Ville de Genève
Conseil municipal

PR-1242

13 juin 2017

Proposition du Conseil administratif du 13 juin 2017, sur demande du Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE), en vue de l'approbation du projet de plan localisé de quartier (PLQ) N° 29 749, situé à l'angle entre l'avenue de Châtelaine et la route des Franchises, feuille cadastrale 50, section Genève Petit-Saconnex.

Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux,

A l'appui de sa demande, le Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE) nous a transmis les explications suivantes sous la forme du rapport explicatif joint en annexe et dont le résumé figure ci-dessous.

Résumé du rapport explicatif

Le PLQ N° 29 749, situé à l'angle entre l'avenue de Châtelaine et la route des Franchises de la Ville de Genève, jouxte le parc des Franchises et fait face au nouveau parc Hentsch. Le site est bordé, à l'est, de l'autre côté de la route des Franchises, par les bâtiments de Hispano-Suiza dont la démolition et reconstruction est en cours. A l'ouest, le PLQ N° 29 742 adopté en mai 2012 propose deux bâtiments perpendiculaires à l'avenue des Franchises, de part et d'autre du cèdre existant.

Situé en zone de développement 3 depuis novembre 2016 (MZ 29 748), le secteur est actuellement occupé par des villas construites dans les années 1950.

Suite à l'identification par les planifications communale et cantonale des secteurs à densifier le long de l'avenue de Châtelaine, l'Office de l'urbanisme, en collaboration avec les services de la Ville de Genève, a établi, en 2009, l'étude «Avenue de Châtelaine» destinée à offrir une image d'ensemble cohérente, dans un quartier en mutation. Ce secteur s'inscrit également dans le périmètre plus large des Franchises, qui fait partie du Grand Projet Châtelaine. Mené en collaboration avec les communes de Genève et de Vernier, ce dernier vise à créer un quartier mixte, bien desservi par le plan directeur des transports en commun (TC) et doté d'espaces publics et naturels de qualité.

L'objet du présent projet est de compléter le PLQ existant (PLQ N° 29 742) de sorte à terminer le front de l'avenue de Châtelaine. L'implantation des bâtiments, perpendiculaire à l'avenue de Châtelaine selon un axe nord/sud, permet de limiter le nombre d'appartements exposés au bruit, tout en laissant pénétrer le soleil généreusement entre les bâtiments.

Situé en bordure du parc des Franchises, ce nouveau quartier constitue une opportunité pour améliorer la perméabilité entre ce dernier et l'avenue de Châtelaine et, par conséquent, assurer une continuité piétonne en direction du parc Hentsch et de la voie verte d'agglomération.

Le PLQ N° 29 749 prévoit un indice de l'utilisation du sol (IUS) de 1,85, représentant 15 500 m^2 de surfaces brutes de plancher (SBP) correspondant à 140 logements et 1100 m^2 de SBP activités.

Le parti pris urbain se concrétise sous la forme de trois bâtiments de gabarit de R+6+attique destinés à des logements, avec des bâtiments de liaison au rez affectés à des activités en front de rue.

Un parking souterrain avec un seul accès situé sur la route des Franchises hébergera l'ensemble des places (voitures et motos) liées aux logements et aux activités. Aucune place de stationnement pour les voitures n'est prévue en surface.

Une cession au domaine public communal au sud permettra la requalification de l'avenue de Châtelaine avec de larges trottoirs, une piste cyclable, des plantations de platanes et un bus en site propre.

Un concept énergétique accompagne également le PLQ.

Dans le cadre du processus de concertation, deux rencontres ont eu lieu avec les habitants courant 2016.

Commentaires du Conseil administratif

Comme le précise le rapport explicatif, le projet de PLQ est conforme aux objectifs du plan directeur cantonal et a été élaboré par les services du DALE en concertation avec les services de l'administration municipale.

Le périmètre est également identifié comme devant faire l'objet d'un renouvellement urbain par le plan directeur communal «Genève 2020» (PDCom). Celui-ci prescrit ainsi une densification à dominante de logements, avec un front d'activités susceptible d'animer l'avenue de Châtelaine (fiche PL5).

Le projet de PLQ a été adapté en tenant compte des remarques des services, notamment pour ce qui concerne les aspects fonciers, cessions et servitudes.

Au bénéfice de ce qui précède, nous vous invitons, Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux, à approuver le projet de délibération ci-après.

PROJET DE DÉLIBÉRATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

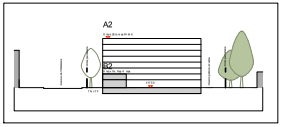
vu la demande du Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie;

sur proposition du Conseil administratif,

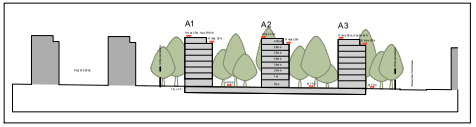
décide:

Article unique. – Approuve le projet de plan localisé de quartier N° 29 749, situé à l'angle entre l'avenue de Châtelaine et la route des Franchises, feuille cadastrale 50, section Genève Petit-Saconnex.

Annexes:
- projet de plan localisé de quartier N° 29 749
- règlement du plan localisé de quartier N° 29 749
- rapport explicatif plan localisé de quartier N° 29 749



Coupe schématique B-B



Coupe schématique AA

Plan d'équipement et, des con tiennes e t des dont anisation - LEGENDE

1. GENERALITES

Périmètre arrêté

1.1 ESPACES EXTERIEURS

Aménagement des abords

1.2 ZPU

Aire d'implantation

Bâtiment à démolir

1.3 ACCES ET STATIONNEMENT

Aire d'implantation stationnement souterrain

Voie ferroviaire

4. ENVIRONNEMENT ET PROTECTION CONTRE LES ACCIDENTS MAJEURS

Voie très sensible au bruit

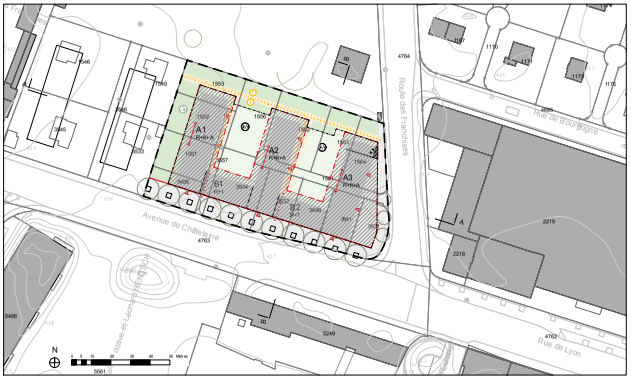
Nécessité protection OPB

5. F ONCIER

Servitude de passage publics piétons vélo

Zone impossible automatiser porte automatique

Plan d'équipement



Plan d'aménagement

Plan d'en dragen ent - LEGENDE

1. GENERALITES

Périmètre de arrêté

1.1 ESPACES EXTERIEURS

Rue

Cheminement piétons

Cheminement cycles

Espace extérieur majorité environnantes

Espace extérieur majorité environ régular

Jardinet plantage

Pot végétaux

Place de jeux

Végétation arbreux planter

1.2 ZPU

Implantation

Aire d'implantation

Front d'implantation

Alignement de construction

Passage

Accès aux immeubles

3. ACCESET STATIONNEMENT

4 niveaux garage souterrain

5 niveaux d'enterrement garage souterrain

Aire d'implantation stationnement souterrain

DEPARTEMENT DE L'AMENAGEMENT, DU LOGEMENT ET DE L'ENERGIE

Canton de Genève — Office cantonal de l'eau — Direction du développement / Gestion des dossiers

GENEVE PETIT-BACONNEX

Plan localisé de quartier

situé à l'angle entre l'avenue de Châteleine et la route des Franchises

Mise en vigueur par

Enquête publique

Feuille cadastrale n° : 8

Parcelles n° : 1601, 1600, 1593, 1594, 1595, 1596, 1597, 1598, 1599, 3486, 3485, 3484, 3483, 3481, 3482, 3534, 3561 et

Rg sur divers TM n° 3557

Plan n° : **29749**

Échelle : 1/500 et 1/1000

Indice : A à qui se rattache à plans n° : (01.1)

résultant du Conseil d'Etat : (2. PR-4444)

Date : 21.12.2012

Dess. : Dess. n°

Fichier : dessin-cn-locaux-pla-2132.dwg

A dopté par le conseil d'Etat le : (jjmm.aa.aa)

Modifications

Indice	Date	Nature
A	21.12.12	MP
01.1	21.12.12	MP

DEVELOPPEMENT / GESTION DES DOSSIERS	
DEVELOPPEMENT DU DOSSIER	MP
DESSIN CN	MP
DESSIN CN	MP

GENEVE – SECTION PETIT-SACONNEX

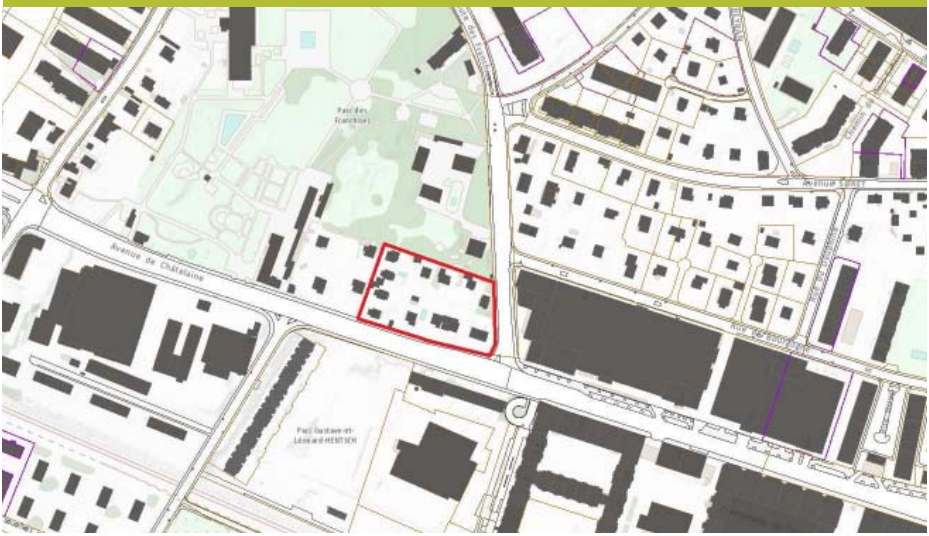
Mai 2017

Règlement

Plan localisé de quartier n° 29'749

Avenue de Châtelaine – route des Franchises

ENQUETE PUBLIQUE



REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

Table des matières

Généralités **1**
Article 1: Champ d'application 1
Article 2: Mesures de l'utilisation du sol 1
Article 3: Tableau de répartition et de localisation des droits à bâtir 2

Espaces extérieurs **2**
Article 4: Etude d'ensemble 2
Article 5: Mise en œuvre des aménagements des espaces extérieurs 2
Article 6: Cheminements 3
Article 7: Végétations, arbres à planter 3

Bâti **3**
Article 8: Aire d'implantation 3
Article 9: Hauteur maximum 4
Article 10: Accès aux immeubles 4
Article 11: Toitures 4
Article 12: Cohérence architecturale 4

Accès et stationnement **4**
Article 13: Accès et secteur d'accès au garage souterrain 4
Article 14: Places de stationnement 5
Article 15: Accès véhicules d'intervention 5

Protection contre le bruit **6**
Article 16: Degré de sensibilité au bruit 6
Article 17: Gestion des eaux 6
Article 18: Concept énergétique territorial 6
Article 19: Gestion des sols 7

Foncier **7**
Article 20: Servitude de passage public 7
Article 21: Cession au domaine public communal 7

Généralités

Article 1: Champ d'application

1 Le présent règlement vaut règlement de quartier au sens de l'article 4 de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957 (RSG L 1 35 ; LGZD). Il complète le plan localisé de quartier N° 29749-210 (ci-après PLQ), composé d'un volet « aménagement » et d'un volet « équipement, contraintes et domanialités », qui régit l'aménagement des parcelles comprises à l'intérieur de son périmètre de validité.

2 Le plan et son règlement sont accompagnés d'un concept énergétique territorial (CET) au sens de l'article 11, alinéa 2, de la loi sur l'énergie, du 18 septembre 1986 (RSG L 2 30; LEn) N° 2010-06, validé par l'office cantonal de l'énergie (OCEN) le 10 décembre 2010, ainsi que de son avenant, N° 2016-11, validé le 10 novembre 2016.

3 Pour le surplus, et sauf dispositions contraires du présent règlement ou résultant d'éventuelles conventions particulières au sens des articles 3A, alinéa 6 et 4 alinéa 2 LGZD, les dispositions du règlement-type annexé au règlement d'application de la loi générale sur les zones de développement, du 20 décembre 1978 (RSG L 1 35.01 ; RGZD), sont applicables.

Article 2: Mesures de l'utilisation du sol

1 L'indice d'utilisation du sol (IUS) est de 1.85 représentant un maximum de 15'500 m^2 de surfaces brutes de plancher (SBP), dont:

- 14'400 m^2 de SBP logements
- 1'100 m^2 de SBP activités.

2 L'indice de densité (ID) est de 2.32.

Article 3: Tableau de répartition et de localisation des droits à bâtir

Tableau de répartition des droits à bâtir								Localisation des droits à bâtir en m2				
parcelle N°	surf. terrain	droits à bâtir	SBP dépendances	**SPB totale**	A1	A2	A3	B1	B2
1551	543 m2	1'007 m2	107 m2	**1'114** m2	1114				
1552	540 m2	1'002 m2	107 m2	**1'109** m2	1109				
1553	540 m2	1'002 m2	107 m2	**1'109** m2	1109				
1556	687 m2	1'275 m2	73 m2	**1'348** m2		1348			
1561 dép.	356 m2	661 m2							
1562	899 m2	1'668 m2	73 m2	**1'741** m2		1741			
1563	555 m2	1'030 m2	73 m2	**1'103** m2			1103		
1564	639 m2	1'186 m2	73 m2	**1'259** m2			1259		
3486	443 m2	822 m2	107 m2	**929** m2	929				
3498	516 m2	957 m2	73 m2	**1'031** m2			760		270
3531	454 m2	842 m2	73 m2	**916** m2			916		
3532	577 m2	1'071 m2	73 m2	**1'144** m2		1144			
3534	896 m2	1'662 m2	73 m2	**1'736** m2	739	767		230	
3541	479 m2	889 m2	73 m2	**962** m2			962		
3557 dép.	230 m2	427 m2							
TOTAL	**8354 m2**	**15'500 m2**	**1'087 m2**	**15'500**	**5000**	**5000**	**5000**	**230**	**270**

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

Espaces extérieurs

Article 4: Etude d'ensemble

1 Les aménagements paysagers sont dessinés à titre indicatif. Ils doivent faire l'objet d'une étude d'ensemble du périmètre préalablement aux requêtes en autorisation de construire. Cette étude doit être jointe aux dossiers de demande d'autorisation de construire.

2 Cette étude servira de document de référence à la commune, au département en charge de l'aménagement ainsi qu'aux services concernés, lors de l'examen des requêtes définitives en autorisation de construire.

3 Le premier requérant établira cette étude d'aménagement des espaces extérieurs à sa charge.

Article 5: Mise en œuvre des aménagements extérieurs

1 Les espaces végétalisés ne doivent pas entraver les accès aux immeubles et les accès piétons.

2 Les espaces libres de construction ne doivent pas être clôturés.

3 Le coût et l'entretien des plantations, ainsi que des aménagements extérieurs situés dans le nouveau quartier, sont à la charge des requérants. L'art. 7 al. 3 est réservé.

Article 6: Cheminements

1 Les liaisons piétonnes et cyclables prévues par le plan, doivent être aménagées impérativement.

2 Ces cheminements doivent être réalisés avec un matériau perméable.

3 Les passages sous les bâtiments bas ou entre ceux-ci doivent avoir une largeur minimum de 5 mètres.

4 L'aménagement des espaces destinés à être cédés au domaine public communal doit être conçu et réalisé en coordination avec les autorités communales et cantonales.

Article 7: Végétation, arbres à planter

1 Des arbres à grand développement (platanes) doivent être plantés dans le prolongement de ceux existants sur la rue de Lyon, depuis le carrefour des Charmilles.

2 Les projets de plantations doivent se conformer aux directives de la direction générale de l'agriculture et de la nature (DGAN) et être soumis à cette dernière.

3 Les plantations sur l'avenue de Châtelaine sont à la charge des requérants et l'entretien incombera à la commune, s'agissant du domaine public communal.

Bâti

Article 8: Aire d'implantation

1 L'aire d'implantation en forme de peigne comprend les bâtiments A1, A2 et A3, comportent chacun 5'000 m^2 de SBP, dont 4'800 m^2 destinés à du logement et 200 m^2 à des activités. Les activités sont situées aux rez et 1er niveau donnant sur l'avenue. Ces bâtiments sont implantés perpendiculairement à l'avenue de Châtelaine.

2 L'aire d'implantation comprend encore deux bâtiments, B1 et B2, destinés à des activités et qui doivent s'implanter parallèlement à l'avenue de Châtelaine. Ils comportent respectivement 230 et 270 m^2.

3 La sur-largeur de l'aire d'implantation côté route des Franchises permet de traiter l'angle entre l'avenue de Châtelaine et ladite route.

4 Des émergences de peu d'importance sont possibles pour des installations techniques (capteurs solaires, antennes, cages d'ascenseurs, escaliers, locaux de service, etc.).

5 Les distances et vues droites applicables à l'ensemble du périmètre doivent être respectées et doivent correspondre à la règle suivante: $\Delta \geq (H - 6\ m) \times 3/5 \geq 6\ m$, indiquée à l'article 29 alinéas 2 et 3 de la loi sur les constructions et installations diverses (RSG L 5 05 ; LCI), du 14 avril 1988.

6 La distance entre les bâtiments A1 et A2, et A2 et A3 doit être de 23 mètres au minimum.

Article 9: Hauteur maximum

1 La hauteur maximum des bâtiments A1, A2 et A3 est de 22 m, mesurée au niveau supérieur de la dalle de couverture, sous les attiques, depuis le terrain naturel (TN).

2 La hauteur maximum des bâtiments B1 et B2 est de 7 m, mesurée au niveau supérieur de la dalle de couverture, depuis le TN.

3 Les bâtiments A1, A2 et A3 doivent avoir un gabarit maximum de R+6+Attique. Les attiques doivent correspondre au 65% de la surface de la toiture.

4 Les bâtiments B1 et B2 doivent avoir un gabarit maximum de R+1.

5 Le nombre de niveaux maximum est indiqué sur le plan d'aménagement.

6 La hauteur des rez-de-chaussée est de 4 m minimum

Article 10: Accès aux immeubles

1 La localisation et le nombre des accès aux immeubles peuvent être adaptés lors des demandes définitives en autorisation de construire.

2 Les rez-de-chaussée donnant sur l'avenue de Châtelaine et la route des Franchises doivent être de plein pied.

Article 11: Toitures

1 Les toits plats doivent être pour partie accessibles aux habitants et utilisables. Le solde doit être végétalisé.

2 Le mélange grainier pour les toitures extensives doit être conforme aux "Recommandations relatives à la fourniture des mélanges grainiers Genève".

Article 12: Cohérence architecturale

Les futurs projets doivent présenter une cohérence paysagère et architecturale. L'autorité compétente peut refuser une autorisation de construire, lorsque la réalisation du projet concerné serait de nature à empêcher la réalisation d'un aménagement cohérent à l'échelle du PLQ.

Accès et stationnement

Article 13: Accès et secteur d'accès au garage souterrain

1 Le secteur d'accès au garage souterrain correspond à son accès tel que fixé par le plan d'aménagement.

2 L'aire d'implantation du garage souterrain peut également inclure les surfaces dévolues aux locaux annexes (locaux techniques, caves, abris PC, etc.).

3 L'accès au garage souterrain doit se faire depuis la route des Franchises.

Article 14: Places de stationnement

a) Nombre de places de stationnement voitures

[1] Le nombre total de places de stationnement pour les voitures est de 75. Il se décompose comme suit:

- Logements: - 72 places pour les habitants
  - 0 places pour les visiteurs
- Activités: - 2 places pour les employés
  - 0 places pour les visiteurs
  - 1 place pour les personnes à mobilité réduite

b) Localisation des places de stationnement voitures

[2] Toutes les places de stationnement voitures se situent dans le parking souterrain.

c) Nombre de places de stationnement deux-roues motorisés (2RM)

[3] Le nombre total de places de stationnement pour les deux-roues motorisés est de 35.

Il se décompose comme suit:

- Logements: 29 places
- Activités: 6 places

d) Localisation des places de stationnement 2RM

[4] Toutes les places de stationnement 2RM se situent dans le parking souterrain.

e) Nombre de places de stationnement vélos

[5] Le nombre total de places de stationnement pour les vélos est de 222. Il se décompose comme suit:

- Logements: 216 places
- Activités: 6 places

f) Localisation des places de stationnement vélos

[6] Les 222 places de stationnement vélos sont situées, pour partie, dans les cours entre les bâtiments et le solde, dans les rez-de-chaussée, à proximité immédiate des allées d'immeubles.

[7] Les places vélos doivent être facilement accessibles, abritées et équipées contre le vol.

[8] Les places de stationnement pour voitures, deux-roues motorisés et vélos, doivent être aménagées simultanément à toute nouvelle construction.

Article 15: Accès des véhicules d'intervention

Les accès des véhicules d'intervention doivent se conformer à la directive N° 7 du règlement d'application de la loi sur la prévention des sinistres, l'organisation et l'intervention des sapeurs-pompiers (RSG F 4 05.01 ; RPSSP), du 25 juillet 1990. Chaque logement doit être accessible sans entrave par les sapeurs-pompiers.

Protection contre le bruit

Article 16: Degré de sensibilité au bruit

1 Conformément aux articles 43 et 44 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986 (RS 814.41;OPB), il est attribué les degrés de sensibilité (DS) II et III aux biens-fonds compris dans le périmètre du PLQ, selon les indications figurant sur le plan d'équipement, des contraintes et des domanialités.

2 Des mesures de protection contre le bruit doivent être mises en place sur les façades en dépassement des futurs locaux à usage sensible au bruit compris dans le périmètre du plan, afin de respecter les exigences des art. 31 et 32 OPB.

3 Des dispositions typologiques et architecturales sont nécessaires pour les pignons des bâtiments A1, A2 et A3 afin de répondre aux dépassements des valeurs limites d'immission correspondant au DS III de jour comme de nuit sur l'avenue de Châtelaine et uniquement de nuit sur la route des Franchises. Aucune chambre ou séjour ne peuvent être prévus directement sur l'avenue de Châtelaine.

4 Les appartements doivent être majoritairement traversants.

5 Un assentiment de l'autorité compétente peut être demandé si les mesures proposées au stade des autorisations de construire ne permettent pas de respecter les valeurs limites d'immission selon l'art. 31 al.1 OPB

6 Une attention particulière devra être observée pour limiter les émissions de bruit provenant de la trémie d'accès au parking en sous-sol sur les bâtiments existants et projetés, en respect des valeurs de planification VP de l'annexe 6 de l'OPB. Des solutions constructives devront être proposées dans le cadre des autorisations de construire.

Article 17: Gestion des eaux

1 Le réseau d'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales des constructions du PLQ doit être conçu en système séparatif et raccordé au système public d'assainissement de l'avenue de Châtelaine.

2 Le débit des eaux pluviales généré ne doit pas excéder celui généré par un coefficient de ruissellement de 45% (temps de retour de dimensionnement de 10 ans).

3 Des mesures de gestion des eaux pluviales à la parcelle doivent être prévues pour l'ensemble du périmètre.

4 Les toitures des bâtiments doivent être conçues afin de stocker et de limiter l'écoulement des eaux pluviales.

Article 18: Concept énergétique territorial

1 Le CET N° 2010-06 validé le 10 décembre 2010 et son avenant le CET N° 2016-11 validé le 10 novembre 2016 par l'office cantonal de l'énergie, orientent et organisent ce territoire en termes de planification énergétique territoriale. Ces CET doivent faire l'objet de mises à jour régulières en fonction de l'évolution des projets et des variantes d'approvisionnement énergétiques choisies.

2 En regard de l'article 15 al. 2 de la loi sur l'énergie (RGS L 2 30; LEn), des réservations suffisantes doivent être prévues en toiture pour la valorisation de l'énergie solaire (sous l'art. 17 du CET).

3 Pour chaque projet, le requérant est tenu de faire un point de situation avec l'OCEN le plus tôt possible mais au plus tard au stade de la demande préalable (sous l'art. 17 du CET).

Article 19: Gestion des sols

Les matériaux d'excavation non pollués issus de la réalisation du PLQ doivent être réutilisés au maximum dans le périmètre dudit PLQ, dans les limites de l'article 9. Ceci signifie qu'il faut intégrer, dans le projet des bâtiments et d'aménagement des espaces extérieurs, la réutilisation sur place des matériaux d'excavation (remblayage des fouilles, aménagements paysagers et utilitaristes, etc.).
Si aucune valorisation sur place n'est réalisable, ou si cette option a été écartée, au cours de l'avancement des études, la raison doit être clairement expliquée et justifiée.

Foncier

Article 20: Servitude de passage public

1 Les cheminements piétons et cyclables indiqués en plan sont obligatoires; ils doivent faire l'objet d'une servitude de passage public (piétons et vélos) inscrite au registre foncier préalablement à la délivrance des autorisations de construire.

2 L'aménagement, l'entretien et le nettoyage de la servitude de passage public sont à la charge des propriétaires des parcelles grevées.

Article 21: Cession au domaine public communal

1 L'emprise des cessions gratuites au domaine public communal est une emprise maximale: l'emprise définitive doit être déterminée lors de la dépose des dossiers de requêtes en autorisation de construire.

2 Les droits à bâtir des emprises des cessions au domaine public communal sont reportés dans l'aire d'implantation.

GENEVE – SECTION PETIT-SACONNEX

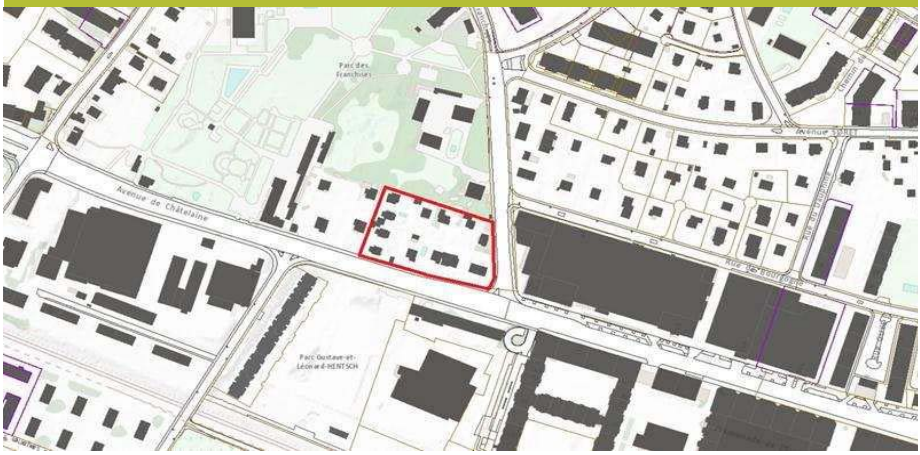
Mai 2017

Rapport explicatif

Plan localisé de quartier N° 29'749

Avenue de Châtelaine - route des Franchises

ENQUETE PUBLIQUE



REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

Table des matières

1. Introduction 1

1.1 Résumé 1

1.2 Qu'est-ce qu'un rapport explicatif? 1

2. Contexte 2

2.1 Le site 2

2.2 Le contexte d'aménagement 4

2.2.1 Plan directeur cantonal 4

2.2.2 Plan directeur communal 5

2.2.3 Modification des limites de zones 6

2.2.4 Etude de secteur 6

3. Présentation des études préalables 111

3.1 La chronologie des études 11

3.2 Le diagnostic 11

3.2.1 Patrimoine 11

3.2.2 Protection contre le bruit 11

3.3 Les enjeux 12

3.4 Les scénarios de développement 13

4. Projet 16

4.1 Le parti d'aménagement retenu 16

4.2 Les principes réglementaires 17

4.3 Principes urbanistiques 17

4.2.2 Le stationnement 19

4.2.3 Accès pompiers 21

5. Processus décisionnel 22

5.1 Les décisions aux trois stades d'élaboration du PLQ 22

5.2 La concertation 22

6. Mise en œuvre 23

6.1 Les requêtes en autorisation de construire 23

6.2 L'interprétation du plan 25

1. Introduction

1.1 Résumé

Le présent plan localisé de quartier (PLQ) N° 29'749 est situé sur le territoire de la Ville de Genève – section Petit-Saconnex, à l'angle entre l'avenue de Châtelaine et la route des Franchises, sur les parcelles N°s 1551, 1552, 1553, 1556, 1561, 1562, 1563, 1564, 3486, 3498, 3531, 3532, 3541, 3534 et 3557.

Il s'agit d'un ensemble de parcelles occupé par 9 villas construites dans les années 1950 et 4 villas construites avant 1920.

La surface totale du projet de PLQ représente environ 8'350 m^2.

Cette surface est identifiée par le Plan directeur cantonal (PDCn) 2030 et le plan directeur communal comme périmètre à densifier. Il a été initié dans la continuité du PLQ N°29'472, adopté en mai 2012. Le projet de modification des limites de zones N°29'748 pour le présent périmètre a été adopté le 25 novembre 2016.

Afin d'établir le PLQ voisin N° 29'742, une étude avait été mandatée en 2009 pour l'ensemble du périmètre situé entre l'entrée du parc des Franchises depuis l'avenue de Châtelaine et la route des Franchises.

Situé en zone de développement 3, le présent projet de logements et d'activités nécessite l'établissement d'un PLQ, conformément à l'article 2, alinéa 1, de la loi générale sur les zones de développement (RSG L 1 35 ; LGZD).

Le dossier du PLQ N° 29'749 est composé des documents suivants:

- Le plan comprenant un volet "aménagement" et un volet "équipement, contraintes et domanialités".
- Le règlement.
- Le présent rapport explicatif comprenant notamment l'historique du développement du projet et des recommandations.
- Le concept énergétique territorial (CET N°2010-06) et son avenant (CET N°2016-11) accompagnent par ailleurs le dossier de PLQ.

1.2 Qu'est-ce qu'un rapport explicatif?

Le rapport explicatif est le document d'accompagnement de la procédure d'adoption d'un PLQ. Il sert principalement à informer le public sur l'origine et les objectifs du projet, ainsi qu'à rendre compte de la concertation mise en place dans le cadre de l'élaboration de ce dernier.

Ce document est une pièce constitutive qui n'est pas opposable aux tiers. Toutefois, il permet d'approcher et de comprendre l'orientation prise par les diverses parties ayant mené à l'élaboration des documents formels constituant le PLQ, à savoir : le règlement et le plan du PLQ.

Il précise également les recommandations organisationnelles, architecturales et paysagères du PLQ.

2. Contexte

2.1 Le site

Le PLQ N° 29'749, situé à l'angle entre l'avenue de Châtelaine et la route des Franchises, sur la section Petit-Saconnex de la Ville de Genève, jouxte le parc des Franchises et fait face au nouveau parc Hentsch.

Le site est bordé, à l'est, de l'autre côté de la route des Franchises, par les bâtiments de Hispano-Suiza dont la démolition est en cours. A l'ouest, le plan localisé de quartier N° 29'742 adopté en mai 2012 propose deux bâtiments perpendiculaires à l'avenue de Châtelaine, de part et d'autre du cèdre existant et prévu maintenu dans ce PLQ en force.

Une végétation abondante caractéristique des tissus pavillonnaires s'est développée principalement le long des limites de propriété.

Vue aérienne du quartier

Vue aérienne du périmètre du PLQ N° 29'749

Le terrain, orienté principalement nord-sud, est légèrement incliné vers l'est.

Ce secteur est occupé par 4 villas construites avant 1920 et 9 dans les années 1950. Le parcellaire, composé de petites parcelles dont les surfaces varient entre 450 et 900 m^2 avec une majorité autour des 550 m^2, est caractéristique de la zone villas.

Les 15 parcelles, dont 2 dépendances, constituent une surface totale de 8'354m^2.

En ce qui concerne l'accessibilité, ce périmètre bénéficie d'une situation privilégiée avec quatre lignes de transports collectifs (TC) passant par l'avenue de Châtelaine et la route des Franchises, pour le relier au centre-ville et à l'aéroport. Le centre commercial des Charmilles se trouve à quelques centaines de mètres.

Quant aux infrastructures scolaires, le quartier dispose de l'école de l'Europe au sud-est et de l'école de Vieusseux au nord.

2.2 Le contexte d'aménagement

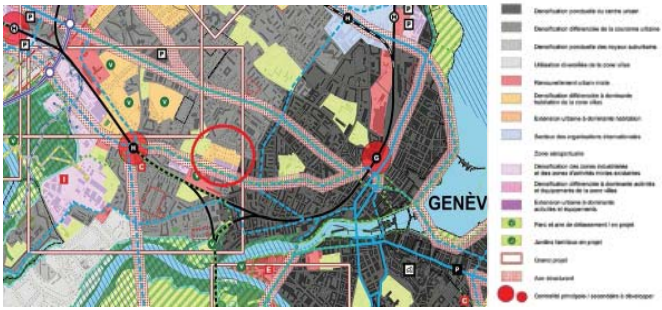
2.2.1 Plan directeur cantonal

Le Plan directeur cantonal (PDCn) 2030, adopté par le Grand Conseil le 20 septembre 2013 et approuvé par le Conseil fédéral le 29 avril 2015, identifie ce secteur pour une densification par modification de zones (MZ). La fiche de mesures A03 "étendre la densification de la zone villas par modification de zone", décrit plus spécifiquement les actions à entreprendre pour développer les secteurs en zone villas, situés en périphérie de la couronne urbaine ou le long de voies structurantes, bien desservis par les transports publics et ayant un niveau d'infrastructures et d'équipements suffisant.

Les objectifs de densification de la zone villas par MZ sont les suivants:

- Densification forte de secteurs déjà bâtis ou en zone constructible, contribuant à une utilisation optimale des zones à bâtir et du sol.
- Réalisation de quartiers denses dans des secteurs bien desservis par les transports publics.
- Forte augmentation à moyen et long terme du parc de logements répondant aux divers besoins de la population.
- Développement de la mixité sociale, générationnelle et fonctionnelle.
- Qualité urbaine grâce à un projet d'ensemble coordonnant les opérations.
- Création de quartiers durables, assurant de bonnes conditions de vie, sociales et environnementales.
- Diminution des atteintes à l'environnement et à l'agriculture induites par l'étalement urbain, la périurbanisation diffuse et l'augmentation du trafic pendulaire.

Pour ces secteurs, le PDCn 2030 prône une densité intermédiaire, soit un indice de densité (ID) minimal de 1.8.



Extrait de la carte du schéma directeur cantonal du PDCn 2030

Ce périmètre fait aussi partie du Grand-Projet Châtelaine, décrit à la fiche P07.

2.2.2 Plan directeur communal

Le périmètre est également identifié comme devant faire l'objet d'un renouvellement urbain par le plan directeur communal (PDCom) 2020 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.

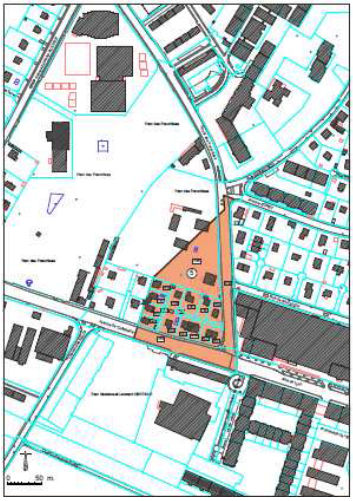
Le PDCom prescrit ainsi une densification à dominante de logements, avec un front d'activités susceptible d'animer l'avenue de Châtelaine.

Extrait du plan directeur communal 2020 de la Ville de Genève

2.2.3 Modification des limites de zones

La modification des limites de zones (MZ) N° 29'748, portant sur les parcelles du présent PLQ, ainsi que sur une partie de la parcelle N° 1565 située au nord du périmètre, a été adoptée le 25 novembre 2016 par le Grand Conseil. Cette MZ propose de créer une zone de développement 3.

L'enquête publique qui a eu lieu du 11 mars au 11 avril 2016 a suscité une lettre d'observations signée par neuf propriétaires. Le Conseil municipal de la Ville de Genève s'est prononcé favorablement sur le projet en date du 8 juin 2016. La procédure d'opposition a eu lieu du 30 août au 29 septembre 2016 et n'a donné lieu à aucune opposition.



2.2.4 Etude de secteur

Suite à l'identification par les planifications communale et cantonale des secteurs à densifier le long de l'avenue de Châtelaine – le périmètre faisant l'objet du présent PLQ, ainsi que celui du PLQ 29'742 adopté par le Conseil d'Etat le 16 mai 2012 –, l'office de l'urbanisme, en collaboration avec les services de la Ville de Genève, a établi, en 2009, l'étude "Avenue de Châtelaine" destinée à offrir une image d'ensemble cohérente, dans un quartier en mutation.

Extrait de l'étude directrice de février 2009 – principes d'aménagement

Basés sur trois variantes, les principes d'aménagements retenus au terme de l'étude sont les suivants:

- Aménagement à réaliser en 2 étapes
- Densité de l'ensemble avec un indice minimum de 1.4
- Pénétrante du parc des Franchises à assurer
- Préservation du cèdre situé au bord de l'avenue de Châtelaine
- Extension de l'alignement d'arbres sur l'avenue de Châtelaine
- Prise en compte de la contrainte bruit
- Alignement du front bâti à respecter
- Accès à rétablir
- Traitement de l'angle à garantir en lien avec les bâtiments de référence patrimoniale en vis-à-vis

Cette étude a été validée par la commission d'urbanisme, qui par son préavis favorable a déclenché l'établissement du PLQ N° 29'742 situé à l'ouest du PLQ objet du présent rapport explicatif, ainsi que le projet de déclassement en zone de développement 3 avec le plan N° 29'748.

Dans son préavis, la commission insiste sur l'importance de poursuivre l'alignement de platanes remarquables débutant au carrefour des Charmilles. Elle souligne aussi l'opportunité rare de pouvoir construire des logements proches du centre-ville entourés de nombreux équipements et jouissant d'une excellente desserte en TC. Elle estime enfin que les gabarits proposés pourraient être plus importants.

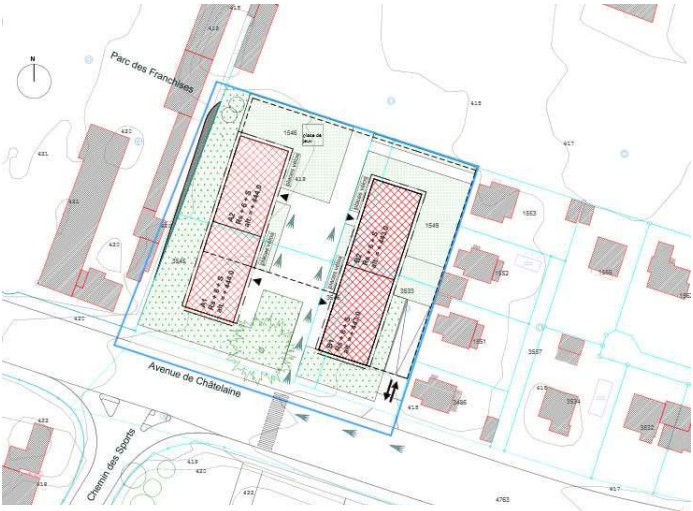
L'image directrice retenue (variante 3) est revue dans ce sens et le PLQ N° 29'742 est établi à partir de celle-ci.

Variante 1 "Ilot semi-ouvert"

Variante 2 "Ilots ouverts"

Variante 3 "Barres"

Sur la base de l'étude, l'office de l'urbanisme, en collaboration avec la Ville de Genève, a poursuivi les discussions pour aboutir au projet de PLQ N° 29'742 avec un IUS de 1.95, adopté par le Conseil d'Etat le 16 mai 2012.



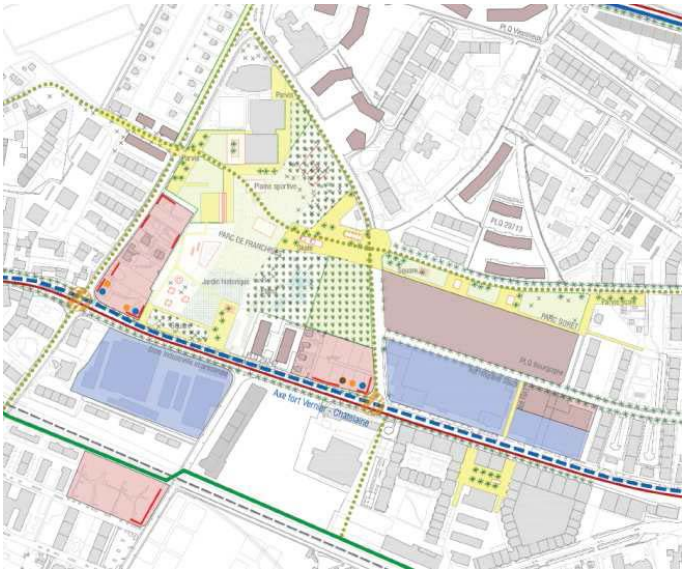
Extrait du PLQ N° 29'742 adopté le 16 mai 2012 par le Conseil d'Etat

Il comporte 2 bâtiments perpendiculaires à l'avenue de Châtelaine et le maintien du cèdre. Deux demandes définitives en autorisation de construire sont actuellement en cours d'instruction pour le bâtiment le plus à l'ouest. La partie côté sud a un programme de logements intergénérationnels tandis que l'autre, côté parc, sera consacrée à des logements.

Le PLQ N°29'749 est aussi basé sur cette variante et complète le PLQ N°29'742.

Ce secteur s'inscrit dans le périmètre plus large des Franchises, qui fait partie du Grand Projet Châtelaine.

Mené en collaboration avec les communes de Genève et de Vernier, ce dernier vise à créer un quartier mixte, bien desservi par les TC et doté d'espaces publics et naturels de qualité.



Extrait du Grand Projet Châtelaine validé par le comité de pilotage en décembre 2014

Pour le périmètre des Franchises, les objectifs validés en comité de pilotage en décembre 2014 sont les suivants:

- Relier les différents quartiers entres eux, ainsi que les espaces publics.
- Densifier le long des axes à forte fréquentation de transports en commun.
- Proposer un projet d'urbanisation qui tienne compte des parcs existants et en profite.

3. Présentation des études préalables

3.1 La chronologie des études

Suite au dépôt de la DR N° 18'049 située au nord-ouest du périmètre, dans la portion sise en zone de développement 3 depuis 1957, l'office de l'urbanisme en collaboration avec les services de la Ville de Genève a établi une étude directrice. Celle-ci a porté sur tout le périmètre comportant un tissu de villas dont une partie était située en zone de développement 3 et l'autre en zone 5 (villas). Etablie en février 2009, cette étude a été présentée à la commission d'urbanisme dont le préavis favorable date du 12 mars 2009.

Contrairement au secteur voisin qui a fait l'objet d'une demande de renseignement conduisant à l'étude directrice "Avenue de Châtelaine", le présent PLQ a été établi par l'office de l'urbanisme, sur la base des principes retenus au terme de cette dernière.

3.2 Le diagnostic

3.2.1 Patrimoine bâti et naturel

Aucun des bâtiments existants n'est recensé ni a de valeur particulière au sens de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites, du 4 juin 1976 (LPMNS).

Le cèdre présent dans le périmètre du PLQ voisin (N° 29'742), est prévu maintenu. Le PLQ 29'749 prévoit le prolongement de l'alignement de platanes qui débute au carrefour des Charmilles.

Le périmètre concerné se trouve dans le secteur du recensement architectural "Soret-Franchises" plan N°28'365 préavisé par la commission des monuments, de la nature et des sites (CMNS) le 2 mai 1990. Les bâtiments sis avenue de Châtelaine 22 à 28, dans le périmètre du PLQ N° 29'749, sont à documenter en cas de démolition.

3.2.2 Protection contre le bruit

En ce qui concerne les nuisances sonores, le cadastre du bruit du trafic routier indique, pour un DS OPB II et III, un dépassement des valeurs limites d'immissions de jour comme de nuit le long de l'avenue de Châtelaine. Concernant la route des Franchises, les valeurs limites d'immissions sont dépassées uniquement la nuit.

Les nuisances sonores générées par le trafic sur l'avenue de Châtelaine et la route des Franchises nécessitent des mesures de protection contre le bruit au moyen de solutions architecturales (typologiques, d'affectation ou dispositions constructives particulières) sur les façades concernées des bâtiments donnant sur ces voies de circulation.

3.3 Les enjeux

L'objet du présent PLQ est de compléter le PLQ N°29'742, en force, de sorte à terminer le front de l'avenue de Châtelaine et permettre la réalisation d'un ensemble d'immeubles de logements et d'activités. Ce site constitue ainsi une rare opportunité pour construire environ deux cent quarante logements au total et réaliser des surfaces destinées à des activités proches du centre-ville.

Une certaine mixité des affectations caractérise ce PLQ puisqu'il prévoit des activités aux rez-de-chaussée et au premier étage dans les pignons des bâtiments A1, A2 et A3 et des logements aux étages. Les activités implantées parallèlement à l'avenue de Châtelaine dans les bâtiments B1 et B2 permettent une protection contre les nuisances, tout en animant cet axe structurant. Des locaux communs peuvent également venir s'implanter dans les rez-de-chaussée, favorisant ainsi l'animation du quartier.

Situé en bordure du parc des Franchises, ce nouveau quartier constitue une opportunité pour améliorer la perméabilité entre ce dernier et l'avenue de Châtelaine, et par conséquent, assurer une continuité piétonne en direction du parc Hentsch et de la voie verte d'agglomération.

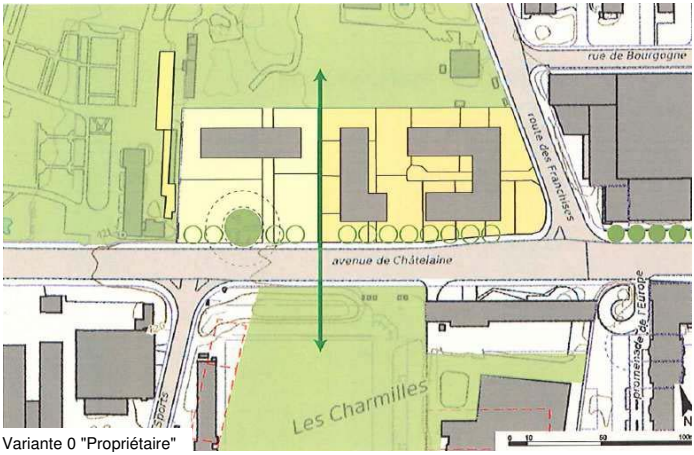
En ce qui concerne le foncier, des servitudes croisées grèvent les parcelles du périmètre du PLQ. S'il n'y a pas d'accord entre les propriétaires pour lever ces servitudes, la loi Giromini devra être activée, soit l'application de l'art. 6A LGZD. Ceci implique que 60% des surfaces réalisables seront destinées à l'édification de logements d'utilité publique.

L'accessibilité au secteur des Franchises en transports individuels motorisés est très bonne car il est encadré par trois axes principaux du réseau routier et dispose d'un nombre généreux de places de stationnement publiques et privées. L'accessibilité en transports publics y est aussi excellente, avec 3 lignes de bus qui s'arrêtent à proximité et relient le secteur à l'agglomération genevoise. Toutefois, l'impact du quartier sur le réseau routier structurant n'est aujourd'hui pas négligeable et cet impact risque d'augmenter si les mesures adéquates ne sont pas prises afin de limiter la croissance du trafic individuel motorisé et d'infléchir la part modale en faveur des transports publics et de la mobilité douce.

Avec un net report modal des transports individuels motorisés vers les transports publics et modes doux, le développement du quartier ne contribuera que légèrement à péjorer la situation aux carrefours des axes structurants. Il est stratégique de limiter la génération de trafic à la source afin de conserver une certaine marge de sécurité.

À court terme, aucune mesure de réaménagement n'est strictement indispensable.

3.4 Les scénarios de développement

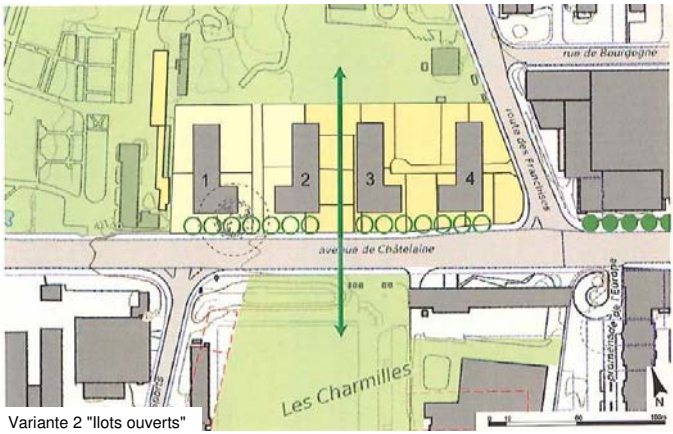


Variante 0 "Propriétaire"

La variante 0 "Propriétaire" de l'étude directrice de 2009 propose un bâtiment de type barre en retrait de l'avenue de Châtelaine et un ilot ouvert pour le périmètre du présent PLQ. Cette variante, dont les gabarits sont de R+6 niveaux, préserve le cèdre situé au bord de l'avenue de Châtelaine en laissant un grand espace devant l'immeuble du côté sud, ce qui est peu opportun compte tenu des nuisances. Vu les dimensions du terrain, la forme de l'ilot crée par ailleurs une cour relativement étroite. Les typologies dans les angles orientent toutes les pièces au sud, ce qui pose des difficultés du point de vue de la protection contre le bruit.

Variante 1 "Ilot semi-ouvert"

La variante 1 "Ilot semi-ouvert" propose des bâtiments de gabarits de R+5+attique en front de l'avenue de Châtelaine, ce qui implique des mesures architecturales et typologiques importantes pour résoudre les nuisances dues au bruit. A l'arrière, sont prévus 3 petits plots de R+3 niveaux qui se trouvent protégés par les bâtiments en front de rue, mais dont l'habitabilité est péjorée compte tenu des ombres portées résultant de ces derniers. Avec un grand développement de façade, les plots répondent difficilement aux exigences en matière de contrôle des prix s'appliquant en zone de développement. Le cèdre est maintenu.



Variante 2 "Ilots ouverts"

La variante 2 "Ilots ouverts" propose la création de deux ilots ouverts avec des cours calmes, orientées au nord, mais à l'ombre des bâtiments de gabarit de R+6. L'implantation des bâtiments ne respecte pas le parcellaire ce qui rend les réalisations plus difficiles. Le vis-à-vis des bâtiments 2 et 3 est très urbain, sans qu'une rue ne soit nécessaire ni souhaitée. Le cèdre n'est pas maintenu.

Variante 3 "Barres" – A

Variante 3 "Barres" – B

Les variantes A et B proposent une implantation de bâtiments perpendiculaire à l'avenue de Châtelaine, tout en créant un front constitué en alternance des pignons de bâtiments de gabarits de R+6 et d'un niveau unique.

La variante A avec 4 barres est celle faisant partie de l'étude initiale.

La variante B avec 4 barres et 1 plot a été élaborée au terme de l'étude sur la base des recommandations de la commission d'urbanisme. Pour la poursuite de la planification de ce secteur, cette commission a émis, en outre, les recommandations suivantes:

- Poursuivre l'alignement de platanes débutant au carrefour des Charmilles.
- Préserver le cèdre tout en distinguant l'essence ornementale de celui-ci et l'essence ornementale propre à agrémenter une avenue urbaine comme le platane.
- Requalifier cette avenue par un projet d'aménagement: trottoir, piste cyclable, plantation, etc.

4. Projet

4.1 Le parti d'aménagement retenu

Il est important de noter qu'au stade du PLQ, le projet n'est pas consolidé par un projet concret d'architecture. Le plan et son règlement prévoient en conséquence une certaine marge de manœuvre permettant de concevoir des projets architecturaux de qualité.

Le parti urbain découle de l'orientation nord-sud des parcelles et de la présence de nuisances sonores importantes au sud. L'implantation des bâtiments perpendiculaire à l'avenue de Châtelaine permet de limiter le nombre d'appartements exposés au bruit, tout en laissant pénétrer le soleil généreusement entre les bâtiments. Cette implantation, accompagnée de l'inscription des servitudes de passage public, constitue ainsi une "fermeture-éclair" entre le parc des Franchises et le parc Hentsch.

Le parti pris urbain se concrétise sous la forme de trois bâtiments perpendiculaires de gabarit de R+6+attique (bâtiments A1, A2, A3) destinés à des logements, en principe dotés de deux orientations au minimum, avec des bâtiments de liaison de gabarit R+1 (B1 et B2) destinés à des activités en front de rue.

Une large cession au domaine public communal au sud permettra la requalification de l'avenue de Châtelaine avec de larges trottoirs, une piste cyclable, la plantation de platanes et une voie de bus en site propre. Une cession est aussi prévue le long de la route des Franchises afin de disposer de trottoirs confortables. Deux cours intérieures seront créées à l'arrière, protégées du bruit et de la circulation par les bâtiments de liaison et ouvertes sur l'arborisation des parcelles voisines.

Extrait du PLQ N° 29'749 – plan volet "Aménagement"

Les aménagements extérieurs à caractère public prévus côté avenue de Châtelaine revêtiront un aspect minéral afin de renforcer l'aspect public et l'accessibilité aux activités. L'alignement des platanes sera prolongé jusqu'au cèdre existant. L'arrière du front de rue sera traité comme un espace plus calme et verdoyant, agrémenté de la vue sur les arbres situés en limite de propriété. Des espaces de jeux seront proposés. Les usages collectifs doivent être favorisés.

Au nord, le long de la limite de propriété, un cheminement piéton et accessible aux

cyclistes permettra de rejoindre le parc des Franchises. Les cours intérieures seront accessibles depuis le trottoir par un passage couvert.

Un parking souterrain avec un seul accès, situé perpendiculairement à la route des Franchises, hébergera l'ensemble des places de stationnement des voitures liées aux logements et aux activités. L'emplacement de l'accès au parking répond à deux contraintes fortes, soit l'interdiction d'accéder directement au site depuis l'avenue de Châtelaine et la nécessité impérative d'avoir un espace suffisamment éloigné du carrefour pour ne pas être bloqué par une colonne de véhicules.

La totalité des places de stationnement des deux-roues motorisés se situera également en souterrain.

Les places de stationnement des vélos se situeront aux rez-de-chaussée des bâtiments et dans les cours.

Les équipements communs type buanderie peuvent être prévus au rez, de sorte à bénéficier de la lumière naturelle et permettre un contrôle social des espaces communs intérieurs et extérieurs.

Les toitures seront accessibles aux habitants. Chaque appartement bénéficiera d'un balcon ou d'une terrasse habitable.

Le projet répond à l'ID préconisé par le PDCn 2030 pour ce secteur et par l'art. 2A LGZD pour la zone de développement 3, soit un ID minimal de 1.8. Le PLQ prévoit, en effet, un ID de 2.32.

4.2 Les principes réglementaires

4.2.1 Principes urbanistiques

a) Le projet prévoit un front d'implantation le long de l'avenue de Châtelaine. Toutes les constructions devront respecter cet alignement. Situé à l'angle entre l'avenue de Châtelaine et la route des Franchises, le bâtiment A3 devra, par son architecture, traiter l'angle. Par contre une marquise est envisageable. Des balcons pourront être construits dès le 2ème étage sur l'avenue de Châtelaine.

b) Des mesures constructives et typologiques doivent être prises sur les façades situées côté avenue de Châtelaine, y compris l'angle sur la route des Franchises afin de réduire au maximum les nuisances sonores.

   Ces mesures architecturales doivent également permettre de diminuer les besoins de chaud et/ou de froid le cas échéant afin de garantir des conditions optimales de confort pour les utilisateurs tout au long de l'année.

Figure a) Schéma alignement

Figure b) Mesures nuisances sonores

c) Environ 500 m^2 de SBP d'activités sont prévues dans les bâtiments bas parallèles à l'avenue de Châtelaine pour garantir une certaine mixité.

d) L'alignement de platanes qui débute au carrefour des Charmilles est poursuivi dans la bande prévue en cession gratuite au domaine public communal.

e) Des servitudes de passage public sont prévues pour garantir la perméabilité du quartier et empêcher la privatisation des cheminements.

Figure d) Schéma poursuite de l'alignement de platanes

Figure e) Schéma servitudes de passage public

f) L'unique accès motorisé au garage souterrain est prévu depuis la route des Franchises. Il n'y a pas de place de stationnement pour les voitures en surface.

Figure f) Schéma accès motorisé

g) Les aménagements paysagers doivent être considérés comme un ensemble cohérent et coordonné. Ils doivent faire l'objet d'une étude approfondie préalablement aux autorisations de construire.

4.2.2 Le stationnement

Le futur quartier, à proximité immédiate du centre-ville, est actuellement déjà très bien desservi par les transports publics. Ce secteur sera encore mieux desservi avec la mise en service prochaine d'un axe fort de transports en commun radial (itinéraires 6 et 19).

Le périmètre du présent PLQ se situe dans le secteur IV, selon le règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés (RPSFP), du 16 décembres 2015 (RSG L 5 05. 10; RPSFP), entré en vigueur le 23 décembre 2015. Toutefois, compte tenu des exigences tirées de la protection de l'environnement et des améliorations notables en matière d'offre de transports publics, les ratios de stationnement voitures à appliquer sont ceux du secteur II avec 0.5 pl. / 100 m^2 pour les habitants, au lieu des ratios du secteur IV. Le dimensionnement du présent PLQ a donc été fixé en application des dérogations mentionnées aux articles 8, alinéa 2, lettres a et d, et 9, lettres a et b RPSFP.

Cette décision s'appuie sur les nécessités issues des orientations du Grand Projet Châtelaine préconisant une nette diminution des déplacements en transports individuels motorisés (TIM) et une nette augmentation des déplacements en transports en commun (TC), découlant de l'étude de mobilité du secteur des Franchises (Transitec – juin 2016), ainsi que sur le renforcement prévu de la desserte en TC dans le secteur, en particulier la mise en œuvre d'un axe fort sur l'avenue de Châtelaine.

Par ailleurs, l'application des ratios du secteur II est cohérent avec ce qui a été décidé pour le PDQ Concorde, moins proche du centre-ville (0.7 pl. / 100 m^2).

Places de stationnement pour les voitures

A. <u>En matière de logements:</u>

Les ratios de stationnement pour les voitures dans le secteur II sont fixés par l'art. 5, al. 1 RPSFP de la manière suivante:

- Places habitants: minimum 0.5 pl. / 100 m^2 de SBP
- Places visiteurs: minimum 0 pl../ 100 m^2 de SBP

Pour 14'400 m^2 de SBP logements, le nombre de places minimum pour les habitants est de 72 et aucune pour les visiteurs.

*En l'espèce, le PLQ prévoit **72** places pour les habitants et **0** place pour les visiteurs.*

B. <u>En matière d'activités:</u>

Les ratios de stationnement pour les voitures dans le secteur II sont fixés par l'art. 6, al. 2 RPSFP de la manière suivante:

Ratio selon RPSFP pour les places de stationnement voitures pour 1'100 m^2 de SBP d'activités:

- Places employés: maximum 0.4 pl. / 100 m^2 de SBP
- Places visiteurs: maximum 0 pl. / 100 m^2 de SBP

Pour 1'100 m^2 de SBP activités, le nombre de place maximum pour les employés est de 4 et aucune pour les visiteurs.

*En l'espèce, le PLQ prévoit **2** places pour les employés et **0** place pour les visiteurs.*

*Ce qui donne un total de **2** places de stationnement pour les activités auxquelles il faut ajouter **1** place pour les personnes à mobilité réduite (art. 6 al. 5 et 6 RPSFP et art. 11 al.1 RMPHC[1]).*

[1] Règlement concernant les mesures en faveur des personnes handicapées dans le domaine de la construction, du 7 décembre 1992 (RSG L 5 05.06; RMPHC)

Total de 75 places de stationnement pour les voitures

Localisation des places de stationnement pour les voitures

Toutes les places de stationnement voitures se situent dans le parking souterrain. Les sorties pour les piétons doivent se situer dans les futurs bâtiments.

Places de stationnement pour les deux-roues motorisés (2RM)

C. En matière de logements

La surface de 14'400 m^2 de logement au ratio de 0.1 pl. / 100 m^2 de SBP de logement (art.5, al.8 RPSFP), donne ***29*** *places pour les logements*.

D. En matière d'activités

La surface de 1'100 m^2 d'activités, au ratio de 0.1 pl. /200 m^2 de SBP d'activités (art.6, al.7 RPSFP), donne un *maximum de* ***6*** *places pour les activités*.

Total de 35 places de stationnement pour les 2RM

Localisation des places de stationnement pour les deux-roues motorisés (2RM)

Toutes les places de stationnement sont situées en souterrain.

Places de stationnement des vélos

E. En matière de logements

La surface de 14'400 m^2 au ratio de 1.5 pl. / 100 m^2 de SBP de logement (art.5, al.9 RPSFP), donne un *total de* ***216*** *places pour les logements*.

F. En matière d'activités

La surface de 1'100 m^2 au ratio de 1 pl. / 200 m^2 de SBP activités (art.6, al.8 RPSFP), donne un *total de* ***6*** *places pour les activités*.

Total de 222 places pour les vélos

Localisation des places pour les vélos

Les places de stationnement des vélos sont situées dans les rez-de-chaussée des bâtiments et dans les cours intérieures. Elles seront abritées et sécurisées.

4.2.3 Accès pompiers

Les accès pompiers devront respecter la directive N° 7 – F4 05.01 "Accès pompiers". La dalle sur sous-sol devra supporter une charge de 25 tonnes, la résistance au sol de la zone de travail devra être de 8 kg par cm^2.

5. Processus décisionnel

5.1 Les décisions aux trois stades d'élaboration du PLQ

Opportunité

La commission d'urbanisme a préavisé favorablement l'étude directrice "Avenue de Châtelaine" de février 2009, élaborée en collaboration avec la Ville de Genève et visant à une densification de ce secteur identifié par les planifications directrices communale et cantonale.

Projet urbain

Sur la base de l'étude de 2009 et en tenant compte des éléments recueillis dans le cadre du processus de concertation, un projet urbain a été développé par le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE).

Formalisation et adoption du PLQ

Un avenant au concept énergétique territorial CET N° 2010-06 validé par l'office cantonal de l'énergie (OCEN) le 10 décembre 2010, a été réalisé.

Cet avenant validé par l'OCEN le 10 novembre 2016 porte la référence CET N° 2016-11 et a pour but la prise en compte des stratégies et des évolutions des réseaux thermiques, de la dynamique des projets pour le PLQ élaboré et son périmètre élargi ainsi que de rendre compte de l'état des connaissances du programme GEothermie 2020.

5.2 La concertation

Une première rencontre avec les propriétaires du périmètre a eu lieu au moment de la mise en enquête publique du projet de modification des limites de zones N° 29'748, début avril 2016, dans les locaux de l'office de l'urbanisme. A cette occasion, les diverses procédures ont été présentées. Plusieurs questions ont porté sur les répercussions financières de la modification de zone. Certaines personnes ont affirmé leur volonté de rester habiter dans leur maison, ce dont le département a pris acte.

Une deuxième réunion a eu lieu le 25 août 2016. Les personnes présentes ont exprimé leur attachement à leur quartier en listant les points positifs et négatifs de la situation existante. Elles se sont ensuite exprimées sur le futur de leur quartier en énumérant leurs attentes. Les demandes qui concernaient le stade de planification du PLQ (passage, toiture accessible, balcon-terrasse habitable) ont été intégrées au dossier.

Une troisième réunion avec les propriétaires a eu lieu le 24 novembre 2016 afin de restituer la séance du 25 août et présenter le PLQ mis en enquête technique.

Le 9 février 2017, une séance d'information publique a été organisée avec la Ville de Genève afin de présenter le projet de PLQ à la population. Forum Démocratie Participative a collaboré à cet évènement.

6. Mise en œuvre

6.1 Les requêtes en autorisation de construire

Lors de l'enquête technique, certains services ont formulé des demandes à mettre en œuvre au moment des requêtes en autorisation de construire:

Energie et eau:

1. Tout déplacement de canalisations, en raison des aménagements prévus, doit faire l'objet d'une autorisation préalable auprès des Services industriels de Genève (SIG).
2. Des emplacements pour un poste de transformation et des coffrets de distribution extérieurs des SIG sont à réserver. Il faut prévoir un cheminement rectiligne pour le réseau de distribution hors emprise des arbres avec un recouvrement minimal d'un mètre. Les promoteurs devront prendre contact avec les SIG pour l'établissement du réseau d'alimentation local. Toutes les conventions de servitude pour l'implantation de postes, de coffrets et de passage pour les canalisations devront être négociées lors de l'étude des projets.
3. Pour le réseau d'eau potable, il n'y a pas de conduite dans le périmètre soumis à l'enquête. Les promoteurs devront donc prendre contact avec l'unité Conseils-Installations pour l'alimentation locale.
4. Les requêtes en autorisation de construire qui seront soumises à l'office cantonal de l'énergie (OCEN) devront faire référence au CET 2010-06 et son avenant CET 2016-11.
5. Pour chaque projet le requérant est tenu de faire un point de situation avec l'OCEN le plus tôt possible mais au plus tard au stade de la demande préalable.

Bruit:

1. Elaborer les plans sous le contrôle d'acousticiens-experts, capables de quantifier les effets des mesures prises pour la protection contre le bruit.
2. Appliquer la directive sur le bruit sur les chantiers lors de la phase de réalisation.

Protection des eaux souterraines:

Réaliser pour chaque DD issue du PLQ un rapport géotechnique basé sur des forages à exécuter, afin de déterminer les méthodes constructives en relation avec la géologie.

Protection des sols:

1. Analyser, selon l'OSol, la teneur en polluants du sol, de même que le pH, la teneur en matière organique et le taux d'argile.
2. Reconstituer des sols naturels à deux couches pour les surfaces de sols des espaces verts hors surfaces sur dalles.

Déchets et substances dangereuses pour l'environnement:

1. Indiquer la qualité et la quantité de tous les déchets produits, ainsi que les filières d'élimination et de valorisation prévues.
2. Réaliser un concept de gestion des matériaux d'excavation présentant les solutions de valorisation sur place retenues avec la mention, pour le solde, des filières de

valorisation hors site et/ou d'évacuation concrètes.

3. Indiquer, lors de la première demande de permis de construire découlant du PLQ, la qualité et la quantité des déchets, y compris les matériaux d'excavation, qui seront produits ainsi que les filières d'élimination et de valorisation prévues. Ce document devra être complété avec le concept de gestion pour la totalité du PLQ.
4. Indiquer, pour toute demande de permis de construire successive, la qualité et la quantité des déchets, y compris les matériaux d'excavation, qui seront produits ainsi que les filières d'élimination et de valorisation prévues. Le concept de gestion des matériaux d'excavation pour la totalité du PLQ devra, si nécessaire, être mis à jour.
5. Etudier les possibilités d'utiliser des matériaux recyclés (p. ex. utilisation du béton recyclé). En effet, le canton de Genève a pour objectif de promouvoir l'utilisation des matériaux recyclés dans la construction (projet Economat[GE] ; plan de gestion des déchets 2014 – 2017)
6. Vérifier avec les autorités communales que les écopoints soient suffisants pour absorber l'augmentation des déchets des usagers engendrés par le projet.
7. Etudier les possibilités techniques, architecturales ou paysagères permettant de minimiser, de manière générale, la mise en décharge de matériaux d'excavation propres et d'atteindre un bilan "déblais-remblais" neutre, ou du moins s'en rapprocher le plus possible.
8. Joindre une attestation de présence ou d'absence de substances dangereuses à la demande d'autorisation de construire.

Logement:

1. L'optimisation globale des coûts s'effectuera par une attention particulière sur les postes de l'excavation et du gros-œuvre, sur la structure, l'alignement des descentes de charge, des gaines techniques, l'optimisation des sous-sols, sur le choix des matériaux (façades et aménagements intérieurs), sur la rationalisation des circulations, ainsi que sur la qualité des appels d'offres (cf. art. 5 LGZD).
2. Le respect de la pratique PA-SI-005.03 sur les loyers maximums admis et la pratique PA/SI/037.01 sur les typologies de logements.
3. Le montant indiqué pour le terrain dans les plans financiers devra être conforme à la pratique PA-SI-001.05.
4. Le respect du Règlement d'exécution de la loi générale sur le logement et la protection des locataires (RGL; L 4 05.01), notamment en ce qui concerne les minima des équipements sanitaires, des armoires, des locaux communs, des locaux vélos, des locaux poussettes et des buanderies.
5. D'une manière générale, le revenu d'exploitation du parking doit supporter son coût de réalisation (article 4, alinéa 3, RPSFP, L 5 05.10).

Gestion des déchets:

Des équipements enterrés pour la collecte sélective des déchets sont prévus par le PLQ voisin (N° 29'742). Le dimensionnement de ces équipements a déjà intégré les SBP prévues par ce PLQ.

6.2 L'interprétation du plan

Les aires d'implantation prévues par le PLQ autorisent une marge de manœuvre, comme l'illustre l'hypothèse ci-après.

Schéma de la proposition "bâtiment parallèle à la route des Franchises"

Il est envisageable de décaler le bâtiment est, pour l'implanter parallèlement à la route des Franchises. Cette hypothèse crée une cour intérieure en trapèze, légèrement plus grande et concentre les activités le long de l'avenue de Châtelaine.