

Proposition du Conseil administratif du 7 octobre 2015 sur demande du département des constructions et de l'aménagement en vue de:

- **l'approbation du projet de résolution d'initiative communale pour engager la procédure d'adoption du plan localisé de quartier «Godefroy», situé à l'avenue Godefroy, feuille cadastrale 25, section Genève Eaux-Vives;**

et de l'ouverture de deux crédits pour un montant total de 230 000 francs, soit:

- **59 000 francs destinés à l'étude d'une mise en séparatif du réseau secondaire d'assainissement des eaux pour le périmètre du PLQ Godefroy;**
- **171 000 francs destinés à l'étude du réaménagement du domaine public de l'avenue Godefroy.**

Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux,

Introduction

Le plan directeur communal (PDCom) Genève 2020, adopté par le Conseil municipal le 16 septembre 2009 et en octobre de la même année par le Conseil d'Etat, préconise le renouvellement urbain de certains secteurs stratégiques du territoire municipal. Le projet qui vous est présenté ici est compris dans le secteur où se situent les périmètres de la gare des Eaux-Vives, des Allières et de Rosemont. La Ville de Genève y est particulièrement active en termes de planification, d'acquisition et de valorisation de terrains.

Le projet de plan localisé de quartier (PLQ) «Godefroy» résulte d'une réflexion globale associant développement urbain, contraintes foncières, accessibilité et conservation du patrimoine naturel. Il est l'aboutissement d'un processus engagé dans le but de construire de nouveaux logements dans un périmètre jouxtant la gare des Eaux-Vives.

Conformément aux dispositions de l'article 5A, al. 2 de la loi générale sur les zones de développement (LGZD), les services de l'administration communale ont élaboré ce projet après consultation de la Commission d'urbanisme et des services cantonaux. Ce projet a également été présenté aux propriétaires concernés et aux voisins de périmètre.

La transformation attendue du secteur implique d'une part la mise en séparatif du réseau d'assainissement et d'autre part le réaménagement de la fin de l'avenue des Allières, pour mettre en relation les futures constructions et le parvis de

l'école des Allières. Ces deux projets induits par le PLQ nécessitent chacun une étude, décrites ci-après.

Exposé des motifs

Le périmètre «Godefroy», qui regroupe les parcelles situées de part et d'autre de l'avenue du même nom, occupe une position stratégique dans le secteur de renouvellement urbain du quartier des Eaux-Vives. Le plan directeur communal (PDCom) a clairement identifié ce secteur comme un potentiel à prédominance de logements.

Du point de vue foncier, il a la particularité d'inclure deux sous-secteurs soumis à des régimes de zone d'affectation différents. On y trouve, à l'ouest de l'avenue Godefroy, des terrains situés en zone 2 ordinaire et, à l'est, des terrains situés en zone de développement 3. Ces derniers constituent l'un des ultimes potentiels de développement non planifié subsistant sur la rive gauche. Ils sont en effet entourés par les projets de la gare des Eaux-Vives, des Allières, de Swisslife et plus loin de Rosemont.

Bien que les études préliminaires aient porté sur l'ensemble du périmètre, le présent PLQ se limite aux parcelles situées en troisième zone de développement.

Périmètre et données foncières

D'une superficie totale d'environ 6500 m², le périmètre du plan regroupe les parcelles N^{os} 806, 807, 808, 809, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 1535, 1536, ainsi que des dépendances N^{os} 810, 811 et 812.

Pour la grande majorité, ces parcelles, affectées à la troisième zone de développement depuis 1957, sont en mains privées. La Ville de Genève est propriétaire des parcelles N^{os} 806, 816 et 1535. Par ailleurs, l'acquisition par la Ville de Genève de la parcelle N^o 813 est en cours.

Toutes ces parcelles sont grevées de servitudes réciproques de restriction de bâtir les liant également avec les parcelles situées de l'autre côté de l'avenue Godefroy.

Description du site et contraintes

La topographie du site se caractérise par une pente marquée (de 5 à 10%) orientée nord-est en direction du quartier des Eaux-Vives.

Il est bordé au nord par l'avenue de la gare des Eaux-Vives et au sud par l'avenue des Allières. A partir de 2019, la mise en souterrain de la ligne ferro-

viaire Cornavin-Eaux-Vives-Annemasse (CEVA) transformera en profondeur le contexte bâti actuel par le développement du nouveau quartier de la gare des Eaux-Vives. Avec le développement du secteur des Allières, ce périmètre sera alors entouré de quartiers d'habitation denses.

Les constructions existantes ne comportent pas d'élément ayant une valeur patrimoniale particulière justifiant une mesure de protection.

Du point de vue de sa couverture végétale, le site présente un caractère de jardins dont l'arborisation sera pour partie maintenue.

Le secteur est accessible principalement depuis l'avenue Godefroy.

En termes d'équipements publics, le périmètre est situé à proximité du parc des Eaux-Vives et d'infrastructures scolaires (écoles des Allières, de Pré-Picot et du cycle d'orientation de la Grabelle). En plus de la desserte par le CEVA, il bénéficie de la proximité des arrêts de bus situés sur la route de Frontenex et du tramway sur la route de Chêne et sur l'avenue de la gare des Eaux-Vives. Il est également proche des futurs aménagements et équipements publics prévus parallèlement à la reconstruction de la gare des Eaux-Vives avec notamment la Nouvelle Comédie de Genève et les nouveaux équipements sportifs et sociaux de la Ville de Genève.

Rappel historique

Le devenir de ce secteur de petites parcelles et maisons individuelles, qui représente l'un des derniers potentiels de développement non planifié subsistant sur la rive gauche du lac, est l'une des questions auxquelles la Ville de Genève est confrontée à plusieurs reprises depuis le début des années nonante.

Dès 2001, date à laquelle le Grand Conseil a confirmé sa détermination en faveur du développement d'un réseau ferré d'agglomération (projet CEVA), le contexte de ce site a radicalement changé. Avec la construction de la nouvelle gare des Eaux-Vives, appelée à devenir la deuxième gare de Genève, la restructuration de ce site, compte tenu de son exceptionnelle accessibilité par les transports collectifs, se pose en termes nouveaux et devient, de fait, inéluctable.

Courant 2011 la Ville de Genève a initié une étude d'urbanisme sur l'ensemble du périmètre «Godefroy». Elle a permis d'établir une image directrice basée sur plusieurs variantes d'implantation pour les bâtiments et l'aménagement des espaces libres tenant compte des contraintes topographiques du site et de la structure parcellaire.

Sur cette base, une demande de renseignement (DR 18447) a été déposée à l'Office de l'urbanisme du Canton (OU) pour apprécier, en concertation avec les

services techniques du Canton, les variantes proposées en première phase et proposer un avant-projet de développement.

Les conclusions de la demande de renseignement, acceptée le 1^{er} juillet 2014, ainsi que les recommandations de la Commission d'urbanisme (préavis des 29 septembre 2011 et 29 août 2013) ont permis aux services de l'administration de la Ville de Genève d'établir le présent projet de plan localisé de quartier.

Objectifs du PLQ

L'un des principaux objectifs du PDCom de la Ville de Genève consiste à favoriser la densification de secteurs de renouvellement urbain proches du centre dans le respect des principes du développement durable. La planification communale soutient ainsi le principe de l'émergence d'une nouvelle centralité affectée en prédominance à du logement à proximité directe de la future gare des Eaux-Vives.

En cohérence avec ces principes, le présent PLQ prévoit de créer des logements contribuant à apporter une réponse à la forte pénurie que connaît Genève en la matière.

Par ailleurs, afin de pouvoir radier les servitudes grevant ces parcelles, le projet de PLQ prévoit que 60% des surfaces brutes de plancher affectées à de l'habitation seront destinés à des logements d'utilité publique (LUP) selon les dispositions de l'article 6A de la LGZD.

Caractéristiques du projet de PLQ

Le projet de plan localisé de quartier «Godefroy» prévoit:

- la construction de trois immeubles (A, B et C) affectés entièrement à des logements à l'exception de l'immeuble C qui accueille, au rez-de-chaussée, des activités en lien avec le caractère de l'avenue de la gare des Eaux-Vives;
- une morphologie des futurs bâtiments en relation avec la topographie du terrain et qui puisse répondre à la mixité des typologies de logement recherchées;
- un indice d'utilisation du sol (IUS) de 1,7 sur l'ensemble du périmètre du plan;
- de procéder à un remembrement du parcellaire en trois entités de dimensions suffisantes pour y implanter des immeubles de logements;
- d'assurer, par la réalisation d'au moins 60% des surfaces brutes de plancher (SBP) du plan en logement d'utilité publique, l'application de l'art. 6A LGZD afin de pouvoir radier les servitudes de restriction de droit à bâtir qui grèvent les parcelles concernées;

- conformément aux recommandations de la Direction générale des transports (DGT), une offre en stationnement selon les ratios du secteur II (0,5 pl./100 m² logement) du règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés (L5 05.10);
- la valorisation de l’avenue Godefroy comme axe identitaire du quartier impliquant son élargissement par le biais de cessions au domaine public;
- d’améliorer la perméabilité de ce secteur par la réservation de servitudes de passage public pour piétons;
- un processus de concertation des propriétaires du site de manière qu’ils soient associés au mieux de leurs intérêts aux diverses phases de l’élaboration du PLQ jusqu’à son adoption.

Dans le but d’assurer les meilleures connexions possibles du futur quartier aux réseaux existants, les infrastructures techniques souterraines et de surface devront être adaptées. En effet, les canalisations sont vétustes et seront insuffisantes pour un nouveau quartier et, par ailleurs, l’avenue de Godefroy devra être réaménagée afin de permettre la cohabitation de tous les usagers.

Description des études

Assainissement des eaux du périmètre du PLQ Godefroy – Délibération I

Les eaux polluées et non polluées des avenues Godefroy et des Allières sont actuellement en régime unitaire et s’écoulent en direction de la station d’épuration d’Aire-Le Lignon, via le collecteur primaire rive gauche du lac. Aussi, ce secteur fait partie du bassin versant GB-N «Frontenex», planifié en système séparatif. Actuellement, ce bassin versant n’est que partiellement organisé en régime séparatif. Bien que le réseau d’eaux pluviales soit majoritairement séparé, il n’est pas encore connecté à l’exutoire qui rejette ces eaux au lac Léman, via le séparateur particulier du parc La Grange. L’étude proposée a donc pour objectif de poursuivre le développement de la mise en séparatif du réseau d’assainissement des eaux du périmètre, et d’assurer la continuité avec le collecteur «Frontenex 2», en cours de réalisation (voir la proposition PR-1081), ce qui permettra de valoriser les investissements déjà effectués et d’améliorer l’efficacité du réseau en matière de protection de l’environnement.

D’autre part, la carte d’état des canalisations de la Ville de Genève démontre que le réseau unitaire actuel, situé sous l’avenue Godefroy, se trouve en très mauvais état. Les récentes inspections télévisées réalisées ont confirmé l’état de dégradation avancé de la canalisation unitaire Ø 300. Compte tenu des problèmes de fissuration, d’obstruction partielle par des dépôts divers et l’absence d’une étanchéité efficace, cet équipement a été classé en degré de gravité «0» selon l’Association suisse des professionnels de la protection des eaux (VSA).

Ainsi, et vu la densification prévue des parcelles concernées et l'augmentation induite des surfaces imperméables, la canalisation actuelle ne pourra pas supporter les débits supplémentaires qui seront rejetés par les futurs bâtiments. Par conséquent, et conformément au plan général d'évacuation des eaux (PGEE), un nouveau système d'évacuation des eaux, du type séparatif, devra être étudié et réalisé avant la construction du premier bâtiment.

La présente demande de crédit a donc pour objectif de confier un mandat d'ingénieur civil pour l'étude d'un projet de réseau séparatif de canalisations (longueur approximative 230 m, profondeur moyenne 2,50 m) sous les avenues Godefroy et des Allières. Le détail des prestations attendues correspond aux phases de la norme SIA 103 suivantes: 3.31 «Avant-projet», 3.32 «Projet de l'ouvrage», 3.33 «Procédure de demande d'autorisation» et enfin 4.41 «Appels d'offres».

Réaménagement du domaine public de l'avenue Godefroy – Délibération II

La réorganisation des deux avenues Godefroy et des Allières doit être conjointe à la reprise des réseaux souterrains, de manière que le domaine public puisse répondre à sa nouvelle fonction lorsque les constructions seront réalisées.

Sur le principe, le projet pour les deux rues consiste à aménager deux trottoirs de taille conforme à leur futur statut, autour de voies rénovées dont le schéma de circulation n'est pas changé, avec, à leur articulation, une placette. Ce nouvel aménagement est rendu possible grâce aux cessions inscrites au PLQ.

Dans le détail, l'avenue Godefroy, dont l'emprise actuelle est de 10 m (chaussée et trottoirs), sera réorganisée avec successivement, à partir de l'ouest, un trottoir de 2,50 m, une bande de stationnement longitudinal de 2 m, une chaussée de 5,50 m, et un trottoir de 3 m, pris sur la cession parcellaire d'environ 3 m. Le nouveau domaine public aura donc une largeur totale de 13 m. Cet aménagement usuel ne fera pas l'objet d'un mandat d'étude. A l'angle avec l'avenue des Allières, une placette triangulaire sera aménagée et plantée d'un arbre majeur, destiné à mettre l'endroit en valeur; des bancs permettront d'y faire une halte.

L'avenue des Allières sera transformée en deux tronçons: le premier, qui va jusqu'à l'entrée du parking existant, est prévu avec le même dispositif que celui de l'avenue Godefroy. Au-delà du parking, la circulation sera supprimée puisque, d'une part, l'emprise du PLQ implique la suppression du parking et du giratoire et d'autre part le PLQ prévoit un chemin piéton connecté à l'école.

Ainsi il est nécessaire de conduire un projet de mise en valeur du secteur au profit de la sécurité des écoliers. Il convient dès lors de confier un mandat

d'architecte ou d'architecte paysagiste et d'ingénieur civil afin d'étudier le projet d'aménagement de la deuxième partie de l'avenue des Allières, d'une surface d'environ 1340 m² en vue de transformer l'actuel giratoire en parvis permettant de relier l'école au futur quartier. Le détail des prestations attendues correspond aux phases des normes SIA 102, 103 et 105: 3.31 «Avant-projet», 3.32 «Projet de l'ouvrage», 3.33 «Procédure de demande d'autorisation» et 4.41 «Appels d'offres».

Adéquation à l'Agenda 21

Le projet est conforme à l'Agenda 21 et s'inscrit dans les objectifs du plan directeur de la Ville de Genève en matière de développement durable.

Estimation des coûts

Délibération I – Etude de mise en séparatif du réseau secondaire d'assainissement des eaux, PLQ Godefroy

	Fr.
Honoraires de l'ingénieur civil	48 000
Honoraires des spécialistes et laboratoires	5 000
Frais de tirage, impressions	1 500
Coût total de l'étude (HT)	54 500
TVA 8%	4 360
Coût total de l'investissement TTC délibération I	58 860
Arrondi à	59 000

Délibération II – Etude du réaménagement du domaine public de l'avenue Godefroy

Architecte ou paysagiste	68 000
Ingénieur civil	32 000
Spécialistes	49 000
Frais de tirage, impressions (env. 3%)	4 470
Frais de communication	5 000
Coût total de l'étude (HT)	158 470
TVA 8%	12 680
Coût total de l'investissement TTC délibération II	171 150
Arrondi à	171 000

Délais de réalisation

L'aménagement et les collecteurs séparatifs seront réalisés dans les trois ans après l'entrée en force du PLQ.

Référence au 11^e plan financier d'investissement 2016-2027

Ces objets ne sont pas prévus dans la planification financière du 11^e plan financier d'investissement.

Budget de fonctionnement

Au stade actuel du projet de PLQ, il n'est pas possible d'estimer les nouvelles charges potentielles liées à cet objet.

Charges financières annuelles

Si l'étude de la délibération I pour la mise en séparatif du réseau secondaire d'assainissement des eaux est suivie d'une réalisation, la dépense ajoutée à celle de la réalisation sera amortie sur la durée d'amortissement de la réalisation, dont le financement sera assuré par le Fonds intercommunal d'assainissement (FIA) au moyen de loyers annuels qui seront comptabilisés dans le compte de fonctionnement du centre de coûts «assainissement des eaux» du Service du génie civil. (groupe de comptes 452).

Si l'étude de la délibération II pour le réaménagement du domaine public de l'avenue Godefroy est suivie d'une réalisation, la dépense sera ajoutée à celle-ci et amortie sur la durée totale d'amortissement de la réalisation.

Autorisation de construire

Une requête en autorisation de construire sera déposée dans l'année qui suivra l'entrée en force du PLQ.

Régime foncier

Les parcelles sur lesquelles se situe le projet de la présente demande de crédit font partie de l'actuel domaine public communal de la Ville de Genève, à savoir les avenues de Godefroy (parcelle N° 3021, section Eaux-Vives) et des Allières (parcelle N° 3022, section Eaux-Vives) ainsi que sur les futures cessions gratuites au domaine public.

Service gestionnaire et bénéficiaire

Délibération I

Le service gestionnaire et bénéficiaire de ce crédit est le Service du génie civil.

Délibération II

Le service gestionnaire de ce crédit est le Service de l'aménagement urbain et de la mobilité. Le bénéficiaire est le Service du génie civil.

**Tableaux récapitulatifs des coûts d'investissement, de fonctionnement et
planification des dépenses d'investissement (en francs)**

Objets: - Mise en séparatif du réseau secondaire d'assainissement des eaux pour le périmètre du PLQ Godefroy - Etude du réaménagement du domaine public de l'avenue Godefroy

A. SYNTHÈSE DE L'ESTIMATION DES COUTS

Délibération I	Montant	%
Honoraires	54 500	92%
Frais financiers	4 360	8%
Coût total du projet TTC	58 860	100%

Délibération II	Montant	%
Honoraires	149 000	87%
Frais de tirage	4 470	2%
Frais de communication	4 850	3%
Frais financiers	12 680	8%
Coût total du projet TTC	171 000	100%

B. IMPACT ANNUEL SUR LE BUDGET DE FONCTIONNEMENT

Estimation des charges et revenus marginalement induits par l'exploitation de l'objet du crédit

Service bénéficiaire concerné: GCI

CHARGES	Délib. I	Délib. II
30 - Charges de personnel	0	0
31 - Dépenses générales	0	0
32/33 - Frais financiers (intérêts et amortissements)		
36 - Subventions accordées		
Total des nouvelles charges induites	0	0
REVENUS		
40 - Impôts		
42 - Revenu des biens		
43 - Revenus divers		
45 - Dédommagements de collectivités publiques		
46 - Subventions et allocations		
Total des nouveaux revenus induits	0	0
Impact net sur le résultat du budget de fonctionnement	0	0

C. PLANIFICATION ESTIMÉE DES DEPENSES ET RECETTES D'INVESTISSEMENT

Année(s) impactée(s)	Dépenses brutes	Recettes	Dépenses nettes
-----------------------------	------------------------	-----------------	------------------------

Délibération I

Année de vote du crédit par le CM: 2016	20 000		0
2017	39 000		0
Totaux	59 000	0	0

Délibération II

Année de vote du crédit par le CM: 2018	80 000		0
2019	91 000		0
Totaux	171 000	0	0

Au bénéfice de ce qui précède, nous vous invitons, Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux, à approuver les projets de résolution et de délibérations ci-après:

PROJET DE RÉOLUTION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

vu l'article 5A, alinéa 2, de la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957,

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article unique. – Approuve dans son principe le projet de plan localisé de quartier qui prévoit en troisième zone de développement du périmètre «Godefroy» la construction de bâtiments de logements le long de l'avenue Godefroy, feuille 25 du cadastre de la ville de Genève, section des Eaux-Vives, et invite le Conseil administratif à transmettre ledit projet au Conseil d'Etat en vue d'engager sa procédure d'adoption.

PROJET DE DÉLIBÉRATION I

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, lettres e) et m), de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

vu les articles 58 et 84 de la loi L 11086 du 29 novembre 2013 modifiant la loi sur les eaux L 2 05 du 5 juillet 1961;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit d'étude de 59 000 francs destiné à l'étude d'une mise en séparatif du réseau secondaire d'assainissement des eaux pour le périmètre du PLQ Godefroy.

Art. 2. – Au besoin, il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l'article premier au moyen d'emprunts à court terme à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 59 000 francs.

Art. 3. – La dépense prévue à l'article premier sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine administratif. Si l'étude est suivie d'une réalisation, la dépense ajoutée à celle de la réalisation sera amortie sur la durée d'amortissement de la réalisation. Sinon l'étude sera amortie en une annuité.

Art. 4. – Le Conseil administratif est autorisé à constituer, épurer, radier, modifier toute servitude à charge et/ou au profit des parcelles faisant partie du périmètre concerné, nécessaire à la réalisation projetée.

PROJET DE DÉLIBÉRATION II

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, lettres e) et m), de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit d'étude de 171 000 francs, destiné à l'étude du réaménagement du domaine public de l'avenue Godefroy.

Art. 2. – Au besoin, il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l'article premier au moyen d'emprunts à court terme à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 171 000 francs.

Art. 3. – La dépense prévue à l'article premier sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine administratif. Si l'étude est suivie d'une réalisation, la dépense ajoutée à celle de la réalisation sera amortie sur la durée d'amortissement de la réalisation. Sinon l'étude sera amortie en une annuité.

Art. 4. – Le Conseil administratif est autorisé à épurer, radier, modifier ou constituer toute servitude à charge et/ou au profit des parcelles faisant partie du périmètre concerné, nécessaire à l'aménagement projeté.

Annexe: – projet de plan localisé de quartier

