

Date de dépôt : 10 avril 2018

Rapport

de la Commission d'aménagement du canton chargée d'étudier :

- a) RD 1187-A Rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil communiquant l'opposition formée le 25 juin 2014 par la Ville de Genève au projet de plan de site n° 29802-229 de Miremont, situé à l'angle de l'avenue de Miremont et de la rue Albert-Gos, sur le territoire de la commune de Genève, section Plainpalais**
- b) R 832-A Proposition de résolution du Conseil d'Etat concernant l'opposition formée le 25 juin 2014 par la Ville de Genève au projet de plan de site n° 29802-229 de Miremont, situé à l'angle de l'avenue de Miremont et de la rue Albert-Gos, sur le territoire de la commune de Genève, section Plainpalais**

Rapport de M. André Pfeffer

Mesdames et
Messieurs les députés,

Ce rapport et cette proposition de résolution du Conseil d'Etat ont été traités lors des séances des 28 février et 28 mars 2018, sous la présidence de M. François Lance.

Le procès-verbal a été tenu avec exactitude par M. Sacha Gonczy.

Audition de M^{mes} Nemeç-Piguet, Schmid Bourquin et Bregnard-Benoit, direction générale de l'office du patrimoine et des sites

M^{me} Schmid Bourquin explique que le quartier de Miremont se situe sur un plateau dans le secteur de Plainpalais entre le parc Bertrand et les falaises de Champel.

Ce secteur se situe en ZD 3, zone qui recouvre toute la périphérie urbaine. Cette petite poche de Miremont est une poche de villas qui se trouvent dans un quartier passablement construit. C'est pourtant un îlot bien intégré au milieu des constructions. Le plan de site a été élaboré lors du PDCn 2015. Le secteur de Miremont y est déjà identifié comme un secteur à maintenir tel quel, avec cette densité.

Ensuite, dans le PDCn 2030, on voit que le quartier de Miremont doit avoir une densité modérée, avec une notion patrimoniale (annexe aux fiches A01 à A08 notamment). Toujours dans le PDCn 2030, il y a une carte patrimoniale avec les plans de site existants et en cours. On peut y voir la zone en question dans les plans de sites en cours de validation.

Si on zoome sur le secteur, on voit **ces villas qui représentent 10 000 m². Les parcelles sont relativement petites. Il y a des bâtiments mono-familiaux ou des villas doubles (densité de 0,2 à 0,4).**

La parcelle qui se trouve au sud est propriété de la Ville de Genève ; toutes les voies de desserte sont des dépendances des propriétaires de villas. Elle montre des images des villas.

Le quartier a fait l'objet d'un recensement architectural (qui s'est fait au coup par coup). Jusqu'à présent, il n'y avait eu aucune demande de démolition. Le recensement est intervenu au moment où le Miremont 17 a été vendu. On a visité la maison sur demande des propriétaires et on a réalisé que le bâtiment était en excellent état et présentait une valeur patrimoniale certaine. On a réalisé qu'un plan de site pouvait mieux protéger la poche qu'un inventaire ponctuel.

Ces villas résultent d'opérations d'ensembles (en 1899 et en 1900). Il est assez rare d'avoir des ensembles bâtis aussi homogènes de cette période (maisons pour la classe bourgeoise moyenne, présentes en Suisse mais peu homogènes et mal conservées). Le plan de site a fait l'objet d'une enquête publique en 2013, avec des observations favorables. Les propriétaires sont favorables au plan de site. Cependant, y a eu une observation de la Ville de Genève qui s'est opposée à l'établissement du plan de site. La Ville a voulu exercer son droit de préemption qui a été cassé par le TF. La procédure d'opposition s'est terminée en 2014. Il reste donc le problème de l'opposition de la Ville de Genève.

M^{me} Bregnard-Benoit rappelle que la Ville est propriétaire de l'une des parcelles et la seule opposante au projet. Son opposition est principalement motivée par le fait que le périmètre se situe en ZD et devrait être développé selon normes de cette zone. La Ville souhaite faire prévaloir l'intérêt public de la construction de logements sur l'intérêt public de la préservation du patrimoine.

Elle part du principe que ce plan de site ne respecte pas son PDCOM. La Ville conteste également la valeur patrimoniale de l'ensemble. Ce secteur n'a pas toujours fait l'unanimité auprès des spécialistes selon elle. Elle relève que le service des monuments et des sites en 1985 avait établi un rapport dans lequel il doutait de la pertinence d'une mesure de protection sur ce secteur.

L'ISOS ne confère pas d'objectif de sauvegarde selon elle. Finalement, la Ville déplore le fait que ce projet de plan de site supprimerait ses droits à bâtir.

Le CE lui répond que l'intérêt public à la protection du patrimoine bâti doit l'emporter sur ce site en particulier. C'est l'analyse affinée réalisée par les spécialistes du patrimoine qui a révélé et confirmé les qualités patrimoniales et historiques de cet ensemble. S'agissant des appréciations des spécialistes, il faut rappeler que la LPMNS a consacré le plan de site en 1976. Dans les années 80, la loi était récente et le plan de site n'était pas utilisé en zone urbaine. Par ailleurs, l'attention à l'époque était davantage portée sur les grands ensembles. A l'époque, on n'avait pas fait l'analyse patrimoniale de la périphérie urbaine. Depuis lors, le recensement architectural a été effectué. Les perceptions ont évolué et on porte une plus grande attention à ces formes urbaines. En 2009, un recensement a été effectué. Ces analyses illustrent cette évolution des perceptions sur ces poches de villas en zone urbaine et le besoin de préserver ce témoin de l'architecture genevoise des XIX^e et XX^e siècles.

Le fait que l'ISOS ne considérait pas le secteur avec un objectif de sauvegarde n'est pas déterminant, dans la mesure où les spécialistes ont pu relever des qualités patrimoniales et ont conclu qu'il fallait protéger l'ensemble. S'agissant du PDCOM, il faut mentionner que le plan de site est conforme aux PDCn 2015 et 2030. Le secteur est identifié avec un indice de faible densité à maintenir. Dans sa fiche 2.01 notamment, le PDCn 2015 demandait le maintien de poches faiblement urbanisées et la prise de mesures de protection tels qu'un plan de site pour des secteurs avec une valeur patrimoniale d'ensemble. Effectivement, il y a une divergence entre les options d'aménagement du PDCOM et du PDCn. Il est vrai que le PDCOM est contraignant, mais de même que le PDCn. Elle cite l'art. 11 al. 1 LaLAT :

« (...) les autorités cantonales et communales appliquent les principes et les objectifs du plan directeur cantonal, notamment en veillant à ce que les plans d'affectation du sol soient conformes au plan directeur cantonal et à son concept de l'aménagement cantonal. (...) »

De l'avis du **CE, les autorités doivent se conformer au PDCn, qui est hiérarchiquement supérieur** au PDCom lors de l'adoption de plans d'affectation du sol. Cet avis est partagé par la jurisprudence de la Cour de Justice. Il s'agit d'un arrêt du 30.07.2012 (A/2757/2011). Lors de la mise en vente de la parcelle voisine, la Ville a voulu exercer son droit de préemption (parcelle 1795). Le litige a été porté devant la chambre administrative de la Cour de Justice. La Ville souhaitait construire des LUP. La chambre a cassé la décision de la Ville, parce qu'elle a pris connaissance des qualités patrimoniales du site, et que la volonté de densifier le secteur était contraire au PDCn, qui est supérieur au PDCom. Cette jurisprudence est encore valable aujourd'hui et s'applique au PDCn 2030, qui est encore plus clair sur ce secteur. La Ville connaît cette jurisprudence puisqu'elle en a fait mention dans son annexe 1 à l'opposition. S'agissant des droits à bâtir, le plan de site est une mesure de protection. Le CE est habilité à interdire la construction d'un bâtiment qui pourrait porter atteinte aux qualités paysagères ou bâties du site.

Un commissaire Ve demande si cette parcelle a été achetée par la Ville et quelle est son utilisation actuelle.

M^{me} Schmid Bourquin explique qu'il s'agit d'un legs, qui a eu lieu il y a une quinzaine d'années. Des locataires occupent cette maison.

Le commissaire Ve demande si ce legs répondait à certaines conditions.

M^{me} Schmid Bourquin n'a pas cette réponse.

Le président demande si la ZD est maintenue en cas d'acceptation de plan de site.

M^{me} Bregnard-Benoit indique qu'il n'y a pas de changement de zone, mais que la ZD ne sera pas mise en œuvre.

Le président demande en quoi le Grand Conseil doit intervenir. Les plans de site sont du ressort du Conseil d'Etat.

M^{me} Bregnard-Benoit explique que, selon la LPMNS, si une commune a formulé une opposition, le Grand Conseil doit se prononcer sous forme de résolution (art. 40 al. 8).

Le président demande si les propriétaires des villas sont favorables au plan de site.

M^{me} Bregnard-Benoit répond par l'affirmative. Elle explique que les propriétaires sont impatients de voir ce plan de site adopté.

M^{me} Nemec-Piguet indique que les propriétaires entretiennent leur bien avec soin. Le plan de site leur permet d'avoir l'assurance que cette situation puisse durer.

Le président demande ce que la Ville fait de sa villa.

M^{me} Nemec-Piguet répond qu'elle est en location.

Le président demande ce que la Ville peut faire de sa parcelle si son opposition est levée. Il demande si elle peut faire une activité publique.

M^{me} Nemec-Piguet répond par l'affirmative.

Une commissaire S propose d'auditionner la Ville de Genève, notamment sur d'éventuels projets qu'elle pourrait avoir sur ce secteur (dans la mesure où la commission a déjà entendu ses griefs).

Le président, en l'absence d'opposition, approuve cette audition.

Un commissaire UDC demande l'audition de la CMNS.

Le président remarque que la commission est opposée à cette audition. Il propose, en l'absence d'opposition, d'en rester à l'audition de la Ville de Genève pour l'instant.

Audition de M. Pagani, conseiller administratif de la Ville de Genève, accompagné par M. Doessegger, directeur adjoint du service d'urbanisation

M. Pagani remercie la commission pour son invitation. Le plan de site est issu d'un long historique. D'un point de vue politique, la Ville a fait recours contre le plan de site parce que l'on estime que, même si ces villas peuvent représenter les premières maisons construites en série, il y en a d'autres de la même époque dans le canton. Elles ne présentent pas de grand intérêt pour la Ville. En revanche, le besoin en logements, lui, est criant ; il est nécessaire que l'on puisse aménager ce secteur. De plus, **la Ville est propriétaire d'une villa, cédée par M^{me} Zell**. Elle est décédée mais soutient les personnes âgées (fonds Zell) ; cela aurait pu permettre de construire un EMS sur la parcelle en rachetant la parcelle d'à côté. On est tout à fait interloqué que le plan de site en gestation ait été opposé au tribunal. En effet, 5 ans après, le plan de site n'a toujours pas abouti.

M. Doessegger n'est pas un spécialiste en patrimoine architectural. L'historique remonte au PDCom, validé par le Conseil d'Etat, qui prévoyait et prévoit toujours que ce secteur soit développé. Cela va en contradiction

avec le PDCn ; personne n'a remarqué cette incohérence. En deuxième lieu, on a mis en évidence que l'ISOS a été interprété de manière étrange. L'inventaire fait part d'observations mais ne prévoit rien de particulier dans ce secteur. L'inventaire mentionne « un terrain arborisé occupé par des villas en cours d'urbanisation ». Il s'agit donc d'un terrain qui est destiné à être urbanisé. **On a procédé à quelques études ; le secteur de villas est capable d'accueillir 160 logements, ce qui est très intéressant à ce lieu de la ville.**

M. Pagani se dit défenseur du patrimoine ; il a participé à la mise à l'inventaire de Le Corbusier, d'immeubles des années 60, etc. Ici, il ne comprend pas à quel jeu on joue. On protège les intérêts de propriétaires qui veulent revendre leurs biens. Aucun propriétaire n'a affirmé être attaché à sa villa. Il est légitime de vouloir vendre au plus offrant, mais un intérêt public doit ici primer. C'est un besoin criant de la population. Il est un peu malheureux que pour des intérêts très particuliers on parvienne à une telle situation.

Un commissaire UDC demande à quoi sert la villa possédée par la Ville actuellement.

M. Pagani indique que la villa est louée ; le fruit de cette location est alloué au fonds Zell qui permet de subventionner des EMS de la Ville. C'est une dame qui a souhaité aider les personnes âgées.

M. Doessegger précise que les revenus de la location sont donc utilisés pour aider les personnes âgées (EMS et aides *ad personam*).

Le commissaire UDC demande à combien s'élève le montant de la location.

M. Pagani parle de 10-15 000 F par mois, probablement. Le fonds total s'élève à 15 millions.

Un commissaire EAG se dit étonné par cette procédure qui touche des villas d'un intérêt patrimonial moyen.

Il remarque que des espaces verts ont été conservés dans le quartier. Il demande, dans le cas où la Ville construit, s'il s'agirait d'un immeuble et quel serait son gabarit.

M. Pagani répond que le but est d'intégrer les bâtiments dans le périmètre, sans densification à outrance. Champel a évolué de manière remarquable dans ce contexte. Le projet que l'on a est adapté à la typologie du quartier.

M. Doessegger indique que cela serait **un gabarit de rez + 6 avec trois bâtiments qui forment une cour.**

Un commissaire Ve comprend que l'on parle de 160 logements et d'un EMS.

M. Pagani répond que l'on parle effectivement, sur leur parcelle, de 160 logements dont un EMS. On pourrait aller plus loin : il aurait souhaité pouvoir faire marcher un droit de préemption sur la parcelle contiguë.

Le président s'interroge sur la position des propriétaires. Il demande s'ils sont ouverts à la vente.

M. Pagani précise qu'il a eu affaire à l'un des propriétaires qui souhaitaient rénover sa maison. On a fait valoir le PDCom pour lui expliquer que l'on parlait de 1000 m² donc 20 appartements potentiels. La personne avait un acheteur (un médecin) qui déposait une somme astronomique sur la table pour la villa (prix qui ne correspondait pas à la zone). C'était il y a 7 ans environ. Le propriétaire est allé jusqu'au TF et a réussi à abroger la décision de la Ville sous prétexte qu'il y avait un plan de site en cours de rédaction. Les 6 personnes ont pu se distribuer 1 million chacun. Il n'y avait aucune volonté de préserver un patrimoine familial. Le propriétaire actuel, ce médecin, va pouvoir récupérer plus que ses 6 millions de prix d'achat s'il développe.

Une commissaire PLR précise que le secteur est en 5^e zone de développement 3.

Le président demande si la zone est la même sur le PDCom.

M. Doessegger explique que le PDCom n'avait pas l'intention de changer la zone mais indiquait que la zone avait un potentiel de logements. Il y a une contradiction avec le PDCn. Le PDCn parle de secteur présentant des qualités architecturales. Le PDCom a malgré tout été validé par le Conseil d'Etat.

Un commissaire EAG habite à proximité de ce périmètre qu'il connaît bien. De manière générale, il est très sensible aux qualités architecturales des bâtiments à préserver. Dans le cas précis, il ne voit franchement pas l'intérêt. Il y a énormément d'espaces verts dans le coin. On se trouve à deux pas du parc Bertrand, du parc des Clochettes, etc. Ces villas sont nombreuses dans le canton ; elles n'ont rien d'extraordinaire. Le secteur est en outre très réduit : il y a uniquement quelques villas. Si on regarde vers l'avenir, au dehors d'intérêts particuliers et pécuniaires, il ne voit pas l'intérêt de ce plan de site, qui lui semble incongru. Pour une fois, il est d'accord avec M. Pagani.

Un commissaire S indique que le groupe socialiste soutiendra le rapport du Conseil d'Etat et le plan de site. Ce quartier est déjà très dense. Il faut sauvegarder le patrimoine. Si on ne veut pas avoir trop d'opposants contre les grands déclassements à venir, il faut préserver de telles poches de verdure.

Une commissaire PLR rejoint les propos du commissaire S. **La diversité fait la beauté. Le quartier de Champel est déjà très dense ; de tels périmètres donnent de l'air au quartier. Le jeu n'en vaut pas la chandelle.**

Un commissaire MCG précise que le groupe MCG soutiendra également le plan de site. Il comprend que la biodiversité de tels espaces n'a pas d'importance pour certaines personnes. Les personnes qui vont se loger en France le font souvent pour habiter dans des villas. Le groupe MCG soutient tous les citoyens, y compris les propriétaires de villas.

Un commissaire Ve indique que les Verts soutiendront le plan de site également. **Quand on regarde la carte, il n'y a que cette petite poche qui subsiste. Ce quartier a déjà plusieurs grands immeubles.** Il faut garder cette trace du passé. Il rappelle que le grand hôtel de Champel-Les-Bains a disparu. On regrette la disparition de ces traces du passé. Pour toutes ces raisons, les Verts voteront la résolution du Conseil d'Etat.

Un commissaire UDC rejoint les propos de ses préopinants. Ces villas sont particulièrement bien entretenues.

On ne peut que soutenir le plan de site.

Le commissaire EAG est d'avis que la commission commet une erreur. Il y a énormément d'espaces verts aux alentours. On se trouve dans une zone idéale. Il demande à la commission où on peut construire. Si on s'interdit de construire dans de tels secteurs, il demande où se fera le « construire en ville ». On ne peut plus construire en campagne. Il y avait ici une opportunité, un espace avec des villas d'un intérêt très moyen. Il faut en profiter.

Un commissaire Ve dit se souvenir d'un périmètre assez important du côté de la route de Malagnou qui a été déclassé en 2012 (400 logements) ; il ne se passe toujours rien.

Le président est d'avis que la situation est quelque peu paradoxale : le département défend un plan de site et renonce à construire dans le centre de Genève. Il est aussi vrai que l'OPS a démontré que ces villas ont une certaine valeur architecturale. Il faut reconnaître que le quartier est déjà très densifié. Ce périmètre pourrait constituer une zone de respiration pour les habitants.

Le PDC soutiendra cette résolution également.

Le président met aux voix la R 832 :

Pour : 12 (1 S, 1 Ve, 4 PLR, 2 UDC, 3 MCG, 1 PDC)

Contre : 1 (1 EAG)

Abst. : –

La R 832 est adoptée.

Le président met aux voix la prise d'acte du RD 1187 :

Pour : 12 (1 S, 1 Ve, 4 PLR, 2 UDC, 3 MCG, 1 PDC)

Contre : 1 (EAG)

Abst. : –

Il est pris acte du RD 1187.

Catégorie de débats préavisée : II (30')

Proposition de résolution (832-A)

concernant l'opposition formée le 25 juin 2014 par la Ville de Genève au projet de plan de site n° 29802-229 de Miremont, situé à l'angle de l'avenue de Miremont et de la rue Albert-Gos, sur le territoire de la commune de Genève, section Plainpalais

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève
considérant :

- le projet de plan de site n° 29802-229 de Miremont, situé à l'angle de l'avenue de Miremont et de la rue Albert-Gos, sur le territoire de la commune de Genève, section Plainpalais, dressé en avril 2011 et modifié en mars 2013 et juillet 2017, par le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie ;
- le préavis défavorable à ce projet de plan de site, émis par le Conseil municipal de la Ville de Genève, en date du 29 octobre 2013 ;
- l'opposition formée par la Ville de Genève, en date du 25 juin 2014 ;
- l'article 40 alinéa 8, de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites, du 4 juin 1976, lequel prescrit au Conseil d'Etat, lorsqu'il entend rejeter une opposition formée par la commune, de saisir préalablement le Grand Conseil, qui statue sous forme de résolution ;
- les motifs retenus dans le rapport du Conseil d'Etat, communiquant l'opposition formée par la Ville de Genève au projet de plan de site n° 29802-229 de Miremont, situé à l'angle de l'avenue de Miremont et de la rue Albert-Gos, sur le territoire de la commune de Genève, section Plainpalais,

invite le Conseil d'Etat

à rejeter l'opposition formée le 25 juin 2014 par la Ville de Genève au projet de plan de site n° 29802-229 de Miremont, situé à l'angle de l'avenue de Miremont et de la rue Albert-Gos, sur le territoire de la commune de Genève, section Plainpalais.