

V I L L E D E
G E N È V E

Madame Georgette Plancherel
Rue de Bourgogne 14
1203 Genève

Genève, le 18 décembre 2015
BVM/sh

Objet

**Ville de Genève / Rue de Bourgogne
Projet de modification des limites des zones (MZ) N° 29'986-155
Enquête publique N° 1853
Réponse aux observations**

Affaire traitée par
Catherine Eymín
Tel : +41 22 418 60 38

Madame,

Votre lettre du 27 octobre 2015, relative au projet de modification des limites des zones (MZ) cité en titre, adressée à l'Office de l'urbanisme nous a été transmise pour réponse, s'agissant d'une MZ établie à l'initiative de la Ville de Genève.

Nous avons pris note de vos observations qui sont versées au dossier. Celui-ci sera transmis, à l'issue de l'enquête publique, au Conseil municipal de la Ville de Genève afin qu'il puisse en prendre connaissance avant l'élaboration de son préavis.

Après lecture de vos observations, nous sommes en mesure, sur le fond, de vous donner les réponses suivantes :

A titre liminaire, nous constatons que la plupart de vos remarques concernent l'étude directrice en cours d'élaboration, présentée le 14 septembre 2015 alors que le projet en cours de procédure est la modification des limites de zone.

Celle-ci a pour but de rendre possible la densification du quartier Bourgogne qui, de par sa taille, sa desserte et sa localisation favorable au sein de l'agglomération genevoise, constitue un potentiel intéressant pour accueillir du logement. A ce titre, ce quartier est identifié, tant dans le Plan directeur cantonal (Genève 2030) que dans le Plan directeur communal (Genève 2020), en tant que périmètre à urbaniser. Il convient de préciser que l'objectif des documents d'urbanisme est de créer des conditions favorables pour accueillir la population. Ils ont également comme but de contribuer à réduire la crise du logement, et proposer des logements à loyer abordables, conformément aux deux premières priorités du Plan directeur communal.

Il convient encore de préciser qu'en 2004, date à laquelle vous avez déposé la requête en autorisation de construire (DD 99244) dont vous faites mention dans votre courrier, la Ville lorsqu'elle a rendu son préavis ne se fondait pas sur ces instruments qui n'avaient pas encore été élaborés mais uniquement sur les règles applicables à la zone de villas.

Nous vous confirmons par ailleurs, que le quartier Bourgogne s'avère bien être le dernier périmètre de 5^{ème} zone occupé par un lotissement de villas, les autres ayant tous déjà fait l'objet de changement de zone, exception faite des secteurs soumis à des mesures de protection pour lesquels des motifs d'environnement, de paysage ou de patrimoine architectural ne permettent plus de développement.

S'agissant de la hauteur des bâtiments futurs, la séance publique de novembre 2014 à laquelle Monsieur Rémy Pagani avait participé, avait pour but de présenter les stratégies globales d'aménagement (planification, diagnostic et scénarios d'aménagement) comme en attestent les deux présentations transmises le 26 octobre 2015 à l'ensemble des participants.

Au gré de l'avancement des études, les hauteurs de bâtiments qui n'étaient pas encore définitivement fixées en automne 2014 ont été progressivement précisées. Les gabarits de rez plus 7 niveaux, envisagés par la dernière image directrice qui vous a été présentée au mois de septembre, visent à respecter les dispositions prévues par la Loi sur les constructions et installations diverses (LCI), et correspondant à des hauteurs d'immeubles relativement similaires à la rue du Dauphiné. Ils restent donc moins importants que ceux du quartier des Charmilles ou du futur quartier de Vieusseux.

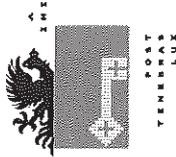
Un retour à des gabarits moins élevés reviendrait de fait à construire moins de logements et à baisser l'indice général de densité qui irait à l'encontre des objectifs communaux et cantonaux. De plus, cela prêterait la faisabilité financière globale du projet qui se doit de rester incitatif.

Nous espérons que ces lignes sauront répondre à vos préoccupations et nous vous prions d'agréer, Madame, nos salutations distinguées.

Gilles Doesseger

Adjoint de direction





V I L L E D E
G E N È V E

Madame et Monsieur
Danielle et Jacques Lavanchy
Avenue de Soret 35
1203 Genève

Genève, le 18 décembre 2015
BVM/sh

Objet

**Ville de Genève / Rue de Bourgogne
Projet de modification des limites des zones (MZ) N° 29'986-155
Enquête publique N° 1853
Réponse aux observations**

Affaire traitée par
Catherine Eymin
Tel : +41 22 418 60 38

Madame, Monsieur,

Votre lettre du 30 octobre 2015, relative au projet de modification des limites des zones (MZ) cité en titre, adressée à l'Office de l'urbanisme nous a été transmise pour réponse, s'agissant d'une MZ établie à l'initiative de la Ville de Genève.

Nous avons pris note de vos observations qui sont versées au dossier. Celui-ci sera transmis, à l'issue de l'enquête publique, au Conseil municipal de la Ville de Genève afin qu'il puisse en prendre connaissance avant l'élaboration de son préavis.

Après lecture de vos observations, nous sommes en mesure, sur le fond, de vous donner les réponses suivantes :

A titre liminaire, nous constatons que la plupart de vos remarques concernent l'étude directrice en cours d'élaboration, présentée le 14 septembre 2015 alors que le projet en cours de procédure est la modification des limites de zone.

Celle-ci a pour but de rendre possible la densification du quartier Bourgogne qui, de par sa taille, sa desserte et sa localisation favorable au sein de l'agglomération genevoise, constitue un potentiel intéressant pour accueillir du logement. A ce titre, ce quartier est identifié, tant dans le Plan directeur cantonal (Genève 2030) que dans le Plan directeur communal (Genève 2020), en tant que périmètre à urbaniser. Il convient de préciser que l'objectif des documents d'urbanisme est de créer des conditions favorables pour accueillir la population. Ils ont également comme but de contribuer à réduire la crise du logement, et proposer des logements à loyer abordables, conformément aux deux premières priorités du Plan directeur communal.

Il convient également de souligner que nous nous sommes adjoint les compétences d'un bureau mandataire d'architectes-urbanistes reconnus, afin de garantir la qualité et la diversité des volumes bâtis ainsi que des espaces libres. La densification de ce quartier peut être considérée comme une opportunité dans la mesure où elle permet de créer de nouvelles connexions piétonnes, une offre

diversifiée d'espaces publics ainsi que des logements agréables pour tous répondant aux normes environnementales les plus récentes. La destruction progressive des logements situés dans les villas sera très largement compensé par la réalisation à terme d'environ 450 logements.

Le quartier dans sa configuration actuelle en lotissements ne constitue pas un « espace vert ». Il est aujourd'hui composé d'une succession de jardins privés, clôturés par des murs et des grillages, et donc peu propice au développement de la petite faune.

Le futur quartier ambitionne au contraire de devenir un poumon de verdure désenclavé et accessible à tous, grâce à la création d'un parc de 11'000 m², et à la préservation de nombreuses surfaces en pleine terre végétalisée.

Les arbres remarquables ont fait l'objet d'un relevé en collaboration avec la Direction générale de la nature et du paysage, ceux-ci seront tous conservés. Le projet de plan localisé de quartier (PLQ) prévoira en plus la plantation de nouveaux sujets.

Enfin, nous vous informons que les gabarits prévus par l'image directrice respectent les dispositions prévues par la Loi sur les constructions et installations diverses (LCI), et correspondant à des hauteurs d'immeubles relativement similaires à la rue du Dauphiné (R+6). Ils sont donc moins importants que ceux du quartier Charmilles ou du futur quartier Vieusseux.

Un retour à des gabarits moins élevés reviendrait de fait à baisser l'indice général de densité qui ne serait plus conforme aux objectifs communaux et cantonaux. De plus, cela prêterait la faisabilité financière globale du projet qui se doit, comme vous le relevez, de rester incitatif.

Enfin, nous vous informons que nous prenons en compte les difficultés de mise en œuvre du point de vue foncier que vous soulignez. Cette question est notamment abordée au travers de la répartition des droits à bâtir.

Nous espérons que ces lignes sauront répondre à vos préoccupations et nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées.

Gilles Doesseger

Adjoint de direction

