

13 avril 2011

Proposition du Conseil administratif du 13 avril 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 N° 29742-210, qui prévoit la construction de deux immeubles de logements et de surfaces destinées à des activités sur cinq parcelles situées le long de l'avenue de Châtelaine, au sud-est du parc des Franchises, feuille 50 du cadastre de la commune 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:

Exposé des motifs

«Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux,

»Le projet de plan localisé de quartier N° 29742-210, dressé par le Département des constructions et des technologies de l'information le 15 août 2009, prévoit la construction de logements et de surfaces destinées à des activités sur cinq parcelles situées le long de l'avenue de Châtelaine, au sud-est du parc des Franchises.

»Ce projet participe d'une réflexion d'ensemble, menée sur le secteur plus vaste des Charmilles, qui associe la conservation d'un patrimoine tel que l'usine Tavano et des bâtiments occupés anciennement par Fiat, et un développement urbain légitime, impliquant la construction d'immeubles de logements se substituant aux villas individuelles existantes. Ce plan localisé de quartier se situe sur des parcelles qui ont été déclassées en 1957 en zone de développement 3 lors de la mise en œuvre du périmètre d'expansion de l'agglomération genevoise.

»1. Périmètre et données foncières

»Ce périmètre d'une superficie de 5445 m², situé en zone de développement 3, est constitué des parcelles privées N^{os} 1546, 3545, 3546, 1549, et 3533.

»2. Objectif du projet de plan localisé de quartier (PLQ)

»Situé dans la couronne suburbaine, le projet de PLQ répond au concept de densification différenciée défini par le plan directeur cantonal (fiche 2.01) et au

renouvellement urbain proposé dans le plan directeur communal de la ville de Genève. Afin d'utiliser au mieux les potentiels à bâtir, il tient compte de plusieurs principes d'aménagement permettant d'envisager une densité usuelle d'au moins 1,2: la proximité d'équipements existants, tant en transports collectifs qu'en équipements socio-éducatifs; l'absence de contraintes patrimoniales et foncières.

»A noter que l'avenue de Châtelaine est considérée dans le plan directeur cantonal comme une voie urbaine structurante (fiche 2.08), ce qui corrobore la création de bâtiments de logements et de surfaces destinées à des activités le long de cet axe.

»3. Description du site et contraintes

»Le périmètre du PLQ ne comprend pas d'élément bâti ayant une valeur patrimoniale. En revanche, une végétation abondante, caractéristique des tissus pavillonnaires, s'est développée principalement le long des limites de propriétés. L'implantation des bâtiments projetés tient compte particulièrement d'un cèdre situé sur la parcelle N° 3545, situé le long de l'avenue de Châtelaine.

»Le quartier est pourvu d'infrastructures scolaires (école des Franchises, école primaire de l'Europe). Proche du carrefour des Charmilles, il est bien desservi par les transports publics. Il se situe à proximité immédiate d'activités et de surfaces commerciales (centre commercial des Charmilles) et de deux parcs, celui des Franchises et celui se trouvant au sud du secteur concerné, qui sera prochainement aménagé. Une liaison piétonne sera créée entre ces deux parcs.

»4. Historique

»Ce projet de PLQ fait suite à la demande de renseignement 18049, cette dernière a suscité des compléments lors de son instruction et a impliqué une étude sur un secteur plus vaste allant jusqu'à la route des Franchises. L'étude effectuée et le projet ayant été modifié, la demande de renseignement a obtenu une décision favorable de la Direction générale de l'aménagement du territoire avec plusieurs réserves.

»Ces réserves ont été émises par le Service de la conservation nature et paysage, la Direction générale de l'eau, la police du feu et la commission d'urbanisme.

»Elles concernent notamment la conservation d'arbres existants, des questions qui devront être réglées lors de la demande définitive d'autorisation de construire.

»5. Caractéristiques du projet de PLQ

»Ce projet de plan localisé de quartier prévoit:

- l'édification de deux bâtiments d'une hauteur de R+6+S orientés est-ouest;
- la réalisation d'environ 95 logements;
- un indice d'utilisation du sol (IUS) de 1.95, soit une surface brute de plancher (SBP) de 10 640 m²;
- la possibilité de réaliser les constructions en plusieurs étapes;
- la création d'un parking souterrain destiné aux habitants et d'aires de stationnement vélos en surface. Conformément aux recommandations de la Direction générale de la mobilité (DGM), le projet prévoit 100 places de stationnement habitants et 100 places vélos;
- 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, le cèdre situé sur la parcelle N° 3545 est sauvegardé;
- une servitude de passage garantissant l'accès entre les deux parcs au nord et au sud des parcelles concernées;
- le projet portant sur la réalisation de logements, le degré de sensibilité au bruit 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

La Ville de Genève ayant la volonté de contribuer à réduire la pénurie de logements (priorité 2 du plan directeur communal: «Genève 2020»), le Conseil administratif soutient l'urbanisation de ce secteur situé en zone de développement 3.

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

- ce plan d'affectation respecte les principes d'une image directrice élaborée en étroite collaboration avec les services de la Ville;

- l’indice d’utilisation du sol de 1,95 s’inscrit dans le principe d’optimisation de la zone de développement introduit dans plan directeur communal;
- l’orientation des bâtiments assure la perméabilité entre le parc des Franchises et le futur parc des Charmilles (parc Hentsch);
- le retrait des bâtiments par rapport à l’avenue de Châtelaine, en continuité de l’alignement du bâti de la rue de Lyon, laisse une ample marge de manœuvre à la Ville pour un aménagement de l’espace public de qualité;
- le périmètre du projet englobe un nombre restreint de propriétaires privés;
- la loi sur la construction de logements d’utilité publique s’applique et devrait permettre la réalisation d’une trentaine de logements sociaux;
- la réalisation n’implique aucun investissement de la municipalité, à l’exception des cessions qui devront être aménagées le long de l’avenue de Châtelaine mais dont la taxe d’équipement devrait assurer le financement. A ce titre, il conviendra de veiller à ce que la destination de la cession proposée le long de l’avenue de Châtelaine ne soit pas exclusivement liée à l’élargissement du trottoir.

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 les nouvelles dispositions de la loi pour la construction de logements d’utilité publique du 24 mai 2007;

vu la demande du Département des constructions et des technologies de l’information;

sur proposition du Conseil administratif,

arrête:

Article premier. – De donner un préavis favorable au projet de plan localisé de quartier N° 29742-210, qui prévoit la construction de deux immeubles de logements et de surfaces destinées à des activités sur cinq parcelles situées le long de l’avenue de Châtelaine, au sud-est du parc des Franchises, feuille 50 du cadastre de la commune de Genève.

Art. 2. – De charger le Conseil administratif de faire modifier la légende du projet de plan localisé de quartier afin de n'indiquer que «cession gratuite au domaine public communal» et de supprimer «pour l'élargissement du trottoir (emprise maximale). Les aménagements et l'entretien sont à la charge de la commune».

Annexe: projet de plan localisé de quartier N° 29742

