

# PLAN LOCALISÉ DE QUARTIER N° 30009

GENEVE – SECTION PETIT-SACONNEX  
AVENUE GIUSEPPE-MOTTA  
CHEMIN DU PRÉ-CARTELIER



RAPPORT EXPLICATIF – JUILLET 2018

Adopté par le Conseil d'Etat le 25 juillet 2018



# Table des matières

<b>1. Introduction .....</b>	<b>4</b>
1.1 Résumé .....	4
1.2 Qu'est-ce qu'un rapport explicatif? .....	4
<b>2. Contexte .....</b>	<b>5</b>
2.1 Le site .....	5
2.2 Le contexte d'aménagement .....	11
<b>3. Présentation des études préalables .....</b>	<b>13</b>
3.1 La chronologie des études .....	13
3.2 Le diagnostic .....	17
3.3 Les enjeux .....	17
3.4 Les scénarios de développement .....	18
<b>4. Projet .....</b>	<b>20</b>
4.1 Le parti d'aménagement retenu .....	20
4.2 Les principes réglementaires .....	21
<b>5. Processus décisionnel .....</b>	<b>25</b>
5.1 Les décisions aux trois stades d'élaboration du PLQ .....	25
5.2 La concertation .....	25
<b>6. Mise en oeuvre .....</b>	<b>26</b>
6.1 Les requêtes en autorisation de construire .....	26
6.2 L'interprétation du plan .....	29



# 1. Introduction

## 1.1 Résumé

Ce projet de plan localisé de quartier (PLQ) se situe dans le secteur dit "Pré-Cartelier", en zone de développement 3 à l'angle nord-est du chemin du Pré-Cartelier et de l'avenue Giuseppe-Motta, sur deux parcelles N<sup>os</sup> 3201 et 1822.

Dans un premier temps, fin 2005, une autorisation par procédure accélérée (APA 25'729), concernant la transformation d'une villa sur la parcelle N°1822, a été déposée et contestée, amenant à une demande de réflexion pour un développement urbain de l'ensemble du périmètre.

Une demande de renseignement (DR) N° 17'994 portant sur la construction d'un immeuble de logements et d'un garage souterrain sur la parcelle N° 1822 a été déposée le 17 janvier 2007 par le propriétaire et a reçu un préavis favorable de l'office de l'urbanisme, avec certaines réserves, en janvier 2007. Elle a été acceptée le 3 juillet 2008.

Un PLQ N° 29'709 a été élaboré le 16 septembre 2008 sur la base de cette DR. Il prévoyait la réalisation de cinq bâtiments sur un périmètre comprenant six parcelles, dont celle objet de la DR précitée, situées à l'angle du chemin du Pré-Cartelier et de l'avenue Giuseppe-Motta. Ce PLQ a été adopté par le Conseil d'Etat le 28 juillet 2011. Il a toutefois été annulé par la Cour de justice le 21 août 2012 pour non-conformité au Plan directeur cantonal (PDCn) 2015, son indice d'utilisation du sol (IUS) dépassant ce qui était fixé par le PDCn.

Depuis, deux demandes définitives (DD) ont été déposées sur le périmètre. La première (DD N° 104'273), le 2 mai 2011 porte sur la construction d'un immeuble d'habitation avec garage souterrain. La deuxième (DD N°105'785), déposée le 2 avril 2013, porte sur la construction d'un bâtiment de logements avec commerces et parking souterrain sur la parcelle N° 3201. Le PLQ N° 30'009 fait suite aux deux DD susmentionnées.

Le dossier de PLQ N° 30'009 comprend les documents suivants:

- Le PLQ composé d'un volet "aménagement" et d'un volet "équipement, contraintes et domanialités" et de coupes.
- Le règlement du PLQ.
- Le présent rapport explicatif, comprenant notamment l'historique du développement du projet et des recommandations.
- Le concept énergétique territorial.

## 1.2 Qu'est-ce qu'un rapport explicatif ?

Le rapport explicatif est le document d'accompagnement de la procédure d'instruction d'un PLQ. Il sert principalement à informer le public sur l'origine et les objectifs du projet, ainsi qu'à rendre compte de la concertation mise en place dans le cadre de l'élaboration de ce dernier.

Ce document est une pièce constitutive qui n'est pas opposable aux tiers. Toutefois, il permet d'approcher et de comprendre l'orientation prise par les diverses parties ayant mené à l'élaboration des documents formels constituant le projet de PLQ, à savoir: le règlement et le plan du PLQ. Il précise les recommandations organisationnelles, architecturales et paysagères du projet de PLQ.

## 2. Contexte

### 2.1 Le site

Ce site (dont le contour est dessiné en pointillé noir) est caractérisé, à l'est, par des bâtiments implantés perpendiculairement à l'avenue Giuseppe-Motta (dont un répertorié intéressant, construit par l'architecte Nazarieff sur les parcelles Nos 1789 et 1790), au nord, par un tissu de villas et, à l'ouest, par le parc Trembley, (plus précisément un terrain de football). Le périmètre du PLQ ne comprend pas d'élément bâti ayant une valeur patrimoniale. En revanche, une végétation caractéristique des tissus pavillonnaires s'est développée.

La carte de l'Atlas du territoire genevois met en évidence les permanences et les modifications cadastrales aux XIXème et XXème siècles et relève déjà, au nord du périmètre, la zone villas et, à l'est, un bâtiment datant des années 30 (dessiné en rouge). Les quatre autres bâtiments datent des années 1950 (dessinés en orange).



Le quartier est pourvu de nombreuses infrastructures scolaires (école primaire Trembley, école primaire Les Genets, cycles d'orientation des Coudriers et de Budé, collèges Rousseau et André-Chavanne) ainsi que d'activités et de surfaces commerciales (Balaxert).

Le site est à proximité du parc Trembley, un parc urbain majeur disposant d'une place de jeux, d'une pataugeoire, de terrains de football et de basketball.

Proche de l'axe Servette/Nations, ce secteur bénéficie également d'une bonne desserte en transports publics sur l'avenue Giuseppe-Motta avec les deux arrêts des lignes 8, 11 et 22. Il a aussi l'avantage d'être proche des lignes de tramways 14 et 18, ainsi que de la gare Cornavin.

Il est aussi situé dans une zone 30 km/h avec pour réseau primaire l'avenue Giuseppe-Motta.

Il se trouve à proximité de liaisons cyclables (bande et piste cyclable) le long de l'avenue Giuseppe-Motta, de la rue Pestalozzi et de la rue Maurice-Braillard.

Sur les deux parcelles (appartenant à des propriétaires privés), objets du PLQ, deux bâtiments sont implantés: une villa datant des années 1930 et un immeuble de logements avec un gabarit de quatre étages, datant des années 1950.

La surface totale de ce périmètre est de 3'393 m<sup>2</sup>.



Dans le quartier, plusieurs types d'habitation sont représentés: des villas au nord et des bâtiments hauts avec des gabarits variant entre 4 et 8 étages à l'est et au sud. Les bâtiments qui se trouvent à l'est sont implantés perpendiculairement à l'avenue Giuseppe-Motta jusqu'à la rue Maurice-Braillard. De l'autre côté de cette avenue, en face du périmètre du PLQ, se trouve un bâtiment de huit étages parallèle à cette même avenue.

Un projet de surélévation est en cours d'étude pour ce bâtiment.

D'autres projets sont en cours sur ce secteur, notamment un complexe scolaire à la rue Chandieu, dont la construction est terminée.





A droite, bâtiment existant et à l'arrière-plan, bâtiment situé le long de l'avenue Giuseppe-Motta



Bâtiment le long du chemin du Pré-Cartelier, à l'est du périmètre



Bâtiment existant sur la parcelle 3201



Villas au nord du périmètre



Bâtiment situé le long du chemin du Pré-Cartelier

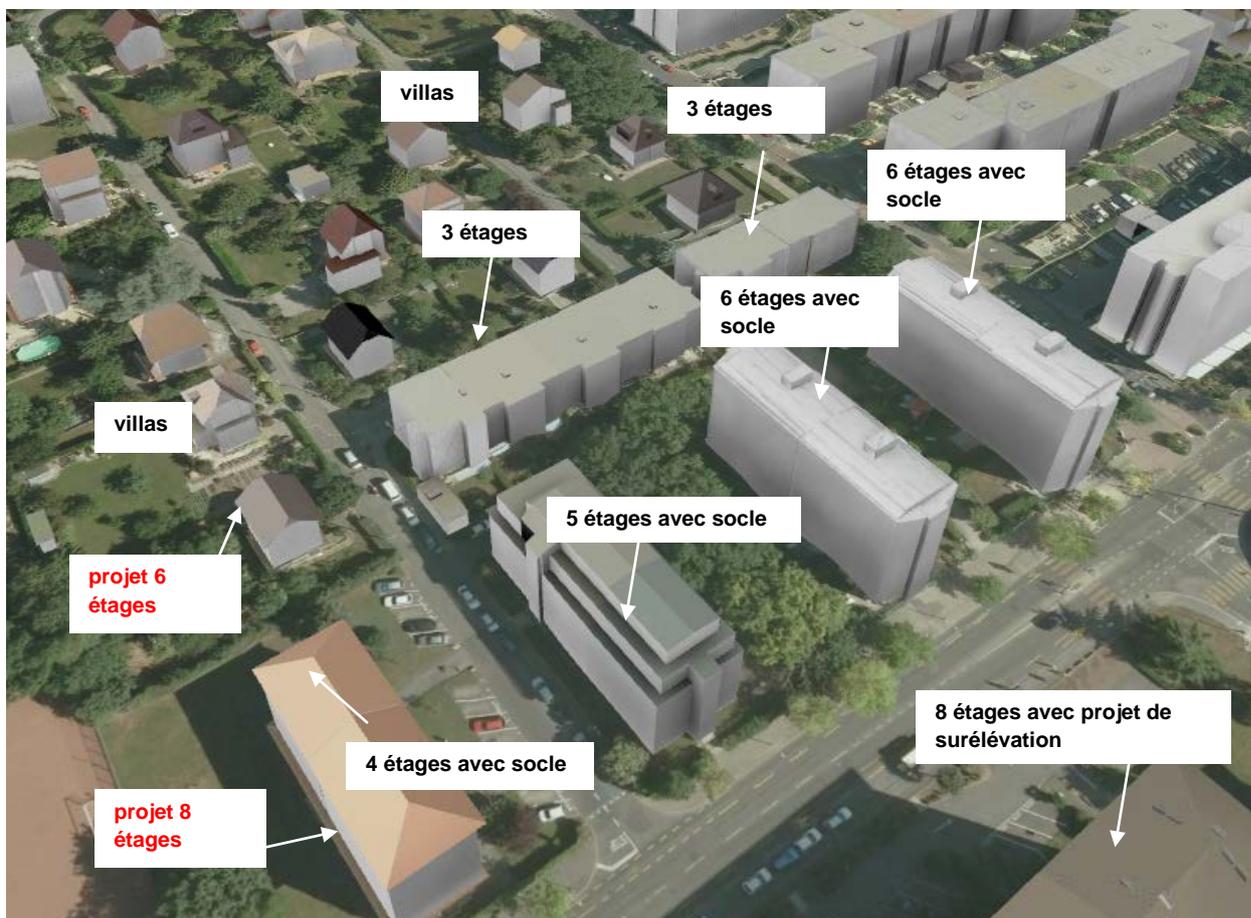


Stade de foot dans le parc Trembley situé à l'ouest du périmètre

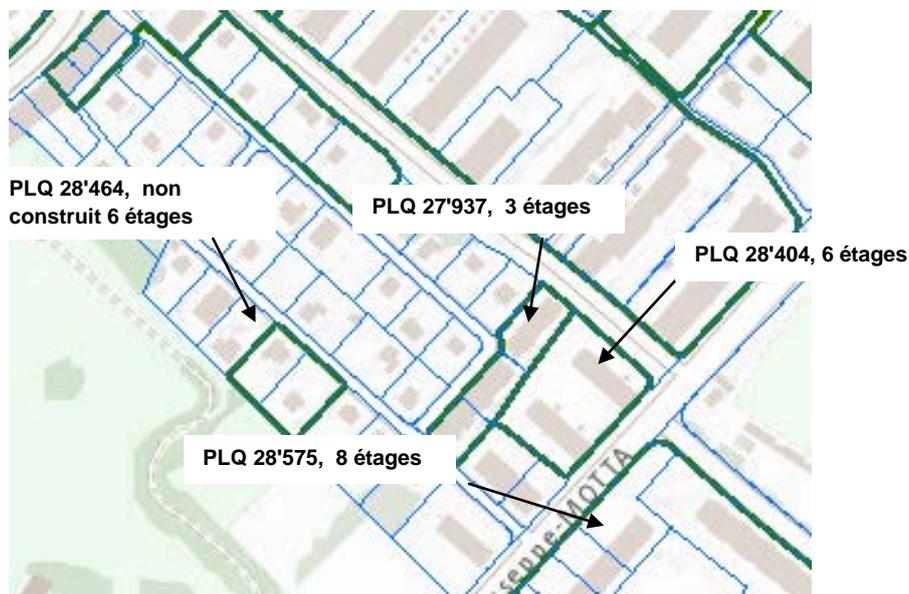


Végétation caractéristique du site avec des arbres d'ornement et des bosquets arborés

Du point de vue de l'environnement bâti, le PLQ N° 30'009 permettra de terminer l'urbanisation du périmètre situé entre le parc Trembley et la rue Maurice-Brillard ainsi que le front de rue le long de l'avenue Giuseppe-Motta.



Plusieurs PLQ ont déjà été adoptés dans le secteur, qui se trouve en phase d'urbanisation avancée et est appelé à devenir un quartier d'immeubles.



En effet, le PLQ N° 28'464, adopté en 1997, prévoyait la construction d'un immeuble de logement de six étages. Il n'a pas été réalisé.

Le PLQ N° 27'937, adopté en 1988, prévoyait deux bâtiments de trois étages et a été réalisé.

Le PLQ N° 28'404, adopté en 1992, prévoyait deux bâtiments de six étages et a également été réalisé.

Le PLQ N° 28'575, adopté en 1995, prévoyait plusieurs bâtiments dont un de huit étages le long de l'avenue Giuseppe-Motta. Ce bâtiment a été réalisé.

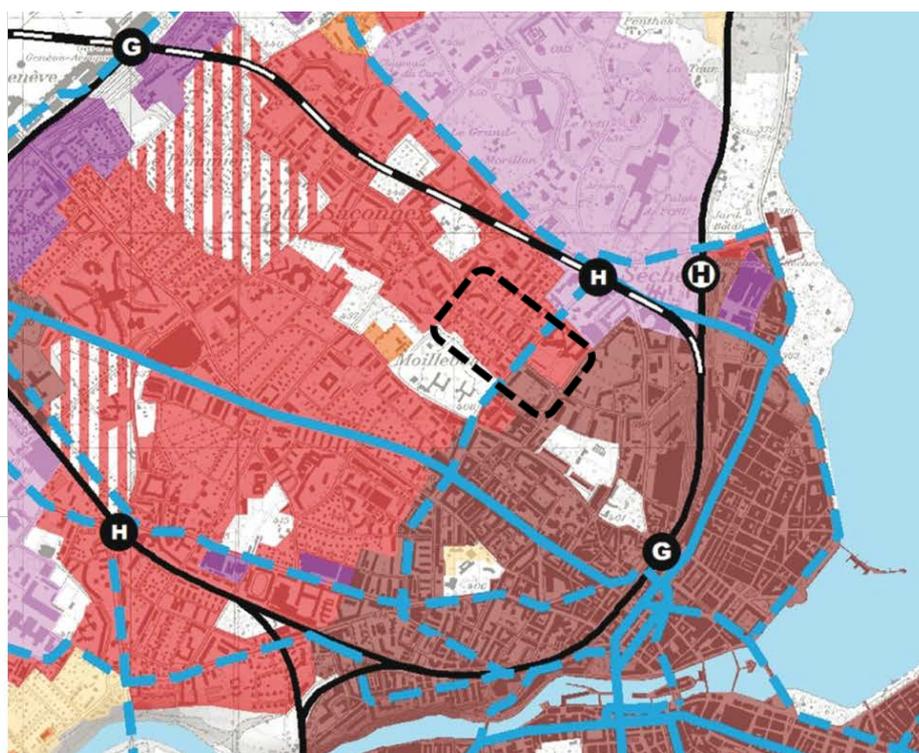
## 2.2 Le contexte d'aménagement

Le secteur concerné se trouve en zone de développement 3 (zone de fond villas).

### Plan directeur cantonal 2030

Adopté par le Grand Conseil le 20 septembre 2013 et approuvé par le Conseil fédéral le 29 avril 2015, le plan directeur cantonal (PDCn) 2030 répertorie le périmètre, dans sa carte annexe au schéma directeur cantonal, comme objet d'une "densification différenciée de la couronne urbaine" et renvoie à la fiche A02 qui a pour objectif de "poursuivre la densification différenciée de la couronne urbaine en utilisant les potentiels restants". Plus particulièrement, les buts poursuivis sont de:

- Densifier des secteurs déjà bâtis, contribuant à une utilisation optimale des zones à bâtir et du sol.
- Réaliser des quartiers denses dans des secteurs très bien ou bien desservis par les transports publics.
- Augmenter le parc du logement.
- Développer de la mixité sociale, générationnelle et fonctionnelle.
- Créer des quartiers durables, assurant de bonnes conditions de vie, sociales et environnementales.

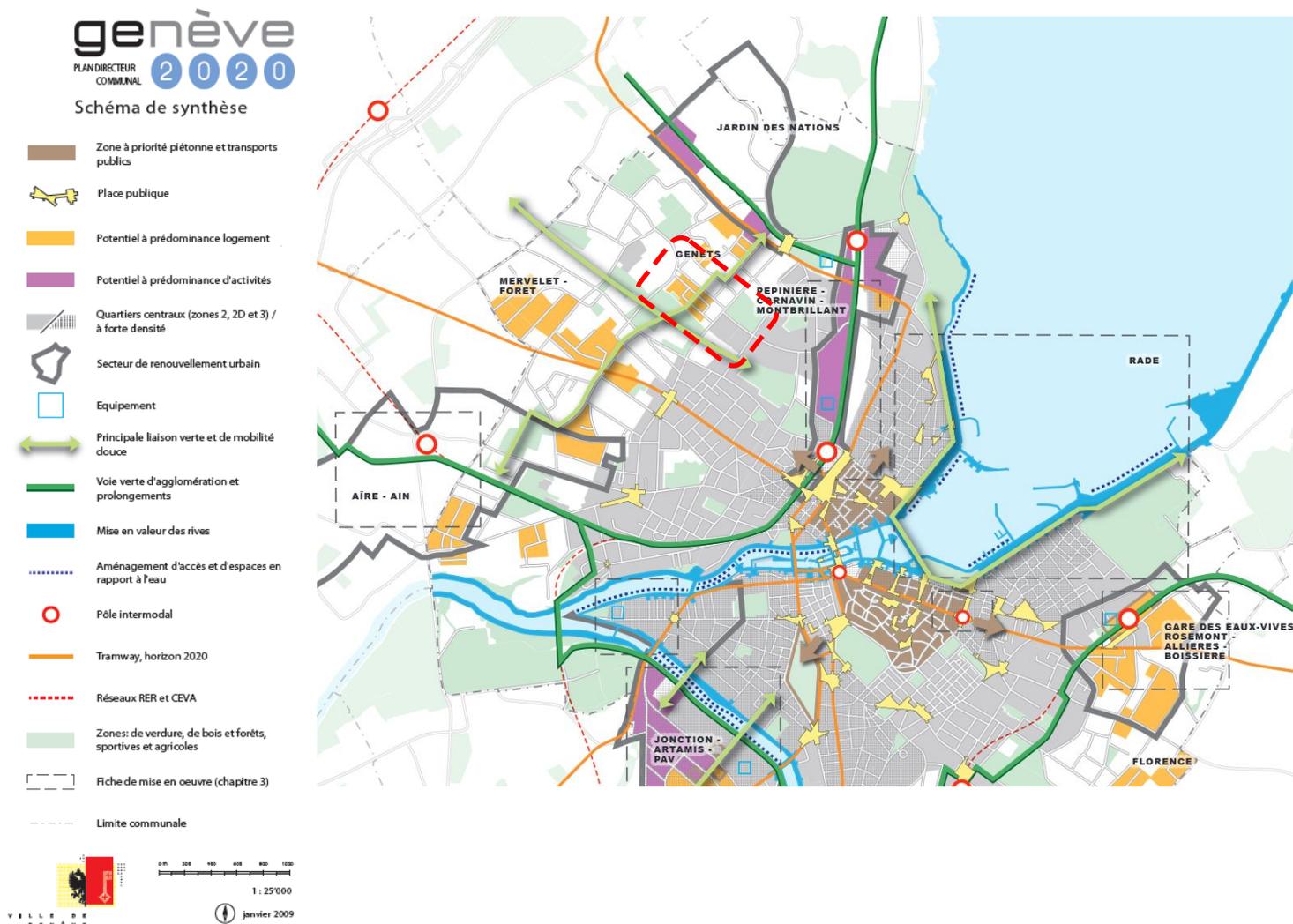


#### QUARTIERS MIXTES

- Densité intermédiaire à forte : ID minimal = 1,8 à 2,5
- Densité modérée à intermédiaire : ID minimal = 1 à 1,8
- Densité modérée : ID minimal = 0,8 à 1
- Noyaux suburbains : ID minimaux différenciés
- Villages ruraux : ID minimaux différenciés
- Grands périmètres de densification différenciée de la zone villa : ID minimaux différenciés

Dans le secteur concerné, qui se trouve en zone de développement 3, le PDCn 2030 prévoit une densité intermédiaire, soit un indice de densité (ID) minimal de 1.8 correspondant à l'échelle du quartier à un indice d'utilisation du sol (IUS) minimum de 1.2. L'article 2A de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957 (LGZD) fixe également un ID minimal de 1.8 en zone de développement 3.

## Plan directeur communal 2009 – 2020 Carte de Synthèse



Le plan directeur communal (PDCom) de la ville de Genève, adopté le 16 septembre 2009 par le Conseil municipal et le 14 octobre 2009 par le Conseil d'Etat, situe le périmètre du PLQ, pour partie, dans un secteur avec un potentiel de construction à prédominance de logements. Le PDCom prévoit, pour les zones de développement, de construire des logements et d'optimiser l'utilisation du sol tout en appliquant un principe de densification qualitative, mettant l'urbanisation future en relation avec la desserte en transports publics, les réseaux de mobilité douce, la qualité des espaces publics, le patrimoine et la densité bâtie existante.

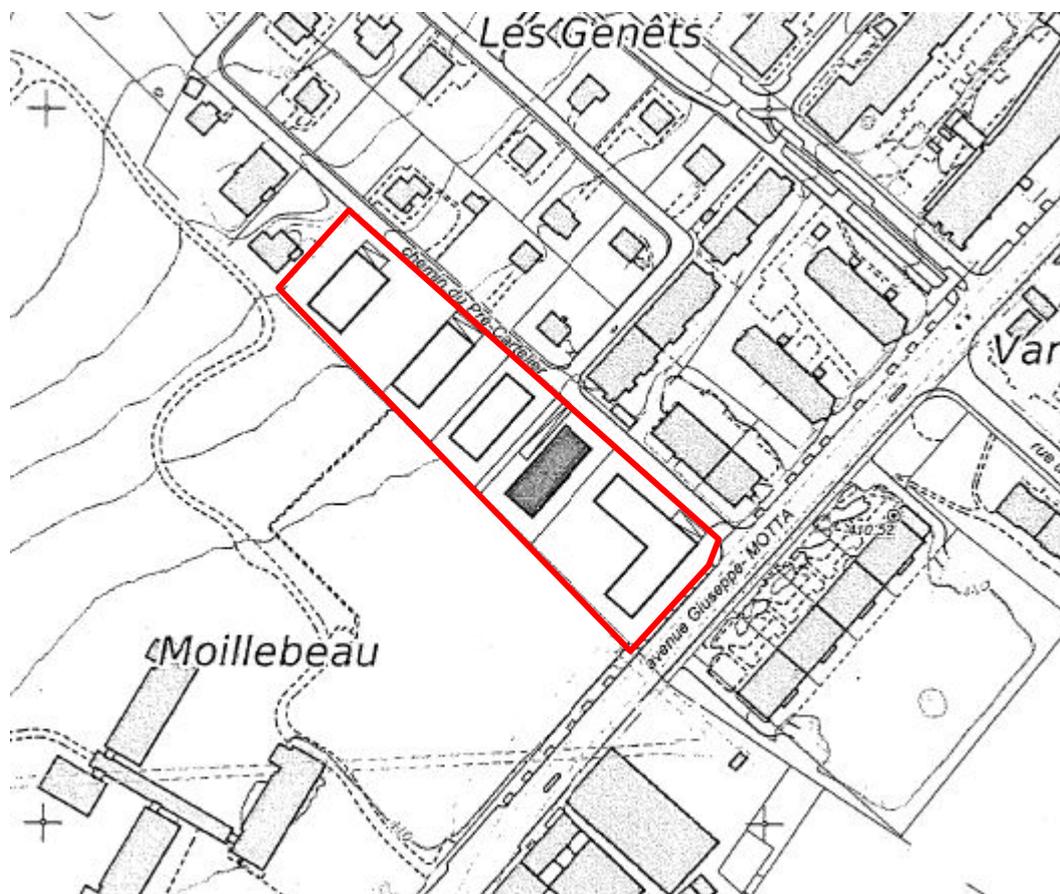
L'avenue Giuseppe-Motta étant répertoriée comme un boulevard urbain, il est prévu qu'elle soit renforcée par des plantations structurantes et une mise en valeur de l'espace public.

Le PLQ se situe également le long d'une grande pénétrante de verdure, formée par les grands parcs qui relient la gare au secteur du Petit-Saconnex, et dans un quartier avec une présence marquée d'espaces verts. La préservation des espaces ouverts ou plantés est requise dans les opérations d'urbanisation.

## 3. Présentation des études préalables

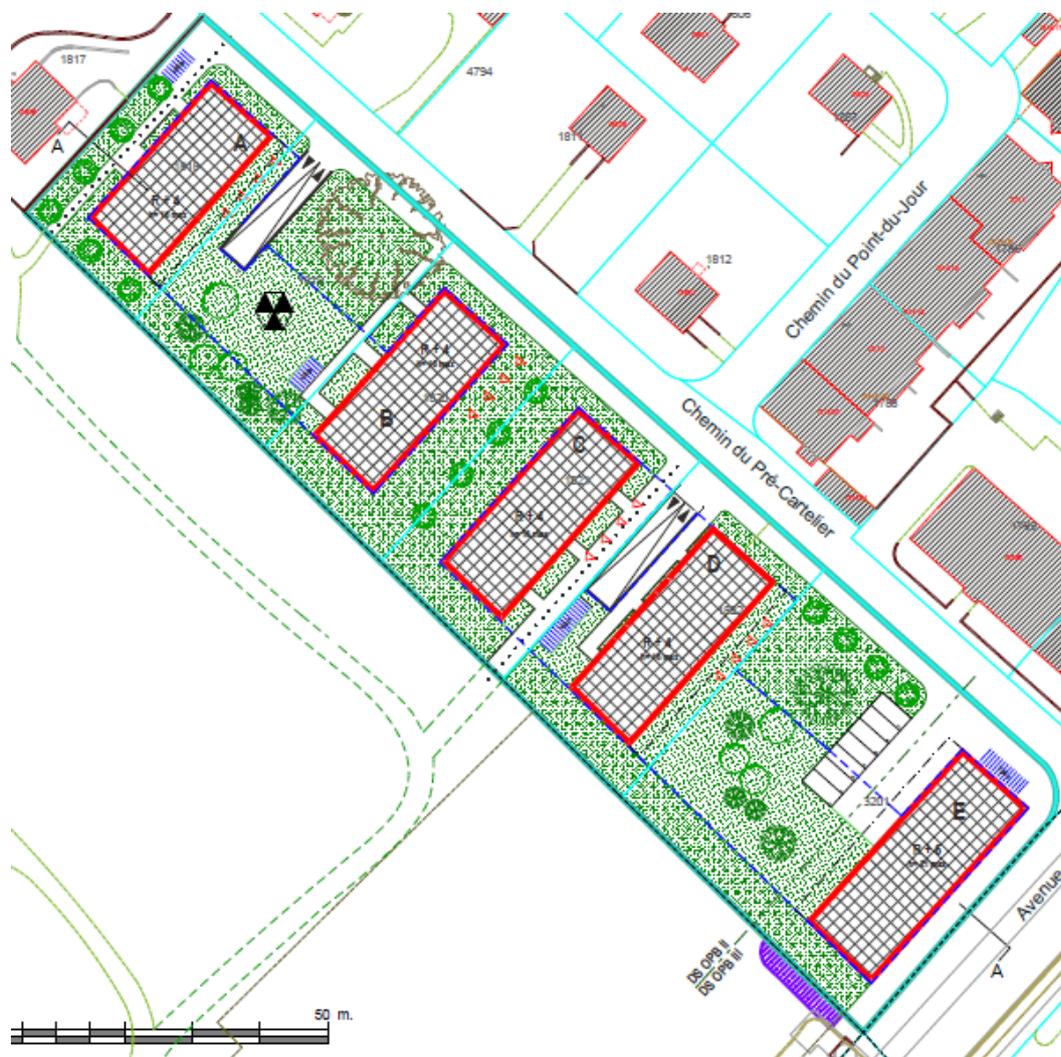
### 3.1 La chronologie des études

En 2007, la DR N° 17'994, citée plus haut, proposait, sur la parcelle N° 1821, la construction d'un immeuble implanté perpendiculairement au chemin du Pré-Cartelier avec un gabarit de R+4 et une rampe d'accès au parking souterrain au nord de la parcelle.



Dans ce cadre, l'office de l'urbanisme a rendu en janvier 2007 un préavis favorable sous réserve qu'un PLQ intégrant les parcelles voisines N<sup>os</sup> 1820, 1821, 3201, 1818 et 1819 soit élaboré.

Un PLQ N<sup>o</sup> 29'709 a alors été dressé le 16 septembre 2008 et adopté par le Conseil d'Etat le 28 juillet 2011.



Ce PLQ prévoyait :

- L'édification de cinq bâtiments à l'angle de l'avenue Giuseppe-Motta et du chemin du Pré-Cartelier, perpendiculairement à ce dernier, dont quatre d'un gabarit de quatre étages sur rez-de-chaussée et le dernier de six étages sur rez-de-chaussée.
- La réalisation d'environ 90 logements, et de 500 m<sup>2</sup> de surfaces brutes de plancher (SBP) dédiées à des activités au rez-de-chaussée du bâtiment le plus proche de l'avenue Giuseppe-Motta.
- Un IUS de 1,37 maximum, soit une SBP totale d'environ 10'294 m<sup>2</sup>.
- 117 places de stationnement se répartissant en surface et dans deux parkings souterrains dont l'accès s'effectue depuis le chemin du Pré-Cartelier, de même que quatre emplacements couverts et sécurisés pour vélos.

- L'abattage d'une partie de la végétation existante à l'intérieur du périmètre, dont la conservation n'a pas été requise par la direction générale de l'agriculture et de la nature (DGAN).
- Une cession gratuite au domaine public communal, le long du chemin du Pré-Cartelier, pour une requalification de la chaussée et des trottoirs et une autre le long de l'avenue Giuseppe-Motta pour l'aménagement d'un espace public jusqu'au nu de la façade.
- Un cheminement piéton entre le chemin du Pré-Cartelier et le parc Trembley dans le prolongement du chemin du Point-du-Jour et un autre au nord du périmètre pour garantir une bonne perméabilité de ce secteur.

Le PLQ, adopté le 28 juillet 2011, a été annulé par la Cour de justice le 21 août 2012 pour non-conformité au PDCn 2015, son IUS dépassant ce qui était fixé par ce PDCn.

Depuis, deux DD ont été déposées sur le périmètre. La première (DD N° 104'273), le 2 mai 2011, porte sur la construction d'un immeuble d'habitation avec garage souterrain, de quatre étages sur rez-de-chaussée avec attique et accès au parking souterrain au nord du périmètre. Elle a été abandonnée.



La deuxième (DD N°105'785), déposée le 2 avril 2013, porte sur la construction, sur la parcelle N° 3201, d'un bâtiment de logements avec commerces de six étages sur rez-de-chaussée plus attique et parking souterrain, dont l'accès s'effectue depuis le nord du périmètre. Ce projet nécessite la démolition du bâtiment existant d'un gabarit de quatre niveaux.



## 3.2 Le diagnostic

La densification de ces deux parcelles (N° 1822 et N° 3201) s'inscrit dans l'objectif fixé par le PDCn 2030 de densifier la couronne suburbaine, ce périmètre étant répertorié en tant que tel par le PDCn 2030. Ce site est en outre très bien desservi en transports publics et se situe à proximité d'activités et de nombreuses infrastructures scolaires.

Le PLQ propose de continuer l'urbanisation commencée sur les parcelles voisines et de terminer la densification de ce secteur compris entre l'avenue Giuseppe-Motta, le parc Trembley et la rue Maurice-Braillard. L'ID actuel sur le périmètre, objet du PLQ, est de 0.3 et est, dès lors, non conforme à ce qui est fixé par le PDCn 2030 (ID minimal de 1.8) et le PDCom. Le PLQ N° 30'009 prévoit un ID conforme aux planifications directrices.

Afin d'accompagner la densification de ce périmètre, un espace extérieur de qualité doit être proposé en intégrant les caractéristiques du site.

Une attention particulière doit être donnée à la replantation de végétaux vu l'abattage de plusieurs arbres et bosquets sur les parcelles concernées.

Le chemin du Pré-Cartelier doit être réaménagé et une requalification des espaces sur le domaine communal assurée.

Il n'existe pas de liaison piétonnière du chemin du Pré-Cartelier au parc Trembley. Le cheminement piéton prévu par le PLQ entre ceux-ci permet dès lors de renforcer le réseau de perméabilité douce dans le quartier.

Le site présente une faible pente, la ligne de pente étant perpendiculaire à l'avenue Giuseppe-Motta. Les constructions futures doivent s'adapter à cette dernière, de même que le parking souterrain.

## 3.3 Les enjeux

La densification de ce site permet de construire environ 60 logements et 500 m<sup>2</sup> d'activités le long de l'avenue Giuseppe-Motta.

La circulation et le stationnement automobiles générés par ce projet impacteront peu le quartier qui est bien desservi et bénéficie par ailleurs d'arrêts de transports publics à proximité. Le chemin du Pré-Cartelier doit être réaménagé pour être agrandi et pour améliorer la qualité de l'espace rue.

Le nouveau projet doit porter une attention particulière à la mise en œuvre d'espaces extérieurs de qualité avec des plantages et des cheminements piétonniers permettant une perméabilité dans le secteur, notamment une liaison avec le parc Trembley. Un espace central destiné aux futurs habitants doit être créé entre les bâtiments, à l'abri des nuisances du trafic automobiles et en lien avec le parc Trembley.

Un alignement du bâti est demandé le long de l'avenue Giuseppe-Motta, continuant l'alignement existant sur rue à l'est du secteur. Le bâtiment A situé dans l'aire d'implantation se trouvant le long de l'avenue Giuseppe-Motta doit comprendre au rez-de-chaussée des activités afin d'animer la vie du quartier.

### 3.4 Les scénarios de développement

Plusieurs scénarios ont été étudiés, notamment celui de reprendre l'implantation actuelle caractérisant les immeubles implantés perpendiculairement à l'avenue Giuseppe-Motta, à l'est du PLQ.



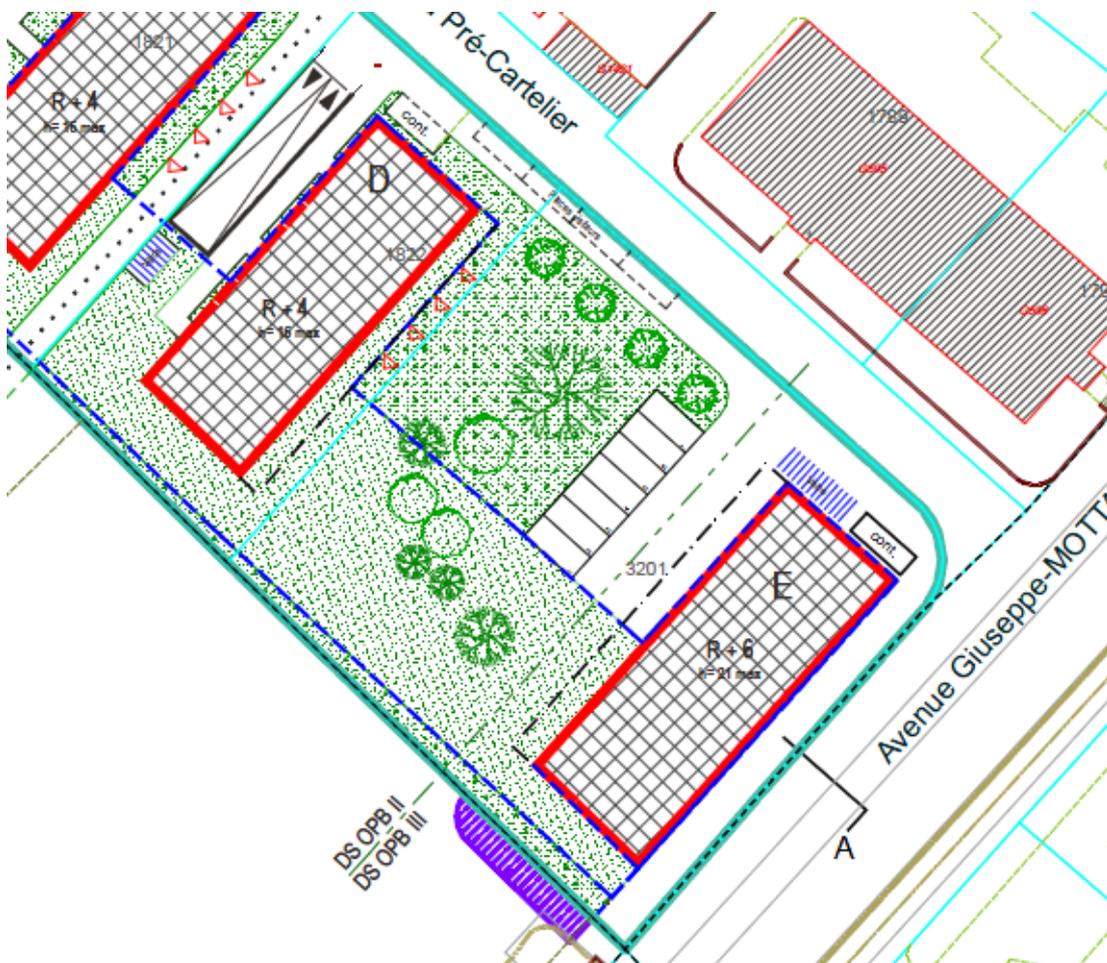
Cette implantation n'est toutefois pas judicieuse dans le cas du présent PLQ, dans la mesure où une seule barre peut être implantée dans le périmètre, générant deux espaces collectifs de petite taille et soumis aux nuisances de l'avenue Giuseppe-Motta. Or, il est préférable de dégager un seul espace central entre le bâti et de ne pas le scinder. De plus, du point de vue opérationnel, la construction d'un bâtiment sur deux parcelles, avec des échéances de construction différentes selon les propriétaires, risque de bloquer le démarrage de l'opération.

Dans le cadre de l'élaboration du PLQ N° 29'709, plusieurs variantes avaient été étudiées, qui ont été analysées une nouvelle fois dans le cadre de l'élaboration du présent PLQ. La première, notamment, portait sur la création d'un bâtiment en forme de L le long de l'avenue Giuseppe-Motta et d'un bâtiment (D) perpendiculaire au chemin du Pré-Cartelier.

Cette variante n'a toutefois pas été retenue, car elle réduit fortement l'espace entre les volumes bâtis et réduit le dégagement visuel avec le parc Trembley.

La deuxième variante est celle sur laquelle les architectes se sont basés pour la dépose des DD N° 104'273 et N° 105'785. Elle portait sur une implantation de bâtiments parallèlement à l'avenue Giuseppe-Motta. Elle a servi de base à l'élaboration du présent PLQ.

Dans l'intervalle, le PLQ lors de l'enquête technique, impliquait la création de servitudes de distances et vues droites sur la parcelle voisine N° 4575, propriété de la Ville de Genève. Cette dernière, souhaitant préserver la constructibilité de son terrain, n'a pas accepté d'entrer en matière sur la constitution de ces servitudes de distances et vue droites. Le PLQ a dû être adapté.



# 4. Projet

## 4.1 Le parti d'aménagement retenu

Il est proposé deux aires d'implantation perpendiculaires au chemin du Pré-Cartelier, ce qui permet de créer ainsi entre elles un espace généreux et protégé des nuisances sonores et du trafic routier provenant de l'avenue Giuseppe-Motta.

L'objectif, du point de vue de la densification, est de répondre à l'ID préconisé par le PDCn 2030 pour ce secteur et par l'art. 2A LGZD pour la zone de développement 3, soit un ID minimal de 1.8. Ce projet de PLQ a ainsi un ID de 2.15.

Le bâtiment A, prévu dans l'aire d'implantation le long de l'avenue Giuseppe-Motta, doit être aligné sur sa façade sud avec celle des bâtiments voisins et a un gabarit maximum de R+7. Cette implantation rend également possible un rez-de-chaussée affecté à des activités qui donnent sur l'avenue Giuseppe-Motta, tout comme le bâtiment situé en face.

Le bâtiment B, prévu dans l'aire d'implantation la plus éloignée de l'avenue Giuseppe-Motta, a un gabarit maximum de R+5.

Les logements prévus dans les bâtiments à construire dans les aires d'implantation, bénéficient d'un ensoleillement maximum.

Le parking souterrain n'a qu'un seul accès sur le chemin du Pré-Cartelier.

La localisation de la rampe doit tenir compte du bâtiment existant sur la parcelle N° 3201. En effet, le bâtiment B va vraisemblablement être construit dans une première étape et ne peut attendre sur la démolition du bâtiment existant.

Le fait de prévoir deux aires d'implantations parallèles à l'avenue Giuseppe-Motta permet de créer entre elles un espace libre généreux. Celui-ci est destiné aux futurs habitants et est ainsi isolé des nuisances liées au trafic automobiles de l'avenue Giuseppe-Motta. La position du bâti projeté permet de laisser un maximum de dégagement visuel sur le parc Trembley.

Afin de créer des aires d'implantations de forme rectangulaire le long de l'avenue Giuseppe-Motta et de permettre plusieurs gabarits possibles pour les constructions futures, les bâtiments conçus selon la hauteur maximale devront décaler leur dernier étage le long de la parcelle N°4'575. En effet, l'application de la loi sur les constructions et les installations diverses (LCI L 5 05) ne permet pas de construire sur toute la longueur un bâtiment de R+7 dans l'aire d'implantation A et de R+5 dans l'aire d'implantations B.

Un tel décalage pourra permettre la création de terrasses orientées sur le parc Trembley avec un ensoleillement optimal.

Une servitude de passage public à pied est aussi créée au nord du périmètre pour générer une liaison entre le parc Trembley et le chemin du Pré-Cartelier, dans le prolongement du chemin du Point-du-Jour.

Le bâtiment A est en relation directe avec le sol alors que celui prévu dans l'aire d'implantation la plus éloignée de l'avenue Giuseppe-Motta (bâtiment B), destiné uniquement au logement, est surélevé par rapport au terrain modifié afin de préserver l'habitabilité des logements.

## 4.2 Les principes réglementaires

1. Un alignement avec le bâti existant le long de l'avenue Giuseppe-Motta.
2. Une percée visuelle du chemin du Pré-Cartelier sur le parc Trembley.
3. Une servitude de passage public à pied et cycles au nord du projet.
4. Des activités le long de l'avenue Giuseppe-Motta.



### Espaces extérieurs

L'organisation des espaces extérieurs esquissés sur le plan de PLQ doit faire l'objet d'une étude d'ensemble validée par les services concernés lors de la procédure d'autorisation de construire.

Toutefois, quelques éléments définissent la base de conception:

- la création d'une servitude de passage public réservée aux piétons et cycles,
- la création d'une cession gratuite au domaine public communal le long du chemin du Pré-Cartelier,
- le caractère non clôturé des espaces libres de construction,
- les espaces "extérieurs majoritairement végétal" doivent être composés majoritairement de prairie.
- les nouvelles plantations doivent: privilégier les essences végétales indigènes et être réalisées dès la construction des bâtiments prévus par le PLQ.

## Stationnement

Les places de stationnement à usage des habitants/employés se situent en souterrain. Les places de stationnement des visiteurs/clients se trouvent en surface. L'accès au domaine public se fait de manière à minimiser l'impact sur le trafic. Le dimensionnement de l'offre en stationnement pour les nouveaux habitants et emplois s'appuie sur le règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés, du 16 décembre 2015 (RSG L 5 05.10; RPSFP), entré en vigueur le 23 décembre 2015.

Ce règlement propose un découpage du territoire genevois en secteur avec, pour chacun d'eux, un ratio minimum de places par m<sup>2</sup> de surface brute de plancher (SBP) pour le logement, avec comme objectif de stationner les véhicules privés sur fonds privés et un ratio maximum de places par m<sup>2</sup> de SBP pour les activités, avec comme objectif de maîtriser les déplacements motorisés. Le périmètre du PLQ N°30'009 se situe dans le secteur II.

### A. En matière de logements:

- 1) Les ratios de stationnement pour les voitures dans le secteur II sont fixés par l'article 5, alinéa 1 RPSFP de la manière suivante :
  - minimum 0.5 place/100m<sup>2</sup> SBP pour les habitants ;
  - minimum 0 place/100m<sup>2</sup> SBP pour les visiteurs.

#### **Places voitures logements:**

##### **Habitants:**

Une surface de 5'946 m<sup>2</sup> au ratio de 0.5 place/100 m<sup>2</sup> de SBP de logement (article 5, alinéa 1 RPSFP), donne 30 places minimum pour les habitants.

##### **Visiteurs:**

Une surface de 5'946 m<sup>2</sup> au ratio de 0 place/100 m<sup>2</sup> de SBP de logement (article 5, alinéa 1 RPSFP), donne 0 place minimum pour les visiteurs.

**Soit un total de 30 places habitants et 0 place visiteurs.**

- 2) Les ratios de stationnement pour les deux-roues motorisés (2RM) dans le secteur II sont fixés par l'article 5, alinéa 8 RPSFP de la manière suivante :
  - minimum 0,1 place/100 m<sup>2</sup> SBP.

#### **Places deux roues motorisées:**

La surface de 5'946 m<sup>2</sup> de logement au ratio de 0.1 place/100 m<sup>2</sup> de SBP de logement (article 5, alinéa 8 RPSFP) donne un minimum de 6 places pour les logements)

- 3) Les ratios de stationnement pour les vélos dans le secteur II sont fixés par l'article 5, alinéa 9 RPSFP de la manière suivante :
  - minimum 1,5 place/100 m<sup>2</sup> SBP, dont environ 33% en surface.

#### **Places vélos :**

La surface de 5'946 m<sup>2</sup> de logement au ratio de à 1.5 place/100 m<sup>2</sup> de SBP de logement (article 5, alinéa 9 RPSFP), donne un minimum de 90 places vélos pour les logements.

### B. En matière d'activités:

- 1) Les ratios de stationnement pour les voitures dans le secteur II sont fixés par l'article 6 RPSFP de la manière suivante :

- 1.1) Pour le secteur tertiaire, les industries et l'artisanat (article 6, alinéa 2 RPSFP) :
- maximum 0.4 place/100 m2 SBP pour les employés ;
  - maximum 0 place/100 m2 SBP pour les clients ou visiteurs.

**Places voitures activités:**

**Employés:**

Une surface de 474 m2 au ratio de 0.4 place/100 m2 de SBP d'activités (article 6, alinéa 2 RPSFP), donne 2 places maximum pour les employés, ainsi qu'une place pour les personnes handicapées.

**Visiteurs:**

Une surface de 474 m2 au ratio de 0 case/100 m2 de SBP d'activités, donne 0 place maximum pour les visiteurs ou les clients.

**Soit un total de 2 places employés, 0 place visiteurs ou clients et 1 place pour handicapés**

- 2) Les ratios de stationnement pour les 2RM dans le secteur II sont fixés par l'article 6, alinéa 7 RPSFP de la manière suivante :
- maximum 1 place/200 m2 SBP.

**Places deux roues motorisées:**

La surface de 474 m2 d'activités au ratio de 1 place/200 m2 de SBP d'activités (article 6, alinéa 7 RPSFP) donne un maximum de 3 places pour les activités.

- 3) Les ratios de stationnement pour les vélos dans le secteur II sont fixés par l'article 6, alinéa 8 RPSFP de la manière suivante :
- minimum 1 place/200 m2 SBP

**Places vélos :**

La surface de 474 m2 d'activités au ratio de 1 place/200m2 de SBP d'activités (article 6, alinéa 8 RPSFP), donne un minimum de 3 places vélos pour les activités.

Foncier

Les parcelles privées sont grevées en charge de diverses servitudes de restriction d'affectation non contraignantes, mais pour la parcelle N°1822, de trois servitudes de restriction de bâtir contraignantes au bénéfice des autres parcelles du secteur. Les propriétaires privés devront donc négocier la levée de ces servitudes pour construire.



# 5. Processus décisionnel

## 5.1 Les décisions aux trois stades d'élaboration du PLQ

### Opportunité

Cette phase a été traitée dans le cadre de l'instruction de la DR N° 17'994 à la base du PLQ N° 29'709, qui a été élaboré en partie sur le même périmètre, adopté le 28 juillet 2011 et annulé le 21 août 2012 par la Cour de justice.

### La phase de projet urbain

Cette dernière a débuté avec la dépose des deux DD N°104'273 et la DD N° 105'785.

L'instruction de la DD N° 104'273 a suscité plusieurs demandes de compléments et de préavis défavorables de l'office de l'urbanisme et de la commune. Elle a été abandonnée.

Quant à la DD N° 105'785, l'office de l'urbanisme ne s'est pas prononcé sur cette dernière vu qu'il avait été décidé d'élaborer un PLQ sur le secteur.

En octobre 2014, l'office de l'urbanisme a débuté l'élaboration d'un PLQ sur les deux parcelles concernées par les DD.

## 5.2 La concertation

Le projet a été mené en consultant, en plusieurs étapes:

- les architectes et propriétaires concernés,
- la direction générale des transports et le service d'urbanisme de la Ville de Genève.

Une séance publique a eu lieu le 23 septembre 2015 avec le voisinage direct lors de laquelle les questions et remarques suivantes ont été formulées et ont reçu les réponses nécessaires:

- différence entre un projet de PLQ et un projet architectural,
- modalités d'interventions possibles sur le projet,
- justification de la réduction de la taille du périmètre,
- densité maximale,
- nombre de places de parking en surface et en sous-sol,
- quota de places de parkings par logement,
- impact sur la circulation automobile,
- prévisions pour les transports publics,
- impacts sur les jardins de Trembley,
- difficulté de relogement en villa en cas de vente.

En début d'année 2016 et avant l'enquête technique, le projet a évolué notamment en réduisant les gabarits, l'indice d'utilisation du sol et les taux de stationnement, en réduisant nombre de places de parking en surface et en sous-sol.

En août dernier, une séance supplémentaire a eu lieu avec la présidente de l'association Point du Jour et le président de Pic-Vert, M. Gottschall. Ces derniers discutent toujours l'indice de densité et les gabarits jugés trop élevés par rapport au quartier existant. Néanmoins, la densité proposée répond à la planification cantonale et le projet est conforme à la loi sur les constructions et les installations diverses (LCI). Des critères concernant la cohérence et la qualité architecturales ont été ajoutés au règlement.

## 6. Mise en œuvre

### 6.1 Les requêtes en autorisation de construire

Lors de l'enquête technique, certains services ont formulé des demandes à mettre en œuvre au moment de la requête en autorisation de construire:

#### **Service d'urbanisme de la Ville de Genève:**

L'installation de gestion de déchets est à la charge du requérant. Elle doit respecter le "cahier des charges pour la construction des écopoints" de la ville de Genève. Les requérants doivent porter une attention particulière à la mise en œuvre afin que les camions de levée des déchets ne circulent pas au-dessus des dalles de sous-sol et que les manœuvres soient réduites.

#### **Office cantonal du logement et de la planification foncière:**

- les logements doivent respecter les pratiques PA/SI/037.01 en matière de typologies et PA/SI/005.03 relatives aux loyers maximums - admissibles par pièce,
- des mesures d'économies doivent être réalisées pour tous les éléments de construction, notamment la structure, les sous-sols, l'enveloppe, les équipements et les aménagements extérieurs,
- le respect du Règlement d'exécution de la loi générale sur le logement et la protection des locataires (RGL-I 4.05.01), notamment en ce qui concerne les minimas des équipements sanitaires, des armoires, des locaux communs, des locaux vélos-poussettes et des buanderies,
- les aménagements extérieurs dont la déchetterie, la rampe d'accès au sous-sol, ainsi que le garage hors assiette, sont des infrastructures communes aux deux immeubles et doivent faire l'objet d'une convention,
- le coût de ces infrastructures doit être identifié et réparti au prorata de la SBP pour les aménagements extérieurs et selon le nombre de places de parc attribué à chaque catégorie pour la rampe et le garage hors assiette.

## **Service de l'environnement:**

### **Protection de l'air et du climat:**

- appliquer la directive Air Chantier lors de la phase de réalisation.
- avoir recours à un concept énergétique limitant les émissions polluantes.

### **Protection contre le bruit:**

S'assurer que dans les futures procédures, les solutions permettant le respect de l'article 31 al.1 OPB soit définies et mises en œuvre, c'est-à-dire disposer les locaux à usage sensible au bruit sur le côté du bâtiment opposé au bruit; ou prendre des mesures de construction ou d'aménagement susceptibles de protéger le bâtiment contre le bruit.

### **Déchets et substances dangereuses pour l'environnement:**

- joindre à la demande d'autorisation, pour les parties du bâtiment concernées par les travaux, une attestation de présence ou d'absence de substances dangereuses, à savoir l'amiante (pour les bâtiments construits avant 1991) et les PCB (pour les bâtiments construits entre 1955 et 1975),
- retirer les matériaux contenant de l'amiante conformément à la directive CFST 6503 (version décembre 2008),
- assainir les éléments qui contiennent de l'amiante sous une forme faiblement agglomérée par une entreprise spécialisée reconnue par le STEB, dont la liste figure sur internet (<http://www.ge.ch/steb>),
- réaliser des prélèvements des joints de dilation entre les éléments en béton, des transformateurs et des condensateurs électriques et les analyser en laboratoire pour déterminer leur teneur en PCB,
- éliminer les éléments dont la teneur en PCB est supérieur à 50 ppm en tant que déchets spéciaux conformément à l'ordonnance fédérale sur le mouvement des déchets (OMoD, du 22 juin 2005),
- assainir les joints de dilatation contenant des PCB conformément aux directives publiées par l'OFEFP dans le document VU-4013-F "*PCB dans les masses d'étanchéité des joints*".
- étudier les possibilités techniques, architecturales ou paysagères permettant de minimiser, de manière générale, la mise en décharge de matériaux d'excavation propres et d'atteindre un bilan "déblais-remblais" neutre ou, du moins, de s'en approcher le plus possible,
- maintenir une vision d'ensemble, non seulement pour coordonner les besoins en emplacements pour les stockages temporaires et les installations nécessaires, mais également pour concrétiser les possibles synergies entre les différents chantiers de réalisation (démolition y comprise) du PLQ,
- indiquer, pour toute demande de permis de démolir, la qualité et la quantité des déchets qui seront produits ainsi que les filières d'élimination et de valorisation prévues,
- indiquer, lors de la première demande de permis de construire découlant de ce PLQ, la qualité et la quantité des déchets qui seront produits ainsi que les filières d'élimination et de valorisation prévues. Ce document doit être complété avec un concept de gestion des matériaux d'excavation pour la totalité du PLQ avec la mention des filières d'évacuation concrètes,

- indiquer, pour toute demande de permis de construire successive, la qualité et la quantité des déchets qui seront produits, ainsi que les filières d'élimination et de valorisation prévues. Le concept de gestion des matériaux d'excavation pour la totalité du PLQ doit, si nécessaire, être mis à jour,
- mettre en place le nouveau écopoint pour l'arrivée des premiers habitants. Le GESDEC – secteur déchets rappelle qu'une des actions du Plan de Gestion des Déchets 2014-2017 (PGD 14) concerne l'amélioration de la collecte des déchets de cuisine des ménages,
- vérifier avec la commune les modalités de gestion des déchets urbains produits par les activités prévues. Le GESDEC – secteur déchets rappelle qu'une des actions du PGD 14 concerne la suppression des tolérances communales pour la collecte des déchets urbains des entreprises.
- le canton a pour objectif de promouvoir l'utilisation des matériaux recyclés dans la construction, le secteur déchets du GESDEC invite à intégrer cet objectif dans ce projet.

### **Protection des sols**

- les surfaces de sol naturel, conservé ou reconstitué doivent correspondre au minimum à 30% de la surface totale du PLQ,
- reconstituer des sols naturels à deux couches (horizons A et B) pour les surfaces de sols des espaces verts hors surfaces sur dalles,
- il existe en effet trois raisons principales pour reconstituer des sols à deux couches:
  - recréer des sols proches de leur état naturel de sorte qu'ils soient à même d'assurer leurs fonctions, par exemple l'infiltration des eaux pluviales ou le bon développement de la végétation,
  - valoriser autant que possible cette ressource précieuse qu'est le sol,
  - réserver les volumes disponibles pour le stockage définitif en décharge pour des matériaux non valorisables.

### **Services industriels de Genève:**

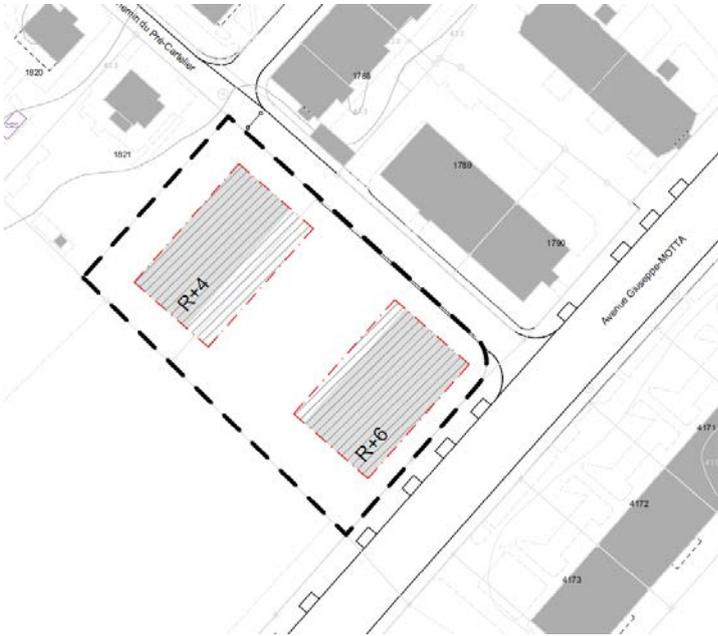
Des canalisations BT existent dans le périmètre, leur maintien en exploitation est nécessaire et leur protection doit être assurée en accord avec les SIG. Tout déplacement et protection des canalisations entrant en conflit avec les aménagements prévus existants doit faire l'objet d'un accord préalable avec les SIG. Un emplacement pour coffret de distribution des SIG est à réserver et à soumettre aux SIG. Les promoteurs doivent prendre contact avec les SIG pour l'établissement du réseau d'alimentation local et pour l'emplacement du coffret de distribution. Toutes les conventions de servitude pour l'implantation de coffret et de passage pour canalisations doivent être négociées lors de l'étude des projets.

### **Service de la promotion économique:**

Une place de livraison doit être prévue.

## 6.2 L'interprétation du plan

Proposition de deux bâtiments en longueur le long de l'avenue Giuseppe-Motta:



Proposition d'implantation en plots, type "villa urbaine" laissant des adaptations possibles en fonction de l'image directrice qui sera développée au nord:





