

13 décembre 2017

Rapport de la commission de l'aménagement et de l'environnement chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 18 octobre 2017 sur demande du Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE) en vue de l'adoption du projet de plan localisé de quartier (PLQ) N° 30 072-309 situé au Petit-Saconnex à l'angle des routes de Ferney et des Morillons.

Rapport de M^{me} Danièle Magnin.

La proposition a été renvoyée à la commission de l'aménagement et de l'environnement lors de la séance plénière du Conseil municipal du 15 novembre 2017. La commission l'a étudiée, sous la présidence de M. Ulrich Jotterand, lors de ses séances des 21 et 28 novembre 2017. La rapporteuse remercie M. Christophe Vuilleumier, procès-verbaliste, pour la clarté et la précision de ses notes de séances.

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 l'article 6, alinéa 4, de la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957;

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

décide:

Article premier. – d'approuver le plan localisé de quartier N° 30 072-309.

Art. 2. – de charger le Conseil administratif de veiller au respect des conditions suivantes:

- d'inscrire à l'article 24, alinéa 1, du règlement, que les propriétaires ou superficiaires assument la réalisation de l'installation de collecte des déchets sur fonds privés, son financement ainsi que son nettoyage et son entretien;
- d'inscrire au Registre foncier les deux servitudes publiques pour cycles et piétons sur les parcelles N°s 5631 et 5632 perpendiculaires à la route de Ferney;
- d'inscrire au Registre foncier les cessions nécessaires à la réalisation du PLQ.

Séance du 21 novembre 2017

Le président rappelle le délai de quarante-cinq jours qui caractérise cet objet, impliquant un délai ultime de traitement en séance plénière au 9 janvier 2017.

Une commissaire demande si les fêtes de Noël permettent une prolongation.

Le président se renseignera.

Une commissaire déclare qu'il n'y a pas de délai supplémentaire.

Le président rappelle que le délai échoit au 4 janvier 2018 pour permettre un traitement en plénière au 9 janvier.

Audition de M. Florent Agat, architecte-urbaniste à la Direction du développement urbain – région rive droite (DALE), de M. Xavier de Rivaz, adjoint de direction au Service d'urbanisme, et de M^{me} Christelle Ermont, architecte-urbaniste au Service d'urbanisme

M. Agat explique que le secteur concerné se situe dans le Jardin des Nations.

Il est question de deux parcelles, en bordure de la route de Ferney, qui relie la place des Nations au Grand-Saconnex. Il existe bien évidemment de grands espaces arborés qui caractérisent ce périmètre. Il signale la promenade de la Paix, en remarquant que le projet est conforme au PDQ du Jardin des Nations de 2005. Ce dernier a été quelque peu modifié et il rappelle que le Jardin des Nations est la plus grande modification de zone sur le territoire genevois, à cheval sur trois communes. Il est question de deux parcelles vierges, très belles, appartenant au domaine du Grand-Morillon. Le plan de site permettait au propriétaire de développer quatre bâtiments en respect du patrimoine. Un projet au-dessus de la route des Morillons prévoit des activités et une zone administrative.

Le tram réserve une emprise sur le site du PLQ et il est nécessaire d'intégrer la voie verte. La circulation actuelle sur la route de Ferney est par ailleurs l'un des éléments structurants de ce projet, circulation dont le flux sera diminué grâce à la future route des Nations. La route de Ferney aura la priorité pour les transports publics.

Un hêtre pourpre, un marronnier et un bosquet de pins noirs sont quelques-uns des spécimens existant sur les parcelles qu'il convient de mentionner. Par ailleurs, les services manquent cruellement dans l'ensemble de ce périmètre, aspect qui est pris en compte par les concepteurs du projet.

L'une des parcelles appartient à l'Etat de Genève et l'autre à la fondation Wilsdorf. La première accueillera la fondation Terra Casa, destinée à des logements pour des délégués internationaux ayant peu de moyens, ainsi que pour le siège de Médecins sans frontières, tandis que la seconde abritera des logements pour les étudiants de l'Institut de hautes études internationales et du développement

(IHEID), soit 700 chambres, ainsi que des espaces de détente et de travail et une centaine d'appartements.

Différentes contraintes structurent le projet, notamment les distances d'usage aux bâtiments patrimoniaux, ainsi que la préservation de certains arbres et d'un espace destiné au passage du tram. Le PLQ est donc la traduction de ces différents éléments. Toutefois, le hêtre pourpre, cité plus haut, est en très mauvais état sanitaire, raison pour laquelle il ne sera pas conservé. Il sera compensé par un arbre solitaire majeur. Les trois maîtres d'ouvrage ont développé des concours, lesquels ont déjà été adjugés; ces concours ont pris en compte le projet de place où se trouvera un arrêt de tram. Par ailleurs un mail central traversera de bout en bout le périmètre, en plus d'une perméabilité piétonne assez prononcée.

Une passerelle piétonne pourrait faire le lien avec la cité de Budé. Quant au parking, l'idée est de mutualiser l'accessibilité, cette question devant encore être affinée. Ce sont les nombres minima de places qui ont été retenus par les différentes entités, un résultat salué par les instances de la mobilité. Par ailleurs une cession gratuite au domaine public communal est prévue, étant précisé que les différents bâtiments doivent respecter l'ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB) au vu de la proximité de la route de Ferney. A cet égard les acousticiens sont en train de réfléchir aux solutions les plus optimales.

S'agissant d'une zone de développement 3, les gabarits retenus ne dépassent pas 30 m. Et plus les bâtiments se rapprochent des limites parcellaires, plus les bâtiments sont bas.

M. Agat montre ensuite les résultats des concours dont le projet de Médecins sans frontières (MSF) développé par l'architecte américain Steven Hohl, et celui de l'IHEID proposé par un architecte japonais renommé.

M. de Rivaz ajoute que le Conseil administratif soutient ce projet de PLQ en proposant quelques précisions.

M^{me} Ermont dit que les enjeux relèvent de la cession au domaine public qui permet d'accueillir le futur tram et son arrêt, ainsi que les servitudes qui impliquent la parcelle voisine promise à un futur développement. Un espace de 2 m est réservé sur la route des Morillons pour une potentielle piste cyclable. Le Conseil administratif propose en outre une précision sur le financement inhérent à la collecte des déchets. Ces servitudes permettront en outre un passage vers la parcelle voisine qui sera développée à l'avenir.

Questions des commissaires

Une commissaire demande qui a choisi les variantes du projet. Elle remarque que le concours a été réalisé dans un premier temps et a permis de développer le PLQ.

M. de Rivaz répond qu'il existait une étude de base réalisée par un bureau genevois. Les trois maîtres d'ouvrage se sont entendus pour réaliser un projet d'ensemble. Ils sont ainsi tombés d'accord sur la réalisation d'un PLQ, ce qui a permis de nombreux échanges avec le Canton.

Le PLQ a ensuite été établi et les maîtres d'ouvrage ont fait le pari que le PLQ serait adopté, raison pour laquelle ils ont lancé les concours.

La commissaire demande si la Ville de Genève a été associée dès le départ.

M. de Rivaz dit que les services de la Ville ont en effet été sollicités.

La commissaire demande encore si le Conseil municipal a également été associé.

M. de Rivaz explique que le Conseil municipal s'était prononcé sur la modification de zone. Ce PLQ a permis de régler un grand nombre de détails.

Un commissaire se dit également surpris que ces concours d'architecture aient été lancés avant l'adoption du PLQ et désire savoir où passera la voie verte.

M. de Rivaz répond que le Conseil municipal avait vu le plan de site du Grand-Morillon qui posait la question de la voie verte. Celle-ci n'avait pas pu être insérée dans ce périmètre en raison des différences de niveaux et des aspects patrimoniaux. C'est pour cela que la voie verte contourne ce plan de site et s'inscrit dans un maillage général. Cette voie verte est utile pour desservir l'intérieur du quartier mais il est également nécessaire de réfléchir à une perméabilité piétonne perpendiculaire à la route de Ferney en direction de ce PLQ, mais également du Petit-Saconnex. C'est pour cette raison qu'un projet de passerelle est envisagé.

Le commissaire constate qu'il est question d'un méandre présentant des passages biscornus et il imagine mal des cyclistes emprunter cette voie sous cette forme. Dès lors il est plutôt question d'une promenade. En outre certains espaces sont semi-privatifs et il s'agit là d'une coupure nette de la voie verte.

M. de Rivaz dit que ce méandre a été acté par le plan de site qui est en force. Le PLQ n'a donc pas d'incidence sur cet aspect. L'axe majeur pour les vélos sera la route de Ferney et non ce tronçon de la voie verte.

M. Agat ajoute qu'il s'agit en effet d'une promenade à vocation champêtre permettant de profiter des grands domaines arborisés, deux dispositifs étant mis en parallèle.

Le commissaire remarque qu'il y a un petit chemin qui semble aboutir dans la façade d'un bâtiment.

M. de Rivaz dit qu'une partie de ce chemin va être effacé par le PLQ et il s'agira d'imaginer comment mettre en valeur cette allée dans le développement du périmètre voisin.

Le commissaire veut savoir s'il aurait été possible de conserver cette allée arborisée et de développer le PLQ à l'intérieur du cordon d'arbres.

M. Agat répond que non, car cette option n'aurait pas permis le passage du tram. En outre, cette allée n'est plus aux normes.

Le commissaire demande s'il y a des études sur le développement futur de la parcelle voisine.

M. de Rivaz dit que c'est un terrain qui appartient à l'Organisation internationale du travail (OIT); il semblerait que des études soient en train d'être développées.

Une commissaire évoque le hêtre pourpre et suggère qu'on le laisse mourir de sa belle mort, plutôt que de le remplacer par un arbre solitaire majeur. Elle déplore que le nord ne soit pas indiqué sur les plans des services, ce qui rend leur compréhension moins aisée. En outre, placer un arbre de ce type devant un bâtiment prive les habitants de lumière, ce d'autant que cet arbre ne perd pas ses feuilles d'un coup à l'automne.

Elle observe par ailleurs que le schéma de la page 35 indique des bouquets d'arbres et elle se demande si les racines de ces arbres ne poseront pas de problèmes au mur de soutènement. Elle rappelle ensuite qu'il est toujours nécessaire de montrer patte blanche pour accéder aux organisations internationales et elle se demande comment fonctionnera la voie verte dans un tel contexte.

M. de Rivaz répond que la voie verte aura un statut de voie publique. Le chemin existe et le Canton est en train de discuter avec les propriétaires de la campagne Morillon pour qu'ils cèdent l'espace nécessaire à la réalisation de ce passage. Le PLQ sera contraignant. Les organisations internationales jouent le jeu. Les autorisations seront acquises, peut-être sans toutes les qualités paysagères souhaitables.

M. Agat ajout qu'un mandat d'étude parallèle doit venir consolider la dimension paysagère. L'arbre solitaire majeur peut d'ailleurs être d'une autre espèce.

Une commissaire remarque que les organisations internationales renforcent en effet leur sécurité et elle demande si des discussions à ce propos ont déjà eu lieu. Elle signale que l'organisme qui se trouve à proximité de son domicile a installé des poteaux antichars!

M^{me} Ermont répond que MSF placera en effet des dispositifs de sécurité alors que l'IHEID n'en a pas besoin. Toutefois, il n'y aura pas d'installations antibéliers.

Un commissaire remarque que Terra et Casa veut construire des bâtiments pour ses propres besoins.

M. Agat explique qu'il est question de 80 logements et d'activités commerciales au rez-de-chaussée.

Le commissaire remarque qu'il est donc question d'une opération immobilière pour Terra et Casa.

M. de Rivaz répond qu'il s'agit d'une fondation et mentionne que ce projet est destiné à loger des diplomates internationaux qui n'ont pas de salaires élevés. Ce genre d'affectation est d'ailleurs conforme à la zone.

Le commissaire demande si la fondation recourra à l'aide du Canton ou de la Ville de Genève.

M. de Rivaz répond que le Canton risque d'intervenir.

Le commissaire demande à qui seront destinés les 100 logements de l'IHEID en plus des chambres d'étudiants.

M. de Rivaz dit qu'ils sont destinés aux professeurs.

M^{me} Ermont ajoute qu'il s'agit aussi de *clusters* destinés à des colocations.

Un commissaire demande comment sont déterminés les partenaires et ajoute qu'il n'y a pas eu d'appel d'offre.

M^{me} Ermont répond que c'est l'office des bâtiments qui pourrait répondre à cette question. L'autre parcelle appartient à la fondation Wilsdorf.

M. de Rivaz ajoute que la fondation Wilsdorf a racheté le droit de superficie au Bureau international du travail (BIT) et remis son terrain à l'IHEID.

M. Agat dit que les trois maîtres d'ouvrage ont des buts vertueux. On ignore néanmoins s'il y a eu d'autres candidats.

M. de Rivaz dit que les organisations internationales s'adressent à présent à la Fondation des immeubles pour les organisations internationales (FIPOI) qui recherche des terrains et répercute les demandes. Il n'était pas possible d'ouvrir ces terrains à des coopératives.

Discussion et vote

Le président déclare qu'il n'y a pas de demande d'audition au vu des délais.

Une commissaire pense qu'il faudrait à l'avenir organiser les travaux avec le secrétariat afin d'éviter les vacances et permettre des auditions.

Une commissaire du groupe Ensemble à gauche demande s'il est possible de vérifier si des délais sont envisageables. Elle observe se souvenir d'un délai exceptionnel octroyé à un projet. Cela étant, elle pense qu'il est inadmissible de trancher sur un objet sans pouvoir l'étudier correctement.

Un commissaire Vert déclare qu'il s'abstiendra puisqu'il ne peut pas avoir le temps de l'étudier.

La commissaire du Parti libéral-radical mentionne que son groupe fera de même.

Une commissaire du Parti démocrate-chrétien mentionne que son groupe votera ce PLQ car son parti juge nécessaire de construire du logement pour des étudiants. Elle rappelle que ce projet a en outre une vocation louable, notamment à l'égard de MSF.

Un commissaire du Mouvement citoyens genevois mentionne que son groupe fera de même.

Une commissaire du Mouvement citoyens genevois précise que la position du groupe sera peut-être modifiée en caucus.

Un commissaire du Parti socialiste signale que son groupe acceptera également ce projet, pour les motifs évoqués par le Parti démocrate-chrétien.

Un commissaire de l'Union démocratique du centre ne voit pas d'opposition à cette proposition, mais il remarque avoir lu quelques critiques dans le dossier et il déplore ne pas avoir le temps d'étudier correctement ce projet, raison pour laquelle il s'abstiendra.

Une commissaire du Parti démocrate-chrétien rappelle que le développement de ce quartier est enthousiasmant et que le projet offre une audace architecturale. Elle comprend mal dès lors les réticences des commissaires.

Une commissaire du groupe Ensemble à gauche déclare qu'elle acceptera ce projet, même si les conditions ne sont pas acceptables, car il permet de construire des logements et garantit la mobilité future.

Le président déclare que le délai de quarante-cinq jours est trop court pour travailler correctement ces questions. Il observe en l'occurrence qu'il est question d'une impossibilité de prendre position et il mentionne qu'il prendra la parole en séance plénière pour s'exprimer sur cette question. Il pense qu'il serait judicieux que les uns et les autres relayent cette question dans les partis respectifs afin de prolonger les délais de quarante-cinq jours à soixante jours.

Un commissaire Vert répond en avoir référé aux députés de son parti siégeant au sein du Grand Conseil. Le Grand Conseil semble avoir voté il y a peu de temps, à l'unanimité, une loi en la matière.

Le président se demande quels sont les commissaires satisfaits de ces conditions de travail.

Une commissaire du Parti démocrate-chrétien rappelle qu'il convient de travailler les PLQ rapidement.

Une commissaire du groupe Ensemble à gauche rappelle qu'il a été décidé que les délais couraient lorsque les objets étaient ouverts dans la commission et non lorsque les objets lui étaient renvoyés.

Le président passe au vote de la proposition PR-1265 qui est acceptée par 8 oui (4 S, 1 EàG, 2 DC, 1 MCG) et 5 abstentions (1 UDC, 1 Ve, 3 LR).

Séance du 28 novembre 2017

Le président annonce que le délai a été repoussé au 16 janvier. Il constate que toutes les parties ont privilégié le fond à la forme et ont accepté de prolonger les délais. La commission doit décider si elle annule son vote ou pas.

Le président demande si la commission souhaite entamer une véritable discussion sur le sujet et, donc, annuler le vote précédent.

Un commissaire de l'Union démocratique du centre a relu les différents courriers qui ont été échangés et il a observé que les réponses apportées aux opposants évoquaient systématiquement de futures études. De nombreux aspects restent donc dans l'ombre. Une étude d'enseillement a en l'occurrence été menée et il aurait été judicieux que la commission l'obtienne.

Il ignore par ailleurs où se trouve le Jardin des Nations et ne sait pas ce qu'il en restera lorsque ce projet aura été réalisé. Des questions se posent sur une rotonde, mais il précise ne rien avoir trouvé à cet égard.

Un commissaire Vert signale que le Jardin des Nations ne se réfère pas à une parcelle mais à un immense projet de développement concernant les organisations internationales.

Une commissaire du Parti démocrate-chrétien rappelle qu'il est question d'un PLQ et que les détails ne figurent jamais dans ce type d'objet. Il convient de modérer les inquiétudes.

Une commissaire du Parti libéral-radical signale que ce PLQ n'a guère abordé la question de la circulation qui pose de gros problèmes dans ce quartier. Seul le bus 5 dessert ce quartier, lequel est fréquenté par de nombreux diplomates. Il serait dès lors intéressant d'auditionner la Direction générale des transports (DGT).

Un commissaire du Parti libéral-radical signale que ce PLQ ne correspond pas complètement au plan directeur du Jardin des Nations. Il observe en effet que le développement devait être moins dense que ce qui est prévu. Les espaces verts semblent ainsi avoir complètement disparu, avec une voie verte repoussée dans les coins. Il a l'impression que les initiateurs de ce projet ont voulu placer plus d'éléments dans ce périmètre qu'envisagé initialement.

Le président répond que le concours a déjà été lancé.

Un commissaire Vert rappelle que le plan directeur cantonal a été révisé entre-temps avec une densification à la hausse afin de respecter les directives fédérales.

Le président demande alors si la commission souhaite annuler le vote de la séance précédente. L'annulation du vote est refusé par 7 non (1 MCG, 1 PDC, 3 S, 2 EAG) contre 4 oui (3 LR, 1 UDC) et 1 abstention (Ve).

Un commissaire de l'Union démocratique du centre pense que la poursuite des débats n'aurait rien changé. Cela étant, il aimerait avoir certains documents avant la plénière et savoir comment le nombre de places a été diminué de 60%. Il aimerait également connaître la dérogation portant sur la hauteur des gabarits.

Une commissaire du groupe Ensemble à gauche déclare que le traitement de cet objet s'est arrêté sans que la commission soit parvenue à la fin de ses interrogations, puisque des personnes attendaient pour être auditionnées. Elle aimerait qu'à l'avenir la commission puisse avoir le temps de travailler correctement.

Le président répond que la prolongation des délais a été accordée à bien plaisir par le Canton et en raison des fêtes de Noël. Le délai de quarante-cinq jours est insuffisant et il serait nécessaire de le prolonger à soixante jours.

Une commissaire du Parti démocrate-chrétien rappelle qu'il y a eu des modifications cantonales pour permettre de densifier plus avant la zone à bâtir, raison pour laquelle l'article 27 LCI permettant de déroger au gabarit a été utilisé. Quant aux places de parking, elle mentionne qu'un accord a été passé avec les acteurs de l'immobilier, permettant de baisser à 0,66 place par logement pour les logements d'utilité publique (LUP).

Un commissaire de l'Union démocratique du centre remarque que Bernard Nicod a un ratio de 0,8 place pour 100 m² de logement.

Un commissaire du Mouvement citoyens genevois rappelle que la personne entendue à l'égard de la fermeture de la place du Petit-Saconnex indiquait que les logements prévus seraient de qualité. Il serait préférable de créer les logements pour étudiants dans ce périmètre plutôt qu'en lieu et place du Musée des pompiers à la rue du Stand.

Une commissaire du Parti libéral-radical signale que c'est à la commission d'imposer les dates d'audition et non au magistrat. Elle pense que les projets étaient jadis mieux fouillés et documentés et que la carence d'informations péjore les travaux de la commission.

Le président déclare qu'il ne se laisse pas dicter l'ordre du jour par quiconque. Cela étant, il remarque que ce PLQ arrive comme la grêle après la vendange puisque le concours s'est déjà déroulé.

Une commissaire du Mouvement citoyens genevois rappelle que la loi peut être modifiée par le Grand Conseil lorsque les délais sont strictement genevois, tandis que lorsqu'il s'agit de droits d'emption, il est impossible d'obtenir une prolongation car c'est du droit fédéral.