Ville de Genève
Conseil municipal

PR-611 A

19 mai 2008

Rapport de la commission de l'aménagement et de l'environnement chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 2 avril 2008, sur demande du Département du territoire, en vue de l'approbation du projet de plan localisé de quartier N° 29665-206, qui prévoit la construction de bâtiments de logements sur 11 parcelles situées entre l'avenue de Joli-Mont et l'avenue de Riant-Parc, feuille 58 du cadastre de la ville de Genève.

Rapport de M^me^ Diana Duarte Rizzolio.

La commission de l'aménagement et de l'environnement s'est réunie les 6 et 13 mai 2008, sous la présidence de M^me^ Alexandra Rys, pour étudier cette proposition. Les notes de séances ont été prises par M. Christophe Vuilleumier.

La commission a d'abord entendu M. Micheál Browne, architecte-urbaniste du Service des plans d'affectation auprès du Département du territoire, ainsi que M. Gilles Doessegger, adjoint de direction auprès du Service d'urbanisme de la Ville de Genève. Lors de la deuxième séance, la commission a entendu M^me^ Carmen Arteche, membre de l'Association des habitants du Mervelet, M^me^ Géraldine Tzoutzoulis-Grivel, ainsi que M^me^ Marina Gnaedinger et M. Angelo Gnaedinger, propriétaires sur l'avenue de Riant-Parc.

Présentation de la proposition et historique

Cette proposition concerne le projet de plan localisé de quartier (PLQ) N° 29665-206, dressé par le Département du territoire le 17 août 2007, qui prévoit la construction de logements sur 11 parcelles situées entre l'avenue de Joli-Mont et l'avenue de Riant-Parc, feuille 58 du cadastre de la ville de Genève.

Aménagement du secteur du Mervelet

La Ville de Genève a élaboré des rapports sur les intentions d'aménagement du secteur du Mervelet dès 1993. Deux schémas directeurs ont été publiés par la Ville de Genève en janvier 1993, et le plan directeur de quartier «Le Mervelet» a été voté favorablement sous forme de résolution par le Conseil municipal le 4 mai 1993. En 2004, le Service d'urbanisme de la Ville a défini les intentions d'aménagement pour le quartier du Mervelet.

Les principes d'aménagement du secteur du Mervelet du Département du territoire datent de 2006, et répondent aux objectifs du plan directeur cantonal: 1) maîtriser la hauteur du bâti; 2) préserver le patrimoine; 3) protéger l'habitat du bruit; 4) sauvegarder la végétation existante; 5) créer des cheminements cyclistes et piétonniers à l'abri du trafic.

Le projet présenté dans ce PLQ participe d'une réflexion d'ensemble, menée sur le secteur Le Mervelet-La Forêt, qui associe conservation du patrimoine et développement urbain. Il est l'un des éléments d'un ensemble comprenant le plan de site N° 29394-206, les plans localisés de quartier N^{os} 29416, 29451, 29452-206, plébiscités par le vote populaire lors du référendum en Ville de Genève du 22 octobre 2006 et adoptés par le Conseil d'Etat le 28 mars 2007, ainsi que le projet de modification des limites de zones N° 29472-206.

Caractéristique du projet

Le périmètre de ce PLQ, d'une superficie de 12 380 m^2, situé en zone de développement 3, est constitué des parcelles privées N^{os} 1700, 1707, 1708, 1709, 1710, et des parcelles N^{os} 1696, 1697, 1698, 1699, 1705 et 1706, propriété de l'Etat de Genève. Le fait que six des 11 parcelles appartiennent à l'Etat permettrait de démarrer rapidement un projet.

Le PLQ prévoit trois bâtiments R + 5 avec le même alignement que les PLQ voisins (un bâtiment le long de l'avenue de Riant-Parc, un bâtiment le long de l'avenue de Joli-Mont), pour 140 logements, avec un indice d'utilisation du sol de 1,28, soit une surface brute de plancher (SBP) de 15 900 m^2. Les gabarits du présent projet sont usuels.

Répondant aux normes de l'Office cantonal de la mobilité (OCM), 226 places de stationnement sont prévues (minimum pour les habitants de 1,3 place pour 100 m^2 SBP et pour les visiteurs d'une place pour 800 m^2 SBP). Toutefois, lors de son audition, M. Browne signale que ces normes sont en révision, probablement à la baisse. Une réduction du nombre de places serait donc peut-être possible.

Les cèdres et les arbres en limite de l'avenue de Riant-Parc sont sauvegardés, afin que le site conserve son caractère boisé et verdoyant.

Deux cessions gratuites au domaine public communal de 2 m, en continuité avec le PLQ déjà adopté, sont prévues, l'une du côté de l'avenue de Joli-Mont et l'autre du côté de l'avenue de Riant-Parc, afin de revoir la voirie aux alentours du PLQ.

Le projet ne portant que sur la réalisation de logements, le degré de sensibilité OPBruit II a été retenu pour l'ensemble du périmètre.

Observations

L'enquête publique a suscité 39 lettres d'observations. La moitié d'entre elles proviennent du plan de site. Ces observations portent sur la densité et sur les gabarits considérés comme trop importants, ainsi que sur l'accroissement du trafic et la préservation de la végétation:

– deux lettres de propriétaires directement concernés demandent de la concertation;
– 36 lettres identiques mentionnent des gabarits disproportionnés, la destruction d'un «poumon de verdure» ainsi que l'augmentation de trafic;
– une lettre de l'Association des habitants du Mervelet développe les arguments ci-dessus.

Ces observations démontrent une réelle opposition à l'urbanisation, car l'association a perdu son recours au Tribunal administratif contre les trois PLQ antérieurs et n'a pas été suivie en votation populaire.

Résumé des commentaires du Conseil administratif

Le Conseil administratif signale qu'une réalisation rapide pourrait être menée au vu de la maîtrise du sol (56% des droits à bâtir en main de l'Etat), et que quelque 80 logements pourraient être créés dans un premier temps. Le Conseil administratif encourage donc le Conseil d'Etat à réaliser la totalité de ses droits à bâtir en logements d'utilité publique (LUP).

Le taux de stationnement de 1,3 place de parc pour 100 m^2 semble élevé, surtout au vu de la proximité du tram et du carrefour du Bouchet. Toutefois, les normes OCM devraient être revues prochainement.

Ce quartier a fait l'objet d'un projet de modération de trafic basé sur le principe d'un stationnement alterné sur le domaine public. Ce dispositif est dépendant du nombre de véhicules stationnés dans la rue. La Ville a recommandé que le stationnement visiteurs soit reporté sur le domaine public afin de rendre plus efficace ce dispositif et par extension augmenter les surfaces d'engazonnement et de plantations, mais cette recommandation n'a pas été prise en compte.

Lors de son audition, M. Doessiger signale qu'il est remarquable de constater que le Service d'aménagement urbain de la Ville de Genève ait été contacté par le Canton préalablement à la concertation technique.

Questions des commissaires

Une commissaire demande ce qu'il en est des pavés engazonnés. M. Browne répond que c'est un aménagement permettant la perméabilité du sol. Il mentionne

cependant qu'il s'agit d'une très petite surface. M. Doessegger ajoute que l'idée est surtout de retarder l'évacuation de l'eau afin d'éviter des effets de crue.

La commissaire demande ensuite pourquoi ne pas laisser des zones de verdures et élargir le trottoir en empiétant sur la rue. M. Browne répond que les rues sont très étroites et qu'il faut permettre de loger une piste cyclable. La Ville décidera ce qu'elle veut faire du sol qui lui sera cédé.

La commissaire demande encore si l'exposition des bâtiments est conçue de manière à respecter les exigences de Minergie-P®. M. Browne répond que les expositions sont conçues de cette manière dans la mesure du possible. Il rappelle cependant qu'il est nécessaire de prendre en compte la morphologie urbaine. Le bâtiment actuel et la végétation déterminent l'emplacement des bâtiments projetés. Il est difficile en contexte urbain de faire Minergie-P®.

Une commissaire demande s'il est prévu de laisser un passage pour les poids lourds qui livrent les Coudriers. M. Browne répond que l'OCM a pris en compte ces éléments.

La commissaire signale encore que trois ambassades permanentes existent sur les parcelles de l'Etat et elle doute fortement que ces missions se retirent. M. Browne répond que ces ambassades se situent en dehors du périmètre.

Un commissaire demande quelle est la garantie pour obtenir des logements sociaux. M. Doessegger répond qu'il n'y a pas de garantie, puisque la loi indique bien le pourcentage. Il rappelle cependant que tout est affaire de discussion.

Une commissaire signale ensuite qu'une concertation doit être réalisée. Elle se demande dès lors pourquoi des observations relèvent que les propriétaires n'ont pas été consultés. M. Browne répond que la concertation s'est déroulée il y a longtemps (milieu des années 1990). Il ajoute que la concertation s'était en outre mal passée. Il rappelle, en effet, que les propriétaires dans ce type de zone sont généralement opposés au développement de leur quartier. Toutefois, les observations sont une forme de consultation. Ce périmètre est en zone de développement depuis 1957, il est amené à être développé. M. Doessegger ajoute que les concertations sont longues, coûteuses et douloureuses, puisqu'il y a toujours une opposition entre l'intérêt public et l'intérêt privé.

Une commissaire demande ensuite pourquoi prévoir des pavés engazonnés et non du gazon. M. Browne répond qu'il s'agit de places de stationnement pour les visiteurs.

La commissaire pensait que ces pavés n'étaient pas une solution idéale en raison des gaz de voitures. M. Browne répond que cet aspect est très négligeable.

Une commissaire demande si les ruelles indiquées sur le plan sont réservées aux véhicules d'urgence. M. Browne acquiesce en précisant que ces ruelles pourront également être utilisées pour les déménagements.

La commissaire demande ensuite comment se déroule une concertation. M. Browne répond qu'une lettre est généralement envoyée afin d'indiquer que l'enquête publique débute. Il ajoute que la concertation se fait dans le cadre de l'enquête publique.

La commissaire demande alors s'il n'est pas possible d'impliquer les habitant-e-s dans le projet. M. Browne répond qu'ils impliquent les propriétaires selon le cas de figure, mais que, dans une zone villas, tout exercice de ce type demeure très difficile.

Une commissaire demande ensuite si la ruelle a été imaginée afin de sauver les arbres. M. Browne répond que la distance entre la façade et la rue est trop grande. Il ajoute que l'aménagement envisagé permet une perméabilité du secteur.

Un commissaire demande ensuite si l'association d'habitants a été reçue, suite aux remarques faites dans les observations. M. Browne répond qu'elle n'a pas encore été reçue pour le moment.

Un commissaire demande ensuite comment l'Etat procède pour la gestion des allées. Il rappelle en l'occurrence que les LUP sont un élément prisé par la Ville. M. Browne répond ne pas pouvoir donner d'explications à cet égard. Il ajoute que cette question doit être posée à la Direction du logement.

Propositions d'auditions

Plusieurs commissaires proposent l'audition de l'association des habitants et de propriétaires concernés. Ils pensent que la Ville se doit d'écouter ces personnes pour une question d'éthique.

Toutefois, quelques commissaires déclarent que la commission va s'asseoir sur les sollicitations de cette association, puisque tous les groupes semblent se déclarer en faveur de ce PLQ. En outre, cette association sait déjà de quoi il retourne.

Des commissaires se demandent s'il existe une autre association dans le quartier qui pourrait être auditionnée. Compte tenu du temps à disposition pour l'étude de ce PLQ, et du fait que ce sont toujours les mêmes personnes qui semblent réagir, la commission décide alors d'auditionner uniquement l'Association des habitants du Mervelet et des propriétaires concernés par ce PLQ.

Audition des habitant-e-s du quartier

M. Gnaedinger prend la parole et remercie la commission pour cette audition. Il explique ensuite avoir acheté avec son épouse sa maison il y a dix ans, après

s'être renseigné sur les projets à venir dans le périmètre. La Ville et l'Etat de Genève n'ont pas activé alors leur droit de préemption.

Il remarque qu'il était alors question d'études. A partir des années 2000, les choses ont peu à peu évolué, puisqu'en 2005 trois PLQ ont été proposés. Il précise que les habitant-e-s imaginaient, selon le plan Feddersen, que l'urbanisation serait à dimension humaine (deux ou trois étages avec maintien des parcelles et végétation) et ils n'envisageaient ainsi pas de barres d'immeubles en travers de la végétation et d'arbres vieux pour certains de quatre-vingts ans. Il rappelle qu'un référendum avait donc été lancé, lequel avait finalement échoué. Il déclare être à présent surpris de constater que la densité envisagée s'élève à 1,2 et il pense être en train d'assister à un véritable saucissonnage de la zone, afin de limiter la résistance.

L'Association des habitants du Mervelet s'est adressée à l'association Eco-Attitude afin d'obtenir des informations.

M. Gnaedinger relève que l'association des habitant-e-s pourrait faire bloc en faisant perdre du temps à ces projets, mais il croit que cette manière de faire est stérile. Il propose donc que ce PLQ soit abandonné et qu'un processus de concertation soit lancé avec les habitant-e-s en prenant pour base la surface brute que le Conseil d'Etat envisage d'urbaniser. Il pense que cette manière de faire permettrait d'étudier d'autres solutions que celle qui est proposée afin d'éviter la suppression de deux tiers de la végétation. Il imagine, notamment, des immeubles plus hauts le long de l'avenue Louis-Casaï. Il craint en effet que ce PLQ, une fois réalisé, donne à ce quartier autant de charme que pouvait en dégager Kiev dans les années 1960.

M[me] Tzoutzoulis-Grivel remarque partager cette opinion.

Un commissaire demande s'ils veulent faire des immeubles plus grands sous le PLQ qui a été accepté l'année précédente. M. Gnedinger acquiesce en mentionnant qu'il semblerait pertinent de réfléchir à l'ensemble du périmètre et de différencier les volumes ainsi que les espaces.

Le commissaire ne croit pas qu'il soit possible de mettre 140 logements dans des immeubles plus hauts. M. Gnaedinger acquiesce en mentionnant qu'il serait possible de construire des tours de 20 ou 30 étages. Le commissaire répond alors que de tels immeubles risqueraient de bouleverser tout le quartier et d'entraîner une déstabilisation sociale de ce périmètre.

M[me] Gnaedinger intervient et déclare que ce sera de toute façon le cas. Elle ajoute ne pas avoir peur d'une densification, mais elle pense qu'il est nécessaire de sauvegarder des espaces verts.

M. Gnaedinger ajoute que l'idée est de se donner du temps pour repenser ce projet.

Une commissaire demande ensuite pourquoi avoir pris contact avec Eco-Attitude. M. Gnaedinger pensait que cette association étudiait la constitution et les processus de création de nouveaux quartiers.

Un commissaire signale qu'il n'est question ici que d'un préavis municipal que le Canton peut ne pas suivre. Il se demande en l'occurrence si le Canton suivrait ce préavis négatif étant donné le référendum qui avait échoué. M. Gnaedinger répond que la volonté est d'avoir une démarche constructive de coopération.

M[me] Arteche prend la parole et rappelle que la population est demandeuse d'espaces verts et que de nombreuses personnes viennent des immeubles des Avanchets pour se promener dans le quartier.

M[me] Gnaedinger pense que ce projet n'avancera pas s'il n'y a pas de dialogue.

Une commissaire remarque que l'on a là un PLQ avec la surface que les immeubles occupent au sol qui donne cette impression de «barres», et qu'il ne tient qu'aux promoteurs de développer des projets de qualité, dans le même sens que ceux évoqués par les habitants du quartier, mais avec les cinq étages prévus. Elle rappelle que ce périmètre est en zone de développement depuis les années 1950, et donc appelé à se développer.

M. Gnaedinger pense qu'il y a des solutions plus judicieuses que le projet avancé.

Discussion

Le groupe de l'Union démocratique du centre déclare que l'audition des habitant-e-s a été réalisée de manière à respecter l'éthique.

Le groupe libéral annonce qu'il votera ce projet, puisque des logements sont nécessaires. Les libéraux regrettent la situation pour les habitant-e-s et pensent qu'il était effectivement judicieux de les entendre. Ils demeurent en outre sceptiques à l'égard de l'article 3 concernant des dispositions des places de stationnement n'existant pas encore.

Le groupe radical partage cette opinion. La commissaire mentionne qu'il serait curieux d'appliquer des normes n'existant pas encore.

La présidente salue alors l'effort de proposition des personnes auditionnées, mais elle ne pense pas que ces personnes imaginent vivre dans les tours qu'elles proposent.

Une commissaire des Verts partage cette opinion et ajoute que les espaces verts devraient être ouverts à tout le monde. Elle se demande s'il ne faudrait

pas entendre les habitant-e-s des alentours lors d'une prochaine séance. Elle se déclare en outre en faveur de l'article 3. Elle propose ensuite un article 4: «de veiller à un développement du quartier dans son ensemble, cohérent, écologique, en préservant des espaces verts et de veiller à une participation adéquate des habitant-e-s actuel-le-s et futur-e-s».

Une commissaire socialiste signale qu'il est pénible de recevoir des personnes pour qui «la messe est dite». Elle évoque ensuite une anecdote à l'intention des Verts en rappelant qu'un référendum avait été lancé de la part d'habitant-e-s de tours dans le quartier de Soubeyran qui souhaitaient conserver les jardins des villas voisines sur lesquels ils avaient une vue. Les socialistes voteront ce PLQ, d'autant plus que le Canton a la maîtrise d'une bonne partie des parcelles.

Le groupe A gauche toute! pense que les habitant-e-s du Mervelet sont conscients qu'ils ne peuvent plus faire beaucoup de choses et souhaite conserver l'article 3 qui est un vœu du Conseil administratif.

Votes de la commission

Mise au vote, la suppression de l'article 3, proposée par l'Entente, est refusée par 7 non (2 AGT, 2 S, 3 Ve) contre 7 oui (2 DC, 2 L, 2 UDC, 1 R).

Mis au vote, l'amendement des Verts: «de veiller à un développement du quartier dans son ensemble, cohérent, écologique, en préservant des espaces verts et de veiller à une participation adéquate des habitant-e-s actuel-le-s et futur-e-s» est refusé par 7 non (2 DC, 1 R, 2 UDC, 2 L) contre 6 oui (3 Ve, 2 S, 1 AGT) et 1 abstention (AGT).

Mise aux voix, la proposition PR-611 est acceptée à la majorité des commissaires présent-e-s (2 UDC, 2 L, 1 R, 2 DC, 2 S, 2 AGT) et 3 abstentions (Ve).

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 du territoire;

vu les nouvelles dispositions de la loi pour la construction de logement d'utilité publique du 24 mai 2007;

sur proposition du Conseil administratif,

arrête:

Article premier. – De donner un préavis favorable au projet de plan localisé de quartier N° 29665-206, qui prévoit la construction de bâtiments de logements sur 11 parcelles situées entre l'avenue de Joli-Mont et l'avenue de Riant-Parc, feuille 58 du cadastre de la ville de Genève.

Art. 2. – De demander au Conseil d'Etat de réaliser en logements d'utilité publique la totalité des droits à bâtir provenant des parcelles N^{os} 1696, 1697, 1698, 1699, 1705 et 1706, propriété de l'Etat de Genève.

Art. 3. – De demander au Conseil d'Etat d'appliquer les dispositions du règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés en cours d'élaboration et, d'autre part, de reporter le stationnement visiteur sur le domaine public.

Contexte environnant