Ville de Genève **PR-683 A**
Conseil municipal *25 mai 2009*

Rapport de la commission de l'aménagement et de l'environnement chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 18 février 2009, sur demande du Département du territoire, en vue de l'approbation du projet de plan localisé de quartier N° 29588-275, qui prévoit la construction de bâtiments de logements sur cinq parcelles situées à l'angle du chemin Rieu et de la route de Malagnou, feuille 39 du cadastre de la ville de Genève.

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 11 mars 2009 et a été débattu lors de la séance de commission du 7 avril 2009. Les notes de séance ont été prises par M. Christophe Vuillemier, que le rapporteur remercie pour la qualité de son travail.

Rappel de proposition

La présente proposition concerne la participation de la Ville de Genève à l'élaboration du projet de plan localisé de quartier (PLQ) N° 29588-275, qui prévoit la construction de bâtiments de logements sur cinq parcelles situées à l'angle du chemin Rieu et de la route de Malagnou, feuille 39 du cadastre de la ville de Genève.

La Ville de Genève, en tant que propriétaire d'une parcelle incluse dans le périmètre du PLQ, a piloté l'élaboration du projet en collaboration avec l'Eglise protestante de Genève, M. Thierry Leyne, et ses mandataires. Une demande de renseignements a été déposée le 23 novembre 2005 et a fait l'objet d'une réponse favorable, le 17 août 2006. Cette demande de renseignements a constitué les fondements de l'établissement du projet de PLQ soumis à l'approbation du Conseil municipal.

Le projet permettra de réaliser environ 110 logements dont une partie se situe sur la parcelle de la Ville de Genève.

Séance du 7 avril 2008

Audition de MM. Micheál Browne et Vincent Scattolin, du Service des plans d'affectation et requêtes, Département du territoire, et de M. Gilles Doessegger, adjoint de direction au Service d'urbanisme

D'entrée de jeu, M. Browne présente le projet à travers une présentation PowerPoint. Il déclare que le projet en question se situe à l'angle du chemin Rieu et de la route de Malagnou et qu'il jouxte l'école Le-Corbusier. Il précise qu'il n'y a pas de problème de vue droite à l'égard de l'école. Il rappelle qu'un immeuble R+7 (rez-de-chaussée + 7 étages) et un R+8 se trouvent à proximité et que ce projet se situe dans la couronne suburbaine, envisageant un R+8+S et un R+7+S pour environ 110 logements et des activités commerciales.

L'indice serait de 1,22 pour 13 000 m^2 de surface de plancher; 134 places de parc sont prévues et les arbres du chemin Rieu et ceux du centre du périmètre concerné seront

conservés. Une cession gratuite sera faite le long de la route de Malagnou et deux servitudes de passage à pied, le long de l'école, seront établies. Il précise, pour terminer, que, du côté route, le périmètre est classé en OPBruit III, et à l'intérieur en OPBruit II. Il évoque ensuite les observations et déclare que la propriétaire de l'Orangerie et Me Yves Jeanrenaud ont fait des remarques concernant les gabarits trop élevés selon eux, l'indice d'utilisation du sol trop grand, le manque de logements sociaux, l'augmentation du trafic entraînée par le projet, les atteintes à la végétation, la perte de valeur de l'Orangerie, ainsi que la diminution de l'ensoleillement. Il précise que tous les services techniques ont, en l'occurrence, rendu des préavis favorables rendant ces observations nulles.

M. Doessegger prend la parole et signale que la Ville est propriétaire privé dans ce projet et qu'elle a monté une convention entre les différents partenaires. Il ajoute que c'est un PLQ qui répond à de nombreuses priorités de la Ville, laquelle doit encore racheter un terrain et procéder à un échange. Il précise que la seule solution pour construire un immeuble sur ce site est de créer plus de 60% de logements sociaux. Il mentionne, par ailleurs, que la piste cyclable pourra être facilement gérée. Il déclare encore que c'est au stade de la demande définitive que les calculs pour les logements sociaux seront précisés. Il pense que ce devrait être 62,87% de logements sociaux qui devraient être créés. Il ajoute que la mixité sociale est, quoi qu'il en soit, assurée. Il déclare encore que la Ville souhaite poursuivre ses démarches afin de lever les servitudes, raison pour laquelle deux séances publiques ont été organisées.

A la remarque d'une commissaire qui signale que la commission des finances étudie également ce projet pour le rachat de la parcelle, M. Doessegger répond qu'un remaniement parcellaire doit avoir lieu et que ces 1400 m^2 seront achetés à l'Eglise protestante.

A une commissaire qui demande si le tiers privé sera également propriétaire du bâtiment, M. Doessegger acquiesce et précise qu'il disposera du bâtiment A.

A la question de la commissaire qui demande où se trouveront les PPE, M. Doessegger répond que ces logements se trouveront dans le bâtiment appartenant à l'Eglise. Il précise que le bâtiment A de M. Leyne sera en loyer libre et en PPE.

A un commissaire qui se pose la question des accès routiers et piétonniers, M. Scattolin répond que l'entrée se trouve sur le chemin Rieu, ce qui implique un réaménagement de la borne centrale. Il précise que cet accès est suffisamment loin du carrefour, afin d'éviter les interactions avec ce dernier. Il se renseigne également à propos des commerces qui prendront place au rez-de-chaussée. M. Doessegger répond qu'il s'agira d'activités diverses et variées, ce à quoi M. Scattolin ajoute que certaines pourront abriter des bureaux, ce qui permettrait de corriger la déclinaison du terrain.

A la question sur l'équipement scolaire, un commissaire mentionne que le quartier dispose du nécessaire.

Discussion et vote

Le Parti démocrate-chrétien souligne l'excellence du projet et le Parti libéral et l'Union démocratique du centre adhèrent à cette affirmation.

Le Parti socialiste déclare qu'il est effectivement possible de respecter les normes cantonales en matière de places de parc, il ne trouve pas d'objection à les observer et il annonce que, en conséquence, les socialistes voteront le projet, tout comme A gauche toute! qui remarque, par ailleurs, qu'il est toujours difficile de parler de logements d'utilité publique, puisque même les fonctionnaires continuent à parler de HLM et de HM.

La représentante des Verts mentionne que ce projet propose une mixité sociale et de très bonnes normes environnementales. Elle ajoute toutefois une proposition d'amendement concernant les places de parc: «de charger le Conseil administratif de ramener le nombre de places de parc maximum à celui prescrit par les normes cantonales».

Elle désire également émettre une recommandation: «Le Conseil municipal demande au Conseil administratif de discuter avec les différents partenaires en vue d'une construction aux normes Minergie P.»

La présidente passe au vote de l'amendement des Verts et de la recommandation.

Mis aux voix, l'amendement est refusé par 7 non (2 DC, 2 L, 2 UDC, 1 R) contre 7 oui (3 Ve, 3 S, 1 AGT).

Mise aux voix, la recommandation est acceptée par 10 oui (2 DC, 1 R, 3 Ve, 3 S, 1 AGT) contre 2 non (UDC) et 2 abstentions (L).

Mise aux voix, la proposition PR-683 est acceptée par 13 oui (2 S, 3 Ve, 1 AGT, 2 DC, 1 R, 2 L, 2 UDC) et 1 abstention (S).

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 dispositions de la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957;

sur proposition du Conseil administratif,

arrête:

Article premier. – De donner un préavis favorable au projet de plan localisé de quartier N° 29588-275, qui prévoit la construction de bâtiments de logements sur cinq parcelles situées à l'angle du chemin Rieu et de la route de Malagnou, feuille 39 du cadastre de la ville de Genève.

Art. 2. – De charger le Conseil administratif d'engager les démarches en vue de l'application de l'article 6A de la loi générale sur les zones de développement en cas d'échec des négociations à l'amiable avec les propriétaires détenteurs de servitudes réciproques de restriction de bâtir.