

**Proposition du Conseil administratif du 4 mai 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° 29772-206, qui prévoit la construction de sept immeubles de logements sur quinze parcelles situées entre l'avenue Riant-Parc et le chemin Charles-Georg, feuille 57 du cadastre de la commune de Genève.**

Mesdames et Messieurs les Conseillers,

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

## **EXPOSÉ DES MOTIFS**

« Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux,

Le projet de plan localisé de quartier n° 29 772-206, dressé par le département des constructions et des technologies de l'information le 29 janvier 2010, prévoit la construction de logements sur quinze parcelles situées entre l'avenue de Riant-Parc et l'avenue Charles-GEORG, feuille 57 du cadastre de la ville de Genève.

Ce projet participe d'une réflexion d'ensemble, menée sur le secteur plus vaste Le Mervelet-La Forêt, qui associe conservation du patrimoine et développement urbain. Il est l'un des éléments d'un ensemble comprenant le plan de site n° 29 394-206, les plans localisés de quartier n°s 29 416, 29 451, 29 452 et 29 665. Il résulte d'une étroite coopération entre les services concernés des administrations cantonale et communale.

### **1. Périmètre et données foncières**

Ce périmètre d'une superficie de 20 123 m<sup>2</sup>, situé en zone de développement 3, est constitué des parcelles n°s 1644, 1640, 1641, 1638, 1639, 1656, 1657, 5018, 3718, 1661, 1662 appartenant à divers propriétaires privés et des parcelles n°s 1642, 1643, 1906 et 1658, propriétés de l'Etat de Genève

### **2. Objectif du projet de PLQ**

Situé dans la couronne suburbaine, le projet de PLQ répond au concept de densification différenciée défini par le plan directeur cantonal (fiche 2.01). Afin d'utiliser au mieux les potentiels à bâtir, il tient compte de plusieurs principes d'aménagement permettant d'envisager une densité d'au moins 1,3 : la proximité d'équipement existants, tant en ce qui concerne les transports collectifs que les équipements socio-éducatifs et sportifs ; l'absence de contraintes patrimoniales et foncières ; l'opportunité de renforcer une centralité.

Les architectes et maîtres d'ouvrage, initiateurs de la demande de renseignement 18'173 maîtrisent la parcelle n<sup>os</sup> 1644. Propriétaire de quatre parcelles, l'Etat est directement intéressé à construire et utiliser ainsi le potentiel à bâtir de la zone de développement.

### **3. Description du site et contraintes**

Le périmètre du PLQ ne comprend pas d'élément bâti ayant une valeur patrimoniale. En revanche, une végétation abondante, caractéristique des tissus pavillonnaires, s'est développée à l'intérieur du périmètre. L'implantation des bâtiments projetés tient compte particulièrement des cèdres situés sur les parcelles n<sup>os</sup> 1642 et 1656 et d'autres arbres à hautes tiges situés sur les parcelles n<sup>os</sup> 1639 et 1640.

Le quartier est pourvu d'infrastructures scolaires (cycle d'orientation des Coudriers, collège Rousseau, collège André-Chavanne). Proche du carrefour du Bouchet, il est bien desservi par les transports publics et bénéficie des retombées en terme de mobilité du tracé du tramway Cornavin-Meyrin-CERN (TCMC). Il se situe à proximité immédiate d'activités et de surfaces commerciales (Balaxert).

### **4. Historique**

Le périmètre du projet de PLQ a fait partie de deux schémas directeurs, publiés par la Ville de Genève en janvier 1993, et du plan directeur de quartier « Le Mervelet », voté favorablement sous forme de résolution par le Conseil municipal le 4 mai 1993. Inclus dans le projet de plan localisé de quartier n° 28 892, du 25 septembre 1997, ce périmètre a ensuite été l'objet d'un moratoire tacite. À partir de mars 2002, il est considéré par le service des monuments et des sites dans son « Étude de plan de site », publiée en janvier 2004, sans pour autant faire partie du périmètre du projet de plan de site n° 29 394. À la suite de cette étude, le 27 mai 2004, les « Intentions d'aménagement » définies par le service d'urbanisme de la Ville de Genève affectent ce périmètre à du logement.

### **5. Caractéristiques du projet de PLQ**

Ce projet de plan localisé de quartier prévoit :

- L'édification de sept bâtiments d'une hauteur de R+6,
  - dont deux alignés avec le plan localisé de quartier voisin n° 29 451, et un troisième décalé permettant de conserver le cèdre sur la parcelle 1642 (ces trois bâtiments sont orientés sud-est et nord-ouest);
  - dont quatre situés au sud du périmètre de validité du plan et orientés nord-est, sud-ouest;
- La réalisation d'environ 300 logements ;
- Un indice d'utilisation du sol (IUS) de 1,6, soit une surface brute de plancher (SBP) de 32'200 m<sup>2</sup> ;
- La possibilité de réaliser les constructions en plusieurs étapes ;
- La création d'un parking souterrain destiné aux habitants et d'aires de stationnement voitures pour visiteurs et vélos en surface. Conformément aux

recommandations de la Direction générale de la mobilité (DGM), le projet prévoit environ 322 places de stationnement habitants en sous-sol, 32 places visiteurs en surface et environ 322 places vélos ;

- L'abattage d'une partie de la végétation existante à l'intérieur du périmètre dont la conservation n'a pas été requise par la Direction générale de la nature et du paysage (DGNP). En revanche, les cèdres sur les parcelles n<sup>os</sup> 1642 et 1656 et d'autres arbres à hautes tiges situés sur les parcelles n<sup>os</sup> 1639 et 1640 sont sauvegardés, afin de conserver le caractère boisé et verdoyant ;
- Deux cessions gratuites au domaine public communal, l'une du côté de l'avenue de Riant- Parc et l'autre du côté de l'avenue Charles GEORG, ainsi que deux servitudes de passage permettant des cheminements piétonniers publics;
- Le projet ne portant que sur la réalisation de logements, le DS OPB II a été retenu pour l'ensemble du périmètre.

## **6. Conclusion**

Dans un contexte de crise du logement, ce projet de plan localisé de quartier constitue une opportunité de réaliser sept immeubles d'habitations dans un lieu à fort potentiel de développement.»

## **COMMENTAIRES DU CONSEIL ADMINISTRATIF**

La Ville de Genève ayant la volonté de contribuer à réduire la pénurie de logements (priorité 2 du Plan directeur communal), le Conseil administratif soutient l'urbanisation de ce secteur situé en zone de développement 3 et considère que les conditions sont réunies pour permettre la réalisation de ce projet dans la mesure où:

- ce plan d'affectation respecte les principes d'aménagement élaborés en octobre 2006 par le département alors en charge de l'aménagement du territoire, (Département du Territoire), tout en proposant une utilisation plus rationnelle du sol avec des immeubles de gabarit supérieur (R+6 au lieu de R+3 ou R+4) ;
- le préavis de la Ville du 23 mars 2009, relatif à la DR 18'173, ainsi que les remarques formulées dans le cadre de l'enquête technique du présent plan d'affectation, demandant notamment d'optimiser l'utilisation du sol et d'harmoniser les gabarits avec les PLQ alentours ont été suivis par le canton ;
- l'indice d'utilisation du sol de 1.6 permet l'optimisation de la zone de développement inscrite au Plan directeur communal ;
- la loi sur la construction de logements d'utilité publique s'applique et devrait permettre la réalisation d'une centaine de logements sociaux ;
- la servitude de passage public en continuité de celle prévue par le PLQ 29'773 garantira la perméabilité du quartier et permettra, cas échéant, un accès sécurisé au groupe scolaire prévu sur la parcelle 1726 sise au 17 chemin de Joli-Mont ;
- l'Etat de Genève est propriétaire de 4 parcelles dans le périmètre, dont trois jouxtant celle d'un promoteur privé, ce qui devrait permettre la réalisation d'au moins un immeuble à court terme ;
- la réalisation n'implique aucun investissement de la municipalité, à l'exception des cessions qui devront être aménagées le long de l'avenue Riant-Parc et du chemin Charles-Georg mais dont la taxe d'équipement devrait assurer le financement.

Toutefois, le Conseil administratif relève que

- la diminution de 20% du taux de places de stationnement, autorisée par l'article 5, al. 2 du Règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés (L 5 05.10) pour les logements d'utilité publique, n'ait pas été appliquée ;
- le présent projet de plan localisé de quartier 29'772 contribue à la nécessité de réaliser un équipement scolaire dans le secteur du Mervelet, comme il l'a été souligné lors de l'élaboration du PLQ voisin 29'773.

Au vu des explications qui précèdent, le Conseil administratif vous invite, Mesdames et Messieurs les Conseillers, à approuver le projet d'arrêté suivant:

### **PROJET D'ARRÊTÉ**

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 logement d'utilité publique du 24 mai 2007 ;

sur proposition du Conseil administratif,

#### **Arrêté :**

*Article premier.* – De donner un préavis favorable au projet de plan localisé de quartier N°29'772-206, qui prévoit la construction de sept immeubles de logements sur quinze parcelles situées entre l'avenue Riant-Parc et le chemin Charles-Georg, feuille 57 du cadastre de la commune de Genève.

*Article 2.* – de charger le Conseil administratif de poursuivre toutes les démarches en vue de permettre les échanges fonciers indispensables à la réalisation d'un groupe scolaire sur les parcelles 1723 et 1726, propriétés de l'Etat de Genève, situées en zone 3 de développement affectée à l'équipement public.

*Article 3.* – de charger le Conseil administratif de s'opposer au projet de plan localisé de quartier N°29'772-206, si aucun accord foncier n'est conclu entre l'Etat et la Ville avant la procédure d'opposition.

*Article 4.* – de charger le Conseil administratif d'inviter le Département des constructions et technologies de l'information à appliquer la dérogation prévue par l'article 5, al. 2 du Règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés (L 5 05.10), compte tenu du nombre de logements sociaux prévus.

Annexe: projet de plan localisé de quartier N° 29772

