

V I L L E D E
G E N È V E



Comptoir Immobilier
Monsieur Stéphane Thiébaud
7, Cours de Rive
1204 Genève

Genève, le 20 novembre 2018
BVM/sh

Objet

Enquête publique n°1932
Projet de plan localisé de quartier 30025/282
Ville de Genève – Eaux-Vives / « Petite-Boissière »

Affaire traitée par
Bojana Vasiljevic Menoud
Tel : +41 22 418 60 44

Monsieur,

Votre lettre du 11 juillet 2018 relative au projet de plan localisé de quartier (PLQ) cité en titre, adressée à l'Office de l'urbanisme nous a été transmise pour réponse, s'agissant d'un PLQ établi à l'initiative de la Ville de Genève.

Nous avons pris note de vos observations qui sont versées au dossier. Celui-ci sera transmis, à l'issue de l'enquête publique, au Conseil municipal de la Ville de Genève afin qu'il puisse en prendre connaissance avant l'élaboration de son préavis.

Vos observations appellent de notre part les réponses suivantes :

Proportion de logements sociaux

Nous rappelons que le principal objectif d'aménagement des autorités pour ce secteur est son urbanisation et ceci depuis sa collocation en zone de développement dès la fin des années 1950.

Plus de la moitié des parcelles du secteur est grevée de servitudes de restriction de bâtir qui empêchent de valoriser ces terrains conformément aux objectifs précités. Il s'agit donc de veiller à ce que ces servitudes puissent être levées au moment où les opérations seront prêtes à être concrétisées, après l'adoption du PLQ.

Nous rappelons que l'application de l'article 6A de la loi générale sur les zones de développement (LGZD) permet de déclarer le PLQ d'utilité publique pour autant que celui-ci prévoit qu'au moins 60% des surfaces de plancher soient destinées à l'édification de logements d'utilité publique, raison pour laquelle cette mention a été intégrée dans le PLQ en question. Cette manière de procéder a été jugée comme répondant au mieux aux dispositions de la loi. D'autre part, eu égard à la répartition de la charge que représente la construction de logements sociaux sur l'ensemble du périmètre elle représente la solution la plus équitable.

S'agissant de la fixation des catégories de logements et des possibilités d'échanges entre propriétaires cela est du ressort de l'Office cantonal du logement et de la planification foncière.

Programme du bâtiment F

La possibilité de prévoir une certaine souplesse de l'affectation de ce bâtiment a été discutée dans le cadre de l'instruction technique du projet. Jugée non-conforme à l'article 3 alinéa 1 lettre a de la loi générale sur les zones de développement par le service juridique de l'Office de l'urbanisme, cette disposition a dû être supprimée.

Bâtiment maintenu

Votre interprétation des dispositions du PLQ est correcte.

Végétation, niveau du terrain naturel

Nous prenons acte de vos remarques.

Rue piétonne

L'objectif poursuivi est précisément qu'une vision d'ensemble cohérente soit déterminée dès le début de la mise en œuvre du projet. Il est dès lors nécessaire de maintenir la formulation telle que prévue.

Garages souterrains

Bien que le PLQ ne prévoie pas explicitement une liaison directe entre les bâtiments que vous mentionnez, la création d'une telle liaison est envisageable dans le cadre de la mise au point du projet définitif. Cela étant, sous réserve de la position du Conseil municipal et de l'avis des services cantonaux compétents, il paraît possible d'adapter le projet de PLQ sur ce point avant l'ouverture de la procédure d'opposition.

Parc du Cénacle

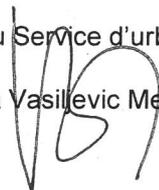
Le règlement qui accompagne le PLQ prévoit à son article 28 que le futur parc fera l'objet d'une servitude d'usage public et que l'aménagement de ce dernier, ainsi que son entretien, seront à la charge de la Ville de Genève.

Ladite servitude sera demandée dans le cadre de l'instruction de l'autorisation de construire et elle devra être inscrite, à titre gratuit, avant l'ouverture du chantier.

Nous espérons que ces lignes sauront répondre à vos préoccupations et nous vous prions d'agréer, Monsieur, nos salutations distinguées.

Cheffe du Service d'urbanisme

Bojana Yasiljevic Menoud





V I L L E D E
G E N È V E

**Madame et Monsieur
Svetlana et Julien Froidevaux**
10, chemin de la Petite-Boissière
1208 Genève

Genève, le 30 novembre 2018
BVM/mr

Objet

**Enquête publique n°1932
Projet de plan localisé de quartier 30025/282
Ville de Genève – Eaux-Vives / « Petite-Boissière »**

Affaire traitée par
Bojana Vasiljevic Menoud
Tel : +41 22 418 60 44

Madame, Monsieur,

Votre lettre du 17 juillet 2018 relative au projet de plan localisé de quartier (PLQ) cité en titre, adressée à l'Office de l'urbanisme nous a été transmise pour réponse, s'agissant d'un PLQ établi à l'initiative de la Ville de Genève.

Nous avons pris note de vos observations qui sont versées au dossier. Celui-ci sera transmis, à l'issue de l'enquête publique, au Conseil municipal de la Ville de Genève afin qu'il puisse en prendre connaissance avant l'élaboration de son préavis.

Vos observations appellent de notre part les réponses suivantes :

Prédominance des droits à bâtir du Cénacle et l'attribution des droits à bâtir pour l'école

Les droits à bâtir attribués à chaque parcelle résultent de la multiplication de la surface de la parcelle par l'indice d'utilisation du sol attribué au plan localisé de quartier. De cette manière la quantité de droits à bâtir, proportionnelle à la taille de chaque parcelle, garantit une parfaite égalité de traitement entre les différents propriétaires. Etant donné les dimensions importantes de la parcelle appartenant à l'Eglise Catholique Romaine c'est à elle que revient la proportion de droits à bâtir la plus importante.

Concernant l'attribution des droits à bâtir aux parcelles destinées à un équipement public, la Loi générale sur les zones de développement (LGZD), modifiée en 2015, a introduit l'option de céder gratuitement les terrains destinés aux équipements publics dans la mesure de la contrepartie offerte par les reports sur d'autres terrains de droits à bâtir prévus par le tableau de répartition et localisation des droits à bâtir.

Le projet de PLQ ne prévoit pas cette option et ceci pour plusieurs raisons. En premier lieu, cette option aurait pour effet de complexifier considérablement la répartition des droits à bâtir, rendant la réalisation des constructions d'autant plus difficile compte tenu d'un nombre accru d'acteurs devant être associés pour aboutir à la réalisation de l'école.

Par ailleurs, cette disposition ne permettrait pas de réaliser globalement plus de droits à bâtir sur le périmètre du PLQ, les études d'urbanisme ayant démontré, compte tenu notamment des nombreuses contraintes à respecter et des caractéristiques propres au site de la Petite-Boissière, qu'il n'est pas possible d'augmenter le nombre et la taille des

bâtiments projetés. Une répartition différente des droits à bâtir, intégrant les droits-à bâtir des parcelles n° 1129, 1030, 1131 et 1517 aurait donc pour conséquence de réduire globalement l'indice d'utilisation du sol du PLQ.

Enfin, toujours dans cette hypothèse, la réalisation de l'école serait conditionnée à l'aboutissement de négociations avec la quasi-totalité des propriétaires du périmètre, au risque de retarder considérablement la date de mise en service de l'école, ce qui n'est pas concevable compte tenu que les capacités d'accueil des écoles existantes à proximité sont déjà en voie de saturation.

Par conséquent, l'option qui a été retenue est celle de l'acquisition, par la Ville des parcelles en question.

Proportion de logements sociaux – article 2 du règlement

Nous rappelons que le principal objectif d'aménagement des autorités pour ce secteur est son urbanisation et ceci depuis sa collocation en zone de développement dès la fin des années 1950.

Plus de la moitié des parcelles du secteur est grevée de servitudes de restriction de bâtir qui empêchent de valoriser ces terrains conformément aux objectifs précités. Il s'agit donc de veiller à ce que ces servitudes puissent être levées au moment où les opérations seront prêtes à être concrétisées, après l'adoption du PLQ. Nous rappelons que l'application de l'article 6A de la Loi générale sur les zones de développement (LGZD) permet de déclarer le PLQ d'utilité publique pour autant que celui-ci prévoie qu'au moins 60% des surfaces de plancher soient destinées à l'édification de logements d'utilité publique, raison pour laquelle cette mention a été intégrée dans le PLQ en question. Cette manière de procéder a été jugée comme répondant au mieux aux dispositions de la Loi et, d'autre part, comme la plus équitable eu égard à la répartition de la charge que représente la construction de logements sociaux sur l'ensemble du périmètre, à moins qu'une démarche volontaire de la part de l'ensemble des détenteurs de ces servitudes ne permette de les lever à l'amiable.

Répartition droits à bâtir – article 3 du règlement

Le choix a été fait de privilégier la réalisation des droits à bâtir des parcelles concernées sur les parcelles elles-mêmes ou à proximité immédiate des parcelles qui produisent ces droits à bâtir. Cette manière de faire permet de construire de manière autonome et immédiate, si le propriétaire le souhaite, cas échéant en s'associant avec les propriétaires de quelques parcelles voisines. Cela étant, cela n'est pas toujours possible, compte tenu du découpage parcellaire. Il est parfois nécessaire, comme cela est d'usage dans les PLQ en général, de regrouper les DàB de plusieurs parcelles.

En ce qui concerne les droits à bâtir revenant à la parcelle de l'Eglise Catholique Romaine de Genève (ECR), ceux-ci sont reportés pour partie sur d'autres parcelles du périmètre compte tenu du fait qu'une surface importante de la parcelle, est réservée pour la création d'un parc public qui sera accessible à tous et non pas réservé au seul usage du Cénacle. Une partie de la parcelle de l'ECR devient de fait inconstructible.

Il y a lieu, par ailleurs, de préciser que l'ECR, souhaite reconstruire une surface affectée à des activités hôtelières exactement équivalente à celle dont elle dispose aujourd'hui au « Cénacle ». Il n'y a donc pas d'augmentation de cette activité.

Les autres surfaces d'activités prévues dans certains bâtiments du PLQ ne sont pas nécessairement des bureaux mais peuvent être toutes sortes d'activités qui soit compatibles avec l'habitat. La création de surfaces d'activités est destinée à répondre à un des objectifs fondamentaux de l'aménagement du territoire qui est de créer de la mixité dans les projets de développement. La qualité de vie dans le quartier, notamment la journée et la présence de services nécessaires aux besoins des futurs habitants dépend de cette mixité d'affectations.

Chemin, maintien de certains arbres et places de stationnement – article 9

La Ville de Genève prend note de vos remarques relatives à préservation des arbres le long du chemin de la Petite-Boissière et aux conflits possibles avec des aménagements futurs.

Il est à noter qu'un relevé des arbres a été réalisé par un ingénieur géomètre. Ce relevé ainsi que les mesures prévues par le plan localisé de quartier précisant les arbres à préserver, ceux pouvant être abattus ainsi que les plantations nouvelles, ont été validés par la Direction générale de l'agriculture et de la nature (DGAN), compétente en la matière.

Par ailleurs, l'indication sur le plan des places de stationnement figure à titre indicatif et la disposition exacte de ces places devra être définie dans un projet d'aménagement du chemin. Les contraintes en matière de préservation du patrimoine arboré résultant du PLQ devront être intégrées au cahier des charges pour le futur projet d'aménagement du chemin.

En dernier ressort, un préavis favorable de La DGAN, sera nécessaire pour l'obtention d'une autorisation de construire.

Bâtiment J activité commerciale – article 10

La moitié des surfaces du rez-de-chaussée du bâtiment J sont destinées à des activités, commerciales ou tertiaires, dans le but de créer de la mixité dans le quartier. Ces surfaces peuvent être valorisées au même titre que celles des logements.

Cessions de terrains à titre onéreux – article 26

La parcelle 1104, à savoir le chemin de la Petite-Boissière, est une dépendance de 51 parcelles. Être propriétaire de l'une de ces 51 parcelles donne droit à 1/51 du chemin de la Petite-Boissière car les quotes-parts ne sont pas fixées. Ainsi, comme vous êtes propriétaires de l'entier de 3 parcelles et la moitié d'une autre, voici le calcul des surfaces qui vous appartiennent :

Parcelle 1104	▶ 3'459 m ²
Surface de la parcelle 1104 par bien-fonds	▶ 3'459 m ² ÷ 51 = 68 m ² env.
La surface liée à vos 3.5 parcelles est de	▶ 3.5 x 67.82 m ² = 237 m² env.

Une cession au domaine public de la commune pourra se faire soit de gré à gré, soit par la voie d'une expropriation, s'il n'y a pas d'autres alternatives. Quoi qu'il en soit, la valeur du chemin (parcelle 1104 de GE-Eaux-Vives) sera déterminée par le tribunal administratif de première instance, autorité compétente pour trancher sur l'indemnité.

Délimitation de la zone 20 (rapport explicatif)

A ce stade de la planification, il est important pour la Ville d'affirmer sa volonté, appuyée en cela par l'Office cantonal des transports (OCT), de modérer le trafic sur le chemin de la Petite-Boissière, d'assurer la sécurité des élèves devant la future école et d'éviter tout transit indésirable dans votre quartier.

L'aménagement du chemin de la Petite-Boissière et de la Boisserette devra par la suite faire l'objet d'un projet d'aménagement, fondé sur les prescriptions fixées par le PLQ. A ce stade, la délimitation de la zone 20 / zone 30, n'est donc pas définitive et nous tiendront compte de vos remarques lors de la mise du point du cahier de charges de l'étude lorsqu'il s'agira de mettre au point un projet d'aménagement définitif du chemin.

Zone de rétention d'eau (rapport explicatif)

Compte tenu du fait que la morphologie et l'implantation du bâtiment J ne sont pas définitives, l'emplacement précis de la zone de rétention d'eau devra trouver place en fonction d'un projet définitif situé dans l'aire d'implantation proposé par le PLQ.

Toiture végétalisée bâtiment J (rapport explicatif)

Le règlement du PLQ fait foi sur les indications concernant les toitures. Toutes les nouvelles toitures doivent être plates et végétalisées (art. 14). Le rapport explicatif contient diverses explications et variantes indicatives.

Questions concept énergétique territorial (CET) (rapport explicatif)

Le concept énergétique territorial est un rapport qui, comme son nom l'indique, est un « concept » décrivant la manière dont on alimentera le futur quartier en énergie en fonction d'une hypothèse de développement établie en 2018 et pouvant évoluer par la suite.

Valorisation et projet alternatif – point 7 de votre courrier

Après un examen approfondi, il s'avère que l'image alternative élaborée par Mme Baddeley, architecte, à la demande de l'Association de la Campagne Charles-Martin, n'apporte pas de qualités supplémentaires qui suffiraient à justifier de faire un nouveau plan localisé de quartier. Il apparaît en effet après une vérification précise des potentiels constructibles que ce dernier ne permet pas la réalisation de plus de droits à bâtir que le projet établi par la Ville. En outre, le contre-projet prévoit l'abattage de plusieurs arbres dont le maintien a été demandé par les services compétents en la matière et ne respecte pas non plus la distance à la lisière forestière requise par la législation en vigueur. Enfin, la surface prévue pour l'implantation d'un bâtiment scolaire dont nous vous confirmons l'absolue nécessité, est notablement insuffisante.

Questions concernant l'autonomie de réalisation.

Comme exposé plus haut, les droits à bâtir attribués à chaque parcelle résultent de la multiplication de la surface de la parcelle par l'indice d'utilisation du sol attribué au plan localisé de quartier. De cette manière la quantité de droits à bâtir est proportionnelle à la taille de chaque parcelle, garantissant une égalité de traitement entre les propriétaires.

La parcelle de l'Eglise Catholique de Genève (ECR) a des droits à bâtir reportés du fait de la réservation d'une partie importante de la parcelle pour un parc public. Une petite partie des droits à bâtir de l'ECR ont été reportés en dehors de leur parcelle, dans les immeubles où existait un solde de surfaces après l'attribution des droits à bâtir relatifs aux parcelles sur lesquelles le bâtiment est implanté.

Un solde de 417 m² des droits à bâtir attribués à l'ECR ont ainsi été attribués à l'aire d'implantation du bâtiment J. En effet, l'enveloppe globale d'un ou plusieurs bâtiments situés sur cette aire permet de contenir plus que les droits à bâtir des parcelles concernés par l'aire d'implantation en question.

Rien n'empêche les propriétaires concernés d'envisager une construction par étapes, voir une négociation avec l'ECR pour l'achat des droits supplémentaires les concernant.

Aire d'implantation du bâtiment J

La morphologie du bâtiment J n'est qu'un exemple dessiné au sein d'une aire d'implantation. Cette dernière permet une certaine souplesse quant au projet définitif. Celui-ci doit être implanté à l'intérieur de cette aire, respecter les gabarits maximums et les droits à bâtir. Il est tout à fait possible que la morphologie du bâtiment soit changée, et même que plusieurs bâtiments soient proposés à l'intérieur de la même aire d'implantation. Ce principe est valable pour toutes les aires d'implantation du PLQ.

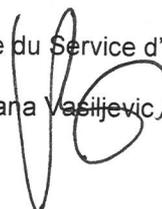
Cette souplesse peut permettre aux propriétaires d'associer les parcelles deux par deux et permettre la réalisation des droits à bâtir attribués au bâtiment J en différentes temporalités, donnant ainsi plus d'autonomie aux différents propriétaires concernés.

Au surplus, nous sommes bien entendu à votre disposition pour fixer un entretien dans le but de discuter des projets qui concernent vos parcelles.

Nous vous invitons à prendre contact avec le service d'urbanisme de la Ville de Genève au téléphone 022 418 60 50 ou l'adresse mail suivante urbanisme@ville-ge.ch, afin de fixer une date pour une rencontre à votre meilleure convenance.

Nous espérons que ces lignes sauront répondre à vos préoccupations et nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées.

Cheffe du Service d'urbanisme
Bojana Vasiljevic Menoud





VILLE DE
GENÈVE

Siegrist & Lazzarotto

Avocats au Barreau de Genève
à l'attention de Monsieur Frédéric Bernard
22, quai des Berges
1201 Genève

Genève, le 23 novembre 2018
BVM/sh

Objet

Enquête publique n°1932
Projet de plan localisé de quartier 30025/282
Ville de Genève – Eaux-Vives / « Petite-Boissière »

Affaire traitée par
Bojana Vasiljevic Menoud
Tel : +41 22 418 60 44

Maître,

Votre lettre du 18 juillet 2018 relative au projet de plan localisé de quartier (PLQ) cité en titre, adressée à l'Office de l'urbanisme nous a été transmise pour réponse, s'agissant d'un PLQ établi à l'initiative de la Ville de Genève.

Nous avons pris note de vos observations qui sont versées au dossier. Celui-ci sera transmis, à l'issue de l'enquête publique, au Conseil municipal de la Ville de Genève afin qu'il puisse en prendre connaissance avant l'élaboration de son préavis. Vos observations appellent de notre part les réponses suivantes :

Affectation mixte et caractère privatif du jardin

Les bâtiments de l'ensemble rural « Le Courtil » situés sur la parcelle 1509 sont maintenus en raison de leur intérêt historique et architectural. Des mesures de protection sont actuellement en cours d'instruction. Elles seront validées conjointement à la procédure d'adoption du présent projet de PLQ.

Des droits à bâtir, à hauteur de 4'996 m² ont été octroyés à la parcelle 1509, ce qui représente une surface supplémentaire à réaliser de 4'105 m². Ces droits à bâtir seront réalisés, dans leur majorité, sur une parcelle voisine dans le but d'assurer la protection et le maintien des jardins qui deviendront, à terme, un parc public formant un ensemble avec la parcelle 1608.

En ce qui concerne l'affectation future des bâtiments situés sur la parcelle, elle ne peut pas être laissée ouverte. En effet, selon l'article 3 al. 1 lettre a de la Loi générale sur les zones de développement (LGZD), le plan localisé de quartier doit prévoir *l'implantation à l'intérieur d'une aire d'implantation d'une surface supérieure d'au plus le double de celle d'implantation, le gabarit et la destination des bâtiments à construire*. La destination des bâtiments existants et projetés doit donc être précisée. En revanche la notion d'activités prévue dans les bâtiments B, S et T s'entend de manière large et comprend toute activité compatible avec du logement.

Il est à noter que les aménagements de ce parc et cheminements piétonniers n'interviendront pas avant que les droits à bâtir octroyés à la parcelle n°1509 ne soient

réalisés et il en va de même s'agissant de l'affectation actuelle des bâtiments existants qui pourra être pérennisée jusqu'à ce que la parcelle aura été développée.

Accès motorisé à la parcelle 1509

L'Office cantonal des transports, instance compétente en la matière, a proscrit pour des raisons de fluidité du trafic, tout accès (entrée et sortie) sur la route de Malagnou, qui dans la hiérarchie du réseau routier est un axe de circulation primaire.

Au surplus, le dispositif de régulation du trafic (feu tricolore) situé au carrefour avec l'avenue de l'Amandolier qui génère des files d'attente sur la route de Malagnou, ainsi que la présence à proximité d'un couloir et d'un arrêt de bus, sont des éléments qui rendent impossible l'accès que souhaitent vos clients, même à titre provisoire.

Répartition des droits à bâtir

Le choix a été fait de privilégier la réalisation des droits à bâtir des parcelles concernées sur les parcelles elles-mêmes, ou à proximité immédiate. Cette manière de faire permet de construire de manière autonome et immédiate, si le propriétaire le souhaite, cas échéant en s'associant avec quelques voisins.

Cela étant, ce n'est pas toujours possible, compte tenu du découpage parcellaire. Il est parfois nécessaire, comme cela est d'usage dans les PLQ en général, de regrouper les droits à bâtir de plusieurs parcelles.

La parcelle n°1509 dispose de droits à bâtir qui ont dû être reportés du fait des mesures de protection dont elle devra faire l'objet.

IUS

Le périmètre de ce plan localisé de quartier est inscrit depuis plusieurs années dans l'ensemble des planifications directrices. Ainsi, il figure dans le Plan directeur cantonal 2030 dans la carte intitulée « Principes de densification » annexée à la fiche A02 relative à la densification de la couronne urbaine en tant que quartier à densité modérée à intermédiaire (ID minimal = 1 à 1,8).

Le projet de plan localisé de quartier de la Petite-Boissière atteint un ID de 2, conforme à la planification directrice cantonale.

Il est la résultante d'un projet qui doit se conformer à la planification directrice supérieure (création d'un parc public, fiche A 10 et la carte annexée du Plan directeur cantonal 2030), à la Loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites (LPMNS) ainsi qu'à l'objectif de sauvegarde d'arbres remarquables.

Proportion des logements sociaux

Plus de la moitié des parcelles du secteur est grevée de servitudes de restriction de bâtir qui empêchent de valoriser ces terrains conformément aux objectifs précités. Il s'agit donc de veiller à ce que ces servitudes puissent être levées au moment où les opérations seront prêtes à être concrétisées, après l'adoption du PLQ.

Le règlement du plan prévoit la construction de 60 % de logements subventionnés, pourcentage fixé en prévision d'une application possible de l'article 6A de la LGZD qui permettra l'expropriation des servitudes croisées, inscrites au registre foncier limitant actuellement l'ampleur et l'affectation des nouvelles constructions.

Cette manière de procéder a été jugée comme répondant au mieux aux dispositions de la loi. D'autre part, eu égard à la répartition de la charge que représente la construction de logements sociaux sur l'ensemble du périmètre elle représente la solution la plus équitable.

Bien que la démarche de lever les servitudes à l'amiable permettrait la construction de 30 % de logements subventionnés et 70 % libre ou PPE, les détenteurs de ces servitudes n'ont pas manifesté leur souhait de le faire.

Faible nombre de places de stationnement

Le nombre de places de stationnement a été défini sur la base du règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés (RPSFP - L 5 05.10 du 16 décembre 2015). Ce nombre a été validé par l'Office cantonal des transports, instance compétente en la matière, lors de son préavis du 30 mars 2017.

Il est à noter que 42 % des ménages en ville de Genève n'ont pas de voiture, ce mode de transport n'étant plus une priorité pour nombre de ménages résidant en centre-ville.

Préavis de la Direction générale du Génie civil du 24 janvier 2017

La Direction générale du Génie civil, a rendu un préavis *favorable sous-conditions* au PLQ, en date du 24 janvier 2017, dans lequel elle a demandé que le Service de l'air, du bruit et des rayonnements non ionisants (SABRA) soit consulté.

Quant au SABRA, il a bien entendu été également consulté. Dans le cadre de l'évaluation des dossiers relatifs à des plans d'affectation, le Service de l'environnement et des risques majeurs (SERMA) exerce au sein de la Direction générale de l'environnement (DGE) un rôle de guichet unique destiné à réunir les préavis des services compétents en matière de protection de l'environnement et du paysage et à en faire la synthèse qui constitue le préavis de la DGE.

Dans ce cadre, le SERMA a consulté les entités administratives suivantes : le service de géologie, sols et déchets (GESDEC), le service de l'air, du bruit et des rayonnements non-ionisants (SABRA), et le service de l'environnement et des risques majeurs – secteur accidents majeurs (SERMA-AM).

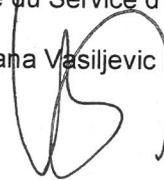
En date du 27 février 2017, suite à l'évaluation du dossier, la DGE a requis des études complémentaires qui lui ont été transmises le 23 novembre 2017.

Dès lors, après examen de ces pièces complémentaires, la Direction générale de l'environnement, considérant que le projet de PLQ répond en tous points aux exigences de la Loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE), a donné le 8 mai 2018 un préavis favorable au projet de PLQ.

Nous espérons que ces lignes sauront répondre à vos préoccupations et nous vous prions d'agréer, Maître, nos salutations distinguées.

Cheffe du Service d'urbanisme

Bojana Vasiljevic Menoud





VILLE DE
GENÈVE

Muller & Fabjan

Droit immobilier – Real estate law
à l'attention de Monsieur Andreas Fabjan
13, rue Ferdinand-Hodler
1207 Genève

Genève, le 23 novembre 2018
BVM/sh

Objet

Projet de plan localisé de quartier 30025/282
Enquête publique n°1932
Ville de Genève – Eaux-Vives / « Petite-Boissière »

Affaire traitée par
Bojana Vasiljevic Menoud
Tel : +41 22 418 60 44

Maître,

Votre lettre du 19 juillet 2018 relative au projet de plan localisé de quartier (PLQ) cité en titre, adressée à l'Office de l'urbanisme nous a été transmise pour réponse, s'agissant d'un PLQ établi à l'initiative de la Ville de Genève.

Nous avons pris note de vos observations qui sont versées au dossier. Celui-ci sera transmis, à l'issue de l'enquête publique, au Conseil municipal de la Ville de Genève afin qu'il puisse en prendre connaissance avant l'élaboration de son préavis.

Vos observations appellent de notre part les réponses suivantes :

Catégories de logement

Il convient de rappeler que le principal objectif d'aménagement des autorités pour ce secteur est son urbanisation et ceci depuis sa collocation en zone de développement dès la fin des années 1950.

Plus de la moitié des parcelles du secteur est grevée de servitudes de restriction de bâtir qui empêchent de valoriser ces terrains conformément aux objectifs précités. Il s'agit donc de veiller à ce que ces servitudes puissent être levées au moment où les opérations seront prêtes à être concrétisées, après l'adoption du PLQ. Nous rappelons que l'application de l'article 6A de la loi générale sur les zones de développement (LGZD) permet de déclarer le PLQ d'utilité publique pour autant que celui-ci prévoie qu'au moins 60% des surfaces de plancher soient destinées à l'édification de logements d'utilité publique, raison pour laquelle cette mention a été intégrée dans le PLQ en question. Cette manière de procéder a été jugée comme répondant au mieux aux dispositions de la loi. D'autre part, eu égard à la répartition de la charge que représente la construction de logements sociaux sur l'ensemble du périmètre elle représente la solution la plus équitable.

Enfin, contrairement à ce qui est énoncé dans votre courrier le cas du PLQ N° 29097, adopté par le Conseil d'Etat le 31 août 2005 et qui comporte l'obligation de réaliser 60% des surfaces pour du logement social est tout-à-fait comparable au projet de PLQ précité. La requête en autorisation de construire déposée ensuite par le propriétaire concerné s'écartait de cette disposition au motif que le quota exigible par la loi a été

entretemps fixé à 30%. Elle a été annulée par la chambre administrative de la Cour de justice et le Tribunal fédéral a confirmé cette décision en rappelant que le quota de 60% de logements sociaux n'était pas remis en cause par l'entrée en vigueur de l'article 4A LGZD, validant ainsi la légalité de la disposition du PLQ.

Conformité à la Loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites (LPMNS)

En ce qui concerne les valeurs patrimoniales, l'objectif du projet est de parvenir à la mise en place de mesures permettant d'assurer durablement la préservation des éléments les plus significatifs méritant d'être sauvegardés.

Certains bâtiments situés dans le périmètre du projet de PLQ figurent effectivement dans le recensement du patrimoine architectural et des sites du canton de Genève comme bâtiments intéressants. Ce dernier constitue toutefois un instrument d'analyse et n'a qu'une valeur indicative. Bien qu'établi en 1990, il n'a pas donné lieu, dans le périmètre concerné, au classement ou à la mise à l'inventaire d'aucun bâtiment. Seuls les bâtiments situés sur la parcelle 1157, située en dehors du projet de plan localisé de quartier, sont classés. Le projet ne contrevient donc à aucune mesure de protection.

Le projet de PLQ a été élaboré en coordination avec l'Office de l'urbanisme et avec la Commission d'urbanisme. La Commission des monuments et des sites a effectivement été consultée dans le cadre de la mise au point du projet et elle a rendu un rapport suite à un transport sur place. Cette analyse a, d'une part, conduit la Ville de Genève à adapter le plan initial en mettant l'accent sur les éléments constitutifs du domaine de la Petite-Boissière tant au niveau des bâtiments que du patrimoine arboré. Ce faisant, la densité globale du projet a été réduite en maintenant les bâtiments situés sur la parcelle 1509 : par ailleurs le Canton a été invité à adopter plusieurs mesures de protection des bâtiments concernés et de la promenade Charles-Martin.

L'Office du patrimoine et des sites s'est ensuite prononcé sur le projet de PLQ modifié en n'émettant aucune observation à son sujet.

Concertation

Les études d'aménagement de la Petite-Boissière se déroulent depuis plusieurs années. La Ville de Genève a formellement initié ce projet de PLQ par une résolution votée par le Conseil municipal le 8 octobre 2014 soit avant l'entrée en vigueur de la modification de la LGZD qui introduit l'obligation d'établir le projet « ...dans le cadre d'un processus de concertation avec les particuliers intéressés à développer le périmètre, les habitants, propriétaires et voisins du quartier ainsi que les associations concernées. »

Nous rappelons que les propriétaires désireux de développer le périmètre ont pris une part active aux réflexions qui ont conduit à la mise au point du projet et, s'agissant des autres acteurs concernés propriétaires, habitants et voisins, ils ont été invités à participer à trois séances publiques, en présence de M. Rémy Pagani, Conseiller administratif en charge du Département des constructions et de l'aménagement, qui ont eu lieu les 24 septembre 2015, le 2 mai 2017 et le 13 juin 2018. De plus, plusieurs propriétaires et associations ont été reçues par M. Pagani et par l'administration à leur demande afin d'évoquer des questions plus précises concernant les conditions de développement de leurs terrains.

Image alternative

Nous avons pris bonne note de l'image alternative élaborée par Mme Baddeley, architecte à la demande de l'Association de la Campagne Charles-Martin. Après un examen approfondi, il s'avère que ce contre-projet n'apporte pas de qualités supplémentaires qui suffiraient à justifier de refaire un nouveau plan localisé de quartier. Il apparaît en effet après une vérification précise des potentiels constructibles que ce dernier ne permet pas la réalisation de plus de droits à bâtir que le projet établi par la Ville. En outre, le contre-projet prévoit l'abattage de plusieurs arbres dont le maintien a été demandé par les services compétents en la matière et ne respecte pas non plus la distance à la lisière forestière requise par la législation en vigueur. De plus, la surface

prévue pour l'implantation d'un bâtiment scolaire dont nous vous confirmons l'absolue nécessité, est notablement insuffisante.

Enfin, la Ville de Genève est, bien entendu, favorable à ce que Mme Simone Ferrier, âgée de 92 ans aujourd'hui puisse terminer tranquillement sa vie dans sa maison qu'elle habite depuis 1942.

Nous espérons que ces lignes sauront répondre à vos préoccupations et nous vous prions d'agréer, Maître, nos salutations distinguées.

Cheffe du Service d'urbanisme

Bojana Vasiljevic Menoud

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, overlapping loops and curves, positioned over the typed name.



V I L L E D E
G E N È V E

Madame Michèle Wassmer
71, route de Malagnou
1208 Genève

Genève, le 23 novembre 2018
BVM/sh

Objet

Enquête publique n°1932
Projet de plan localisé de quartier 30025/282
Ville de Genève – Eaux-Vives / « Petite-Boissière »

Affaire traitée par
Bojana Vasiljevic Menoud
Tel : +41 22 418 60 44

Madame,

Votre lettre du 18 juillet 2018 relative au projet de plan localisé de quartier (PLQ) cité en titre, adressée à l'Office de l'urbanisme nous a été transmise pour réponse, s'agissant d'un PLQ établi à l'initiative de la Ville de Genève.

Nous avons pris note de vos observations qui sont versées au dossier. Celui-ci sera transmis, à l'issue de l'enquête publique, au Conseil municipal de la Ville de Genève afin qu'il puisse en prendre connaissance avant l'élaboration de son préavis.

Vos observations appellent de notre part les réponses suivantes :

Conformité aux planifications supérieures

Il y a lieu de rappeler que l'objectif d'urbaniser le quartier de la Petite-Boissière remonte à 1957 quand, simultanément à l'adoption de la loi générale sur les zones de développement, ce site a été affecté à la 3^{ème} zone de développement. A partir de cette date l'ensemble des quartiers bordant la route de Malagnou a profondément évolué, à l'exception notable de la poche de la Petite-Boissière.

Ce périmètre est cependant inscrit depuis plusieurs années dans l'ensemble des planifications directrices. Ainsi, il figure dans le Plan directeur cantonal 2030 dans la carte intitulée « Principes de densification » annexée à la fiche A02 relative à la densification de la couronne urbaine en tant que quartier à densité modérée à intermédiaire (ID minimal = 1 à 1,8). La fiche A10 et la carte qui lui est annexée font effectivement figurer un parc dont l'emprise est bien entendu schématisée à l'instar de nombreux espaces publics prévus par ce plan qui, s'ils devaient être compris littéralement n'auraient laissé aucune place pour les constructions prévues sur leur pourtour.

Il en va de même pour ce qui est du Plan directeur communal qui inscrit, dans sa fiche PL 2, le principe d'un parc à la Petite-Boissière. S'agissant de la disposition concernant l'établissement d'un plan directeur de quartier (PDQ), elle devait concrétiser la volonté de disposer d'une vision d'ensemble sur le périmètre de la Petite-Boissière dans l'hypothèse, initialement prévue, d'établir plusieurs PLQ. Or, la Ville de Genève a estimé préférable de mettre au point un PLQ sur la totalité du site vu que, d'une part,

elle répond ainsi au besoin de disposer d'une image globale et, d'autre part, cet instrument indique les dispositions foncières de manière plus précises qu'un PDQ.

Conformité à la Loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites (LPMNS)

En ce qui concerne les valeurs patrimoniales, l'objectif du projet est de parvenir à la mise en place de mesures permettant d'assurer durablement la préservation des éléments les plus significatifs méritant d'être sauvegardés.

Certains bâtiments situés dans le périmètre du projet de PLQ figurent effectivement dans le recensement du patrimoine architectural et des sites du canton de Genève comme bâtiments intéressants. Ce dernier constitue toutefois un instrument d'analyse et n'a qu'une valeur indicative. Bien qu'établi en 1990, il n'a pas donné lieu, dans le périmètre concerné, au classement ou à la mise à l'inventaire d'aucun bâtiment. Seuls les bâtiments situés sur la parcelle 1157, située en dehors du projet de plan localisé de quartier, sont classés. Le projet ne contrevient donc à aucune mesure de protection.

Le projet de PLQ a été élaboré en coordination avec l'Office de l'urbanisme et avec la Commission d'urbanisme. La Commission des monuments et des sites a effectivement été consultée dans le cadre de la mise au point du projet et elle a rendu un rapport suite à un transport sur place. Cette analyse a, d'une part, conduit la Ville de Genève à adapter le plan initial en mettant l'accent sur les éléments constitutifs du domaine de la Petite-Boissière tant au niveau des bâtiments que du patrimoine arboré. Ce faisant, la densité globale du projet a été réduite en maintenant les bâtiments situés sur la parcelle 1509 : par ailleurs le Canton a été invité à adopter plusieurs mesures de protection des bâtiments concernés et de la promenade Charles-Martin. Ces mesures sont actuellement en cours d'instruction et seront validées conjointement à la procédure d'adoption du présent projet de PLQ.

En ce qui concerne l'implantation du bâtiment B, il est vrai que des variantes d'études antérieures prévoyaient effectivement quatre immeubles le long de la route de Malagnou. Suite à la consultation de la Commission des monuments, de la nature et des sites, le choix a été fait de préserver les bâtiments historiques S et T en tant que trace mémorielle de l'ancienne campagne Martin. Il en est résulté une modification de l'implantation de l'immeuble B dont les droits à bâtir se répartissent entre votre propre parcelle et celle de la parcelle n° 1509, propriété de vos voisins. Cette disposition nécessitera effectivement, comme cela est le cas dans la grande majorité des plans localisés de quartier en force à Genève, que vous vous accordiez avec vos voisins lorsqu'il s'agira de construire l'immeuble B.

Accessibilité

Comme énoncé ci-dessus, le secteur concerné se situe depuis la fin des années 1950 en zone de développement et les objectifs d'aménagement prévoient clairement son urbanisation. Les compléments d'équipement jugés nécessaires, notamment du point de vue des mobilités sont prévues par le plan d'équipement faisant partie du projet de PLQ précité.

Les services compétents de la Direction générale de l'environnement et l'Office cantonal des transports se sont prononcés dans le cadre de l'instruction technique du dossier et ont émis des préavis favorables à son endroit.

Ceci est également valable pour le taux de stationnement évalué comme étant conforme aux dispositions du Règlement sur le stationnement sur fonds privés du 16 décembre 2015.

En outre, 42 % des ménages en ville de Genève n'a pas de voiture, ce mode de transport n'étant plus une priorité pour nombre de ménages vivant au centre-ville.

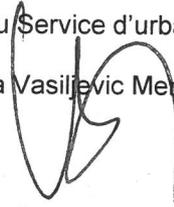
L'Office cantonal des transports, instance compétente en la matière, a proscrit pour des raisons de fluidité du trafic, tout accès (entrée et sortie) sur la route de Malagnou, qui dans la hiérarchie du réseau routier est un axe de circulation primaire.

Au surplus, le dispositif de régulation du trafic (feu tricolore) situé au carrefour avec l'avenue de l'Amandolier qui génère des files d'attente sur la route de Malagnou, ainsi que la présence à proximité d'un couloir et d'un arrêt de bus, sont des éléments qui rendent impossible l'accès dont vous souhaitez le maintien, même à titre provisoire.

Nous espérons que ces lignes sauront répondre à vos préoccupations et nous vous prions d'agréer, Madame, nos salutations distinguées.

Cheffe du Service d'urbanisme

Bojana Vasiljevic Menoud

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'B' followed by a cursive 'V' and 'M'.



V I L L E D E
G E N È V E

Madame Mathilde Fontanet-Roth
14, chemin de la Petite-Boissière
1208 Genève

Genève, le 23 novembre 2018
BVM/sh

Objet

Enquête publique n°1932
Projet de plan localisé de quartier 30025/282
Ville de Genève – Eaux-Vives / « Petite-Boissière »

Affaire traitée par
Bojana Vasiljevic Menoud
Tel : +41 22 418 60 44

Madame,

Votre lettre du 17 juillet 2018 relative au projet de plan localisé de quartier (PLQ) cité en titre, adressée à l'Office de l'urbanisme nous a été transmise pour réponse, s'agissant d'un PLQ établi à l'initiative de la Ville de Genève.

Nous avons pris note de vos observations qui sont versées au dossier. Celui-ci sera transmis, à l'issue de l'enquête publique, au Conseil municipal de la Ville de Genève afin qu'il puisse en prendre connaissance avant l'élaboration de son préavis.

Vos observations appellent de notre part les réponses suivantes :

En ce qui concerne la concertation

Il y a lieu de rappeler que les études d'aménagement de la Petite-Boissière se déroulent depuis plusieurs années. La Ville de Genève a formellement initié ce projet de PLQ par une résolution votée par le Conseil municipal le 8 octobre 2014.

Les propriétaires désireux de développer le périmètre ont pris une part active aux réflexions qui ont conduit à la mise au point du projet et, s'agissant des autres acteurs concernés propriétaires, habitants et voisins, ils ont été invités à participer à trois séances publiques, en présence de M. Remy Pagani, Conseiller administratif en charge du Département des constructions et de l'aménagement, qui ont eu lieu les 24 septembre 2015, le 2 mai 2017 et 13 juin 2018. De plus, plusieurs propriétaires et associations ont été reçues par M. Pagani et par l'administration à leur demande afin d'évoquer des questions plus précises concernant les conditions de développement de leurs terrains.

A propos des droits à bâtir

Selon le tableau de répartition des droits à bâtir figurant dans le règlement, tous les propriétaires bénéficieraient de droits à bâtir équivalents, proportionnels à la surface de leurs parcelles.

Seules, les parcelles réservées pour la construction d'un équipement public ne reçoivent pas de droits à bâtir. Ceci s'explique pour les raisons suivantes : selon le travail de planification des équipements scolaires, on constate que les groupes scolaires existants dans ce secteur possèdent actuellement quelques réserves de classes, notamment l'école Le Corbusier, ainsi que l'école des Allières. Ces réserves permettront de répondre à l'augmentation démographique à court et moyen terme (moins de dix ans) mais ne seront pas suffisantes pour absorber l'évolution des effectifs attendus à long terme (au-delà de 10 ans) et de répondre aux besoins induits par les nouveaux développements notamment ceux du quartier de la Petite-Boissière. Il a donc été indispensable de trouver une réserve foncière d'une surface d'environ de 800m² pour accueillir un futur équipement scolaire.

En effet les prévisions d'effectifs de l'enseignement primaire correspondent à une augmentation importante du nombre d'élèves. A l'horizon 2021, environ 400 élèves supplémentaires sont attendus, soit un besoin théorique de 20 classes.

Le périmètre de la Petite-Boissière, qui englobe diverses entités urbaines et paysagères, est l'un des derniers secteurs recelant un potentiel de transformation et de densification au sud-est du quartier des Eaux-Vives.

Le plan localisé de quartier permet de définir des espaces réservés pour des constructions d'utilité publique. La Loi générale sur les zones de développement (LGZD), modifiée en 2015, a introduit la possibilité de céder gratuitement les terrains destinés aux équipements publics dans la mesure de la contrepartie offerte par les reports de droits à bâtir prévus par le tableau et schéma de répartition et localisation des droits à bâtir. Ceci n'est qu'une des options possibles.

Dans le cas présent, le projet de PLQ ne prévoit justement pas cette option et ceci pour plusieurs raisons : la densité résultant du projet atteint, de toute évidence, le maximum admissible. Par conséquent, intégrer les droits-à-bâtir des parcelles n° 1129 à 1131 et 1517 aurait pour conséquence de réduire considérablement les droits des parcelles destinées à accueillir les bâtiments prévus. Par ailleurs, la réalisation de l'école aurait été, dans cette hypothèse, non seulement conditionnée à l'aboutissement des négociations avec les propriétaires concernés mais aurait impliqué de surcroît la quasi-totalité des propriétaires, obérant considérablement la mise en œuvre de l'école.

Par conséquent, l'option retenue est celle de l'acquisition, par la Ville de Genève des parcelles en question.

Au surplus, nous sommes bien entendu à votre disposition pour fixer un entretien dans le but de discuter des enjeux qui concernent vos parcelles.

Nous vous prions de prendre contact avec le service d'urbanisme de la Ville de Genève au téléphone 022 418 60 50 ou à l'adresse mail suivante urbanisme@ville-ge.ch, afin de fixer une date pour une rencontre à votre meilleure convenance.

Nous espérons que ces lignes sauront répondre à vos préoccupations et nous vous prions d'agréer, Madame, nos salutations distinguées.

Cheffe du Service d'urbanisme

Bojana Vasiljevic Menoud





V I L L E D E
G E N È V E

Schmidt, Jatton & Associés

à l'attention de M. Michel Schmidt, avocat
65, Grand'Rue
1296 Coppet

Genève, le 20 novembre 2018
BVM/sh

Objet

**Enquête publique n°1932
Projet de plan localisé de quartier 30025/282
Ville de Genève – Eaux-Vives / « Petite-Boissière »**

Affaire traitée par
Bojana Vasiljevic Menoud
Tel : +41 22 418 60 44

Maître,

Votre lettre du 18 juillet 2018 relative au projet de plan localisé de quartier (PLQ) cité en titre, adressée à l'Office de l'urbanisme nous a été transmise pour réponse, s'agissant d'un PLQ établi à l'initiative de la Ville de Genève.

Nous avons pris note de vos observations qui sont versées au dossier. Celui-ci sera transmis, à l'issue de l'enquête publique, au Conseil municipal de la Ville de Genève afin qu'il puisse en prendre connaissance avant l'élaboration de son préavis.

Vos observations appellent de notre part les réponses suivantes :

Absence de concertation

Nous tenons à rappeler que les études d'aménagement de la Petite-Boissière se déroulent depuis plusieurs années. La Ville de Genève a formellement initié ce projet de PLQ par une résolution votée par le Conseil municipal le 8 octobre 2014.

Nous rappelons que les propriétaires désireux de développer le périmètre ont pris une part active aux réflexions qui ont conduit à la mise au point du projet et, s'agissant des autres acteurs concernés, propriétaires, habitants et voisins, ils ont été invités à participer à trois séances publiques, en présence de M. Rémy Pagani, Conseiller administratif en charge du Département des constructions et de l'aménagement, qui ont eu lieu les 24 septembre 2015, le 2 mai 2017 et le 13 juin 2018. De plus, plusieurs propriétaires et associations ont été reçues par M. Pagani et par l'administration à leur demande afin d'évoquer des questions plus précises concernant les conditions de développement de leurs terrains.

Conformité aux planifications supérieures

Il y a lieu de se souvenir que l'objectif d'urbaniser le quartier de la Petite-Boissière remonte à 1957 quand, simultanément à l'adoption de la loi générale sur les zones de développement, ce site a été affecté à la 3ème zone de développement. A partir de cette date l'ensemble des quartiers bordant la route de Malagnou a profondément évolué, à l'exception notable de la poche de la Petite-Boissière.

Ce périmètre est cependant inscrit depuis plusieurs années dans l'ensemble des planifications directrices. Ainsi, il figure dans le Plan directeur cantonal 2030 dans la carte intitulée « Principes de densification » annexée à la fiche A02 relative à la densification de la couronne urbaine en tant que quartier à densité modérée à intermédiaire (ID minimal = 1 à 1,8). La fiche A 10 et la carte annexée figure effectivement un parc dont l'emprise est bien entendu schématisée à l'instar de nombreux espaces publics sur ce plan qui, s'ils devaient être compris littéralement n'auraient laissé aucune place pour les constructions prévues sur leur pourtour.

Il en va de même pour ce qui est du Plan directeur communal, qui inscrit, dans sa fiche PL 2, le principe d'un parc à la Petite-Boissière. S'agissant de la disposition concernant l'établissement d'un plan directeur de quartier (PDQ), elle devait concrétiser la volonté de disposer d'une vision d'ensemble sur le périmètre de la Petite-Boissière dans l'hypothèse, initialement prévue, d'établir plusieurs PLQ. Or, la Ville de Genève a estimé préférable de mettre au point un PLQ sur la totalité du site vu que, d'une part, elle répond ainsi au besoin de disposer d'une image globale et, d'autre part, cet instrument indique les dispositions foncières de manière plus précises qu'un PDQ.

Inégalité de traitement de la répartition des droits à bâtir (DàB)

Selon le travail de planification des équipements scolaires, on constate que les groupes scolaires existants dans ce secteur possèdent actuellement quelques réserves de classes, notamment l'école Le Corbusier, ainsi que l'école des Allières. Ces réserves permettront de répondre à l'augmentation démographique à court et moyen terme (moins de dix ans) mais ne seront pas suffisantes pour absorber l'évolution des effectifs attendus à plus long terme (au-delà de 10 ans) et de répondre aux besoins induits par les nouveaux développements notamment ceux du quartier de la Petite-Boissière.

En effet les prévisions d'effectifs de l'enseignement primaire correspondent à une augmentation importante du nombre d'élèves. A l'horizon 2021, environ 400 élèves supplémentaires sont attendus, soit un besoin théorique de 20 classes.

Le périmètre de la Petite-Boissière, qui englobe diverses entités urbaines et paysagères, est l'un des derniers secteurs recelant un potentiel de transformation et de densification au sud-est du quartier des Eaux-Vives.

Dans ce cadre, il est apparu nécessaire, au vu des évolutions démographiques annoncées, de prévoir la réservation d'une surface de terrain d'environ 8'000 m² réservée à un équipement public.

A ce stade, divers études ont été réalisées pour démontrer la faisabilité d'une école sur les parcelles concernées, mais la forme définitive de cet équipement n'est pas encore définie. Il est prévu qu'un concours d'architecture permette de fixer la forme finale de l'école. Le plan localisé de quartier définit uniquement des espaces réservés pour des constructions d'utilité publique. Le projet de l'école devra respecter les lois et les normes pour la construction d'un tel équipement. Ensuite, la Ville de Genève déposera une requête en autorisation de construire qui est délivrée par le Canton.

La Loi générale sur les zones de développement (LGZD), modifiée en 2015, a introduit la possibilité de céder gratuitement les terrains destinés aux équipements publics dans la mesure de la contrepartie offerte par les reports de droits à bâtir prévus par le tableau et schéma de répartition et localisation des droits à bâtir.

Le projet de PLQ ne prévoit pas cette option et ceci pour plusieurs raisons : la densité résultant du projet atteint, de toute évidence, le maximum admissible. Par conséquent, intégrer les droits à bâtir des parcelles n° 1129 à 1131 et 1517 aurait considérablement réduit les droits des parcelles destinées à accueillir les bâtiments prévus. Par ailleurs, la réalisation de l'école aurait été, dans cette hypothèse, non seulement conditionnée à l'aboutissement des négociations avec les propriétaires concernés mais aurait impliqué de surcroît la quasi-totalité des propriétaires obérant considérablement les conditions de la mise en œuvre de l'école.

Par conséquent, l'option retenue est celle de l'acquisition, par la Ville de Genève des parcelles en question.

En outre, le choix a été fait de privilégier le regroupement des droits à bâtir des parcelles concernées sur les parcelles elles-mêmes, où à proximité immédiate de

celles-ci. Cette façon de faire permet de construire de manière autonome et immédiate, si le propriétaire le souhaite, ou le cas échéant en s'associant avec quelques voisins. Cela étant, ce n'est pas toujours possible, compte tenu du découpage parcellaire. Il est parfois nécessaire, comme cela est d'usage dans les PLQ en général, de regrouper les droits à bâtir de plusieurs parcelles.

La parcelle de l'Eglise Catholique de Genève (ECR) a des droits à bâtir reportés du fait de la réservation d'une partie importante de la parcelle pour un parc public. Quelques droits à bâtir de L'ECR ont été reportés dans les immeubles où restait un solde de surfaces après l'attribution des droits à bâtir relatifs aux parcelles sur lesquelles le bâtiment est implanté.

Conformité à la Loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites (LPMNS)

En ce qui concerne les valeurs patrimoniales, l'objectif du projet est de parvenir à la mise en place de mesures permettant d'assurer durablement la préservation des éléments les plus significatifs méritant d'être sauvegardés.

Certains bâtiments situés dans le périmètre du projet de PLQ figurent effectivement dans le recensement du patrimoine architectural et des sites du canton de Genève comme bâtiments intéressants. Ce dernier constitue toutefois un instrument d'analyse et n'a qu'une valeur indicative. Bien qu'établi en 1990, il n'a pas donné lieu, dans le périmètre concerné, au classement ou à la mise à l'inventaire d'aucun bâtiment. Seuls les bâtiments situés sur la parcelle 1157, située en dehors du projet de plan localisé de quartier, sont classés. Le projet ne contrevient donc à aucune mesure de protection.

Le projet de PLQ a été élaboré en coordination avec l'Office de l'urbanisme et avec la Commission d'urbanisme. La Commission des monuments et des sites a effectivement été consultée dans le cadre de la mise au point du projet et elle a rendu un rapport suite à un transport sur place. Cette analyse a, d'une part, conduit la Ville de Genève à adapter le plan initial en diminuant la densité globale du projet en maintenant les bâtiments situés sur la parcelle 1509 et, d'autre part, à inviter le Canton à adopter plusieurs mesures de protection des bâtiments concernés et de la promenade Charles-Martin.

L'Office du patrimoine et des sites s'est ensuite prononcé sur le projet de PLQ modifié en n'émettant aucune observation à son sujet.

Morphologie des bâtiments prévus

La morphologie du bâtiment proposé par le PLQ est un exemple dessiné au sein d'une aire d'implantation. L'aire d'implantation permet une certaine souplesse quant au projet définitif. Les bâtiments doivent être implantés à l'intérieur de cette aire et respecter les gabarits maximums. Il est tout à fait possible que la morphologie du bâtiment change, et même que deux bâtiments soient proposés à l'intérieur de la même aire d'implantation.

Les typologies des futurs appartements ont fait l'objet de diverses vérifications, notamment en ce qui concerne l'orientation des logements.

Le PLQ prévoit des distances entre les bâtiments qui sont inférieures à celles requises par la LCI de manière à assurer une organisation et harmonie des implantations destinés justement à conserver les qualités du site tout en assurant une excellente habitabilité des logements.

A ce titre le PLQ est conforme à la LGZD et à l'art. 45 de la Loi sur les constructions et installations diverses (LCI).

A relever que la commission d'urbanisme a émis le 25 février 2016 un préavis favorable au projet relevant la grande qualité des études et du projet présenté. Elle a estimé que le projet met en valeur les qualités paysagères essentielles de la promenade Charles-Martin en préservant le dégagement visuel en direction du parc et de la villa Martin.

Conformité à la Loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE) et article 43 OPB

Dans le cadre de l'enquête technique relative au plan localisé de quartier de la Petite-Boissière le dossier a été soumis pour préavis à la Direction générale de l'environnement (DGE), service cantonal compétent en la matière.

En date du 27 février 2017, suite à l'évaluation du dossier, la DGE a requis des études complémentaires qui lui ont été transmises le 23 novembre 2017.

Dès lors, après examen de ces pièces complémentaires, la Direction générale de l'environnement, considérant que le projet de PLQ répond en tous points aux exigences de la LPE, a donné le 8 mai 2018 un préavis favorable au projet de PLQ.

PLQ alternatif

Le projet alternatif présenté par Mme Baddeley, architecte, à la demande de l'Association de la Campagne Charles-Martin a retenu toute notre attention. Toutefois, après un examen approfondi, il s'avère que cette image n'apporte pas de qualités supplémentaires qui suffiraient à justifier de refaire un nouveau plan localisé de quartier.

Il apparaît en effet après une vérification précise des potentiels constructibles que ce dernier ne permet pas la réalisation de plus de droits à bâtir que le projet établi par la Ville. En outre, ce contre-projet prévoit l'abattage de plusieurs arbres dont le maintien a été demandé par les services compétents en la matière et ne respecte pas non plus la distance à la lisière forestière requise par la législation en vigueur. Enfin, la surface prévue pour l'implantation d'un bâtiment scolaire dont nous vous confirmons l'absolue nécessité, est notablement insuffisante.

Nous espérons que ces lignes sauront répondre à vos préoccupations et nous vous prions d'agréer, Maître, nos salutations distinguées.

Cheffe du Service d'urbanisme

Bojana Vasiljevic Menoud





V I L L E D E
G E N È V E

Fondation Samuel Buffat
à l'attention de Monsieur Patrick Pillet
5, chemin de Paris
1233 Bernex
Genève

Genève, le 20 novembre 2018
BVM/sh

Objet

Enquête publique n°1932
Projet de plan localisé de quartier 30025/282
Ville de Genève – Eaux-Vives / « Petite-Boissière »

Affaire traitée par
Bojana Vasiljevic Menoud
Tel : +41 22 418 60 44

Monsieur,

Votre lettre du 21 juin 2018 relative au projet de plan localisé de quartier (PLQ) cité en titre, adressée à Monsieur Rémy Pagani nous a été transmise pour réponse, s'agissant d'un PLQ établi à l'initiative de la Ville de Genève.

Nous avons pris note de vos observations qui sont versées au dossier. Celui-ci sera transmis, à l'issue de l'enquête publique, au Conseil municipal de la Ville de Genève afin qu'il puisse en prendre connaissance avant l'élaboration de son préavis.

Vos observations appellent de notre part les réponses suivantes :

Proportion de logements sociaux

Nous rappelons que le principal objectif d'aménagement des autorités pour ce secteur est son urbanisation et ceci depuis sa collocation en zone de développement dès la fin des années 1950.

Plus de la moitié des parcelles du secteur est grevée de servitudes de restriction de bâtir qui empêchent de valoriser ces terrains conformément aux objectifs précités. Il s'agit donc de veiller à ce que ces servitudes puissent être levées au moment où les opérations seront prêtes à être concrétisées, après l'adoption du PLQ.

Nous rappelons que l'application de l'article 6A de la loi générale sur les zones de développement (LGZD) permet de déclarer le PLQ d'utilité publique pour autant que celui-ci prévoit qu'au moins 60% des surfaces de plancher soient destinées à l'édification de logements d'utilité publique, raison pour laquelle cette mention a été intégrée dans le PLQ en question. Cette manière de procéder a été jugée comme répondant au mieux aux dispositions de la loi.

D'autre part, eu égard à la répartition de la charge que représente la construction de logements sociaux sur l'ensemble du périmètre, elle représente la solution la plus équitable.

En ce qui concerne la participation de la Ville de Genève pour la construction des soultes de logements sociaux sur ses propres parcelles, cette option n'est pas envisageable car la Ville ne détient qu'une part minoritaire des droits à bâtir générés par le plan.

Nous espérons que ces lignes sauront répondre à vos préoccupations et nous vous prions d'agréer, Monsieur, nos salutations distinguées.

Cheffe du Service d'urbanisme

Bojana Vasiljevic Menoud

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, overlapping loops and lines, positioned to the right of the printed name.



V I L L E D E
G E N È V E

Monsieur
Pierre Louis Manfrini
77, route de Malagnou
1208 Genève

Genève, le 20 novembre 2018
BVM/sh

Objet

Enquête publique n°1932
Projet de plan localisé de quartier 30025/282
Ville de Genève – Eaux-Vives / « Petite-Boissière »

Affaire traitée par
Bojana Vasiljevic Menoud
Tel : +41 22 418 60 44

Monsieur,

Votre lettre du 28 juin 2018 relative au projet de plan localisé de quartier (PLQ) cité en titre, adressée à l'Office de l'urbanisme nous a été transmise pour réponse, s'agissant d'un PLQ établi à l'initiative de la Ville de Genève.

Nous avons pris note de vos observations qui sont versées au dossier. Celui-ci sera transmis, à l'issue de l'enquête publique, au Conseil municipal de la Ville de Genève afin qu'il puisse en prendre connaissance avant l'élaboration de son préavis.

Vos observations appellent de notre part les réponses suivantes :

Conformité à la Loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites (LPMNS)

En ce qui concerne les valeurs patrimoniales, l'objectif du projet est de parvenir à la mise en place de mesures permettant d'assurer durablement la préservation des éléments les plus significatifs méritant d'être sauvegardés.

Certains bâtiments situés dans le périmètre du projet de PLQ figurent effectivement dans le recensement du patrimoine architectural et des sites du canton de Genève comme bâtiments intéressants. Ce dernier constitue toutefois un instrument d'analyse et n'a qu'une valeur indicative. Bien qu'établi en 1990, il n'a donné lieu, dans le périmètre concerné, au classement ou à la mise à l'inventaire d'aucun bâtiment. Seuls les bâtiments situés sur la parcelle n°1157, située en dehors du projet de plan localisé de quartier, sont classés. Le projet ne contrevient donc à aucune mesure de protection. Le projet de PLQ a été élaboré en coordination avec l'Office de l'urbanisme et avec la Commission d'urbanisme. La Commission des monuments et des sites a effectivement été consultée dans le cadre de la mise au point du projet et elle a rendu un rapport suite à un transport sur place. Cette analyse a, d'une part, conduit la Ville de Genève à adapter le plan initial en mettant l'accent sur les éléments constitutifs du domaine de la Petite-Boissière tant au niveau des bâtiments que du patrimoine arboré. Ce faisant, la densité globale du projet a été réduite en maintenant les bâtiments situés sur la parcelle n°1509. Par ailleurs le Canton a été invité à adopter plusieurs mesures de protection des bâtiments prévus maintenus dans le projet de PLQ et de la promenade Charles-

Martin. Ces mesures sont actuellement en cours d'instruction et seront validées conjointement à la procédure d'adoption du présent projet de PLQ.

Conformité à la Loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE) et à l'article 43 OPB

Dans le cadre de l'enquête technique relative au plan localisé de quartier de la Petite-Boissière le dossier a été soumis pour préavis à la Direction générale de l'environnement (DGE), service cantonal compétent en la matière.

En date du 27 février 2017, suite à l'évaluation du dossier, la DGE a requis des études complémentaires qui lui ont été transmises le 23 novembre 2017.

Dès lors, après examen de ces pièces complémentaires, la Direction générale de l'environnement, considérant que le projet de PLQ répond en tous points aux exigences de la LPE, a donné le 8 mai 2018 un préavis favorable au projet de PLQ.

Conformité aux planifications supérieures

Nous tenons à rappeler que l'objectif d'urbaniser le quartier de la Petite-Boissière remonte à 1957 quand, simultanément à l'adoption de la loi générale sur les zones de développement, ce site a été affecté à la 3^{ème} zone de développement. A partir de cette date l'ensemble des quartiers bordant la route de Malagnou a profondément évolué, à l'exception notable de la poche de la Petite-Boissière.

Ce périmètre est cependant inscrit depuis plusieurs années dans l'ensemble des planifications directrices. Ainsi, il figure dans le Plan directeur cantonal 2030 dans la carte intitulée « Principes de densification » annexée à la fiche A02 relative à la densification de la couronne urbaine en tant que quartier à densité modérée à intermédiaire (ID minimal = 1 à 1,8). La fiche A10 et la carte qui lui est annexée font effectivement figurer un parc dont l'emprise est bien entendu schématisée à l'instar de nombreux espaces publics prévus par ce plan qui, s'ils devaient être compris littéralement n'auraient laissé aucune place pour les constructions prévues sur leur pourtour.

Il en va de même pour ce qui est du Plan directeur communal, qui inscrit, dans sa fiche PL 2, le principe d'un parc à la Petite-Boissière. S'agissant de la disposition concernant l'établissement d'un plan directeur de quartier (PDQ), elle devait concrétiser la volonté de disposer d'une vision d'ensemble sur le périmètre de la Petite-Boissière dans l'hypothèse, initialement prévue, d'établir plusieurs PLQ. Or, la Ville de Genève a estimé préférable de mettre au point un seul projet de PLQ sur la totalité du site vu que, d'une part, elle répond ainsi au besoin de disposer d'une image globale et que, d'autre part, cet instrument indique les dispositions foncières de manière plus précises qu'un PDQ.

Equipement des terrains – conformité à l'article 22 al 2 LAT.

Une étude d'accessibilité a été réalisée dans le cadre du développement prévu par le projet de PLQ. Elle a été validée par l'Office cantonal des transports (OCT) dans le cadre de l'enquête technique relative au projet de PLQ. L'OCT a estimé que le trafic supplémentaire qui sera généré par le nouveau projet, est largement supportable pour le quartier à condition de mettre en place les mesures de circulations décrites dans l'étude d'accessibilité mentionnée.

Par ailleurs, le projet de PLQ prévoit des cessions au domaine public destinées à améliorer la sécurité et le confort des piétons et des mobilités douces sur les chemins de la Petite-Boissière et de la Boisserette. La Ville de Genève entend, en outre, acquérir les emprises de ces chemins pour les aménager en une zone 30 km/h et une zone 20 km/h dans l'objectif de supprimer le trafic de transit et laisser place uniquement aux riverains du quartier. Un projet d'aménagement de ces voies sera réalisé parallèlement à réalisation du PLQ. Il devra respecter les prescriptions prévues par le PLQ et intégrer les différentes contraintes énumérées dans l'étude de circulation mentionnée afin d'obtenir un préavis favorable de l'OCT.

Enfin, s'agissant du nombre de places de stationnement, celui-ci a été défini conformément aux prescriptions fixées par le règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés (RPSFP - L 5 05.10 du 16 décembre 2015). Le projet de PLQ prévoit un ratio de 0.5 place de stationnement par 100 m² de construction affectés à du logement, ce qui est minimum admissible selon le RPSFP.

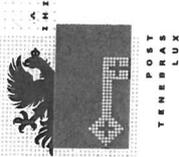
Nous espérons que ces lignes sauront répondre à vos préoccupations et nous vous prions d'agréer, Monsieur, nos salutations distinguées.

Cheffe du Service d'urbanisme

Bojana Vasiljevic Menoud

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, overlapping loops and lines, positioned to the right of the printed name.

V I L L E D E
G E N È V E



Moser Vernet & Cie

Valorisation immobilières SA
à l'attention de Monsieur François Moser
10, chemin Malombré
Case postale 129
1211 Genève 12

Genève, le 20 novembre 2018
BVM/sh

Objet

Enquête publique n°1932
Projet de plan localisé de quartier 30025/282
Ville de Genève – Eaux-Vives / « Petite-Boissière »

Affaire traitée par

Bojana Vasiljevic Menoud
Tel : +41 22 418 60 44

Monsieur,

Votre lettre du 17 juillet 2018 relative au projet de plan localisé de quartier (PLQ) cité en titre, adressée à l'Office de l'urbanisme nous a été transmise pour réponse, s'agissant d'un PLQ établi à l'initiative de la Ville de Genève.

Nous avons pris note de vos observations qui sont versées au dossier. Celui-ci sera transmis, à l'issue de l'enquête publique, au Conseil municipal de la Ville de Genève afin qu'il puisse en prendre connaissance avant l'élaboration de son préavis.

Vos observations appellent de notre part les réponses suivantes :

Proportion de logements sociaux

Nous rappelons que le principal objectif d'aménagement des autorités pour ce secteur est son urbanisation et ceci depuis sa collocation en zone de développement dès la fin des années 1950.

Plus de la moitié des parcelles du secteur est grevée de servitudes de restriction de bâtir qui empêchent de valoriser ces terrains conformément aux objectifs précités. Il s'agit donc de veiller à ce que ces servitudes puissent être levées au moment où les opérations seront prêtes à être concrétisées, après l'adoption du PLQ. Nous rappelons que l'application de l'article 6A de la loi générale sur les zones de développement (LGZD) permet de déclarer le PLQ d'utilité publique pour autant que celui-ci prévoit qu'au moins 60% des surfaces de plancher soient destinées à l'édification de logements d'utilité publique, raison pour laquelle cette mention a été intégrée dans le PLQ en question. Cette manière de procéder a été jugée répondant au mieux aux dispositions de la loi et, d'autre part, la plus équitable eu égard à la répartition de la charge que représente la construction de logements sociaux sur l'ensemble du périmètre.

Bien que la démarche de lever les servitudes à l'amiable permettrait la construction de 30% de logements subventionnés et 70% libre ou PPE, les détenteurs de ces servitudes n'ont pas manifesté leur souhait de le faire.

Parking souterrain

Sous réserve du préavis du Conseil Municipal l'interconnexion des aires d'implantations des aires de garages souterrains pourra être représentée de manière plus précise dans le projet de PLQ pour montrer la connexion des parkings des immeubles D, E, G, H, N et R.

Gabarits

Nous prenons note de votre remarque. La hauteur de l'immeuble F est effectivement de 28 m, pour permettre un vide d'étage supérieur en accord avec une affectation hôtelière.

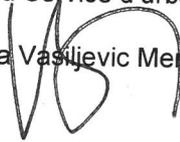
Aménagements extérieurs

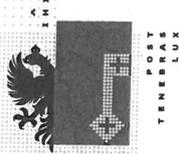
Le rapport explicatif ne fait part que d'une possibilité d'aménagement. Néanmoins, ce qui figure dans le plan et sa légende est un espace de jardins et plantages au sens large.

Nous espérons que ces lignes sauront répondre à vos préoccupations et nous vous prions d'agréer, Monsieur, nos salutations distinguées.

Cheffe du Service d'urbanisme

Bojana Vasiljevic Menoud





V I L L E D E
G E N È V E

Madame Liliane Girod
3, promenade Charles Martin
1208 Genève

Genève, le 20 novembre 2018
BVM/sh

Objet

Enquête publique n°1932
Projet de plan localisé de quartier 30025/282
Ville de Genève – Eaux-Vives / « Petite-Boissière »

Affaire traitée par
Bojana Vasiljevic Menoud
Tel : +41 22 418 60 44

Madame,

Votre courrier du 18 juillet 2018 nous est bien parvenu et a retenu toute notre attention.

Nous sommes bien entendu à votre disposition pour fixer un entretien dans le but de discuter des projets qui concernent vos parcelles.

Nous vous prions de prendre contact avec le service d'urbanisme de la Ville de Genève au téléphone 022 418 60 50 ou à l'adresse mail suivante urbanisme@ville-ge.ch, afin de fixer une date pour une rencontre à votre meilleure convenance.

Dans l'attente de vous rencontrer, nous vous prions d'agréer, Madame, nos salutations distinguées.

Cheffe du Service d'urbanisme

Bojana Vasiljevic Menoud



VILLE DE
GENÈVE

Monsieur Henri Roth
14, chemin de la Petite-Boissière
1208 Genève

Genève, le 20 novembre 2018
BVM/sh

Objet

Enquête publique n°1932
Projet de plan localisé de quartier 30025/282
Ville de Genève – Eaux-Vives / « Petite-Boissière »

Affaire traitée par
Bojana Vasiljevic Menoud
Tel : +41 22 418 60 44

Monsieur,

Votre lettre du 12 juillet 2018 relative au projet de plan localisé de quartier (PLQ) cité en titre, adressée à l'Office de l'urbanisme nous a été transmise pour réponse, s'agissant d'un PLQ établi à l'initiative de la Ville de Genève.

Nous avons pris note de vos observations qui sont versées au dossier. Celui-ci sera transmis, à l'issue de l'enquête publique, au Conseil municipal de la Ville de Genève afin qu'il puisse en prendre connaissance avant l'élaboration de son préavis.

Vos observations appellent de notre part les réponses suivantes :

Absence de concertation

Il y a lieu de rappeler que les études d'aménagement de la Petite-Boissière se déroulent depuis plusieurs années. La Ville de Genève a formellement initié ce projet de PLQ par une résolution votée par le Conseil municipal le 8 octobre 2014.

Les propriétaires désireux de développer le périmètre ont pris une part active aux réflexions qui ont conduit à la mise au point du projet et, s'agissant des autres acteurs concernés propriétaires, habitants et voisins, ils ont été invités à participer à trois séances publiques, en présence de M. Rémy Pagani, Conseiller administratif en charge du Département des constructions et de l'aménagement, qui ont eu lieu les 24 septembre 2015, le 2 mai 2017 et 13 juin 2018. De plus, plusieurs propriétaires et associations ont été reçues par M. Pagani et par l'administration à leur demande afin d'évoquer des questions plus précises concernant les conditions de développement de leurs terrains. Cela a également été votre cas, comme vous le rappelez dans votre courrier.

Acquisition des terrains pour l'école

Selon le travail de planification des équipements scolaires, on constate que les groupes scolaires existants dans ce secteur possèdent actuellement quelques réserves de classes, notamment l'école Le Corbusier, ainsi que l'école des Allières. Ces réserves permettront de répondre à l'augmentation démographique à court et moyen terme (moins de dix ans) mais ne seront pas suffisantes pour absorber l'évolution des effectifs

attendus à plus long terme et de répondre aux besoins induits par les nouveaux développements notamment ceux du quartier de la Petite-Boissière.

En effet les prévisions d'effectifs de l'enseignement primaire correspondent à une augmentation importante du nombre d'élèves. A l'horizon 2021, environ 400 élèves supplémentaires sont attendus, soit un besoin théorique de 20 classes.

Le périmètre de la Petite-Boissière, qui englobe diverses entités urbaines et paysagères, est l'un des derniers secteurs recelant un potentiel de transformation et de densification au sud-est du quartier des Eaux-Vives.

Dans ce cadre, il est apparu nécessaire, au vu des évolutions démographiques annoncées, de prévoir la réservation d'une surface de terrain d'environ 8'000 m² réservée à un équipement public.

A ce stade, divers études ont été réalisées pour démontrer la faisabilité d'une école sur les parcelles concernées, mais la forme définitive de cet équipement n'est pas encore définie. Il est prévu qu'un concours d'architecture permette de fixer la forme finale de l'école.

Le plan localisé de quartier permet de définir des espaces réservés pour des constructions d'utilité publique. Le projet de l'école devra respecter les lois et les normes à respecter pour la construction d'un équipement scolaire (pas plus de 3 niveaux, surface minimale de préau couvert et non couvert, etc.).

La Loi générale sur les zones de développement (LGZD), modifiée en 2015, a introduit la possibilité de céder gratuitement les terrains destinés aux équipements publics dans la mesure de la contrepartie offerte par les reports de droits à bâtir prévus par le tableau et schéma de répartition et localisation des droits à bâtir.

Le projet de PLQ ne prévoit pas cette option et ceci pour plusieurs raisons : la densité résultant du projet atteint, de toute évidence, le maximum admissible. Par conséquent, intégrer les droits-à-bâtir des parcelles n° 1129 à 1131 et 1517 aurait considérablement réduit les droits des parcelles destinées à accueillir les bâtiments prévus. Par ailleurs, la réalisation de l'école aurait été, dans cette hypothèse, non seulement conditionnée à l'aboutissement des négociations avec les propriétaires concernés mais aurait impliqué de surcroît la quasi-totalité des propriétaires, obérant considérablement la mise en œuvre de l'école.

Par conséquent, l'option retenue est celle de l'acquisition, par la Ville de Genève des parcelles en question.

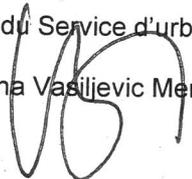
Au surplus, nous sommes bien entendu à votre disposition pour fixer un entretien dans le but de discuter des enjeux qui concernent vos parcelles.

Nous vous prions de prendre contact avec le service d'urbanisme de la Ville de Genève au téléphone 022 418 60 50 ou à l'adresse mail suivante urbanisme@ville-ge.ch, afin de fixer une date pour une rencontre à votre meilleure convenance.

Nous espérons que ces lignes sauront répondre à vos préoccupations et nous vous prions d'agréer, Monsieur, nos salutations distinguées.

Cheffe du Service d'urbanisme

Bojana Vasiljevic Menoud





VILLE DE
GENÈVE

Madame Floriane Pfister
19, promenade Charles Martin
1208 Genève

Genève, le 20 novembre 2018
BVM/sh

Objet

Enquête publique n°1932
Projet de plan localisé de quartier 30025/282
Ville de Genève – Eaux-Vives / « Petite-Boissière »

Affaire traitée par
Bojana Vasiljevic Menoud
Tel : +41 22 418 60 44

Madame,

Votre lettre du 2 juillet 2018 relative au projet de plan localisé de quartier (PLQ) cité en titre, adressée à l'Office de l'urbanisme nous a été transmise pour réponse, s'agissant d'un PLQ établi à l'initiative de la Ville de Genève.

Nous avons pris note de vos observations qui sont versées au dossier. Celui-ci sera transmis, à l'issue de l'enquête publique, au Conseil municipal de la Ville de Genève afin qu'il puisse en prendre connaissance avant l'élaboration de son préavis.

Vos observations appellent de notre part les réponses suivantes :

Conformité à la Loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites (LPMNS)

En ce qui concerne les valeurs patrimoniales, l'objectif du projet est de parvenir à la mise en place de mesures permettant d'assurer durablement la préservation des éléments les plus significatifs méritant d'être sauvegardés.

Certains bâtiments situés dans le périmètre du projet de PLQ figurent effectivement dans le recensement du patrimoine architectural et des sites du canton de Genève comme bâtiments intéressants. Ce dernier constitue toutefois un instrument d'analyse et n'a qu'une valeur indicative. Bien qu'établi en 1990, il n'a donné lieu, dans le périmètre concerné, au classement ou à la mise à l'inventaire d'aucun bâtiment. Seuls les bâtiments situés sur la parcelle n° 1157, située en dehors du projet de plan localisé de quartier, sont classés. Le projet ne contrevient donc à aucune mesure de protection.

Le projet de PLQ a été élaboré en coordination avec l'Office de l'urbanisme et avec la Commission d'urbanisme. La Commission des monuments et des sites a effectivement été consultée dans le cadre de la mise au point du projet et elle a rendu un rapport suite à un transport sur place. Cette analyse a, d'une part, conduit la Ville de Genève à adapter le plan initial en mettant l'accent sur les éléments constitutifs du domaine de la Petite-Boissière tant au niveau des bâtiments que du patrimoine arboré. Ce faisant, la densité globale du projet a été réduite en maintenant les bâtiments situés sur la parcelle n° 1509. Par ailleurs le Canton a été invité à adopter plusieurs mesures de protection des

bâtiments concernés et de la promenade Charles-Martin. Ces mesures sont actuellement en cours d'instruction et seront validées conjointement à la procédure d'adoption du présent projet de PLQ.

Conformité à la Loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE)

Dans le cadre de l'enquête technique relative au plan localisé de quartier de la Petite-Boissière le dossier a été soumis pour préavis à la Direction générale de l'environnement (DGE), service cantonal compétent en la matière.

En date du 27 février 2017, suite à l'évaluation du dossier, la DGE a requis des études complémentaires qui lui ont été transmises le 23 novembre 2017.

Dès lors, après examen de ces pièces complémentaires, la Direction générale de l'environnement, considérant que le projet de PLQ répond en tous points aux exigences de la LPE, a donné le 8 mai 2018 un préavis favorable au projet de PLQ.

Conformité aux planifications supérieures

Nous tenons à rappeler que l'objectif d'urbaniser le quartier de la Petite-Boissière remonte à 1957 quand, simultanément à l'adoption de la loi générale sur les zones de développement, ce site a été affecté à la 3^{ème} zone de développement. A partir de cette date l'ensemble des quartiers bordant la route de Malagnou a profondément évolué, à l'exception notable de la poche de la Petite-Boissière.

Ce périmètre est cependant inscrit depuis plusieurs années dans l'ensemble des planifications directrices. Ainsi, il figure dans le Plan directeur cantonal 2030 dans la carte intitulée « Principes de densification » annexée à la fiche A02 relative à la densification de la couronne urbaine en tant que quartier à densité modérée à intermédiaire (indice de densité minimal = 1 à 1,8). La fiche A 10 et la carte annexée font effectivement figurer un parc dont l'emprise est bien entendu schématisée à l'instar de nombreux espaces publics prévus par ce plan qui, s'ils devaient être compris littéralement n'auraient laissé aucune place pour les constructions prévues sur leur pourtour.

Il en va de même pour ce qui est du Plan directeur communal, qui inscrit, dans sa fiche PL 2, le principe d'un parc à la Petite-Boissière. S'agissant de la disposition concernant l'établissement d'un plan directeur de quartier (PDQ), elle devait concrétiser la volonté de disposer d'une vision d'ensemble sur le périmètre de la Petite-Boissière dans l'hypothèse, initialement prévue, d'établir plusieurs PLQ. Or, la Ville de Genève a estimé préférable de mettre au point un seul PLQ sur la totalité du site vu que, d'une part, elle répond ainsi au besoin de disposer d'une image globale et, d'autre part, cet instrument indique les dispositions foncières de manière plus précises qu'un PDQ.

Equipement des terrains – conformité à l'article 22, al. 2 LAT

Une étude d'accessibilité qui a été réalisée dans le cadre de l'élaboration du projet de PLQ. Cette étude a montré qu'un aménagement des chemins de la Petite-Boissière et de la Boisserette devra être réalisé de manière coordonnée avec réalisation du PLQ.

Cette étude qui a été approuvée par la DGT dans le cadre de l'enquête technique, prévoit de réguler le trafic afin d'éviter le trafic de transit indésirable et de créer une zone 30 Km/h, et même une zone 20 km/h au niveau de la future école primaire.

La DGT a estimé par ailleurs que le trafic supplémentaire généré par le nouveau quartier est largement supportable.

Afin de pouvoir réaliser les nouveaux aménagements prévus et de supprimer le transit pour laisser place uniquement aux riverains du quartier, la Ville de Genève souhaite acquérir la maîtrise foncière des chemins qu'elle entend affecter au Domaine public.

S'agissant du nombre de places de stationnement nécessaires, il a été fixé en conformité du règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés applicable (RPSFP - L 5 05.10 du 16 décembre 2015). Le ratio prévoit 0.5 place de stationnement par 100 m² de construction affectés à du logement, ce qui est le minimum admissible selon le RPSFP. Ce taux réduit qui tient compte de la proximité de la future gare des Eaux-Vives, répond à

la recommandation exprimée par la Commission d'urbanisme tout en permettant de répondre à l'ensemble des besoins de stationnement du futur quartier.

Règles particulières concernant la préservation de l'ensemble du Courtil

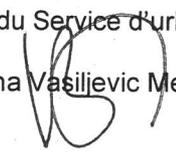
Les bâtiments de l'ensemble rural « Le Courtil » situés sur la parcelle 1509 sont prévus maintenus en raison de leur intérêt historique et architectural. Le projet de PLQ prévoit de leur donner une nouvelle affectation et par ailleurs, octroie à la parcelle n° 1509 des droits à bâtir, à hauteur de 4'996 m², ce qui représente une surface supplémentaire à réaliser de 4'105 m². Le projet de PLQ prévoit en outre, que cet important développement soit assorti d'un aménagement des espaces extérieurs (parc et cheminement) destiné à répondre aux besoins des futurs habitants des immeubles lorsqu'ils seront construits.

Le rôle d'un PLQ est de fixer un ensemble de règles destinées à assurer la cohérence d'un développement futur. Il va de soi que vous pourrez continuer de disposer de votre habitation et de son jardin dans leur état actuel tant que vous n'aurez pas décidé de valoriser les droits à bâtir revenant à votre parcelle. Toutefois, en cas de réalisation de vos droits à bâtir, qui équivalent tout de même à environ quarante logements, ce sont l'ensemble des règles émanant du PLQ qui devront être respectées.

Nous espérons que ces lignes sauront répondre à vos préoccupations et nous vous prions d'agréer, Madame, nos salutations distinguées.

Cheffe du Service d'urbanisme

Bojana Vasiljevic Menoud





V I L L E D E
G E N È V E

**Monsieur
Denis Martin**
8, rue des Granges
1204 Genève

Genève, le 20 novembre 2018
BVM/sh

Objet

**Enquête publique n°1932
Projet de plan localisé de quartier 30025/282
Ville de Genève – Eaux-Vives / « Petite-Boissière »**

Affaire traitée par
Bojana Vasijjevic Menoud
Tel : +41 22 418 60 44

Monsieur,

Votre lettre du 28 juin 2018 relative au projet de plan localisé de quartier (PLQ) cité en titre, adressée à l'Office de l'urbanisme nous a été transmise pour réponse, s'agissant d'un PLQ établi à l'initiative de la Ville de Genève.

Nous avons pris note de vos observations qui sont versées au dossier. Celui-ci sera transmis, à l'issue de l'enquête publique, au Conseil municipal de la Ville de Genève afin qu'il puisse en prendre connaissance avant l'élaboration de son préavis.

Vos observations appellent de notre part les réponses suivantes :

Conservation du patrimoine - conformité à la Loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites (LPMNS)

En ce qui concerne les valeurs patrimoniales, l'objectif du projet est de parvenir à la mise en place de mesures permettant d'assurer durablement la préservation des éléments les plus significatifs méritant d'être sauvegardés.

Certains bâtiments situés dans le périmètre du projet de PLQ figurent effectivement dans le recensement du patrimoine architectural et des sites du canton de Genève comme bâtiments intéressants. Ce dernier constitue toutefois un instrument d'analyse et n'a qu'une valeur indicative. Bien qu'établi en 1990, il n'a donné lieu, dans le périmètre concerné, au classement ou à la mise à l'inventaire d'aucun bâtiment. Seuls les bâtiments situés sur la parcelle n°1157, située en dehors du projet de plan localisé de quartier, sont classés. Le projet ne contrevient donc à aucune mesure de protection.

Le projet de PLQ a été élaboré en coordination avec l'Office de l'urbanisme et avec la Commission d'urbanisme. La Commission des monuments et des sites a effectivement été consultée dans le cadre de la mise au point du projet et elle a rendu un rapport suite à un transport sur place. Cette analyse a, d'une part, conduit la Ville de Genève à adapter le plan initial en mettant l'accent sur les éléments constitutifs du domaine de la Petite-Boissière tant au niveau des bâtiments que du patrimoine arboré. Ce faisant, la densité globale du projet a été réduite en maintenant les bâtiments situés sur la parcelle n° 1509. Par ailleurs le Canton a été invité à adopter plusieurs mesures de protection des bâtiments concernés et de la promenade Charles-Martin. Ces mesures sont actuel-

lement en cours d'instruction et seront validées conjointement à la procédure d'adoption du présent projet de PLQ.

Conformité à la Loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE)

Dans le cadre de l'enquête technique relative au plan localisé de quartier de la Petite-Boissière le dossier a été soumis pour préavis à la Direction générale de l'environnement (DGE), service cantonal compétent en la matière.

En date du 27 février 2017, suite à l'évaluation du dossier, la DGE a requis des études complémentaires qui lui ont été transmises le 23 novembre 2017.

Dès lors, après examen de ces pièces complémentaires, la Direction générale de l'environnement, considérant que le projet de PLQ répond en tous points aux exigences de la LPE, a donné le 8 mai 2018 un préavis favorable au projet de PLQ.

Conformité aux planifications supérieures

Nous tenons à rappeler que l'objectif d'urbaniser le quartier de la Petite-Boissière remonte à 1957 quand, simultanément à l'adoption de la loi générale sur les zones de développement (LGZD), ce site a été affecté à la 3^{ème} zone de développement. A partir de cette date l'ensemble des quartiers bordant la route de Malagnou a profondément évolué, à l'exception notable de la poche de la Petite-Boissière.

Ce périmètre est cependant inscrit depuis plusieurs années dans l'ensemble des planifications directrices. Ainsi, il figure dans le Plan directeur cantonal 2030 dans la carte intitulée « Principes de densification » annexée à la fiche A02 relative à la densification de la couronne urbaine en tant que quartier à densité modérée à intermédiaire (indice de densité minimal = 1 à 1,8). La fiche A 10 et la carte annexée font effectivement figurer un parc dont l'emprise est bien entendu schématisée à l'instar de nombreux espaces publics prévus par ce plan, qui, s'ils devaient être compris littéralement n'auraient laissé aucune place pour les constructions prévues sur leur pourtour.

Il en va de même pour ce qui est du Plan directeur communal, qui inscrit, dans sa fiche PL 2, le principe d'un parc à la Petite-Boissière. S'agissant de la disposition concernant l'établissement d'un plan directeur de quartier (PDQ), elle devait concrétiser la volonté de disposer d'une vision d'ensemble sur le périmètre de la Petite-Boissière dans l'hypothèse, initialement prévue, d'établir plusieurs PLQ. Or, la Ville de Genève a estimé préférable de mettre au point un seul PLQ sur la totalité du site vu que, d'une part, elle répond ainsi au besoin de disposer d'une image globale et, d'autre part, cet instrument indique les dispositions foncières de manière plus précises qu'un PDQ.

Equipement des terrains – conformité à l'article 22 al 2 LAT.

Une étude d'accessibilité a été réalisée dans le cadre du développement prévu par le projet de PLQ. Elle a été validée par l'Office cantonal des transports (OCT) dans le cadre de l'enquête technique relative au projet de PLQ. L'OCT a estimé que le trafic supplémentaire qui sera généré par le nouveau projet, est largement supportable pour le quartier à condition de mettre en place les mesures de circulations décrites dans l'étude d'accessibilité mentionnée.

Par ailleurs, le projet de PLQ prévoit des cessions au domaine public destinées à améliorer la sécurité et le confort des piétons et des mobilités douces sur les chemins de la Petite-Boissière et de la Boisserette. La Ville de Genève entend, en outre, acquérir les emprises de ces chemins pour les aménager en une zone 30 km/h et une zone 20 km/h dans l'objectif de supprimer le trafic de transit et laisser place uniquement aux riverains du quartier. Un projet d'aménagement de ces voies sera réalisé parallèlement à réalisation du PLQ. Il devra respecter les prescriptions prévues par le PLQ et intégrer les différentes contraintes énumérées dans l'étude de circulation mentionnée afin d'obtenir un préavis favorable de l'OCT.

Enfin, s'agissant du nombre de places de stationnement, celui-ci a été défini conformément aux prescriptions fixées par le règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés (RPSFP - L 5 05.10 du 16 décembre 2015). Le projet de PLQ prévoit un ratio de 0.5 place de stationnement par 100 m² de construction affectés à du logement, ce qui est le minimum admissible selon le RPSFP.

Nous espérons que ces lignes sauront répondre à vos préoccupations et nous vous prions d'agréer, Monsieur, nos salutations distinguées.

Cheffe du Service d'urbanisme

Bojana Vasiljevic Menoud

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'BV' or similar initials, written over the printed name.

V I L L E D E
G E N È V E



100 rue du Rhône Avocats
Cottier Udry avocats associés
Monsieur Philippe Cottier, avocat
Madame Mélissa Palin, avocate
100, rue du Rhône
1204 Genève

Genève, le 20 novembre 2018
BVM/sh

Objet

Enquête publique n°1932
Projet de plan localisé de quartier 30025/282
Ville de Genève – Eaux-Vives / « Petite-Boissière »

Affaire traitée par

Bojana Vasijevic Menoud
Tel : +41 22 418 60 44

Maîtres,

Votre lettre du 18 juillet 2018 relative au projet de plan localisé de quartier (PLQ) cité en titre, adressée à l'Office de l'urbanisme nous a été transmise pour réponse, s'agissant d'un PLQ établi à l'initiative de la Ville de Genève.

Nous avons pris note de vos observations qui sont versées au dossier. Celui-ci sera transmis, à l'issue de l'enquête publique, au Conseil municipal de la Ville de Genève afin qu'il puisse en prendre connaissance avant l'élaboration de son préavis.

Vos observations appellent de notre part les réponses suivantes :

Proportion de logements sociaux

Nous rappelons que le principal objectif d'aménagement des autorités pour ce secteur est son urbanisation et ceci depuis sa collocation en zone de développement dès la fin des années 1950.

Plus de la moitié des parcelles du secteur est grevée de servitudes de restriction de bâtir qui empêchent de valoriser ces terrains conformément aux objectifs précités. Il s'agit donc de veiller à ce que ces servitudes puissent être levées au moment où les opérations seront prêtes à être concrétisées, après l'adoption du PLQ.

Nous rappelons que l'application de l'article 6A de la loi générale sur les zones de développement (LGZD) permet de déclarer le PLQ d'utilité publique pour autant que celui-ci prévoie qu'au moins 60% des surfaces de plancher soient destinées à l'édification de logements d'utilité publique, raison pour laquelle cette mention a été intégrée dans le PLQ en question. Cette manière de procéder a été jugée comme répondant au mieux aux dispositions de la loi. D'autre part, eu égard à la répartition de la charge que représente la construction de logements sociaux sur l'ensemble du périmètre elle représente la solution la plus équitable.

Principe de bonne foi

Le préavis favorable donné par la Ville de Genève à la demande de renseignement DR 18'393 en date du 6 février 2012 réservait justement la condition de l'adoption d'un

plan localisé de quartier, destiné précisément, à régler « les questions relatives à la forme de l'objet, l'affectation, le gabarit, la densité, la proportion de logements sociaux, etc. ». Aucune autre détermination ou garantie n'a été transmise par la Ville au stade de la DR.

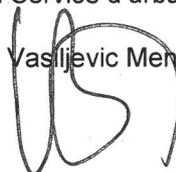
Par ailleurs, la réponse donnée à une DR constitue, comme son nom l'indique, un simple renseignement, sans portée juridique conformément à l'article 5 al.4 LCI.

Dès lors le principe de la bonne foi n'a pas été violé.

Nous espérons que ces lignes sauront répondre à vos préoccupations et nous vous prions d'agrèer, Maîtres, nos salutations distinguées.

Cheffe du Service d'urbanisme

Bojana Vasiljevic Meroud

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, overlapping loops and lines, positioned to the right of the printed name.