

**Rapport oral de la commission de l'aménagement chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 6 avril 2011, sur demande du Département des constructions et des technologies de l'information, en vue de l'approbation du projet de plan localisé de quartier N° 29793-206, qui prévoit la construction de trois immeubles de logements sur cinq parcelles situées le long du chemin du Docteur Jean-Louis-Prévost, feuille 55 du cadastre de la Ville de Genève.**

**Rapporteuse : Mme Nicole Valiquer Grecuccio**

Mesdames et Messieurs les conseillères et conseillers municipaux,

La commission de l'aménagement s'est réunie les 3 et 19 mai 2011, sous la présidence de M. Adrien Genecand, pour étudier cette proposition renvoyée à la commission de l'aménagement par le Conseil municipal le 19 avril 2011. Que M. Ozcan Yilmaz, qui a assuré la prise de notes de ces séances, soit remercié pour sa précieuse collaboration.

### *1. Préambule*

Le projet de plan localisé de quartier (PLQ) N° 29793-206 soumis pour préavis au Conseil municipal prévoit la construction de trois immeubles de logements sur cinq parcelles situées le long du chemin du Docteur Jean-Louis-Prévost. Comme le relève l'exposé des motifs du département des constructions et des technologies de l'information (DCTI), « Ce projet participe d'une réflexion d'ensemble, menée sur le secteur plus vaste Le Mervelet - La Forêt, qui associe conservation du patrimoine et développement urbain. Il est un des éléments comprenant le plan de site n° 29 394-206, les plans localisés de quartier n° 29 418, 29 452 et 29 665. » Enfin, il résulte d'une étroite collaboration entre les services des administrations cantonale et communale.

Situé en zone de développement 3, ce projet de PLQ répond au concept de densification différenciée défini dans la fiche 2.01 du plan directeur cantonal. « Afin d'utiliser au mieux les potentiels à bâtir, il tient compte de plusieurs principes d'aménagement permettant d'envisager un densité d'au moins 1.3 : la proximité d'équipements existants, tant en ce qui concerne les transports collectifs que les équipements socio-éducatifs et sportifs; l'absence de contraintes patrimoniales et foncières; l'opportunité de renforcer une centralité. »

Concernant la faisabilité possible de la mise en oeuvre du projet de PLQ, il est intéressant de noter d'une part, que les architectes et maîtres d'ouvrage, initiateur de la demande de renseignement 18'135 maîtrisent l'ensemble des parcelles et que la Ville de Genève, propriétaire de la parcelle N° 3210 est directement intéressée à construire et utiliser ainsi le potentiel à bâtir de la zone de développement.

### *2. Présentation de la proposition*

Le plan directeur communal 2020 de la Ville de Genève, adopté en 2009 par le Conseil d'Etat, considère ce secteur comme un site présentant un potentiel à prédominance logement et mentionne une stratégie d'optimisation du sol, une approche qualitative de la densité et une valorisation des espaces publics.

Ce projet de PLQ prévoit comme déjà mentionné l'édification de trois bâtiments, l'un d'une hauteur de R+8 parallèle à l'avenue du Bouchet, l'autre de R+6 et le dernier de R+7, ces derniers bâtiments étant accolés en forme de L au sud-est du périmètre le long du chemin Buisson. 120 logements seront ainsi réalisés. Pour répondre aux normes de la direction générale de la mobilité (DGM), environ 150 places de stationnement habitants sont prévues en sous-sol, 15 places visiteurs en surface et environ 150 places vélos.

Une cession gratuite au domaine public communal le long du chemin du Docteur Jean-Louis-Prévost est également envisagée.

### 3. Séance du 3 mai 2011

*Audition de M. Xavier de Rivaz, directeur, et de Mme Myriam Piguet, architecte-urbaniste, à la direction des plans d'affectation et requêtes du département des constructions et technologies de l'information (DCTI), et de MM. Gilles Doessegger, adjoint de direction, et Jérôme Urfer, architecte-urbaniste, au service d'urbanisme de la Ville de Genève.*

Mme Piguet rappelle que le projet de PLQ se situe dans une zone de développement 3. Par rapport à la conformité au plan directeur cantonal, elle précise que le secteur concerné figure dans la couronne suburbaine appelée à être densifiée en application de la fiche n° 2.01, postulant l'application d'indice d'utilisation du sol usuel de 1.2 au minimum, au vu du contexte urbanistique environnant (bonne desserte en transports publics, équipements commerciaux et écoles suffisants). Ce PLQ est composé de trois bâtiments et fait partie des dossiers prioritaires de l'office de l'urbanisme, compris dans les projets de PLQ planifiés dans le plan d'action logement. Les bâtiments projetés permettront la réalisation de 120 logements. Ce PLQ comprend 148 places de stationnement (134 places habitants et 14 places visiteurs) et 134 places pour les vélos. Des arbres sur les parcelles n° 3'209 et 3'210 sont sauvegardés afin de conserver le caractère boisé et verdoyant. Une cession gratuite au domaine public communal est prévue le long du chemin du Docteur Jean-Louis-Prévost. Lors de l'enquête technique, sur 25 préavis, un était défavorable, celui de la commission d'urbanisme. Les observations reçues lors de l'enquête publique concernaient notamment une densification trop importante, la nécessité de conserver la végétation existante, l'importance du trafic automobile généré, les travaux de canalisations et de chauffage urbain créés et la question du statut foncier du chemin Docteur Jean-Louis-Prévost. Les réponses apportées ont relevé que le projet de PLQ est conforme au plan directeur cantonal, que les arbres sur les parcelles n° 3'209 et 3'210 sont sauvegardés et que les arbres abattus feront l'objet d'une compensation, le préavis de la direction générale de la nature et du paysage (DGNP) étant d'ailleurs favorable; concernant les accès, plusieurs solutions sont envisagées et le préavis de la DGM est favorable; et pour ce qui a trait aux canalisations et au chauffage urbain, les préavis de la direction générale de l'eau et du service cantonal de l'énergie (SCANE) sont favorables et une coordination avec le service de génie civil de la Ville pour finaliser les travaux est en cours. Elle signale que le projet a aussi reçu des critiques portant sur l'emprise du PLQ actuel par rapport au PLQ voisin adopté. Des négociations concernant l'accès par le chemin du Docteur Jean-Louis-Prévost ont donc été nécessaires.

M. Urfer fait quant à lui un résumé historique et rappelle que tout le processus a été initié dans le cadre d'un plan directeur de quartier (PDQ) datant de 1993. Il souligne que le secteur est en changement; ainsi, le PLQ 29'418 a été adopté le 22 mars 2006 par le Conseil d'Etat et une demande définitive (DD 103'510) pour un gabarit de R+6 a été déposée le 18 mars 2010 et est en cours d'instruction; 47 logements sont prévus. Parallèlement, une demande de renseignement (DR 18'135) est déposée le 1 novembre 2008 par des promoteurs, un mandat Ville de Genève - promoteur a lieu en mars 2009 pour des compléments à la DR et l'enquête technique pour le PLQ 29'793, en automne 2010. Une réponse favorable à la DR 18'135 est donnée le 4 février 2011 et l'enquête publique pour le PLQ qui nous est soumis présentement pour préavis, ouverte. Ce PLQ est donc en cours de procédure et devrait vraisemblablement être adopté après le préavis du Conseil municipal. Deux autres PLQ sont à l'enquête publique dans le secteur, le PLQ 29'772 et le PLQ 29'773, représentant respectivement 300 et 150 logements. Il faut signaler également le travail sur l'image directrice de Vieusseux pour un renouvellement urbain qui devrait aboutir à 250 logements supplémentaires. Un plan de coordination de l'ensemble de ces opérations permet de garantir une vision cohérente.

Le plan est caractérisé par une volonté d'optimiser l'utilisation du sol et une approche qualitative de la densité (valorisation et création d'espaces publics, acquisition foncière stratégique, engagement si nécessaire d'une procédure d'utilité publique pour l'équipement, garantir des liaisons transversales). Il rappelle également que le PLQ respecte les principes du plan directeur communal et le PDQ « La Forêt » et que la demande de renseignement a été élaborée en collaboration avec la Ville. Le projet vise à préserver le caractère du lieu; une

attention particulière est apportée aux aménagements extérieurs et aux transitions entre le domaine public et privé. Il souligne la détermination des acteurs fonciers à déposer des demandes d'autorisations de construire et à initier les travaux dans les meilleurs délais, ainsi que la réalisation d'un nombre de logements à caractère social supérieur aux dispositions de la loi sur la construction de logements d'utilité publique. M. Doessegger ajoute que ce travail a été réalisé en étroite collaboration avec les promoteurs, soit MM. Pillet, Perret et Martin.

#### *Questions des commissaires*

Une commissaire demande des précisions quant au préavis de la commission d'urbanisme. M. de Rivaz dit qu'elle n'était pas favorable à ce projet et qu'elle souhaitait un projet plus urbain et une vision d'ensemble plus large.

Une deuxième commissaire s'interroge sur les raisons de l'existence de plusieurs PLQ dans le même secteur. M. de Rivaz répond que le PDQ de 1993 reste une référence et garantit la cohérence. Matériellement il n'est pas possible de faire un PLQ sur un ensemble aussi important. Actuellement, le principe des images directrices est privilégié. M. Doessegger ajoute que dans le cas de ce projet, il n'y a aucune servitude de restriction à bâtir. La maîtrise du foncier permet de montrer l'exemple.

#### *Demande d'audition*

Le président soumet au vote la demande d'audition des promoteurs Pillet, Perret et Martin qui l'ont demandée. Elle est acceptée par 12 oui (2 UDC, 1 R, 1 L, 2 DC, 2 V, 2 S, 2 AGT) et 1 abstention (1 S).

#### *4. Séance du 19 mai 2011*

Audition de MM. Jacques Martin, Luc Perret et Patrick Pillet, de la Société Pillet SA.

M. Pillet souligne que le PLQ étudié s'est mis en place en parfaite harmonie avec la Ville et dit que l'objectif du groupe de promotion est de déposer rapidement la demande d'autorisation de construire pour les immeubles prévus par ce plan.

#### *Questions des commissaires*

Un commissaire demande des précisions par rapport à l'immeuble qui sera expressément dévolu au logement social. M. Pillet souligne que deux immeubles seront dévolus au logement social : l'immeuble parallèle à l'avenue de Bouchet, qui sera construit par la Ville, et une partie de l'« immeuble L », où la Ville a des droits à bâtir. Il ajoute que le reste sera construit en libre et précise que l'affectation définitive sera ou des PPE ou du locatif.

Une commissaire demande si les questions soulevées lors de l'enquête publique par les promoteurs trouveront des solutions dans la requête en autorisation définitive. M. Pillet répond par l'affirmative. Une autre commissaire souhaite des précisions par rapport à l'échéance concernant le dépôt de la requête en autorisation de construire. M. Pillet dit que la procédure de requête en autorisation de construire sera mise en place dès que le PLQ sera entériné par la Ville. Il signale que cela peut être le cas cet automne et précise que le chantier peut démarrer dès la délivrance de l'autorisation.

Le premier commissaire demande des précisions par rapport aux effets des oppositions sur la durée. M. Pillet mentionne que l'intérêt pour ce périmètre est aussi lié à l'historique du premier PLQ en force. Il pense qu'il y aura des oppositions et dit que la procédure prendra environ deux ans s'il faut aller jusqu'au Tribunal fédéral.

r

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

Une commissaire socialiste rappelle que les remarques sur ce PLQ sont de même nature que celles émises lors de l'adoption du projet de PLQ dans le secteur des Eidguenots. Il s'agit également d'une zone de développement et elle reste convaincue que la Ville doit maintenir la volonté de construire avec une certaine densité. Elle précise que sans cela, il serait impossible de construire des logements d'utilité publique prévus par la loi, y compris du point de vue financier. Elle se réjouit de la collaboration entre la Ville de Genève et les privés qui ont eux-mêmes souligné la qualité de celle-ci.

Ce projet de PLQ n'appelle pas de commentaires particuliers et c'est ainsi que mise au vote, la proposition 878 est acceptée à l'unanimité de la commission.

## **PR-878**

### ***PROJET D'ARRÊTÉ***

LE CONSEIL MUNICIPAL,

- vu l'article 30, alinéa 1, lettres k) et r), de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;
- vu les nouvelles dispositions de la loi pour la construction de logement d'utilité publique du 24 mai 2007;
- vu la demande du Département des constructions et des technologies de l'information;

sur proposition du Conseil administratif,

#### ***Arrête :***

*Article premier.* - De donner un préavis favorable au projet de plan localisé de quartier N° 29793-206, qui prévoit la construction de trois immeubles de logements sur cinq parcelles situées le long du chemin du Docteur Jean-Louis-Prévost, feuille 55 du cadastre de la Ville de Genève.