

PROCES-VERBAL DE LA SEANCE EXTRAORDINAIRE  
DU CONSEIL MUNICIPAL  
DU 11 DECEMBRE 2008  
tenue sous la présidence de M. J. LOCHER

\*\*\*\*\*

Présents :	Mme	C.	BISANTI	Conseillère municipale
	M.	L.	CHEVALLAY	Conseiller municipal
	Mme	A.	DERUAZ-LOMBARD	Conseillère municipale
	MM.	M.	FASSBIND	Conseiller municipal
		P-Y.	FAVARGER	" "
		F.	FLORINETTI	" "
	Mmes	M.	GARCIA	Conseillère municipale
		A.-C.	IGLEHART-RIBAU	" "
	MM.	J.-M.	KARR	Conseiller municipal
		C.	LIBEREK	" "
		J.	LOCHER	" "
		R.	NAGGAR	" "
		F.	PERRIN	" "
		F.	REVERDIN	" "
		L.	RIVOIRE	" "
	Mmes	G.	SALERNO	Conseillère municipale
		M.	SOBANEK	" "
		M.	SOMMER	" "
	M.	F.	SPINELLI	Conseiller municipal
	Mmes	C.	TIERCY	Conseillère municipale
		H.	WYSS	" "
	MM.	E.	BIEDERMANN	Maire
		F.	WALPEN	Conseiller administratif
	Mme	B.	GRANDJEAN-KYBURZ	Conseillère administrative
	M.	R.	GAILLAND	Secrétaire général
Excusées :	Mmes	M.	BAUDUCCIO-DELUC	Conseillère municipale
		B.	HUNKELER DYLA	" "
		J.	MARTIN-ACHARD	" "
		C.	OTHENIN-GIRARD	" "

Public : 26 personnes

Procès-verbal : Mme Eliane MONNIN

\*\*\*\*\*

Vu la demande de huit conseillers municipaux datée du 13 novembre 2008 -

Vu l'art. 14, lettre c, de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984 -

Vu l'art. 5 du règlement d'application de la loi sur l'administration des communes du 31 octobre 1984 -

Vu l'art. 20, al. 3, du règlement du Conseil Municipal de la commune de Chêne-Bougeries du 9 février 2006 -

Les membres du Conseil municipal sont convoqués en séance extraordinaire pour le jeudi 11 décembre 2008, à 18h.30, à la villa Sismondi.

### ORDRE DU JOUR

Devenir des parcelles N° 1563 et 1564, route Jean-Jacques Rigaud : discussion -

Devenir de ces parcelles, notamment dans le cadre du projet de plan localisé de quartier N° 29701, actuellement en enquête technique :

- aspects qualitatifs, environnementaux, sociaux et économiques du projet
- suivi de la volonté d'y ériger un quartier-modèle
- position de la commune en tant que propriétaire foncier (parcelle N° 1564)
- échanges des surfaces, droits à bâtir et obligations de logements d'utilité publique envisagés.

\* \* \* \* \*

La séance est ouverte à 18h.30 par M. Locher qui souhaite la bienvenue aux participant-es et particulièrement au nombreux public.

M. Locher rappelle que le Conseil municipal est réuni en séance extraordinaire à la demande de deux groupes politiques pour pouvoir discuter du devenir des parcelles N°1563 et 1564 situées route Jean-Jacques Rigaud. En tant que président de la commission Urbanisme, il souhaite commencer les débats par un rappel des tenants et aboutissants du projet ainsi que par un historique de la situation pour que tout le monde partage le même niveau d'intervention. Ensuite, il a prévu de donner la parole au Conseil administratif.

" Lors des séances de la commission d'aménagement du canton des 17 et 24 mai 2000, dans le cadre de l'étude de la proposition de motion N° 1320 déposée par Mmes Loly Bolay, Blanchard-Queloz et MM. Pagani, Vanek et Spielmann, pour une meilleure utilisation des terrains à bâtir en zone villas, le DAEL a présenté à la commission les parcelles N° 1563 et 1564 en indiquant qu'elles pourraient fort bien se prêter à un déclassement en zone de développement, dans l'esprit soulevé par les auteurs de la motion. Lors de la séance du Grand Conseil du 17 novembre 2000, M. Laurent Moutinot, Conseiller d'Etat, a expliqué qu'une rencontre avait eu lieu avec le propriétaire, au cours de laquelle celui-ci avait exprimé son accord pour un projet de déclassement. Le Grand Conseil a alors adopté la motion sous la forme suivante : "Le Grand Conseil de la République et canton de Genève invite le Conseil d'Etat à soumettre au Grand Conseil des

../..

projets de modification de zones portant sur des terrains situés en zone villas se prêtant à une densification et à examiner à cet effet si les parcelles N° 1563 et 1564 se prêtent à un tel déclassement."

Lors de la séance du Conseil municipal du 15 juin 2006, M. Claude Rivoire, conseiller administratif, a informé ses membres qu'un bureau d'études examinait la possibilité de construire des logements dans la zone située entre le chemin des Buclines et la route Jean-Jacques Rigaud, soit sur les parcelles propriété de M. Grosjean et de la commune.

Lors de la séance de la commission Aménagement-circulation-transports du 5 septembre 2006, une présentation par le conseiller administratif, Claude Rivoire, du projet d'aménagement de ces parcelles faisant l'objet d'une demande de renseignements auprès du Département, a eu lieu. Les promoteurs et la commune s'étaient mis d'accord pour concrétiser un projet de logements évitant des constructions hautes, avec une densification raisonnable et une très forte végétation, ceci avant que l'Etat n'impose des constructions non souhaitées. A ce stade, le projet est soutenu par les commissaires.

Lors de la séance du Conseil municipal du 14 septembre 2006, le groupe des Verts interpelle le Conseil administratif l'invitant à imaginer la création d'un quartier modèle illustrant ce qu'il souhaite voir réaliser comme habitat du 21<sup>ème</sup> siècle à Chêne-Bougeries.

Lors de la commission Aménagement-circulation-transports du 10 octobre 2006, la séance est consacrée à des échanges entre des partisans du projet présenté et des partisans d'une prise en main du dossier par la commune, ceci afin de réaliser un projet exemplaire. Il est décidé de réserver la prochaine séance de la commission à la préparation de la réception de M. Rey, architecte mandaté par le propriétaire, et à l'élaboration de critères pour ce projet.

La commission Aménagement-circulation-transports du 1<sup>er</sup> novembre 2006 se donne pour but la présentation des options de développement des deux parcelles du projet, préalablement à la réception de l'architecte. Une liste de critères d'aménagement, rédigée par un commissaire, sera transmise amendée à l'architecte en précisant qu'il ne s'agit pas de l'avis unanime de la commission mais d'une base de discussion.

Le 14 novembre 2006, la commission Aménagement-circulation-transports a reçu Mme Perrin et M. Rey, du Bureau Acau, architectes en charge du projet immobilier. M. Rey reprend l'ensemble des critères qui lui ont été transmis et les rapporte à son projet. Le conseiller administratif Claude Rivoire explique que le Conseil Administratif approuvera l'orientation de ce projet avec les observations de la commission.

Dans le cadre de la législature actuelle, la commission s'appelle dorénavant commission Urbanisme. Lors de la séance du 11 septembre 2007, après un rappel du projet, l'architecte, M. Rey, a informé la commission que le projet initial avait été préavisé négativement par la commission d'urbanisme de l'Etat de Genève. Un nouveau projet prenant en compte les remarques de ladite commission a alors été présenté. Avec ce nouveau plan, un immeuble chevauche les deux parcelles. Il sera donc nécessaire d'avoir un accord entre la commune et les privés. A suivi une discussion entre l'architecte et les commissaires.

Lors de la séance de la commission Urbanisme du 2 octobre 2007, et suite à la présentation du nouveau plan lors de la dernière commission, M. Francis Walpen, conseiller administratif, et M. Robyr, responsable du service technique de la commune, présentent des esquisses d'un projet reprenant ce qui est réalisable aux yeux des Services de l'Etat, reprenant les aspirations des commissaires et englobant dans la réflexion le quartier actuel de Beaumelon. Ces propositions, présentées aux architectes, Mme Perrin et M. Rey, sont bien accueillies. Il se dégage un consensus pour que la commune envisage d'initier un concours d'idées pour l'architecture des blocs communaux sur des concepts d'éco-construction.

Lors de la séance de la commission Urbanisme du 11 novembre 2008, élargie à la commission des Finances, a eu lieu une présentation détaillée de la dernière version du plan localisé de quartier, compromis entre les aspirations communales et les exigences cantonales, en présence de l'architecte M. Rey, du Bureau Acau, et de M. Vincent Scattolin, de la Direction générale de l'aménagement du territoire, en remplacement de M. Pascal Michel. Ensemble, ils répondent aux commissaires sur les aspects techniques du projet. Est également présenté un projet d'échange de surfaces parcellaires entre la commune et le promoteur privé, visant à permettre la réalisation par ce dernier de l'immeuble inscrit à cheval sur les deux parcelles.

Enfin, sont présentées des options de répartition des parts de logements subventionnés, dont, entre autres, la possibilité qu'aurait la commune de ne prévoir que des logements subventionnés en se faisant racheter ses droits par le promoteur.

La séance se termine sans qu'il y ait eu de discussion.

D'entente avec Mme Salerno, présidente de la commission des Finances, une prochaine commission aurait dû être agendée pour cette discussion.

Deux jours plus tard, le groupe Socialiste et le groupe des Verts ont déposé une demande de mise sur pied d'une séance de Conseil municipal extraordinaire consacrée au devenir de ces parcelles N° 1563 et 1564, raison de notre séance de ce jour. "

Le Président passe la parole à M. Biedermann, maire.

M. Biedermann rappelle que

" le projet de plan localisé N° 29701, communément appelé PLQ Rigaud, peut être considéré comme exemplaire au vu de la concertation étroite établie entre les propriétaires privés et la ville de Chêne-Bougeries, dont les parcelles se jouxtant constituent un périmètre de développement cohérent.

Ce projet de PLQ se veut également exemplaire sur le plan de la communication, dans la mesure où les différentes étapes du dossier ont régulièrement été présentées dans le cadre des travaux de la commission.

A cet égard, il convient de mettre en exergue les efforts réalisés au cours du processus afin de prendre en compte au mieux les observations et suggestions émises par une partie des membres du Conseil municipal.

Vous l'aurez constaté à la lecture du projet de loi relatif au changement de zones du secteur, pour le moins une partie des parcelles visées sont à considérer comme des sites

pollués, ce qui ne sera pas sans influence sur le déroulement et le coût des travaux de construction. Ce sujet devra donc être repris le moment venu. La teneur de la future convention entre les propriétaires privés et la commune pourrait également être remaniée. Il en va de même pour ce qui concerne la proportion de logements sociaux dans les futurs bâtiments, ceci tant pour ce qui concerne la parcelle privée que celle propriété de la commune.

Cela étant, le Conseil administratif tient à manifester son soutien aux grandes lignes du projet de PLQ présenté à ce jour, rappelant qu'il n'appartient toutefois pas à la ville de Chêne-Bougeries de s'immiscer par trop dans le devenir d'une parcelle propriété privée. "

Le Président propose de passer au traitement de la motion déposée en début de la séance extraordinaire de ce jour par M. Pierre-Yves Favarger, au nom du groupe Socialiste. Pour rappel, une motion s'accepte ou se refuse. Dans le premier cas, elle charge le Conseil administratif ou une commission d'entreprendre une étude particulière. Elle revêt un caractère impératif et le Conseil municipal ou le Conseil administratif doit donner suite dans un délai maximum de 6 mois.

Il est donné lecture de la motion :

" Suite à la présentation, au stade de l'enquête technique, du projet de plan localisé de quartier N° 29701 en séance de commission Urbanisme élargie aux Finances du 11 novembre 2008, il est proposé :

- de faire évaluer, à l'échelle des critères envisagés par la Confédération pour des quartiers-modèles, l'ensemble des constructions projetées sur les parcelles concernées par ce plan sous l'angle de la durabilité, soit sous l'angle de l'équilibre entre aspects économiques, sociaux et environnementaux, afin de permettre à la commune d'inscrire la création d'un ensemble de 140 logements dans une véritable logique qualitative et de développement soutenable;
- que les experts sélectionnés offrent des garanties d'indépendance, afin que leurs conclusions puissent constituer un cahier des charges crédible dans les futures négociations avec des tiers;
- de limiter l'impact dans le temps entre l'attribution du mandat et sa conclusion à 90 jours au plus, et de financer celui-ci à concurrence de CHF 30'000.-- au plus sur les comptes des réflexions en matière d'urbanisme et d'environnement, cas échéant en recourant à des crédits complémentaires.

En procédant de la sorte, la commune de Chêne-Bougeries entend se doter d'un outil concret permettant de faire évoluer favorablement le projet de PLQ N° 29701 avant sa mise à l'enquête publique, sans compromettre le déclassement prévu en zone 4A actuellement en cours de procédure.

Au bénéfice de ce qui précède, nous vous prions, Mesdames, Messieurs les conseillers municipaux, de réserver bon accueil à la présente motion. "

Le Président ouvre la discussion.

Mme Sobanek, au moment où la demande d'une convocation d'une séance extraordinaire du Conseil municipal a été déposée, le principal souci consistait à éviter à la commune

d'adopter une stratégie qui ne soit pas couronnée de succès auprès du public. A plusieurs reprises, dans ce Conseil municipal, elle a été témoin de projets qui ont été discutés en commissions. Toutefois, les procès-verbaux des commissions étant confidentiels, on ne peut donc pas en discuter en public et parfois les informations ne semblent pas aussi transparentes qu'elles devraient l'être. Du moins pour le grand public, lequel ne peut assister qu'aux discussions en Conseil municipal. C'est dans cet esprit que la motion a été déposée, car il semble vraiment important de ne pas se tromper en ce qui concerne l'aménagement de ce quartier. C'est une évidence que, en tant que commune, on ne peut pas obliger un propriétaire privé à entreprendre telle ou telle construction sur une parcelle qu'il a acquise et dont il espère obtenir un certain rendement. Ceci dit, si on songe à construire de façon durable une architecture bien pensée, on évite beaucoup de problèmes sociaux. Beaucoup de surcoût peuvent être évités si l'on met tout en œuvre pour que cette construction soit en accord avec les normes futures. C'est une plus-value pour le propriétaire et pour la commune. La parcelle n'a pas une dimension telle, que les immeubles que la commune veut construire seront isolés. Ils formeront un quartier.

M. Karr rejoint dans les grandes lignes le compte rendu du Président. Pour ce qui concerne l'historique du dossier, il croit que ce dernier a omis certains faits pertinents, lesquels sortiront peut-être dans la discussion de ce soir. Concernant l'opportunité d'avoir cette séance, la motivation du groupe des Verts de Chêne-Bougeries était un peu différente de celle des Socialistes. La préoccupation d'avoir du public n'était pas sa préoccupation première. Il se trouve que le règlement du Conseil municipal ne permet pas de demander une séance de commission particulière sur un sujet particulier. D'une part, il y a beaucoup de difficultés à avoir, dans le cadre des séances ordinairement planifiées pour la commission Urbanisme, des discussions qui sortent des objets ordinaires et dont certains ont cependant été convenus. Il pense notamment à la discussion prévue au mois de mai 2008, et qui aurait dû être consacrée au projet Challendin. Il est donc apparu important d'avoir des espaces de discussion pour parler des enjeux de notre temps. Quels sont les enjeux de notre temps ? A Chêne-Bougeries, ils sont au nombre de trois en termes de planification territoriale : Challendin, le Village et Jean-Jacques Rigaud. Les Verts ont fait confiance au Conseil Administratif pour conduire le dernier nommé. Comme il a été rappelé, pendant les treize derniers mois, il n'y a pas eu de discussion sur ce sujet. Il a donc semblé extrêmement important et urgent d'avoir une discussion le plus rapidement possible avant qu'il ne soit trop tard concernant le devenir de cette parcelle.

M. Karr annonce que dans un premier temps, son intervention se limitera à la forme et au pourquoi de cette séance. En effet, pour se profiler sur cet objet, il aurait fallu distribuer un tous-ménages, voire appeler urbi et orbi les citoyens. Or, aucun membre du Conseil, du moins du groupe des Verts, n'a fait un téléphone à ce sujet à un quelconque citoyen habitant Chêne-Bougeries. Au contraire, on cherche à trouver des solutions en interne, avant que ceci ne devienne un objet de débat public, comme l'a été le dossier de la Maison de l'Enfance, lequel est une plaie ouverte en termes de participation de la population à l'aménagement du territoire. Ainsi, les Verts souhaitent in extremis que cette participation puisse avoir lieu dès aujourd'hui concernant le projet Rigaud. Il convient également de rappeler qu'avant le dépôt de la motion de ce jour, un autre projet de motion était prévu, lequel était beaucoup moins "social-démocrate", si on peut lui permettre l'expression, que celui présenté ce soir. Il demandait purement et simplement la mise à plat de ce plan et

l'élaboration d'un nouveau projet, avant que celui-ci ne soit mis en enquête publique, ceci sans compromettre le déclassement en zone 4A, lequel est à l'enquête. C'est la raison pour laquelle les Verts se rallient à ce point de vue un peu plus raisonnable que leur demande initiale qui pouvait paraître extrémiste. Dès lors, ils soutiennent la motion Socialiste.

M. Fassbind demande une interruption de séance de cinq minutes pour pouvoir discuter de la teneur de la motion.

Mme Sobanek tient à dire qu'elle n'y voit pas d'inconvénient. Au contraire, le groupe Socialiste s'excuse du retard dans l'envoi de sa motion.

Pause de cinq minutes – reprise.

M. Karr souhaiterait attirer l'attention des membres du Conseil sur le document affiché en salle du Conseil. C'est un exemple illustrant comment on peut, à travers une expertise, telle qu'elle est proposée ce soir, obtenir une amélioration d'un plan localisé de quartier sans en changer la teneur. On voit ici des fiches descriptives référées par la légende du plan et qui ont force obligatoire pour les autorités. Il précise que c'est un plan localisé de quartier qui est établi également sur des parcelles privées et publiques. On arrive ainsi à enrichir le projet de plan localisé de quartier d'un certain nombre d'orientations qualitatives et environnementales, ne serait-ce qu'à travers un dialogue entre spécialistes, le canton et la commune. Cela a été fait au Petit-Lancy et à Onex, dans le secteur des Mouilles où un tel PLQ a été récemment étudié. Il donne un exemple intéressant de ce qu'on avait considéré en commission comme totalement impossible à réaliser parce que le canton n'accepterait jamais une telle proposition, c'est-à-dire d'améliorer un plan localisé de quartier avec une série d'orientations. Une telle approche serait extrêmement intéressante pour le secteur Rigaud. A défaut de tout remettre à plat, il pense qu'on pourrait soutenir la volonté d'améliorer l'avant-projet avant que celui-ci ne parte en enquête publique et avant les conséquences fâcheuses que l'on peut craindre.

M. Fassbind s'est renseigné au niveau de la Confédération pour essayer de voir quels étaient les critères pour les quartiers modernes. Les responsables de l'Office fédéral du développement territorial lui ont répondu qu'il existe des projets soutenus par la Confédération dans le cadre de projets définis où la Confédération aide, donne les voies à suivre pour des améliorations. Le nombre de projets est défini. Il n'y a pas actuellement de volonté d'augmenter ou de créer de nouveaux projets de ce type. Ceci veut dire qu'il n'existe pas de normes en matière de quartiers modèles. Donc, la motion demande d'appliquer quelque chose de flou, qui est difficilement définissable, qui est en voie d'être modelé. Il est un peu difficile de faire référence concernant un habitat à des normes qui sont en voie d'élaboration. C'est pour cela que le groupe Radical/Libéral refusera cette motion. D'un autre côté, les plans localisés de quartier ont pour but de définir le gabarit général, l'implantation générale des bâtiments. Il existe ensuite toute une série d'autres démarches jusqu'à l'enquête publique où les critères de perméabilité de sol, de bâtiment, etc. peuvent être encore affinés. En tant que tel, rien n'empêche à l'heure actuelle, dans le

cas de l'implantation donnée des bâtiments, de réaliser quelque chose d'exemplaire ou de modèle, selon ce que l'on entend par là.

Mme Sobanek souligne, concernant les critères envisagés par la Confédération pour les quartiers modèles, que c'est exactement à ce propos qu'elle voulait donner des éclaircissements, parce qu'elle réalise que ce sujet n'est peut-être pas clair. Elle a assisté à une présentation de ce que peuvent être ces critères pour des quartiers modèles par un groupe d'architectes mandatés par la Confédération pour les élaborer. Elle a pu leur poser des questions. Il est vrai que l'outil informatique n'est pas entièrement élaboré. Par contre, les critères sont déjà grosso modo définis. Mais il ne s'agit pas de vouloir obtenir une aide de la Confédération. Fort heureusement, Chêne-Bougeries est une commune riche. Elle a les moyens de payer. C'est la raison pour laquelle elle demande au groupe Libéral et au groupe Radical de reconsidérer sa position, parce que Chêne-Bougeries est une commune qui a la capacité financière de donner un modèle et d'être à l'avant-garde de ce qu'on peut faire. Et si cela se fait dans des communes comme Onex, laquelle n'est pas une commune des plus riches du canton, que peut-on dire, sinon que la commune peut se permettre un certain luxe en matière de construction. Elle demande encore une fois de bien réfléchir à ce dossier.

Mme Sobanek rappelle également que ces PLQ sont en discussion depuis 2000, mais qu'une véritable expertise globale n'a jamais été faite. On a voulu tenir compte du quartier de Beaumelon et on a créé de l'autre côté de la route Jean-Jacques Rigaud de jolis petits barres que tout le monde adore. Depuis que ces barres sont apparues, elles ont été critiquées, et pas seulement du côté Socialiste. Il y avait d'autres personnes, bien ancrées dans le parti Libéral, qui les trouvaient aussi dépourvues de fantaisie. Mais il ne s'agit pas ici de fantaisie architecturale; il s'agit de créer un quartier où on peut vivre. Si des blocs disposant au rez-de-chaussée d'un jardin privatif occupent une partie des parcelles, quelle communication vont avoir les habitants de ce quartier dépourvu d'espaces verts avec les autres logés dans un bâtiment communal en forme de barre où vont être concentrés les logements sociaux. Cela ne me semble pas fonctionnel. Cela nécessite un regard extérieur, hors des discussions partisans, pour déterminer comment on peut mieux agencer le tout.

M. Naggar ne prétend pas être un spécialiste du sujet, loin de là. Mais, dans le cadre des séances de commissions et du temps imparti, il existe des procédures normales d'étude de développement et on peut même faire appel à des spécialistes. Il ne voit pas pourquoi il faudrait s'éloigner de ce qui est fait normalement dans le cadre de ce qui existe. Quelque chose lui échappe, pourquoi faut-il faire quelque chose de différent, de spécial ici ?

M. Karr estime que l'interrogation de M. Naggar est tout à fait légitime. Combien de gens disent : "M. Karr n'est pas urbaniste, il faut faire confiance aux experts". Et voici qu'il y a une proposition consistant à favoriser un regard extérieur de la part de gens qui sont des experts extrêmement qualifiés, qui travaillent à l'élaboration de critères pour la Confédération, et alors on dirait : "Non, on ne veut pas entendre ces gens, parce ce que leurs critères ne sont pas au point" ou bien "ce sont des experts externes, nous avons toutes les compétences en interne". Il y a là une contradiction.



Sur la question de savoir si ces critères sont aboutis ou pas, M. Karr rappelle à M. Fassbind que la Confédération n'est pas compétente en matière d'aménagement du territoire. La loi fédérale sur l'aménagement du territoire précise très clairement que cette tâche incombe aux cantons. La seule compétence réelle de la Confédération réside dans la séparation de la zone à bâtir et de la zone qui n'est pas à bâtir. Cette séparation est de compétence fédérale. Tout ce relève d'autorisations (article 24 LAT) pour les dérogations de construction en zones à bâtir dépend de la Confédération. Tout le reste appartient aux cantons. La deuxième chose est la définition du contenu d'un plan directeur cantonal qui est de la compétence de la Confédération. Tout le reste de l'appareil est entre les mains du canton. Il est normal que la Confédération précise qu'elle n'a pas édicté de critères absolus et fermes, parce qu'elle ne peut pas être prescriptive en la matière. Elle ne peut émettre que des recommandations. Effectivement, la Confédération essaye désespérément de limiter l'impact que chaque nouvel habitant a sur ce territoire exigu qu'est la Suisse. A titre de rappel, chaque nouvel habitant représente 400m<sup>2</sup> de surface bâtie. Et cela représente 47 tonnes de déchets par personne et par année ! Donc la Confédération se mêle quand même du bien commun en essayant de poser la question : "Faut-il continuer dans la voie que nous avons toujours connue ?". La Confédération se mêle du minimum. Et le minimum, c'est le respect du bien commun. En ce qui le concerne, il trouve que la motion est trop "molle" alors que M. Fassbind la trouve trop dure.

Mme Tiercy souligne qu'elle fait partie des commissions depuis le début de cette discussion. Elle soutient largement Mme Sobanek lorsqu'elle dit qu'il n'y a jamais eu de véritable satisfaction quant à la teneur des projets présentés; il n'y a jamais eu un enthousiasme délirant des commissaires. A l'intention de M. Naggar, effectivement, ces derniers ne sont pas des professionnels. Il y a quelque chose qui cloche dans ce projet, mais personne n'a réussi à mettre précisément le doigt dessus. Cela lui paraît donc une évidence qu'il faut accepter cette motion pour pouvoir justement mettre le doigt sur quelque chose qui dysfonctionne. Tout le monde s'accorde à dire que ce n'est pas beau, que ce projet n'est pas social; tout le monde est d'accord là-dessus. Effectivement, il y a là une occasion à saisir.

M. Naggar rétorque qu'il a peut-être été mal compris. Il fait partie de la commission et rien ni personne n'a jamais empêché de faire appel à des spécialistes. Ceux-ci sont venus et ils ont fait leur présentation. Il y a eu discussion avec eux comme cela se fait couramment en séances. Pourquoi faire appel à quelque chose de spécifique dans ce cas-là, puisque cela fait partie de la manière de travailler ? Les commissions travaillent avec des spécialistes dans la transparence, dans la communication. Il y a donc quelque chose qui lui échappe.

Mme Sobanek explique à M. Naggar pourquoi elle pense qu'il s'agit d'une situation spéciale. C'est une des dernières grandes parcelles dont la commune est propriétaire. Le tout va constituer un assez grand ensemble, soit environ 120 logements. Ce n'est quand même pas n'importe quoi. Il faut penser au quartier situé en face, celui de Beaumelon qui va être de toute façon remanié à brève ou longue échéance. Comme la commission avait dit qu'elle voulait peut-être créer un quartier modèle, elle s'était mise d'accord sur certaines normes. Or, cela apparaît vraiment être une occasion unique. Elle ne voit pas d'autre parcelle importante dont la commune est propriétaire où quelque chose de similaire pourrait être réalisé. C'est pour cela qu'il faut aller de l'avant car les normes vont évoluer

assez rapidement. On ne réalise pas assez combien on doit prévoir la globalité d'un projet. M. Karr trouve la motion "sociale-démocrate", elle demeure pour sa part socialiste et démocrate. Le groupe Socialiste a beaucoup réfléchi pour déterminer comment réorienter la discussion, parce que ce projet n'est pas satisfaisant. Elle pense par ailleurs qu'on se mordrait les doigts si on le laissait passer en l'état. Chaque fois qu'elle a vu un PLQ avec ce qu'on appelle l'implantation des masses, on a construit exactement ce qui y figurait. Cela n'a pas bougé d'un pouce. On a peut-être mis un pot de fleurs par-ci, un petit balconnet par-là, un peu de couleur, mais la mauvaise architecture est restée une mauvaise architecture. Elle habite elle-même dans un quartier qui est le résultat d'une mauvaise architecture. C'est important, car elle le vit au jour le jour. Le chemin de la Fontaine et le début du chemin De-La-Montagne est une verrue urbanistique. La résolution des problèmes dans le quartier et la communication entre les gens ne peuvent se faire, parce que cette architecture n'est pas bonne. Il ne faut pas répéter ces erreurs. Quand on observe Thônex, le long de la route de Genève, il n'y a que des verrues architecturales. Heureusement que la commune a eu la bonne idée de discuter avec le Département, d'obtenir une diminution de la densification en vue de réaliser quelque chose de plus sympathique. C'est la raison pour laquelle elle insiste pour demander ce temps d'étude de 90 jours.

M. Spinelli souhaiterait préciser deux choses. En premier lieu, il ne faut pas sous-estimer la capacité d'analyse des experts. Deuxièmement, il ne faut pas surestimer ce que demande cette motion. D'abord, pour ce qui est des experts, il existe des grilles d'analyse depuis l'année 2000. Il peut en citer une, la grille d'analyse Snarc qui a été élaborée par les HES de Winterthur dans les années 2000; elle permet d'appréhender un projet dans sa phase la plus précoce, parce que c'est au cours de cette dernière que l'on peut limiter son impact environnemental. Il existe de nombreuses questions sur lesquelles réfléchir, d'implantation, de parking, et autres. Il ne faut pas non plus surestimer cette motion. Il s'agit d'un temps d'étude de trois mois et d'un budget de CHF 30'000.--. Le Conseil a voté il y a quelque temps un crédit de CHF 60'000.-- pour peindre une barrière, soit deux fois ce que demande cette motion. Il ne comprend pas pourquoi on se bloque tellement. M. Naggar a dit que des experts s'expriment sur un sujet et que c'est tout à fait courant. Alors faisons-le ! Mandatons ces experts indépendants. Ensuite, on sera fixé. Il invite donc le groupe Libéral à revoir ses positions.

M. Favarger fait remarquer que cette motion devrait apporter une solution en faisant appel à des experts extérieurs. Si on regarde bien ce qui s'est passé jusqu'à présent, il n'y en a pas eu. La motion propose un "brainstorming" beaucoup plus intéressant qui permettrait d'élargir le champ de la discussion.

M. Reverdin ne reviendra pas sur les propos de M. Spinelli qui a dit très exactement ce qu'il aurait pu imaginer de dire avec toute sa verbe habituelle. On peut cependant ajouter que dans ce même Conseil, on a aussi voté un montant de CHF 400'000.-- pour une étude consacrée au Village. Entre ce montant et les CHF 30'000.-- de l'étude pour Rigaud, il trouve que la proportion n'est pas délirante. En outre, ces 90 jours, s'ils peuvent donner quelques idées complémentaires sur la manière dont on pourrait améliorer ce projet, pourquoi pas ? Au départ, il était partagé quant à cette motion parce qu'il ressentait aussi le besoin de faire avancer des projets comme celui-là qui apporte des choses utiles à la

commune; mais dans le cas de figure, il se rallie à l'idée que 90 jours c'est peu de chose et que CHF 30'000.-- ne représentent pas non plus une somme astronomique.

Le Président, la parole n'étant plus demandée, met au vote la motion.

- **Par 8 voix pour et 12 voix contre, les membres du Conseil municipal refusent la motion.**

Mme Tiercy souhaiterait dire sa grande déception et le choc qu'elle éprouve à ne pas avoir entendu les Libéraux et les Radicaux défendre quelque chose d'autre pour des terrains qui concernent tout le monde, un aménagement du territoire dont chacun est conscient de l'importance. Il y a eu deux prises de parole en tout et pour tout et un vote très compact de la part des opposants à la motion. Cela la choque terriblement.

Mme Garcia donne lecture de la position du groupe Libéral/Radical sur le PLQ Rigaud.

" Monsieur le Maire, Madame, Monsieur les conseillers administratifs, Mesdames, Messieurs les conseillers municipaux.

Les groupes libéraux et radicaux se sont réunis afin de partager leurs vues sur l'avenir des parcelles 1563 et 1564 ainsi que sur le projet du plan localisé de quartier N° 29701.

En préambule, il est important de souligner que ce dossier a été traité avec sérieux par les conseillers administratifs en charge, à savoir M. Claude Rivoire lors de la précédente législature et M. Francis Walpen. La procédure qui transforme un champ de cardons en quartier d'habitation est longue et comprend de nombreuses étapes. Il est de notre devoir de mener à bien ce processus.

Un déclassement en zone 4A est à l'enquête publique et cette option est très positive pour notre commune qui désire une densification qualitative préservant des espaces verts et conservant un coefficient d'utilisation du sol raisonnable. Nous pourrions craindre les effets d'un déclassement plus sévère avec la possibilité de construire des immeubles plus hauts.

Dans la même idée, le PLQ n'exploite pas la totalité des possibilités de construction de la zone car la disposition des bâtiments a été définie en tenant compte de la pente du terrain et en s'adaptant au type de construction sur les parcelles voisines. Ce PLQ a été élaboré en concertation avec la commission Urbanisme de notre ville.

La disposition des immeubles a été affinée par rapport au premier projet de PLQ. En effet, la commission cantonale d'urbanisme demande le respect de l'alignement des immeubles voisins. Ceci garantit une cohérence au quartier avec une continuité des deux côtés de la route Jean-Jacques Rigaud. Pourtant, le PLQ laisse une marge de manœuvre dans l'implantation des bâtiments : ceci doit permettre d'éviter la construction de barres monotones et tristes.

Il est logique de faire une planification à l'échelle de tout ce périmètre. La conséquence est qu'un bâtiment se trouve à cheval sur deux parcelles. Le plan du promoteur privé a

pris en compte de nombreuses propositions de la commission Urbanisme de notre commune et les directives de la commission cantonale d'urbanisme. Dans ces conditions, l'échange de parcelles est positif pour les deux parties. Les calculs faits par des spécialistes se basent sur les valeurs usuelles et il n'y a pas lieu de remettre en cause le montant des droits à bâtir. Ces calculs ont été contrôlés par un expert neutre. L'échange parcellaire est la conséquence logique de la disposition des immeubles décidée par la commission cantonale d'urbanisme.

Le propriétaire privé peut décider librement des projets qu'il compte réaliser sur son terrain. Ce n'est pas à la commune d'édicter des conditions ou des contraintes supplémentaires. Les conditions cadres pour la construction de logements sont déjà strictes dans notre canton. La commune se doit de respecter un propriétaire foncier qui désire réaliser des logements. Ce projet est exemplaire dans la mesure où il englobe la commune et un promoteur privé...

La loi cantonale fixe la part de logement social à réaliser dans chaque projet et définit ainsi une mixité entre logements à loyer libre et logements d'utilité publique. Afin de laisser un maximum de liberté dans l'élaboration de ce projet et pour garantir une bonne mixité générale du projet, il faut respecter les normes légales. La volonté de faire sur notre terrain un projet exemplaire est facilitée par la réalisation d'appartements dont le loyer est en relation avec la qualité de la construction et la qualité de vie proposée.

Il faut également veiller à répondre aux questions futures de ce quartier en mutation. Le type d'activités à prévoir autour de la place ainsi que le besoin pour un jardin d'enfants en font partie.

En conclusion, les groupes Libéral et Radical soutiennent le déclassement des deux parcelles en zone 4A. Nous soutenons également le PLQ proposé car il offre une implantation à taille humaine pour cette partie de notre ville.

Enfin, ce dossier doit continuer à être traité dans le cadre des commissions du Conseil municipal. Les conditions du remaniement parcellaire, la part du logement social ainsi que les conditions d'un projet d'architecte doivent être analysées en temps voulu et présentées au Conseil municipal. Nous regrettons la convocation hâtive de la séance de ce soir qui sacrifie le travail en profondeur au profit d'un débat polémique et superficiel. "

Mme Sobanek réagit à cette intervention en disant qu'elle a écouté parfois à la télévision les rapports du secrétaire général de l'Union soviétique devant l'assemblée des parlementaires et cela ressemble farouchement à la lecture du rapport de Mme Garcia. C'est une lecture tout à fait partisane de ce qui a pu se faire. Elle ne voulait surtout pas sacrifier une discussion en profondeur à une discussion polémique. Or, quand elle entend une telle lecture, c'est difficile pour elle de répondre autrement. Elle reprend les choses, point par point.

Mme Garcia a parlé d'un expert neutre qui a tout contrôlé; elle aimerait bien connaître son nom. Elle est entièrement d'accord sur le fait que la commune doit rester propriétaire, mais elle doit avant tout avoir comme but principal le bien-être de ses communiens, les gens qui

habitent aujourd'hui dans ce quartier ainsi que les futurs habitants. Elle prend le pari que ces derniers vont finalement se retrouver dans des barres.

Pour revenir à cet éternel danger qu'elle entend depuis six ans dans cette enceinte : "On va avoir une densité beaucoup plus importante si on n'accepte pas ce projet. Acceptons ce projet. Il n'est pas génial, mais on évitera le pire"; elle s'est renseignée auprès du Département et a appris que les négociations sont tellement avancées que le Département ne va pas chercher à imposer autre chose. La densité prévue dans le PLQ sera respectée.

Mme Garcia a parlé ensuite de la mixité, d'une bonne mixité. Elle parle comme quelqu'un qui fait de la publicité pour vendre des appartements PPE, mais les personnes dans cette enceinte sont des conseillers municipaux. Ils ne doivent pas vendre des PPE; ils doivent penser à la mixité sociale. Quelle mixité ? Comment va-t-elle être gérée ? Va-t-on seulement se retrouver avec 20% de logements sociaux ? Quant au maximum de liberté pour le propriétaire foncier, il appartient à la commune de réfléchir plus avant à la manière de créer au mieux ses futurs quartiers.

Autre chose, comment l'objet a-t-il été traité jusqu'à ce jour ? On en a parlé en commission le 2 octobre 2007, ensuite calme plat, strictement rien, et tout d'un coup, M. Rey arrive à nouveau et il sort de son chapeau quasiment le même plan. On a simplement déplacé une petite place centrale. Or, ce n'est pas cela, écouter toutes les propositions de la commune. Ce dossier n'a pas été traité en toute transparence. Il n'y a jamais eu un vote en commission.

M. Karr n'a pas la télévision, il ne va donc pas citer les discours du plénum du comité central. En revanche, il n'ira pas la regarder chez Mme Garcia parce que cela ne lui fait pas plaisir de voir ce qu'elle-même regarde. Pour sa part, il est consterné d'entendre le Conseil administratif nous dire que c'est un exemple de concertation. De qui ? De deux propriétaires et des services techniques de l'Etat. Or, quand on parle de participation de la population à l'aménagement du territoire, cela implique bien sûr l'Etat, les promoteurs, les propriétaires et la population future ! Les gens qui vont habiter dans ce quartier pourraient aussi avoir leur mot à dire sur comment ils aimeraient disposer d'un maillage social fort où ils défendent leur quartier, où il n'y a pas de problèmes de sécurité. C'est une participation de la population environnante, laquelle doit aussi avoir son mot à dire. Il convient de rappeler que ce sont les contribuables de la commune que les membres du Conseil représentent qui sont les propriétaires de cette parcelle. Le devenir foncier, le rendement de cette parcelle, qui va l'habiter, comment elle va être construite, c'est l'affaire de tous. Ce n'est pas uniquement l'affaire d'un propriétaire privé.

M. Karr constate par ailleurs dans cette histoire quelque chose qui l'a vraiment beaucoup surpris. Il a pris le parti de faire confiance au Conseil administratif dans la conduite de ce dossier. Or, s'il a eu un coup de sang –et il s'en excuse auprès des personnes dont les sensibilités auraient pu être heurtées en commission le 11 novembre– c'est parce qu'il a eu l'impression que c'était au mieux une bévue, au pire une trahison de la part du Conseil administratif que de présenter si tard un projet qui était aussi ficelé et aussi proche que ce dont la commission avait dit qu'elle ne voulait pas. Il n'a jamais prétendu que les dix critères qu'il avait rédigés en 2006 soient tous adoptés et tous respectés, mais il pensait que

l'esprit général de la commission (et les membres qui y étaient s'en souviennent bien) était de réaliser un quartier modèle. Or, qu'est-ce qu'on a comme quartier modèle ? On a de l'urbanisme des années 80 ou des années 70, 60 ou même 50. Pourquoi fait-il référence aux années 50 ? Parce qu'il pense au roman *Stiller*, de Max Frisch, dans lequel il décrit avec une certaine verve comment la planification territoriale en Suisse est absolument parfaite, que tous les processus juridiques, administratifs, financiers sont tous respectés et comment on se retrouve avec des quartiers d'une énorme médiocrité, de la plus grande médiocrité. Il a l'impression, 54 ans plus tard, après l'écriture de ce roman, qu'on n'a pas avancé et qu'on est incapable de susciter une discussion dans ce Conseil. On est incapable de faire participer la population à l'élaboration d'un quartier. Il trouve cela absolument consternant.

M. Karr ajoute que pire que consternant, c'est une faute de la part des autorités communales d'avoir choisi pour défendre les intérêts de la commune face à un propriétaire privé, un architecte qui se trouve être mandaté également par ce même propriétaire privé, et ceci sous prétexte qu'il connaît très bien le secteur. Dans une négociation, on a besoin d'avoir des alliés dont on ne peut pas douter de la fiabilité. En l'occurrence, c'est quelque chose qu'il n'a pas compris, que M. Rey soit le mandataire de la commune. Ce dernier est parfaitement qualifié, mais il ne peut pas être mandataire de personnes qui ont des intérêts divergents. C'est quelque chose d'absolument exclu. En outre, ce qu'il considère aussi comme une faute et indéfendable –c'est évidemment le discours de M. Biedermann au nom du Conseil administratif– lorsqu'on dit qu'on se concerta parmi des experts et qu'on estime que tout va bien, après tout ce que la commune a connu, soit deux référendums en matière d'aménagement du territoire, peut-être un troisième avec la Maison de l'Enfance. Si l'on continue dans la même voie, dans la même obstination, qui est une obstination technocratique qui prend systématiquement le parti des milieux de la promotion immobilière et qui fait complètement fi de la voix de la population, c'est absolument navrant. Aujourd'hui, nous ne sommes plus dans les années 50, à l'époque où Max Frisch écrivait. Les autorités savent, elles disposent d'Internet. Elles connaissent les quinze exemples de quartiers modèles à travers l'Europe, les cinq exemples de quartiers en Suisse. Elles possèdent toutes ces informations, mais elles choisissent de ne pas les utiliser et cela fait du tort au territoire, à la population de Chêne-Bougeries et à son avenir. L'avenir est notre affaire, comme disait Denis de Rougemont.

M. Fassbind observe que M. Karr dit que l'urbanisme en Suisse est l'affaire du canton. Une des nombreuses raisons des malentendus dans cette commune vient du fait qu'on parle de problèmes sur lesquels le Conseil n'a pas de compétences. Rappelons la loi sur l'énergie, par exemple. Souvent, on parle d'écologie, de minergie, de bâtiments respectant l'environnement. Il s'avère qu'il existe une loi cantonale assez stricte en la matière et qui a pour but de "limiter les besoins en énergie du projet de construction et de minimiser le recours aux énergies non renouvelables"; elle a un effet assez rare qui prévoit qu'en cas de non respect des normes qui ont été édictées lors de l'autorisation de construire, le propriétaire peut être obligé de réinvestir pour ramener son bâtiment aux normes; à partir d'une certaine taille (bâtiments à partir d'une vingtaine d'appartements), il faut un concept énergétique, qui est quelque chose de très sérieux, pour que le bâtiment soit vraiment à un certain niveau d'écologie et d'économie, vu que ces deux choses sont liées. Il a donc souvent l'impression qu'on ne se rend pas compte, dans cette enceinte, qu'il n'y a parfois pas le choix de faire autrement. On est aussi très souvent confronté à des contradictions.

Par exemple, le fait qu'on aimerait des bâtiments minergie, voire minergie plus, qu'on aimerait des grandes fenêtres, peut au contraire conduire à des réalisations minergie qui, pour avoir des bâtiments bien isolés, ont un grand nombre de fenêtres réduites.

M. Fassbind souligne par ailleurs que les idées émises au sein du Conseil sont régulièrement contredites par des commissions de l'Etat, telles que la Commission des monuments et des sites. Ces commissions sont très écoutées à Genève et leurs préavis sont souvent suivis. Ceci s'explique, entre autres, par le fait qu'il n'y a pas d'organe suprême de recours par rapport aux préavis de ces commissions. Il est aussi important de rappeler que ces organes sont composés d'un grand nombre d'architectes et d'urbanistes qui ont pour métier d'améliorer la qualité du construit. Ces mêmes spécialistes du domaine de la construction ont souvent de la peine à anticiper les décisions du département. Pour déposer une autorisation de construire, ce ne sont pas moins de dix documents qu'il faut présenter et qui sont analysés par autant de services de l'Etat. Chacun a ses exigences, ses attentes et ce carcan normatif rend rares les audaces architecturales. Ces procédures longues et les décisions aléatoires participent donc à la pénurie du logement dans notre République. Il est donc persuadé que si chacun d'entre nous présente un projet pour la parcelle communale située sur la route Jean-Jacques Rigaud, aucun ne pourrait être réalisé : que ce soit au niveau des issues de secours, des chemins de fuite, de la possibilité d'accès des grandes échelles des pompiers, de l'abattage des arbres, des attentes de la protection civile, de l'expertise géotechnique qu'il faut à partir du moment où on creuse à plus de quatre mètres, ou tout simplement au niveau de l'orientation des bâtiments qui a été dictée par la Commission cantonale d'urbanisme. On devrait veiller à ne pas empiéter sur les compétences strictes des services de l'état. Il ne faut pas donc pas se bercer d'illusions sur la capacité au sein du Conseil à influencer des projets de construction privés dans les communes. Celles-ci ont un avis consultatif, qui n'a finalement pas beaucoup de poids par rapport à l'avis des fonctionnaires du DCTI.

M. Fassbind invite dès lors les auteurs de la motion à mieux cerner les prérogatives du Conseil, afin d'éviter de discuter de points qui sont déjà couverts par les règlements cantonaux ou de perdre du temps à débattre de sujets où l'avis de la commune n'est pas demandé. Pour ceux qui se sentent investis de la mission d'améliorer la construction privée, il existe deux solutions, la première est d'emménager dans le canton de Vaud, où les questions d'autorisation de construire se discutent au niveau de la commune. On trouve d'ailleurs des règlements assez loufoques avec des angles de toit, des surfaces de fenêtre ou des gammes de couleur, etc. La seconde consisterait à rejoindre les bancs du Grand Conseil où les lois cadres sur les constructions sont discutées et où une discussion comme celle qu'on a eue aujourd'hui aurait sa place.

Mme Tiercy tient à dire, quand elle entend M. Fassbind, qu'elle se demande ce qu'elle fait au Conseil municipal et en commission, puisque tout doit être décidé en dessus des épaules de ses membres qui n'ont rien à dire. Au contraire, la preuve qu'ils ont quelque chose à dire, c'est que deux communes ont réussi à modifier des PLQ en réalisant des expertises tout en conservant les exigences de l'Etat, mais en mettant en exergue certains éléments. Elle recommande à chacun de voir ce qui peut se faire. Elle estime pour sa part que son rôle de conseillère municipale consiste justement à essayer de réaliser le maximum pour

que la population se sente bien, qu'elle habite dans des endroits qui soient convenables, et non pas dans des barres de béton parce que l'Etat en a décidé ainsi.

M. Spinelli a bien entendu Mme Garcia et M. Fassbind rappeler qu'il était impératif de suivre les lois, les règlements et les normes. Il est effectivement important de rappeler aux constructeurs et aux propriétaires qu'il existe des normes, des lois et des règlements et qu'on ne peut pas faire ce qu'on veut. Merci ! Merci de rappeler cela ! La population de Chêne-Bougeries n'a absolument besoin de personne pour lui rappeler qu'il y a des lois et qu'il faut les suivre. Les constructeurs sont au courant, les propriétaires aussi et quand bien même ils voudraient ne pas respecter ces lois, ils seraient tenus de le faire. Le rôle d'un politicien, c'est d'afficher une volonté politique. La volonté politique affichée en commission par son groupe est celle de réaliser un quartier modèle. Il n'y a pas de loi pour créer un quartier modèle. La loi fixe un minimum admissible. Or, il a été dit en commission –et on peut le lire dans les procès-verbaux– que l'on souhaitait un quartier modèle. C'est plus que ce que la loi impose, c'est faire quelque chose d'exemplaire, viser une architecture de demain, des normes de demain. Il ne comprend donc pas les arguments consistant à dire qu'il faut suivre les lois.

M. Karr s'étonne lui aussi de ce minimalisme légal qui consiste à dire: "on fait ric-rac ce que demande le DCTI, ces manitous tout puissants". Il est assez d'accord avec M. Fassbind lorsqu'il dit qu'il ne faut pas outrepasser ses prérogatives. Par contre, là où il n'est pas d'accord avec lui, c'est qu'il faut utiliser pleinement les prérogatives telles qu'elles sont conçues à l'article 30 de la loi sur l'administration des communes. Dans ce cadre, le Conseil a deux rôles à jouer, premièrement en tant qu'autorité de préavis pour les plans d'affectation et le déclassement. Ensuite, il a des choses à dire et des conditions à donner parce qu'on multiplie les droits à bâtir d'une parcelle par un déclassement. C'est cela un PLQ; cela active un déclassement et on multiplie par deux ou par trois les surfaces constructibles, ce qui ne serait pas possible autrement. Au travers de cette multiplication, il y a des contraintes. C'est un deal donnant-donnant. On dit que d'un côté il y a des critères d'intérêt public qui sont retenus en échange de cette multiplication des droits à bâtir. Ce n'est pas juste un blanc-seing pour construire plus avec les mêmes règles qu'en 5<sup>ème</sup> zone. C'est une autre affaire. Il est donc tout à fait partisan à ce qu'on suive la voie tracée par Mme Hunkeler Dyla consistant à augmenter ces critères, parce qu'il y a un intérêt public prépondérant à le faire. Ce n'est pas pour gêner le promoteur, ni l'architecte du promoteur, c'est pour faire au mieux dans l'intérêt de la collectivité, de la commune, et pour qu'on n'ait pas honte de se promener demain dans ce quartier une fois que ce dernier sera créé. Le jour où il aura quitté ce Conseil, s'il doit éviter, à pied ou à vélo, tous les quartiers où des bêtises ont été commises en matière d'urbanisme, il ne pourra plus se promener très souvent. Quant à la propriété privée, cette dernière a ses limites. La loi prévoit de compenser des restrictions à la propriété privée en multipliant les droits à bâtir. Et voilà ce dont on parle ! On est en train de parler de réaliser un travail qualitatif d'intérêt public. On peut discuter de ce qui est qualitatif, mais qu'on ait au moins cette discussion. Qu'on ne fasse pas, comme dans le cas des Hauts-de-Malagnou, une discussion sur le 2<sup>ème</sup> PLQ qui a duré exactement quatre minutes, en se disant que de toute façon les jeux sont faits, cela ira en référendum; on sait que c'est une fatalité et le canton s'en occupera. Il pense pour sa part que c'est peu sage de dire qu'il faut laisser à d'autres (DCTI, Département du Territoire) le



soin de s'occuper de la commune de Chêne-Bougeries. C'est la responsabilité du Conseil, on ne peut pas laisser cela à d'autres.

Mme Garcia tient à dire qu'elle est sidérée de constater que Mme Sobanek n'a visiblement pas écouté ce qu'elle a dit, à savoir que la loi cantonale fixe la part de logement social à réaliser dans chaque projet ainsi que la mixité entre logements à loyer libre et logements d'utilité publique. D'autre part, il existe une commission cantonale d'urbanisme. D'après le groupe Socialiste et celui des Verts, les gens qui y travaillent sont nuls, parce que tout ce qu'ils proposent est mauvais. Les partisans de la motion parlent d'un projet d'avant-garde. Qu'est-ce qui garantit qu'un projet d'avant-garde est meilleur ? On parle aussi d'éco-quartier. Elle veut bien tenter de réaliser un éco-quartier sur la parcelle de la commune, mais il n'y a aucune preuve que cela constituera le nec plus ultra. Ce sont des suppositions. Pour le moment, il existe tout simplement une implantation des bâtiments projetés sur ce terrain. Ensuite, pour le tiers qui appartient à la commune, il y aura un concours d'architecture, le moment venu. Pour le reste, c'est le promoteur qui décidera de la manière de construire. Les bâtiments ne seront pas tous rectangulaires, contrairement à ce que prétend Mme Sobanek, à savoir qu'il existerait déjà un plan définitif avec des barres, comme s'il n'y avait rien d'autre de possible.

Mme Sobanek a bien compris que Mme Garcia adhère à ce projet, tel qu'il a été proposé. Or, on propose 100% de logement social sur la parcelle communale alors qu'elle soutient une plus grande mixité. A titre personnel, elle n'est donc pas du tout satisfaite de ce projet. Les habitants savent que la route Jean-Jacques Rigaud est extrêmement bruyante. Les constructions proposée par la commission Urbanisme en symétrie à celles existantes dans le secteur de Beaumelon sont certes esthétiques mais les habitants vont être exposés en permanence au bruit. Il y a donc plus d'une année qu'elle a demandé que des experts dans le domaine de l'urbanisme soient invités à venir discuter en commission, quitte à aller sur place, parce qu'elle trouve dommage de créer un quartier sur la base d'un PLQ reposant sur une vision datant de 40 ans. Toutes les choses proposées par ces experts ne sont pas forcément mauvaises, et il y aurait tout avantage à en discuter avec eux. Elle pense aussi qu'on devrait se donner plus de temps pour discuter de tout cela en séance de commission.

M. Karr tient à préciser qu'un éco-quartier n'est pas constitué des deux seuls bâtiments appartenant à la commune, c'est avant tout un esprit qui se veut participatif, ce qu'on a encore de la peine à faire en Suisse romande. On peut le lire dans un article paru récemment dans le journal Le Temps consacré au projet Métamorphose de Lausanne, lequel était parti dans le bon sens mais qui s'avère in fine insuffisamment participatif. On doit se situer dans une logique du 21<sup>ème</sup> siècle. La Suisse est un territoire extrêmement construit. Ce n'est pas comme s'il existait énormément de place disponible. On a répété qu'il s'agit d'une des deux dernières grandes parcelles libres de construction. Il note également, au niveau du processus, que quelque chose revient systématiquement dans toutes les interventions du groupe Libéral/Radical, à savoir la notion selon laquelle il faut tout traiter en commission. La séance de commission, c'est en quelque sorte le graal suprême de la commune et de la planification territoriale et tout se fait à l'abri des regards indiscrets. Il n'est pas partisan d'une publicité tous azimuts, mais il pense qu'il est important d'écouter les gens et qu'on ne dise pas que c'est une affaire de spécialistes, de propriétaires, d'Exécutifs communaux. L'équivalent du Législatif au niveau communal,

c'est-à-dire le délibératif, doit pouvoir prendre le pouls de la population, discuter et multiplier les occasions de recueillir des avis et d'aller dans le bon sens. Le fait de faire venir un intervenant externe est une très bonne idée et il regrette très vivement le refus qui vient d'être exprimé. On ne se situe pas encore en bout de course, mais on n'en est pas très loin.

M. Karr revient sur l'intervention de M. Naggar qui a dit qu'il ne comprenait pas pourquoi les choses ne se faisaient pas selon le processus habituel. Pourquoi ? Parce qu'on a pu observer que les choses se faisaient comme d'habitude : on élabore des projets où les interventions sont espacées de treize mois et on n'obtient aucun retour. Il donne un autre exemple qui l'a beaucoup choqué, c'est celui du secteur de Challendin. Au mois de mai, on convient avec les architectes qu'ils viendront présenter un projet amendé. On est au mois de décembre et on ne les a toujours pas revus. Entre-temps, deux séances de commissions d'urbanisme ont été annulées.

Le Président rappelle que le projet de Challendin est à l'ordre du jour de la prochaine séance de la commission Urbanisme.

M. Karr reprend la question des annulations de séances et il aimerait dire une chose qui l'a passablement choqué et qu'il demandera de traiter au Bureau. En effet, la séance du jour n'était pas censée être une séance extraordinaire du Conseil municipal, mais un Conseil municipal ordinaire. Or, qui est compétent pour fixer des séances ? C'est le Bureau, mais ce dernier n'a pas été convoqué. La séance a été annulée par son président, ce qui est un déni de démocratie élémentaire vis-à-vis de ses membres qui fixent les séances et qui décident des réunions. Il y avait ce jour d'autres choses à discuter que le dossier "Jean-Jacques Rigaud" et pourtant, le Conseil en a été privé, pour des raisons qui lui échappent. Tout ce que les membres reçoivent, ce sont des mails annonçant que les séances sont annulées, les unes après les autres : Conseil municipal, commission Urbanisme, Bureau. On annule des séances alors qu'il n'a pas l'impression que l'on manque de sujets de discussion.

M. Spinelli observe que Mme Garcia a parlé de mixité. Or, le Président était présent à la séance du 11 novembre 2008.

Le Président rappelle que les séances de commissions ne sont pas publiques. Il demande donc de laisser les choses en l'état.

M. Spinelli tient à préciser que Mme Garcia a cité une de ses interventions.

Le Président demande alors à Mme Garcia de préciser le paragraphe qui est visiblement compliqué à comprendre concernant la mixité.

Mme Garcia donne à nouveau lecture du paragraphe incriminé : "Afin de laisser un maximum de liberté dans l'élaboration de ce projet et pour garantir une mixité générale, il faut respecter les normes légales", par la commune et par le propriétaire privé, soit environ 30% de logements d'utilité publique (LUP). C'est ce que soutiennent les groupes Libéral et Radical.

M. Spinelli rétorque qu'il soutient lui aussi l'application de la loi et des normes y relatives. Si le groupe Libéral/Radical est en faveur de cette mixité, serait-il d'accord qu'on ne mette pas tous les logements sociaux dans les immeubles de la commune ?

Mme Garcia indique que c'est exactement ce qu'elle a voulu dire.

M. Spinelli en déduit que tout le monde est d'accord sur ce point.

Mme Sobanek constate qu'il faudrait que le groupe Socialiste justifie le fait qu'il est le co-responsable de la tenue de la séance du jour. Elle ne peut pas s'empêcher d'avoir l'impression d'être punie, comme des enfants qui n'auraient pas vraiment obéi. Elle a l'impression que cette séance extraordinaire a tellement dérangé qu'elle a engendré un vote gauche/droite. C'est le retour aux années passées au cours desquelles les Socialistes pouvaient avoir la meilleure proposition du monde, vu que cela venait de leur côté, la majorité du Conseil votait contre. Elle ne peut que regretter cette situation, car il y a eu des discussions d'un bien meilleur niveau au sein de ce Conseil. Ce réflexe est dommage et le groupe Libéral/Radical devrait être à l'écoute des minorités qui, comme ailleurs dans le Canton, arrivent à soutenir des projets Rose/Vert. C'est dommage qu'il n'ait pas accepté la proposition du jour qui va dans le sens d'éviter dans ce quartier des constructions pour lesquelles on ressentirait de la honte en s'y baladant. Elle ne peut que demander de relire la motion.

M. Karr souhaiterait qu'on revienne à l'ordre du jour, car il précise que la discussion aura lieu sur les aspects qualitatifs, environnementaux, sociaux et économiques du projet. Il aimerait savoir si le Conseil administratif a des éléments nouveaux à apporter ou s'il pense que tout est pour le mieux dans le meilleur des mondes. Il aimerait aussi une prise de position des divers groupes sur chacun de ces aspects. Sont-ils satisfaits des aspects qualitatifs ? Pensent-ils, au niveau environnemental, que le projet Rigaud, tel que présenté dans la demande de renseignements est satisfaisant ? Est-ce qu'ils pensent qu'on se situe dans quelque chose de convenable au niveau social ? Au niveau économique, notamment au niveau du plan financier de la commune, est-ce qu'ils sont satisfaits de la situation présentée ?

Le Président demande si le Conseil administratif souhaite répondre.

M. Biedermann indique que cela fait plus de deux ans que ce projet est en préparation par le bureau d'architectes dont le travail est bien minimisé. M. Rey a une certaine expérience et son bureau a construit dans toute l'Europe. A entendre M. Karr, il ne serait pas compétent. Il déplore également que la commune ait consulté le même architecte. Si on veut obtenir quelque chose de cohérent sur une parcelle liée à une parcelle privée voisine, la logique consiste à recourir au même architecte. M. Rey en est à sa 6<sup>ème</sup> version de projet. Il est chaque fois retourné auprès des commissions, que ce soit la CMNS, la commission d'aménagement ou la commission d'architecture et on lui a chaque fois demandé des modifications. Si M. Rey et le Bureau Acau sont incompetents, il faut le dire, surtout au propriétaire des deux tiers de la parcelle, car, jusqu'à maintenant, c'est lui qui a engagé des frais; c'est lui qui a payé l'architecte. Si M. Karr pense que ce n'est pas souhaitable que la commune discute avec un propriétaire de parcelle afin de permettre de mieux intégrer les

bâtiments projetés dans l'ensemble du périmètre, il faut le dire. De son point de vue, M. Karr n'a pas très bien écouté, puisqu'on reparle de la répartition des futurs logements. M. Rey a bien précisé que le propriétaire prendra sa part de logements sociaux et que Chêne-Bougeries prendra la sienne. Il convient également de rappeler que la séance citée de la commission Urbanisme avait été élargie à l'ensemble du Conseil municipal. Suite à une information commune, elle va se réunir à nouveau pour rediscuter du projet.

Le Président demande si Mme Salerno veut intervenir puisque M. Karr a aussi interpellé le groupe Libéral.

Mme Salerno tient à préciser qu'elle ne pense pas que les membres du Conseil doivent prendre ce soir leurs stylos et leurs plumes pour redessiner ce projet. Ils sont pour l'heure confrontés à devoir préavis, le moment venu, un changement de zone. Ensuite, ils prendront le temps de travailler en séances de commissions, de discuter, de suivre l'avancement du projet. Si l'on souhaite ouvrir la discussion au public, elle n'est absolument pas contre, mais préparons-nous d'abord avant de prendre l'ultime décision. Convoquons éventuellement à nouveau une séance extraordinaire de Conseil municipal pour faire part au public de ce qui est souhaité. A ce stade, une séance de Conseil municipal extraordinaire était prématurée.

Le Président demande au groupe Radical de répondre également à la demande de M. Karr.

Mme Garcia estime aussi qu'il aurait fallu maintenir une séance de la commission Urbanisme au lieu de précipiter les choses et de convoquer en urgence un Conseil municipal extraordinaire. En plus, M. Karr émet le reproche qu'il aurait fallu tenir une séance extraordinaire du Conseil municipal mais celle-ci serait alors tombée pendant les vacances de Noël, ce qui n'est pas possible. Par ailleurs, elle déplore ses réactions. Si ce projet nous convient, elle ne voit pas pourquoi on ne pourrait pas le suivre; elle ne voit pas pourquoi M. Karr aurait raison et le groupe Radical tort. Chacun défend ses points de vues qui ne sont visiblement pas les mêmes.

Mme Sobanek souhaiterait savoir pourquoi, dans ce cas, la commission Urbanisme a été annulée. Elle a d'ailleurs demandé par courriel interposé que cette séance ait lieu.

M. Locher souligne, en tant que Président de la commission Urbanisme, qu'il lutte contre l'absentéisme au Conseil municipal. Il pense que rajouter des séances de commissions est contre-productif. Il est donc très content de voir que le Conseil est quasiment au complet ce soir. Prévoir une commission sur le même sujet, à deux jours d'intervalle, était impossible.

M. Karr tient à dire, concernant l'argument selon lequel il était prématuré de se réunir ce soir, qu'à la lumière de quinze ans d'expérience en matière d'aménagement du territoire dans le canton, c'est toujours trop tôt ou trop tard, quel que soit le stade d'une procédure. Quand on fait une demande de renseignements, on va prétendre qu'il existe d'autres projets. Lorsque la demande est publiée, on explique qu'il y aura encore d'autres occasions de s'exprimer. Dans le cas de figure, on se situe juste avant le PLQ, soit à une séquence importante où on peut encore influencer sur le cours des choses, où on peut donner la parole

par voie participative, d'une part, au promoteur, d'autre part, aux riverains ainsi qu'aux autres habitants de la commune et aux futurs habitants de cet ensemble. Tout cela est encore possible, mais ce n'est pas possible indéfiniment. C'est dire que se réunir ce soir n'était pas un luxe, mais une nécessité. Il regrette que les groupes Libéral/Radical n'aient pas saisi la moindre perche pour essayer d'aller de l'avant en vue d'une amélioration qualitative de ce projet. Personnellement, il n'est pas enchanté du déclassement de ce terrain en zone 4A mais il n'entendait pas, à ce stade, le remettre en cause. Il tient cependant à rappeler que pendant des années, la commune avait des terrains maraîchers. Ceux-ci sont les derniers de la commune, ce sont les derniers endroits où nos enfants peuvent voir pousser des cardons, des légumes qu'ils vont ensuite manger. Si on sacrifie cette valeur vivrière de proximité, il faut vraiment que cela en vaille la peine; c'est de cela qu'est venue l'idée de créer un quartier modèle. Ce n'est pas une lubie, c'est que le Conseil a quelque chose à dire en tant que propriétaire solidaire d'un plan localisé de quartier.

M. Karr insiste dès lors que le fait de pouvoir s'exprimer ensemble, propriétaire privé et commune, au niveau qualitatif pour améliorer autant que faire se peut le périmètre et créer de l'exemplaire et du concret est important. Pourquoi cette discussion butte-t-elle de façon si systématique ? Il y a une proposition faite par les Socialistes; elle n'a pas été retenue. Les Verts avaient une proposition qui consistait à tout remettre à plat; elle n'a pas été formulée parce qu'elle n'avait pas de grandes chances au vote. Quelles sont alors les propositions du groupe Libéral/Radical, si ce n'est de dire que tout va bien, qu'on va travailler en commission à l'abri des regards indiscrets; on va être tranquille, on va suivre le processus, et un jour l'Etat invoquera les décisions de la commission cantonale d'urbanisme, laquelle est peuplée de gens qui ne transmettent même pas leurs procès-verbaux. On entend simplement que ladite commission a dit ceci ou cela et on va voter un préavis la tête dans le sac. Il ne peut plus travailler comme cela. Mme Tiercy a raison, on ne devrait probablement plus assister à de telles séances et faire autre chose de son temps, si cela continue ainsi. Cela va peut-être enchanter le groupe Libéral/Radical. Il ne peut pour sa part se résigner au pire.

La parole n'étant plus demandée, le Président clôt la séance à 21h.00.

Le Secrétaire  
du Conseil municipal  
J.-M. KARR

Le Président  
du Conseil municipal  
J. LOCHER