

30 mai 2014

Rapport de la commission de l'aménagement et de l'environnement chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 16 avril 2014 sur demande du département des constructions et de l'aménagement en vue de l'approbation du projet de résolution d'initiative communale pour engager la procédure d'adoption du plan localisé de quartier de «la Petite-Boissière», situé entre la route de Malagnou, le chemin de la Boisserette, le chemin de la Petite-Boissière et la promenade Charles-Martin, feuille cadastrale N° 31, de la section Genève Eaux-Vives.

Rapport de M^{me} Patricia Richard.

La proposition a été renvoyée à la commission de l'aménagement et de l'environnement par le Conseil municipal lors de la séance plénière du 21 mai 2014. La commission a étudié cette proposition lors de sa séance du 27 mai 2014 sous la présidence de M^{me} Brigitte Studer. Les notes de séance ont été prises par M. Christophe Vuilleumier que la rapporteuse remercie vivement.

Rappel de la proposition

Périmètre et données foncières

Le périmètre du PLQ est situé entre la route de Malagnou, le chemin de la Boisserette, le chemin de la Petite-Boissière et la promenade Charles-Martin, feuille cadastrale N° 31, de la section Genève Eaux-Vives. D'une superficie totale de 72 500 m² environ, il se compose des parcelles N^{os} 1127, 1129, 1130, 1131, 1134, 1141, 1142, 1144, 1145, 1147, 1148, 1149, 1150, 1151, 1509, 1517, 1608, 1609, 1631, 1807, 1813, 1997, 1998, 3261 et 3262 appartenant toutes à des propriétaires privés, ainsi que les deux parcelles N^{os} 1128 et 1516, appartenant à la Ville de Genève. En outre la parcelle N° 3043 qui fait partie du domaine public communal est également incluse dans le périmètre.

L'ensemble de ces parcelles est affecté à la troisième zone de développement depuis 1957.

Séance du 27 mai 2014

Audition de M. De Rivaz

M. De Rivaz nous déclare que ce projet date du début 2000. La Ville de Genève est propriétaire d'une parcelle dans ce périmètre depuis soixante ans, époque à laquelle il était prévu d'y créer une semi-autoroute.

Le plan directeur cantonal indique que ce secteur doit être urbanisé tout en gardant un espace vert aux alentours du cénacle, avec un indice de densité de 1 à 1,8. Il s’agit d’un secteur de renouvellement urbain. Il y a une volonté de créer une centralité autour de la gare des Eaux-Vives. Il s’agit du dernier endroit à l’est de la ville qui puisse être développé.

Les nuisances sonores le long de la route de Malagnou sont un réel problème. Le programme d’assainissement prévoit des mesures, mais les lieux resteront bruyants.

Il convient également de garder un lieu dans le périmètre pour un groupe scolaire d’ici à 2025, tout en poursuivant le maillage mobilité douce.

Il signale ensuite que les arbres de la promenade Charles-Martin, qui datent de l’époque où existait un domaine patricien, doivent être conservés.

Le cordon boisé assure un couloir biologique avec la petite forêt.

L’ancienne orangerie, la promenade, les anciens communs, quelques bâtiments du XVII^e siècle et un chalet du XIX^e siècle représentent les éléments patrimoniaux les plus intéressants. Il précise que quelques bâtiments anciens relèvent d’une valeur plus contestable et font l’objet d’une expertise patrimoniale complémentaire.

La Ville a approché l’Eglise catholique romaine qui souhaite maintenir le cénacle, mais souhaiterait également construire des logements pour étudiants.

L’idée serait de créer un parc avec de petits immeubles style «lausannois».

L’ensemble serait cohérent même si tous les immeubles ne se construisent pas.

Chaque bâtiment abriterait six logements avec une cage d’escalier, l’indice au sol serait de 1,43 soit 2,9 de densité. Ce serait 500 logements et quelques activités sur 12 000 m².

Le règlement oblige à créer 660 places de parc, mais divisables par deux vu la desserte en transports publics.

Le cahier des charges accompagnant le PLQ mentionne la réflexion sur la qualification de l’espace public, pour éviter de renouveler le mauvais exemple de la route de Meyrin.

Questions-réponses

L’affectation des rez-de-chaussée n’est pas encore arrêtée; affecter l’espace à des activités entraînerait des choix d’aménagement. La réflexion est menée avec

des professionnels de l'immobilier qui indiquent que ce périmètre n'aurait pas le potentiel suffisant pour établir des activités. En outre la nouvelle gare des Eaux-Vives sera l'équivalent en potentiel de la gare Cornavin jusqu'au pont du Mont-Blanc.

Les immeubles prévus auraient six à sept étages, un tiers des logements serait des HBM.

Si l'option retenue semble très stricte, et que les formes sont géométriques, elle permet de ne pas tout réaliser.

La Commission de l'urbanisme a indiqué que les études menées par la Ville de Genève sont très intéressantes.

Il y a une vingtaine de propriétaires sur ce projet et, même si la moitié font opposition, les parcelles de l'Eglise catholique romaine et celles de la Fondation Samuel-Buffat permettent de construire plusieurs éléments sur un timing serré de cinq ans.

Les discussions n'ont pas encore été engagées avec les propriétaires, nous ne connaissons donc pas leurs intentions. Ils serait intéressant que la commission les reçoive lorsque l'initiative aura été adoptée.

Les citoyens ont le droit de faire connaître leurs observations lors de l'enquête publique. C'est le Conseil administratif qui doit répondre à ces observations dans le cadre d'une initiative communale. Un préavis sera soumis à la commission. Et il mentionne que, suite à cela, une résolution sera proposée qui, lorsqu'elle aura été adoptée, sera soumise au Canton lequel ouvrira une seconde enquête publique. Il termine en mentionnant que le Conseil d'Etat proposera alors un projet de loi.

La présidente demande à la commission si elle souhaite auditionner d'autres personnes.

Elle passe donc au vote de la proposition PR-1078, qui est acceptée à l'unanimité de la commission (1 Ve, 3 S, 2 EàG, 1 DC, 3 LR, 1 UDC, 1 MCG).

PROJET DE RÉSOLUTION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30A, alinéa 1, lettre c), de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

vu l'article 5A, alinéa 2, de la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article unique. – Approuve dans son principe le projet de plan localisé de quartier qui prévoit la construction de bâtiments de logements et d'activités entre la route de Malagnou, le chemin de la Boisserette, le chemin de la Petite-Boissière et la promenade Charles-Martin, feuille cadastrale N° 31 de la section des Eaux-Vives et invite le Conseil administratif à transmettre ledit projet au Conseil d'Etat en vue d'engager sa procédure d'adoption.

Annexe à consulter sur le site internet: Présentation Powerpoint du plan localisé de quartier de la Petite Boissière