

Rapport de la commission de l'aménagement et de l'environnement chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 16 mars 2016, sur demande du Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie, en vue de l'approbation du projet d'abrogation partielle du plan localisé de quartier (PLQ) 29218, situé à la rue de Saint-Jean, feuilles cadastrales 35, 37, 38, 39, section Genève Petit-Saconnex.

Rapport de M^{me} Patricia Richard.

La proposition a été renvoyée à la commission de l'aménagement et de l'environnement par le Conseil municipal lors de la séance plénière du 26 avril 2016. Elle a été traitée les 3, 10 et 17 mai 2016, sous la présidence de M^{me} Sandrine Burger. Les notes de séance ont été prises par M. Christophe Vuilleumier que la rapporteuse remercie vivement pour la qualité de ses notes.

Séance du 3 mai 2016

Audition de M^{me} Ariane Poussière, architecte-urbaniste à la Direction du développement urbain rive droite du Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie, et de M. Xavier de Rivaz, adjoint de direction au Service d'urbanisme

Une demande de renseignements en 2013 a entraîné cette demande d'abrogation justifiée, mais qui ne correspond pas au PLQ actuel en force depuis 2002, qui comprend la couverture des voies CFF et qui est complètement réalisé.

Elle prévoit de construire plus de logements, environ 26, un rez-de-chaussée commercial +4 et un attique, avec 36 places voitures et 45 places vélos. Deux tiers des logements seront destinés à la location. L'Office de l'urbanisme a rendu un préavis favorable.

Les bâtiments A, B, C et D ont été réalisés entre 2006 et 2008, les bâtiments E et F sont plus anciens et appartiennent à la Ville de Genève.

Ce projet a été présenté aux habitants le 2 décembre 2015. Il a entraîné seulement trois observations: une concerne la longueur du bâtiment (100 m) mais il n'y a pas d'alternative à cause des voies CFF, la deuxième concerne le verdissement annoncé de la couverture des voies qui n'impacte en rien ce projet et la troisième émane d'un privé qui a peur que la barre d'immeuble soit trop importante et qu'une dépollution du site entraîne une hausse des loyers.

Le bâtiment E avait été acquis par la Ville parce que le Conseil municipal avait estimé qu'il serait intéressant de développer ce quartier au-delà du PLQ actuel.

Questions-réponses

Une transformation était prévue pour le bâtiment F, et l'abrogation du PLQ ouvre toutes les possibilités.

C'est le propriétaire du garage et du terrain existant qui a déposé ce projet. Son activité étant en constant développement, il se retrouve à l'étroit sur sa parcelle et souhaite se déplacer dans une zone industrielle. Ce projet lui permettra de financer son déménagement (bâtiment G sur le plan).

Le rez-de-chaussée commercial serait loué par le géant orange. La parcelle n'étant pas grande, il est difficile d'y mettre de l'artisanat, le propriétaire étant lui-même à l'étroit, ce qui motive ce projet.

Pour le moment il n'est rien prévu pour les bâtiments E et F, mais l'abrogation du PLQ permettrait de détruire ces bâtiments. Il n'y a aucune mesure de protection patrimoniale sur ces bâtiments; si le PLQ est abrogé, ils retombent dans le statut de zone 3.

Le projet de structure destiné à des jeunes en difficulté est compatible avec cette demande.

Les bâtiments E et F appartiennent à la Ville, mais personne ne sait exactement ce qu'il y a dedans, la présidente va donc faire une demande au service.

Il n'y a aucun projet: pourquoi?

L'abrogation du PLQ permettrait donc de construire un bâtiment, mais il n'y a aucun projet pour le moment.

La seule activité artisanale est celle du garage, qui souhaite déménager. L'article 10 du plan d'utilisation du sol (PUS) sera en vigueur après l'abrogation; il prévoit la restitution de la moitié de la surface actuelle en zone artisanale, ce qui est possible. La pression sur les loyers ne permet pas à l'artisanat de rester au centre-ville, cela n'est pas viable.

L'abrogation du PLQ permettra de réaménager les parcelles et de réaliser la structure pour jeunes en difficulté, nous répète M. de Rivaz.

Pourquoi donc le Conseil administratif ne profite-t-il pas de cette demande d'abrogation pour nous proposer un projet sur la zone du bâtiment F? Devrions-nous attendre encore quinze ans? M. de Rivaz nous redit que, sans cette abrogation, la Ville ne peut rien entreprendre, c'est dans l'ordre naturel des choses. Tout d'abord l'abrogation, puis les propositions; si nous ne votons pas cette abrogation, nous n'avons aucune chance de voir des propositions du Conseil administratif.

De plus, nous n'avons pas voté de crédit d'étude, qui nous coûterait au bas mot 700 000 francs; actuellement, de gros projets sont déjà en cours.

Discussion

Un commissaire du Parti socialiste suggère aux membres de la commission de relire le règlement des PUS, qui ne protège pas les zones industrielles, ni artisanales. La seule obligation est de créer du logement. Il faudrait demander au Conseil administratif de faire la différence entre activité commerciale et artisanale. Est-il question de petits commerces ou de centres commerciaux?

Selon un commissaire de l'Union démocratique du centre, les PUS ne servent à rien. Il est question de maintenir des activités artisanales. De plus, le PUS ne concerne que le centre-ville et Saint-Jean n'en fait pas partie. Il faudrait revoir les PUS en leur donnant en caractère obligatoire pour sauver l'artisanat. Il refusera cette proposition afin de déclencher un débat sur la politique des surfaces artisanales.

Un commissaire du Parti libéral-radical remarque que la meilleure manière de protéger le commerce est de le libéraliser, plutôt que de le geler.

Une autre commissaire du Parti libéral-radical remarque que le garage victime de son succès a besoin de ce projet pour financer son déménagement.

La présidente confirme qu'un PLQ est supérieur au PUS. De plus elle va demander au département de M. Pagani les réponses aux questions suivantes.

Qui est le propriétaire du bâtiment F?

Des projets sont-ils annoncés pour les bâtiments E et F?

Quelle sera la nature de l'activité commerciale du bâtiment F?

Un commissaire d'Ensemble à gauche remarque que seule l'abrogation du PLQ permettra la réalisation de la proposition PR-1096. La commission n'a pas grand-chose à dire sur le projet du propriétaire de la parcelle G, mais cette abrogation permettra d'inciter le Conseil administratif à aller de l'avant sur la proposition PR-1096.

Séance du 10 mai 2016

Les réponses n'étant parvenues qu'à 15 h 30 aux commissaires, nous remettons la discussion à la séance du 17 mai.

Séance du 17 mai 2016

Le commissaire de l'Union démocratique du centre se déclare ennuyé par le délai du rapport, car il aurait aimé avoir encore plus d'information sur la disparition des zones industrielles; il votera donc non à cette proposition.

Le Parti libéral-radical, lui, acceptera avec enthousiasme cette proposition, car il s’agit précisément d’un artisan qui souhaite déplacer son activité et l’agrandir. Avec cette abrogation, il va lui-même construire sur sa propre parcelle, et le bénéficiaire lui servira à payer son déménagement et son agrandissement. De plus, selon l’activité artisanale, les voisins sont de plus en plus enclins à ne pas vouloir d’artisan dans les parages, afin d’éviter les nuisances sonores.

Pour les mêmes raisons que le Parti libéral-radical, le Parti démocrate-chrétien votera ce projet en souhaitant que le Conseil administratif nous propose rapidement un projet sur les deux parcelles appartenant à la Ville.

Les Verts voteront également ce projet qui satisfera tout le monde.

Pour Ensemble à gauche, il est très important que, suite à ce vote, la Ville avance sur le projet pour les jeunes en difficulté prévu sur la parcelle d’à côté.

Le Parti socialiste acceptera ce projet, mais demande à ce que le Conseil administratif s’assure du pourcentage de logements sociaux.

Le Mouvement citoyens genevois acceptera avec tristesse ce projet.

Cette proposition d’abrogation est acceptée par 12 oui (1 Ve, 2 DC, 3 LR, 2 MCG, 1 EàG et 3 S) contre 1 non (UDC), et 1 abstention (EàG).

Note de la rapporteuse: il serait bien que les commissaires écoutent les questions de leurs collègues et évitent de poser trois ou quatre fois la même question qui entraîne la même réponse; de plus, les réponses que nous ont envoyées les services de M. Pagani étaient déjà dans le procès-verbal, réponses qui nous ont fait reporter le vote de deux semaines.

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

décide:

Article premier. – Approuve le projet d’abrogation partielle du PLQ 29218, situé à la rue de Saint-Jean, feuilles cadastrales 35, 37, 38, 39, section Genève Petit-Sacconnex.

Art. 2. – Charge le Conseil administratif de faire inscrire les servitudes d’usage public gratuites en faveur de la Ville de Genève prévue initialement par le PLQ.

Art. 3. – Charge le Conseil administratif de faire respecter l’engagement du requérant de réaliser 66% de logements destinés à la location.

Annexes à consulter sur internet:

- présentation PowerPoint PLQ Plan N° 29218A-167
- projet d’abrogation du plan localisé de quartier 29218
- réponse au projet d’abrogation