

Proposition du Conseil administratif, 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° 29 104-275, valant pour partie plan de site et situé entre la route de Florissant, le chemin du Pré-de-l'Ours, l'avenue Eugène-Pittard et l'avenue Giovanni-Gambini.

Mesdames et Messieurs les Conseillers,

A l'appui du plan mentionné ci-dessus, le Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement nous a transmis les explications suivantes:

«Le projet de plan localisé de quartier N° 29 104-275 valant pour partie plan de site qui fait l'objet de la présente proposition, porte sur un ensemble de parcelles comprises entre la route de Florissant, le chemin du Pré-de-l'Ours, l'avenue Eugène-Pittard et l'avenue Giovanni-Gambini.

1. PERIMETRE ET DONNEES FONCIERES

Ce périmètre, d'une superficie de 13 85 m², se situe en zone de développement 3. Il est actuellement soumis aux dispositions du plan d'aménagement N° 27 25-275, adopté par le Conseil d'Etat, le 8 novembre 1978.

2. PLANIFICATION PREEXISTANTE

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 parcellaire existante compromet l'opérationnalité. Il a été partiellement révisé à plusieurs reprises (plans localisés de quartier N° 27 342, N° 27 792-A, N° 27 846 et N° 27 895-A, adoptés par le Conseil d'Etat respectivement les 2 juin 1980, 1^{er} décembre 1996, 25 février 1987 et 8 juillet 1987) sur des périmètres voisins de celui qui concerne la présente procédure. En fait, très peu de constructions ont été réalisées conformément aux dispositions du plan d'origine N° 27 125-275. C'est le cas notamment de l'immeuble situé sur les parcelles N° 2548 et N° 2549, le long de l'avenue Giovanni-Gambini.

3. PATRIMOINE ET VEGETATION

Le périmètre du projet de plan localisé de quartier est occupé par des constructions édifiées au début du siècle. Le Recensement du patrimoine architectural et des sites du canton, plan N° 28 549-275, préavisé par la Commission des monuments, de la nature et des sites (CMNS) le 16 décembre 1992, qualifie d'exceptionnels deux ensembles de bâtiments ainsi que leurs abords. Il s'agit en premier lieu de l'ensemble de maisons contiguës situées sur la route de Florissant (96 à 110) dues à l'architecte Léon Bovy. A l'arrière de ces maisons, accessible depuis le chemin du Pré-de-l'Ours, la villa «Spring» (bâtiment portant le N° G 318) est l'une des dernières réalisations encore subsistantes, en ville de Genève, des frères Spring (entrepreneurs - architectes actifs à Genève au début de ce siècle). Signalons à cet égard, que la CMNS avait

estimé¹ que "la valeur rouge [monument et bâtiment exceptionnel ainsi que leurs abords] attribuée à la maison est justifiée pour le périmètre, eu égard à sa valeur intrinsèque ainsi qu'à la valeur d'accompagnement qu'elle procure à l'exceptionnel ensemble des maisons contiguës dues à Léon Bovy. Ces maisons s'insèrent dans un écrin de végétation dont le recensement architectural du canton relève la grande qualité, en particulier l'allée de chênes qui borde l'avenue Eugène-Pittard. Enfin, relevons que les bâtiments situés sur la parcelle n°1377 sont occupés par l'école Toepffer.

4. DEMANDE DE RENSEIGNEMENT A L'ORIGINE DU PLAN

En 1998, la demande de renseignement N°17 289 portant sur les parcelles N°1377, 1395, 1396, 1595 et 1408, était enregistrée au Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement. Cette requête impliquait la démolition de l'ensemble des maisons anciennes, notamment, celle de la villa «Spring», et proposait la reconstruction de trois immeubles de quatre à six niveaux sur rez. La création d'un accès aux garages souterrains aurait également causé la disparition d'arbres le long de l'avenue Eugène-Pittard, raison pour laquelle le Service cantonal de la protection de la nature, des forêts et des paysages a émis un préavis négatif. En outre, la Commission cantonale des Monuments et des sites a donné un préavis défavorable à la démolition de la villa «Spring», rejoignant ainsi celui de la conseillère en conservation du patrimoine architectural de la Ville.

Dans la mesure où ces préavis étaient déterminants, il s'imposait de trouver une solution qui permette une urbanisation raisonnable du secteur, tout en garantissant le maintien des éléments patrimoniaux les plus remarquables. Les propriétaires de la parcelle N°1396, consultés lors de l'élaboration des nouveaux principes d'aménagement, ont admis le principe de la conservation intégrale de la villa «Spring» et de ses abords, sous réserve qu'une certaine souplesse leur soit accordée quand à l'affectation future du bâtiment et que leur parcelle soit assujettie aux normes de la cinquième zone pour laquelle les droits à bâtir sont limités à un indice d'utilisation du sol maximal de 0.2. Pour leur part, les propriétaires des parcelles voisines N°1378, 1395 et 1408 ont proposé une implantation alternative, plus conforme aux souhaits de la Ville et de l'Etat, pour le bâtiment qui les concerne.

5. CARACTERISTIQUES DU PROJET DE PLQ VALANT POUR PARTIE PLAN DE SITE

L'image globale qui est présentée aujourd'hui a pu être mise au point grâce aux accords passés avec les propriétaires désireux de valoriser leurs bien-fonds. Ce projet tient compte des contraintes parcellaires afin de leur permettre de réaliser leur potentiel constructible 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° 27 125 - 275, encore en force aujourd'hui, propose:

- L'édification d'un immeuble de logements, sur les parcelles N°1305 et N°1408, comportant deux niveaux sur rez-de-chaussée et superstructures, soit un gabarit comparable aux maisons contiguës voisines dues à Léon Bovy. Ce bâtiment s'implante parallèlement au chemin des Pins.

¹ Dans son préavis du 16 décembre 1992 concernant le plan N° 28 549 -275 : Recensement du patrimoine architectural et des sites du canton de Genève.

- Celle d'un deuxième immeuble de logements à caractère social sur les parcelles N° 1595 et N° 1377 d'un gabarit de quatre niveaux sur rez-de-chaussée et superstructures, parallèle à la rue Giovanni-Gambini.
- La démolition des bâtiments situés sur les parcelles N°1305, 1377, 1378, 1408 et 1595, notamment celle des maisons N°G304, G306 (Ecole Tœpffer) et G317. Bien que ces dernières figurent dans le Recensement du patrimoine architectural et des sites du canton, leur démolition a été admise par la CMNS dans ses différents préavis.
- L'abattage d'environ vingt cinq arbres dont la conservation n'a pas été demandée par le Service des forêts, de la protection de la nature et du paysage. Les arbres à sauvegarder aux alentours des constructions seront protégés lors du chantier.
- La création de deux parkings souterrains d'un seul niveau chacun et comprenant respectivement 27 et 43 places environ. Ils seront destinés aux habitants, à raison d'une place pour 100 m² de surface brute de plancher, conformément aux recommandations de l'Office des transports et de la circulation (OTC). L'accès aux parkings se fera depuis les voies existantes, à savoir pour le premier à partir du chemin des Pins et pour le second depuis la rue Giovanni-Gambini.
- Les cessions de bandes de terrain le long de la rue Giovanni-Gambini et de l'avenue Eugène-Pittard. Elles permettront à la commune d'améliorer les circulations des piétons et cyclistes en complétant le réseau préexistant tout en garantissant une meilleure préservation de la chânaie bordant Eugène-Pittard.
- La réservation d'une servitude de passage public permettant de relier le chemin des Pins à l'avenue Eugène-Pittard. Elle sera octroyée dans le cadre des requêtes définitives en autorisation de construire. Ce passage sera réservé au cheminement des piétons et des cycles, améliorant ainsi la perméabilité du périmètre.
- L'indice d'utilisation du sol (IUS) admis pour le périmètre du plan localisé de quartier est de 0.75. Pour rappel le plan d'aménagement N°27'125-275 en force, préconise un indice de 1.2.

6. CARACTERISTIQUES DU PLAN DE SITE

Le plan localisé de quartier permet de régler la transformation et la densification à moyen et à long terme des parcelles qui seront urbanisées. Une solution restait cependant à trouver afin de garantir la protection des bâtiments et de leurs abords dont la conservation avait été décidée. En effet, si un plan localisé de quartier peut indiquer le maintien d'un bâtiment «dans son gabarit actuel», il ne peut, en revanche, prescrire le maintien en lui-même de ce bâtiment. Cet objectif ne peut en effet, être atteint que par l'adoption d'une mesure de protection au sens de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites (LPMNS) du 4 juin 1976. L'adoption d'un plan localisé de quartier valant plan de site est la mesure la plus appropriée à cet effet. C'est donc cette solution qui a été choisie dans le cas d'espèce.

Le périmètre qui englobe la parcelle n°1396 (villa «Spring») a été logiquement étendu à l'ensemble des parcelles des maisons contiguës dues à Léon Bovy. Les bâtiments compris dans le périmètre du plan de site restent affectés au logement. La villa «Spring», dont le volume intérieur est important, pourra le cas échéant être affectée à des activités culturelle, religieuse, diplomatique ou éducative comparable à l'école privée voisine. Pour répondre à la demande du propriétaire, une aire d'implantation

pour une construction nouvelle est prévue sur cette parcelle. Elle permettra la réalisation d'une surface brute de plancher limitée à 365 m², correspondant aux normes de la cinquième zone. Le nombre de niveaux sera limité à un niveau sur rez-de-chaussée et superstructure.

Le règlement accompagnant le projet de plan localisé de quartier donne le cadre précis pour la gestion du périmètre valant plan de site.

7. CONSULTATION

Pendant la période d'élaboration de ce projet de plan localisé de quartier, le Service d'urbanisme de la Ville de Genève, en coordination avec le Service des études et plans d'affectation du Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement, a organisé des rencontres avec les propriétaires des parcelles concernées et les promoteurs de l'opération. Ils ont ainsi eu l'occasion de suivre le développement du projet et d'y apporter leurs remarques.

Les observations et les souhaits exprimés par les différents acteurs ont été pris en compte, dans les limites des lois et normes en vigueur.

Au début de l'année, une pétition émanant de «L' Association des Habitants du Triangle Gambini – Florissant – Eugène-Pittard», a recueilli plus de 1200 signatures contre les projets de plans localisés de quartier des Pins et des Falaises de l'Arve (N°29 128-233) dont les études ont été réalisées en parallèle. Les habitants des alentours des deux plans localisés de quartier, locataires ou propriétaires, y font état de leurs vives préoccupations sur les conséquences induites par de nouvelles constructions, évoquant notamment, les problèmes d'instabilité du terrain des falaises de l'Arve, l'abattage d'arbres et l'augmentation importante de mouvements de voitures sur l'avenue Eugène-Pittard et les atteintes portées à la qualité de l'air.

En mars 2001 le Département a répondu à l'association en soulignant la qualité du projet de plan localisé de quartier qui permet à la fois la densification mesurée et le respect du site.

En effet, les contraintes de protection du site et du patrimoine bâti et végétal ont été, dès le début des études, très largement prises en compte. Les possibilités de construire ont été, en conséquence, largement réduites par rapport aux possibilités de la troisième zone de développement, matérialisées dans le plan d'aménagement N° 27 125-275, en vigueur.

8. PROCESSUS

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 la Commission des monuments de la nature et des sites (CMNS) et des différents départements consultés, ainsi que des observations émises par la Ville de Genève. »

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

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

- **aménager, en bordure d'une voie existante, une bande de terrain à destination de cheminement piétonnier et piste cyclable.**
- **garantir l'entretien et la sauvegarde de la rangée de chênes se situant le long de l'avenue Eugène-Pittard (parcelle 1377).**

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

Ainsi, au vu de ce qui précède, nous vous invitons, Mesdames et Messieurs les conseillers, à approuver le projet d'arrêté ci-dessous:

PROJET D'ARRETE

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 ; sur proposition du Conseil administratif;
- vu le projet d'aménagement en espace d'intérêt public décrit dans le texte et la légende du plan ;

arrête:

Article unique. - De donner un préavis favorable au projet de plan localisé de quartier N° 29 104-275 valant pour partie plan de site et situé entre la route de Florissant, le chemin du Pré-de-l'Ours, l'avenue Eugène-Pittard et l'avenue Giovanni-Gambini.

insérer ici le plan à filmer.