Ville de Genève
Conseil municipal

PR-1043 A

3 novembre 2013

Rapport de la commission de l'aménagement et de l'environnement chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 28 août 2013, sur demande du département municipal des constructions et de l'aménagement, en vue de l'approbation du projet de résolution d'initiative communale pour engager la procédure d'adoption du plan localisé de quartier valant pour partie plan de site «la Forêt», situé entre l'avenue de la Forêt et la route de Meyrin, feuilles cadastrales 29 et 54, section Genève Petit-Saconnex.

Rapport de Mme Maria Vittoria Romano.

La proposition a été renvoyée à la commission de l'aménagement et de l'environnement par le Conseil municipal lors de la séance plénière du 23 septembre 2013. La commission a examiné cet objet lors de la séance du 15 octobre 2013, sous la présidence de Mme Brigitte Studer. Que M. Christophe Vuilleumier, qui a assuré la prise des notes de séance, soit remercié pour sa précieuse collaboration.

Séance du 15 octobre 2013

Audition de M. Gilles Doessegger, adjoint au Service d'urbanisme

M. Doessegger prend la parole et déclare que ce plan localisé de quartier provient d'une initiative municipale. Il ajoute que ce plan localisé vaut plan de site. Il rappelle la situation du périmètre, situé après le carrefour de la Servette, et remarque que le plan cantonal place cette région dans la zone différenciée de la couronne urbaine, avec un indice de densité de 1 à 1,8 au minimum.

Il signale que, en 1993, la Ville avait projeté une image directrice à laquelle les services cantonaux se réfèrent régulièrement. Il précise qu'au centre de ce périmètre se trouve une zone destinée à de l'équipement public. Il mentionne qu'une année plus tard, en 1994, était adopté un plan localisé de quartier montrant la volonté de créer un front le long de la route de Meyrin. Or, il déclare que ce nouveau plan localisé va abroger celui de 1994 pour ajouter deux niveaux aux bâtiments.

Il mentionne encore que la Ville a changé d'optique, se concentrant en premier lieu sur le Mervelet puis, au vu du nombre de groupes scolaires, en modifiant les équipements publics envisagés au centre du périmètre en logements. Il déclare ensuite que la Ville a déposé une demande de renseignements en 2012, et il rappelle que la Ville n'est pas le seul propriétaire puisque le Canton et deux propriétaires privés, dont M. de Godenzie, possèdent également des parcelles. Il signale que cette demande de renseignements a été déposée conjointement entre

les propriétaires, mais il remarque que celle-ci a soulevé de gros problèmes patrimoniaux, notamment en raison de deux anciennes campagnes. Il ajoute qu'un parc a donc été projeté dans le proche immédiat de ces objets, une mesure insuffisante pour la Commission des monuments, de la nature et des sites (CMNS), raison pour laquelle un plan de site est projeté englobant ces bâtiments et l'avenue de la Forêt.

Il explique encore que l'un des objectifs est de développer une perméabilité piétonnière très intense, en lien avec le centre historique plus minéral. Il observe que la réflexion porte sur l'ensemble du secteur. Il déclare encore que les deux promoteurs avec qui travaille la Ville sont prêts à construire et demandent à aller de l'avant, raison pour laquelle une partie du périmètre est déjà arrêtée. Il remarque encore que le périmètre voisin (Fontaines Saintes) fait l'objet d'une réflexion très avancée, et que seule une dame souhaite continuer à vivre chez elle. Il déclare toutefois que les parcelles du plan de site proposé ce soir sont presque complètement en main de la Ville ou du Canton et pourraient être réalisées.

M. Doessegger signale encore avoir visité les bâtiments anciens et il déclare qu'ils ont un intérêt patrimonial indiscutable. Il ajoute encore que le parc sera entretenu par la Ville de Genève. Il précise qu'une crèche sera établie dans l'un des bâtiments envisagés avec des logements au-dessus. Il signale que des D2 seront construits via une fondation. Il déclare également que des logements étudiants seront construits par la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC).

Il répète que le plan localisé de quartier va être revu pour un ajout de deux niveaux, et que s'ajoutent encore un plan de site et un plan de quartier. Il signale en l'occurrence que les parcelles se trouvant dans un plan de site ne peuvent pas générer de droits à bâtir en dehors de ce plan de site mais que, le projet étant plus vieux que 2010, il est prévu de conserver les mêmes droits à bâtir qu'à l'origine par voie conventionnelle, laquelle est indiquée sur le PLQ. Il précise que, de cette manière, personne ne perd rien. Il signale que c'est l'une des particularités de ce projet qui le rend quelque peu complexe.

Il déclare ensuite qu'il s'agit de 42 000 m^2 de surface de plancher, soit près de 400 logements dont les D2, et 365 places de stationnement dans un parking commun à l'ensemble du site. Il mentionne enfin qu'une cession gratuite au domaine public de la Ville sera nécessaire pour garantir un entretien correct de cette zone. Il déclare encore que la résolution propose de transmettre ce projet aux services de l'Etat pour lancer la procédure.

Questions des commissaires

Un commissaire remarque que la FPLC est déjà en train de construire. M. Doessegger acquiesce. Il ajoute que le PLQ est en force avec un R+5, et il

observe que la FPLC a commencé en espérant parvenir à deux niveaux de plus grâce au nouveau PLQ. Les deux propriétaires privés souhaitent construire et Aton mène le projet avec la FPLC.

Il n'y aura qu'une seule rampe de parking et un commissaire se demande ce qu'il en sera lorsqu'il y aura 900 voitures qui rentrent et sortent.

Un autre commissaire aimerait savoir comment une zone prévue pour le développement n'a qu'un indice de 1,37. M. Doessegger répond que cet indice porte sur l'ensemble du périmètre. En ce qui concerne le calcul des droits à bâtir, M. Doessegger répond qu'ils ont été établis sur la base de la DR, sur l'ensemble du périmètre, à l'exception du plan localisé de quartier en force. Il ajoute que les droits à bâtir ont été redistribués entre les propriétaires par voie conventionnelle. Il déclare qu'une parcelle se trouve complètement englobée dans le plan de site, et qu'il est en l'occurrence nécessaire de redistribuer des droits aux uns et aux autres.

Une commissaire déclare que le périmètre voisin fait l'objet d'une réflexion avancée, et elle demande ce que cela signifie. M. Doessegger répond que le projet est presque terminé mais qu'il reste encore à régler le problème de la circulation. Il mentionne que l'accès à tout le secteur se fera par Fontaine Sainte et par le Bouchet, ce qui créera inévitablement des problèmes importants en termes de trafic automobile. Or, il ne sait pas si la Direction générale de la mobilité sera d'accord avec un projet de 500 logements. Il ajoute qu'il est donc nécessaire de lancer un mandat d'étude sur la mobilité assez poussé.

Quant à la question de savoir si les barres envisagées dans le projet seront construites tel que dessinées, M. Doessegger acquiesce en indiquant qu'elles seront axées autour d'un îlot. Il rappelle que la Ville est faite presque complètement de barres. Il ajoute que l'architecture qui découle d'un projet de ce type ne relève plus de l'urbanisme mais de l'architecture.

Un autre commissaire déclare qu'il est question de «340 logements et une trentaine a des droits à bâtir», en page 5 de la proposition. Il demande quelles seront les catégories de logements dont il sera question. M. Doessegger répond que c'est «340 logements et une trentaine dont des droits à bâtir» dont il est question. Quant au nombre de personnes qui pourront être logées dans ces D2, M. Doessegger se renseignera. Le même commissaire demande pourquoi il y a un plan de site dans un plan localisé de quartier. M. Doessegger répond que le plan de site a été développé en raison de l'arrêté de classement proposé par la CMNS, un classement qui était de nature à bloquer le projet pendant une période très longue. Il ajoute que ce plan de site est le fruit d'une négociation dont l'un des termes était le développement d'un parc. Il observe que ce plan de site est une meilleure garantie pour le patrimoine qu'un classement.

Une commissaire aimerait savoir qui a initié le plan de site à l'origine. M. Doessegger répond que cet instrument s'est manifesté comme la seule possibilité envisageable après la demande de classement. Elle demande s'il y a une autre manière de calculer la densité. M. Doessegger répond qu'une loi a été votée récemment et qu'elle propose un indice de densité en excluant les parcs et les équipements. Mais il mentionne qu'il est difficile de définir ce qu'est un parc et ce qui ne l'est pas. Il ajoute que l'indice d'utilisation du sol est plus simple à calculer.

La présidente demande quel est le devenir de ce projet. M. Doessegger répond que ce projet est déjà passé devant la Commission de l'urbanisme, la DGMP et d'autres services. Il ajoute que le Conseil municipal devra se pencher sur ce même plan, et il précise qu'une attention particulière sera évoquée à l'égard du remaniement parcellaire. Le Conseil municipal n'a pas de délai légal pour les résolutions municipales. Il ajoute qu'une fois que cette dernière est votée, l'enquête technique peut être lancée au niveau de l'Etat. Il répète que les services ont déjà été consultés et il ne croit pas qu'il faille plus de quatre mois avant la mise à l'enquête publique.

Un commissaire demande pourquoi ces villas sont patrimonialement intéressantes. M. Doessegger répond qu'il y a deux anciennes campagnes. Il ajoute que l'une d'entre elles a un intérieur sans intérêt. Il ajoute que, a contrario, les intérieurs dans les autres bâtiments datent du XVIIIe siècle et sont dans un très bel état, ce qui pose un problème d'affectation.

Un autre commissaire demande si la CMNS laisse une certaine latitude. M. Doessegger espère que la CMNS ne posera pas d'autres conditions. Il observe toutefois que le plan cantonal indique le plan de site, ce qui est très rassurant pour la CMNS. Quant aux oppositions provenant des riverains, M. Doessegger répond qu'il y en a toujours, mais il ne croit pas que ce sera dramatique. Il ajoute avoir été étonné par le peu de revendications des riverains lorsque le projet a été présenté aux Asters. Il signale que ces oppositions pourront en outre aisément trouver des réponses.

Une commissaire évoque la route des Acacias où se trouvent des barres qui protègent les quartiers du bruit. Et elle se demande si ce projet ne sera pas très exposé au bruit. M. Doessegger répond que la situation est très différente et que les niveaux de bruit ne sont pas dépassés.

Une commissaire demande qui occupe les deux anciennes campagnes. Elle demande également s'il est possible de les visiter. M. Doessegger répond que l'une d'entre elles appartient à l'Etat et était occupée par une fondation. Il précise qu'elle est vide. Il ajoute qu'un autre bâtiment est une grange avec un moulin. Il remarque que c'est M. de Godenzie qui peut donner l'autorisation pour visiter les

lieux. Il ajoute que le reste est occupé par un locataire de M. de Godenzie et par Mme Mauran qui en est la propriétaire.

Discussion et vote

Le Parti socialiste déclare que son groupe a été convaincu par le projet. Elle ajoute que ce dernier représente un potentiel de nouveaux logements très intéressant.

Quant à l'Union démocratique du centre, il déclare que son groupe votera avec enthousiasme cette proposition, de même pour le Mouvement citoyens genevois.

Le groupe Ensemble à gauche partage la même opinion tout en regrettant le manque de photos au cours de la présentation.

Les Verts signalent qu'il en va de même pour leur groupe.

La présidente passe au vote de la proposition PR 1043 qui est acceptée à l'unanimité (1 DC, 3 LR, 2 UDC, 1 MCG, 2 EàG, 2 S, 2 Ve).

PROJET DE RÉSOLUTION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

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

vu l'article 39, alinéa 2, de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 4 juin 1976;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article unique. – Approuve dans son principe le projet de plan localisé de quartier pour partie plan de site qui prévoit la construction de bâtiments comprenant logements, activités et équipements et la préservation des bâtiments d'intérêt patrimonial entre l'avenue de la Forêt et la route de Meyrin, feuilles cadastrales 29 et 54, section Genève Petit-Saconnex, et invite le Conseil administratif à transmettre le projet au Conseil d'Etat en vue d'engager sa procédure d'adoption.

Plan localisé de quartier Forêt

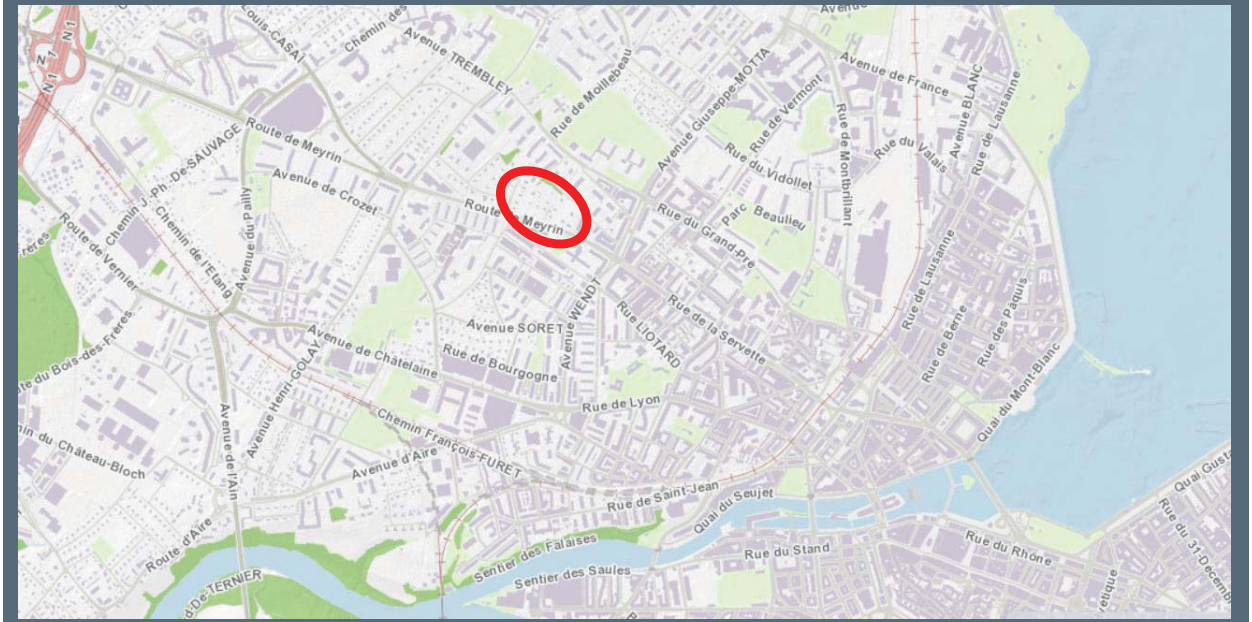
PR-1043

Plan localisé de quartier Forêt

Valant pour partie plan de site

PR-1043

SITUATION DU PÉRIMÈTRE



PLANIFICATIONS DIRECTRICES

Plan directeur cantonal 2030

Densification différenciée de la couronne urbaine

Site construit à protéger

Parc et aire de délassement

Axe structurant

Axe fort TC (tram,

PLANIFICATIONS DIRECTRICES

Plan directeur cantonal 2030

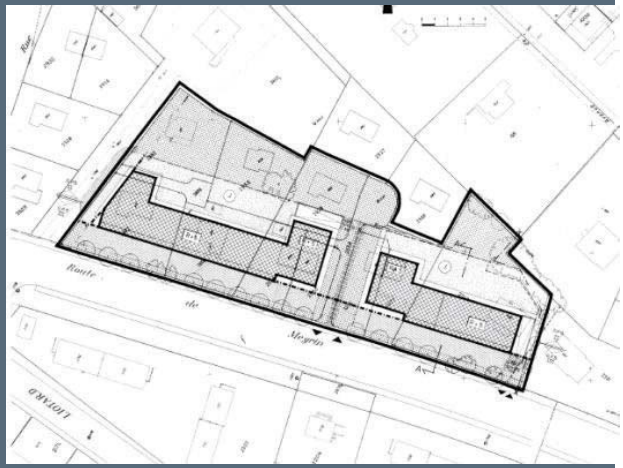
Densité intermédiaire à forte : ID minimal = 1,8 à 2,5

Densité modérée à intermédiaire : ID minimal = 1 à 1,8

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

Grands périmètres de densification différenciée de la zone villa : ID minimaux différenciés

HISTORIQUE



- Image directrice de 1993
- PLQ 28’405 - adopté par le Grand Conseil le 03 octobre 1994

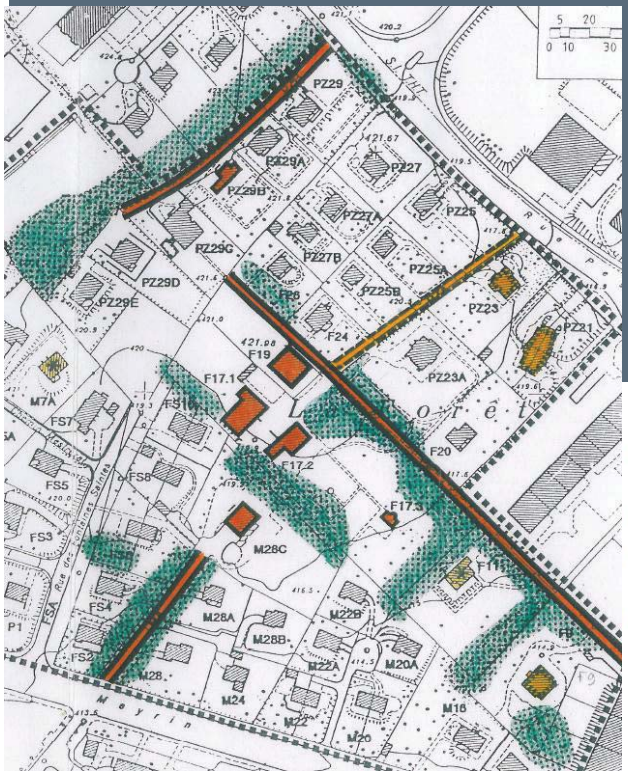
HISTORIQUE

Réorganisation des équipements

HISTORIQUE

- **DR 18’382 autorisée le 21 septembre 2012**

HISTORIQUE



Recensement architectural

22.11.1989

- Bâtiments exceptionnels ainsi que leurs abords
- Eléments caractéristiques du paysage
- Voies d'accès
  (avenue de la Forêt + allée de platanes)

> Elaboration du plan de site

SITE BATI

Monuments et bâtiments exceptionnels et leurs abords (LPMNS art. 1 et 4)

Ensembles bâtis ou bâtiment rattaché à un ensemble ("aspect caractéristique des localités") (LPMNS art. 1 à 35)

Monuments et bâtiments intéressants (Protection éventuelle en fonction des projets d'aménagement)

Bâtiments à documenter en cas de démolition

SITE PAYSAGE

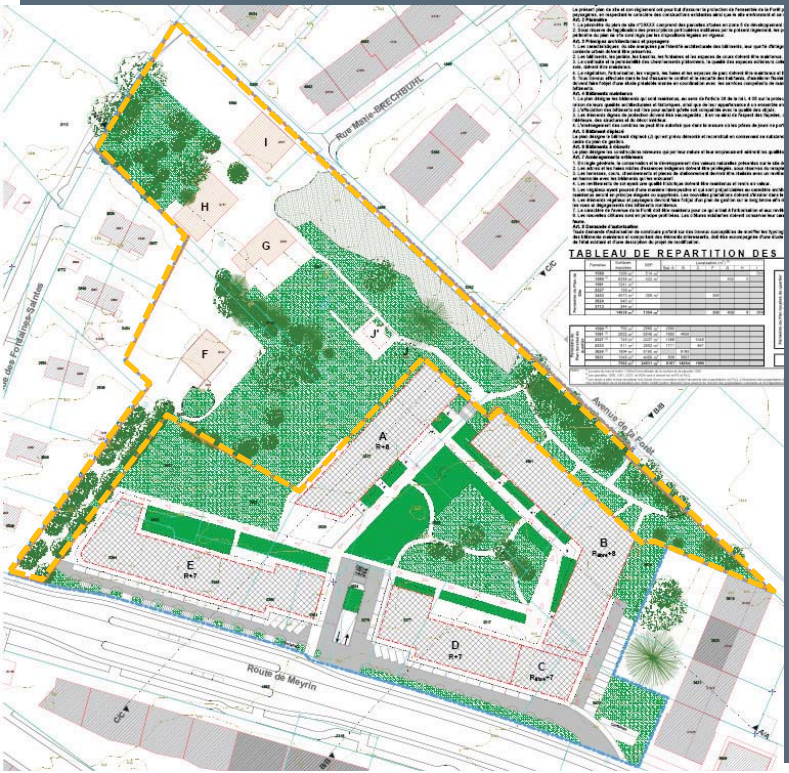
Eléments caractéristiques du paysage (LPMNS art. 35, 36 et art. 38; arbres, cordons boisés, boqueteaux, buissons, haies vives, cours d'eau, étangs, marais, ruisseaux, anciens lits; angles de vues

Possibilités d'accès à un site et à un point de vue; cheminement ouvert au public (LPMNS art. 36 et 38)

SITE NATUREL

Milieux naturels et leur biotope Réserves naturelles (LPMNS art. 38)

PLQ - Forêt



Plan de site

- PLQ valant Plan de Site
- Règlement intégré au PLQ

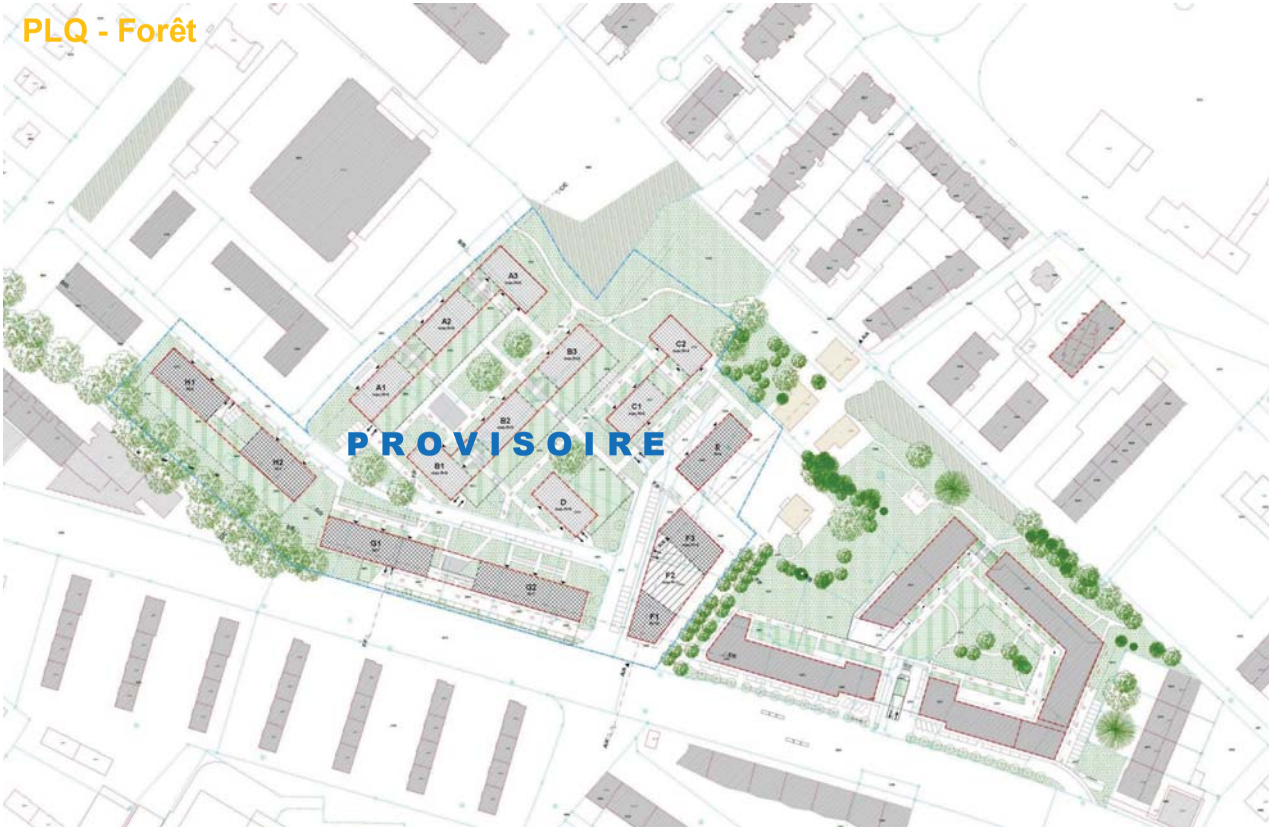
PLQ - Forêt

Principes d'aménagement

- Préserver et valoriser les éléments patrimoniaux
- Respecter le caractère végétal
- Assurer les perméabilités piétonnes et visuelles
- Rendre public l'accès au site
- Interdire tout trafic motorisé
- Implanter un équipement public

VILLE DE GENÈVE

PLQ - Forêt



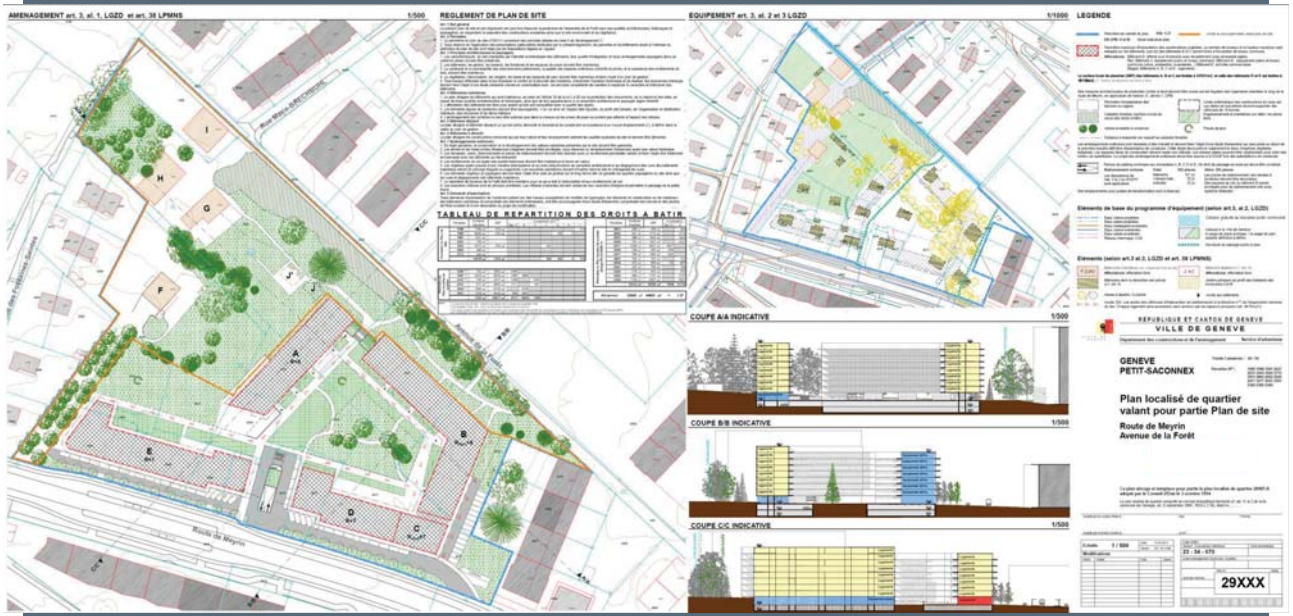
PLQ - Forêt

Propriétaires

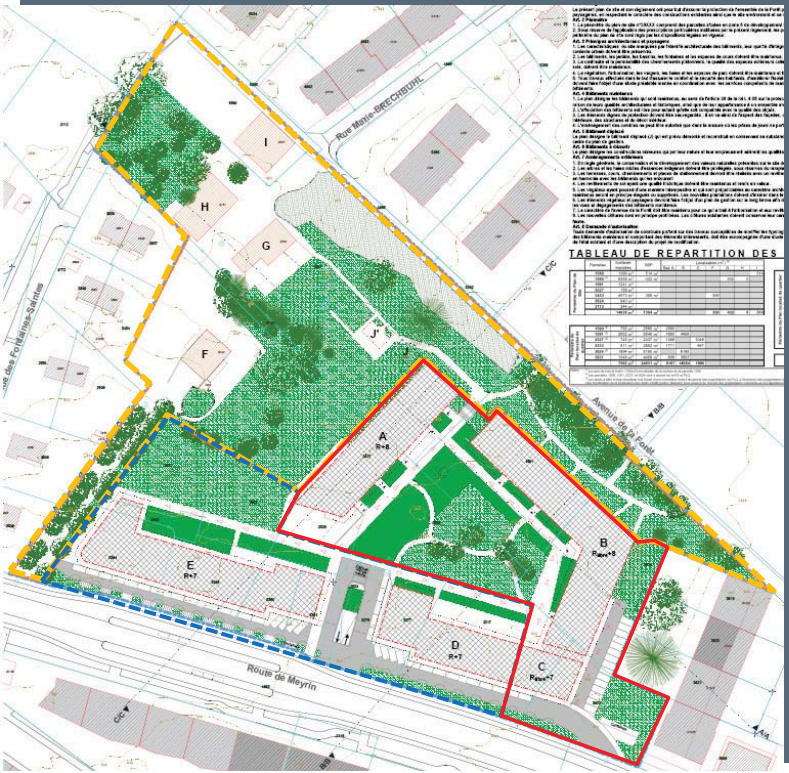
- Etat GE
- Ville GE
- FPLC
- Promoteurs
- Caisses pension

PLQ - Forêt

Initiative municipale



PLQ - Forêt



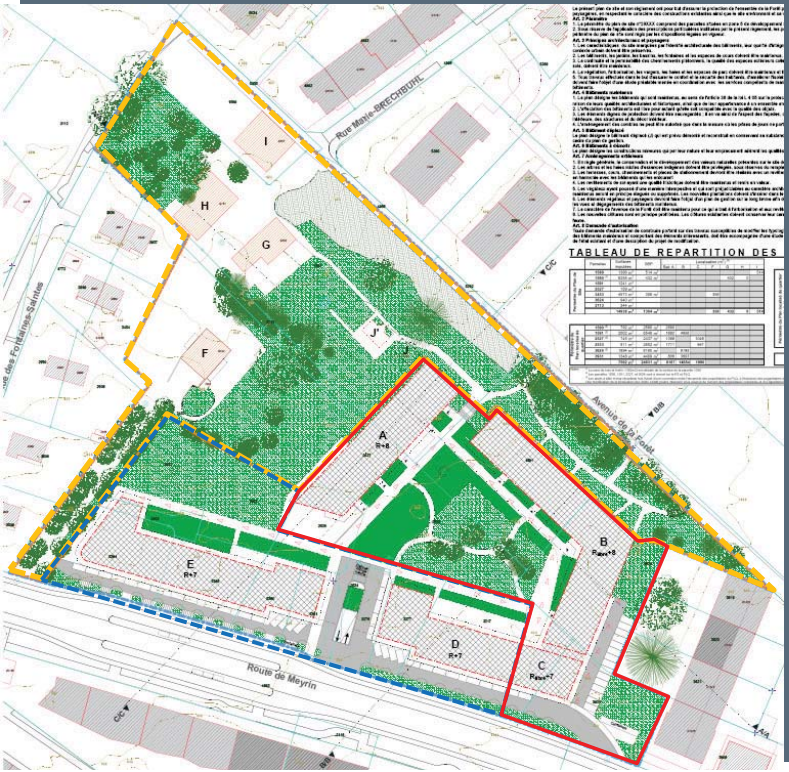
Plan de site

- PLQ valant Plan de Site
- Règlement intégré au PLQ

IUS PLQ Meyrin 28405	1,82
IUS partie PS	0,09
IUS partie PLQ	3,27
IUS global	**1,37**

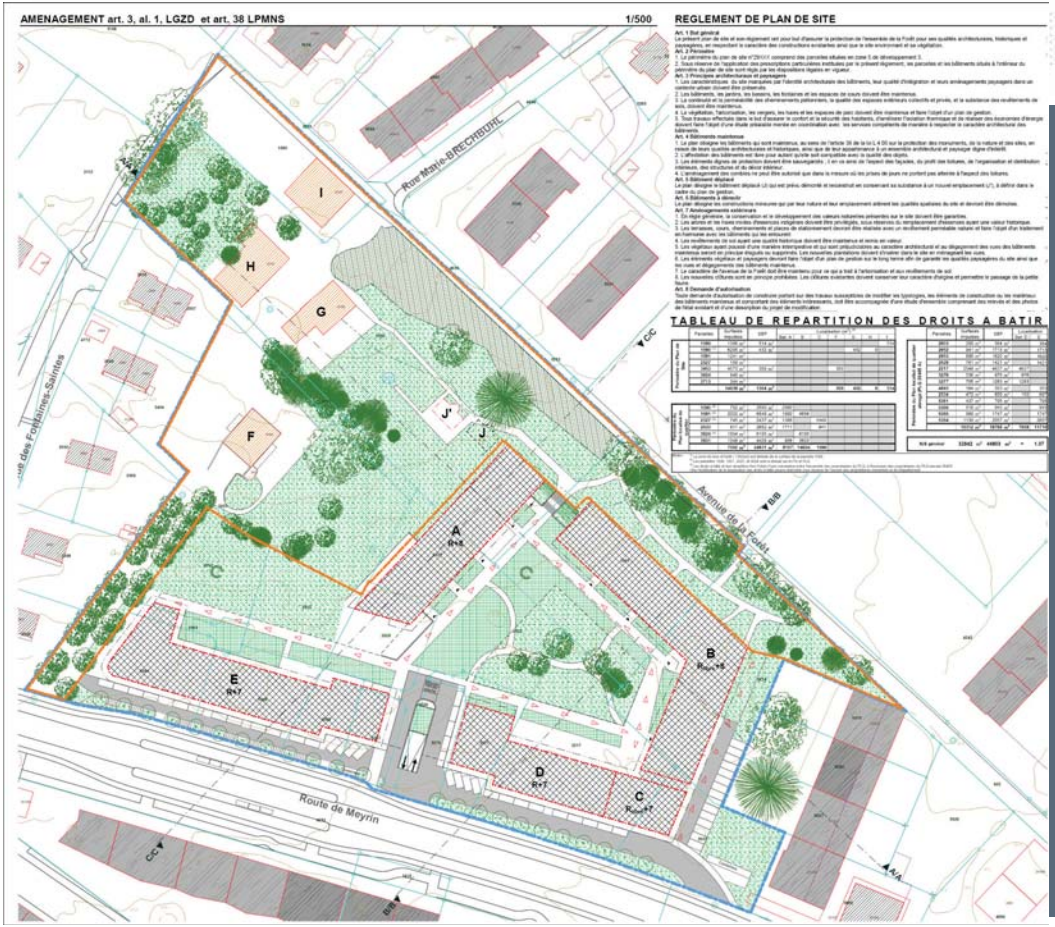
PLQ - Forêt

Initiative municipale



En chiffres…

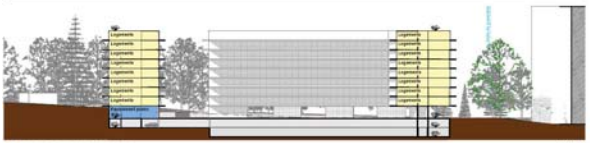
- IUS = 1,37
- Logements: 42’600 m2 de SBP
- Activités: 2400 m2 de SBP
- 365 places stationnements



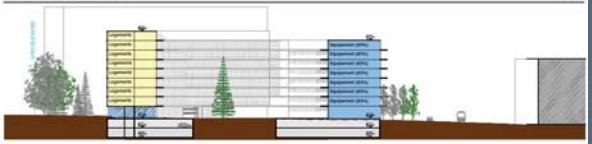
VILLE DE GENÈVE

EQUIPEMENT art. 3, al. 2 et 3 LGZD 1/1000

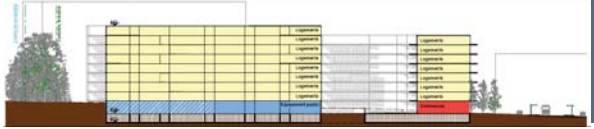
COUPE A/A INDICATIVE 1/500



COUPE B/B INDICATIVE 1/500



COUPE C/C INDICATIVE 1/500



LEGENDE

Périmètre de validité du plan **IUS: 1,37** Limite du sous-périmètre valant plan de site

DS OPB: II et III Selon indication plan

Perimètre maximum d'implantation des constructions projetées. Le nombre de niveaux et la hauteur maximum sont indiqués sur les bâtiments. Les rez des bâtiments B et C seront libres à l'exception de locaux communs.

Affectations: Bâtiment D: affecté à un Immeuble avec encadrement pour personnes agées.
Rez: Bâtiment A: équipement public et locaux communs; Bâtiment B : équipement public et locaux communs (vélos, poussettes, buanderies...) Bâtiment E: activités commerciales.
Etages: Bâtiments A, B, C et E: logements;

La surface brute de plancher (SBP) des bâtiments A, B et C est limitée à 24'831m2, et celle des bâtiments D et E est limitée à 18'768m2 (c.f. Tableau de répartition des droits à bâtir)

Des mesures architecturales de protection contre le bruit devront être prises sur les façades des logements orientées le long de la route de Meyrin, en application de l'article 31, alinéa 1, OPB.

Périmètre d'implantation des balcons ou loggias

Limite schématique des constructions en sous-sol. Les dalles de couverture devront supporter des véhicules de 18 tonnes.

Cadastre forestier (surface exclue du calcul des droits à bâtir)

Engazonnement et plantations sur dalle / en pleine terre

Arbres existants à conserver

Places de jeux

Distance à respecter par rapport au cadastre forestier

Les aménagements extérieurs sont dessinés à titre indicatif et devront faire l'objet d'une étude d'ensemble qui sera jointe au dépot de la première requête définitive d'autorisation de construire. Cette étude devra prévoir notamment le choix d'espèces végétales indigènes. Les espaces libres de construction doivent rester non clôturés. Les toitures plates pourront être végétalisées pour créer des milieux de substitution. Le projet des aménagements extérieurs devra être soumis à la DGNP lors des autorisations de construire.

Rampe du parking commune aux immeubles A, B, C D et E. Un droit de passage en sous-sol devra être constitué.

Stationnement voitures **Total:** **365 places**

Les dispositions de l'art. 5 al.2 du RPSFP sont applicables

Habitants:	321 pl.
Visiteurs hab.:	32 pl.
Activités:	12 pl.

Vélos 355 places

Les places de stationnement vélo situées à l'extérieur doivent être sécurisées.
Des espaces au rez du bâtiment B seront privilégiés pour du stationnement vélo avec système d'attache.

Des emplacements pour postes de transformation sont à réserver.

Eléments de base du programme d'équipement (selon art.3, al.2, LGZD)

Eaux claires projetées
Eaux usées projetées
Eaux mélangées existantes
Eaux claires existantes
Eaux usées existantes
Réseau thermique, CAD

Cession gratuite au domaine public communal

Cession à la Ville de Genève:
à usage de place publique / à usage de parc
assiette définitive à définir

Servitude de passage public à pied

Eléments (selon art.3 al.3, LGZD et art. 38 LPMNS)

F,G,H,I Bâtiments maintenus (Art. 4 règlement Plan de site)
Affectations: affectation libre

J →J' Bâtiment déplacé (c.f. Art. 5)
Affectations: affectation libre

Bâtiments dont la démolition est prévue (c.f. Art. 6)

Jardins potagers au profit des habitants des immeubles A et B

Arbres à abattre / à planter

Accès aux bâtiments

Accès SIS: Les accès des véhicules d'intervention se conformeront à la directive n°7 de l'inspectorat cantonal du feu. Chaque logement sera accessible sans entrave par les sapeurs pompiers (art. 96 RALCI).

VILLE DE GENÈVE

PROJET DE RESOLUTION

PR-1043

LE CONSEIL MUNICIPAL

vu l'article 30A, alinéa 1, lettres c et e, de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;
vu l'article 5A, alinéa 2, de la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957,
vu l'article 39, alinéa 2 de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 4 juin 1976,
sur proposition du Conseil administratif,

décide :

Article unique – Approuve dans son principe le projet de plan localisé de quartier valant pour partie plan de site qui prévoit la construction de bâtiments comprenant logements, activités et équipements et la préservation des bâtiments d'intérêt patrimonial entre l'avenue de la Forêt et la route de Meyrin, feuilles cadastrales 29 et 54, section Genève Petit-Saconnex et invite le Conseil administratif à transmettre ledit projet au Conseil d'Etat en vue d'engager sa procédure d'adoption.