

PLAN LOCALISÉ DE QUARTIER N° 30049

VILLE DE GENÈVE – SECTION PETIT-SACONNEX
RUE DE BOURGOGNE



RAPPORT EXPLICATIF – JANVIER 2024

Adopté par le Conseil d'Etat le 16 octobre 2024

TABLE DES MATIÈRES

| | |
|--|-----------|
| 1. Introduction | 1 |
| 2. Contexte | 2 |
| 2.1 Description succincte..... | 2 |
| 2.2 Planifications directrices | 4 |
| 2.3 Modification des limites de zones..... | 7 |
| 3. Présentation des études préalables | 8 |
| 3.1 La chronologie des études | 8 |
| 3.2 Le diagnostic..... | 9 |
| 3.3 Les enjeux | 13 |
| 3.4 Les scénarios de développement..... | 14 |
| 4. Projet | 17 |
| 4.1 Le parti d'aménagement retenu..... | 17 |
| 4.2 Commentaires des dispositions du plan et règlement..... | 26 |
| 5. Processus décisionnel..... | 32 |
| 5.1 Les décisions aux trois stades d'élaboration du PLQ..... | 32 |
| 5.2 La concertation | 32 |
| 5.3 Procédure d'adoption du projet de PLQ | 34 |
| 6. Mise en œuvre | 34 |
| 6.1 Les requêtes en autorisation de construire | 34 |

1. INTRODUCTION

D'initiative municipale, le plan localisé de quartier (PLQ) N° 30049 se situe sur le territoire de la Ville de Genève, section Petit-Saconnex, dans un périmètre délimité par la rue de Bourgogne, la route des Franchises, l'avenue Soret et la rue du Dauphiné.

Il se situe entièrement en zone de développement 3 depuis le 25 novembre 2016, date de l'adoption par le Grand Conseil de la modification des limites de zones (MZ) N° 29986-155. Par conséquent, ce secteur d'urbanisation est soumis aux règles de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957 (RSG L 1 35 ; LGZD), qui stipule que la délivrance d'autorisations de construire est subordonnée à l'approbation préalable par le Conseil d'Etat d'un plan localisé de quartier.

Le dossier du PLQ N° 30049 se compose des documents suivants :

- **le plan** illustre graphiquement la traduction règlementaire du parti d'aménagement retenu, il est composé d'un volet « aménagement » et d'un volet « équipement, contraintes et domanialités » et de coupes, ainsi que d'un schéma de répartition des droits à bâtir ;
- **le règlement** consiste en règles écrites qui peuvent préciser ou compléter les éléments portés au plan ;
- **le cahier des principes d'aménagement des espaces libres**, daté du 5 janvier 2024, explicite les objectifs relatifs aux aménagement des espaces libres et fixe les dispositions impératives à respecter dans les futurs projets de construction ;
- **le concept énergétique territorial (CET) N° 2018-01** établi conformément à la loi sur l'énergie, du 18 septembre 1986 (RSG L 2 30 ; LEn), a été mis à jour et validé par l'office cantonal de l'énergie le 11 septembre 2020. Ce document fournit les recommandations énergétiques pour les futurs projets de construction et identifie les mesures de planification permettant de garantir la valorisation des énergies renouvelables et locales ;
- **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, le contexte 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. Il précise également les recommandations organisationnelles, architecturales et paysagères du PLQ. C'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 PLQ, à savoir : le règlement, le plan et le cahier des principes d'aménagement.

2. CONTEXTE

2.1 Description succincte

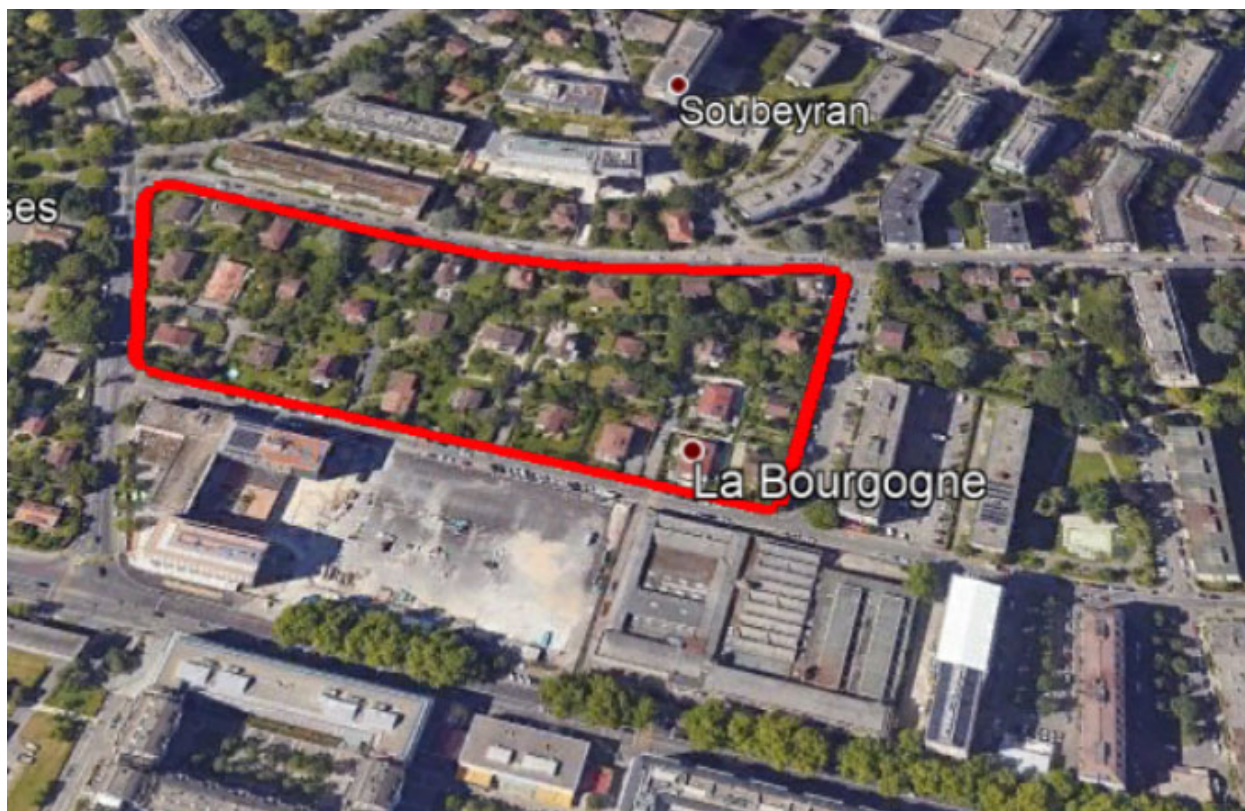
Le périmètre du PLQ N° 30049 se situe sur la section Petit-Saconnex du territoire de la Ville de Genève. Il est délimité au nord par l'avenue Soret, à l'est par la rue du Dauphiné, au sud par la rue de Bourgogne et à l'ouest par la route des Franchises.

Il est constitué des 39 parcelles suivantes : n^{os} 1167, 1168, 1170, 1171, 1172, 1173, 1174, 1175, 1176, 1177, 1178, 1180, 1181, 1182, 1183, 1184, 1185, 1186, 1189, 1190, 1191, 1192, 1194, 1195, 1196, 1197, 1201, 1202, 2318, 2319, 2885, 2886, 2923, 2924, 5089, 5090, 5091, 5092 et 5435, feuille cadastrale n° 33.

Le terrain, en légère déclivité en direction de l'est, présente un parcellaire composé de parcelles de taille modeste, dont les surfaces varient entre 245 et 1'748 m², pour une moyenne d'environ 1'000 m². Il est caractéristique de la zone 5 et représente une surface totale valorisable de 33'487 m².

Le bâti existant s'est développé à partir des années 1930 avec la construction de villas. Dans les années 1940, sa représentation sur les cartes géographiques de la Ville de Genève, apparaissait déjà presque sous sa forme actuelle.

La trentaine de villas actuellement présentes sur le périmètre – anciennement occupé par un parc des sports – ont, pour la plupart, été construites dans les années 1930 (19 villas) et 1950 (11 villas), à l'exception de quatre d'entre elles, plus récentes, datant des années 2000. Une végétation représentative des tissus pavillonnaires s'est développée principalement le long des limites de propriétés.



Vue du périmètre du PLQ; source SITG - orthophotos 2019

Ce périmètre bénéficie d'une situation privilégiée en termes d'accessibilité, avec quatre lignes de transports collectifs (TC) passant par l'avenue de Châtelaine et la route des Franchises, et permettant de relier le centre-ville et l'aéroport. Le centre commercial des Charmilles est par ailleurs situé à quelques centaines de mètres.

En ce qui concerne les infrastructures scolaires, le quartier dispose de l'école de l'Europe au sud-est, de l'école de Vieusseux au nord, de l'école de culture générale (ECG) Henry-Dunant et sa salle omnisports au nord-ouest dans le quartier des Franchises, ainsi que du collège et école de commerce (CEC) Nicolas-Bouvier à 15 minutes à pied ou 10 minutes en TC. Un équipement de quartier comprenant une crèche et un espace de quartier est également disponible à une courte distance, à la rue de Lyon 99.

À l'angle de la rue du Dauphiné et de l'avenue Soret, une réserve foncière destinée à un futur équipement public est en outre située à proximité directe du périmètre du PLQ.

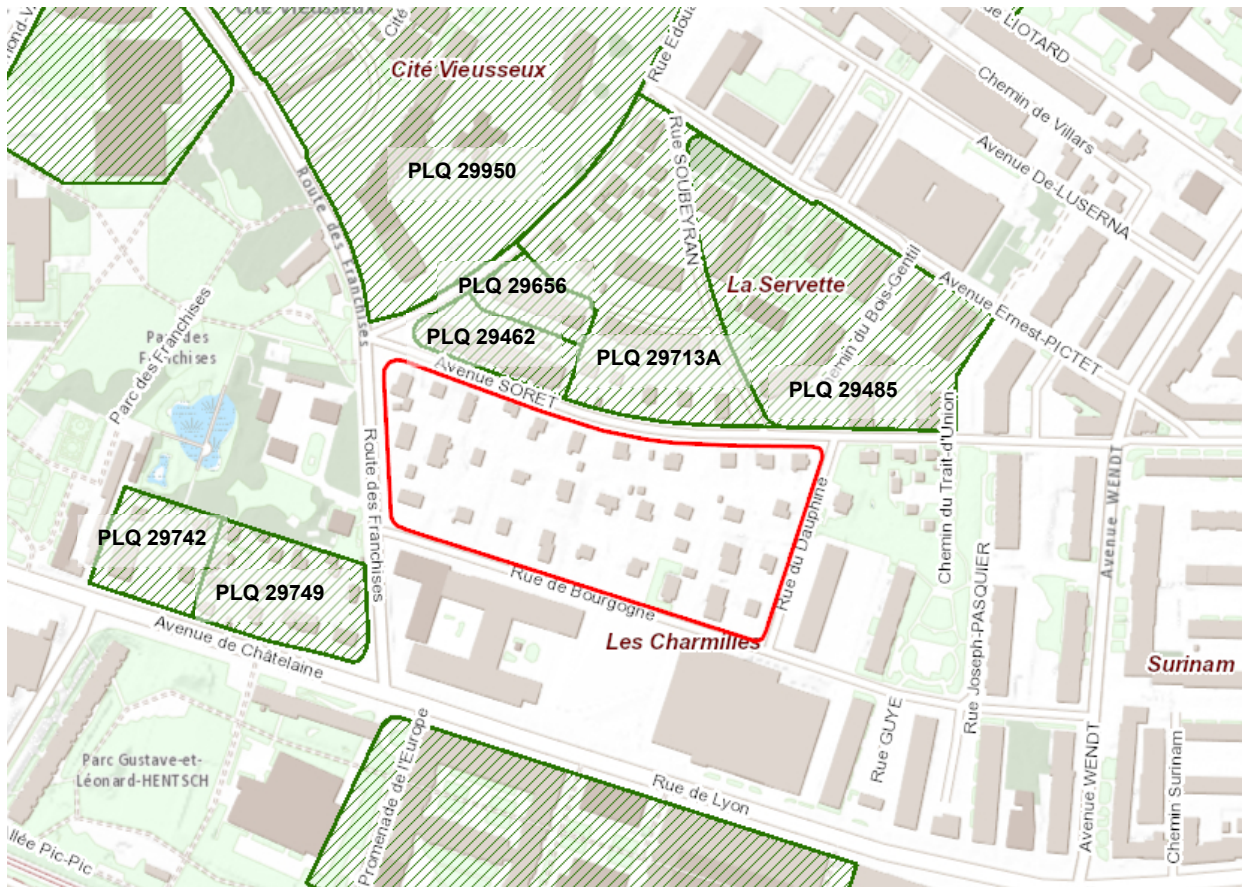
Au sud, de l'autre côté de la rue de Bourgogne, l'ancienne usine Hispano-Suiza a été démolie pour laisser place à un immeuble d'activités.



Périmètre du PLQ en limite de la zone urbanisée

Au nord de l'avenue Soret et à l'ouest de la route des Franchises, la réalisation de plusieurs plans localisés de quartier déjà adoptés par le Conseil d'Etat contribuent au développement d'une zone résidentielle. Il s'agit des PLQ suivants, listés dans un ordre d'est en ouest :

- N° 28485 situé à Croix-Bois-Gentil, adopté le 27 septembre 1993 ;
- N° 29713A situé avenue Soret, rue Edouard-Rod, adopté le 29 août 2012 ;
- N° 29656 situé à la rue Edouard-Rod, adopté le 3 septembre 2008 ;
- N° 29462 situé à l'avenue Soret, adopté le 27 août 2006 ;
- N° 29950 situé route des Franchises, rue Edouard-Rod (Cité-Vieusseux), adopté le 2 septembre 2015 ;
- N° 29749 situé à l'angle de l'avenue de Châtelaine avec la route des Franchises, adopté le 21 février 2018 ;
- N° 29742, situé à l'avenue de Châtelaine, adopté le 16 mai 2012.



Périmètres des PLQ voisins

2.2 Planifications directrices

2.2.1 Planification cantonale

Le présent PLQ est conforme au Plan directeur cantonal (PDCn) 2030 adopté par le Grand Conseil le 20 septembre 2013 et approuvé par le Conseil fédéral le 29 avril 2015, qui identifie ce secteur pour une densification par modification de zone (MZ).

La carte du schéma directeur cantonal du PDCn 2030 renvoie à la fiche de mesures A03 intitulée « *Etendre la densification de la zone villas par modification de zone* » qui décrit spécifiquement les actions à entreprendre pour développer les secteurs en zone villas, situés en périphérie de la couronne urbaine ou le long des voies structurantes, bien desservis par les transports publics et ayant un niveau d'infrastructures et d'équipements suffisant.

La 1^{ère} mise à jour du PDCn 2030, adoptée par le Grand Conseil le 10 avril 2019 et approuvée par le Département fédéral de l'environnement, des transports, de l'énergie et de la communication (DETEC) le 18 janvier 2021, n'a pas modifié ces objectifs.

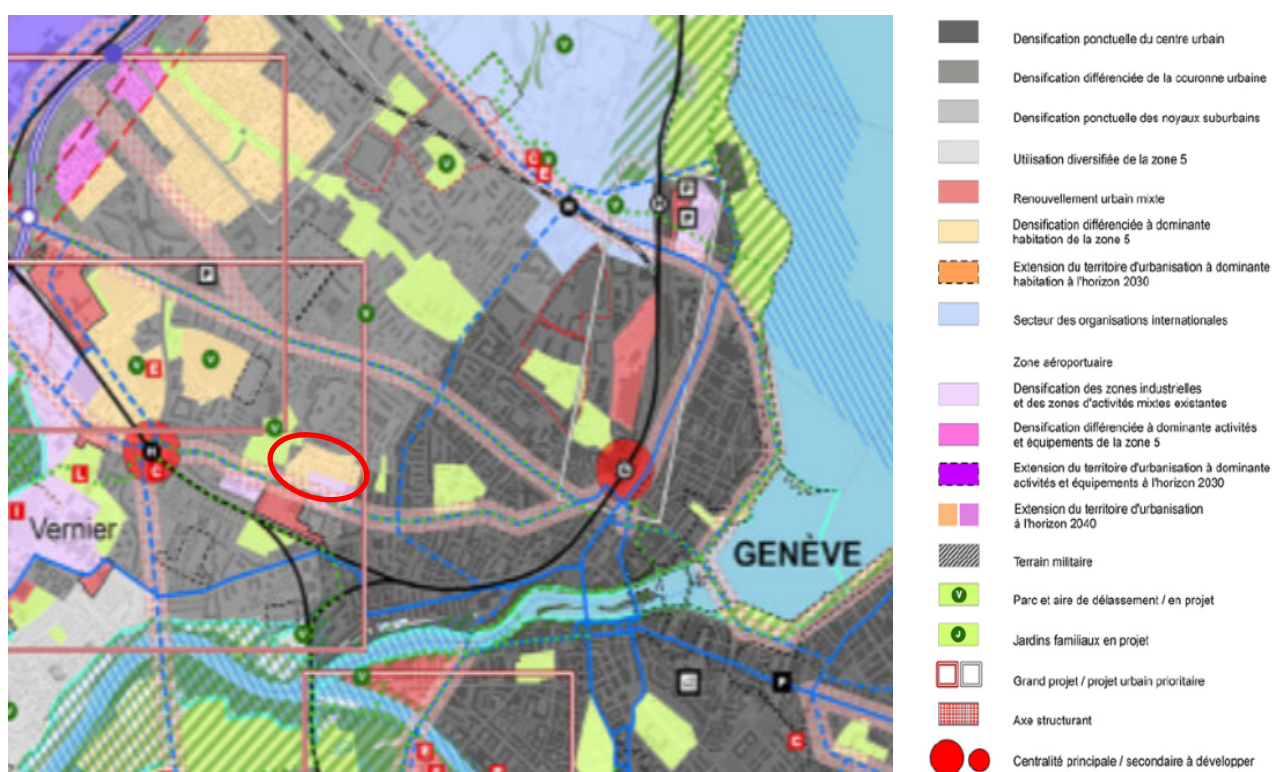
Les objectifs de densification de la zone villas par MZ sont les suivants :

- Densification forte de secteurs déjà bâtis ou en zone constructible, contribuant à une utilisation optimale des zones à bâtir et du sol ;
- Réalisation de quartiers denses dans des secteurs bien desservis par les transports publics ;
- Forte augmentation à moyen terme du parc de logements répondant aux divers besoins de la population ;
- Développement de la mixité sociale, générationnelle et fonctionnelle ;
- Qualité urbaine grâce à un projet d'ensemble coordonnant les opérations ;

- Création de quartiers durables, assurant de bonnes conditions de vie, sociales et environnementales ;
- Réalisation d'équipements publics et d'espaces publics d'intérêt cantonal ;
- Diminution des atteintes à l'environnement et à l'agriculture induites par l'étalement urbain, la périurbanisation diffuse et l'augmentation du trafic pendulaire ;
- Pour ce secteur, le PDCn 2030 prône une *densité intermédiaire*, soit un indice de densité (ID) minimal de 1.8 en zone de développement 3 et un indice d'utilisation du sol (IUS) minimum de 1.2.

Le présent PLQ concrétise les objectifs attendus par la planification, soit :

- Optimiser l'usage rationnel du sol à proximité des infrastructures de transport public ;
- Augmenter le nombre de logements et d'activités de proximité répondant aux besoins de la population, en développant de la mixité sociale ;
- Créer un quartier assurant de bonnes conditions de vie, sociales et environnementales en offrant aux futurs habitants une alternative à l'usage quotidien de la voiture.

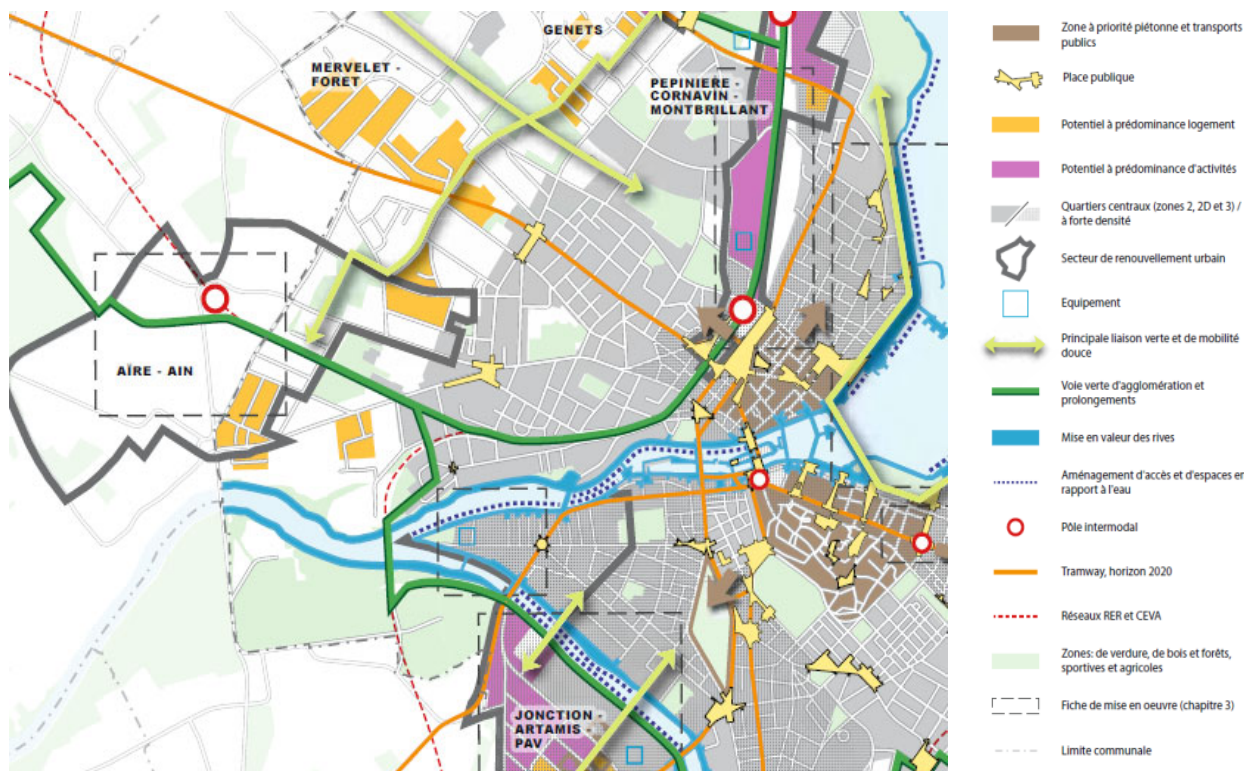


Extrait du PDCn 2030 mis à jour avec localisation du PLQ

Ce périmètre fait également partie du Grand Projet Châteline, décrit à la fiche de mesures P07.

2.2.2 Planification communale

Le Plan directeur communal (PDCoM) de la Ville de Genève, adopté par le Conseil municipal le 16 septembre 2009 et approuvé par le Conseil d'Etat le 14 octobre 2009, identifie également le périmètre comme devant faire l'objet d'un renouvellement urbain.



Extrait du PDCoM inscrivant le périmètre de Bourgogne dans un secteur de renouvellement urbain ayant un potentiel de densification à dominante de logements.



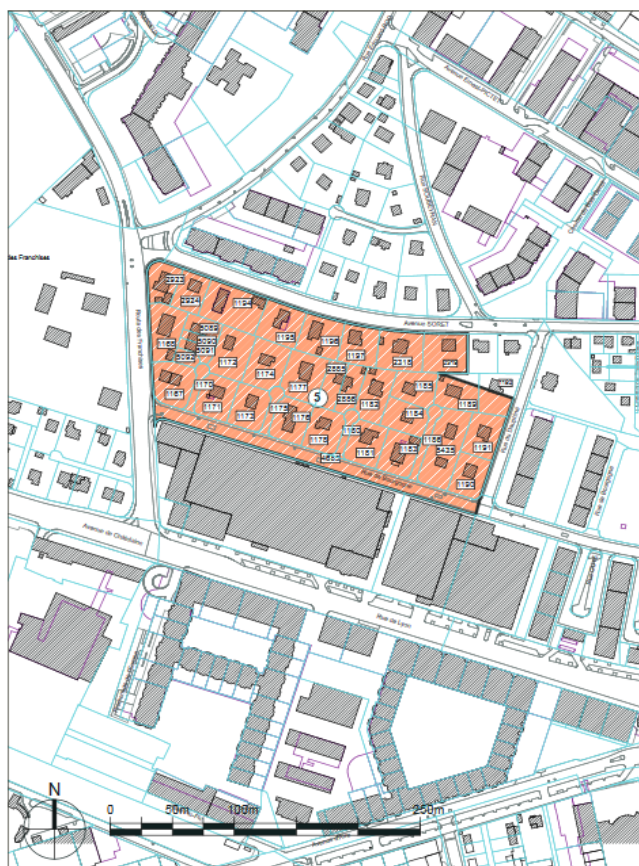
Extrait du plan directeur des chemins pour piétons de la Ville de Genève approuvé par le Conseil municipal le 26 novembre 2001 et par le Conseil d'Etat le 13 décembre 2004, prévoyant un réseau de desserte en limite du site sur lequel des mesures de modulation de la circulation peuvent être prises (zone 30, rue résidentielle, tronçon piéton, etc.).

2.3 Modification des limites de zones

La modification des limites de zones (MZ) N° 29986 concerne un périmètre situé entre la rue de Bourgogne, la route des Franchises et l'avenue Soret, portant sur les parcelles n°s 1167, 1168, 1170, 1171, 1172, 1173, 1174, 1175, 1176, 1177, 1178, 1180, 1181, 1182, 1183, 1184, 1185, 1186, 1190, 1191, 1194, 1195, 1196, 1197, 2318, 2885, 2886, 2923, 2924, 5089, 5090, 5091, 5092, 5435 et pour partie, n°s 1192, 1189, 2319 et dp 4685. Les parcelles n°s 1201 et 1202, et les parties restantes des parcelles n°s 1192, 1189 et 2319, situées à l'angle de l'avenue Soret et de la rue du Dauphiné, sont déjà sises en zone de développement 3 depuis 1957 et ne sont donc pas concernées par cette MZ.

Dressée par la Ville de Genève le 3 décembre 2013, cette modification de zone créant une zone de développement 3 a été adoptée le 25 novembre 2016 par le Grand Conseil. Conformément aux articles 43 et 44 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986 (RS 814.41 ; OPB), le degré de sensibilité (DS) III est attribué aux bien-fonds compris dans le périmètre de la zone de développement 3.

L'enquête publique, qui a eu lieu du 2 octobre au 1^{er} novembre 2015, a suscité deux lettres d'observations émanant de deux propriétaires. Le Conseil municipal de la Ville de Genève s'est prononcé favorablement sur le projet le 14 mars 2016. La procédure d'opposition, qui s'est déroulée entre le 31 mai et le 29 juin 2016, n'a donné lieu à aucune opposition.



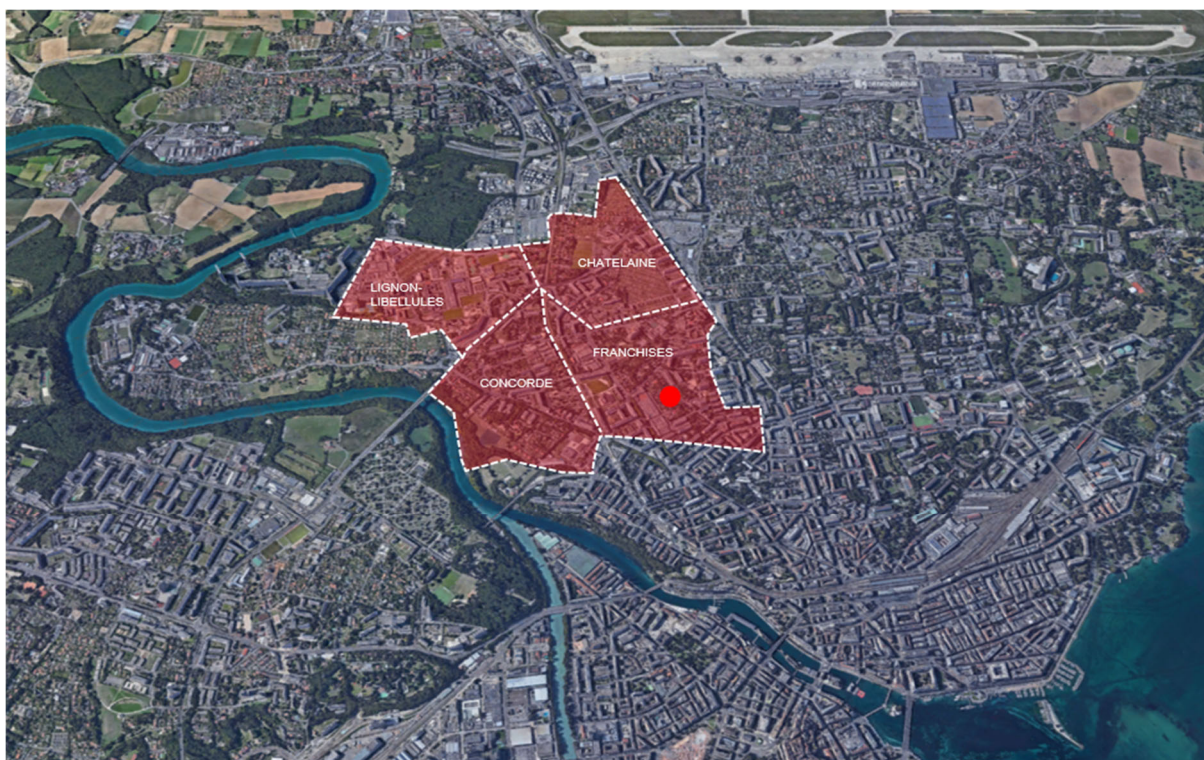
| REPUBLICHE ET CANTON DE GENEVE | | | |
|---|---|-------------------|--------|
| VILLE DE GENEVE | | | |
| Département des constructions et de l'aménagement | Service d'urbanisme | | |
| GENEVE | Feuille Cadastre : 33 | | |
| PETIT-SACONNEX | Parcelles N° : 1167, 1168, 1170, 1171, 1172, 1173, 1174, 1175, 1176, 1177, 1178, 1180, 1181, 1182, 1183, 1184, 1185, 1186, 1189, 1190, 1191, 1194, 1195, 1196, 1197, 2318, 2885, 2886, 2923, 2924, 5089, 5090, 5091, 5092, 5435 Pour partie: 1192, 1189, 2319, dp 4685 | | |
| Modification des limites de zones Rue de Bourgogne - route des Franchises - avenue Soret | | | |
| | Zone de développement 3 d.s. opb III | | |
| | Zone préexistante | | |
| Adopté par le Conseil d'Etat le : _____ Visa : _____ Timbres : _____ | | | |
| Adopté par le Grand Conseil le 25 novembre 2016 Loi N° 11920A | | | |
| Echelle 1 / 2500 | Date 02.12.2013 | | |
| | Dessin CR / SU-VGG | | |
| Modifications | | | |
| Index | Objet | Date | Dessin |
| | Synthèse de l'enquête technique | 21.04.2015 | CR |
| | Synthèse de l'enquête technique | 28.04.2015 | CR |
| | Synthèse de l'enquête technique | 14.05.2015 | CR |
| Code GIRBC | | Code épigraphique | |
| Secteur / Sous-secteur statistique | | VEG - PSX | |
| 23 - 35 - 090 | | | |
| Code Aménagement (Commune / Quartier) | | | |
| 155 | | | |
| Archives Internes | | Plan N° | Index |
| | | 29986 | |

Plan de la MZ N° 29986 créant une zone de développement 3

3. PRÉSENTATION DES ÉTUDES PRÉALABLES

3.1 La chronologie des études

Suite à l'identification par les planifications cantonale et communale des secteurs à densifier le long de l'avenue de Châtelaine, l'office de l'urbanisme, en collaboration avec les services de la Ville de Genève, a établi, en 2009, l'étude du Grand Projet Châtelaine dont le secteur Franchises intègre le périmètre faisant l'objet du présent PLQ.



Périmètre du Grand Projet (GP) Châtelaine subdivisé en quatre secteurs avec, dans le secteur Franchises, la position du site de Bourgogne, objet du présent projet de PLQ

Le site Bourgogne est le dernier périmètre dont le développement n'est pas encore planifié, raison pour laquelle la Ville de Genève a pris l'initiative d'élaborer le présent PLQ.

Il est à relever que dans le périmètre élargi tel que présenté à la fin du chapitre 2.1, sept PLQ en vigueur règlementent le développement du quartier. Les premières constructions sont en cours de réalisation.

Par ailleurs, le secteur voisin situé au sud de la rue de Bourgogne est en pleine mutation avec la démolition des usines Hispano et Fiat, qui a libéré d'importantes surfaces de terrains, sur lesquels la construction d'immeubles affectés majoritairement à des activités est en cours de réalisation.

Ainsi, ce projet de PLQ s'inscrit dans un secteur en profonde mutation ayant fait l'objet d'études à diverses échelles (CET, étude de mobilité, gestion des eaux, etc.).

3.2 Le diagnostic

3.2.1 Patrimoine bâti et naturel

Les bases légales sur la protection et la préservation du patrimoine bâti et naturel sont les suivantes : sur le plan fédéral, la loi sur la protection de la nature, du 1^{er} juillet 1966 (RS 451 ; LPN) et son ordonnance (RS 451.1 ; OPN), et sur le plan cantonal, la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites, du 4 juin 1976 (RSG L 4 05 ; LPMNS) et son règlement d'exécution (RSG L 4 05.01 ; RPMNS), le règlement sur la conservation de la végétation arborée, du 27 octobre 1999 (RSG L 4 05.04 ; RCVA), le règlement sur la protection du paysage, des milieux naturels et de la flore, du 25 juillet 2007 (RSG L 4 05.11 ; RPPMF), ainsi que la loi sur la faune, du 7 octobre 1993 (RSG M 5 05 ; LFaune) et son règlement d'application (RSG M 5 05.01 ; RFaune).

Pour ce qui relève du patrimoine construit, le PLQ tient notamment compte de l'inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS), mis à jour en mars 2023, ainsi que du recensement architectural du canton (RAC), selon son état d'avril 2023 concernant le patrimoine bâti.

L'ISOS définit trois niveaux de sauvegarde :

- L'objectif de sauvegarde A préconise la sauvegarde de la substance, autrement dit sauvegarder intégralement toutes les constructions, les installations et tous les espaces libres, ainsi que supprimer les interventions parasites qui dénaturent l'harmonie originelle du site.
- L'objectif de sauvegarde B préconise la sauvegarde de la structure en conservant la disposition et la forme des constructions et des espaces libres ainsi qu'en sauvegardant intégralement les caractéristiques et les éléments essentiels pour la structure du site.
- L'objectif de sauvegarde C cible la sauvegarde du caractère du lieu par le maintien de l'équilibre entre les constructions anciennes et nouvelles, ainsi que par la sauvegarde intégrale des éléments qui composent la substance bâtie originelle, essentielle à son identité.



Légende :

- Objectif de sauvegarde A
- Objectif de sauvegarde B
- Objectif de sauvegarde C

Extrait carte SITG, recensement ISOS

L'ISOS a fixé l'objectif de sauvegarde C pour le périmètre concerné de Bourgogne en lui reconnaissant certaines qualités spatiales. Il n'a par contre pas identifié de qualités historico-architecturales au site. En termes de spatialité, il est souligné l'intérêt des jardins arborés et l'inflexion de l'avenue Soret.

En raison de ces éléments, les bâtiments situés au nord du PLQ sont implantés de manière à suivre la courbe de cette avenue, reprenant et respectant ainsi sa géométrie. De plus, comme l'indique le cahier des principes d'aménagement des espaces libres accompagnant le PLQ, le projet prévoit de maintenir la végétation qui peut l'être, en dehors des aires d'implantation des futures constructions et des cheminements. La notion de jardin et de végétation de type domestique reprend ce principe de construire avec une partie de l'existant. Le parc/jardin du PLQ est issu l'unification de ces jardins. En conservant certaines haies, la trame du parcellaire actuel restera perceptible une fois que le PLQ sera entièrement réalisé.



Extrait carte SITG, RAC 2023

Aucune des constructions existantes sur le site ne fait l'objet de mesures de protection au sens de la LPMNS. De plus, dans le cadre du recensement effectué par le RAC, celui-ci n'a relevé la présence d'aucune maison intéressante et n'attribue qu'à quatre villas un intérêt secondaire.

En matière d'environnement, le canton attache une grande importance à la préservation et au développement du patrimoine naturel. Il mesure dans ce cadre les impacts environnementaux des projets.

Concernant la biodiversité, le périmètre considéré n'est pas constitutif d'un biotope d'importance locale au sens du droit fédéral. Néanmoins, afin de favoriser la biodiversité dans toute la mesure du possible, une attention particulière est apportée à la flore et à la faune existantes, comme stipulé dans le règlement et dans le cahier de des principes d'aménagements extérieurs des espaces libres. L'arborisation existante en bon état sanitaire est, par principe, maintenue. Le projet prévoit de la compléter et de compenser les abattages indispensables à la réalisation des nouvelles constructions. Ces abattages seront par conséquent limités au strict nécessaire. Par ailleurs, des mesures pour les phases de chantier devront être prises afin de protéger l'arborisation existante maintenue. Des aménagements favorables à la petite faune seront également mis en place afin d'aider les animaux déjà présents sur le site à y rester.

En ce qui concerne la végétation, le cahier des principes d'aménagement des espaces libres définit le mode de transformation du site et s'attache à maintenir son caractère de jardin. La végétation existante, dont les arbres majeurs (cèdre, tilleul), située hors des aires d'implantation des bâtiments est maintenue et participe à la préservation de la biodiversité et à l'identité du site.

En matière de gestion de l'eau, le projet prévoit l'infiltration, la rétention et la redistribution de l'eau à la végétation située dans le parc/jardin, avec notamment la création d'un point d'eau (zone humide inondable) comme relais dans le maillage vert et bleu à plus large échelle. L'entretien du parc/jardin sera différencié : certaines surfaces seront entretenues de façon

intensive, de façon à pouvoir être utilisées comme espaces de détente, et d'autres seront gérées de manière extensive, soit laissées dans un état plus naturel afin de favoriser les déplacements et la reproduction de la faune terrestre et volante.

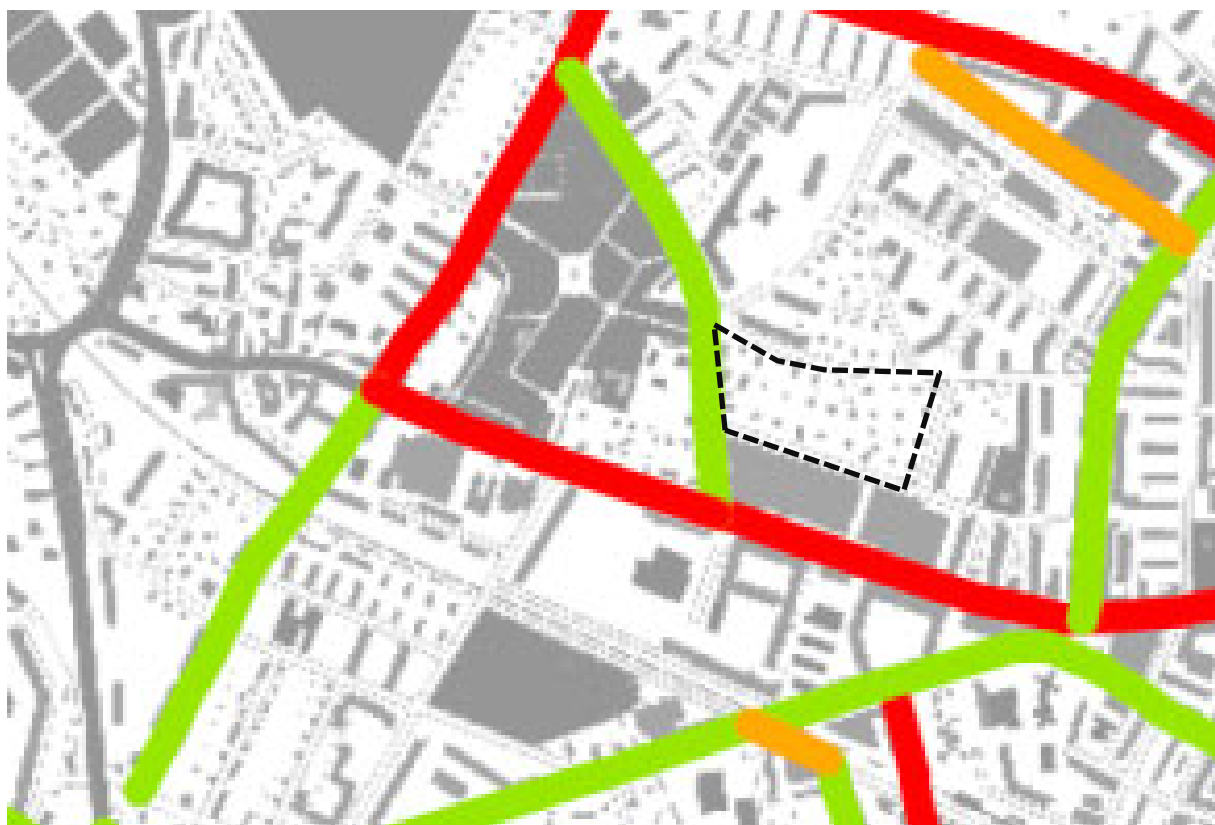
La localisation des constructions en périphérie du site permet de préserver une surface totale de pleine terre qui représente plus de 60 % de la surface du PLQ. Le maintien d'un espace central d'un seul tenant permet la conservation d'une part importante de la végétation existante nécessaire à la prise en compte de la biodiversité, du cycle naturel de l'eau mais aussi de la lutte contre les îlots de chaleur.

Les inventaires de protection du patrimoine (ISOS, RAC) ainsi que la LPMNS soulignent le grand intérêt à préserver des bâtiments ou des structures paysagères, d'où la nécessité d'implanter les futures constructions le long des rues, de créer un parc/jardin au centre pour maintenir au maximum la végétation et la faune existantes.

3.2.2 Protection contre le bruit

Les principales dispositions légales concernant la protection contre le bruit sont la loi sur la protection de l'environnement, du 7 octobre 1983 (RS 814.01 ; LPE), et l'OPB, toutes deux étant des bases légales fédérales. En application des articles 43 et 44 OPB, le PLQ attribue les degrés de sensibilité au bruit (DS) II et III aux biens-fonds compris au sein de son périmètre de validité, selon ses indications.

Dans le cas du présent PLQ, le plan établit en effet une limite OPB au sud et à l'ouest du périmètre, au-delà de laquelle s'applique un DS III, soit en front des axes routiers que sont respectivement la rue de Bourgogne et la route des Franchises. De l'autre côté de la limite OPB, le solde du périmètre se voit appliquer le DS II, soit au cœur du PLQ. L'objectif visé est de développer deux secteurs différenciés avec, d'une part, l'affirmation d'un caractère urbain le long de la rue de Bourgogne et de la route des Franchises (DS III) et d'autre part, de donner à l'avenue Soret un caractère plus résidentiel, préservé des nuisances par la création de la « zone tampon » offerte par l'espace des jardins (DS II).



Extrait du cadastre du bruit du trafic routier dans le périmètre élargi du PLQ

Concernant les nuisances sonores, le cadastre du bruit du trafic routier indique, pour les DS II et III, un dépassement des valeurs limites d'immissions (VLI) de jour comme de nuit le long de l'avenue de Châtelaine (en rouge). Concernant la route des Franchises (en vert), les VLI sont dépassées uniquement la nuit. Le projet d'assainissement de cette dernière a d'ailleurs été validé par la commission de suivi des projets d'assainissement du bruit routier (PRASSOB). Les autres voiries (avenue Soret et rues du Dauphiné et de Bourgogne) sont des dessertes de quartier qui ne provoquent pas de nuisances sonores. Au nord du périmètre, l'aménagement de l'avenue Soret en zone 30 et sa végétalisation sont en cours d'études.

Avec ce projet d'urbanisation, les nuisances supplémentaires apportées n'auront pas pour effet un dépassement des valeurs limites, garantissant le respect des normes OPB tant pour les voisins que pour les futurs habitants du PLQ.

3.2.3 Protection de l'air

Les principales dispositions légales concernant la protection de l'air sont la LPE et l'ordonnance sur la protection de l'air, du 16 décembre 1985 (RS 814.318.142.1 ; OPair), toutes deux étant des bases légales fédérales. Les principaux polluants atmosphériques liés aux activités humaines (trafic, chauffage, industries) sont les oxydes d'azote (NOx), le dioxyde de carbone (CO2), l'ozone (O3) le dioxyde de soufre (SO2) et les particules fines (PM10). Dans le cas présent, ce sont avant tout les deux premiers polluants qui sont concernés (émissions liées à la combustion d'énergie fossile), en rapport avec le trafic et l'exploitation des bâtiments.

La charge de trafic supplémentaire que pourrait générer un projet d'urbanisation sur ce périmètre est trop minime pour influencer la valeur d'immissions de dioxyde d'azote (NO2). L'incidence du projet sera donc négligeable. Ce constat s'applique également aux autres polluants atmosphériques.

3.2.4 Energie

Le concept énergétique territorial (CET) N° 2018-01, mis à jour et validé par l'OCEN le 11 septembre 2020, a été établi en parallèle à l'élaboration du PLQ, conformément aux dispositions cantonales, soit la LGZD et la LEn.

En outre, la fiche A7 du PDCom fixe l'objectif de parvenir à 100 % d'énergies renouvelables pour le chauffage des immeubles appartenant à la Ville de Genève.

Lors de l'élaboration des projets de construction, et afin de limiter les émissions de CO2, il sera nécessaire d'évaluer les possibilités de recourir à des énergies renouvelables et à des choix constructifs favorisant les économies d'énergie.

3.2.5 Prévention des accidents majeurs

La prévention des accidents majeurs est régie par l'ordonnance sur la protection contre les accidents majeurs, du 27 février 1991 (RS 814.012 ; OPAM).

Le présent PLQ ne comprend pas d'équipement qui pourrait comprendre le stockage, l'utilisation ou le transport de produits pouvant potentiellement produire des accidents majeurs. Ainsi, ni le projet de PLQ, ni le contexte du périmètre élargi ne sont concernés par l'OPAM.

3.2.6 Protection des eaux

Les principales dispositions légales sont, au niveau fédéral, la loi fédérale sur la protection des eaux, du 24 janvier 1991 (RS 814.20 ; LEaux) et son ordonnance (RS 814.201 ; OEaux) et, sur le plan cantonal, la loi sur les eaux, du 5 juillet 1961 (RSG L 2 05 ; LEaux-GE), et son règlement d'exécution, du 15 mars 2006 (RSG L 2 05.01).

Concernant les eaux souterraines, aucune nappe superficielle ou profonde n'est située au droit du périmètre du PLQ. Celui-ci n'est par conséquent pas compris dans un secteur de protection des eaux.

Quant aux eaux de surface, aucun cours d'eau n'est présent à proximité du PLQ.

En matière d'évacuation des eaux, des collecteurs primaires d'eaux pluviales et d'eaux usées se trouvent à proximité des parcelles concernées par le PLQ. L'écoulement peut s'effectuer de manière gravitaire. Par ailleurs, avec plus de 60 % de surface maintenue en pleine terre, le site offre de bonnes qualités d'infiltration des eaux dans le sol.

3.3 Les enjeux

Tenant compte de la zone de développement 3 en vigueur sur le périmètre, l'enjeu principal de ce PLQ est la réalisation d'un nouveau quartier à prédominance de logements établissant un lien de qualité en continuité du tissu bâti la ville et profitant de la proximité directe des transports en commun. Ce nouveau quartier se doit d'être composé de logements, d'espaces extérieurs de qualité et être respectueux du caractère existant du lieu.

En cohérence avec les planifications territoriales cantonale et communale, le processus de développement, engagé dans le cadre de l'élaboration du présent PLQ, maintient le site dans son affectation initiale, soit le logement. Toutefois, suite à la modification de zone adoptée en 2016, les modalités et les conditions de mise œuvre du développement du site ont évolué. Ces changements autorisent le renouvellement du site avec le passage d'une forme d'habitat, la villa individuelle, à une autre, le logement collectif, et donnent à l'action urbanistique une réelle opportunité pour réinterroger les façons d'habiter et de vivre en ville à la lumière des enjeux contemporains, notamment sociaux et environnementaux.

En ce qui concerne le foncier, l'IUS fixé par le plan est de 1.6 pour l'ensemble du périmètre. Des servitudes croisées de restriction de droit de bâtir, d'affectations et d'industries grèvent des parcelles du périmètre du PLQ.

L'accessibilité au secteur en transports individuels motorisés est bonne car il est encadré par trois axes principaux du réseau routier et dispose aux alentours d'un nombre généreux de places de stationnement publiques et privées. L'accessibilité en transports collectifs (TC) y est excellente, avec 4 lignes de bus qui s'arrêtent à proximité et relient le secteur à l'agglomération genevoise. Il faut toutefois noter que l'impact du quartier sur le réseau routier structurant n'est aujourd'hui pas négligeable et il risque d'augmenter si les mesures adéquates ne sont pas prises afin de limiter la croissance du trafic individuel motorisé (TIM) et d'infléchir la part modale en faveur des transports publics et de la mobilité douce.

Avec un net report modal des TIM vers les TC et modes doux, le développement du quartier ne contribuera que légèrement à péjorer la situation aux carrefours des axes structurants. Il est donc stratégique de limiter la génération de trafic à la source, afin de conserver une certaine marge de sécurité.

Enfin, le plan prévoit la création de liaisons piétonnes en relation avec les quartiers environnants, qui donneront au site une perméabilité qui lui fait à ce jour cruellement défaut.

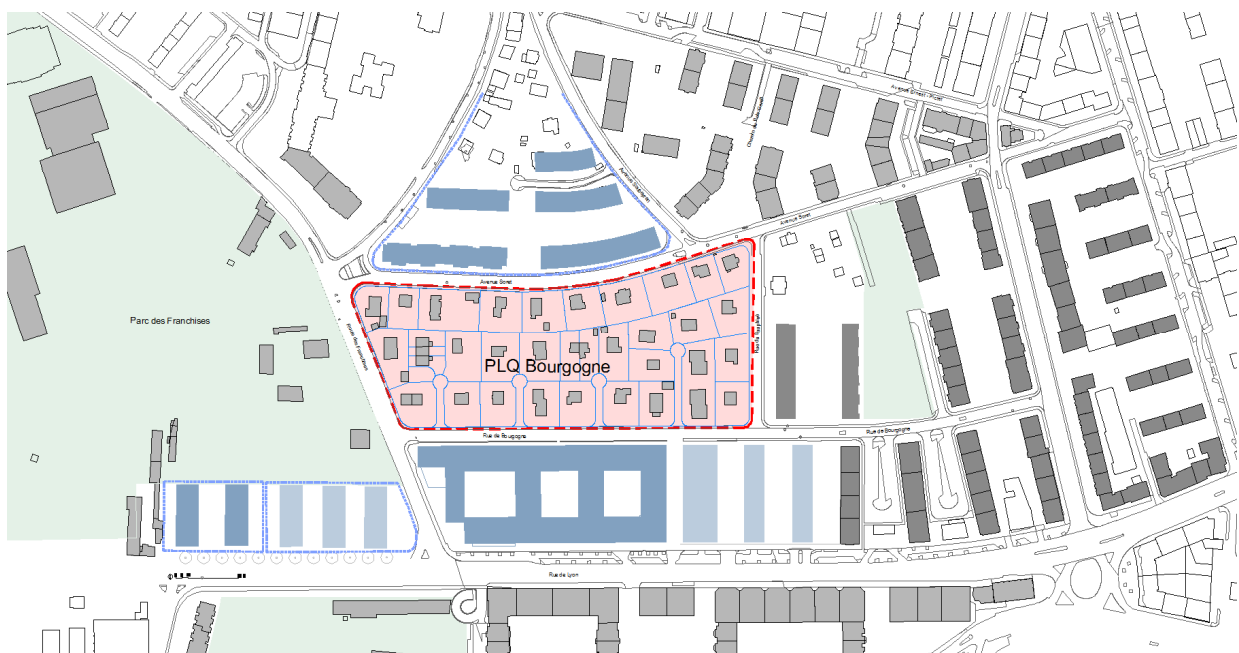
L'enjeu en matière d'aménagement des espaces libres est de créer un parc/jardin végétalisé à l'image d'un jardin à l'intérieur du périmètre du PLQ, accessible au public et favorisant la détente et la convivialité. La végétation qui l'agrémentera a aussi pour vocation de lutter contre les îlots de chaleur dans un secteur en mutation vers une urbanisation plus dense.

En termes d'activités et de vie de quartier, il s'agit de pouvoir animer les rez-de-chaussée par des commerces de proximité donnant côté rue et des équipements publics de quartier côté intérieur, accessibles par des cheminements afin de favoriser une vie de quartier.

3.4 Les scénarios de développement

Lors des premières phases de l'élaboration du PLQ, plusieurs variantes ont été étudiées. Elles ont en commun la volonté de créer des immeubles de logement en relation avec un espace public majeur qui, en plus de ses qualités propres, donne au périmètre du plan une identité claire, à l'intérieur d'un quartier dont la morphologie générale est difficilement perceptible.

Si l'on considère le contexte élargi, on remarque en effet que le secteur se compose par l'agrégation de plusieurs fragments délimités par le viaire et dont les formes urbaines proviennent de diverses géométries, orientations et types de bâti. Dans cette situation, l'occasion d'insérer un quartier de forte identité, jouant un rôle de repère à l'échelle globale du site est à saisir. Par ailleurs, la volonté « d'ouvrir » le périmètre existant en créant des perméabilités piétonnes est un principe retenu d'entrée de jeu, qui détermine l'organisation spatiale du plan.



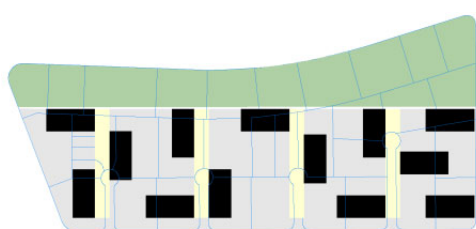
Un site en devenir. La situation générale de périmètre du plan avec en bleu les dernières opérations (en cours ou réalisées)

Les premières variantes élaborées ont été présentées, discutées et critiquées lors de séances publiques et en commission d'urbanisme (CU).

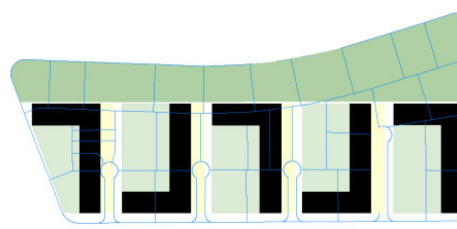
S'il s'avère que le principe de préserver une partie de la surface du périmètre pour en faire un parc/jardin a été très apprécié et reconnu comme ayant un grand potentiel qualitatif, le manque de relations entre les futurs bâtiments et celui-ci, comme le proposaient les premières images, n'a pas convaincu. C'est notamment la pauvreté des rapports (vues et usages) entre les logements et le parc/jardin qui a été remis en question. Il s'est en effet avéré que cette question méritait d'être réinterrogée afin d'améliorer les qualités d'ensemble du projet. Ainsi, le travail qui a suivi a notamment permis, d'une part, de renforcer les relations entre le bâti et le parc/jardin et d'autre part, de donner au réseau des chemins un rôle structurant afin de mieux connecter le projet au contexte élargi.



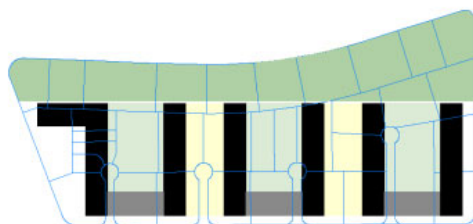
Un parc/jardin au nord, avec un bâti reprenant la typologie des immeubles de la rue de Bourgogne



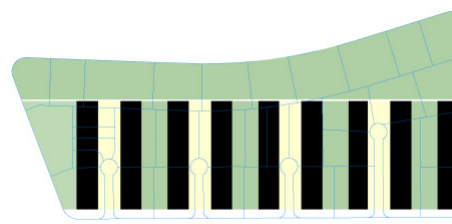
Un bâti morcelé



Des cours semi-ouvertes



Des activités en front de rue



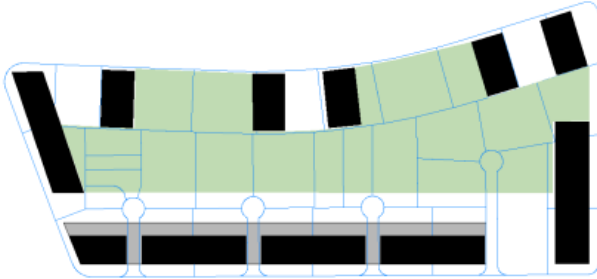
Une succession de barres

Les illustrations ci-dessus donnent un aperçu du contexte général et des diverses variantes initialement étudiées.

Il est à noter que pour ces premières variantes, il s'agissait de créer, au nord, un parc/jardin longitudinal le long de l'avenue Soret et, au sud, un front urbain relativement dense. C'était principalement la forme que pourrait prendre la zone bâtie sur la rue de Bourgogne qui avait été étudiée.

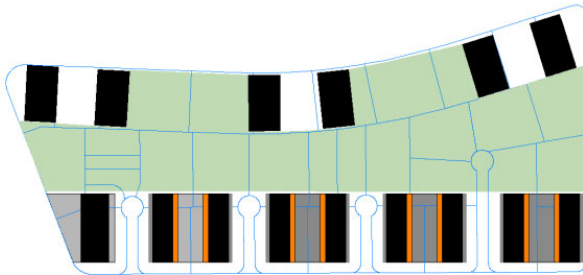
La suite a montré que toutes ces variantes morphologiques présentaient – en plus d'une relation médiocre entre les nouvelles constructions et le parc/jardin – une faisabilité opérationnelle très problématique. En effet, au regard de la situation foncière, le morcellement du parcellaire existant impliquait, pour chaque opération, un grand nombre de propriétaires et de parcelles. Cette contrainte laissait présager d'importantes difficultés pour réunir les conditions nécessaires à la réalisation des nouveaux bâtiments. Ainsi, la relation au parc/jardin et le statut des espaces libres entre les bâtiments était, pour la majorité des cas, problématique et mal définie. Enfin, l'abandon du tracé des rues de desserte condamnait l'accès aux parcelles situées au centre du périmètre et impliquait la maîtrise de grands ensembles fonciers, condition qui s'avère rédhibitoire pour la réalisation d'opérations ponctuelles et indépendantes.

Pour la suite des études, une autre hypothèse a été esquissée tenant compte de l'ensemble des contraintes identifiées et des réflexions mentionnées plus haut, notamment au regard de la situation foncière. Considérant le morcellement du périmètre (surface moyenne des parcelles de 1'000 m²), il s'est avéré que l'organisation spatiale du plan ne pouvait faire l'économie de la mise au point d'une stratégie fine réglant la répartition et la localisation des droits à bâtir.

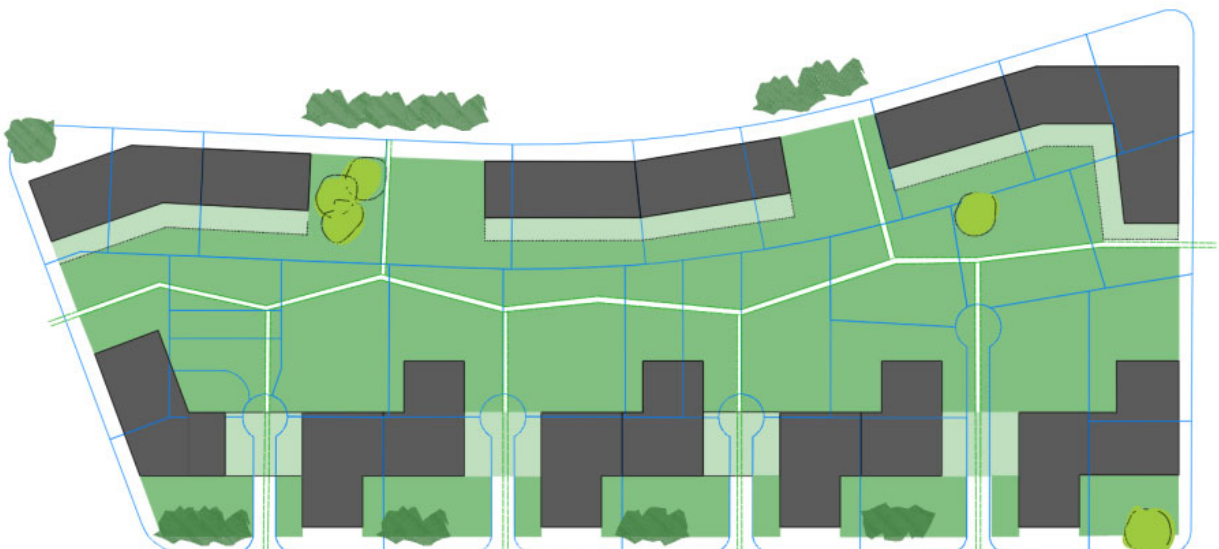


Bâtiments en périphérie et déplacement/ intégration du parc/jardin

La décision a donc été prise de faire des sous-groupes formés de parcelles contiguës et d'implanter les constructions en périphérie du site, en relation directe avec le domaine public, le long des deux rues principales afin de libérer le centre du site. Cela a permis d'envisager la réalisation d'un espace public dont la spatialité entre en dialogue avec le bâti et de créer des cheminements piétonniers assurant une bonne perméabilité du site.



Bâtiments le long des axes longitudinaux (rue de Bourgogne et av. Soret), avec maintien du viaire comme élément de mémoire et de structure (vide/plein) du plan



Selon l'image ci-dessus, l'on voit l'évolution du projet avec la modification de l'implantation du bâti le long de l'avenue Soret, prenant la forme d'un front composé de trois barres pliées et donnant son unité à la composition générale du plan présentant la morphologie d'un îlot ouvert, à l'intérieur duquel se déploie l'espace dévolu au parc/jardin. Le traitement des angles (Soret/Franchises et Soret/Dauphiné) est amélioré au profit d'une meilleure définition spatiale de l'espace public.

Cette dernière version de projet est détaillée dans le chapitre suivant.

4. PROJET

4.1 Le parti d'aménagement retenu

4.1.1 Organisation spatiale



Bâtiments le long des axes longitudinaux (rue de Bourgogne et avenue Soret), avec maintien du viaire. Contexte urbain du PLQ Bourgogne

Au vu du foncier morcelé en de multiples parcelles et du grand nombre d'acteurs qui en résulte, le développement d'un tissu caractéristique de la zone 5 (villas) pour en faire un nouveau morceau de ville s'avère particulièrement délicat et difficile à planifier, notamment par l'imprévisibilité de son phasage.

Les diverses variantes étudiées ont démontré qu'une bonne compréhension des conditions de mise œuvre du plan sont déterminantes. La version retenue en a pris la mesure en intégrant ces conditions comme élément de dynamique d'élaboration du projet.

À la suite de multiples rencontres avec les propriétaires, il a en effet été confirmé que la mise à disposition des terrains ne s'effectuera que par à-coups et que cette situation foncière héritée du parcellaire de la zone villas est une donnée essentielle à prendre en compte.

Sachant que la pertinence et la crédibilité du plan passe aussi par sa faisabilité, cette composante opérationnelle a pris une place importante dans la stratégie du projet. Parmi les

autres éléments déterminants, les principes d'aménagement paysager, le tracé des parcours, les morphologies et l'implantation du bâti, le statut du sol, ainsi que sa redistribution et ses usages, sont autant de possibilités d'actions qui ont été interrogées afin de concevoir un cadre cohérent laissant toutefois une place aux développements ultérieurs (projet d'architecture) afin que ceux-ci participent également à l'apport d'une plus-value qualitative globale.

Tenant compte de ces paramètres, le présent PLQ fixe les règles d'une stratégie capable de conduire une transformation lente et progressive du site par le biais d'étapes indépendantes qui posent, pas à pas, les jalons de sa nouvelle configuration. Cette stratégie intègre la gestion de la coexistence de deux états, existant et futur, dont le premier est voué à s'estomper progressivement pour laisser émerger le second par fragments.

C'est en identifiant les conditions nécessaires et suffisantes pour tenir compte du caractère indéterminé de la planification et de la localisation des étapes intermédiaires que s'est consolidée cette stratégie qui traverse l'ensemble des thèmes abordés lors de l'élaboration du PLQ.

Ainsi, la conception du projet illustre la transformation du site par la réalisation d'une succession d'étapes cohérentes capables de maintenir les éléments qualitatifs du site, tout en articulant pour chaque opération, la réalisation simultanée d'un jardin public (parc/jardin) et d'un immeuble de logements.

Le périmètre a été étudié avec minutie afin d'en comprendre les traits caractéristiques et d'en repérer les éléments dont la persistance était à prendre en compte (viaire, parcellaire, végétation). Or, parmi ceux qui caractérisent et matérialisent le mieux sa valeur, les qualités paysagères de sa végétation ont été retenues.

Ce constat a mis en évidence la présence simultanée de diverses durées qui se superposent sur le site et montrent que certains végétaux, notamment les grands arbres, ont une croissance qui « s'inscrit dans un temps long », correspondant à plusieurs générations d'habitants. Ils sont, de ce fait, perçus comme permanents. À l'intérêt évident du maintien et de la mise en valeur de la végétation, s'ajoute son impact positif vis à vis des problématiques environnementales (îlot de chaleur, cycle de l'eau, qualité du sol, etc.).

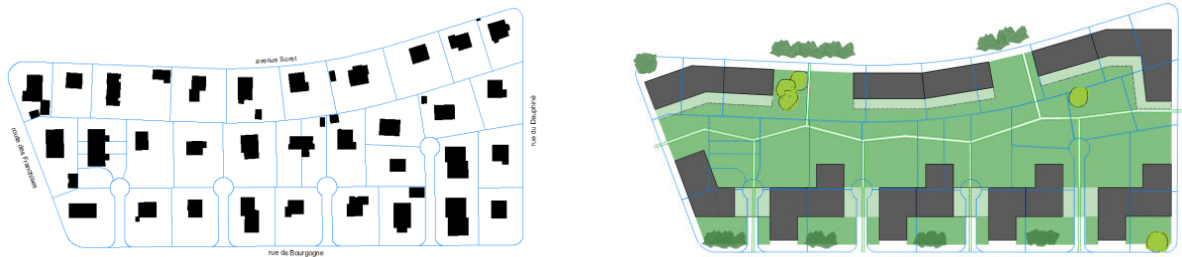
La volonté de créer un parc/jardin est un élément essentiel du plan. Il représente la traduction des jardins existants en une entité renouvelée, à l'échelle du quartier, apte à répondre à des problématiques sociales et environnementales. Son statut d'espace public redistribue l'usage du sol. Sa conception intègre dans le mécanisme de sa réalisation, la reconnaissance et le maintien d'éléments préexistants, telles que les diverses strates végétales qui le composent et les structures du viaire et du parcellaire.

Ce choix ne découle pas d'une demi-mesure puisqu'il permet le maintien de plus de 60 % de la surface totale du périmètre en pleine terre. La création du parc/jardin offre de vraies perspectives de végétalisation des espaces libres mis à disposition des habitants et participe à la préservation de la biodiversité et aux qualités paysagères du site.

L'implantation des nouvelles constructions en périphérie du site crée la forme d'un îlot discontinu et ouvert, au centre duquel se développe le parc/jardin. Celui-ci se prolonge dans les espaces situés entre les immeubles jusqu'à la limite du domaine public, ce qui le relie au quartier et affirme sa présence au-delà du périmètre de l'îlot. À l'échelle de la ville, le parc/jardin est connecté à un parcours piétonnier qui relie et traverse une succession d'espaces verts aux séquences végétales diversifiées.

La morphologie du bâti évolue en fonction du contexte qui lui fait face. Un front à redents borde la rue de Bourgogne en créant des dégagements qui dilatent l'espace de la rue. Le long de l'avenue Soret, le front bâti s'étire et s'affine pour souligner l'implantation des bâtiments du PLQ de Soubeyran situé au nord. À l'interface de la rue et du parc/jardin, la morphologie du bâti offre des perspectives de projet d'architecture par la diversité des situations spatiales proposées (logement traversant, d'angle, vues croisées, etc.) et par le

traitement des espaces de transition entre la rue et le parc/jardin.



Situations existante et future. Objectifs : maintenir les qualités paysagères du site, redéfinir l'usage du sol, construire un morceau de ville qui s'intègre aux quartiers environnants.

La définition des axes de projet énoncés ci-dessus a nécessité l'identification des éléments du site amenés à perdurer (diversité des strates végétales, micro-topographie, structure des cheminements) et à se modifier (échelle du bâti, usage du sol, relation à la rue).

Parallèlement, afin d'éprouver la faisabilité du plan, des hypothèses de phasage découlant de la disponibilité des terrains (étapes) ont été évaluées. C'est dans le cadre de la concertation menée tout au long du processus d'élaboration du projet, que toutes ces questions ont été longuement discutées lors de nombreuses séances bilatérales et/ou publiques, avec les propriétaires et les autres acteurs en présence.

Ces échanges ont contribué à orienter le projet et construire « un jardin, un immeuble », selon les objectifs suivants :

1. Etablir une stratégie spatiale et foncière assurant la continuité des caractéristiques qualitatives du site au moyen d'opérations associant, à la réalisation de chaque nouvelle construction, la création d'un morceau de parc/jardin.
2. Implanter les nouvelles constructions en limite du domaine public pour préserver les surfaces en pleine terre et, par un traitement différencié de la morphologie du bâti, affirmer le caractère respectivement urbain et résidentiel de la rue de Bourgogne et de l'avenue Soret.
3. Maintenir le tracé des ruelles de dessertes existantes et créer, par leur prolongement, des cheminements qui, avec le parcellaire, assurent la structure primaire de l'organisation spatiale du site et améliorent sa perméabilité piétonne dans le quartier et à grande échelle.
4. Mettre en place une morphologie compacte du bâti pour favoriser la diversité des situations spatiales tout en économisant le sol.
5. Dégager un espace public majeur accessible à tous dont le concept d'aménagement préserve dans la durée les qualités existantes du site et notamment sa diversité végétale.



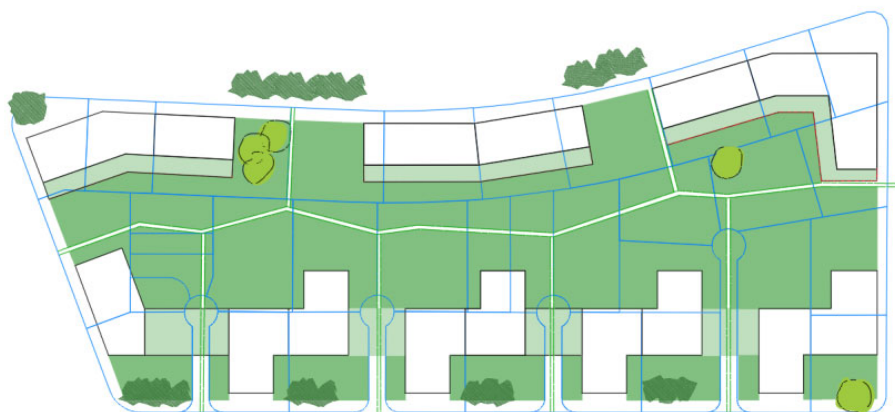
Un espace public et des nouvelles constructions implantées le long de la rue de Bourgogne et de l'avenue Soret, avec mise en place d'une perméabilité piétonne (le parcellaire et les chemins comme structure).

4.1.2 Le parc/jardin

Le choix d'implanter les constructions en périphérie du site, le long de la rue de Bourgogne et de l'avenue Soret, dégage un espace collectif majeur au centre du périmètre qui préserve une surface de plus de 60 % en pleine terre et les percées visuelles sur le grand paysage, notamment en direction du Jura. Cet espace a pour vocation de préserver un lieu où perdurent des éléments de l'histoire du site liés à son usage, à sa topographie et à sa végétation.

La conception du parc/jardin se fonde sur les principes suivants :

1. une structuration du plan par les chemins et les accès ;
2. une typologie de type domestique, un jardin de proximité ;
3. un principe d'économie de moyens ;
4. une valorisation des usages ;
5. un phasage dans la durée qui compose avec le parcellaire.



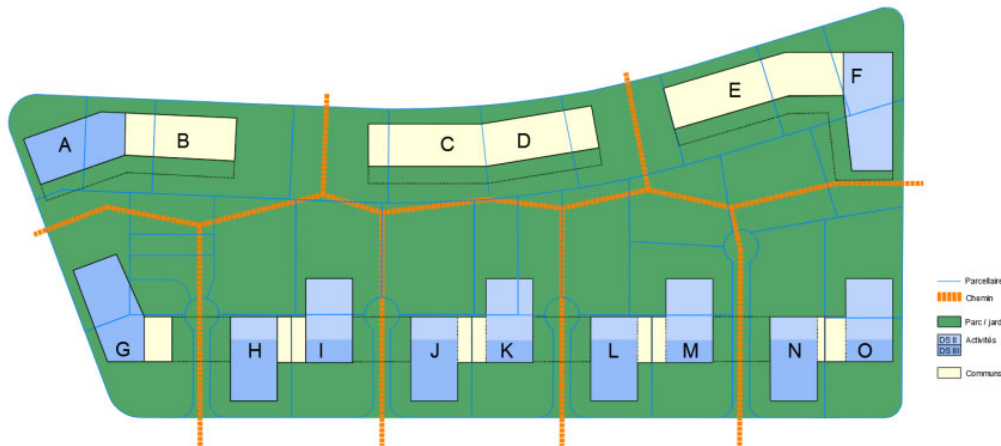
Le parc/jardin en tant que sous-ensembles et fragments, est un espace public situé au centre du site avec des prolongements qui se développent en direction de la périphérie.

Les principes de mise en œuvre du parc/jardin et les éléments impératifs sont fixés dans le cahier des principes d'aménagement des espaces libres qui accompagne le PLQ. Il fixe également les objectifs et mesures à réaliser lors des opérations de construction. Le parc/jardin est pensé à plusieurs échelles, une classification par typologie végétale est définie selon trois states :

1. les arbres majeurs, éléments repères à l'échelle du site ;
2. les arbres de moyenne grandeur (arbres fruitiers, de jardin et arbustes) ;
3. les herbes (pelouse et prairie).

Le parc/jardin prend forme à la manière d'un puzzle par juxtaposition de différentes pièces (sous-espaces) dont l'image finale dégage un « excédent » qui dépasse la simple addition de ses parties.

4.1.3 Les cheminements



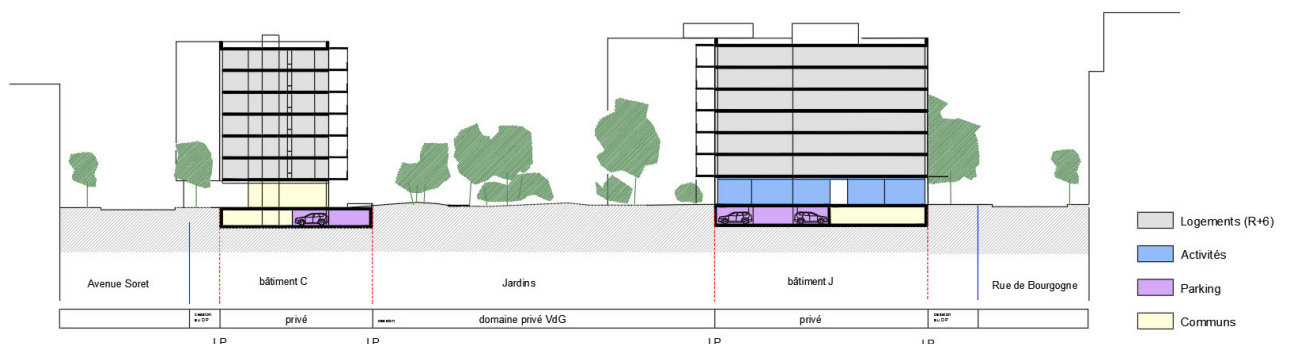
S'appuyant sur le tracé des voies sans issues existantes, les cheminements sont des éléments de structuration du bâti. Ils créent une perméabilité piétonne privilégiée entre l'avenue Soret et la rue de Bourgogne. À l'échelle du territoire, une traversée longitudinale relie le site à un parcours de parc en parc.

À l'intérieur du parc/jardin, le tracé des chemins s'appuie sur le viaire et le parcellaire existant et relie l'avenue Soret à la rue de Bourgogne. Il participe au maintien d'éléments qualitatifs et historiques du site et constitue un découpage qui structure l'espace des jardins. Une végétation basse (arborescente) ponctue leur tracé et les grands arbres présents sur le site font office de repères.

Les cheminements transversaux prolongent les rues de dessertes existantes et respectent la trame du parcellaire. Ils donnent accès aux immeubles de logements par des espaces de transition entre le parc/jardin et la rue. Ils seront réalisés au gré des opportunités générées par les diverses opérations de construction.

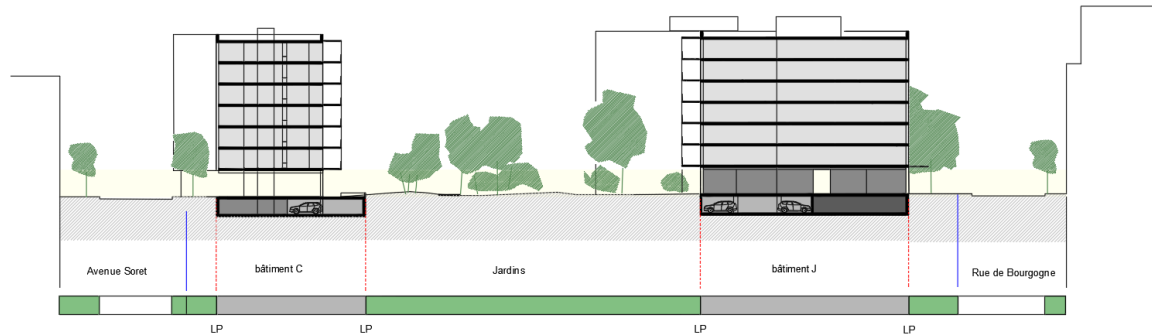
Dans le sens longitudinal, un cheminement relie les sous-espaces entre eux. En bordure des chemins, des petites surfaces pourront être aménagées (mobiliers, jeux, potager) en espace de rencontre. Ce tracé offre la possibilité de parcourir un itinéraire qui relie le parc de Saint-Jean aux jardins du Coin de Terre et tire sa qualité notamment par la diversité des typologies végétales qui s'enchaînent le long de son tracé.

Une attention soutenue doit être portée aux éléments en relation directe avec la structure que constitue le tracé des chemins soit : le projet du rez-de-chaussée des bâtiments, leurs affectations, les espaces d'accès aux espaces communs et aux entrées d'immeubles.



Relation entre les parcours, le bâti et le parc (rez-de-chaussée libres ou d'activités)

Ainsi, l'agencement précis de tous ces éléments constitue la « strate du sol » et définit l'environnement à l'échelle du piéton. Il s'agit donc d'élaborer un dispositif spatial apte à mettre en relation les éléments constitutifs de l'espace collectif. Le sol n'est pas réduit à une simple surface horizontale mais est le lieu d'une interaction entre ce qui est commun à tous les projets, les parcours, la végétation, les accès, etc. Son aménagement donne forme à la transition entre les espaces public et privé comme élément essentiel garantissant la cohérence et de la qualité globale du plan.



Relation entre les parcours, le traitement du rez-de-chaussée et le parc/jardin

Le bâti et ses accès sont liés à la structure des cheminements. Cette dernière organise les rapports entre le bâti et les espaces publics et constitue le plus petit dénominateur commun entre les différents projets d'architecture, tout en assurant cohérence et identité à l'échelle du site.

4.1.4 Le bâti

Le bâti, implanté en périphérie du site, offre un changement de structure et d'échelle. Il est en contact avec le domaine public et préserve d'importantes surfaces en pleine terre. Les aires d'implantation offrent une diversité de situations spatiales (orientation, typologie et vues croisées) à valoriser par le projet architectural.



Compacité et vues croisées

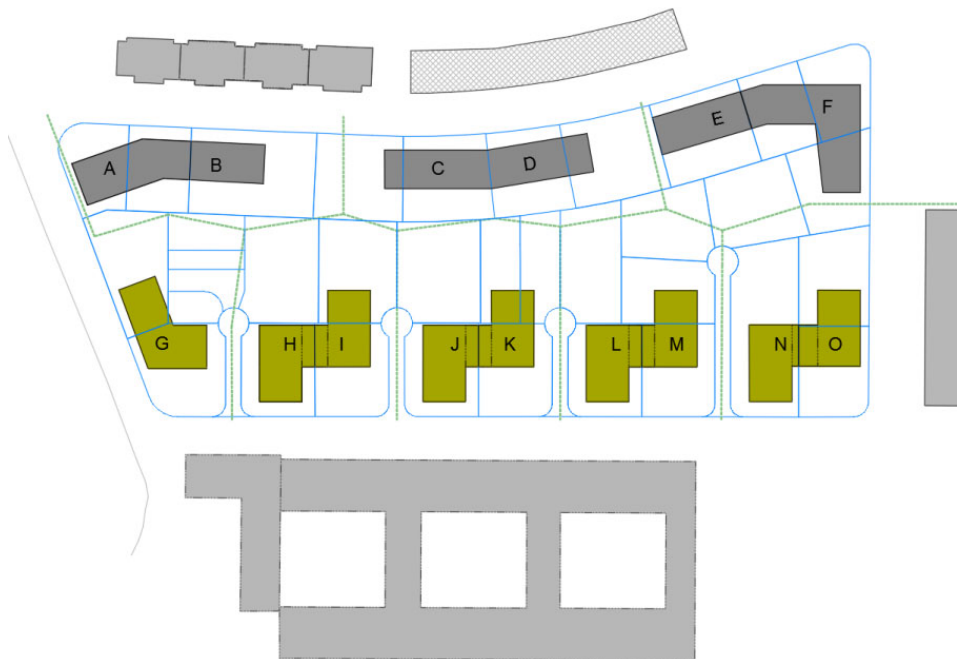
La disposition des aires d'implantation des constructions est organisée de façon à préserver d'importantes surfaces libres (le jardin, la végétation, les chemins) et à leur donner une fonction structurante essentielle. Le bâti est situé entre le parc/jardin et l'espace des rues, en interaction avec eux. La morphologie du bâti et l'usage public du parc/jardin donne au site une nouvelle configuration dont la forte identité l'inscrit comme un repère à l'échelle du quartier.

Le long de la rue de Bourgogne

Les bâtiments G, H/I, J/K, L/M et N/O, implantés le long de la rue de Bourgogne, prennent la forme d'un front à redents dont les interruptions reprennent la séquence des quatre rues de desserte.

La hauteur maximale des immeubles est de six étages sur rez-de-chaussée (R+6), soit 23 mètres.

Face au développement de la zone industrielle et artisanale située en vis-à-vis, les bâtiments en redents constituent un front bien affirmé qui contraste avec la façade frontale et uniforme qui leur font face. Ce front bâti offre des percées visuelles régulières en direction des espaces libres du parc/jardin. Le bâti prend place entre la rue et le parc/jardin, offrant des perspectives de développement architectural variées en termes de typologies et favorisant les vues croisées, transparences et orientation multiples.

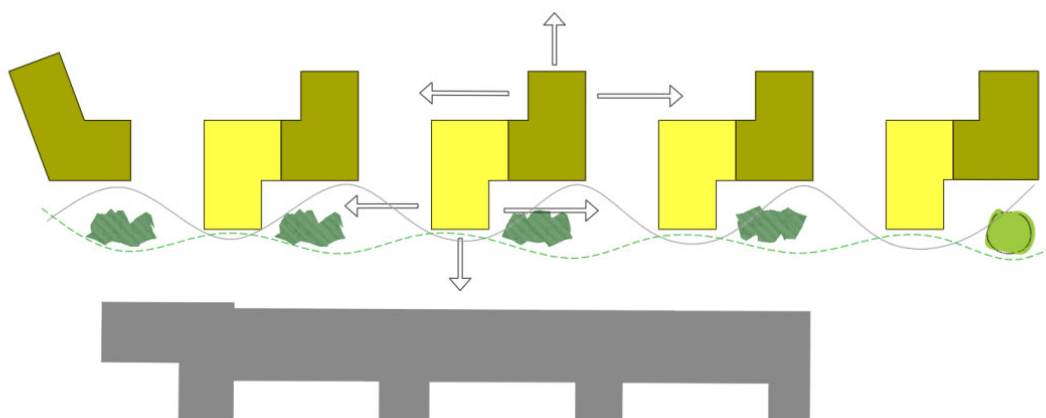


Front bâti de la rue de Bourgogne (bâtiments G à O)

Par le front à redents que forme le bâti, l'espace de la rue acquiert également une profondeur qui tempère le caractère frontal et uniforme des façades du côté sud de la rue et qui étend la « surface de contact » entre les bâtiments et l'espace public de la rue et du parc/jardin.

Le rez-de-chaussée forme un socle affecté à des activités et affirme le caractère urbain de la rue. Une différenciation des activités est toutefois prévue avec, côté rue, des commerces participants à l'animation de celle-ci (restaurants, magasins, ateliers, etc.) et, côté parc/jardin, des activités qui génèrent moins de nuisances et bénéficient d'une situation calme (bureaux, équipements publics de quartier, communs, etc.), conformément aux degrés de sensibilité au bruit attribués par le PLQ, soit respectivement les DS III et II.

Dans le périmètre des aires d'implantation, diverses typologies de logements sont possibles. Les conditions et contraintes relatives à la construction de l'ouvrage en deux étapes doivent être évaluées et, le cas échéant, être anticipées. Cette approche vaut notamment pour ce qui concerne l'accès mutualisé du parking et les éventuels murs mitoyens mis en attente.



Variation dimensionnelle de l'espace de la rue, présence du parc/jardin, diversité des orientations et des vues. Les diverses couleurs constituent autant d'opérations indépendantes.



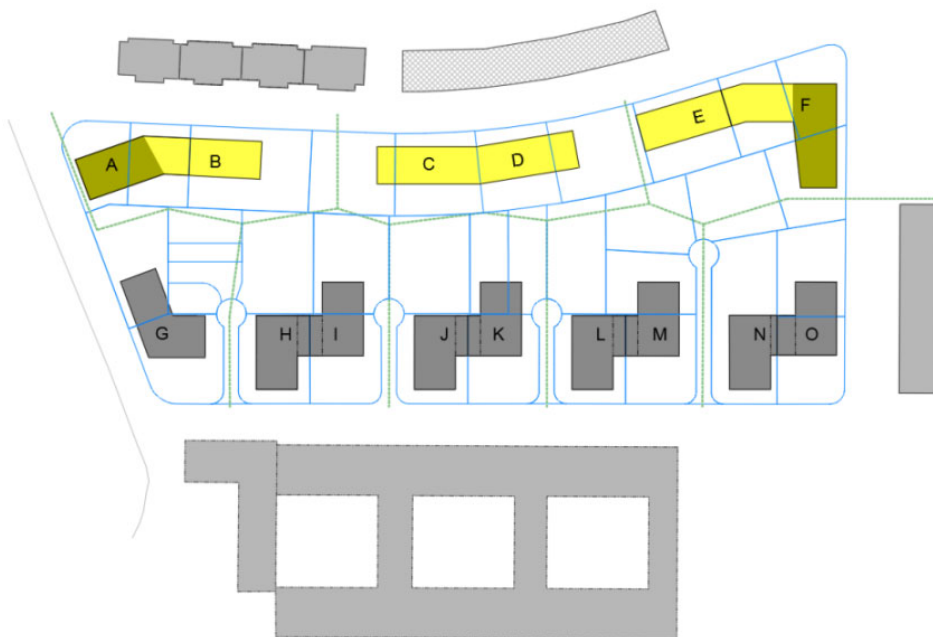
Usages du rez-de-chaussée et variété des relations rue / parc. Le rez-de-chaussée des immeubles intègre des activités et les communs des immeubles de logements.

Ce dispositif répétitif et unitaire structure et rend cohérent le front bâti. Les espaces collectifs de la rue et du parc/jardin sont pensés à l'échelle urbaine. Bien que chaque bâtiment s'intègre dans un système qui implique sa relation formelle avec les autres éléments constitutifs du front bâti, le potentiel de développement qualitatif reste toutefois présent et doit nécessairement s'exprimer dans le cadre du développement du projet architectural.

Le long de l'avenue Soret

Trois groupes de deux bâtiments (A/B, C/D, E/F) forment un front linéaire discontinu qui s'étire le long de l'avenue Soret et en définit l'espace. Les vides entre immeubles qui donnent sur le parc/jardin créent une diversité de relations (vues, parcours et accès) qui dépasse le périmètre strict du plan et contribue à enrichir le tissu existant. En rapport avec le caractère essentiellement résidentiel de l'avenue Soret, le rez-de-chaussée des bâtiments est affecté aux communs des immeubles en proposant des espaces appropriables par les habitants ayant en toile de fond la présence du parc/jardin. Au droit des carrefours, le retrait des bâtiments A et F ouvre l'espace de la rue et permet d'envisager des activités au rez-de-chaussée.

La hauteur maximale des immeubles est de six étages sur rez-de-chaussée (R+6), soit 23 mètres.



Morphologie du bâti en front de l'avenue Soret

Les bâtiments sont implantés par groupes de deux (A/B, C/D et E/F) le long de l'avenue. Les typologies proposeront, pour tous les logements, un rapport rue/jardin. Les bâtiments B, C, D et E ont des rez-de-chaussée libres (jaune) affectés aux communs des immeubles, qui laissent percevoir le parc/jardin. Les rez-de-chaussée des bâtiments A et F peuvent être affectés à des activités.

4.1.5 La mise en œuvre

« Un immeuble, un jardin »

La maîtrise globale de la transformation du site par la mise en œuvre simultanée du bâti et du non bâti (plein et vide, minéral et végétal) constitue l'un des objectifs principaux du PLQ. Pour ce faire, une stratégie qui consiste à lier la construction des bâtiments à celle du parc/jardin selon le principe « un immeuble, un jardin » a été élaborée. Ce principe intègre notamment les caractéristiques foncières du site, à prendre en compte, soit, un périmètre composé d'une multitude de parcelles de taille modeste et la volonté de le rendre perméable en le connectant à la maille piétonne existante.

Le nouveau découpage du sol est essentiellement structuré par les cheminements transversaux. Il regroupe les parcelles existantes en des entités plus grandes, sur lesquelles les nouvelles constructions sont implantées en bordure du domaine public (DP). Le principe d'une implantation périphérique des constructions détermine la forme du nouveau quartier. En plus de dégager un espace collectif central, il traite la localisation des droits à bâtir (SBP) dans le cadre d'opérations cohérentes et indépendantes, permettant ainsi la maîtrise de la transformation lente du site.



Exemple illustré d'opérations par étapes tenant compte du parcellaire existant et réalisant simultanément la construction de logements, d'un jardin et d'un chemin.

Les voies de dessertes existantes, sans issue, situées dans le périmètre du plan sont maintenues et assurent l'accessibilité aux parcelles centrales durant la période de transition de l'aménagement du périmètre. Au gré des opportunités, elles seront prolongées de façon à créer le nouveau réseau de perméabilités piétonnes.

Tout en tenant compte des questions de morphologie urbaine et d'intégration du projet au tissu existant, le plan privilégie le pragmatisme opérationnel et une économie de moyen sous-tendue par la volonté d'un développement mesuré et qualitatif afin d'éviter une politique de table rase, notamment en ce qui concerne les divers types de végétation existants ainsi que de la micro-topographie.

Le présent PLQ règle le passage d'un site enclavé et inaccessible à celui d'un espace ouvert en cohérence avec son contexte urbain élargi.

4.2 Commentaires des dispositions du plan et règlement

4.2.1 Principes urbanistiques et aménagement des espaces extérieurs

Le PLQ prévoit la construction simultanée des immeubles et du parc/jardin.

a) Rue de Bourgogne :

Le plan prévoit un front bâti discontinu à redents, implanté le long de la rue de Bourgogne. Les activités situées dans les socles représentent un total de 5'175 m² de SBP et sont accessibles, soit depuis la rue de Bourgogne, soit depuis les espaces entre immeubles pour les activités tournées vers le parc/jardin. Les logements situés sur ces socles d'activités tirent parti des diverses possibilités d'orientation et de situation spatiales générées par la profondeur des aires constructibles. Dans le processus du projet, une attention soutenue doit être portée à la qualité des frontages et des relations à la rue.

b) Avenue Soret :

Le plan prévoit trois groupes de deux bâtiments le long de l'avenue Soret. Les bâtiments (A/B, C/D, et E/F) ont un rez-de-chaussée qui abrite les communs et pour les parties A et F, la possibilité d'y ajouter des activités. Les divers volumes construits sont situés entre la rue et le parc/jardin et ont des typologies de logements traversants. Côté parc, des espaces partagés sont appropriables par les habitants.

c) Les chemins publics qui traversent le parc/jardin assurent la perméabilité piétonne du quartier. La surface du parc/jardin est cédée gratuitement au domaine privé de la Ville de Genève.

d) Les accès motorisés au garage souterrain sont prévus dans la volumétrie des constructions. Il n'y a pas de place de stationnement pour les voitures en surface.

e) Les aménagements paysagers sont fixés par le cahier des principes d'aménagement des espaces libres qui accompagne le plan. Ce document précise le concept d'aménagement des espaces libres et en fixe les éléments impératifs.

4.2.2 Droits à bâtir

Le principe de répartition et de localisation des droits à bâtir suit la stratégie générale mise en place par rapport au parcellaire existant. Les objectifs essentiels sont de :

1. réaliser simultanément le bâti et le jardin ;
2. localiser les droits à bâtir en cohérence avec le parcellaire existant ;
3. créer des opérations indépendantes ;
4. regrouper un nombre limité de parcelles par opération ;
5. éviter les reports de surfaces ;
6. les parcelles n^{os} 1170, 1175, 1180 et 1186 qui sont des dépendances demeurent pour l'essentiel des voies d'accès et ne génèrent pas de droits à bâtir.

De manière générale, les parcelles donnent des droits à bâtir aux bâtiments situés sur ces dernières (couleur identique).

Les parcelles n^{os} 1167, 5089, 5090, 5091 et 5092 donnent quant à elles, des droits à bâtir à l'entier du bâtiment G.

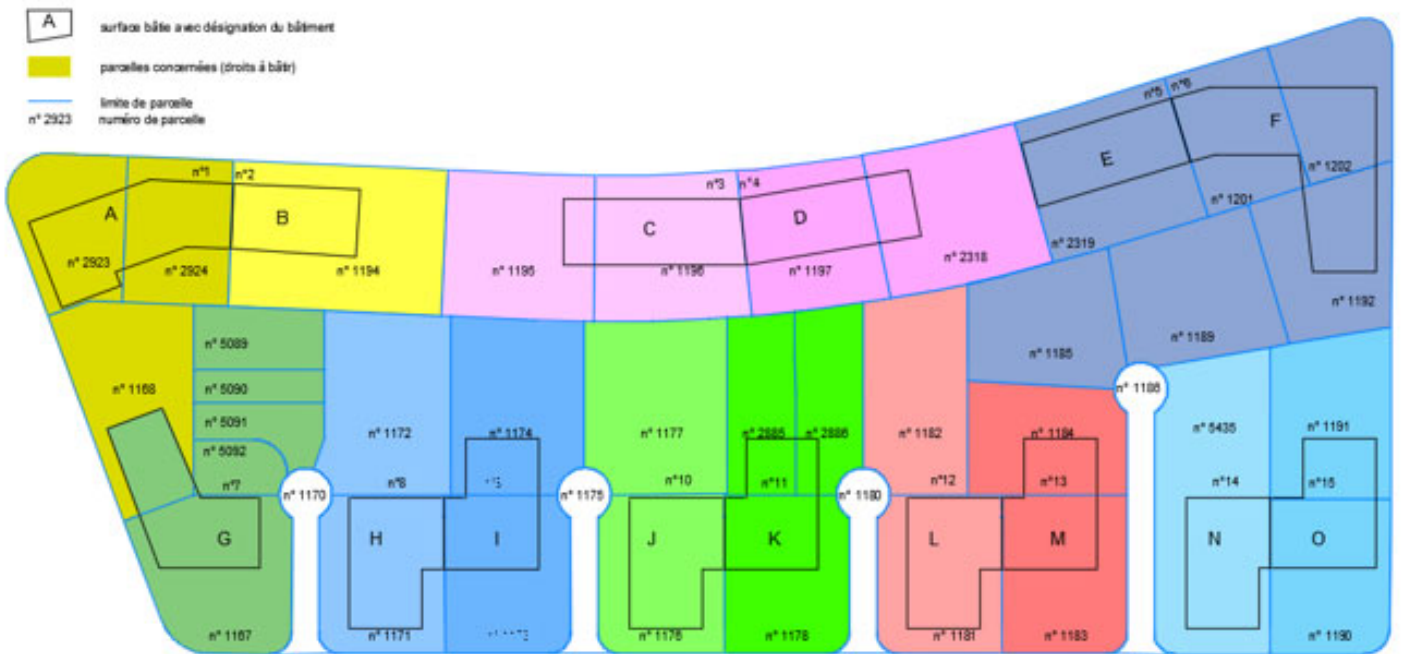
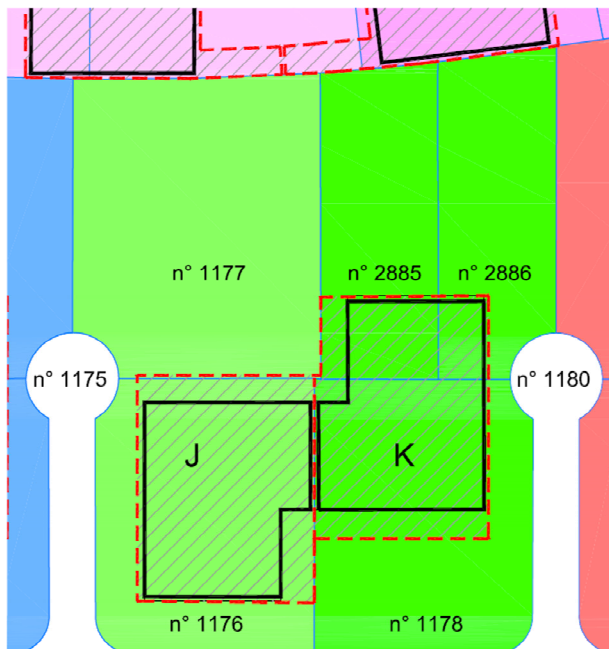


Schéma de répartition et de localisation des droits à bâtir du PLQ



Le bâtiment **J** réalise les droits à bâtir des parcelles n^{os} 1176 et 1177.

Le bâtiment **K** réalise les droits à bâtir des parcelles n^{os} 1178, 2885 et 2886.

Le cas échéant, ces deux bâtiments peuvent être construits indépendamment l'un de l'autre au moyen d'un mur mitoyen en attente situé sur la limite de propriété entre les parcelles n^{os} 1176 et 1178.

Exemple de localisation des droits à bâtir

4.2.3 Le stationnement

Le dimensionnement de l'offre en stationnement pour les nouveaux habitants et emplois s'appuie sur l'ancien règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés, du 16 décembre 2015 (aRPSFP), entré en vigueur le 23 décembre 2015, lequel reste notamment applicable aux projets de PLQ dont l'enquête publique a fait l'objet d'une parution dans la Feuille d'avis officielle avant l'entrée en vigueur, le 24 mai 2023, du nouveau règlement (art. 12 al. 1 RPSFP), ce qui est le cas du présent PLQ, l'enquête publique ayant eu lieu du 11 novembre au 10 décembre 2021.

Le RPSFP propose un découpage du territoire genevois en secteurs avec, pour chacun d'eux, un ratio minimum de places par m² 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 m² de SBP pour les activités, avec comme objectif de maîtriser les déplacements motorisés. Le périmètre du PLQ N° 30049 se situe dans le secteur IV de la carte annexée au aRPSFP. La limite des secteurs II et IV, à proximité immédiate du secteur, passe par la rue de Bourgogne et la rue du Dauphiné.

Compte tenu des exigences tirées de la protection de l'environnement et des améliorations notables en matière d'offre de transports publics, les ratios de stationnement voitures à appliquer sont ceux du secteur II, au lieu des ratios du secteur IV (art. 8 al. 2 let. a et d aRPSFP).

En effet, l'office cantonal des transports (OCT), soucieux du risque de saturation du réseau des transports individuels motorisés (TIM), a diligenté en juin 2016 une « étude de mobilité pour le secteur des Franchises » (réalisée par Transitec) destinée à vérifier de manière globale l'effet des différentes mesures de développement engagées en termes de mobilité. Au vu des conclusions de cette étude qui évoquent une nette diminution des déplacements en TIM et une nette augmentation des déplacements en transports en commun (TC), ainsi qu'un renforcement prévu de la desserte en TC dans le secteur, en particulier la mise en œuvre d'un axe fort sur l'avenue de Châtelaine, le dimensionnement de ce type de stationnement a donc été fixé en application des dérogations mentionnées à l'article 8, alinéa 2, lettres a et d aRPSFP.

Cette décision entraîne une diminution sensible du nombre places de stationnement à prévoir dans le périmètre du plan.

Les places de stationnement à usage des habitants se situent en souterrain. L'accès aux garages souterrains et au domaine public se font de manière à minimiser l'impact sur le trafic. Le PLQ ne prévoit pas de places visiteurs ni pour les employés, ni pour les clients des activités.

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 aRPSFP de la manière suivante :

- minimum 0,5 place/100m² SBP pour les habitants ;
- minimum 0 place/100m² SBP pour les visiteurs.

2 / Les ratios de stationnement pour les vélos dans tous les secteurs sont fixés par l'article 5, alinéa 9 aRPSFP de la manière suivante :

- 1,5 place/100 m² SBP.

3 / Les ratios de stationnement pour les deux-roues motorisés (2RM) dans le secteur II sont fixés par l'article 5, alinéa 8 aRPSFP de la manière suivante :

- 0,1 place/100 m² SBP.

B. En matière d'activités :

1 / Les ratios de stationnement pour les voitures dans le secteur II sont fixés par l'article 6, alinéa 2 aRPSFP de la manière suivante :

1.1 / Pour le secteur tertiaire, les industries et l'artisanat (art. 6 al. 2 aRPSFP) :

- maximum 0,4 place/100 m² SBP pour les employés ;
- maximum 0 place/100 m² SBP pour les clients ou visiteurs.

2 / Les ratios de stationnement pour les vélos dans tous les secteurs sont fixés par l'article 6, alinéa 8 aRPSFP de la manière suivante :

- minimum 1 place/200 m² SBP.

3 / Les ratios de stationnement pour les 2RM dans tous les secteurs sont fixés par l'article 6, alinéa 7 aRPSFP de la manière suivante :

- maximum 1 place/200 m² SBP.

C. Stationnement des personnes handicapées :

S'agissant de la création de places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite, le aRPSFP renvoie au règlement concernant l'accessibilité des constructions et installations diverses, du 29 janvier 2020 (RSG L 5 05.06 ; RACI).

Selon l'article 9, alinéa 1 RACI, dans les parkings et garages collectifs de moins de 50 places, une case au moins doit être réservée aux conducteurs handicapés. Dans les ensembles plus importants, une case de plus par 50 places supplémentaires jusqu'à 200 places, une case de plus par 100 places supplémentaires jusqu'à 500 places, puis une case de plus par 250 places supplémentaires doit être réservée.

Pour les activités, ces places s'ajoutent aux places prévues à cet effet (art. 6 al. 5 let. b aRPSFP).

Pour le logement, elles sont incluses dans les places réservées à cette fin (art. 5 al. 4 aRPSFP).

En application du aRPSFP, le dimensionnement suivant a été retenu pour l'ensemble du périmètre :

1. Places de stationnement voitures

1.1 / Pour les habitants des logements :

La surface de 48'404 m² de logement au ratio de 0,5 place/100 m² de SBP de logement (art. 5 al. 1 aRPSFP), donne **242 places minimum** pour les habitants des logements.

1.2 / Pour les visiteurs des logements :

La surface de 48'404 m² de logement au ratio de 0 place/100 m² de SBP de logement (art. 5 al. 1 aRPSFP), donne **0 place minimum** pour les visiteurs des logements. Au vu de l'excellente accessibilité du site en TC, le PLQ s'en tiendra à **0 place** pour les visiteurs.

Soit un total de 242 places habitants des logements et aucune place visiteurs des logements.

1.3 / Pour les employés du secteur tertiaire et de l'artisanat :

La surface de 5'175 m² au ratio de 0,4 place/100 m² de SBP d'activités donne **21 places**

maximum pour les employés. Toutefois, compte tenu de l'excellente accessibilité par les TC et de la saturation des carrefours donnant accès au PLQ aux heures de pointe, ce nombre de places, qui est un maximum, est ramené à zéro. Le nombre de places pour les employés du secteur tertiaire et de l'artisanat est donc de **0 place**.

1.4 / Pour les clients du secteur tertiaire et de l'artisanat :

La surface de 5'175 m² au ratio de 0 place/100 m² de SBP d'activités donne **0 place maximum** pour les clients du secteur tertiaire et de l'artisanat.

Soit un total de 0 place employés des activités et 0 place clients des activités.

1.5 / Pour les personnes handicapées :

En application de l'article 9, alinéa 1 RACI, le PLQ prévoyant 242 places pour les logements, le total de places réservées aux personnes à mobilité réduite s'élève à 5. Ces places sont comprises dans l'offre de base destinée aux logements (art. 5 al. 4 aRPSFP).

2. Places de stationnement vélos

2.1 / Pour les logements :

La surface de 48'404 m² de logement au ratio de 1,5 place/100 m² de SBP de logement (art. 5 al. 9 aRPSFP), donne **726 places** pour le logement.

2.2 / Pour le secteur tertiaire et l'artisanat :

La surface de 5'175 m² d'activités au ratio de 1 place/200 m² de SBP d'activités (art. 6 al. 8 aRPSFP), donne **26 places minimum** pour le secteur tertiaire et l'artisanat.

Soit un total de 752 places vélos, dont environ 1/3 en surface.

3. Places de stationnement deux-roues motorisés (2RM)

3.1 / Pour les logements :

La surface de 48'404 m² de logement au ratio de 0,1 place/100 m² de SBP de logement (art. 5 al. 8 aRPSFP), donne **48 places** pour les logements.

3.2 / Pour le secteur tertiaire et l'artisanat :

La surface de 5'175 m² d'activités au ratio de 1 place/200 m² SBP activités (art. 6 al. 7 aRPSFP), donne **26 places maximum** pour le secteur tertiaire et l'artisanat.

Soit un total de 74 places 2RM, ces places seront situées en sous-sol.

4.2.4 Cessions

Il y a trois types de cessions :

Les cessions gratuites au domaine public communal

Les surfaces concernées sont cédées gratuitement au domaine public communal dans le but de proposer un aménagement futur le long des voiries existantes, tels que l'élargissement des trottoirs, l'installation de mobilier urbain, etc.

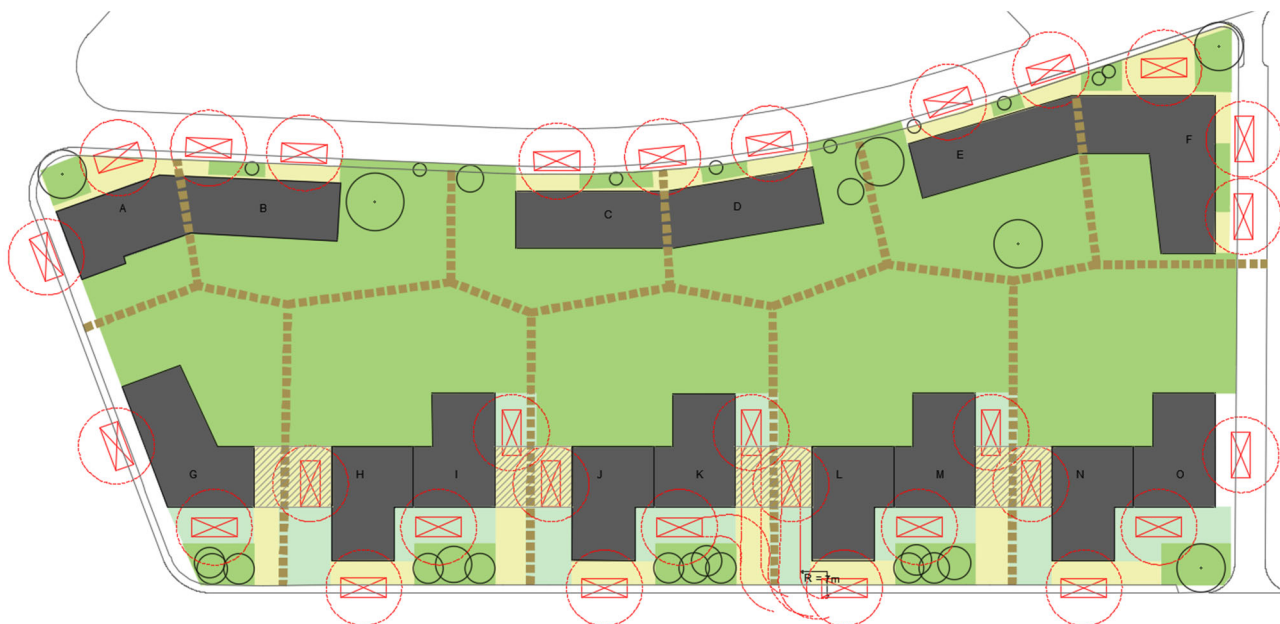
Les cessions gratuites pour un espace libre communal

Les surfaces concernées sont cédées gratuitement au domaine privé communal de la Ville de Genève dans le but de réaliser un parc/jardin, qui constituera un espace libre communal ouvert au public.

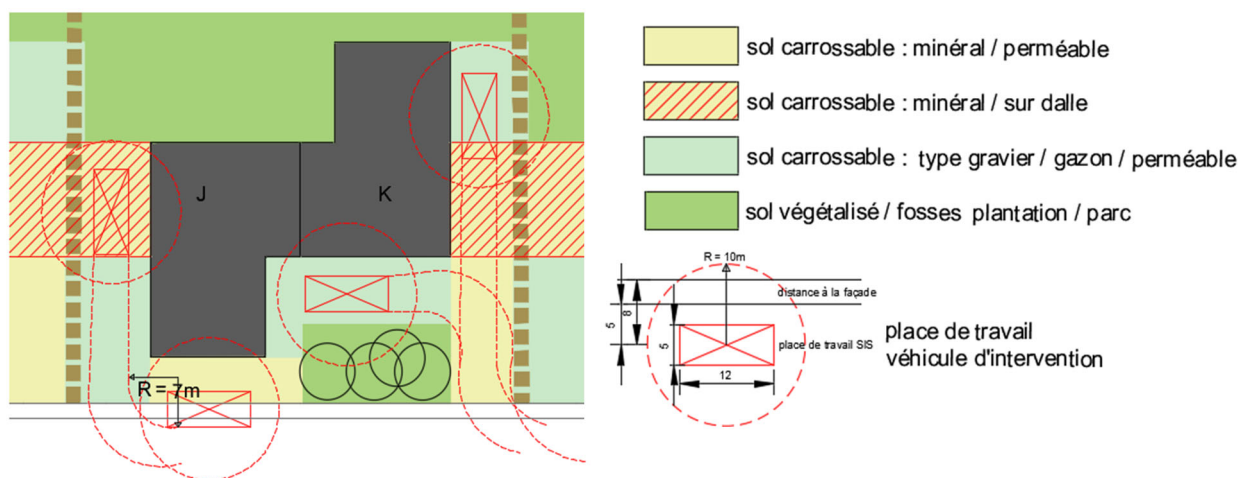
Les cessions au domaine privé communal

Les surfaces des parcelles de dépendance actuelles (n^{os} 1170, 1175, 1180 et 1186) sont cédées au domaine privé communal afin de réaliser les accès aux entrées des immeubles.

4.2.5 Accès pompiers



Principe d'accessibilité du périmètre au SIS. Toutes les logements seront accessibles depuis les places de travail des véhicules d'intervention.



Les typologies développées pour les logements assureront l'accès au SIS à chaque logement. Les dispositions impératives sont prescrites dans le règlement du PLQ

Les accès pompiers devront respecter la directive n° 7 du règlement d'application de la loi sur la prévention des sinistres, l'organisation et l'intervention des sapeurs-pompiers, du 25 juillet 1990 (RSG F 4 05.01), « Accès pompiers ».

Le cas échéant, les dalles carrossables sur le sous-sol devront supporter une charge de 25 tonnes et la résistance du sol de la zone de travail devra être de 8 kg/cm².

En cohérence avec l'organisation spatiale du plan, et la volonté de préserver les espaces verts, les accès SIS et la position des places de travail sur rue de Bourgogne sont situés entre les groupes de bâtiments.

5. PROCESSUS DÉCISIONNEL

5.1 Les décisions aux trois stades d'élaboration du PLQ

L'opportunité

La commission d'urbanisme (CU) a préavisé favorablement l'étude directrice « *Avenue de Châtelaine* » de février 2009, élaborée en collaboration avec l'Etat de Genève et visant à une densification de ce secteur identifié par les planifications directrices communale et cantonale.

Le projet urbain

Sur la base de premières pré-études réalisées en 2009 et tenant compte des éléments recueillis dans le cadre du processus de concertation, un projet urbain a été développé par la Ville de Genève qui s'appuie sur un développement simultané du bâti et de l'espace public.

La traduction règlementaire

Dans le cadre de l'élaboration du plan, un cahier des principes d'aménagement des espaces libres a été réalisé et fait partie intégrante du dossier du présent PLQ N° 30049. Ce cahier explicite les objectifs relatifs aux aménagements des espaces libres et fixe les dispositions impératives à respecter dans les futurs projets.

5.2 La concertation

Dès juillet 2013, les études de divers scénarios en vue de l'élaboration d'un futur PLQ sont confiées au groupe de mandataires Mayor & Beusch et Transitec. Différentes stratégies d'aménagement du périmètre du plan ont ainsi été élaborées sous forme d'esquisses et d'études volumétriques. Elles ont été présentées lors d'une première séance d'information publique en septembre 2015 dans les locaux de l'espace de quartier des Délices.

À cette occasion, les divers scénarios ont pu être présentés. Les questions posées concernaient essentiellement la procédure et sa planification ainsi que les répercussions financières de la modification de zone. Des questions ont également été posées sur les éléments fixés par le futur PLQ et notamment sur la nature de l'IUS et sur la localisation des droits à bâtir. Des propriétaires ont informé qu'ils envisageaient de se grouper pour réaliser une opération commune.

En parallèle, et après validation de la commission d'urbanisme, le projet de modification de zone a été mis en enquête publique (MZ N° 29986) et approuvé par le Grand Conseil le 25 novembre 2016.

Entre 2016 et 2017, l'élaboration du projet de PLQ s'est affiné et les premières esquisses sont réinterrogées, notamment en fonction de l'étude détaillée de sa faisabilité opérationnelle. Celle-ci est en effet contrainte par le nombre important de petites parcelles qui composent le site. Les regroupements fonciers que cela nécessite ont été discutés lors d'onze séances bilatérales avec nombre de propriétaires et des promoteurs.

Fin janvier 2017, une deuxième séance publique a été organisée par la Ville de Genève dans la maison de quartier de la rue de Lyon 99. La nouvelle orientation morphologique vers laquelle évolue le projet a été présentée dans le détail (plan et maquette) aux participants. Les principes de la mise en place d'une « mécanique » qui règle une transformation maîtrisée du site, tout en tenant compte de ses contraintes foncières, ont été expliqués.

Des discussions et remarques autour de la maquette ont été reçues favorablement par les autorités de la Ville de Genève, notamment en ce qui concerne le front bâti sur la rue de Bourgogne et les gabarits envisagés. Le principe « d'un immeuble, un jardin » qui détermine la construction du parc /jardin a été détaillée et perçue comme une avancée positive.

En réaction à l'annonce, par la Ville de Genève, de son souhait de mettre le projet de PLQ à l'enquête technique dans un délai raisonnable, une pétition (P-368 du 5 avril 2017) émise par l'association des habitants du quartier de Bourgogne a été adressée au Conseil municipal de la Ville de Genève le 3 mars 2017, au motif que « *les membres de l'Association du Quartier de Bourgogne regrettent de ne pas avoir été consultés avant l'établissement d'un projet prêt à être soumis à enquête technique* ».

Des représentants des pétitionnaires ont été entendus lors de la séance de la commission des pétitions du 8 mai 2017. Le rapport de commission du 21 août 2018 mentionne qu'après un vote de la commission, le classement de la pétition est approuvé.

L'élaboration d'un projet de PLQ est un processus qui s'inscrit dans la durée qui laisse une place importante aux adaptations et modifications avant sa validation définitive. De nombreuses séances bilatérales entre propriétaires et/ou promoteurs et le service d'urbanisme de la Ville de Genève se sont encore tenues et une troisième séance publique a été organisée fin janvier 2018.

À cette occasion, l'état d'avancement du plan a pu être présenté en maquette (1/500). Par ailleurs, certains éléments constitutifs du plan ont été détaillés soit : le principe des aires d'implantation, illustré par les études qui montrent la marge de manœuvre laissée au projet architectural, le caractère et le statut foncier du parc/jardin, les cheminements, les principes d'accès et la préservation de la végétation existante.

Fin février 2019, une quatrième séance publique a été organisée lors de laquelle l'importance donnée à l'aménagement du parc/jardin a été mise en avant. Dans l'élaboration du plan, la question de la qualité des espaces verts est une donnée essentielle du projet. Ainsi, la construction du parc/jardin est présentée comme un processus compatible avec une transformation lente du site fondé sur un principe de préservation et de mise en valeur de l'existant pour constituer, à terme, un parc/jardin composé d'une mosaïque de jardins.

La Ville de Genève continue à répondre favorablement aux demandes de séances bilatérales (six séances entre janvier et avril 2019).

Le 28 novembre 2019, une présentation a été faite en séance plénière de la CU qui a préavisé favorablement avec recommandation le projet.

Début 2020, pour cause de pandémie, une séance de présentation à la CU a été annulée. De janvier à mai, huit séances se sont déroulées principalement avec des propriétaires et l'on compte à ce jour un total de plus de trente séances bilatérales.

Fin mai 2020, une délégation de la CU a pris connaissance des derniers ajustements du projet et notamment de la modification de la morphologie du front sur l'avenue Soret. Elle s'est prononcée favorablement aux développements du projet. Après mise à jour du dossier, et la finalisation d'une version adaptée du cahier des principes d'aménagement des espaces libres, l'objectif suivant a été de lancer une seconde enquête technique après une séance publique qui a pris la forme de quatre séances en visioconférence.

Au mois de décembre 2020, l'enquête technique n° 2 a été engagée et s'est terminée en février 2021.

En février 2021, le projet a été présenté à la Plateforme Nature et Paysage Genève. Cette dernière a demandé de :

- Conserver tous les arbres et buissons indigènes ;
- Créer et différencier clairement les endroits où la faune pourra être au calme et ceux dédiés à la détente ;
- Augmenter le nombre d'arbres majeurs et planter environ 80 % de végétation indigène, avec certaines plantations à réaliser avant les travaux de construction du PLQ ;

- Aménager plusieurs habitats de types différents pour la faune avec un éclairage compatible.

Ces différents points ont été intégrés dans le cahier des principes d'aménagement des espaces libres.

Fin mars 2021, le projet mis à jour a été présenté lors de visio-conférences aux différents propriétaires.

Le 3 juin 2021, une séance en présentiel a également pu être organisée par la Ville de Genève avec les propriétaires.

5.3 Procédure d'adoption du projet de PLQ

L'enquête publique relative au projet de PLQ a eu lieu du 11 novembre au 10 décembre 2021. Elle a donné lieu à 12 lettres d'observations, provenant essentiellement des habitants du secteur, ainsi que de Pro Natura. Les arguments à l'encontre du projet de PLQ portaient pour une grande part sur la perte de biodiversité par rapport à la situation actuelle et à la perte de surface verte avec la densification prévue. Le projet de PLQ étant d'initiative communale, le service d'urbanisme de la Ville de Genève a répondu à ces observations le 7 février 2022.

Le projet de PLQ a ensuite été approuvé par le Conseil municipal de la Ville de Genève lors de sa séance du 30 mars 2022, par 36 voix pour, 21 voix contre et 1 abstention. Dans le courant de l'année 2022, un relevé précis de la végétation a été effectué par un géomètre officiel. Dans le cadre du délai référendaire suivant la délibération du Conseil municipal du 30 mars 2022, un référendum a été annoncé et constaté comme ayant abouti par arrêté du Conseil d'Etat du 15 juin 2022, avec un nombre de signature validées porté à 3'253. Lors de la votation populaire municipale qui a eu lieu le 12 mars 2023, le projet de PLQ a été accepté à 55,9 %.

Toutefois, et afin de tenir compte de voix exprimées contre le projet de PLQ lors de campagne liée à la votation populaire du 12 mars 2023, le projet de PLQ a été adapté sous l'angle de la biodiversité, avec une attention particulière portée à l'arborisation, à la gestion des eaux de pluie et à la qualité des sols (art. 4, 7 et 18).

Les modifications apportées ont nécessité une nouvelle validation technique de la part de l'OCAN qui a consulté à cette occasion la commission consultative de la diversité biologique (CCDB), ceci dans le cadre d'une enquête technique complémentaire en vue de permettre l'ouverture de la procédure d'opposition du projet de PLQ.

6. MISE EN ŒUVRE

6.1 Les requêtes en autorisation de construire

Lors des enquêtes techniques, certains services ont formulé des demandes à mettre en œuvre au moment des requêtes en autorisation de construire.

Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF) :

- Le prix indiqué pour le terrain dans les plans financiers devra être conforme à la pratique PA/SI/001.
- Le respect de la pratique PA-SI-005.03 sur les loyers maximum admis et la pratique PA/SI/037.01 sur les typologies de logements.
- Le respect du Règlement d'exécution de la loi générale sur le logement et la protection des locataires (RSG I 4 05.01 ; RGL), notamment en ce qui concerne les minimas des

équipements sanitaires, des armoires et des locaux communs.

- L'optimisation globale des coûts s'effectuera par une attention particulière sur les postes de l'excavation et du gros œuvre, sur la structure, l'alignement des descentes de charges, des gaines techniques, l'optimisation des sous-sols, sur le choix des matériaux (façades et aménagements intérieurs), sur la rationalisation des circulations, ainsi que sur la qualité des appels d'offres (cf. art. 5 LGZD).
- D'une manière générale, le revenu d'exploitation du parking doit supporter son coût de réalisation (art. 4 al. 3 aRPSFP).
- Le dimensionnement de l'offre de stationnement pour les voitures est de 242 places, ce qui répond à l'exigence de l'article 5 aRPSFP pour le secteur II. Cette exigence ne doit pas exclure la possibilité de diminution de ratio prévue par le aRPSFP pour les logements LUP et LGL.

Service de l'environnement et des risques majeurs (SERMA) :

Protection contre le bruit :

- Les exigences minimales de la norme SIA 181/2006 pour la protection contre le bruit aérien extérieur, intérieur, le bruit de chocs et le bruit des équipements fixes du bâtiment devront être respectées. En effet, les dispositions de l'article 32 OPB sont applicables au projet.
- Un rapport acoustique démontrant le respect des exigences de l'article 31, alinéa 1 OPB, au regard de l'exposition des bâtiments au bruit routier devra être fourni.
- Les installations fixes bruyantes devront être dimensionnées de façon à ce que les valeurs de planifications du DS II soient respectées.

Déchets et substances dangereuses pour l'environnement :

- Des solutions pour la gestion des déchets urbains des entreprises devront être proposées.
- Les déchets urbains des entreprises comptant moins de 250 postes (ETP) et dont la composition est comparable à celle des déchets ménagers en termes de matières contenues et de proportions, sont soumis au monopole d'élimination des pouvoirs publics et sont donc levés par la commune ou le concessionnaire mandaté par la commune. Les entreprises doivent se conformer aux indications de la commune en la matière.
- La collecte et l'élimination de la fraction de déchets mélangés combustibles sont facturées par la commune.

Protection des sols :

- Une étude pédologique devra être réalisée en répondant aux points suivants : renseigner les caractéristiques structurales, épaisseur et profondeur des différents horizons pédologiques du terrain en place, texture, pH, teneur en matière organique, régime hydrique et proportion de cailloux et réaliser une cartographie de détail.
- La règle d'un sondage pédologique par cm² de carte devra être respectée ainsi que la densité de sondage pour une carte de détail au 1:5'000 est de 4 sondages/hectares.
- Comptabiliser les profils pédologiques ainsi que les sondages du SITG au cas par cas.
- Justifier les éventuels écarts en termes de nombre de profils de sols, par rapport à la méthode reconnue utilisée FAL 24.
- Le nombre de profils de sols est de 1 profil/10-15 ha selon la méthode FAL 24 ou 1 profil/unité géomorphologique selon celle de l'ASGB.

- Cette étude devra comporter des cartes et être réalisée par un pédologue spécialiste de la protection des sols.
- Les informations ainsi acquises devront permettre d'évaluer le degré de sensibilité du sol à la compaction et de fixer les seuils de profondeur pour le décapage des horizons A et B.
- Ces informations seront aussi nécessaires pour définir les mesures de protection, élaborer un plan de gestion des sols ou déterminer les filières de valorisation des matériaux terreux excédentaires issus du décapage de la couche supérieure et de la couche sous-jacente du sol.
- Analyser, selon l'OSol et l'OLED, la teneur en polluants du sol, de même que le TOC400, le pH (CaCl₂), la teneur en matière organique et le taux d'argile. Ces analyses sont indispensables pour : Vérifier que les matériaux terreux sont réutilisables. Déterminer les solutions de valorisation en fonction des teneurs en polluants. Evaluer la menace pour la santé de l'homme, des animaux et des plantes si le sol est très pollué. Déterminer les éventuelles restrictions d'utilisation nécessaires à l'élimination du risque. Les polluants devront être identifiés et le plan d'échantillonnage réalisé selon les « Instructions matériaux terreux » et le Manuel « Prélèvements et préparation d'échantillons de sols pour l'analyse de substances polluantes ».
- Elaborer un concept de gestion des sols répondant aux points suivants : Définir les modalités de décapage des horizons A et B, d'entreposage temporaire et de remise en place des matériaux terreux issus du décapage de la couche supérieure et de la couche sous-jacente du sol.
- Présenter les plans de décapage/d'entreposage temporaire/de transport des matériaux terreux. Indiquer les mesures techniques pour préserver les sols le calendrier saisonnier prévisionnel des travaux touchant les sols, les étapes prévues le bilan volumétrique des matériaux terreux générés durant les décapages ainsi que les caractéristiques des sols reconstitués.
- Indiquer, le cas échéant, les modalités de valorisation sur un autre site et/ou de mise en décharge des volumes de matériaux terreux excédentaires.

Protection des eaux souterraines :

- Fournir un rapport géotechnique complet basé sur le relevé de forages à réaliser sur le site et l'ajouter dans les dossiers de requête de demande définitive en autorisation de construire.
- Sondes géothermiques: Démontrer, par le biais d'un forage exploratoire, la présence ou non de la nappe en profondeur. En cas d'absence, des forages géothermiques pourront être projetés.
- Etudier un projet de géothermie sur nappe, dans le cas où la nappe est présente et son potentiel suffisant.
- La mise en place de sondes géothermiques traversant une nappe exploitable n'est pas autorisée.

Office du patrimoine et des sites (OPS) :

- Fournir un reportage photographique extérieur et intérieur du bâtiment n° E1092 sis sur la parcelle n° 1194 du avec report de vue sur plans du bâtiment existant et des bâtiments n°s E1080 et E1081 sis sur la parcelle n° 1167.

Services industriels de Genève (SIG) :

- Des canalisations de gaz et d'électricité de SIG sont en exploitation dans le périmètre du PLQ. Leur protection doit être assurée en accord avec SIG. Prendre contact avec SIG pour tout déplacement ou suppression des canalisations entrant en conflits avec les aménagements prévus
- Des emplacements en surface pour un poste de transformation électrique et des coffrets de distributions de SIG sont à réserver pour les alimentations électriques des nouveaux bâtiments. Les promoteurs devront prendre contact avec SIG pour l'établissement du réseau d'alimentation électrique local. Le cas échéant des conventions de servitude pour l'implantation des postes de transformation, coffrets et canalisations devront être négociées lors de l'étude du projet.

