située entre 0,5 et une place de stationnement par logement, de même que la réduction des ratios pour les activités sera soumise aux instances cantonales compétentes en

matière de mobilité dans le but d'éviter la création de places surnuméraires et de limiter la génération de trafic;

- une conception de la mobilité élargie aux ensembles voisins accessibles depuis le chemin de la Petite-Boissière, se fondant sur la création d'une zone 30 km/h, la création d'axes transversaux pour les mobilités douces et la suppression du transit pour les automobiles et les deux-roues motorisés.

Les propriétaires du site désireux de construire et de valoriser leurs parcelles ont été étroitement associés aux études. Simultanément à la poursuite de la procédure, il est prévu de consulter de manière plus large l'ensemble des propriétaires de manière qu'ils puissent faire entendre leurs intérêts. Cette concertation se poursuivra jusqu'à l'adoption du PLQ.

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

PROJET DE RÉOLUTION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30A, alinéa 1, lettre c), de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

vu l'article 5A, alinéa 2, de la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article unique. – Approuve dans son principe le projet de plan localisé de quartier qui prévoit la construction de bâtiments de logements et d'activités entre la route de Malagnou, le chemin de la Boisserette, le chemin de la Petite-Boissière et la promenade Charles-Martin, feuille cadastrale N° 31 de la section des Eaux-Vives et invite le Conseil administratif à transmettre ledit projet au Conseil d'Etat en vue d'engager sa procédure d'adoption.

Annexe: projet de plan localisé de quartier

