

16 mars 2016

Proposition du Conseil administratif du 16 mars 2016, sur demande du Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie, en vue de l'approbation du projet d'abrogation partielle du plan localisé de quartier (PLQ) 29218, situé à la rue de Saint-Jean, feuilles cadastrales 35, 37, 38, 39, 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 nous a transmis les explications suivantes sous la forme de l'exposé des motifs ci-après:

Exposé des motifs

«En date du 28 août 2002, le Conseil d'Etat adoptait le plan localisé de quartier (PLQ) N° 29218A-167 situé entre la rue de Saint-Jean, le pont de la rue De-Miléant, l'avenue des Tilleuls et le pont des Délices. Ce PLQ prévoyait la construction de 4 bâtiments dévolus à des activités et du logement, ainsi que le maintien de 5 bâtiments sur les nouveaux numéros de parcelles: 1277, 2564, 5162, 5164, 5184, 5284, 5186, 5187, 5188 (anciens numéros de parcelles: 1254, 1255, 1256, 1257, 1258, 1259, 1260, 1261, 1262, 1263, 1271, 1272, 1273, 1277, 2564), les parcelles 1274, 3589 partielle et 3590 gardant leurs numéros.

Ce PLQ prévoyait, outre la démolition des bâtiments existants sur les parcelles mentionnées dans le paragraphe précédent, la construction de 4 bâtiments (B, C, F et G), la transformation de 2 bâtiments (A et D) et le maintien de 4 bâtiments (E, H, I et J) dans leur gabarit et leur affectation.

Le PLQ s'est réalisé comme suit:

- le bâtiment A situé à l'angle de la rue De-Miléant et de la rue de Saint-Jean, ancienne manufacture, a été transformé en logements (DD N° 99123). Le chantier s'est terminé en 2008;
- les bâtiments B et C, situés perpendiculairement à la rue de Saint-Jean, ont été réalisés (DD N° 97621 autorisée en novembre 2002, fin de chantier en janvier 2006). Ils ne comportent que des logements avec un gabarit de R+6 niveaux;
- le bâtiment D, situé le long de la rue de Saint-Jean, a fait l'objet d'un concours organisé par la Ville de Genève. La réalisation d'un espace de vie enfantine dans la villa existante avec une adjonction, ainsi qu'un parc public, se sont achevés en 2007;
- le bâtiment E, propriété de la Ville de Genève, a été maintenu dans son gabarit et son affectation, soit du logement;

- les travaux concernant le bâtiment F, aussi situé le long de la rue de Saint-Jean, n'ont pas été réalisés à ce jour. Le PLQ prévoyait la réalisation d'une construction nouvelle d'un gabarit maximal de R+2, voire la transformation et l'agrandissement du bâtiment existant de R+2 niveaux, avec une surface brute de plancher maximale de 635 m². Le rez-de-chaussée était affecté à des activités et il était prévu 4 logements dans les étages. La DD N° 101699 a été délivrée en 2008 puis prolongée;
- les bâtiments H, I et J situés sur la couverture des voies CFF ont été maintenus dans leurs gabarit et affectation, soit des ateliers de la coopérative «Renouveau de Saint-Jean» mis en droit de superficie par les CFF;
- le bâtiment G situé sur la rue de Saint-Jean le plus à l'est du PLQ n'a pas été réalisé et il est à l'origine de l'abrogation partielle du PLQ N° 29218A-167.

Le PLQ prévoyait un bâtiment d'un gabarit de R+1 affecté à des activités commerciales et artisanales.

Une demande de renseignements (DR) N° 18453 a été déposée le 19 septembre 2013. Elle prévoit pour le bâtiment G, un gabarit de R+3 et une affectation à du commerce au rez-de-chaussée et des logements dans les étages. Celle-ci a été déposée afin de modifier le gabarit du bâtiment et son affectation. L'Office de l'urbanisme a rendu un préavis favorable à cette DR en août 2014, à la condition d'abroger le PLQ N° 29218A-167 et de densifier le projet.

Le périmètre, compris dans le PLQ N° 29218A-167, qui fait l'objet de la présente abrogation concerne les parcelles N^{os} 5184 (anciennement 1273), 1274, 1277 et 2564 pour partie sur lesquelles sont implantés ou devaient être construits des bâtiments, E, F et G.

Ce périmètre ne comprend ni la servitude d'usage public ni le cheminement piétonnier public prévu dans le PLQ N° 29218A-167, lesquels ne font donc pas l'objet de la présente abrogation, notamment afin de garantir la continuité du trottoir. Par ailleurs, un passage pour les piétons et les vélos de part et d'autre du bâtiment G entre la rue de Saint-Jean et la «couverture des voies CFF» sera exigé lors de la réalisation de ce bâtiment.

Le projet a été revu en collaboration avec les services de la Ville de Genève et les services de l'Etat pour aboutir à un projet de bâtiment G dont le gabarit est de R+4+attique. Il comporte un rez-de-chaussée commercial d'environ 800 m² ouvert sur la rue de Saint-Jean et des logements dans les niveaux supérieurs.

Les étages sont distribués par des coursives côté nord depuis une cage d'escalier située au bord du cheminement qui longe la couverture des voies CFF. Les 26 logements prévus totalisent une surface brute de plancher d'environ 3170 m².

Une rampe desservira le 1^{er} sous-sol du parking souterrain comprenant 34 places de stationnement voitures dont les places visiteurs. Il y aura aussi 16 places destinées aux vélos.

Aussi, au regard des enjeux en matière de création de logements et des préavis recueillis sur le projet concernant le bâtiment G, l'office de l'urbanisme n'a pas d'objection à ce projet et demande l'abrogation partielle du PLQ N° 29218A-167 adopté par le Conseil d'Etat le 28 août 2002.

Le PLQ précité est situé en zone 3 ordinaire. Son abrogation partielle n'oblige pas à l'élaboration d'un nouveau PLQ, qui est facultatif au sens de l'article 1 de la loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités (LExt).

Les futures constructions devront en revanche respecter les distances aux limites et les normes définies par la loi sur les constructions et les installations diverses (LCI), ce qui permettra toutefois de construire une surface brute de plancher supérieure à celle autorisée par le PLQ en force.

D'une manière générale, la réalisation de logements dans le périmètre répond aux objectifs du plan directeur cantonal (ci-après PDCn) 2030, adopté par le Grand Conseil le 20 septembre 2013 et approuvé par le Conseil fédéral le 29 avril 2015 (fiche de mesures A01) ainsi que du plan directeur communal 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. Tous deux insistent sur la nécessité de créer des logements, en particulier dans les secteurs bien desservis par les transports en commun et proches de toutes les infrastructures (écoles, commerces).

L'abrogation partielle proposée concerne les parcelles N^{os} 5184 (anciennement 1273), 1274, 1277 et 2564 pour partie, à l'exception des degrés de sensibilité au bruit.»

Commentaires du Conseil administratif

Comme l'explique l'exposé des motifs ci-dessus, l'abrogation partielle du PLQ 29218 est motivée principalement par la demande de renseignements (DR) déposée par le propriétaire de la parcelle N° 2564 pour modifier les dispositions du PLQ 29218. Bien qu'il soit d'initiative communale, le Conseil administratif s'est déclaré favorable sur le principe de son abrogation partielle dans la mesure où le projet de construction prévu par la DR permettrait la réalisation d'un bâtiment de près de 30 logements sur un niveau d'activité au centre-ville alors que le PLQ prévoyait seulement le maintien et une légère extension des activités existantes (R+1).

Toutefois, le Conseil administratif attire l'attention du Conseil municipal sur les dispositions foncières du PLQ qui devront être maintenues pour permettre d'achever l'aménagement de la rue de Saint-Jean réalisé dans sa quasi-totalité:

- servitude d'usage public gratuite en faveur de la Ville de Genève des parties de parcelle le long de la rue de Saint-Jean en vue de terminer le réaménagement de la rue de façon homogène;
- servitude d'usage public gratuite en faveur de la Ville de Genève sur les parcelles N° 2564 et N° 1277 de Genève Petit-Saconnex, afin de garantir les deux traversées piétonnes transversales (servitude d'usage public à l'ouest et à l'est du bâtiment projeté) reliant la rue de Saint-Jean à la couverture des voies CFF.

Dans son préavis du 27 août 2015, la Commission cantonale d'urbanisme a d'ailleurs également demandé «que soient maintenues les cessions au domaine public en bordure de la route de Saint-Jean et les perméabilités en direction de la couverture des voies CFF».

Le Conseil administratif informe par ailleurs le Conseil municipal que le requérant s'est engagé à ce qu'au minimum 66% des surfaces de logements du futur bâtiment soient destinées à la location.

Enfin, le Conseil administratif rappelle que parallèlement à l'instruction de ce dossier, il a entrepris les négociations pour l'achat de la parcelle N° 5184 en vue de rénover la maison existante et de l'adapter afin d'accueillir des logements pour jeunes en difficulté. Lors de l'examen de la demande de crédit, PR-1096, le Conseil municipal a donné son accord pour l'acquisition de la parcelle. Il a cependant estimé préférable de développer un projet avec un potentiel constructible supérieur à ce que proposait le PLQ en force. La délibération relative à l'acquisition de la parcelle N° 5184 a donc été complétée dans ce sens par l'adjonction des articles 9 et 10 demandant l'abrogation du PLQ 29218 en vue de développer cette parcelle et les parcelles adjacentes pour y réaliser des logements au maximum des possibilités des droits à bâtir de la zone ordinaire.

Ce projet répond donc également à la volonté du Conseil municipal.

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, lettres k) et 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 premier. – Approuve le projet d'abrogation partielle du PLQ 29218, situé à la rue de Saint-Jean, feuilles cadastrales 35, 37, 38, 39, section Genève Petit-Saconnex.

Art. 2. – Charge le Conseil administratif de faire inscrire les servitudes d'usage public gratuites en faveur de la Ville de Genève prévue initialement par le PLQ.

Art. 3. – Charge le Conseil administratif de faire respecter l'engagement du requérant de réaliser 66% de logements destinés à la location.

Annexe: projet d'abrogation du plan localisé de quartier 29218

