

*12 juin 2013*

**Rapport de la commission de l'aménagement et de l'environnement chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 13 mars 2013, sur demande du Département de l'urbanisme, en vue de l'adoption d'un projet de résolution approuvant le plan directeur de quartier N° 29 816 intitulé «Concorde».**

**Rapport de M<sup>me</sup> Sarah Klopmann.**

Cette proposition a été renvoyée à la commission de l'aménagement et de l'environnement lors de la séance plénière du 23 avril 2013. La commission l'a étudiée les 30 avril, 21 mai et 11 juin 2013 sous les présidences de M. Vincent Schaller et M<sup>me</sup> Brigitte Studer.

Les notes de séances ont été prises par M. Christophe Vuilleumier, que la rapporteuse remercie. En raison des délais légaux, la rapporteuse a dû rendre son rapport avant de recevoir les notes de la dernière séance.

Un exemplaire du plan directeur de quartier (PDQ) «Concorde» a été distribué à plusieurs membres de la commission (en tout cas un par groupe).

### **Séance du 30 avril 2013**

Cette séance s'est tenue à l'école des Ouches, conjointement avec la commission de l'aménagement du Conseil municipal de Vernier. Le PDQ se situe sur les deux communes; il était donc opportun de recevoir la présentation ensemble.

*Audition des représentant-e-s des administrations de l'Etat de Genève, de Vernier et de la Ville de Genève, et des mandataires*

*En présence de M. Yvan Rochat, conseiller administratif de Vernier*

M<sup>me</sup> Presno rappelle les contours du quartier de la Concorde. Ce quartier de 70 hectares, majoritairement en zone de développement 3, zone ferroviaire et zone de verdure, est délimité par la voie ferrée, le carrefour de l'Ecu, l'avenue d'Aire et l'avenue de l'Ain. L'avenue Henri-Golay fait la séparation entre les communes de Genève et de Vernier. Une future halte ferroviaire CEVA est prévue ici dans le cadre du grand projet Léman 2030, mais dont l'horizon temporel n'est pas encore connu. Cette halte est directement liée à l'agrandissement de la gare de Cornavin et à l'axe de connexion avec l'aéroport. Elle permettra d'arriver à Cornavin en cinq minutes.

Une première image directrice a été définie suite à une consultation technique en 2011, puis à une consultation publique de décembre 2011 à janvier 2012. Les communes ne sont généralement pas associées à ce genre de démarche, mais cette fois-ci ce fut le cas! De cela découlent un rapport, les objectifs du plan directeur de quartier et un plan de synthèse. Un plan directeur de quartier lie les entités et autorités entre elles. Seize principes directeurs et un plan illustratif permettent de comprendre de quelle manière les projets pourraient se développer à l'avenir.

L'objectif initial est de densifier le quartier de manière qualitative et durable, avec une urbanisation organisée autour de cette future halte ferroviaire. Il s'agit également de structurer l'espace public, de réorganiser la mobilité, et de mettre en place une large concertation et une gouvernance spécifique.

La cheffe de projet du PDQ explique que les habitant-e-s ont demandé en 2008 qu'un écoquartier soit réalisé. Un diagnostic a été élaboré dans ce sens et les habitant-e-s ont souligné le besoin de créer une place de village, de supprimer le trafic de transit, de maintenir les micro-espaces existants, de réaliser une variété architecturale et d'intensifier la végétalisation.

L'image a été définie en fonction de ce cahier des charges.

La plupart des bâtiments existants sur ce périmètre sont en mains publiques, puisque le plus gros propriétaire du secteur est la Fondation Emile Dupont. Mais ils doivent majoritairement être démolis en raison de leur vétusté.

C'est suite à ces constats que le comité de pilotage a décidé de réaliser un plan directeur de quartier, puis un complément environnemental, afin d'approfondir les différentes thématiques.

Le PDQ envisage une urbanisation prenant l'avenue Henri-Golay comme colonne vertébrale. Le programme prévoit de démolir et reconstruire 300 logements et d'en construire 500 supplémentaires. Cela amènera 1000 habitant-e-s supplémentaires. Un groupement scolaire et une maison de quartier sont prévus pour 2017. La halte RER permettra de développer un espace public majeur donnant une centralité au quartier. Le plan prévoit une place publique en lien avec ces équipements.

Le quartier est composé de nombreux espaces de verdure, mais qui sont pour le moment de nature privée. La structure paysagère du PDQ se construit à partir de la voie verte et de l'axe Henri-Golay, avec un traitement en continuité et des doubles allées d'arbres et la réalisation d'espaces de rencontre. Les équipements publics sont pour le moment éparpillés. Le PDQ propose un maillage entre ces lieux en les diversifiant. La Concorde est pour le moment enclavée entre différents axes et l'idée est de créer des infrastructures liant ce périmètre aux autres, en l'ouvrant sur l'extérieur, notamment sur le village de Vernier, le groupe scolaire des Libellules et les promenades du Rhône.

Concernant la mobilité, on remarque actuellement un réseau de transport individuel très visible. Le projet crée une bretelle d'accès à l'avenue de l'Ain, suivie d'une zone à priorité piétonne au milieu du quartier, interrompue au milieu pour empêcher le trafic de transit. Les véhicules venant du pont Butin ne traverseront plus ce secteur. Les parkings seront centralisés dans un grand parking mutualisé, en périphérie de quartier. Cela permettra de calmer le quartier en passant de 4000 à 600 véhicules par jour sur l'avenue Henri-Golay. Celle-ci sera transformée en axe de desserte. Des places de surface seront supprimées et compensées, bien que ce périmètre ne relève pas du périmètre de compensation prévu dans la loi. Il est envisagé que les places de parc habitant-e-s utilisées uniquement le soir soient utilisées le jour comme places de livraison. Des places deux-roues pourraient être installées. D'ailleurs, chaque plan d'aménagement nécessite maintenant un nombre minimum de places destinées aux vélos et il est fort probable qu'une station vélo sera aménagée dans la future halte CFF.

De nombreuses liaisons pour les mobilités douces manquent encore et l'intention est de créer un maillage fin liant les îlots entre eux. Les transports publics seront à haute fréquence avec, peut-être, à terme, une ligne reliant le sud du canton à l'aéroport. Le secteur est déjà très bien desservi avec une fréquence à huit minutes et un arrêt de bus se trouvant à maximum six minutes à pied depuis n'importe quel endroit du quartier de la Concorde.

Concernant les droits à bâtir, M<sup>me</sup> Presno explique qu'il sera possible de construire 20% de surface de plancher supplémentaire si les constructeurs et constructrices, en contrepartie, s'engagent à appliquer la charte des espaces publics. Cela permet d'augmenter les exigences sur ces espaces et engendre des projets de plus grande qualité. A cet égard, la participation d'architectes paysagistes a été demandée lors du concours.

La participation citoyenne fonctionne grâce au Forum participatif de Saint-Jean-Charmillles et notamment à neuf événements organisés autour de ce projet. A la demande des habitant-e-s, des mini chantiers ont été envisagés afin de proposer plus rapidement des réalisations sur l'espace public, qui seraient éphémères. De plus, ces aménagements permettent de faire des tests, avec des moyens très modestes. Des animatrices et animateurs sociaux suivent ces projets, qui sont coordonnés par le Canton.

Un membre de la commission de l'aménagement et de l'environnement de la Ville de Genève demande qui paiera la couverture de la voie CFF. Il craint que la Ville soit ensuite engagée légalement pour réaliser cette couverture et pense qu'un avis de droit serait nécessaire. M. Kempf, du Service d'urbanisme de la Ville de Genève, répond que les échéances de ce PDQ sont de dix à quinze ans. La nécessité d'une couverture a été mise en lumière par les mandataires pour résoudre le problème de couture urbaine. Plusieurs financements sont plausibles.

Il est aussi possible de mettre en place des structures plus légères que ce qui a été fait à Saint-Jean, où la couverture devait supporter plusieurs bâtiments. Ou alors, s'il était décidé de construire des bâtiments sur cette couverture, il serait également envisageable d'utiliser le produit des bâtiments pour financer la couverture. En outre, des arrangements pourraient être envisagés avec les CFF, en lien avec la halte ferroviaire prévue. La cheffe de projet explique aussi que plusieurs scénarios existent en fonction des partenariats et que c'est un montage complexe à réaliser.

De plus, M. Kempf précise qu'il n'y a pas de financement arrêté dans les plans directeurs. Il s'agit d'une vision directrice; la mise en œuvre du processus (réalisation, financement, etc.) nécessite un pas supplémentaire.

Une conseillère municipale verniolane aimerait être certaine que la participation pour l'élaboration de ce plan ne se cantonne pas à une seule personne mais corresponde bien à ce que les habitant-e-s souhaitent. La cheffe de projet répond que la représentante gérant cette participation (M<sup>me</sup> Olowine Rogg du Forum Saint-Jean-Charmillles) se réfère à tout un groupe d'habitant-e-s et que cela est bien géré.

Concernant la charte sur les espaces publics, cette commissaire remarque qu'elle deviendra référence pour les futurs constructeurs et constructrices de ces espaces publics et regrette qu'elle ne soit pas déjà disponible. Il est alors répondu qu'il est important de réaliser dans un premier temps un tableau de la hiérarchie de toutes les étapes et que la définition de cette charte demande un peu plus de temps. Cette charte sera probablement terminée en fin d'année, au moment où le PDQ sera adopté définitivement.

Le plan dit que l'indice d'utilisation du sol (IUS), avec les logements supplémentaires, s'élèvera entre 1,2 et 1,3. La même conseillère de Vernier demande si l'indice évoqué est celui qui sera adopté véritablement ou si le projet de loi PL 10965 sera appliqué avec un minima de 1,8 en zone de développement. La cheffe de projet répond que c'est le plan directeur de quartier de la Concorde qui fera foi. M. Kempf signale encore que tout a été pensé avec cet IUS (les égouts, dimensions énergétiques, etc.) et que, s'il est modifié, il sera nécessaire de reprendre l'ensemble de ces projets.

Les activités, elles, seront concentrées sur l'avenue de l'Ain et l'avenue d'Aire. Cela représentera 10 000 m<sup>2</sup> et environ 330 emplois. Il est apparu qu'il ne fallait pas créer trop d'activités au centre du quartier afin d'éviter de générer trop de circulation. De plus, la localisation de ces activités permet de faire écran pour les logements. Il y a actuellement très peu d'activités dans le quartier de la Concorde et celles situées le long de l'avenue d'Aire ont de la peine à tenir. Le plan prévoit d'en ajouter et de les concentrer aussi vers la future halte CFF.

Une conseillère municipale de Vernier demande s'il est possible d'accueillir l'augmentation de trafic sur la rue Jean-Simonet. Il est répondu que l'idée n'est

pas d'augmenter les charges de trafic. Cet axe ne permettra pas le trafic de transit et il n'y aura pas de double sens.

Une autre aimerait savoir comment le concept énergétique qui se réfère au principe directeur C1 pourra être respecté par les propriétaires de villas classées au patrimoine. La cheffe de projet explique que le concept défini sera alimenté en large partie par des énergies alternatives qui relieront aussi ces bâtiments et permettront ainsi d'assainir le quartier.

Une commissaire de la Ville de Genève demande quels types de logements seront réalisés et si des parcelles appartiennent à l'Etat. Il est répondu que la Fondation Emile Dupont est propriétaire de la majorité des logements du secteur et qu'elle doit envisager des rénovations lourdes ou démolitions/reconstructions pour beaucoup de ses bâtiments, qui sont vétustes. En plus, la fondation est en train de racheter d'autres parcelles. Elle a pour vocation de construire des HMB. La réflexion porte beaucoup sur la mixité, générationnelle et sociale. L'Office du logement a permis que la fondation réalise 30% de loyer libre dans un secteur donné pour garantir cette mixité.

Etant donné qu'un propriétaire détient la majorité des parcelles, le programme du concours demande de prévoir également des logements évolutifs. M. Rochat, conseiller administratif de Vernier, rappelle que sa commune a l'ensemble de logements sociaux le plus important du canton et a besoin de mixité sociale.

Un centre culturel est prévu à Vernier, mais qu'en est-il des équipements publics? La Fondation Emile Dupont a exprimé son souhait de travailler avec les deux communes, notamment dans le but d'avoir des salles servant d'espaces de rencontres. M. Rochat rappelle que la Ville de Vernier est prête à collaborer avec la Ville de Genève pour le fonctionnement de la ferme Menut-Pellet, mais pas pour l'investissement. Il rappelle également que la police municipale se trouve à l'avenue Henri-Golay, qu'une école et une crèche sont prévues à proximité, et qu'une salle de spectacle est envisagée avec des locaux de répétition. Des activités privées pourraient se lier à ces activités.

Certaines parcelles sur le haut du quartier pourraient permettre de relier le quartier voisin. En outre, le quartier des Libellules se développe fortement et il est évident que des équipements publics sur l'avenue de l'Ain seraient une bonne chose. Un grand nombre de choses peuvent être faites pour désenclaver ce quartier.

Un plan localisé de quartier sur Vernier est en attente d'approbation et une commissaire de Vernier s'interroge sur la compatibilité de ce PLQ avec le PDQ. Il est alors expliqué que ce PLQ devra respecter la charte des espaces publics du PDQ, raison pour laquelle il n'a pas encore été finalisé, et qu'il n'est d'ailleurs pas possible d'arrêter un PLQ tant que ce plan directeur de quartier est en cours d'élaboration.

Une autre commissaire demande s'il serait possible d'approcher la Poste pour créer un office postal desservant l'ensemble du quartier, vu que la poste actuelle est très modeste. M<sup>me</sup> Presno note cette demande.

### **Séance du 21 mai 2013**

La commission demande l'audition de M. Pagani.

### **Séance du 11 juin 2013**

*Audition de M. Rémy Pagani, conseiller administratif chargé du département des constructions et de l'aménagement, et de M. Xavier de Rivaz, adjoint de direction au Service d'urbanisme.*

M. Pagani annonce que M. de Rivaz et M. Kempf ont travaillé main dans la main pour élaborer ce plan directeur de quartier et que lui-même est dans le comité de pilotage depuis quatre ans. C'est à l'initiative de M<sup>me</sup> Michèle Kunzler et de M. Mark Muller qu'a été lancé ce processus de densification.

Les conseillers administratifs de Genève et de Vernier se voient régulièrement pour discuter de ce PDQ et d'autres projets en commun. Il y a une réelle volonté d'animer agréablement ce quartier.

Puisque l'Etat possède une grande majorité des terrains, on pourra créer des logements HBM. Au tout départ, il était juste prévu d'installer un mur anti-bruit sur le pont de l'Ecu pour protéger les logements. Puis tout a été repensé, globalement, jusqu'à la décision de faire un écoquartier.

Ce qui est prévu par ce PDQ permet de changer d'optique. Par exemple, le pôle culturel prévu à Vernier pourrait être construit là. En ce cas, plus besoin de ce mur anti-bruit. Pour les logements qui seraient reconstruits sur l'avenue de l'Ain, on pourrait trouver des solutions déjà dans leur conception. C'est bien d'éviter autant que possible de se retrouver dans des situations qui nécessitent la construction de ces murs, car ils coupent certes le bruit, mais aussi le quartier (la vue, la perméabilité du quartier...).

Beaucoup d'habitant-e-s se mobilisent, ouvrent des mini chantiers pour créer des espaces conviviaux dans les aires vides de l'espace public. La mobilisation et participation fonctionnent très bien. M. Pagani soutient les projets issus de cet engagement citoyen, tant qu'ils ne contrent pas pas les projets de la Ville de Genève (villa Concorde déjà rénovée pour les pompes funèbres, rénovation de Menut-Pellet, maison de la danse...). Des compromis ont été trouvés.

M. de Rivaz précise qu'un groupe scolaire devra être créé sur la commune de Vernier. Pour le moment, une partie des enfants de Vernier va à l'école des

Ouches, située sur Genève. Celle-ci ne suffira plus lorsque la zone aura été densifiée. Vernier a réservé 6000 m<sup>2</sup> de terrain pour ce groupe scolaire. Mais, selon la méthode utilisée pour définir les besoins, il est dit qu'il faudra soit un demi-groupe (3000 m<sup>2</sup>) soit un groupe entier (6000 m<sup>2</sup>).

Une commissaire souhaite revenir sur la question du groupe culturel. M. Pagani explique que le Conseil administratif de la Ville avait déjà approché Vernier pour trouver une solution pour la maison de la danse. Vernier avait accepté la proposition, mais si celle-ci se réalisait dans le cadre d'un grand espace culturel polyvalent, du genre du Forum de Meyrin. C'est pour attendre cette réalisation que l'option du pavillon de la danse a été proposée au Conseil municipal de la Ville par le Conseil administratif.

La concrétisation de ce plan se fera par étapes. Ce qui intéresse M. Pagani, ce sont les démarrages de chantiers ou de projets, un à un. Il dit qu'on avance déjà bien sur la rénovation de la ferme Menut-Pellet. Différents crédits seront demandés au Conseil municipal pour les différentes réalisations de ce plan. Un planning intentionnel pourra être fait pour les projets qui dépendent les uns des autres, notamment pour les modifications de circulation routière. Grâce à ce plan, les différentes actions seront coordonnées et le quartier prendra forme.

La Fondation Emile Dupont également est déjà en marche et pourra commencer des travaux tout prochainement car le concours pour la reconstruction des logements de l'avenue de l'Ain sera jugé en septembre. Le Forum Saint-Jean-Charmites est associé à ce jury. La fondation proposera des logements de remplacement pour les actuel-le-s habitant-e-s des immeubles détruits. Ils et elles pourront choisir s'ils ne déménagent qu'une fois et restent à terme dans les logements proposés en remplacement ou s'ils souhaitent retourner ensuite dans les immeubles reconstruits à la place.

Pour répondre aux craintes d'une commissaire, M. Pagani rappelle que, vu une large acceptation de ce qui peut maintenant être compris dans logements sociaux, et des subventions qui peuvent être plus personnalisées (HM), on évite de créer des «ghettos». M. de Rivaz ajoute qu'il y a eu des négociations pour les pourcentages de logements sociaux. Et sur l'avenue Henri-Golay, il y aura une mixité de logements sociaux et libres (mais pas avec loyers excessifs), négociée entre la fondation et l'Office cantonal du logement.

Le positionnement de la halte CEVA n'est pas encore précisément défini. Trois emplacements sont encore en balance. La Direction générale de la mobilité a lancé une étude, dont le mandat vient d'être attribué. Ce sera une halte, prévue pour n'accueillir que du trafic régional RER, pas une gare. La longueur des quais sera de 225 mètres et non de 400 mètres.

Pour le moment, M. Pagani ne peut pas dire qui financerait l'éventuelle couverture des voies. Quoi qu'il en soit, cet objet n'est pas à prévoir dans le plan

financier d'investissement pour le moment. Il n'est pas encore défini non plus si une densification sera faite sur cette couverture.

*Discussion et vote*

La commission semble avoir bien saisi les enjeux de ce PDQ, personne ne souhaite s'exprimer.

Mise aux voix, la proposition est acceptée par 13 oui (2 EàG, 3 S, 2 Ve, 1 DC, 2 LR, 2 UDC, 1 MCG) et 2 abstentions (1 LR, 1 MCG).

En conséquence, la commission vous suggère de préavisser favorablement ce projet de plan directeur de quartier en acceptant cette résolution.

*PROJET DE RÉOLUTION*

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30 A, alinéa 2, de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

vu l'article 11 bis, alinéa 7, de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire;

vu la demande du Département de l'urbanisme;

sur proposition du Conseil administratif,

*décide:*

*Article unique.* – Approuve le plan directeur de quartier N° 29816 intitulé «Concorde».