

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux,

Le projet de plan localisé de quartier n° 29 665-206, dressé par le département du territoire le 17 août 2007, prévoit la construction de logements sur onze parcelles situées entre l'avenue de Joli-Mont et l'avenue de Riant-Parc, feuille 58 du cadastre de la ville de Genève. Ce projet participe d'une réflexion d'ensemble, menée sur le secteur Le Mervelet-La Forêt, qui associe conservation du patrimoine et développement urbain. Il est l'un des éléments d'un ensemble comprenant le plan de site n° 29 394-206, les plans localisés de quartier n°s 29 416, 29 451, 29 452-206, plébiscités par le vote populaire lors du référendum en Ville de Genève du 22 octobre 2006 et adoptés par le Conseil d'État le 28 mars 2007, ainsi que le projet de modification des limites de zones n° 29 472-206. Il résulte d'une étroite coopération entre les services concernés des administrations cantonale et communale.

1. Périmètre et données foncières

Ce périmètre d'une superficie de 12 380 m², situé en zone de développement 3, est constitué des parcelles privées n°s 1700, 1707, 1708, 1709, 1710, et des parcelles n°s 1696, 1697, 1698, 1699, 1705 et 1706, 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'équipement 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 six parcelles sur onze, l'État est directement intéressé à construire, et utiliser ainsi le potentiel à bâtir de la zone de développement.

3. Description du site et contraintes

Ce site ne comporte pas d'élément bâti ayant une valeur patrimoniale. En revanche, une végétation abondante, caractéristique des tissus pavillonnaires, s'est développée principalement le long des limites de propriétés. L'implantation des bâtiments projetés tient compte particulièrement des cèdres situés sur les parcelles n°s 1696, 1697, 1699, 1707, 1708 et 1709, ainsi que de l'arborisation située le long de l'avenue de Riant-Parc.

Le quartier est pourvu d'infrastructures scolaires (cycle d'orientation des Coudriers, collège Rousseau, collège André-Chavanne). Proche du carrefour du Bouchet, il est bien desservi par les transports publics et bénéficiera des retombées en terme de mobilité du tracé du tramway Cornavin-Meyrin-CERN (TCMC). Il se situe à proximité immédiate d'activités et de surfaces commerciales (Balaxert).

4. Historique

Le périmètre du projet a fait partie de deux schémas directeurs, publiés par la Ville de Genève en janvier 1993, et du plan directeur de quartier « Le Mervelet », voté favorablement sous forme de résolution par le Conseil municipal le 4 mai 1993. Inclus dans le projet de plan localisé de quartier n° 28 892, du 25 septembre 1997, ce périmètre a ensuite été l'objet d'un moratoire tacite. À partir de mars 2002, il est considéré par le service des monuments et des sites dans son « Étude de plan de site », publiée en janvier 2004, sans pour autant faire partie du périmètre du projet de plan de site n° 29 394. À la suite de cette étude, le 27 mai 2004, les « Intentions d'aménagement » définies par le service d'urbanisme de la Ville de Genève affectent ce périmètre à du logement.

5. Caractéristiques du projet de PLQ

Ce projet de plan localisé de quartier prévoit :

- L'édification de quatre bâtiments d'une hauteur de R+5 et avec le même alignement que le plan localisé de quartier n° 29 451 ;
- La réalisation d'environ 140 logements ;
- Un indice d'utilisation du sol (IUS) de 1,28 maximum, soit une surface brute de plancher (SBP) de 15 900 m² ;
- La possibilité de réaliser les constructions en plusieurs étapes ;
- La création d'un parking souterrain destiné aux habitants, complété de places de stationnement en surface destinées principalement aux visiteurs. Conformément aux recommandations de l'Office cantonal de la mobilité (OCM), le projet prévoit un nombre total de 226 places de stationnement, à raison d'un minimum pour les habitants de 1,3 place pour 100 m² SBP et pour les visiteurs d'une place pour 800 m² SBP ;
- 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, les cèdres sur les parcelles n^{os} 1696, 1697, 1699, 1707, 1708 et 1709, ainsi que la plupart des arbres en limite de l'avenue de Riant-Parc sont sauvegardés, afin de conserver au site son caractère boisé et verdoyant ;
- Deux cessions gratuites au domaine public communal, l'une du côté de l'avenue de Joli-Mont et l'autre du côté de l'avenue de Riant-Parc ;
- 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 trois immeubles d'habitations dans un lieu à fort potentiel de développement.