

Rapport de la commission de l'aménagement chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 26 août 2009, sur demande du Département du territoire, en vue de l'approbation des projets de plan et règlement directeurs N° 29702-222, qui prévoient la construction d'un bâtiment affecté à des activités administratives, industrielles et artisanales ainsi que d'un parking de 400 places pour l'Organisation mondiale du commerce (OMC) dans le quartier de Sécheron, le long de la rue Kazem-Radjavi, sur les parcelles 4491 (Etat de Genève), 5037 part. (Ville de Genève) et 5068 part. (CFF).

Rapport de M. Pierre Rumo.

La commission de l'aménagement s'est réunie les 22 et 29 septembre 2009, sous la présidence de Mme Claudia Heberlein Simonett, pour traiter cette proposition.

Le rapporteur remercie M. Christophe Vuilleumier des notes de séances fidèlement prises par ce dernier et qui lui ont grandement facilité la rédaction du présent rapport.

Pour le surplus, le rapporteur priera les membres du Conseil municipal de se référer à la proposition PR-730 du 26 août 2009, renvoyée à la commission de l'aménagement le 16 septembre 2009, et traitée en deux séances vu les délais prévus par la loi.

Séance du 22 septembre 2009

Présentation du dossier par Mme Marie Fauconnet Falotti, responsable d'unité, direction du département des constructions et de l'aménagement, M. Michael Browne, collaborateur du Service des plans d'affectation et des requêtes, M. Georges Albert, secrétariat général du Département des constructions et des technologies de l'information, et M. Gilles Doessegger, adjoint de direction du Service d'urbanisme

M. Browne rappelle que la commission de l'aménagement connaît ce périmètre de Sécheron, puisqu'elle s'est déjà prononcée sur des projets devant se développer dans ce secteur. Il indique, ensuite, que le plan de zone prévoit 75% d'activités administratives et 25% d'activités industrielles. Il explique que le projet de plan directeur portant sur la zone 2, affectée à une zone mixte, permet une hauteur de bâtiment de 28 m, avec un indice d'utilisation du sol de 4. Il ajoute qu'une cession au domaine public est également prévue, ainsi qu'une servitude de passage public. Il mentionne qu'un raccordement au réseau hydrothermique Genève-Lac-Nations (GLN) est envisagé et que la zone sera en densité de bruit DS IV.

M. Browne indique que ce projet a été mis à l'enquête publique et que deux observations ont été faites: l'une par le Groupe PP Holding SA, lequel craint que les normes OPBruit ne puissent être respectées et que le nombre de places de stationnement soit trop important; et l'autre par les CFF qui ont demandé des précisions concernant le périmètre.

M. Browne signale que c'est la procédure normale qui a été appliquée en zone ordinaire et que, pour le reste, un plan directeur s'est révélé nécessaire. Il mentionne que c'est donc pour une question juridique que le périmètre est divisé en deux.

M. Albert déclare que l'instruction est à bout touchant, mais que l'autorisation ne pourra être donnée avant que le Grand Conseil n'accepte le déclassement. Il rappelle ensuite qu'il y a eu un large débat sur les régimes de zone entre le Conseil d'Etat et le Conseil administratif et que la solution proposée est finalement le résultat d'un accord entre les deux entités. Il rappelle également que le Conseil d'Etat souhaitait voir l'établissement d'une multinationale dans cette zone et qu'il s'agit en l'occurrence de Japan Tobacco International (JTI). Il ajoute que la réflexion est en cours avec la Fédération pour les terrains industriels de Genève (FTI) concernant la zone industrielle. Il signale encore qu'un accord a été trouvé avec la multinationale, concernant la zone de développement, puisque celle-ci contribuera à l'aménagement du périmètre par le biais de la taxe d'équipement.

M. Doessegger déclare que le plan directeur est effectivement un outil légal. Il signale ensuite que toutes ces parcelles sont en mains d'entités publiques. Il ajoute que le P+R accueillera, sur sa structure, un bâtiment de 200 logements destinés aux étudiants. Il rappelle que tous ces bâtiments, comme celui de la Maison de la paix, font l'objet de concours. Le Conseil administratif attire l'attention sur le fait que les négociations ont abouti et que le superficiaire cédera à la Ville la rue Kazem-Radjavi aménagée. Il précise que la Ville souhaite que les structures enterrées ne dépassent pas trop afin de pouvoir planter de vrais arbres. Il rappelle encore que 400 places sont prévues en sous-sol pour l'OMC, plus 160 pour la société JTI. Par ailleurs, l'arrêté du Conseil municipal a été suivi par le Conseil administratif et a abouti.

Mme Fauconnet Falotti mentionne que, pour la mise en oeuvre de ce projet, un morceau du domaine public devra être cédé à l'Etat afin de permettre la sortie des véhicules du P+R et du parking de l'OMC. Elle ajoute qu'une demi-parcelle supplémentaire devra également être cédée et que, en échange, la Ville recevra la rue Kazem-Radjavi aménagée.

A une commissaire demandant si le quartier a la capacité d'absorber autant de places, M. Albert répond que la Direction générale de la mobilité (DGM) a fait les calculs. Il ajoute que la limitation sera stricte et qu'aucune nouvelle place ne pourra être créée. M. Browne rappelle que, à long terme, ce P+R sera destiné aux habitants du quartier, lorsqu'un P+R en périphérie aura été construit.

Une commissaire remarque que l'article 2 du projet d'arrêté I correspond à une demande du Conseil municipal. Cet aménagement pourrait valoriser l'immeuble. Elle se demande, en l'occurrence, si la formulation de cet article est suffisamment claire et compréhensible.

M. Albert rappelle alors que la rue Kazem-Radjavi est terminée du côté de Serono et qu'il existe, dès lors, d'importants éléments de référence. Il sera donc possible de demander à JTI de suivre la même ligne. Le concours pour le bâtiment de JTI a lieu actuellement et cette société a la ferme volonté d'établir un aménagement extérieur de qualité.

Un commissaire déclare alors que l'article I ne lui convient pas. Il se demande, en outre, si l'arrêté II est suffisamment lié au plan de zone pour devoir être simultanément voté avec l'arrêté I. Il pense que cet arrêté n'est pas encore suffisamment mûr et que l'arrêté II comporte des défauts de base. Il ajoute ne pas imaginer la possibilité de faire un échange de terrain avec un objet encore inconnu. Dès lors, il estime qu'il est possible de dissocier les deux objets.

M. Pagani a répondu par écrit à la commission, le 29 septembre 2009, qu'il était au contraire préférable de ne pas scinder les deux objets (cf. annexe).

M. Albert indique que le détail de la rue Kazem-Radjavi n'est pas encore connu, mais que son tracé est déjà prévu. Il précise que la parcelle N° 5037B est nécessaire pour aller de l'avant.

A un commissaire évoquant les 48 000 m² envisagés en mentionnant qu'il existe une incohérence avec l'indice de 4, alors que cet indice est de 3,1, M. Browne répond par la négative en rappelant que des vides seront nécessaires, ne fût-ce que pour avoir de la lumière. Il ajoute également que le périmètre entier est constructible et qu'il ne le sera donc pas.

M. Albert signale que l'indice est calculé sur le périmètre moins les cessions, en ajoutant qu'il faudra sans doute préciser ce mode de calcul. De plus, la Ville pourra se prononcer lors de l'autorisation de construire.

M. Doessegger mentionne encore que la Ville sera également partie prenante dans le groupe de travail oeuvrant sur cet aménagement.

Une commissaire demande ensuite si des places en extérieur seront maintenues dans cette rue et, dans l'affirmative, s'il serait possible de les intégrer au sous-sol.

M. Albert répond qu'il y aura 26 places visiteurs exigées par la DGM, en ajoutant que le sous-sol sera réservé au P+R et aux employés de la multinationale. Du reste, le plan localisé de quartier précise que ces places sont sur le domaine privé et qu'elles seront en zone bleue.

A une commissaire se demandant si l'espace public pourrait être un aspect intégré dans l'objet, M. Albert répond que le jury s'est réuni le 22 septembre 2009 afin de statuer, en précisant que Mme Charollais siège au sein de ce jury.

A un commissaire demandant s'il sera possible de trouver des sociétés de biotechnologie pour la zone de 25%, M. Albert répond que c'est une préoccupation. Il rappelle que la conjoncture économique est difficile et que Serono a refusé de construire son extension pour l'heure. Il mentionne, par ailleurs, que la Pharmacie Principale désire également développer un projet de biotechnologie, mais qu'elle a de la peine à trouver un partenaire.

A un commissaire remarquant que cette dernière n'aura pas le droit d'avoir une seule place de parc, M. Albert répond que c'est effectivement une question délicate. Il

ajoute que l'environnement est particulier et que la société en question devra développer des solutions pour la mobilité de ses employés.

Un commissaire demande d'auditionner le Conseil administratif et le Groupe PP Holding SA qui n'a pas pu être entendu par le Conseil d'Etat.

Ces deux auditions sont acceptées par l'ensemble des commissaires présents à l'exception des Verts qui s'abstiennent

Séance du 29 septembre 2009

Audition de M. Rémy Pagani et de Mme Marie-José Wiedmer-Dozio

En premier lieu, la présidente signale que M. Pagani a envoyé un courrier portant sur une éventuelle scission de la proposition PR-730 en deux propositions distinctes.

Une commissaire évoque l'article 2 de l'arrêté II en demandant si la formulation garantit un aménagement public de qualité. Elle ajoute qu'il faudrait éviter que la société qui s'implantera ne fasse, en guise d'aménagement, qu'une modeste plantation.

M. Pagani remarque que la demande a été intégrée et que les résultats du concours seront bientôt connus. Il est évident que l'espace public sera étudié avec toute l'attention requise.

Mme Wiedmer-Dozio remarque que le libellé n'est peut-être pas optimal, mais qu'il va néanmoins dans le sens des observations du Conseil municipal. En outre, il y a une volonté de donner un caractère urbain à ce quartier. Elle rappelle que les arbres étaient prévus à l'origine entre les places de parc, mais que le Service des espaces verts et de l'environnement a demandé que ces plantations soient sur le domaine privé, en précisant que le Canton a toutefois refusé cette demande. Elle mentionne encore que la Ville a insisté sur cet aspect en espérant que le projet aboutira.

Mme Wiedmer-Dozio mentionne que Serono avait, en l'occurrence, bien compris le message et qu'il sera nécessaire de rester attentif à avoir la même qualité que les aménagements réalisés par cette société.

A un commissaire rappelant que les CFF étaient intéressés par cette parcelle et se demandant s'ils reviendront à la charge, Mme Wiedmer-Dozio répond par la négative.

Audition de M. Christian D'Ernst, administrateur du Groupe PP Holding SA

M. D'Ernst mentionne que son entreprise envisageait la construction d'un bâtiment à côté de Serono, un projet qui a été autorisé mais par la suite abandonné. Par ailleurs, un autre bâtiment a, entre-temps, été trouvé à Meyrin. Il signale ensuite que la plupart des clients de l'immeuble demandent plus de 75% de bureaux, raison pour laquelle sa société a déposé deux oppositions ne visant pas à empêcher la

construction mais bien à obtenir une augmentation du pourcentage de bureaux dans son bâtiment.

Une commissaire remarque que le Conseil municipal n'a pas les compétences pour modifier la zone en face, en précisant que c'est le Canton qui est compétent en la matière.

M. D'Ernst mentionne que c'est la raison pour laquelle une seconde opposition a été déposée sur le plan général.

A une commissaire demandant si ces observations ont été faites au Canton, M. D'Ernst répond que le Département du territoire doit encore les recevoir. Il estime toutefois que la zone, son affectation et le plan de site sont liés.

A un commissaire demandant si un acheteur potentiel serait reçu favorablement, M. D'Ernst répond que son bâtiment est un îlot au milieu de bureaux. Il mentionne que les demandes qui lui sont adressées concernent essentiellement des bureaux.

A un commissaire se demandant si les 25% affectés à des activités biotechnologiques pourront être facilement développés, M. D'Ernst répond que, neuf fois sur dix, les clients demandent plus de 80% de bureaux. Il rappelle, en l'occurrence, que le site est très attractif et il estime que le développement dans le domaine biotechnologique sera plus difficile.

Discussion et votes

Les Verts sont perplexes face à cette proposition. Une de ses représentantes ajoute qu'il serait utile d'empêcher tout stationnement en surface. Elle propose donc d'ajouter «*et aucun stationnement automobile en surface*» dans l'article 3 de l'arrêté I. Elle rappelle, en outre, que les études d'impact ont été très décevantes, puisqu'elles disent que le P+R n'a rien à faire ici et que le bruit constituerait un problème important.

Une commissaire socialiste signale que l'article 7 du règlement n'indique aucune précision sur des plantations en pleine terre. Elle propose de modifier l'article 2 de l'arrêté I, lequel mentionnerait désormais: «*décrit à l'article 7 du projet de règlement*» au lieu de «l'article 7, alinéa 3».

Une commissaire socialiste signale, à l'égard de la seconde audition (le Groupe PP Holding SA), que le régime des dérogations peut entraîner ce genre de situations perçues comme des inégalités et qu'il convient donc d'y être très attentif.

Un commissaire libéral remarque que la commission ne sait pas pourquoi des plantations en pleine terre ont été refusées.

Le groupe A gauche toute! n'est pas convaincu par ces deux arrêtés. Il ajoute que l'article 2 de l'arrêté I n'est pas très bon, et que l'article 6, alinéa 3, du règlement n'est pas très clair. Il signale encore que le doute demeure quant à l'utilisation réelle

des 25% consacrés à des activités biotechnologiques. Il pense toutefois que, pour des raisons pratiques, il conviendrait de voter ces deux arrêtés ensemble.

La présidente passe alors au vote de l'amendement socialiste, dans l'article 2, alinéa 1: «de charger le Conseil administratif de s'assurer en lien avec l'Etat de Genève que les garanties nécessaires à la réalisation d'un aménagement paysager qualitatif et continu, *et prévoyant des plantations en pleine terre*, de la rue Kazem-Radjavi, décrit à l'article 7 du projet de règlement, soient assurées».

Cet amendement est accepté par 11 oui (3 S, 3 Ve, 2 AGT, 2 DC, 1 R) contre 1 non (UDC) et 1 abstention (L).

La présidente procède ensuite au vote de l'amendement des Verts: «*et aucun stationnement automobile en surface*».

Cet amendement est accepté par 8 oui (3 S, 3 Ve, 2 AGT) contre 2 non (1 L, 1 UDC) et 3 abstentions (2 DC, 1 R).

La présidente passe alors au vote de l'arrêté I avec ses deux amendements. Le projet d'arrêté I amendé est accepté par 8 oui (3 S, 2 DC, 1 R, 1 L, 1 UDC) et 5 abstentions (3 Ve, 2 AGT).

Quant au projet d'arrêté II, il est accepté par 8 oui (3 S, 2 DC, 1 R, 1 L, 1 UDC) et 5 abstentions (3 Ve, 2 AGT).

PROJET D'ARRÊTÉ I AMENDÉ

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 l'article 19, alinéa 7, de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987;

vu la demande du Département du territoire;

sur proposition du Conseil administratif,

arrête:

Article premier. – De donner un préavis favorable sous conditions aux projets de règlement et plan directeurs N° 29702-222.

Art. 2. – De charger le Conseil administratif de s'assurer en lien avec l'Etat de Genève que les garanties nécessaires à la réalisation d'un aménagement paysager qualitatif et continu, *et prévoyant des plantations en pleine terre*, de la rue Kazem-Radjavi, décrit à l'article 7 du projet de règlement, soient assurées.

Art. 3. – De charger le Conseil administratif de demander à l'Etat de Genève de préciser à l'article 6, alinéa 3, les capacités maximales des parkings projetés sur le périmètre, à savoir 400 places pour l'Organisation mondiale du commerce (OMC) et 160 places pour le futur bâtiment affecté à des activités administratives (75%), industrielles et artisanales (25%) qui occupera la parcelle N° 4491 et aucun stationnement automobile en surface.

PROJET D'ARRÊTÉ II

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

vu l'article 11 de la loi sur le domaine public du 24 juin 1961;

sur proposition du Conseil administratif,

arrête:

Article premier. – Le Conseil administratif est autorisé à désaffecter la parcelle dp 4606A, selon TM 12/2009, d'une surface d'environ 168 m², et de la céder à l'Etat de Genève ainsi que la parcelle 5037B, d'une surface d'environ 65 m², selon TM 14/2009. En compensation, l'Etat de Genève cède gratuitement au domaine public de la Ville de Genève la rue Kazem-Radjavi une fois celle-ci aménagée aux frais de l'Etat de Genève.

Art. 2. – Le Conseil administratif est autorisé à constituer, modifier, épurer, radier toute servitude à charge et au profit des parcelles concernées dans le périmètre du plan directeur N° 29702-222.

Annexe: lettre de M. Rémy Pagani du 29 septembre 2009

LE MAIRE



V I L L E D E
G E N È V E

Madame Claudia HEBERLEIN SIMONETT
Présidente
Commission de l'aménagement du Conseil
Municipal

Genève, le 29 septembre 2009

Objet **PR-730 – Sécheron**

Madame la Présidente,

Suite à la demande de M. Froidevaux concernant la possibilité de dissocier les deux arrêtés, nous vous confirmons qu'il serait possible techniquement de faire deux PR distinctes.

En revanche, les raisons qui ont amenés à traiter les deux objets dans la même PR sont les suivantes :

Cette proposition concerne deux aspects d'un même dossier, sur un même secteur et faire une PR uniquement pour l'échange foncier semblait relativement redondant. Le projet foncier, s'il est essentiel du point de vue opérationnel pour la réalisation n'a pas d'enjeux financiers importants puisque que l'échange est prévu à titre gratuit et que la Ville récupérera une rue aménagée. Par contre, du point de vue du planning, l'aspect foncier doit être traité maintenant étant donné qu'une partie de la cession de la Ville est nécessaire pour permettre la réalisation du P+R et des logements étudiants situés en dehors du périmètre du plan directeur. Le projet devant faire l'objet d'un droit de superficie, l'Etat ne pourrait pas l'octroyer s'il ne disposait pas de l'assiette nécessaire à la réalisation. Ce projet étant bien avancé, tout retard dans le traitement de cette cession retarderait la réalisation des bâtiments. De ce point de vue, on se doit de traiter cet aspect maintenant.

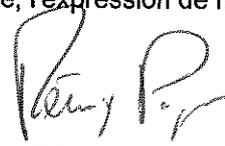
La rue Kazem Radjavi fait partie de la surface comprise dans le Plan directeur faisant l'objet de l'arrêté 1 et il semble judicieux de traiter cet aspect en même temps, même si l'assiette n'en est pas encore définie de manière précise est peut être estimée à environ 4'130m2.

Il semble également plus judicieux de considérer les différents éléments comme des échanges entre la Ville et l'Etat que comme des cessions séparées sans contrepartie.

... / ...

Pour ces différentes raisons, je vous recommande de traiter les deux arrêtés conjointement et non de manière dissociée ce qui alourdirait le travail du Conseil Municipal sans réelle valeur ajoutée et risquerait de faire prendre du retard au projet de P+R et de logement étudiants.

Je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, l'expression de mes salutations distinguées.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Rémy Pagani', written in a cursive style.

Rémy Pagani