

Proposition du Conseil administratif du 28 octobre 2015 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 «Bourgogne», délimité par la rue de Bourgogne, la rue du Dauphiné, l'avenue Soret et la route des Franchises, feuille N° 33, section Petit-Saconnex, du cadastre de la Ville de Genève.

Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux,

La présente proposition de résolution concerne un projet de plan localisé de quartier (PLQ) sur le périmètre dit de Bourgogne, établi par les services de l'administration communale, sur demande du Conseil administratif. A l'appui de sa demande, celui-ci fait valoir les arguments ci-dessous.

Exposé des motifs

Contexte

Le périmètre de l'avant-projet de PLQ Bourgogne est délimité par la rue de Bourgogne, la rue du Dauphiné, l'avenue Soret et la route des Franchises.

En considérant un contexte plus large englobant Charmilles/Franchises/Soubeyran/Vieusseux, il apparaît que ce périmètre est le dernier à ne pas faire l'objet d'une planification en vue de son développement. La modification de zone du périmètre (MZ N° 29 986), qui vous est soumise parallèlement en vue de son approbation, est une première étape de sa densification, conformément aux plans directeurs communal 2020 et cantonal 2030.

Il relève donc de la responsabilité des autorités communales d'anticiper la mutation du secteur de Bourgogne par le biais du présent avant-projet de PLQ. En effet, cet outil d'aménagement permet de prévoir non seulement les constructions mais aussi les équipements, les affectations, les parcours piétons et les circulations.

Périmètre et données foncières

Le périmètre du projet de PLQ se situe encore pour sa plus grande partie en 5^e zone villas et fait actuellement l'objet d'une modification de zone afin que la totalité devienne de la 3^e zone de développement (MZ N° 29 986 en cours de procédure d'adoption).

D'une superficie totale de 34 840 m², le périmètre se compose des parcelles N^{os} 1167, 1168, 1170, 1171, 1172, 1173, 1174, 1175, 1176, 1177, 1178, 1180, 1181, 1182, 1183, 1184, 1185, 1186, 1189, 1190, 1191, 1192, 1194, 1195, 1196, 1197, 1201, 1202, 2318, 2885, 2886, 2923, 2924, 5089, 5090, 5091, 5092 et 5435 appartenant toutes à des propriétaires privés, ainsi que la parcelle N^o 2319, appartenant à la Ville de Genève.

Description du site et contraintes

Le périmètre est situé dans la première couronne de la ville, en continuation du cœur dense qui s'est constitué progressivement aux XIX^e et XX^e siècles.

Le quartier de Bourgogne était au début du XX^e siècle occupé par un parc des sports de forme circulaire, accueillant notamment un hippodrome. L'ensemble du site a connu une première grande phase de transformation à partir des années 1930. Le quartier s'est réalisé en deux parties distinctes, séparées par la rue de Bourgogne. A l'ouest, les usines Fiat/Hispano-Suiza ont constitué un front contigu sur la rue de Lyon. A l'est de la rue de Bourgogne, là où se trouve le périmètre du PLQ, un quartier composé d'un ensemble pavillonnaire desservi par des ruelles en impasse a été réalisé sur le mode du lotissement.

Depuis une trentaine d'années, le quartier environnant du secteur Bourgogne s'est considérablement transformé consécutivement à la cessation de l'activité industrielle et au déplacement du stade de football. Son caractère marqué par la cohabitation entre industrie et habitat ouvrier s'est estompé peu à peu.

Le site est extrêmement bien doté d'équipements publics avec notamment plusieurs crèches et écoles primaires dans un rayon de moins de 500 m. Il dispose d'espaces verts de qualité depuis l'ouverture d'un deuxième parc de quartier (parc Hentsch) complétant le parc des Franchises. Enfin, le pôle commercial des Charmilles ne se trouve qu'à quelques pas de la rue de Bourgogne.

La desserte par les transports collectifs est optimale depuis la rue de Lyon (trolleybus) mais aussi depuis la route de Meyrin (tram).

Enjeux et objectifs

L'urbanisation du périmètre de Bourgogne permettra la mise en valeur de potentiels constructibles importants et de réaliser des logements contribuant à apporter une réponse à la forte pénurie que connaît Genève mais également à offrir des surfaces pour des activités.

Afin d'éviter une densification à la parcelle et un morcellement, il est désormais nécessaire d'envisager une planification d'ensemble (modification de zone

suivie d'un plan localisé de quartier) destinée à permettre un développement harmonieux et équilibré de ce quartier.

Un des principaux enjeux consiste à développer un projet urbain dense et de promouvoir une utilisation rationnelle du sol tout en préservant un parc répondant aux besoins des futurs habitants du quartier.

Des connexions avec les secteurs voisins, notamment vers le secteur des Charmilles mais aussi Soubeyran, et Vieusseux, devront être créées pour les piétons et les mobilités dites douces. Ces perméabilités représentent un enjeu essentiel en vue d'assurer la sécurité des piétons et de contenir la génération du trafic motorisé.

Le projet de PLQ

Organisation spatiale

Parmi plusieurs variantes possibles, le choix a été fait de concentrer les constructions le long de la rue de Bourgogne afin de dégager un large espace vert formant un parc linéaire le long de la rue Soret.

Les bâtiments, constitués d'un rez-de-chaussée surmonté de sept étages, s'implantent perpendiculairement à la rue de Bourgogne et sont reliés entre eux, deux à deux, par une construction basse dédiée aux activités en front de rue.

Entre les immeubles, des squares préservés en pleine terre constituent des espaces de verdure collectifs dans lesquels pourront s'installer des places de jeux pour les enfants.

Deux chemins de traverse seront en outre créés afin de donner accès aux halls d'entrée des immeubles mais également de permettre le passage des piétons en direction du parc et de la rue Soret.

Le projet de PLQ sera accompagné d'une charte des espaces extérieurs, fixant les règles d'aménagement des espaces publics et privés et définissant les mesures de coordination en vue de leur mise en œuvre.

Potentiel et affectation

Le périmètre du projet couvre une surface de 34 840 m². La surface brute de plancher proposée est de 55 744 m², affectée principalement à du logement et partiellement à de l'activité. Cette surface correspond à un indice d'utilisation du sol (IUS) d'environ 1,6. Cette valeur de densité, tout en étant relativement élevée, est calculée en englobant une surface destinée au parc de près de 11 000 m², soit presque un tiers du périmètre, laissée libre de toute construction. L'importance

de parc explique pourquoi l'indice de densité, tel qu'il est désormais défini à l'article 2A de la loi générale sur les zones de développement, atteint quant à lui la valeur élevée de 2,34.

Le PLQ permettra la réalisation d'environ 450 logements. Les catégories des logements seront conformes aux dispositions de l'article 4A, alinéa 2 de la loi générale sur les zones de développement. Les logements créés devront être de différentes catégories afin de garantir les conditions d'une réelle mixité sociale.

Les rez-de-chaussée ne comporteront aucun logement. Ils seront affectés à de l'activité sur le front de la rue de Bourgogne ainsi qu'à des locaux communs pour le reste (garages à vélos et à poussettes, buanderies, salles communes, etc.).

Accès et stationnement

Plusieurs parkings, totalisant environ 250 places, seront situés dans un garage souterrain d'un seul niveau réservé aux habitants. Les accès se feront directement depuis la rue de Bourgogne.

Environ 500 places vélo sont en outre programmées à proximité des entrées des immeubles.

Incidences sur l'environnement

Bruit

Les degrés de sensibilité II et III seront attribués au plan localisé de quartier. Les normes de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit sont ainsi respectées tout en laissant possible une certaine mixité des activités.

Paysage et arborisation

Le projet de PLQ tient compte du patrimoine arboré, bien que mineur sur ce site. Une visite sur place a été effectuée le 9 octobre 2013, en présence des représentants du service de la Direction générale de la nature et du paysage. Cela a permis d'identifier les éléments végétaux à conserver, à renforcer ou pouvant être abattus. D'une manière générale, la création d'un parc permettra des plantations substantielles allant bien au-delà des mesures de compensation requises par la législation en vigueur.

Concertation et consultation

La Commission cantonale d'urbanisme a été consultée une première fois en avril 2014; elle s'est prononcée sur la base de quatre scénarios élaborés par le

bureau d'architectes Mayor & Beusch. Sur la base du scénario qui a été retenu, le projet a évolué en prenant en compte les remarques de la commission. Le présent avant-projet de PLQ a été présenté une seconde fois à la Commission d'urbanisme le 1^{er} octobre 2015, laquelle a encore émis des recommandations pour la suite de la procédure.

Les propriétaires ont été informés une première fois le 5 novembre 2014 de l'état d'avancement de l'étude. Une deuxième consultation à destination d'un public plus large a eu lieu le 14 septembre 2015. Propriétaires et voisins du périmètre ont ainsi pu réagir sur la base du scénario d'urbanisation retenu puis faire part de leurs remarques sur l'avant-projet de PLQ.

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

PROJET DE RÉSOLUTION

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 rue de Bourgogne, la rue du Dauphiné, l'avenue Soret et la route des Franchises, feuille N° 33, section Petit-Saconnex du cadastre de la Ville de Genève, 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

