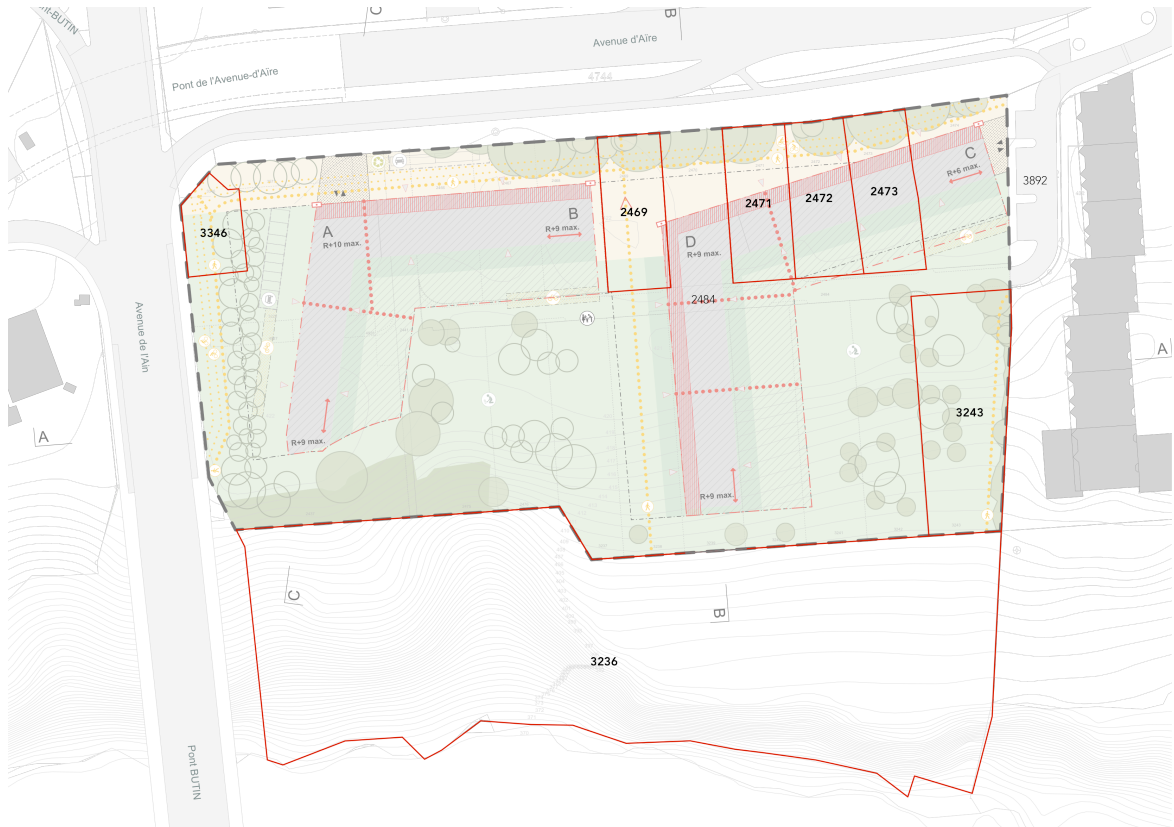


PLQ 29'833 – Michée-Chaudron (Genève - Petit-Saconnex)



Etude de faisabilité

pour la réalisation des droits à bâtir

dévolus aux parcelles :

2469, 2471, 2472, 2473, 3236, 3243 et 3346

in-deed

Wilfried Schmidt
architecte epfl sia • urbaniste fsu
7, rue du Tunnel
1227 Carouge

25 novembre 2019

i n d e x

1_ prémices	4
2_ analyse	
2.1_mise en œuvre des droits à bâtir	5
2.2_réalisation d'une rampe provisoire	6
3_ commentaires	7
annexes	9 et suiv.

1. Prémices

La Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC) - mandante de la présente étude et propriétaire de cinq parcelles (2469, 2471, 2472, 2473, 3236 et 3243) situées dans le périmètre concerné - charge le mandataire soussigné d'analyser la faisabilité de réalisation des droits à bâtir concédés à la mandante sur ses bien-fonds ; ainsi que, conjointement, sur celui propriété de l'Etat (parcelle 3346).

Les sept parcelles en question se situent au sein du PLQ n°29'833, et sont, de part et d'autre, mitoyennes des parcelles 2470 et 2474 immédiatement voisines. Selon le tableau des droits à bâtir mentionné à l'article 3 du règlement, elles reçoivent, conformément à l'IUS considéré pour les surfaces de logement (1.49), et dépendances incluses, un total de **4'388 m² SBP**, représentant l'équivalent d'environ 44 logements, droits à bâtir à loger dans le bâtiment dénommé « C ».

Le PLQ qui nous intéresse fait suite à la récente réforme y relative, participant ainsi de la première série de ceux dits de *nouvelle génération* (cf. annexe 1). De ce fait, au-delà des éléments nouvellement joints à l'habituel plan (règlement, rapport explicatif), plus encore que la notion de *concertation* ou l'application d'une nouvelle charte graphique, la particularité principale de ce nouvel outil juridique réside dans la mise en place d'*aires d'implantation* indicatives qui se substituent aux précédents périmètres restrictifs bien connus. Ainsi, et malgré la notion persistante d'alignement obligatoire (nouvellement : *bande d'implantation*), les marges de manœuvre longtemps revendiquées sont aujourd'hui - théoriquement - envisageables ; exception faite bien sûr de tout alignement à prendre malgré tout en compte en relation aux futures réalisations voisines. De ce point de vue, une possible antériorité de mise en œuvre sur les réalisations ultérieures pourrait laisser espérer une certaine liberté.

Parallèlement, il s'agira de vérifier le degré de réalisme d'une rampe provisoire d'accès au parking souterrain, à reporter depuis la localisation prévue par le PLQ sur les parcelles maîtrisées par la mandante et/ou en co-propriété (parcelle 2484).

Par contre, la question de la servitude privée au profit de la « coopérative des Falaises » n'est pas traitée.

2. Analyse

2.1 Mise en œuvre des droits à bâtir et méthode de vérification

Afin de garantir à tous l'installation intégrale de leurs droits à bâtir respectifs, la séquence de mise en place est pensée en sens inverse de la numérotation des parcelles : 2474, puis 2473, 2472 et 2471. En effet, partant de l'extrémité Nord-Est du bâtiment « C », il s'agit tout d'abord d'identifier l'assiette nécessaire à 2474 ; ceci sans omettre sa spécificité, celle d'un gabarit limité à R+6.

Ici, sans pouvoir connaître les futures intentions, y compris de projet, de ce premier voisin (propriété ZHAO), une forme de prudence est requise, en considérant en un premier temps pour celui-ci la plus large assiette qui lui serait théoriquement concédée s'il décidait de ne pas utiliser la marge d'implantation (50% selon LGZD, art. 3, al.1) autorisée à tous, en profondeur. Ceci définira la première nouvelle limite de mitoyenneté à partir de laquelle procéder pour 2473 ; et ainsi de suite.

Au départ seul les 7 propriétés énoncées semblent concernées par la problématique. Or, étant donné d'une part que l'aire d'implantation des droits de 4 d'entre-elles (2469, 3236, 3243 et 3346) se situe hors assiette des fonds préexistants ; que d'autre part une localisation géographique plus précise des droits propres à ces dernières n'a néanmoins pas été opérée au sein du barreau « C » ; du fait enfin que la position de la césure entre « C » et « D » ne peut à ce jour encore être clairement identifiée, la distribution des droits doit en réalité s'appréhender en considérant la totalité des 18'000 m² de surfaces brutes de plancher attribuées aux bâtiments « C » et « D » conjointement. Cet état de fait implique par ailleurs qu'un accord entre futurs voisins devra probablement s'ensuivre.

Dès lors, afin de pouvoir procéder aux vérifications voulues, 4 postulats opératoires s'avèrent nécessaires :

- les droits à bâtir sont localisés au plus près de bien-fonds les alimentant ;
- lorsque les SBP sont trop réduites (pour envisager des allées praticables de manière autonome), elles se voient regroupées en unités plus confortables (min 10 ml de façade) ;
- en vue d'établir la SBP/étage globalement nécessaire sur « C » et « D », le nombre maximal d'étages autorisés est considéré (cf. coupes du PLQ en annexe 1.2). Une fois établie, cette valeur ¹ permet d'identifier la valeur théoriquement constante, d'épaisseur nécessaire sur l'ensemble des immeubles « C » et « D ». Il en résulte 13.5 m théoriques, représentant le minimum requis à la mise en place de l'intégralité des surfaces à bâtir. ²
- les rez-de-chaussée sont dévolus aux seules surfaces d'activités, ainsi qu'à toutes celles non comptabilisées en SBP ³. En d'autres termes, dans le cadre de la présente vérification, seuls les étages supérieurs accueilleront des logements. Constatant que les rez suffisent à accueillir l'entier de ces surfaces communes et/ou de dépendance, le contrôle peut alors porter sur les seules SBP logement (cf. annexe 2 : « localisation spatiale et dimensionnement »).

De l'application de ces principes et du déroulement de l'exercice résulte le plan qui, notamment selon le premier principe de prudence précité, identifie les ml nécessaires à chaque propriétaire, garantissant la mise en œuvre tant globale des 7'330 m² attribués au bâtiment « C », qu'individuelle pour chaque propriétaire concerné (cf. annexe 3 : « plan de situation »).

¹ Soit : 2'106 m²

² On constate que le planificateur s'est prémuni d'une marge de sécurité en regard des 14 à 15 m usuellement appliqués au logement (en régime de « barres »).

³ Selon directive 514 420 ORL-EPFZ (1966)

2.2 Desserte du parking par l'entremise d'une rampe provisoire

En relation à la question de l'indispensable accès à ce qui constituera très probablement le premier des garages souterrains à établir en ce secteur, il devra principalement être tenu compte des contraintes particulières suivantes :

1. l'accès - unique - aux futurs parkings souterrains « C » et « D » étant prévu par le PLQ en tête Nord-Est du bâtiment « C », une dérogation devra être concédée par l'OCT en vue d'un accès provisoire à établir hors emprise de la parcelle 2474. Aisément justifiable et relativement usuelle, cette dérogation paraît acquise du fait de l'incontournable antériorité du dispositif à revendiquer sur celui définitif ;
2. la possibilité provisoire d'une localisation légèrement déportée vers le Sud, à savoir sur la dépendance 2484 (tracé actuel du chemin Michée-Chaudron), transitant via la parcelle 3892, propriété de la Ville de Genève, cette dernière condition étant quoi qu'il en soit sine qua none. (cf. annexes 3.1 : « plan de situation »).

Une alternative pour sa localisation pourrait être envisagée en contre-allée, sous la forme d'une tranchée à disposer plutôt sur l'avenue d'Aire, parallèlement à celle-ci afin d'éviter d'impacter défavorablement sur la qualité du domaine public.

3. Enfin, dès l'établissement du plan financier initial, il y aura lieu de tenir compte également des coûts inhérents à la déconstruction d'une solution à considérer obligatoirement comme provisoire.

Pour autant que ces 3 conditions puissent être réunies, on peut alors raisonnablement estimer cette solution comme valablement praticable. Du point de vue purement légal, et selon la propre expérience de l'auteur, une possibilité de dérogation s'avère effectivement envisageable, ceci pour autant qu'un engagement ferme soit pris - au plus tard au moment de la requête en autorisation de construire - sur la rétroactivité du dispositif revendiqué.

S'agissant de sa configuration (emplacement, géométrie, degré de confort, sens unique ? feu ?), il est clair que le projet reste à faire, seule sa position théorique étant ici vérifiée.

3. Commentaires

La retranscription géométrique opérée sur le plan de situation annexé vérifie et illustre la manière dont les droits à bâtir peuvent effectivement prendre place selon le nombre d'étages autorisés au travers des gabarits ad hoc. Ainsi la faisabilité de leur consommation intégrale se voit-elle confirmée. Purement quantitativement s'entend. Car, malgré l'hypothèse de localisation décrite et supposée la plus plausible, force est d'admettre qu'au stade actuel de l'exercice, seule une vérification purement chiffrée des contenances peut être envisagée.

En effet, il est aujourd'hui impossible de présumer de l'éventuelle liberté formelle (elle aussi présumée...) que les promoteurs voisins seraient enclins à s'autoriser à l'avenir quant à la configuration de leurs futures morphologies (profondeur des assiettes), dussent-elles respecter une forme de cohérence en regard de la mitoyenneté des immeubles.

Toutefois, ayant vérifié l'hypothèse de base d'une épaisseur minimale constante, il est intéressant voire troublant de devoir constater qu'en vertu d'un inévitable « phénomène de coulisse » - celui qui lie irrémédiablement l'une à l'autre l'ensemble des emprises - la marge de manœuvre théoriquement concédée sur l'implantation est pour ainsi dire inexistante, une surépaisseur chez l'un induisant pour ses voisins directs, et au-delà du déplacement des limites de mitoyenneté, une sous-épaisseur qui, de fait, résulterait difficilement praticable en deçà des 13.5 m identifiés.

Quoi qu'il en soit, le soussigné estime que le scénario retranscrit sur son plan constitue celui qui, à terme, possède la plus haute probabilité de se voir réalisé. Et, dans le cas présent, du point de vue des épaisseurs adéquates des morphologies, l'antériorité supposée sur les futures réalisations constituera une opportunité appréciable, permettant ainsi de « fixer les règles du jeu », asseyant un bon départ à ce qui restera à déployer en bonne intelligence malgré tout et entre tous.

Une dernière précision s'avère utile : les dénominations de « bâtiments » ici appliquées (C1, C2, etc) sont purement opératoires, reprenant simplement la désignation de base du PLQ (C, D). En aucun cas elles ne représentent des allées ou montées d'immeubles, désignant uniquement des « enveloppes de provenance » des droits à bâtir telles qu'elles figurent au tableau des surfaces (cf. annexe 2).

On constate que ces premiers PLQ « nouvelle mouture » feront office d'outil-test dont la réalité confirmera ou non pertinence et efficience réelles de ce qui aura été qualifié de « *nouveau paradigme* » (sic).

in-deed

Carouge, le 25.11.2019



Wilfried Schmidt

annexes

1 PLQ 29'833

1.1 plan (réduit, sans échelle)

1.2 coupes

2 localisation spatiale et dimensionnement

3 plan de situation

3.1 plan coté (réduit, sans échelle)

3.2 plan éch. 1:500 (cf. document volant, A1 séparé)

4 extraits du registre foncier :

2471 - FPLC (anciennement DERE)

2472 - FPLC

2473 - FPLC

3346 - Etat de Genève

3236 - FPLC

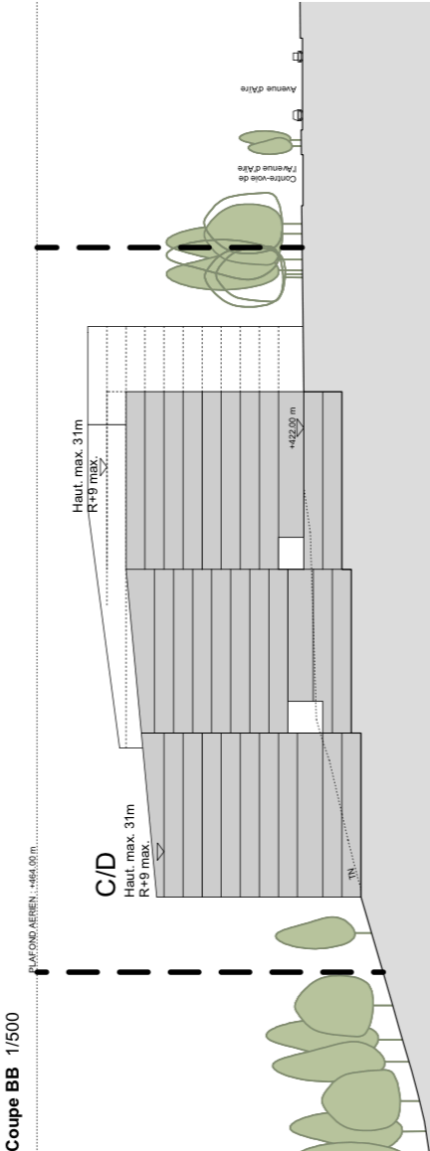
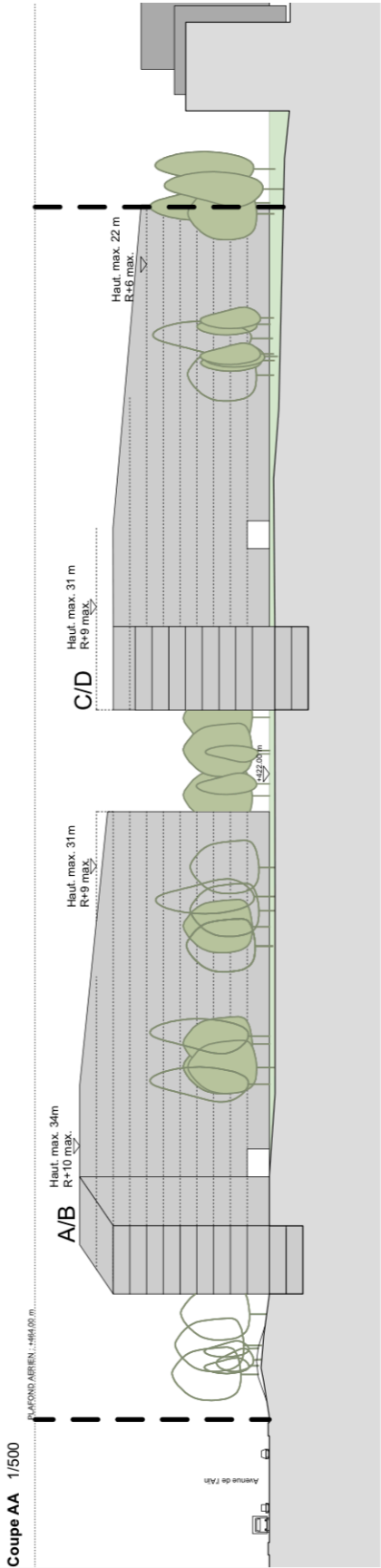
3243 - FPLC

2469 - FPLC

annexe 1.1



annexe 1.2



annexe 2

		bâtiment "C"				profondeur théorique :	13,50	bâtiment "D"				profondeur théorique :	13,50	bât. C + D
parcelles		gabarit nbr. ét. log.	SBP tot log. + act.	SBP log SBP/ét.	SBP act	ml de façade		gabarit nbr. ét. log.	SBP tot log. + act.	SBP log SBP/ét.	SBP act	ml de façade		
C1	2 474 • étages 1 à 6 • rez	6	1 762,00	1 731,00 288,50		21,37			-	-	-			
					31,00									
C2	2 473 • étages 1 à 7 • rez	7	1 216,00	1 194,00 170,57		12,63			0	0				
					22,00						0			
C3	2 472 • étages 1 à 8 • rez	8	1 201,00	1 180,00 147,50		10,93			0	0				
					21,00						0			
C4	2 471 • étages 1 à 9 • rez	9	1 180,00	1 159,00 128,78		9,54			-	-				
					21,00									
	3 346 • étages 1 à 9 • rez	9	567,00	556,00 61,78		4,58			-	-				
					11,00									
	3 236 • étages 1 à 9 • rez	9	61,00	60,00 6,67		0,49			-	-				
					1,00									
	3 243 • étages 1 à 9 • rez	9	936,00	920,00 102,22		7,57			-	-				
					16,00									
	2 469 • étages 1 à 9 • rez	9	407,00	400,00 44,44		3,29			-	-				
					7,00									
D1	2 470 • étages 1 à 9 • rez		-	-	-			9	1 154,00	1 126,00 125,11		9,27		
											28,00			
	2 475 • étages 1 à 9 • rez		-	-	-			9	618,00	602,00 66,89		4,95		
											16,00			
	2 476 • étages 1 à 9 • rez		-	-	-			9	476,00	464,00 51,56		3,82		
											12,00			
	3 238 • étages 1 à 9 • rez		-	-	-			9	1 684,00	1 641,00 182,33		13,51		
											43,00			
D2	3 239 • étages 1 à 9 • rez		-	-	-			9	1 686,00	1 643,00 182,56		13,52		
											43,00			
	3 240 • étages 1 à 9 • rez		-	-	-			9	1 686,00	1 643,00 182,56		13,52		
											43,00			
D3	3 241 • étages 1 à 9 • rez		-	-	-			9	1 686,00	1 643,00 182,56		13,52		
											43,00			
	3 242 • étages 1 à 9 • rez		-	-	-			9	1 680,00	1 638,00 182,00		13,48		
											42,00			
SBP / étage				950,46 661,96						1 155,56 0,00				2 106,02 661,96
total SBP			7 330,00	7 200,00	130,00	70,40			10 670,00	10 400,00	228,00	72,12		17 600,00
sous-total 2471-2472-2473-3346-3236-3243-2469			5 568,00	5 469,00	99,00	49,03			0,00	0,00	0,00	0,00		5 469,00



annexe 4



Extrait de la mensuration officielle et du registre foncier

Dépourvu de foi publique

Produit le 16.08.2019

Commune:	Genève-Petit-Saconnex (23)		
Immeuble No:	2471	Type: Privé	Surface(m2): 712
Plan(s) No(s):	45		
Nom Local(locaux):	Châtelaine		

BATIMENT(S)

No: F1375	Surface (m2 sur parcelle): 64	Surface totale (m2): 64
Destination:	Habitation un logement	
Adresse(s):	Avenue d' Aire 103	

No: F1376	Surface (m2 sur parcelle): 16	Surface totale (m2): 16
Destination:	Garage privé	

ETAT DE LA PROPRIETE

Pour des informations plus précises concernant le régime de propriété, les types d'immeubles et leurs propriétaires, voir le registre foncier.

Immeuble 23/2471

DERE Aydin, 01.08.1961, né(e) DERE



Extrait de la mensuration officielle et du registre foncier

Dépourvu de foi publique

Produit le 16.08.2019

Commune:	Genève-Petit-Saconnex (23)		
Immeuble No:	2472	Type: Privé	Surface(m2): 726
Plan(s) No(s):	45		
Nom Local(locaux):	Châtelaine		

BATIMENT(S)

No: F1377	Surface (m2 sur parcelle): 64	Surface totale (m2): 64
Destination:	Habitation un logement	
Adresse(s):	Avenue d' Aire 101	

No: F1378	Surface (m2 sur parcelle): 16	Surface totale (m2): 16
Destination:	Garage privé	

ETAT DE LA PROPRIETE

Pour des informations plus précises concernant le régime de propriété, les types d'immeubles et leurs propriétaires, voir le registre foncier.

Immeuble 23/2472

FONDATION POUR LA PROMOTION DU LOGEMENT BON MARCHÉ ET DE L'HABITAT COOPÉRATIF, *Siège GENEVE*



Extrait de la mensuration officielle et du registre foncier

Dépourvu de foi publique

Produit le 16.08.2019

Commune:	Genève-Petit-Saconnex (23)		
Immeuble No:	2473	Type: Privé	Surface(m2): 736
Plan(s) No(s):	45		
Nom Local(locaux):	Châtelaine		

BATIMENT(S)

No: F1379	Surface (m2 sur parcelle): 64	Surface totale (m2): 64
Destination:	Habitation un logement	
Adresse(s):	Avenue d' Aïre 99	

No: F1380	Surface (m2 sur parcelle): 23	Surface totale (m2): 23
Destination:	Garage privé	

ETAT DE LA PROPRIETE

Pour des informations plus précises concernant le régime de propriété, les types d'immeubles et leurs propriétaires, voir le registre foncier.

Immeuble 23/2473

FONDATION POUR LA PROMOTION DU LOGEMENT BON MARCHÉ ET DE L'HABITAT COOPÉRATIF, *Siège GENEVE*



Extrait de la mensuration officielle et du registre foncier

Dépourvu de foi publique

Produit le 20.11.2019

Commune:	Genève-Petit-Saconnex (23)		
Immeuble No:	3346	Type: Privé	Surface(m2): 379
Plan(s) No(s):	45		
Nom Local(locaux):	Châtelaïne		

BATIMENT(S)

No: 2853	Surface (m2 sur parcelle): 13	Surface totale (m2): 13
Destination:	Bureaux	
Adresse(s):	Avenue de l' Ain 6	

No: F1569	Surface (m2 sur parcelle): 2	Surface totale (m2): 23
Destination:	Habitation un logement	
Sur plusieurs immeubles		
Adresse(s):	Avenue d' Aïre 129	

ETAT DE LA PROPRIETE

Pour des informations plus précises concernant le régime de propriété, les types d'immeubles et leurs propriétaires, voir le registre foncier.

Immeuble 23/3346

ETAT DE GENEVE, *Siège GENEVE*



Extrait de la mensuration officielle et du registre foncier

Dépourvu de foi publique

Produit le 20.11.2019

Commune:	Genève-Petit-Saconnex (23)		
Immeuble No:	3236	Type: Privé	Surface(m2): 11756
Plan(s) No(s):	45		
Nom Local(locaux):	Châtelaine		
	Le Rhône		

ETAT DE LA PROPRIETE

Pour des informations plus précises concernant le régime de propriété, les types d'immeubles et leurs propriétaires, voir le registre foncier.

Immeuble 23/3236

ETAT DE GENEVE, *Siège GENEVE*



Extrait de la mensuration officielle et du registre foncier

Dépourvu de foi publique

Produit le 20.11.2019

Commune:	Genève-Petit-Saconnex (23)		
Immeuble No:	3243	Type: Privé	Surface(m2): 1538
Plan(s) No(s):	45		
Nom Local(locaux):	Châtelaïne		

BATIMENT(S)

No: F1399	Surface (m2 sur parcelle): 65	Surface totale (m2): 65
Destination:	Habitation un logement	
Adresse(s):	Chemin Michée- CHAUDERON 24	

No: F1400	Surface (m2 sur parcelle): 17	Surface totale (m2): 17
Destination:	Garage privé	

ETAT DE LA PROPRIETE

Pour des informations plus précises concernant le régime de propriété, les types d'immeubles et leurs propriétaires, voir le registre foncier.

Immeuble 23/3243

FONDATION POUR LA PROMOTION DU LOGEMENT BON MARCHÉ ET DE L'HABITAT COOPÉRATIF, *Siège GENEVE*



Extrait de la mensuration officielle et du registre foncier

Dépourvu de foi publique

Produit le 20.11.2019

Commune:	Genève-Petit-Saconnex (23)		
Immeuble No:	2469	Type: Privé	Surface(m2): 711
Plan(s) No(s):	45		
Nom Local(locaux):	Châteline		

BATIMENT(S)

No: F1371	Surface (m2 sur parcelle): 64	Surface totale (m2): 64
Destination:	Habitation un logement	
Adresse(s):	Avenue d' Aire 107	

No: F1372	Surface (m2 sur parcelle): 16	Surface totale (m2): 16
Destination:	Garage privé	

ETAT DE LA PROPRIETE

Pour des informations plus précises concernant le régime de propriété, les types d'immeubles et leurs propriétaires, voir le registre foncier.

Immeuble 23/2469

FONDATION HBM EMILE DUPONT, *Siège GENEVE*

FONDATION POUR LA PROMOTION DU LOGEMENT BON MARCHE ET DE L'HABITAT COOPERATIF, *Siège GENEVE*
