

**Rapport de la commission des pétitions chargée d'examiner la pétition du 5 avril 2017: «Pour un processus de planification et un projet de densification respectant les propriétaires et les habitants du quartier de Bourgogne».**

**Rapport de M<sup>me</sup> Danièle Magnin.**

La commission des pétitions, sous la présidence de M<sup>me</sup> Fabienne Beaud, a étudié cette pétition lors des séances des 8 et 29 mai 2017. La rapporteuse remercie chaleureusement M. François Courvoisier, procès-verbaliste, pour la clarté et la précision de ses notes de séances.

**Texte de la pétition**

(Voir annexe.)

**Séance du 8 mai 2017**

*Audition des pétitionnaires, M. Lavanchy et M<sup>me</sup> Roch Bobinier*

M. Lavanchy, intervenant au nom de l'association des habitants du quartier de Bourgogne, indique à la commission qu'une pétition a été déposée au Conseil municipal pour exprimer la surprise des habitants quant à la manière dont se passe la mise en place du plan localisé de quartier (PLQ) de tout le périmètre de Bourgogne, actuellement en zone villas et qui vient d'être déclassé en zone de développement 3. Il précise que cette pétition a pu être faite en réinitialisant une association dormante, et qu'elle a suscité beaucoup d'intérêt dans le quartier. Il ajoute que l'association a été surprise de la rapidité avec laquelle s'est mené ce processus et de l'intérêt réel qu'a suscité la pétition, et remercie en outre la commission de les recevoir ce soir.

M<sup>me</sup> Roch Bobinier, intervenant également au nom de l'association des habitants du quartier de Bourgogne, indique que cela fait depuis 2014 qu'ils sont invités à des séances d'information ou de présentation concernant le projet de PLQ qui est en cours de réalisation, la dernière séance ayant eu lieu le 23 janvier 2017. Elle ajoute qu'il y a eu trois séances durant lesquelles divers projets ont été présentés. Elle indique que dans un premier temps des variantes leur ont été présentées. Elle relève que les délais étaient très flous, et qu'il leur avait été dit lors de ces séances que la mise en place du PLQ prendrait plusieurs années. Elle indique ensuite que tout à coup, lors de la séance du 23 janvier mentionnée plus haut, un projet leur a été présenté, en leur disant que le Service d'urbanisme souhaitait le déposer au printemps et qu'il ne souhaitait pas lui apporter de modifications importantes. Elle dit que des remarques pouvaient être faites par les habitants du

quartier sur le projet, mais que c'était celui qu'ils considéraient comme le meilleur et qu'ils souhaitaient le déposer. Elle évoque sa surprise d'alors en ce que ce PLQ était radicalement différent par rapport aux projets présentés jusqu'alors par les autorités. Elle note en outre qu'ils n'ont pas eu droit à ce jour à savoir en quoi ce PLQ était considéré comme le meilleur. Elle indique que ce raccourcissement des délais a aussi donné aux habitants le sentiment qu'il n'y avait pas réellement de concertation, toutes les séances ayant été de plus désignées comme des séances d'information ou de présentation. Elle fait remarquer que ces séances étaient toujours frontales, avec un présentateur qui parle et un public qui écoute. Elle relève que l'assemblée avait émis une remarque au sujet de la concertation, notant qu'il était dur d'avoir du recul, vu la rapidité avec laquelle le projet a été présenté, et de sa différence avec les projets précédemment présentés; une seconde réunion leur a alors été proposée, où il y aurait la possibilité de réagir au projet, mais le Service d'urbanisme est finalement revenu sur cette décision.

La présidente demande aux pétitionnaires quel est le but de leur pétition.

M<sup>me</sup> Roch Bobinier répond qu'elle a pour but d'établir un réel processus de concertation. Elle rappelle qu'une modification de zone est faite, l'association des habitants du quartier n'a pas vocation à agir contre la densification qui en découlera. Elle note cependant que cette modification a un impact important sur le cadre de vie des habitants du quartier, un impact également économique, notamment pour les personnes ayant construit des villas il y a peu de temps, car avec la zone de développement et les prix contrôlés il sera compliqué de trouver un logement équivalent ailleurs. Elle précise que la seule chose qui puisse se faire c'est avoir la possibilité d'avoir un impact sur projet et voir se construire quelque chose qui correspond le mieux aux aspirations des habitant-e-s du quartier, ce qui peine à se faire dans le processus actuel.

M. Lavanchy avance qu'il y a peut-être un malentendu avec les services de M. Pagani, les trois réunions susmentionnées ayant été présentées comme des séances d'information, alors que sur un organigramme qu'il leur a été montré une année après, la première séance était désignée comme une séance de concertation, ce qui a évidemment provoqué la surprise des habitant-e-s. Il ajoute que le Service d'urbanisme dit toujours de prendre contact avec eux à ce sujet, notant que certain-e-s propriétaires et habitant-e-s l'ont fait, d'autres pas. Il relève ensuite que dans la première proposition qui leur a été montrée il y avait trois scénarios différents, avec pour le premier un parc du côté de Fort L'Ecluse, dans le deuxième un parc côté lac, et pour le troisième une sorte de petit parc central. Il indique que lors de la deuxième convocation qui leur a été faite on leur a présenté un projet, leur disant qu'il était passé devant le Conseil municipal et avait été voté, contenant l'idée du parc côté lac. Il déclare qu'une année après les habitant-e-s sont de nouveau convoqués et c'est à cette occasion qu'il leur est expliqué que le projet de PLQ précédemment voté ne sera finalement pas mis en

œuvre, et qu'un nouveau projet est maintenant sur la table, contenant l'idée du parc central. Il indique sa surprise d'alors, et relaye celle qu'il a perçue chez les gens qui avaient rencontré précédemment le Service d'urbanisme pour voir comment ils pourraient intégrer ce PLQ, étant donné que d'une séance à l'autre, les visions ont été fondamentalement changées. Il répète que de la deuxième séance ayant eu lieu fin 2015 à celle du mois de janvier de cette année, les options urbanistiques avaient radicalement changé. Il note cependant que l'idée d'intégrer un parc central est bonne, en ce qu'un poumon de verdure est nécessaire au quartier, mais relève qu'en tant qu'habitant-e-s et propriétaires ils sont un peu surpris, d'autant qu'on leur indique qu'une concertation a eu lieu dès le début alors que c'est faux. Il précise que le but de cette pétition est justement de pouvoir dire quelque chose sur ce PLQ qui semblerait avoir les faveurs du Service d'urbanisme. Il fait remarquer que les gabarits entre le premier projet et celui-ci ont augmenté, passant de rez+4 à rez+7, le scénario actuel étant celui d'une grande barre côté rue de Bourgogne, qui sera orientée vers les nouvelles constructions qui sont à bases commerciales et d'industries en parallèle, et avec un parc un peu au nord. Il conclut ensuite que ce PLQ révèle un point de vue, sans qu'il puisse dire qu'il s'agit du meilleur point de vue possible. Il propose enfin à sa collègue de reprendre la parole quant aux détails de ce nouveau PLQ.

M<sup>me</sup> Roch Bobinier déclare que la quantité la plus importante de logements est prévue dans une barre rez+7 qui sera en front de rue et fera face à un autre immeuble rez+7, avec une rue très étroite pour séparer les deux. Elle note que l'orientation nord-sud de cette barre et sa situation feront que les logements n'auront pas de dégagement et pas de lumière. Elle relève de plus que si l'on prend un peu de recul, on peine à comprendre les liens urbains autour desquels se construit ce projet, tandis que dans certains projets précédents existait véritablement l'ambition de construire un lien avec l'environnement existant, notamment avec les différents espaces verts de la Ville, alors qu'ici on a un espace vert mais qui n'est plus en lien avec les autres espaces verts de la Ville. Elle annonce pouvoir s'étendre davantage sur le sujet mais estime que ce n'est pas le lieu idoine pour ce faire, l'association des habitant-e-s du quartier voudrait plutôt le faire dans une séance avec le Service d'urbanisme.

### *Questions*

Un commissaire observe que c'est la deuxième ou la troisième fois que des personnes viennent ici pour évoquer des problèmes de PLQ. Il déclare observer qu'il y a aussi des problèmes dans le département de M. Pagani. Il fait remarquer aux pétitionnaires que si ce qu'ils disent est vrai, à savoir que M. Pagani a fait voter quelque chose par le Conseil municipal avant de revenir avec un nouveau projet qui n'a pas été voté, cela est extrêmement grave, et qu'il faudra suivre cela de près. Il revient ensuite à la question des aménagements, et

demande aux pétitionnaires ce qu'ils souhaitaient intégrer idéalement dans le PLQ, et que celui de M. Pagani n'a apparemment pas intégré.

M<sup>me</sup> Roch Bobinier répond en indiquant en préambule que l'association ne s'est pas opposée à la modification de zone et à la densification. Elle relève ensuite que si on se place en tant qu'habitant-e d'un de ces futurs logements, on a l'impression qu'une grande part de ceux-ci ne présentent pas un cadre de vie agréable et confortable, ou pourrait être en tout cas plus agréable, même avec une densité relativement importante; le parc sera lui-même très ombragé, donc avec une végétation qu'on peut aussi questionner. Elle fait remarquer aussi à la commission qu'est prévu au PLQ en question tout un réseau d'accès au parking, qui ne leur a pas été entièrement présenté, mais dont on pressent qu'il va générer des circulations importantes. Elle note que le long de la route des Franchises une barre est également prévue, et qu'elle sera très proche de la route, et s'interroge sur le lien improbable entre la qualité de vie des futur-e-s habitant-e-s et une telle disposition. Elle souligne d'ailleurs qu'à cet égard rien ne leur a été communiqué concernant la question de la qualité des espaces publics entourant les logements.

Le commissaire demande si c'est donc le pire projet possible qui a été choisi.

M. Lavanchy répond qu'à son sens non, relevant au passage que M. Pagani a défendu vis-à-vis du Canton une densité pas trop importante à ses yeux, ce qui lui a été reproché par la commission d'aménagement du Canton, qui trouvait que la densité du PLQ proposé par la Ville était trop faible, tandis que M. Pagani estimait qu'au vu de la forte densité existant déjà autour du quartier on pouvait se permettre d'abaisser cette densité. Il indique que cette densité est toujours supérieure à celle minimum inscrite dans la loi sur l'aménagement des zones de développement. Il estime néanmoins que la qualité du projet ne lui semble pas la meilleure, surtout avec cette grande barre de 7 étages dont les appartements vont donner, côté sud, sur une autre barre de 7 étages, tandis que les mandataires avaient intelligemment prévu un système est-ouest, comme la plupart des immeubles de cette région, sauf les derniers, dont les terrains ne permettaient pas une telle installation.

Un commissaire demande de quel PLQ il s'agit.

M. Lavanchy: il s'agit du PLQ contenu dans la proposition PR-1154 A approuvée en plénière le 14 mars 2016. Il indique néanmoins que c'est celui qui a été proposé, mais pas celui qui a été rediscuté en janvier 2017.

Le commissaire précise que sa question portait précisément sur le nouveau projet, pas sur l'ancien, et demande en ce sens aux pétitionnaires s'ils ont le numéro du nouveau projet.

Une commissaire et un commissaire abondent dans son sens.

M. Lavanchy répond par la négative, étant donné que ce nouveau projet n'a pas encore été voté.

Un commissaire demande néanmoins s'ils n'auraient pas une image ou un plan à fournir à la commission pour que ce soit plus clair.

M. Lavanchy répond par l'affirmative et fournit à la commission le plan du nouveau projet de PLQ.

Un commissaire dit avoir l'impression que la pétition tourne véritablement autour du processus de concertation, et que les pétitionnaires ont le sentiment de ne pas avoir été entendus et de ne pas avoir pu participer aux réflexions ayant mené à ce PLQ. Il note d'après leurs propos qu'ils ont été mis en quelque sorte devant des faits accomplis qui ont sans arrêt changé. Leur demande d'être inclus dans la concertation est donc absolument légitime, mais aussi légale. Il demande en ce sens aux pétitionnaires s'ils peuvent lui indiquer précisément quel est le principe légal qui oblige la concertation, et souhaite savoir en outre comment ils imaginent le processus de concertation pour qu'il soit conforme à leurs attentes. Il annonce ensuite une troisième question, et demande aux pétitionnaires si d'autres associations que celle qu'ils représentent sont mobilisées sur cette problématique, et si oui, lesquelles.

M. Lavanchy répond à la question concernant le principe légal qui prône la concertation, en indiquant qu'il se trouve à l'article 5a de la loi générale sur les zones de développement, qui précise que «dans le cadre d'un processus de concertation avec ces derniers [les habitant-e-s et associations de la zone en question], les propriétaires, habitants et voisins du quartier, ainsi que les associations et la commune concernée peuvent s'associer au développement». Il note que dans le cas du quartier de Bourgogne il y a peut-être dès le départ un malentendu avec le Service d'urbanisme, car les présentations qui leur ont été faites au sujet des différentes options de PLQ ont été désignées après coup comme des concertations, y compris d'ailleurs dans certains mémoriaux de séances du Conseil municipal. Il relève qu'il y a, en cela, un décalage sémantique, qui dénote un malentendu à la base de tout le processus.

Un commissaire revient à sa question annexe et demande aux pétitionnaires comment eux envisageraient idéalement ce processus de concertation.

M<sup>me</sup> Roch Bobinier répond en indiquant en préambule qu'une séance a déjà eu lieu sur le projet de PLQ qui semble aujourd'hui avoir les faveurs du Service d'urbanisme. Elle dit souhaiter en premier lieu qu'il puisse y avoir une deuxième discussion à ce sujet, où toutes les personnes qui le voudraient pourraient être présentes, qui donnerait l'occasion de réagir avec un certain recul. Elle dit souhaiter en second lieu qu'on explique aux habitant-e-s du quartier pourquoi ce projet est choisi en lieu et place des variantes présentées au préalable. Elle dit souhaiter

troisièmement que l'organisation des réunions soit différente, avec un format qui permettrait de se retrouver autour d'une table et faciliterait les échanges, plutôt que d'assister à une présentation frontale. Elle indique quatrièmement qu'il serait utile de fournir aux habitant-e-s une sorte d'échéancier ou une idée générale sur les différentes étapes du projet, ainsi qu'un document recensant les éventuelles modifications qui pourraient lui être apportées. Elle fait remarquer en cinquième lieu qu'il serait bien de recevoir un échéancier aussi pour les séances avec le Service d'urbanisme, et de recevoir une convocation bien à l'avance pour s'y préparer, relevant qu'actuellement la convocation arrive très peu de temps à l'avance. Elle dit souhaiter enfin que le Service d'urbanisme fournisse aux habitant-e-s du quartier des plans un peu plus fournis qui leur permettraient de se plonger plus à fond dedans et de mieux le comprendre, au lieu d'une simple copie de la présentation à l'écran.

M. Lavanchy ajoute que l'association des habitants du quartier de Bourgogne regroupe des gens de toutes origines. Il indique qu'il y a des gens qui y ont construit une maison il y a à peine quelques années, et cite l'exemple d'un habitant qui était abasourdi par le fait qu'on puisse modifier une zone aussi facilement. Il cite aussi l'exemple d'habitant-e-s parlant mal le français, d'habitant-e-s âgé-e-s, de jeunes, de familles, de propriétaires, et de locataires qui composent le quartier. Il indique qu'à partir de cet amalgame hétéroclite il est difficile de mettre à jour une seule vision pour l'ensemble des habitant-e-s du quartier, précisant qu'il y a des gens au sein du quartier qui veulent bâtir, d'autres qui ne le souhaitent pas. Il relève que contrairement à certaines zones de développement à Genève, le quartier n'est pas complètement solidaire et soudé, et note à ce propos qu'on devra essayer de rassembler le plus possible autour d'un consensus commun. Il ajoute que tout le monde dans le quartier a manqué le passage au Grand Conseil de la modification de zone en novembre, et qu'après sa publication dans la *Feuille d'avis officielle (FAO)*, personne n'a fait recours. Il précise que les habitant-e-s du quartier pensaient que vu qu'il y avait moins de 50 propriétaires pour la zone, l'Etat devait les avertir personnellement. Il dit qu'il s'est avéré que malgré les 38 parcelles du quartier, il y avait plus de 50 propriétaires car certaines de ces parcelles étaient en copropriétés. Il indique qu'il est donc désormais trop tard pour revenir sur cet épisode de modification de zone, mais qu'il importe maintenant de s'intéresser à la concrétisation de cette modification de zone. Il précise que les services de M. Pagani leur ont indiqué qu'il faudrait des années avant d'arriver à la transformation totale du périmètre. Il ajoute néanmoins que les propriétaires les plus récents ne pourront probablement jamais récupérer leurs mises de départ, le prix actuel du mètre carré dans le quartier étant de 1500 francs, tandis que le passage en zone de développement le plafonne à 1000 francs. Il précise que quand bien même les propriétaires auront droit à des compensations dans le cadre du PLQ, il n'en demeure pas moins que pour certains d'entre eux, il y aura une perte sèche. Il rapporte néanmoins que M. Pagani a précisé que pour ces propriétaires qui se situaient à un coin très précis du périmètre, il

y avait possibilité d'attendre dix ou vingt ans dans le phasage de la mise en œuvre du projet pour qu'ils amortissent quelque peu leur investissement. Il répond enfin à la dernière question du commissaire, déclarant que l'association des habitants du quartier de Bourgogne a reçu l'appui du forum de Saint-Jean.

Un commissaire demande également s'ils sont en lien avec l'association Pic-Vert.

M. Lavanchy répond qu'ils ne sont pas encore en lien direct avec Pic-Vert, mais que tout semble les forcer à y adhérer dans un avenir assez proche, pour avoir au moins des conseils ou une plus grande expertise. Il indique en sus que chaque habitant peut également agir à sa guise en dehors de l'association qu'il représente, mais qu'à sa connaissance personne dans le quartier n'a encore saisi d'avocat.

Une commissaire demande aux pétitionnaires s'ils n'ont pas songé à se mettre ensemble pour réaliser ces immeubles au lieu de se laisser manger la laine sur le dos.

M<sup>me</sup> Roch Bobinier répond que certains d'entre eux y ont pensé. Mais étant donné que chacun a sa manière de voir les choses et que les habitants sont à des stades de vie différents, cela rend un consensus autour d'un projet difficile; elle cite le cas de personnes âgées qui souhaiteraient simplement pouvoir finir leur vie dans leurs maisons sans vouloir se lancer dans un projet immobilier.

Une commissaire rétorque que l'union des habitants est essentielle dans le cas présent s'ils ne veulent pas simplement se retrouver hors de chez eux. Elle précise que les locataires n'ont, en la matière, pas grand droit, si ce n'est à l'égard de leurs propriétaires, mais qu'en l'occurrence ceux qui sont les plus touchés sont les propriétaires, à qui on demande un sacrifice en faveur de la collectivité. Elle indique que la seule manière pour eux d'éviter d'être sacrifiés, c'est de faire ce que la collectivité attend, à savoir la construction de logements. Elle réaffirme que vu que les propriétaires sont tous petits, ce n'est qu'en se mettant ensemble qu'ils pourront arriver à quelque chose. En outre, ils recevront de bons conseils à l'association Pic-Vert, et peuvent consulter un avocat qui connaisse l'association en question. Il appartient aux propriétaires de constituer une association avec des cotisations qui permettent de payer les honoraires d'un avocat, et d'aller voir éventuellement dans un second temps un promoteur, qui pourrait le cas échéant être rémunéré par la possession d'une ou deux parcelles du quartier. Elle précise aux pétitionnaires que c'est ainsi qu'ils doivent procéder s'ils veulent s'en tirer le mieux possible.

M<sup>me</sup> Roch Bobinier relève que tout ce qui vient d'être dit concerne le point de vue économique, et qu'ensuite les deux points de vue sont possibles.

Une commissaire demande combien de personnes, concernées par le projet, participent à l'association que les pétitionnaires représentent.

M. Lavanchy répond que deux tiers des propriétaires ont signé la pétition, sans pour autant que chacun d'entre eux ait une implication active dans l'association, notant que selon lui la plupart des propriétaires sont en général assez individualistes. Il indique en ce sens que des personnes membres de leur association vont probablement chercher à tirer le meilleur profit de la situation également de leur côté de manière individuelle. Il précise de plus que les positions qui se sont exprimées au sein de l'association ont été et sont encore passibles de revirements. Il ajoute que des locataires sont également présents dans l'association bien que malheureusement ils n'aient pas grand-chose à dire sur la situation, et également de propriétaires par héritage très attachés à leurs biens, précisant que dans leur cas l'émotivité l'emporte souvent sur une réflexion rationnelle. Il conclut ne pas être naïf quant au déroulement du processus qui se fera probablement par grignotages successifs.

Une commissaire rappelle que les pétitionnaires ont évoqué au début le souhait d'une meilleure concertation avec le Service d'urbanisme, et leur demande en ce sens quelle est la part des membres de leur association qui accepteraient d'y participer et d'aller un peu plus loin dans leur implication.

M. Lavanchy répond que c'est une part très difficile à évaluer pour l'instant.

Un commissaire demande si dans le nouveau PLQ le nombre d'appartements est égal à celui voté initialement.

M. Lavanchy répond par l'affirmative, rappelant que ce projet n'est pas le meilleur par rapport à la qualité de vie, mais que la barre monolithique est la structure qui permet de loger le plus de personnes pour atteindre la densité souhaitée.

M<sup>me</sup> Roch Bobinier ajoute que dans le dernier PLQ sur la table, il existe encore des variantes au projet étant donné qu'il n'est pas encore abouti à ce stade. Elle indique que c'est pour cela qu'il a pu exister des contradictions entre un plan et un autre.

M. Lavanchy rebondit qu'il n'y aura pas forcément une barre définitive, mais que c'est l'option la plus probable à l'heure actuelle.

### *Discussion et vote*

Un commissaire du Parti libéral-radical fait remarquer aux commissaires que la proposition contenant le nouveau PLQ n'est pas encore passée devant le Conseil municipal.

Une commissaire d'Ensemble à gauche confirme que seule la modification de zone a été votée, non ce PLQ en question.



Un commissaire du Parti libéral-radical signale à titre personnel que les PLQ précédemment proposés étaient mieux pour le quartier. Il rappelle les points négatifs du projet actuel qu’ont mis en avant les pétitionnaires, notamment le manque de lumière dans la grande barre prévue, et relève qu’une audition de M. Pagani pourrait être utile pour savoir ce qui a motivé le Service d’urbanisme à choisir ce projet, et à dévier du projet qui avait originellement ses faveurs.

Vote sur l’audition de M. Pagani.

Par 12 oui (2 EàG, 3 S, 1 DC, 3 LR, 1 UDC, 2 MCG), l’audition est acceptée à l’unanimité.

### **Séance du 29 mai 2017**

*Audition de M. Rémy Pagani, conseiller administratif chargé du département des constructions et de l’aménagement (DCA), accompagné de M. Xavier de Rivaz, adjoint de direction au Service d’urbanisme*

La présidente explique au magistrat que la commission a reçu les pétitionnaires, qui estiment n’avoir pas été convoqués pour donner leur avis sur le PLQ Bourgogne.

M. Pagani présente M. Xavier de Rivaz. Ce service, qui se charge entre autres de la perspective sur l’occupation des écoles dans le canton, est en charge de la mise en place des PLQ sur le territoire de la Ville. M. Pagani rappelle que la loi cantonale prescrit que les PLQ doivent être concertés avec les habitant-e-s. Il explique que le Service d’urbanisme travaille actuellement sur une quinzaine de PLQ, en ayant à cœur d’accompagner le développement de la ville tout en contenant sa croissance, afin d’éviter l’anarchie et les tensions sociales. M. Pagani participe également aux concertations, en se rendant aux séances publiques. Récemment, il était à l’école de Roches pour une séance publique sur le PLQ Godefroy; et auparavant, en avril, à une séance sur la Petite Boissière.

M. de Rivaz est d’avis qu’il y a un malentendu entre les pétitionnaires et les attentes des habitant-e-s du secteur de la Bourgogne. Comme l’a indiqué le magistrat, la Ville pratiquait la concertation bien avant la promulgation de la loi générale sur les zones de développement (LGZD). La question est cependant de savoir ce que l’on entend par «concertation». Il explique que ce n’est pas de la «co-conception» de projets, que c’est presque de la participation, mais que dans tous les cas, les grandes options d’aménagement incombent aux autorités cantonale et municipale. S’agissant du PLQ Bourgogne, M. de Rivaz estime que la Ville a fait un énorme travail de concertation. Entre la première séance publique, en septembre 2015, et la seconde, en janvier 2017, la Ville a recueilli

les remarques des habitant-e-s et tenu 14 rencontres individuelles. Il explique que ce processus, qui a permis aux habitant-e-s désireux de construire d'expliquer leurs attentes, a permis de faire évoluer le projet. Concernant l'association du quartier de Bourgogne, auteure de la pétition, M. de Rivaz explique qu'il a appris son existence au début de l'année 2017, après la dernière plénière. Son service a reçu un courrier daté du 23 mars annonçant l'envoi de la pétition au Conseil municipal le 3 mars, courrier auquel il a répondu le 25 avril en proposant aux pétitionnaires de le contacter pour fixer un rendez-vous au Service d'urbanisme, suivant la procédure adoptée avec tous les acteur-trice-s du dossier qui s'étaient manifestés. A ce jour, il n'a pas encore reçu de réponse. Il ignore également les arguments de l'association sur le PLQ et quels sont ses souhaits.

M. Pagani explique qu'après avoir présenté un premier projet, préparé entre la Ville et le Canton, les remarques reçues ont amené l'équipe du projet à modifier un alignement de barres d'immeubles. En évoquant le PLQ Bourgogne, il mentionne la démolition récente de villas sur la route des Franchises. Il dit être conscient que ces mutations suscitent de l'appréhension et que certain-e-s regrettent l'urbanisation du secteur. Par contre, il n'est pas juste de reprocher à la Ville de ne pas avoir organisé de concertation, puisque cela a bien eu lieu et qu'on a tenu compte des remarques reçues.

Un commissaire croit comprendre que les pétitionnaires étaient partisan-e-s de la première variante, mais qu'à ce stade, suite aux changements dans le PLQ, ils-elles ne sont pas satisfait-e-s avec les alignements modifiés des immeubles, ni avec les surélévations. M. de Rivaz répond que quelle que soit la durée du processus et le niveau de concertation, à un moment il faut faire des choix. En effet, la première variante retenue posait des problèmes à certain-e-s, mais il n'est pas possible de contenter tout le monde de la même manière. Il explique que le PLQ Bourgogne s'implante sur 37 parcelles, chacune étant trop petite pour construire un immeuble à la place d'une maison individuelle. Il précise que des études ont pourtant été tentées après leur déclassement par le Grand Conseil, mais sans succès. On s'est donc orienté vers des projets à développer sur deux parcelles au moins, ce qui a effectivement eu pour résultat de modifier un peu les plans. Il lui semble cependant que ces modifications arrangent les habitants.

Un commissaire évoque les réserves des pétitionnaires au sujet du manque de verdure et des craintes que le parc prévu dans le PLQ pâtisse de l'ombre induite par la nouvelle disposition des immeubles. M. de Rivaz répond que, pourtant, le quartier disposera d'un parc de dimensions substantielles, qui fait 60 m de longueur sur toute la largeur du terrain. Il estime que malgré les indications du plan directeur communal (PDCOM) et du plan de zone, qui prescrivent une urbanisation avec une densité très importante, le PLQ parvient à rester dans une densité basse et à dégager de beaux espaces devant les immeubles. Il reconnaît qu'il a fallu trouver une solution pour parer aux nuisances prévisibles d'un immeuble

d'activités assez massif, ce qui a amené à adapter le projet en prévoyant une façade du côté de la rue pour garantir le calme du côté du parc.

Une commissaire signale que les membres de la commission ont reçu dans leurs boîtes de courrier électronique des documents exhaustifs sur le PLQ Bourgogne, notamment les présentations du PLQ de 2014 et de 2017. Elle note qu'en 2014 il y avait trois scénarios, et qu'en 2017, on a opté pour l'un d'entre eux. Elle souhaite savoir qui a participé à la sélection et l'élimination des autres scénarios et dans quelle mesure les habitant-e-s ont participé au choix. M. de Rivaz confirme que les habitant-e-s ont été saisis de 4 scénarios et qu'ils-elles ont disposé d'un délai pour faire des remarques. Le choix final a ensuite été assumé par M. Pagani, avec le Service d'urbanisme, après une discussion avec des homologues du Canton.

M. Pagani confirme que quand il doit arbitrer entre plusieurs variantes, il tient compte de ce qui se dit dans les séances publiques et les séances individuelles. Il souligne que dans le cas du PLQ Bourgogne, il n'y a pas eu d'opposition frontale. Il constate que tout le monde comprend qu'il faut que ça bouge, parce que ce secteur est situé à l'orée de la ville, et que c'est bien là que l'on peut encore densifier. M. Pagani confirme les propos de M. de Rivaz. Il lui incombe en effet d'assumer la décision finale.

Une commissaire souhaite savoir quel pourcentage d'habitant-e-s du secteur de Bourgogne sont en contact avec la Ville dans le cadre de la concertation sur le PLQ.

M. de Rivaz répond qu'il connaît environ la moitié des habitants du périmètre. Concernant l'autre moitié, M. Pagani pense qu'ils-elles sont démarchés par des promoteur-trice-s ou des intermédiaires; certain-e-s résistent isolément. Le Département rencontre parfois des promoteur-trice-s qui affirment agir au nom de plusieurs habitant-e-s.

Une commissaire demande si la Ville possède une ou plusieurs parcelles dans le périmètre du PLQ. M. de Rivaz répond que la Ville possède une parcelle-clé. Son déclassement a été voté il y a un an par le Grand Conseil. Il ajoute que, si nécessaire, la Ville pourrait faire usage de son droit de préemption. Il sait que la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC) prospecte dans le périmètre mais, à sa connaissance, il n'y a pas eu de mise en vente récemment.

Un commissaire fait observer qu'à sa connaissance, cela fait déjà deux ou trois fois que des habitant-e-s se plaignent de projets d'aménagements. Avant le PLQ Bourgogne, il y a eu un exemple au Petit-Saconnex, où les habitant-e-s voulaient un parc et où la Ville leur a accordé un sentier pédestre. Il aimerait savoir en quoi consiste vraiment une concertation, et si le résultat aboutit systématiquement à l'inverse de ce qui est voulu par les habitant-e-s. M. Pagani répond que

si le commissaire pense au secteur de l'Hôtel Intercontinental, il faut qu'il sache que la Ville n'y a aucune responsabilité, car c'est le Canton, au temps du magistrat Laurent Moutinot, qui a adopté le PLQ. Sur le fond, M. Pagani répond que dans une concertation s'expriment des intérêts contradictoires, des locataires, des propriétaires, des voisin-e-s. Certaines situations sont parfois difficiles à gérer. Il se rappelle le PLQ Eidguenots, où l'association Le Coin de terre avait réclamé une densité plus basse au détriment des espaces publics. Finalement, il y a eu un accord pour un plan de site, mais ensuite l'association a réclamé des droits à bâtir, ce qui n'allait pas avec un plan de site. Ils-elles avaient pourtant été prévenus. Il reconnaît volontiers qu'il n'est pas toujours possible de concilier tous les avis, qu'à un moment donné il faut faire une pesée d'intérêts et arbitrer. Après l'arbitrage du Conseil administratif, le Conseil municipal, et en fin de compte le Conseil d'Etat, sont appelés à valider ou invalider les PLQ. Il rappelle que sur les PLQ d'initiative municipale, le Conseil municipal et le Conseil d'Etat se prononcent deux fois, et que le Grand Conseil est souverain sur les servitudes.

M. de Rivaz fait observer que le conflit est substantiel à l'urbanisme. Il n'y a pas de lieu dans le monde où un projet de développement ou un changement de cadre ne se heurte à des occupant-e-s qui sont déjà sur place. Il rappelle que la législation fédérale empêche la ville d'empiéter sur des terrains agricoles. En revanche, construire sur des terrains déjà bâtis est autorisé. Le commissaire reconnaît que le fait de ne pas avoir surdensifié le PLQ Bourgogne est un bon point pour la Ville.

Un commissaire demande si des mécanismes d'indemnisation sont prévus pour les petit-e-s propriétaires, suite au déclassement des parcelles.

M. de Rivaz répond que si dans le droit suisse les règles d'aménagement sont décidées par les autorités, l'acte de construire, de démolir, de garder son bien ou de le vendre relève d'un choix qui appartient aux propriétaires, sauf dans les cas d'expropriation, mais à Genève, à sa connaissance, ce dernier mécanisme n'a jamais été actionné.

M. Pagani fait observer que lorsqu'un terrain agricole est déclassé en zone de développement 3, la collectivité réévalue sa valeur en la multipliant, parfois considérablement. A Genève, depuis sept ans, sur décision du Grand Conseil, il y a une ponction en faveur des propriétaires lors des déclassements des terrains agricoles ou des zones de villas. Il ajoute que dans d'autres pays, quand la collectivité rénove une place publique, les commerces avoisinants qui en profitent participent au financement, mais pas en Suisse.

Une commissaire s'interroge sur le déroulement des séances publiques de concertation. Suite à une séance plénière, le 25 avril dernier, à l'école de Chandieu, au sujet du point du jour, elle a été approchée par des habitant-e-s qui, visiblement, n'avaient pas compris la totalité de ce qui s'y était dit. Elle-même

n'avait pas pu y participer, car le 25 avril le Conseil municipal siégeait sur le budget de la Ville. Elle demande si la Ville prend le temps d'expliquer? Est-ce que les propos sont trop techniques? Est-ce que les habitant-e-s sont informés de leur latitude dans les processus de concertation?

M. Pagani fait observer qu'il n'y a jamais de séance publique pendant les plénières du Conseil municipal, parce qu'il doit impérativement participer aux deux moments. A son avis, il devait s'agir d'une séance opérationnelle, forcément plus technique.

M. de Rivaz n'était pas non plus présent à la séance évoquée par la commissaire. Il confirme qu'il s'agissait d'une séance opérationnelle, où on va plus loin dans la concertation que dans les séances publiques. Il ajoute que tous les propriétaires sont conviés aux séances publiques, où on met tous les problèmes sur la table.

M. Pagani encourage vivement les habitant-e-s qui prennent part à ces processus d'être conseillés par des avocats ou des assistant-e-s de maîtrise d'ouvrage plutôt que confier leurs intérêts à des promoteur-trice-s, afin qu'ils-elles soient informé-e-s au mieux sur leurs droits et sur l'indice d'utilisation du sol. A charge ensuite à la Ville de répondre aux inquiétudes du point de vue de l'urbanisme. Il souligne que la Ville est aussi transparente que possible. Personne, jusqu'à présent, n'a reproché à la Ville de cacher des éléments de la concertation.

M. de Rivaz explique qu'au cours des séances publiques, toutes les questions posées sont notées et retranscrites dans un procès-verbal, où les questions et les réponses données oralement sont précisées afin que le propos soit aussi clair que possible. Le procès-verbal est ensuite envoyé aux participant-e-s, avec les diaporamas de présentation. Au même temps, ils-elles sont invité-e-s à prendre contact avec la Ville s'il y a des questions ou des avis divergents. M. de Rivaz rappelle qu'il a reçu beaucoup de monde dans le cadre du PLQ Bourgoigne.

Un commissaire se souvient d'un jour où M. Pagani a parlé d'un PLQ comme étant scellé dans le béton, où plus rien ne doit bouger. Il demande s'il s'exprime dans ces termes lorsque des habitant-e-s vont le voir.

M. Pagani confirme qu'à un moment donné le PLQ est scellé dans le marbre. Le PLQ est une démarche et un acte juridique indispensable au dépôt des requêtes en autorisation de construire et qui permet aux propriétaires, une fois qu'il est conclu, de faire valoir leurs prétentions, voire de présenter un recours. Il explique que le conseiller d'Etat Christian Grobet avait introduit cette démarche afin d'assurer, avant de déposer une requête en autorisation de construire, que toutes les parties sont entendues.

Dans ce cas, le commissaire ne comprend pas pourquoi la commission des pétitions reçoit encore une pétition sur ce PLQ. Que devrait en faire la commission des pétitions?

M. Pagani répond que, officiellement, le PLQ Bourgogne est encore en élaboration.

M. Rivaz précise que le processus de consultation se poursuit et qu'il en est actuellement au stade des consultations techniques. Il rappelle qu'il a écrit aux pétitionnaires afin de poursuivre la discussion.

Une commissaire demande si les pétitionnaires font partie des 50% d'habitants connus de M. Rivaz.

M. Rivaz est d'avis que la majorité des propriétaires ont participé aux deux/trois séances publiques organisées dans le cadre du processus. Il est possible qu'il y ait eu une séance au moment du déclassement de zone, avant les deux autres séances publiques. Les 50% auxquels il se référerait préalablement sont les personnes qui l'ont contacté à titre individuel après les séances publiques.

Il pense que M<sup>me</sup> Giordano et M. Lavanchy, membres de l'association pétitionnaire, ont bien assisté aux séances publiques.

Une commissaire suggère qu'il serait bon d'envoyer les procès-verbaux à tout le monde, pas seulement aux personnes présentes.

M. de Rivaz répond que les propriétaires sont tous conviés individuellement aux séances publiques. D'autres personnes, comme les locataires et le voisinage, sont informées par des feuilles volantes. Les procès-verbaux sont envoyés aux personnes qui laissent leur adresse. Du point de vue légal, la loi prévoit que lors des déclassements de zone et lors de l'adoption d'un PLQ, des courriers personnalisés sont envoyés quand il y a moins de 50 propriétaires concernés.

Au-delà de ce nombre, ce qui est le cas pour le PLQ Bourgogne, les actes légaux sont publiés dans la *FAO*. Il est courant que des concernés se réunissent, se constituent en association et se manifestent via des pétitions lorsque des processus de consultation sont lancés. Cela montre que l'information circule.

Une commissaire demande des précisions sur la chronologie des contacts avec l'association Bourgogne.

M. de Rivaz répond que l'association a écrit au Conseil municipal le 3 mars 2017. Le Service d'urbanisme a reçu une lettre de leur part le 23 mars. Le service leur a répondu le 25 avril.

La commissaire suggère qu'il faudrait peut-être donner des clés plus précises sur ce qui est «concertable» et ce qui ne l'est pas, afin d'éviter des malentendus. La pétition mentionne une séance publique; la Ville en compte deux voire trois. Les pétitionnaires estiment qu'il n'y a pas eu de concertation. Pourtant, les services municipaux affirment être prêts à les rencontrer.

M. Pagani reconnaît que la loi qui prescrit la concertation est un peu ambiguë. En l'occurrence, l'indice d'utilisation du sol proposé dans le PLQ est de 1,6. Certain-e-s demandent des constructions moins imposantes, mais le PLQ est déjà en dessous des 2,1 votés par le peuple. Il n'est pas possible de descendre plus bas. A son avis, les auteur-e-s de la loi n'étaient pas très conscient-e-s de ses implications.

M. de Rivaz confirme que la loi a ouvert un horizon d'attente sur la concertation, mais on ne sait pas exactement quel est le champ de cette notion. Pour sa part, il identifie trois types d'échanges:

- 1) les séances d'information sur les décisions des autorités;
- 2) la codécision, mais c'est très rare;
- 3) la consultation avec la population, en récoltant les avis.

A ce propos, M. de Rivaz fait observer que la consultation s'étend aussi aux services cantonaux et municipaux. En outre, le Conseil municipal, via les crédits d'étude, les changements de zone et les préavis sur les PLQ, fait aussi partie de la décision. En résumé, dans la concertation, on essaye de faire la synthèse des préavis et des avis de toutes les parties concernées. Dans ce processus, la voix des habitant-e-s est importante mais n'est pas la seule à être prise en compte dans la décision.

### *Discussion et vote*

Une commissaire du Parti libéral-radical propose le classement de la pétition P-368. Elle note que la consultation a bien eu lieu. Elle comprend que le projet ne soit pas du goût de tous les riverains, mais la nécessité de construire des logements en ville, de construire la ville en ville, au bénéfice des générations futures, est avérée. Il faut donc avancer dans la réalisation de ce PLQ.

Une commissaire du Parti socialiste rappelle que la commission de l'aménagement et de l'environnement avait accepté avec enthousiasme le PLQ Bourgogne, dont les dimensions ne sont pas démesurées du point de vue de la densification. Le PDCom préconise la densification de la couronne urbaine. Relativement aux problèmes du DCA sur les consultations, il conviendrait d'envoyer au département un message demandant d'être attentif à la qualité de la circulation de l'information parmi les personnes concernées.

Un commissaire de l'Union démocratique du centre informe que son groupe souhaite le classement de la pétition. Il note que M. Jacques Lavanchy, de l'association du quartier de Bourgogne, était présent aux séances de consultation. Il a peut-être cru qu'il pouvait modifier le projet, ce qui n'était pas le cas. Il n'a pas compris la nécessité d'aller de l'avant, à l'instar des habitant-e-s des Eidguenots,

qui regrettent de ne pas avoir accepté le projet. Il faudrait peut-être demander à M. Pagani de mieux informer les parties intéressées sur la portée d'une concertation sur un PLQ et sur leur capacité réelle à y intervenir.

Une commissaire d'Ensemble à gauche rappelle que les membres de la commission ont reçu du Service du Conseil municipal une documentation complète, remontant à 2014, illustrant l'action de l'administration municipale. La documentation comprenait notamment un diaporama, les procès-verbaux des trois séances organisées et un historique détaillé des démarches. Ces documents témoignent du travail fait par la Ville mais illustrent aussi la complexité d'un processus de concertation. Si la lecture de ces procès-verbaux peut être ardue pour les commissaires de la commission de l'aménagement et de l'environnement, on peut comprendre les habitant-e-s. Elle remarque que la pétition P-368 demande une concertation mais ne s'oppose pas au PLQ. Elle estime qu'elle devrait inciter à réfléchir à la pédagogie dans le cadre de ces processus. Il faudrait mieux informer, dès le départ, de ce qui est ouvert à la discussion et de ce qui ne l'est pas. Pour cela, et non pour contester le PLQ, elle serait prête à accepter la pétition.

Un commissaire des Verts note que la pétition demande une concertation, qui a bien eu lieu. Que le projet plaise ou non à certain-e-s, c'est une autre question. Il observe que la consultation a permis de baisser la densité du projet, ce qui a d'ailleurs provoqué l'abstention des député-e-s du Parti libéral-radical au Grand Conseil, qui étaient d'avis que c'était une concession excessive. Les Verts proposent de classer la pétition.

Un commissaire du Mouvement citoyens genevois doute davantage de la parole d'un-e politicien-ne, qui plus est d'un loup de la politique, que de celle d'habitant-e-s qui sont moins familiers du jeu politique. Pour sa part, il soutiendra la pétition.

La présidente soumet à la commission des pétitions le classement de la pétition P-368.

Par 10 oui (3 S, 1 Ve, 2 DC, 3 LR, 1 UDC) contre 2 non (MCG, EàG) et 1 abstention (EàG), le classement de la pétition est approuvé.

*Annexe: pétition P-368*



REÇU le  
- 5 AVR. 2017

P-368

**PÉTITION AU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE GENÈVE DE L'ASSOCIATION DU QUARTIER DE BOURGOGNE**

**Pour un processus de planification et un projet de densification respectant les propriétaires et les habitants**

En date du 23 janvier 2017, le Service d'urbanisme de la Ville de Genève a réuni les habitants du quartier « Bourgogne » ainsi que les riverains au sujet de son projet de densification ou *Plan localisé de quartier* du périmètre situé entre la rue de Bourgogne, la Route des Franchises, l'Avenue Soret et la Rue du Dauphiné. La séance s'est déroulée sous la forme d'une présentation du Service d'urbanisme et de remarques et questions de la part des habitants. La présentation est considérée comme une concertation par le Service d'urbanisme et par Monsieur Rémy Pagani, Conseiller administratif en charge du Département des constructions et de l'aménagement.

Le projet présenté a été entièrement remanié par rapport aux projets précédents, le dernier en date ayant fait l'objet d'une présentation le 14 septembre 2015. Le Service d'urbanisme annonce vouloir soumettre le projet à enquête technique dans le courant du printemps 2017. Suite à la remarque d'un participant, une prochaine réunion est annoncée par le Service afin de recueillir les réactions des habitants. En date du 20 février 2017, le Service d'urbanisme revient sur cette décision par courriel en donnant un délai de réaction aux habitants fixé à la fin du mois d'avril 2017.

Les membres de l'Association du Quartier de Bourgogne constatent que plusieurs autorisations de construire ont été délivrées peu avant la modification de zone, augurant d'une installation pérenne dans le quartier.

Les membres de l'Association du Quartier de Bourgogne regrettent de ne pas avoir été consultés avant l'établissement d'un projet prêt à être soumis à enquête technique. Ils considèrent que la seule présentation du 23 janvier 2017 ne relève aucunement d'un processus de concertation.

Les membres de l'Association du Quartier de Bourgogne déplorent que le projet présenté par le Service d'urbanisme de la Ville de Genève le 23 janvier 2017 ne reflète pas les attentes des propriétaires et habitants.

Enfin, les membres de l'Association du Quartier de Bourgogne pourraient faire opposition à tout projet de PLQ soumis à enquête publique sans une meilleure prise en compte de leurs besoins.

**Pour ces raisons, les membres de l'Association du Quartier de Bourgogne demandent qu'un réel processus de concertation ait lieu afin qu'une planification intégrant la vision des habitants et propriétaires soit mise en place avant la mise à l'enquête technique du projet de PLQ par le service d'Urbanisme de la Ville de Genève.**

NOM	Prénom	Adresse	Courriel (facultatif)	Signature
-----	--------	---------	-----------------------	-----------

Association du Quartier de la Bourgogne  
Pour adresse : Mme Fabienne Giordano  
Rue de Bourgogne 16A  
1203 Genève

REÇU le  
- 5 AVR. 2017

Conseil municipal de la Ville de Genève  
Secrétariat du Conseil municipal.  
Rue Pierre-Fatio 17  
1204 Genève

Genève, le 3 mars 2017

Concerne : Dépôt d'une pétition à l'intention du Conseil municipal de la Ville de Genève de la part de l'Association du Quartier de la Bourgogne.

Mesdames, Messieurs,

Veuillez trouver ci-joint la pétition de l'Association du Quartier de la Bourgogne nommée « Pour un processus de planification et un projet de densification respectant les propriétaires et les habitants ».

Cette pétition a pour but de demander un réel processus de concertation afin qu'une planification intégrant la vision des habitants et propriétaires soit mise en place avant la mise à l'enquête technique du projet du Plan localisé de quartier de Bourgogne par le service d'urbanisme de la Ville de Genève. Le périmètre de ce PLQ se situe entre la rue de Bourgogne, la route des Franchises et l'avenue Soret.

Cette pétition est signée au 2 mars 2017 par 100 personnes.

En vous remerciant de l'attention que vous voudrez bien porter à cette démarche citoyenne, je vous prie de recevoir, Mesdames, Messieurs, mes salutations distinguées.



Jacques Lavanchy  
Pour l'Association du Quartier de la Bourgogne