

Proposition du Conseil administratif du 4 février 2004, sur demande du Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement, en vue de l'approbation du projet de plan localisé de quartier N° 29102-275, situé de part et d'autre du chemin de la Florence, dans le secteur de Florissant-Malagnou, feuille 40 du cadastre de la commune de Genève, section Eaux-Vives, abrogeant pour partie le plan localisé de quartier N° 27125-275, adopté par le Conseil d'Etat le 8 novembre 1978.

Mesdames et Messieurs les conseillers,

A l'appui des plans mentionnés ci-dessus, le Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement nous a transmis les explications suivantes sous la forme de l'exposé des motifs ci-après:

«Exposé des motifs

»Le plan localisé de quartier N° 29102-275, dressé par le Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement le 14 juillet 2003, prévoit la densification d'un quartier résidentiel comprenant 11 villas réparties sur 11 parcelles comprises de part et d'autre du chemin de la Florence, petite voie de dévestiture privée, en forme de «T», située dans la première couronne périphérique, perpendiculairement au chemin du Velours.

»1. Périmètre et données foncières

»Ce périmètre, d'une superficie d'environ 22 700 m², se situe en zone de développement 3 et est constitué des parcelles privées N° 1835, 1838, 1839, 1840, 1841, 1842, 1944, 1946, 2879, 1880, 2673 et, pour le solde, de la parcelle en dépendance N° 1847, ainsi que de la parcelle 3108, propriété des SIG. Il est actuellement soumis aux dispositions du plan d'aménagement N° 27125-275 adopté par le Conseil d'Etat le 8 novembre 1978.

»2. Planification préexistante

»Ce plan en vigueur, dont les objectifs d'aménagement ne sont plus d'actualité, propose une implantation bâtie dont l'indépendance par rapport à la structure par-

cellaire existante compromet l'opérationnalité. Il a été révisé à plusieurs reprises et remplacé partiellement sur des périmètres voisins par les plans localisés de quartier N° 27342, N° 27792-B, N° 27846 et N° 27895-A, adoptés par le Conseil d'Etat respectivement les 2 juin 1980, 1^{er} décembre 1986, 25 février 1987, et 8 juillet 1987 et plus récemment par le projet de plan localisé de quartier N° 29104 en cours de procédure d'adoption. En fait, très peu de constructions ont été réalisées conformément aux dispositions du plan d'origine N° 27125-275.

»3. Description du site et contraintes

»Les 11 parcelles, de taille comparable, sont issues d'un découpage qui a permis, dès les années 1950, l'occupation progressive du quartier par des maisons individuelles. Celles-ci sont actuellement occupées soit par leurs propriétaires, soit par des locataires.

»Le terrain, d'une topographie plane, ne comporte pas d'élément bâti ayant valeur patrimoniale. Seules deux villas construites par l'architecte Cingria devront être documentées en cas de démolition. En revanche, une végétation abondante, caractéristique des tissus pavillonnaires, s'est développée principalement le long des limites de propriétés. Le Service des forêts, de la protection de la nature et du paysage a relevé quatre zones en particulier dont la végétation devra absolument être préservée. A cet égard, un périmètre de protection de la végétation a été prévu.

»Les infrastructures scolaires sont proches avec l'école Le-Corbusier, le cycle d'orientation de la Florence, ainsi que le collège d'enseignement secondaire post-obligatoire Emilie-Gourd. Le parc Alfred-Bertrand est situé à quelques minutes à pied et les transports publics sont présents tant sur la route de Florissant que sur la route de Malagnou.

»Dans le périmètre du projet, la parcelle 3108, propriété des SIG, contient un puits de pompage ainsi qu'un groupe électrogène de secours abrités par une construction. Ce terrain est entouré d'un périmètre de protection qui en fait un espace absolument privé et inaccessible.

»En revanche, la présence de servitudes de droit privé, grevant l'ensemble des parcelles du quartier de manière à en limiter l'usage notamment à l'édification de villas, pourrait compromettre la réalisation des constructions prévues par le projet, à moins qu'un accord entre les différents propriétaires des parcelles ne soit trouvé.

»4. Demande de renseignement a l'origine du plan

»Afin de réviser les principes d'aménagement du PLQ 27125, le Service des plans d'affectation (SEPA) du Département de l'aménagement, de l'équipement

et du logement (DAEL) et le Service d'urbanisme de la Ville de Genève (SUVGE) avaient mené conjointement une étude directrice dès 1997 dans le but d'élaborer un PLQ.

»Parallèlement, la demande de renseignement N° 17390, portant sur un périmètre sensiblement identique à celui du projet qui vous est soumis aujourd'hui, avait été enregistrée au DAEL en 1999.

»A l'occasion d'une concertation organisée avec les propriétaires, il en a résulté une préférence pour le projet provenant de la DR.

»Compte tenu des préavis de la Commission d'urbanisme et de la Commission des monuments de la nature et des sites, il a été décidé, d'entente entre la Ville et l'Etat, de poursuivre un projet de PLQ sur la base de cette demande de renseignement, ce qui correspondait le mieux au souhait de l'ensemble des propriétaires, qui furent consultés à plusieurs reprises.

»5. Caractéristiques du projet de PLQ

»L'image globale qui est présentée aujourd'hui a pu être mise au point à la suite de cette démarche de concertation. Ce projet tient compte des contraintes parcellaires afin de permettre aux propriétaires désireux de réaliser leur potentiel constructible de le faire de manière indépendante et, le cas échéant, de pouvoir le différer.

»Ce projet de plan localisé de quartier, dont l'adoption impliquera l'abrogation partielle du plan d'aménagement N° 27125-275, encore en force aujourd'hui, prévoit:

- L'édification de trois types de bâtiments différents par leur implantation, leur orientation et leur gabarit.
- Au nord-ouest, quatre blocs de six niveaux et superstructure, éléments isolés, intercalés par des jardins collectifs ouverts, distribués le long d'un vaste espace de rencontre qui reprend le tracé de la rue.
- Au centre, deux immeubles de cinq niveaux et superstructure, dont les rez libres assurent transparence et perméabilité entre la place, les liaisons piétonnes et les espaces verts. Des locaux communs pour les habitants du quartier et des petits commerces de proximité peuvent y trouver leur place tout en conservant de larges passages ouverts.
- Le long du chemin du Velours, trois immeubles de quatre niveaux sur rez et superstructure sont distribués en peigne pour former deux espaces ouverts, en ménageant une transition avec le tissu de villas situé de l'autre côté du chemin, sur la commune de Chêne-Bougeries. L'un de ces espaces est destiné à

rester ouvert et accessible. Quant à l'autre, constitué par le terrain des SIG, bien que largement végétalisé, il n'est cependant pas accessible au public pour des raisons de sécurité. Les rez de ces trois bâtiments pourront bénéficier de jardins privés non clôturés.

- La réalisation d'un espace minéral public de type place, réservé prioritairement aux piétons. Toutes les mesures seront prises pour contenir l'accès et le stationnement des véhicules.
- Un indice d'utilisation du sol (IUS) admis pour le périmètre du plan localisé de quartier de 1.2, identique à celui préconisé par le plan d'aménagement N° 27125-275 aujourd'hui en force.
- La possibilité de réaliser les constructions en quatre principales étapes indépendantes, par sous-périmètres, de part et d'autre du chemin de la Florence.
- La création de deux parkings souterrains indépendants d'un seul niveau chacun, destinés aux habitants. Ils seront complétés par des places de parking en surface, destinées principalement aux visiteurs. Conformément aux recommandations de l'Office des transports et de la circulation (OTC), le projet prévoit un nombre total de 324 à 345 places de stationnement, à raison d'une place pour 100 m² de surface brute de plancher. L'accès aux parkings se fera exclusivement depuis la rue de la Florence. Des rampes provisoires sont prévues pour permettre la construction par étapes.
- Il est prévu que l'ensemble des bâtiments existants, qui n'ont pas de valeur patrimoniale, seront démolis.
- L'abatage d'une partie de la végétation existante à l'intérieur du périmètre dont la conservation n'a pas été requise par le Service des forêts, de la protection de la nature et du paysage. En revanche, une allée de vieux chênes le long du chemin du Velours formant un élément marquant du paysage, un beau rideau d'arbres (chêne, frêne, tilleul) en limite de propriétés, perpendiculairement au chemin du Velours, un grand hêtre pourpre accompagné d'un charme ainsi qu'un beau groupe de chênes seront sauvegardés, afin de conserver au site son caractère largement boisé et verdoyant. Ces chênes bénéficieront de mesures de protection, y compris lors de la phase du chantier. Par ailleurs, des plantations en pleine terre sont prévues le long de la limite du périmètre côté cycle, le long de la parcelle SIG côté chemin de la Florence, sur l'espace vert central, et comme éléments de séparation des jardins privés.
- La réservation de servitudes de passage public à pied exclusivement permettant d'améliorer les perméabilités pour les piétons, au travers du périmètre, entre la route de Malagnou, les structures sportives, et les établissements scolaires, et le long du chemin du Velours. Par ailleurs, une servitude

de passage public pour piétons et cycles est prévue entre le cycle et le périmètre pour assurer une liaison mixte. Elles seront octroyées dans le cadre des requêtes définitives en autorisation de construire.

»Conclusions

»Ce projet de plan localisé de quartier, élaboré en étroite collaboration entre la Ville de Genève et l’Etat de Genève, a également été soumis aux divers services et commissions concernés. Il tient compte des préavis émis tant par la Commission d’urbanisme que par les différents départements consultés, ainsi que des observations émises par la Ville de Genève.

»Il convient de relever, en conclusion, que le secteur du chemin de la Florence, malgré les contraintes énumérées plus haut, est l’une des dernières poches d’une certaine ampleur, subsistantes en Ville de Genève, dans laquelle il sera encore possible de réaliser des immeubles comprenant une part importante de logements à caractère social.

»Tels sont, en substance, les motifs, Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux, qui nous conduisent à vous inviter à préavis favorablement le présent projet de plan localisé de quartier.»

Eléments d’analyse selon les critères du développement durable

Aspects environnementaux

Le projet s’inscrit dans le tissu existant, en reprenant les principaux éléments structurants du site, tels que le réseau viaire constitué par le chemin de la Florence, l’allée d’arbres composée de chênes implantés le long du chemin du Velours, ainsi que l’arborisation de limites et de masse bordant le périmètre. Cette approche privilégie le maintien d’une qualité évolutive du site.

Le projet du bâti et ses prolongements, basé sur cette lecture préalable du site, a ainsi permis de favoriser des espaces libres de qualité que confortent les différents partis d’implantation qui sont proposés: ponctuels et aérés, au nord-ouest du périmètre, assurant une bonne perception visuelle de l’espace de parc arborisé adossé, puis continus et constituant deux squares ouverts, au sud-ouest, donnant sur une allée de chênes et les propriétés richement arborées du tissu de villas de la commune voisine.

Le futur réseau de cheminements piétonniers permettra de désenclaver cette partie du quartier qui comprend deux équipements scolaires importants.

Les besoins en stationnement, dimensionnés en fonction de la proximité de l'infrastructure des transports collectifs, ont nécessité, préalablement, une étude d'impact sur l'environnement dont l'évolution du projet devra tenir compte en ce qui concerne des aspects d'ordre secondaire. L'impact des rampes d'accès aux parkings souterrains pourra se limiter à une seule rampe lors de la réalisation complète du projet.

Le site du puits de captage des eaux des Services industriels de Genève ainsi que ses zones de protection ont été respectés tant par le futur bâti que par le réseau carrossable.

Aspects sociaux

L'attention portée tant aux aspects environnementaux qui ont orienté le projet qu'aux futures liaisons piétonnes va permettre d'intensifier les échanges sociaux dans ce secteur, par ailleurs confortés par la possible création de commerces de proximité au centre du périmètre.

Aspects économiques

Les propriétaires comme les opérateurs privés associés dans le montage de ce projet ont su prendre en compte les contraintes que les caractéristiques du site imposent.

La concrétisation de ce plan localisé de quartier permettra, entre autres, à la Ville de Genève de réaliser, à court et à moyen terme, les objectifs d'aménagement et d'amélioration de l'environnement suivants:

- Elargissement et réaménagement d'une voie existante avec cheminement piétonnier et piste cyclable.
- Aménagements et réaménagements de liaisons piétonnes publiques à créer ou existantes. Certaines de ces liaisons piétonnes sont prévues par le plan directeur des chemins pour piétons élaboré par la Ville de Genève et approuvé par le Conseil municipal le 26 novembre 2001.

Ces opérations seront assurées par le Conseil administratif dans le cadre des crédits d'investissements inscrits ou à prévoir au plan financier quadriennal.

Au bénéfice de ces explications, le Conseil administratif vous invite, Mesdames et Messieurs les conseillers, à approuver le projet d'arrêté suivant:

PROJET D'ARRÊTÉ

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

vu la demande du Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement;

vu les objectifs d'aménagement, d'amélioration de l'environnement en espace d'intérêt public décrits dans le texte et dans la légende des plans;

sur proposition du Conseil administratif,

arrête:

Article premier. – De donner un préavis favorable au projet de plan localisé de quartier N° 29102-275, situé de part et d'autre du chemin de la Florence, dans le secteur de Florissant-Malagnou, feuille 40, section Eaux-Vives.

Art. 2. – De donner un préavis favorable à l'abrogation partielle du plan localisé de quartier N° 27125-275, adopté par le Conseil d'Etat le 8 novembre 1978.

Annexes: – projet de plan localisé de quartier N° 29102-275
– plan localisé de quartier N° 27125-275



