

22 octobre 2007

**Rapport de la commission de l'aménagement et de l'environnement chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 18 avril 2007, sur demande du Département du territoire, en vue de l'approbation du projet de plan localisé de quartier N° 29533, situé entre la route de Chêne et le chemin de la Petite-Boissière, qui prévoit la surélévation des bâtiments existants le long de la route de Chêne ainsi que la construction d'un nouveau bâtiment et qui implique l'abrogation et le remplacement du plan localisé de quartier N° 27695 adopté par le Conseil d'Etat le 10 juillet 1985.**

**Rapport de M. Alpha Dramé.**

### **Préambule**

L'objet susmentionné a été renvoyé à la commission de l'aménagement et de l'environnement par le Conseil municipal lors de la séance plénière du 5 juin 2007. Il a été débattu pendant les séances des 25 septembre, 2 et 16 octobre 2007, sous la présidence de Mme Alexandra Rys. Les notes de séances ont été prises par M. Christophe Vuilleumier, que le rapporteur remercie pour la qualité de ses travaux.

### **Séance du 25 septembre 2007**

*Audition de Mmes Marie-José Wiedmer-Dozio, cheffe du Service d'urbanisme, Cécilia Arias, architecte-urbaniste auprès du Service d'urbanism, et de M. Vincent Scattolin, chef de projet au Service des plans d'affectation du Département du territoire*

Après les présentations d'usage, M. Scattolin fait certaines observations préliminaires sur la situation du plan localisé de quartier (PLQ) en question. Ces observations concernent le nombre de parcelles, les propriétaires, l'existence d'un précédent PLQ en force avec des bâtiments déjà construits à l'exception d'un seul. Il fait mention de l'évolution du PLQ avec les modifications réalisées et les changements qui doivent intervenir. Il mentionne qu'une demande de surélévation a été déposée en 2004 pour le bâtiment de la Société privée de gérance (SPG), demande acceptée en 2005 (qui entraîne la décision du département de modifier le PLQ en permettant une surélévation de deux niveaux dans une perspective de densification différenciée de la couronne suburbaine).

Il énumère alors les différents immeubles, d'une surface brute de plancher de 8410 m<sup>2</sup>: le bâtiment 1 est un bâtiment RI + R + 7 (rez inférieur + rez + sept étages) dédié à des activités administratives, les bâtiments 4 et 5 sont des RI + R + 7 dédiés à des activités administratives et à des logements, les bâtiments 6 et 7 sont des RI + R + 6 dédiés à des logements, le bâtiment 10 est un RI + R + 6 dédié à une école et le bâtiment 12 est un R + 6 dédié à des logements. Il ajoute que 57 places de parking seront encore ajoutées. Il précise en outre que la rampe d'accès du parking sera modifiée, que deux villas ne présentant pas d'intérêt seront détruites et qu'une liaison piétonnière sera créée entre la route de Chêne et la Petite-Boissière. Il signale par ailleurs que 23 arbres seront abattus. Il remarque enfin que le périmètre est dans une zone ayant le degré de sensibilité au bruit II (DS II) et que l'enquête publique s'est déroulée au printemps dernier. Il mentionne à cet

égard que quatre lettres d'observations sont parvenues, dont l'une provenant de l'Etablissement médico-social La Petite Boissière, qui demande à pouvoir fermer les attiques.

Les commissaires s'interrogent sur la possibilité de rapprocher l'accès du parking vers la route, sur les éléments résultant de l'étude d'impact concernant les places de parc supplémentaires et sur le pourquoi de l'orientation du bâtiment envisagée qui ne correspond pas aux critères d'orientation de Minergie. M. Scattolin précise qu'il existe déjà un second accès à proximité de la route et que le bâtiment est placé en fonction du PLQ qui était en force. Mme Wiedmer-Dozio apporte une précision sur l'absence d'augmentation du nombre de places de parc par rapport au PLQ en force. Sur l'existence de 319 places de parc signalée par un commissaire, M. Scattolin tient à apporter certains détails sur l'utilisation de ces parcs.

Il précise que 223 places sont dédiées aux logements, 136 aux activités et 17 au «médico-hospitalier» et que, par ailleurs, toutes ces places sont utilisées par les visiteurs, les locataires et les activités. Concernant les critères d'orientation de Minergie, M. Scattolin répond que ce bâtiment est placé en fonction du PLQ qui était en force et, selon Mme Wiedmer-Dozio, l'implantation est conçue de cette manière depuis l'origine du PLQ et en fonction des parcelles et des droits à bâtir. Elle signale en outre que les personnes qui ont acheté des appartements en PPE, en fonction de ce PLQ, ne seront pas bénéficiaires de ce projet de surélévation. A la question de savoir pourquoi il y a tant de rez inférieurs, M. Scattolin répond que le terrain est placé sur une pente.

Une commissaire remarque qu'il n'y aura que 57 places pour un grand nombre de logements, ce qui signifie que certains logements n'auront pas de places de parc. Elle préférerait voir les voitures dans un parking et leur propriétaire utiliser les TPG que de voir ces voitures utilisées tous les jours faute de place.

A cette remarque, Mme Wiedmer-Dozio répond qu'il y aura 50 nouveaux logements. Elle rappelle alors que 30% des ménages genevois ne possèdent pas de voiture, raison pour laquelle la réflexion a abouti à une offre restreinte, et ce d'autant plus que les arrêts des TPG (Transports publics genevois) et CEVA (liaison ferroviaire Cornavin-Eaux-Vives-Annemasse) sont à moins de 100 m. Elle précise que les logements du nouveau bâtiment auront tout de même des places. Elle mentionne ensuite que la Ville de Genève n'était originellement pas favorable à ce projet de surélévation, car il ne profitait qu'à des locaux artisanaux ou administratifs. Elle déclare que l'Etat était cependant favorable à ce projet et que des négociations se sont donc déroulées.

Elle précise que la Ville réclamait une égalité de traitement des droits à bâtir des différents propriétaires, une homogénéité du projet et une analyse fine des parkings. Elle précise que cette surélévation a finalement été jugée acceptable, à la condition de respecter les corniches. Elle n'est toutefois pas certaine que des attiques comblés soient une bonne idée, car cela entraînerait certains problèmes de vis-à-vis. Elle mentionne qu'il y aura en l'occurrence un impact en termes d'ombre sur les appartements les plus bas.

Mme Arias ajoute que les personnes mécontentes se plaignent notamment du fait que la vue sera amoindrie. Mme Wiedmer-Dozio acquiesce et mentionne que la Ville de Genève n'a pas eu le choix de traiter ce dossier différemment.

Deux commissaires souhaitent connaître la nature des logements et leur nombre actuel.

Mme Wiedmer-Dozio pense qu'il y en a une centaine et elle espère que la commission pourra recommander que les futurs logements soient de nature sociale, mais elle fournira cependant une confirmation.

Un commissaire mentionne que la fermeture de l'attique n'est donc pas une option très pertinente.

Mme Wiedmer-Dozio répond que ce projet ne respecterait pas l'architecture de l'époque. Elle mentionne cependant qu'il s'agit d'un établissement médico-social, qui présente des besoins prépondérants. Elle ajoute que les impacts dépendent également du projet. Elle précise qu'une structure vitrée pourrait ainsi être plus légère.

Un autre commissaire demande ensuite ce qu'il en est de la consultation et si une enquête publique pourrait modifier quelque chose.

M. Scattolin signale qu'il y a eu plusieurs préconsultations. Il rappelle cependant que ce type de démarche n'est pas très fructueux et que l'enquête publique fait office de consultation. Il estime également qu'une enquête publique pourrait modifier quelque chose si les arguments sont pertinents.

Un commissaire tient à faire remarquer que les derniers niveaux ne seraient pas desservis par des ascenseurs. Observation à laquelle Mme Wiedmer-Dozio répond qu'il n'y a pas d'excroissance permise sur les toits, cependant elle reconnaît ne pas avoir vu les plans. Mme Arias signale que la SPG a une solution pour l'ascenseur qui desservirait les locaux administratifs.

Un commissaire souhaite savoir si ces logements seront en loyer libre et qui en était le propriétaire.

M. Scattolin répond que, s'agissant de loyer libre, il n'y a pas encore de demande à cet égard mais que le Conseil administratif est intervenu afin de demander la part de logements sociaux, ce qui permettrait éventuellement d'inscrire cette précision dans le PLQ.

Mme Wiedmer-Dozio mentionne que le Conseil administratif s'adresse à présent directement aux deux départements concernés. Concernant le propriétaire, Mme Wiedmer-Dozio répond qu'il s'agit de la SPG et de la Caisse de prévoyance du personnel des établissements publics médicaux du canton de Genève (CEH). Elle ajoute qu'elle fournira de plus amples détails.

Une commissaire demande s'il sera possible de s'assurer que les places de parc seront attribuées aux habitants et s'étonne en outre d'un projet de surélévation pour des bureaux.

Chose difficile selon Mme Wiedmer-Dozio, car la Ville de Genève n'a aucun moyen pour maîtriser l'attribution des places. Elle pense aussi qu'il serait difficile de placer des logements au-dessus du bâtiment de la SPG. Quant à d'une éventuelle compensation pour les arbres abattus, cela serait le cas.

Un commissaire souhaite en connaître un peu plus sur la demande formelle de la Ville de Genève, mais aussi savoir qui serait le propriétaire du nouvel immeuble. Il s'interroge également sur la garantie d'avoir des logements sociaux.

A ces questions, Mme Wiedmer-Dozio répond que la Ville n'a demandé que des précisions. S'agissant du nouvel immeuble, le propriétaire serait forcément un privé. Pour la suite de la question, Mme Wiedmer-Dozio rappelle que la CEH est une caisse de pension qui ne se comporte pas comme un privé. Elle évoque ensuite le projet Pestalozzi et les négociations qui avaient permis d'obtenir 75% de logements sociaux.

Le commissaire, évoquant le cas du Mervelet, pensait qu'un projet était nécessaire pour élaborer un PLQ.

Mme Wiedmer-Dozio rappelle que c'est le cas et qu'il faut également un périmètre cohérent mais, dans le cas du Mervelet, le PLQ avait été entraîné par un refus conservatoire destiné à éviter le projet d'un propriétaire privé. Mme Arias ajoute que le projet initial, dans le cas présent, relevait de la volonté de la SPG d'augmenter sa surface de plancher et que la surélévation des locaux administratifs se fera à coup sûr. A la question de savoir s'il n'y aurait pas eu d'autres solutions par le biais de la nouvelle loi sur les surélévations, Mme Wiedmer-Dozio répond qu'il ne s'agit pour le moment que d'un projet de loi et qu'il était donc plus cohérent de modifier le PLQ existant.

## **Séance du 2 octobre 2007**

*Audition de Mmes Charlotte Maier, Rosalba Peretti, Kim Oberson et M. Bernard Le Luc, habitants de l'immeuble de la route de Chêne 32A*

M. Le Luc estime que le PLQ dont il est question à présent n'a plus rien à voir avec la modification du PLQ qui était prévue originellement. Il remarque ensuite que personne ne peut s'opposer à la construction de logements, mais il ne comprend pas ce projet qui concerne des bâtiments administratifs qui formeront un mur dénaturant le quartier.

Une commissaire ajoute que tout ramener à la corniche sera inesthétique. Elle pense que la SPG aurait pu prendre deux niveaux du nouveau bâtiment plutôt que de surélever les immeubles existants. Elle signale en outre que la surface exploitable augmentera de 10%, alors que le volume grossira, quant à lui, de 30%. Les personnes auditionnées s'opposent à la surélévation des bâtiments administratifs et non aux logements. Et la commissaire remarque que les biens des personnes auditionnées seront dévalorisés si ce projet est réalisé et elle se demande si une estimation a été faite.

M. Le Luc estime que la perte s'élèverait de 10 à 15%.

La présidente demande si la position des opposants aurait été différente s'il n'y avait eu que des logements.

M. Le Luc acquiesce, mais estime tout de même qu'une densité de 1,61 est très forte.

Le commissaire demande s'ils sont plus dérangés par la perte de valeur de leur appartement ou par la détérioration du site.

Mme Peretti mentionne n'avoir évoqué que la qualité de vie qui diminuera, puisque la lumière baissera. Elle signale par ailleurs que les cris d'enfants sont insupportables. Mme Maier remarque qu'il n'est question pour elle que d'un aspect esthétique.

Le commissaire se demande ce qu'il en serait si seule la surélévation du bâtiment de la SPG était envisagée et s'il y avait eu discussion avec les architectes de ces immeubles.

M. Le Luc répond que l'assemblée générale de l'immeuble s'y est déjà opposée. Il rappelle alors que le dernier étage prévu dans ce projet sera dédié aux installations techniques. Par ailleurs, l'architecte originel de ce bâtiment n'était pas concerné par ce nouveau projet. Il imagine en l'occurrence qu'il n'a pas souhaité toucher à l'intégrité de son immeuble.

La présidente demande quel est l'ensoleillement actuel et s'il s'agit de lumière directe.

Mme Peretti répond avoir deux heures de soleil le matin et deux heures de soleil l'après-midi et précise que les arbres devant chez elle sont très fournis.

## Séance du 16 octobre 2007

*Audition de Mme Dominique Metoudi, directrice auprès de la Société privée de gérance (SPG), et MM. Thierry Barbier-Mueller, administrateur de la SPG, Fabio Fossati, architecte, représentant de la Suva, et Blaise Geiger, directeur général adjoint, représentant du CIP*

M. Barbier-Mueller mentionne que la Suva possède les bâtiments 4, 5, 6 et 2. M. Fossati, architecte, ajoute que le bâtiment 1 est à M. Barbier-Mueller, que le bâtiment 3 est une PPE et que la CEH possède les bâtiments 7, 8 et 9. Il termine en disant que l'Etat possède les bâtiments 10 et 11. Quant au bâtiment 12, il n'est pas encore construit. Il précise que le futur bâtiment se trouverait à cheval entre la parcelle de l'Etat et celle de M. Stolz.

A la question du commissaire pour savoir si le CIP est concerné par ce projet, M. Geiger répond par la négative. M. Barbier-Mueller explique alors que ce projet trouve ses origines dans les besoins de la SPG, qui s'est développée depuis son implantation dans cet immeuble. Il mentionne qu'ajouter un étage correspond en l'occurrence au développement de la société à moyen et long terme. Il ajoute que la Commission d'architecture a donné un préavis positif à ce projet en considérant même que ce dernier serait un plus. Il rappelle ensuite que la pente est un facteur important dans cette zone. Il signale par ailleurs que ce sont les services de la Ville de Genève qui ont fait un blocage, car ils considéraient qu'il était nécessaire de rehausser tout le bâtiment, ce qui signifiait passer par un PLQ plutôt que par une dérogation.

Il mentionne que, pour ce faire, l'accord des propriétaires était nécessaire, raison pour laquelle des séances de concertation ont été réalisées avec la Suva et la PPE. Il précise que le seul opposant est celui qui n'est pas venu aux séances d'information. Il ajoute ne pas être convaincu par les remarques de cette personne. En effet, il a habité pendant longtemps l'attique occupé par cette personne et il mentionne que ce projet ne peut pas nuire à la vue depuis cet appartement qui est tourné vers le sud et non vers le nord. Il ajoute qu'il aurait été possible de trouver un arrangement avec cet opposant moyennant finances, mais qu'il n'est pas entré en matière.

M. Fossati déclare ensuite que la Suva est intéressée par une surélévation, alors que la CEH souhaite même en faire plus. Il mentionne ensuite qu'une étude d'impact a été réalisée et qu'il est apparu qu'aucune place de parc supplémentaire n'était nécessaire. Il ajoute que la densité passerait à 1,61. Il signale ensuite que le bâtiment qui doit être construit ne le sera pas du vivant de M. Stolz, mais qu'il sera possible d'ajouter deux étages au projet initial.

Un commissaire souhaite savoir quelle serait la capacité supplémentaire et dans quel délai la Suva serait prête à surélever.

M. Barbier-Mueller estime qu'il y aurait 270 m<sup>2</sup> supplémentaires, soit 10 à 20 personnes de plus, et M. Fossati considère que cette surélévation permettrait de créer 12 logements supplémentaires. Il ajoute que la Suva a déjà fait des appels d'offres pour cette surélévation.

Un commissaire constate que c'est donc la Ville qui a posé des problèmes et il mentionne que le Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement aurait donc pu donner l'autorisation sans ce PLQ en dérogation de la loi sur les constructions et installations diverses (LCI).

M. Fossati répond que M. Moutinot avait opté pour une révision du PLQ plutôt que pour une dérogation, ce qui signifiait qu'il était nécessaire de demander l'avis de la Ville. M.

Barbier-Mueller reconnaît cela, mais explique que le projet aurait été juridiquement moins solide.

Une commissaire remarque que le préavis de l'Etat était positif pour la simple surélévation projetée par la SPG et signale alors que le plan indique que des surélévations seraient judicieuses pour créer des logements traversants. Elle se demande donc ce qu'il en est de bureaux.

M. Fossati acquiesce, mais il répète que le Service d'urbanisme de la Ville de Genève préférerait une surélévation de tout le front de rue et M. Barbier-Mueller estime qu'il est surtout question de la surélévation projetée par la Suva. Il précise par ailleurs qu'ajouter des logements dans un bâtiment administratif semble très difficile, même si la surélévation du bâtiment 10 par l'Etat serait dévolue à une utilisation administrative.

Un commissaire remarque ensuite que l'opposant aurait été ouvert à une compensation financière.

M. Barbier-Mueller répond ne pas accepter qu'on lui dise: «Tu gagnes du temps si je ne m'oppose pas, donc tu payes.» Il répète que l'attique de cette personne est orienté plein sud et que la surélévation au nord ne lui nuira pas. Il ajoute que cette personne n'a aucun droit lésé. Propos auxquels Mme Metoudi ajoute que le côté nord de cet attique est complètement bouché par la végétation qui y a poussé. Le commissaire se demande s'il ne faudrait finalement pas demander l'autorisation au département au vu du grand nombre de projets dans ce périmètre. M. Barbier-Mueller signale être en faveur d'une densification afin d'éviter de gaspiller du terrain. Il ne pense pas en outre que revenir en arrière en passant par une dérogation de la LCI soit une bonne idée.

Un autre commissaire demande s'il n'y aura pas d'excroissance sur le toit et souhaite savoir s'il est question d'un étage ou de deux. M. Fossati répond que le volume correspond à deux étages, mais que l'idée est de poser un étage supplémentaire sur un local technique, ce qui permet de correspondre au gabarit et il précise qu'il y aura un local pour l'ascenseur.

Une des commissaires se déclare étonnée, puisqu'il avait été dit que les toits seraient complètement plats.

M. Barbier-Mueller répond que ce local ne se verra pas et M. Fossati d'ajouter que les nouveaux ascenseurs sans local technique coûtent très cher lorsqu'ils doivent être installés dans des bâtiments déjà existants. Une commissaire fait remarquer que Mme Wiedmer-Dozio mentionnait que toute excroissance serait interdite.

Deux commissaires souhaitent savoir si le fait de ne plus avoir assez de place a une incidence directe sur la société et si celle-ci déménagerait si ce PLQ n'était pas adopté

M. Barbier-Mueller répond que cela bride le développement, mais que la société ne déménagerait pas dans un premier temps. Il rappelle que le prix actuel des locaux n'est pas idéal pour ce faire.

A la question de savoir si une simultanéité des projets serait envisageable, M. Barbier-Mueller estime que ce serait extrêmement difficile. Il ajoute que ce serait d'autant plus contradictoire avec le principe du PLQ.

Une autre commissaire remarque que c'est à l'Etat d'organiser généralement les séances de concertation et souhaite connaître le sentiment de l'administrateur de la SPG si la simultanéité était demandée.

M. Barbier-Mueller répond que sa confiance en l'administration serait mal récompensée. Il ajoute avoir commandé une étude d'impact qui lui a coûté 60 000 francs pour s'entendre dire qu'il n'y a pas d'impact. Il répète qu'il serait véritablement déçu. Sur ce point, le commissaire remercie les personnes auditionnées qui se retirent.

### **Discussion et votes**

La représentante du Parti libéral mentionne que l'audition était très intéressante et elle note que l'investissement de M. Barbier-Mueller était important. Elle ajoute qu'elle s'opposera à toute demande de simultanéité au vu de la démarche, des emplois envisagés et des efforts de concertation consentis. Elle précise qu'elle acceptera ce projet.

La représentante du Parti socialiste partage cette opinion, d'autant plus qu'il n'est pas possible d'obliger la Suva de surélever.

La représentante du Parti radical déclare partager également cet avis. Elle relève également le respect des procédures de la part des auteurs de ce projet. Elle signale en outre que l'esthétisme ne sera pas diminué par cette surélévation.

Le représentant d'A gauche toute! se déclare en faveur de ce PLQ. Il pense également qu'il faut densifier la ville. Il ajoute qu'il y aura 16 nouveaux logements, ce qui paraît intéressant. Il souligne encore les préavis positifs de la Commission d'architecture.

La représentante du Parti démocrate-chrétien déclare qu'elle s'abstiendra pour son groupe, mais elle précise, à titre personnel, qu'elle partage les avis énoncés.

Le représentant de l'Union démocratique du centre se déclare également favorable à ce projet de PLQ.

Enfin, les Verts demandent des standards énergétiques plus stricts à travers la recommandation suivante: «Le Conseil municipal demande que le Conseil administratif veille à ce que le meilleur standard énergétique soit réalisé sur le nouveau bâtiment (12) au moment de sa construction.»

Le président passe au vote de la recommandation. Celle-ci est acceptée par 7 oui (3 Ve, 3 S, 1 AGT), 5 non (2 UDC, 2 L, 1 R) et 1 abstention (DC).

Le président passe alors au vote de l'arrêté. Il est accepté par 12 oui (3 Ve, 3 S, 1 AGT, 2 UDC, 2 L, 1 R) et 1 abstention (DC).

### *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 et sur proposition du Conseil administratif;

vu les objectifs d'aménagement décrits dans le texte et dans la légende du plan,

*arrête:*

*Article premier.* – De donner un préavis favorable au projet de plan localisé de quartier N° 29533 situé entre la route de Chêne et le chemin de la Petite-Boissière (en zone de développement 3), portant d'une part sur la surélévation de six immeubles existants et

d'autre part sur la construction d'un bâtiment, déjà prévu par le précédent plan d'affectation, dont le gabarit sera augmenté de deux niveaux.

*Art. 2.* – De donner un préavis favorable à l'abrogation du plan localisé de quartier N° 27695 E adopté par le Conseil d'Etat le 10 juillet 1985 et situé entre la route de Chêne et le chemin de la Petite-Boissière.