

Date de dépôt : 24 avril 2008

Rapport du Conseil d'Etat

au Grand Conseil sur la motion de M^{mes} et M. Michèle Künzler, Anne Mahrer et Christophe Aumeunier pour une densification de la couronne urbaine : plus de logements à Challendin !

Mesdames et
Messieurs les députés,

En date du 13 décembre 2007, le Grand Conseil a renvoyé au Conseil d'Etat une motion qui a la teneur suivante :

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève considérant :

- la loi fédérale sur l'aménagement du territoire qui préconise un usage mesuré du sol;*
- la grave pénurie de logements qui sévit à Genève;*
- le respect du plan directeur qui demande la densification de la couronne urbaine;*
- la proposition dans le plan directeur 2001 de fixer un indice usuel d'utilisation du sol de 1,2 aux zones de développement 3;*
- la limitation des gabarits à 13 mètres 50 fixée dans le projet de loi 10127,*

invite le Conseil d'Etat

- à fixer un indice d'utilisation du sol, de 1,2 au minimum, sur le périmètre proposé au déclassement par le projet de loi 10127;*
- à fixer le nombre de logements à un nombre supérieur à 150.*

RÉPONSE DU CONSEIL D'ETAT

Le Conseil d'Etat rappelle que, suite au refus conservatoire prononcé à l'encontre d'un projet de villas au chemin de Challendin, le département alors en charge de l'aménagement a confié un mandat à un bureau d'architecture et d'urbanisme pour examiner la possibilité de densifier l'ancienne campagne Debonneville. L'étude a permis de constater l'existence d'un potentiel de développement de ce secteur tout en soulignant l'intérêt patrimonial de certains éléments bâtis et végétaux; elle préconisait de limiter les gabarits des futures constructions à 15 mètres pour garantir une meilleure intégration des bâtiments, dans ce site sensible.

Un premier projet de déclassement a ainsi été mis à l'enquête publique à fin 2005. Lors de son examen en mars 2006 par le Conseil municipal de Chêne-Bougeries, il a suscité un préavis défavorable de la part de celui-ci.

Conformément à la procédure prévue par la loi, une délégation du Conseil d'Etat a reçu les autorités communales qui ont présenté les raisons de ce refus, basées essentiellement sur la question du gabarit, jugé excessif par le conseil municipal.

Avant d'entrer en matière sur la demande de réduction du gabarit à 13,5 mètres, le Conseil d'Etat a fait vérifier que la diminution de gabarit demandée par la commune n'aura pas une incidence significative sur le nombre de logements. Les vérifications, effectuées par un bureau d'architecture, concluaient à l'impact limité de cette diminution. Le Conseil d'Etat a dès lors suivi la position de la commune et c'est ainsi qu'un nouveau projet de déclassement a été élaboré. Celui-ci, avant d'être soumis au Grand Conseil sous la forme du projet de loi 10127, a obtenu un préavis favorable du conseil municipal de Chêne-Bougeries en date du 29 juin 2007.

S'agissant des invites concernant la densité et le nombre de logements, notre Conseil peut confirmer les propos tenus durant la séance de la commission d'aménagement du canton du 12 décembre 2007 lors de laquelle le promettant acquéreur s'est engagé à déposer une demande de renseignements avec une densité d'au moins 1. Ces plans, actuellement en cours de discussion avec les différents propriétaires concernés ont récemment été soumis à la direction de l'aménagement du territoire et la densité générale a été augmentée à 1,15, ce qui devient très proche de la densité souhaitée par les motionnaires. Ils seront déposés au mois d'avril en vue de l'élaboration d'un plan localisé de quartier.

Compte tenu de la densité générale ainsi négociée, le projet de plan localisé de quartier comprendra plus de logements que ce qui avait été

indiqué dans l'exposé des motifs. Lors de l'instruction des requêtes qui seront déposées ultérieurement, la direction du logement du département des constructions et des technologies de l'information sera attentive à ce que la taille des pièces soit conforme aux dispositions légales et réglementaires. Ceci modifiera très certainement leur nombre et, consécutivement, augmentera le nombre total d'appartements vu que les documents d'avant-projet indiquent des surfaces de pièces très généreuses.

En conclusion, le Conseil d'Etat a accordé, dans ce dossier, sa préférence à une solution consensuelle, partant du principe que l'accord de l'ensemble des partenaires à son endroit était de nature à favoriser la rapide mise sur le marché de plus d'une centaine de logements.

Le Conseil d'Etat souligne toutefois que les principes défendus par cette motion permettent de recentrer le débat sur le fondement même de l'aménagement du territoire qui est la nécessité d'utiliser le sol de manière rationnelle et parcimonieuse, a fortiori dans un canton urbain tel que le nôtre. La volonté exprimée par le Grand Conseil de réaffirmer ces principes est, bien évidemment, pleinement partagée par le Conseil d'Etat qui entend l'appliquer avec vigueur dans l'ensemble des projets qu'il est appelé à promouvoir.

Au bénéfice de ces explications, le Conseil d'Etat vous invite, Mesdames et Messieurs les députés, à prendre acte du présent rapport.

AU NOM DU CONSEIL D'ETAT

Le chancelier :
Robert Hensler

Le président :
Laurent Moutinot