

Proposition du Conseil administratif du 6 mars 2013, sur demande du département municipal 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 «Rosemont», situé à l'avenue Rosemont au sud du chemin Franck-Thomas, feuilles cadastrales 24 et 26, section Genève Eaux-Vives.

Mesdames et Messieurs les conseillers,

En date du 21 mars 2012, le Conseil administratif vous a transmis le projet de loi modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Genève, section Eaux-Vives (création d'une zone de développement 2) à l'avenue Rosemont en vue d'un préavis en vertu de l'article 16, alinéa 3, de la loi d'application de la loi fédérale d'aménagement du territoire.

Dans le cadre de ses commentaires, le Conseil administratif, malgré le fait qu'il soutienne le principe de la mutation de ce secteur en zone de développement 2, a proposé un préavis défavorable et a émis d'importantes réserves quant à la méthode et aux affectations proposées par le Département de l'urbanisme (DU) (alors Département des constructions et des technologies de l'information). Celles-ci portaient d'une part sur la nécessité de garantir le principe d'un nouveau logement pour un nouvel emploi pour chaque opération et, d'autre part, sur la nécessité d'établir un plan localisé de quartier (PLQ) sur l'ensemble de ce périmètre.

C'est dans ce but que les services de l'administration communale, en concertation avec les propriétaires du périmètre et après consultation des services cantonaux et de la commission d'urbanisme ont élaboré le présent projet de PLQ.

Exposé des motifs

1. Périmètre et données foncières

Le périmètre du PLQ est situé à l'avenue Rosemont, feuilles cadastrales N^{os} 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^{os} 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^{os} 3017 et 3018. Il inclut par ailleurs, pour partie, la parcelle du domaine public communal N°3 016 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. Toutes ces parcelles sont affectées à la zone industrielle et artisanale depuis 1946.

2. 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. Elle est bordée au Nord par la rue Frank-Thomas et la voie SNCF. 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 bâtiments 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 et des SIG (CAP), 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 termes 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 et le cycle d'orientation de la Gradelle). En plus de la desserte par le CEVA, il bénéficie également de l'excellente proximité avec les arrêts de bus situés sur la route de Frontenex, et 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, approuvé par le Conseil d'Etat le 14 octobre 2009, prévoit l'évolution du secteur vers une mixité activités/logements.

3. 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 affectations; 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 genevois 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, le devenir 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. Après avoir changé de mains plusieurs fois, la parcelle a été rachetée par la société luxembourgeoise Meigerhorn. Selon la publication du registre foncier, les 4994 m² de terrain de ZIA ont été acquis pour la somme de 15,2 millions, ce qui représente 3043 francs/m². Il était dès lors certain qu'aucune activité industrielle ou artisanale ne pouvait rentabiliser cet investissement hasardeux.

Ainsi, après avoir obtenu, en novembre 2008, l'autorisation de construire DD 102251/1, 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. La DD 102251/2, après un préavis défavorable de la Ville de Genève, a été refusée par le Département de l'urbanisme. Toutefois, suite au recours du futur utilisateur des bâtiments, le DU est entré en matière pour son installation laquelle nécessite une modification des limites de zone.

4. Le contexte résultant de la modification de zone

Suite à de nombreux échanges de vues entre la Ville et Canton sur le développement du site de Rosemont, l'option de créer une zone de développement 2 avait été retenue. Les objectifs semblaient concorder jusqu'à ce que le DU se déclare prêt à autoriser l'installation d'un immeuble entièrement destiné à des activités administratives en recourant à l'article 2, alinéa 2, de la LGZD qui permet de déroger à l'élaboration d'un PLQ.

Le Conseil administratif, consulté à cette occasion, n'avait 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 logement - un emploi, deviendrait inaccessible, la dimension et la configuration du site ne permettant en aucun cas d'accueillir une proportion équilibrée de logements et d'emplois sans procéder au préalable à une planification de détail.

Ces considérations ont été réitérées par la Ville de Genève dans le préavis relatif au projet de modification des limites de zones qui demandait que:

- un PLQ soit lancé en parallèle au projet de modification des limites de zones;
- le principe d'un nouveau logement pour un emploi soit appliqué pour chaque opération de construction;
- la taxe d'équipement soit perçue systématiquement;
- les ratios de stationnement du secteur II soient appliqués et que les ratios applicables pour le logement soient considérés comme des plafonds;
- soit examiné si un ou plusieurs des éléments bâtis intéressants pouvaient être intégrés dans le développement du périmètre;
- l'éventualité d'étudier la nécessité d'intégrer un périmètre scolaire dans le cadre du PLQ à établir;
- les parcelles privées constituant la voirie actuelle soient cédées au domaine public communal.

5. Objectifs du PLQ

L'une des principales options du 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, consiste à favoriser la densification des secteurs proches du centre dans le respect des principes du développement durable. La planification communale soutient également le principe 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 de développer ce périmètre de manière cohérente en renforçant la centralité prévue autour de la future gare CEVA des Eaux-Vives qui accueillera des logements, des activités, ainsi que des équipements et des espaces publics de qualité. Ce faisant, cette opération permettra par ailleurs de créer un nombre important de logements, contribuant ainsi à apporter une réponse à la forte pénurie que connaît Genève.

Afin d'assurer l'équilibre emploi/logement, le projet de PLQ prévoira explicitement que 30% des surfaces brutes de plancher seront destinées aux activités et 70% aux logements. Le tiers de ces logements seront des LUP dont la moitié de catégorie HBM. La répartition et le financement des logements feront l'objet d'accord entre propriétaires par voie de convention.

Par ailleurs, la nécessité d'établir un PLQ dans ce périmètre est fondée sur les raisons suivantes:

- l'objectif de réaliser un véritable quartier urbain demande une forte maîtrise pour assurer la cohérence de l'aménagement et les liaisons avec les quartiers voisins;
- la situation urbaine est complexe et le voisinage de la gare des Eaux-Vives suscite de nombreux projets qu'il faudra coordonner;
- le parcellaire est morcelé et complètement privé, y compris les routes: des cessions au domaine public doivent être prévues pour garantir la réalisation d'espaces publics, un réseau fonctionnel et assurer leur bon entretien;
- le réseau est aujourd'hui déjà saturé; d'importants changements sont prévus en lien avec la gare des Eaux-Vives: il est donc indispensable d'avoir une vision d'ensemble des circulations et du stationnement.

6. Caractéristiques du projet de PLQ

Le projet de plan localisé de quartier de Rosemont prévoit:

- 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 typologie 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;
- sur l'ensemble du périmètre, un indice d'utilisation du sol (IUS) d'environ 2.2;

- une proportion de 30% des surfaces affectées aux activités et 70% aux logements;
- 1/3 des logements LUP dont la moitié sera de catégorie HBM;
- conformément aux recommandations de la Direction générale de la mobilité (DGM), l'offre en stationnement selon les ratios du secteur II (0,5 pl/100 m² 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 sa cession au domaine public;
- d'améliorer la perméabilité de ce secteur par la réservation de servitudes de passage public pour piétons et vélos.

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.

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

PROJET DE RÉSOLUTION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

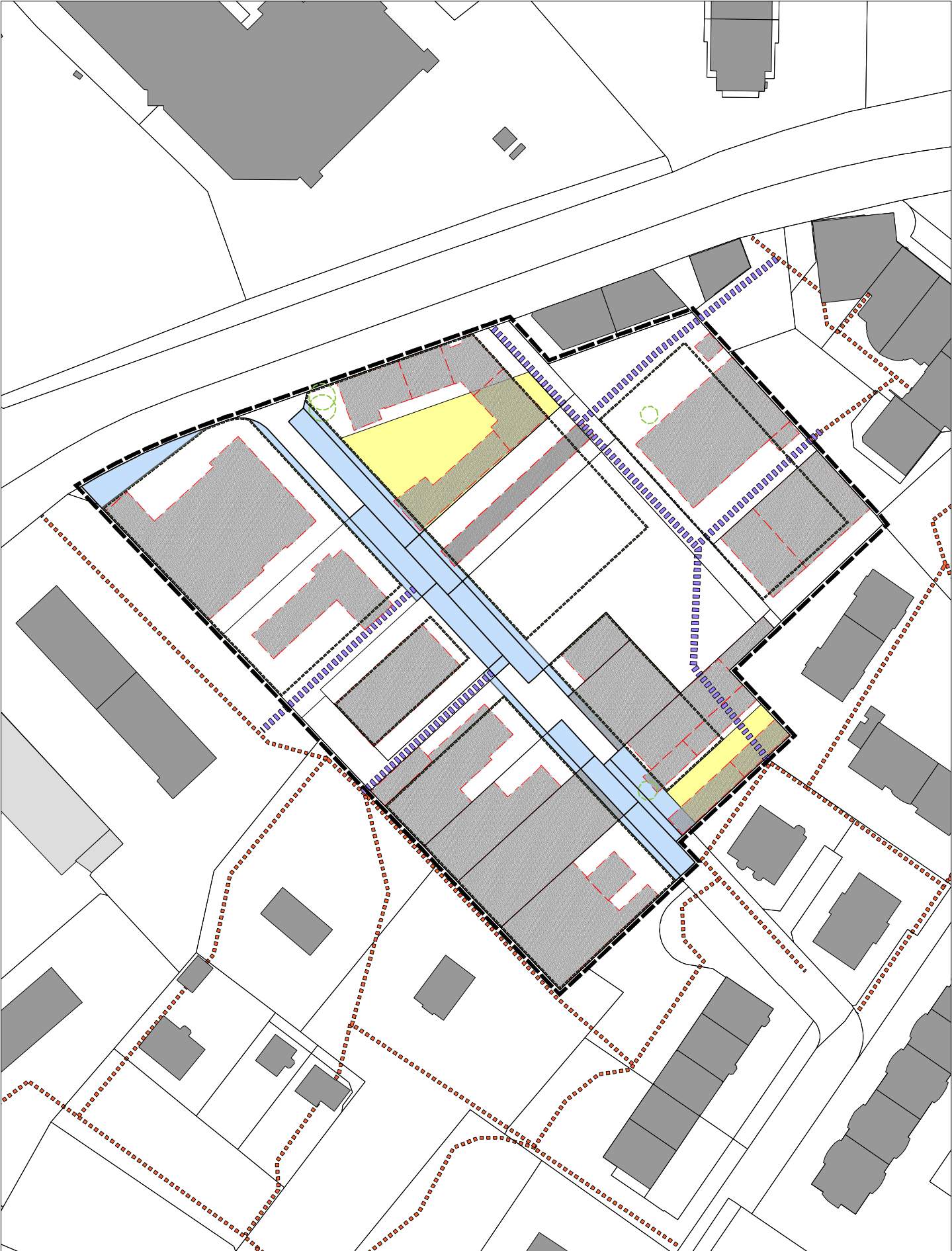
vu l'article 5, alinéa 2, de la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957;

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 le long de l'avenue Rosemont, feuille 24 et 26 du cadastre de la ville de Genève, 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



LÉGENDE

Aménagement (selon art.3, al.1, LGZD)

périmètre de validité du plan
 périmètre d'évolution des bâtiments, y compris les balcons ou loggias.
 Le nombre de niveaux est indiqué en plan sur chaque bâtiment ou corps de bâtiment.
 Affectations
 Bâtiments A, B, C, D₁, E, F : Rez - activités artisanales, tertiaires ou commerciales.
 Étages - logements (activités possibles au premier étage).
 Bâtiment D₂ : activités

bâtiment haut
 bâtiment bas
 alignement obligatoire du rez des bâtiments
 césure obligatoire des étages
 passage au rez (indicatif)
 accès véhicules aux parkings souterrains
 espace public, interdits aux véhicules sauf autorisation
 engazonnement et plantations en pleine terre / sur dalle
 surface minérale
 arbre à planter
 arbre existant à conserver
 déchetterie

Stationnement voitures : xxx places en sous-sol
 Logements : xxx places
 Activités : xxx places

Stationnement vélos : xxx places
 xxx places vélos habitants seront située à l'intérieur des bâtiments, au prorata de leur SBP.
 Les stationnements deux-roues motorisés sont situés en sous-sol.

- Les aménagements extérieurs figurant sur le plan sont indicatifs. Les toitures plates devront être végétalisées et / ou aménagées avec des panneaux solaires.
 - Les espaces libres de construction doivent rester non clôturés.
 - Les accès des véhicules d'intervention se conformeront à la directive n°7 de l'inspectorat du feu. Chaque logement sera accessible sans entrave par les SIS.
 - 30% des logements seront des LUP dont la moitié de catégorie HBM.

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

eaux claires existantes
 eaux usées existantes
 eaux mélangées existantes

Les eaux polluées et non polluées provenant de l'ensemble du PLQ seront raccordées en système séparatif aux collecteurs approprié du système public d'assainissement des eaux de l'Avenue de Rosemont / chemin Frank-Thomas, conformément aux conclusions du Plan général d'évacuation des eaux (PGEE) de la ville de Genève.
 Pour l'évacuation des eaux non polluées, le débit de restitution doit être en adéquation avec la contrainte de rejet retenue dans le cadre des conclusions du PGEE.

cession gratuite au domaine public communal
 liaison piétonnière et cyclable (servitude de passage public à pied et à vélo)
 servitude de passage à véhicules
 servitude d'usage public, l'entretien sera à la charge de la Commune

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

Bâtiments à démolir
 Arbres à abattre
 liaison piétonnière et cyclable (hors périmètre PLQ)

Coupes schématiques

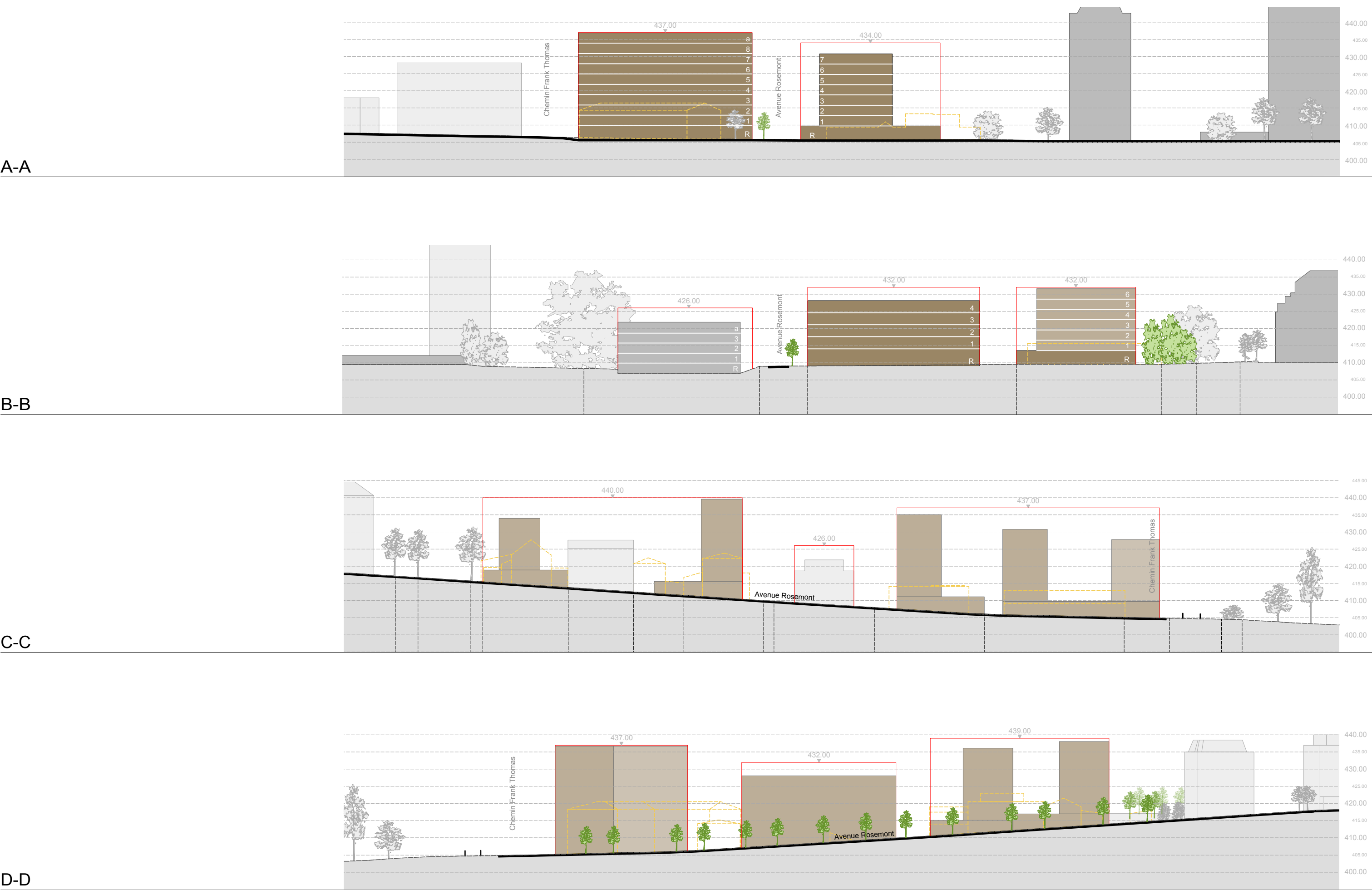


Tableau de répartition des droits à bâtir

n° parcelle	propriété	surface de la parcelle	SBP max future	localisation
750	privé	1'170 m²	2'570 m²	C
755	privé	217 m²	520 m²	D
756	privé	3'075 m²	7'380 m²	D
757	privé	417 m²	1'000 m²	D
759	privé	281 m²	620 m²	E
761	privé	562 m²	1'240 m²	E
855	privé	148 m²	330 m²	C
861	privé	84 m²	180 m²	E
862	privé	1'493 m²	3'280 m²	E
863	privé	15 m²		
1504	privé	423 m²	m²	PLQ Allières
1505	privé	18 m²	m²	PLQ Allières
1510	privé	1'208 m²	2'660 m²	B
1511	privé	177 m²	390 m²	B
1514	privé	1'668 m²	3'670 m²	A
1515	privé	195 m²	430 m²	A
1710	privé	2'787 m²	6'130 m²	A
1831	privé	738 m²	1'620 m²	C
1832	privé	951 m²	2'090 m²	C
1833	privé	85 m²	190 m²	C
1834	privé	111 m²	240 m²	C
1925	privé	1'064 m²	2'550 m²	D
1926	privé	2'506 m²	6'010 m²	D
1927	privé	108 m²	260 m²	D
1928	privé	181 m²	430 m²	D
1929	privé	113 m²	270 m²	D
1930	privé	307 m²	740 m²	D
2015	privé	2'734 m²	6'010 m²	F
2016	privé	1'278 m²	2'810 m²	F
2229	privé	1'263 m²	2'780 m²	C
3017	DP	338 m²	300+150+300 m²	C+E
3018	DP	314 m²	690 m²	A
TOTAL		26'029 m²	57'800 m²	

VILLE DE GENÈVE
 DÉPARTEMENT DES CONSTRUCTIONS ET DE L'AMÉNAGEMENT DE LA VILLE DE GENÈVE

GENEVE, Eaux-Vives

Feuille Cadastrele 24, 26

Parcelles N° 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, 2015, 2016, 2229, 3017, 3018.

Plan localisé de quartier

Rosemont

DOCUMENT PROVISOIRE

Adopté par le Conseil d'Etat le :
 Adopté par le Grand Conseil le :

Visa :
 Timbres :

Echelle 1/1'000
 Date 27.02.2013
 Dessin GEA

Modifications
 Indice Objets Date Dessin

Code GIREC
 Secteur / Sous-secteur statistique
 Code alphabétique
 XX - XX - XXX
 Code Aménagement (Commune / Quartier)
 XXX
 Plan n°
 Archives internes
 Indice
 XXXXX
 CDU
 X X X . X