

27 octobre 2016

Rapport de la commission de l'aménagement et de l'environnement chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 31 août 2016 sur demande du Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE) en vue de l'approbation du projet d'abrogation partielle du plan localisé de quartier N° 28518 (à l'exception des degrés de sensibilité au bruit), situé entre l'avenue de Champel et la rue Michel-Servet.

Rapport de M^{me} Patricia Richard.

Cette proposition a été renvoyée à la commission de l'aménagement et de l'environnement le 27 septembre 2016. Elle a été traitée sous la présidence de M^{me} Danièle Magnin les 11 et 18 octobre 2016. Les notes de séance ont été prises par M. Christophe Vuilleumier, que la rapporteuse remercie pour la qualité de ses notes.

Séance du 11 octobre 2016

Audition de M^{me} Anne Vuichard, cheffe de service à la Direction du développement urbain rive gauche, et de M^{me} Bojana Vasiljevic Menoud, cheffe du Service de l'urbanisme

M^{me} Vuichard nous informe que ce périmètre situé entre l'avenue de Champel 80 et la rue Michel-Servet est en zone ordinaire 2 depuis des décennies et que le plan localisé de quartier (PLQ) est en force depuis 1993. Ce PLQ est déjà fortement réalisé. Elle observe qu'il prévoyait quatre bâtiments de différents niveaux, un parking en sous-sol, le maintien de trois bâtiments et une servitude de passage. Elle nous montre alors les plans et déclare que seul le bâtiment G n'a pas été réalisé, en signalant, par ailleurs, que la Ville de Genève souhaitait installer un poste de police en lien avec la future gare CEVA de Champel.

C'est une demande de renseignements, déposée en 2011, qui a entraîné ce projet d'abrogation. Plusieurs consultations ont été menées avec les différents propriétaires, notamment la Ville de Genève, le Canton, l'Université et elle. Un projet d'abrogation a alors été adopté par les différentes parties. Puis une étude de faisabilité a ensuite été menée afin de réaliser un développement autonome de la parcelle appartenant à l'Etat en lien avec le périmètre de l'hôpital.

Tout est conforme au plan directeur cantonal, qui reprend les éléments du plan directeur communal. Une enquête technique puis une enquête publique, qui n'a soulevé aucune opposition, ont été réalisées. A présent, le préavis du Conseil municipal doit être déposé. Les degrés de sensibilité qui avaient été prévus sont

maintenus, soit un DS 3 le long de Michel-Servet et un DS 2 à l'intérieur de la parcelle.

M^{me} Vasiljevic Menoud prend la parole à son tour et déclare qu'il y a peu à ajouter à ce qui vient d'être expliqué. Toutes les démarches ont été menées conjointement par les deux autorités; les magistrats cantonaux et communaux ont admis que ce PLQ pouvait être abrogé pour permettre la création d'une vingtaine d'appartements dans un lieu bien desservi. Elle nous confirme donc que le Conseil administratif est favorable à ce projet.

M^{me} Vuichard observe alors que la Ville de Genève a décidé d'installer le poste de police municipale sur un autre site.

Une commissaire demande s'il s'agit d'un nouveau local de la police ou d'un remplacement. Par ailleurs, ce projet densifie passablement le périmètre; qu'en est-il des zones vertes?

M^{me} Vasiljevic Menoud répond que les premières démarches ont plusieurs années et remarque que, en son temps, le Conseil administratif cherchait un lieu pour localiser un poste de police en lien avec le projet du CEVA. Des négociations avaient commencé avec les propriétaires privés. Les démarches et les délais ont conduit le Conseil administratif à chercher une autre solution, en l'occurrence au chemin de l'Escalade.

Une commissaire remarque qu'abroger le PLQ revient à accepter un R+8. Elle demande quel est le gabarit de l'immeuble en face.

M^{me} Vuichard acquiesce et mentionne que la zone se retrouverait en effet en zone ordinaire 2 et répond que c'est un R+7. L'étude de faisabilité a démontré simplement qu'il était possible d'ajouter un bâtiment supplémentaire. Elle précise qu'il n'y a pas de projet pour le moment. Cela étant, l'Etat était intéressé par la création de logements pour étudiants.

Pourquoi ne pas proposer un nouveau PLQ?

M^{me} Vasiljevic Menoud répond que les PLQ sont très liés aux zones de développement et permettent de garantir une égalité de traitement entre les parcelles dans de nouveaux quartiers, typiquement dans des zones villas. La situation est ici différente, les règles de la loi sur les constructions et les installations diverses (LCI) étant suffisantes.

Que se passerait-il si le préavis du Conseil municipal était négatif?

Le Canton peut passer en force. Le Conseil municipal pourrait ensuite charger le Conseil administratif de faire opposition, entraînant une décision du Grand Conseil.

Un autre commissaire demande quelle est la garantie de ne pas voir un immeuble plus grand puisqu'il est possible de déroger en zone ordinaire 2.

M^{me} Vuichard répond que le projet doit respecter la LCI ainsi que le plan directeur de la Ville. En outre, celle-ci a fixé comme condition à l'abrogation que le projet respecte la LCI.

Il n'y a donc pas de garantie.

Une commissaire remarque que le bâtiment R+1 qui était prévu est remplacé par un R+8.

M^{me} Vasiljevic Menoud répond par la négative en déclarant que ce bâtiment disparaît. C'est le bâtiment F qui devient un R+8.

Qu'est-ce qui remplacerait le bâtiment G?

Rien. M^{me} Vasiljevic Menoud ajoute que c'est un terrain qui appartient au Canton de Genève.

La surélévation de trois étages serait-elle réalisée sur le bâtiment voisin? Oui.

Les immeubles seraient donc alignés? Oui.

La LCI serait-elle respectée? Oui.

Un commissaire demande ce que contient le bâtiment qui serait détruit.

M^{me} Vuichard répond qu'il est vide depuis trente ans.

Un autre commissaire observe que les PLQ garantissent la cohérence des ensembles. L'abrogation de ce PLQ permettra de créer deux immeubles de R+8 avec un front bâti devant le Centre médical universitaire (CMU). Il aimerait savoir si l'étude de faisabilité a intégré les questions paysagères et si la Ville a réagi à ce niveau.

M^{me} Vuichard répond que l'étude de faisabilité a simplement confirmé qu'il restait des possibilités de construction. Il n'y a pas eu de projets ni de considérations architecturales.

Les services de la Ville sont-ils dérangés par cette abrogation?

M^{me} Vasiljevic Menoud répond qu'il s'agit d'une construction dans un tissu déjà constitué, respectant la LCI et dans un site extrêmement bien desservi et moins dense que d'autres. Les services approuvent donc ce projet

Le projet a-t-il été présenté aux habitants?

M^{me} Vuichard répond par la négative.

Des oppositions sont-elles encore possibles?

M^{me} Vuichard répond que ce sera possible lorsqu'un projet passera à l'enquête.

Qu'en est-il des droits de vue, notamment par rapport au 35, avenue de Champel? Un espace vert prendra-t-il la place du bâtiment G?

M^{me} Vasiljevic Menoud acquiesce.

Quelles seraient les incidences sur la contre-allée. La gare CEVA de Champel engendrera de nombreux piétons sur le plateau; où ces derniers passeront-ils?

M^{me} Vasiljevic Menoud ne voit pas en quoi l'abrogation du PLQ aura une influence sur un périmètre se trouvant à l'extérieur.

M^{me} Vuichard mentionne que c'est un projet indépendant de celui de la gare du CEVA.

Un commissaire remarque que la construction que ferait l'Etat se situerait contre la cafétéria du CMU.

M^{me} Vuichard répond que l'idée serait de continuer le front bâti et elle rappelle qu'il y a des distances à respecter.

Un autre commissaire remarque que la valeur du terrain va être multipliée par quatre ou cinq. Il se demande ce qu'il en est exactement de la plus-value de ce projet.

M^{me} Vasiljevic Menoud avoue être incapable de répondre à cette question.

Une commissaire remarque que le bâtiment F va être détruit et elle mentionne que la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR) sera appliquée, impliquant un contrôle sur les loyers.

M^{me} Vasiljevic Menoud acquiesce mais elle mentionne que la contrainte ne sera pas celle des zones de développement.

Séance du 18 octobre 2016

La présidente passe au vote, vu qu'il n'y a pas de demande de parole.

Cet objet est accepté par 12 oui (2 MCG, 2 EàG, 2 DC, 2 LR, 1 UDC, 3 S) et 2 abstentions (S, Ve).

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 de l'aménagement, du logement et de l'énergie;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article unique. – Approuve le projet d'abrogation du plan localisé de quartier N° 28518 (à l'exception des degrés de sensibilité au bruit), situé entre l'avenue de Champel et la rue Michel-Servet.