

Rapport de la commission de l'aménagement et de l'environnement chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 25 juillet 2018 sur demande du Département du territoire (DT) en vue de l'adoption du projet de plan localisé de quartier (PLQ) N°30 117-275 à l'angle de la route de Malagnou et du chemin du Velours.

Rapport de M. Nicolas Ramseier.

Cette proposition a été renvoyée à la commission de l'aménagement et de l'environnement le 11 septembre 2018. Elle a été traitée, sous la présidence de M^{me} Brigitte Studer, le 18 septembre 2018. Les notes de séance ont été prises par M. Christophe Vuilleumier que le rapporteur remercie pour la qualité de ses notes.

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 du territoire;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article unique. – d'approuver le plan localisé de quartier N° 30 117-275.

Séance du 18 septembre 2018

Audition de M^{me} Anne Vuichard, cheffe de service à la Direction du développement urbain rive gauche, de M. Olivier Sonderegger, architecte-urbaniste à la Direction du développement urbain rive gauche, et de M. Gilles Doesseger, adjoint de direction au Service d'urbanisme

M^{me} Vuichard déclare que ce projet a été initié pour donner suite à une demande préalable. Elle rappelle qu'il s'agit d'une zone de développement et qu'un PLQ est donc nécessaire.

M. Sonderegger déclare que ce PLQ se situe le long de la route de Malagnou, en limite du territoire de la commune de Chêne-Bougeries. Le projet est en zone de développement 3, dans un périmètre déjà fortement urbanisé.

Il explique que le secteur est constitué de cinq parcelles appartenant à la Caisse de prévoyance de l'Etat de Genève (CPEG), et d'une parcelle en mains privées. Ces parcelles sont occupées par deux villas, notamment une villa louée à la mission du Bangladesh. Le reste du périmètre est constitué d'anciens terrains de sport en friche. Un puits de captage est également présent, définissant un secteur inconstructible.

Il explique que le projet propose un bâtiment en L et un bâtiment plus ponctuel sur le chemin du Velours. Le bâtiment en L comporte différents gabarits allant de R+6 à R+9, marquant le début de la ville. Il précise que des traversées piétonnes sont envisagées. Le bâtiment plus ponctuel pourra être réalisé lorsque le propriétaire souhaitera développer sa parcelle. Ce bâtiment en L abritera 500 m² dédiés à des activités sans nuisance, en rez-de-chaussée.

Il est question de 16 848 m² de surface de plancher pour 163 appartements plus 500 m² d'activités. L'indice d'utilisation du sol est de 1,8 et l'indice de densité de 2,46. Il signale que plus de 60% des logements seront attribués à des logements d'utilité publique (LUP).

Questions-réponses

Un commissaire demande si placer ce bâtiment en L plus en arrière ne permettrait pas de restreindre le bruit, ainsi que des problèmes éventuels dus à la lumière pour les appartements se trouvant dans les angles.

M. Sonderegger répond que le projet a l'obligation de développer des mesures et des solutions pour répondre à l'ordonnance fédérale contre le bruit. Il explique ensuite qu'un projet comme celui-ci, dans la disposition qui est proposée, permet d'assainir son arrière et il précise qu'il est dès lors nécessaire de développer des mesures typologiques et architecturales pour diminuer les nuisances sur la face exposée. Concernant la lumière, M. Sonderegger répond que cette remarque a déjà été formulée par la commission cantonale et il mentionne que l'architecte a trouvé des solutions pour les appartements d'angle, en proposant notamment des logements de six ou sept pièces pour diminuer cet aspect.

Un commissaire indique trouver le dossier complet et compréhensible. De plus, il indique qu'un projet récent n'a prévu aucun arbre sur le chemin Rieu, entraînant une rupture visuelle. Il demande donc si ce projet propose une arborisation.

M. Sonderegger déclare que le projet propose en effet la création d'une frondaison d'arbres, la seule contrainte étant de laisser un accès au puits de captage

pour les camions. Il précise en outre que le PLQ prévoit des compensations pour les arbres abattus. Il signale aussi que le PLQ mentionne l'intention de planter la route de Malagnou, même si cela n'a aucun impact sur le bruit.

Un commissaire déclare que certains quartiers proposent une qualité architecturale supérieure à d'autres, comme les Charmilles ou la Servette. Il se demande si la Ville ne devrait pas plus investir dans les quartiers qui ne proposent pas d'arborisation et d'appartements de meilleure qualité.

M. Doessegger ne sait pas comment il est possible de se déterminer sur la qualité des logements au niveau des PLQ.

Le commissaire déclare qu'il est possible de se baser sur l'existant.

M^{me} Vuichard mentionne que le Canton traite tous les quartiers de la même façon. Cela étant, elle explique que l'espace public est pris largement en compte de nos jours, ce qui n'était peut-être pas le cas jadis. Elle rappelle en outre que des quartiers comme la Servette ne permettent pas autant de souplesse faute d'espaces.

M. Doessegger mentionne qu'il n'y a en outre qu'un seul propriétaire qui a un mandataire dans le PLQ proposé à présent.

Un commissaire évoque le second bâtiment en mentionnant que rien n'est donc prévu pour le moment.

M. Sonderegger explique que c'est au propriétaire de développer sa parcelle. Il pense en l'occurrence que ce propriétaire est content de la valeur de rendement de son bien et ne veut pas être ennuyé.

Le commissaire demande si le Canton veut acheter sa parcelle.

M. Sonderegger répond par la négative en déclarant que le propriétaire a tout intérêt à réaliser lui-même un projet.

M^{me} Vuichard mentionne qu'il y a souvent un effet boule de neige lorsqu'un périmètre se développe.

Un commissaire remarque qu'il y aura 151 places en sous-sol et se demande quels seront la compensation en surface et le nombre de places de voitures supprimées. Il se demande aussi s'il n'est pas possible d'augmenter le nombre de places de vélos.

M. Doessegger répond qu'il y a une création de logements et qu'il n'y a donc pas de compensation.

Un commissaire demande s'il n'est pas possible d'augmenter le nombre de places de vélos.

M^{me} Vuichard répond que le projet se tient au règlement et aux ratios fixés par la Direction générale des transports (DGT).

Une commissaire évoque ensuite la toiture et elle se demande si les panneaux photovoltaïques et thermiques plus une végétalisation ne constituent pas beaucoup d'éléments.

M. Sonderegger répond qu'il y a une question de coût et de fonctionnalité à l'égard du concept architectural et il mentionne que ces principes sont des propositions offertes au mandataire qui devra faire des choix.

Un commissaire évoque ensuite le puits de captage et demande ce qu'il en est.

M. Doessegger répond que c'est de l'eau qui est pompée pour la consommation. Il ajoute que le secteur n'est donc pas constructible et est interdit à la circulation moteur. Mais il mentionne qu'il est possible de traverser le secteur à pied, raison pour laquelle toutes les mesures possibles seront prises pour empêcher strictement tous véhicules de passer. Il rappelle que les SIG sont très attentifs.

Un commissaire se demande si la réflexion a porté sur l'insertion sociale des futurs habitants qui viendront s'établir et si un espace de vie est envisagé. Il rappelle que ce sont des cités-dortoirs qui sont en train de se construire à Genève.

M. Doessegger répond qu'il y a tout de même quelques commerces dans le PLQ de la Florence, à proximité. Il ajoute que les écoles et les crèches sont suffisantes dans le secteur. Cela étant, il ne sait pas comment créer du commerce avec le prix du mètre carré.

Un commissaire demande à quel moment le maître d'ouvrage sera connu.

M. Sonderegger répond que les parcelles de l'Etat ont été cédées à la CPEG qui réalisera les logements. Il ajoute que c'est donc la CPEG qui sera maître d'ouvrage et qui sera bénéficiaire des loyers.

Un commissaire demande ce qu'il en est du second bâtiment.

M. Sonderegger répond que ce pourra être un promoteur ou le Canton ou encore la Ville de Genève.

Un commissaire demande si l'indice de densité de 2,46 est fort, et la moyenne dans ce domaine, s'inquiétant d'une forte corrélation négative entre la densité et la qualité de vie.

M^{me} Vuichard répond que l'indice de densité dans une zone telle que celle-ci est généralement de 1,8.

M. Sonderegger ajoute que de nombreux éléments entrent en compte et que la densité n'est pas le seul facteur.

Un commissaire signale qu'il a fallu plus de dix ans pour obtenir un terrain multisports dans son quartier et se demande s'il serait possible de songer en amont à des aménagements pour les petits.

M. Sonderegger répond que la réalisation de ces espaces appartient au constructeur et dépend des demandes que ce dernier reçoit. Il ajoute qu'un terrain multisports existe à Chêne. Il signale encore que les jeunes de ce quartier vont jouer au foot et au basket dans le préau du cycle de la Florence.

Le commissaire remarque qu'il ne parle pas d'une salle de gym mais d'un terrain ouvert.

M. Doessegger précise que la faisabilité de ces terrains est difficile dans des projets privés. Il rappelle qu'il n'est pas question de terrains publics dans ce projet.

Un commissaire rappelle qu'il est toujours nécessaire de recapitaliser la CPEG qui veut faire en l'occurrence 65% de LUP. Il se demande si cette logique n'est pas curieuse.

M. Sonderegger répond que les statuts de la CPEG n'ont pas pour objectif de créer de la PPE.

M. Doessegger rappelle que les LUP ne sont pas forcément des habitations bon marché (HBM). Il ajoute que le Canton ou la Ville ne peut guère intervenir à cet égard si les règles sont respectées.

Discussion et vote

La présidente demande si la commission souhaite voter lors de cette séance, les commissaires donnent leur accord.

Un commissaire déclare qu'il est regrettable de perdre trois étages pour créer un symbole de porte.

La présidente mentionne qu'il est possible de faire une recommandation.

Un commissaire propose une recommandation pour augmenter le nombre de places de vélos.

Une commissaire propose de poser la question sur les ratios de vélos par e-mail mais de voter le projet aujourd'hui. Elle ajoute que sa collègue pourra toujours intervenir en séance plénière.

La présidente propose alors la recommandation visant à «construire le bâtiment en L sur le même niveau».

Un commissaire déclare que des études ont été menées par la CPEG sous l'angle financier et sous l'angle des nuisances sonores. Il se demande si la commission ne joue pas à l'apprenti sorcier.

La présidente passe au vote de la recommandation «construire le bâtiment en L sur le même niveau R+9», qui est acceptée par 6 oui (2 MCG, 1 Ve, 3 S) contre 5 non (1 UDC, 2 LR, 1 DC, 1 EàG) et 1 abstention (S).

La présidente passe au vote de cette proposition, qui est acceptée par 7 oui (1 DC, 1 Ve, 4 S, 1 EàG) contre 2 non (1 UDC, 1 LR) et 3 abstentions (2 MCG, 1 LR).

La présidente passe ensuite au vote de la PR-1311 avec la recommandation, qui est acceptée par 9 oui (1 DC, 4 S, 1 Ve, 2 MCG, 1 EàG) et 3 abstentions (1 UDC, 2 LR).

PROJET DE RECOMMANDATION

Construire le bâtiment en L sur le même niveau R+9.