

Rapport oral de la commission de l'aménagement chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 9 février 2011, sur demande du Département des constructions et des technologies de l'information, en vue de l'approbation du projet de plan localisé de quartier valant pour partie plan de site N° 29790-278, qui prévoit la construction de huit immeubles et d'une salle commune ainsi que la préservation de l'ensemble des villas du Coin-de-Terre, situé au chemin des Eidguenots et au chemin du Nant-Cayla, feuille 43 du cadastre de la Ville de Genève.

Rapporteuse : Mme Nicole Valiquer Grecuccio

Mesdames et Messieurs les conseillères et conseillers municipaux,

La commission de l'aménagement s'est réunie les 5 et 12 avril 2011, puis le 3 mai 2011, sous la présidence de M. Adrien Genecand, pour étudier cette proposition renvoyée à la commission de l'aménagement par le Conseil municipal le 22 mars 2011. Que M. Ozcan Yilmaz, qui a assuré la prise de notes de ces séances, soit remercié pour sa précieuse collaboration.

1. Préambule

Il convient de souligner que le périmètre du projet de plan localisé de quartier (PLQ) valant pour partie plan de site soumis pour préavis au Conseil municipal est situé en zone de développement 3. Rappelons que la zone de développement 3 est destinée aux grandes maisons affectées à l'habitation, au commerce et aux activités du secteur tertiaire, d'un gabarit maximal de 21 mètres. Elle est régie par la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957.

Le projet de PLQ s'inscrit dans un site enserré entre le cycle d'orientation de Cayla et la campagne Masset, proche de l'extrémité est de l'avenue d'Aire. Du point de vue de l'aménagement, « cette localisation bénéficie d'une desserte optimale par les transports publics (lignes de bus et de trolleybus à haute fréquence de passage) et un accès rapide à tous les services (commerces, écoles, cycles, etc.). » La partie la plus proche des rives du Rhône est quant à elle occupée par l'ensemble des villas dites « du Coin-de-Terre » bordant le chemin du Nant-Cayla. Ainsi, la partie nord du périmètre concerné, soit 62% de l'ensemble, est vouée à une densification et la partie sud, soit 38% du périmètre, est destinée à être préservée.

Concernant la faisabilité possible de la mise en oeuvre du projet de PLQ, il est intéressant de noter que la Ville de Genève est propriétaire de la parcelle N° 2124 d'une superficie de 2'381m² suite à l'exercice de son droit de préemption en 2007. Plusieurs promoteurs ont par ailleurs déjà acquis ou sont en voie d'acquérir des parcelles afin de les valoriser. Une demande de renseignement (DR 18115) a ainsi été déposée par la Ville de Genève et a fait l'objet d'une réponse favorable du Département des constructions et des technologies de l'information (DCTI) en juillet 2009. Le projet soumis au Conseil municipal reprend l'essentiel de l'image directrice proposée dans la DR, tout en l'approfondissant, comme le relève l'exposé des motifs du DCTI.

2. Présentation de la proposition

Le projet présenté vise à une meilleure utilisation rationnelle du sol. En effet, quand bien même ce périmètre se situe en zone de développement 3, il est caractérisé par une faible occupation du territoire, alors même qu'il est très proche du centre-ville et est destiné à être densifié. L'indice d'utilisation du sol de 1.23 correspond aux indices usuels de la zone de développement 3 et permet de répondre aux normes de cette zone, et ce, dans un contexte de pénurie de logements. La proximité des transports en commun et des services plaide également pour un projet répondant à l'intérêt public prépondérant. L'analyse de ce périmètre

a mis en évidence « l'intérêt de préserver le secteur des villas du Coin-de-Terre, qui fait l'objet d'un sous-périmètre valant plan de site ». Les lignes de force paysagères du site font partie intégrante du projet, tant les cordons boisés, les transparences visuelles à assurer vers les bords du Rhône, le bois de la Bâtie et au-delà, le Salève, la relation à l'avenue d'Aïre et son mail planté, jusqu'à la création d'un espace transversal structurant. La problématique des espaces non bâtis a guidé elle aussi l'élaboration du projet.

Ainsi, la typologie du bâti retenu « le plot » et une densité rationnelle permettent ici de privilégier de vastes espaces verts et minéralisés pour les habitants. Il s'agit de conserver des échappées visuelles et de garantir des espaces extérieurs de qualité. On peut parler de concept paysager qui renvoie à la notion de « parc habité ». Les huit bâtiments projetés comportent dans cette optique sept étages sur rez et représentent environ 800 logements. Les études typologiques ont par ailleurs montré qu'elles répondent tant aux critères des logements sociaux qu'à ceux de la PPE. Une petite construction indépendante est prévue pour répondre aux besoins des habitants du quartier. L'esplanade plantée constitue l'espace public majeur du quartier et structure tant son urbanisation que son aménagement. Un règlement de quartier, partie intégrante du PLQ, fixe d'ailleurs clairement la destination et l'usage de ces espaces, de manière à garantir la qualité du projet.

Concernant la partie valant plan de site, il faut rappeler que l'objectif du plan de site est d'assurer la préservation du caractère d'un site en tant qu'ensemble, tant du point de vue du bâti que du non bâti. En ce sens, il convient de souligner que l'Association du Coin-de-Terre, est constituée en 1933, dans le but d'acquérir des terrains pour des jardins familiaux et de construire des maisons pour des petits revenus. En 1947, l'Association du Coin-de-Terre achète à la société Le Stade français SA, les terrains au Nant-Cayla. Le terrain est loti de 20 parcelles pour construire des habitations familiales de cinq pièces avec jardin. Les architectes J.-M. Bommer, J.-J. Mégevand et M. Baumgartner proposent des maisons jumelles de deux niveaux permettant des économies non négligeables sur la construction. Le patrimoine est ainsi préservé avec le projet de PLQ valant pour partie plan de site.

Le Conseil administratif relève dans la PR-864 qu'il « soutient activement l'urbanisation de ce secteur sis en zone de développement³ (...) dans la mesure où (...) l'indice d'utilisation du sol de 1.23 (pour la partie densifiée) respecte le principe d'optimisation de la zone de développement inscrit au projet de plan directeur communal; le projet prévoit de conserver l'ensemble patrimonial et paysager des villas du Coin-de-Terre; (...); le découpage des sous-secteurs des droits à bâtir a été conçu de manière à permettre une réalisation rapide des immeubles pour les entités désireuses de valoriser leur(s) parcelles(s); la loi sur la construction des logements d'utilité publique s'applique et permettra la réalisation d'environ 100 logements sociaux (...). » Il invite donc le Conseil municipal à donner un préavis favorable au projet de PLQ N° 29790-278.

3. Séance du 5 avril 2011

Audition de MM. Vincent Scattolin, chef de projet à la Direction des plans d'affectation et requêtes du Département des constructions et technologies de l'information (DCTI), de Gilles Doessegger, adjoint de direction au Service d'urbanisme et de Vincent Kempf, ingénieur-urbaniste au Service d'urbanisme et Gilles Doessegger, adjoint de direction au Service d'urbanisme de la Ville de Genève.

M. Doessegger salue l'excellente collaboration avec le canton de Genève qui a permis une enquête technique auprès des services concernés, puis publique, dans les meilleurs délais. M. Scattolin souligne quant à lui que ce projet correspond à la fiche 2.1 du plan directeur cantonal qui traite de la densification différenciée de la couronne suburbaine et dont les mesures inscrites au concept de l'aménagement cantonal précisent : « Dans la zone 3 de développement, située principalement dans la couronne suburbaine : poursuite d'une urbanisation prioritaire selon un plan concerté, en réalisant une densification selon l'indice usuel de 1.2, voire plus, dans les sites qui s'y prêtent. » Cet indice « s'appliquera partout où les conditions et le contexte urbanistique le permettent et l'encouragent, à savoir : - La proximité

d'équipements déjà existants, et de ceux facilement réalisables, tant en ce qui concerne les transports collectifs et individuels que des équipements socioéducatifs de quartier ».

M. Kempf précise que le projet de PLQ présenté correspond aux objectifs du plan directeur communal de 2020 et se situe dans un secteur en 3^e zone de développement depuis 1957. Il rappelle que la Ville de Genève a exercé son droit de préemption en novembre 2007, qu'une image directrice a été élaborée par la Ville de janvier à juillet 2008, qu'une demande de renseignement (DR) a été instruite par les services de l'Etat de juillet 2008 à juillet 2009, avant d'être que l'Etat ne la préavise favorablement, puis que de août 2009 à mai 2010 un avant-projet de PLQ a été élaboré par la Ville et l'Etat de Genève, avant de faire l'objet d'une enquête technique en été 2010, puis d'une enquête publique du 24 janvier au 23 février 2011. Une étude de l'Office du patrimoine et des sites a permis de conforter la position qui prévoit une conservation de l'ensemble des villas du groupement « Aire-France » qui présente une valeur au niveau du site, du paysage et de l'organisation des espaces libres. Ainsi, le périmètre englobant les villas du groupement « Aire-France » et leurs parcelles est inclus comme « partie valant plan de site » au PLQ et sa procédure d'adoption fait partie de celle du PLQ. Le périmètre est donc divisé en deux : une partie nord, vouée à une densification et une partie sud qui sera préservée.

Ce projet a comme spécificité de comporter un règlement intrinsèque, développé en étroite collaboration avec les architectes paysagistes. M. Kempf présente les éléments importants du concept paysager et souligne que celui-ci s'appuie sur des éléments forts comme : esplanade plantée / parc habité, mobilité douce / zone de rencontre, continuité des espaces libres, favoriser la biodiversité, garantir la survie des plantations en imposant des règles minimales, flexibilité du règlement élaboré, réflexions sur le phasage de réalisation / coûts. Les bâtiments quant à eux sont insérés dans une charpente paysagère et la continuité des espaces libres, sans entraves, mérite d'être relevée.

L'indice d'utilisation du sol (IUS) est de 1.23 pour la partie nord et de 0.76 pour l'ensemble du périmètre. Les surfaces brutes de plancher (SBP) correspondent à 32'200 m² (300 logements dont 25 à 30 pour la Ville). Pour ce qui est des gabarits, il s'agit de R+7, ce qui permet de limiter l'emprise au sol des bâtiments et ainsi de favoriser les échappées visuelles et de mettre en place le concept paysager.

Trois séances d'information ont eu lieu d'avril 2008 à septembre 2009. En novembre 2009 une rencontre entre M. Pagani et les opposants a abouti à une demande d'engagement sur des objectifs communs. M. Kempf signale en effet que M. Pagani a rencontré l'Association des habitants des Eidguenots opposée au principe « en plot ». Dans un souci de concertation, il a été proposé d'étudier une variante supplémentaire d'urbanisation. Ainsi de décembre 2009 à février 2010, une concertation approfondie, impliquant les services de la Ville et de l'Etat, les opposants, des autres propriétaires, des représentants de la Concorde, des promoteurs, accompagnés par Mme Rogg, médiatrice, a eu lieu en vue de l'élaboration d'une variante supplémentaire type « promenade Jean Treina » d'un IUS de 1.23, suivant le libre choix des opposants. Le processus de concertation n'a pas abouti à une solution consensuelle avec l'Association des habitants des Eidguenots qui contestait la densité minimale proposée de 1.23. En mars 2010, il est néanmoins décidé de poursuivre la concertation sans les opposants, avec notamment Mme Rogg du Forum Saint-Jean et Mme Bize, représentante des habitants de secteur de la Concorde. Trois séances supplémentaires auront ainsi lieu jusqu'en novembre 2010 qui ont permis la validation de la variante retenue pour le PLQ.

Par ailleurs, M. Kempf précise que différentes études ont été menées sur les questions de la biodiversité : diagnostic sur la valeur du périmètre par l'inspecteur cantonal de la faune, un relevé de la végétation et une expertise réalisés par la Direction générale de la nature et du paysage. Concernant la circulation, une étude spécifique a été conduite avec la Direction générale de la mobilité (DGM). Les questions de zone de rencontre, de branchement des accès parking le plus proche des axes principaux, etc. ont été abordées.

En ce qui concerne les observations, elles portent notamment les points suivants : diminution de l'IUS sur la base du plan directeur, diminution du gabarit des bâtiments, risque de

problème de gestion du trafic automobile, compatibilité du PLQ avec la campagne Masset. Concernant la densité, il est rappelé les objectifs du plan directeur cantonal et la fiche 2.1 précédemment cité; concernant la campagne Masset, il est relevé que le PLQ proposé permet au contraire une bonne transition avec le bâti existant.

Questions des commissaires

Un commissaire tout en remerciant M. Kempf pour la qualité et la clarté de son exposé se dit indigné par la mauvaise qualité du document que M. Pagani a remis à la Commission. Celui-ci est illisible et ne lui permet pas de prendre position par rapport à l'objet étudié. Une commissaire répond que les documents relatifs à l'objet étudié sont disponibles sur le site de l'Etat de Genève et précise que leur taille peut être modifiée selon les besoins du lecteur. Elle est d'avis qu'il appartient aux commissaires de s'informer sur les objets inscrits à l'ordre du jour.

Cette même commissaire se réfère aux 4 rampes de parkings et demande si cela correspond vraiment à une volonté de réduire le nombre d'entrées à un strict minimum comme cela a été dit dans la présentation. Elle souhaite également des précisions par rapport à l'emplacement de la salle commune et demande si cette parcelle appartient à la Ville. M. Kempf précise que l'une des difficultés en dessinant ce plan était de faire en sorte qu'il corresponde mieux aux attentes des propriétaires afin de ne pas bloquer ce PLQ. Une étude spécifique sur la possibilité de connecter et de brancher les parkings souterrains a été effectuée. Il souligne que le nombre de rampes correspond à la nécessité de répondre aux besoins et à la question de la flexibilité. Cela permettra au PLQ d'être rapidement réalisé. Il signale que les rampes sont provisoires et, si cela s'avère nécessaire, elles peuvent être démolies et remplacées. M. Doessegger ajoute que le souhait de la Ville est d'avoir une entrée et une sortie pour tous les usagers du parking, mais souligne que cela dépend de la volonté des propriétaires. Il montre l'emplacement de la salle commune et précise que la parcelle n'appartient pas à la Ville et précise que le bâtiment de rencontre sera très probablement financé par la Ville.

Une commissaire se demande pour quelle raison la démarche de la concertation n'a pas abouti à un accord, notamment avec l'Association des habitants du quartier des Eidguenots, s'il est possible de rajouter un étage et s'il existe un calendrier. M. Kempf dit que M. Pagani a accepté les discussions sur différentes variantes d'urbanisation avec une densité minimale de 1.23. Les discussions ont échoué principalement sur cette question. M. Doessegger rappelle que le dépassement des 30m nécessite des dérogations aux normes et provoque plus d'oppositions. M. Kempf ajoute que si le PLQ est adopté, les premières constructions pourraient voir le jour en 2015.

Un commissaire s'interroge sur des oppositions à l'égard du plan du site. Il demande également si la commission peut avoir une copie du règlement du plan du site. M. Kempf rappelle que les seules remarques concernaient le règlement proposé. L'Association du quartier de Coin-de-terre a par ailleurs demandé à être associée au processus. M. Scattolin ajoute qu'il n'y a pas eu de remise en cause du plan du site. Un autre commissaire demande des précisions par rapport au prix du terrain. Il est répondu que le prix du terrain est de CHF1000 / m² plus la valeur de remplacement.

A la question de savoir quels sont les paysagistes, il est répondu que le Bureau Manzoni Schmidig est intervenu, ainsi que le paysagiste Laurent Essig et l'architecte Jean-Marc Comte dans différentes phases du projet.

Enfin, un commissaire demande quelle est la stratégie de faire un étage de moins d'autant plus que c'est un projet qui prendra du temps à voir le jour. M. Doessegger explique qu'il est plus simple de lever les oppositions quand il n'y a pas de dérogation. M. Kempf ajoute que la distance entre les bâtiments est liée à leur hauteur. Un étage de plus pose des problèmes en ce qui concerne les limites légales relatives au gabarit et à la distance entre les bâtiments.

Demande d'audition

Le président soumet au vote la demande d'audition de Mme Polastri, présidente de l'Association des habitants des Eidguenots qui l'a demandée. Elle est acceptée par 12 oui (2 UDC, 1 R, 1 L, 2 DC, 2 V, 2 S, 2 AGT) et 1 abstention (1 S). L'audition de Mme Rogg du

Forum Saint-Jean est quant à elle acceptée par 12 oui (2 UDC, 1 R, 1 L, 1 DC, 2 V, 3 S, 2 AGT) et 1 abstention (1 DC).

Une commissaire invite également ses collègues à relire les notes de séance de l'Association des promoteurs constructeurs (APCG) sur la question de la densité et de sa nécessité d'avoir une densité suffisante pour des construire des logements économiques.

4. Séance du 12 avril 2011

Audition de Madame Olowine ROGG, coordinatrice du Forum Saint-Jean, nouvellement nommé Association Démocratie Participative, accompagnée de M. Alain Dubois, membre du Groupe de pilotage

Mme Rogg signale que dans un premier temps, c'est en tant que représentante du Forum St-Jean qu'elle participé au projet de PLQ, puis que dans un deuxième temps, elle a été mandatée par le Service d'urbanisme pour accompagner une partie du processus de concertation pour l'étude d'une variante au PLQ. La première phase de la concertation a eu lieu après que l'Association des habitants du quartier des Eidguenots ait saisi le groupe du pilotage du Forum. Elle mentionne le premier forum avec l'Association des habitants, le groupe de pilotage, les représentants de l'administration et de la Ville organisé à l'école des Ouches en présence de M. Pagani. Elle explique que suite à ce forum, M. Pagani a proposé d'étudier la variante au PLQ, qui soulevait des oppositions des habitants du quartier des Eidguenots. Elle signale que la concertation comprenait également des acteurs divers comme un habitant du Groupe de travail Concorde-Ouches, les propriétaires, les associations, les promoteurs, etc. Le rôle du « Forum » était de guider le processus de concertation. Elle rappelle que ce processus n'a pas abouti à un consensus du fait notamment de l'IUS et l'Association des habitants des Eidguenots a quitté le groupe de concertation qui a par la suite fini ses travaux et rendu ses conclusions par rapport aux deux variantes.

Questions des commissaires

A une question d'une commissaire, Mme Rogg estime que question de la densification, qui ne change pas dans la variante, constitue le noeud du problème. Elle signale que la variante était intéressante pour ceux qui ont continué à assister au processus de concertation. Les quartiers de la Concorde et des Ouches étaient intéressés par des aspects comme la pénétrante, la verdure, la mobilité, les circulations, les liens entre écoles et commerces. Le débat sur ces aspects a donc eu lieu sans une partie des acteurs.

Une seconde commissaire se demande s'il serait juste de dire que l'Association des Eidguenots a en quelque sorte été prise dans son propre piège, car la variante qu'elle proposait avait le même IUS que la variante qu'elle contestait. M. Dubois répond que du point de vue des propriétaires des villas, il était difficile d'accepter de voir des hauts bâtiments, mais avec la variante qu'ils ont proposée constituée de petits immeubles, ils se sont rendus compte qu'ils se trouvaient avec des murs devant leur villas. Ainsi, dit-il, aucune des solutions ne leur convenait et ils sont arrivés à la conclusion que ce type d'indice n'était pas compatible avec leurs souhaits. Mme Rogg ajoute qu'il est difficile d'aborder la notion de densité avec des habitants. Elle signale qu'il y avait un refus de comprendre et que les délais étaient aussi très courts. Il faudrait consacrer plus de temps pour expliquer cette dimension en amont du processus.

Audition de Madame Michèle Polastri, présidente de l'Association de quartier des Eidguenots

Mme Polastri souhaite souligner trois points : non opposition de son association à une densification, respect du plan directeur cantonal en matière de densification et, enfin, le fait d'avoir essayé de collaborer avec la Ville de Genève pour élaborer un projet, comme les nombreuses rencontres le prouvent. Elle signale que son quartier est classé dans un secteur intermédiaire, entre les bordures du Rhône et l'avenue d'Aire. Il représente une valeur de détente. La taille du parcellaire nécessite un échelonnement des opérations d'urbanisation. Avec les blocs que le projet de PLQ propose, la pénétrante verte sera coupée.

Elle souligne par ailleurs que la Ville souhaite faire une moyenne entre l'IUS du projet de PLQ sur la partie densifiée et l'IUS du plan du site. Son association a requis un avis de droit pour éviter d'interminables recours en tranchant la question qui divise les parties, à savoir l'indice d'utilisation du sol sur la surface à densifier. Un avis de droit de Me Nicolas Wisard en date du 13 janvier 2010 conclut notamment que « l'IUS de 1.23 prévu pour le PLQ concernant le quartier des Eidguenots ne peut pas être « compensé », aux fins des prescriptions du Plan directeur cantonal, par l'IUS moins élevé prévalant dans le lotissement voisin du Coin-de-Terre, dans le cas où ce lotissement fait l'objet d'un plan de site; de même, aucune autre « compensation » n'est envisageable en tenant compte des autres surfaces adjacentes aux quelques 18 parcelles que le PLQ projeté concernera. »

Mme Polastri donne un aperçu détaillé des différentes rencontres que l'association a eues avec la Ville et le canton. Elle souligne notamment que lors du Forum à l'Ecole des Ouches organisé avec l'aide du « Forum 1203 » (Forum Démocratie Participative), le Service d'urbanisme a monopolisé la parole pendant 1h15 alors que son association a seule respecté les 15 minutes de temps de parole, ce qui fait qu'il n'y a pas eu assez de temps pour un vrai débat. La présentation promise d'un projet alternatif aux « plots » a été escamotée.

Elle indique également que pour pouvoir participer au processus de concertation, son association devait signer un accord selon lequel elle acceptait la densité proposée. Après le refus de son association d'entrer en matière sur ce point, elle a reçu une lettre de M. Pagani les informant que la concertation se poursuivrait sans son association. Elle signale que son association a envoyé l'avis de droit de Me Wisard à M. Mark Muller, conseiller d'Etat, et qu'elle n'a reçu qu'une réponse se limitant à dire qu'il n'était pas d'accord avec cet avis. Elle est indignée de voir que les remarques de son association ne sont prises en considération ni par la Ville ni par le canton. Les habitants de son quartier se sentent punis par la Ville de Genève qui revient avec les « plots », au lieu d'un projet type quartier Jean Treina, et ont le sentiment d'être les victimes collatérales du développement effréné de l'arc lémanique. Un haut magistrat les a traités de « propriétaires égoïstes ». Elle rejette cette accusation et souligne que ce quartier a été fondé par des petits gens - des magasiniers, syndicalistes, douaniers, marchand de fruits... Mme Polastri ne souhaite pas que son quartier soit l'objet de confrontations stériles entre la gauche et la droite.

Questions des commissaires

Un commissaire demande si l'Association a présenté son avis de droit à la Ville. A cette question, Mme Polastri mentionne que son association a respecté la hiérarchie et a présenté l'avis de droit à M. Muller.

Une commissaire mentionne qu'elle comprend les efforts de l'Association pour une densification modérée mais ne comprend pas pourquoi elle reste tellement attachée à la question du gabarit. Mme Polastri rappelle que cela est prévu dans le plan directeur cantonal et que l'Association souhaite une évolution harmonieuse du quartier. Le système en « plots » ne s'intègre pas dans ce qui existe.

Le premier commissaire demande si l'Association du Coin-de-Terre a le même point de vue, ce que Mme Polastri confirme.

Une commissaire croit que le problème de l'interprétation est lié au calcul de l'IUS. Elle rappelle que le projet de PLQ calcule un indice sur l'ensemble des parcelles, y compris celle qui est dans le plan du site, tandis que l'Association le calcule sur la seule partie urbanisée, ce qui donne un indice de 1.23. Elle signale que lorsque cet indice est calculé sur l'ensemble du secteur, il est de 0.76, donc moins de ce que l'Association vise. Le même problème s'est posé dans le cas du Mervelet et elle suggère d'en prendre connaissance afin de faire évoluer les discussions. Selon les documents qui ont été présentés à la commission, l'IUS pour la variante Jean-Treina est tout à fait comparable à celui que l'Association conteste. Elle demande enfin si l'Association a eu des contacts avec des opérateurs qui seraient prêts à partir sur une partie des projets.

Mme Polastri rappelle dit que selon leur avocat, il n'est pas possible de mettre un plan de site dans un PLQ pour faire une moyenne. Elle ajoute que cet avis se réfère au cas du Mervelet. Elle signale que l'Association est prête à accepter le plan s'il est prouvé qu'elle a tort. Enfin, les propriétaires ne sont pas prêts à vendre parce qu'ils ne peuvent pas se reloger avec ce qu'ils peuvent obtenir.

Demande d'audition

le président signale que la famille Masset souhaite être entendue. Cette proposition d'audition est soumise au vote et est acceptée par 6 voix pour (2 UDC, 2 L, 1 R, 1 DC), 2 non (2 PS) et 5 abstentions (2AGT, 3V).

5. Séance du 3 mai 2011

Audition de MM. Bernard et François Masset

M. B. Masset présente la campagne Masset. Il explique que, pour préserver son aspect historique et esthétique, une partie de celle-ci est classée depuis 1959. Il signale qu'en 1987, la famille a vendu la partie ouest du terrain où deux bâtiments ont été construits. Il précise que, trop près de la partie classée, ceux-ci ont été construits en dégradé.

À l'aide des images et des cartes, il montre l'emplacement des futurs bâtiments (H et C) prévus dans le projet des Eidguenots et relève qu'ils auront un impact esthétique désastreux sur la partie classée et les habitations.

Questions des commissaires

A une question d'une commissaire au sujet des remarques formulées lors de l'enquête publique, M. B. Masset rappelle que sa famille a fait valoir ses observations. M. F. Masset montre des images du lieu prises depuis l'autre côté du Rhône et signale qu'un bâtiment de 6 à 7 étages détruirait également l'aspect esthétique du bord du Rhône.

Un commissaire demande si la famille Masset accepterait des bâtiments de 7 à 8 étages semblables à ceux qui existent actuellement (bâtiments en dégradé). Ce à quoi M. B. Masset répond que même des constructions semblables à ceux qui existent déjà, détruiraient la vue.

Une commissaire ne pas comprend pas pourquoi ils acceptent une densification pour le côté droit et non pas pour le côté gauche du périmètre. Elle demande si cela est lié à la question de la proximité avec leurs habitations et si les commissaires peuvent effectuer une visite des lieux pour mieux se rendre compte. M. B. Masset souligne que cela est lié aux impacts sur l'esthétique de la partie classée et à la proximité avec leurs habitations. Il invite les commissaires à effectuer une visite.

Discussion et vote de la commission

Une commissaire socialiste rappelle que ce plan émane du département cantonal des constructions et souligne qu'il respecte les densités usuelles en zones de développement. Elle rappelle que la densité doit être calculée sur l'ensemble du périmètre et souligne que le plan directeur prévoyait la densification de l'ensemble du site. Elle insiste sur le fait qu'il s'agit d'une zone de développement et est convaincue que la Ville doit maintenir la volonté de construire avec une certaine densité. Elle précise que sans cela, il serait impossible de construire des logements d'utilité publique prévus par la loi, y compris du point de vue financier. Elle soutient que les constructions en hauteur permettent de préserver des espaces publics de qualité. Elle rappelle que dans la législature précédente tous les groupes politiques avaient défendu le principe de densification. Le 1.2 semblait même de l'ordre du « politiquement correct ». Elle déclare que le PS donnera donc un préavis positif à ce projet de PLQ.

Un commissaire libéral souligne que pour son groupe, la notion la plus importante est la qualité et non pas la densité. Il rappelle que le Vieux Carouge constitue la commune la plus dense et dit que cela n'a pas d'impact sur sa qualité qui y est également la meilleure. Il précise que ne permettant pas la mise à disposition des services qui vont avec l'habitation, une faible densité n'implique pas une bonne habitation. Par conséquent, dit-il, la densification est plutôt un facteur de qualité de vie. Il rappelle que le périmètre étudié est caractérisé par l'existence d'un plan du site qui conserve une zone villas et par celle d'une zone de

développement sur laquelle il est légitime de construire pour des motifs légitimes de plan financier autant que c'est possible de le faire. Il signale qu'en matière d'aménagement, il existe un autre principe, partagé également par le Département, selon lequel le passage d'une zone de villas en zone de développement ne peut se faire que par une zone de transition. Il dit que dans le cas étudié, les immeubles prévus sont parfaitement inadéquats par rapport à la qualité des parcelles et déclare que le groupe libéral s'opposera à ce projet.

Un commissaire UDC rappelle que son groupe avait refusé l'achat d'une propriété qui fait partie de ce périmètre. Sans cela, les discussions relatives à ce périmètre n'auraient pas eu lieu. Son groupe suivra le groupe libéral et ne votera pas ce projet.

Un commissaire AGT mentionne que son groupe est convaincu qu'il faut aller de l'avant et donner un signal positif à ce projet initié par le canton. Le groupe AGT votera donc ce projet.

Pour le groupe des Verts, il s'agit d'un projet de qualité qui concerne un terrain très proche du centre-ville et basé sur une bonne collaboration avec les promoteurs privés. Les Verts sont favorables à une densification en ville et soutiennent fermement ce PLQ.

Une commissaire mentionne encore que le groupe DC est d'accord avec l'analyse de la commissaire socialiste. Le compromis sur la densité est parfaitement acceptable et son groupe votera donc ce projet de PLQ.

Mise au vote, la proposition 864 est acceptée par 10 oui (1 R, 1 DC, 3 V, 3 S et 2 AGT), contre 4 non (2 L, 2 UDC).

PR-864

PROJET D'ARRÊTÉ

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 des constructions et des technologies de l'information;
- vu les nouvelles dispositions de la loi pour la construction de logement d'utilité publique du 24 mai 2007;

sur proposition du Conseil administratif,

Arrêté :

Article unique. - Donne un préavis favorable au projet de plan localisé de quartier N° 29790-278, qui prévoit la construction de huit immeubles et d'une salle commune ainsi que la préservation de l'ensemble des villas du Coin-de-Terre, situé au chemin des Eidguenots et au chemin du Nant-Cayla, feuille 43 du cadastre de la ville de Genève.