

**Proposition du Conseil administratif du 23 août 2006, sur demande du Département du territoire, en vue de l'approbation du projet de plan localisé de quartier N° 29132-207, qui prévoit la construction de deux bâtiments de logements sur quatre parcelles situées à l'angle de la rue Camille-Martin et de l'avenue d'Aïre, en zone de développement 3.**

---

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**

« Le périmètre faisant l'objet du présent projet de plan localisé de quartier N° 29'132-207 est situé à la rue Camille Martin, feuille N° 47 de la Ville de Genève, section du Petit-Saconnex. Il comprend les parcelles N° 1503, 1504, 1506 et 1508, appartenant à un consortium de droit public formé par l'Etat de Genève, les Services Industriels de Genève et la Ville de Genève. D'une superficie totale de 5'801 m<sup>2</sup>, ces parcelles, situées en zone de développement 3, sont gérées par la Caisse d'assurance du personnel de la Ville de Genève et des Services Industriels de Genève (CAP).

Afin d'offrir à ses membres les garanties indispensables au versement des retraites statutaires, la CAP s'est donné comme objectif d'utiliser au mieux son patrimoine immobilier. Elle examine ainsi chaque bâtiment et chaque terrain disponible, pour créer soit des appartements dans les combles soit, comme c'est le cas dans le présent projet, de nouveaux immeubles de logements.

Les parcelles sur lesquelles les 3 immeubles 58-60 avenue d'Aïre et 2 rue Camille Martin sont construits offrent actuellement 2'900 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher, représentant 36 logements et un indice d'utilisation du sol -IUS- très modeste de 0,49. En juillet 1998, la CAP déposait un premier projet, (DR 17'307) visant à construire 16 nouveaux logements dans ce périmètre urbain sur le solde du terrain disponible pour une surface brute de plancher de 2'036 m<sup>2</sup>. Favorablement accueilli par les différents services concernés, par la Commission d'urbanisme et sur recommandation de la Ville de Genève, ce projet était présenté en février 2001 aux habitants des immeubles existants. Ces derniers s'opposaient alors fortement à la réalisation projetée et faisaient parvenir une pétition à la Ville de Genève (enregistrée sous le N° P-45 A du 11 avril 2001), demandant d'arrêter ce projet. La commission recevait les pétitionnaires et les divers intervenants et décidait, le 19 juin 2002, de classer cette pétition, estimant que ce projet modeste devait être encouragé. Néanmoins, eu égard aux griefs formulés par la population quant à la modification de son cadre de vie, les autorités municipales et cantonales décidaient de mettre le projet de plan

localisé de quartier en suspens, tout en soutenant une solution raisonnable pour une rénovation durable des bâtiments existants.

Ce n'est qu'en avril 2005 que la CAP relançait le projet en déposant la demande de renseignements DR 17'813. Celle-ci reprend exactement le projet de 2000, pour créer 16 nouveaux logements avec une surface brute de plancher de 1'800 m<sup>2</sup>, portant le total des surfaces brutes de plancher à 4'700 m<sup>2</sup>, soit 52 logements. L'indice d'utilisation du sol global est de 0,81. La différence de surface par rapport au projet de 2000 s'explique par un calcul plus précis des architectes quant à la surface brute de plancher, et par la suppression de surfaces en sous-sol qui ne devaient pas être comptées.

Dans le cadre de cette opération, un parking en sous-sol de 26 places sera créé, ce qui porte, avec les places actuelles situées à l'extérieur, le total des places de parking à 56, soit 52 places pour les habitants (une place par logement), plus 4 places pour les visiteurs.

Les aménagements extérieurs permettront en outre de préserver un espace destiné aux jardinets qui sont si appréciés par les habitants. La belle lignée de peupliers bordant le cimetière de Châtelaine sera conservée et des mesures particulières seront prises pour assurer sa protection lors des travaux. Dans le cas où ceux-ci auraient trop à souffrir des travaux de constructions, de nouvelles plantations de remplacement seraient prévues. Enfin, mais indépendamment du présent projet de plan localisé de quartier, les immeubles existants seront assainis et restaurés. Ce projet a reçu un nouvel avis favorable de la part de la Commission d'urbanisme.

En conformité aux articles 43 et 44 de l'OPB il est attribué les degrés de sensibilité II et III aux biens-fonds compris dans le périmètre de validité du projet de plan localisé de quartier N° 29'132-207. »

## **COMMENTAIRES DU CONSEIL ADMINISTRATIF**

Dans un contexte de crise du logement, le Conseil administratif prend acte avec satisfaction de ce projet qui encourage la construction de seize nouveaux logements dans une période de forte pénurie, tout en conservant les atouts et la qualité de vie du périmètre.

Les futurs bâtiments se situent dans un secteur propice à la construction de logements, notamment grâce à la proximité du centre ville, à une bonne desserte en transports publics et à une dotation de haut niveau en équipements (parcs, écoles existantes et prévues).

L'implantation des nouveaux immeubles dans l'alignement des immeubles existants permet d'assurer une certaine transparence entre l'avenue d'Aire et l'allée de peupliers qui borde le cimetière et de conserver une bonne partie des jardinets existants.

Malgré la relativement faible densité de ce projet de PLQ (0,81), le Conseil administratif aurait souhaité qu'il participe à l'effort de promotion du logement social à l'échelle de l'agglomération en offrant des opportunités sur son propre territoire.

La CAP, caisse de pension des employés de la Ville de Genève et gestionnaire de ces terrains publics (Etat de Genève, Ville de Genève et Service Industriels de Genève), pourrait soutenir cet effort. Dans le but de s'assurer de la faisabilité de logements sociaux, le Conseil administratif, par l'intermédiaire de Christian Ferrazino, a demandé au comité de gestion de la CAP d'entreprendre les démarches nécessaires auprès de la Direction cantonale du logement.

S'agissant d'un périmètre déjà viabilisé, la Ville ne doit prévoir aucun aménagement en lien avec le domaine public.

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'ARRETE

- 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 et sur proposition du Conseil administratif ;
- vu les objectifs d'aménagement décrits dans le texte et dans la légende du plan ;

#### **Arrête :**

**Article premier.** - de donner un préavis favorable au projet de plan localisé de quartier N° 29'132-207 sur 4 parcelles situées à l'angle de la rue Camille-Martin et de l'avenue d'Aïre, en zone de développement 3.

**Art. 2.** – d'encourager la CAP à participer à l'effort de promotion du logement social.

Annexe : - projet de plan localisé de quartier n° 29'132-207

