

29 juillet 2015

Proposition du Conseil administratif du 29 juillet 2015 en vue de l'approbation du projet de plan localisé de quartier N° 29956-202 «Rosemont» situé à l'avenue Rosemont, au sud du chemin Frank-Thomas, feuilles cadastrales 24 et 26, section Genève Eaux-Vives.

Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux,

La présente proposition concerne un projet de plan localisé de quartier dans le secteur de l'avenue Rosemont qui prévoit le développement d'un quartier mixte de logements et d'activités.

En date du 28 août 2014, le Grand Conseil a adopté la loi modifiant les limites de zones (MZ) sur le territoire de la commune de Genève – section Eaux-Vives (création d'une zone de développement 2) à l'avenue Rosemont en vertu de l'article 16 alinéa 3 de la loi d'application de la loi fédérale d'aménagement du territoire.

La volonté du Conseil administratif d'établir un plan localisé de quartier (PLQ) sur l'ensemble de ce périmètre, afin de garantir notamment le principe d'un nouveau logement pour un nouvel emploi, a été validée par le Conseil municipal en date du 5 juin 2013 (PR-1017).

Dès lors, les services de l'administration communale, en concertation avec les propriétaires du périmètre, après consultation des services cantonaux et de la commission d'urbanisme, ont élaboré le présent PLQ.

Exposé des motifs

Périmètre et données foncières

Le périmètre du PLQ est situé à l'avenue Rosemont, feuilles cadastrales N°s 24 et 26 du territoire de la commune de Genève, section des Eaux-Vives. D'une superficie totale d'environ 26 500 m², il se compose des parcelles N°s 750, 755, 756, 757, 759, 761, 855, 861, 862, 863, 1504, 1505, 1510, 1511, 1514, 1515, 1710, 1831, 1832, 1833, 1834, 1925, 1926, 1927, 1928, 1929, 1930, 2016, 2229, ainsi que des parcelles du domaine public communal N°s 3017 et 3018. Il inclut par ailleurs, pour partie, la parcelle du domaine public communal N° 3016 et la parcelle N° 2015.

Hormis les voies d'accès appartenant au domaine public communal et la parcelle N° 1926, propriété conjointe de la Ville, de l'Etat et des Services industriels de Genève, l'ensemble des parcelles concernées est en mains privées.

Description du site et contraintes

Le secteur est accessible principalement depuis la rue Frank-Thomas par l'avenue Rosemont qui se prolonge au sud par le chemin des Tulipiers.

Il est bordé au nord par la rue Frank-Thomas et la voie SNCF (Société nationale des chemins de fer français). Au-delà de 2017, la mise en souterrain des voies de chemin de fer permettra la réalisation sur leur couverture de la «Voie verte d'agglomération». Le secteur est entouré sur les autres côtés par des quartiers d'habitation denses.

Les immeubles sont affectés à des activités artisanales mais principalement à des petites entreprises tertiaires. Un immeuble, propriété de la caisse de pension de la Ville de Genève (CAP Prévoyance), accessible depuis l'avenue Frank-Thomas est affecté au logement.

Le périmètre ne comporte pas d'immeuble ayant une valeur patrimoniale justifiant une inscription à l'inventaire. Par ailleurs, en raison de sa nature artisanale, le périmètre est peu arboré, à l'exception notable d'un cèdre occupant la cour de l'immeuble d'habitation de la CAP.

En matière d'équipements publics, le périmètre est situé à proximité du parc des Eaux-Vives et d'infrastructures scolaires (écoles de Pré-Picot et des Allières, cycle d'orientation de la Gradelle). En plus de la desserte par la liaison ferroviaire Cornavin-Eaux-Vives-Annemasse (CEVA), il bénéficie également d'une grande proximité avec les arrêts de bus situés sur la route de Frontenex et avec les futurs aménagements et équipements publics prévus parallèlement à la reconstruction de la gare des Eaux-Vives, notamment la future Comédie et des nouveaux équipements sportifs.

Le plan directeur communal (PDCom) de la Ville de Genève, adopté par le Conseil municipal le 16 septembre 2009 et approuvé par le Conseil d'Etat le 14 octobre 2009, prévoit l'évolution du secteur vers une mixité activités/logements.

Rappel historique

Le devenir de la zone industrielle de l'avenue Rosemont constitue une des questions auxquelles la Ville de Genève est confrontée de manière récurrente depuis le début des années nonante.

En effet, ce secteur constitue l'une des dernières zones industrielles subsistant sur la rive gauche du lac. Les années passant, cette affectation industrielle et artisanale initiale s'est progressivement estompée au profit d'autres activités. Bien que le périmètre ait été affecté à la zone industrielle et artisanale en 1946, l'économie dite de services a pris le pas sur la production de biens, tirant profit des surfaces à des loyers moins élevés qu'en zone ordinaire.

Depuis 2001, date à laquelle le Grand Conseil s'est déterminé en faveur du développement d'un réseau ferré d'agglomération (projet CEVA), le contexte a radicalement changé. La gare des Eaux-Vives étant appelée à devenir la deuxième gare de Genève pour les voyageurs, l'évolution du quartier de Rosemont s'est posé en des termes nouveaux. Compte tenu de cette exceptionnelle accessibilité par les transports collectifs, la restructuration du quartier devient de fait inéluctable.

La même année, les bâtiments sis sur la parcelle N° 756 ont été détruits suite à un incendie. La parcelle a été ensuite rachetée par la société luxembourgeoise Meigerhorn.

Après avoir obtenu, en novembre 2008, l'autorisation de construire DD 102 251/1, portant sur la création de près de 7300 m² de surfaces de plancher destinés à de l'industrie et de l'artisanat, Meigerhorn a déposé une requête complémentaire, le 25 février 2011, présentant encore davantage de surfaces de plancher et, cette fois-ci, clairement destinée aux activités administratives. Cette requête, après un préavis défavorable de la Ville de Genève, a été refusée par le département cantonal en charge de l'aménagement du territoire. Toutefois, suite au recours du futur utilisateur des bâtiments, le département, aujourd'hui Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE), est entré en matière pour son installation sous réserve de mettre en conformité la planification du secteur préalablement à l'autorisation de construire.

Le contexte résultant de la modification de zone

Suite à de nombreux échanges entre la Ville et le Canton sur le développement du site de Rosemont, l'option de créer une zone de développement 2 avait été retenue. Le Canton s'est déclaré prêt à autoriser l'installation d'un immeuble entièrement destiné à des activités administratives en recourant à l'article 2, alinéa 2, de la loi générale sur les zones de développement (LGZD) qui permet de déroger à l'élaboration d'un PLQ. Le Conseil administratif n'a pas jugé approprié de renoncer à l'établissement d'un PLQ considérant que l'objectif, figurant dans les priorités du plan directeur communal, de garantir un équilibre général un emploi/un logement deviendrait ainsi inaccessible. La Ville de Genève a alors initié le PLQ sous la forme d'une résolution votée le 25 juin 2013 (PR-1017).

Objectifs du PLQ

L'une des principales options du plan directeur communal de la Ville de Genève (PDCom) consiste à favoriser la densification des secteurs proches du centre dans le respect des principes du développement durable. La planifi-

cation communale soutient également la création d'une centralité forte autour de la future gare des Eaux-Vives. Plus spécifiquement, le PDCom recommande d'introduire de la mixité dans le secteur de Rosemont par le biais d'un plan d'aménagement fixant les affectations, les types de logements et les cessions au domaine public à prévoir.

L'objectif du PLQ est donc de développer ce périmètre en conformité avec les principes précités.

Caractéristiques du projet de PLQ

Le projet de plan localisé de quartier Rosemont prévoit:

- la création d'un nouveau quartier mixte intégré au contexte urbain composé de la gare des Eaux-Vives, des Allières, de Godefroy et du périmètre voisin propriété de SwissLife;
- une morphologie simple pour les futurs bâtiments qui permet de répondre avec souplesse à la mixité des affectations recherchée et qui consiste à construire des barres ou des plots de logement sur un socle d'activité de un ou deux niveaux selon la pente;
- 70% des surfaces brutes de plancher affectées aux logements (dont 1/3 de logements d'utilité publique (LUP), pour moitié en HBM) et 30 % aux activités;
- un indice d'utilisation du sol (IUS) d'environ 2,2 sur l'ensemble du périmètre;
- conformément aux recommandations de la Direction générale de la mobilité (DGM), l'offre en stationnement selon les ratios du secteur II (0.5pl/100m² logement) et non le secteur IV du règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés (L5 05.10);
- la valorisation de l'avenue Rosemont comme axe central et identitaire du quartier impliquant la cession au domaine public de la totalité de l'avenue Rosemont;
- d'améliorer la perméabilité de ce secteur par la réservation de servitudes de passage public pour piétons et vélo.

Il convient de relever que le projet de PLQ est accompagné d'une charte d'aménagement des espaces extérieurs destinée à qualifier les espaces non bâtis résultants du projet et à définir le mode de leur gestion.

Les propriétaires du site ont été consultés à plusieurs reprises de manière à être associés au mieux de leurs intérêts à l'élaboration du projet de PLQ qui a reçu un écho largement favorable de leur part. Cette concertation se poursuivra jusqu'à l'adoption du PLQ.

Commentaires du Conseil administratif

Ce projet de plan localisé de quartier, soutenu par le Conseil administratif, est issu d'une initiative municipale dont la résolution votée par votre Conseil le 25 juin 2013 (PR-1017) permet le développement d'un quartier mixte de logements et d'activités.

A l'issue de l'enquête technique menée au premier semestre 2015 qui a conduit à quelques adaptations du plan et suite à l'enquête publique qui s'est déroulée du 12 juin au 13 juillet 2015, l'approbation formelle du Conseil municipal est à nouveau sollicitée 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;

vu la demande du Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article unique. – Approuve le projet de plan localisé de quartier N° 29 956-202 qui prévoit la construction de bâtiments de logements et d'activités le long de l'avenue Rosemont au sud du chemin Frank-Thomas, feuilles 24 et 26 du cadastre de la Ville de Genève, section des Eaux-Vives.

Annexe: projet de plan localisé de quartier

