

DOSSIER

PLAN DIRECTEUR DE QUARTIER No 29'413
CRETS-DE-CHAMPEL / BOUT-DU-MONDE

SPZI

EXPOSE DES MOTIFS

Ce projet de plan directeur de quartier répond à la loi sur la protection et l'aménagement des rives de l'Arve et son plan annexe No 28'616A, adoptés par le Grand Conseil le 4 mai 1995. Cette loi requiert l'établissement d'une étude d'aménagement sur ce secteur de Crêts-de-Champel / Bout-du-Monde.

Ce projet se conforme également aux principes d'aménagement contenus dans le nouveau plan directeur cantonal qui a été adopté le 21 septembre 2001.

Le site

Le site concerné par le projet de plan directeur offre des qualités remarquables, liées à une riche arborisation et une topographie principalement orientée plein sud, donnant à l'est sur la rive de l'Arve que borde la limite naturelle d'une magnifique masse forestière.

Au XVIII^e siècle, ce site était constitué de domaines agricoles, puis, au début du XIX^e siècle, par un petit hameau construit sur la crête, avec un chemin rejoignant, en contre-bas, un établissement hydrothérapeutique (dont une partie conservée abrite aujourd'hui le restaurant du « Relais de Champel ») et une ferme, puis, plus loin, les champs situés dans la boucle de l'Arve appelée alors « Fin du Monde ».

Dès le début du XX^e siècle, après un premier morcellement parcellaire, nombre de villas se sont construites sur les parties haute et basse du site avec la création du chemin appelé plus tard Edouard-Tavan et le déplacement à l'ouest du chemin reliant la boucle de l'Arve, chemin qui deviendra l'actuelle route du Bout-du-Monde.

Puis, dès le milieu du siècle passé, de nouvelles villas furent édifiées dans la pente avec la création de chemins de desserte privés et les ponts enjambant l'Arve furent construits, désenclavant l'actuel quartier du « Bout-du-Monde » en un lieu de transit et de passage entre Champel, Carouge et Vessy.

Enfin, au début des années 90, fut réalisé l'ensemble constitué de villas contiguës, traitées en terrasses, implanté dans la partie nord du périmètre, au 18, chemin Edouard-Tavan. Ce complexe, dénaturant fortement cette partie du site par son impact et décrié tant par la Commission d'urbanisme que par d'autres instances, dont la World Wild Life, fut à l'origine de l'élaboration et l'adoption de la loi sur la protection et l'aménagement des rives de l'Arve.

Origine et évolution du projet

Ce secteur est l'un des derniers du territoire communal de la Ville de Genève situé en 5^e zone de construction (villas) et le seul subsistant sur la rive gauche. Il a fait l'objet de plusieurs études qui, dans leur évolution, ont abouti au présent projet de plan directeur de quartier.

Une première étude, réalisée en 1987 par la Ville de Genève, sous forme de mandat, avait pour but d'explorer la possibilité d'urbaniser le périmètre concerné, selon les normes de la zone de développement 3, nécessitant le déclassement de l'actuelle 5e zone.

Les difficultés de concrétisation de projets d'aménagement similaires, déjà situés en zone de développement 3 tels que les projets de plans localisés de quartier dans les secteurs de Soret, Forêt et Mervelet d'une part, et, d'autre part, les dispositions visant à prendre des mesures de protection dans des secteurs situés dans ce même type de zone comme le projet de plan de site de Roseraie/Beau-Séjour (préavisé favorablement par le Conseil municipal le 4 mars 2002) ont peu à peu remis en cause cette démarche.

Parallèlement, avec la révision du plan directeur cantonal apparaît le concept d'urbanisation différenciée en zone de développement 3. Ce nouveau concept, répondant à la sensibilité des milieux concernés et correspondant à une approche plus nuancée de l'aménagement du territoire, poussa la Ville de Genève à abandonner tout projet d'étendre la zone de développement 3 aux dernières portions de zones villas situées encore sur son territoire.

Après l'adoption de la loi sur la protection et l'aménagement des rives de l'Arve en 1995, la Ville de Genève entreprit, également sous forme de mandats, une nouvelle étude, en vue d'appliquer la notion d'urbanisation différenciée sur ce secteur maintenu en zone 5 (villas). Le principe d'une densification maximale de 0,4 en dérogation, au lieu d'une densité de 0,2 normalement appliqué dans cette zone, fut alors retenue comme hypothèse.

Cette étude, réalisée entre 1996 et 1997, fut articulée en deux phases, dont la première, exploratoire, visait à proposer des modèles urbains, et la seconde, plus affinée, développa la proposition retenue jusqu'à sa phase opérationnelle, par l'élaboration de principes d'aménagement.

Cette dernière phase, reprise par la Ville de Genève, aboutit à la réalisation du présent projet de plan directeur de quartier.

Les principes d'aménagement proposés par ce plan directeur servent aussi de référence pour les propositions de délibérations relatives à deux requêtes déposées dans le périmètre concerné, à savoir la demande préalable No 17'433/6, sur la parcelle No 2354, sise au 13, route du Bout-du-Monde, et la demande définitive No 97'213/3, sur les parcelles Nos 3887 et 2333, sises au 2, chemin Tavan. Sur ces parcelles, le Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement a été saisi de projets appliquant les normes de la 5e zone, avec une surface de plancher habitable correspondant à 40% de la surface du terrain, dérogations nécessitant l'accord du Conseil municipal sous forme de délibérations.

Le plan directeur de quartier

Le périmètre du plan directeur est délimité à l'ouest par la route du Bout-du-Monde, au sud par la route de Vessy, à l'est par le bord de l'Arve et au nord par la limite parcellaire remontant jusqu'à la hauteur de la Cité universitaire, ainsi que par le chemin Tavan. Il présente, sur sa partie amont, une pente orientée à l'est, puis orientée au sud en son centre et, après une rupture de pente, une déclivité relativement douce sur sa partie aval.

L'ensemble du périmètre, d'une surface totale d'environ 130'000 m², regroupe en tout 46 parcelles et dépendances (y compris les chemins de desserte privés). Entièrement situé en zone 5 (villas), il est bordé au nord par la zone de développement 3 et à l'est par une zone de bois et forêts. Ce secteur est principalement constitué d'un tissu de villas, à l'exception du complexe de villas contiguës décrit plus haut, situé en amont du périmètre, du restaurant du « Relais de Champel » et d'un ancien bâtiment de ferme accolé à des annexes, tous deux situés en contre-bas, ainsi que d'un bâtiment abritant diverses activités au carrefour de la route de Vessy.

Ce secteur, constituant un site magnifique, est par ailleurs entouré de nombreux équipements dont notamment la Cité universitaire au nord, l'école des Crêts-de-Champel au nord ouest, au bord de l'avenue Louis-Aubert, une crèche occupant une villa située en face, puis la Maison de retraite de « Val-Fleuri » au sud-ouest et enfin le Centre sportif du Bout-du-Monde au sud, dans la boucle formée par l'Arve.

En relation avec tous les éléments de ce contexte, et en particulier avec les aspects patrimoniaux du bâti et de la végétation, le périmètre du plan directeur a été subdivisé en six sous-périmètres (ou regroupement de parcelles), correspondant aux lettres a à f du plan directeur et définissant tant des unités d'aménagement que des étapes de réalisation possibles.

Ces sous-périmètres contiennent des options d'aménagement réparties en 3 catégories spécifiques, qu'illustre le plan des principes directeurs, à savoir :

- A. Parcelles avec bâtiments existants intéressants du point de vue du patrimoine architectural, ainsi que leurs abords (arborisation et site), devant faire l'objet de mesures de protection, sous forme de plan de site.
- B. Parcelles avec bâtiments existants pouvant être maintenus, transformés, voire, dans certains cas démolis-reconstruits, selon les normes de la 5e zone ($i_{us}=0,2$, voire 0.25 max.). Une seule parcelle nue (No 2331) peut, quant à elle, faire l'objet d'une nouvelle construction. Cependant, certaines villas, comprises aujourd'hui dans des aires légalement inconstructibles (distances à la limite de la zone des bois et forêts ou aux cours d'eau), ne peuvent subir que des transformations limitées.
- C. Parcelles offrant, par rapport à leur situation ou leur contexte, un potentiel à bâtir permettant la réalisation de constructions nouvelles soit ponctuelles, abritant plusieurs logements et pouvant être réalisées parcelle par parcelle, soit contiguës (ou en habitat groupé) pouvant être aussi réalisées à la parcelle, ou par regroupement de parcelles, selon leur taille, avec, en dérogation, un indice d'utilisation du sol maximum de 0,4.

Le projet d'urbanisation de ce secteur prévoit, à terme, la construction d'un total d'environ 150 nouveaux logements (pour un potentiel totalisant près de 21'000 m² de surface brute de plancher). Il se limite principalement à l'aménagement de la partie centrale du périmètre, par l'intégration de futurs bâtiments respectant au mieux la topographie des lieux, c'est-à-dire par une implantation perpendiculaire aux pentes orientées au sud et au sud-est. Le parti d'implanter les bâtiments contigus en haut de pente et les bâtiments ponctuels en contrebas, tous de bas gabarits, a été dicté, par le souci de privilégier au mieux les dégagements visuels qu'offre ce site remarquable, tout en limitant l'impact des nuisances sonores provenant du trafic de la route du Bout-du-Monde..

Le système de dessertes de l'ensemble du secteur est constitué aujourd'hui de chemins privés, pour la plupart en copropriétés, débouchant sur le réseau principal de l'avenue Louis-Aubert et de la route du Bout-du-Monde, ainsi que sur le réseau secondaire du chemin Edouard-Tavan. Le projet de plan directeur maintient ces chemins dans leur statut actuel, et, tout en les réaménageant, va les compléter, notamment par la création d'une desserte d'accès depuis le tronçon sud du chemin Edouard-Tavan. Cette nouvelle voie desservira le sous-périmètre a, dont la majeure partie pourrait constituer une première étape de réalisation importante, dans le cadre de la requête portant principalement sur la parcelle No 3887 (cf. DD No 97'213/3).

En ce qui concerne le parcage des véhicules des futurs résidents, des parkings souterrains, à raison de 2 places maximum par logements, sont prévus principalement pour les bâtiments contigus ou d'habitat groupé, alors que pour les bâtiments ponctuels, situés dans la partie sud du périmètre urbanisé, le même quota de places est prévu, mais en surface. Quant aux parkings pour visiteurs, prévus également en surface, une moyenne de 1 place pour 3 logements est fixée.

Le secteur est également desservi par un réseau de cheminements piétonniers, dont l'épine dorsale sera constituée par une liaison majeure reliant l'équipement de la Cité universitaire à celui du Centre sportif du Bout-du-Monde. Il reprendra approximativement le tracé de l'ancien chemin, partant de l'arête du plateau des Crêts-de-Champel pour rejoindre, plus bas, l'esplanade du Bout-du-Monde.

Par ailleurs, les besoins scolaires qu'entraînera la création, à plus ou moins long terme, des 150 logements prévus sur ce secteur, seront satisfaits par l'équipement scolaire très proche des Crêts-de-Champel, par rocade avec la récente école de Peschier.

Enfin, le présent projet de plan directeur de quartier a reçu l'aval des services du Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement, ainsi que des commissions cantonales d'urbanisme, des monuments, de la nature et des sites et d'architecture.

Objectifs du plan directeur de quartier.

Dans le contexte très spécifique du lieu, le choix d'une urbanisation différenciée privilégie les options suivantes :

- > préserver les caractéristiques d'un site exceptionnel, d'une part en sauvegardant le plus possible la riche arborisation et une partie des villas existantes, tout en intégrant au mieux, d'autre part, le futur bâti sur une partie du secteur ;
- > préserver les bâtiments existants digne d'intérêt patrimonial et leurs abords au moyen d'un (de) plan(s) de site(s) localisé(s) regroupant plusieurs bâtiments et leur parcelle ;
- > limiter l'extension du tissu dense de la zone urbaine voisine du plateau des Crêts-de-Champel sur un site remarquable ;
- > favoriser la création d'un tissu de transition résidentiel, sous forme de logements collectifs de bas gabarits, se substituant à celui constitué actuellement de villas individuelles, dans la partie sud de la zone de développement 3 contiguë ;
- > créer un nombre de logements répondant, dans sa catégorie, à des besoins existants ;
- > désenclaver une grande partie d'un secteur constitué d'un ensemble très privatif de propriétés individuelles par la création d'un réseau de cheminements piétonniers et 2 roues adéquats, en restituant notamment une liaison piétonne majeure entre le plateau des Crêts-de-Champel et le site du Bout-du-Monde, reliant ainsi un équipement universitaire et culturel à un centre sportif importants ;

Objectifs du Conseil administratif

La prise en compte de ces options conduit à l'application des normes de la zone de construction 5 (villas), tout en favorisant une urbanisation d'un indice d'utilisation du sol de maximum 0,4, marquant la transition avec la zone de développement 3 adjacente.

Les principes d'aménagement ont été approuvés par le Conseil municipal le 11 mars 2003 et le Conseil administratif propose au Conseil d'Etat de s'y référer dans l'instruction des requêtes futures qui seront déposées sur les parcelles qui seraient assujetties, selon le présent projet de plan directeur, à une dérogation du point de vue des rapports de surfaces.

Il est à noter que la requête DD 97'213 et la DD 98'608 (précédée par la DP 17'433) sont aujourd'hui au bénéfice d'une autorisations de construire délivrée par la Police des constructions et que ces requêtes ont été préavisées favorablement par délibération du Conseil municipal le 11 mars 2003, c'est-à-dire en même temps que le plan directeur de quartier.

Commentaire du Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement

Le département signale que le plan directeur cantonal ne prévoit pas pour ce secteur une densification nécessitant une modification de zone.

Le plan directeur de quartier n° 29'413 est ainsi conforme à la fiche 2.02 du Plan directeur cantonal qui préconise une utilisation diversifiée de la 5^e zone (villas) en encourageant de façon modulée sa densification en tenant compte des particularités des lieux.

Aujourd'hui, le plan directeur Crêts-de-Champel / Bout-du-Monde constitue une référence qui permet d'instruire deux nouvelles requêtes qui nécessitent la dérogation municipale telle que prévue à l'art. 59 al. 4, lettre b) de la LCI. Il s'agit en particulier des DD 98'665/1, Bout-du-Monde 7-9 et DD 99'050/1, Bout-du-Monde 17.

Enfin, la Direction de l'aménagement du territoire du DAEL a estimé qu'une évaluation environnementale stratégique (EES) conçue comme outil d'aide à la décision n'est pas nécessaire pour ce dossier.