

*Date de dépôt : 21 mai 2019*

## **Rapport**

**de la commission des pétitions chargée d'étudier la pétition : Le domaine de la Chevillarde ne doit pas disparaître !**

*Rapport de majorité de M<sup>me</sup> Marion Sobanek (page 1)*

*Rapport de minorité de M. Stéphane Florey (page 30)*

### **RAPPORT DE LA MAJORITÉ**

#### **Rapport de M<sup>me</sup> Marion Sobanek**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

Sous la présidence de M. Jean-Marie Voumard, la commission des pétitions a examiné cette pétition lors de quatre séances le 4 février, le 11 et le 18 mars ainsi que le 1<sup>er</sup> avril 2019. Les procès-verbaux ont été tenus avec une grande précision par M. Christophe Vuilleumier. Les commissaires ont pu profiter de l'assistance compétente de la secrétaire scientifique M<sup>me</sup> Nadia Salama. Que toutes ces personnes soient remerciées ici chaleureusement pour leur travail.

#### **Petit résumé pour une lecture rapide :**

La Commune de Chêne-Bougeries, caractérisée par une forte proportion de zones villa avec un bon nombre de domaines patrimoniaux, a longtemps été épargnée par des constructions importantes. Elle voit maintenant dans sa zone villa, devenue en partie zone de développement, émerger des projets de construction de logements qui suscitent des oppositions. Celles-ci sont en partie compréhensibles car certains de ces projets, à l'instar de celui visé par la pétition que la commission a étudiée, touchent à des villas patrimoniales

ou des terrains à la valeur arboricole ou paysagère certaine. En l'espèce, le projet immobilier contesté, qui a été planifié depuis plus de dix ans, implique la destruction de la Villa de la Chevillarde. La valeur patrimoniale de cette villa n'a en effet été reconnue qu'après l'acceptation du PLQ par le Conseil d'Etat et n'a ainsi pas été prise en considération au moment de l'élaboration de celui-ci – contrairement à d'autres villas du quartier qui ont été, elles, placées sur la liste des bâtiments à préserver, de sorte qu'elles ne seront pas ou peu impactées par les constructions à venir. Du reste, le Conseil municipal s'était opposé en 2017 à ce PLQ, par crainte de référendum et pour sauvegarder l'arborisation. La pétition reprend à son compte les arguments développés par les opposants à la densification et met en avant la valeur patrimoniale de la Villa.

La majorité de la commission est d'avis qu'il est en effet dommageable que cette valeur n'ait pas été prise en considération plus tôt, soit avant l'élaboration du PLQ. De manière plus générale, il apparaît important d'accorder une attention particulière au patrimoine lors de projets de constructions d'envergure et le service des monuments et sites doit avoir les moyens de procéder aux expertises utiles en amont. Toutefois, le projet immobilier contesté doit permettre la création de centaines de logements, répondant ainsi aux intérêts prépondérants de la population genevoise qui peine tant à se loger dans un canton frappé par la pénurie. Il est également à relever qu'il a quand même été obtenu que les éléments historiquement importants de la Villa soient préservés et regroupés dans un pavillon qui sera mis à disposition des locataires.

La majorité de la commission demande donc de déposer cette pétition pour information sur le bureau du Grand Conseil, tout en invitant le Conseil d'Etat à bien veiller à l'avenir à n'accepter de PLQ que ceux approuvés par la commission des monuments, et après une véritable démarche d'information et de concertation avec les habitants du quartier. Seule une information limpide et une consultation démocratique peuvent amener les habitants à accepter des changements importants dans leur voisinage. La majorité de la commission n'est pas du tout insensible à la valeur patrimoniale de la Villa que les pétitionnaires défendent, mais estime que cette demande de préservation intervient trop tardivement compte tenu de l'avancement du projet immobilier.

Voici le détail des auditions et discussions en commission :

**Le 4 février 2019, la commission a auditionné M. Björn Arvidsson, pétitionnaire, accompagné de M<sup>mes</sup> Suzanne Kathari, historienne et Sylvia Allisson, historienne.**

M<sup>me</sup> Kathari représente avec ses collègues l'association « Contre l'enlaidissement de Genève » qui lutte pour le patrimoine existant. Elle explique ensuite que le domaine de la Chevillarde se trouve sur la commune de Chêne-Bougeries, au chemin de la Chevillarde, sur une parcelle de plus de 15 000 m<sup>2</sup>. Elle ajoute qu'il est question d'une maison de maître et d'un PLQ qui est maintenant entré en force. Elle indique que ce dernier prévoit la destruction de cette maison pour laquelle une valeur patrimoniale a pourtant été attribuée en couleur orange en 1992. Elle observe que cette valeur patrimoniale a également été attribuée aux dépendances de cette demeure. Elle précise que cette estimation a été confirmée en 1994 par une nouvelle expertise qui a encore accentué l'importance patrimoniale de cet objet. Elle signale qu'une publication a par ailleurs été éditée en 2013 à propos de cette maison.

Elle mentionne alors que ce bâtiment est d'origine, à quelques détails près, et dans un état de conservation remarquable. Elle signale que lorsque M. Boissonnas, son propriétaire, est mort, la maison a été rachetée en 1952 par M. Merck. Elle remarque alors que l'étude de 2013 confirme les valeurs attribuées en 1992 et 1994, et elle répète qu'il s'agit de valeurs entraînant une mise à l'inventaire. Elle précise que la CMNS a encore répertorié la maison de maître en 2014 comme étant un bâtiment exceptionnel.

Elle mentionne toutefois qu'un mois après la prise de position de la CMNS, le service des monuments et des sites préavisait favorablement la demande de PLQ. Elle observe également que René Merck a créé une fondation et a eu l'idée de vendre cette maison à un promoteur nommé Keat SA.

Elle indique ensuite que l'office du logement a estimé la parcelle à hauteur de 19 333 000.- plus 8,5 millions pour la fondation. Elle mentionne également que la commune de Chêne-Bougeries a préempté cette parcelle afin d'en faire un poumon de verdure en densifiant moins brutalement ce périmètre que ne le prévoyait le canton. Mais elle remarque que cette démarche a été stoppée par le canton qui estimait que la densification envisagée par la commune n'était pas suffisante, et elle mentionne que celle-ci s'est donc adressée au Tribunal fédéral qui l'a, *in fine*, déboutée. Elle ajoute que Patrimoine Suisse, section Genève a demandé une mise à l'inventaire en 2014, mais elle remarque que l'association a également été déboutée. Elle mentionne qu'Action Patrimoine Vivant a fait de même en pure perte.

M. Arvidsson mentionne que cette maison de maître est emblématique de son époque et en très bon état, ce qui est rare. Les pétitionnaires comprennent bien qu'il n'est pas possible de conserver l'intégralité de l'espace de verdure mais il faudrait sans doute réduire le PLQ. Il observe que les gabarits des bâtiments envisagés sont de 23 mètres. Il pense en outre qu'il serait judicieux de développer ce périmètre en adéquation à l'identité et à l'histoire de Chêne-Bougeries. M<sup>me</sup> Allisson déclare ne pas comprendre pourquoi aucune réflexion n'a été envisagée à propos d'une réhabilitation de cette maison. Elle ajoute qu'il est nécessaire de laisser du patrimoine pour les générations futures et elle pense qu'il faut reformuler le débat. Elle remarque que les réhabilitations existent.

M. Arvidsson ajoute que cette problématique laisse entrevoir les forces qui veulent raser le bâti ancien pour développer des PLQ, avec un hermétisme intellectuel qui va à l'encontre des règles de l'art. Il remarque qu'il est bon de maintenir ce type de bâtiments tant pour la créativité, la beauté que pour de nombreuses professions de la construction.

Une commissaire S explique que le Conseil administratif a en l'occurrence refusé de faire valoir son droit de préemption après que le canton ait fait de même. Elle se demande dès lors si les pétitionnaires ont approché la commune. M<sup>me</sup> Kathari remarque que la commune a, à sa connaissance, exercé son droit de préemption. Elle ajoute avoir parlé avec M. Jean-Michel Karr à ce propos.

Une commissaire S acquiesce en mentionnant que le Conseil municipal a effectivement voté afin que le droit de préemption soit appliqué. M<sup>me</sup> Kathari remarque ne pas avoir eu ces informations, mais elle mentionne être étonnée puisque le voisin de la parcelle en question a fait recours contre le PLQ en déposant un dossier très détaillé auquel elle a pu avoir accès. Elle pense que le mieux serait que la commission auditionne M. Jean-Michel Karr, conseiller administratif.

Une commissaire PLR constate que les pétitionnaires n'excluent pas la construction de bâtiments sur ce terrain, tant celui-ci est important.

Une commissaire MCG déclare avoir visité la première parcelle du chemin de la Chevillarde et remarqué que la maison de maître qui s'y trouve a été conservée. Elle se demande pourquoi cette maison a été sauvée et non celle dont il est question.

M. Arvidsson l'ignore. Mais il remarque que la maison qui a été conservée est entourée de bâtiments qui ont défigurés l'ensemble.

Une commissaire Ve demande si les pétitionnaires ont des idées à l'égard de l'affectation que pourrait avoir cette maison si elle devait être sauvegardée.

M<sup>me</sup> Kathari ajoute que les idées ne manquent pas avec les associations ou une maison de quartier.

M<sup>me</sup> Kathari mentionne qu'un parking souterrain de 130 places doit être construit et qu'il sera difficile de maintenir des arbres sur cette parcelle. Elle ajoute que la végétation et la biodiversité de cette parcelle seront simplement détruites.

Un commissaire S remarque qu'il y a une pesée d'intérêt entre le besoin en logements et le maintien de cette maison et il demande ce qu'il faut en penser.

M<sup>me</sup> Kathari répond qu'il y a une différence d'une centaine de logements entre ce PLQ et le plan que la commune prévoyait. Elle rappelle alors que le plan directeur cantonal prévoit la construction de 50 000 logements d'ici 2030, soit une augmentation représentant la moitié de la ville. Elle ajoute que toute contestation est balayée par le plan directeur cantonal et elle pense que la balance doit être opérée entre le besoin en logements ou l'intérêt public et le maintien de la qualité de vie.

M. Arvidsson ajoute qu'il est également nécessaire de fixer des priorités. Il rappelle les surfaces commerciales vides qui existent à Genève et qui servent in fine d'outil de défiscalisation. Il pense qu'il serait plus intéressant d'utiliser ces surfaces qui dorment et sauvegarder des joyaux architecturaux qui sont des mines d'informations pour cette génération autant que pour les générations futures et qui représentent une richesse culturelle. Il déclare encore que préserver du patrimoine permet de se poser des questions sur sa propre société.

Un commissaire S demande comment les pétitionnaires évaluent ce qui peut être détruit ou pas.

M. Arvidsson répond qu'il est également question de la qualité des projets qui sont proposés, et de la qualité de vie qui sous-tend à ces projets. Ce même commissaire S déclare que ce n'est donc pas que l'architecture dont il est question.

M. Arvidsson répond par la négative en mentionnant que des opérations architecturales radicales peuvent être des gestes violents dans le paysage.

M<sup>me</sup> Kathari signale qu'il y a encore le Jeu de l'Arc sur la route de Chêne qui est en danger, et elle répète que ce sont des bâtiments pour lesquels des valeurs sont émises par des services, valeurs qui ne sont pas prises en

question. Elle précise qu'il n'y a pas de bâtiments dotés d'une telle valeur patrimoniale dans chaque projet.

M. Arvidsson observe d'ailleurs que « Contre l'enlaidissement de Genève » se concentre sur quatre bâtiments et ne cherche pas à tout sauver.

Une commissaire S demande si les pétitionnaires savent ce qu'il en est des délais à l'égard du domaine de la Chevillarde. M<sup>me</sup> Kathari répond que l'autorisation de démolition n'a pas encore été délivrée. La même commissaire se demande ensuite qui devrait s'occuper de cette maison.

M. Arvidsson répond qu'il faudrait revoir la forme du PLQ pour maintenir la maison. La pétition demande justement que le Conseil d'Etat révisé ce PLQ.

La commissaire S affirme que la commune ne voulait pas acquérir cette maison.

Un commissaire PLR demande si ne pas construire l'un des quatre bâtiments prévus dans le PLQ permettrait de faire survivre correctement cette maison.

M. Arvidsson répond qu'il faut intégrer dans le cahier des charges la préservation de cette maison avec une circulation. Il ajoute que les architectes peuvent faire preuve de génie créatif.

Un commissaire PLR demande quelles seraient les prochaines étapes administratives pour sauver ce bâtiment. M<sup>me</sup> Kathari répond que c'est bien la raison pour laquelle cette pétition a été déposée. Elle pense que la commission peut répondre à cette question bien mieux que les pétitionnaires. M. Arvidsson pense qu'il faut tenir compte des perspectives cantonales d'ici 2030 et repenser les enjeux de développement et de qualité de vie. M<sup>me</sup> Kathari remarque qu'il s'agit peut-être de la pétition de la dernière chance, mais elle observe qu'il serait bon que M. Hodggers se penche sur ce dossier qui suscite la colère et l'incompréhension des habitants de Genève. Elle ajoute qu'il est inquiétant qu'une telle opération puisse se dérouler à Genève.

Une commissaire PDC demande quelle était la raison majeure pour ne pas classer cette maison.

M<sup>me</sup> Kathari répond que les pétitionnaires se posent la même question. Elle répète que le service du patrimoine et des sites a préavisé favorablement le PLQ et elle se demande s'il n'y a pas eu de pressions à ce niveau.

### ***Discussion***

On propose l'audition de M. Jean-Michel Karr, de la CMNS et de M. Hodggers et des propriétaires de la parcelle.

Une commissaire S déclare que M. Karr aimerait garder cette maison, ce qui n'est pas le cas de ses deux autres collègues. Elle ajoute que la commune avait à l'époque une fortune importante et n'aurait pas eu de problème pour acquérir la parcelle de la Chevillarde.

Un commissaire MCG remarque que c'est M. Karr qui s'occupe de l'aménagement dans la commune. Mais il ajoute que c'est le maire qu'il faut entendre puisque c'est le seul à pouvoir donner la position du Conseil administratif.

Les commissaires sont tous en faveur de ces auditions.

### **Le 4 mars, la commission a auditionné M. Benoît Dubesset, président de la Commission des monuments, de la nature et des sites (CMNS) et de M<sup>me</sup> Pauline Nerfin, membre de la CMNS.**

M<sup>me</sup> Nerfin déclare que ce domaine est une maison de maître construite entre 1851 et 1870. Elle précise que le nom de l'architecte n'a pas pu être retrouvé puisqu'avant 1895, aucune autorisation de construire n'était obligatoire. Elle ajoute que cette maison appartient à la typologie des villas cube, dans la ceinture fazyste, destinées à la haute bourgeoisie. Elle observe que cette maison est restée longtemps dans la même famille avant d'être vendue à la famille Boissonas qui l'a modifié tout en respectant sa conception première. Elle observe que les artisans qui ont travaillé sur cette maison ont fait preuve d'un travail magnifique et elle déclare que cette demeure voit des menuiseries et des faïences exceptionnelles, et même des mosaïques anciennes du début de notre ère. Elle ajoute qu'un premier recensement, en 1991, donnait une valeur orange à cette maison, ce qui aurait dû entraîner une mise à l'inventaire de cet objet. Elle ajoute que des études postérieures ont encore démontré la valeur patrimoniale de cette maison.

M. Dubesset rappelle encore que cette maison est sise dans une vaste parcelle dont les plantations sont également remarquables. Il ajoute que peu de maisons présentent cette qualité historique et patrimoniale. Il observe que la CMNS vient ainsi de visiter une maison similaire à la Gradelle qui est de moindre qualité, la Chevillarde étant dans un état exceptionnel. Il déclare qu'il est évident que le Conseil d'Etat a opté dans le sens d'une densification avec 200 logements pouvant être développés sur cette parcelle. Il montre alors un plan précisant les projets de densification qui entourent la parcelle en question, laquelle représente le dernier poumon de verdure du périmètre. Il

indique encore que la commune s'est toujours opposée à ce projet en mettant en avant la possibilité d'un maintien de cette maison, en ne construisant que 120 à 130 logements avec une qualité d'espace. Il rappelle être venu devant la commission pour défendre une villa au Petit-Lancy, laquelle présentait pourtant un intérêt bien moindre que celui du domaine de la Chevillarde. Il pense que la protection de cette maison est en retard.

Il rappelle alors que lorsqu'une demande d'autorisation est déposée devant le canton, le dossier passe dans différents services, chacun ayant 30 jours pour rendre un préavis. Il indique que ces préavis sont toutefois uniquement consultatifs et il remarque que tout bâtiment n'étant pas protégé par un classement, une mise à l'inventaire ou un plan de site, peut être détruit. Et il remarque que normalement, un plan de site aurait dû être entamé dans les années 90, mais il mentionne que cela n'a pas été fait puisque le service des monuments et des sites, dans les années 70, avait pour mission de réaliser l'ensemble des classements d'ici l'an 2000. Or, il observe que la moitié de ce travail n'est même pas réalisé. Il indique ainsi qu'une maison, à Cologny, vieille du XVIII<sup>e</sup> siècle, magnifique et « dans son jus », n'est tout simplement pas encore recensée, faute de temps et de moyens. Il déclare que c'est la raison pour laquelle des situations de ce type peuvent exister.

M<sup>me</sup> Nerfin déclare que la sonnette d'alarme pour cette maison a été tirée depuis 1991, mais elle observe qu'il y a une absence de communication et de coordination au sein du département du territoire avec le service des monuments et des sites. Elle évoque alors la maison du Jeu de l'arc dont la valeur exceptionnelle est connue depuis les années 80 et elle remarque que les promoteurs, conscients de cette valeur, ont développé un projet conservant cette demeure. Et elle rappelle que c'est le département – suite à une erreur d'appréciation commise peut-être par un stagiaire – qui a obligé les promoteurs à revoir le projet en envisageant la destruction de cette maison. Elle déclare demeurer abasourdie par cette situation qui n'est pas la seule.

Un commissaire S demande si la CMNS défendrait ce site si cette maison n'avait pas ce caractère exceptionnel.

M<sup>me</sup> Nerfin répond que les spécialistes ont relevé la qualité exceptionnelle des plantations qui présentent des cheminements romantiques et des éléments comme un bassin ou un chalet. Elle ajoute que si rien n'était construit, ce site mériterait tout de même d'être conservé puisqu'il représente un poumon de verdure dans un environnement de plus en plus dense. Elle ajoute que ce site appartenait à la ceinture verte qui entourait la ville dans la seconde partie du XIX<sup>e</sup> siècle.

Un commissaire S demande qui a débouté Patrimoine suisse. M<sup>me</sup> Nerfin pense que c'est le tribunal.

Un commissaire S demande ce qui peut être envisageable si la justice désavoue une mise à l'inventaire. M<sup>me</sup> Nerfin répond qu'il est possible de recourir en deuxième instance, mais elle rappelle qu'une telle procédure implique des frais parfois trop importants pour des associations.

M. Dubesset évoque un courrier d'Action Patrimoine Vivant, adressé au Conseil d'Etat, et il remarque qu'il est vrai qu'il est compliqué de demander au Conseil d'Etat de revenir sur les conclusions de ses services. Mais il mentionne que le cas est tout de même exceptionnel. Il rappelle que dans toutes les communes genevoises, un bâtiment historique affecté à un usage public est conservé. M<sup>me</sup> Nerfin remarque que la pesée des intérêts entérine toujours la perte du patrimoine, Genève ayant besoin de logements. Elle ajoute que le patrimoine ne peut pas gagner, jamais, si aucune exception n'est faite. Et elle rappelle que la loi donne autant de droits au patrimoine qu'au logement. Elle ajoute qu'une densification raisonnée serait en l'occurrence pertinente dans le cas de la Chevillarde. Elle rappelle par ailleurs que les habitants qui viennent habiter dans des quartiers qui ne présentent aucun bâtiment ancien perdent tout lien mémoriel.

Un commissaire S demande si des éléments de cette maison pourraient être conservés dans un musée.

M. Dubesset répond que le Service des monuments et des sites aura simplement le temps de photographier la maison. Il pense également que le service d'archéologie viendra certainement récupérer les mosaïques anciennes, mais il déclare que le reste disparaîtra. Il ajoute que les menuiseries, les ferronneries et l'agencement de l'ensemble présentent une valeur d'autant plus exceptionnelle que la demeure est en place et dans un état de conservation remarquable.

M<sup>me</sup> Nerfin déclare qu'il est déjà arrivé par le passé qu'un Conseiller d'Etat revienne sur une décision de démolition. Elle mentionne que de nombreuses personnes sont inquiètes de la destruction rapide de ce patrimoine. Elle rappelle que les rues basses ont été rasées au cours des années 70. Elle rappelle également que 1975 avait été l'année européenne du patrimoine et que cela avait permis de sensibiliser les consciences. Elle remarque que la reprise de l'activité économique, depuis lors, a entraîné de nouvelles destructions.

Un commissaire PLR demande pourquoi le site n'a pas été protégé alors qu'il est apparu plusieurs fois comme étant digne d'intérêt. M<sup>me</sup> Nerfin répond que c'est le manque de moyens du service qui n'a pas permis de

traiter ce dossier. De plus, elle mentionne que la simple valeur orange dissuadait tout le monde durant des années, ce qui n'est plus le cas à présent. M. Dubesset évoque le secteur de Lancy, et il explique que le recensement qui a été opéré dans ce périmètre portait sur trois villas. Il explique toutefois que les PLQ se sont développés en oubliant la notion patrimoniale, laquelle est ressortie lors des demandes d'autorisation de construire. Il signale alors que M. Hodgers a donné pour objectif à la CMNS d'améliorer ces incohérences. Il précise que le SITG permet d'accéder maintenant à toutes les couches et il remarque que les urbanistes ne peuvent plus oublier la dimension patrimoniale.

Un commissaire PLR remarque que la commune a un certain poids dans le PLQ et il se demande si des discussions se sont déroulées avec cette dernière. M. Dubesset répond que la commune n'était pas favorable à une telle densification, mais il mentionne que le projet a été mené de manière efficace par le promoteur qui a engagé un architecte connu. Il ajoute que la commune a peu de poids, à moins d'acheter la parcelle, ce qui semblait financièrement difficile. Il observe qu'une commune ne gagne jamais contre la CMNS, ce qui démontre bien la portée des communes.

Un commissaire PLR demande quelles pourraient être les pistes pour trouver une solution. M. Dubesset répond que la CMNS soutient cette pétition et il mentionne que la seule option relève du Conseil d'Etat qui devrait revoir le projet. M<sup>me</sup> Nerfin mentionne qu'à première vue, il n'est pas impossible de sauvegarder la maison et ses éléments, et de densifier tout de même la parcelle en revoyant le projet.

Un commissaire PLR demande quelle pourrait être l'affectation de ce bâtiment.

M<sup>me</sup> Nerfin répond qu'une affectation publique comme une crèche est envisageable. M. Dubesset rappelle que l'école Saint-Antoine a pris place dans un ancien hôtel particulier.

Un commissaire PDC remarque qu'il serait utile que la CMNS puisse faire le travail en amont. Il se demande, cela étant, à quel stade en est le processus.

M. Dubesset répond que l'autorisation de construire n'est pas encore en force. M<sup>me</sup> Nerfin ajoute que le Conseil d'Etat pourrait encore intervenir pour sauvegarder cette maison. Elle mentionne ensuite que si les lois étaient appliquées et les règles de protection du patrimoine respectées, Patrimoine suisse n'aurait pas besoin d'exister. Elle ajoute que le patrimoine, en 2019, a besoin d'un message clair en se basant sur une volonté politique.

Une commissaire S observe que le Conseiller d'Etat a mis en place un processus pour améliorer la situation, mais elle se demande ce qui pourrait être fait en plus.

M. Dubesset répond qu'une séance mensuelle entre l'office de l'énergie et la CMNS a été mise en place lors de la dernière législature, ce qui a constitué une nette amélioration. Il ajoute que les contacts avec l'office de l'urbanisme se multiplient. Il évoque à cet égard le projet des « Vitrites de Genève » en observant que plusieurs séances se sont déroulées et il indique qu'il a été possible de trouver des solutions dans ce dossier. Il précise encore que le directeur de l'office de l'urbanisme semble sensible aux questions patrimoniales. Il déclare en outre que des fiches de bonne pratique ont été développées par la CMNS, de manière à donner des lignes directrices aux services de l'Etat mais également aux promoteurs et aux mandataires.

M<sup>me</sup> Nerfin remarque toutefois qu'il semblerait que le budget pour ces fiches soit bientôt supprimé, une décision qui serait regrettable pour les uns et les autres.

Un commissaire PLR se demande quelles sont les attentes du magistrat dans ce dossier. M<sup>me</sup> Nerfin l'ignore. Elle ajoute qu'à Onex, il était intervenu car il y avait eu une erreur au sein des services. M. Dubesset précise que la commune d'Onex était par ailleurs acteur dans ce projet. Il pense en l'occurrence que M. Hodgers n'a pas eu toutes les informations sur le domaine de la Chevillarde.

## **Le 11 mars 2019**

### ***Audition de M<sup>me</sup> Marion Garcia Bedetti, maire de la Commune de Chêne-Bougeries et de M. Jean-Michel Karr, conseiller administratif délégué au territoire de la Commune de Chêne-Bougeries***

M<sup>me</sup> Garcia Bedetti prend la parole et déclare représenter la majorité du Conseil administratif de Chêne-Bougeries, M. Karr ne partageant pas forcément le même avis. Elle mentionne que le Conseil administratif ne comprend pas cette nouvelle péripétie. Elle rappelle qu'il y avait eu une proposition de préemption pour cette parcelle qui avait été refusée, suivi d'un recours, lequel avait été débouté. Elle signale encore que la commune a reçu une lettre anonyme menaçant de mort les autorités et réclamant la préservation de cette maison, et elle mentionne que si cette maison est conservée, il sera nécessaire de construire plus haut. Elle se demande en outre ce qui sera fait de cette maison si elle est conservée et si la garder entre des immeubles fait sens.

M. Karr mentionne ne pas avoir prévu faire de rapport de minorité mais être à disposition pour répondre aux questions.

Un commissaire PLR demande pourquoi le Conseil administratif a décidé initialement de ne pas préempter. M<sup>me</sup> Garcia Bedetti répond qu'il n'y avait pas vraiment de projet.

Un commissaire PLR remarque qu'il y avait un budget pour cette préemption. M<sup>me</sup> Garcia Bedetti répond que ce budget était de 20 millions.

Un commissaire PLR mentionne que cette somme était destinée pour l'ensemble de la parcelle.

M<sup>me</sup> Garcia Bedetti acquiesce.

M. Karr remarque que la commune a créé des esquisses proposant la construction de 130 logements et permettant de préserver cette maison. Et il rappelle que le Conseil municipal a accepté ce projet qui a ensuite été cassé par le Conseil d'Etat. Il précise que ce point de vue n'avait pas été contesté par le Conseil administratif de l'époque.

Un commissaire MCG déclare que les statistiques démontrent que la construction de logements vise maintenant à accueillir de plus en plus de personnes étrangères au canton. Il se demande à qui seront attribués les 230 logements envisagés dans le projet.

M<sup>me</sup> Garcia Bedetti répond ne pas avoir les chiffres du canton. Elle explique toutefois que le commun manque de logements. Elle ajoute que le promoteur a promis de dédier un certain nombre de logements aux habitants de la commune.

M. Karr pense qu'un député MCG connaît la réponse à sa question. Il rappelle que l'augmentation de la population à Chêne-Bougeries se monte à 53% au cours de ces dernières années. Il ne pense pas que ces logements seront destinés aux enfants de Chêne-Bougeries et il remarque que c'est un choix économique qui n'appartient pas à la commune, laquelle assure en fin de compte le service après-vente du canton.

Un commissaire S demande si la commune soutient cette pétition.

M<sup>me</sup> Garcia Bedetti dit que la commune recommande à la commission de ne pas soutenir cette pétition en observant que cette parcelle est fermée. Elle mentionne qu'il est dommage de voir ces nouvelles péripéties après toutes ces années.

Un commissaire S remarque que la majorité du Conseil municipal a rejeté le projet.

M. Karr affirme que le Conseil municipal a refusé le préavis sur le PLQ.

Un commissaire S demande quelle en est la raison.

M<sup>me</sup> Garcia Bedetti dit que la commune voulait éviter le référendum. Elle rappelle que les recours sont très nombreux dans la commune.

Un commissaire S observe que la valeur patrimoniale de cette maison est exceptionnelle et il se demande ce que la commune pourrait faire pour sauver ce qui pourrait l'être, comme l'escalier.

M<sup>me</sup> Garcia Bedetti répond que pour la commune l'affaire est classée.

M. Karr déclare que le caractère exceptionnel de cette maison est évident et il mentionne que la CMNS ne s'est pas trompée. Il se demande si la commune doit pour autant établir une stratégie à cet égard puisqu'elle n'est pas équipée pour la conservation patrimoniale. Il pense, quoi qu'il en soit, que l'on peut comprendre les gens qui s'inquiètent de la perte de substance historique avec la destruction de cette maison.

Une commissaire PDC demande s'il n'aurait pas été possible de créer un partenariat avec la commune pour reprendre la maison et construire la moitié des logements.

M. Karr répond que cette question n'a pas pu se poser puisque les dispositions inhérentes aux donations ne le permettaient pas.

Une commissaire S observe que l'arrêté du Conseil d'Etat de janvier 2017 ne mentionne pas l'opposition de la commune, et elle se demande quelle en est la raison et si le Conseil administratif a bien transmis cette procédure. M<sup>me</sup> Garcia Bedetti l'ignore. M. Karr l'ignore également mais il remarque que cette situation est inédite. Un commissaire PLR rappelle qu'il y a 100 000 travailleurs frontaliers et il remarque que construire des logements a également pour but de réduire ces flux.

### ***Discussion***

Un commissaire S se demande s'il est possible de faire une recommandation au Conseil d'Etat afin d'attirer son attention sur la valeur patrimoniale de cette maison.

Le président répond qu'il faut indiquer les observations dans le rapport.

Un commissaire MCG déclare qu'il faudrait dès lors renvoyer la pétition au Conseil d'Etat pour être sûr que ce dernier lise les remarques de la commission.

**Le 18 mars, la commission a auditionné :**

*M. Antonio Hodgers, conseiller d'Etat (DT)*

*M<sup>me</sup> Sabine Nemeç-Piguet, directrice générale de l'office du patrimoine et des sites (DT)*

*M<sup>me</sup> Alexandra Bregnard-Benoit, juriste (DT)*

M. Hodgers déclare qu'il s'agit d'un dossier assez ancien. Il rappelle que les arbitrages ont été établis à l'époque de M. Longchamp et il remarque que le Conseil d'Etat avait ensuite confirmé les conclusions qui avaient été émises et a adopté le PLQ. Il observe que cette affaire est par la suite partie devant les tribunaux et y est toujours. Il pense qu'il convient donc d'attendre que la justice prenne position dans ce dossier.

La présidente observe que la situation ne peut donc pas être modifiée et que les pétitionnaires ne peuvent pas faire entendre leurs voix.

M. Hodgers répète que les arbitrages ont été faits. Cela étant, il remarque qu'il est clair que la maison existante présente une incontestable valeur patrimoniale. Il mentionne qu'il n'aurait en l'occurrence pas fait les arbitrages dans ce sens-là. Il déclare toutefois qu'il n'est pas très judicieux de remettre en question les dynamiques lancées précédemment.

M<sup>me</sup> Nemeç-Piguet ajoute que la procédure est très claire.

Un commissaire PLR remarque que les pétitionnaires ne rejettent pas le principe de construction de logements. Mais il observe que le Conseiller d'Etat parle d'une incontestable valeur patrimoniale. Et il se demande s'il serait possible d'affirmer une position politique à cet égard, prenant en compte justement cette valeur patrimoniale.

M. Hodgers répond avoir souhaité soutenir le service du patrimoine en expliquant qu'un bien patrimonial est souvent dénigré lorsqu'il ne fait pas le jeu d'un projet. Mais il mentionne que cela ne signifie pas que l'objet en question sera sauvé. Il indique en l'occurrence que cette maison a une valeur rouge et il déclare qu'il ne toucherait personnellement pas à ce type de maison. Cela étant, il rappelle qu'il y a des priorités comme le logement qu'il faut prendre en compte et qu'il est nécessaire de procéder à des arbitrages entre différentes politiques publiques.

Un commissaire PLR rappelle que dans un autre dossier qui entraînait des remous, celui du Plaza, ce dernier ne présentait pas une telle valeur patrimoniale, et il remarque que le Grand Conseil avait entamé un débat à son sujet. Il demande alors très clairement s'il est possible de revenir en arrière dans le projet du domaine de la Chevillarde, ou du moins sur le pan de projet concernant la parcelle occupée par la villa.

M. Hodgers répond que le domaine de la Chevillarde présente le même problème que dans le dossier du Jeu de l'Arc. Il explique alors que redessiner un PLQ pour maintenir un bâtiment ancien entraîne potentiellement un urbanisme de piètre qualité. Et il précise que si ce PLQ était stoppé maintenant, ce seraient dix ans d'études et des sommes importantes qui seraient perdues. Il signale ensuite que le Plaza a une réelle valeur patrimoniale, ce que le Conseil d'Etat a reconnu, mais hélas pas la justice. Il indique en l'occurrence que les juges ont pris en compte également un aspect financier dans le dossier du Plaza puisque son maintien leur a semblé difficilement réaliste sans consentir à des frais particulièrement importants.

Un commissaire PLR déclare que la réponse à sa question est donc non.

M. Hodgers répond qu'il est légalement possible de revenir en arrière et de stopper un PLQ.

Une commissaire S rappelle que lorsque M. Hodgers a repris le département, le dossier était en procédure et elle pense qu'il aurait été possible de faire quelque chose à ce moment, soit en 2013. Elle rappelle alors que la commune avait émis un préavis négatif pour ce projet, lequel n'est pas évoqué dans l'arrêté du PLQ et elle se demande quelle en est la raison. Elle signale ensuite qu'il y a d'autres constructions dans le quartier et elle précise que les problèmes de circulation, lesquels ont été signalés par le passé, seront importants.

M. Hodgers l'ignore. Il précise qu'il pourra éventuellement transmettre une réponse. Il ajoute que le Conseil d'Etat indique simplement avoir vu le préavis sans indiquer si ce dernier est positif ou négatif.

Il signale ensuite qu'il est évident qu'il y aura des problèmes de circulation, mais il rappelle que la zone villas consomme beaucoup de transports individuels. Or, il observe que cette parcelle se trouve dans l'axe du tram. Il ajoute qu'il est donc pertinent de construire dans ce secteur.

Un commissaire S demande à quel moment le logement ne l'emporte pas sur le patrimonial. Il se demande s'il y a des exemples. M. Hodgers répond que le nombre d'objets classés et mis à l'inventaire a largement augmenté lors de la législature.

Un commissaire S acquiesce mais il demande ce qu'il en est lors des arbitrages et s'il est possible d'avoir une liste. M. Hodgers répond que la question est ambiguë en remarquant qu'il faudrait créer une dramaturgie pour mettre en lumière un exemple de ce type. Il ajoute que la logique veut que l'on place le patrimoine en amont avant de faire intervenir les urbanistes, mais il mentionne que le travail n'a jadis pas été bien fait pour la Chevillarde. Il déclare, cela étant, qu'il y a des exemples comme la villa des Ormeaux

dont le PLQ a été stoppé, mais il remarque que ce projet n'était pas aussi avancé que pour la Chevillarde ou le Jeu de l'Arc.

M. Hodgers ajoute que le département a par ailleurs été plus précis à l'égard de l'application de la loi Blondel avec des critères à respecter pour les surélévations. Il déclare qu'il y a donc des dizaines de cas pour lesquels le patrimoine prime sur le logement.

Un commissaire S se déclare surpris que M. Hodgers respecte la continuité des décisions précédentes alors qu'il n'appartient pas au même parti que son prédécesseur. M. Hodgers répond qu'il s'agit en l'occurrence d'une décision du Conseil d'Etat. Il ajoute que construire 200 logements près du CEVA est juste et cohérent. Il remarque qu'il y a une famille pour le moment sur la parcelle en question alors que le projet propose d'établir 200 familles. Il mentionne en outre que son prédécesseur avait également une sensibilité patrimoniale. Il signale, cela étant, qu'il a également revu des décisions prises au préalable comme la carte des surélévations puisqu'auparavant les recours n'étaient pas rares. Il déclare ensuite avoir rencontré *Patrimoine suisse* et *Action patrimoine vivant*, mais pas le groupe *Contre l'enlaidissement de Genève*, et avoir indiqué qu'il ne touchait pas aux objets dotés d'une valeur rouge.

Un commissaire S demande ce que l'Etat fait pour sauver les éléments architecturaux de valeur de cette maison. M<sup>me</sup> Nemeç-Piguet répond que l'Etat n'est pas organisé pour cela.

M. Hodgers mentionne que ce sont d'autres lois qui s'appliquent lorsqu'il est question de valeurs muséales. Cela étant, il rappelle qu'il existe un marché privé pour les éléments d'architecture de ce type.

Un commissaire S demande ce que fera le Conseil d'Etat si la commission lui renvoie cette pétition.

M. Hodgers répond que le Conseil d'Etat devra se prononcer, mais il répète qu'il est question de nombreuses années d'études.

Une commissaire MCG remarque que le magistrat semble ne pas connaître le quartier puisque cette parcelle est à 2 kilomètres de la gare de Chêne-Bourg alors que la gare des Eaux-Vives est bien plus proche. Elle se demande ensuite pourquoi le 53 rue de la Chevillarde est conservé contrairement au dossier dont il est question. Elle se déclare affligée de voir le patrimoine du canton disparaître au profit d'une augmentation démographique pour laquelle la population n'a pas son mot à dire. M. Hodgers répond qu'il n'est pas possible de tout protéger ni de tout détruire, raison d'être des arbitrages.

M<sup>me</sup> Nemeç-Piguet précise que la commissaire MCG parle des Hauts de Malagnou qui ont nécessité des années de négociations et elle explique qu'il a été possible de dégager un consensus dans le cadre de ce dossier.

M. Hodgers mentionne qu'il y a toujours une réflexion d'opportunité pour chaque projet. Il déclare par ailleurs que le Conseil d'Etat n'a pas décidé de l'augmentation démographique du canton et il rappelle qu'il s'agit de dynamiques qu'il faut accompagner.

La présidente précise qu'il y a aussi des logiques économiques qui peuvent expliquer l'augmentation démographique. M. Hodgers acquiesce mais il rappelle qu'il y a de nombreux frontaliers qui viennent travailler à Genève et qu'il est nécessaire de construire des logements à Genève pour diminuer ces flux.

Une commissaire MCG remarque que de nombreuses personnes viennent de l'Europe entière.

M. Hodgers signale qu'il y a de nombreux Suisses qui vivent de l'autre côté de la frontière. Il rappelle que le canton n'a pas construit autant depuis les années 70. Il observe en outre que la population a voté largement la loi sur l'aménagement qui implique une densification de la ville.

### **Le 18 mars, la commission a également auditionné :**

***M. Philippe Prost, administrateur de la société Keat SA***

***M. Thomas Mader, directeur d'Opalys Project SA***

***M. Andréa Bassi, architecte.***

M. Prost prend la parole et déclare que ce PLQ se situe en zone de développement et il remarque que cette parcelle a fait l'objet d'une fiche spécifique avec comme objectif d'offrir un programme mixte et une densité de 1,36. Il rappelle que la densité sur l'ancienne parcelle Artamis est de 2 et il mentionne que la densité prévue à la Chevillarde est raisonnable et a fait l'objet d'une concertation au cours de ces dernières années, notamment avec la commune qui a délégué le bureau Urba Plan pour l'assister dans ce dossier. Il indique qu'il a fallu 4 ans de concertation pour trouver une solution équilibrée entre la préservation du patrimoine arboré et la construction de logements. Il déclare encore que les tensions ont été importantes au sein des partis de la commune et il remarque que les discussions avec le parti Vert ont mené à la conservation de certains arbres. Il ajoute que le nombre de places de stationnement a été par ailleurs largement réduit, mais il remarque que le nombre de places de vélos a été augmenté. Il mentionne ensuite qu'il s'agit pour le moment d'une parcelle privée, clôturée, qui pourra être traversée à

l'avenir par n'importe qui. Il signale ensuite que 90% des logements sont prévus en HM et LOC, et seuls 10% en PPE. Il termine en déclarant que le choix de l'architecte a fait l'objet d'un appel d'offres.

M. Bassi mentionne que ce périmètre est l'un des plus anciens composés de bâtiments du XIX<sup>e</sup> siècle. Il ajoute que le projet conserve la structure végétale d'origine et prévoit des bâtiments entre ces masses végétales tout en les augmentant. Il déclare encore qu'il s'agit d'une parcelle ouverte au public, pour les piétons et les vélos. Il remarque qu'il est par ailleurs question de créer une zone commune, soit un pavillon sur une petite place publique. Quant aux gabarits, il remarque qu'il est question de bâtiments allant d'un R+8 à un R+4 avec des formes et des décrochements différents.

La présidente demande ce qu'est le petit rectangle sur le plan. M. Bassi répond que c'est un pavillon destiné à un usage commun pour les habitants de ces immeubles.

La présidente se demande si la villa n'aurait pas pu être utilisée à cet usage.

M. Bassi répond par la négative en déclarant que cette villa se trouve là où est prévu un immeuble. Il rappelle alors l'historique des démarches patrimoniales concernant cette villa en remarquant que le PLQ a été adopté en 2018 avec un préavis favorable de la CMNS. Il mentionne alors que cette maison date de 1855 et a subi trois transformations, en 1906, 1926 et 1946. Il observe que c'est la ferronnerie qui présente l'aspect patrimonial le plus intéressant et il remarque que celle-ci va être récupérée pour le pavillon. Il précise que le débat avec la CMNS porte justement sur ces questions patrimoniales.

Un commissaire PLR demande pourquoi il n'y a que 10% de PPE. M. Prost répond que c'est l'intention du promoteur.

Un commissaire PLR demande qui est l'initiateur de ce projet. M. Prost répond que c'est la société Keat.

M. Bassi précise que l'un des bâtiments prévoit des appartements de trois pièces pour des jeunes. M. Prost ajoute que la majorité des appartements seront des 4 pièces.

Un commissaire S déclare qu'il se posait la question de la conservation des éléments patrimoniaux de valeur et il demande comment arbitrer ce qui doit être conservé. M. Bassi répond qu'il est question de la ferronnerie et de deux fontaines. Il ajoute que l'escalier est plus tardif et a été rapporté. Il indique encore qu'une historienne a été mandatée pour évaluer ces éléments.

Un commissaire S demande s'il est possible d'obtenir le rapport historique. M. Bassi acquiesce.

Un commissaire S remarque que tous les locataires auront accès à cet espace communautaire et il demande qui s'occupera de l'entretien. M. Prost répond qu'il y a deux espaces communautaires, soit le pavillon et un espace dans l'un des bâtiments. Il ajoute que l'entretien sera l'affaire des habitants et du gérant, peut-être sous la forme d'une association. Il précise qu'il sera encore nécessaire de trouver les personnes voulant bien animer ces espaces. Le commissaire S remarque qu'il y a un décalage entre ces explications et la pétition et il demande ce qu'il faut en penser. M. Prost pense que la pétition est récente et que ses auteurs ne connaissent pas l'historique de ce projet. M. Mader ajoute que le processus de concertation a eu lieu de manière incessante depuis 2012 et il remarque qu'aucune association ne s'est manifestée jusqu'alors. M. Bassi déclare que les historiens ont des postulats idéologiques forts et agissent à différents niveaux.

M. Mader observe encore qu'en 2014, une association de portée nationale a demandé la mise à l'inventaire de ce bâtiment et il remarque qu'une procédure complète a été menée qui a abouti à une décision du Conseil d'Etat, laquelle n'a pas fait l'objet d'un recours de la part de cette association.

Un commissaire PLR demande si le bâtiment en PPE est indépendant pour sa gestion. M. Prost répond qu'il y aura une clé de répartition, mais il mentionne que les propriétaires seront plutôt minoritaires.

Un commissaire PLR demande s'ils savent quand ils auront un accord définitif. M. Prost répond que c'est une question de semaines.

Une commissaire Ve demande si un dialogue architectural aurait fonctionné avec le maintien de cette villa. M. Bassi répond avoir essayé de maintenir cette maison. M. Mader ajoute que le R+4 fait face à une autre PPE et il mentionne qu'il a été nécessaire de déplacer le bâtiment le plus haut pour éviter les oppositions, ce qui a bien évidemment entraîné des contraintes. Il rappelle que lors de l'enquête publique, 80 observations ont été émises pour lesquelles il a été possible d'apporter des réponses. M. Prost ajoute que la solution proposée par la commissaire Ve a été débattue lors d'une séance d'information publique et que c'est le scénario retenu qui s'est dégagé.

Une commissaire S demande ce qu'il en sera des loyers envisagés. M. Prost répond que pour le HM, il est question, avec un taux d'intérêt de 4%, d'un loyer de 1400.- pour un 4 pièces avant subvention, et de 1700.- pour un 5 pièces, soit une cible jugée cohérente.

La même commissaire S demande si le prix de la PPE sera autour de 9 000.- le m<sup>2</sup>, M. Prost acquiesce.

Une commissaire S mentionne qu'il y a encore un recours devant le tribunal. M. Mader répond qu'il a été retiré le 12 mars dernier, ce qui permet au département de délivrer l'autorisation de construire.

Une commissaire S pense qu'une part des oppositions ont été émises en raison de la manière dont la parcelle a été achetée, mais elle remarque que ce projet immobilier semble répondre aux attentes de la population.

La présidente remarque que la biodiversité existante sera préservée. M. Prost répond que le bureau Oxalys intervient, en plus d'un bureau environnemental, et il remarque que ces aspects ont été pris en compte autant que possible. Il ajoute que la limite est finalement fixée par le service des eaux puisqu'il ne faut pas que des eaux de ruissèlement sortent de la parcelle. Il signale encore que les toitures seront végétalisées et qu'il est prévu d'installer des ruches sur les toits. Il précise encore que des panneaux solaires sont évidemment prévus sur les bâtiments, lesquels pourront être raccordés à l'avenir sur un réseau de distribution de chaleur.

Une commissaire PDC demande pourquoi ne pas avoir fait un projet qui maintienne cette villa. M. Prost répond que c'est une question de conflit de politique publique. Il ajoute qu'il a été possible de prévoir des loyers modérés grâce à la densité du projet. Il rappelle en outre qu'il est nécessaire d'avoir une utilisation modérée du sol. Il explique que l'idée était de mener un projet faisant sens sur cette parcelle et il pense que ces appartements face à des séquoias de 35 mètres présenteront une qualité incroyable. Il ajoute que la commune ne veut surtout pas de cette villa car elle ne sait pas comment l'utiliser.

Une commissaire S demande si les 10 millions donnés à la fondation n'ont pas eu un impact prépondérant pour la densité de la parcelle. M. Prost répond par la négative en mentionnant que la répercussion est au niveau de la PPE qui est assez élevée.

### ***Discussion***

La présidente demande si les commissaires souhaitent de nouvelles auditions. Les commissaires répondent par la négative. Un commissaire MCG remarque que la commission attend encore des documents et il propose de reporter le débat à la prochaine séance.

## Le 1<sup>er</sup> avril 2019

Le président évoque les auditions que la commission a réalisées. Il ouvre alors les discussions.

Un commissaire MCG déclare que son groupe soutiendra cette pétition, compte tenu des propos des pétitionnaires. Il pense qu'il est nécessaire de se pencher sur la valeur patrimoniale de ces bâtiments, ce d'autant plus que le Grand Conseil déclassé de nombreux terrains et préside à la destruction de nombreuses maisons anciennes pour laisser la place à des immeubles laids et inutiles. Il demande donc le renvoi de cette pétition au Conseil d'Etat.

Une commissaire S déclare que son groupe est partagé sur la question du maintien de la maison, même si celle-ci a une valeur patrimoniale et que des problèmes se sont déroulés par le passé dans ce dossier. Elle pense qu'il est nécessaire de construire des logements pour limiter le trafic pendulaire et elle remarque que les promoteurs ont précisé que les logements locatifs ne seraient pas onéreux. Elle rappelle par ailleurs que Chêne-Bougeries se trouve dans une situation particulière puisque de nombreux domaines anciens existaient sur son territoire et qu'il reste encore des villas patrimoniales. Elle ajoute qu'une partie de son groupe propose le dépôt de cette pétition sur le bureau du Grand Conseil, l'autre propose, quant à elle, son renvoi au Conseil d'Etat.

Une commissaire Ve déclare que le projet proposé est cohérent et met en valeur des éléments de la maison ancienne. Elle ajoute que son groupe salue également la préservation du patrimoine végétal et la réflexion sur l'insertion paysagère de ce projet. Cela étant, elle déclare que son groupe s'abstiendra puisque la pétition soulève la problématique de l'opposition entre patrimoine et logements, son groupe estimant qu'il y a encore des efforts à mener en termes patrimoniaux.

Un commissaire PLR déclare que son groupe ne soutiendra pas le renvoi de cette pétition. Il ajoute que les deux dernières auditions ont permis de prendre connaissance des détails du projet, lequel a paru cohérent.

Un commissaire PDC déclare être plutôt favorable au renvoi de cette pétition au Conseil d'Etat. Il observe que les efforts des promoteurs ont été importants pour la préservation du patrimoine végétal, mais il pense qu'il aurait été possible de préserver également cette maison.

Le président passe au vote du renvoi pour examen de la P 2057 au Conseil d'Etat :

Oui : 4 (1 S, 2 PDC, 1 UDC)

Non : 7 (1 EAG, 2 S, 4 PLR)

Abstention : 4 (2 Ve, 2 MCG)

*Le renvoi au Conseil d'Etat est refusé.*

Le président passe au vote du dépôt pour information sur le bureau de la P 2057 :

Oui : 7 (1 EAG, 2 S, 4 PLR)

Non : 1 (1 UDC)

Abstention : 7 (2 Ve, 1 S, 2 PDC, 2 MCG)

**Le dépôt pour information sur le bureau de la P 2057 est accepté.**

La majorité de la commission vous demande de suivre son avis et de déposer la pétition sur le bureau du Grand Conseil.

## Pétition (2057-A)

### Le domaine de la Chevillarde ne doit pas disparaître !

Mesdames et  
Messieurs les députés,

Edifiée vers 1860 et agrandie en 1917 par William Bettinger pour l'ingénieur Auguste Boissonnas, la demeure sise au n° 11, chemin de la Chevillarde, sur un domaine de 1,5 hectare, est un témoin majeur de l'art de bâtir à Genève. Dans sa sobriété classique, ses proportions mesurées, ses riches matériaux, son architecture, elle illustre le savoir-faire de métiers aujourd'hui disparus. Une remarquable véranda ouvragée augmentée d'un jardin d'hiver prolonge les salons du rez-de-chaussée et s'ouvre sur le parc alentour. Un jeu d'escaliers sophistiqués conçus en chêne dessert avec maestria les trois niveaux de la maison, tandis que les pièces de réception s'ornent de parquets, lambris et cheminées à chambranle de marbre.

Jugée de valeur exceptionnelle par le recensement architectural du canton et digne de maintien par la CMNS, cette maison de maître a néanmoins été condamnée à disparaître au terme d'une longue procédure et d'une « pesée d'intérêt » privilégiant une concentration de logements de la part des autorités. Une demande de mise à l'inventaire par Patrimoine Suisse Genève a été déboutée, de même que le droit de préemption exercé par la commune de Chêne-Bougeries. *Contre l'enlaidissement de Genève* vous demande de signer la présente pétition pour revoir le projet de densification à la baisse afin de sauver la maison de maître et une partie du réservoir de biodiversité que constitue son parc.

*N.B. 456 signatures*  
Contre l'enlaidissement de Genève  
p.a. M. Björn Arvidsson  
6, rue des Sources  
1205 Genève

781-2018

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

## ARRÊTÉ

approuvant le projet de plan localisé de quartier  
n° 29978-511, situé entre le chemin de la Chevillarde  
et le chemin Jules-Cougnard, sur le territoire de la  
commune de Chêne-Bougeries

**28 février 2018**

## LE CONSEIL D'ÉTAT

Vu le projet de plan localisé de quartier n° 29978-511, établi par le département chargé de l'aménagement du territoire le 8 octobre 2014 et modifié les 17 septembre et 18 novembre 2015, 22 janvier, 3 mars et 31 mai 2016, 31 mars, 30 mai et 30 novembre 2017 ;

vu le préavis de la commission d'urbanisme du 7 mai 2015 ;

vu le schéma directeur d'évacuation des eaux, du 5 janvier 2016 ;

vu le cahier des charges des espaces extérieurs, du 11 janvier 2016 ;

vu la procédure de mise à l'enquête publique, ouverte du 10 juin au 11 juillet 2016 ;

vu le préavis du Conseil municipal de la commune de Chêne-Bougeries, du 19 janvier 2017 ;

vu la procédure d'opposition, ouverte du 13 juin au 12 juillet 2017 ;

vu le concept énergétique territorial n° 2017-25, du 18 décembre 2017, validé le 19 décembre 2017 par l'office cantonal de l'énergie ;

vu les arrêtés de ce jour statuant sur les oppositions au plan localisé de quartier susmentionné ;

vu la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957,

**ARRÊTE :**

1. Le plan n° 29978-511 et son règlement est déclaré plan localisé de quartier au sens de l'article 3 de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957.
2. Le présent arrêté est déclaré exécutoire nonobstant recours, en ce sens que les procédures administratives relatives aux demandes d'autorisation de construire peuvent suivre leur cours, l'exécution des travaux tendant à la réalisation des ouvrages et bâtiments étant toutefois interdite jusqu'à droit connu.
3. Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours à la chambre administrative de la Cour de justice dans les 30 jours à compter de sa publication dans la Feuille d'avis officielle. Le recours ne peut être déclaré recevable qu'à l'égard des recourants ayant usé préalablement de la voie d'opposition.
4. Un exemplaire du plan n° 29978-511 susvisé, certifié conforme par la Chancellerie d'Etat, est déposé en annexe aux actes du Conseil d'Etat.

Communiqué à :

DALE	1 ex.
FAO	1 ex.



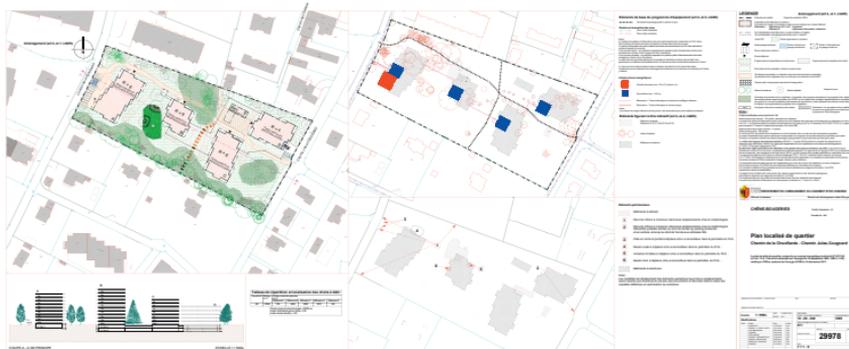
Certifié conforme,

La chancellerie d'Etat :

**Présentation à la commission des pétitions du Grand-Conseil**  
 11, Chemin de la Chevillarde, 1224 Chêne-Bougeries  
 18 mars 2019

**OPALYS**  
 DÉVELOPPEUR DE PROJETS  
 IMMOBILIERS

**Bassi  
 Carella  
 Marella**  
 Architectes  
 Avenue Rosemont 6  
 CH-1208 Genève  
 022 700 81 81  
 www.bcma.ch



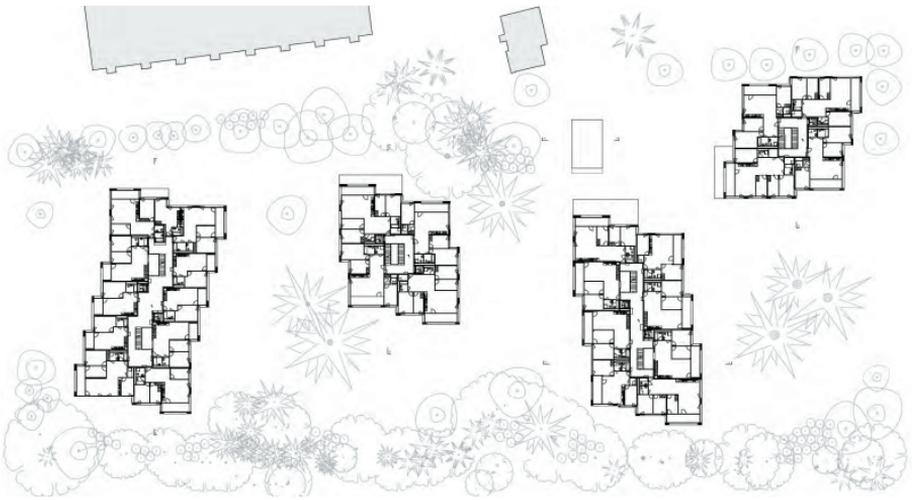
Périmètre prévu à déclasser depuis 1957

Projet prioritaire du plan directeur cantonal

Densité minimal selon attente du département

Concertations avec la commune et les voisins

PLQ en force en depuis 2019



Besoin prépondérant de la population

209 logements (30% HM, 60% LOC et 10% PPE)

Mise en valeur de la mobilité douce (308 vélos)

Aucune circulation de véhicules dans le parc

2



Sauvegarde et compensation de la végétation

Création d'un parc ouvert à la population avec un passage public

Gabarits des bâtiments s'adaptant à la zone villa voisine

Formes des bâtiments s'inscrivant dans l'environnement végétal existant

3



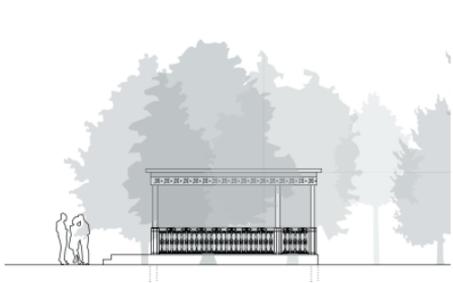
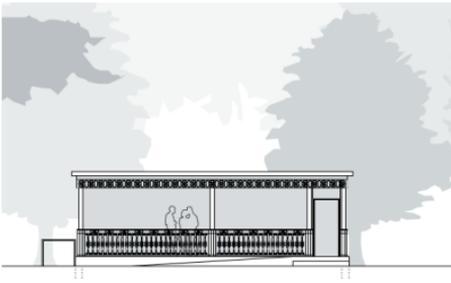
1991	Recensement du service des monuments et des sites	Intéressant
1993	Recensement officiel du service des monuments et des sites	Intéressant
2013	Préavis du service des monuments et des sites pour la DR	Défavorable
2013	Préavis du service des monuments et des sites pour la DR	Favorable
2014	Demande d'inscription à l'inventaire par Patrimoine Suisse	
2018	Rejet du département du territoire de la mise à l'inventaire	
2018	Le Conseil d'Etat adopte le PLQ	
2018	Dépôt de l'autorisation de construire	
2018	Préavis du service des monuments et des sites pour la démolition de la villa	Favorable

4



1855	Construction de la villa
1906	Agrandissement et transformations
1926	Modifications intérieures et création d'un bow-window
1946	Importantes transformations intérieures

5



Sauvegarde de la ferronnerie de la véranda, réutilisation sur le pavillon

**Merci de votre attention**

*Date de dépôt : 16 mai 2019*

## RAPPORT DE LA MINORITÉ

### **Rapport de M. Stéphane Florey**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

Une fois de plus, au nom de la construction de logements, la minorité déplore la destruction de notre patrimoine bâti. Le domaine de la Chevillarde en fait malheureusement partie. Pourtant, cette demeure est reconnue comme valeur patrimoniale et a été répertoriée en 2014 par la CMNS comme étant un bâtiment exceptionnel méritant une mise à l'inventaire. A quelques détails près, tout y est d'origine, elle est également dans un état de conservation remarquable.

La commune elle-même aurait voulu préserver cette bâtisse en préemptant ce domaine. C'est le Conseil d'Etat qui a refusé au prétexte que le projet de la commune n'était pas assez densifié.

Or, selon les pétitionnaires, cette maison de maître aurait pu être affectée à des activités au service des futurs habitants et s'intégrer parfaitement dans le PLQ.

C'est également l'occasion pour la minorité de rappeler quelques éléments essentiels justifiant son opposition :

### **Un canton surdensifié, une zone villas sacrifiée**

Le plan directeur cantonal, élaboré par des urbanistes dans une vision à moyen-long terme, a établi des « principes de densification ». Au nom du dogme de la « crise du logement », la fuite en avant est actée dans le plan directeur. Ces « principes » entendent imposer à un canton surdensifié de nouvelles lignes directrices sous prétexte de construire vite et beaucoup en vue d'accueillir toujours plus d'habitants à Genève. Il s'agit d'une vision destructrice de notre patrimoine naturel et bâti, mettant en péril nos équilibres sociaux et environnementaux.

Le plan directeur cantonal est, suivant le système de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), un instrument de coordination avec un caractère de nature programmatique. Adopté par résolution par le Grand Conseil, il échappe au référendum. Le plan directeur cantonal n'aurait pas d'effets sur les droits et les obligations des particuliers, bien que les nombreuses mesures subséquentes prises par le canton (dont les modifications de zones) soient pourtant justifiées par le plan directeur.

La fiche A03 du plan directeur cantonal 2030 a pour objectif de « promouvoir l'extension de la ville dense par déclassement de secteurs de la zone villas ». Plus concrètement, la « mutation progressive de secteurs de la zone 5 par modification de la zone précitée » consiste, comme précisé par le Conseil d'Etat dans son rapport du 5 septembre 2018 sur le projet de 1<sup>re</sup> mise à jour du plan directeur cantonal 2030, à détruire environ 11% de la zone 5<sup>1</sup> (zone villas) dans des secteurs, non pas à bâtir, mais déjà bien occupés par des villas.

Le principe de l'urbanisation par l'intérieur accompagne une politique ruineuse consistant à accueillir toujours plus d'habitants paupérisés en provenance de l'extérieur. Aujourd'hui, le canton de Genève et tout particulièrement sa ville (12 628 hab./km<sup>2</sup>) connaissent déjà des densités plus élevées que bien des métropoles.

### **Construit-on vraiment pour « nos enfants » ?**

Il pourrait être objecté aux constats faits par l'étude précitée, que la perte de recettes fiscales et en matière de consommation résulte d'un manque de logements disponibles et que s'en prendre à la zone villas pour y bâtir des logements serait la solution. D'où l'adage construire « pour nos enfants » ou « pour nos jeunes ».

L'aménagement du territoire vise à orienter et à coordonner des besoins de logement, de déplacement et d'emploi des habitants. Il doit avoir pour objectif de procurer aux habitants dudit territoire de bonnes conditions de vie et non pas à accueillir toujours plus d'habitants au détriment de notre population résidente.

D'après le bilan démographique 2017<sup>2</sup>, 5 113 personnes sont nées à Genève et 3 336 personnes y sont décédées. Le solde naturel (excédent des naissances sur les décès) s'élève donc à 1 777 personnes. Le mouvement

---

<sup>1</sup> <https://www.ge.ch/document/rapport-du-conseil-etat-au-grand-conseil-projet-1re-mise-jour-du-plan-directeur-cantonal-2030/telecharger>

<sup>2</sup> Source : OCSTAT - Statistique cantonale de la population

migratoire extérieur (excédent des arrivées sur les départs) s'est élevé à 2 738 personnes. Le solde migratoire des Suisses est déficitaire de 2 364 personnes et celui des étrangers est positif de 5 102 personnes. Autrement dit, seuls 39% de la croissance démographique est attribuable au solde naturel. Cela tempère fortement la nécessité d'avoir à recourir au sacrifice de 11% de la zone 5 actuelle. Non, on ne construit pas pour nos enfants.

Pour **la minorité**, une population incapable de préserver son passé n'a tout simplement plus d'avenir. C'est pourquoi elle **vous recommande de renvoyer la P 2057 au Conseil d'Etat.**