

**VILLE de GENEVE**

**Avenue Trembley**

**Projet de plan localisé de quartier  
n° 29'817-204**

**Présentation à la Commission de l'aménagement  
et de l'environnement du Conseil municipal**

**30 septembre 2014**



REPUBLIQUE  
ET CANTON  
DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie  
Office de l'urbanisme

30.09.2014 - Page 1

# LOCALISATION DU PROJET



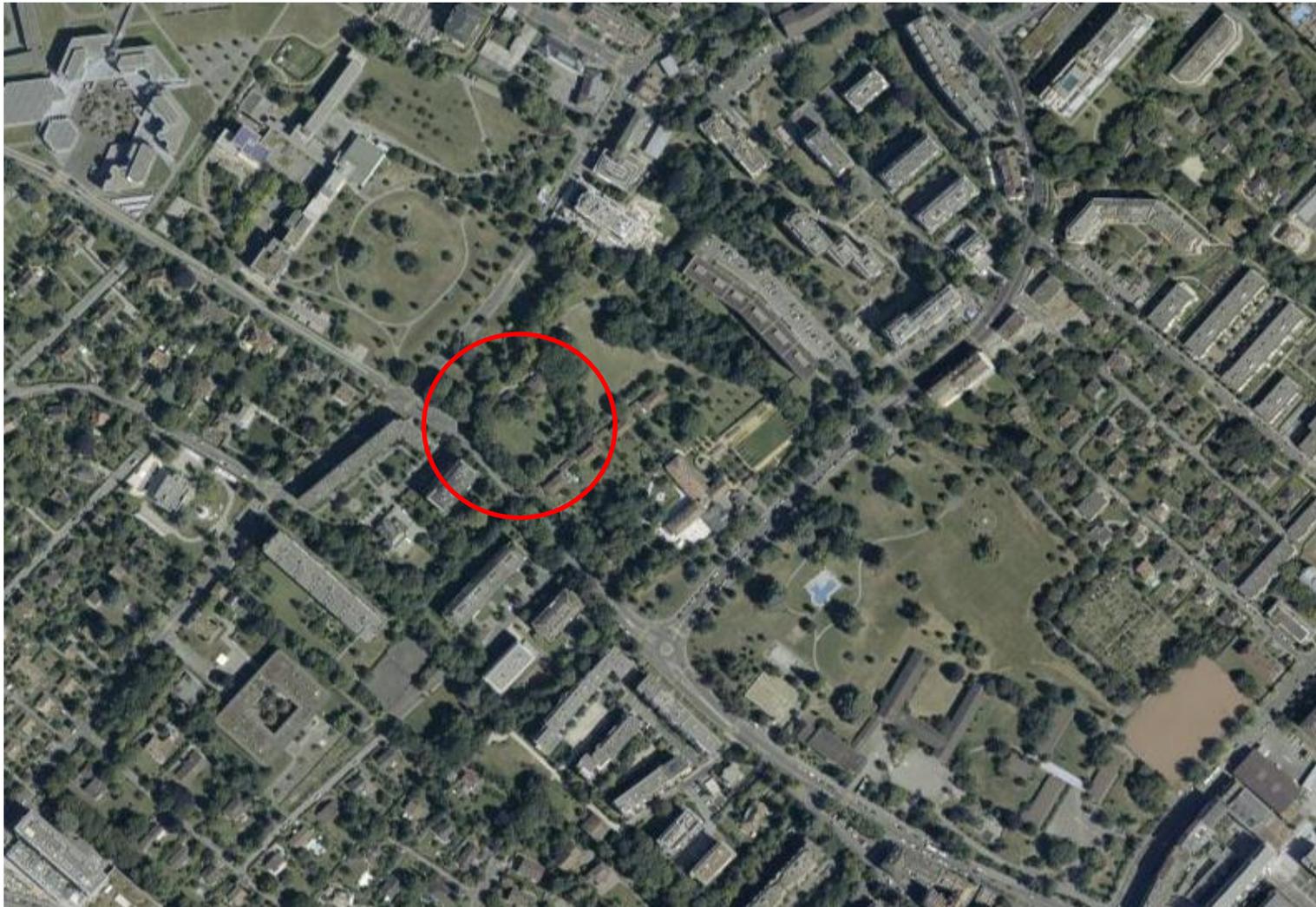
REPUBLIQUE  
ET CANTON  
DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie  
Office de l'urbanisme

30.09.2014 - Page 2

# LOCALISATION DU PROJET



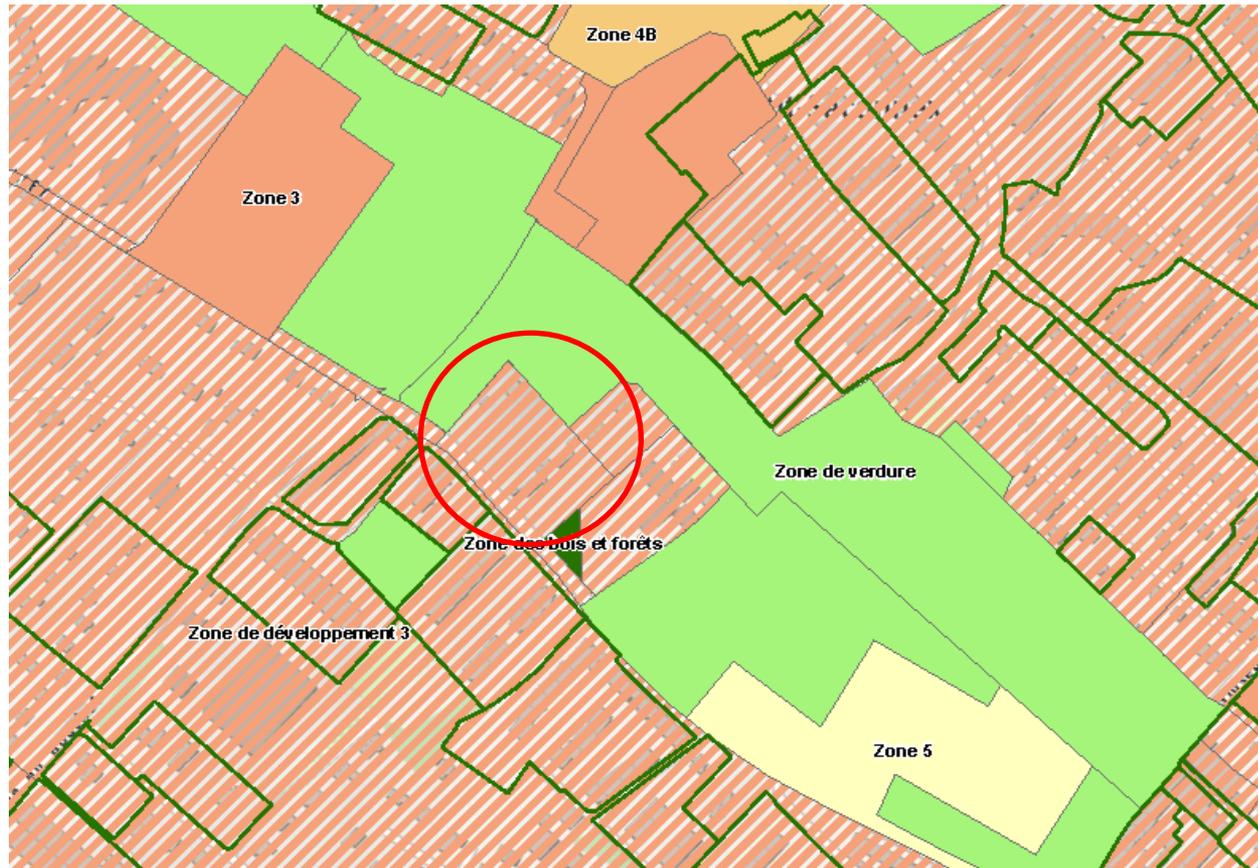
REPUBLIQUE  
ET CANTON  
DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

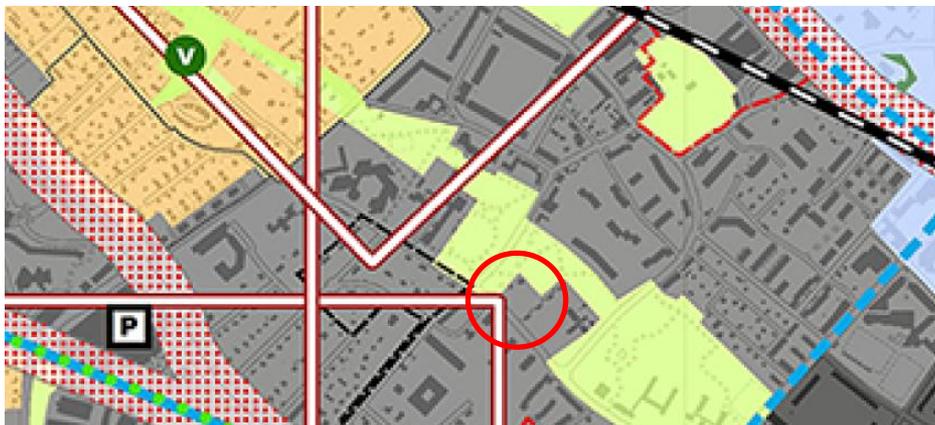
Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie  
Office de l'urbanisme

30.09.2014 - Page 3

# REGIME DES ZONES



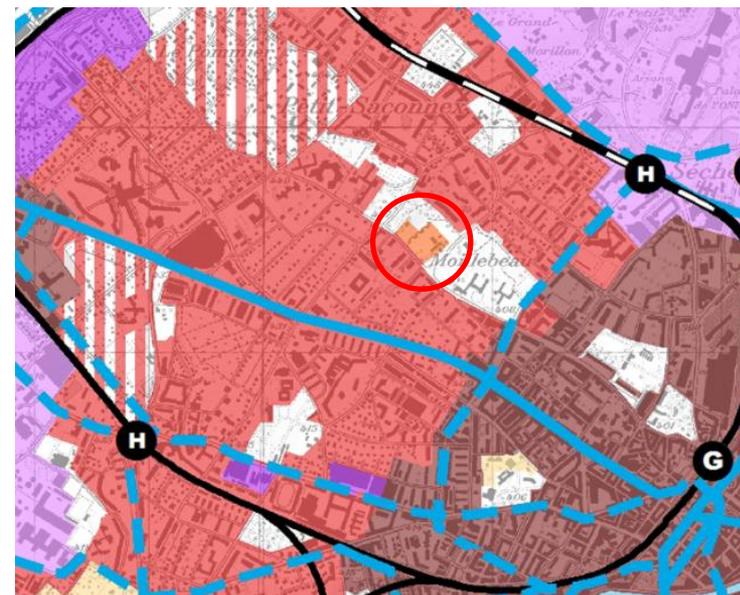
# PLAN DIRECTEUR CANTONAL 2030



- |   |   |     |
|---|---|-----|
|  | Densification différenciée de la couronne urbaine | A02 |
|  | Parc et aire de délassement / en projet           | A11 |

La zone de Trembley est indiquée en densification différenciée.

La pénétrante de verdure est représentée (parc).



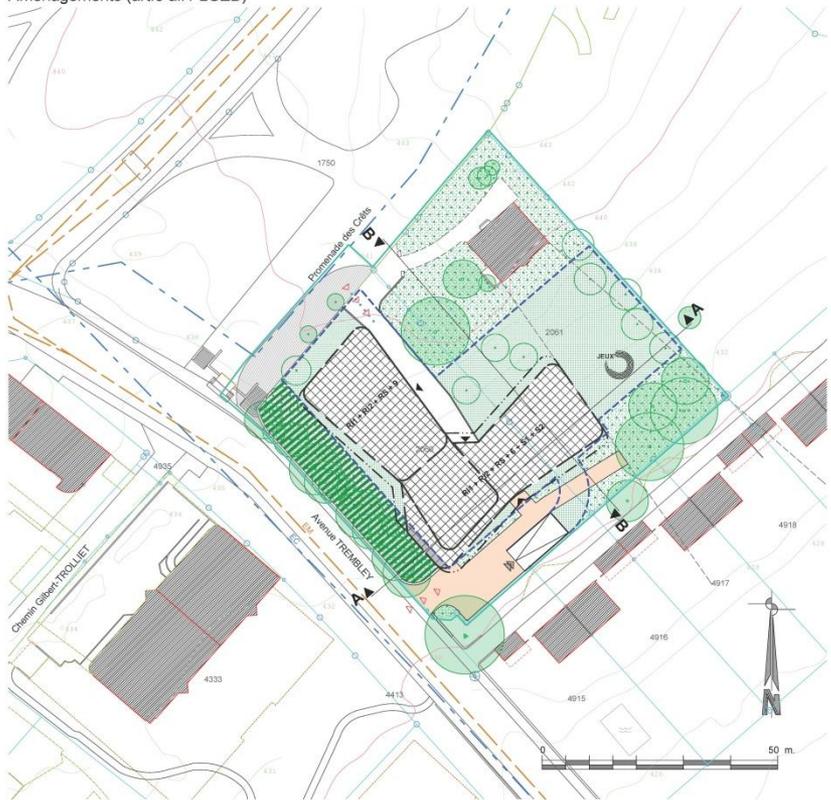
- |   |  |
|---|--|
|  | Densité modérée :                          |
|   | Noyaux suburbains : ID minimal = 0,8 à 1   |
|   | Villages ruraux : ID minimaux différenciés |

Cela correspond à un indice minimal de densité 0,8 à 1,0



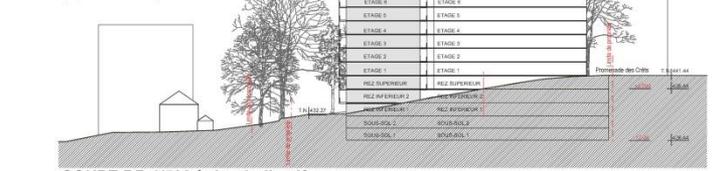
# Projet de PLQ n° 29'817-204

## Aménagements (art.3 al.1 LGZD)



Parcelles	Surface <sup>1</sup>	SBP existant	SBP à réaliser	SBP max
2060	2351m <sup>2</sup>	5343m <sup>2</sup>	5343m <sup>2</sup>	5343m <sup>2</sup>
2061	2783m <sup>2</sup>	149m <sup>2</sup>	5'108m <sup>2</sup>	5'257m <sup>2</sup>
1750	345m <sup>2</sup>			
	5759m <sup>2</sup>		10'300m <sup>2</sup>	IUS: 1,79 ID: 2

Note: Une modification de la localisation des droits à bâtir pourra intervenir, sous réserve de l'accord de tous les propriétaires concernés et du département.



COUPE BB 1/500 à titre indicatif

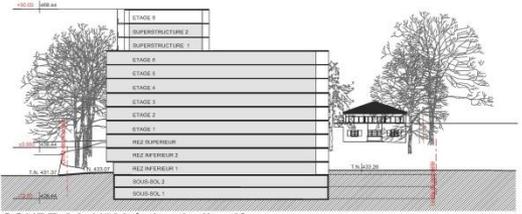
## LEGENDE :

- ### Aménagements (art. 3, al. 1, LGZD)
- Périmètre de validité du plan / Degré de sensibilité CRP II
  - Périmètre limité à la réalisation de balcons ou loggias
  - Limite d'emprise des constructions en sous-sol. Les dalles de couverture devront supporter des véhicules de 18 tonnes.
  - Stationnement:
    - Voitures: 113 places en sous-sol, dont 103 places pour les habitants et 10 places pour les visiteurs
    - Vélos: 103 places situées à l'intérieur du bâtiment.
  - Chemins, placettes traités en sol perméable / imperméable
  - Renforcement de la haie arbustive
  - Engazonnement en pleine terre / sur dalle
  - Arbres à planter / Arbres existants à sauvegarder
  - Place de jeux (espace collectif)
  - Périmètre d'implantation des constructions projetées. Le nombre de niveaux et la hauteur maximum des bâtiments sont indiqués sur chaque bâtiment en plan et coupes. Afféction: Logements.
  - Accès parking en sous-sol
  - Rez libre
  - Servitude de distance et vue droite au profit de la parcelle n° 2060
  - Accès bâtiment/passage sous-immeuble
  - Accès des véhicules d'intervention

- ### Notes : IUS: 1,79 maximum; ID: 2
- La surface brute de plancher (SBP) est limitée à: 10'300m<sup>2</sup>
- Les aménagements extérieurs figurant à titre indicatif et devront faire l'objet d'une étude particulière portant sur l'ensemble du périmètre, dès le début de la première requête en autorisation de construire et respecter les abords du bâtiment classé. Cette étude devra prévoir notamment le choix d'espaces végétaux indigènes.
  - Les mesures de protection de la végétation existante et les projets de plantations devront se conformer aux directives de la DGNP en la matière.
  - Le plan localisé de quartier comporte un concept énergétique territorial (cf. art.11 al.2 de la loi cantonale sur l'énergie du 18 septembre 1986 - RSG L 2 30; CET n° 2011-44 mis à jour validé le 29.07.2013).
  - Les travaux de restauration et de réhabilitation de la villa seront compris dans l'opération de construction des futurs immeubles locaux. Le projet de restauration et de réhabilitation de la villa devra faire l'objet d'une requête en autorisation de construire qui sera soumise simultanément au projet de construction des logements et le parc devra faire l'objet d'un plan d'aménagement paysager sur l'ensemble du périmètre.
  - Des mesures typologiques et/ou architecturales devront être mises en place afin de garantir le respect des valeurs limites du DSI pour les locaux à usage sensible au bruit (respect de l'art.31 OPB).
  - Un emplacement pour conteneur sur domaine privé, en limite du domaine public devra être prévu pour le ramassage des ordures ménagères les jours de livraisons.
  - Les accès des véhicules d'intervention se conformeront à la Directive N° 7 du règlement d'application de la loi sur la prévention des sinistres, l'organisation et l'intervention des sapeurs-pompiers (F 4 05 01).
  - Une typologie traversante des appartements devra être privilégiée, afin d'assurer l'intervention des sapeurs pompiers en cas de sinistres.
  - Les accès (route) pour les services de secours doivent atteindre chaque appartement par toutes les façades (si appartement non traversant).
  - L'axe de la chaussée "TEU" ne doit pas être de plus de 8m des façades et ne pas être entravé par les arbres.
  - Les escaliers ou tous autres obstacles situés sur les accès doivent être supprimés (pente max 10%).
  - Le nombre de places de stationnement des voitures pour les logements a été déterminé en application des ratios visés par l'art.5 al.1 du règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés, du 23 juillet 2008 (RSG L 5 05 10, ci-après RPSFP), pour le secteur IV, à savoir: pour les habitants, 1,0 place minimum pour 100m<sup>2</sup> de SBP et, pour les visiteurs, 0,1 place minimum pour 100m<sup>2</sup> de SBP.
  - Au stade des demandes définitives en autorisation de construire, les dispositions du RPSFP relatif aux places de stationnement, notamment l'art.8 RPSFP, sont réservées.
  - Des canalisations souterraines (électrique HT et MT) existent dans le périmètre du plan soumis à l'analyse. Leur maintien en exploitation est nécessaire et leur protection doit être assurée en accord avec les SIG. Tout déplacement et toute protection des canalisations entrant en conflit avec les aménagements prévus (y compris plantations d'arbres, etc.) doivent faire l'objet d'un accord préalable avec les SIG. Des emplacements pour postes de transformation et coffres de distribution sont à réserver. Les promoteurs devront prendre contact avec le pôle Energie(électrique) pour la construction éventuelle des postes de transformation à créer et des coffres de distribution, ainsi qu'avec le pôle Energie (électrique-gaz-chauffage à distance) et le pôle Environnement (eau potable) pour l'établissement des réseaux locaux d'alimentation.
  - Les déchets de chantier (matériaux d'excavation compris) devront être gérés conformément à l'ordonnance fédérale sur le traitement des déchets (OTD). Les matériaux d'excavation non pollués, issus de la réalisation des bâtiments, devront être réutilisés au maximum dans le périmètre du projet. Le projet ECOMAT-GE donne des exemples d'utilisation et de valorisation de ces matériaux.

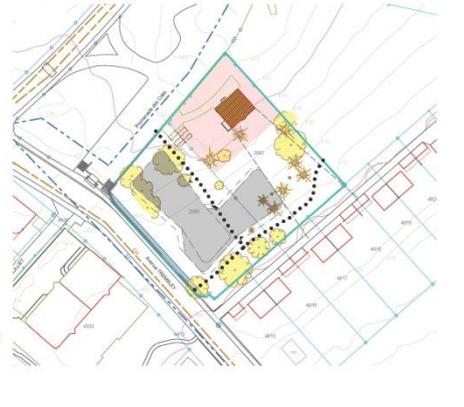
- ### Éléments de base du programme d'équipement (art. 3, al. 2, LGZD)
- EC: Réseau communal existant des eaux pluviales
  - EM: Réseau communal existant des eaux mélangées
  - cesson gratuite au DP communal
  - servitude de passage public à pied
- Les canalisations d'évacuation des eaux polluées et non polluées de l'ensemble des bâtiments seront exécutées en système séparé et raccourcies aux collecteurs appropriés du système public d'assainissement des eaux de l'avenue Tremblay. Pour l'évacuation des eaux non polluées, le débit de restitution doit être en adéquation avec la contrainte de rejet dans le système public d'assainissement des eaux. Toute partie du Plan général d'évacuation des eaux de la Ville de Genève, l'avenue Tremblay est une voie publique communale.

- ### Éléments figurant à titre indicatif (art. 3, al. 3, LGZD)
- constructions à démolir
  - bâtiment classé selon ACE du 30.05.2012
  - végétation à abattre
  - abords classés selon ACE du 30.05.2012
  - cône de préservation des vues



COUPE AA 1/500 à titre indicatif

## Equipements (art. 3 al 2 et 3, LGZD)



REPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE  
 DÉPARTEMENT DE L'AMÉNAGEMENT, DU LOGEMENT ET DE L'ÉNERGIE  
 Office de l'urbanisme  
 Direction du développement urbain /rue droite

## GENÈVE/ Petit-Saconnex

Feuille Cadastreale 62  
 Parcelles N° : 1750, 2060, 2061

## Plan localisé de quartier

### Avenue TREMBLEY

Le plan localisé de quartier comporte un concept énergétique territorial (cf. art.11 al.2 de la loi cantonale sur l'énergie du 18 septembre 1986 - RSG L 2 30), validé le 29.07.2013 (CET N°2011-44)

## ENQUÊTE PUBLIQUE

Adopté par le Conseil d'Etat le: \_\_\_\_\_ Vu le: \_\_\_\_\_

Adopté par le Grand Conseil le: \_\_\_\_\_ Le 11<sup>e</sup>: \_\_\_\_\_

Echelle	1 / 500	Date	15.08.2012	Code GREC	
Modifications		Desin	EB	Section / Sous-secteur statistique	Code alphabétique
				21 / 34.090	GEPT-SACONNEX
				Code Aménagement (Commune / Quartier)	
				204	
				Plan N°	
				Archives internes	
				<b>29817</b>	
				CDU	
				7 1 1 . 5	

Le projet prévoit :

- Création de 10'300 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher dédiée au logements.
- L'indice d'utilisation du sol est fixé à 1,8 et l'indice de densité à 2



- L'enquête publique s'est tenue du 1<sup>er</sup> juillet au 1<sup>er</sup> septembre 2014.
- Deux observations ont été reçues. Elles sont formulées par :
  - Avocats associés pour le compte de propriétaires riverains
  - L'association des habitants Petit-Saconnex / Genêts (AHPTSG)



## Synthèses des thèmes et des réponses aux observations formulées

- *Conformité aux documents de planification supérieure*
  - Le projet est conforme au plan directeur cantonal et au plan directeur communal
  - Le projet s'inscrit pleinement dans les objectifs de la loi 10910 votée par le Grand Conseil et créant une zone de développement 3.
  
- *Classement de la "villa Boccard" et future affectation*
  - Le bâtiment a fait l'objet d'un classement par arrêté du Conseil d'Etat le 30 mai 2012.
  - Le maintien de l'affectation est prévu dans le PLQ
  
- *Précisions sur les catégories de logements*
  - l'article 4A de la LGZD s'applique. Le PLQ permettra de réaliser 15 % de LUP et 15 % de HM.

- *Accès au parking et places de stationnement pour les vélos*
  - L'implantation de la rampe d'accès au parking a été modifiée pour permettre de conserver la structure paysagère qui borde l'avenue Trembley.
  - Le projet de PLQ respecte les dispositions prévues par le RFSFP pour les vélos.
  - Pas de places pour les deux roues motorisées prévues dans le PLQ mais le RFSFP ne le prévoit pas.
  
- *Respect des normes environnementales*
  - Lors de l'enquête technique, les services cantonaux, et notamment le SABRA, ont rendu des préavis favorables.
  
- *Non-respect des gabarits*
  - Le projet est issu d'un concours organisé par la Fondation Terra et Casa
  - Dans le cadre d'un PLQ, les gabarits peuvent déroger aux dispositions prévues dans la LCI.

- *Convention avec la ville de Genève*

→ Une convention a été conclue entre la Fondation Terra et Casa et la VG afin de garantir une liaison piétonne entre la promenade des Crêts et la future servitude de passage public à inscrire en réalisation du PLQ.

## ENJEUX POUR LA VILLE



Concours d'architecture – mars 2009



LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

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

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

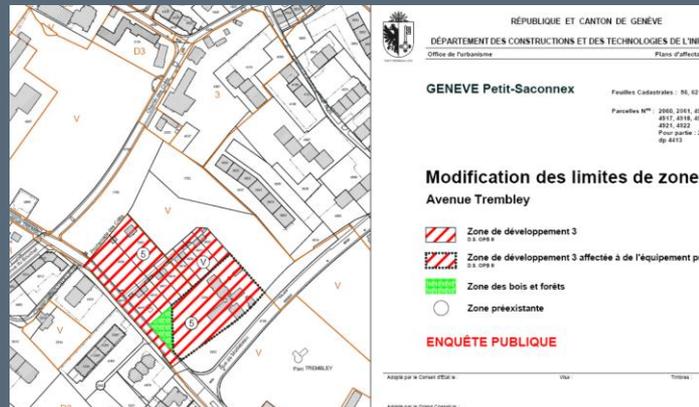
sur proposition du Conseil administratif,

décide:

sans opposition, soit par 52 oui et 1 abstention

**Article premier.** – De donner un préavis favorable au projet de loi modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Genève, Petit-Saconnex (création d'une zone de développement 3, d'une zone de développement 3 affectée à de l'équipement public et d'une zone des bois et forêts) à l'avenue Trembley.

**Art. 2.** – De charger le Conseil administratif d'initier une procédure de modification des limites de zones sur la parcelle 2632 et un projet de plan localisé de quartier portant sur les parcelles 4915 à 4922.



## Arrêté CM – 2 novembre 2011

La réalisation du concours nécessite un changement de zone.

Le CM demande lors de la délibération de la MZ:

- D'initier une procédure de modification des limites de zones plus large.
- D'initier un projet de PLQ portant sur les parcelles 4915 à 4922

- **MZ 29'763**  
**Adoptée par le grand Conseil le 16 novembre 2012**

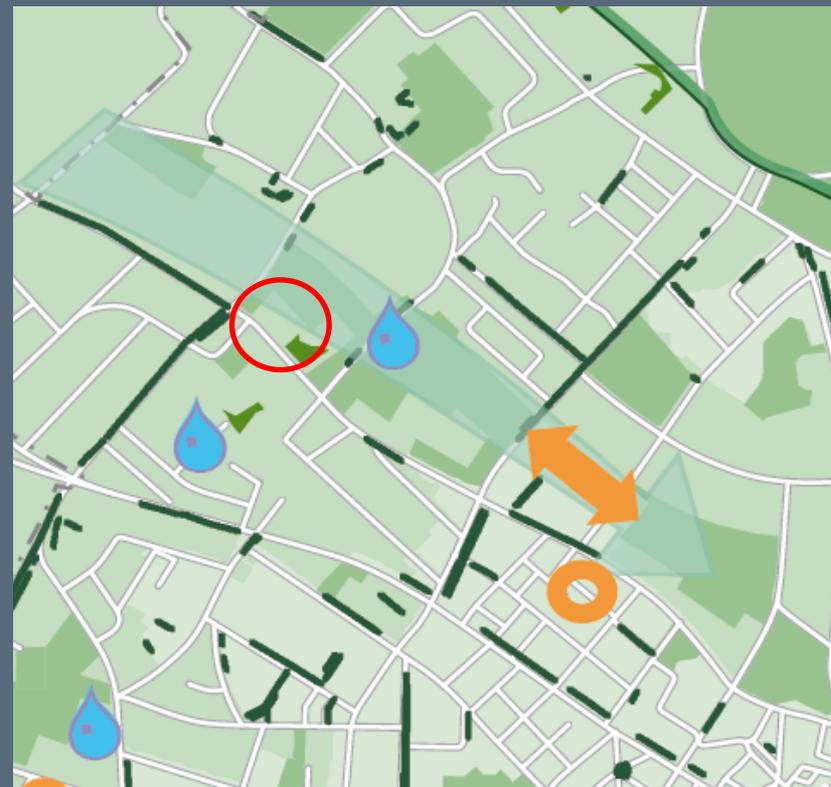
## ENJEUX POUR LA VILLE

- Logique d'urbanisation du secteur : concentrer les constructions le long de l'avenue Trembley



PLQ Trembley  
d'initiative communale

(Chapitre 2.3.d)  
Renforcer les continuités (pénétrante de  
verdure et grands réseaux) à l'échelle de  
l'agglomération et à l'échelle locale



Plan directeur communal

## ENJEUX POUR LA VILLE



- Répondre aux priorités du Plan Directeur Communal 2020

Priorité 2 Une ville habitée : construire des logements  
 Priorité 3 Une Ville solidaire : des loyers bon marché

Environ **95 logements**  
 dont 15% de LUP  
 dont 15% de HM  
 et le reste en loyer libre ou en PPE,  
 conformément à la LGZD

- Renforcer le maillage de mobilité douce

Convention signée le 3 juin 2014 afin de garantir une  
 liaison piétonne entre la promenade des crêts et la  
 servitude de passage public.

- Permettre l'agrandissement du trottoir

Cession gratuite au domaine public communal

## ENJEUX POUR LA VILLE

- Servitude de distance et vue droite



La réalisation de l'immeuble prévu par le PLQ nécessite l'inscription d'une servitude de distance et vue droite sur la parcelle 1750, propriété de la Ville De Genève, constituant la promenade des Crêts.

→ En cours de négociation

→ Projet d'amendement à la PR du PLQ, présenté le 14 octobre prochain

## PROJET DE RESOLUTION

### proposé dans la PR-1088 pour le PLQ 29'817

#### LE CONSEIL MUNICIPAL

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

vu la demande du Département du Territoire;

vu les dispositions de la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957 ;

sur proposition du Conseil administratif,

#### *décide:*

*Article premier.* – De donner un préavis favorable au projet de plan localisé de quartier N° 29'817- 204, qui prévoit la construction d'un bâtiment de logements sur deux parcelles situées au nord-ouest par la promenade des Crêts, et au sud-ouest de l'avenue Trembley, feuille 62 du cadastre de la ville de Genève.

# MERCI DE VOTRE ATTENTION



REPUBLIQUE  
ET CANTON  
DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie  
Office de l'urbanisme

30.09.2014 - Page 17