

**Rapport de la commission de l'aménagement chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 9 septembre 2009 en vue de saisir le Conseil d'Etat d'un projet de plan localisé de quartier, situé à l'angle de la rue Chandieu et de l'avenue Giuseppe-Motta, feuille 28, section Petit-Saconnex du cadastre communal, abrogeant et remplaçant pour partie le plan localisé de quartier N° 28748-215 adopté par le Conseil d'Etat le 30 octobre 1996.**

### **Rapport de Mme Nicole Valiquer Grecuccio.**

La commission de l'aménagement s'est réunie le 17 novembre 2009, puis le 15 décembre 2009, sous la présidence de Mme Sarah Klopmann assurant le remplacement de Mme Claudia Heberlein Simonett, pour étudier cette proposition renvoyée à la commission de l'aménagement par le Conseil municipal le 13 octobre 2009. Que M. Christophe Vuilleumier, qui a assuré la prise de notes de ces séances soit remercié pour sa précieuse collaboration.

### **Préambule**

En préambule, il convient de souligner, comme le relève la proposition du Conseil administratif, que celle-ci porte sur un projet de plan localisé de quartier (PLQ) concernant des terrains régis actuellement par le plan localisé de quartier N° 28748 et qu'elle implique une révision partielle de ce dernier. Le Conseil administratif, en liaison avec la commission cantonale d'urbanisme et le département cantonal concerné, fait usage du droit d'initiative qui lui est conféré en matière de plans d'affectation. Une résolution du Conseil municipal permet de cautionner les principes généraux de la démarche et de lancer la procédure définitive d'élaboration du projet de PLQ. L'approbation formelle du Conseil municipal sera à nouveau sollicitée dans le cadre de la procédure d'adoption du PLQ, notamment à l'issue de la première enquête publique.

### **Présentation de la proposition**

Comme le souligne la proposition du Conseil administratif: «La planification de ce morceau de ville, dont les principaux fondements remontent aux années 1930 et 1960, a connu de nombreuses péripéties au cours de la dernière décennie. Après l'adoption par le Conseil d'Etat du plan localisé de quartier N° 28748 en 1996 et celle de la modification du régime des zones avec déclaration d'utilité publique N° 28813 par le Grand Conseil en 1997, une vision large et unifiée du périmètre permettait d'appréhender la planification du secteur sur des bases actualisées. Le démantèlement de l'entreprise Landis & Gyr Communications, survenu aussitôt après l'adoption du plan localisé de quartier, a amorcé une période d'incertitude et de remises en question, qui ont notamment abouti à une première révision partielle du plan localisé de quartier N° 28748 concrétisée par l'adoption du plan localisé de

quartier N° 29352, le 1<sup>er</sup> mars 1996.» Signalons encore que le collectif Mottattom occupe des locaux appartenant à la Ville de Genève et jusque-là loués à l'entreprise Landis & Gyr.

Malgré ces changements, des réalisations ont vu le jour, comme la construction du Centre Azur et la création d'un mail public traversant l'îlot. Au début de l'année 2009, des projets de logements issus du premier plan localisé de quartier N° 28748 et de sa révision partielle N° 29352 entrent en phase de réalisation, après l'instruction de deux requêtes en autorisation de construire. Le crédit de rénovation du porche Fatio a également été voté en juin 2009.

Lors des deux requêtes en autorisation de construire mentionnées, s'est posée la problématique de la part de logements d'utilité publique (LUP) que la Ville entend voir se réaliser dans le quartier, notamment. Les opérateurs ayant orienté ces réalisations vers des logements à loyer libre et en copropriété, un accord a été trouvé entre ces derniers et la Ville de Genève qui a fait l'objet d'une convention validée par l'Office cantonal du logement: la part de logements sociaux constructible dans le périmètre sera prise en charge intégralement par la Ville, sur ses propres terrains, moyennant une compensation financière d'un montant de 1 937 000 francs versée par les opérateurs privés à la Ville. Elle permettra d'abaisser le prix de revient des logements à réaliser par la Ville. Ce mécanisme lie donc les opérations entre elles.

Il s'est agi de vérifier si le potentiel du périmètre concerné par le PLQ en vigueur était pleinement exploité, compte tenu de la volonté de réaliser le plus grand nombre de logements possible et de maintenir des lieux dédiés à la culture alternative, ainsi que de répondre aux enjeux patrimoniaux liés au maintien du porche sur l'avenue Giuseppe-Motta et aux objectifs du plan directeur communal visant notamment à terminer la pénétrante de verdure rive droite et à compléter l'équipement scolaire du territoire communal. C'est ainsi que, en juin 2008, le Conseil administratif a validé les premiers résultats de l'étude d'aménagement menée par le Service d'urbanisme et ses mandataires, l'étude démontrant qu'un nouveau projet permettrait de mieux répondre à l'ensemble des problématiques soulevées. En septembre 2008, le Conseil d'Etat a encouragé la Ville à poursuivre sa démarche.

Le nouvel aménagement conserve toutefois les grands principes planifiés dans le cadre du PLQ en vigueur. Une légère modification de l'assiette du bâtiment haut permet à celui-ci de s'étendre jusqu'à l'avenue Giuseppe-Motta. Les gabarits proposés sont alignés sur ceux des bâtiments voisins afin de préserver l'harmonie urbanistique de l'ensemble de l'îlot. Le bâtiment «porche» peut être maintenu dans de meilleures conditions, puisqu'il se trouve encadré de part et d'autre par des constructions et que sa position par rapport à l'angle de l'îlot s'en trouve clarifiée. Sa fonction initiale retrouve sens avec le maintien des anciennes écuries qui lui sont liées.

Signalons que l'implantation du nouveau bâtiment empiète très légèrement sur le périmètre affecté à l'équipement public. Une procédure de modification des limites des zones n'est pas nécessaire à ce stade du projet, comme l'a confirmé la Direction générale de l'aménagement du territoire (DGAT). Une attention est portée aux aménagements extérieurs qui sont conçus de manière coordonnée, d'une part avec

les espaces du mail et, d'autre part, avec la rue Chandieu et la pénétrante de verdure et qui viendront sur le front nord est de la rue.

Les surfaces brutes de plancher sont estimées à 10 250 m<sup>2</sup>, soit une augmentation de 50% du potentiel par rapport au PLQ en vigueur. Le nombre de logements est estimé à 80 et le maintien des anciennes écuries permet une surface supplémentaire pour les activités artisanales, artistiques et socioculturelles d'environ 1000 m<sup>2</sup>, auxquelles il faut ajouter les surfaces prévues dans le nouveau bâtiment. Au stade du PLQ, les conditions d'une affectation pérenne pour des activités artistiques, artisanales et socioculturelles sont donc réunies dans ce projet.

Enfin, le projet reprend les dispositions du PLQ N° 28748 prévoyant que les besoins en stationnement issus du potentiel de la Ville pourraient être pris en compte dans les infrastructures construites à proximité.

Cet avant-projet a été mis au point en collaboration avec la DGAT et la Direction générale de la mobilité (DGM). La commission d'urbanisme, quant à elle, l'a préavisé favorablement, sous réserve de quelques remarques que la DGAT considère comme des recommandations à affiner lors de la mise en oeuvre. Le Conseil d'Etat a manifesté son soutien au projet dans sa lettre du 3 septembre 2008, «initiative bienvenue en cette période de grave pénurie en logements».

### **Séance du 17 novembre 2009**

*Audition de MM. Pierre Chappuis, chef de projet au Service d'urbanisme de la Ville de Genève, et Gilles Doessegger, adjoint de direction au Service d'urbanisme*

M. Doessegger rappelle qu'il est question d'une modification d'un PLQ sur un site intégralement propriété de la Ville de Genève.

M. Chappuis mentionne que ce projet porte effectivement sur le principe d'une modification du PLQ. Il rappelle alors qu'un PLQ proposé par la Ville doit être débattu deux fois au sein du Conseil municipal, une première fois par une résolution portant sur le principe de la modification du PLQ, et une seconde, après l'élaboration technique du PLQ définitif, par une résolution approuvant le PLQ définitif. Il précise que ce projet n'est donc pas encore complètement abouti. Il est d'ailleurs en consultation auprès du Canton. Il rappelle ensuite que, en 1996, un PLQ avait été adopté, puis modifié et que, en 2007-2008, la Ville instruisait deux demandes d'autorisation de construire (DD) (101729 et 101730) sur ce périmètre, «Bambou» et «Corail». Une préétude de faisabilité sur la modification du PLQ et la pénétrante de verdure a été menée en 2008. Une convention a été passée en juin 2008 avec les promoteurs de «Bambous» et «Corail» afin de prévoir des LUP. Ces opérateurs font donc du logement libre et participent financièrement à ces LUP. Il remarque que la démarche en est à présent à la finalisation du PLQ afin de pouvoir déposer une demande définitive. Il mentionne, en outre, qu'une parcelle (N° 326), en face, s'est débloquée, ce qui est une excellente opportunité dans le cadre de ce projet. Le travail réalisé permet donc de passer de 50 logements à 80, tout en concrétisant la pénétrante de verdure sur ce tronçon et en répondant aux attentes des usagers. Il remarque par ailleurs qu'il y a également un enjeu patrimonial, puisque le porche Motta et les écuries attenantes seront conservés. Il rappelle également que les

perspectives indiquent un besoin de 12 classes qui pourront être mises à disposition pour la rentrée 2015.

M. Doessegger remarque que ce PLQ ne résoudra pas le problème scolaire, mais il mentionne que l'idée est de construire 12 classes dans le site de la pénétrante de verdure (actuellement un parking), ce qui implique un déplacement du point d'eau. M. Chappuis mentionne que c'est finalement un chaînon manquant qui va être complété, ce qui correspond à l'un des objectifs du plan directeur communal. Il en vient ensuite au projet en déclarant que le principe revient à articuler le porche Motta avec les droits à bâtir de la Ville, sans pour autant modifier le périmètre du PLQ.

M. Doessegger précise que le projet empiète sur une infime bande d'espace d'utilité publique. A une question d'une commissaire demandant de combien de mètres il est question, M. Chappuis précise qu'il s'agit de sept à huit mètres.

M. Doessegger explique alors qu'un bureau a été mandaté afin de développer plusieurs variantes. M. Chappuis ajoute que c'est un bâtiment en L jusqu'à l'avenue Giuseppe-Motta qui est envisagé, un bâtiment légèrement décalé afin de préserver les écuries. Il rappelle que le grand bâtiment en bois (halle Tavelli), doté d'une remarquable fenêtre, sera détruit. Les écuries qui possèdent une verrière centrale et qui sont occupées par Mottattom seront, quant à elles, préservées. Il précise qu'il va falloir gérer les différences de niveaux avec un bâtiment ouvert d'un côté et fermé de l'autre. Il remarque qu'une question qui se posait portait sur les attiques. Il rappelle en l'occurrence que l'option Minergie permet 10% de construction en plus, ce qui a permis d'abord d'envisager un double attique. Toutefois, cette option, peu compatible avec des logements sociaux, a été abandonnée au profit d'une solution d'un étage plein. Il termine en déclarant que c'est donc un bâtiment collé aux écuries qui est imaginé. M. Doessegger signale qu'il y a encore une phase de réglage afin de finaliser ce projet.

M. Chappuis mentionne ensuite que, en termes de bilan, ce sont 80 logements sociaux qui sont prévus, pour 10 250 m<sup>2</sup> de plancher, contre 6840 m<sup>2</sup> dans le PLQ en vigueur, ainsi que des locaux destinés à des activités et à de l'artisanat dans les écuries. Il faut souligner la diversité des typologies de ces logements de trois à sept pièces. Il précise que l'animation culturelle et sociale est notamment ciblée dans ce lieu. Il ajoute que c'est un secteur qui est difficilement planifiable en raison de la sédimentation d'affectations successives qui complexifie la situation. Il signale encore que le parking actuel est utilisé par des pendulaires, une situation qui va évoluer doucement. Il mentionne qu'un parking souterrain aurait été une gageure et que les frais auraient été très importants. Il rappelle que le plan précédent ne prévoyait pas non plus de parking. Il déclare que la solution est donc de faire une convention entre la Ville et d'autres acteurs afin de trouver des places de parc ailleurs. Il rappelle, en outre, que la gare se trouve à dix minutes à pied via la pénétrante de verdure.

M. Doessegger signale encore que les rez-de-chaussée sont affectés à des activités artisanales et culturelles, afin de compenser la destruction du hangar voisin occupé par Mottattom.

### *Questions des commissaires*

Une commissaire ne voit pas où se trouvent ces écuries et elle se demande d'ailleurs si c'est une bonne idée de les conserver et si elles ne représentent pas un facteur de risque à l'égard des incendies. M. Chappuis montre les écuries sur les plans et répond que ces écuries sont en maçonnerie. M. Doessegger ajoute qu'un crédit est prévu afin de les rénover.

Une deuxième commissaire aimerait savoir si l'Office du logement est favorable à l'accord portant sur les LUP. M. Doessegger acquiesce en mentionnant que l'Office du logement a participé à la négociation et a donné son accord en demandant que ces logements soient construits rapidement. La commissaire demande alors si des contacts ont été pris avec l'Etat pour la modification de ce PLQ. M. Doessegger répond que la Direction de l'aménagement est favorable à ce projet et qu'elle pousse dans le même sens que la Ville. Il ajoute que la DGM demande une solution pour les places de parc en se coordonnant avec d'autres parkings. Il mentionne encore que la commission de l'urbanisme est également d'accord. Cette même commissaire rappelle alors l'existence d'une convention entre Mottattom et le Conseil administratif, et elle demande si Mottattom est partie prenante dans ce projet. M. Doessegger répond, pour le premier point, qu'il y a un bail, mais qu'il n'a pas connaissance d'une convention et, pour le second point, par la négative. M. Chappuis ajoute qu'il s'agit d'un aspect politique. Cette commissaire déclare qu'elle posera donc cette question à M. Pagani.

Un commissaire demande si les volumes dans les futurs locaux artisanaux seront similaires à ceux du hangar actuel. M. Doessegger répond que le projet n'est pas encore abouti pour pouvoir bien répondre. Il déclare cependant qu'il existe une différence de 1,5 m par rapport à la rue et qu'il faudra peut-être en tenir compte pour avoir des volumes aussi généreux que dans le hangar.

Une autre commissaire demande ensuite ce qu'il en est des deux villas proches. M. Chappuis répond qu'elles ne sont pas intégrées dans le cadre de ce projet et M. Doessegger ajoute que l'idée n'est pas de mettre ces gens à la rue. Il ajoute qu'il faudra trouver des solutions de relogement, notamment pour le garage et la fleuriste.

### *Poursuite des travaux*

Un commissaire propose l'audition de M. Rémy Pagani, conseiller administratif. Celle-ci est acceptée à l'unanimité (1 AGT, 3 S, 2 Ve, 2 DC, 1 R, 2 L, 2 UDC).

### **Séance du 15 décembre 2009**

*Audition de M. Rémy Pagani, conseiller administratif, chargé du département des constructions et de l'aménagement*

Une commissaire mentionne que la commission se demandait quelles étaient les conditions négociées avec Mottattom. Elle ajoute avoir évoqué, lors d'une séance consacrée à cette proposition, le projet de convention négocié entre le Conseil administratif et Mottattom et elle aimerait savoir ce qu'il en est exactement.

M. Pagani répond avoir négocié beaucoup de choses au cours de sa vie. Il ajoute que, à ce stade, l'idée était de savoir si Mottattom était d'accord de voir l'écurie rénovée et le bâtiment voisin démoli, avec une compensation d'espace de 1500 m<sup>2</sup> dans le nouveau bâtiment. Il mentionne, en l'occurrence, que Mottattom a accepté ce principe et que ce collectif lui a alors fait parvenir une convention. Il déclare que, pour le moment, il est nécessaire d'étudier les besoins. Il estime donc que la première étape est terminée. Il ajoute que, dès que le PLQ sera terminé, il sera nécessaire d'aborder ce qui doit l'être avec Mottattom.

#### *Discussion et vote de la commission*

La présidente passe au vote d'une modification de l'ordre du jour afin de permettre le vote sur cet objet. Cette modification est acceptée à l'unanimité.

Une commissaire socialiste mentionne qu'il s'agit d'un projet de modification de PLQ négocié par la Ville avec les différents acteurs concernés en la matière. Elle ajoute qu'un projet définitif reviendra en commission au vu de la procédure d'adoption du PLQ et que son groupe acceptera donc cette proposition. Aucune autre prise de parole n'est demandée.

Mise aux voix, la proposition PR-736 est acceptée par 12 oui (1 AGT, 2 S, 2 Ve, 2 DC, 1 R, 2 L, 2 UDC) et 1 abstention (S).

### *PROJET DE RÉOLUTION*

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

vu l'article 5a, alinéa 2, de la loi générale sur les zones de développement;

sur proposition du Conseil administratif,

*Article unique.* – Approuve dans son principe le projet de plan localisé de quartier abrogeant et remplaçant pour partie le plan localisé de quartier N° 28748-215 du 30 octobre 1996, situé à l'angle de la rue Chandieu et de l'avenue Giuseppe-Motta, et invite le Conseil administratif à transmettre ledit projet au Conseil d'Etat en vue d'engager sa procédure d'adoption.