



DALE - DDU-RD
Case postale 22
1211 Genève 8

N/réf. : 12 TM/PM/AP – Aigle N° 505104-2016
Dossier traité par Ariane Poussière 022 546 73 89

Genève, le 18 avril 2016

**Concerne : GENEVE – secteur Petit-Saconnex
Abrogation partielle du plan localisé de quartier N° 29218A-167
Enquête publique N° 1860**

Monsieur,

Votre lettre du 12 mars 2016 relative à l'abrogation partielle du plan localisé de quartier (PLQ) cité en référence nous est bien parvenue et a retenu toute notre attention.

Nous avons pris bonne note de vos observations qui sont versées au dossier. Elles seront transmises, à l'issue de l'enquête publique, au Conseil municipal de la Ville de Genève afin qu'il puisse rendre son préavis.

Vos observations appellent de notre part les éléments de réponse suivants:

Etant donné la géométrie et la taille des parcelles, le risque évoqué dans votre courrier de la formation d'une continuité d'immeubles donnant l'aspect visuel d'une barre apparaît limité. S'il est avéré que le profil de la rue St-Jean évoluera dans le futur, les dispositions de la loi sur les constructions et installations diverses (L 5 05) relatives aux gabarits et aux distances aux limites de propriété s'appliqueront en effet.

Dans ce contexte légal et urbain, une planification architecturale n'apparaît pas nécessairement utile. En revanche, il s'agira de veiller à la qualité des divers projets, tâche à laquelle tant l'Etat – et sa commission d'architecture – que la Ville de Genève s'emploieront sur la base des demandes en autorisation de construire. Ces demandes donneront lieu à des nouvelles consultations publiques qui vous offriront également l'opportunité de vous exprimer en la matière.

Pour votre information, les passages piétonniers spécifiés dans le périmètre abrogé du PLQ seront par ailleurs exigés, en dépit de l'abrogation partielle de celui-ci. Cela est stipulé dans l'exposé des motifs accompagnant la procédure d'abrogation: *"Ce périmètre laisse la servitude d'usage public ainsi que le cheminement piétonnier public dans le PLQ, ceci garantit notamment la continuité du trottoir. Par ailleurs, la perméabilité pour le passage des piétons et des vélos de part et d'autre du bâtiment G entre la rue de Saint Jean et la "couverture des voies CFF" seront exigés."*

En ce qui concerne la pollution du sol et l'éventuelle répercussion des coûts de dépollution sur les loyers, les plans financiers des différentes opérations seront dûment contrôlés par l'office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF) du département. En l'état, les parcelles comprenant les bâtiments E et F du PLQ ne figurent en outre pas au cadastre cantonal des sites pollués. Des investigations complémentaires seront effectuées lors des demandes en autorisation de construire.

Pour ce qui relève du rez-de-chaussée de l'immeuble G, nous précisons que le PLQ prévoyait déjà une affectation artisanale et commerciale. Le choix du type d'activités commerciales relève de la liberté économique du propriétaire concerné que le département ne saurait limiter. Du point de vue du trafic généré par ce projet, il faut ici préciser que cinq places de stationnement sont prévues au sous-sol du bâtiment pour les futurs clients.

Au sujet de la mobilité, nous constatons que la rue de Saint-Jean est déjà en zone 30, dotée d'un aménagement compatible avec le passage des bus TPG. Si vous jugez cette situation peu satisfaisante du point de vue de la sécurité des piétons, nous vous suggérons de vous adresser à la direction générale des transports du département des transports, de l'environnement et de l'agriculture (DETA).

Enfin, vos remarques concernant le label Minergie et la réflexion que vous appelez de vos vœux pour élaborer un modèle conciliant les facteurs environnementaux et de santé publique nous apparaissent fort intéressantes. Nous prenons dès lors l'initiative de les transmettre à l'office cantonal de l'énergie du département en charge de cette problématique.

Nous espérons, par ces lignes, avoir répondu à vos préoccupations et vous prions de croire, Monsieur, à l'assurance de notre parfaite considération.



Thierry Merle
Directeur

DALE - reçu le

16 MAR. 2016

RECOMMANDÉE

DALE

Direction du développement urbain
rive droite

Rue David-Dufour 5

CP 224

1211 Genève 8

12 mars 2016

OFFICE DE L'URBANISME			
✓	lep	11.1	15.1
		12.1	15.2
12	✓	12.2	15.3
		15.4	15.5
		16-03-2016	15.6
		14.1	15.7
		14.2	15.8
			17.1
			17.2
			17.3

Remarques concernant

Abrogation partielle du plan localisé de quartier N° 29218A-167

Mesdames, Messieurs,

Je me permets de vous soumettre les remarques suivantes concernant l'Abrogation partielle du plan localisé de quartier N° 29218A-167

1. La concertation des différents intervenants, a abouti en 2002 à l'adoption d'un PLQ qui avait le mérite ; entre autre ; d'éviter la construction d'une barre d'immeubles de plus de 150 mètres.

Actuellement, si le déclassement devient effectif, il serait possible de construire à la suite 4 bâtiments de 5 étages. A savoir que le restaurant du Nâ-Village et son parking sont hors du PLQ et constructible (parcelle 712), que le déclassement prévu des parcelles du Garage Gervais (1277 et 2564) autoriserait la construction de l'immeuble prévu. L'Etat et la Ville propriétaires des deux parcelles suivantes (Propriété de la ville parcelle : 1274 jouxtant la crèche de Saint-Jean ainsi que la parcelle : 5184 propriété de l'Etat de Genève) projettent la construction d'appartements.

Ce qui reviendrait à la construction par étapes d'une barre d'immeubles de plus de 100 mètres.

-Dans cette hypothèse une étude d'impact de la circulation automobiles, des niveaux sonores et des îlots de chaleur générés par la modification du PLQ

devrait être menée par une commission d'experts avant l'attribution du permis de construire de l'immeuble Gervaix.

2. Les pollutions des sols relevées sur la parcelle Gervaix ; vont de l'aveu des promoteurs ; fortement augmenter les coûts globaux de construction du bâtiment ce qui renchérit les loyers qui de ce fait ne correspondront pas au besoin prépondérant de la population.

Un partenariat public privé aurait peut être permis d'ajuster les loyers.
La pollution est-elle parcellaire et s'arrête-t-elle aux bornes des propriétés ?
Est-ce que les parcelles adjacentes ont également été sondées ?
Est-ce des conclusions par analogie qui ont conduit à l'élaboration des plans des parcelles polluées ?

3. Le rez-de-chaussée de l'immeuble prévoit une surface commerciale de 800 m². Mais dans un rayon de 600 mètres nous trouvons 3 Coop, 1 centre commercial Migros, ainsi qu'un Denner et un Satellite Denner et plusieurs épiceries, des boulangeries et dépanneurs.
Créer une nouvelle surface commerciale risque d'impacter le CA de ces différents commerces et de modifier la structure sociale du quartier. La proximité des transports publics ne compensera pas le manque de places de parcs chronique et risque d'augmenter la dangerosité de la rue. Le stationnement sur la voie de bus est observé couramment pour accéder aux commerces de la rue de Saint-Jean.

Une vraie zone 30 avec des obstacles physiques pour limiter la vitesse est indispensable pour la sécurité des utilisateurs en particulier des enfants.

4. La rue de Saint-Jean offre une uniformité et la construction d'immeubles neufs devrait intégrer une planification architecturale. L'opportunité ne se présentera plus et si le désir de Monsieur Gervaix est effectivement de laisser un immeuble pour la postérité, il faut saisir cette occasion de valoriser ce patrimoine par une juste adéquation avec le bâti actuel.

L'architecte mandaté pour la parcelle Gervaix n'a pas eu l'occasion de réaliser des bâtiments d'un volume similaire. Il serait souhaitable qu'il soit accompagné par des collègues dans cette tâche afin de répondre au vœu de postérité énoncé. Il serait souhaitable qu'un gabarit soit établi pour conserver une uniformité.

5. L'immeuble prévu est un bâtiment HPE, avec un label Minergie ce qui ouvre la voie à une exonération de l'impôt immobilier complémentaire.

Le respect des standards HPE dépendent fortement de l'architecte comme le souligne la conclusion du rapport de l'Université de Genève, *Le programme Minergie® (Suisse)*, en 2006

« Mise à part les critiques qui précèdent, le mode de calcul du standard Minergie s'avère suffisamment précis pour la majorité des bâtiments du parc de bâtiment global et reste, grâce à sa relative simplicité, dans le champ des compétences des architectes.

Cependant, la formation continue des architectes dans le domaine de la thermique et de la physique du bâtiment semble de plus en plus indispensable pour garantir son rôle de chef d'orchestre. »

Le label Minergie s'il est louable en soi ne tient pas compte; par exemple ; du bilan global des éléments de construction utilisés pour obtenir l'isolation du bâtiment. La production des panneaux isolants est fortement consommatrice d'énergie et leur destruction génère des déchets spéciaux.

Il serait souhaitable que dans le cadre de ces nouvelles constructions au centre ville, une réflexion globale soit engagée afin de proposer un modèle intégrant les facteurs environnementaux et de santé publique.

Je vous remercie vivement de votre obligeance et vous présente, Mesdames, Messieurs, l'expression de ma considération distinguée.



DALE - DDU-RD
Case postale 22
1211 Genève 8

Coopérative Renouveau Saint-Jean
Madame Olowine Rogg
Monsieur Pierre Baumgart
7, avenue des Tilleuls
1203 Genève

N/réf. : 12 TM/PM/AP – Aigle N° 505113-2016
Dossier traité par Ariane Poussière 022 546 73 89

Genève, le 18 avril 2016

**Concerne : GENEVE – secteur Petit-Saconnex
Abrogation partielle du plan localisé de quartier N° 29218A-167
Enquête publique N° 1860**

Madame, Monsieur,

Votre lettre du 15 mars 2016 relative à l'abrogation partielle du plan localisé de quartier (PLQ) cité en référence nous est bien parvenue et a retenu toute notre attention.

Nous avons pris bonne note de vos observations qui sont versées au dossier. Elles seront transmises, à l'issue de l'enquête publique, au Conseil municipal de la Ville de Genève afin qu'il puisse rendre son préavis.

Vos observations appellent de notre part les éléments de réponse suivants:

Les projets de développement ou de transformation amenés à se réaliser en lieu et place des bâtiments E, F et G du PLQ cité en titre sont à des stades d'avancement différents. Le projet relatif au bâtiment G – à l'origine de l'abrogation de ce plan d'affectation – est en cours d'instruction à l'office des autorisations de construire de notre département et a d'ores et déjà été présenté aux habitants du quartier, tandis que ceux équivalents aux bâtiments E et F ne sont pas précisément déterminés à ce jour.

Ainsi, un minimum de deux constructions pourront s'implanter en lieu et place des bâtiments susmentionnés. Une construction supplémentaire demeure par ailleurs à terme envisageable sur la parcelle N°712, qui se situe en dehors du périmètre de validité du PLQ.

Dès lors, ces opérations autoriseront la suppression de la barrière actuelle et la création des ouvertures et des passages piétons et cyclables, reliant la rue de Saint-Jean à l'espace public des voies couvertes, que vous appelez de vos vœux. Cela est d'ailleurs stipulé dans l'exposé des motifs accompagnant la procédure d'abrogation: "*Ce périmètre laisse la servitude d'usage public ainsi que le cheminement piétonnier public dans le PLQ, ceci garantit notamment la continuité du trottoir. Par ailleurs, la perméabilité pour le passage des piétons et des vélos de part et d'autre du bâtiment G entre la rue de Saint Jean et la "couverture des voies CFF" seront exigés.*"

Pour le surplus, les travaux actuellement conduits par votre coopérative nous apparaissent particulièrement intéressants, de même que les perspectives d'amélioration des espaces situés entre les voies couvertes et la future construction s'implantant en lieu et place du bâtiment G. Nous vous suggérons de prendre contact avec le requérant ayant déposé l'autorisation de construire de ce dernier, de sorte à vérifier les possibilités en la matière. Il s'agit du bureau GARABEDIAN & SUTER SARL, situé au 16 avenue de Luserna à Genève.

Nous nous tenons bien évidemment à votre disposition pour toute information complémentaire.

Nous espérons, par ces lignes, avoir répondu à vos préoccupations et vous prions de croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de notre parfaite considération.



Thierry Merle
Directeur

COOPERATIVE RENOUVEAU SAINT-JEAN
Av. des Tilleuls 7
1203 Genève

DALE - reçu le

16 MAR. 2016

OFFICE DE L'URBANISME			
01	lex	11.1	15.1
10		12.1	15.2
11		12.2	15.3
12	✓		15.4
13		16-03-2016	15.5
14			15.6
15		14.1	16.1
16		14.2	16.2
17			17.1
			17.2
			17.3

Département de l'aménagement, du logement
et de l'énergie
Office de l'Urbanisme
Case postale 224
1211 Genève 8

Genève, le 15 mars 2016

Concerne : Enquête publique No 1860 – Projet d'abrogation partielle du PLQ No 29218A-167

Madame, Monsieur,

Vu l'enquête publique No 1860 relative au projet d'abrogation partielle du PLQ No 29218A-167, le conseil d'administration de la Coopérative Renouveau de Saint-Jean, au nom de ses membres, tient à vous faire part de ses réflexions et de sa position particulière au regard des projets envisagés (abrogation PLQ et constructions).

Comme vous le savez, la Coopérative Renouveau de Saint-Jean (CRSJ), au bénéfice d'un droit de superficie consenti par la Ville de Genève sur les voies CFF, occupe les ateliers situés sur les voies couvertes, soit notamment les bâtiments H, I et J du PLQ.

A titre préliminaire, il convient de préciser que, si les constructions prévues sur les secteurs E et F sont pour l'heure encore indéterminées, la CRSJ se réjouit de la construction d'un immeuble de logements sur le secteur G.

En tant qu'occupants des voies couvertes, qui jouxtent les parcelles concernées par l'abrogation du PLQ et les constructions envisagées à court et moyen termes, il nous est apparu important de vous informer que la CRSJ, en collaboration avec l'atelier d'architecture-territoire AR-TER, est actuellement en train d'effectuer des travaux d'aménagement sur les toitures des bâtiments de la coopérative (réfection de l'isolation thermique et végétalisation) et d'œuvrer à la création de jardins / pergolas / potagers urbains sur les voies couvertes.

Ces travaux ont été entrepris dans le but d'améliorer le confort thermique des coopérateurs dans les ateliers, mais également en vue de donner une nouvelle identité aux voies, de les rendre plus vertes, plus conviviales et plus chaleureuses. L'ouvrage entrepris est important et concernent l'ensemble des bâtiments H, I, J ainsi que ceux qui se trouve au delà de la rue de Miléant, soit globalement du No 3 au No 23 de l'avenue des Tilleuls.

En effet, la CRSJ est désireuse d'optimiser activement la synergie des lieux, les traversées transversales des voies couvertes et le développement d'espaces conviviaux sur les voies, et particulièrement sur la zone située entre la pataugeoire et le carrefour des Délices.

Le bâtiment no 7 (I sur PLQ), qui fait face à la zone G, est particulièrement concerné puisqu'il est probable qu'il accueillera le projet pilote de ces aménagements, dès l'été 2016.

De plus, la végétalisation des toits de la couverture ne peut qu'apporter une plus-value par rapport à la situation actuelle pour les futurs habitants de l'immeuble locatif.

Cette zone (bâtiment I) est actuellement coupée de la rue de Saint-Jean par une longue barrière qui commence au niveau du Na Village et se poursuit jusqu'aux zones E et F, empêchant toute transversalité sur cette longueur.

Une ouverture serait souhaitable et appréciée, de même que des passages transversaux permettant de passer de la rue de Saint-Jean à la Rue des Charmilles, rendant le lieu plus vivant et plus dynamique.

Ainsi, un aménagement harmonieux de la limite entre le bâtiment G et les voies couvertes pourrait être mis en place tenant compte tant du projet de construction de l'immeuble de logements, que du projet d'amélioration et de végétalisation des toitures et des voies par la CRSJ. Par exemple, escalier sur la couverture, passages soignés entre l'immeuble futur et les voies couvertes, etc.

Dans cette optique, il pourrait être intéressant de favoriser les discussions et les échanges entre nos deux entités, ainsi que de mener nos démarches en parallèle, afin de les valoriser mutuellement et de garantir une synergie de voisinage optimale pour les occupants des lieux, les habitants du futur immeuble, mais aussi simplement pour les habitants du quartier.

Nous tenions à vous faire part de ce qui précède dans l'espoir d'arriver à une réalisation réussie et concertée de tous les travaux envisagés dans cet espace, et d'œuvrer à créer une zone de voisinage particulièrement ouverte et chaleureuse.

Bien entendu, nous nous tenons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire que vous pourriez souhaiter, et vous remercions de l'attention que vous porterez à nos observations et souhaits.

Veillez recevoir, Madame, Monsieur, l'assurance de nos sentiments les meilleurs.

M Pierre Baumgart
Membre du Conseil de la Coopérative.



Mme Olowine Rogg
Vice-présidente de la Coopérative





DALE - DDU-RD
Case postale 22
1211 Genève 8

Forum démocratie participative
Monsieur Nicolas Künzler
p/a MQSJ
8, chemin François-Furet
1203 Genève

N/réf. : 12 TM/PM/AP – Aigle N° 505106-2016
Dossier traité par Ariane Poussière 022 546 73 89

Genève, le 18 avril 2016

Concerne : GENEVE – secteur Petit-Saconnex
Abrogation partielle du plan localisé de quartier N° 29218A-167
Enquête publique N° 1860

Monsieur,

Votre lettre du 14 mars 2016 relative à l'abrogation partielle du plan localisé de quartier (PLQ) cité en référence nous est bien parvenue et a retenu toute notre attention.

Nous avons pris bonne note de vos observations qui sont versées au dossier. Elles seront transmises, à l'issue de l'enquête publique, au Conseil municipal de la Ville de Genève afin qu'il puisse rendre son préavis.

Les projets de développement ou de transformation amenés à se réaliser en lieu et place des bâtiments E, F et G du PLQ cités en titre sont à des stades d'avancement différents. Le projet relatif au bâtiment G – à l'origine de l'abrogation de ce plan d'affectation – est en cours d'instruction à l'office des autorisations de construire de notre département et a d'ores et déjà été présenté aux habitants du quartier, tandis que ceux équivalents aux bâtiments E et F ne sont pas précisément déterminés à ce jour.

Ainsi, un minimum de deux constructions pourront s'implanter en lieu et place des bâtiments susmentionnés. Une construction supplémentaire demeure par ailleurs à terme envisageable sur la parcelle N°712, qui se situe en dehors du périmètre de validité du PLQ.

Dès lors, ces opérations autoriseront la suppression de la barrière actuelle et la création des ouvertures et des passages piétons et cyclables, reliant la rue de Saint-Jean à l'espace public des voies couvertes, que vous appelez de vos vœux. Cela est d'ailleurs stipulé dans l'exposé des motifs accompagnant la procédure d'abrogation: *"Ce périmètre laisse la servitude d'usage public ainsi que le cheminement piétonnier public dans le PLQ, ceci garantit notamment la continuité du trottoir. Par ailleurs, la perméabilité pour le passage des piétons et des vélos de part et d'autre du bâtiment G entre la rue de Saint Jean et la "couverture des voies CFF" seront exigés."*

Par ailleurs, étant donné la géométrie et la taille des parcelles, les risques évoqués dans votre courrier d'une densification trop importante et de la formation d'une continuité d'immeubles donnant l'aspect visuel d'une barre apparaissent limités. S'il est avéré que le profil de la rue St-Jean évoluera dans le futur, les dispositions de la loi sur les constructions et installations diverses (L 5 05) relatives aux gabarits et aux distances aux limites de propriété s'appliqueront en effet.

Dans ce contexte légal et urbain, une réflexion coordonnée n'apparaît pas nécessairement utile. En revanche, il s'agira de veiller à la qualité des divers projets architecturaux, tâche à laquelle tant l'Etat que la Ville de Genève s'emploieront sur la base des demandes en autorisation de construire. Ces demandes donneront lieu à des nouvelles consultations publiques qui vous offriront également l'opportunité de vous exprimer en la matière.

Nous espérons par ces lignes avoir répondu à vos préoccupations et vous prions de croire, Monsieur, à l'assurance de notre parfaite considération.



Thierry Merle
Directeur

Département de l'aménagement, du logement
et de l'énergie
Office de l'urbanisme
Case postale 224
1211 Genève 8

DALE - reçu le

15 MAR, 2016

Genève, le 14 mars 2016

Concerne : Enquête publique n°1860 - Projet d'abrogation partielle du PLQ N° 29218A-167

Madame, Monsieur,

Suite à une séance de discussion ouverte avec des habitants du quartier de Saint-Jean, le Forum Démocratie participative tient à se faire le porte-parole des observations suivantes :

Le projet d'abrogation partielle du PLQ n°29'218A-167 concerne les trois secteurs occupés actuellement par les bâtiments E, F et G. Or les projets de transformation qui pourraient y être réalisés n'en sont pas du tout au même stade d'avancement.

Le secteur G est en effet l'objet d'un projet de construction d'un immeuble de logement dont les caractéristiques sont largement connues. Les habitants du quartier ont pu en prendre connaissance lors de la séance publique du 2 décembre 2015 organisée par le Forum et l'Office de l'urbanisme.

La situation est entièrement différente pour les secteurs E et F. L'abrogation partielle du PLQ – et notamment des gabarits de construction qui y figurent – rendrait possible des transformations dont la nature et le contenu sont aujourd'hui totalement inconnus, et donc impossible à évaluer.

Le PLQ actuel avait été établi à la suite d'une forte réaction du quartier contre un projet de barre prévu le long de la rue de Saint-Jean. Son abrogation également pour les secteurs E et F rendrait possible la construction là aussi d'un immeuble en hauteur. En ajoutant la possible construction d'un immeuble à l'emplacement occupé actuellement par le Na Village, on pourrait arriver à une suite d'immeubles formant quasiment une barre. Cela ruinerait le souhait clair exprimé par les habitants lors de l'élaboration du PLQ : éviter une trop grande densification, maintenir, en tout cas partiellement, le caractère plus aéré du côté impair de la rue de Saint-Jean, et garder une ouverture vers les Charmilles et les Délices, afin que la couverture des voies puisse garder sa vocation de trait d'union entre les quartiers.

Plusieurs personnes ont donc exprimé l'avis qu'il aurait été bien plus judicieux que l'abrogation partielle du PLQ se fasse au profit d'une nouvelle réflexion coordonnée sur les secteurs E, F et G, ainsi que sur la parcelle occupée par le Na Village. Rappelons ici que seule la nécessité de ne pas retarder l'élaboration du PLQ – et donc aucune considération de fond – avait, à l'époque, conduit pétitionnaires et Ville de Genève à exclure du PLQ les parcelles du Na Village.

En l'état, si les habitants peuvent juger du bien-fondé de l'abrogation du PLQ pour le secteur G, ils ne peuvent faire de même pour les secteurs E et F.

En vous remerciant de l'attention que vous porterez à ces remarques, nous vous prions, Madame, Monsieur, de recevoir nos salutations les meilleures.

Pour le Forum Démocratie participative



Nicolas Künzler, coordinateur