

Rapport de la commission de l'aménagement et de l'environnement chargée d'examiner:

- la proposition du Conseil administratif du 7 mars 2012, sur demande du Département des constructions et des technologies de l'information, en vue de l'approbation du projet de loi modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Genève, section Eaux-Vives, (création d'une zone de développement 2) à l'avenue Rosemont (PR-953);
- la proposition du Conseil administratif du 6 mars 2013, sur demande du département municipal 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 «Rosemont», situé à l'avenue Rosemont au sud du chemin Franck-Thomas, feuilles cadastrales 24 et 26, section Genève Eaux-Vives (PR-1017).

Rapport de Mme Danièle Magnin.

La commission de l'aménagement et de l'environnement, sous la présidence de M. Vincent Schaller, a étudié cette proposition lors de la séance du 16 avril 2013, dans les locaux du Service d'urbanisme de la Ville de Genève.

La rapporteuse remercie chaleureusement M. Christophe Vuilleumier pour la clarté et la précision de ses notes de séance.

Les personnes auditionnées furent Mme Marilena Cadau, architecte-urbaniste à la Direction des plans d'affectation et requête (DU), MM. Rémy Pagani, maire de la Ville de Genève, Gilles Doessegger, adjoint de direction au Service d'urbanisme, Mme Anne-Marie Mokrani, architecte-urbaniste au Service d'urbanisme de la Ville de Genève.

Mme Cadau expose le projet: située autour de l'avenue de Rosemont, une surface de 26 000 m² regroupe une trentaine de surfaces privées et des parcelles du domaine public communal, le lieu étant en site industriel et artisanal et abritant plusieurs bâtiments d'activité et un bâtiment de logements, de faible densité compte tenu de la proximité de ce périmètre avec le centre-ville. Plusieurs parcelles sont suffisamment grandes pour permettre des projets de construction. La modification de zone prévoit la création d'un nouveau quartier proposant un équilibre entre les logements et les activités, soit un logement pour un emploi, avec un tiers de logements d'utilité publique. La création d'une zone de développement 2 est l'outil qui permet cette modification. Il s'agit de renforcer la centralité autour de la future gare du CEVA et de construire des logements.

Ce projet est conforme aux planifications existantes, car le déclassement de la zone industrielle est envisagé dans le plan cantonal 2030. Il est donc conforme à cette planification et à la reconversion des sites industriels. S'agissant du plan directeur

communal, ce projet s'inscrit dans la densification du centre-ville. L'introduction d'une mixité dans ce secteur est recommandée dans ce plan. Enfin, l'enquête publique s'est déroulée au mois de janvier 2012 et sept observations, émanant de la Ville de Genève, de la CAP, de plusieurs propriétaires et de deux voisins, sont parvenues, la Ville rappelant le principe d'un logement pour un emploi et demandant que la modification de zone soit accompagnée d'un plan localisé de quartier (PLQ).

La CAP proposait une modification afin d'améliorer l'opération immobilière. Plusieurs demandes de modifications du périmètre sont proposées. Des questions portent sur les phasages des opérations afin de conserver la possibilité de continuer les activités. Un voisin demande une zone de développement 3 et plusieurs personnes ont proposé de participer à la création de l'image urbaine.

Sur question d'un commissaire de l'Union démocratique du centre (UDC), Mme Canau affirme que la zone de développement 2 permet une mixité et une meilleure centralité que la zone de développement 3.

Quant aux entreprises qui sont installées sur ce lieu, elles répondent que, pour le moment, il est nécessaire d'étudier la modification de zone et que c'est dans la prochaine étude que cette question sera abordée.

Un commissaire UDC rappelle que des entreprises de chimie ou de pharmacie existaient dans cette zone et demande si des sols ne sont pas contaminés et si des études sont envisagées à cet égard. Il demande si des sondages sont prévus en amont. Il lui est répondu que le préavis du Service de géologie est favorable et que ce point sera traité dans la procédure de l'autorisation de construire. Une réponse devait être apportée à la commission après prise de renseignement. Elle ne lui est pas parvenue. *Note de la rapporteuse: le plan localisé de quartier devra apporter des propositions d'assainissement.*

Une commissaire d'Ensemble à gauche (EàG) demande ce que le canton compte faire au sujet du plan localisé de quartier. Il lui est répondu qu'il y a eu un échange de courrier entre les magistrats et que toute la procédure rentrera dans la norme. L'Etat n'est donc pas opposé à cette proposition.

Audition de M. Doessegger et Mme Mokrani

M. Doessegger expose qu'il s'agit d'un objet un peu spécial avec une modification de zone qui a tardé et qui a été rattrapée par un PLQ d'initiative municipale. Il rappelle le périmètre dont il est question et mentionne que ce projet correspond à la volonté du plan directeur communal.

Ce projet se trouve au milieu d'une multitude d'autres projets que la commission connaît. Mille logements sont projetés dans ce quartier, le rachat d'une parcelle, la plus grande du secteur, ayant permis de déposer une demande d'autorisation de construire. Cette autorisation de construire, de nature industrielle, avait été autorisée le 31 août par le Canton.

Par la suite, une seconde demande d'autorisation de construire, de nature administrative, a été déposée et refusée par le Canton. Cette situation conflictuelle a entraîné le processus de modification de la zone. Le premier projet de modification de zone soumis à l'enquête technique spécifiait 70% de surface de logements pour 30% de surface destinée à l'emploi. Il mentionnait la présence d'un tiers des logements LUP. Toutefois, lors de l'enquête publique, ces précisions ont disparu du projet de loi de modification de zone.

Cela a induit l'observation de la Ville de Genève demandant l'établissement d'un plan de quartier et l'équilibre un logement / un emploi.

La Ville de Genève a donc lancé un PLQ d'initiative municipale sur le secteur. Le PLQ proposé par la Ville de Genève présente un IUS (indice d'utilisation du sol) de 2,2 et de 2,4 pour le secteur Cap-Meigerhorn, soit le secteur D du PLQ (cf. pièce jointe, plan des secteurs et projet de PLQ). Cette différence d'IUS est justifiée par le fait que la CAP, propriétaire du seul immeuble de logement du secteur, devra respecter la LDTR et que la société Meigerhorn, propriétaire de la parcelle qui avait subi un incendie, acceptera, par le biais de servitudes, des espaces ouverts au public sur sa parcelle.

Ce PLQ permet la mixité des affectations en proposant des socles, au rez-de-chaussée, destinés aux activités, surmontés par des immeubles de logement. L'avenue de Rosemont est aujourd'hui en mains privées et la cession au domaine public est prévue afin de faciliter son aménagement et le fonctionnement des activités dans le secteur.

Cette proposition a été faite en concertation avec tous les propriétaires qui adhèrent aujourd'hui au projet. Il est observé que certains propriétaires commencent à élaborer des projets de développement.

La Direction générale de la mobilité, consultée lors de l'élaboration du projet, propose une place de parc pour deux logements. Les places pour les activités industrielles et artisanales seront garanties.

La Ville de Genève n'a pas reçu les observations, à fin mars 2012, et elle a alors lancé un PLQ. Il est donc question d'une résolution et d'un projet de modification de zone. Il s'agit du premier PLQ d'initiative municipale présenté à la commission de l'aménagement et de l'environnement, que le Conseil municipal doit voter en premier. La modification de zone, quant à elle, a été lancée par le Canton. Un amendement doit, par conséquent, être proposé.

Compte tenu de ce processus, la Ville de Genève est désormais favorable à la modification de zone et propose un amendement par rapport à la proposition PR-953 du 7 mars 2012.

Mme Mokrani: la modification de zone est conditionnée par l'initiative municipale; il sera encore nécessaire de redimensionner l'offre de stationnement.

L'avenue de Rosemont est en mains privées pour les 3/4 et il n'y a aucun bâtiment à classer dans ce périmètre. Les mandataires ont également travaillé sur les

cheminements piétonniers et il est envisagé de prolonger ces derniers. Il est donc question de densifier le périmètre avec un IUS de 2,2, de garantir une mixité sociale avec 1/3 de logements LUP, de garantir une mixité des affectations avec le ratio de un emploi/un logement, de proposer une typologie souple permettant la cohabitation des affectations, de structurer le quartier autour de l'avenue de Rosemont et d'améliorer la perméabilité pour les modes de déplacement doux.

M. Doessegger: l'idée est d'avoir des socles d'activités assez vastes avec du logement implanté au-dessus.

Mme Mokrani: ce principe a été retenu car il permet de reporter une architecture très souple permettant la cohabitation des affectations sur un terrain en pente. L'avenue de Rosemont est un axe fort qui doit être requalifié et sera articulé avec le chemin des Tulipiers.

Des cessions au domaine public sont envisagées. Ce projet a été conçu avec les propriétaires qui ont répondu à un questionnaire qui ont participé à des séances d'informations. La séance de présentation de l'avant-projet s'est déroulée le 11 octobre 2012 et les différents secteurs ont été identifiés en regroupant les parcelles et les propriétaires respectifs. Un travail régulier qui permet d'affiner ce projet.

M. Doessegger: le regroupement A voit déjà des projets en préparation; les secteurs E et F sont un peu plus attentistes. Les différents propriétaires sont enthousiastes. La Ville de Genève était défavorable le 7 mars 2012 à la modification de zone mais, entre-temps, le PLQ a été développé. Le Conseil administratif propose dès lors de voter favorablement ce projet, un amendement étant nécessaire :

«*Article premier.* – De donner un préavis favorable au projet de loi modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Genève, Eaux-Vives (création d'une zone de développement 2, - MZ 29877) aux conditions de l'article 2.

»*Art. 2.* – De charger le Conseil administratif de demander au Conseil d'Etat d'engager la procédure d'adoption du PLQ Rosemont d'initiative municipale qui préconise:

- le principe de 1 nouvel emploi / 1 nouveau logement appliqué pour chaque opération de construction;
- l'objectif de la mixité des affectations (selon une répartition de 70% des surfaces brutes de plancher attribués au logement dont 1/3 de LUP et 30% aux activités).»

M. Pagni confirme la nécessité d'aller de l'avant. Alors que le déclassement de zone du Conseil d'Etat était auparavant nébuleux, la procédure est à présent raisonnable, avec de nombreuses discussions au niveau technique ainsi qu'avec les opérateurs. Les discussions ont été menées notamment avec Meigerhorn. La Ville est également opérateur par le biais de la CAP. Tout est sous contrôle et en parfaite coordination avec le conseiller d'Etat en charge.

Les commissaires se rendent auprès de la maquette.

M. Doessegger montre les socles envisagés permettant des activités, avec un premier étage dédié à de l'administratif et des logements au-dessus. Le bâtiment de la CAP sera l'exception puisqu'il s'agira exclusivement de logements. Le bâtiment de Cargill ne verra, quant à lui, que des activités. Cargill cède une partie de sa parcelle au domaine public, ce qui facilitera l'aménagement du périmètre, de manière à ce que cette place puisse vivre autour des logements.

La CAP devra respecter la LDTR et démolir des logements pour reconstruire des logements LDTR.

Questions/réponses

Q: Quelle serait la hauteur du bâtiment de la CAP?

R: Il s'agit d'un rez+8, en deuxième zone de développement, il est possible de monter jusqu'à 30 mètres de hauteur à la corniche, bien que cette hauteur génère des complications et un renchérissement. Il sera difficile de conserver l'équilibre compte tenu de la masse d'emplois que représente Cargill.

Q: Remarque: Cet équilibre ne pourra pas être respecté.

R: Cargill représente déjà plus de 300 emplois.

Q: Les entreprises existantes sur le périmètre seront-elles intégrées dans le processus d'affectation de ces espaces?

R: L'imprimeur va cesser son activité. Toutes ces sociétés ont été rencontrées et sont toutes intégrées au processus. Les densités sont très inférieures à celles des Eaux-Vives. Le ratio de 30% / 70% est respecté.

Q: La CAP est-elle satisfaite?

R: La CAP peut faire fonctionner ses plans financiers avec une densité de ce type. Il est précisé, en outre, que ce terrain est amorti depuis longtemps.

Q: La modification de zone prévoyait-elle moins de logements?

R: Il n'y avait pas de données quantitatives.

Q: Etant donné que le Conseil municipal votera la modification de zone, l'Etat ne pourrait-il pas découpler cette modification et l'initiative?

R: Si cet objet est voté, le Canton ne pourra pas ne pas lancer le projet, le sujet étant suffisamment polémique pour que les magistrats se réunissent régulièrement.

Q: Vu qu'il y avait des entreprises de chimie dans ce périmètre, les sols ne risquent-ils pas d'être pollués?

R: Une analyse a été menée. Une partie des sols devra effectivement être dépolluée par le constructeur. Il ne s'agit cependant pas d'une pollution grave du type de celle d'Artamis, le site devant être dépollué mais pas décontaminé.

Q: Qu'en est-il de la voie verte?

R: Un chemin est récupéré pour se connecter sur la voie verte. Le travail est mené avec le DIM pour coordonner ces éléments.

Q: L'avenue Frank-Thomas sera-t-elle en sens unique?

R: Non.

Q: Des places de parkings seront donc supprimées.

R: Oui.

Q: Ces places seront-elles compensées?

R: Oui.

Q: Est-il est raisonnable de se borner à compenser ces places et ne faudrait-il pas en créer?

R: Ce sera le cas. Des parkings souterrains devront être construits en respect des normes.

Q: N'y aura-t-il vraiment qu'une demi-place de parc par logement?

R: C'est le ratio qui doit être respecté, les places «employé» devant être distinguées des places habitants.

La commission réintègre la salle de réunion et commence la discussion en vue du vote.

Il n'y a pas de demandes d'audition.

Une commissaire du Parti démocrate-chrétien déclare être favorablement impressionnée par la présentation qui montre que s'asseoir à une table et parler avec les différents acteurs est la meilleure des solutions. Elle rappelle que la Ville a, en la matière, un talent réel qu'elle serait heureuse de voir appliquer dans d'autres domaines.

Un commissaire de l'Union démocratique du centre déclare que, depuis l'arrivée de M. Longchamp à la tête du département, les choses évoluent favorablement; auparavant, le gros problème avec le Canton relevait de la communication avec les communes.

Le président passe au vote de la proposition d'amendement: celui-ci est accepté à l'unanimité (3 LR, 2 Ve, 2 MCG, 1 UDC, 1 DC, 2 EàG, 1 S).

Le président passe au vote de la proposition PR-953 ainsi amendée: celle-ci est acceptée à l'unanimité (3 LR, 2 Ve, 2 MCG, 1 UDC, 1 DC, 2 EàG, 1 S).

Le président passe ensuite au vote de la proposition PR-1017: celle-ci est acceptée à l'unanimité (3 LR, 2 Ve, 2 MCG, 1 UDC, 1 DC, 2 EàG, 1 S).

PROJET DE DÉLIBÉRATION AMENDÉE PR-953

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, 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;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – De donner un préavis favorable au projet de loi modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Genève, Eaux-Vives (création d'une zone de développement 2, - MZ 29877) aux conditions de l'article 2.

Art. 2. – De charger le Conseil administratif de demander au Conseil d'Etat d'engager la procédure d'adoption du PLQ Rosemont d'initiative municipale qui préconise:

- le principe de 1 nouvel emploi / 1 nouveau logement appliqué pour chaque opération de construction;
- l'objectif de la mixité des affectations (selon une répartition de 70% des surfaces brutes de plancher attribués au logement dont 1/3 de LUP et 30% aux activités).

PROJET DE RÉOLUTION PR-1017

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

vu l'art. 5 A, 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 de long de l'avenue de Rosemont, feuille 24 et 26 du cadastre de la Ville de Genève, 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.

PROJET D'ARRÊTÉ proposé dans la PR-1017 pour le projet de résolution d'initiative communale du PLQ " Rosemont"

06 mars 2013

LE CONSEIL MUNICIPAL

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

Vu l'art. 5, 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 le long de l'avenue de Rosemont, feuille 24 & 26 du cadastre de la Ville de Genève, 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.

PROJET DE MODIFICATION DE L'ARRÊTÉ pour la MZ 29'877

LE CONSEIL MUNICIPAL

vu l'article 30, alinéa 1, de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;
vu la demande du Département des constructions et technologies de l'information

Sur proposition du Conseil administratif,

décide :

Article premier - De donner un préavis **favorable** au projet de loi modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Genève, Eaux-Vives (création d'une zone de développement 2, - MZ 29877) **aux conditions de l'article 2.**

Article 2 - De charger le Conseil administratif de demander au Conseil d'Etat d'engager la procédure d'adoption du PLQ Rosemont d'initiative municipale qui préconise :

- le principe de **1 nouvel emploi / 1 nouveau logement** appliqué pour chaque opération de construction ;
- l'objectif de la **mixité des affectations** (selon une répartition de 70% des surfaces brutes de plancher attribués au logement dont 1/3 de LUP et 30% aux activités)

PROJET DE PLAN LOCALISÉ DE QUARTIER

LEGENDE

- Aménagement (selon art.3, al.1, LGZD)**
- plément de validité du plan
 - aire d'attribution des bâtiments, y compris les balcons et les loggias. Le nombre de niveaux admis et l'altitude minimum sont indiqués en plan sur chaque aire.
 - Altérations:
 - Bâtiments des classes A, B, C, D, E et F:
 - Rue-de-Chauxasse - activités artisanales, tertiaires ou commerciales
 - Classe - logements (sauf les possibilités au premier étage)
 - District de la rue de Chauxasse:
 - claire obligatoire des étages au-dessus du rez-de-chaussée, largeur minimale 12m, local selon initiative
 - passage au rez-de-chaussée / interruption possible du rez-de-chaussée
 - alignement obligatoire du rez des bâtiments
 - plément des constructions souterraines
 - sauf d'accès aux parkings souterrains
 - autres:
 - projet d'œuvre valable sur parking souterrain
 - espace public, éventuellement avec utilisation
 - aménagement et plantation espalade tertiaire / scolaire
 - justice tertiaire
 - aires à planter
 - aires existantes à protéger
 - réhabilitation
- Stationnement voitures: 300 places en sous-sol
 Logements: 173 places
 Adéquats: 130 places
- Stationnement vélos: 1157 places
 1160 places vélos habituels seront ajoutés à l'attribution des bâtiments, au profit de la rue DEP. Les atterrissements des-rues-motrices sont ajoutés en sous-sol.
- Les aménagements extérieurs figurant sur le plan sont indicatifs. Les toitures plates doivent être végétalisées et / ou aménagées avec des panneaux solaires.
 - Les espaces libres de construction du vent rester non planifiés.
 - Les aires des vélos d'épave sont conformément à la directive n°7 de l'inspecteur du feu. Chaque logement sera accessible aux en tous par les 3 S
 - 30% des logements seront des LUP dont la moitié de catégorie H0M
- Éléments de base du programme d'équipement (selon art.3, al.2, LGZD)**
- eau chaude sanitaire
 - eau froide existante
 - eau froide existante
 - eau froide existante
- Les eaux pluviales et non pluviales provenant de l'ensemble du PLO seront recueillies en système séparatif aux côtés des eaux approché du système public d'assainissement des eaux de l'arrondissement de Rosemont / district/Trappe-Thomé, conformément au concordat du Plan général d'assainissement des eaux (PGE) de la Ville de Genève. Pour l'information des eaux non pluviales, le détail de modification doit être en adéquation avec le contrat de réajustement dans le cadre des conditions du PGE.
- casot gratuit ou domaine public communal
 - haies plantées et cyprès (sauf de passage public à pied et à vélo)
 - sanitaires d'usage public
- Éléments figurant à titre indicatif (selon art.3, al.3, LGZD)**
- Bâtiments à démolir
 - Arbres à abattre
 - haies plantées et cyprès (hors périmètre PLO)



Coupes schématiques

échelle 1/1000



Tableau des données quantitatives

surface construction	n° parcelle	type de parcelle	surface de la parcelle	droits à bâtir	SEP max autorisées
A	124	psk	1365 m²	320 m²	10782 m²
	125	psk	85 m²	40 m²	
	170	psk	2703 m²	670 m²	
	348	OP commercial	34 m²	80 m²	
B	120	psk	128 m²	240 m²	3240 m²
	121	psk	07 m²	30 m²	
C	50	psk	1170 m²	220 m²	10782 m²
	85	psk	98 m²	30 m²	
	823	psk	78 m²	180 m²	
	824	psk	84 m²	30 m²	
	104	psk	55 m²	30 m²	
	104	psk	11 m²	30 m²	
	229	psk	1380 m²	270 m²	
347	OP commercial	04-08 m²	30 m²		
D-E	55	psk	27 m²	50 m²	10782 m²
	56	psk	3275 m²	730 m²	
	57	psk	47 m²	180 m²	
	102	psk	1384 m²	220 m²	
	106	psk	238 m²	630 m²	
	107	psk	88 m²	30 m²	
	108	psk	81 m²	40 m²	
	109	psk	13 m²	20 m²	
	110	psk	30 m²	30 m²	
	E	58	psk	38 m²	
70		psk	80 m²	120 m²	
80		psk	54 m²	30 m²	
80		psk	1360 m²	230 m²	
347	OP commercial	04-08 m²	40 m²		
F	245	psk	2754 m²	630 m²	8776 m²
	246	psk	1276 m²	230 m²	
surc droits à bâtir dans le PLO Rosemont	80	dépendance	15 m²		57340 m²
	124	psk	423 m²	PLO Allées	
	125	psk	18 m²	PLO Allées	

VILLE DE GENÈVE
 DÉPARTEMENT DES CONSTRUCTIONS ET D'AMÉNAGEMENT DELAUVÉE DE GENÈVE

GENÈVE, Eaux-Vives
 Parcelles cadastrales: 24, 26

Parcelles n°: 750, 755, 756, 757, 759, 761, 805, 861, 862, 863, 1504, 1505, 1510, 1511, 1514, 1515, 1710, 1831, 1832, 1833, 1834, 1825, 1926, 1927, 1928, 1929, 1930, 2015, 2016, 2229, 3017, 3018

Plan localisé de quartier Rosemont

DOCUMENT PROVISOIRE

Adopté par le Conseil d'Etat le: _____

Adopté par le Grand Conseil le: _____

Echelle 1/1000

Modifications

Ordonnance

Signature

Date

Etat

Co de DEP: XX-XX-XXXX

Co de l'arrondissement: XXX

Adresse: XXXXX

Plan n°: XXXXX

Etat: XXXX

PLAN DES SECTEURS

