

Proposition du Conseil administratif du 20 février 2008, sur demande du Département du territoire, en vue de l'approbation du projet de plan localisé de quartier N° 29656-231 qui prévoit la construction d'un bâtiment de logements sur trois parcelles situées à la rue Edouard-Rod, feuille 33 du cadastre de la Ville de Genève.

Mesdames et Messieurs les Conseillers,

A l'appui de sa demande, le Département du territoire nous a transmis les explications suivantes sous la forme de l'exposé des motifs ci-après:

EXPOSE DES MOTIFS

« Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux,

Le projet de plan localisé de quartier n° 29656-206, dressé par le département du territoire le 29 mars 2007, prévoit la construction d'un bâtiment de logements sur trois parcelles situées à la rue Édouard Rod, feuille 33 du cadastre de la Ville de Genève. Il fait suite au plan localisé de quartier n° 29462-231, adopté par le Conseil d'État le 22 août 2006.

1. Périmètre et données foncières

Ce périmètre d'une superficie de 2943 m², situé en zone de développement 3, est constitué de la parcelle privée n° 1215, ainsi que des parcelles n^{os} 1212 et 1213, propriétés de l'État de Genève.

2. Objectif du projet de PLQ

Situé dans la couronne suburbaine, le projet répond au concept de densification différenciée défini par le plan directeur cantonal (fiche 2.01). Afin d'utiliser au mieux les potentiels à bâtir, il tient compte de plusieurs principes d'aménagement permettant d'envisager une densité d'au moins 1,2 : la proximité d'équipements existants, tant en ce qui concerne les transports collectifs que les équipements socio-éducatifs et sportifs ; l'absence de contraintes patrimoniales et foncières ; l'opportunité de renforcer une centralité.

Propriétaire de deux parcelles sur trois, l'État est directement intéressé à utiliser au mieux les potentiels à bâtir de la zone de développement. Le propriétaire de la troisième parcelle est également intéressé à construire.

3. Description du site et contraintes

Le site ne comporte pas d'élément bâti ayant une valeur patrimoniale. En revanche, une végétation abondante, caractéristique des tissus pavillonnaires, s'est développée le long des limites de propriétés. L'implantation du bâtiment projeté tient compte du cèdre situé en bordure nord du périmètre concerné.

Le quartier est pourvu d'un parc public (parc des Franchises) et d'infrastructures scolaires (école des Franchises, collège Henry Dunant). À mi-chemin entre la rue de Lyon et la route de Meyrin, il est bien desservi par les transports publics et bénéficiera des retombées en terme de mobilité de la ligne de tramway Cornavin-Meyrin-

CERN (TCMC). Il se situe à proximité d'activités et de surfaces commerciales (Plaine Charmilles).

4. Historique

Le périmètre du projet est proche de parcelles considérées par le plan d'extension n° 24274-231, adopté par le Conseil d'État et par le Grand Conseil en 1960 et abrogé en 1986 au motif d'un indice d'utilisation du sol excessif (IUS=2,5). En octobre 1992, la demande de renseignement n° 16812, portant sur les parcelles n°s 1203, 1204, 1205, 1206, 1213 et 1215, a proposé, sans succès, la construction de deux barres de logements d'une hauteur de R+4 et R+5, ainsi que d'un petit bâtiment de R+4. Ils correspondaient à une première image directrice établie par un urbaniste pour le compte de la Ville de Genève. En 1994, plusieurs variantes d'implantation portant sur l'ensemble du triangle de Soret sont présentées à la commission cantonale d'urbanisme. Le projet abandonné de plan localisé de quartier n° 28783-231, établi en 1995 en collaboration avec la Ville de Genève, a retenu des hauteurs d'immeubles de R+3, avec un indice d'utilisation du sol de 1,35. L'année suivante, désavouant le vote de sa commission d'aménagement, le Conseil municipal de la Ville de Genève a approuvé les principes d'aménagement relatifs à ce projet. En janvier 1998, le même conseil a préavisé favorablement le projet de PLQ et l'achat de la parcelle 1224, en vue de la réalisation d'un parc dans la partie nord du triangle. Pourtant, le 27 septembre 1998, suite au référendum lancé par différents opposants et associations de quartier, le projet de PLQ et l'achat de la parcelle sont refusés par votation populaire.

Il faut attendre la demande de renseignement n° 17787, enregistrée le 3 janvier 2005, pour reconsidérer le projet d'un édifice d'une hauteur de R+3 sur le périmètre réduit des parcelles n°s 1203, 1204, 1205 et 1206. Cette demande de renseignement est à l'origine du PLQ adjacent n° 29462-231 adopté par le Conseil d'État le 22 août 2006 (IUS=1,29). La demande de renseignement n° 17918, enregistrée le 29 juin 2006, qui a conduit au présent PLQ, prévoit également un édifice d'une hauteur de R+3 sur les parcelles n°s 1212, 1213 et 1215, contiguës au périmètre du PLQ voisin.

5. Caractéristiques du projet de PLQ

Ce projet de plan localisé de quartier qui se situe dans le prolongement du PLQ n° 29462-231 comporte des caractéristiques analogues, à savoir :

- L'édification d'un bâtiment d'une hauteur de R+3 ;
- La réalisation d'une trentaine de logements ;
- Un indice d'utilisation du sol (IUS) de 1,29 maximum, soit une surface brute de plancher d'environ 3800 m² ;
- La création d'un parking souterrain destiné aux habitants et aux visiteurs. Conformément aux recommandations de l'Office cantonal de la mobilité (OCM), le projet prévoit un nombre total de 43 places de stationnement, à raison d'un minimum pour les habitants d'une place pour 100 m² de surface brute de plancher (SBP) et pour les visiteurs d'une place pour 800 m² SBP. L'accès au parking souterrain est rendue possible par la servitude définie dans le PLQ adjacent n° 29462-231 ;
- L'abattage d'une partie de la végétation existante à l'intérieur du périmètre dont la conservation n'a pas été requise par le Domaine nature et paysage (DNP). En revanche, l'implantation du bâtiment projeté tient compte du cèdre situé en bordure nord du périmètre concerné ;
- Une cession gratuite au domaine public le long de la rue Édouard Rod au profit d'un passage pour piétons et cycles ;

- La réservation d'une servitude de passage public pour piétons permettant d'améliorer la perméabilité entre les rues Édouard Rod et Soubeyran ;
- Le projet ne portant que sur la réalisation de logements, le DS OPB II a été retenu pour l'ensemble du périmètre.

6. Conclusion

Dans un contexte de crise du logement, ce projet de plan localisé de quartier constitue une opportunité de réaliser un immeuble d'habitations dans un lieu à fort potentiel de développement."

COMMENTAIRES DU CONSEIL ADMINISTRATIF

Le périmètre de ce projet s'inscrit dans un espace plus étendu que celui qui avait fait l'objet d'un précédent projet de plan localisé de quartier (PLQ No 28783-231) rejeté par votation populaire le 27 septembre 1998. Comme précédemment, le Conseil administratif soutient l'urbanisation de ce secteur situé en zone de développement depuis 1957, la Ville de Genève ayant la volonté de contribuer à réduire la pénurie de logements.

Il considère que les conditions sont suffisamment réunies pour permettre la réalisation de ce projet dans la mesure où:

- Le périmètre du projet englobe des parcelles maîtrisées par l'Etat et un propriétaire privé intéressé à construire ; ce qui laisse envisager une réalisation en une seule étape et à court terme;
- Suite à l'entrée en vigueur de la loi pour la construction de logements d'utilité publique et l'article 4a de la loi générale sur les zones de développement, ce projet permettra la réalisation d'une trentaine de logements. Le Conseil administratif a échangé plusieurs courriers avec le Conseil d'Etat en relation avec la part de logement sociaux dans ce projet. Le Conseil d'Etat dans son courrier du 31 octobre 2007 affirme, « *qu'en l'espèce, les droits à bâtir des deux parcelles appartenant à l'Etat, représentant 55% des surfaces brutes de plancher réalisables, seront remis à une fondation de droit public ou une coopérative d'habitation.* »
- Le projet de plan localisé de quartier s'inscrit en prolongation de celui adopté par le Conseil d'Etat le 22 août 2006 (PLQ 29'462) où l'Etat maîtrise également plusieurs parcelles du périmètre. Ces deux projets comprennent des garages souterrains liés entre eux avec une seule rampe d'accès débouchant sur l'avenue de Soret. Aucune place de stationnement n'est prévue en surface permettant le maintien des caractéristiques du lieu;
- Le gabarit proposé de R+3 offre une cohabitation raisonnable entre les villas voisines et le projet. Ce gabarit modeste est acceptable dans ce cas bien particulier au vu de l'historique du dossier, du profil du quartier et de la hauteur des bâtiments alentours.
- Le projet se situe dans un quartier de la ville bien équipé (école, crèche, transports, commerces);
- La réalisation n'implique aucun investissement de la municipalité, à l'exception de la cession qui devra être aménagée le long du chemin Edouard-Rod en faveur des piétons et des deux-roues, et de celle qui doit être prévue pour assurer une liaison piétonne, dont la concrétisation ne pourra être garantie qu'en lien avec un développement sur les parcelles voisines.

Au vu des explications qui précèdent, 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, 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 nouvelles dispositions de la loi pour la construction de logement d'utilité publique du 24 mai 2007 ;

sur proposition du Conseil administratif,

Arrêté :

Article premier. – De donner un préavis favorable au projet de plan localisé de quartier N° 29656, situé à la rue Edouard-Rod, portant sur la construction d'un bâtiment de logements sur trois parcelles situées à la rue Édouard Rod, feuille 33 du cadastre de la Ville de Genève.

Art. 2. – De demander au Conseil d'Etat de :

- o réaliser en logements d'utilité publique la totalité des droits à bâtir provenant des parcelles N° 1212 et 1213, propriétés de l'Etat de Genève
- o et d'appliquer sur la parcelle privée N° 1215 l'alinéa 1 de l'art 4A de la loi générale sur les zones de développement.

Annexe: projet de plan localisé de quartier N° 29656

Genève, le 20 février 2008

