

**Rapport de la commission de l'aménagement et de l'environnement chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 28 février 2017, sur demande du Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE), en vue de l'approbation du projet de modification des limites de zones (MZ) N° 29 958-303, situé entre le chemin Moïse-Duboule, le chemin de la Tourelle, le chemin des Crêts et la place du Petit-Saconnex, feuilles cadastrales 67 et 69, section Genève Petit-Saconnex.**

**Rapport de M<sup>me</sup> Patricia Richard.**

### **Préambule**

Cette proposition a été renvoyée à la commission de l'aménagement et de l'environnement le 4 avril 2017. Elle a été traitée sous la présidence de M<sup>me</sup> Danièle Magnin les 11 avril et 2 mai 2017. Les notes de séance ont été prises par M. Christophe Vuilleumier que la rapporteuse remercie pour la qualité de son travail.

### **Séance du 11 avril 2017**

*Audition de M. Pascal Michel, chef de service, Direction du développement urbain-région rive droite est, de M<sup>me</sup> Ariane Poussière, architecte-urbaniste à l'Office d'urbanisme (DALE) et de M. Xavier de Rivaz, adjoint de direction au Service d'urbanisme*

M<sup>me</sup> Poussière déclare que le périmètre se situe derrière la gare, entre le parc des Cromptes et le parc de Budé. Le quartier de la Tourelle a été construit en 1964 et l'environnement est assez hétérogène en observant que la végétation domine tout le secteur. Une pente de plus de 5 m caractérise ce secteur. La zone est en zone 4B, attribuée en 1961, et correspond à la zone rurale avec un gabarit maximum à 10 m. Les zones environnantes sont en zone de développement 3. Ce périmètre comporte 18 parcelles privées et deux parcelles de voirie. Le plan directeur cantonal prévoit une densification différenciée (fiche A 02), notamment une densité intermédiaire entre 1 et 1,8. Le plan directeur communal précise que ce périmètre doit compléter le tissu urbain en respectant les valeurs patrimoniales existantes sur le site.

Un recensement a été effectué et a permis de définir les limites de zone de ce projet et du futur plan localisé de quartier (PLQ) valant plan de site. Les 285 logements ouvriers du début du siècle dernier sont exclus de ce PLQ. Le projet de PLQ devra prendre en compte les ruptures d'échelle et les emprises au sol devraient reprendre le tracé existant, ce qui permettra de maintenir les arbres.

C'est un ensemble de logements de 200 appartements qui est donc envisagé, avec des surélévations potentielles. Ce projet est l'un des derniers à pouvoir se développer aussi proche du centre.

Le projet de modification de limite de zones a été mis à l'enquête publique du 18 janvier au 17 février. Une présentation a été faite en mai 2014 aux habitants, suite à quoi l'association pour la Sauvegarde du Petit-Saconnex Village s'est créée. Une pétition avait été ensuite déposée en 2015, qui a été refusée par le Grand Conseil. L'enquête publique récente a entraîné 61 lettres d'observations.

Les parcelles appartiennent à des propriétaires privés.

L'église, construite dans les années 60, n'est pas recensée au patrimoine et nécessite d'énormes travaux. L'idée de l'église serait donc de créer des logements et de recréer un lieu de culte.

La pétition déposée à la Ville a été traitée et refusée, mais le rapport n'a pas été rendu.

La Ville ne va pas acquérir des parcelles, car des privés peuvent également construire.

Les délais pour voir les premiers logements peuvent être rapides, certains sont pressés de construire. Il faut compter sur un horizon de dix ans.

Actuellement il y a 15 à 20 logements – des villas – qui vont être détruits pour construire 200 logements.

Deux promoteurs attendent depuis deux ans.

Les 61 observations n'étaient évidemment pas positives.

Certains des propriétaires vont s'opposer à ce projet.

Le plan directeur cantonal recommande le développement de cette zone afin d'éviter l'étalement urbain. Les personnes ont été aiguillées vers le service cantonal du logement pour que ceux intéressés à développer leur parcelle obtiennent des informations. Des bus supplémentaires sont en outre envisagés.

Les écoles du secteur ne sont pas saturées. Il n'est donc pas prévu de construire une école supplémentaire.

Les logements supplémentaires généreront du trafic et la mobilité serait garantie avec cet aménagement.

M. de Rivaz répond que, compte tenu de la desserte publique, l'accroissement de trafic demeurera modeste. Une passerelle est prévue sur la route de Budé afin de relier l'arrêt de bus en direction du centre-ville.

La présidente demande pourquoi ne pas placer ce secteur en zone 4A. Elle observe que la valeur des biens des propriétaires va chuter au profit des deux promoteurs. Elle se demande si le Canton et la Ville veulent vraiment enrichir ces promoteurs au détriment des petits propriétaires. Elle signale qu'une zone 4A ne diminue pas énormément le nombre de logements envisageables.

M. Michel répond que le choix de la zone est conforme à celui du reste de la couronne 400 suburbaine.

M. de Rivaz déclare que ce débat s'est déroulé au Grand Conseil et il remarque que créer une zone 4A ordinaire permet une plus-value substantielle pour les propriétaires mais ne permet pas de créer des logements puisqu'il est possible de créer des commerces. La zone de développement est soumise à un PLQ qui est un instrument permettant de déroger aux règles de la loi sur les constructions. Il précise que le 4A ne varie que très peu du 3.

M. Michel rappelle que la taxe d'équipement est également l'une des grandes différences entre les deux zones.

## **Séance du 2 mai 2017**

*Audition de M. Pierre-André Marti, président de l'association des habitants du Petit-Saconnex et de M. Christian Gottschall, président de l'association Pic-Vert*

M. Gottschall prend la parole et déclare être le président de l'association Pic-Vert qui représente les propriétaires et qui défend les habitats durables. L'association regroupe plus de 3000 membres. Elle est sollicitée régulièrement par le canton pour toute une série de questions. Plus de 45 associations de quartier appartiennent à Pic-Vert.

En l'occurrence il faudrait envisager l'aménagement d'une tout autre manière, sous différents angles. Le déclassement en zone de développement 3 devrait notamment être limité puisque ce déclassement nuit particulièrement aux petits propriétaires.

Il pense que réfléchir à une croissance mieux maîtrisée semble donc nécessaire à bien des personnes et il déclare que l'exemple des Crêts est emblématique. Il s'agit là d'une opportunité pour se poser de bonnes questions puisque ce projet ne vise pas un grand nombre de logements et concerne un quartier cohérent, en zone constructible 4B, conservant l'esprit villageois.

Ce quartier est entouré d'immeubles de très hauts gabarits avec des densités colossales. C'est un patrimoine typique puisqu'il s'agit du dernier village de la Ville de Genève. Il évoque alors un courrier d'un habitant du Petit-Saconnex qui est avocat d'affaires travaillant dans une entreprise de relocation de fonctionnaires internationaux. Cette personne constate un départ considérable de personnes à

hauts revenus en raison de la diminution de qualité de vie et de qualité du bâti avec une qualité urbanistique en baisse. Ces personnes quittent Genève pour se rendre dans le canton de Vaud et les entreprises les suivent.

Il conviendrait donc de prendre une décision permettant de privilégier la qualité de vie et l'environnement dans ce quartier.

Il rappelle qu'une pétition signée par plus de 2000 personnes a été déposée contre le projet envisagé dans ce quartier.

*Note de la rapporteuse: il s'agit de la pétition P-339, qui a été classée par 11 oui, 2 non et 1 abstention.*

M. Gottschall déclare que son association demande le maintien de la zone 4B qui permet de conserver la qualité de vie et le respect du patrimoine bâti dans ce quartier ainsi que l'histoire de ce dernier. Le Petit-Saconnex est la carte de visite du canton auprès de la Genève internationale. La Croix-Rouge a relevé le matin même la qualité et l'importance de ce quartier.

Un projet de PLQ vise un périmètre composé de villas occupées par des fonctionnaires internationaux. Or il est nécessaire de conserver un équilibre des espaces verts dans une ville parmi les plus denses d'Europe, voire du monde.

### *Questions-réponses*

La première séance d'information du Canton s'est bien déroulée, mais seuls les propriétaires ont été invités alors que la loi prescrit que les associations également doivent être entendues.

Un déclassement doit-il répondre aux attentes d'un promoteur, fût-ce l'église catholique, qui peut construire dans tous les cas.

La concertation a réuni passablement de personnes. La seconde séance a vu une dizaine de personnes. Une troisième séance doit se dérouler au mois de juin. Mais il ne sait pas si cette réunion concernera ce qui se passe actuellement ou ce qui se passera par la suite.

Une commissaire déclare partager cet avis d'un développement de qualité; cela étant, c'est l'impôt sur la fortune qui entraîne le départ de nombreux contribuables. Elle se demande alors ce que les personnes auditionnées proposent pour loger la classe moyenne dont le seul recours pour accéder à la PPE relève des zones de développement. Elle rappelle que ce sont aussi des personnes qui payent des impôts.

M. Gottschall nous répond que c'est une constellation de petites actions qui doivent être menées pour répondre à cette question. Cela étant, 20 000 personnes

sont venues à Genève depuis 2014, alors que la croissance naturelle de Genève est de 1500 personnes. Plus de 1000 logements sont construits chaque année depuis les années 1930. Ce sont ces arrivées qui exercent une pression constante sur le logement à Genève. Il faut réfléchir au mode de développement et arrêter de faire venir tout le monde, à n'importe quel prix. L'immigration est incontrôlée. Il répète que 20 000 nouvelles personnes sont arrivées alors que l'on a une baisse des rentrées fiscales au niveau des individus. Il est nécessaire de faire des concessions et de trouver des équilibres. Il faut loger en priorité la classe moyenne.

Il est question de 200 logements supplémentaires dans ce projet. La lettre évoquée est un chantage à l'égard d'une classe de personnes privilégiées; 200 nouveaux logements n'entraînent pas un tel exode.

La route des Nations entraînerait 30% d'émissions néfastes supplémentaires et un commissaire demande si ce projet a mobilisé l'association.

La lettre n'est pas une forme de chantage et les internationaux ont des habitudes en matière de logements, il est évident que l'offre proposée à Genève ne plaît pas. Il faut donc réfléchir s'il faut continuer sur les tendances actuelles ou les modifier. Ce ne sont pas ces 200 logements qui vont faire exploser Genève, mais cet exemple est emblématique et pourrait faire l'objet d'une réflexion.

Quant à la route des Nations, l'association n'a pas pris position.

L'association souhaite-t-elle conserver l'esprit villageois en s'opposant ou projet, ou est-elle d'accord de construire en respect de la zone?

M. Gottschall répond que l'association aurait pu demander une classification en zone 5 si elle avait voulu conserver le statut quo. La 4B (actuelle) aurait l'avantage d'inciter le dialogue entre le promoteur et le propriétaire puisque ce dernier n'a pas la corde au cou dans ce modèle. L'association demande de rester dans la zone 4B afin de protéger l'environnement sans pour autant bloquer le développement.

La question de la plus-value potentielle des petits propriétaires est importante pour les membres l'association.

L'association demande à la commission de violer le dogme dominant.

Il faut des espaces pour permettre aux gens de vivre à proximité de la nature.

Un commissaire remarque que le quartier est plus que pourvu en parcs et espaces verts de qualité, le parc de Trembley, le parc de Budé, le parc de la Résidence du Petit-Saconnex, etc.

Un commissaire se déclare étonné par le courrier d'un avocat d'affaires.

M. Gottschall répète qu'il faut se demander s'il faut continuer dans la tendance actuelle ou essayer de retenir les gens qui ont des capacités fiscales importantes. Il pense qu'il faut faire le forçage dans certaines zones comme Praille-Acacias qui présentent des opportunités. Il faudrait arrêter le développement et construire sans fin des logements car il ne pense pas que c'est de cette manière que l'on garantira l'avenir de nos enfants.

Une commissaire déclare qu'un projet de PLQ n'implique pas forcément une obligation de départ.

C'est une pression supplémentaire pour les habitants, dont certains ne sont plus très jeunes. Si les propriétaires ne vendent pas, rien ne se fera, mais tout le monde est conscient que le périmètre va se modifier d'ici quelques années.

Un commissaire rappelle qu'il y a une zone 4B et une zone 4B de développement. Il demande si cette dernière conviendrait.

M. Gottschall acquiesce en remarquant que le droit de propriété est par contre très obéré. Le propriétaire enregistre une perte sur sa plus-value et ne peut en outre pas construire sur sa parcelle, il n'aura pas envie de négocier.

### *Discussions et vote*

Un commissaire socialiste déclare que son parti ainsi que le parti des Verts estiment, au vu du besoin de logements de qualité et de la qualité de vie, qu'il est nécessaire de conserver une zone de développement dans ce périmètre.

Le Parti démocrate-chrétien rejoint cet avis, puisque ce secteur peut être densifié, néanmoins une densification modérée est tolérable dans cette zone. Le commissaire Vert évoquait une zone de développement 4B qui implique une densification modérée et un PLQ, et remarque qu'il faudrait poser la question au département. Cette solution serait une position médiane pouvant être intéressante. Il faudrait demander au département, avant la plénière, ce que signifie cette zone de développement 4B. Cela étant, le groupe du Parti démocrate-chrétien votera cette proposition tel que présentée.

L'Union démocratique du centre déclare qu'il est possible de modifier les prises de position en séance plénière. Il serait favorable à l'obtention d'informations sur la zone 4B de développement, mais pense qu'il serait judicieux d'obtenir un tableau montrant les différences entre chaque zone.

Il s'abstiendra sur cette proposition, car il a du mal à gérer un développement parcelle par parcelle. Il est possible de faire confiance aux autorités, mais le PLQ permet des constructions de 21 m. La Ville veut répondre aux exigences du plan directeur cantonal qui prévoit l'arrivée de 100 000 nouvelles personnes issues de l'immigration. Il est déjà difficile de trouver un local ou une cave supplémentaire

à Genève où tout est calculé au mètre près. La qualité de vie se détériore. L'Union démocratique du centre s'est opposée au plan directeur cantonal qui constitue une fuite en avant. Il est de plus en plus nécessaire de réfléchir à une guérilla à la surdensification à Genève.

Ensemble à gauche remarque que la zone de développement 4B vise des espaces ruraux, alors que la zone de développement 4A est dédiée à la ville avec un gabarit de 15 m. Ensemble à gauche souhaite la construction de logements mais pas de densification trop forte. Elle se demande s'il ne faudrait pas exprimer un souhait en séance plénière pour demander une densification modérée.

Le Parti libéral-radical a été très attentif à l'audition de la soirée. Pour la pétition P-339 dont le rapport n'a pas encore été déposé, 11 commissaires ont décidé le classement. Cela étant, ce quartier est privilégié, avec de nombreux espaces verts. Accepter ce projet revient à accepter les conditions qui ont concouru à l'édification des immeubles de ce quartier. Tout le monde est conscient des problèmes de l'immigration mais le problème relève également des Genevois qui reviennent de France voisine dans le canton et qui ne trouvent pas de logement. Le Parti libéral-radical acceptera donc cet objet.

Le Mouvement citoyens genevois s'abstiendra, souhaitant en référer à son caucus d'abord.

La présidente met au vote la proposition PR-1219, qui est acceptée par 10 oui (2 DC, 3 LR, 1 EàG, 4 S) et 3 abstentions (2 MCG, 1 UDC).

### *PROJET DE DÉLIBÉRATION*

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, lettre q), de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

vu la demande du Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie;  
sur proposition du Conseil administratif,

*décide:*

*Article unique.* – Approuve le projet de modification des limites de zones (MZ) N° 29 958-303, permettant la création d'une zone de développement 3, situé entre le chemin Moïse-Duboule, le chemin de la Tourelle, le chemin des Crêts et la place du Petit-Saconnex, feuilles cadastrales 67 et 69, section Genève Petit-Saconnex.