

Proposition du Conseil administratif du 9 février 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 valant pour partie plan de site N° 29790-278, qui prévoit la construction de huit immeubles et d'une salle commune ainsi que la préservation de l'ensemble des villas du Coin-de-Terre, situé au chemin des Eidguenots et au chemin du Nant-Cayla, feuille 43 du cadastre de la Ville 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:

«1. Données foncières

»Le périmètre, d'une superficie totale de 45 552 m², est situé en zone de développement 3 depuis plus de cinquante ans (vote du Grand Conseil le 26 juin 1957).

»La partie nord, vouée à une densification, représente une surface totale de 28 300 m², chemin de desserte compris (soit 62% de l'ensemble). Elle regroupe 25 parcelles numérotées: 2124, 2125, 2152, 2181, 2190, 2193, 2236, 2237, 2239, 2251, 2278, 2372, 2373, 2375, 2376, 2377, 2378, 2744, 2779, 3202, 3203, 3204, 3583, 3584, 4245, section Genève Petit-Saconnex.

»La partie sud, destinée à être préservée (partie valant plan de site), représente un total de 17 252 m², chemin de desserte compris (soit 38% de l'ensemble). Elle regroupe 22 parcelles, numérotées: 2374, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, section Genève Petit-Saconnex.

»2. Bref historique récent

»La Ville de Genève est devenue propriétaire d'une parcelle (N° 2124, superficie 2381 m²), par exercice du droit de préemption en 2007. En outre, plusieurs promoteurs ont déjà acquis ou sont en voie d'acquérir des parcelles afin de les valoriser.

»Par ailleurs, une demande de renseignement (DR 18115) a été déposée par la Ville de Genève en août 2008 et a reçu une réponse favorable du Département

des constructions et des technologies de l'information (DCTI) en juillet 2009. Le présent projet de PLQ reprend l'essentiel de l'image directrice proposée dans la DR en l'approfondissant.

»3. La situation actuelle

»Le projet s'inscrit dans un site enserré entre le cycle d'orientation de Cayla et la campagne Masset, proche de l'extrémité est de l'avenue d'Aire. Cette localisation bénéficie d'une desserte optimale par les transports publics (lignes de bus et de trolleybus à haute fréquence de passage) et un accès rapide à tous les services (commerces, écoles, cycles, etc.).

»La partie aval du site, la plus proche des rives du Rhône, est occupée par l'ensemble des villas dites du Coin-de-Terre bordant le chemin du Nant-Cayla.

»4. Les objectifs

»Les objectifs du projet sont les suivants:

- utiliser rationnellement le sol

La zone de développement 3 a été promulguée en 1957 mais aucune densification ne s'est faite jusqu'à ce jour, alors même que le périmètre est très proche du centre-ville. Cette faible occupation du territoire va notamment à l'encontre des principes de l'aménagement du territoire qui dispose d'orienter le développement de l'urbanisation à l'intérieur du milieu bâti et de créer un milieu bâti compact (énoncé de l'actuelle révision de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire).

- mettre à disposition des nouveaux logements

Le projet propose une densification des terrains afin de participer à l'effort de promotion du logement dans un contexte de très grave pénurie. A cet égard, il ne fait nul doute que cet objectif apparaît comme étant d'un intérêt public prépondérant. L'indice d'utilisation du sol (1,23) correspond aux indices usuels de la zone de développement 3.

La Ville de Genève entend réaliser 100% de ses droits à bâtir pour des logements sociaux selon le régime HBM. Suivant les dispositions légales en vigueur (loi sur les logements d'utilité publique), les propriétaires privés devront réaliser 30% de leurs droits à bâtir pour la mise à disposition de logements subventionnés, le reste étant en PPE. Cette mixité des régimes permettra ainsi de favoriser la diversité sociale au sein du nouveau quartier.

- urbaniser à proximité des transports en commun et des services

Le site donne d'ores et déjà accès à de nombreux services et aux lignes des TPG.

- préserver le patrimoine bâti et paysager

L'analyse méthodique du secteur a permis de mettre en évidence l'intérêt de préserver le secteur des villas du Coin-de-Terre, qui fait l'objet d'un sous-périmètre valant plan de site.

Par ailleurs, le parti proposé vise à prendre en compte les lignes de force paysagères du site et notamment: les cordons boisés, les transparences visuelles à assurer vers les bords du Rhône, le bois de la Bâtie et, au-delà, le Salève, la relation à l'avenue d'Aire et son mail planté ou encore l'intérêt de créer un espace transversal structurant.

- aménager sous l'angle du développement durable en satisfaisant aux trois piliers du développement durable:

Economique: en soutenant la construction de logements et en augmentant le bassin de population pour les commerces et les services existants.

Social: en offrant des logements confortables en régime mixte et en contribuant à l'offre d'habitations supplémentaires à l'échelle de la ville et du canton.

Environnemental: en créant de vastes espaces verts dont une partie en gestion extensive, en préservant le patrimoine bâti, paysager et en utilisant de manière optimale les ressources énergétiques.

- créer des espaces publics de qualité et attrayants

La qualité d'un aménagement tient bien sûr à son bâti mais également aux espaces non bâtis connexes offerts aux usagers. Il s'agit de favoriser une appropriation optimale des espaces publics ou semi-publics en misant sur un urbanisme de qualité dont le règlement spécifique assure le respect lors de la construction et de l'exploitation.

»5. Le projet d'urbanisation (partie nord)

»5.1 *Un projet exemplaire*

»La typologie du bâti retenu, le «plot», rompant avec la barre traditionnelle, privilégie de vastes espaces verts et minéralisés pour les habitants, tout en offrant une densité rationnelle (IUS: 1,23) pour la zone de développement 3 grâce à l'usage de gabarits plus importants mais mesurés. Les circulations autour des bâtiments sont fluides et nombreuses, offrant de multiples échappées. Le traitement des espaces extérieurs fera l'objet d'une attention particulière.

»5.2 *Les constructions*

»Les huit bâtiments projetés comptent sept étages sur rez. Ils permettront la réalisation d'environ 32 200 m² de surfaces brutes de plancher (soit environ

300 logements). La possibilité de créer des puits centraux avec des coursives de distribution offre des espaces de rencontre aux habitants tout en amenant de la lumière naturelle à tous les étages. Les études des typologies possibles ont démontré que les critères des logements sociaux étaient respectés tout en offrant la possibilité de surfaces attrayantes pour la PPE. Les appartements en angle dégagent des vues nombreuses et variées.

»Les rez-de-chaussée mettent à disposition des espaces pour des activités et des locaux associatifs assurant ainsi la pluralité des usages et une plus grande ouverture du quartier sur l'extérieur.

»Une petite construction indépendante est également prévue pour accueillir des manifestations et des réunions des habitants du quartier, lieu qui fait souvent défaut.

»5.3 *Le concept paysager et les espaces publics*

»Le projet proposé est fondé sur un concept paysager fort qui fait explicitement référence à la notion de «parc habité» et «d'esplanade plantée».

»L'esplanade plantée constitue l'espace public majeur du quartier et structure son urbanisation et son aménagement. Sa destination est publique. Elle est composée de plantations libres avec des arbres à grand développement et d'espaces de rencontre ou de jeux.

»Le parc contribue à la valorisation du cadre de vie du quartier et participe à la création de l'identité du «parc habité». Il offre les dégagements nécessaires aux bâtiments et entre les bâtiments. De vocation collective, il permet de mettre à disposition des habitants des espaces libres indispensables au délassement, aux rencontres et aux activités de plein air. Il garantit les ouvertures et les vues sur le paysage (proche et lointain).

»5.4 *Le règlement de quartier*

»Un règlement de quartier, partie intégrante du PLQ, fixe clairement la destination et l'usage des espaces, de manière à garantir un développement harmonieux du quartier sur la durée, bien que toutes les constructions ne se fassent pas au même moment.

»5.5 *Les accès*

»La problématique des accès au site a été étudiée de manière approfondie par les services de la Ville de Genève et la Direction générale de la mobilité (DGM). Un mandat à un bureau d'ingénieurs en transports a été attribué. Ces réflexions

ont permis de quantifier les flux de véhicules attendus tout en prenant en compte la question des circulations piétonnes et cyclables.

»Ainsi, un seul accès sur l'avenue d'Aïre sera conservé (celui par l'actuelle avenue des Eidguenots) pour la partie nord. Le chemin des Eidguenots sera mis en zone de rencontre. L'accès au chemin du Nant-Cayla pour les villas du Coin-de-Terre se fera exclusivement par le chemin William-Lescaze. Seul le Service de la voirie et le SIS conserveront la possibilité de transiter dans l'ensemble du site.

»Aujourd'hui, l'avenue des Eidguenots est intégralement du domaine privé. Afin de permettre la meilleure gestion de l'accès, de l'équipement et de l'entretien, le projet prévoit de la verser au domaine public communal.

»5.6 *Le stationnement*

»Après consultation de la DGM, le taux réglementaire de 1,1 place pour 100 m² de surface brute de plancher a été retenu (soit 1 place pour le logement et 0,1 place pour le stationnement des visiteurs). Eu égard à la bonne accessibilité du site en transports en commun, une réduction du taux de stationnement sera envisageable au cas par cas lors de l'examen des autorisations de construire, notamment pour les logements sociaux. L'ensemble des places pour les résidents est prévu en sous-sol. Les quelques places pour les visiteurs sont localisées en surface.

»Des places pour deux-roues sont également prévues et judicieusement localisées, à proximité immédiate des entrées des bâtiments.

»Enfin, le nombre de rampes d'accès aux places en sous-sol sera réduit. Les études de faisabilité des parcs souterrains ont vérifié leur modularité au gré de la réalisation des projets.

»5.7 *L'environnement*

»5.7.1 La faune

»L'expertise de l'Inspectorat cantonal de la faune a montré que le site ne recevait pas des espèces nécessitant des mesures de protection particulière. Toutefois, le projet propose de mettre en place une gestion extensive de certains espaces verts afin de favoriser la faune locale.

»5.7.2 Les arbres

»Un relevé des arbres a été établi par la Direction générale de la nature et du paysage afin de proposer un projet qui tienne compte du patrimoine arboré. Ce relevé a montré que le cordon boisé longeant l'est du périmètre méritait d'être préservé.

»5.7.3 La flore

»De très vastes espaces verts permettront l'installation de la flore indigène. Le règlement spécifique au plan localisé de quartier détaille précisément les surfaces et leur mise en œuvre.

»Il est par ailleurs prévu de végétaliser obligatoirement au minimum la moitié des toitures des nouveaux bâtiments.

»5.7.4 L'énergie

»Sur la base d'une expertise approfondie commandée par le Service d'urbanisme de la Ville de Genève en collaboration avec le Service cantonal de l'énergie et le Service de l'énergie de la Ville de Genève, un concept énergétique pour l'ensemble du périmètre a été pensé. Les études ont montré l'intérêt de valoriser la ressource géothermique via des pompes à chaleur. Il sera également possible d'activer les ressources solaires par la mise en place d'installations solaires en toitures.

»5.7.5 Les nuisances sonores liées au trafic sur l'avenue d'Aire

»Lors de l'élaboration des projets de construction, faite sous le contrôle d'acousticiens-experts, des mesures architecturales seront prises afin de préserver les bâtiments des nuisances sonores de façon optimale (principalement les bâtiments proches de l'avenue d'Aire).

»6. **La concertation**

»Dès le début des réflexions, un processus d'information et de concertation a été mis en place. Deux séances publiques ont été organisées en février et avril 2008, à la Maison de quartier de Saint Jean, afin de présenter les objectifs d'aménagement et de proposer deux variantes d'urbanisation, en l'occurrence une variante en «plots» et une variante plus traditionnelle utilisant la barre. Suite à chaque séance, l'avis des participants a été demandé sous la forme d'un questionnaire à remplir.

»Une troisième séance de concertation a eu lieu à l'école des Ouches en septembre 2009 pour expliquer le projet plus en détail. Il est à noter que l'inspecteur cantonal de la faune est intervenu pour répondre aux questions sur la valeur faunistique du périmètre. Après cette réunion, le département des constructions et de l'aménagement de la Ville de Genève a proposé de discuter avec l'Association du quartier des Eidguenots qui avait fait part de sa désapprobation face aux propositions d'urbanisation. Soucieux de réunir un large consensus sur l'urbanisation du site, le département des constructions et de l'aménagement a alors

proposé à l'Association du quartier des Eidguenots d'étudier une variante supplémentaire d'urbanisation à condition qu'elle suive les mêmes objectifs que les variantes étudiées jusqu'alors. Le département a mis en place un groupe de travail concerté réunissant des représentants de l'Association du quartier des Eidguenots mais également de l'Association des villas du Coin-de-Terre (groupement Aïre-France), des propriétaires et promoteurs non affiliés à l'association, d'une représentante des habitants du quartier de la Concorde et a recouru à l'appui et aux conseils du Forum Saint-Jean pour suivre la démarche.

»L'Association du quartier des Eidguenots a librement choisi pour modèle de cette étude le PLQ 27755 sis à la promenade Jean-Treina (IUS de 1,23 donc strictement identique à la variante en «plots»).

»Après trois séances de concertation, l'Association du quartier des Eidguenots et l'Association du Coin-de-Terre se sont toutefois refusés à valider les bases de l'étude (soit un IUS de 1,23), préalable pourtant nécessaire pour mener une comparaison sur des bases identiques entre les deux options d'urbanisation. Le processus de concertation s'est dès lors poursuivi sans leur présence et avec les autres acteurs de la concertation (promoteurs, propriétaires, représentante des habitants de la Concorde, représentante de l'Etat de Genève) et a abouti à confirmer formellement le choix de la variante initiale en «plots», unanimement préférée à la variante d'urbanisation type «promenade Jean-Treina».

»7. La partie valant plan de site

»Dès 1920, la Fédération cantonale des jardins ouvriers se préoccupe de la disparition des jardins familiaux créés pendant la Première Guerre mondiale aux environs immédiats de la ville. En 1933, l'Association du Coin-de-Terre se constitue. Elle a comme but d'acquérir des terrains pour des jardins familiaux et de construire des maisons pour des petits revenus. L'Association du Coin-de-Terre construit plusieurs cités-jardins (1934: Le Bouchet, 1935: Bel Essert, etc.).

»En 1947, l'Association du Coin-de-Terre achète à la société Le Stade français SA, les terrains au Nant-Cayla. Cette dernière avait précédemment projeté sur le terrain la construction d'un centre sportif qui fut abandonné.

»Le groupement Aïre-France fut ainsi constitué par l'Association du Coin-de-Terre. Le terrain fut loti de 20 parcelles où on prévoyait de construire des habitations familiales de cinq pièces avec jardin. Le 17 juin 1948, une autorisation de construire fut délivrée par le Département des travaux publics. En 1949, le groupement fut entièrement équipé par l'association. Les architectes mandatés, J.-M. Bommer, J.-J. Mégevand et M. Baumgartner, proposent des maisons jumelles de deux niveaux permettant de faire des économies non négligeables sur la construction.

»Les vingt maisons profitent ainsi des qualités topographiques et géographiques du site et sont implantées en séries parallèlement au chemin du Nant-Cayla.

»7.1 *Objectifs*

»Le plan de site assure que le caractère du site doit être préservé en tant qu'ensemble, notamment les bâtiments qui s'y trouvent, les espaces libres et leurs articulations, les dégagements visuels et la transition paysagère vers les rives du Rhône, le cordon boisé situé à l'est ainsi que les aires d'accès significatives.

»La démolition et la reconstruction de bâtiments de peu d'importance tels que les dépendances et les cabanons de jardins peuvent être autorisés, de même que des extensions, pour autant que ces interventions ne portent pas préjudice au caractère du site.

»Ces constructions sont localisées du côté cour, sur la frange nord des bâtiments maintenus.

»8. **Conclusion**

»Le secteur des Eidguenots, de par sa situation privilégiée, représente une opportunité incontestable pour une urbanisation. Le présent projet permet de participer à l'amélioration de la situation sur le marché du logement en offrant une nouvelle image bâtie, forte d'une vraie mixité sociale et des espaces publics et semi-publics de grande qualité tout en apportant une réelle plus-value en termes d'énergie, de gestion des espaces verts et de garantie quant à la pérennité du patrimoine bâti (plan de site).»

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 activement l'urbanisation de ce secteur sis en zone de développement 3.

Le projet se situant dans un quartier très bien équipé (écoles, transports en commun, commerces), le Conseil administratif considère que les conditions sont totalement réunies pour permettre la réalisation de ce projet dans la mesure où:

- ce plan d'affectation a été élaboré en très étroite collaboration avec les services de la Ville;
- l'indice d'utilisation du sol de 1,23 (pour la partie densifiée) respecte le principe d'optimisation de la zone de développement inscrit au projet de plan directeur communal;

- le projet prévoit de conserver l'ensemble patrimonial et paysager des villas du Coin-de-Terre;
- un travail considérable a été mené pour prendre en compte à part entière les principes du développement durable notamment en matière de concertation, de diversité architecturale et d'écologie;
- un vrai concept paysager et des espaces publics est proposé (le projet a été élaboré en partenariat avec un architecte-paysagiste) non seulement dans le plan en lui-même mais également sur le règlement qui lui est adjoint;
- la morphologie du bâti repose sur une proposition rompant avec la barre traditionnelle tout en offrant de multiples échappées sur l'extérieur ainsi qu'une diversité de typologies des logements;
- le découpage des sous-secteurs des droits à bâtir a été conçu de manière à permettre une réalisation rapide des immeubles pour les entités désireuses de valoriser leur(s) parcelle(s);
- la loi sur la construction de logements d'utilité publique s'applique et permettra la réalisation d'environ 100 logements sociaux d'autant que, la Ville de Genève étant propriétaire d'une parcelle, elle réalisera l'entier de ses droits à bâtir au profit de logements sociaux;
- la réalisation implique, pour la municipalité, des investissements limités en matière d'aménagement des espaces publics, principalement l'aménagement de la zone de rencontre du chemin des Eidguenots et partiellement du chemin du Nant-Cayla, mais dont la taxe d'équipement devrait assurer en partie le financement. Il est à noter que le projet d'assainissement des eaux du périmètre fera l'objet d'une demande séparée auprès de votre Conseil.

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 logements d'utilité publique du 24 mai 2007;

sur proposition du Conseil administratif,

arrête:

Article unique. – De donner un préavis favorable au projet de plan localisé de quartier N° 29790-278, qui prévoit la construction de huit immeubles et d'une salle commune ainsi que la préservation de l'ensemble des villas du Coin-de-Terre, situé au chemin des Eidguenots et au chemin du Nant-Cayla, feuille 43 du cadastre de la ville de Genève.

Annexe: projet de plan localisé de quartier N° 29790

