

Proposition du Conseil administratif du 28 août 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 valant pour partie plan de site «la Forêt», situé entre l'avenue de la Forêt et la route de Meyrin, feuilles cadastrales 29 et 54, section Genève Petit-Saconnex.

Mesdames et Messieurs les conseillers,

Le plan directeur communal, adopté en octobre 2009, préconise le développement de certains secteurs stratégiques. Le projet qui vous est présenté est compris dans un de ces secteurs (Mervelet, Forêt), où la Ville est particulièrement active en termes de planification, acquisition et valorisation de terrains.

Le présent projet de plan localisé de quartier valant pour partie plan de site (ci-après PLQ/PS) participe d'une réflexion d'ensemble qui associe conservation du patrimoine et développement urbain. Il découle d'une étude portant sur un périmètre plus vaste comprenant le secteur connexe dit des «Fontaines-Saintes» qui, pour des raisons de disponibilité foncière, fera l'objet d'un plan d'affectation distinct.

Le présent projet, quant à lui, fruit d'une étroite coopération entre les services concernés des administrations cantonale et communale et les propriétaires fonciers, présente une maîtrise foncière lui garantissant une réalisation à court terme.

Compte tenu de l'implication de la Ville de Genève et de son rôle moteur dans la conduite des démarches menées depuis 2010, il est prévu d'initier ce projet en vertu de l'article 5A, al. 2, de la loi générale sur les zones de développement (LGZD).

Exposé des motifs

1. Périmètre et données foncières

Le périmètre du PLQ/PS se situe dans le quartier de la Forêt, entre la route de Meyrin et l'avenue de la Forêt, en zone 5 de développement 3, feuilles cadastrales N^{os} 29 et 54 du territoire de la commune de Genève, section Petit-Saconnex.

D'une superficie totale d'environ 32 840 m², le périmètre se compose des parcelles N^{os} 1589, 1590, 1591, 2527, 2533, 3453, 3624, 3713, 3931, 2803 et des parcelles 2952, 2953, 2528, 2217, 3277, 2543, 5361, 5360, 5385, 5384, actuellement comprises dans le PLQ N° 28405 adopté le 3 octobre 1994. La quasi-totalité des parcelles sont propriétés publiques, Etat de Genève, Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif et Ville de Genève. Deux parcelles

appartiennent à des promoteurs privés. Le périmètre présente donc une unité foncière permettant la réalisation de logement à relativement court terme.

Parallèlement à la procédure d'adoption du PLQ/PS, un tableau de mutation parcellaire sera établi.

2. Contexte et rappel historique

Le quartier de la Forêt fait partie de la zone de développement «historique», instaurée en 1957. A l'époque situé en périphérie de la ville, l'urbanisation a progressivement gagné les secteurs avoisinants et ce quartier s'est trouvé, depuis plusieurs décennies, dans la couronne urbaine.

A la fin des années 1980, la Ville de Genève a étudié le développement de ce quartier et, en janvier 1993, a validé un schéma directeur («Plan directeur du quartier de la Forêt») définissant les principes d'aménagement souhaités. Il était prévu, sur la base d'une densité de 1.2, de réaliser un quartier résidentiel comportant des immeubles de 5 niveaux sur rez-de-chaussée et un équipement scolaire au centre du quartier. Sur cette base plusieurs PLQ ont été établis. Le Conseil d'Etat a ainsi adopté, le long de l'avenue Pestalozzi le PLQ 28437 et 29245 et, le long de la route de Meyrin, le PLQ 28405.

La concrétisation de ce schéma s'est poursuivie par l'acquisition par la Ville de la parcelle 1591 afin de construire une école. L'actualisation des prévisions scolaires a permis de préciser les besoins, de confirmer l'école de Chandieu et de renoncer en 2010 à celle, initialement prévue à la Forêt, au profit de la constitution d'une assiette foncière au Mervelet compte tenu des développements planifiés dans ce secteur.

En 2009, le dépôt de la requête en autorisation de construire DD 102657, prévoyant de construire trois immeubles de 7 étages sur rez-de-chaussée sur la base du PLQ 28405 ainsi que l'évolution des besoins en équipements ont changé les conditions de développement du secteur de la Forêt. De plus, l'acquisition de la partie centrale du secteur (parcelles 1590 et 3713) par un promoteur privé a donné lieu à la signature d'une convention avec la Ville de Genève en 2010 permettant d'augmenter le nombre de logements sociaux et d'établir un nouveau PLQ de manière coordonnée.

Sur la base des contraintes réactualisées, les services de l'administration municipale, conjointement avec l'Etat et les promoteurs privés ont établi une étude d'aménagement comportant plusieurs scénarios de développement.

Après plusieurs présentations en 2010 et 2011 auprès des instances concernées (Commission d'urbanisme, Direction générale de la nature et du paysage, Office du patrimoine et des sites), la Ville de Genève a déposé la DR 18382 tenant compte des demandes exprimées dans les consultations préalables et, en particulier, celles relatives à la protection du patrimoine.

Parallèlement à cela en 2011 et 2012, le projet a été présenté à l'Association du quartier de la Forêt et a fait l'objet d'une information aux habitants à la Maison de quartier des Asters.

Courant 2012, un projet de PLQ a été établi puis a été adapté par la définition d'un périmètre valant plan de site afin de garantir la conservation des éléments patrimoniaux, bâtiments, dépendances et jardins.

3. Description du site et contraintes

3.1 Bâti

Le site est aujourd'hui composé de villas individuelles banales sur la plus grande partie. Il comprend, au nord-ouest, cinq bâtiments dont l'intérêt patrimonial est avéré, vestiges des anciennes propriétés des familles Soret et Comparet.

De l'ancienne campagne Soret, actuellement propriété de l'Etat de Genève, il subsiste l'allée de platanes d'accès latéral depuis la route de Meyrin ainsi que la maison, construite vers 1785.

L'ancienne partie du domaine Comparet, actuellement propriété d'un promoteur privé, est organisée autour d'une cour d'honneur pavée de galets, avec un grand rural situé en face de la maison de maître. A l'est de cette dernière s'étend le parc qui se compose du jardin formel et d'une serre et ses potagers. Datant du début du XVII^e siècle, le bâtiment de l'avenue de la Forêt N° 17 et ses dépendances conservent encore leur caractère d'origine, malgré les transformations du XIX^e siècle.

L'ancien rural situé en limite nord sert aujourd'hui d'habitation et ne fait plus partie du domaine. A l'ouest, le verger qui le prolonge est actuellement en friche.

3.2 Végétation

Le périmètre inclut une végétation arbustive importante, principalement le long de l'avenue de la Forêt; l'avenue est prévue d'être conservée telle qu'elle est. Un cadastre forestier garantit la préservation d'une partie de ce patrimoine végétal. La Direction générale de la nature et du paysage (DGNP) a été associée au projet.

3.3 Accès

Le quartier est longé par la route de Meyrin et accessible uniquement par celle-ci. Extrêmement bien desservi par les transports publics, il présente la particularité qu'aucune voirie ne le traverse. A cet égard, une liaison piétonne transversale reliant l'avenue Trembley et les arrêts de tram de la route de Meyrin vient d'être aménagée par la Ville de Genève en continuité de la rue des Fontaines-Saintes. Quant à l'avenue de la Forêt, c'est un chemin en terre, réservé aux mobilités douces, qui gardera son caractère bucolique. La perméabilité piétonne du quartier devra être améliorée.

3.4 Equipements

Le périmètre est très bien pourvu en établissements scolaires (école Trembley, Collège Rousseau). En revanche, les commerces principaux les plus proches sont situés à 400 mètres (carrefour de la Servette).

4. Objectifs du PLQ/PS

Construire des logements

L'une des principales options du plan directeur communal «Genève 2020» (PDCom) de la Ville de Genève consiste à contribuer à la construction de logements. Plus spécifiquement, le PDCom recommande d'optimiser l'utilisation du sol en zone de développement et d'encourager la concrétisation des potentiels à bâtir. L'établissement de plans d'affectation sur l'ensemble de la zone de développement s'inscrit dans cette optique. Pour ce faire, le PDCom préconise de faire usage du droit d'initiative communale pour élaborer des plans localisés de quartier sur les périmètres stratégiques.

Le besoin d'un nouvel équipement scolaire dans le quartier ayant été écarté, l'opportunité de valoriser le périmètre, et notamment la parcelle 1591, initialement prévue pour une école, est devenue évidente. Le présent PLQ/PS a ainsi pour objectif de permettre le développement d'immeubles de logements d'utilité publique à court terme. Etant entendu que ce périmètre est dans sa quasi-totalité aux mains de collectivités et d'institutions publiques et que de fait, la part de logement social y sera importante.

Respecter et préserver le caractère du végétal et bâti

Pour ce qui concerne le plan de site, les négociations avec l'Office du patrimoine et des sites ont conduit à inscrire un périmètre de protection – plan de site – dans le plan localisé de quartier comme alternative qualitative à la procédure de classement initiée en juin 2012. Le plan de site prescrit des dispositions réglementaires qui définissent les éléments à préserver et les mesures de sauvegarde et d'amélioration des lieux à prévoir. Il permet d'orienter les interventions de conservation et représente en ce sens un instrument plus adapté que le classement, car plus dynamique.

Permettre l'accès du public au parc

De manière à améliorer la qualité de vie des habitants, la Ville de Genève a demandé que l'accès au parc soit garanti. Pour ce faire, elle s'est engagée à entretenir le parc sur la base d'un plan de gestion qui sera établi par elle, parallèlement à la procédure d'adoption du présent PLQ/PS. Une cession à la Ville (ou une servitude de parc public) est prévue à cet effet.

Assurer les perméabilités piétonnes

Les traversées entre la route de Meyrin et l'avenue Trembley sont impossibles pour les véhicules motorisés. Dès lors, il a paru évident de rendre les chemins piétons le plus attractif possible. Des servitudes de passage à pied sont prévues à travers le périmètre.

La principale transversale est prévue par l'allée historique vers le domaine Soret, traversant la cour du domaine Comparet vers les avenues de la Forêt et Trembley. Une place publique sera créée, mettant en valeur les bâtiments protégés. Cette place est à l'articulation entre les deux plans d'affectation décrits au point 3.1 ci-dessus.

5. Caractéristiques du projet de PLQ/PS

Le présent projet de PLQ/PS est constitué de deux sous périmètres:

- un sous périmètre destiné à accueillir les constructions nouvelles: celles prévues par le PLQ 28405, que le présent PLQ/PS abroge en augmentant le gabarit initial de 2 niveaux supplémentaires, et celles issues de l'étude susmentionnée. Ce sous périmètre est régi par les normes de la zone de développement;
- un sous périmètre, régi par la loi sur la protection des monuments et des sites, valant plan de site, destiné à préserver les caractéristiques patrimoniales décrites au point 3.1 ci-dessus.

Le projet de PLQ/PS de la Forêt prévoit:

- une implantation en îlot concentrée au sud-est du périmètre afin de maintenir un dégagement généreux vis-à-vis des maisons de maître et préserver un parc public au centre du quartier suivant l'intention du schéma directeur de 1993;
- l'édification de quatre corps de bâtiments d'une hauteur de R+7 à R+8. Les deux premiers parallèles à la route de Meyrin reprennent les dispositions du PLQ 28405 en y ajoutant deux étages. Les autres bâtiments forment un square à l'intérieur du périmètre à l'abri des nuisances de la route de Meyrin;
- un indice d'utilisation du sol (IUS) de 1.37 sur l'ensemble du périmètre, plan de site et PLQ 28405 compris, soit une surface brute de plancher (SBP) de 44 903 m²;
- la réalisation d'environ 340 logements, dont plus de 2/3 correspondant à du logement d'utilité publique et une trentaine à des droits à bâtir propres à la Ville de Genève;
- un équipement public de type IEPA (immeuble avec encadrement pour personnes âgées) et une crèche publique de 80 places;
- un degré de sensibilité au bruit DS III a été retenu pour les bâtiments bordant la route de Meyrin, qui comprennent des activités commerciales, un équipement et du logement et le DS II pour l'intérieur du périmètre qui ne comporte que des logements;
- la création d'un parking souterrain de 365 places, dont 320 pour les habitants, 12 pour les activités commerciales et 32 places visiteurs. En outre, 355 places pour les vélos sont prévues;
- des espaces collectifs différenciés, allant de la contre-route avec des activités commerciales le long de la route de Meyrin au parc public autour des bâtiments

- patrimoniaux, en passant par un square végétalisé au centre des immeubles et un cordon boisé bordant l'avenue de la Forêt;
- la création d'un parc et d'une place publique permettant la valorisation des bâtiments patrimoniaux. Une servitude à usage de parc et de place ou une cession à la Ville de Genève sont envisagées et ont reçu bon accueil des propriétaires concernés;
 - l'amélioration de la perméabilité du quartier par la réservation de plusieurs servitudes de passage public pour piétons et vélo et notamment par le réaménagement d'un ancien axe historique entre la rue Pestalozzi, le parc et l'école Trembley, et la route de Meyrin et ses arrêts de tram;
 - enfin, le PLQ prévoit 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). Outre les arbres coupés pour faire place aux constructions, une partie de l'arborisation sera élaguée pour dégager les bâtiments patrimoniaux et recréer la liaison piétonne mentionnée ci-dessus. Cela étant, le caractère boisé de l'avenue de la Forêt, les vergers et grande partie de l'arborisation des jardins sont préservés.

6. Concertation

Les principaux propriétaires publics et privés du site ont élaboré ce projet conjointement.

Par ailleurs, deux séances d'information ont été organisées avec des représentants de l'Association des habitants du quartier de la Forêt et une séance publique s'est tenue à la maison de quartier des Asters.

Les instances cantonales ont également participé à l'évolution de ce PLQ/PS: l'Office de l'urbanisme, l'Office du patrimoine et des sites ainsi que la Direction générale de la nature et du paysage ont fait évoluer le projet. Les commissions cantonales d'urbanisme (CU) et des monuments, de la nature et des sites (CMNS) ont été consultées.

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 30A, alinéa 1, lettres c) et e), 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;

vu l'article 39, alinéa 2, de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 4 juin 1976;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article unique. – Approuve dans son principe le projet de plan localisé de quartier valant pour partie plan de site qui prévoit la construction de bâtiments comprenant logements, activités et équipements et la préservation des bâtiments d'intérêt patrimonial entre l'avenue de la Forêt et la route de Meyrin, feuilles cadastrales 29 et 54, section Genève Petit-Saconnex 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 valant pour partie plan de site

