

Date de dépôt : 18 janvier 2017

Rapport

de la Commission des pétitions chargée d'étudier la pétition pour une urbanisation harmonieuse du quartier des Genêts/Sous-Bois

Rapport de M. Guy Mettan

Mesdames et
Messieurs les députés,

La Commission des pétitions s'est réunie le 19 décembre 2016 et le 9 janvier 2017 sous la présidence de M. Christian Frey. M. Lionel Rudaz, secrétaire scientifique du SGGC, a assisté à la séance. Le procès-verbal a été assuré par M. Christophe Vuilleumier.

Audition de M. Arto Clerc, M^{me} Emmanuelle Rolland et M. Alain Clerc

M. Arto Clerc indique qu'un dossier a été constitué en marge de la pétition. Les pétitionnaires demandent un espace de sociabilité, soit un espace de verdure au centre du secteur 3, ce qui implique une modification du PLQ concerné et l'application du droit de préemption de la commune. Le quartier a connu une mutation urbanistique de très forte intensité et les pétitionnaires souhaitent que ce développement se prolonge de manière harmonieuse. Le projet envisagé ne prend pas en compte, selon les pétitionnaires, la qualité de vie des habitants.

Cette pétition a nécessité beaucoup d'énergie. M. Arto Clerc a grandi dans ce quartier lorsqu'il était encore constitué de maisons de deux étages et que les habitants collaboraient entre eux. Il est évidemment vital de construire des logements et les pétitionnaires ne sont pas nostalgiques mais conscients du passé. Huit barres de logements vont être construites auxquelles vont être ajoutés des bâtiments de l'OMPI, sans que soient prévus d'espace public, de lieux pour les enfants ou de commerces de proximité. Le quartier des Genêts voisin comporte des éléments de ce type qui manquent

cruellement au PLQ Sous-Bois. Les pétitionnaires prennent la parole notamment pour les enfants qui ne disposent pas d'espace pour jouer. A cet égard la police vient de temps à autre puisqu'appelée par un concierge énervé de voir des enfants jouer au pied des immeubles. Les parents seraient également heureux de savoir leurs enfants jouer dans un lieu leur étant consacré, ce qui permettrait en outre de faciliter la socialisation. Une multitude choses pourrait être organisée pour les habitants et les enfants, et de nombreuses personnes sont prêtes à s'investir. Offrir des espaces de respiration et de verdure est nécessaire pour conserver la qualité de la ville.

La quasi-totalité des personnes approchées ont signé la pétition, partageant l'avis que le projet n'était pas réaliste. Il y a une réelle demande populaire à l'égard de la qualité du développement de la ville. La densité du PLQ, avec la loi sur la surélévation, se montera à 1,78, ce qui est énorme. L'achat de deux parcelles incluses dans ce PLQ pour la création d'un espace de verdure permettrait de modérer cette densité et d'offrir un espace de rencontres aux habitants de ce quartier.

La demande des pétitionnaires n'est pas exagérée, et elle figure d'ailleurs dans les programmes de tous les partis politiques. L'association des habitants du quartier des Genêts soutient la pétition. C'est un quartier qui voit de nombreuses familles arriver et qui abrite de nombreux étrangers, un espace de rencontres serait profitable pour les uns et les autres. C'est en fin de compte un espace limité qui est demandé au centre du quartier.

Un commissaire PLR demande ce qu'il en est des démarches entreprises auprès de la Ville de Genève.

Les pétitionnaires ont été entendus par la commission des pétitions qui a renvoyé la pétition à la commission de l'aménagement. Plusieurs fondations de droit public ainsi qu'une coopérative sont présentes avec des logements sociaux. Il y a peu de logements libres dans le quartier. Ce sont les fondations immobilières de droit public.

Le même commissaire remarque que la proposition des pétitionnaires s'oppose au projet de développement. Il demande par ailleurs quelles sont les différences fondamentales entre le projet envisagé et les idées des pétitionnaires.

Le PLQ a été conçu à l'origine avec de petits bâtiments entourés d'espaces verts. Mais ce projet a été refusé par le canton qui a préféré une densification plus lourde. C'est face à cette situation que les pétitionnaires proposent un espace vert. Plusieurs logements au premier et au second étage n'ont plus de lumière. C'est simplement un espace public qui manque.

L'impact sera d'une vingtaine d'appartements en moins, soit un bloc de sept étages avec deux entrées.

Un commissaire MCG demande si les habitants ont participé à l'élaboration du plan directeur du quartier et du PLQ. Il se demande par ailleurs à quelle étape en est le projet.

Initialement, de grandes barres étaient prévues le long de la route de Ferney. Les habitants ont proposé, suite à ce projet, un PLQ prévoyant de petits bâtiments entourés d'espaces de verdure, lequel a été refusé. Un nouveau projet de bâtiments de cinq étages a ensuite été envisagé, et par la suite modifié par le canton pour des bâtiments de sept étages. Le PLQ est maintenant adopté. Il était question d'une zone 5 à l'origine. C'est un propriétaire privé qui a lancé le PLQ, à la suite duquel les fondations sont intervenues. Les propriétaires n'ont plus rien à dire, à l'exception des parcelles proposées comme espace vert. L'architecte cantonal a précisé que la durée habituelle pour l'abrogation d'un PLQ est de quinze ans.

Une commissaire PS déclare comprendre très bien la volonté de construire un espace vert au centre de ce quartier. Et le canton ou la commune peuvent modifier un PLQ si des besoins se font jour. Les droits à bâtir ont été répartis entre les différents promoteurs et elle demande qui sont les propriétaires des parcelles concernées par cet éventuel espace de verdure.

Ce sont des particuliers qui ne veulent pas partir. Lorsqu'ils se retireront, il serait judicieux de prendre en compte les arguments de la pétition. M. Pagani a indiqué que le PLQ était insensé et qu'il essaierait de le modifier avec le canton.

La même commissaire remarque que la Ville de Genève devrait donc payer les droits à bâtir de ces propriétaires, et le canton pourrait suivre les pétitionnaires. Mais cela impliquerait que la Ville exerce son droit de préemption. Elle demande alors si la Ville serait prête à exercer ce droit.

M. Alain Clerc répond que c'est un peu moins de deux millions dont il est question, mais c'est une somme qu'il faut mettre en perspective avec l'ampleur du projet dans le temps. Les pétitionnaires sont par ailleurs prêts à faire des efforts et à trouver des financements. Cela étant, les droits à bâtir ne seraient pas perdus puisque la Ville pourrait aménager un ou deux étages supplémentaires sur un immeuble. Les habitants seraient prêts à chercher des fonds pour l'aménagement de cet espace public. L'un des propriétaires est une vieille dame qui a approuvé cette solution. Les propriétaires de la seconde maison ont déménagé et la louent.

Le commissaire EAG déclare ne pas comprendre qu'il soit possible de modifier un PLQ et augmenter les immeubles de deux étages sans

concertation. Il se demande alors pourquoi les pétitionnaires interviennent seulement à présent.

L'élévation a été imposée de par la loi et les promoteurs profitent de construire ces étages supplémentaires. Par ailleurs, les possibilités de discussion interviennent en amont du PLQ. Pour mobiliser les habitants, il faut que ces derniers voient la réalité se concrétiser. Les enfants jouent sur la route, faute de trottoir. Les gens sont venus s'installer une fois que les constructions ont été réalisées, et ils ne pouvaient pas signer de pétition préalablement. Les gens sont très investis et il est clair que les habitants qui voient un monde disparaître pour laisser la place à un nouveau monde occuperaient cet espace vert.

Un commissaire UDC remarque qu'il y a une place de jeux à côté de l'école et il constate que le quartier bénéficie déjà d'une place de jeux.

La cour de récréation n'a pas vocation d'être un lieu de socialisation des habitants. Elle est au demeurant saturée. Le parc Trembley est à 600 mètres. L'accès se fait par la rue Denis-de-Rougemont qui n'a pas de trottoir. Quant aux arbres figurant sur le plan, ils seront bien plus petits puisqu'ils ne seront plus en pleine terre.

Un commissaire UDC déclare qu'il s'abstiendra puisqu'il appartient à la fondation Dutoit qui a construit dans ce périmètre.

La commissaire PS remarque bien connaître ce dossier puisqu'elle siègeait dans la commission de l'aménagement de la Ville de Genève lorsqu'il a été voté. Elle propose dès lors l'audition de la Ville de Genève afin de savoir si cette dernière est prête à acheter les parcelles concernées.

Un commissaire PLR remarque qu'un préavis favorable a été rendu pour ce projet avec un principe de parking souterrain permettant de vider la surface des voitures. L'ensemble n'est pas terminé puisque des propriétaires de deux parcelles sont restés sur place. La loi sur les surélévations a permis à tous les PLQ de prévoir deux étages supplémentaires sans pour autant être modifiés. Il ne pense pas que le Grand Conseil doive se défaire sur sa propre politique, et il propose le classement de cette pétition. Il ajoute que, si la Ville de Genève n'est pas d'accord, elle pourra toujours pourvoir au financement. Il pense que cette affaire relève de la Ville.

Le Président passe alors au vote de l'audition de M. Pagani, qui est acceptée.

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

M. Pagani déclare que ce PLQ a été élaboré difficilement par M. Moutinot, et a nécessité des arbitrages très complexes. Il ajoute avoir reçu les pétitionnaires il y a une année afin de trouver des alternatives, mais, quoi qu'il en soit, il sera difficile de modifier le PLQ. Ce PLQ a eu de la peine à démarrer en raison de la mission de Croatie qui le bloquait. Il avait proposé le rachat par la Ville d'une parcelle afin de reloger cette mission et cette opération s'est déroulée sans problème.

M. de Rivaz déclare ensuite que le périmètre de ce PLQ se situe sous l'Hôtel InterContinental, et il remarque que la demande des pétitionnaires porte sur la création d'un espace public au milieu de ce périmètre dont des éléments sont en cours de réalisation. Le PLQ prévoit quatre barres d'immeubles perpendiculaires à la route de Ferney, ainsi que quatre petits immeubles isolés. Il ajoute que des gabarits et des droits à bâtir ont été déterminés. Il signale que deux bâtiments sont en construction et qu'un troisième projet est en procédure d'autorisation. Par ailleurs, ni l'Etat ni la Ville n'ont de parcelle dans ce périmètre.

De nombreux échanges se sont déroulés avec les pétitionnaires qui ont même fait réaliser des esquisses de plan. La Ville envisage de créer un espace de verdure à 230 mètres, au chemin des Colombettes. Le parc de l'école des Genêts est accessible en tout temps. Il serait théoriquement possible de modifier le PLQ depuis ce mois puisque ce dernier a maintenant dix ans, délai prescrit par la loi pour une modification de PLQ. Une modification nécessiterait un report des droits à bâtir sur les bâtiments qui ne sont pas encore construits, ce qui impliquerait d'une part une perte de 690 m² de plancher et une perte pour les propriétaires. Le droit de préemption, évoqué dans la pétition, n'est pas possible puisque ce droit ne peut être invoqué que pour construire des logements. La demande va en l'occurrence à l'inverse.

La Ville a rencontré l'association des habitants du Petit-Saconnex et des Genêts et ces arguments ont été exposés aux représentants de cette association en 2014 déjà. Il répète qu'un espace public collectif est prévu dans le PLQ. A noter que le chemin de Sous-Bois a été réaménagé dans le cadre d'un projet global de zone 30, démonstration des efforts de la Ville pour l'amélioration de ce quartier qui n'est ainsi pas oublié.

Un commissaire PLR pose diverses questions au terme desquelles il apparaît que la Ville n'entend pas modifier le PLQ et n'est pas partie prenante en qualité de propriétaire. Une modification entraînerait des reports

de droits à bâtir et une perte, quoi qu'il en soit, de six appartements pour les propriétaires privés. Quant à l'espace de verdure, sis à 230 mètres, M. Pagani souhaitait raser la villa qui s'y trouve, mais le SEVE s'y est installé et, en l'état, cette option est difficilement réalisable. Ce projet pourrait être réalisé d'ici dix ans.

Une commissaire PS demande si la Ville serait disposée à acheter la parcelle restante au prix coûtant avec les droits à bâtir attachés.

Cette problématique s'est posée à la Jonction. La Ville avait racheté une parcelle au prix coûtant. Cela étant, il imagine assez mal proposer au Conseil municipal une telle opération dans ce quartier. Il n'est pas question de la même densification qu'à la Jonction.

La même commissaire remarque qu'il faudrait surélever d'un étage supplémentaire les bâtiments si les droits à bâtir étaient reportés. Or, les pétitionnaires sont déjà mécontents de la surélévation opérée sur les bâtiments prévus au sein du PLQ, et elle se demande quelle est la raison de ces surélévations.

Les constructions existantes sont déjà plus hautes que ce qui est prévu par le PLQ en raison de la loi sur les surélévations. Cela étant, les constructeurs ont eu un bonus puisque leurs droits à bâtir s'en sont trouvés augmentés. Un transfert des droits à bâtir restant entraînerait une inégalité de traitement. Enfin, l'indice d'utilisation du sol était faible dans ce périmètre, raison pour laquelle ces surélévations ont été autorisées. C'est la Coopérative des Ailes qui a acheté les terrains et qui a construit. L'aménagement d'une zone 30 a été réalisé sur le chemin Sous-Bois et validé par la direction générale des transports.

Un commissaire MCG remarque qu'il y a un panneau qui indique que seuls les riverains sont autorisés à circuler sur ce tronçon et que cette disposition n'est pas respectée. L'idée était de limiter le trafic aux seuls habitants du quartier.

Un commissaire PLR demande ce qu'il faut penser de l'é étroitesse de l'espace public prévu entre les bâtiments et critiqué par les pétitionnaires.

Le PLQ a été initié avec toutes les contraintes habituelles. Chacun a souhaité obtenir sa part du gâteau et cela a permis de trouver un terrain d'entente. Les critiques des pétitionnaires sont légitimes, mais il n'y a malheureusement aucune solution puisque ce PLQ est verrouillé.

Un commissaire MCG remarque que le PLQ qui a été accepté il y a dix ans a changé au vu des surélévations effectuées, ce qui ne se voit pas sur un plan. Il est compréhensible que les habitants soient surpris. Par ailleurs, la

densité de ce quartier est faible à moyenne et il ne comprend pas que ces surélévations aient été adoptées.

M. Pagani acquiesce en déclarant que le service d'urbanisme de la Ville de Genève a élaboré une quinzaine de PLQ au cours de ces dernières années, mais, une fois les projets adoptés par les autorités, les propriétaires jouent avec le bonus énergie et la loi sur les surélévations, ce qui entraîne des bâtiments plus hauts que prévu. Cette pratique est peu démocratique. Quant à la densité du quartier, elle est respectée. Il y a eu un changement de philosophie avec la transition du plan directeur cantonal et, jadis, le canton pratiquait une densification différenciée dans un périmètre de ce type alors qu'à présent il est question d'une densification de 1,8. Il n'y a pas de stationnement sur le chemin Denis-de-Rougemont et une servitude de passage public pour les habitants est prévue afin de leur conserver un accès. Un parking est prévu en sous-sol, sous l'espace public. Il est d'ailleurs déjà construit.

Un commissaire PLR demande quelles sont les alternatives.

Le parc de Budé est à proximité et un chemin piéton reliera ce parc au périmètre concerné. Le parc Rigot, l'espace public de la place des Nations et le parc du Musée de l'Ariana sont également à proximité, tout comme l'espace de l'école des Genêts. La Ville possède en outre une parcelle sur laquelle un square est prévu à terme. La centralité, c'est évidemment l'école des Genêts. Ce quartier n'est pas très vivant, raison pour laquelle une zone 30 a été créée, dans le but d'améliorer la convivialité.

Répondant à la question du commissaire EAG, M. de Rivaz répond que le constructeur a diminué cet espace public en retranchant 4 mètres le long des bâtiments afin de créer des espaces privatifs. Il ajoute que l'espace est très minéral puisqu'il est question d'une couverture sur une dalle de parking. Au final, il est question d'un corridor avec des arbres plantés en bac. Les 600 m² réclamés par les pétitionnaires représenteraient le tiers de l'espace public prévu initialement. A l'origine il était prévu de fermer le domaine de l'OMPI mais le directeur de cette institution a réussi à faire en sorte que cet espace reste public.

Concernant les aménagements, les promoteurs sont tenus de réaliser un aménagement. Il ajoute que la Ville sera par ailleurs réticente à l'égard de l'entretien de cet espace.

Le commissaire PDC propose le dépôt de cette pétition sur le bureau du Grand Conseil.

Le PLR remarque que les explications de M. Pagani sont claires et il observe que les répercussions d'une éventuelle modification du PLQ sont évidentes. Le groupe propose également le dépôt de cette pétition.

Idem pour l'UDC.

Le groupe PS est également en faveur du dépôt. Les droits à bâtir ont été répartis et la propriétaire restante vendra sa parcelle avec la valeur des droits à bâtir. Par ailleurs, la Ville s'est engagée à développer un projet d'espace public sur la parcelle qui lui appartient dans un futur proche.

Le MCG est aussi en faveur du dépôt de cette pétition. Le processus de consultation a été démocratiquement réalisé. Les opposants ne se sont pas manifestés à ce moment. Et le Grand Conseil ne va pas revenir sur des procédures qu'il a lui-même instaurées.

Le Président passe alors au vote du dépôt 5 sur le bureau du Grand Conseil de la pétition 1993 :

En faveur : 15 (1 EAG, 3 S, 1 Ve, 1 PDC, 4 PLR, 2 UDC, 3 MCG)

Le dépôt sur le bureau est accepté à l'unanimité.

Suite à ces débats, la majorité de la commission vous demande, Mesdames et Messieurs les députés, d'accepter de déposer cette pétition sur le bureau du Grand Conseil.

Pétition (1993)

pour une urbanisation harmonieuse du quartier des Genêts/Sous-Bois

Mesdames et
Messieurs les députés,

Dans le périmètre de la Ville de Genève, le quartier des Genêts/Sous-Bois au Petit-Saconnex subit actuellement une profonde mutation. Ce lieu qui fut verdoyant, peuplé de villas et de jardins, fait l'objet d'une urbanisation brutale, qui ne prend malheureusement absolument pas en compte la qualité de vie des citoyens.

Les bâtiments de 5 étages prévus à l'origine ont tous été rehaussés à 7 étages, sans qu'aucune consultation des citoyens ne soit menée.

Aucun espace vert ou de sociabilité n'a été prévu, la vision urbanistique du quartier se résumant à une accumulation de barres disparates de 7 étages, limitant l'accès à la lumière et n'offrant aucun espace public de jeu pour les enfants et de rencontre pour les habitants du quartier.

Nous demandons donc qu'un espace de sociabilité – sous la forme d'un square de verdure – soit intégré au milieu de la zone où sont actuellement construites ces barres d'immeubles (au centre du secteur 3, sur les parcelles 2348 et 2349) afin de permettre l'émergence d'un tissu social cohérent, porteur de solidarité et d'avenir.

Les signataires de cette pétition demandent que le plan localisé de quartier 29482 – chemin de Sous-Bois soit modifié et que les autorités municipales exercent leur droit de préemption afin de prévoir l'aménagement d'un espace de verdure et de sociabilité indispensable à la qualité de vie des habitants de ce quartier et des générations à venir.

N.B. 7 signatures

M. Arto Clerc

22, rue Denis-de-Rougemont

1202 Genève