

**Rapport de la commission de l'aménagement et de l'environnement chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 23 janvier 2019 en vue de:**

- **Délibération I: l'approbation du projet de plan localisé de quartier N° 30 025 «Petite-Boissière» situé dans un périmètre délimité par le chemin de la Petite-Boissière au nord, la route de Malagnou au sud, le chemin de la Boisserette à l'est et la promenade Charles-Martin à l'ouest, feuille cadastrale 31, section Genève Eaux-Vives;**

**et de l'ouverture de deux crédits d'étude pour un montant total de 753 600 francs, soit:**

- **Délibération II: 507 300 francs destinés à l'étude de l'aménagement des espaces publics et des espaces de circulation des chemins de la Petite-Boissière et de la Boisserette;**
- **Délibération III: 246 300 francs destinés à l'étude du développement de la mise en séparatif du réseau d'assainissement des eaux pour le périmètre du PLQ de la Petite-Boissière.**

**Rapport de M. Eric Bertinat.**

Cette proposition a été renvoyée à la commission de l'aménagement et de l'environnement lors de la séance plénière du 26 février 2019. La commission, sous la présidence de M<sup>me</sup> Brigitte Studer, a étudié la présente proposition lors des séances des 12 et 19 mars 2019. Le rapporteur remercie M. Christophe Vuilleumier pour la qualité de ses notes de séances.

*PROJET DE DÉLIBÉRATION I*

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 l'article 5A, alinéa 2, de la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957;

sur proposition du Conseil administratif,

*décide:*

*Article unique.* – de préavis favorablement le projet de plan localisé de quartier N° 30025 qui prévoit la construction de bâtiments de logements et d'activités

le long des chemins de la Petite-Boissière et de la Boisserette, au nord de la route de Malagnou, feuille 31 du cadastre de la Ville de Genève, section des Eaux-Vives.

*PROJET DE DÉLIBÉRATION II*

*(Etudes d'aménagements des espaces publics et de circulation des chemins de la Petite-Boissière et de la Boisserette)*

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, lettres e) et m), de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

vu les articles 22 et suivants de la loi sur les routes du 28 avril 1967;

sur proposition du Conseil administratif,

*décide:*

*Article premier.* – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 507 300 francs, destiné à l'étude d'aménagement des espaces publics et des espaces de circulation des chemins de la Petite-Boissière et de la Boisserette.

*Art. 2.* – Au besoin, il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l'article premier au moyen d'emprunts à court terme à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 507 300 francs.

*Art. 3.* – La dépense prévue à l'article premier sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine administratif. Si l'étude est suivie d'une réalisation, la dépense ajoutée à celle de la réalisation sera amortie sur la durée d'amortissement de la réalisation. Sinon l'étude sera amortie en une annuité.

*Art. 4.* – Le Conseil administratif est autorisé à épurer, radier, modifier ou constituer toute servitude à charge et/ou au profit des parcelles faisant partie du périmètre concerné, nécessaire à l'aménagement.

*PROJET DE DÉLIBÉRATION III*

*(Etude de la mise en séparatif du réseau d'assainissement des eaux)*

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, lettres e) et m), de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

vu les articles 58 et 84 de la loi sur les eaux L 2 05 du 5 juillet 1961;

vu l'article 27 du règlement d'exécution de la loi sur les eaux «REaux-GE» du 15 mars 2006;

sur proposition du Conseil administratif,

*décide:*

*Article premier.* – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 246 300 francs, destiné à l'étude du développement de la mise en séparatif du réseau d'assainissement des eaux pour le périmètre du PLQ de la Petite-Boissière.

*Art. 2.* – Au besoin, il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l'article premier au moyen d'emprunts à court terme à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 246 300 francs.

*Art. 3.* – La dépense prévue à l'article premier sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine administratif. Si l'étude est suivie d'une réalisation, la dépense ajoutée à celle de la réalisation sera amortie sur la durée d'amortissement de la réalisation. Sinon, l'étude sera amortie en une annuité.

*Art. 4.* – Le Conseil administratif est autorisé à épurer, radier, modifier ou constituer toute servitude à charge et/ou au profit des parcelles faisant partie du périmètre concerné, nécessaire à la réalisation projetée.

### **Séance du 12 mars 2019**

*Audition de M. Rémy Pagani, conseiller administratif en charge du département des constructions et de l'aménagement (DCA), M<sup>me</sup> Charlotte Malignac, codirectrice (DCA), de M<sup>me</sup> Marie Fauconnet Falotti, responsable de l'Unité opérations foncières (UOF), M<sup>me</sup> Bojana Vasiljevic Menoud, cheffe du Service d'urbanisme (URB), M. Xavier de Rivaz, adjoint de direction (URB), et de M. Olivier Sonderegger, architecte-urbaniste au Département du territoire*

M. de Rivaz déclare que cette proposition vise à approuver le plan localisé de quartier (PLQ) 30025 dans le périmètre de la Petite-Boissière. Il rappelle que le Conseil municipal avait déjà adopté en 2014 un projet d'initiative communal à ce propos. Il ajoute que ce plan porte sur une trentaine de parcelles occupées actuellement par des villas. Il observe que ce secteur abrite encore de nombreuses villas en zone de développement 3 et il remarque que ce quartier est amené à se transformer de manière importante, ce d'autant plus qu'il n'est guère éloigné de la gare des Eaux-Vives. Il précise que le plan directeur cantonal (PDCn) indique que ce secteur doit être urbanisé avec une densité conséquente, mais moins forte que dans l'hypercentre. Il ajoute que le plan directeur communal donne les mêmes informations.

Il explique alors que c'est un très ancien projet puisque ce terrain, affecté à la zone de développement 3, a entraîné des réflexions sur son développement dès les années 1960. Il mentionne qu'en 2012 le Service d'urbanisme a eu des contacts avec des propriétaires qui souhaitaient entamer des développements sur leur parcelle. Et il remarque que, la Ville possédant différentes parcelles, il semblait dès lors intéressant de procéder à une étude d'aménagement. Il indique en l'occurrence que des études se sont succédé en 1977, 1983, 1985, 1993, 2000 et 2008-2010. Actuellement, il rappelle que le quartier est en mode d'urbanisation et qu'il reste le grand espace de la Petite-Boissière, un quartier chargé d'histoire.

Il explique ensuite que les objectifs sont de construire des logements et une école, mais également un parc en tenant compte du patrimoine bâti et végétal. Il observe à cet égard que de nombreux arbres sont très impressionnants, notamment sur la promenade Charles-Martin. Il montre alors le projet soumis au Conseil municipal en 2014 qui prévoyait un ensemble de bâtiments encadrant le grand parc actuel du domaine du Cénacle et la préservation de la promenade Charles-Martin. Il ajoute que la Commission d'urbanisme avait accueilli positivement le projet tout en observant que la proximité de deux bâtiments avec la maison historique constituait un problème. Il précise que c'est la raison pour laquelle la configuration du plan a été modifiée depuis lors, libérant un espace de parc plus grand puisque la promenade Charles-Martin est incluse. Il ajoute que cette typologie urbanistique est courante dans ce secteur ainsi que sur le secteur voisin de Chêne-Bougeries.

Quant à l'école, il remarque que les potentiels sont suffisants dans l'ensemble du périmètre pour justifier sa création. Il déclare que le besoin est évalué à 24 classes, impliquant dès lors la création d'un groupe scolaire. Il signale ensuite qu'une partie du domaine du Cénacle sera urbanisé, le reste étant dévolu à un parc et il mentionne qu'il sera possible de mettre en valeur un certain nombre d'arbres. Il indique que les immeubles envisagés sont relativement compacts afin de placer des appartements dans tous les angles, disposant de deux orientations et d'une forte perméabilité. Il ajoute qu'il est également prévu de revaloriser la promenade Charles-Martin dont les plantations sont très anciennes, de créer une liaison végétale entre les cordons boisés de l'avenue de Malagnou et celui au nord vers le chemin de la Petite-Boissière. Il observe par ailleurs que des arbres devront être abattus mais pourront être compensés dans le parc. Il déclare que le PLQ aura ainsi un plan annexé sur les aménagements des espaces publics.

Il déclare encore que les qualités patrimoniales sont importantes dans ce périmètre et il remarque que la Commission des monuments, de la nature et des sites (CMNS) a été consultée, laquelle a demandé des mesures de protection élevées. Il ajoute que des échanges se sont ensuite déroulés entre MM. Pagani et Hodgers et il déclare qu'il a été décidé de conserver des traces du domaine Charles-Martin, notamment les écuries, l'allée, la maison elle-même et les

anciens chemins historiques. Il remarque qu'il faut noter que le projet initial prévoyait un bâtiment supplémentaire. Afin de garantir une cohérence patrimoniale, celui-ci a été supprimé. Il évoque alors les recommandations de l'étude historique: définition d'un périmètre plus large, valoriser les traces de l'occupation antérieure, souligner les qualités topographiques, étude sur la végétation, conservation du Cénacle, de la promenade, redéfinition de l'unité ancienne.

Il déclare ensuite que le PLQ prévoit un indice d'utilisation de 1,3, soit 550 logements et un indice de densité de 2, avec 11 000 m<sup>2</sup> d'activités et 6000 m<sup>2</sup> d'espace destiné à une utilisation publique. Quant à l'accessibilité, il est prévu de créer une zone 20 devant l'école, et une zone 30 dans plusieurs chemins, l'objectif étant de garantir l'accessibilité aux habitants. Il précise que les flux ont été étudiés et validés par l'Office des véhicules.

M<sup>me</sup> Menoud déclare alors que ce périmètre est sensible compte tenu des contraintes existantes, et elle remarque que ce projet a nécessité plusieurs années de travail. Elle évoque les enquêtes techniques menées par les services du Canton qui ont permis d'obtenir des préavis favorables et de s'assurer de la conformité du plan avec les lois et planifications. Elle précise que les études ont été menées par la Ville de Genève qui a associé les propriétaires qui souhaitent valoriser leur bien et elle remarque que plusieurs séances d'information publiques se sont déroulées. Elle déclare alors que 15 observations ont été envoyées par certains propriétaires, et elle remarque que ces observations ont porté notamment sur la création de logements sociaux, 60% des logements étant envisagés comme des logements subventionnés afin de lever les servitudes, conformément à la loi Giromini. Elle ajoute que certaines observations ont relevé l'absence de droits à bâtir dans le périmètre scolaire. Elle rappelle à cet égard que les collectivités publiques ont dû acheter les parcelles pour prévoir les futures écoles pendant plusieurs décennies. Elle mentionne que la loi a changé il y a trois ans avec la possibilité d'attribuer des droits à bâtir à ces parcelles.

Cette disposition a été imaginée pour les périmètres de développement en périphérie, où la densité n'est pas limitée par des contraintes (patrimoine et végétation) comme à la Petite-Boissière. Elle remarque que cette école est liée à la réalisation des bâtiments du périmètre et elle explique que la Ville doit pouvoir réaliser cette école rapidement. Or, elle explique qu'octroyer des droits à bâtir augmenterait le nombre d'interlocuteurs, raison pour laquelle le choix a été fait de s'en abstenir.

M. Pagani répète que de nombreuses réunions ont été organisées avec les personnes concernées et il remarque que ce terrain est très proche de la gare des Eaux-Vives. Il pense en l'occurrence que c'est un beau projet et il remercie les services qui ont travaillé sur cette planification. Il observe encore que des propriétaires sont enthousiastes alors que d'autres résistent pour des raisons familiales,

patrimoniales ou personnelles. Il observe encore que ce projet permet de sauvegarder l'histoire de cette région et il pense qu'il serait judicieux de l'accepter avant que le développement de la gare des Eaux-Vives n'entraîne une spéculation de la part des promoteurs.

M<sup>me</sup> Menoud signale encore que l'Eglise catholique romaine a plus de droits à bâtir puisque sa parcelle est plus grande que les autres. Elle évoque ensuite un projet alternatif présenté à M. Pagani par l'association de la campagne Charles-Martin et elle remarque que ce projet n'apporte pas de qualités supplémentaires justifiant une refonte du PLQ. Elle précise que ce scénario alternatif implique en outre l'abattage d'arbres qu'il faut conserver tout en ne respectant pas la distance à la lisière forestière et en ne laissant pas d'espace suffisant pour le développement de l'école.

M. de Rivaz déclare ensuite que lorsque le PLQ est adopté, le Canton peut délivrer des autorisations de construire. Mais il rappelle que la Ville doit pouvoir fournir les équipements, notamment en matière de routes et d'assainissements, raison pour laquelle deux projets de délibération sont également présentés. Il mentionne que les chemins devront être aménagés en remarquant qu'un projet chiffré est nécessaire, et il déclare que la demande porte sur des crédits d'étude et non sur des crédits de réalisation. Il rappelle encore que le Fonds intercommunal d'équipement (FIE) couvre une grande partie des aménagements.

Un commissaire demande si certains habitants ne se sentent pas floués.

M<sup>me</sup> Falotti répond que les habitants qu'elle a rencontrés ont des positions variées, les uns voulant obtenir le meilleur prix possible pour leur parcelle, d'autres souhaitant des droits à bâtir en vue de négocier des appartements. Elle ajoute qu'il sera nécessaire de négocier de gré à gré avec les propriétaires pour obtenir les terrains nécessaires à l'école. En cas d'impossibilité d'aboutir à une acquisition par le biais de la négociation, il sera possible de déclarer le périmètre d'utilité publique et de procéder à des expropriations dans une phase ultérieure au PLQ. Dans le cadre de l'expropriation, la jurisprudence admet que les propriétaires sont indemnisés à la valeur vénale des parcelles du quartier.

Un commissaire demande s'il y a une inégalité de traitement entre les propriétaires, sous l'angle des droits à bâtir, générée par le plan?

M<sup>me</sup> Menoud répond que toutes les parcelles ont les mêmes droits à bâtir proportionnellement à leur taille respective. Quant à l'école, elle remarque qu'il n'y a pas d'inégalité au niveau financier. Elle mentionne que chacun est servi en fonction de la situation de son bien: dans le périmètre scolaire il n'y a pas de droit à bâtir, mais l'acquisition se fait sur la base d'une négociation, voire de l'expropriation si la négociation n'aboutit pas; dans le reste du PLQ, chaque parcelle bénéficie de droits à bâtir et le prix d'acquisition est encadré par la pratique de l'Office du

logement qui précise les prix admis dans les plans financiers (1000 francs par mètre carré et la valeur de la maison en fonction de sa vétusté).

Ce même commissaire remarque que l'expropriation se fait à la valeur vénale et il demande si la limite des 1000 francs est donc abandonnée.

M<sup>me</sup> Falotti répond que cela dépend des prix qui sont pratiqués, mais elle remarque que la base de discussion de la Ville de Genève est de 1000 francs par mètre carré de terrain pour la négociation qui pourra avoir lieu avant toute démarche d'expropriation.

Une commissaire demande si les écuries qui resteront seront utilisées dans un cadre social (maison de quartier, par exemple). Elle demande aussi ce qu'il en est du nant et s'il ne faudrait pas le renaturaliser.

M. de Rivaz répond que les affectations restent ouvertes. Le nant est canalisé bien que la demande n'ait pas été faite par le Service de la nature et du paysage, et il remarque qu'il n'y a d'ailleurs plus d'eau.

Cette même commissaire demande si la promenade Charles-Martin est uniquement piétonne.

M. de Rivaz répond que cette promenade possède des bancs et des escaliers et il mentionne qu'il ne serait guère judicieux de l'ouvrir aux vélos. Il ajoute qu'il serait en outre regrettable d'attirer des vélos dans ce parc qui est très beau. Il signale qu'il n'y a pas d'accès automobile. Mais les vélos pourront passer par la ruelle verte.

Une commissaire déclare avoir été approchée par des propriétaires qui ont indiqué qu'il n'y avait pas eu de concertation.

M. de Rivaz répond que tout dépend de l'interprétation que l'on fait de la concertation. Il répète que plusieurs séances ont été organisées et il remarque que l'association de la campagne Charles-Martin a contacté la Ville très tard. Il signale que des flyers ont été distribués dans toutes les maisons et il remarque que certains habitants ont vite souhaité rencontrer la Ville. Cela étant, il explique que la concertation ne signifie pas «participation et co-construction» et il mentionne que la Ville porte un projet jugé excellent et essaye d'apporter des éléments aux questions qui lui sont posées. Il signale encore que le projet présenté par l'association est insatisfaisant pour de multiples raisons. Il indique encore que la variante retenue par la Ville est la résultante de nombreuses réflexions.

Un commissaire demande où sont les parkings.

M. de Rivaz répond qu'il y a 350 places de stationnement, conformément au règlement cantonal, avec quelques places visiteurs. Mais il mentionne que l'intérieur de la parcelle sera uniquement piéton.

Une commissaire demande qui forme l'association dont il est question et pourquoi cette association n'a pas aimé le projet proposé par la Ville de Genève.

M<sup>me</sup> Menoud répond qu'il s'agit de certains propriétaires qui trouvent ce projet trop monotone mais elle pense qu'ils pourront mieux répondre à cette question eux-mêmes. Elle rappelle encore que le projet qui est soumis à la commission a été validé par le Conseil municipal en 2014 sur son principe.

Une commissaire demande si une crèche est prévue. Elle remarque qu'il y a des abattements prévus. Elle aimerait également savoir combien de logements étaient proposés par l'association.

M. de Rivaz répond par la négative en expliquant que le Service de la petite enfance (SDPE) a été consulté et a indiqué qu'il n'y avait pas de besoin. Quant aux arbres devant être abattus, ils sont indiqués tout comme les bâtiments devant être détruits. Enfin, M. de Rivaz répond que l'association prévoit autant de logements que dans le PLQ.

Un commissaire observe que l'enquête publique semble être une séance de doléances qui sont, de toute façon écartées.

M<sup>me</sup> Menoud répond ne pas avoir cette lecture. Elle explique que des projets peuvent être modifiés suite à des remarques formulées lors d'enquêtes publiques.

Un commissaire demande quel est le projet le plus respectueux du patrimoine existant. Il remarque que les bâtiments devant être conservés seront affectés à des usages publics.

M. de Rivaz répond que le projet de l'association maintient plus les bâtiments mais il mentionne que leur protection est problématique vu la proximité avec les nouveaux immeubles. Il confirme qu'ils seront affectés à des usages publics.

M<sup>me</sup> Menoud ajoute que le patrimoine végétal est également très important.

Une commissaire demande combien d'habitants impliquent les 500 logements envisagés.

M. de Rivaz répond qu'il sera question de quelque 1000 personnes.

La présidente demande, si la planification scolaire est certaine, ce qu'il en sera des 40% de logements qui ne seront pas des logements subventionnés.

M. de Rivaz répond que les contrôles ont été refaits plusieurs fois par an, et il remarque qu'il y a en l'occurrence la conjonction de deux éléments fondamentaux, soit une augmentation de la population scolaire plus l'accroissement inhérente aux nouveaux logements. Il rappelle encore que des classes provisoires ont été ajoutées à l'école Le-Corbusier. Les 40% de logements non subventionnés seront des logements libres.

### **Séance du 19 mars 2019**

*Audition de M<sup>me</sup> Ariane Dreyfus, présidente de l'Association des habitants de la campagne Charles-Martin, de M<sup>me</sup> Lauren Baddeley, architecte-urbaniste, de M. Henri Roth, propriétaire et membre de l'Association des habitants de la campagne Charles-Martin, et de M. Alain Bürri, vice-président de l'Association Pic-Vert*

M<sup>me</sup> Dreyfus prend la parole et remercie la commission pour cette audition. Elle ajoute qu'elle aurait préféré ne pas venir et que le projet soit le résultat d'une concertation avec les habitants du quartier. Elle explique alors que l'association a été créée en 1992 et qu'elle regroupe 25 habitants et propriétaires du secteur. Elle ajoute que quinze d'entre eux sont situés directement sur le périmètre du PLQ et elle observe que la totalité des parcelles des propriétaires représente plus de 23 000 m<sup>2</sup> de terrain. Elle ajoute que les objectifs de l'association étaient de défendre les intérêts des membres grâce à une dynamique de concertation face aux propositions des promoteurs. Elle mentionne que les habitants sont attachés à leur quartier qui est magnifique et unique en Ville de Genève. Elle précise que des villas ont été construites à partir des années 1930 en sus des bâtiments qui appartenaient au domaine Charles-Martin. Elle signale que l'idée de l'association est bien évidemment de préserver le patrimoine végétal mais également le patrimoine bâti. Elle mentionne encore que l'association est un interlocuteur du quartier régulièrement interpellé par les régies.

Elle explique ensuite que l'association a appris en 2015 que la Ville avait conçu un projet, ensuite de quoi une séance d'information à son propos a été organisée en 2015. Elle indique que ce projet était alors très abouti, sans qu'aucune concertation n'ait été menée avec les habitants. Elle ajoute que ces derniers ont finalement décidé de ne pas rester passifs et elle mentionne qu'après la seconde séance de mai 2017, l'association a décidé d'adresser un courrier au Service d'urbanisme en relevant que la répartition parcellaire posait problème et qu'aucune concertation n'avait été menée. Elle précise que les habitants ont également fait part de leurs préoccupations à l'égard de la faune en rappelant que le projet prévoit 14 immeubles très massifs, de neuf étages. Elle déclare que l'association qui était en relation avec M<sup>me</sup> Baddeley a ensuite indiqué qu'elle ferait une proposition alternative.

Elle évoque ensuite deux maisons, une maison de maître ainsi que la maison du musicien Frank Martin, que les habitants aimeraient préserver. Elle indique qu'il est difficile d'imaginer des blocs aussi massifs dans ce contexte, raison pour laquelle l'association a demandé à M<sup>me</sup> Baddeley de proposer une alternative. Elle précise que les séances entre propriétaires ont été nombreuses et ont nécessité des consensus qui ont finalement abouti en 2018. Elle ajoute que la Ville a alors proposé de rencontrer les représentants de l'association non pour discuter du projet de l'association mais pour parler de son projet, lequel était validé peu après par les commissions officielles.

M. Roth remarque que c'est l'Etat qui a ouvert une enquête publique, même si l'interlocuteur de l'association était la Ville de Genève. Il ajoute que la Fondation Buffat et l'Eglise ont été les seules à être approchées par la Ville. Il déclare avoir été surpris de lire dans les rapports des informations portant sur les jardins des uns et des autres alors que ceux-ci n'ont pas été concertés. Il indique encore que M. Pagani a ouvert la séance d'information en rappelant que la loi cantonale l'obligeait à faire cette présentation, ce qui est la moindre des choses. Il déclare encore être de ceux qui sont intervenus au cours de l'enquête publique et il mentionne que de nombreux habitants auraient voulu être entendus et souhaite demeurer dans ce quartier. Il se demande alors pour quelle raison organiser une enquête publique si les autorités ne tiennent pas compte des observations. Il ajoute que la majorité des propriétaires s'opposent au projet de la Ville car ils n'ont pas été concertés, mais il déclare être également convaincu que les propriétaires ne sont pas forcément opposés au développement de leur quartier.

M<sup>me</sup> Dreyfus remarque ensuite que les droits à bâtir sont répartis de manière particulière. Elle explique que l'Eglise jouit pleinement des droits à bâtir de cinq parcelles et la Ville de deux autres parcelles, les autres propriétaires devant s'arranger entre eux. Elle observe qu'il faut donc que plusieurs propriétaires se mettent d'accord au même moment pour lancer un projet. Elle mentionne ensuite qu'il y a un double discours car d'un côté M. Pagani indique que les propriétaires peuvent rester chez eux tant qu'ils le souhaitent alors qu'en réalité les clauses sont plus menaçantes. Elle précise que les promoteurs téléphonent ainsi régulièrement et que le Grand Conseil a voté une loi d'utilité publique permettant l'expropriation.

M. Roth déclare qu'une école est par ailleurs envisagée et il mentionne que l'absence de droits à bâtir pour les parcelles concernées a été découverte par les propriétaires en examinant le projet lors de l'enquête publique, ce qui est peu respectueux. Il remarque qu'il y a là une inégalité de traitement et un manque d'information. Or, il remarque que la Ville avait adressé un courrier en 2017 évoquant une stricte égalité des droits à bâtir. Et il observe que l'Eglise en fin de compte bénéficie de droits à bâtir sur toutes les parcelles alors que les propriétaires n'en ont pas. Il comprend le raisonnement de l'Eglise qui veut construire, mais il déclare que promouvoir une pareille inégalité est injuste et ne facilite pas les choses. Il signale encore que l'administration lui a dit qu'un bon prix lui serait donné pour sa parcelle, mais il déclare être attaché à ce quartier et vouloir participer à son développement. Il observe encore que la Ville s'est octroyé des droits à bâtir dont il comprend le fondement juridique mais il répète qu'il y a une inégalité de traitement notoire. Il ajoute que les montants proposés de 1000 francs le mètre carré sont en dessous des prix pratiqués dans le quartier.

M<sup>me</sup> Dreyfus remarque que la Ville prévoit 60% de logements sociaux pour activer la loi Giromini et ouvrir des possibilités légales. Elle rappelle qu'il existe

des servitudes croisées et elle mentionne que si le projet avait été mené en concertation, il aurait été possible de trouver des solutions. Elle déclare encore que les habitants aimeraient privilégier une mixité sociale et, pour ce faire, changer ce taux de 60%. Elle ajoute que la Ville s'est engagée d'ailleurs à un taux de 30% de logements sociaux et 70% de loyers libres si les servitudes croisées étaient levées, mais elle mentionne qu'il n'y a pas eu de suite à cette proposition.

M. Roth mentionne que les propriétaires sont considérés comme des *Neinsager*, ce qui est faux puisque les uns et les autres ont compris que ce périmètre, à proximité de la gare des Eaux-Vives, allait inéluctablement se développer. Il ajoute que l'association aimerait un dialogue constructif avec les autorités.

M<sup>me</sup> Dreyfus déclare encore que les membres de l'association vivent dans ce quartier et elle mentionne qu'il est choquant qu'aucune concertation n'ait été entamée. Elle précise que du temps, de l'énergie et des finances ont été consacrés dans le projet alternatif dont la Ville n'a pas tenu compte.

M<sup>me</sup> Baddeley prend alors la parole et explique avoir été contactée par l'association. Elle rappelle que la densification est prévue par le plan directeur, tout comme un espace de parc, et elle mentionne que la Ville projette un périmètre de 70 000 m<sup>2</sup>, soit une surface importante. Elle rappelle qu'il s'agit de l'une des dernières poches très particulières de la Ville de Genève qui est restée dans son jus des années 1930. Elle observe que les parcelles sont assez grandes puisqu'elles mesurent 1000 à 1500 m<sup>2</sup>. Elle évoque encore un recensement ancien en observant qu'une parcelle a été classée, et elle signale qu'en théorie, si l'on procédait à une protection effective, ces bâtiments en valeur orange seraient inscrits à l'inventaire. Elle évoque notamment deux ruraux, la villa Ferrier en plus de la maison de maître. Elle explique ensuite que le projet de la Ville de Genève est très rectiligne, très monotone et très dur avec une ambiance de banlieue, et elle remarque que plusieurs habitants aimeraient conserver les bâtiments anciens. Elle signale en outre qu'en plus de l'absence de concertation, les immeubles envisagés ont des parties borgnes avec des typologies de pièces dont les dimensions sont très restreintes. Elle précise que l'on peut s'interroger sur l'habitabilité des logements dans certains immeubles. Elle remarque que des logements seront mono-orientés nord-est et elle remarque que les propriétaires devront s'accorder entre eux dans le choix des appartements. Elle mentionne encore avoir découvert que quatre propriétaires n'avaient pas de droits à bâtir, ce qui paraît très étonnant compte tenu de la taille du périmètre. Elle ajoute que la constellation des propriétaires est très diverse.

Elle explique ensuite que les documents de PLQ sont élaborés par les autorités et elle mentionne que sa proposition est une image de ce qui conviendrait qui n'est pas figée. Elle précise que c'est un résultat qui a nécessité de nombreuses séances qui ont fait évoluer l'image jusqu'à trouver un consensus. Elle répète que celui-ci est un support de discussion.

Elle observe que le quartier de la Florence et le Vieux-Carouge ont remporté un certain succès auprès des propriétaires, raison pour laquelle un urbanisme en îlot, plus performant en surface, a été proposé, une typologie permettant des R+4 avec des attiques et des vues sur le parc. Elle mentionne que ce plan permet en outre de conserver les éléments patrimoniaux qui peuvent accueillir un café, un équipement culturel ou des associations. Elle précise que la ferme Martin permettrait ainsi d’animer un parterre entre les immeubles. Elle déclare encore que cet urbanisme permet de privilégier les droits à bâtir par allée et facilite la création des surfaces bâties. Elle ajoute que l’idée est également de définir des périmètres où les propriétaires doivent s’entendre. Elle observe que ce projet propose 8000 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire permettant de respecter les droits à bâtir de tout le monde. Elle précise en outre que l’espace restant à disposition permet de créer un groupement scolaire. Elle ajoute que le projet propose donc de respecter les droits à bâtir, de flexibiliser les aires d’implantation des bâtiments et de maintenir les bâtiments anciens.

Une commissaire déclare être très choquée par cette absence de concertation et elle remarque qu’il a été dit que les habitants avaient reçu un tout-ménage mais qu’ils n’y avaient pas répondu. Elle se demande par ailleurs ce qu’il en est du patrimoine végétal. Elle demande quelles sont les possibilités pour parvenir à contrer le projet de la Ville.

M<sup>me</sup> Dreyfus répond ne pas se souvenir du tout-ménage et pense que la Ville confond information et concertation.

M. Roth ajoute que ce n’est de toute façon pas un mode de concertation.

M<sup>me</sup> Baddeley mentionne que l’arborisation de la campagne Charles-Martin est maintenue, et elle observe que les immeubles sont alignés sur les maisons existantes. Elle rappelle que ce sont les parkings souterrains qui impactent la végétation et elle pense que le cordon boisé, quel que soit le projet, ne pourra pas être préservé.

M<sup>me</sup> Dreyfus déclare que les habitants aimeraient conserver un maximum d’arbres.

M. Bürri pense que les possibilités relèvent de la commission qui pourrait refuser le projet de la Ville. Il mentionne que l’alternative présente des qualités supérieures. Et il observe en outre que refuser le projet de la Ville ne signifie pas rouvrir un délai de dix ans, comme l’a démontré le PLQ des Semailles. Il signale enfin que le projet alternatif peut débiter rapidement puisque le parcellaire est respecté et que la modestie des élévations permettra d’éviter les oppositions.

Une commissaire remarque qu’il y a quatre propriétaires qui n’ont pas de droits à bâtir et elle se demande quelle en est la raison.

M<sup>me</sup> Dreyfus répond que la Ville a décidé de supprimer les droits à bâtir de ces propriétaires pour faciliter la construction de l'école, ces propriétaires pouvant négocier avec les autres pour récupérer des bribes de droits à bâtir, ce qui est choquant.

Une commissaire remarque que c'est une forme d'expropriation.

M<sup>me</sup> Dreyfus acquiesce.

M. Bürri mentionne que l'association représente les 15 propriétaires à part l'Eglise, la Ville de Genève et la Fondation Buffat. Il ajoute que tous les propriétaires ont financé cette proposition alternative qui a pris en compte les vœux des uns et des autres.

M<sup>me</sup> Dreyfus ajoute que cette proposition a pris du temps.

Une commissaire remarque que les deux projets, celui de l'association et celui de la Ville de Genève, ont des avantages et des désavantages et elle demande s'il serait possible de mixer les deux.

M<sup>me</sup> Baddeley répond que l'idée n'est pas de figer les choses. Elle ajoute que certains se sentent coincés et elle pense qu'il serait judicieux d'avoir une flexibilité du PLQ.

Une commissaire mentionne que la Ville estime que la parcelle réservée à l'école, dans le projet alternatif, serait trop modeste et elle se demande si la maison de maître ne pourrait pas être utilisée dans ce contexte.

M<sup>me</sup> Baddeley répond que la Ville tient à la création de l'école en fonds de parcelle et elle mentionne qu'il est envisageable de négocier les emplacements des droits à bâtir entre les propriétaires et la Ville.

Cette même commissaire demande si les droits à bâtir ont été distribués pour que l'Eglise puisse construire plus rapidement.

M<sup>me</sup> Baddeley répond que l'Eglise bénéficie d'une grande parcelle et elle remarque qu'il est logique qu'elle ait des bâtiments à elle, mais elle remarque qu'elle a au final des droits sur l'ensemble du périmètre.

M. Bürri pense que cela permet de donner les finances nécessaires à l'Eglise pour lui permettre de construire ses bâtiments. Il rappelle que la Ville a discuté avec la Fondation Buffat et l'Eglise.

M<sup>me</sup> Dreyfus déclare encore qu'une distance est nécessaire entre l'école et la route de Malagnou.

Un commissaire déclare être décontenancé par la position des habitants qui sont prêts à densifier leur quartier alors qu'il pensait qu'ils venaient défendre la tranquillité des lieux et s'opposer à cette surdensification.

M. Roth déclare être heureux d'habiter là, mais il mentionne avoir trois frères et sœurs et il remarque que la fratrie est intéressée par un projet de qualité. Il observe par ailleurs que la gare des Eaux-Vives sera une vraie gare et il se demande si maintenir un tel quartier dans cette proximité est vraiment raisonnable.

M<sup>me</sup> Dreyfus déclare que les habitants sont devenus réalistes et essaient de trouver le meilleur avenir pour ce quartier.

M. Bürri rappelle que les gabarits descendent de R+9 à R+5. Il ajoute que le patrimoine est protégé et l'équité des droits respectée.

Une commissaire demande si ce projet a été envoyé au département des constructions et de l'aménagement de la Ville de Genève et quelle a été sa réaction.

M<sup>me</sup> Baddeley répond que le service a trouvé le projet intéressant. Elle ajoute que l'association n'a pas approché le Canton qui a indiqué que ce PLQ était réalisé par la Ville de Genève.

Cette même commissaire évoque la pétition P 2057 déposée devant le Grand Conseil qui concerne le 11, chemin de la Chevillarde et elle explique que certains aimeraient conserver ce domaine qui va être détruit. Elle ajoute que c'est finalement l'ensemble du secteur qui est concerné par des développements.

M<sup>me</sup> Baddeley répond connaître les projets existant dans le secteur et elle regrette que les choses se passent de cette manière.

Un commissaire demande si des places de stationnement en sous-sol sont prévues pour l'ensemble des habitants.

M<sup>me</sup> Baddeley acquiesce.

Une commissaire remarque que le périmètre détenu par l'association représente 23 000 m<sup>2</sup> sur les 70 000 m<sup>2</sup> du PLQ. Combien y a-t-il de propriétaires en tout?

M<sup>me</sup> Baddeley répond que les 70 000 m<sup>2</sup> englobent la promenade.

M<sup>me</sup> Dreyfus répond qu'il y en a vingt-cinq.

Cette même commissaire remarque que le PLQ implique 15 propriétaires.

M<sup>me</sup> Dreyfus acquiesce.

M. Bürri mentionne que tous les propriétaires appartiennent à l'association.

Un commissaire remercie les personnes auditionnées qui jouent le jeu et ne s'opposent pas simplement à ce projet de développement. Il se demande alors si la Ville a répondu sur le projet de l'association.

M<sup>me</sup> Baddeley répond qu'il n'y a pas eu de réponse puisque l'enquête publique a été lancée à propos du PLQ dessiné par la Ville de Genève.

Ce même commissaire rappelle que la situation du logement est très compliquée à Genève. Il se demande ce qu'il faut penser des 30% de logements sociaux et il rappelle que certains partis favorisent plus que d'autres les logements sociaux. Il observe que si les habitants étaient d'accord de négocier ce pourcentage, ce pourrait être un argument pour son groupe.

M. Bürri répond que c'est le minimum légal. Il ajoute que créer 60% de logements sociaux permet de supprimer les servitudes et les droits à bâtir. Il ajoute que les habitants vont en l'occurrence très loin dans leur proposition puisqu'ils proposent de renoncer à leurs servitudes.

M<sup>me</sup> Baddeley mentionne que l'intégralité des plans financiers sera vérifiée et validée.

M<sup>me</sup> Dreyfus mentionne que créer des logements vise à répondre aux besoins de la population et non à faire du luxe.

M<sup>me</sup> Baddeley observe que la tendance actuelle est de créer de petits logements mais elle ne sait pas ce qu'il en sera à l'avenir.

M<sup>me</sup> Dreyfus rappelle que certains aimeraient se loger mais ne peuvent pas avoir accès à des logements subventionnés puisque leur salaire est juste au-dessus des limites fixées.

Un commissaire remarque que l'école doit être implantée au nord de la parcelle pour des raisons de distance parcourues par les élèves. Il demande comment il est possible de créer plus d'appartements avec une densification moindre.

M<sup>me</sup> Baddeley répond que l'indice d'utilisation du sol est similaire et elle mentionne que les projets en îlot sont plus efficaces. Elle rappelle que le centre-ville est très dense avec des élévations pourtant moindres que des immeubles plus haut en périphérie.

La présidente demande comment l'école pourra être développée si l'espace est insuffisant.

M<sup>me</sup> Baddeley répond qu'il est possible de pousser un peu le bâtiment voisin ou d'utiliser les réserves de droits à bâtir.

Un commissaire demande combien il y a de promoteurs qui sont intéressés à ces 14 bâtiments et quels seront les prix.

M<sup>me</sup> Baddeley répond avoir connaissance d'un promoteur et elle mentionne que les prix seront fixés projet par projet.

M<sup>me</sup> Dreyfus ajoute que l'Eglise a un promoteur.

*Discussion et votes*

La présidente remercie les personnes auditionnées qui se retirent, après leur avoir demandé les plans.

Elle rappelle alors qu'il y a un délai légal pour le traitement de cet objet.

Elle demande ensuite qui est en faveur d'un vote.

Par 13 oui (2 EàG, 4 S, 3 PLR, 2 PDC, 1 UDC, 1 Ve) contre 1 non (MCG), le vote est accepté.

La présidente ouvre la discussion.

Un commissaire du Mouvement citoyens genevois déclare qu'il y a des inégalités de traitement dans ce projet en termes de droits à bâtir et il mentionne que certains points ne sont pas très clairs. Il pense qu'il est anormal que les gens se sentent lésés.

Un commissaire du Parti libéral-radical note que le projet qui est proposé par l'association est compatible avec la zone de développement, ce qui ne serait pas le cas d'un projet qui souhaiterait garder le caractère d'une zone villas. Il ajoute que la concertation semble un problème structurel de l'administration tant dans ce projet que dans d'autres et il déclare que la Ville semble percevoir la concertation comme une contrainte prévue par la loi. Il signale ensuite que la présentation faite par la Ville frisait le mensonge, dans la mesure où il était affirmé que les propriétaires souhaitant densifier avaient été intégrés au processus, ce qui n'a absolument pas été le cas de cette association regroupant une majorité de propriétaires concernés. Il observe que l'association est constructive, a engagé des ressources pour dégager un projet. Il déclare encore ne pas être persuadé que les propriétaires aient pu aller plus vite puisqu'il leur fallait notamment dégager des consensus. Il déclare que la commission et le Conseil municipal ont le droit de refuser ce projet sauf à ce que ce dernier ne soit qu'une chambre d'enregistrement et il pense que le projet alternatif mérite d'être étudié. Il déclare que pour toutes ces raisons, son groupe refusera le PLQ.

Un commissaire du Parti socialiste déclare que la seule question qui se pose relève des besoins prépondérants de la population et il mentionne que le coefficient des 60% proposé par la Ville est évidemment plus attirant pour son groupe. Il observe, cela étant, que l'architecture ressemble à la théologie et que chacun a ses vérités.

Une commissaire d'Ensemble à gauche déclare partager l'avis du commissaire du Parti socialiste, mais elle remarque que ce projet alternatif présente un aspect intéressant, celui de la collaboration des habitants.

Une commissaire du Parti socialiste se demande s'il n'est pas possible d'ajouter une recommandation à l'égard du PLQ en demandant une véritable concertation avec l'association.

Un commissaire du Parti socialiste déclare que ce manque de concertation est inadmissible et représente un manque de respect à l'égard des habitants, ce d'autant plus que ces derniers ont réalisé un magnifique projet. Il ajoute qu'il est également inadmissible que quatre propriétaires soient lésés. Il déclare qu'il refusera le projet en séance plénière.

Une commissaire du Parti démocrate-chrétien mentionne que son groupe partage les opinions du PLQ. Elle ajoute que le manque de concertation est d'autant plus regrettable que les propriétaires sont d'accord de collaborer. Elle mentionne que la proportion entre logements sociaux et propriété par étages (PPE) n'est pas encore arrêtée et elle ne croit pas que cela doive être un critère. Elle mentionne encore que la question de la mixité sociale est importante et elle déclare que son groupe sera attentif à cette question.

Une commissaire du groupe des Verts déclare qu'elle refusera le projet de PLQ compte tenu de la distribution des droits à bâtir et de l'absence de concertation. Elle ajoute qu'il est en outre important de respecter le patrimoine et les espaces verts.

Un commissaire de l'Union démocratique du centre déclare ne pas être dérangé par la proportion entre logements sociaux et PPE compte tenu des nombreux logements sociaux qui ont été construits. Il rappelle que la Ville a également besoin de rentrées fiscales. Il mentionne que le second projet semble préserver plus d'arbres, ce qui l'interpelle.

Une commissaire du Parti socialiste déclare qu'elle s'opposera à cette proposition au vu du manque de concertation.

La présidente rappelle qu'il peut y avoir différents statuts de logements subventionnés. Elle regrette encore l'absence de concertation tout en observant que ce terme est ambigu.

Une commissaire du Parti socialiste pense que tous les projets devraient être abordés sous l'angle de la végétation et du réchauffement climatique. Elle mentionne que les quartiers bétonnés sont devenus insupportables. Elle signale retirer sa recommandation.

La présidente passe au vote de la proposition PR-1337.

Par 9 non (1 Ve, 1 MCG, 3 PLR, 2 PDC, 1 UDC, 1 S) contre 3 oui (S) et 2 abstentions (EàG), la proposition est refusée.

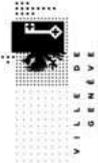
*Annexes:*

- plan directeur de quartier Petite-Boissière
- présentation du projet association des habitants

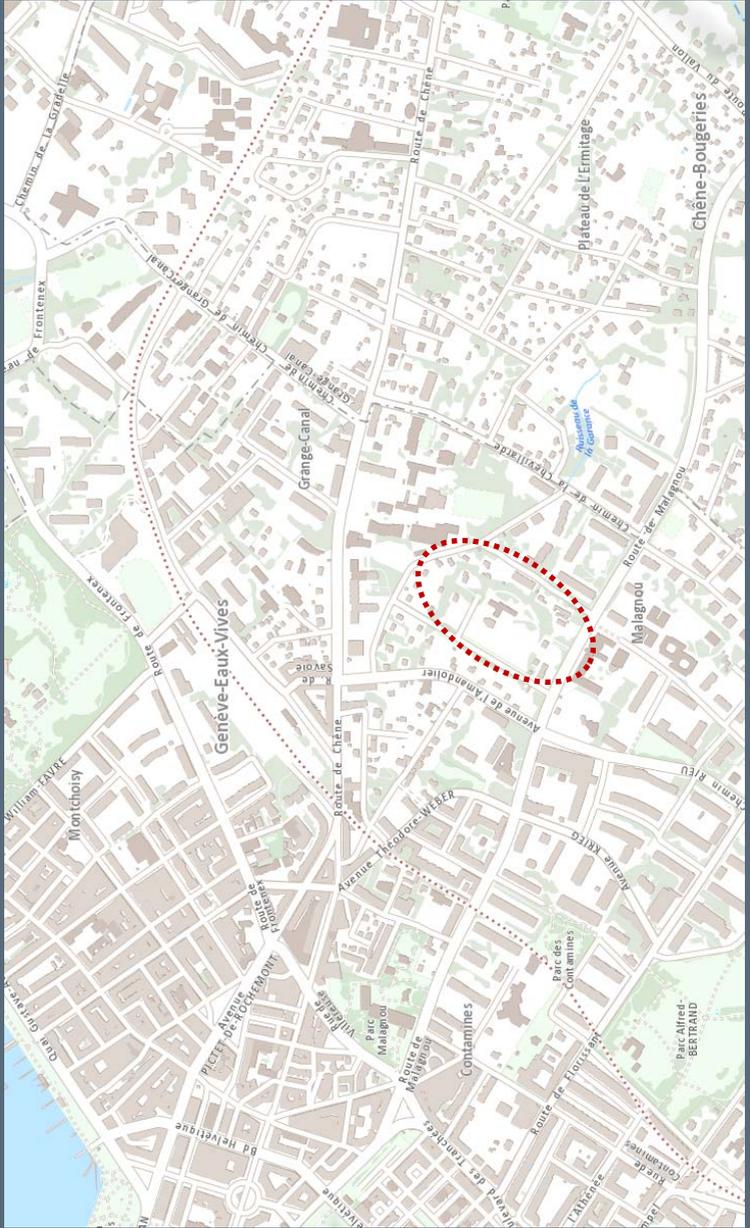
*Annexes (à consulter sur internet):*

- présentation du projet du Conseil administratif (PR-1337)
- observations des propriétaires
- réponses aux propriétaires





## SITUATION DU PÉRIMÈTRE

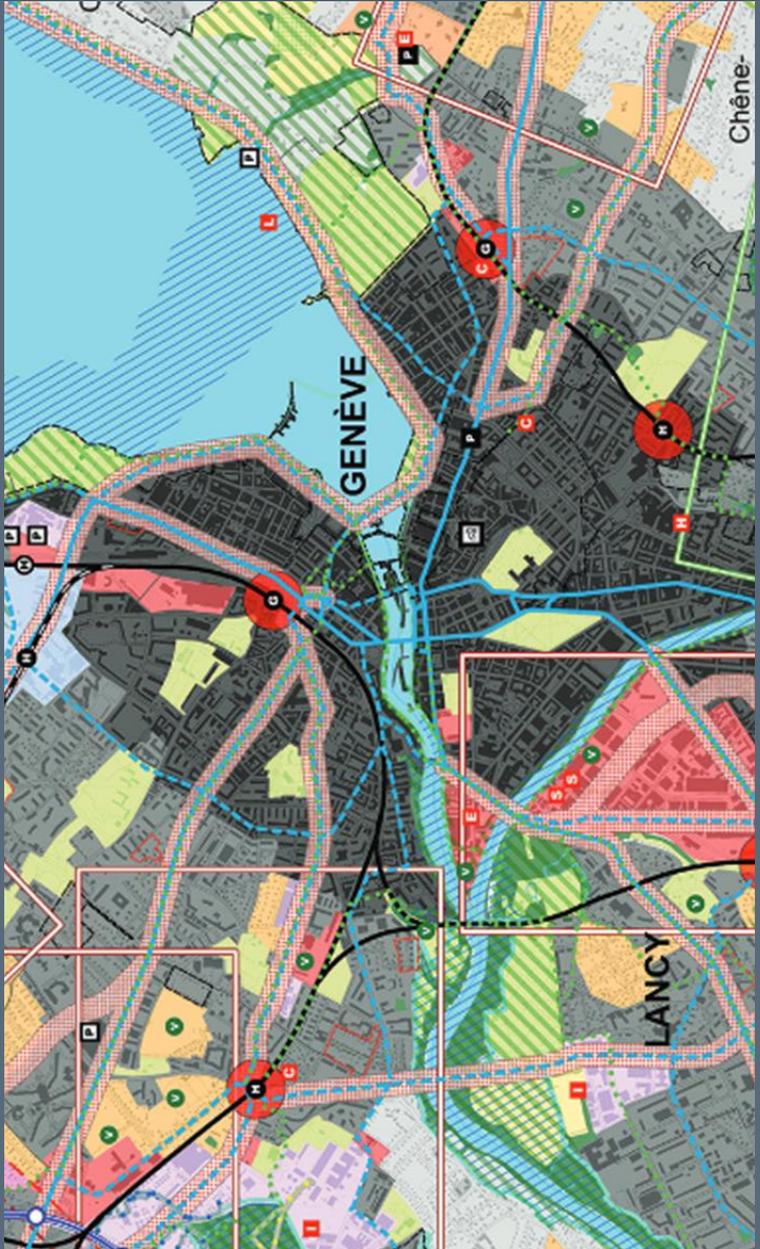


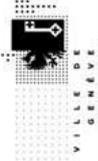


VILLE DE  
GENÈVE

# PLANIFICATION DIRECTRICE

# Plan directeur cantonal 2030



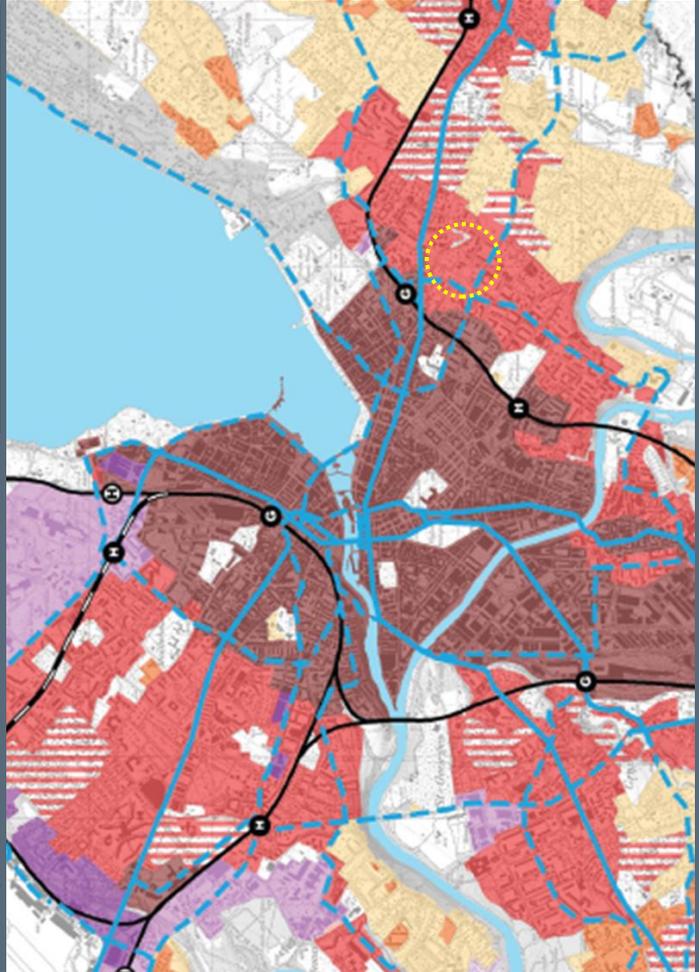


# PLANIFICATION DIRECTRICE

# Plan directeur cantonal 2030

## Principes de densification

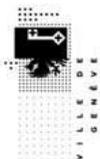
Densité modérée à intermédiaire : ID minimal = 1 à 1,8



«secteur de la Petite-Boissière»

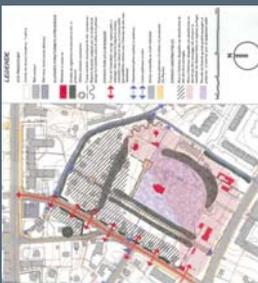
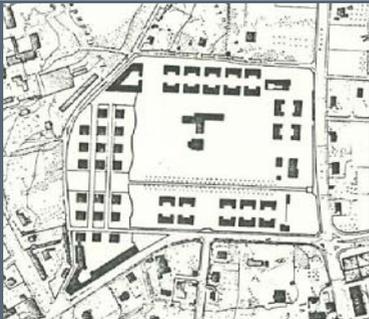
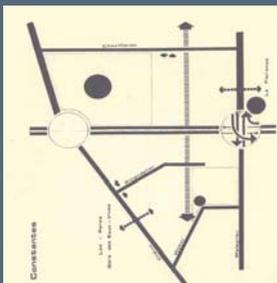
## Rappel de l'origine du projet de PLQ

- Depuis le début des années 1960, le quartier est situé en zone de développement
- De nombreuses études ont été menées depuis les années 1980
- Depuis l'année 2012 plusieurs propriétaires au sein du périmètre ont manifesté leur intention de construire et développer ce secteur en établissant un plan localisé de quartier (PLQ) selon les prescriptions des plans directeurs
- Le projet est initié par la Ville de Genève

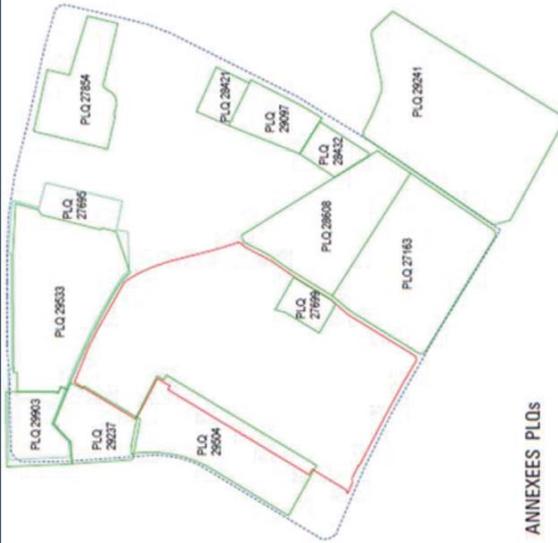


## HISTORIQUE: Nombreuses réalisés dans le secteur depuis 30 ans

- Etude d'aménagement du quartier de la Petite-Boissière; Direction de l'Aménagement; Service du plan
- Etude d'aménagement (1977). Etude d'aménagement du secteur de la Petite-Boissière; Ricardo Pfister (1983);
- Etude pour un plan directeur secteur de La Boissière; Richard Quincero (1985);
- Etude d'aménagement du secteur Eaux-Vives, Allières, Petite-Boissière; Lamunière-Marchand (1993);
- Rapport d'analyse du secteur Petite-Boissière / Amandollier; DAEL; Service des études et plans d'affectation (2000);
- Etude d'aménagement du secteur de la Petite-Boissière ; arbane architecture & urbanisme (2008-2010).



## Plusieurs PLQ adoptés dans le secteur



ANNEXES PLO



Des demandes d'autorisation de construire ont été autorisées ou sont en cours d'instruction:

- DD 103'876
- DD 109'049
- DD 112'164

## ENJEUX PRINCIPAUX



Promenade Charles-Martin

- **1- URBANISATION:**
  - Promouvoir une densité intermédiaire (ID1- 1.8), selon fiches A10 et A11 du Plan Directeur Cantonal,
  - Secteur de renouvellement urbain selon le plan directeur communal.
- **2- CREATION D'UN PARC ET AMENAGEMENTS EXTERIEURS:**
  - Fiche A11 du Plan Directeur Cantonal, adopté par le Grand Conseil le 20 septembre 2013.
- **3- PROTECTION DU PATRIMOINE:**
  - Extrait de l'Atlas du territoire genevois
- **4- IMPLANTATION D'UN PERIMETRE SCOLAIRE**



Fiche PL2 Gare des Eaux-Vives, Plan directeur communal 2020.



Atlas du territoire genevois - 1800

## 1- URBANISATION

Construction d'environ  
570 logements

Création de 14 % surfaces  
d'activités



## 2-1- CREATION D'UN PARC

Aménagement et entretien à la charge de la Ville de Genève



## 2-2 AMENAGEMENTS DES ESPACES PUBLICS

### Une étude des espaces extérieurs a été réalisée par le bureau de paysagistes J. Y le Baron

Le PLQ projette des espaces collectifs différenciés:

- La **promenade Charles-Martin** sera revalorisée et convertie en axe de mobilité douce.
- Une **liaison végétale entre les cordons boisés** de l'avenue de Malagnou et celui au nord vers le chemin de la Petite-Boissière sera assurée.
- La **structure paysagère du chemin de la Boisserette**, qui est un élément constitutif de la qualité du quartier sera conservée dans la mesure du possible. Les arbres qui devaient être abattus seront remplacés.
- Le PLQ prévoit **l'abattage d'une partie de la végétation existante** à l'intérieur du périmètre dont la conservation n'a pas été requise par le Direction générale de la nature et du paysage (DGNP). Ces abattages feront l'objet de mesures de compensation.



## Un cahier de recommandations pour l'aménagement des espaces libres a été mis en place et annexé au rapport explicatif du PLQ

**2-2 AMENAGEMENTS DES ESPACES PUBLICS**  
**Cahier de recommandations pour l'aménagement des espaces libres. Exemples de fiches thématiques**

**Projet aménagement route de Malagnou et Crête boisé**



ESPACE LIBRE
Lignes directrices

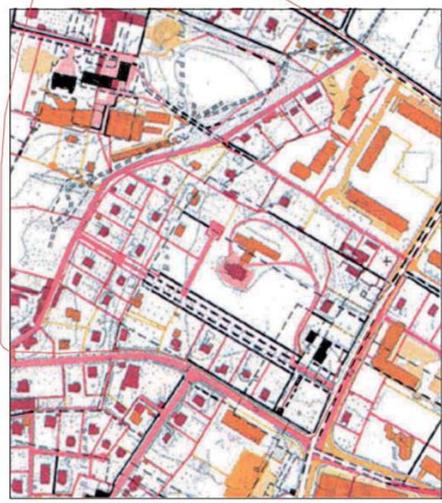
### 3-PROTECTION DU PATRIMOINE

- **Janvier 2016:**  
Consultation de la Commission des monuments, de la nature et des sites (CMNS) qui demande d'inscription à l'inventaire de plusieurs propriétés.
- **Février 2016 :**  
**Prise de position du DALE:**
  - Maintien et renforcement de la promenade Charles-Martin
  - Maintien des éléments subsistants constitutifs de l'ancien domaine rural de la Petite-Boissière, à savoir la maison de maître du «Cénacle» et les bâtiments de l'ensemble rural «le Courtil» (parcelles N°1608 et N°1509) seront maintenues en raison de leur intérêt historique et architectural, pour leur valeur d'ensemble.
  - Les potentiels à bâtir sont réduits : renoncement à la construction d'un bâtiment le long de la route de Malagnou (perte de 50 logements).

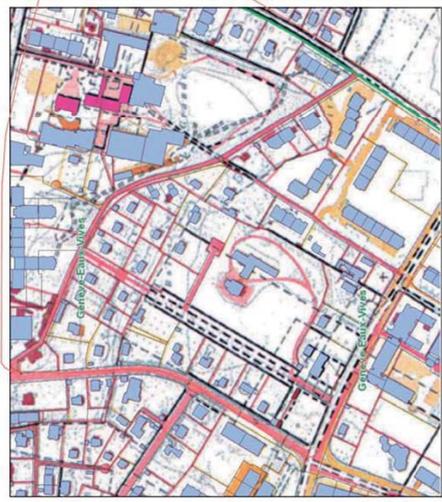


### 3-1-UNE ETUDE HISTORIQUE SUR LE PATRIMOINE A ÉTÉ RÉALISÉ PAR LE BUREAU d'architectes

PLAN TERRITOIRE XIX - XX



SUPERPOSITION PLAN TERRITOIRE XX - XX - ETAT ACTUEL



### 3-2-PROJET DE DIVISION D'UN GRAND DOMAINE

Photo aérienne 1932  
Fond: SITG 2014



1935

- Projet de division d'un grand domaine (propriété Charles Martin) réalisé en 1935 par l'architecte Marcel Bomard: plan d'aménagement n. 3786 et règlement de quartier.

### 3-3- OBSERVATIONS ET RECOMMANDATIONS SUITE A L'ETUDE HISTORIQUE

- **Définition du périmètre**  
Prendre en compte un périmètre d'analyse plus large (rapport historique et considération sur le plan de site, 6 mai 1998 David Ripoll).
- **Parcellaire**  
Mise en évidence des traces de formation du territoire: topographie, morphologie, arborisation, voies de desserte, cheminement historique, promenade Charles-Martin avec son arborisation
- **Topographie**  
Souligner la qualité topographique de ce secteur caractérisé par la rupture du plateau en assurant une ouverture visuelle du plateau par un important dégagement par exemple visant à maintenir visibles ses caractéristiques topographiques.
- **Végétation**  
Inventaire et étude à réaliser en collaboration avec la DGNP pour la mise en valeur de cette arborisation au travers d'un projet de restitution et requalification.
- **Promenade Charles-Martin**  
Tracé à préserver, restaurer et rénover et à maintenir et renforcer dans son statut de axe visuel et de composition. Patrimoine arboré qui accompagne le tracé à renouveler dans sa totalité après analyse phytosanitaire en partenariat avec DGNP. Mobilier urbain, bornes lumineuses et fontaine qui ponctuent la promenade à maintenir et restaurer. Prolonger en partie basse la promenade.
- **Villa le Cénacle**  
Maintenir cette construction de préférence avec une fonction publique ou parapublique qui est la sienne actuellement. Démolition envisageable de la partie extensions pour retrouver le statut d'origine de villa à l'intérieur d'un parc. Requalification de la zone centrale (grand wide) à vocation publique en maintenant un grand et important dégagement central (par exemple un parc public).
- **Restes du lotissement du 1935 et parcelles dominant sur la route de Malagnou**  
Activer via le nouveau projet un dialogue avec les PLQ, en force pour retrouver une cohérence du secteur face aux morcellements et aux différentes interventions qui se sont succédés dans le temps au travers de visions très restreintes. Traitement des parcelles le long du chemin de Malagnou comme un nouveau front urbain.

## 4-Besoins scolaires

Un besoin urgent dans le secteur

3 paramètres influencent les effectifs scolaires

- Solde migratoire : en baisse, divisé par deux en 10 ans (deux fois moins de départ)
- Solde naturel : en hausse, il a doublé en 10 ans (+130 enfants par année)
- La construction de nouveaux logements

**2' 400 logements à construire selon PLQ en force et à adopter**

1'400 logements à court terme (avant 2025)

1'000 logements à moyen terme (après 2025)

**Besoin : + 24 classes supplémentaires**

A ce jour, toutes les écoles du secteur sont saturées  
=> installation de pavillons provisoires en cours

**=> Bilan : Augmentation importante des effectifs scolaires dans ce quartier**

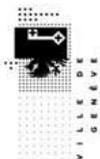


#### 4-Besoins scolaires: réservation d'un périmètre d'utilité publique



Avec des droits à bâtir attribués aux parcelles de ce périmètre, la réalisation de l'école serait conditionnée à l'aboutissement de négociations avec la quasi-totalité des propriétaires, ce qui retarderait considérablement la date de mise en service de l'école.

**Parcelles destinées à un équipement scolaire:**  
La Ville de Genève acquière les parcelles sur la base de la valeur fixée par une expertise.

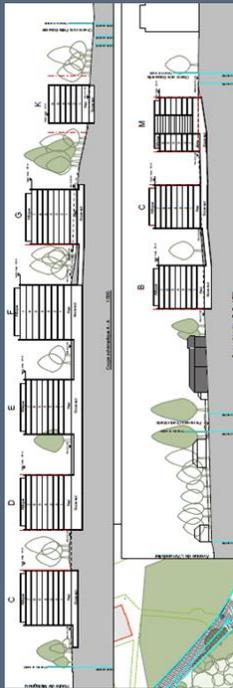


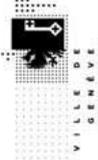
## PLQ 30'025 – Petite-Boissière

## Enquête Publique du 19 juin au 19 juillet 2018

### En chiffres...

- IUS = 1,3
- ID = 2
- Logements: 66'475 m<sup>2</sup> de SBP (3'081 existantes)
- Activités: 11'072 m<sup>2</sup> de SBP
- Périmètre utilité publique 6'800 m<sup>2</sup>





VILLE DE  
GENÈVE

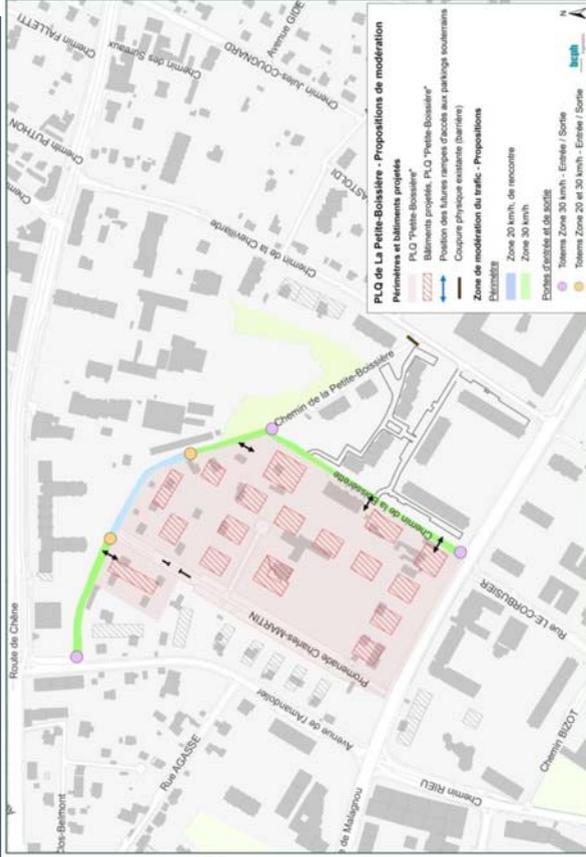
## PLQ 30'025 – Petite-Boissière Accessibilité au quartier : Gestion du transit

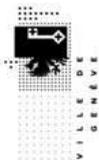
## Enquête Publique

- **396 places stationnement**

Zones de modulation projetées, propositions :

- o Une Zone de rencontre, limitée à 20 km/h est proposée sur le secteur de l'Ecole ;
- o Les deux autres sections sont proposées en Zone 30 km/h.





VILLE DE  
GENÈVE

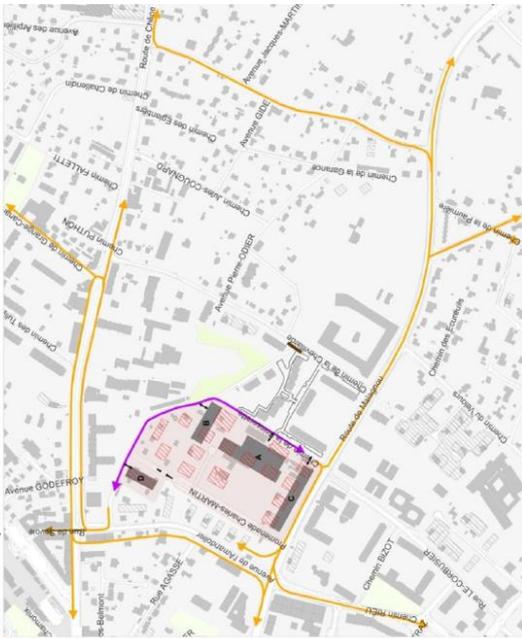
## PLQ 30'025 – Petite-Boissière Schéma de circulation

## Enquête Publique

Mouvements possibles en entrée



Mouvements possibles en sortie



## Rappel du calendrier et consultations

Initiative municipale	Conseil municipal	8 octobre 2014
Mise au point du projet de PLQ	Technique: CU, Office de l'urbanisme	À partir de début 2014
Enquête technique	Concentration: Habitants et propriétaires	23 septembre 2015 2 mai 2017
Enquête publique	Services du Canton	Février 2016 – Mai 2018
	observations	<b>15 juin – 15 juillet 2018</b>

- Les propriétaires du site souhaitant développer le quartier ont été associés à l'élaboration du projet de PLQ au tour d'un groupe de pilotage et suivi du dossier
- Des séances d'information publique ont eu lieu pendant le processus:
  - ❖ 23 septembre 2015
  - ❖ 5 février 2017
  - ❖ 18 juin 2018
- Une quinzaine de rendez-vous avec les propriétaires
- Consultations
  - ❖ Commission cantonale d'urbanisme: 3 juillet 2014 et 11 février 2016;
  - ❖ CMNS: 11 janvier 2016;
  - ❖ Services cantonaux: DGT, DGAN, DDU, etc



## 15 Observations reçues : principaux thèmes abordés

➤ Absence de droits-à-bâtir dans le périmètre scolaire

- 1- Donner des d à b à ces parcelles ne permettrait pas de réaliser plus de m2 dans le PLQ (répartition différente avec une baisse de la densité).
- 2- La complexification de la répartition des d à b:
  - réalisation des constructions plus difficile, acteurs plus nombreux.
  - réalisation de l'école dans une temporalité non maîtrisée par la collectivité



## 15 Observations reçues : principaux thèmes abordés

### ➤ Prédominance des droits à bâtir pour la parcelle appartenant à l'ECR

- Mauvaise compréhension du projet de la part des propriétaires.

- La parcelle de l'ECR possède une grande quantité des d à b de par la taille de la parcelle elle-même. La localisation d'une partie d'entre eux sur d'autres parcelles est nécessaire pour assurer la réalisation d'un parc public dans le secteur.

### ➤ Conformité aux planifications supérieures et lois

La conformité aux lois et planifications est attestée par l'enquête technique.

### ➤ Accessibilité et équipement des terrains

Les services compétents de la Direction générale de l'environnement et l'Office cantonal des transports se sont prononcés dans le cadre de l'instruction technique du dossier et ont émis des préavis favorables à son endroit. Ceci est également valable pour le taux de stationnement évalué comme étant conforme aux dispositions du Règlement sur le stationnement sur fonds privés du 16 décembre 2015.

### ➤ Absence de concertation

La Ville de Genève a formellement initié ce projet de PLQ par une résolution votée par le Conseil municipal le 8 octobre 2014.

Les propriétaires désireux de développer le périmètre ont pris une part active aux réflexions qui ont conduit à la mise au point du projet et, s'agissant des autres acteurs concernés propriétaires, habitants et voisins, ils ont été invités à participer à **trois séances publiques** en présence de M. Rémy Pagani ainsi qu'environ **15 rendez-vous** demandés avec le magistrat et /ou le service d'urbanisme

## 15 Observations reçues : principaux thèmes abordés

### ➤ Projet alternatif

Un projet alternatif a été élaboré par l'Association de la Campagne Charles-Martin. Cette image n'apporte pas de qualités supplémentaires qui suffiraient à justifier de refaire un nouveau plan localisé de quartier.



- Prévoit l'abattage de plusieurs arbres dont le maintien a été demandé par les services compétents en la matière;
- Ne respecte la distance à la lisière forestière requise par la législation en vigueur;
- La surface prévue pour l'implantation d'un bâtiment scolaire, est insuffisante.



## 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 l'article 5A, alinéa 2, de la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957;

sur proposition du Conseil administratif,

*décide:*

Article unique. – de préavis favorablement le projet de plan localisé de quartier N° 30025 qui prévoit la construction de bâtiments de logements et d'activités le long des chemins de la Petite-Boissière et de la Boisserette, au nord de la route de Malagnou, feuille 31 du cadastre de la ville de Genève, section des Eaux-Vives.

## PR-1137 du 23 janvier 2019

## Projet de délibération II

### LE CONSEIL MUNICIPAL

vu l'article 30, alinéa 1, lettres e) et m), de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

vu les articles 22 et suivants de la loi sur les routes du 28 avril 1967;

sur proposition du Conseil administratif,  
décide:

**Article premier.** – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 507 300 francs, destiné à l'étude d'aménagement des espaces publics et des espaces de circulation des chemins de la Petite-Boissière et de la Boisserette.

**Art. 2.** – Au besoin, il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l'article premier au moyen d'emprunts à court terme à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 507 300 francs.

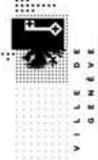
**Art. 3.** – La dépense prévue à l'article premier sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine administratif. Si l'étude est suivie d'une réalisation, la dépense ajoutée à celle de la réalisation sera amortie sur la durée d'amortissement de la réalisation. Sinon l'étude sera amortie en une annuité.

**Art. 4.** – Le Conseil administratif est autorisé à épurer, radier, modifier ou constituer toute servitude à charge et/ou au profit de parcelles faisant partie du périmètre concerné, nécessaire à l'aménagement.

## PROGRAMME ET DESCRIPTIF DES TRAVAUX

Collecteurs, études d'assainissement des eaux autour et pour le PLQ de la Petite-Boissière –  
Délibération III

Intitulé	Montants
Honoraires mandataires	175'000.-
Auscultation des bien-fonds privés	20'000.-
Coordination des projets tiers	15'000.-
Honoraires des spécialistes et laboratoires	12'000.-
Frais d'impression et de communication	6'700.-
Coût total du crédit d'étude (HT)	228'700.-
+ TVA 7.7%	17'600.-
<b>TOTAL DU CRÉDIT D'ÉTUDE DEMANDÉ (TTC)</b>	<b>246'300.-</b>



## PR-1137 du 23 janvier 2019

## Projet de délibération III

### LE CONSEIL MUNICIPAL

vu l'article 30, alinéa 1, lettres e) et m), de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

vu les articles 58 et 84 de la loi sur les eaux L 2 05 du 5 juillet 1961;

vu l'article 27 du règlement d'exécution de la loi sur les eaux «REaux-GE» du 15 mars 2006;

sur proposition du Conseil administratif,  
décide:

**Article premier.** – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 246 300 francs, destiné à l'étude du développement de la mise en séparatif du réseau d'assainissement des eaux pour le périmètre du PLQ de la Petite-Boissière.

**Art. 2.** – Au besoin, il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l'article premier au moyen d'emprunts à court terme à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 246 300 francs.

**Art. 3.** – La dépense prévue à l'article premier sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine administratif. Si l'étude est suivie d'une réalisation, la dépense ajoutée à celle de la réalisation sera amortie sur la durée d'amortissement de la réalisation. Sinon, l'étude sera amortie en une annuité.

# Audition de l'Association des habitants de la Campagne Charles-Martin

Commission de l'aménagement et de l'environnement du Conseil  
municipal de la Ville de Genève

19 mars 2019

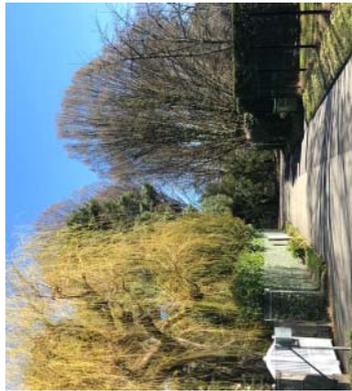
## Une association représentative

- Existe depuis 1992
- 25 propriétaires et habitants du secteur Petite-Boissière- Promenade Charles-Martin
- 15 propriétaires situées sur le périmètre du PLQ 30025
- 23'000 m2 de terrain au total
- Objectifs : défendre les intérêts des membres et d'un quartier exceptionnel, sauvegarder le patrimoine (vert et bâti)
- Un interlocuteur clé pour les questions relatives au quartier

## Une volonté de participer au développement du quartier

- Mai 2017: l'association écrit au service d'urbanisme en réaction à la présentation au habitants du quartier:
  - Pas de concertation
  - Répartition parcellaire des bâtiments prévus pose problème
  - Interrogation sur la répartition des droits à bâtir
  - Préoccupation pour la faune et les espaces verts vu l'implantation de 14 immeubles massifs (9 étages, blocs 20X30m)
- L'association souhaite une solution plus écologique et respectueuse des droits des propriétaires. Annonce présenter prochainement des solutions alternatives.
- La ville maintient sa position et n'entre pas en matière.

# Un quartier de verdure unique à Genève, un patrimoine de verdure à respecter



## Des éléments patrimoniaux bâtis à préserver



# Le projet ville: la banlieue en ville

Modèle du PLQ: La Chapelle; Petite-Boissière = 2-3 étages de plus!



## Une association constructive et de dialogue

- 2017: mandat confié à Mme Baddeley pour un projet alternatif.
  - Consulte l'ensemble des propriétaires de villas en vue d'un consensus
  - Mme Baddeley présente à la Ville son image alternative en mai 2018
  - L'association est reçue par la Ville fin mai 2018
  - L'association rencontre plusieurs propriétaires (SPG, Eglise)
- Aucune prise en compte des remarques et demandes par la Ville qui procède à la mise à l'enquête publique le 19 juin 2018<sup>7</sup>

## Absence de concertation de la ville

- Le projet de la Ville est élaboré exclusivement avec trois propriétaires (Eglise catholique, Fondation Buffat et la Ville elle-même)
  - L'association n'a jamais été approchée pour participer au PLQ
  - La Ville présente dès la première séance d'information un projet qu'elle n'entend pas négocier
  - Aucune entrée en matière de la Ville sur le projet alternatif proposé par l'association (pas même mentionné dans la proposition du Conseil administratif (PR-1337))
  - Aucune prise en compte des observations formulées dans le cadre de l'enquête publique (seul leur nombre est mentionné)
- **La majorité des propriétaires concernés s'oppose au projet actuel de la Ville**

## Un projet inacceptable

- L'église dispose de droits à bâtir sur presque tous les bâtiments
- L'église et la Ville sont les seuls à disposer de la totalité des droits à bâtir sur des bâtiments
- La plupart des autres propriétaires doivent s'accorder avec l'église pour construire
- Certains immeubles rassemblent les droits à bâtir de 3-5 propriétaires



## Un projet inacceptable : iniquité des droits à bâtir

- Le projet d'école prive quatre propriétaires de droits à bâtir
- Cette différence de traitement n'a jamais été annoncée lors des séances publiques ni même dans les réponses apportées à l'association et aux propriétaires concernés
- Le « principe de strict équité des droits à bâtir » figure même dans un courrier de la Ville à l'association du 30 juin 2017
- Les quatre propriétaires sont lésés, ne peuvent pas participer au développement du quartier et doivent le quitter dès son urbanisation
- La Ville est propriétaire de deux parcelles voisines de l'emplacement de l'école, localise le préau sur une de ses parcelles et s'octroie par contre des droits à bâtir
- Les parcelles sont à céder à la ville à titre onéreux au prix annoncé de 1000.-/m2 + valeur estimée de la villa, ce qui est nettement inférieur aux transactions récentes dans le secteur

## Un projet inacceptable: la ville impose 60 % de logements d'utilité publique

- L'association souhaite une plus grande mixité des logements
- Les propriétaires sont disposés à céder à l'amiable les servitudes grevant les parcelles
- Le taux fixé par la LGZD de 30 % de logement subventionnés et de 70% libre ou PPE doit être appliqué
- Ce taux de 30% de logements subventionnés / 70% libre ou PPE en cas de servitudes levées à l'amiable est spécifié dans les PV des séances d'information de la ville (mai 2017 et juin 2018)

## Une image erronée de l'association

- Une majorité des membres de l'association sont intéressés à valoriser leur terrain
- Ils souhaitent participer à la définition de l'avenir de leur quartier
- L'association permet la concertation de ses membres et peut favoriser
  - un consensus au sein de ses membres
  - un dialogue constructif avec les autorités et les autres propriétaires

L'association n'est pas opposée à l'urbanisation  
mais au projet de la Ville qu'elle est prête à combattre

# Une véritable alternative

Le projet soutenu par l'association

- préserve mieux le patrimoine bâti que celui de la Ville (conservation des maisons Martin et Beyeler)
- propose une urbanisation de qualité vivante et conviviale
- favorise la qualité de l'habitat par des appartements traversants
- respecte le parcellaire et permet à chaque propriétaire de construire sur son terrain selon son calendrier
- permet de construire plus de logements
- vise à une meilleure mixité du type de logements (cession des servitudes)

**Ce projet permet de rallier tous les propriétaires du secteur - y compris les promoteurs – et de faciliter les démarches**