

Rapport de commission de l'aménagement et de l'environnement chargée d'examiner le projet d'arrêté du 9 juin 2010 de M^{mes} Salika Wenger, Maria Pérez, Maria Casares, Charlotte Meierhofer, MM. Christian Zaugg et Pierre Rumo: «Plan localisé d'utilisation du sol appliqué au quartier des Délices».

Rapport de M^{me} Maria Vittoria Romano.

Ce projet d'arrêté a été renvoyé par le Conseil municipal à la commission de l'aménagement et de l'environnement (CAE) lors de la séance plénière du 8 juin 2011. Sous la présidence de M^{me} Fehlmann-Rielle, la commission s'est réunie le 28 février, le 24 avril et le 22 mai 2012. Les notes de séances ont été prises avec précision par M. Christophe Vuilleumier, qu'il en soit remercié.

Rappel du projet d'arrêté PA-109

LE CONSEIL MUNICIPAL,

sur proposition de six de ses membres,

vu l'article 15 A de la loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités du 9 mars 1929, et tout particulièrement les articles 15 B et 15 C;

vu le règlement relatif aux plans d'utilisation du sol de la Ville de Genève, tout particulièrement son article premier, qui a pour but de favoriser la qualité de vie en ville, et ses articles 12 et 13 relatifs aux espaces verts ou de détente;

attendu la très forte densité à l'intérieur des quartiers traditionnels (notamment les Pâquis, les Eaux-Vives, Plainpalais, la Jonction, la Servette, Saint-Jean), qui fait que les espaces verts et de détente sont très modestes;

attendu que la ville de Genève fait l'objet, en plus, d'une forte augmentation de densification découlant de la surélévation des immeubles, alors que la densité des communes périphériques est nettement inférieure;

attendu que, au vu de cette situation, il n'est pas acceptable que l'on construise dans des cours entre les immeubles et dans chaque espace non bâti, alors qu'il est important de maintenir la qualité de vie de nos quartiers par des espaces verts ou de détente au sens du règlement relatif aux plans d'utilisation du sol de la Ville de Genève;

attendu que le projet de l'immeuble envisagé entre les alignements de l'îlot formé par la rue des Délices, la rue Madame-De-Staël, la rue de l'Encyclopédie et la rue Samuel-Constant n'est pas acceptable;

attendu qu'un plan localisé d'utilisation du sol se justifie dans le quartier des Délices pour préserver les espaces entre les immeubles, tout particulièrement pour les enfants,

arrête:

Article unique. – Le plan localisé d'utilisation du sol¹ ci-après appliqué au quartier des Délices est approuvé.

Plan localisé d'utilisation du sol appliqué au quartier des Délices

Art. 1. – Le périmètre du plan

Le périmètre du plan localisé d'utilisation du sol du quartier des Délices (ci-après le plan) est défini par la rue de Lyon, la rue Voltaire, la rue de l'Encyclopédie, la rue de Malatrex, la rue des Charmilles et la rue de la Dôle.

Art. 2. – Le taux des espaces verts

Les espaces non bâtis, formés en quadrilatères, complets ou partiels, qui sont définis par les alignements des immeubles construits, tels que situés dans le sous-secteur correspondant au périmètre du plan, comportent un taux d'espaces verts et de détente de 80%.

Art. 3. – Cas particulier

L'îlot formé par la rue des Délices, la rue Madame-De-Staël, la rue de l'Encyclopédie et la rue Samuel-Constant comprend la totalité de l'espace non bâti, situé entre les trois alignements des immeubles construits le long de la rue Madame-De-Staël, la rue de l'Encyclopédie et la rue Samuel-Constant. Les surfaces de plancher des deux villas situées dans cet espace sont prises en compte comme correspondant au taux actuel de ces deux terrains bâtis, le solde de l'espace non bâti correspond à un taux de verdure de 100%.

Art. 4. – Plan

Les espaces verts et de détente sont indiqués sur un plan annexé au présent règlement.

¹ Règlement relatif aux plans d'utilisation du sol de la Ville de Genève – Art. 1. – But

1. En vue de favoriser la qualité de vie en ville, les plans d'utilisation du sol élaborés par la Ville de Genève, en collaboration avec l'Etat, ont pour but de maintenir et rétablir l'habitat tout en favorisant une implantation harmonieuse des activités qui garantisse le mieux possible l'espace habitable et limite les charges sur l'environnement qui pourraient résulter d'une répartition déséquilibrée des affectations.

Art. 5. – Dispositions finales

Le présent plan localisé d'utilisation du sol appliqué au quartier des Délices ainsi que son règlement entrent en vigueur le jour qui suit la publication, dans la Feuille d'avis officielle, de l'arrêt d'approbation du Conseil d'Etat.

Les nouvelles dispositions du plan et du règlement s'appliquent aux demandes d'autorisation définitives ou de dérogations en cours d'instruction ou qui ne sont pas encore entrées en force en cas de recours.

Historique

A l'origine il y a la pétition P-248 «Sauvons un espace vert aux Délices» qui est renvoyée par le Conseil municipal à la commission des pétitions le 28 avril 2010. La pétition vise à sauvegarder deux villas ainsi que leur arborisation aux «Petits-Délices». La pétition s'oppose à la surdensification du quartier et à la démolition d'une villa de propriété de l'Etat, louée à l'école Farny depuis 1950. Une école qui accueille une cinquantaine d'enfants âgés de 6 à 12 ans.

En novembre 2008, le Conseil d'Etat avait en effet déposé une demande de démolition de la villa, propriété de l'Etat et de la villa privée voisine, afin de favoriser un projet de construction de trois immeubles sur six niveaux, et cela sans prendre en compte des conditions du préavis de la Ville de Genève.

La Conseil municipal avait voté le renvoi de la pétition au Conseil administratif qui s'était engagé à «définir les principes à respecter pour intervenir dans le site en tenant compte des qualités de ses espaces extérieurs en garantissant des conditions d'habitabilité des logements actuels et futurs» dans sa réponse du 23 mars 2011.

Séance du 28 février 2012

Audition de M. Rémy Pagani, conseiller administratif, chargé du département de l'aménagement et de l'environnement, de M^{me} Montserrat Belmonte, juriste, et de M. Gilles Doesseger, adjoint de direction au Service d'urbanisme

Présentation du projet par M. Doesseger.

Il s'agit des parcelles en «zone 2 ordinaire» où le droit de préemption n'est pas applicable. En ce qui concerne les parcelles touchées, l'une est privée et les deux autres appartiennent à l'Etat, actuellement occupées par une école et un immeuble d'activité.

Le projet de l'Etat prévoit 36 logements (23 en loyer libre et 13 LUP). La Ville est en faveur du projet mais sous conditions, notamment quant à la prise en

considération des objectifs de l'association des habitants, ce qui n'a pas été fait. Il y a eu recours de la Ville² et des habitants/voisins.

La Ville a décidé d'agir à travers l'instrument du plan d'utilisation du sol localisé (PUS) pour permettre de maintenir la constructibilité du lieu et garantir les espaces ouverts (îlots). Le PUS est un instrument d'aménagement et ne peut pas être utilisé pour empêcher la construction. Le projet de la Ville entraînera une diminution de la constructibilité du périmètre et obligera la Ville à dédommager le propriétaire si la diminution du droit à bâtir et l'expropriation matérielle sont reconnues par les tribunaux. Concrètement cela veut dire 20 logements (dont 7 subventionnés) au lieu de 36 et 2 à 5 millions de dédommagement monétaire (fourchette de 3000-5000 francs/m²). Le projet de la Ville préconise quasiment le même taux d'espace vert que l'état existant et le maintien de l'école privée. Le projet est le fruit d'un compromis mais, sans ce compromis, les autorisations seront tout simplement bloquées.

La Ville a rencontré l'association «Sauvons les Petits-Délices» (ASPeD) qui défend le maintien de l'école en tant qu'équipement d'intérêt collectif et qui aimerait empêcher toute construction sur les parcelles en questions.

Le projet de la Ville peut faire l'objet d'un recours des promoteurs qui peuvent même aller jusqu'au Tribunal fédéral. Si ce dernier juge qu'il s'agit d'une expropriation matérielle, une commission d'évaluation déterminera les dédommagements.

Audition de M^{me} Isabelle Chatenoud-Maloriol, MM. Jacques Menoud et David Reffo, membres du comité de l'Association sauvons les Petits-Délices (ASPeD)

L'école Farny existe depuis 1921 et elle accueille une cinquantaine d'enfants du quartier. Le projet de l'Etat préconise la démolition de l'école privée. Cette dernière ferait économiser 800 000 francs par année au Département de l'inscription publique, de la culture et du sport, et aucune solution pour la remplacer n'est en discussion. Il y a une vaste mobilisation des habitants, voisins et parents d'élèves pour le maintien de cette école qui est inscrite dans le tissu social du quartier. Les murs de l'école appartiennent à l'Etat et il n'y a pas eu résiliation du bail pour l'instant. L'ASPeD explique que la décision de démolition est en force mais un mail de la direction de l'école Farny, signé par M^{me} Chatenoud-Maloriol, reçu le 1^{er} mars 2012, indique que: «à ce jour l'autorisation de démolir n'est pas en force, car des recours ont été déposés et que la suspension de la procédure doit être reconduite d'ici au mois de mars par le Tribunal administratif.»

² Un courrier envoyé par le conseiller administratif M. Pagani adressé à la présidente de la commission daté le 5 mars 2012 relève le suivant: «A toutes fins utiles, je me permets de rappeler que la Ville de Genève a fait recours contre l'autorisation de construire délivrée par le DCTI en date du 12 novembre 2010 à la DP 18 147. Compte tenu du projet d'arrêté PA-109, la Ville de Genève a invoqué la violation de l'art. 13 B LaLAT estimant qu'au vu du dépôt du projet d'arrêté par le Conseil municipal, le DCTI aurait dû délivrer un refus conservatoire dans l'attente que le Conseil municipal se détermine quant à l'adoption d'un plan d'utilisation du sol localisé.»

L'ASPeD a déposé une pétition qui demandait l'établissement d'un plan de site. Mais, devant les difficultés de se faire entendre, l'association a établi un contre-projet qui propose la sauvegarde de l'école et de sa parcelle, le classement de cette parcelle selon le règlement de PUS en zone d'intérêt public, et la construction sur les parcelles privées qui ménagent les différents immeubles qui l'entourent. Le projet prévoit une dizaine de logements y inclus des parkings souterrains sous les emprises des bâtiments sans s'étaler sous les parcelles. Le contre-projet prévoit aussi l'accessibilité à la parcelle (école) aux autres enfants du quartier (ce qui n'est pas le cas aujourd'hui).

Le Service de monuments, de la nature et des sites a émis un préavis défavorable à la démolition des deux bâtiments concernés mais le Département de l'urbanisme n'en a pas tenu compte. Quant au projet de la Ville, il n'offre aucune garantie en ce qui concerne le maintien de l'école. La «loi des ensembles» n'est pas applicable dans ce cas particulier et l'association aimerait que la construction réponde aux besoins prépondérants de la population et non pas à des fins spéculatives.

A ce stade, aucune rencontre avec la Ville n'était planifiée.

Séance du 24 avril 2012

Audition de M. Rémy Pagani, conseiller administratif, chargé du département de l'aménagement et de l'environnement, de M^{me} Montserrat Belmonte, juriste, et de M. Gilles Doesseger, adjoint de direction du Service d'urbanisme

Le conseiller administratif déclare que la problématique a été revue afin que le PUS soit irréprochable du point de vue juridique, cela dans le but d'éviter de devoir payer une indemnité démesurée. Il précise que l'amendement proposé par la Ville reste la meilleure solution, mais qu'il faudra passer par le Conseil d'Etat pour la conformité juridique. Le magistrat annonce que la Ville a reçu la décision du Tribunal administratif qui l'a débouté, mais la Ville va déposer un recours (avant le 11 mai). Une décision tombera dans les 8 mois.

Le maintien de l'école pourrait entraîner un recours du Conseil d'Etat. Le projet d'arrêté inclus le maintien de l'école, mais seulement si le promoteur le veut bien, ce qui ne semblerait pas être le cas. Mais il est clair qu'une réduction du gabarit – comme proposé par l'ASPeD – équivalait à une réduction des droits à bâtir ce qui est difficilement défendable et juridiquement pas tenable.

Séance du 22 mai 2012

Le projet d'amendement de M. Pagani est mis au vote. Pour rappel, le projet du Conseil d'Etat compte 36 logements, celui de la Ville 20, et celui des habitants une dizaine de logement.

Votes

La proposition du département de l'aménagement et de l'environnement de la Ville de Genève est acceptée, soit par 8 oui (2 LR, 2 UDC, 2 Ve, 2 S) et 4 abstentions (2 EàG, 2 MCG).

Le projet d'arrêté PA-109 amendé est accepté par 8 oui (2 LR, 2 UDC, 2 Ve, 2 S) et 4 abstentions (2 EàG, 2 MCG).

Règlement relatif au plan d'utilisation du sol localisé «Petits Délices»

PROJET D'ARRÊTÉ AMENDÉ

Article premier. – Le périmètre du présent plan d'utilisation du sol localisé est défini par la rue des Délices, la rue Madame-de-Staël, la rue de l'Encyclopédie et la rue Samuel-Constant. Le taux d'espace libre, vert ou de détente est de 48%. Le périmètre est composé de deux sous-périmètres A et B qui font l'objet de disposition spéciales déclinées aux articles 2 et 3 ci-dessous.

Art. 2. – Le sous-périmètre A comprend les parcelles 3791, 3887, 3896, 3905, 6782, 6790, 7137, 7138 et 7139. Le taux d'espace libre, vert ou de détente est de 25%. Les constructions existantes destinées aux logements sont maintenues dans leurs gabarits et leurs affectations.

Art. 3. – Le sous-périmètre B comprend les parcelles 1430, 1860 et 6783. Le taux d'espace libre, vert ou de détente est de 78% dont 50% en pleine terre. Les rez-de-chaussée seront affectés aux activités commerciales. Les surfaces brutes de plancher de logements et de commerces se répartiront ainsi:

- logement 80%;
- commerce 20%.

Art. 4. – Le Conseil administratif peut exceptionnellement déroger aux présentes dispositions lorsqu'une utilisation plus judicieuse du sol ou des bâtiments l'exige impérieusement.