

Rapport de la commission de l'aménagement et de l'environnement chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 5 octobre 2005, sur demande du Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement, en vue de l'approbation du projet de plan localisé de quartier N° 29482-220, situé entre le chemin Sous-Bois, la route de Ferney et le chemin du Petit-Saconnex.

Rapporteur: M. Olivier Norer.

L'objet a été envoyé à la commission de l'aménagement et de l'environnement le 8 novembre 2005. Cette dernière, réunie sous la présidence de Mme Monique Cahannes, a débattu de la proposition lors de deux séances, les 11 et 25 avril 2006. Ce rapport a été rédigé avec l'aide des précieuses notes de séances de M. Christophe Vuilleumier. Que tous deux en soient remerciés. Et, en outre, entre ces deux séances, M. Vuilleumier est devenu père. Qu'il en soit aussi félicité.

Rappel de la proposition: les explications de l'Etat (ex-DAEL)

Ce plan localisé de quartier (PLQ) fait partie d'un train de plans localisés de quartier, sur l'ensemble de l'agglomération genevoise, il vise à épurer des situations anciennes.

Situé sur le versant ouest du chemin de Sous-Bois, le périmètre du projet de plan localisé de quartier N° 29482-220 englobe, en tout ou en parties, toutes les parcelles comprises entre le chemin de Sous-Bois, la route de Ferney et le chemin du Petit-Saconnex. La surface totale du périmètre concerné est de 19 989 m². Il est très bien situé en terme d'infrastructures (écoles, commerces, transports publics). Le tram le desservira avec son extension au Grand-Saconnex.

Ces parcelles sont occupées par des maisons d'habitation sans caractère architectural particulier, à l'exception du bâtiment nord de la parcelle 2118. La végétation existante appelée à disparaître, il s'agit pour la plupart d'arbustes et de plantations d'ornement, ainsi que de quelques sujets plus importants mais relativement en mauvais état.

Le présent PLQ fait suite à un premier projet de PLQ, portant le numéro 29016-220, qui avait été élaboré au printemps 1999. Il avait reçu un accueil très mitigé de la part des habitants du quartier car, ne portant que sur trois parcelles, ceux-ci craignaient qu'une image d'ensemble ne soit jamais élaborée. Plusieurs études furent ensuite entreprises par le Service d'urbanisme de la Ville de Genève, qui n'eurent pas de suite immédiate. C'est plus récemment qu'un groupe de propriétaires du quartier a décidé de relancer une étude qui, après plusieurs concertations, a permis d'aboutir au présent projet de plan localisé de quartier.

Celui-ci vise à la démolition des constructions existantes et à leur remplacement par plusieurs groupes de bâtiments affectés au logement, représentant au total 26 990 m² de surface brute de plancher, soit un indice d'utilisation du sol de 1,35. Il est admis une surface brute de plancher maximale pour l'immeuble mixte commercial-logement le long du chemin du Petit-Saconnex de 2400 m², les surfaces restantes entre la route de Ferney

et le chemin de Sous-Bois (24 590 m²) représentent un potentiel de 246 logements environ. 66% de ceux-ci, soit environ 160 logements, seront subventionnés au sens de la loi I 4.05 du 4 décembre 1977 et, pour le solde, leur statut sera laissé au libre choix des propriétaires.

Le principe d'implantation des bâtiments correspond aux objectifs fixés par l'étude directrice menée en 1988 sous la direction du Service d'urbanisme de la Ville de Genève, qui prévoyait pour ce secteur des réalisations fractionnées correspondant à de petits groupes de parcelles et qui a déjà permis l'adoption par le Conseil d'Etat des plans localisés de quartier N^{os} 28067 A, 28404, 28615 et 28908.

Les principales caractéristiques de ce projet sont les suivantes:

- l'implantation de sept bâtiments de type ponctuel, d'un gabarit de rez + 5 étages (19 m) ainsi que quatre bâtiments de R + 5, tous affectés à du logement selon les critères définis ci-dessus, enfin un bâtiment mixte de R + 2 pouvant accueillir des activités commerciales ou administratives, situé à l'angle de la route de Ferney et du chemin du Petit-Saconnex. Il est à noter que l'enveloppe des bâtiments figurant sur les plans est de fait nettement plus large (environ 15%) que ce qui peut être construit en vertu de la densité de 1,35 fixée par le projet de PLQ, ce qui devrait permettre d'adapter les typologies avec une certaine souplesse, favorisant la réalisation de logements subventionnés;
- la réalisation d'un garage souterrain en deux parties émergeant au bas de la pente et dont les parties sont reliées entre elles permet de tenir compte de la dénivellation du terrain;
- les places de parc correspondent aux normes de la «périphérie B», soit 246 places pour le logement et 19 places pour les visiteurs, ainsi que 16 places pour les activités et 8 places pour les visiteurs-activités, portant le total des places de parc à 289 places;
- la cession au domaine public d'une bande de terrain le long de la route de Ferney, permettant les réservations d'emprise nécessaire au projet d'extension de la ligne de tram depuis la place des Nations et la création de présélections et d'une piste cyclable sur le chemin du Petit-Saconnex;
- le chemin privé actuel réaménagé devrait, quant à lui, rester en mains privées, avec une servitude d'accès pour l'ensemble des nouveaux immeubles;
- une servitude de passage public à pied et pour les vélos est prévue en direction du chemin du Petit-Saconnex et une autre vers la route de Ferney.

Sur la parcelle 2118, la construction existante présente une valeur patrimoniale certaine. Seule une partie au bas de la parcelle est détachée pour faire partie de l'ensemble du périmètre de validité du plan, avec les droits à bâtir qui lui sont attachés, le solde restant en zone 5 (villas).

En conformité aux articles 43 et 44 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1986, il est proposé d'attribuer les degrés de sensibilité II et III au périmètre de validité du présent projet de plan localisé de quartier.»

Rappel de la proposition: les commentaires du Conseil administratif

Ce projet de plan localisé de quartier présente une image globale sur l'ensemble du secteur, comme demandé par les propriétaires et la coopérative. Il se réfère à l'étude de la Ville de Genève de 1988 qui a permis la concrétisation de plusieurs autres plans localisés de quartier et représente un potentiel non négligeable en termes de logements. Toutefois, le Conseil administratif relève que seuls trois propriétaires (parcelles N^{os} 2118, 2024 et 2025 sur les 23 parcelles concernées par le périmètre) ont exprimé le désir de construire. De plus, aucune demande de renseignement récente n'atteste d'une volonté de construire prochainement des logements sociaux subventionnés.

Ainsi, sur ce périmètre, la mise à disposition de logements sociaux dans un proche avenir demeure aujourd'hui hypothétique, puisque aucune opération reposant sur des paramètres rationnels et économiques n'est démontrée et que les aspects liés à l'accessibilité et à l'organisation des sous-sols des futurs immeubles imposent d'importants accords avec des propriétaires.

Précédemment, à la suite des très nombreuses observations et critiques de ces propriétaires, récoltées lors de la procédure de préconsultation, le Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement avait mis en suspens, en avril 1999, le projet de plan localisé de quartier N° 29016-220, ce qui avait conduit au retrait de la proposition PR-458, déposée le 19 mars 1999 à votre Conseil.

A défaut d'une véritable concertation qui se serait révélée utile dans ce contexte, la nouvelle enquête publique que vient d'ouvrir le Canton démontrera ce qu'il en est de la position actuelle des propriétaires du site concerné.

Conscient de la nécessité de préserver le potentiel à bâtir de ce périmètre, le Conseil administratif, tout en estimant qu'il serait souhaitable de favoriser, dès la première étape, la construction de logements sociaux, est conscient que ce plan permet de provoquer la concrétisation de l'urbanisation de ce périmètre et, pour les étapes ultérieures, la réalisation de logements sociaux.

Cette composante du dossier est d'autant plus importante que le quartier des Genêts, situé en zone de développement 3, contient une part prépondérante de logements libres ou en PPE et que plusieurs opérations de logements, qualifiées d'HLM dans les exposés des motifs de précédents plans localisés de quartier aujourd'hui en vigueur, ont été concrétisées par la réalisation de logements non subventionnés.

C'est pourquoi le Conseil administratif invite votre Conseil à se pencher sur l'opportunité de ce projet et à n'accepter le projet d'arrêté que dans la mesure où il estime que les engagements sont suffisamment solides pour permettre la concrétisation de logements sociaux dans ce périmètre.

Séance du 11 avril 2006

Audition de M. Jacques Moglia, chef du Service des plans d'affectation du Département du territoire, et de Mme Marie-José Wiedmer-Dozio, cheffe du Service d'urbanisme

Présentation

(N.d.l.r.: La présentation du PLQ au sein de la commission de l'aménagement et de l'environnement reprend en substance les arguments avancés ci-dessus par l'Etat et le Conseil administratif. Merci de vous y référer.)

Questions et réponses relatives au site

M. Moglia souligne l'avantage d'avoir un PLQ vaste sur une longue période. Les promoteurs ont l'intérêt d'avoir une situation stable. Il ajoute, cela étant, que les promoteurs peuvent faire des propositions aux propriétaires. Il précise qu'un tel PLQ représente donc un grand pas pour les promoteurs. Il remarque, en outre, que sans PLQ, la partie basse de ce secteur n'est pas gérable. Il explique, en effet, qu'il n'est pas possible de desservir ce périmètre par la route de Ferney au vu du trafic sur cette route. Il répète qu'un accès par le bas du secteur se révèle donc nécessaire. Il rappelle ensuite que les chemins privés peuvent être expropriés, ce qui signifie que le périmètre pourrait se développer depuis le centre.

Il ajoute que le PLQ permet de fixer des valeurs par le biais des conditions d'aménagement. L'Etat ne sollicite pas les propriétaires à vendre leur parcelle, mais clarifie une situation juridique.

Questions et réponses relatives à la densité et aux bâtiments projetés

M. Moglia avance qu'il y a toujours une pesée d'intérêt lors de la définition d'un gabarit. Il remarque que les habitants souhaitent, en l'occurrence, des bâtiments plus bas. Il ajoute qu'il est évident que cette opération se déroulera sur vingt ans et qu'il est donc nécessaire de trouver une solution consensuelle. Il ajoute que ce lieu est en zone de développement 3 qui prévoit un maximum à la corniche de 21 mètres, soit un étage de plus, une option guère judicieuse au vu des observations.

Mme Wiedmer-Dozio signale que cela ne signifierait en outre pas une augmentation de la densité. Elle ajoute que le préavis du Conseil administratif a pour but de soutenir un objectif politique.

M. Moglia répète que ce PLQ prévoit 60% de logements sociaux, soit 6% de moins que les 2/3 demandés par le Conseil administratif. Il pense que cette proposition est donc très proche de la recommandation des autorités de la Ville de Genève. Il rappelle alors qu'inscrire une telle mesure dans un plan a une portée contraignante.

Questions et réponses relatives à la voirie

M. Moglia remarque que les modalités d'usage du chemin interne, de droit privé, doivent être encore discutées en ce qui concerne l'entretien notamment.

M. Moglia souligne que ce PLQ conforte finalement le projet de tram sur la route de Ferney. Il rappelle ensuite que le propriétaire exproprié reçoit une compensation. Il mentionne qu'il reste à définir, dans ce cas, si la compensation est plus rentable que la vente. En effet, la surface dédiée à la future route de Ferney élargie sera modeste.

Autres questions et réponses

M. Moglia ignore si l'Hôtel intercontinental loue des parcelles dans ce périmètre.

Mme Wiedmer-Dozio explique alors que la Ville de Genève entreprend la planification scolaire chaque année. Elle rappelle qu'un rapport est transmis à la commission sociale et de la jeunesse et au Conseil administratif sur le sujet. Elle mentionne ensuite que ce périmètre est pris en considération et qu'une réserve existe pour la réalisation d'une nouvelle école. Elle ajoute qu'un autre périmètre est également envisagé dans le quartier des Genêts pour la création d'une école. Elle précise que toute la difficulté est de savoir quand l'acquisition de cette parcelle doit être faite. Elle déclare ensuite que l'incorporation de logements sociaux dans les PLQ permet de brasser la population et de favoriser l'intégration, laquelle passe notamment par l'école. Elle termine en signalant que le choix de localisation d'une école n'est généralement pas souple.

Vote des auditions

L'audition des avocats de Société coopérative d'habitations de la route de Ferney et celle de M. Clerc et de ses mandataires sont acceptées par 11 oui (2 Ve, 2 S, 3 L, 1 UDC, 1 R, 1 DC, 1 T) et 2 abstentions (1 S, 1 AdG/SI).

Séance du 25 avril 2006

Audition de Maître Corinne Nerfin, avocate de la Société coopérative d'habitation route de Ferney, et de Mme Hélène Borys Lauris et M. Edgar Lauris, habitants

Présentation

Mme Nerfin prend la parole et mentionne représenter la coopérative, laquelle a été créée en 1947 par des fonctionnaires internationaux. Elle souligne que de nombreuses parcelles s'opposent au PLQ et précise que ce dernier, s'il est accepté, ne pourra se réaliser que sur un très petit périmètre. Elle rappelle, en outre, que les bâtiments envisagés ne prévoient que des logements à loyers libres. Elle remarque ensuite que la coopérative n'est pas complètement fermée mais considère que ce projet est trop important et n'éclaircit pas un certain nombre de questions, comme celle concernant le passage du tram. Elle déclare encore qu'il serait plus judicieux d'attendre et de développer la concertation tout en songeant à la Genève internationale. Elle signale ensuite que ces bâtiments ne se justifient pas, notamment les espaces commerciaux, et elle pense qu'il serait plus opportun de bâtir des immeubles plus bas et plus harmonieux. Elle répète que le périmètre mesure 19 000 m², une surface sur laquelle il serait possible de faire quelque chose d'intéressant.

M. Lauris prend la parole et explique que le fait que ce périmètre soit proche des organisations internationales modifie passablement la donne. Il ajoute qu'il est par ailleurs regrettable qu'il n'y ait pas de concertation réalisée et que les habitants se retrouvent devant le fait accompli.

Mme Borys Lauris signale alors être attachée à ce quartier depuis son enfance. Elle rappelle ensuite que la mission de Croatie est opposée à ce projet et qu'elle tient à conserver son emplacement.

Mme Borys Lauris déclare ensuite que ces constructions sont hypothétiques et que rien ne se fera avant vingt ans.

Questions-réponses

M. Lauris remarque que des PLQ ont déjà été envisagés par le passé sur ces parcelles, des projets qui n'ont en l'occurrence pas abouti. Il évoque notamment un projet de 1999, qui a été abandonné, et qui a vu la coopérative être entendue par le département de M. Moutinot. Il remarque que seule une séance de présentation s'est déroulée le 16 septembre dernier à l'égard de ce nouveau PLQ.

Selon M. Lauris la coopérative est constituée de locataires et de propriétaires de villas. Il ajoute qu'elle n'est pas associée à d'autres organes et n'a d'autres buts que de servir ses membres. Les membres de la coopérative occupent des appartements dont les loyers n'excèdent pas 700 francs. Des réfections ont lieu tous les ans afin de garantir les standards actuels.

Mme Borys Lauris ajoute que les propriétaires actuels sont pour la plupart des héritiers dont les parents avaient construit ces maisons. Elle précise que ces propriétaires qui sont fréquemment de jeunes couples consentent des investissements pour rénover leur bâtiment.

Pour M^e Nerfin, ce PLQ est trop précoce justement à cause de des projets de l'OMPI et des tours sur la route de Ferney. Elle répète qu'il serait plus judicieux de réaliser des immeubles plus bas et de densifier la parcelle se trouvant devant l'Hôtel intercontinental.

M. Lauris ajoute qu'il serait effectivement curieux de réaliser des barres d'immeubles au milieu de logements bas comme le prévoit ce PLQ. Il ajoute qu'il vaudrait mieux créer des locaux administratifs en front de rue afin de protéger les logements derrière. Il signale encore que les missions d'Allemagne et du Koweït ne seront jamais délogées. Il pense qu'un développement par pallier successif serait plus judicieux.

M. Lauris souligne qu'il existe un centre commercial important derrière l'Hôtel intercontinental. Il pense, en l'occurrence, que ce projet de locaux commerciaux devant l'Hôtel intercontinental a été envisagé afin de ménager la susceptibilité de cet hôtel.

M^e Nerfin, en connaissance de cause de la position du Conseil administratif, ne pense pas que des logements sociaux seront réalisés sur ces parcelles.

M. Lauris remarque alors que les initiateurs de ce PLQ habitent au centre des parcelles qui sont desservies par un petit chemin. Il explique que la création d'immeubles générerait de gros problèmes à l'égard de ce chemin.

Il relève que la plupart des propriétaires ont hérité leur maison et précise qu'il y a très peu de spéculation dans ce quartier. Toutefois, un montant maximum n'est pas prévu par la coopérative en cas de vente

Il ajoute ensuite que les pressions sont sans doute énormes sur le logement, mais il ne croit pas que ce projet soit cohérent puisqu'il ne fera que déplacer des logements sociaux pour en créer d'autres.

Audition de M. Alain Clerc, promoteur et propriétaire de parcelle dans le quartier de Sous-Bois, et de son mandataire, Mme Regina Regina Gonthier, architecte EPFZ, SIA/FAS

Présentation

M. Clerc prend la parole et explique avoir hérité de sa maison et connaître ce quartier depuis son enfance. Il mentionne que ce quartier a largement évolué et que de nouvelles constructions débiteront d'ici peu de temps. Il ajoute que les investissements pour rénover sa maison s'élèveraient à près d'un demi million et qu'il n'est en outre guère envisageable d'obtenir les autorisations. Il déclare que c'est la raison pour laquelle il s'est donc intéressé au quartier dans son ensemble, notamment après avoir pris connaissance d'un PLQ qui ne lui plaisait guère. Il s'est alors proposé pour la conception d'un nouveau PLQ et s'est adressé à Mme Gonthier, ancienne professeur de l'EPFZ, et ancienne membre de la Commission d'urbanisme de Zurich. Il répète que ces maisons sont vieillissantes et qu'il serait logique de développer sur leur emplacement un projet d'envergure logique.

Mme Gonthier prend la parole et déclare que cette démarche a commencé avec une étude de relevés. Elle mentionne que les bâtiments actuels n'ont aucun intérêt patrimonial et qu'il s'agit d'une zone urbaine appartenant à la Ville, raisons pour lesquelles un quartier urbain s'avère nécessaire. Elle signale, ensuite, que les différents secteurs de ce périmètre sont indépendants et que plusieurs propriétaires sont déjà prêts à vendre leur propriété. Elle rappelle que ce PLQ envisage plus de deux cents appartements en pleine ville de Genève, voir plus en fonction des aspects écologiques développés. Elle ne croit pas qu'il soit raisonnable de laisser une pareille enclave en l'état.

M. Clerc évoque encore le tram qui doit passer et pour lequel un réaménagement du quartier est nécessaire.

Questions-réponses

Elle souligne qu'il est possible d'obtenir un standard Minergie et d'utiliser des matériaux écologiques. Elle ajoute que la loi prévoit un bonus de 10% si la manière de construire est écologiquement efficace, notamment si les murs sont plus épais. Elle ajoute que ces dimensions sont théoriques et que ce 10% supplémentaire sert surtout à l'épaisseur des murs.

Mme Gonthier remarque pour les nuisances sonores que le Service d'urbanisme de la Ville de Genève souhaite des intervalles de verdure. Elle rappelle alors qu'il est possible d'aménager les appartements de manière cohérente par rapport à la rue.

M. Clerc rappelle en outre que la route de Ferney verra une diminution de trafic lors de la création de la route des Nations.

Mme Gonthier répond que les voisins directs ont été contactés. Elle ajoute que la Ville de Genève a donné une information aux habitants du quartier à l'égard de ce PLQ.

M. Clerc appartient à la Coopérative d'habitation route de Ferney et il est de ceux qui pensent que la situation dans ce quartier n'est plus tenable.

A la question d'une commissaire s'étonnant du faible taux de places de parcs pour visiteurs, Mme Gonthier répond que ce sont les normes de l'Etat. Elle précise que ce taux est encore plus faible à Berne (N.d.l.r.: Et oui, c'est possible de vivre bien et de construire moins cher sans des parkings souterrains à gogo.)

Discussions et vote

Les Verts remarquent qu'un quartier de villas n'est pas cohérent dans ce lieu environné de hauts bâtiments et d'espaces verts de qualité. Ils ajoutent que ce projet envisage un certain nombre de logements dans un lieu ayant nombre d'arguments (transports publics, espaces verts, commerces, proximité des organisations internationales). Ils pensent, par ailleurs, que la mixité sociale est un élément important à prendre en considération dans le quartier du Petit-Saconnex et qu'il est souhaitable d'exiger une part de logements sociaux à chaque étape des réalisations.

Les socialistes déclarent, quant à eux, être sensible à la démarche de M. Clerc dont le projet est ambitieux. Ils remarquent en outre que ce projet est une réponse cohérente au projet du Jardin des Nations. Ils soulignent par ailleurs que plusieurs propriétaires sont prêts à vendre et que l'image générale est existante. Toutefois, ils regrettent le manque de concertation de l'Etat.

Le Parti du travail se déclare en faveur de ce projet. Il remarque en outre que la mixité sociale demandée par le Conseil administratif est une très bonne chose. Il ajoute qu'une image directrice est importante même si ce quartier sera densifié dans plusieurs années.

Le Parti libéral soutiendra ce PLQ mais relève que tout le monde n'a pas les moyens de se payer un mandataire. Il regrette la modestie du nombre de places de parc visiteurs.

Les radicaux mentionnent que les opposants n'ont pas d'arguments pour contrer ce projet. Ils saluent également l'ambition de M. Clerc et déclarent que son projet est cohérent et en accord avec les objectifs de la Ville de Genève.

Le Parti démocrate-chrétien se déclare également en faveur de ce projet. Et de rappeler, en outre, que ce secteur sera extrêmement bien desservi. Ce parti craint cependant un grand nombre de problèmes lors de la réalisation, notamment en ce qui concerne le plan financier.

Le représentant de l'Union démocratique du centre déclare que son groupe est en faveur de ce projet mais signale alors que même la construction de logements à loyer libre à une incidence bénéfique sur les logements sociaux

L'Alliance de gauche (SolidaritéS et Indépendants) se déclare également en faveur de ce projet.

Au vote, la proposition PR-440 est acceptée à l'unanimité, soit 14 oui (2 Ve, 3 S, 3 L, 2 UDC, 1 R, 1 DC, 1 T, 1 AdG/SI).

PROJET D'ARRETE

vu l'article 30, alinéa 1, lettres k) et r), de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

vu l'article 11, chiffre 2, de la loi sur le domaine public du 24 juin 1961;

vu la demande du Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement;

vu les objectifs d'aménagement et d'amélioration de l'environnement en espaces et équipements d'intérêt public décrits dans le texte et dans la légende du plan;

sur proposition du Conseil administratif,

arrête:

Article unique. – De donner un préavis favorable au projet de plan localisé de quartier N° 29482-220, situé entre le chemin Sous-Bois, la route de Ferney et le chemin du Petit-Sacconnex, pour autant que la réalisation de deux tiers de logements sociaux subventionnés soit garantie dès la première étape et pour chaque étape suivante.