Ville de Genève **PR-923 A**
Conseil municipal *15 novembre 2011*

Rapport de la commission de l'aménagement et de l'environnement chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 21 septembre 2011, sur demande du Département des constructions et des technologies de l'information, en vue de l'approbation du projet de plan localisé de quartier N° 29475-A-202, qui prévoit la construction de quatre bâtiments de logements sur 18 parcelles situées le long de la route de Chêne et des avenues des Allières et Godefroy, feuilles 24, 25 et 26 du cadastre de la commune de Genève.

Rapport de Mme Danièle Magnin.

La commission de l'aménagement et de l'environnement, sous la présidence de Mme Laurence Fehlmann Rielle, a étudié cette proposition lors de la séance du 18 octobre 2011.

La rapporteuse remercie chaleureusement M. Ozcan Yilmaz pour la clarté et la précision de ses notes de séance.

Rappel de la proposition

La Ville de Genève est propriétaire, depuis 2004, de la parcelle N° 832, plan 22, Genève-Eaux-Vives. Cette parcelle, comme les 17 autres qui font partie du projet qui est soumis au Conseil municipal, est située entre la route de Chêne, l'avenue Godefroy et l'avenue des Allières. La zone considérée est proche des Tulipiers et de l'avenue de Rosemont ainsi que de la gare des Eaux-Vives.

Très désireuse de créer du logement conformément aux priorités de son plan directeur, la Ville s'est associée à divers propriétaires des parcelles adjacentes, dont l'Etat de Genève, pour créer un plan localisé de quartier qui prévoit la construction de quatre bâtiments de logement.

Les atouts de ce lieu sont la proximité du tram et du futur CEVA, ainsi que la présence d'équipements et la qualité paysagère du lieu.

S'agissant de la densité et de la mixité, le périmètre du plan localisé de quartier s'étend sur 25 500 m^2, valorisables selon un indice d'utilisation du sol (IUS) de 1,7, les futurs constructeurs s'étant engagés à ne pas dépasser cet indice et à ne pas demander la dérogation prévue à l'article 3 de la loi générale sur les zones de développement (plus 10% Minergie).

Il a été tenu compte de l'environnement par des mesures de protection des arbres et un concept énergétique territorial variant selon que les bâtiments sont neufs ou rénovés.

Les objectifs du projet sont d'utiliser rationnellement le sol, de mettre à disposition des nouveaux logements, d'urbaniser à proximité des transports en commun et des services, de préserver le patrimoine végétal et d'aménager sous l'angle du développement durable en satisfaisant aux trois piliers, soit économique, social et environnemental.

Ces objectifs sont conformes au plan directeur cantonal adopté par le Grand Conseil en 2001 et mis à jour en 2006. Par ailleurs, le projet répartit les droits à bâtir afin de permettre une réalisation plausible des constructions.

La mise sur le marché de ces logements est prévue au plus tôt en 2016, soit en même temps que la mise en service du CEVA.

Le Conseil administratif demande au Conseil municipal de donner un préavis favorable en vue de l'approbation du plan localisé de quartier.

Séance du 18 octobre 2011
Auditions

Lors de la séance de la commission de l'aménagement et de l'environnement du 18 octobre 2011, ont été auditionnés MM. Pascal Michel, chef de projet au Service des plans d'affectation et requêtes (DCTI), Rémy Pagani, conseiller administratif chargé du département des constructions et de l'aménagement, Mme Isabelle Charollais, codirectrice du département, et M. Gilles Doessegger, adjoint de direction du Service d'urbanisme.

M. Doessegger a fait un rapide historique de ce projet duquel il ressort qu'un accord a été trouvé après des négociations ardues. Il mentionne que le plan a été soumis à l'enquête publique et souligne qu'il est conforme aux normes en vigueur, bien qu'il trouve la hauteur des immeubles trop importante. Un maximum d'arbres a été maintenu, la circulation et le stationnement n'ont pas suscité d'avis négatif de la Direction générale de la mobilité, et la nappe phréatique n'est pas concernée par le projet.

Le Conseil administratif soutient activement le projet qui bénéficie aussi de l'accord de la quasi-totalité des propriétaires et permet de garantir l'accord sur la répartition des droits à bâtir et de lever les dernières servitudes grevant le secteur. Il rappelle l'IUS de 1,7 qui permet la création de nombreux logements en ville.

M. Pagani considère le projet comme très important pour le développement du secteur et souligne qu'il a été réalisé en trois ans.

M. Michel rappelle que Ville et Etat ont collaboré et que le projet est conforme au plan directeur cantonal actuel. Le projet étudié lors de l'enquête technique emporte l'adhésion de tous les services et que l'Etat le soutient entièrement.

Questions des commissaires

Une commissaire socialiste désire savoir si tous les propriétaires soutiennent le projet et s'il sera achevé pour 2016.

Mme Charolais répond qu'il y a accord de tous les propriétaires sur le projet en sa forme actuelle, y compris sur la répartition des droits et la qualité à bâtir, certains s'étant engagés à construire du logement social (Ville et Etat). Il existe un engagement de tous à lever les servitudes, à l'exception d'une synagogue avec qui des négociations sont en cours. S'agissant de la date de finalisation des bâtiments, compte doit être tenu des difficultés rencontrées, certaines opérations peuvent démarrer dès l'entrée en force du plan localisé de quartier.

A la question d'un commissaire de l'Union démocratique du centre, Mme Charolais explique que la servitude de la synagogue empêche de construire sur les parcelles appartenant à l'Etat et sur celle appartenant à un privé. S'agissant de l'organisation du secteur pendant les travaux, elle explique que cela n'a pas encore été étudié de manière détaillée et elle ajoute que les différents projets ne démarreront pas simultanément et que la construction d'immeubles n'entraine pas l'installation d'un gros chantier.

A la question d'une commissaire des Verts demandant des précisions relatives au nombre de places de parc qui ne figurent pas dans la proposition, M. Doessegger explique que le règlement des stationnements sur fonds privés implique des dérogations spécifiques à négocier et que la Direction générale de la mobilité est en train de réviser ce règlement.

A la question d'une autre commissaire des Verts demandant des précisions sur le nombre de places pour les vélos et des clarifications concernant le choix d'orientation des bâtiments, M. Michel répond qu'il y aura 450 places à vélos en surface et que le choix de l'orientation des bâtiments dépend de l'orientation des bâtiments existants et de la cohérence du secteur.

M. Doessegger répond à une question d'une commissaire du Mouvement citoyens genevois, qui juge les villas florentines en état de déliquescence, que les propriétaires des villas ont déposé des requêtes pour transformer leur maison et qu'ils participent aux négociations.

Il répond aussi aux questions d'un autre commissaire du Mouvement citoyens genevois sur le pourcentage de logements sociaux, sur les raisons de la renonciation de la garantie Minergie, et sur l'accessibilité des bâtiments liée ou non aux travaux du CEVA. M. Doessegger précise qu'il y aura 40% de logement social. S'agissant du 10% Minergie, en raison des contraintes liées à la présence de la végétation, les immeubles ne pourront être étendus ni en largeur ni en hauteur. Quant à l'accessibilité, il précise qu'aucun transit ne pourra se faire dans le quartier. M. Pagani ajoute que le projet ne dépend pas du CEVA et démarrera dès l'obtention de l'autorisation de construire.

Discussion et prises de position

Un commissaire libéral-radical propose de supprimer l'article 2, soit celui qui prévoit la suppression de la mention relative à la haute performance énergétique et la renonciation au 10% de droit à bâtir supplémentaire, car il estime qu'il n'appartient pas à la commission d'insérer une telle disposition. Il estime que les explications fournies par les personnes auditionnées n'ont pas été satisfaisantes. Le Parti libéral-radical est en faveur de la construction de logements et de la densification de la zone, raison pour laquelle il votera ce plan localisé de quartier.

Une commissaire des Verts déclare qu'ils voteront ce projet en espérant que les services resteront prudents s'agissant des places de parc et des 40% de logements d'utilité publique. En revanche, son groupe ne votera pas l'amendement libéral-radical.

Une commissaire socialiste s'aligne sur la position des Verts et juge important de régler le flou juridique existant.

Un commissaire libéral-radical entend que le cadre légal soit respecté et dit qu'il ne s'agit pas de régler un flou juridique qui n'existe pas.

Une commissaire démocrate-chrétienne considère l'IUS satisfaisant et se dit heureuse de voir que la morphologie du projet a été partiellement dictée par le maintien de la végétation existante, soulignant qu'il s'agit d'un privilège de riches de réfléchir à la construction de logement en fonction de la préservation de l'arborisation existante sur un site. Elle considère que le Service d'urbanisme a fait un excellent travail sur ce dossier et déclare que le groupe votera ce projet.

Une commissaire indique que les Verts entendent maintenir l'article 2, afin de démontrer à l'Etat le flou juridique qui est sujet à interprétations diverses, et qu'ils estiment que la Ville aurait dû demander une solution sans en proposer une elle-même.

Un commissaire du Mouvement citoyens genevois déclare qu'il s'agit d'un projet important, prévoyant la construction de 350 logements dans un quartier sous-densifié et que le groupe votera le projet ainsi que la proposition d'amendement du Parti libéral-radical.

Un commissaire d'Ensemble à gauche estime la densité raisonnable compte tenu de la hauteur des bâtiments et se réjouit de la préservation d'arbres dont dépend la qualité de vie des futurs habitants. Son groupe votera le projet et refusera la proposition d'amendement de l'article 2.

Un commissaire de l'Union démocratique du centre votera le projet et l'amendement, tandis qu'un autre commissaire du groupe votera le maintien de l'article 2, car il pense que cela montre qu'il y a un problème et que, par le biais de cet article, le Conseil administratif demande au Conseil d'Etat de trouver une solution sans aller plus loin.

Vote

La présidente met aux voix l'amendement du Parti libéral-radical proposant la suppression de l'article 2.

Cet amendement est refusé par 7 non (3 S, 1 EàG, 2 Ve, 1 UDC) contre 6 oui (2 LR, 1 DC, 2 MCG, 1 UDC).

La présidente passe au vote du projet de délibération, qui est accepté à l'unanimité de la commission.

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 des constructions et des technologies de l'information;

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

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – De donner un préavis favorable au projet de plan localisé de quartier N° 29475-A-202, qui prévoit la construction de quatre bâtiments de logements sur 18 parcelles situées le long de la route de Chêne et des avenues des Allières et Godefroy, feuilles 24, 25 et 26 du cadastre de la commune de Genève.

Art. 2. – De charger le Conseil administratif de demander au Conseil d'Etat de supprimer la mention prévoyant que *«la haute performance énergétique, reconnue comme telle par le service compétent, d'une construction prévue par un plan localisé de quartier constitue un motif d'intérêt général justifiant que le projet de construction s'écarte de ce plan et que, dans cette hypothèse, la surface de plancher constructible peut excéder de 10% au maximum celle qui résulterait de la stricte application du plan»*, dans la mesure où l'article 15, alinéa 1, de la loi sur l'énergie rend la haute performance énergétique obligatoire pour tous bâtiments neufs.

Art. 3. – De charger le Conseil administratif d'inviter le Conseil d'Etat à clarifier le cadre légal relatif aux standards énergétiques en engageant une modification de l'article 3, alinéa 5, de la loi générale sur les zones de développement (LGZD).