

Rapport de la commission de l'aménagement et de l'environnement chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 13 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° 29742-210, qui prévoit la construction de deux immeubles de logements et de surfaces destinées à des activités sur cinq parcelles situées le long de l'avenue de Châtelaine, au sud-est du parc des Franchises, feuille 50 du cadastre de la commune de Genève.

Rapport de Mme Maria Vittoria Romano.

Lors de la séance plénière du 17 mai 2011, le Conseil municipal a renvoyé la proposition PR-883 à la commission de l'aménagement et de l'environnement. Cette dernière s'est réunie le 6 septembre 2011, sous la présidence de Mme Laurence Fehlmann Rielle, pour étudier cette proposition. Que M. Oczan Yilmaz, qui a assuré la prise des notes de cette séance, soit remercié pour sa collaboration.

Présentation de la proposition

Tout d'abord, il convient de signaler que M. Gisselbaek a informé la présidente qu'il s'abstiendra au moment du vote, car un membre de sa famille proche est propriétaire de l'une des parcelles concernées.

Audition de M. Vincent Scattolin, directeur ad interim du Service des plans d'affectations et requêtes, de Mme Piguet, architecte du Service d'urbanisme du Canton, de MM. Jérôme Urfer, architecte-urbaniste, et Gilles Doessegger, adjoint de direction du Service d'urbanisme

En guise d'introduction, Mme Piguet explique que ce plan localisé de quartier (PLQ) se situe sur une zone de développement 3, à proximité d'une zone 5 et du parc des Franchises. Ce PLQ est situé dans la couronne suburbaine où, l'indice d'utilisation du sol (IUS) étant très faible, il a été décidé de le porter au maximum afin de valoriser davantage ce site, conformément au plan directeur cantonal (en cours de procédure). Elle rappelle que l'avenue de Châtelaine est considérée comme une voie urbaine structurante, que le PLQ se situe à proximité du centre des Charmilles et que le développement du secteur de la Concorde est prévu.

Plus précisément, le PLQ prévoit l'édification de deux bâtiments d'une hauteur R+6+A avec 95 logements au total, portant l'IUS à 1,95, à quoi s'ajoute la création de 120 places de parc (110 places de stationnement habitants) et de 100 places vélos. Le concept énergétique retenu est le chauffage urbain et géothermique. Bien que le PLQ prévoit l'abattage d'une partie de la végétation existante, le cèdre situé sur la parcelle N° 3545 sera sauvegardé. Une cession gratuite le long de l'avenue de Châtelaine est également préconisée.

Les résultats de l'enquête publique ont soulevé les points suivants:

- une densification trop importante (mais conforme au plan directeur cantonal, selon Mme Piguet);
- des infrastructures et équipements actuellement insuffisants (mais dont le développement futur est possible, selon Mme Piguet);
- des dédommagements insuffisants octroyés aux propriétaires actuels (les dédommagements des travaux effectués sur les villas existantes ne sont de toute façon pas pris en compte, selon Mme Piguet);
- la cession gratuite au domaine public communal lèse les propriétaires (mais les droits à bâtir sont calculés sur la totalité des surfaces des parcelles existantes et donc, *in fine*, il n'y aurait pas de perte de droit à bâtir, selon Mme Piguet);
- la conservation de la végétation et du biotope (dont la préservation du dernier est assurée, selon Mme Piguet);
- l'accès au parking souterrain (sera réévalué dans l'optique d'un deuxième PLQ, selon Mme Piguet);
- le manque de places pour les motos et l'autorisation du passage des vélos sur le cheminement central (ce point sera pris en considération, selon Mme Piguet).

M. Urfer fait remarquer que, dans le plan directeur cantonal, ce périmètre s'inscrit dans un secteur de renouvellement urbain où une planification stratégique est en cours. Il ajoute que, selon le Conseil administratif, ce plan d'affectation respecte les principes d'une image directrice élaborée avec les services de la Ville.

Il précise que l'IUS de 1,95 s'inscrit dans le principe d'optimisation de la zone de développement qui figure dans le plan directeur communal. L'orientation des bâtiments prend non seulement en considération la perméabilité entre le parc des Franchises et le futur parc Hentsch, mais aussi la problématique des nuisances sonores. Le retrait des bâtiments par rapport à l'avenue de Châtelaine laisse à la Ville une ample marge de manœuvre quant à l'aménagement de qualité de l'espace public. Le périmètre du projet englobe un nombre restreint de propriétaires privés, et la loi pour la construction de logements d'utilité publique s'applique, ce qui permettra la construction d'une trentaine de logements sociaux. L'unique investissement de la municipalité se traduit en cessions au domaine public. M. Urfer ajoute qu'il y a une proposition de complément relative au «Bonus Minergie» (art. 3, al. 5, de la loi générale sur les zones de développement) qui ne figure pas dans la présente proposition et qui doit être discuté avec le magistrat de tutelle.

Questions des commissaires

Une commissaire demande sur quelle base le nombre de places de parc pour les vélos a été calculé, vu qu'il est inférieur à celui des voitures. Mme Piguet répond que le calcul se base sur différents facteurs, comme le degré d'activité.

A la question posée par un commissaire sur la faible densification de ce périmètre qui se situe au centre-ville, M. Doessegger précise que la densification est quasiment de 2, non loin de la densification du quartier de la Jonction. Il rappelle que les hautes densités génèrent non seulement des coûts, mais aussi les oppositions qui ralentissent la construction des bâtiments.

Le même commissaire exprime son scepticisme sur la portée de la proposition relative au «Bonus Minergie»; à son avis, cette proposition pourrait être interprétée comme l'expression d'une volonté de construire moins. M. Doessegger dit être conscient de la faible portée de la délibération proposée, et il souligne qu'elle visait à une clarification du dispositif légal.

Une commissaire demande des précisions sur les propriétaires actuels des parcelles. M. Doessegger répond qu'il s'agit des propriétés privées.

Une autre commissaire aimerait savoir si la Ville a une assurance quant à la réalisation des 95 logements et, plus spécifiquement, à la proportion de logements sociaux. M. Urfer explique que la surface brute de plancher est de 10 640 m², ce qui correspond à 95 logements dont 30% seront des logements sociaux soumis à la loi sur les logements d'utilité publique.

La même commissaire ajoute qu'elle aimerait aussi avoir des précisions par rapport à l'aménagement du parc Hentsch. M. Urfer explique que l'aménagement sera assumé par M. Hentsch qui le cédera à la Ville.

Une quatrième commissaire demande des précisions sur la pertinence de ce projet, en particulier vu les urgences ailleurs au centre-ville. M. Doessegger rappelle qu'il s'agit d'une demande privée, dans une zone de développement, et que ni la Ville ni l'Etat n'ont la compétence de refuser une demande d'autorisation.

Un commissaire demande des précisions à propos de la durée et des dispositions du PLQ. Mme Piguet clarifie que, s'il n'y a pas de recours, les travaux peuvent commencer en 2012. Elle rappelle aussi que les dispositions des PLQ peuvent changer, mais uniquement pour des questions techniques. M. Scattolin ajoute que, lors de la requête définitive, il peut y avoir certaines dérogations (par exemple catégories de logements), cela dit, un PLQ a néanmoins un caractère assez strict.

M. Doessegger précise qu'il y a une imprécision dans l'article 2, puisque la légende du plan devrait stipuler uniquement «cession gratuite au domaine public».

Vote

Mise aux voix, la proposition PR-883 est acceptée à l'unanimité, soit par 2 EàG, 3 S, 2 Ve, 1 DC, 3 LR, 2 MCG.

PROJET DE DÉLIBÉRATION

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 logements 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,

décide:

Article premier. – De donner un préavis favorable au projet de plan localisé de quartier N° 29742-210, qui prévoit la construction de deux immeubles de logements et de surfaces destinées à des activités sur cinq parcelles situées le long de l'avenue de Châtelaine, au sud-est des Franchises, feuille 50 du cadastre de la commune de Genève.

Art. 2. – De charger le Conseil administratif de faire modifier la légende du projet de plan localisé de quartier afin de n'indiquer que «cession gratuite au domaine public communal» et de supprimer «pour l'élargissement du trottoir (emprise maximale). Les aménagements et l'entretien sont à la charge de la commune».