Ville de Genève
Conseil municipal

PR-1088 A

17 octobre 2014

Rapport de la commission de l'aménagement et de l'environnement chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 30 juillet 2014, sur demande du Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE), en vue de l'approbation du projet de plan localisé de quartier (PLQ) N° 29 817-204, qui prévoit la construction d'un bâtiment de logements sur deux parcelles situées au nord-ouest par la promenade des Crêts, et au sud-ouest de l'avenue Trembley, feuille 62 du cadastre de la ville de Genève.

Rapport de Mme Maria Vittoria Romano.

La proposition a été renvoyée à la commission de l'aménagement et de l'environnement par le Conseil municipal lors de la séance du 16 septembre 2014. Sous les présidences de Mmes Marie Barbey et Patricia Richard, la commission s'est réunie le 30 septembre et le 14 octobre 2014. Les notes de séance ont été prises par MM. Jorge Gajardo Muñoz et Christophe Vuilleumier, que la rapporteuse remercie pour l'excellente qualité de leur travail.

Séance du 30 septembre 2014

Audition de Mme Catherine Eymin, architecte au Service municipal d'urbanisme, et de M. Vincent Scattolin, chef de service à l'Office cantonal d'urbanisme (Département cantonal de l'aménagement, du logement et de l'énergie – DALE)

M. Scattolin rappelle que le plan localisé de quartier (PLQ) 29 817 fait suite à un concours organisé par la Fondation Terra et Casa en vue de construire un immeuble de logements en forme de L. La modification du statut de la parcelle, passant de la zone villas à la zone de développement 3, a été votée par le Grand Conseil en décembre 2013. La commission de l'aménagement et de l'environnement (CAE) a été saisie précédemment de cet objet en 2008.

M. Scattolin fait observer que la Direction générale de la nature et du paysage a fait indiquer dans le PLQ que le projet s'inscrit dans une structure paysagère à préserver, c'est pourquoi il est prévu de renforcer la haie déjà existante le long de l'avenue Trembley. Le projet offre une densité supérieure dans le cadre de l'indice de densité modérée (0,8 à 1), conformément à la planification cantonale 2030.

Le secteur est bien desservi par les transports en commun. Le futur bâtiment aura neuf niveaux reposant sur deux rez, le premier épousant la pente naturelle du site. Sur une surface de 10 340 m^2, une centaine d'appartements sont prévus, dont

15% de logements d'utilité publique (LUP), 15% de logements en régime d'habitation mixte (HM), et 70% de logements libres ou en propriété par étage (PPE). Au sous-sol, on trouvera 113 places de parc automobile, dont 103 pour les habitants, et 103 places pour vélos. Au sujet du gabarit du futur immeuble, M. Scattolin confirme que, à 30 m de hauteur, il dépasse le maximum de 27 m admis par la loi sur les constructions et les installations diverses (LCI), mais le PLQ admet des dérogations si les distances avec les propriétés attenantes sont respectées, ce qui est le cas ici; enfin, les observants souhaitaient que la convention avec la Ville de Genève réglant la liaison piétonne entre la promenade des Crêts et la future servitude de passage à inscrire dans la registre foncier soit jointe au PLQ.

A proximité du futur immeuble, la villa Boccard a fait l'objet d'une mesure de classement en mai 2012; son environnement immédiat est lui-même frappé d'une mesure de protection. Ce bâtiment restera dévolu au logement. Le futur immeuble devra avoir le moins d'impact possible sur le bâtiment classé.

M. Scattolin fait observer que le processus de mise au point de ce PLQ a été relativement long, en raison d'un grand nombre d'acteurs cantonaux qui devaient donner leur préavis. Le PLQ est bel bien conforme au plan directeur cantonal et au plan directeur communal, ainsi qu'à la loi de déclassement 10910; le classement de la villa a été contesté car sinon l'immeuble aurait pu prendre plus de place et être moins haut, mais il a été confirmé par le Canton, qui a également confié son affectation au logement.

Mme Eymin présente la liaison piétonne mentionnée ci-dessus, située entre la promenade des Crêts et la parcelle N° 2264, qui fait l'objet d'une convention mais qui ne sera pas inscrite au Registre foncier. La convention avec le Canton est jointe en annexe à la PR-1088. Mme Eymin explique que cette liaison souhaitée par la Ville servira uniquement au transit piétonnier diurne, et que son entretien sera entièrement à la charge des propriétaires de la parcelle. Mme Eymin rappelle également que le débat au Conseil municipal au sujet de la modification de zone avait permis d'élargir la réflexion sur les parcelles N°s 4915 à 4922 et d'initier un PLQ sur les sites de villas situés à proximité. Le Conseil municipal a voté une résolution à ce sujet le 20 novembre 2013, et maintenant une enquête technique sur ce nouveau PLQ est sur le point de démarrer.

Une commissaire souhaiterait connaître la proportion des loyers libres et des PPE dans le projet immobilier de mise en œuvre du PLQ. M. Scattolin répond qu'il ignore cette donnée.

Un commissaire demande s'il y a un rapport en termes de droit à bâtir entre le PLQ 29 817 et celui qui est en préparation. Mme Eymin répond que les deux PLQ sont totalement indépendants l'un de l'autre. Le même commissaire demande si les dérogations à la LCI ouvrent la voie à des recours. M. Scattolin confirme que des oppositions et des recours sont possibles contre le PLQ, puis aussi contre

l'autorisation de construire ultérieure. Il est toutefois d'avis que les dérogations accordées reposent sur des bases juridiques solides.

Une commissaire demande si la Commission de la biodiversité s'est prononcée au sujet de la conformité du PLQ par rapport à la loi sur la forêt. M. Scattolin et Mme Eymin confirment qu'il y a bien un petit triangle de forêt sur le site de l'établissement médico-social tout proche. Toutefois, aucune construction n'est prévue à cet endroit.

Une commissaire demande de combien de pièces se composent les logements prévus. M. Scattolin répond que l'Office du logement, qui veille au plan financier, veille à une proportion de 60% de logements de quatre pièces ou moins avec des locaux communs aux rez-de-chaussée.

Séance du 14 octobre 2014

Audition de M. Rémy Pagani, conseiller adminstratif chargé du département des constructions et de l'aménagement, et de Mme Marie Fauconnet Falotti, responsable de l'unité opérations foncières du département

Mme Fauconnet Falotti informe qu'il aura un amendement à la proposition PR-1088. Elle explique que, lors de l'examen du plan localisé de quartier (PLQ), il s'est avéré nécessaire de fixer une servitude. Elle rappelle que de nombreuses contraintes ont pesé sur ce PLQ, et elle mentionne qu'il a été souhaité de pousser au maximum le bâtiment vers la limite parcellaire. Elle précise qu'une servitude de distance et vue droite doit dès lors être octroyée à Terra et Casa (cette servitude implique une partie du terrain inconstructible puisque des fenêtres sont permises en vue droite) mais au même temps la Ville va profiter d'une servitude de passage à pied (accessible au public).

La Ville et Terra et Casa ont mandaté un architecte afin d'évaluer la valeur d'usage de cette servitude. Elle précise que c'est M. Necker qui a chiffré la valeur du mètre carré, à hauteur de 570 francs le mètre carré, et elle mentionne qu'il aboutit au final à une somme de 750 000 francs (payés en une fois à la Ville) qui est le montant proposé pour la contrepartie de l'octroi de cette servitude de distance et vue. Elle observe que Terra et Casa a admis ce montant le jour même, raison pour laquelle un amendement est proposé. Pour rappel, la Ville n'est pas propriétaire des parcelles mais les porteurs de projet sont demandeurs d'une servitude sur la ville de Genève.

Une commissaire remarque que le projet de PLQ envisage un bâtiment de 95 appartements avec très peu d'appartements LUP, la majorité étant des PPE. Elle se demande s'il est possible de modifier ce pourcentage. M. Pagani rappelle que la loi prévoit 30% de LUP et il déclare que ce principe est appliqué également dans ce projet. Il rappelle que les projets de la Ville ont en principe toujours

50% de loyers sociaux. La commissaire observe que ce n'est pas le cas dans cet exemple. Elle observe que les informations diffèrent entre les pages 2 et 4 de la proposition. M. Pagani promet une réponse par écrit à cette question[1] mais rappelle que cette fondation a pour vocation de mettre des logements à disposition des fonctionnaires internationaux, notamment de gouvernements ayant peu de moyens.

Prises de position et votes

La présidente mentionne que la commission doit impérativement voter cet objet aujourd'hui vu qu'il y a un délai légal à respecter.

L'Union démocratique du centre déclare être prête à voter. Elle rappelle toutefois que la question portant sur la ventilation des types de logements n'a pas encore obtenu de réponse.

Le Parti libéral-radical estime que le magistrat devrait connaître la réponse à la question qui lui a été posée. Cela étant, il se demande si les commissaires souhaitent bloquer le projet de construction de logements pour cette question de clé de répartition.

Le Parti socialiste déclare qu'il s'agit de logements pour des internationaux qui n'ont que peu de moyens.

Le groupe Ensemble à gauche observe que le dernier procès verbal indique en effet qu'une partie des logements est prévue en logements sociaux. Elle ajoute qu'il ne s'agit pas d'une raison pour refuser ce projet.

La présidente demande qui est prêt à voter dès à présent. Le vote immédiat est accepté par 11 oui (3 S, 1 EàG, 2 LR, 1 DC, 1 MCG, 2 Ve, 1 UDC) et 2 abstentions (UDC, EàG).

Le Mouvement citoyens genevois déclare que son groupe est en faveur de cette proposition. Le Parti socialiste déclare que son groupe suit la position du Mouvement citoyens genevois. Idem pour les Verts mais ils aimeraient que la

---

[1] «Concernant le PLQ cité en titre et la répartition des types de logement, il est mentionné dans la proposition PR-1088 la réalisation de 95 logements dont 15% de logements d'utilité publique, 15% de logements d'habitation mixte (HM) et 70% restant affecté à des logements à loyer libre ou en propriété par étage. Ceci est conforme à la base légale fixée par l'article 4A de la loi générale sur les zones de développement (LGZD).

Le représentant de la Fondation Terra et Casa que nous avons contacté ce jour nous confirme que la fondation:

– n'a pas pour objectif de réaliser l'entier des 70% en PPE;
– a pour vocation de louer des logements aux personnels des OI, donc de conserver une part importante des 70% en location;

et que:

– le Conseil de Fondation n'a pas encore arrêté de proportion concernant la part de PPE dans ces 70%;
– cette proportion sera déterminée au moment la délivrance de l'autorisation de construire afin d'équilibrer le plan financier, étant donné que le projet a démarré en 2007.» (Courriel du 15 octobre 2014.)

rédaction des projets soit plus précise. Ensemble à gauche est en faveur de ce projet. Un commissaire de l'Union démocratique du centre s'abstiendra car il pense qu'il est nécessaire d'avoir l'entier du projet. Il ajoute qu'il votera en faveur de ce projet en séance plénière. Ensemble à gauche trouve regrettable que l'administration n'ait pas relevé cette différence entre les pages 2 et 4. Le Parti démocrate-chrétien et le Parti libéral-radical sont en faveur du projet.

La présidente passe au vote de la proposition PR-1088, qui est acceptée par 11 oui (3 S, 2 EàG, 2 LR, 1 DC, 2 Ve, 1 UDC) et 1 abstention (UDC).

La présidente passe au vote de la deuxième délibération (projet de délibération II nouveau), qui est acceptée par 11 oui (3 S, 2 EàG, 2 LR, 1 DC, 2 Ve, 1 UDC) et 1 abstention (UDC).

PROJET DE DÉLIBÉRATION I

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 de l'aménagement, du logement et de l'énergie;

vu les dispositions de la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article unique. – De donner un préavis favorable au projet de plan localisé de quartier N° 29 817-204, qui prévoit la construction d'un bâtiment de logements sur deux parcelles situées au nord-ouest de la promenade des Crêts, et au sud-ouest de l'avenue Trembley, feuille 62 du cadastre de la ville de Genève.

PROJET DE DÉLIBÉRATION II NOUVEAU

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'accord intervenu entre le Conseil administratif et la Fondation Terra et Casa en vue de la constitution d'une servitude de distance et vue droite grevant la parcelle N° 1750 de Genève, Petit-Saconnex, propriété privée de la Ville de Genève, sise promenade des Crêts, en faveur des parcelles N°s 2060 et 2061, mêmes commune et section, sises avenue Trembley 6A, propriété de la Fondation Terra et Casa, moyennant une contrepartie financière de 750 000 francs;

vu le plan de servitude de distance et vue droite établi par HCC, ingénieurs géomètres officiels, daté du 20 août 2014;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à constituer une servitude de distance et vue droite grevant la parcelle N° 1750 de Genève, Petit-Saconnex, propriété privée de la Ville de Genève, sise promenade des Crêts, en faveur des parcelles N°s 2060 et 2061, mêmes commune et section, sises avenue Trembley 6A, propriété de la Fondation Terra et Casa, moyennant une contrepartie financière de 750 000 francs.

Art. 2. – Le Conseil administratif est chargé de signer tous les actes authentiques relatifs à cette opération.

Art. 3. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à constituer, modifier, radier, épurer toutes servitudes à charge et au profit des parcelles susmentionnées en vue de la réalisation du projet de construction.

Annexes à consulter sur le site internet:

- projet de plan localisé de quartier N° 29 817-204 (annexe de la PR-1088)
- accord entre la Fondation Terra et Casa et la Ville de Genève du 13 mai 2014 (annexe de la PR-1088)
- rapport d'expertise immobilière (02 septembre 2014) de M. Théodore Necker
- deux présentations Powerpoint