5 décembre 2011

Rapport de la commission de l'aménagement et de l'environnement chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 31 août 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° 29713-A-231, qui prévoit la construction de quatre bâtiments de logements et un bâtiment de logements et d'activités sur 21 parcelles situées entre la rue Edouard-Rod, la rue Soubeyran et l'avenue Soret, feuilles 33 et 34 du cadastre de la commune de Genève.

Rapport de M^{me} Mireille Luiset.

La commission de l'aménagement et de l'environnement, sous la présidence de M^{me} Laurence Fehlmann Rielle, a étudié cette proposition lors de la séance du mardi 8 novembre 2011.

La rapporteuse remercie chaleureusement M. Ozcan Yilmaz pour la clarté et la précision de ses notes de séance.

Rappel de la proposition

Le quartier est pourvu d'un parc public (parc des Franchises) et d'infrastructures scolaires (école des Franchises, collègue Henry-Dunant). Sis entre la rue de Lyon et la route de Meyrin, il est desservi par les transports publics (ligne de tramway Cornavin-Meyrin-CERN). Il se situe à proximité d'activités et de surfaces commerciales (Planète Charmilles).

Ce projet de plan localisé de quartier, qui se situe dans le prolongement des plans localisés de quartier (PLQ) N^{os} 29462-231 et 29656-231, prévoit:

- l'édification de trois bâtiments d'une hauteur de R+5 et un bâtiment de R+7;
- la réalisation d'environ 290 logements;
- un indice d'utilisation du sol (IUS) de 1,75 maximum, soit une surface brute de plancher de 30 661 m² (logements : 29 088 m², activités: 1573 m²);
- la création d'un parking souterrain destiné aux habitants et aux employés;
- conformément aux recommandations de la Direction générale de la mobilité (DGM), le projet prévoit un nombre total de 260 places de stationnement;
- l'abattage d'une partie de la végétation existante à l'intérieur du périmètre dont la conservation n'a pas été requise par la Direction générale de la nature et du paysage (DGNP);

- l’implantation des bâtiments projetés tient compte des arbres situés au centre du périmètre concerné, ainsi que du cèdre situé sur la parcelle 1207;
- une cession gratuite au domaine public le long de la rue Édouard-Rod et de la rue Soubeyran au profit d’un passage pour piétons et cycles. Une autre pour l’aménagement d’un parc public sur les parcelles N^{os} 1147, 1225 et 1226;
- la réservation de servitudes de passage public pour piétons permettant d’améliorer la perméabilité entre la rue Edouard-Rod, la rue Soubeyran et l’avenue Soret;
- le projet portant sur la réalisation de logements et de relativement peu d’activités, le DS OPB II a été retenu pour l’ensemble du périmètre.

Audition de M. Rémy Pagani, vice-président du Conseil administratif, de M. Farès Derrouiche, du Service des plans d’affectation et requêtes (DCTI), de MM. Jérôme Urfer, architecte-urbaniste, et Gilles Doesseger, adjoint de direction du Service d’urbanisme.

M. Pagani précise qu’il est là pour résumer les projets et cite les PLQ qui lui tiennent à cœur et qui ont pour but de construire 350 logements (100 par la Ville de Genève) par an.

Il mentionne que des PLQ anciens (5 ans ou plus) sont réactivés et il aborde le sujet des expropriations qui peuvent être exécutées. Après plus de 5 ans, il est possible de procéder à des expropriations. Le PLQ 29713 A, objet de la proposition PR-914, est dans la ligne de la stratégie d’exécution des projets de la Ville et du Canton quant aux constructions de logements.

Présentation du projet par M. Derrouiche, qui s’appuie sur une projection PowerPoint.

Il nous précise qu’environ la moitié des terrains appartient à la Ville et à l’Etat.

Le périmètre dont il est question est à dominance de logements (densité de $\geq 1,5$), avec une zone de verdure et une voie de mobilité douce.

Les caractéristiques du projet sont:

- préservation autant que possible de la végétation existante – espace public prolongé, parc central, espaces d’activités ($\geq 1500 \text{ m}^2$) et construction de 290 logements;
- édification de trois bâtiments d’une hauteur de R+5 et d’un bâtiment de R+7 avec un indice d’utilisation du sol (IUS) de 1,75 maximum, soit une surface brute de plancher de $30\,661 \text{ m}^2$ (logements: $29\,088 \text{ m}^2$; activités: 1573 m^2)

et création d'un parking souterrain destiné aux habitants et aux employés (260 places, selon recommandation de la DGM).

M. Urfer nous informe que ce périmètre a fait l'objet de plusieurs PLQ. Après leur mise à l'enquête publique du 22 mai 2009, il y a eu une révision globale pour garantir une cohérence d'ensemble et une meilleure utilisation du sol, la densification a été augmentée (voir le projet, toute la présentation y est exposée).

Il nous expose aussi les revendications des habitants:

- refus de vente de la part de certains propriétaires;
- accès au parking souterrain mal placé;
- places de stationnement pour les véhicules deux-roues motorisés;
- enquête publique en période de vacances, etc. (Au total: 6 observations.)

L'Etat s'est engagé à construire 60% de logements sociaux.

En résumé, les commentaires du Conseil administratif sont: harmonisation des projets en réalisation, espaces publics répondant aux attentes des habitants, haute performance énergétique, construction répondant au besoin de logements et places de stationnement pour voitures, vélos et deux-roues motorisés.

Question d'un commissaire (UDC): que signifie le «A» dans le N° des PLQ?

Réponse: il s'agit d'anciens PLQ modifiés et renumérotés par l'ajout du «A».

Autre question du même commissaire (UDC): quels sont les délais d'exécution?

Réponse: on peut imaginer qu'on puisse construire dans les 24 mois.

Question d'une commissaire (EàG): quel est le nombre de logements sociaux? Si on note une certaine quantité de logements HBM, pourquoi ne pas mentionner leur nombre et le nombre de m² des logements sociaux?

Réponse: le droit à bâtir concerne les 7000 m² sur lesquels M. Muller s'est engagé à construire 60% de logements HBM.

La même commissaire (EàG) demande qu'il y ait une garantie de logements sociaux.

Un commissaire (UDC) répond qu'il est prévu 60% en logements HBM dans le PLQ, que M. Muller a pris un engagement écrit; il précise qu'on n'a pas de moyens de contrainte légaux mais que la Ville luttera pour que ces terrains soient consacrés à la construction de logements sociaux.

Une commissaire (EàG) déclare que le logement HBM n'est pas le moyen d'avoir des logements très bon marché (3600 francs/pièce/année pour les logements HBM).

Question d'un commissaire (UDC): en ce qui concerne les oppositions de propriétaires; où en sont les procédures?

Réponse: il y a eu 6 observations de propriétaires, auxquelles il a été répondu qu'ils ne seront pas expulsés, et qu'ils obtiennent une garantie de droit à bâtir.

Question du même commissaire (UDC): en ce qui concerne les places de parking pour les deux-roues motorisés en sous-sol et en surface, qu'est-il prévu?

Réponse: il est prévu 360 places, 150 en surface et le reste en sous-sol et rez.

Une commissaire demande ce qui se passe si un propriétaire veut construire lui-même.

Réponse: c'est possible, selon les droits à bâtir accordés. Le droit de préemption s'applique en zone de développement; si un privé veut construire du logement, la Ville ou la commune ne préempte pas, c'est logique, s'il s'agit de construction de logements correspondant aux normes du PLQ.

La présidente demande si la FPLC est propriétaire dans ce projet.

Réponse: non, il s'agit du constructeur.

Une commissaire s'interroge quant aux garanties de respect de l'engagement de M. Muller pour les logements sociaux.

Un commissaire (UDC) répond: l'Etat est propriétaire et s'est engagé, pourquoi se contredirait-il?

Un commissaire (LR) relève: l'article 3 est ridicule et inutile, car de toute façon c'est de la compétence du service cité de connaître les nouvelles normes en vigueur et, par conséquent, d'autoriser la dérogation de 10%. Il relève certaines contradictions, voir redondances quant aux textes de lois Minergie et Minergie-P.

Il propose de supprimer les articles 3 et 4.

Réponses un peu confuses des auditionnés, en bref:

La Minergie-P n'est pas le haut standard énergétique. Il est très difficile de concilier la construction de 60% de logements sociaux avec l'application de Minergie-P. La loi sur l'énergie votée dernièrement comporte une lacune, soit l'oubli de modifier l'article dérogatoire de la LGZD.

Un commissaire (UDC) a l'impression que l'article 3 est contre la densification (art. 3 pour bloquer la «surdensification» d'une zone...). Il demande ce qu'en pense le Conseil d'Etat.

Réponse: les services compétents étudient cette réserve.

Le même commissaire précise qu'il est peu satisfait de la qualité des dossiers proposés.

Un commissaire (LR) demande s'il ne faut pas demander d'autorisation pour les dérogations (il mentionne le cas des Allières où la démarche n'avait pas été faite) et s'il est possible de faire plus que R+5. Il précise que l'Etat peut refuser la dérogation.

Réponse: hormis le cas des Allières, le bonus de 10% est en général demandé.

Un commissaire (LR) se demande si Vieusseux est le quartier idéal pour les pourcentages envisagés (LUP 30% et libre 40%) et il aborde la problématique de la mixité sociale.

Réponse: on mentionne les prix des loyers, soit de 3600 à 4200 francs.

Le commissaire (LR) précise que ce n'était pas sa question.

Enchaînement un peu confus de la part des auditionnés qui terminent là leur présentation du projet.

Proposition d'amendement d'un commissaire (LR):

- supprimer l'article 2 qui complique inutilement la procédure;
- supprimer l'article 3;
- supprimer l'article 4, dans ces 2 cas, car les articles sont redondants.

Son groupe (LR) votera le projet quel que soit le résultat des votes quant aux amendements proposés.

Une commissaire déclare vouloir s'abstenir au sujet des articles 3 et 4 dont elle n'appréhende pas les conséquences, et estime que l'article 2 est indispensable si le Conseil administratif veut faire pression sur le Conseil d'Etat.

Un commissaire (S) pense qu'il faut tenir compte des rapports inégaux entre le Conseil administratif et le Conseil d'Etat et maintenir l'article 2. Il rappelle les résultats des dernières votations sur la densification et approuve la teneur de l'article 3.

Une commissaire (Ve) dit ne pas être d'accord sur le fait que l'article 2 n'est d'aucune utilité. Selon elle, l'argument de la redondance n'est pas suffisamment fort pour supprimer cette clause. Elle pense que celle-ci doit être maintenue.

Une commissaire (DC) déclare que son groupe approuve les amendements des articles 3 et 4 mais qu'elle ne votera pas l'amendement de l'article 2.

Une commissaire (MCG) déclare que ce genre d'article aboutit régulièrement à un bras de fer entre le Conseil administratif et le Conseil d'Etat, qui a souvent

pour résultat de bloquer les projets, ce qui est contraire aux intérêts de la population et coûte aux contribuables. Elle déclare que son groupe votera les amendements.

Un commissaire (UDC) estime que les rapports entre le Conseil administratif et le Conseil d'Etat sont conflictuels et pense que ces articles sont une forme de garantie que le Conseil municipal prend. En ce qui concerne l'engagement pris par M. Muller, il s'agit d'une garantie du chef du département et non pas de celle du Conseil d'Etat. Il propose de conserver le projet d'arrêté sans modification.

Une commissaire (MCG) cite les articles 3 et 4, et déclare qu'il n'est pas très diplomatique de s'exprimer de cette façon à l'égard du Conseil d'Etat. Selon elle, cela n'est pas en faveur du développement d'une bonne collaboration entre le Conseil administratif et le Conseil d'Etat de s'exprimer ainsi. Elle approuve les amendements.

Une commissaire (DC) dit qu'une lettre d'un conseiller d'Etat n'est pas un contrat. Elle dit qu'il n'est pas inutile ni redondant de maintenir cet article dans l'arrêté.

La présidente soumet au vote le projet de délibération.

- Article premier: il est accepté à l'unanimité.
- Article 2: la proposition d'amendement, soit la suppression de l'article 2, est refusée par 9 non (2 UDC, 1 DC, 3 S, 1 Ve, 2 EàG) contre 5 oui (2 MCG, 3 LR).
- Article 3: la proposition d'amendement, soit la suppression de l'article 3, est acceptée par 7 oui (2 MCG, 1 DC, 3 LR, 1 UDC) contre 6 non (3 S, 1 Ve, 2 EàG) et 1 abstention (UDC).
- Article 4: la proposition d'amendement, soit la suppression de l'article 4, est acceptée par 7 oui (2 MCG, 1 UDC, 1 DC, 3 LR) contre 7 non (2 EàG, 1 UDC, 3 S, 1 Ve).

La présidente soumet au vote la délibération ainsi amendée. Elle est acceptée à l'unanimité.

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 la demande du Département des constructions et des technologies de l'information;

vu les nouvelles dispositions de la loi pour la construction de logements d'utilité publique du 24 mai 2007;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – De donner un préavis favorable en vue de l'approbation du projet de plan localisé de quartier 29713-A-231, qui prévoit la construction de quatre bâtiments de logements et un bâtiment de logements et d'activités sur vingt et une parcelles situées entre la rue Edouard-Rod, la rue Soubeyran et l'avenue Soret, feuilles 33 et 34 du cadastre de la Ville de Genève.

Art. 2. – De charger le Conseil administratif d'engager les démarches auprès du Conseil d'Etat afin qu'il honore ses engagements en réalisant au minimum 7000 m² de surface brute de plancher en logements de catégorie HBM dans le PLQ 29713-A.