

Rapport de la commission de l'aménagement et de l'environnement chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 12 janvier 2022, sur demande du Département du territoire, en vue de l'approbation du projet de plan localisé de quartier «Bourgogne», situé entre la rue de Bourgogne, la route des Franchises, l'avenue Soret et la rue du Dauphiné, feuille cadastrale 33, section Genève-Petit-Saconnex.

Rapport de M^{me} Dorothée Marthaler Ghidoni.

Cette proposition a été renvoyée à la commission de l'aménagement et de l'environnement lors de la séance plénière du Conseil municipal du 8 février 2022. La commission s'est réunie et a étudié cet objet lors des séances du 22 février, sous la présidence de M. Luc Zimmermann, et des 1^{er} et 15 mars 2022, sous la présidence de M^{me} Anne Carron. Les notes de séances ont été prises par M. Christophe Vuilleumier que nous remercions pour la qualité de son travail.

PROJET DE DÉLIBÉRATION

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 6, alinéa 4, de la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article unique. – Approuve le projet de plan localisé de quartier N° 30 049 qui prévoit la construction de bâtiments de logements et d'activités entre la rue de Bourgogne, la route des Franchises, l'avenue Soret et la rue du Dauphiné, feuille cadastrale 33, section Genève-Petit-Saconnex.

Séance du 22 février 2022

Audition de M. Pascal Michel, directeur, région Lac-Nord, Office de l'urbanisme, ainsi que de M. Gilles Doessegger, adjoint de direction au Service d'urbanisme, M. Jean Probst, architecte-urbaniste, et M^{me} Bojana Vasiljevic Menoud, cheffe du Service d'urbanisme

M. Probst prend la parole et rappelle que ce périmètre en zone de développement III a été défini par la route des Franchises, la rue du Dauphiné, la rue de Bourgogne et l'avenue Soret, et il mentionne que les maisons individuelles qui existent dans ce périmètre datent des années 1940 avec une végétation de la même époque. Il ajoute que plusieurs usines existent à proximité, transformées ou inutilisées. Il précise que ce périmètre se trouve à 1,5 km de la gare. Il observe que le lieu est donc idéalement situé, à proximité des transports publics, et il mentionne que le site peut être densifié de manière qualitative afin de créer des logements. Il rappelle alors que le PLQ est un instrument qui se trouve à l'intersection de la planification générale et des spécificités locales. Il remarque encore que plusieurs PLQ voisinent ce périmètre, certains réalisés, d'autres étant en cours.

Il explique ensuite que plusieurs espaces publics existent dans l'ensemble de cette région, pouvant être reliés par un parcours intégrant le parc envisagé dans ce PLQ; il déclare que ce parcours est une opportunité de cheminement autant que pour la biodiversité, et il observe que cet élément a été intégré dans la planification générale dès l'origine.

Il remarque alors que les parcelles des années 1940 étaient très uniformes et ont constitué la base du développement de ce périmètre, certaines parcelles n'étant accessibles que par des voies sans issue. Il ajoute que le bâti est réparti de manière homogène. Il mentionne alors que cette typologie va changer puisque le périmètre va passer d'un habitat individuel à un habitat collectif. Il précise que si la qualité de la végétation doit être préservée, il est également important de permettre le passage des piétons puisque pour l'heure ces différentes parcelles sont infranchissables.

Il explique par ailleurs que pour rendre réalisable le PLQ, le projet prévoit plusieurs étapes avec un immeuble pour deux parcelles. Il observe qu'un bâtiment implique en l'occurrence la création d'un morceau de parc, et il mentionne que c'est en fin de compte un puzzle qui est envisagé, dont les différents morceaux vont s'imbriquer au fil du temps. Il ajoute qu'il est prévu de construire les bâtiments en périphérie du périmètre, accessibles depuis la rue. Il précise que les cheminements seraient conservés afin d'évoquer l'état antérieur et de permettre d'accéder aux bâtiments.

Il mentionne ensuite que le projet a été présenté plusieurs fois à la commission de l'urbanisme, avec un parc représentant 50% du périmètre. Il signale que

deux fronts bâtis sont différenciés en raison de leur disposition. Il rappelle à cet égard que l'un des côtés fait face à un front bâti très haut. Il ajoute qu'il ne s'agit pas de créer une rue couloir puisque des décrochements permettant plusieurs vues sont proposés. Il mentionne que cet espace, qui est complètement fermé pour le moment, serait dès lors ouvert et accessible.

Il signale encore que les espaces libres font l'objet de fiches décrivant les éléments devant composer les aménagements extérieurs. Il mentionne ainsi qu'il n'est pas possible de placer des barrières pour privatiser des espaces. Il ajoute qu'une stratification de la végétalisation est également proposée. Il remarque que l'idée est également de compacter le plus possible les sous-sols afin de préserver la valeur des sols. Il observe que les maisons représentent 13% du périmètre pour le moment, le projet prévoyant 19% de bâti sur le même périmètre avec bien plus de logements.

Il déclare encore que toute la végétation est maintenue dans le parc, notamment les arbres à grand développement. Il précise que les arbres fruitiers sont également préservés, certaines zones étant laissées en prairie. Il déclare que les stratégies du bâti et de la végétation sont ainsi complémentaires. Il précise que le maintien des arbres permet de garder la topographie.

Sur cette parcelle de 34 850 m² sont prévus 450 logements, pour un indice d'utilisation du sol de 1,6, ainsi que 5000 m² d'activités, 600 m de cheminement, 240 places de stationnement TIM et 750 places de stationnement vélos. Il ajoute que six séances publiques ont été tenues, et 20 séances bilatérales avec des propriétaires entre 2019 et 2021. Douze lettres d'observations sont parvenues avec des avis très divergents, certains demandant des IUS plus hauts, d'autres plus bas, des avis divergeant également à l'égard des gabarits et des places de stationnement. Il mentionne qu'il convient en l'occurrence de trouver la bonne jauge et il déclare que la démarche s'est appuyée sur les recommandations du Canton.

Il mentionne encore que l'ensemble du projet peut se développer sur dix ou quinze ans, en fonction du départ des propriétaires actuels.

M. Doessegger intervient et déclare que la Ville de Genève possède une parcelle dans ce périmètre. Il ajoute que des promoteurs possèdent également des parcelles et il mentionne que le phasage peut démarrer sans que tous les propriétaires soient impliqués dans l'opération.

Questions des commissaires

Le président évoque une observation de M^e Juvet et demande de quoi il retourne.

M. Doessegger répond que M^e Juvet reproche à la Ville que les séances publiques n'auraient pas été annoncées. Mais il mentionne que la propriétaire qu'il représente ne l'a pas tenu informé.

Un commissaire demande si les places vélos sont prévues uniquement en surface ou également dans les immeubles. Il demande encore ce qu'il en est des arbres sauvegardés et si la zone de parc sera accessible aux vélos. Il demande si la hauteur maximum est bien de 23 mètres, et quelle sera la nature des logements.

M. Doessegger répond que la hauteur est de 23 mètres au-dessus du terrain naturel. Il ajoute qu'il y a des places vélos dans les bâtiments et dans les aménagements extérieurs. Il remarque que les logements se déclinent en un tiers de LUP, un tiers de locatif, et 20% minimum de PPE. Il ajoute que le parc sera interdit aux vélos comme les parcs de la Ville. Il n'y a pas encore de parcours cyclable prévu. Il précise qu'il s'agit plutôt d'un jardin public.

M. Probst ajoute que trois arbres majeurs doivent absolument être sauvegardés, raison pour laquelle des repérages ont été faits. Il ajoute que les arbres en dehors des zones constructibles sont préservés.

M. Doessegger ajoute que si des arbres doivent être abattus, le Canton devra donner son autorisation alors que ces trois arbres ne peuvent pas être touchés.

Un commissaire mentionne avoir l'impression que ce projet a une dimension humaine. Il rappelle que le quartier de l'Europe est un quartier difficile qui manque de lien social, et il demande si la qualité architecturale a été travaillée et ce qu'il en est des infrastructures.

M. Doessegger répond que le PLQ ne détermine pas la qualité architecturale des futurs bâtiments. En ce qui concerne les affectations, il mentionne que l'idée est d'avoir une rue très active avec des rez-de-chaussée dédiés à des activités, et des terrasses. Cela étant, il mentionne qu'il n'est pas possible de prévoir l'affectation précise. Il ajoute que des activités sont également envisageables au niveau du carrefour.

M. Probst ajoute qu'il est possible de prévoir des cafés par exemple du côté de la rue, et des activités plus calmes du côté du parc.

M. Doessegger signale ensuite qu'il y a un déficit de places de crèche dans ce quartier et il mentionne que la Ville essaye d'acquérir une parcelle proche, à la rue du Dauphiné, à cet égard.

M. Probst répond qu'il n'est pas possible de rentrer dans les détails d'un projet d'architecture au niveau du PLQ, celui-ci fixant les éléments communs à chaque futur projet d'architecture se trouvant dans son périmètre.

Un commissaire demande si les tailles des logements sont connues.

M. Probst répond qu'il y aura des appartements de tailles différentes, et il mentionne que l'idée est d'avoir une diversité de typologies.

Une commissaire déclare qu'il y a des parcs dans ce quartier mais avec peu de végétation et elle se déclare heureuse de constater un projet préservant la végétation. Elle se demande ensuite qui sont les promoteurs, si des espaces de jeux sont prévus pour les enfants, et s'il y a une date pour le début de ce projet.

M. Probst répond que le Comptoir immobilier, Athon développement et la Ville de Genève, notamment, sont intéressés à la réalisation mais il rappelle que le PLQ doit entrer en force. Il signale ensuite que les fiches sur les aménagements abordent le principe de la récupération de l'eau et les jeux.

Une commissaire demande si Pro Natura a été consultée.

M. Doessegger acquiesce. Il rappelle que le Canton demande à présent que les projets soient présentés à la plateforme environnementale. Il précise que Pro Natura a envoyé une lettre indiquant que ce projet concourait à la qualité environnementale.

M. Probst signale encore que le projet pourrait démarrer deux ans après l'entrée en force du PLQ.

Un commissaire demande quelle est la distance entre les fronts nord et sud.

M. Probst répond que la distance la plus courte est de 35 mètres.

Un commissaire répond qu'il s'agit donc bien d'un parc. Il demande ensuite comment est gérée la responsabilité des lieux.

M. Probst répond que le parc revient à la Ville en cession gratuite, inscrite à son domaine privé. Il ajoute que la Ville assumerait l'entretien de cet espace.

Un commissaire déclare que la Ville aura plus de charges qu'elle n'aura de droits à bâtir.

M. Probst acquiesce.

Une commissaire remarque qu'il y a deux parcelles dotées de promoteurs, et elle se demande si ces derniers pourront développer quelque chose de très différent.

M. Probst répond que les promoteurs sont contraints par le PLQ qui fixe des marges de manœuvre mais aussi les implantations et les affectations. Il précise qu'ils ne pourront pas construire deux niveaux de plus.

Une commissaire demande si les vélos seront tolérés sur ces cheminements.

M. Probst répond que les parcs sont en principe interdits aux vélos.

M. Doessegger rappelle que l'avenue Soret pourrait être aménagée pour faire passer les vélos avec moins de conflits que dans ce parc.

M. Michel rappelle qu'un projet de BHNS est prévu à proximité, qui implique la révision des tracés cyclables.

Une commissaire demande s'il est possible de se baser sur le PUS pour les affectations des activités en rez-de-chaussée.

M. Doessegger répond par la négative en mentionnant que dans un PLQ, c'est ce dernier qui s'applique.

Une commissaire demande s'il serait possible de n'avoir que des agences immobilières dans les rez-de-chaussée.

Un commissaire répond qu'il n'y a pas de places visiteurs.

M. Doessegger observe que le PLQ ne parle que d'activités.

M. Probst ajoute que l'idée est d'avoir des activités en lien avec la rue.

Une commissaire demande si le promoteur peut créer uniquement des six-pièces ou si un règlement exige une mixité.

M. Doessegger répond que 60% de l'opération doit comporter des quatre-pièces ou moins, comme le prescrit une zone de développement.

Une commissaire demande si une étude sur la biodiversité a été réalisée. Elle demande combien d'arbres seront coupés et ce qu'il en est de la compensation.

M. Probst répond que tout ce qui est hors des zones de construction est maintenu et est renforcé par des plantations d'arbres de grande dimension. Il ajoute qu'il n'est pas possible pour le moment de chiffrer le nombre d'arbres coupés et d'arbres plantés.

M. Doessegger ajoute qu'il n'y a pas d'étude sur la biodiversité.

Une commissaire remarque que ce périmètre se trouve pourtant sur un couloir écologique.

M. Doessegger répond que le Service du paysage a relevé que ce PLQ améliorerait la biodiversité.

Une commissaire demande combien il y a eu d'oppositions et de recours. Elle demande ensuite comment est gérée la situation des habitants actuels qui ressentent un malaise.

M. Doessegger répond qu'il y a douze lettres d'observations et que seul un quart d'entre elles expriment ce malaise. Il précise que ce dernier est en général en lien avec des concertations qui n'ont pas été dans le sens des auteurs de ces lettres. Il rappelle que les oppositions et les recours pourront être déposés par la suite.

Une commissaire demande ensuite combien il y a de personnes en attente de logements à Genève et où ces personnes vivent pour le moment.

M. Doessegger répond que la loi indique que lorsqu'il y a un PLQ en force depuis plus de cinq ans, il est possible de procéder à une expropriation, mais il rappelle que cela ne s'est jamais fait.

Une commissaire déclare ensuite que les habitants vont se retrouver dans des travaux durant les quinze ans du développement du projet, et elle se demande ce qui est envisagé à leur égard.

M. Probst répond qu'ils devront accepter les inconvénients d'un chantier. Mais il rappelle que tout ne va pas être fait immédiatement.

Un commissaire demande s'il y a des servitudes de non-bâtir.

M. Doessegger acquiesce en mentionnant qu'une discussion avec l'Office cantonal du logement s'est déroulée. Et il mentionne que la loi Geromini pourrait être déclenchée mais il déclare qu'il a été jugé préférable d'agir au coup par coup.

Un commissaire signale être président d'une coopérative en face, et avoir remarqué qu'il y avait une forte demande de places de stationnement de vélos, et notamment de vélos-cargos, alors que plusieurs places de stationnement voitures ne sont pas utilisées. Il se demande par ailleurs ce qu'il faut penser de l'absence de places visiteurs, ce qui est peu réaliste.

M. Probst répond que des ratios sont prévus dans chaque secteur et il mentionne que l'OCT a décidé de mettre en avant le ratio prévoyant le moins de voitures possible. Il rappelle que le site est bien desservi par les TPG. Il ajoute qu'il y a des choix à faire si l'on veut préserver des qualités paysagères; des ratios existent également pour le nombre de places de vélos.

M. Doessegger ajoute que l'option a été prise de ne pas créer de places visiteurs compte tenu de la qualité de la desserte.

Un commissaire demande ce qu'il en est du futur des deux parcelles appartenant à la Ville.

M. Doessegger répond que l'une prévoit les droits à bâtir dans le bâtiment C, et l'autre dans le projet devant être développé avec M. et M^{me} Barnett qui trouvent l'indice d'utilisation du sol trop faible.

M^{me} Vasiljevic Menoud ajoute que la Ville n’a encore attribué à aucune entité la réalisation de ces parcelles.

Un commissaire demande si un délai est prévu pour l’adoption de ce PLQ.

M. Doessegger répond que le délai est de 45 jours pour rendre un préavis de commission, un délai qui commence à partir du lendemain.

Une commissaire demande s’il existe un levier permettant de vérifier la qualité architecturale des bâtiments en lien avec la qualité de vie des habitants, notamment à propos des façades.

M. Probst répond que la Commission d’architecture préavise les requêtes en autorisation de construire, mais il mentionne qu’il n’y a pas de normes particulières.

M^{me} Vasiljevic Menoud rappelle que le domaine évolue lentement.

M. Probst ajoute que la Ville peut également demander des ajustements.

Une commissaire demande si la Commission doit émettre des remarques à cet égard.

M^{me} Vasiljevic Menoud répond que ces éléments apparaissent dans les requêtes en autorisation de construire qui ne sont pas soumises à la Commission.

M^{me} Perler mentionne que la Ville a une influence au niveau du PLQ ainsi qu’en tant que propriétaire de parcelle.

Un commissaire remarque qu’il n’y a pas de places visiteurs alors que le front nord verra de nombreuses activités. Il pense qu’il est essentiel de prévoir des places visiteurs.

M. Doessegger répond que la Ville et l’OCT considèrent que les visiteurs viendront avec les TPG.

M^{me} Perler ajoute que la réponse de M. Doessegger est exacte. Elle rappelle alors que les projets qui se développent au centre-ville de Genève ne prévoient plus de places visiteurs puisque la priorité vise maintenant le déplacement à pied, à vélo ou en transports publics.

Un commissaire répond que c’est une gentrification.

Une commissaire se demande ce qu’il en est des visiteurs handicapés.

M^{me} Perler répond que les places PMR sont garanties.

Un commissaire remarque qu’il n’y a aucune place de parking prévue pour les 5000 m² d’activités, notamment pour les véhicules d’entreprise.

M. Doessegger répond que des espaces devant être aménagés par la suite dans la rue de Bourgogne pourront être utilisés pour parquer des véhicules d'entreprise.

Le président demande s'il y a des demandes d'audition.

Un commissaire pense qu'il faut entendre les personnes qui ont envoyé des courriers d'observation.

Une commissaire propose de prévoir une séance avec relevée à cet égard.

Une commissaire pense qu'il faut entendre l'association des habitants de Bourgogne.

Le président déclare que sur les douze observations, huit sont des personnes physiques. Il propose l'audition de l'association, des deux acteurs immobiliers et de M^e Juvet.

Une commissaire remarque qu'il serait intéressant d'entendre les autres personnes également.

Votes

Le président passe au vote de l'audition de l'association des habitants du quartier de Bourgogne, qui est acceptée à l'unanimité, soit par 13 oui (2 LC (ex-PDC), 2 Ve, 1 UDC, 2 PLR, 1 MCG, 4 S, 1 EàG).

Le président passe au vote de l'audition de M^{me} Ivana Bagliacci, qui est acceptée à l'unanimité, soit par 13 oui (2 LC (ex-PDC), 2 Ve, 1 UDC, 2 PLR, 1 MCG, 4 S, 1 EàG).

Le président passe au vote de principe d'une audition conjointe entre M^{me} Bagliacci et l'association des habitants de quartier de Bourgogne. Cette audition est acceptée à l'unanimité, soit par 13 oui (2 LC (ex-PDC), 2 Ve, 1 UDC, 2 PLR, 1 MCG, 4 S, 1 EàG).

Le président passe au vote de l'audition du Comptoir immobilier, ce qui est accepté à l'unanimité, soit par 13 oui (2 LC (ex-PDC), 2 Ve, 1 UDC, 2 PLR, 1 MCG, 4 S, 1 EàG).

Le président passe au vote de l'audition du Comptoir d'investissement SA, qui est acceptée par 12 oui (2 LC (ex-PDC), 2 Ve, 1 UDC, 2 PLR, 1 MCG, 4 S) contre 1 non (EàG).

Le président passe au vote de principe d'une audition conjointe entre le Comptoir immobilier et le Comptoir d'investissement SA, ce qui est accepté à l'unanimité, soit par 13 oui (2 LC (ex-PDC), 2 Ve, 1 UDC, 2 PLR, 1 MCG, 4 S, 1 EàG).

Séance du 1^{er} mars 2022

Audition de MM. Ioannides, Balladares et Nidegger, représentants du Comptoir immobilier SA et de C21 Comptoir d'investissement immobilier

M. Ioannides prend la parole et déclare que le Comptoir immobilier s'inscrit dans ce périmètre car il a acquis deux parcelles avec la volonté de collaborer avec les autorités. Il mentionne que la qualité architecturale est l'une des marques de fabrique du Comptoir immobilier qui privilégie le «vivre ensemble».

Un commissaire déclare que des observations ont été exprimées par le Comptoir immobilier, il mentionne qu'une réponse lui est parvenue et il se demande ce qu'il faut en penser.

M. Ioannides répond que le Comptoir immobilier a toujours soutenu une collaboration entre les acteurs locaux et la Ville de Genève. Il ajoute avoir le sentiment que le projet a régulièrement évolué au cours de ces dernières années, mais il mentionne que l'on peut se demander s'il n'y a pas encore une marge d'amélioration envisageable compte tenu des remarques des acteurs locaux. Il observe que les enjeux sur les espaces non bâtis ont pris une importance grandissante au cours de ces dernières années pour des raisons de pleine terre ou de mixité socioculturelle et il estime que des améliorations sont possibles. Il pense que des réalités de terrain ne sont par ailleurs pas prises en compte, puisque certaines propriétés risquent d'évoluer sur le très long terme. Il pense que cet élément doit être pris en considération dans un projet plus global afin d'éviter de susciter les sensibilités de certains.

M. Nidegger ajoute qu'il faut également considérer les espaces au-delà du strict PLQ en prenant en compte les interstices existants.

La présidente déclare qu'aucune place visiteur n'est prévue et elle se demande ce qu'il faut en penser.

M. Ioannides déclare qu'il y a des changements de paradigmes dans les usages, surtout lorsque les territoires à parcourir en vélo sont agréables. Il mentionne que 50% des places de parking de Belle-Terre sont vacantes et il mentionne que les habitudes changent donc considérablement. Il pense que de nombreux visiteurs viendront à vélo. Il signale que dans un autre projet, les places visiteurs ont été rendues payantes, mais il déclare, quoi qu'il en soit, qu'il faut une bonne mixité de l'offre avec une bonne compréhension de la logistique du quartier.

Un commissaire remarque que l'équilibre des places est de 0,7 à Belle-Terre.

M. Ioannides acquiesce.

Un commissaire mentionne que le ratio dans ce projet est de 0,5. Il se demande ce qu'il faut penser du parking.

M. Ioannides répond que celui-ci doit générer le moins de nuisances, raison pour laquelle il faut limiter les rampes d'accès et les mutualiser lorsque c'est possible.

Un commissaire observe que nombre d'immeubles promus par la Ville de Genève ne sont pas de qualité ou manquent d'esthétisme avec des aménagements extérieurs délaissés, contrairement aux projets réalisés par des privés.

M. Ioannides mentionne que le projet lauréat vise des lignes très horizontales. Il ajoute que la façon de concevoir les bâtiments change puisque les nouvelles constructions doivent prendre en compte les bilans carbone, et il déclare que l'expression architecturale va changer. Cela étant, il mentionne que les goûts et les couleurs sont toujours discutables, mais il remarque que les bâtiments perforés avec du crépi ne sont plus au goût du jour. Il déclare ensuite que les extensions comme les balcons sont devenues des pièces supplémentaires compte tenu des changements climatiques. Il ajoute qu'il est question également de créer des lieux de rencontre en mentionnant que des grilles qualité sont de plus en plus proposées par le Canton pour ces espaces.

Une commissaire demande la définition exacte de ces places visiteurs.

M. Ioannides répond qu'il y a les visiteurs logements et les visiteurs commerces. Il ajoute que la manière de calculer le nombre de places visiteurs prend en compte ces deux aspects, et donc le nombre de commerces. Il précise que la place visiteur doit avoir une valeur économique pour éviter qu'elle ne soit squattée.

Une commissaire observe qu'il n'y aura pas de places visiteurs dans ce périmètre.

M. Ioannides répond ne pas être entré dans le détail de la planification de l'OCT. Il remarque, cela étant, qu'il n'est pas possible de ne rien proposer puisqu'il faut prendre en compte les personnes handicapées. Il ajoute que les places visiteurs doivent en général se trouver dans le périmètre constructible afin d'éviter de créer une offre dans l'espace public. Il signale que dans certains lieux, des parkings visiteurs de quartier ont été créés et fonctionnent le soir, parkings qui prennent le relais d'un autre usage en journée. Il rappelle qu'un parking visiteur en sous-sol se monte en moyenne à 50 000 francs et il mentionne que rendre payante une place visiteur permet une certaine auto-portance.

Une commissaire remarque que les places visiteurs vélos sont gratuites en revanche.

M. Ioannides répond que les coûts diffèrent très largement. Mais il mentionne que les places visiteurs habitants se montent entre 4000 et 6000 francs la place. Il ajoute que ces places sont devenues de réelles prestations complémentaires aux

logements et entraînent un effet vertueux, tant sous l'angle de la santé que de l'environnement ou de la sociabilité.

Une commissaire mentionne que tout le monde ne peut pas se déplacer à vélo.

M. Ioannides répète que c'est une question de logistique générale. Il ajoute que lorsque les enfants sont petits, un véhicule est inévitablement nécessaire mais il mentionne que les paradigmes changent avant et après le temps de l'enfance.

Une commissaire déclare être ravie de ces explications. Elle évoque l'exemple de Belle-Terre et elle comprend que 50% des places sont donc inutilisées.

M. Ioannides répond que 1000 places de parking ont été construites pour les 700 logements afin d'éviter de saturer le domaine public communal, selon les vœux de la commune, mais il mentionne que la réalité a rattrapé cette situation.

M. Nidegger observe qu'une analyse a été faite dans le cadre d'un projet à Troinex, avec un répertoire des places souterraines libres et les potentialités de mutualisation, et il remarque que les résultats de ces études qui aboutissent à des conventions sur l'usage du construit sont de plus en plus mis en avant.

M. Ioannides déclare que la surconstruction entraîne des effets collatéraux importants et il mentionne que ces analyses ne sont pas compliquées à mener mais doivent faire preuve d'objectivité. C'est un sujet compliqué. Il ajoute qu'il faut également envisager des stratégies de réversibilité, une notion qui est compliquée en sous-sol.

Une commissaire déclare qu'il y a également des changements de paradigme au niveau des familles, nombre d'entre elles utilisant des vélos-cargos.

M. Ioannides acquiesce, mais il mentionne qu'il faut rester dans les données quantitatives. Il déclare que les développeurs construisent des bâtiments en prenant en compte des contraintes qui existeront en 2030 afin de ne pas être à côté de la plaque.

Une commissaire demande comment faire pour attirer des habitants dans un périmètre comme Bourgogne dont la qualité de vie sera impactée sur des années par des travaux étalés dans le temps.

M. Ioannides pense que la scénarisation du «vivre ensemble» devrait être plus forte dans les zones villas existantes devant muter.

Une commissaire demande quels sont les points forts et les points faibles de ce PLQ, notamment sur le «vivre ensemble».

M. Nidegger répond que l'équilibre entre l'espace bâti et l'espace pleine terre est l'un des points forts de ce PLQ. Il ajoute que donner plus d'aire d'implanta-

tion à ce PLQ serait en revanche bienvenu, par exemple pour les rampes de parking qui devraient être intégrées dans les bâtiments. Il répète que c'est la temporalité du développement qu'il faudrait améliorer.

M. Ioannides ajoute que des bâtiments sont planifiés sur des parcelles dont on sait qu'elles ne muteront pas. Il pense qu'il y a donc une dimension hypothétique trop importante. Il mentionne, cela étant, qu'il est plus intéressant de faire bouger les propriétaires dans une démarche incitative plutôt que coercitive. Il remarque être très préoccupé par le domaine public qui voisine le domaine privé d'un développement puisqu'il n'a pas la main sur cet espace.

M. Nidegger ajoute que le «vivre ensemble» implique de ne pas imaginer qu'une tabula rasa sera effectuée. Il mentionne qu'il convient également de réfléchir à des typologies réalistes et ouvertes.

M. Ioannides remarque qu'introduire des espaces généreux et collectifs participe du «vivre ensemble».

Un commissaire demande quel est le paradigme entre qualité de vie et surface de logement, sachant que cette surface a une implication directe sur le bilan carbone.

M. Ioannides répond que les matériaux et la lumière doivent être pris en compte tout comme les espaces de travail puisque le travail à domicile commence à être habituel depuis la pandémie. Il mentionne qu'il faut trouver de justes équilibres en indiquant qu'il est possible de diminuer de 70% le bilan carbone lors de la construction en trouvant les compétences et les matériaux au niveau local. Il pense que l'enjeu relève donc du mode de construire.

M. Nidegger ajoute qu'en plus de la construction, il y a l'exploitation et le vieillissement du bâtiment qui sont impactés positivement si la phase de construction est bien réfléchie.

Un commissaire demande si les standards Minergie+ sont soutenus.

M. Ioannides répond que les fabricants d'isolant et les corps de métier CVS ont développé ce label, mais il mentionne qu'il existe d'autres démarches comme THPE.

Un commissaire demande si THPE est proposé systématiquement dans les programmes-bâtiments.

M. Ioannides répond que le propriétaire a intérêt à viser un objet 2030 et non 2020 et donc à opter pour un standard de ce type. Il mentionne qu'il est préférable de s'affranchir des dépendances énergétiques, tant sous l'angle économique qu'environnemental. Il ajoute que les programmes-bâtiments sont une aide supplémentaire.

Une commissaire demande ce qu'il en est des matériaux recyclés.

M. Ioannides déclare que la question des filières pose la question des matériaux à disposition. Il observe que l'on démolit relativement peu en Suisse, ce qui implique que les ressources recyclables ne sont pas très nombreuses. Et il mentionne qu'il y a un vrai surcoût dans ce domaine.

Une commissaire rappelle que le Grand Conseil a voté une loi d'obligation à cet égard.

M. Ioannides répond que cette loi s'applique si l'alternative est possible.

M. Nidegger rappelle que c'est la main-d'œuvre qui coûte cher. Il mentionne que le bois peut être utilisé assez aisément en Suisse.

Une commissaire déclare que jadis on chauffait les personnes alors que maintenant on chauffe les pièces.

M. Nidegger répond que c'est un vaste sujet et il mentionne que la problématique qui se développe progressivement relève du manque de fraîcheur en été.

Une commissaire demande si baisser d'un degré le chauffage dans les logements est possible.

M. Nidegger répond que la notion de confort est une notion fluctuante.

M. Ioannides déclare que si l'ensemble du logement est à la même température, la sensation de froid est moindre, le pire étant la convection.

Séance du 15 mars 2022

La présidente signale que M. Ayad vient avec onze personnes, soit deux représentants de l'association et des propriétaires. Elle mentionne qu'il n'est pas possible de mettre onze personnes dans la salle, raison pour laquelle les portes seront ouvertes pour permettre à ces personnes d'entendre les interventions.

Audition de M. Alexandre Ayad, avocat, représentant de l'association des habitants du quartier de Bourgogne: M^{mes} et MM. Jacques Lavanchy, Roberto Carella, Leyla Bouanane, Fabienne Giordano, Diana Canovas, Christophe Veuthey, Laurence Bordier, M^e Buscaglia

M. Carella prend la parole et déclare que la Ville de Genève n'a jamais respecté les séances de concertation puisqu'elle n'a jamais organisé de séances de ce type. Il précise que ce sont des séances d'information qui ont été réalisées, sans

aucune prise en compte des observations de la population. Il ajoute que la Ville a complètement balayé les remarques des habitants en indiquant qu'il lui fallait garder le cap. Il précise que M^e Ayad a envoyé un courrier de 14 pages à la Ville, laquelle a renvoyé une malheureuse page. Il signale par ailleurs que les futurs habitants de ce quartier sont dans cette salle et il pense qu'il est fondamental de tenir compte des habitants actuels. Il rappelle que l'association ne compte pas que des propriétaires mais également des locataires.

Concernant la densité, il mentionne que tout le quartier voit des surélévations, et des projets industriels avec en outre trois barres plus des immeubles de cinq étages dans le PLQ de Soret. Il déclare que la densité ne fait qu'augmenter sans aucune vie de quartier; le Service d'architecture ne fait que remplir le moindre mètre carré existant pour créer des immeubles de rendement. Il observe que les habitants ne s'opposent pas à ce PLQ mais il déclare qu'il faut arrêter avec les R+6 qui voient systématiquement des surélévations. Il mentionne que les habitants demandent une diminution de la densité avec des R+4 permettant de créer des dégagements. Il mentionne qu'il y a trop de personnes déjà actuellement dans ce quartier et il pense qu'il est important de conserver des poumons de verdure. Il ajoute qu'entre 15,5 et 25 mètres, la différence est très importante. Il remarque que la Ville densifie constamment ce quartier.

M^{me} Bouanane lit alors une lettre de l'association des habitants du quartier de Bourgogne en observant que les habitants n'ont pas été consultés et ont été menacés d'expropriation en étant traités de nantis. Elle déclare que l'association demande une reconnexion de la politique communale avec les habitants. Elle ajoute que ce PLQ est dépassé.

M. Carella ajoute que l'association doit se faire aider par trois associations de sauvegarde du patrimoine.

M. Ayad ajoute qu'un référendum est également envisagé.

M. Carella déclare qu'il suffirait que les services de la Ville écoutent les habitants et il serait inutile d'en arriver à de telles extrémités.

M. Ayad mentionne que les observations de l'association ont été balayées par des arguments bureaucratiques sans qu'il y ait une remise en question du PLQ.

La présidente rappelle que la commission donnera un préavis au Conseil municipal.

Questions des commissaires

Une commissaire déclare avoir habité ce quartier pendant vingt-neuf ans. Elle demande quand ont débuté les approches de la Ville.

M. Carella répond qu'un courrier a été envoyé en mars 2017. Il ajoute que l'association est née avec le plan d'aménagement pour le Quartet en 2008.

M. Lavanchy précise que la première séance d'information a été tenue par M. Pagani en août 2014.

Une commissaire demande ce que l'association attend de la commission.

M. Carella pense qu'une vraie concertation devrait se dérouler avec un médiateur arrêté par les deux parties, prévoyant des R+4 et une densité moindre fixée à 1,2.

Une commissaire demande quelle sont les contreparties proposées aux propriétaires.

M. Carella répond qu'il y a différents cas de figure. Il explique qu'en 2015 il y a eu des séances bilatérales avec des personnes qui étaient ouvertes potentiellement à des développements. Il ajoute que de séance en séance, les informations ont changé du tout au tout. Il déclare que bâtir un immeuble implique de s'associer à un promoteur.

M^{me} Bouanane ajoute que ce sont des promoteurs qui sont venus demander aux propriétaires quels étaient leurs souhaits.

Un commissaire mentionne qu'il avait l'impression que ce projet allait dans le bon sens avec un espace vert central et des hauteurs sous plafond suffisantes. Il se demande comment faire avec un R+4 pour rentabiliser la construction de logements sociaux.

M. Carella répond qu'il faut répartir les contreparties entre les propriétaires, les caisses de pension étant intéressées par du rendement. Il ajoute que des échanges sont donc possibles. Il rappelle par ailleurs que le calcul de la valeur du terrain prend en compte le rendement. Il ajoute qu'il est également question de qualité. Mais il observe que les établissements envisageables sont tous du côté du nord, face à une barre de 25 mètres, dans un périmètre dénué de soleil.

Une commissaire déclare que la Ville a indiqué que le maximum de hauteur serait de 23 mètres et non de 29 mètres. Elle ajoute que ce sont les propriétaires et les promoteurs qui décideront des activités dans les rez-de-chaussée. Elle pense que ce sont des éléments qui ne sont pas fixés. Elle signale ensuite que les terrains perdront de la valeur avec une densité abaissée de 1,6 à 1,2.

M. Carella acquiesce mais il mentionne que la perte de valeur des maisons a déjà été entérinée lors de la modification de zone, modification qui a été opérée durant l'été.

Une commissaire déclare que si les immeubles sont plus hauts, la rentabilité est meilleure.

M. Carella acquiesce mais il déclare que les habitants ne veulent pas gagner plus d'argent. Il précise que ce sont les promoteurs qui veulent maximaliser leurs revenus.

Une commissaire demande ce que pourrait être la Genève de demain selon les habitants. Elle rappelle que des arbres doivent être maintenus.

M. Carella répond que seuls trois arbres doivent être maintenus selon le plan. Il ajoute que d'autres arbres pourraient éventuellement être conservés. Il rappelle ensuite que 23 mètres représentent un R+6.

M^{me} Bouanane mentionne que l'idée est d'avoir un aménagement de qualité avec une qualité de vie décente. Elle ajoute que certaines personnes viennent se balader dans le quartier en indiquant qu'elles peuvent y voir le ciel et respirer.

Une commissaire demande s'il y a eu une dernière séance avec la Ville de Genève depuis le changement de législature.

M^{me} Bouanane acquiesce en mentionnant que la dernière version du PLQ a été présentée via Zoom, à la suite de quoi un courrier a été adressé au Service d'urbanisme qui a reçu les habitants le 2 juin.

M. Carella déclare qu'il serait possible d'installer un restaurant du côté du parc avec un R+4 puisqu'un R+6 nécessite plus d'équipements pour le fonctionnement de l'immeuble.

Une commissaire demande quelles sont les associations qui viendraient épauler l'association des habitants.

M. Carella répond que les associations Pic-vert, Sauvegarde-Genève et SOS-Patrimoine pourraient être amenées à soutenir l'association des habitants.

Une commissaire déclare que les observations sur le PLQ ont donc été adressées à la Ville le 10 décembre 2021.

M. Carella acquiesce.

Une commissaire observe que si le PLQ prévoyait des R+4, l'association serait donc d'accord.

M. Carella acquiesce. Il mentionne que si l'on parle d'une vision cohérente de la ville de demain, il convient de prendre en compte ces densités très fortes.

Une commissaire déclare qu'il a été question d'un couloir vert en lien avec le PLQ et elle se demande ce qu'il faut en penser.

M. Carella répond que les piétons pourront effectivement passer. Il ajoute que ce couloir sera stoppé par un immeuble à la rue du Dauphiné. Il indique que la

faune et la végétation se développent aujourd’hui dans toutes les directions et il doute que l’on puisse parler de couloir vert dans ce PLQ.

Une commissaire demande ce qu’il faut penser du passage piéton qui serait plus aisé grâce au PLQ.

M. Carella répond que c’est juste, mais il déclare qu’il n’y aurait aucune liaison avec le périmètre voisin.

M^{me} Bouanane ajoute que certains propriétaires ne quitteront pas leur maison avant des décennies et elle mentionne que ce couloir vert ne sera jamais créé avant des années.

M. Ayad ajoute que l’avenue Soret, voisine, est peu fréquentée et permet de cheminer aisément.

Une commissaire demande si la dynamique du «vivre-ensemble» dont il est question dans le PLQ implique les habitants.

M. Carella répond que des coopératives sont en effet envisagées. Il ajoute que les habitants apprennent par des bruits de couloir des projets d’ouverture à l’égard des nouveaux habitants mais il mentionne que rien de concret n’a été proposé. Il pense qu’une nouvelle concertation permettrait de mettre en place de telles dynamiques.

Une commissaire déclare avoir entendu que d’autres personnes s’opposaient à ce PLQ et ne souhaitaient pas quitter leur maison. Elle observe qu’il n’y a pas de rapport sur la biodiversité et elle demande si des informations existent sur la biodiversité existante.

M^{me} Giordano mentionne que la faune a déjà largement disparu; elle indique avoir répertorié 46 espèces d’oiseaux dans son jardin, des orvets, des crapauds, etc. et elle déclare qu’il n’est pas possible que cette biodiversité puisse subsister dans ce PLQ.

M. Carella ajoute qu’une personne a quitté l’association, estimant que celle-ci était trop souple à l’égard des autorités. Il remarque que son idée est de pouvoir rester le plus longtemps dans ce quartier. Cela étant, il rappelle que la Ville a un droit de préemption.

Une commissaire déclare que la commission avait entendu qu’il y avait très peu d’oppositions à ce PLQ. Elle remarque que l’association pourra soutenir ce PLQ si ses recommandations sont prises en compte.

Elle déclare que c’est un projet déjà dépassé. Vouloir construire des barres de 6 ou 7 étages pour faire venir 1000 nouveaux habitants est une aberration sur le plan de la qualité de vie des Genevois ainsi que sur le plan écologique. Le parc

prévu sera dans l'ombre toute la journée, car le soleil ne passera pas à travers les 23 mètres de hauteur prévus pour les immeubles.

Dans la brochure sur la stratégie climat de la Ville, on apprend que chaque habitant pollue à hauteur de 13 tonnes de CO₂ par an. Il est incohérent de bétonner à tout va la ville pour faire venir des nouveaux habitants tout en demandant une baisse du CO₂ alors que la principale cause de la pollution n'est pas la mobilité mais la consommation de biens et de services des habitants. La surpopulation est néfaste pour le climat mais surtout pour la qualité de vie des habitants.

Elle se demande dès lors s'il serait possible de faire une recommandation, soit de créer des immeubles ne dépassant pas 4 étages et de réduire l'indice à 1,2.

M. Carella acquiesce en estimant que cela commence avec la mise en place d'une concertation et d'un médiateur.

Une commissaire demande quand ont été formulées les menaces d'expropriation. Elle se demande quelles en ont été les suites, ainsi que la préemption qui a été opérée.

M. Carella répond que la Ville a acquis en 2021 par préemption une parcelle que convoitait un promoteur qui avait des vues sur le périmètre. Il ajoute que c'est au cours de la première séance d'information en 2014 que M. Pagani a évoqué la possibilité d'expropriation, une annonce qui a eu un impact considérable. Il remarque qu'une personne âgée s'est alors effondrée, créant une tension chez tout le monde. Il pense que cette nouvelle a entraîné la vente de plusieurs parcelles, certains propriétaires étant particulièrement angoissés.

Une commissaire demande si des négociations sur les droits à bâtir seraient envisageables pour prévoir d'un côté un R+8 et d'un autre un R+4.

M. Carella répond par la négative en mentionnant que l'idée est d'avoir de l'oxygène et donc des immeubles plus bas.

M. Ayad déclare que la rive droite devient une forêt d'immeubles de l'aéroport jusqu'au lac. Il se demande si c'est là l'avenir que l'on souhaite pour Genève. Il se demande s'il sera toujours possible d'éponger l'augmentation de la population au détriment de la qualité de vie.

La présidente déclare que la dernière audition a soulevé des éléments qui interpellent la commission mais elle rappelle que cet objet est soumis à un délai impératif.

Discussion et prises de position

Un commissaire libéral-radical déclare que des voix dissonantes ont été exprimées. Il ajoute avoir toujours entendu que le département avait fait le nécessaire

mais il estime que ce dossier est un reliquat de l'ère Pagani. Il mentionne qu'il avait l'impression que ce PLQ était de taille plus humaine mais il se rend compte que tel n'est pas le cas. Il déclare que c'est la raison pour laquelle son parti refusera ce projet.

Une commissaire Verte déclare que son groupe propose la recommandation «de tenir compte des propositions de l'association des habitants sur la base d'une vraie concertation avec ces derniers».

La présidente ne pense pas qu'il soit possible de rouvrir une consultation.

Un commissaire libéral-radical mentionne que la volonté de cette association est de prévoir des R+4.

La commissaire Verte retire sa recommandation.

Une commissaire socialiste déclare qu'il est important que le logement soit promu compte tenu du nombre de personnes cherchant un logement. Elle ajoute qu'il convient de ne pas miter le territoire. Elle mentionne que son groupe acceptera ce PLQ, mais propose également deux recommandations, soit «accompagner la mise en œuvre du PLQ avec des mesures concrètes visant à améliorer le vivre-ensemble».

Une commissaire socialiste propose une seconde recommandation: «qu'une priorité soit donnée au relogement des personnes et familles qui sont mal logées dans le quartier», ainsi qu'une troisième recommandation: «que des logements soient attribués à des logements relais pour les parents quittant le domicile lors d'une séparation».

Une commissaire Verte mentionne qu'elle refusera ce projet compte tenu de la qualité de vie qu'il propose.

Une commissaire du groupe Ensemble à gauche déclare qu'elle votera ce projet si les recommandations sur le gabarit et l'IUS sont acceptées.

Un commissaire du Mouvement citoyens genevois pense que ce projet ne semble pas abouti et qu'une réduction du gabarit ferait sens. Il précise que si ce projet est refusé, ce ne sera pas si grave.

La présidente mentionne que son groupe, Le Centre, était en faveur de ce projet jusqu'à ce soir au vu de ses qualités mises en avant, relevant toutefois l'absence de places visiteurs, mais elle déclare que compte tenu de la dernière audition son groupe acceptera les deux premières recommandations ainsi que celle sur les appartements relais. Néanmoins, elle mentionne que son groupe s'abstiendra pour pouvoir en rediscuter en caucus.

Votes

La présidente passe au vote de la recommandation: «de créer des immeubles R+4 au maximum». Cette recommandation est acceptée par 10 oui (2 LC (ex-PDC), 2 Ve, 1 UDC, 3 PLR, 1 EàG, 1 MCG) contre 2 non (S) et 3 abstentions (2 S, 1 Ve).

La présidente passe au vote de la recommandation: «de limiter l'IUS à 1,2». Cette recommandation est acceptée par 10 oui (2 LC, 2 Ve, 1 UDC, 3 PLR, 1 EàG, 1 MCG) contre 2 non (S) et 3 abstentions (2 S, 1 Ve).

La présidente passe au vote de la recommandation: «accompagner la mise en œuvre du PLQ avec des mesures concrètes visant à améliorer le vivre-ensemble», qui est refusée par 7 non (2 LC, 3 PLR, 1 UDC, 1 MCG) contre 7 oui (1 EàG, 2 Ve, 4 S) et 1 abstention (Ve).

La présidente passe au vote de la recommandation: «qu'une partie des logements servent à des logements relais pour les parents quittant le domicile lors d'une séparation». Cette recommandation est acceptée par 9 oui (4 S, 2 Ve, 1 EàG, 2 LC) contre 5 non (1 MCG, 3 PLR, 1 UDC) et 1 abstention (Ve).

La présidente passe au vote de la recommandation: «qu'une priorité soit donnée au relogement des personnes et familles qui sont mal logées dans le quartier», qui est refusée par 7 non (2 LC, 1 UDC, 3 PLR, 1 MCG) contre 7 oui (4 S, 1 EàG, 2 Ve) et 1 abstention (Ve).

La présidente passe au vote de la proposition PR-1503, qui est refusée par 6 non (1 UDC, 3 PLR, 1 Ve, 1 MCG) contre 5 oui (4 S, 1 EàG) et 4 abstentions (2 Ve, 2 LC).

PROJET DE RECOMMANDATIONS

Le Conseil municipal recommande au Conseil administratif:

- de créer des immeubles R+4 au maximum;
- de limiter l'indice d'utilisation du sol (IUS) à 1,2;
- qu'une partie des logements servent à des logements relais pour les parents quittant le domicile lors d'une séparation.