

Proposition du Conseil administratif du 10 juin 2009, sur demande du Département du territoire, en vue de l'approbation du projet de plan localisé de quartier N° 29713-231, qui prévoit la construction de deux bâtiments de logements sur huit parcelles situées à l'avenue Soret et à la rue Soubeyran, feuille 33 du cadastre de la Ville de Genève.

Mesdames et Messieurs les Conseillers,

A l'appui de sa demande, le Département du territoire 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 no 29713-231, dressé par le département du territoire le 15 janvier 2009, prévoit la construction de deux bâtiments de logements sur huit parcelles situées à l'avenue Soret et à la rue Soubeyran, feuille 33 du cadastre de la Ville de Genève. Il fait suite aux plans localisés de quartier nos 29462-231 et 29656-231, adoptés par le Conseil d'État respectivement le 22 août 2006 et le 3 septembre 2008.

1. Périmètre et données foncières

Ce périmètre d'une superficie de 7058 m², situé en zone de développement 3, est constitué des parcelles privées nos 1207, 1208, 1210 et 1211, des parcelles nos 1209, 1217 et 1220, propriétés de l'État de Genève, ainsi que de la parcelle no 1219, propriété de la Ville de Genève.

2. Objectif du projet de PLQ

Situé dans la couronne suburbaine, le projet 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 1,2 : 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.

Propriétaires de quatre parcelles sur huit, l'État et la Ville de Genève sont directement intéressés à utiliser au mieux les potentiels à bâtir de la zone de développement.

3. Description du site et contraintes

Le site ne comporte pas d'élément bâti ayant une valeur patrimoniale. En revanche, une végétation abondante, caractéristique des tissus pavillonnaires, s'est développée le long des limites de propriétés. L'implantation des bâtiments projetés tient compte du cèdre situé en bordure sud du périmètre concerné.

Le quartier est pourvu d'un parc public (parc des Franchises) et d'infrastructures scolaires (école des Franchises, collège Henry Dunant). À mi-chemin entre la rue de Lyon et la route de Meyrin, il est bien desservi par les transports publics et bénéficiera des retombées en terme de mobilité de la ligne de tramway Cornavin-Meyrin-CERN (TCMC). Il se situe à proximité d'activités et de surfaces commerciales (Planète Charmilles).

4. Historique

Le périmètre du projet est proche de parcelles considérées par le plan d'extension no 24274-231, adopté par le Conseil d'État et par le Grand Conseil en 1960 et abrogé en 1986 au motif d'un indice d'utilisation du sol excessif (IUS=2,5). En octobre 1992, la demande de

renseignement no 16812, portant sur les parcelles nos 1203, 1204, 1205, 1206, 1213 et 1215, a proposé sans succès la construction de deux barres de logements d'une hauteur de R+4 et R+5, ainsi que d'un petit bâtiment de R+4. Ils correspondaient à une première image directrice établie par un urbaniste pour le compte de la Ville de Genève. En 1994, plusieurs variantes d'implantation portant sur l'ensemble du triangle de Soret sont présentées à la commission cantonale d'urbanisme. Le projet abandonné de plan localisé de quartier no 28783-231, établi en 1995 en collaboration avec la Ville de Genève, a retenu des hauteurs d'immeubles de R+3, avec un indice d'utilisation du sol de 1,35. L'année suivante, désavouant le vote de sa commission d'aménagement, le Conseil municipal de la Ville de Genève a approuvé les principes d'aménagement relatifs à ce projet. En janvier 1998, le même conseil a préavisé favorablement le projet de PLQ et l'achat de la parcelle 1224, en vue de la réalisation d'un parc dans la partie nord du triangle. Pourtant, le 27 septembre 1998, suite au référendum lancé par différents opposants et associations de quartier, le projet de PLQ et l'achat de la parcelle sont refusés par votation populaire.

Il faut attendre la demande de renseignement no 17787, enregistrée le 3 janvier 2005, pour reconsidérer le projet d'un édifice d'une hauteur de R+3 sur le périmètre réduit des parcelles nos 1203, 1204, 1205 et 1206. Cette demande de renseignement est à l'origine du PLQ adjacent no 29462-231, adopté par le Conseil d'État le 22 août 2006 (IUS=1,29).

La demande de renseignement no 17918, enregistrée le 29 juin 2006, a conduit à l'établissement du PLQ no 29656-231, adopté par le Conseil d'État le 3 septembre 2008 (IUS=1,29). Il prévoit également un édifice d'une hauteur de R+3 sur les parcelles nos 1212, 1213 et 1215, contiguës au périmètre du PLQ voisin.

5. Caractéristiques du projet de PLQ

Ce projet de plan localisé de quartier, qui se situe dans le prolongement des PLQ nos 29462-231 et 29656-231, comporte des caractéristiques analogues, à savoir :

- L'édification de deux bâtiments d'une hauteur de R+3 ;
- La réalisation d'environ 80 logements ;
- Un indice d'utilisation du sol (IUS) de 1,24 maximum, soit une surface brute de plancher d'environ 8750 m² ;
- La création d'un parking souterrain destiné aux habitants et aux visiteurs. Conformément aux recommandations de la Direction générale de la mobilité (DGM), le projet prévoit un nombre total de 96 places de stationnement, à raison d'un minimum pour les habitants d'une place pour 100 m² de surface brute de plancher (SBP) et pour les visiteurs d'une place pour 800 m² SBP ;
- 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, l'implantation des bâtiments projetés tient compte du cèdre situé en bordure sud du périmètre concerné ;
- Une cession gratuite au domaine public le long de la rue Soubeyran au profit d'un passage pour piétons et cycles ;
- La réservation de servitudes de passage public pour piétons permettant d'améliorer la perméabilité entre les rues Édouard Rod et Soubeyran ;
- Un square à l'usage des habitants du quartier ;
- 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 deux immeubles d'habitations dans un lieu à fort potentiel de développement. »

COMMENTAIRES DU CONSEIL ADMINISTRATIF

Le périmètre de ce projet s'inscrit dans un secteur plus étendu que celui qui avait fait l'objet d'un précédent projet de plan localisé de quartier (PLQ No 28783-231) rejeté par votation populaire le 27 septembre 1998. Comme précédemment, le Conseil administratif soutient l'urbanisation de ce secteur situé en zone de développement 3 depuis 1957, la Ville de Genève ayant la volonté de contribuer à réduire la pénurie de logements.

Il considère que les conditions suffisantes sont aujourd'hui réunies pour permettre la réalisation de ce projet dans la mesure où:

- Le périmètre du projet englobe quatre parcelles maîtrisées par l'Etat et une par la Ville de Genève; ce qui laisse envisager la réalisation à court terme d'au moins un des deux bâtiments prévus (soit environ 30 logements) ;
- Le projet de plan localisé de quartier s'inscrit en prolongation de deux PLQ adoptés récemment par le Conseil d'Etat, à savoir le 22 août 2006 (PLQ 29'462) et le 3 septembre 2008 (PLQ 29'656). Deux requêtes en autorisation de construire concrétisant ces deux PLQ sont actuellement en cours d'instruction. Un dernier PLQ, le 29'714 instruit parallèlement au présent projet, termine la planification du périmètre dit du « Triangle Soret » ;
- Ce projet permettra la réalisation d'une quarantaine de logements sociaux, dont une dizaine sur les parcelles propriétés privées en application de la loi pour la construction de logements d'utilité publique et l'article 4a de la loi générale sur les zones de développement. En outre, le Conseil administratif a obtenu du Conseil d'Etat un engagement formel à réaliser une part importante de logements sociaux pérennes dans ce projet. Monsieur Mark Muller, Conseiller d'Etat en charge du département des constructions et des technologies de l'informations, confirme, dans son courrier du 14 avril 2009 que « *l'Etat réalisera ou fera réaliser des logements de catégorie HBM pour 60% au moins de l'ensemble de ses droits à bâtir dans les PLQ 29'656, 29'713 et 29'714* », soit environ 7'000 m² de surface brute de plancher ;
- Ce PLQ offre à la Ville, propriétaire d'une parcelle, l'opportunité de réaliser un immeuble de logements en coordination avec l'Etat, propriétaire des parcelles voisines ;
- Le gabarit proposé de R+3 offre une cohabitation raisonnable entre les villas voisines et le projet. La modestie de la volumétrie est acceptable dans ce cas bien particulier au vu de l'historique du dossier, du profil du quartier et de la hauteur des bâtiments alentours. A noter que malgré ce petit gabarit, l'indice d'utilisation du sol, de l'ordre de 1,2, respecte le principe d'optimisation de la zone de développement inscrit au projet de Plan directeur communal ;
- Le projet se situe dans un quartier bien équipé (école, crèche, transports, commerces) ;
- Aucune place de stationnement n'est prévue en surface permettant le maintien des caractéristiques du lieu ;
- La réalisation n'implique aucun investissement de la municipalité, à l'exception de la cession qui devra être aménagée le long de la rue Soubeyran en faveur des piétons et des deux-roues.

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 du Territoire;
- 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 :

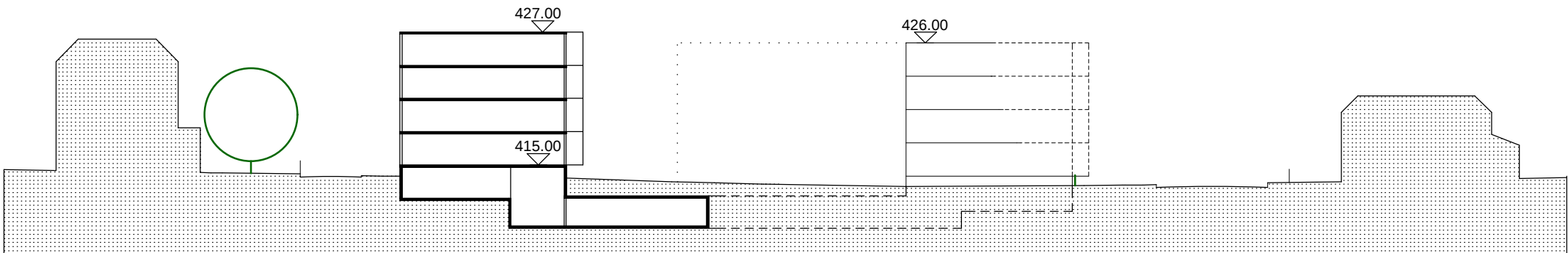
Article premier. – De donner un préavis favorable au projet de plan localisé de quartier N°29'713-231, qui prévoit la construction de deux bâtiments de logements sur huit parcelles situées à l'avenue Soret et à la rue Soubeyran, feuille 33 du cadastre de la Ville de Genève

Art. 2. – De charger le Conseil administratif de poursuivre les négociations avec le Conseil d'Etat afin que celui-ci :

- honore ses engagements en réalisant au minimum 7'000 m2 de surface brute de plancher en logements de catégorie HBM dans les PLQ 29'656, 29'713 et 29'714 ;
- applique sur la parcelle privée l'alinéa 1 de l'art 4A de la loi générale sur les zones de développement.

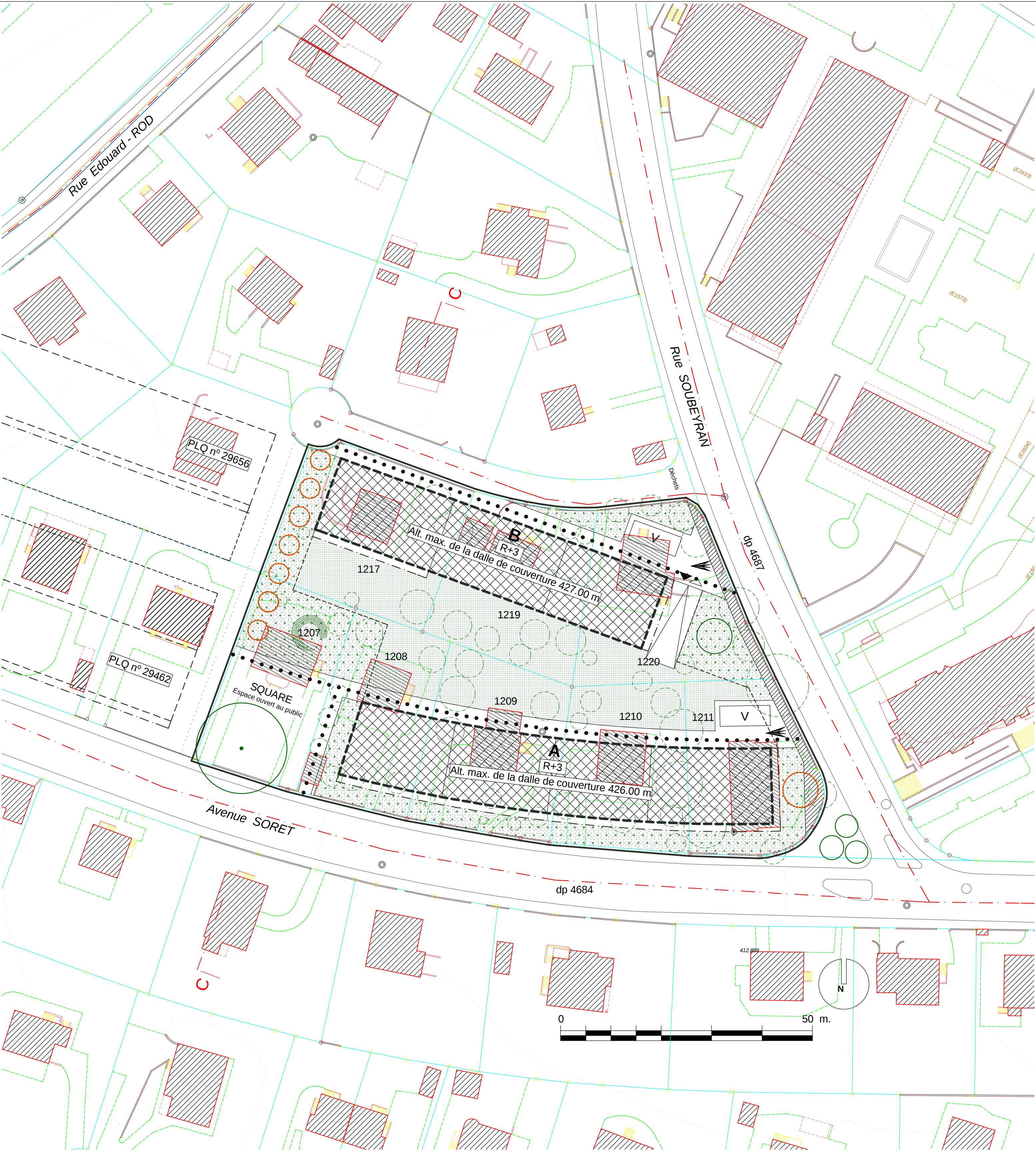
Annexe: projet de plan localisé de quartier N° 29713-231

Genève, le 10 juin 2009



COUPE SCHÉMATIQUE CC

Tableau de répartition des droits à bâtir			
Parcelle n°	Surface totale	SBP future	Bâtiment
1207	792 m ²	982 m ²	A
1208	790 m ²	979 m ²	A
1209	913 m ²	1132 m ²	A, B
1210	818 m ²	1014 m ²	A
1211	809 m ²	1003 m ²	A
1217	996 m ²	1235 m ²	B
1229	893 m ²	1107 m ²	B
1220	1047 m ²	1298 m ²	B
TOTAL	7058 m ²	8750 m ²	



LÉGENDE

Aménagement (selon art. 3, al. 1, LGZD)

- Périmètre de validité du plan
- Degré de sensibilité : OPB II
- Implantation des constructions projetées
Le nombre d'étages est indiqué sur le plan
Périmètre d'implantation
Affectation : logement
Limite d'emprise des constructions en sous-sol
- Accès au parking souterrain / accès des véhicules d'intervention
- Aire de parage des vélos, places abritées et sécurisées
- Végétation existante à sauvegarder / plantation nouvelle
- Engazonnement et plantations : en pleine terre / sur dalle
- Place de jeu

Notes :
La surface brute de plancher (SBP) est limitée à 8750 m², soit un indice d'utilisation du sol (IUS) de 1,24 maximum.
Stationnement des voitures : 87 places habitants
9 places visiteurs
total : 96 places
Stationnement des vélos : 88 places
Une dérogation au sens de l'art. 5, al. 2, du RPSFP (L 5 05.10) pourra être envisagée lors des demandes en autorisation de construire.
Les accès des véhicules d'intervention se conformeront à la directive N° 7 de l'Inspektorat cantonal du feu. Chaque logement sera accessible sans entrave par les sapeurs pompiers (art. 96 RALCI).
Les emplacements pour des postes de transformations des Services Industriels sont réservés.
Les aménagements extérieurs sont dessinés à titre indicatif. Leur mise en œuvre devra être soumise au Service d'urbanisme de la Ville de Genève. 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 (DGNP) et soumis à cette dernière. En cas de toitures plates, ces dernières devront être végétalisées pour créer des milieux de substitution. Les espaces libres de construction doivent rester non clôturés.

L 1.35 - art. 3, al. 5. Le haut standard énergétique, reconnu comme tel 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.

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

- Eaux mélangées existantes
- Les eaux polluées et les eaux non polluées provenant du bâtiment B seront raccordées en système séparatif aux collecteurs du système public d'assainissement des eaux de la rue Soubeyran à mettre en place par la Ville de Genève, conformément au plan de principe d'écoulement du bassin versant DB.
- Les eaux polluées et les eaux non polluées provenant du bâtiment A seront raccordées en système séparatif aux collecteurs du système public d'assainissement des eaux de l'avenue Soret à mettre en place par la Ville de Genève, conformément au plan de principe d'écoulement du bassin versant DB.
- Un concept énergétique devra être élaboré lors de la requête définitive.
- Emprise maximale de la cession gratuite au domaine public communal (principalement au profit des piétons et des cycles)
- Liaison piétonnière (servitude de passage public à pied ; aménagement et entretien à la charge des propriétaires)

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

- Bâtiments dont la démolition est prévue
- Végétation à abattre



RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE

Direction générale de l'aménagement du territoire Service des plans d'affectation et requêtes

GENÈVE - Petit-Saconnex

Feuille cadastrale n° 33

Parcelles n°s 1207, 1208, 1209, 1210, 1211, 1217, 1219 et 1220.

Plan localisé de quartier

Avenue Soret - rue Soubeyran

ENQUÊTE PUBLIQUE

Adopté par le Conseil d'État le : Visa : Timbres :

Adopté par le Grand Conseil le :

Echelle		Date	15.01.2009
		Dessin	MB
Modifications			
Indice	Objets	Date	Dessin
	Synthèse préavis techniques	23.04.2009	MB

Code GIREC		Code alphabétique			
Secteur / Sous-secteur statistique					
35.00.100		GE - PSX			
Code Aménagement (Commune / Quartier)					
231					
Archives Internes		Plan N°	Indice		
		29713			
CDU					
7 1 1 . 5					