

**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° 29773-206, qui prévoit la construction de quatre immeubles de logements sur neuf parcelles situées entre le chemin Charles-Georg et l'avenue du Bouchet, 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 des technologies de l'information nous a transmis les explications suivantes sous la forme de l'exposé des motifs ci-après :

## **EXPOSÉ DES MOTIFS**

« Le projet de plan localisé de quartier n° 29 773-206, dressé par le département des constructions et des technologies de l'information le 10 juin 2010, prévoit la construction de logements sur neuf parcelles situées entre le chemin Charles-GEORG et l'avenue du Bouchet, 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 29 418, 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 11'746 m<sup>2</sup>, situé en zone de développement 3, est constitué des parcelles n°s 1670, 1672, 1674, 1676, 1677, 1678, 1679, 1680, et 1681 appartenant à divers propriétaires privés.

### **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 18193 maîtrisent la parcelle n° 1676.

La Ville de Genève a émis un préavis défavorable sur la demande de renseignement 18193, en effet, cette dernière tenait à pouvoir conserver en réserve un terrain pour un ¼ de groupe scolaire. Un accord a été trouvé avec le service des opérations foncières de l'Etat de Genève prévoyant un échange de parcelles dans le but de pouvoir mettre à disposition de la ville de Genève la parcelle 1726 (avenue de Jolimont 17) pour accueillir cet équipement.

### **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, et en particulier le long de l'axe de l'avenue du Bouchet.

D'ailleurs, cet axe est répertorié dans le plan directeur communal 2020 de Genève comme alignements d'arbres faisant partie intégrante du maillage vert dans la ville. L'implantation des bâtiments projetés tient compte particulièrement des cèdres situés sur les parcelles n<sup>os</sup> 1679 et 1681, ainsi que d'autres arbres à hautes tiges situés à proximité.

Par ailleurs, 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 (Balexert).

### **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.

Le 27 mai 2004, la Ville de Genève réaffirmait la nécessité d'urbaniser ce quartier avec une densité d'au moins 1,2 permettant la réalisation à court terme de logements HBM.

Adopté en octobre 2009 par le Conseil d'Etat, le plan directeur communal 2020 de la Ville de Genève, relève ce secteur comme site présentant un potentiel à prédominance logement, et mentionne une stratégie d'optimisation du sol, d'une approche qualitative de la densité et d'une valorisation des espaces publics.

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

Ce projet de plan localisé de quartier prévoit :

- L'édification de quatre bâtiments, deux d'une hauteur de R+6, et les deux autres d'une hauteur de R+7 ;
- Ils sont disposés en deux éléments perpendiculaires à la pente, reprenant l'implantation des bâtiments proposés dans le PLQ 29772 ( en cours d'étude ) , créant un dégagement le long de l'Avenue du Bouchet et permettant de conserver les cèdres et arbres à hautes tiges (ces quatre bâtiments sont orientés nord-est et sud-ouest) ;
- La réalisation d'environ 150 logements ;
- Un indice d'utilisation du sol (IUS) de 1,45, soit une surface brute de plancher (SBP) de 17 100 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 165 places de stationnement habitants en sous-sol, 17 places visiteurs et environ 165 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> 1679 et 1681, ainsi que d'autres arbres à hautes tiges sont sauvegardés, afin de conserver le caractère boisé et verdoyant ;

- Deux cessions gratuites au domaine public communal, l'une du côté du chemin Charles-GEORG et l'autre du côté de l'avenue du Bouchet, ainsi qu'une servitude de passage permettant des cheminements piétonniers publics; » (*sic. Il s'agit en réalité d'une seule cession le long du chemin Charles-Georg, la Ville ayant renoncé à la cession sur l'avenue du Bouchet qui bénéficie d'ores et déjà d'un large trottoir et d'une allée plantée protégée par un plan de site*).
- Un DS OPB II a été retenu pour l'ensemble du périmètre, le projet portant sur la réalisation de logements.

## 6. Conclusion

Dans un contexte de crise du logement, ce projet de plan localisé de quartier constitue une opportunité de réaliser quatre 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: « Genève 2020 »), 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:

- le quartier est bien desservi en transports en commun et se trouve à proximité du centre-ville et des commerces ;
- 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 3 août 2009, relatif à la DR 18'193, ainsi que les remarques formulées dans le cadre de l'enquête technique du présent plan d'affectation ont été suivis dans une large mesure par le département des constructions et des technologies de l'information ;
- la problématique de l'équipement scolaire du quartier relevée par la Ville dans le cadre de son préavis du 3 août 2009, doit être résolue par le biais d'un échange parcellaire avec l'Etat. A ce titre, Monsieur Mark Muller, Conseiller d'Etat en charge du Département des constructions et des technologies de l'information, dans un courrier du 15 février 2010, a manifesté son accord de principe sur la cession de la parcelle 1726 sise à l'avenue de Joli-Mont 17 tout en privilégiant la voie de l'échange foncier ;
- l'indice d'utilisation du sol de 1.45 s'inscrit dans le principe d'optimisation de la zone de développement introduit par le Plan directeur communal ;
- l'orientation des bâtiments représente une bonne solution face aux nuisances sonores de l'avenue du Bouchet et assure la perméabilité du quartier ;
- la loi sur la construction de logements d'utilité publique permettra la réalisation d'une quarantaine de logements sociaux ;
- la réalisation n'implique aucun investissement de la municipalité, à l'exception de la cession au domaine public qui devra être aménagée le long du chemin Charles-Georg mais dont la taxe d'équipement devrait assurer le financement.

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

## PROJET D'ARRETE

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 les nouvelles dispositions de la loi pour la construction de logement d'utilité publique du 24 mai 2007 ;
- vu la demande du Département des constructions et des technologies de l'information ;

**Arrêté :**

*Article premier.* – de donner un préavis favorable au projet de plan localisé de quartier N°29'773-206, qui prévoit la construction de 4 immeubles de logements sur neuf parcelles situées entre le chemin Charles-Georg et l'avenue du Bouchet, 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.

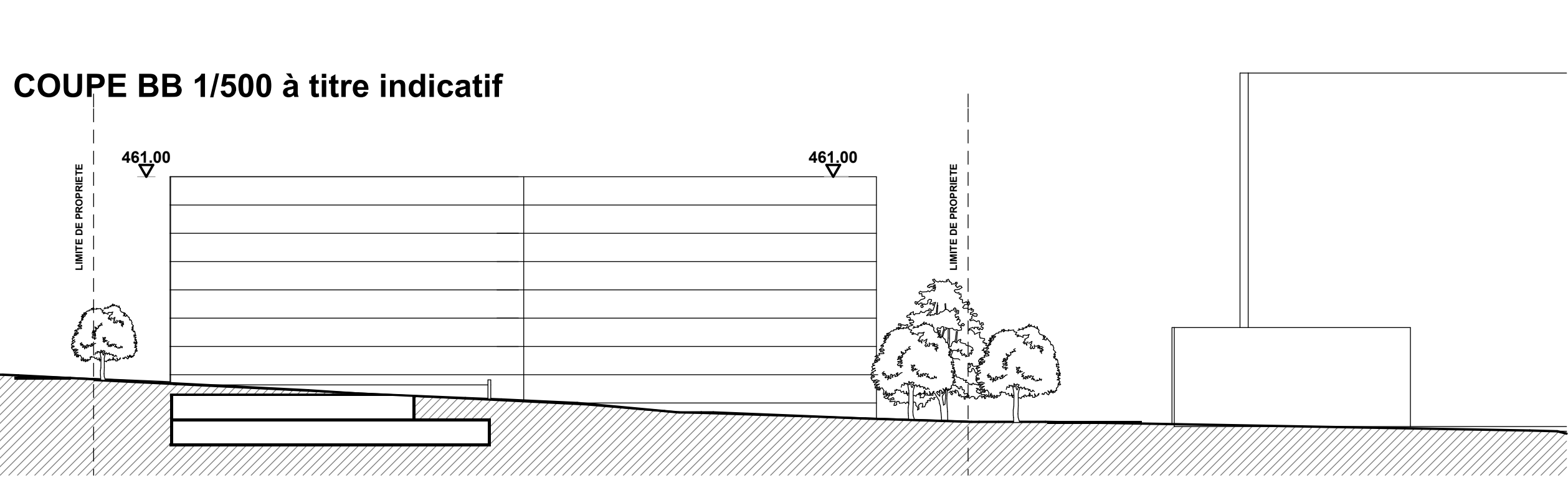
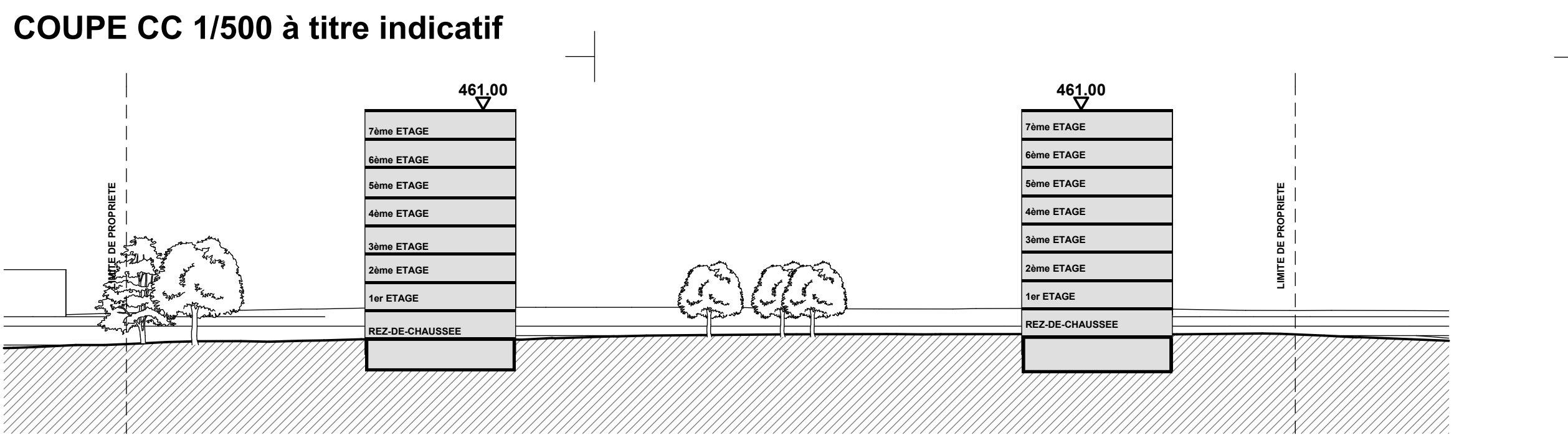
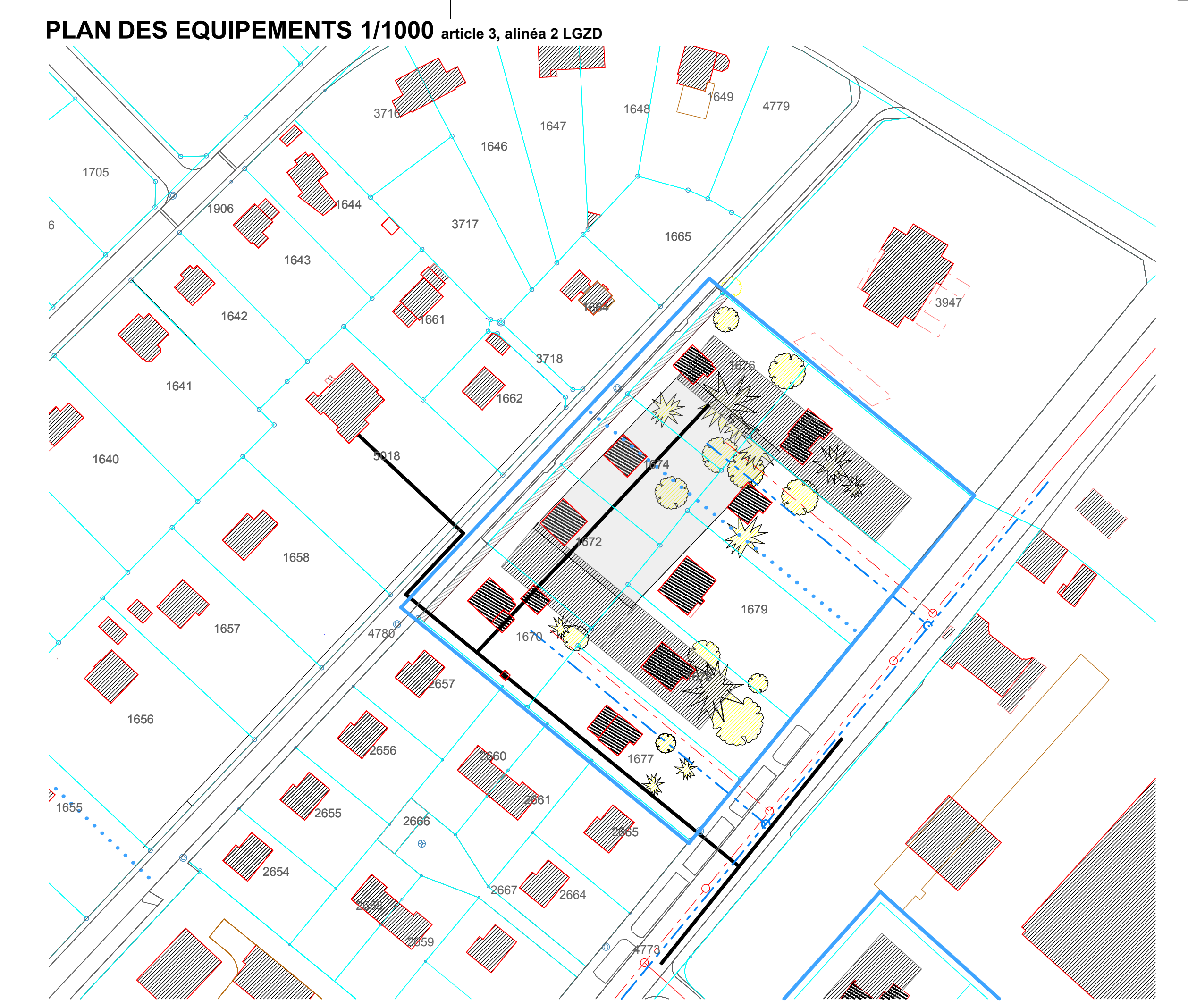
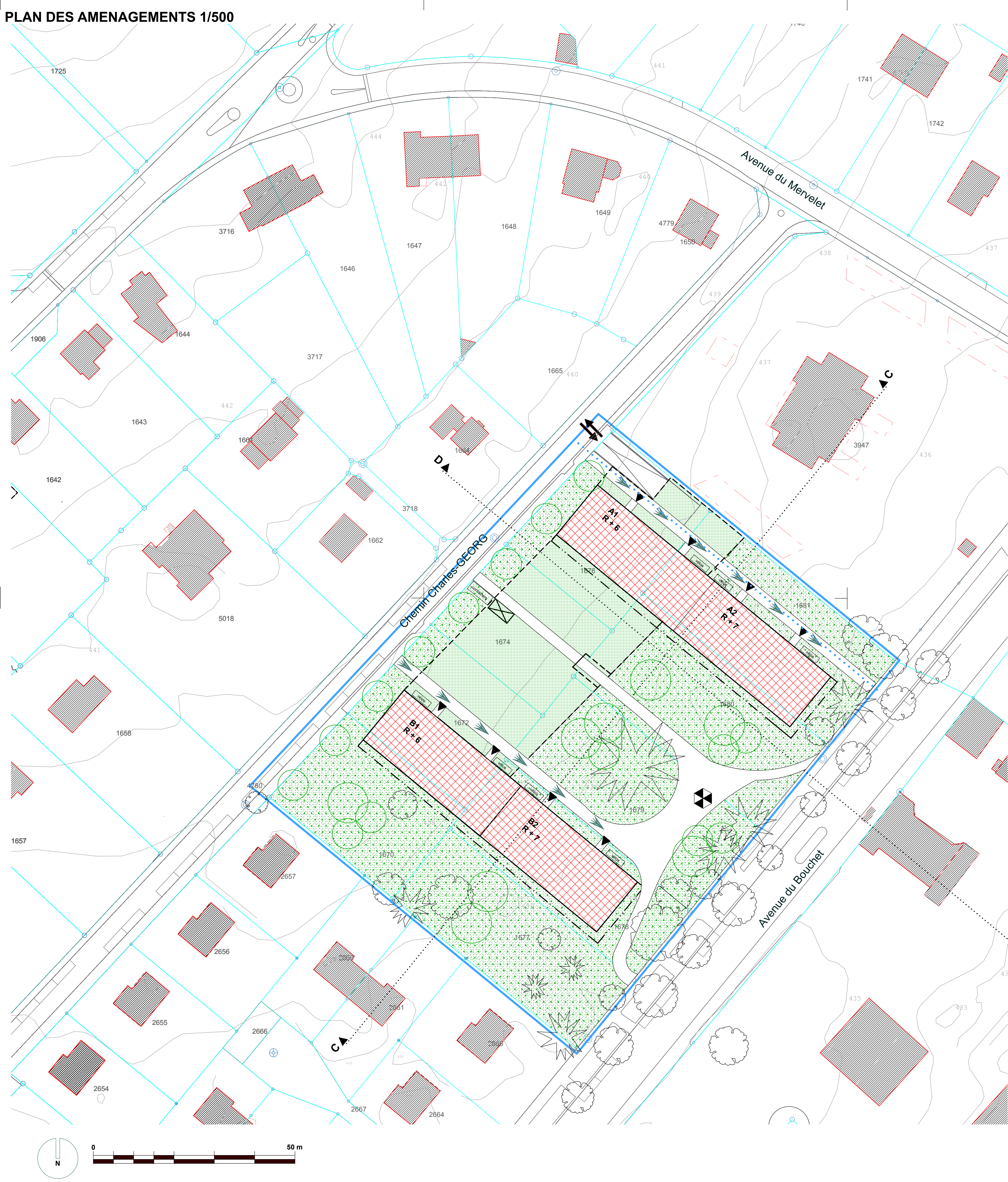
*Article 3.* – de charger le Conseil administratif de s'opposer au projet de plan localisé de quartier N°29'773-206, si aucun accord foncier n'est conclu entre l'Etat et la Ville avant la procédure d'opposition.

*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° 29'773
- courrier du 15 février 2010 de M. M. Muller, Conseiller d'Etat en charge du Département des constructions et des technologies de l'information





| TABLEAU DE REPARTITION DES DROITS A BATIR |          |          |                      |
|-------------------------------------------|----------|----------|----------------------|
| Parcelles                                 | Surfaces | SBP      | Localisation         |
| 1670                                      | 1098 m2  | 1598 m2  | B1                   |
| 1672                                      | 1010 m2  | 1616 m2  | B1                   |
| 1674                                      | 943 m2   | 1373 m2  | B1(776m2)+A1(597m2)  |
| 1676                                      | 1259 m2  | 1913 m2  | A1                   |
| 1677                                      | 1314 m2  | 1900 m2  | B2                   |
| 1678                                      | 1305 m2  | 1833 m2  | B2                   |
| 1679                                      | 1567 m2  | 2281 m2  | B2(827m2)+A2(1454m2) |
| 1680                                      | 1579 m2  | 2299 m2  | A2                   |
| 1681                                      | 1571 m2  | 2287 m2  | A2(807m2)+A1(1480m2) |
|                                           | 11746 m2 | 17100m 2 | IUS: 1.45            |

Nota: Une modification de la localisation des droits à bâtir pourra intervenir, sous réserve de l'accord des propriétaires concernés et du département.

**LEGENDE**

**Aménagements (selon art.3, al.1, LGZD)**

- Périmètre de validité du plan. Degré de sensibilité O.P.B. II
- Périmètre d'évolution balcons et loggias uniquement.
- Constructions projetées. Le nombre de niveaux est indiqué sur chaque bâtiment. Affectation : Rez + Etages : Logements
- Limite d'emprise des constructions en sous-sol. Les dalles de couverture devront supporter des véhicules de 16 tonnes.
- Engazonnement et plantations en pleine terre / sur dalle
- Cheminements piétons (servitude de passage public à pied)
- Plantations nouvelles
- Végétation existante sauvegardée.
- Place de jeux (espace collectif public).

**Notes :**

- L'indice d'utilisation du sol sur l'ensemble du périmètre est fixé à : IUS = 1.45.
- Les dispositions de l'art.5 al.2 du RPSFP ( L 5.05.10) pourront être appliquées.
- Parcage des voitures en sous-sol : 170 places habitants, 17 places visiteurs
- Parcage des vélos : 170 places, dont 85 places en surface, abritées et sécurisées
- Les accès des véhicules d'intervention se conformeront à la directive N° 8 de l'Inspection cantonale du service du feu.
- Un emplacement pour un poste de transformation devra être réservé d'entente avec les Services Industriels de Genève.
- Les aménagements extérieurs figurent à titre indicatif et devront faire l'objet d'une étude particulière. Les mesures de protection de la végétation et les projets de plantations devront se conformer notamment aux directives de la direction générale de la nature et du paysage. Les toitures plates seront végétalisées par la création de milieux de substitution et leur conception devra être soumise à la DGNP lors des demandes en autorisation de construire. Les espaces libres de construction doivent rester non clôturés.
- L 1 35-art.3, al. 5. 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. Dans cette hypothèse, la surface de plancher constructible peut excéder de 10% au maximum celle qui résulterait de la stricte application du plan. Le présent PLQ prévoit un concept énergétique territorial au sens de l'art.6, al.12 de la loi sur l'énergie du 18 septembre 1986.

**Eléments de base du programme d'équipement (selon art.3, al.2, LGZD)**

- Eaux non polluées
- Eaux polluées
- réserve de chauffage urbain
- réserve surface de 2800m2 pour 44 sondes géothermiques à une profondeur de 250m

-Les eaux polluées et les eaux non polluées provenant de l'ensemble du PLQ seront raccordées en système séparatif aux futurs collecteurs du système public d'assainissement des eaux du chemin Dr-J-L. Prevost, à mettre en place par la ville de Genève.

Cession gratuite au domaine public.

**Eléments figurant à titre indicatif (selon art.3, al.3, LGZD)**

- Bâtiment à démolir
- Végétation abattue

RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

DEPARTEMENT DES CONSTRUCTIONS ET TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION

Office de l'urbanisme

Plans d'Affectation et Requêtes

GENEVE

PETIT-SACONNEX

Feuille Cadastrale: 57

Parcelles N° : 1670 1672 1674 1676 1677 1678 1679 1680 1681

Plan localisé de quartier

Chemin Charles Georg 18 à 26

Avenue du Bouchet 15 à 23

Le plan localisé de quartier comporte un concept énergétique territorial 2010-08 (cf. art. 11 al. 2 de la loi cantonale sur l'énergie, du 18 septembre 1986 - RSG L 2 30) visé par le service du SCANE .

ENQUETE PUBLIQUE

Adopté par le Conseil d'Etat le :

Visa :

Timbres :

Adopté par le Grand Conseil le :

Echelle 1 / 500

Date 10.06.2010

Dessin MP

Modifications

Indice

Objets

synthèse

Date 15.09.2010

Dessin MP

Code GIREC

Secteur / Sous-secteur statistique

21 - 34 - 010

Code alphabétique

GE-PSX

Code Aménagement (Commune / Quartier)

206

Archives Internes

Plan N°

Indice

29773

CDU

7 1 1 . 5





REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE  
Département des constructions et des technologies de l'information  
Le Conseiller d'Etat

DCTI  
Case postale 3880  
1211 Genève 3

Monsieur Rémy PAGANI  
Maire et conseiller administratif en charge  
du département des constructions et de  
l'aménagement  
Ville de Genève  
4, rue de l'Hôtel-de-Ville  
1204 - GENEVE

N/réf. : MM/OBA/PC/gp - aigle n° 500762-2010  
Dossier traité par : Pascal Chobaz - 022/546.60.50

Genève, le 15 février 2010

**Concerne : Genève/Petit-Saconnex - parcelle 1726 - projet d'implantation d'un  
équipement scolaire dans le périmètre du Mervelet**

Monsieur le maire,

Je me réfère à l'objet cité en titre et fais suite au courrier adressé le 17 septembre 2009 par Madame Marie Fauconnet Falotti, responsable de l'unité opérations foncières de la Ville de Genève, à Monsieur Pascal Chobaz, directeur des opérations foncières de mon département.

Après examen, j'ai l'avantage de vous informer que, sur le plan du principe, l'Etat de Genève est d'accord avec la cession de la parcelle susvisée aux fins que votre commune puisse y implanter un groupe scolaire.

S'agissant de la concrétisation de ladite opération, mon département souhaite privilégier la voie d'un échange. A cet égard, je vous confirme l'intérêt de l'Etat de Genève pour la parcelle 4146 de Genève/Cité (place Sturm)

En vous souhaitant bonne réception de la présente, je vous prie de croire, Monsieur le maire, à l'expression de mes sentiments distingués.

Mark Muller