

12 octobre 2015

Rapport de la commission de l'aménagement et de l'environnement chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 29 juillet 2015, en vue de l'approbation du projet de plan localisé de quartier N° 29 956-202 «Rosemont» situé à l'avenue Rosemont, au sud du chemin Frank-Thomas, feuilles cadastrales 24 et 26, section Genève Eaux-Vives.

Rapport de M^{me} Maria Casares.

Cette proposition a été renvoyée à la commission de l'aménagement et de l'environnement lors de la séance plénière du Conseil municipal du 15 septembre 2015. La commission s'est réunie le 22 septembre 2015 sous la présidence de M^{me} Sandrine Burger.

La rapporteuse tient à remercier vivement M. Christophe Vuilleumier pour ses excellentes notes de séances.

Séance du 22 septembre 2015

Audition de M. Doessegger, adjoint de direction du Service de l'urbanisme, M. Probst, architecte, M^{me} Vasiljevic-Menoud, cheffe de service

Ce projet de délibération a pour but la modification de zone du quartier des Eaux-Vives en pleine mutation.

Une enquête publique et technique a donné lieu à des adaptations du plan d'aménagement.

M. Doessegger et M. Probst rappellent le contexte du projet. Un changement de planification cantonale est intervenu grâce à des négociations avec les propriétaires actuellement sur les lieux. Un renouvellement urbain est inscrit dans les versions de planification de 2015 et 2030. Le projet d'organisation de la zone de 2009 prévoyait déjà la mixité avec un aménagement en installations et des transports publics.

Le secteur est en pleine mutation, compte tenu des affectations de la gare des Eaux-Vives. Le projet de Rosemont et celui de Godefroy donnent un potentiel de 1000 logements.

M. Probst rappelle que, actuellement, le périmètre présente des bâtiments bas affectés à de l'artisanat et à de l'industrie. Il précise que les parcelles sont très étroites et perpendiculaires à la pente. L'avenue de Rosemont est encore classifiée en domaine privé (15 propriétaires différents), un aspect qui sera modifié au

travers du plan localisé de quartier (PLQ) qui prévoira des cessions gratuites au domaine public.

Plusieurs secteurs sont constructibles avec une typologie permettant d'assurer la mixité. Il faut également prévoir des éléments structurants, notamment une place urbaine en relation avec les activités de part et d'autre des bâtiments. A court terme, 350 logements peuvent être construits et beaucoup plus d'emplois créés. M. Probst ajoute qu'un parc finira le cheminement provenant des Tulipiers. Il précise que les vues ou les alignements d'arbres provenant des anciens domaines historiques seront conservés, voire renforcés. Il confirme la volonté du département du maintien du cèdre existant.

Le site sera mixte avec 70% minimum de logement et 30% maximum d'activité. Les logements viendraient se poser sur des socles destinés à des activités, socles formant par ailleurs des terrasses. L'indice d'utilisation du sol est de 2,2 au plus, au centre l'indice sera de 2,4.

Le terrain n'ayant pas une morphologie régulière, il est nécessaire de prévoir des césures pour amener de la lumière aux différents socles pour combler les problèmes du sol en pente. L'aménagement de socles devra contribuer à l'animation du quartier.

Il ajoute que l'avenue sera élargie. Il explique encore que le plan permet d'avoir une certaine souplesse pour chaque bloc. Il ajoute que tant que les surfaces sont respectées, le projet peut évoluer. Il déclare également qu'une charte des espaces publics a été développée afin de conserver une ligne directrice dans le temps.

M. Doessegger informe de la création d'une place et de jeux grâce aux directives des servitudes à usage public, ce qui est important au vu du nombre de logements. Il ajoute que la nouvelle loi sur les zones de développement a été respectée par une consultation des artisans. A plusieurs reprises ils ont été réunis afin de connaître leurs attentes et leur attitude face à un futur développement. Il signale que différents projets sont déjà envisagés sur plusieurs parcelles.

Une enquête publique a révélé des problèmes et des adaptations ont dû être réalisées. Il mentionne ensuite que huit remarques ont été formulées lors de l'enquête publique, certains contestant les proportions, et le ratio entre les emplois et les logements. Il mentionne que des personnes craignaient que les servitudes restreignent leurs droits à bâtir, ce qui n'est pas le cas. Il termine en mentionnant que certaines questions portaient sur les gabarits. Un des bâtiments appartient à la CAP qui a fait l'une des remarques, puisque ces logements seront considérés comme des HBM.

Un commissaire s'inquiète sur les problèmes de coût de loyer pour les artisans. Il constate que les espaces se restreignent de plus en plus. Il demande alors

si le ratio retenu correspond au maintien des emplois sur place. Il se demande par ailleurs quel type d'emplois est prévu pour le site.

M. Doessegger répond qu'il y a peu d'artisanat pur. Il précise qu'il y a notamment un électricien, un serrurier, une carrosserie et un garage. Il mentionne que ces artisans veulent continuer leur activité. Ces artisans sont propriétaires et ces biens immobiliers constituent le capital de leur deuxième pilier. Il ajoute que le fait de créer un quartier urbain dense devrait motiver ces personnes à accepter cette transformation.

Un commissaire demande le nombre d'emplois actuellement et combien en seront créés dans le futur.

M. Doessegger répond qu'il y a moins de 60 logements pour le moment. Il rappelle encore que les surfaces par emploi sont très variables en fonction des activités. L'espace permettra de créer plus d'emplois qu'il y en a pour le moment.

M^{me} Vasiljevic-Menoud insiste sur les problèmes de la morphologie du terrain. Un travail conséquent de nivellement sera effectué afin de permettre des espaces de hauteur suffisante. Les emplacements prévus permettront de manœuvrer des véhicules utilitaires. Elle remarque également que les stationnements envisagés ne prennent pas en compte les véhicules d'entreprise. Les prix sont contrôlés puisqu'il s'agit d'une zone de développement.

Une commissaire soulève le problème des commerçants de Champel et de leurs inquiétudes de l'arrivée de 1000 habitants, et elle mentionne qu'il est nécessaire de prévoir un lieu d'approvisionnement. Qu'est-ce qui est prévu à cet égard?

M. Probst rappelle qu'une galerie commerciale est prévue sous l'espace public et il mentionne qu'un commerce d'alimentation doit y être créé, permettant d'approvisionner l'ensemble du quartier.

Une commissaire demande s'il ne serait pas possible d'améliorer l'indice d'utilisation du sol au vu du décret fédéral sur les terres agricoles genevoises. Elle se demande ensuite quelle sera la nature des deux tiers de logements. Elle ajoute que le bâtiment D2 semble complètement réservé à des activités et aimerait en connaître la raison.

M. Doessegger répond qu'une densité de 2,2 revient à celle de la Jonction. Il rappelle que les immeubles de la Jonction n'ont pas de parking souterrain, et il remarque qu'il est très difficile, compte tenu des dispositions légales existantes, d'aller au-delà de 2,2 - 2,4. Il mentionne encore que le projet est dans le cadre du plan directeur cantonal.

Il déclare ensuite que les deux tiers des logements seront libres. Il remarque que le promoteur fera ce qu'il souhaite, PPE ou libre.

Il signale encore que le bâtiment D2 fait l'objet d'une négociation entre le Conseil administratif et une société d'investissement luxembourgeoise qui a acheté le terrain à 3000 francs le mètre carré. Il remarque qu'à ce prix il est difficile de maintenir un plan financier prévoyant de l'artisanat. La modification de zone est le résultat en grande partie de ce bâtiment. Il rappelle encore qu'une entreprise étrangère n'a pas le droit de faire du logement. Il précise que la négociation porte sur le report des droits à bâtir en faveur de la CAP.

Un commissaire observe que les artisans pourront donc reprendre des locaux pour continuer leurs activités. Il demande ensuite si la circulation en direction de la route de Chêne sera maintenue.

M. Doessegger répond positivement.

Une commissaire demande quels sont les types de projets envisagés.

M. Doessegger répond qu'ils sont de plusieurs types, conformes au PLQ.

Une commissaire demande si les utilisateurs de ces espaces sont également les propriétaires. Elle demande également si les observations qui ont été envoyées provenaient de personnes intégrées dans la concertation.

M. Doessegger répond que sept observations ont été adressées par des personnes du périmètre. La plupart des utilisateurs sont également les propriétaires. Il précise que les projets qui vont être développés ont été proposés par des utilisateurs.

M^{me} Vasiljevic-Menoud informe qu'une copropriété extérieure au périmètre a adressé une observation. Une seule personne du groupe consulté n'est pas venue et elle a adressé une observation. Elle ajoute que les personnes ont été écoutées et elle remarque qu'il a été possible de constater qu'elles adhéraient progressivement au processus. Elle précise qu'elle n'aurait pas imaginé en 2012 que le projet aille si vite.

Un commissaire demande le nombre de places de stationnement.

M. Doessegger précise le ratio fixé dans le règlement cantonal: une place pour 200 m² de logement. Ce ratio est calculé en fonction de la proximité de la gare CEVA.

Une autre question est posée par le même commissaire au sujet d'une précision sémantique sur la perméabilité douce.

M. Doessegger répond qu'un équilibre de mobilité douce sera établi, entre les piétons et les vélos, pour faciliter l'accès aux élèves de l'école des Allières.

Un commissaire rappelle qu'Hispano Suiza a perdu des centaines de mètres carrés de surface. Il rappelle que dans la précédente législature la Ville de Genève

tenait un registre sur la perte des surfaces dédiées à l'artisanat et le distribuait aux commissaires. Il constate une diminution continue dans le temps des surfaces dédiées aux artisans.

M. Doessegger précise que ces fiches sont celles du monitoring.

M^{me} Vasiljevic-Menoud précise que la Ville de Genève n'a pas diminué les surfaces artisanales par rapport à ce que le plan directeur communal précise. Chaque projet est une histoire en soi.

M. Doessegger précise que les locaux n'ont pas été attribués. Les propriétaires artisans actuels développeront leur propre projet. Cette zone de développement devrait permettre de maîtriser le terrain au travers du droit de préemption.

Un commissaire demande comment est déterminé le nombre d'étages dans un tel projet.

M. Probst répond qu'il y a un indice d'utilisation du sol et les surfaces de plancher sont donc calculées en fonction de cet indice. Il faut également vérifier que les hauteurs soient compatibles avec des tiers. L'idée est que chaque propriétaire puisse réaliser ses droits à bâtir.

Une commissaire déclare que l'architecture des «sucres empilés» est navrante et elle demande comment la Ville de Genève peut amener les promoteurs à proposer des architectures plus intéressantes.

M. Probst répond que plusieurs implantations sont possibles.

M. Doessegger précise que le PLQ s'inscrit dans la mouvance actuelle, et il a été nécessaire d'anticiper les positions des interlocuteurs. Mais il remarque que le PLQ ne définit pas l'architecture.

Un commissaire demande si les propriétaires pourraient empiler leurs droits à bâtir et concevoir une tour de 24 étages.

M^{me} Vasiljevic-Menoud répond par la négative et mentionne qu'il y a des contraintes à respecter.

Vote

Ce projet est accepté à l'unanimité des commissaires présents, soit par 12 oui (1 EàG, 1 DC, 3 LR, 1 UDC, 2 MCG, 3 S, 1 Ve).

PROJET DE DÉLIBÉRATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

vu la demande du Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie;
sur proposition du Conseil administratif,

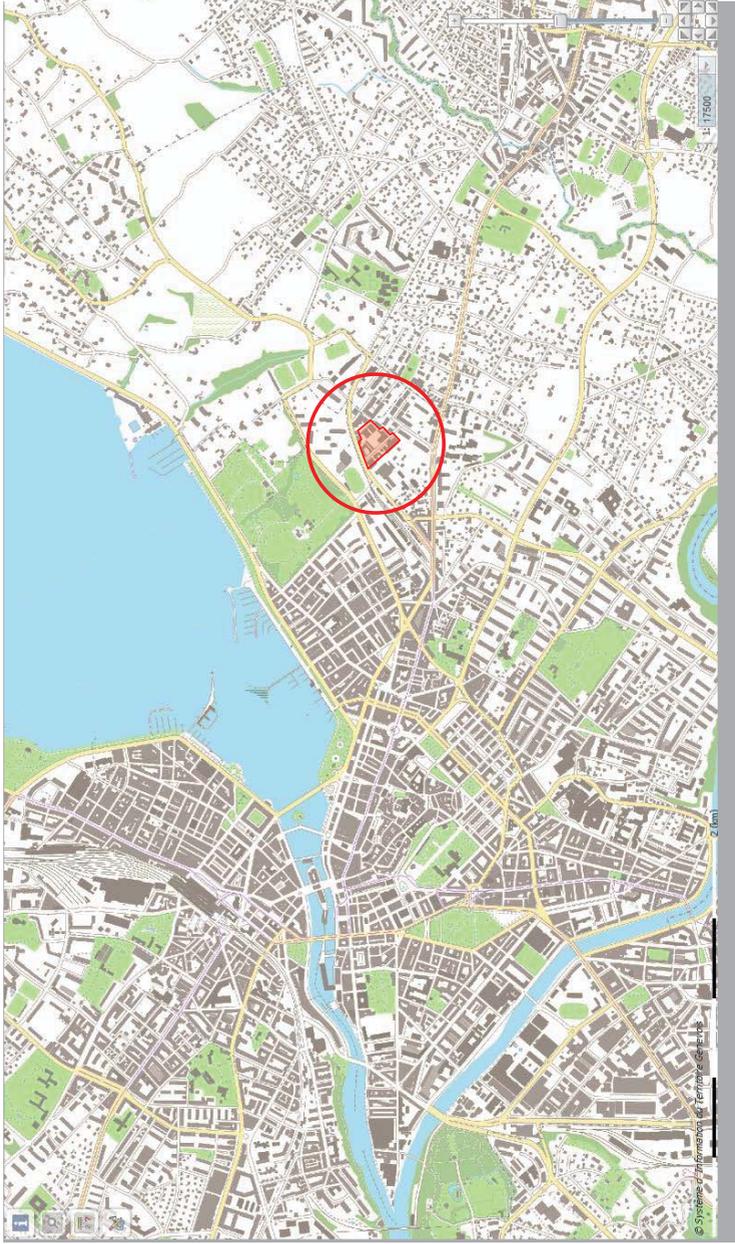
décide:

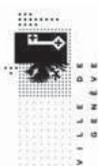
Article unique. – Approuve le projet de plan localisé de quartier N° 29 956-202 qui prévoit la construction de bâtiments de logements et d'activités le long de l'avenue Rosemont au sud du chemin Frank-Thomas, feuilles 24 et 26 du cadastre de la Ville de Genève, section des Eaux-Vives.

Annexe: présentation du plan localisé de quartier «Rosemont»



SITUATION DU PÉRIMÈTRE Quartier des Eaux-Vives:





VILLE DE
GENÈVE

PLANIFICATIONS DIRECTRICES Plan directeur cantonal (PDCant):



Zones à vocation industrielle et artisanale

2.09



Renouveau urbain mixte

A01

Plan directeur cantonal 2015

La zone de Rosemont est maintenue en zone industrielle et artisanale

Plan directeur cantonal 2030

La zone de Rosemont est destinée à évoluer vers un quartier mixte.



PLANIFICATIONS DIRECTRICES Plan directeur communal (PDCoM):



Secteur Rosemont

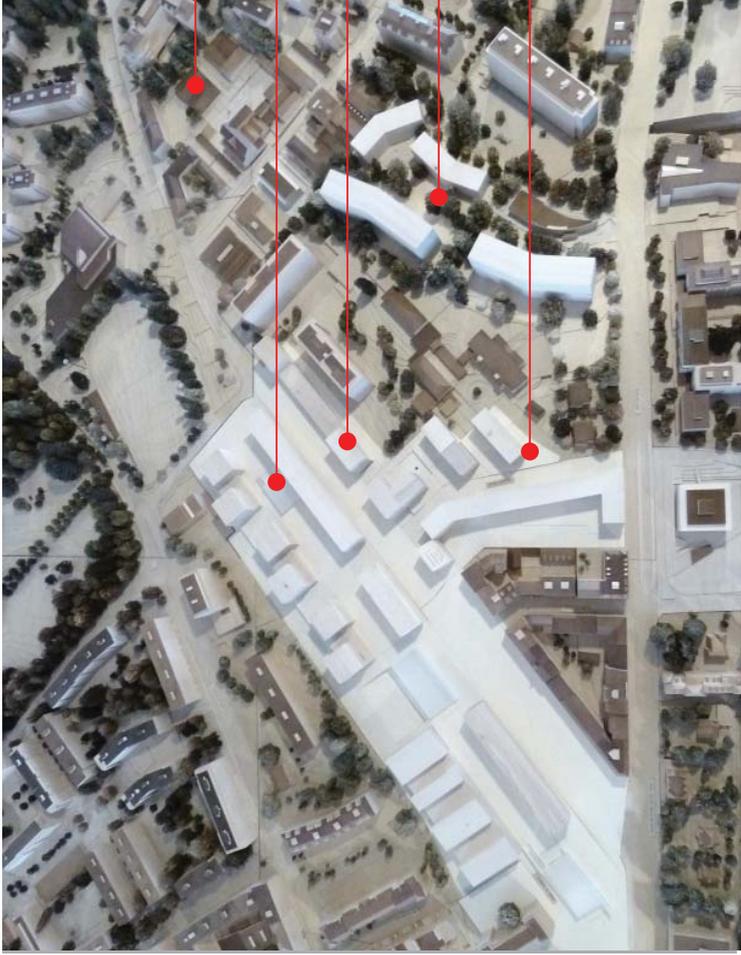
Introduire la mixité du secteur par le biais d'un plan d'aménagement (PLQ / MZ) fixant:

- les affectations,
- les types de logements
- et les cessions au domaine public



PLAN LOCALISÉ DE QUARTIER "ROSEMONT" n° 29956

un secteur en mutation:



Env. 1000 logements
Equipements publics
Activités

Rosemont

PLQ n°29956

Gare des Eaux-Vives

PLQ n°29786

Swisslife

DD 106221

Allières

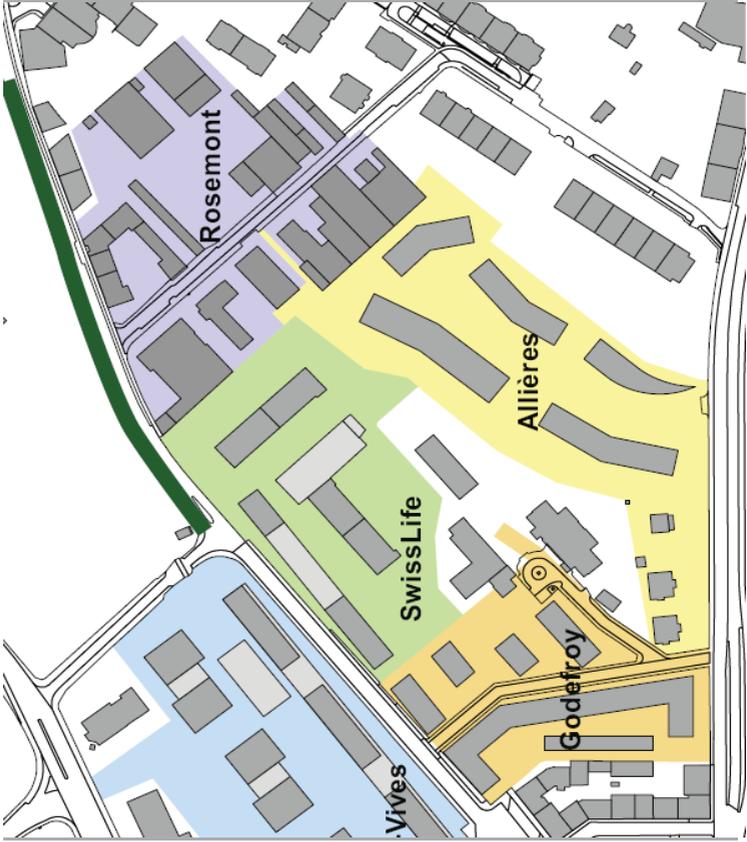
PLQ n°29475

Godefroy

Image directrice en
cours, futur PLQ



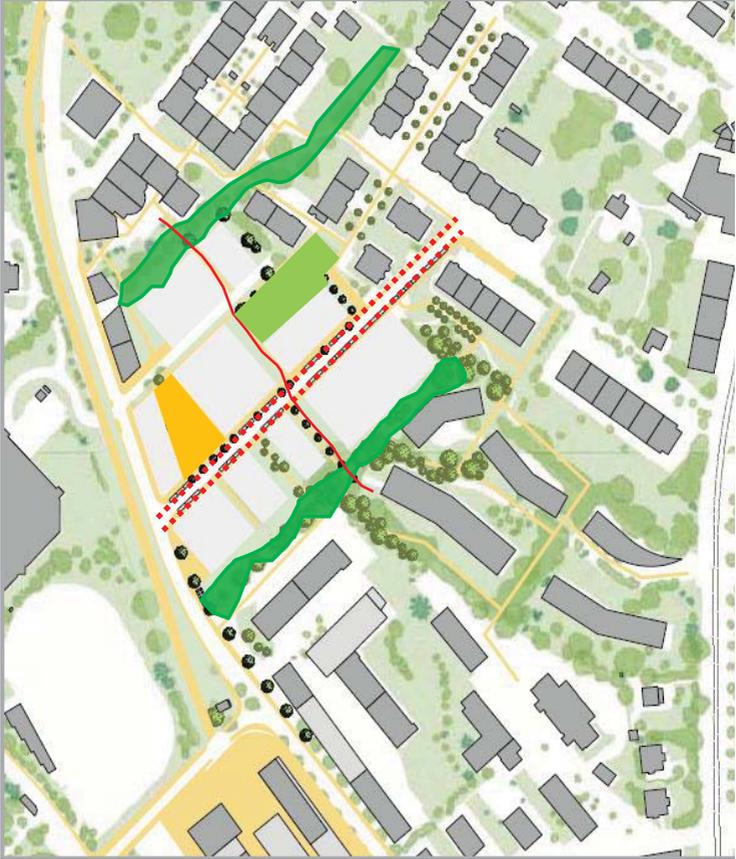
PLAN LOCALISÉ DE QUARTIER "ROSEMONT" n° 29956 objectifs du plan:



- Assurer le développement cohérent du secteur;
- Renforcer la centralité de la Gare des Eaux-Vives;
- Créer un quartier mixte et urbain;
- Maintenir l'activité artisanale;
- Fixer les cessions au DP nécessaires au fonctionnement du futur quartier;
- Garantir une vision d'ensemble des aspects de mobilité et dimensionner l'offre de stationnement



PLAN LOCALISÉ DE QUARTIER "ROSEMONT" n° 29956-202 espaces publics / parcours:



avenue Rosemont
axe structurant et identitaire;

place et parc;
espaces collectifs;

perméabilités piétonnes
connexion avec les
cheminement existants;

maillage des cordons boisés
renforcement et valorisation
de la végétation existante.

PLAN LOCALISÉ DE QUARTIER "ROSEMONT" n° 29956-202 aménagement du site:



Densifier le site
(IUS visé= 2.2);

Mixité sociale
1/3 de logement LUP;

Mixité des affectations
1 emploi / 1 logement
30% activité /
70% logement;

Typologie souple

Structurer le quartier
avenue Rosemont;

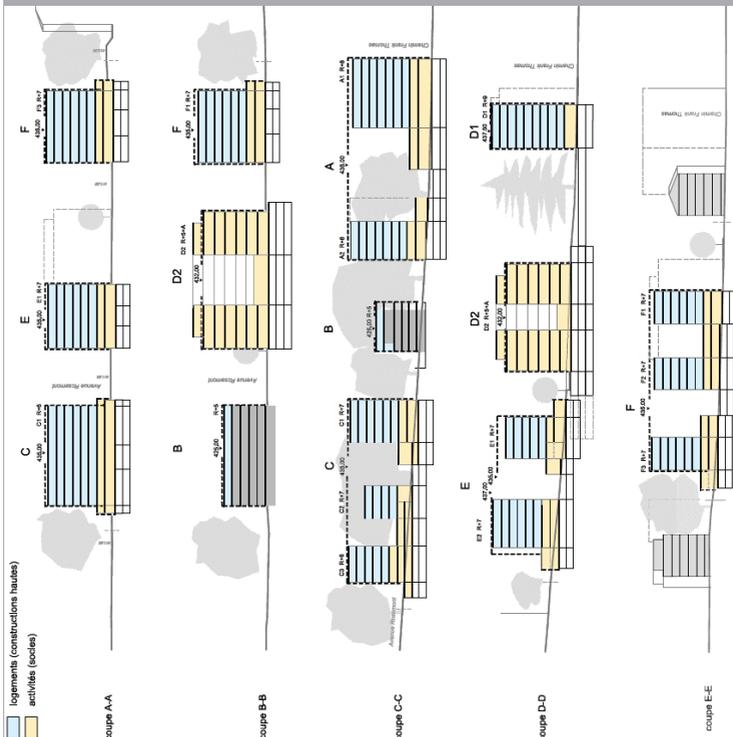
Perméabilité du site
mobilité douce.

PLAN LOCALISÉ DE QUARTIER

“ROSEMONT” n° 29956- 202 coupes / secteurs constructibles / IUS:

logements (constructions hautes)

actifs/lois (pavés)



secteurs constructibles :



secteurs	IUS	affectations
A, B, C, E, F:	2,2	logements, minimum actifs/lois, maximum
		70% / 30%

net-to-chaussée - actifs/lois artisanaux, vendibles ou commerciaux
- logements locatifs possibles au premier étage)
étages
- 1/3 des logements seront des LUP (hors le mode de catégorie HBM).

secteur	IUS	affectations
D:	2,4	logements, minimum actifs/lois, maximum
		40% / 60%

Bâtiment D-3
Net-to-chaussée - actifs/lois artisanaux, vendibles ou commerciaux
- logements locatifs possibles au premier étage)
étages
- 1/3 des logements seront des LUP (hors le mode de catégorie HBM).

Bâtiment D-2 - actifs/lois





PLAN LOCALISÉ DE QUARTIER "ROSEMONT" n° 29956-202 coupes / secteurs constructibles / IUS:



secteurs constructibles :

secteurs	IUS	affectations
A, B, C, E, F:	2,2	logements, minimum activités, maximum 30%

non-chaussée - activités artisanales, bureaux ou commerciales
 - logements (sauf les possibles au premier étage)
 Engins
 - 1/3 des logements seront des LUP dans la limite de catégorie H18M.

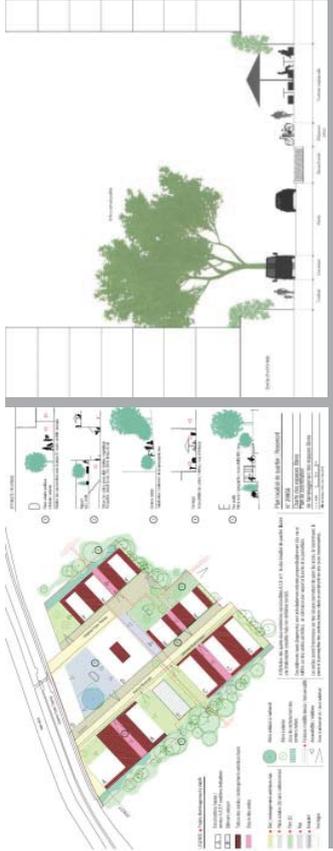
secteur	IUS	affectations
D:	2,4	logements, minimum activités, maximum 60%

Bâtiment D+
 Rue-chaussée - activités artisanales, bureaux ou commerciales
 - logements (sauf les possibles au premier étage)
 Engins
 - 1/3 des logements seront des LUP dans la limite de catégorie H18M.

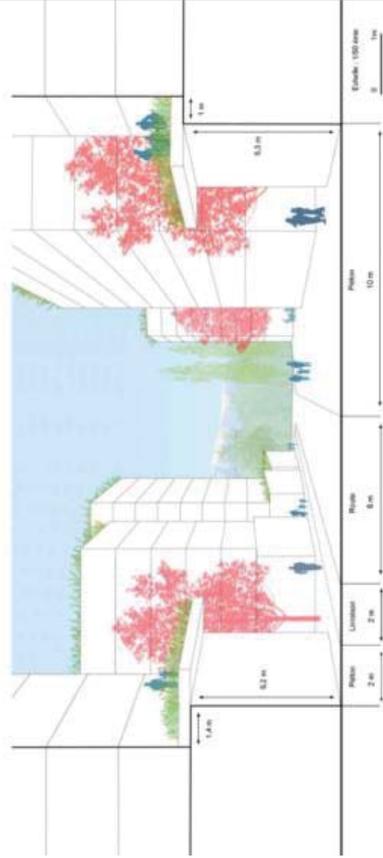
Bâtiment D+ - activités



PLAN LOCALISÉ DE QUARTIER "ROSEMONT" n° 29956- 202 charte des espaces libres:

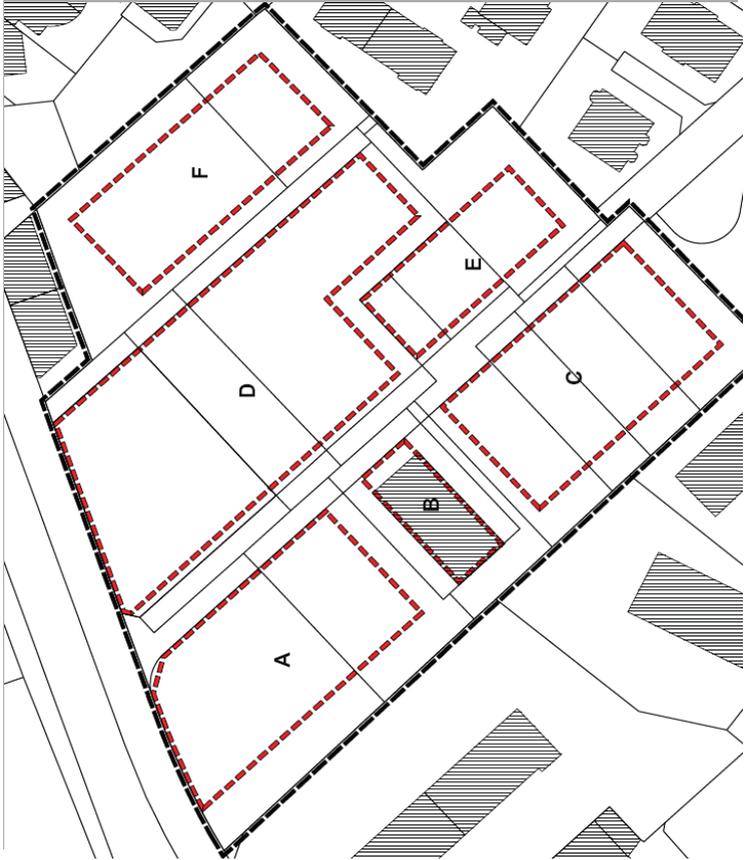


- Principes d'aménagement
- La place urbaine
- Le parc
- Les socles
- L'espace de la rue
- La végétation
- Mobilier et matériaux





PLAN LOCALISÉ DE QUARTIER Processus de concertation:



Séance d'information aux
propriétaires:
21 mars 2012

Questionnaire soumis aux
propriétaires:
23 mai 2012

Séance de présentation de
l'avant-projet:
11 octobre 2012

Rencontre avec les
propriétaires par secteur
avec adaptation du projet:
29 novembre 2012



ENQUETE TECHNIQUE

Plan localisé de quartier N° 29956-202

1er semestre 2015

L'enquête technique a donné lieu à des adaptations du plan avec notamment des ajustements sur la question :

- du gabarit et emprise du bâtiment D1 (CAP Prévoyance)
- du maintien du cèdre existant
- de la position des accès de parking
- du stationnement (RPSFP: secteur II)
- du bruit (OPB: degré de sensibilité DS III)

ENQUETE PUBLIQUE

Plan localisé de quartier N° 29956-202

12 juin au 13 juillet 2015

Observations

L'enquête publique du projet de PLQ à fait l'objet de courriers (8) faisant état d'observations.

Ces observations sont issues de propriétaires de parcelles situées à l'intérieur du périmètre du plan, à l'exception d'un cas provenant d'une copropriété par étage située dans le voisinage direct.

Les thèmes suivants sont abordés :

Logements LUP / HBM	Affectation et calcul des SBP
Ratio logement / activité - 1 emploi / 1logement	Indice d'utilisation du sol (IUS)
Cession au DP	Emprise du parking et position des accès
Servitude d'usage	Places de stationnement / Secteur 2
Aire d'implantation	Gabarit des bâtiments D1 et C3

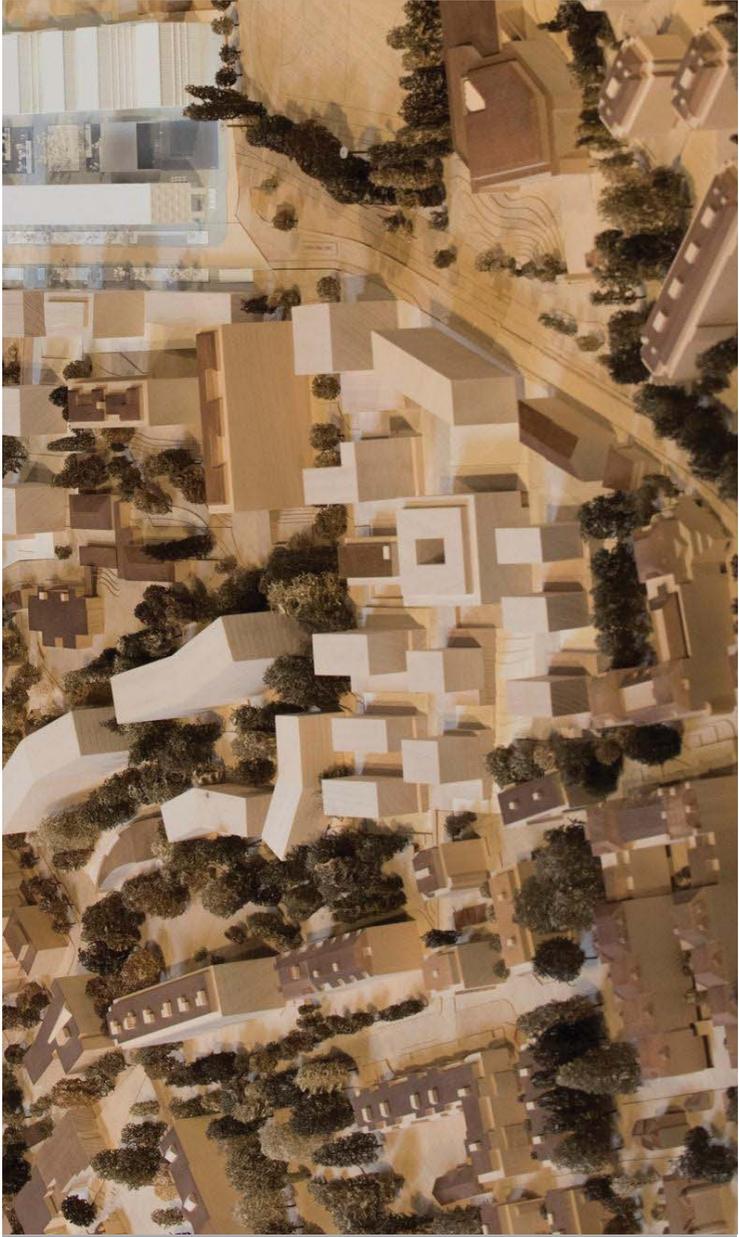


PLAN LOCALISÉ DE QUARTIER "ROSEMONT" n° 29956-202 aménagement du site:





PLAN LOCALISÉ DE QUARTIER
“ROSEMONT” n° 29956-202 photo de maquette:



**PLAN LOCALISÉ DE QUARTIER
"ROSEMONT" n° 29956-202 photo de maquette:**



PROJET DE DELIBERATION

Plan localisé de quartier N° 29956-202

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 de l'aménagement, du logement et de l'énergie,

sur proposition du Conseil administratif,

décide :

Article unique – Approuve le projet de plan localisé de quartier n° 29956-202 qui prévoit la construction de bâtiments de logements et d'activités le long de l'avenue Rosemont au sud du chemin Frank-Thomas, feuille et 24 et 26 du cadastre de la Ville de Genève, section Eaux-Vives.