

**Projet d'abrogation partielle du plan localisé de quartier N°29'218A
Rue de Saint-Jean
Mercredi 2 décembre 2015 à 19h**

Intervenants :

- Alain Dubois, Forum
- Ariane Poussière, Office de l'urbanisme du Canton de Genève (DALE)

Animation de la soirée :

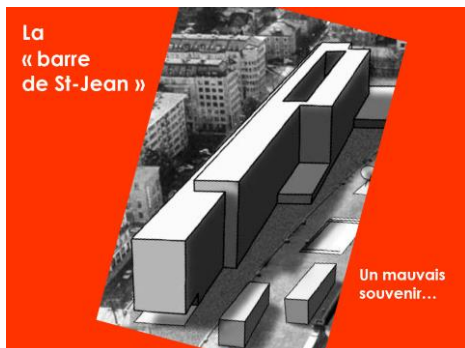
- Nicolas Künzler, Forum

1. Accueil et présentation de la soirée – Nicolas Künzler

L'objectif principal de cette séance est de transmettre aux habitants les informations concernant le projet d'abrogation partielle (secteurs E, F et G) du plan localisé de quartier couvrant le périmètre entre la rue de Saint-Jean et l'avenue des Tilleuls, depuis la rue Miléant jusqu'au pont des Délices (parcelle du Na Village excepté), et le projet de construction d'un immeuble qui l'accompagne.



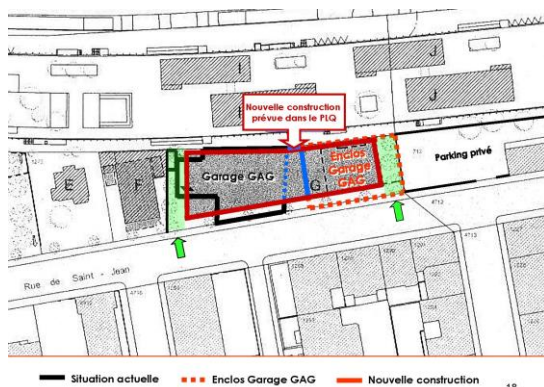
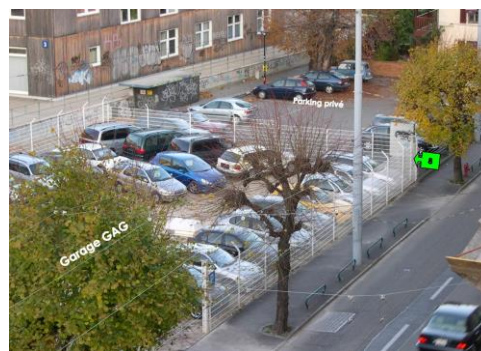
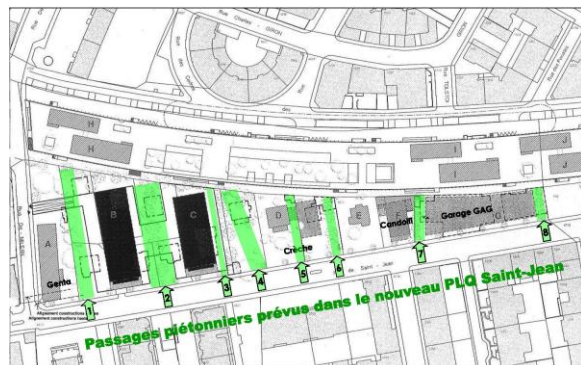
2. Rappel historique : comment en est-on arrivé au PLQ actuel – Alain Dubois



Suite à la mobilisation du quartier contre le projet d'une grande barre d'immeuble le long de la rue de Saint-Jean, un nouveau PLQ – actuellement en vigueur – avait été discuté puis adopté en 2002. Son périmètre était un peu plus large, afin d'englober la couverture des voies CFF. Il a conduit notamment à la construction de deux immeubles perpendiculaires à la rue de Saint-Jean, ainsi qu'à celle de la crèche. Entre la première pétition « anti-barre » et l'entrée en force de ce nouveau PLQ, le délai a été de 2 ans, ce qui est très raisonnable.

Pour la parcelle G, occupée par le garage Gervais, le PLQ avait indiqué, en vue d'une transformation éventuelle, une hauteur de construction de R + 1.

Le PLQ prévoyait également de larges espaces publics, en intégrant notamment la couverture des voies. Lors de son élaboration, la question des cheminements entre la rue de Saint-Jean et la couverture des voies constituait un enjeu majeur. Pour assurer – au contraire du projet « Barre » – la perméabilité du périmètre, de nombreux passages ont été créés. Mais il faut noter que sur l'emplacement actuel du garage et de son parking, le PLQ prévoyait l'existence de traversées qui n'ont pas été réalisées jusqu'ici.



Q : Pourquoi, à l'époque du nouveau PLQ, n'avait-on pas englobé le Rosaire (devenu depuis le Na Village) dans le périmètre ?

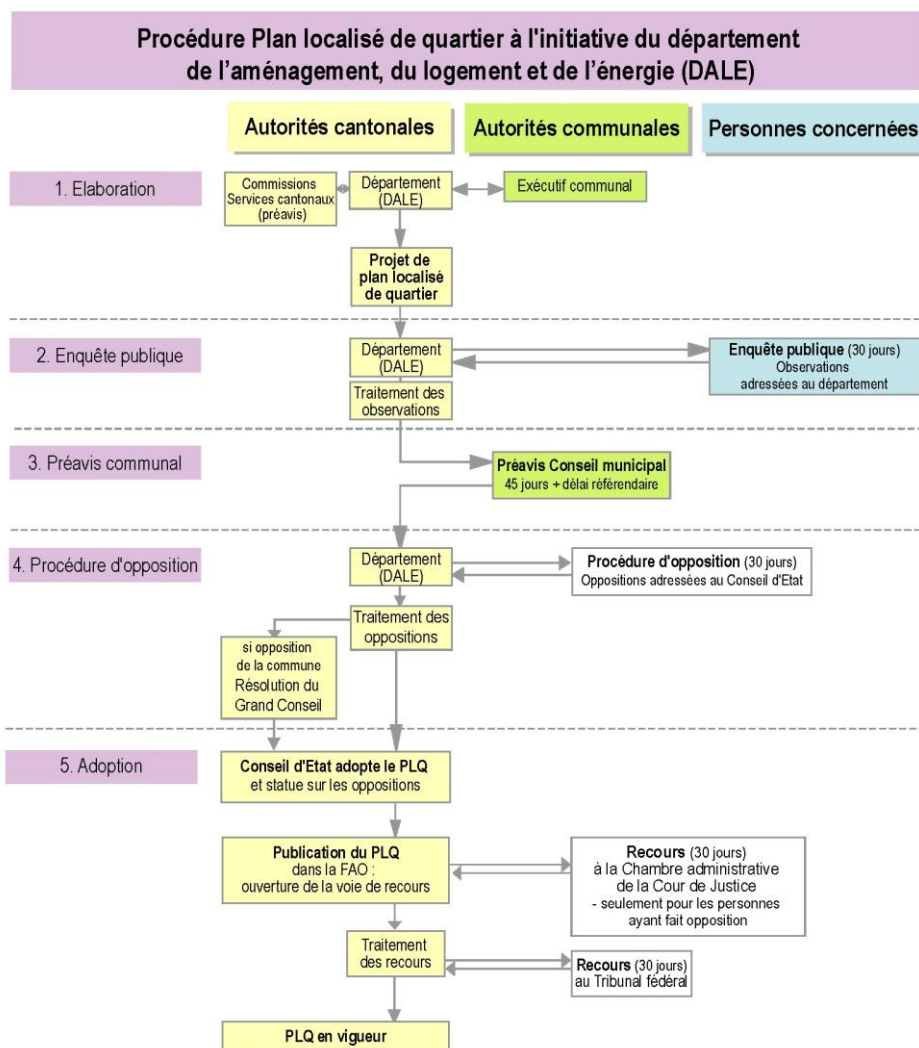
L'absence, à l'époque, de projet de transformation du Rosaire d'une part, et les délais de réalisation du PLQ d'autre part, ont fait que ce secteur n'avait pas été intégré.

3. Présentation du projet d'abrogation partielle du PLQ n° 29'218A – Ariane Poussière

Pour rappel, le contenu d'un plan localisé de quartier (PLQ) est notamment basé sur l'art. 3 de la Loi générale sur les zones de développement (LGZD). Il s'agit d'un document précisant les conditions de réalisation de nouvelles constructions. Il comporte :

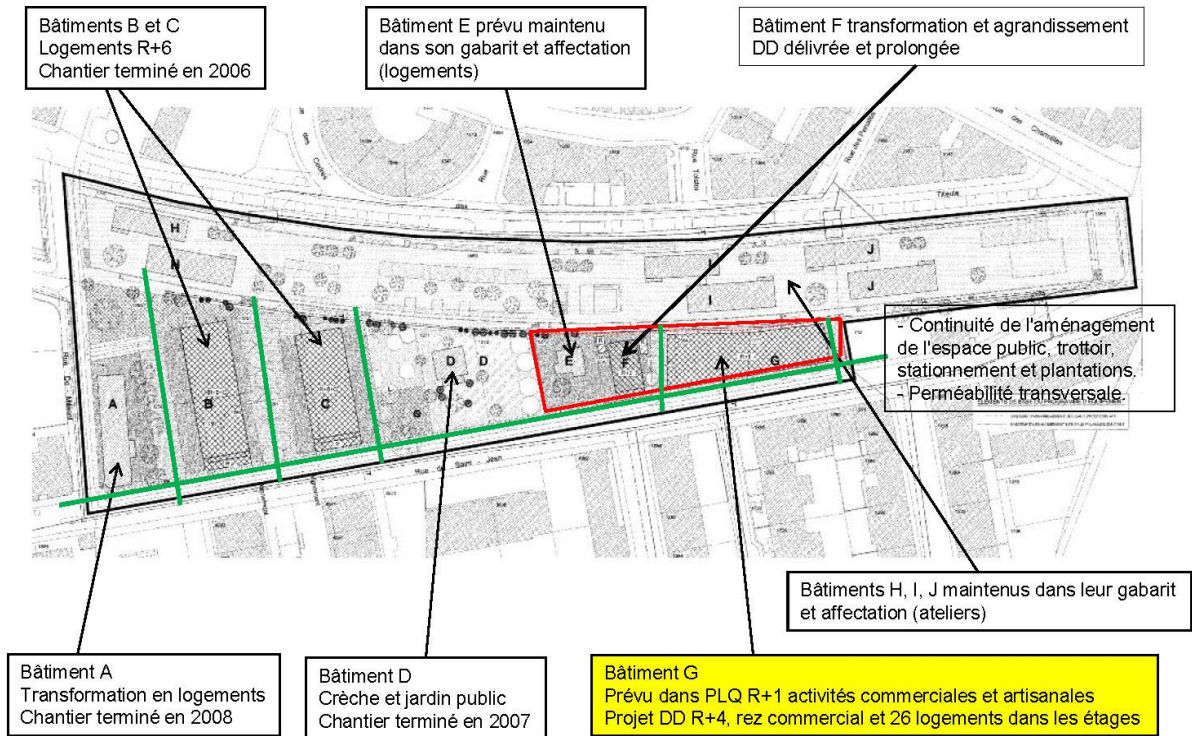
- Un plan, qui définit l'implantation, le gabarit et la destination des bâtiments.
- Un règlement, type cahier des charges avec des obligations et des orientations.
- Un tableau des droits à bâtir, qui établit une répartition des droits à bâtir des propriétaires de forme équitable.

L'établissement d'un PLQ suit la procédure suivante :



Aujourd'hui, l'abrogation du PLQ est au début de la procédure, dans la phase 1.

Noter que le périmètre concerné est en zone 3, et non pas en zone développement.



4. Le Projet de construction (voir plans annexés en fin de document)

- La Demande de renseignement 18'453, déposée en septembre 2013, prévoyait un gabarit de R+3 pour le bâtiment G affecté à du commerce au rez et des logements dans les étages. L'office de l'urbanisme a rendu son préavis favorable sur cette demande en août 2014 à la condition d'abroger le PLQ et de densifier le projet.
- Le projet est revu en collaboration avec la ville de Genève et les services de l'État pour aboutir à un projet de bâtiment G dont le gabarit est de R + 4 + attique. Avec un rez commercial de 800 m² ouvert sur la rue de Saint Jean et des logements dans les étages supérieurs.
- Les étages sont distribués par des coursives côté nord, depuis une cage d'escalier donnant sur la rue « sans nom » qui longe la couverture des voies CFF. Les 30 logements prévus totalisent une SBP de 3'330 m²
- Une rampe desservira le 1^{er} sous-sol et ses 34 places de stationnement pour les voitures, y compris 3 places visiteurs. Il y aura aussi 16 places pour les vélos.
- Situé en zone 3 ordinaire, l'abrogation dudit PLQ n'oblige pas à l'élaboration d'un nouveau PLQ (qui est facultatif au sens de l'art. 1 de la LExt).



- D'une manière générale, la réalisation de logements dans le périmètre répond aux objectifs du plan directeur cantonal 2030 ainsi que du plan directeur communal. Tous deux insistent sur la nécessité de créer des logements, en particulier dans les secteurs bien desservis par les transports en commun et proches de toutes les infrastructures.

Pour conclure, notons que ce projet a été élaboré en collaboration avec les divers services de l'État, et que la Ville de Genève a été associée aux différentes phases du projet. Il s'agit d'un projet de logements et d'activités, proche de toutes les commodités et infrastructures, qui ne générera pas de déplacements de pendulaires.

Le calendrier estimatif est le suivant :

- Abrogation partielle du PLQ en 2016
- Début du chantier en 2017
- Entrée des locataires en 2019

Concernant les parcelles E et F, Mme Vasiljevic Menoud, du Service d'urbanisme de la Ville de Genève, apporte les compléments suivants : les deux bâtiments qui s'y trouvent ont été achetés par la VdG, le 45 rue de Saint-Jean en 2012, le 2^e en 2015. Le Conseil municipal a demandé au Conseil administratif d'élaborer un projet qui ferait suite à l'abrogation partielle du PLQ, afin d'exploiter les possibilités de construire.

5. Questions - réponses

Q : Est-il judicieux de faire entrer les habitants de ce futur immeuble (bâtiment G) par une ruelle à l'aspect si déplorable ?

Le côté de l'entrée n'est pas encore définitivement fixé. La Ville de Genève a en effet demandé à ce que l'entrée se fasse par la rue de St Jean. Cependant, le fait d'avoir une entrée par l'arrière permettrait, avec un aménagement adéquat, de requalifier ce passage. Plus des gens passeront, moins il y aura de tags.

Remarque : De plus, le passage derrière le futur bâtiment est employé par de nombreux cyclistes, ce qui pose des problèmes de cohabitation.

Q : Connait-on déjà le type de commerce qui s'installera au rez de l'immeuble ?

M. Suter, architecte du projet, répond que ce sera essentiellement de l'alimentaire.

Q : 16 places vélos pour 30 logements et un commerce, n'est-ce pas complètement sous-dimensionné ?

Suter : au total, il y aura 42 places dont certaines en sous-sol et d'autres en surface : 8 du côté de la rue de Saint-Jean et 23 à l'arrière.

Q : Quel sera le type de logements ?

Ce seront entièrement de la location, en loyer libre. A noter que le sol de cette parcelle est pollué, en raison de l'activité autrefois de la blanchisserie industrielle qui s'y situait. La présence de solvants à 3 mètres de profondeur nécessitera une dépollution, ce qui coûte cher et risque d'influencer le prix des loyers.

Q : Le Rosaire est en zone 3, il est donc possible d'en faire un immeuble de 6 étages avec la possibilité d'en construire encore d'autres sur le secteur E et F. Faut-il craindre le développement, petit à petit, d'un front bâti ?

La Bâtiment G ne fait pas 6 étages, mais rez + 4 + attique, il fait 16 mètres de haut à la corniche. Légalement cela pourrait être plus haut, mais il faut tenir compte de la distance avec les autres bâtiments.

Q : Quid des aménagements prévus pour les bâtiments E et F : y aura-t-il réhabilitation de l'existant, ou une nouvelle construction ?

Mme Vasiljevic Menoud, du Service d'urbanisme de la Ville de Genève : Le Conseil municipal a acheté ces maisons avec la demande au Conseil administratif de développer un projet conforme au développement en zone ordinaire. Mais rien n'a été spécifié pour l'instant. Dans tous les cas, les règles de distance doivent être respectées. Donc 16 mètres de hauteur serait un maximum dans ce cas précis.

Q : Le bâtiment G disposera donc d'un parking souterrain pour les voitures ?

Oui, il y aura 34 places en sous-sol pour les 30 appartements, dont des places visiteurs.

Remarque : Le volume du bâtiment inquiète pour le champ visuel des habitants de la rue de Saint-Jean : rez + 4 + attique, cela va fortement restreindre la vision.

Q : Un des gains du PLQ sont les traversées piétonnes en direction de la couverture des voies ; or un de ces passages servira d'accès aux voitures, pour l'entrée du parking souterrain et l'accès livraison des commerces.

Les passages sont maintenus, conformément à ce qui était et reste prévu par le PLQ. L'accès au parking et les livraisons se font à côté de la voie piétonne. Le trottoir va être prolongé. Il existe une servitude de passage public piétons/vélos.

Q : A-t-on étudié les questions de chaleur, et prévu une arborisation ou végétalisation de la façade ?

Il n'y a pas eu d'étude dans ce sens. Mais une végétalisation est prévue en toiture, notamment sur la toiture arrière au 1^{er} étage. Des panneaux photovoltaïques sont également prévus.

Q : La rue de Saint-Jean est-elle touchée par ce projet d'immeuble ?

Non, il n'y aura aucun impact sur la rue.

Q : Les voitures circulent très vite dans la rue de Saint-Jean, malgré la zone 30. Avec les commerces, les habitations, les crèches, la circulation piétonne va s'accroître. Il est donc urgent qu'une réflexion soit menée sur des mesures d'accompagnement, afin que se développent des aménagements en conséquence. Y-a-t-il un volet spécifique consacré à la sécurité routière ?

Le dernier tronçon du trottoir de la rue de Saint-Jean sera aménagé au moment de la réalisation du projet G. Il y aura également des aménagements au niveau du Rosaire qui se développeront en plus du projet. Le but est de finaliser la zone 30 telle qu'elle existe depuis le rond-point Jean Jacques jusqu'à la rue Beau-Site. Actuellement, le problème est l'absence du dernier tronçon. La création d'un îlot et un meilleur marquage de la zone 30 devraient améliorer la situation.

Q : Il y aura création de passages piétons sur la rue de Saint-Jean pour relier les cheminements ?

Une zone 30 est faite pour ralentir la circulation, et ne suppose pas des passages piétons, hormis aux abords de l'école.

Q : M. Suter peut-il donner un exemple d'immeuble similaire qu'il a réalisé ?

Chaque site influence le type d'immeuble développé par l'architecte. C'est le premier bâtiment avec une coursive élaboré par ce bureau. Comme exemple d'autres réalisations, on peut citer le 29 ch. des Colombettes et l'immeuble à l'angle Hoffmann/Pestalozzi (2010).

Q : Végétalisation en toiture + panneaux solaires, n'y-a-t-il pas conflit d'usage ?

Tout le toit n'est pas recouvert par les panneaux, il reste la place pour la végétation.

Q : 16 m de haut : est-ce avec l'attique ?

Non c'est à l'acrotère (autrement dit au sommet du mur de façade). La hauteur totale est de 16 m + 3 m. La hauteur habituelle des corniches en ville de Genève (avant la loi sur les surélévations) est de 21 m. Ce n'est pas plus haut que l'immeuble d'en face, c'est même un peu plus bas. Il s'agit du gabarit maximum au vu de la distance avec les bâtiments environnants.

Q : Comment vont être alloués les logements et les commerces ?

Cela dépendra du propriétaire, M. Gervaix.

M. Gervaix prend alors la parole pour expliquer qu'il habite le quartier depuis 50 ans, et qu'il y a monté son entreprise depuis 30 ans. Son souhait est d'utiliser la surface de son garage pour offrir plus de logements, à des tarifs corrects, et de donner de la vie au quartier avec quelque chose de joli. *[Applaudissements]*

Q : Est-ce qu'il est prévu dans quelques années de faire un bâtiment qui suivra en direction du Rosaire ? Autrement dit est-ce que finalement la barre va se faire petit à petit ?

Aujourd'hui seul ce bâtiment est en projet. Mais il est également possible de construire sur la parcelle du Rosaire.

Q : L'immeuble prévu sera-t-il adapté aux personnes à mobilité réduite ou handicapées ?

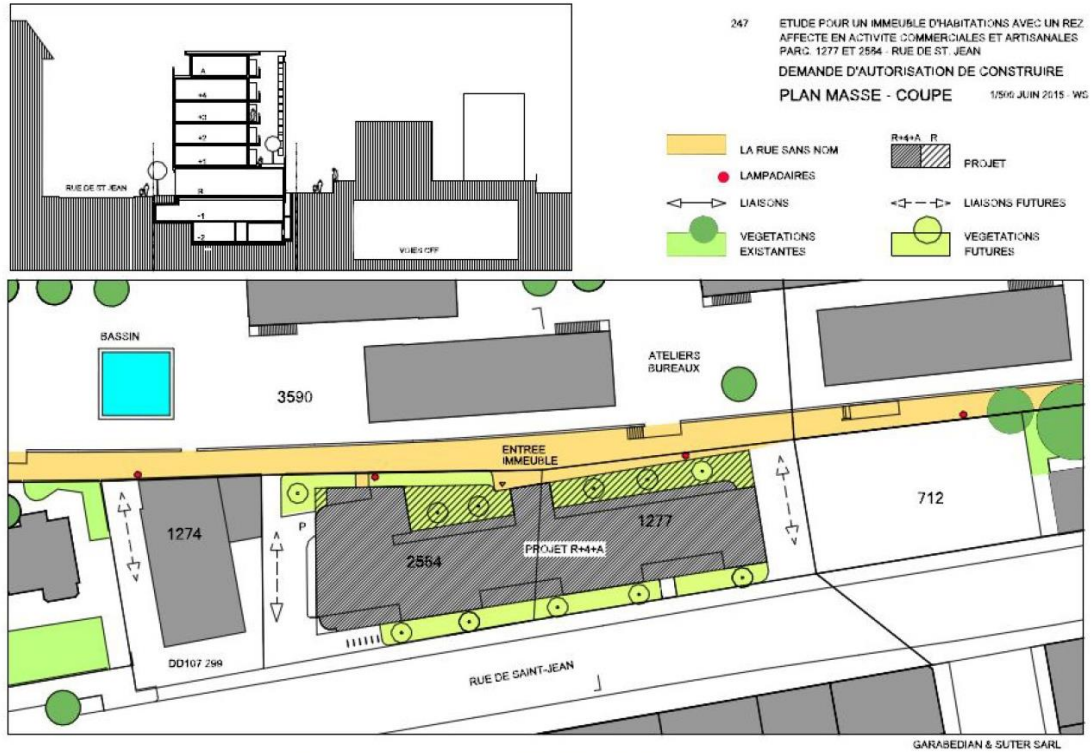
Oui, c'est aujourd'hui obligatoire.

Q : Par rapport à la pollution du sol : est-ce que l'analyse est aboutie, ou peut-on s'attendre à de mauvaises surprises qui changeraient le projet ?

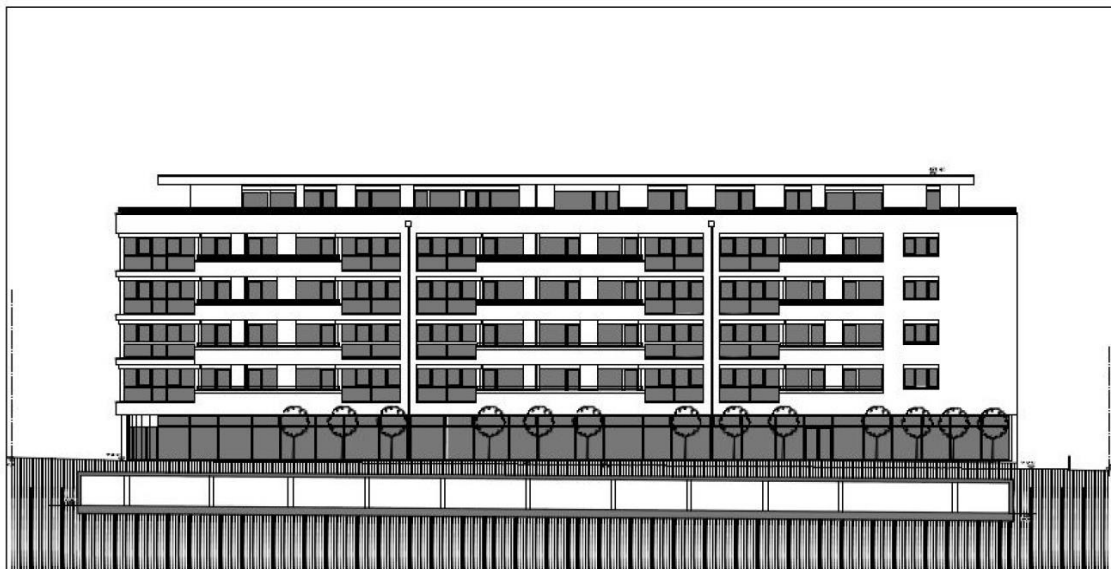
Deux sondages ont été effectués : lors du 2^{ème} sondage une pollution au solvant a été décelée. Aujourd'hui, nous attendons l'abrogation du PLQ et les autorisations avant d'entamer les mesures de dépollution. Effectivement cela pourrait avoir une incidence sur les loyers et la rentabilité du projet.

* * *

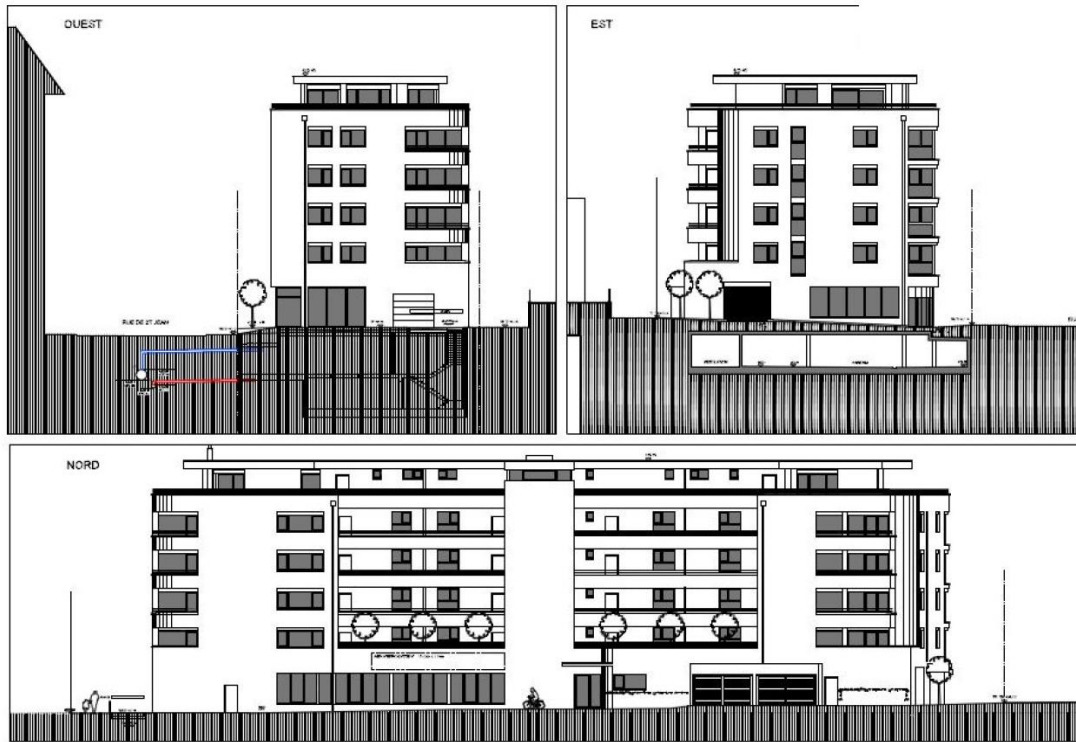
Plan masse du projet



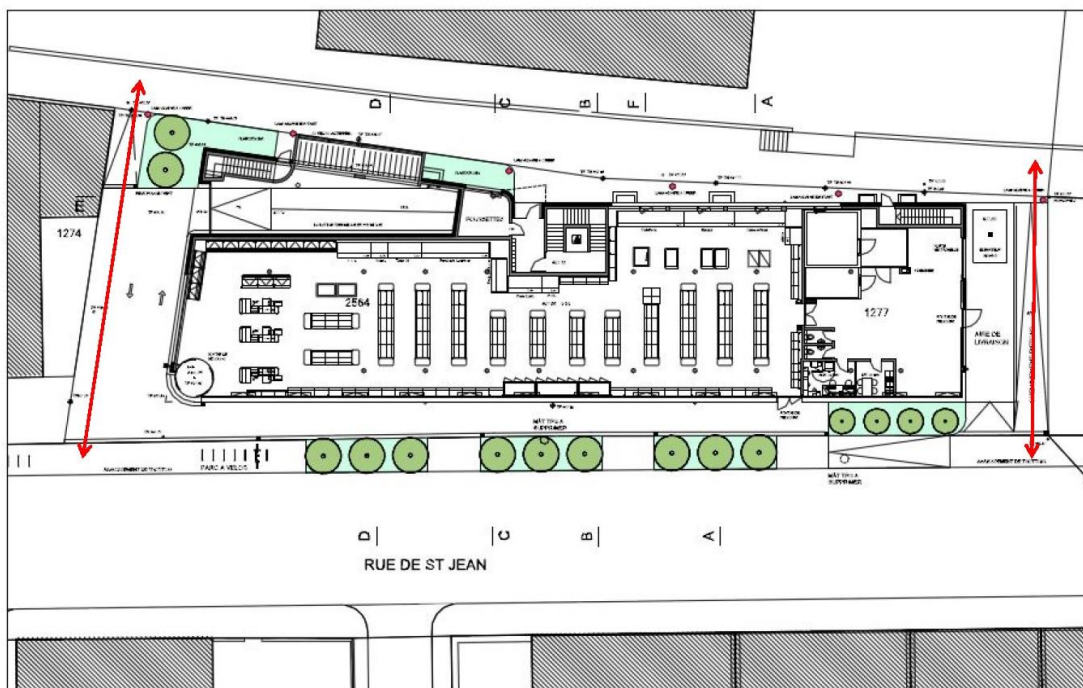
Élévation sur la rue de St-Jean



Autres façades



Projet des architectes - rez-de-chaussée



Projet des architectes - étages

