

10 juillet 2002

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° 29228-231, situé à l'avenue de Luserna, section Petit-Saconnex, et valant pour partie plan de site.

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:

«En date du 27 septembre 1963, le Conseil d'Etat adoptait le plan d'aménagement N° 25120-231 portant sur les terrains situés entre l'avenue De-Luserna et le chemin de Villars, sur les parcelles N^{os} 941, 947, 3687, 655, 4127, 4118, 653, 652, 651, 650 et 649 (nouvelle numération). Ce plan prévoyait la construction de deux ensembles de bâtiments; le premier côté avenue De-Luserna d'un gabarit de 18 m + 3 m (R+6) et le second, côté chemin de Villars, correspondant à une galette basse de 7 m de haut (R+1). Les deux faces pignon du bâtiment étaient délimitées par une servitude de non-bâtir et d'une cession de terrain à l'Etat de Genève. L'ensemble des constructions prévues par ce plan a été réalisé jusqu'à la parcelle N° 4127 incluse.

«En date du 24 octobre 1979, le Conseil d'Etat a adopté le plan d'aménagement N° 27272-231, situé à l'angle de l'avenue De-Luserna et du chemin de Villars. Ce plan qui tendait à modifier partiellement le plan N° 25120-231 et à l'étendre à la parcelle N° 648, se composait de trois blocs d'immeubles d'un gabarit de rez-de-chaussée plus 6 étages et d'une superstructure habitable. Son implantation décalée en direction du chemin de Villars était complétée par une galette basse de rez-de-chaussée et un niveau aligné sur les constructions existantes. Le sud-est du périmètre, formé des parcelles N^{os} 649 et 650, était prévu cédé à la Ville de Genève en vue de la création d'un parc public.

«Au mois d'octobre 1999, une requête était déposée sur les parcelles 4118, 652 et 653 visant la réalisation d'un bâtiment de rez + 6 implanté du côté de l'avenue De-Luserna et reprenant les alignements du bâtiment haut voisin. La galette basse était quant à elle abandonnée au profit des places de parc pour les habitants et de petites terrasses pour les logements du rez-de-chaussée.

«Lors de l'instruction du dossier auprès des divers commissions et services concernés il a été admis que cette proposition restait compatible avec le plan en

vigueur, bien qu'elle supprime la galette basse prévue initialement et qu'elle ne donne pas d'indications suffisantes sur la poursuite de l'opération.

»Dans le même temps, le Conseil administratif de la Ville de Genève émettait, au début de janvier 2000, un préavis défavorable, arguant notamment qu'aucune intention de développement n'avait été formulée durant les vingt dernières années, et que la réalisation de cession gratuite à la Ville pour la création d'un parc devenait peu probable.

»Par ailleurs, elle estimait la densité trop élevée et les mécanismes de répartition des droits à bâtir insuffisamment opératoires.

»La commission d'urbanisme émettait aussi des doutes sur l'achèvement cohérent du plan et, par conséquent, sur la création de l'espace public destiné à la Ville de Genève sur les terrains situés au bas du périmètre. Elle relevait, à ce propos, que le plan d'origine N° 25120 n'avait été que partiellement réalisé durant les trente dernières années et que les parcelles concernées n'avait fait l'objet d'aucune demande depuis 1979, date de l'adoption du nouveau plan.

»Compte tenu de ces éléments, et comme l'avait suggéré le Conseil administratif de la Ville, le Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (DAEL) a décidé de remplacer le plan N° 27272 de 1979.

»Au mois de mars 2001, la requête définitive en autorisation de construire précitée a été autorisée par le DAEL. Suite à la publication de cette autorisation dans la *Feuille d'avis officielle*, deux recours ont été déposés. Dans le cadre de ces recours, de nombreuses discussions ont eu lieu entre les promoteurs et leur avocat, les recourants, le DAEL et la Ville de Genève. Une solution a finalement été trouvée, qui consiste à:

- remplacer et abroger pour partie le plan N° 27272 portant sur les parcelles N^{os} 648, 649, 650, 651 et 652;
- limiter les nouvelles réalisations possibles au seul bâtiment résultant de la requête autorisée en mars 2001 par le département. Ce bâtiment comporte en conséquence des jours sur sa façade pignon;
- prévoir le maintien des bâtiments situés sur les parcelles 648 à 651, ainsi que les bâtiments situés sur les parcelles 644 et 3680 situées de l'autre côté du chemin de Villars. Cet ensemble de bâtiments ainsi que la végétation qui agrémentera les jardins attenants forment, selon les recensements effectués tant par le Service des monuments et des sites que par le conseiller en patrimoine de la Ville, un ensemble appréciable par la diversité et sa richesse qu'il apporte dans un environnement bâti plutôt uniforme, résultant de l'urbanisme des années 1960 à 1970;

- abandonner la cession gratuite de terrain à la Ville de Genève prévue initialement en vue de la création d'un parc sur les parcelles 648 et 649 situées au bas du périmètre.

»L'ensemble de ces objectifs constitue les éléments principaux contenus dans le projet de plan localisé de quartier N° 29228-231 valant, sur une large partie de son périmètre, plan de site en vertu des articles 38 et suivants de la loi sur la protection des monuments de la nature et des sites.

»Compte tenu de ce qui précède, les recours seront retirés dès l'adoption du plan localisé de quartier en question, ce qui permettra de confirmer l'autorisation définitive délivrée par le DAEL, le 26 février 2001.»

Pour le Conseil administratif, la concrétisation de ce plan localisé de quartier permettra, au travers de la cession gratuite de terrain à la Ville de Genève, ainsi que par l'inscription d'une servitude de passage public à pied, de créer et d'améliorer les liaisons piétonnes dans le quartier et surtout de faciliter l'accès des enfants à l'école Liotard.

Ces opérations seront assurées par le Conseil administratif dans le cadre des crédits d'investissements inscrits ou à prévoir au programme 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'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 et sur proposition du Conseil administratif;

vu les objectifs d'aménagement, d'amélioration de l'environnement en espaces d'intérêt public décrits dans le texte et dans la légende du plan,

arrête:

Article unique. – De donner un préavis favorable au projet de plan localisé de quartier N° 29228-231, situé à l'avenue de Luserna, section Petit-Saconnex, et valant pour partie plan de site.

Annexe: un plan