

Date de dépôt : 1<sup>er</sup> février 2013

- a) **RD 969**      **Rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil communiquant l'opposition formée le 14 septembre 2012 par la commune de Chêne-Bougeries au projet de plan localisé de quartier n° 29736-511, situé au chemin de Challendin**
- b) **R 719**        **Proposition de résolution du Conseil d'Etat concernant l'opposition formée le 14 septembre 2012 par la commune de Chêne-Bougeries au projet de plan localisé de quartier n° 29736-511, situé au chemin de Challendin**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

1. Le périmètre du projet de plan localisé de quartier (ci-après : PLQ) n° 29736-511 se situe entre la route de Chêne et le versant ouest du chemin de Challendin et de la route de Chêne. D'une surface de 21 400 m<sup>2</sup>, il est formé par les parcelles n° 1189 à 1190, 2128 à 2132, 2095 et 2096, feuille 11 du cadastre de la commune de Chêne-Bougeries, initialement sises en 5<sup>e</sup> zone villas, et qui appartiennent au centre médical des Grangettes SA et à des propriétaires privés.
2. Le périmètre concerné est principalement constitué de deux grands biens-fonds faiblement bâtis sis en bordure de la route de Chêne. S'y trouvent actuellement une maison de maître et ses dépendances. Ces dernières sont répertoriées par le recensement du patrimoine architectural et des sites du canton de Genève, secteur Grange-Canal Nord, plan n° 28466-511, préavisé par la commission des monuments, de la nature et des sites le 11 décembre 1991, comme « *monument et bâtiment exceptionnel et leurs abords* ». Le projet de PLQ en cause prévoit dès lors que ceux-ci soient maintenus dans leur gabarit, tout en prévoyant qu'ils soient affectés à des activités administratives, commerciales et/ou du logement. Le reste des terrains comprend deux villas individuelles, une petite maison et divers édicules annexes, dont la démolition est prévue.

3. Le secteur en cause a fait l'objet en 2003 d'une étude de faisabilité en vue d'une densification, sur mandat du département chargé de l'aménagement du territoire. Cette étude, conclue en 2004, a révélé qu'un important potentiel de développement existait à cet endroit, d'autant qu'il bénéficie d'une bonne situation proche du centre-ville, est bien desservi par les transports en commun (tramway sur la route de Chêne) et dispose à proximité de nombreux équipements publics ou d'intérêt public (écoles communales du Belvédère, de la Montagne, école de culture générale Jean-Piaget, collège de la Gradelle, clinique privée des Grangettes et centre d'urgences pédiatriques).
4. Compte tenu de l'étude précitée, le département en charge de l'aménagement du territoire a dressé un premier projet de modification des limites de zones, selon le plan n° 29457-511, créant une zone de développement 3 au chemin de Challendin. L'avant-projet de loi lié à ce projet de plan limitait la hauteur des gabarits des futurs immeubles prévus à 15 mètres.
5. Le 11 janvier 2006, le département en charge des autorisations de construire opposait une décision de refus conservatoire, fondé sur l'article 13B LaLAT<sup>1</sup>, à une demande d'autorisation préalable de construire enregistrée sous DP 17858, ayant pour objet la réalisation de six villas et d'un garage souterrain sur la parcelle n° 2096, feuille 59 du cadastre de la commune de Chêne-Bougeries, comprise à l'intérieur du périmètre de l'avant-projet de plan de zone n° 29457-511 précité.
6. En date du 22 mai 2006, suite aux nombreuses observations reçues et surtout au préavis défavorable du Conseil municipal de la commune de Chêne-Bougeries du 16 mars 2006, le Conseil d'Etat, en application de l'article 16, alinéa 4, LaLAT, a procédé à l'audition du Conseil administratif de la commune de Chêne-Bougeries. Pour tenir compte des préoccupations de cette autorité, un nouveau projet de modification des limites de zones, selon le plan n° 29593-511, a été établi par le département compétent le 2 novembre 2006. Le périmètre initial a été réduit et correspond à celui du projet de PLQ qui fait l'objet de la présente procédure. L'article 2 du projet de loi de modification de zone prévoit une limitation des gabarits de hauteur des bâtiments à réaliser à 13,50 mètres, conformément au souhait de la commune. Il est également spécifié sur le projet de plan que la zone de développement 3 créée par le projet de loi est principalement destinée à du logement.

---

<sup>1</sup> Loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987 (RSG L 1 30; ci-après : LaLAT)

7. Le 23 novembre 2006, une requête définitive d'autorisation de construire (DD) n° 100994, ayant pour objet la construction d'une villa et d'un couvert à voitures au chemin de Challendin n° 1 à Chêne-Bougeries, portant sur les parcelles n° 2130, 2131 et 2132, propriété du centre médical des Grangettes SA a été déposée.
8. Le nouveau projet de modification des limites de zones a été mis à l'enquête publique du 22 janvier au 20 février 2007. Il a suscité plusieurs observations puis a fait l'objet d'un préavis favorable du Conseil municipal de la commune de Chêne-Bougeries en date du 21 juin 2007.
9. Par décision du 26 avril 2007, le département en charge de l'aménagement du territoire a opposé à la DD n° 100994 précitée un refus conservatoire fondé sur l'article 13B, alinéa 1, LaLAT, au motif que la délivrance de l'autorisation sollicitée était de nature à contrecarrer l'objectif d'urbanisme visé par le projet de plan de zone n° 29593-511. Cette décision a été confirmée par l'ancienne commission cantonale de recours en matière de construction le 19 septembre 2007. Les requérants ont alors déposé un recours à l'encontre de cette décision.
10. Le 4 octobre 2007, le Conseil d'Etat a déposé sur le bureau du Grand Conseil le projet de loi (PL) 10127, modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Chêne-Bougeries (création d'une zone de développement 3 principalement destinée à du logement à Grange-Canal au chemin de Challendin) selon le plan n° 29593-511 visé à l'article 1.
11. Le 13 décembre 2007, le Grand Conseil a adopté la loi 10127 et le plan n° 29593-511 visé à l'article 1. L'article 4 de cette loi rejette les oppositions formées à son encontre.

Simultanément, il a adopté la motion 1801 « Pour une densification de la couronne urbaine : plus de logements à Challendin ! », déposée le 13 décembre 2007, qui invite le Conseil d'Etat à fixer un indice d'utilisation du sol (ci-après : IUS) de 1,2 au minimum sur le périmètre proposé au déclassement et à fixer le nombre de logements à un nombre supérieur à 150.

L'exposé des motifs à l'appui de la motion 1801 explique très clairement la position de la commission d'aménagement du canton, suivie ensuite par le Grand Conseil, à cette occasion :

*« Elle (la commission d'aménagement) se voit contrainte de voter dans l'urgence un déclassement qui ne convient pas à la majorité de la commission. En effet, ce périmètre situé à proximité de la ville de Genève, clairement visé par le plan directeur cantonal comme un secteur*

*d'extension urbaine par la mise à jour 2006 du plan, est proposé à l'approbation des commissaires avec une limitation de gabarit à 13 mètres 50.*

*Ce gabarit, qui correspond en fait à la quatrième zone, est tout à fait insuffisant dans une zone urbaine. De plus, il rend difficile la construction de logements d'utilité publique qui devront être réalisés sur ce périmètre.*

*La volonté de la Commission de l'aménagement du canton et nous l'espérons de ce Grand Conseil est de densifier cette parcelle. Si le Grand Conseil approuve le déclassement tel que proposé par le Conseil d'Etat par le projet de loi 10127, c'est qu'il y est contraint par l'échéance du délai de deux ans relatif à une décision de refus conservatoire prise par le DCTI. Cette échéance est fixée au 11 janvier 2008. Si le Grand Conseil ne votait pas le déclassement avant cette date, le propriétaire reprendrait ses droits et pourrait construire 6 villas.*

*C'est pourquoi il nous paraît utile par cette motion de dire la volonté du Grand Conseil en ce qui concerne ce déclassement. Il s'agit d'un déclassement conservatoire, notion peut-être innovatrice, mais qui permet de préserver la possibilité d'une densification de cette parcelle.*

*Nous voulons demander au Conseil d'Etat d'affiner ce plan et de fixer comme objectif un nombre de logements raisonnable. L'exposé des motifs du projet de loi évoque le chiffre de 150 logements, mais l'esquisse montrée à la Commission de l'aménagement du canton ne parle plus que de 125 logements et d'une densité de 1. Nous n'avons donc aucune garantie sur la densité du périmètre, ni sur le nombre de logements qui seront effectivement réalisés.*

*D'autant plus que ces 10 dernières années, la taille des logements ayant sensiblement augmenté, il se trouve que l'on construit avec le même nombre de mètres carrés 20 % de logements de moins !*

*C'est pourquoi nous demandons au Conseil d'Etat de fixer comme objectif lors de l'élaboration du plan localisé de quartier une densité d'au moins 1,2 telle qu'elle est préconisée dans le plan directeur cantonal et d'atteindre un chiffre d'au moins 150 logements à cet endroit si bien situé ! »*

12. Par arrêt du 28 octobre 2008, l'ancien Tribunal administratif a joint le recours formé le 19 décembre 2007 contre la décision de l'ancienne commission cantonale de recours en matière de construction, ainsi que celui déposé par les mêmes personnes contre la loi 10127 précitée et les a tous deux rejetés.

13. Dans l'intervalle, une demande de renseignement (DR) n° 18130 a été déposée le 18 septembre 2008 sur les parcelles du périmètre concerné, à l'exception du chemin de Challendin, en vue de la construction d'immeubles d'habitations et d'activités et de parkings souterrains. Cette DR a reçu une réponse favorable le 12 avril 2010.

Suite au dépôt de cette DR et afin de mettre en œuvre la loi 10127, entrée définitivement en force, le département compétent a, le 14 août 2009, élaboré un avant-projet de PLQ n° 29736-511.

14. Cet avant-projet de PLQ prévoit la création de huit immeubles de logement de trois étages sur rez-de-chaussée plus superstructure habitable. Ces constructions sont implantées sur la partie arrière du terrain, à une distance de 50 mètres de la route de Chêne. En front de cette route, l'avant-projet précité prévoit la création d'un bâtiment de un étage sur rez-de-chaussée destiné à des activités commerciales et/ou administratives, surmonté ponctuellement de trois constructions de 3 niveaux sur rez-de-chaussée destinées au logement. L'implantation du bâtiment en retrait de la route de Chêne permet la création d'une frange végétale qui complète l'arborisation existante maintenue aux abords de la maison de maître. Il permet la réalisation de 25 733 m<sup>2</sup> de surfaces brutes de plancher (ci-après : SBP), représentant notamment 227 logements environ, pour un IUS de 1,2. Les places de stationnement sont au nombre de 288, situées dans 3 parkings souterrains, auxquels on accède par deux rampes depuis le chemin de Challendin via la route de Chêne, chemin de Challendin dont l'avant-projet de PLQ prévoit la cession au domaine public communal. A l'intérieur du secteur, au nord-ouest, un périmètre de protection de la végétation a été délimité.

15. Le projet de PLQ querellé a été mis à l'enquête publique du 13 octobre au 13 novembre 2010.

16. En date du 13 avril 2011, le Conseil municipal de la commune de Chêne-Bougeries a émis un préavis favorable au projet de PLQ, assorti d'une réserve formulée comme suit :

*« Si l'implantation des bâtiments E à L [situés à l'arrière du périmètre] est perçue comme étant intéressante et relevant d'une certaine recherche, le bâtiment A [le long de la route de Chêne], avec ses excroissances B, C et D, n'est pas en cohérence avec le reste du plan. Il implique un impact en sous-sol et sur la végétation de la route de Chêne qui est jugé excessif. Ce bâtiment devrait être redimensionné et adapté à l'image générale du plan.*

*Par ailleurs, l'accès au périmètre par le seul chemin de Challendin s'avère problématique, étant encore précisé que le débouché dudit chemin sur la route de Chêne devrait être pourvu d'un feu signalétique ».*

17. Le 27 novembre 2011, en votation populaire, le corps électoral de la commune de Chêne-Bougeries, à raison de 57,8 %, a accepté le référendum municipal formé contre le préavis favorable de son Conseil municipal, préavis devenant dès lors défavorable. Suite au résultat de cette votation, le Conseil d'Etat a auditionné les autorités communales de Chêne-Bougeries le 2 février 2012. Lors de cette audition, il a été convenu que le Conseil d'Etat répondait favorablement à la requête de la commune qui proposait de temporiser la procédure d'adoption du projet de PLQ, afin de pouvoir réunir lors de plusieurs séances le comité référendaire, un ou plusieurs représentants du Conseil administratif de la commune de Chêne-Bougeries, les architectes, les promoteurs du projet et les services concernés de l'Etat pour discussion.
18. Le 30 avril 2012, la commune de Chêne-Bougeries a transmis au Conseil d'Etat une convention intitulée « Accord de Challendin du 30 avril 2012 » signée par les acteurs fonciers et immobiliers du périmètre du projet de PLQ litigieux, les représentants du comité référendaire et la coordination pour le logement sans surdensification. Celle-ci prévoit notamment les « *critères devant être traduits dans un plan localisé de quartier, dans sa légende ou dans un règlement annexe mentionné dans la légende* » (art. 2). L'article 2, lettre d, de cette convention fixe l'IUS applicable au périmètre sous déduction de la surface de la parcelle n° 1189 (chemin de Challendin) à 1,00. En cas de haut standard énergétique (Minergie) et d'augmentation de 10% au maximum des SBP, l'IUS passe à 1,10. Les autorités communales ont été auditionnées une nouvelle fois le 20 juin 2012.
19. Ainsi qu'il l'a explicité dans sa réponse du 22 juin 2012 à l'interpellation urgente écrite 1432 du 7 juin 2012 intitulée « A quand du logement à Challendin qui respecte la volonté du Grand Conseil et qui réponde aux besoins de la population », le Conseil d'Etat a considéré que les dispositions contenues dans la convention – la diminution de l'IUS, du nombre de logements et des SBP destinées aux activités – n'étaient pas en adéquation avec les accords convenus suite à l'audition du 2 février 2012 et ne correspondaient pas aux demandes du législatif cantonal par le biais de la motion 1801. La procédure d'adoption du projet de PLQ querellé a donc suivi son cours.

20. La procédure d'opposition relative au projet susmentionné a été ouverte du 20 juillet au 15 septembre 2012. Elle a donné lieu à plusieurs oppositions, dont celle de la commune de Chêne-Bougeries, représentée par son avocat, Me Patrick Malek-Asghar, datée du 14 septembre 2012.
21. L'article 6 de la loi générale sur les zones de développement (LGZD) traitant de la procédure applicable à l'adoption des PLQ en zone de développement stipule ce qui suit en son alinéa 10 :
- « Toutefois, dans l'hypothèse où une commune a formé une opposition au projet et que le Conseil d'Etat entend la rejeter, il en saisit préalablement le Grand Conseil qui statue sur celle-ci sous forme de résolution. Si l'opposition est acceptée, le Conseil d'Etat doit modifier le plan en conséquence. Il est ensuite procédé conformément à l'alinéa 9 ».*
22. De l'avis de notre Conseil, les griefs invoqués par la commune de Chêne-Bougeries ne sont pas fondés. Le présent rapport a dès lors pour objet de vous communiquer le texte de l'opposition de la commune de Chêne-Bougeries et de vous expliciter les raisons pour lesquelles elle nous paraît devoir être écartée.
23. Le projet de PLQ contesté a pour but de matérialiser les objectifs de la zone de développement 3, dans laquelle se situent les parcelles sises à l'intérieur de son périmètre.

Les zones de développement visent au premier chef *« la réalisation de constructions plus importantes que celles qu'autoriserait l'application des normes de la zone préexistante »*<sup>2</sup>. Elles sont également vouées à *« favoriser la construction de logements répondant à un besoin d'intérêt général »*<sup>3</sup>, soit de *« dégager un moyen propre à favoriser la mise sur le marché de logements à caractère social »*<sup>4</sup>. La délivrance d'autorisations de construire y est en principe subordonnée à l'adoption préalable de PLQ<sup>5</sup>. Ces derniers participent *« d'une politique générale de densification de la zone à bâtir qui ressort clairement du plan directeur cantonal et qui correspond à un double intérêt public. D'une part, elle permet de ne point amputer davantage l'aire agricole déjà insuffisante »*<sup>6</sup>, conformément à

---

<sup>2</sup> Alain Maunoir, Les zones de développement dans le canton de Genève, Etudes et documents, 1999, p. 14

<sup>3</sup> Idem

<sup>4</sup> Mémorial du Grand Conseil (MGC) 1972, p. 412

<sup>5</sup> Cf. art. 2 al. 2 LGZD

<sup>6</sup> Ibidem

*l'art. 3 al. 2, lettre a LAT<sup>7</sup> ; d'autre part, elle rend possible la création de logements sociaux supplémentaires afin de répondre à une crise<sup>8</sup> » (du logement), laquelle a pris une ampleur considérable, ce que ne conteste pas l'opposante.*

24. La situation sur le marché du logement est de plus en plus tendue : en 2001, toutes les catégories de logements ont été déclarées en situation de pénurie par le Conseil d'Etat. Le nombre de logements vacants recensés à Genève lors de l'enquête annuelle du 1<sup>er</sup> juin 2006 est en baisse. En d'autres termes, après s'être élevé à 1,58% en 1998, le taux de vacance est en chute libre, atteignant 0,23% en juin 2010, étant entendu que le taux de vacance au-delà duquel le marché du logement est considéré comme détendu est, à Genève, de 2,0%.

Le Plan directeur cantonal (ci-après : PDCn), adopté le 21 septembre 2001 par le Grand Conseil et approuvé le 14 mars 2003 par le Conseil fédéral, estime les besoins en logements à 32 000 sur 20 ans, soit au minimum 1 600 logements à construire par année, correspondant à une croissance démographique moyenne de 3 100 personnes par an. La mise à jour 2010 du PDCn, approuvée le 6 octobre 2010 par le Conseil d'Etat et le 31 mars 2011 par le Département fédéral de l'environnement, des transports, de l'énergie et de la communication, n'a pas modifié cet objectif. La fiche du monitoring du PDCn n° U1 de mai 2011, relative aux logements et à la population, met cependant en évidence que l'augmentation de la population constatée entre 2000 et 2010 a évolué plus vite que prévu, atteignant le scénario fort de 4 780 habitants en moyenne par an, soit un chiffre beaucoup plus important que le scénario retenu en 2001. Or, la production de logements de 2000 à 2010 (1 425 logements en moyenne par an), a été inférieure à l'objectif annuel (1 600 logements), le déficit cumulé pour cette période atteignant environ 2 000 logements. A noter que l'augmentation de la taille moyenne des logements constatée cette dernière décennie n'a fait en outre que retarder la satisfaction des besoins : en effet, pour une même surface de plancher planifiée, on réalise aujourd'hui environ 20% de moins de logements que 10 ans auparavant. Ces facteurs, qui s'ajoutent à une croissance démographique soutenue, expliquent la forte pénurie de logements constatée actuellement, avec un taux de vacance de seulement 0,23% en juin 2010.

---

<sup>7</sup> Loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 22 juin 1979 (RS 700 ; ci-après LAT)

<sup>8</sup> ATF du 9.10.1990, Association de sauvegarde des Mouilles c/Conseil d'Etat genevois, cons. 3b p. 7 et 9

C'est dire que la mise en valeur des zones de développement par l'adoption de PLQ pour permettre de construire des logements est absolument prioritaire. Cette mise en valeur entre pleinement dans les objectifs de densification retenus par le concept de l'aménagement cantonal du PDCn, qui prévoit la « *poursuite de la politique d'urbanisation prioritaire des zones de développement de l'agglomération urbaine* »<sup>9</sup>.

25. La fiche 2.03 du schéma directeur cantonal du PDCn, tant dans sa version mise à jour en 2006 que dans celle mise à jour en 2010, préconise ainsi « *la densification de la 5<sup>e</sup> zone (villas) par modification du régime des zones* » dans le but de poursuivre une utilisation rationnelle des terrains concernés afin de répondre à la demande de logements. Pour les terrains sis en 5<sup>e</sup> zone villas de la périphérie urbaine, cela implique de « *densifier les terrains libres qui s'y prêtent par modification du régime des zones* » et de créer de « *nouvelles zones de développement sur certains secteurs déjà bâtis de la zone destinée aux villas* ».

L'annexe à la fiche 2.03 plus avant citée désigne clairement le secteur de « Challendin » parmi ceux remplissant les conditions fixées par le PDCn pour se prêter à une « *densification de la 5<sup>e</sup> zone (villas) par modification du régime des zones* ». Tel est également le cas de la carte du schéma directeur cantonal du PDCn, version mise à jour en 2006 et 2010 qui figure expressément le périmètre querellé parmi les mesures d'application de la fiche 2.03 précitée.

26. L'objectif 2.12 du concept de l'aménagement cantonal du PDCn, adopté par le Grand Conseil le 8 juin 2000, retient le principe d'une densification différenciée. Dans les zones de développement 3 situées dans la couronne suburbaine, ce principe se traduit par la « *poursuite d'une urbanisation prioritaire selon un plan concerté, en réalisant une densification selon l'indice usuel de 1,2, voire plus, dans les sites qui s'y prêtent ; dans les sites sensibles, application de densités intermédiaires permettant des formes d'urbanisation de bas gabarits et une réalisation par étapes* ».

27. En conformité avec les objectifs de densification retenus par le PDCn, le Grand Conseil a adopté, le 13 décembre 2007, la loi 10127 qui crée une zone de développement 3 dans le périmètre concerné. Le même jour, il a adopté également la motion 1801 « Pour une densification de la couronne urbaine : plus de logements à Challendin ! ». Le projet de PLQ litigieux a pour but de matérialiser les objectifs de cette zone de développement. Il

---

<sup>9</sup> Concept de l'aménagement cantonal adopté le 8 juin 2000, p. 29

permet la réalisation de 25 733 m<sup>2</sup> de SBP, représentant notamment environ 227 logements, pour un IUS de 1,2. Ce faisant, il s'inscrit pleinement dans le cadre de cette politique de densification des zones à bâtir et est parfaitement conforme au PDCn, qui prévoit justement pour ce secteur une densification selon l'indice usuel de 1,2, voire plus.

28. Il ressort des travaux parlementaires, notamment du rapport de la commission d'aménagement du canton chargée d'étudier le projet de loi modifiant les limites de zones sur le site de Challendin, que les députés ont déploré que les autorités cantonales donnent suite à la demande de la commune de Chêne-Bougeries de limiter le gabarit de hauteur des immeubles à réaliser sur le périmètre à 13,50 mètres, considérant que ce gabarit était « *insuffisant dans une zone urbaine* ». Ils ont souligné à cet égard que le secteur méritait une urbanisation plus soutenue et un développement plus conséquent, comme prévu par le PDCn, dans la mesure où celui-ci se situe dans la couronne urbaine, le long d'un axe pénétrant – la route de Chêne – et est bien desservi par les transports publics. Ils souhaitaient donc abroger cette limitation du gabarit.

Une modification du projet de loi dans le sens voulu aurait toutefois entraîné une reprise de toute la procédure. Afin de ne pas retarder davantage la mise en œuvre d'un projet permettant de répondre dans une certaine mesure à la pénurie de logement qui sévit actuellement à Genève, les députés ont renoncé à modifier le projet de modification des limites de zones. Cependant, afin de densifier les parcelles concernées conformément à ce qui est préconisé par le PDCn pour un « *endroit si bien situé* », les députés, par le biais de la motion 1801 adoptée simultanément à la loi 10127, ont donné des instructions précises au Conseil d'Etat quant à l'IUS qui devait être fixé dans le PLQ subséquent et au nombre de logements minimum qu'ils voulaient voir réaliser dans ce périmètre.

29. A l'appui de son opposition, la commune de Chêne-Bougeries allègue que le projet de PLQ litigieux devrait être modifié dans le sens de la convention du 30 avril 2012, qui fait l'unanimité auprès des parties concernées, au contraire du projet de PLQ précité qui a été rejeté en votation populaire. L'article 2, lettre d, de cette convention fixe l'IUS applicable au périmètre, sous déduction de la surface de la parcelle n° 1189 (chemin de Challendin), à 1,00. En cas de haut standard énergétique (Minergie) et d'augmentation de 10% au maximum des SBP, l'IUS passe à 1,10.
30. Force est de constater que l'IUS fixé dans la convention du 30 avril 2012, qui s'élève à 1,00, voire 1,10 avec les 10% de SBP supplémentaires en cas

de haut standard énergétique, est inférieur à celui de 1,2 figurant dans la motion 1801 votée par le Grand Conseil simultanément à la loi 10127. Dès lors, compte tenu de la volonté clairement exprimée par le Grand Conseil dans la motion 1801, qui enjoint le Conseil d'Etat à fixer un IUS de 1,2 au minimum, sans quoi la modification de zone adoptée par la loi 10127 n'aurait pas été adoptée, l'autorité de céans considère que toute solution qui s'en écarte est contraire à la loi de modification des limites de zones 10127 elle-même. En effet, en contestant la densification du secteur concerné, l'opposante remet directement en cause le bien-fondé de la zone qui inclut le périmètre querellé. Or, de tels motifs ne peuvent pas être retenus dans le cadre de la présente procédure, dont le seul objet est bien le projet de PLQ. L'ancien Tribunal administratif a clairement énoncé ce principe dans un arrêt rendu dans le cadre d'un recours contre l'adoption d'un PLQ, précisant que « *le grief relatif à la densité est infondé, car il revient à remettre en cause la loi modifiant la limite de zone* »<sup>10</sup>. Cette conclusion s'impose d'autant plus que le canton connaît une grave pénurie de logements, ce que, encore une fois, l'opposante ne conteste pas.

31. Par conséquent, le Conseil d'Etat ne saurait donner suite à cet « Accord de Challendin du 30 avril 2012 » sur ce point.
32. L'opposante objecte que le nombre de 227 logements n'aurait pas été évoqué lors des travaux préparatoires. A ce propos, il ressort on ne peut plus clairement de l'exposé des motifs de la motion 1801 plus avant citée que les données chiffrées en matière de logements, avancées par le département en charge de l'aménagement du territoire (150 selon l'exposé des motifs du projet de loi, 125 selon une esquisse présentée à la commission de l'aménagement), de même que l'IUS alors évoqué, passant de 1 à 1,15 dans le cadre des travaux préparatoires selon l'opposante, ne donnaient pas satisfaction aux députés. Ces derniers déploraient précisément un manque de garanties sur le plan juridique, s'agissant de la densité future des constructions à réaliser dans le périmètre de déclassement. C'est précisément la raison pour laquelle une motion 1801 a été déposée, destinée à accompagner la loi 10127, et demandant au Conseil d'Etat de fixer l'IUS à 1,2 minimum, avec à la clé 150 logements au minimum. L'on ne peut donc tirer aucune conséquence du nombre de logements ou des indices évoqués dans les travaux préparatoires de l'époque ayant conduit à l'adoption de la loi 10127 précitée, et en particulier du fait que le nombre de 227 logements n'ait alors pas été évoqué. Seul l'IUS de 1,2 au minimum doit impérativement

---

<sup>10</sup> ATA du 7 août 2001, C. et P. contre Conseil d'Etat, cons. 4c

être respecté au stade ultérieur du PLQ, de même que le chiffre de 150 logements minimum au stade des autorisations de construire.

Il n'y a dès lors pas lieu d'entrer en matière sur les autres propositions contenues dans cet accord.

33. L'opposante allègue également que le Conseil d'Etat aurait dû respecter le résultat de la votation populaire du 27 novembre 2011, lors de laquelle le corps électoral de la commune de Chêne-Bougeries, à raison de 57,8 %, a accepté le référendum municipal formé contre le préavis favorable de son Conseil municipal.

34. Il sied de rappeler que, dans le cadre de la procédure d'adoption des PLQ, la position de la commune a valeur de simple préavis, quand bien même elle revêt un poids politique certain<sup>11</sup>. Le Conseil d'Etat est donc habilité à s'en écarter, au besoin, pour faire valoir des intérêts cantonaux prépondérants, sans que l'on se trouve alors nécessairement en présence d'une violation des compétences et de l'autonomie communale, comme le laisse entendre l'opposante.

Invité d'ailleurs, le 29 avril 1993 à se prononcer sur une initiative visant à exiger l'approbation des communes aux PLQ pour que la procédure d'adoption de tels plans puisse être poursuivie, le corps électoral cantonal a clairement rejeté cette option, qui aurait conféré aux communes le pouvoir de bloquer la procédure d'adoption de ces plans. Il a, en lieu et place, préféré valider un contreprojet instaurant un mécanisme permettant au Grand Conseil de trancher un éventuel conflit entre le Conseil d'Etat et une commune, pour autant que le Conseil administratif ou le maire de celle-ci ait dûment fait opposition dans le cadre de la procédure d'opposition en suite du préavis négatif de son Conseil municipal (cf. art. 6 al. 10 LGZD<sup>12</sup>).

35. Quoiqu'il en soit, dans le cas d'espèce, après une nécessaire pesée des intérêts en présence, l'autorité de céans a estimé que l'intérêt public cantonal supérieur, à savoir la grave pénurie de logements que connaît le canton de Genève depuis plusieurs années, plus avant décrit et que l'opposante ne remet pas en cause, devait prévaloir. La procédure suivie est conforme à l'article 4, alinéa 2, LAT.

36. Il n'y a par conséquent aucune raison objective de différer davantage l'adoption d'un PLQ prévoyant environ 227 logements, dont le canton a cruellement besoin en ces temps de pénurie.

---

<sup>11</sup> ATA/591/2002, du 8.10.2002, cons. 5b

<sup>12</sup> Loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957 (RSG L 1 35 ; ci-après LGZD),

Pour le surplus, il n'est peut-être pas inutile de rappeler une fois encore que le périmètre en cause se trouve en zone de développement, c'est-à-dire vouée à la construction d'immeubles de logement. Les objectifs majeurs de la zone de développement l'emportent en principe sur ceux de la zone de fond. Cela est d'autant plus vrai en cette période de pénurie de logements, où la mise en valeur des zones de développement par l'adoption de PLQ est un objectif d'intérêt public absolument prioritaire, même si cela peut entraîner certains inconvénients, ce qui n'est pas démontré ici, pour les personnes résidant dans ou à proximité du périmètre en cause.

Telles sont les considérations qui inspirent le Conseil d'Etat, en l'espèce, en dépit de l'opinion contraire de la commune de Chêne-Bougeries et des personnes qui l'appuient.

Au bénéfice de ces explications, le Conseil d'Etat vous invite, Mesdames et Messieurs les députés, à prendre acte du présent rapport et à statuer sous forme de résolution, selon le projet qui figure en annexe au présent rapport, sur l'opposition formée par la commune de Chêne-Bougeries, conformément à l'article 6, alinéa 10, LGZD.

#### AU NOM DU CONSEIL D'ÉTAT

La chancelière :  
Anja WYDEN GUELPA

Le président :  
Charles BEER

#### Annexes :

- *Acte d'opposition de la commune de Chêne-Bougeries du 14 septembre 2012*
- *Projet de plan localisé de quartier n° 29736-511*
- *Préavis du Conseil municipal de la commune de Chêne-Bougeries du 13 avril 2011*

# Secrétariat du Grand Conseil

**R 719**

*Proposition présentée par le Conseil d'Etat*

*Date de dépôt : 1<sup>er</sup> février 2013*

## **Proposition de résolution**

**concernant l'opposition formée le 14 septembre 2012 par la commune de Chêne-Bougeries au projet de plan localisé de quartier n° 29736-511, situé au chemin de Challendin**

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

- le projet de plan localisé de quartier n° 29736-511, dressé et modifié à deux reprises, la dernière fois le 15 juin 2010, par le département de l'urbanisme;
- le préavis favorable à ce projet de plan, émis par le Conseil municipal de la commune de Chêne-Bougeries, en date du 13 avril 2011;
- la votation populaire du 27 novembre 2011, ayant pour effet de rendre défavorable le préavis de la commune de Chêne-Bougeries;
- l'opposition formée par le Conseil administratif de la commune de Chêne-Bougeries, en date du 14 septembre 2012;
- l'article 6, alinéa 10, LGZD, lequel prescrit au Conseil d'Etat, lorsqu'il entend rejeter une opposition formée par la commune, de saisir préalablement le Grand Conseil, qui statue sous forme de résolution;
- les motifs retenus dans le rapport du Conseil d'Etat, communiquant l'opposition formée le 14 septembre 2012 par la commune de Chêne-Bougeries au projet de plan localisé de quartier n° 29736-511, situé au chemin de Challendin,

invite le Conseil d'Etat

à rejeter l'opposition formée le 14 septembre 2012 par la commune de Chêne-Bougeries au projet de plan localisé de quartier n° 29736-511, situé au chemin de Challendin.

# MENTHA & ASSOCIES 07 425 - 2 012

AVOCATS AU BARREAU DE GENÈVE

PIERRE-ANDRÉ MORAND  
D.OCTEUR EN DROIT  
ET SCIENCES COMMERCIALES  
CHARGÉ DE COURS UNIVERSITAIRES DE DROIT

PHILIPPE AMSLER  
D.OCTEUR EN DROIT

GERARD BRUNNER  
D.OCTEUR EN DROIT  
D.OCTEUR EN DROIT

PATRICK MALEK-ASGHAR  
D.OCTEUR EN DROIT  
D.OCTEUR EN DROIT  
D.OCTEUR EN DROIT  
D.OCTEUR EN DROIT

ANDRÉ MALEK-ASGHAR  
D.OCTEUR EN DROIT  
D.OCTEUR EN DROIT  
D.OCTEUR EN DROIT

NATHALIE BORNOZ  
D.OCTEUR EN DROIT  
D.OCTEUR EN DROIT  
D.OCTEUR EN DROIT  
D.OCTEUR EN DROIT

CORINNE SCHERER  
MEDECIN

RABAB YASSEEN  
D.OCTEUR EN DROIT  
D.OCTEUR EN DROIT  
D.OCTEUR EN DROIT  
D.OCTEUR EN DROIT

JEAN-LOUIS COLLART

ALAIN MAUNOIR  
D.OCTEUR EN DROIT  
D.OCTEUR EN DROIT  
D.OCTEUR EN DROIT  
D.OCTEUR EN DROIT

MICHEL BERTSCHY

PHILIPPE PRETI  
D.OCTEUR EN DROIT  
D.OCTEUR EN DROIT  
D.OCTEUR EN DROIT  
D.OCTEUR EN DROIT

PATRICK MOUTTET

GUY CHATELAIN

SIRIN YUCE

D.OCTEUR EN DROIT  
D.OCTEUR EN DROIT  
D.OCTEUR EN DROIT  
D.OCTEUR EN DROIT

YAËL CHRISTOPHE

JACQUES MENTHA  
D.OCTEUR EN DROIT  
D.OCTEUR EN DROIT  
D.OCTEUR EN DROIT

HELENE TRIBOLET  
AV. ST.

ANOUK FONTAINE  
AV. ST.

JULIE CYPRIEN  
AV. ST.

SOPHIE BROCCO  
AV. ST.

## Recommandé + AR

Conseil d'Etat de la République et  
Canton de Genève  
Rue de l'Hôtel-de-Ville 2  
Case postale 3964  
1211 Genève 3



Genève, le 14 septembre 2012

### **Opposition de la Commune de Chêne-Bougeries au projet de plan localisé de quartier N° 29736 – 511, accompagné de son concept énergétique territorial, situé au chemin de Challendin sur le territoire de la Commune de Chêne-Bougeries**

Monsieur le Président,  
Mesdames, Messieurs les Conseillers d'Etat,

La Commune de Chêne-Bougeries forme opposition au plan localisé de quartier mentionné sous rubrique (ci-après le « PLQ »).

Elle me charge de la défense de ses intérêts, en faisant élection de domicile en mon Etude aux fins des présentes.

#### **A. Recevabilité et procédure**

La procédure d'opposition a été ouverte par un avis officiel du 20 juillet 2012 indiquant que le délai pour consulter le PLQ et former une éventuelle opposition par acte écrit et motivé au

Conseil d'Etat échoit le 15 septembre 2012, compte tenu du délai de 30 jours prévu par l'art. 6 al. 1 LGZD et des périodes de suspension des délais de recours visés à l'art. 63 al. 1 LPA.

La commune du lieu de situation du PLQ est une autorité qui a la qualité pour former opposition (art. 6 al. 8 et 10 LGZD).

Déposée dans le délai indiqué et la forme prescrite, la présente opposition communale est recevable.

Il faut relever que l'art. 6 al. 10 LGZD dispose que le Conseil d'Etat doit saisir le Grand Conseil s'il devait envisager de rejeter l'opposition communale, afin que le Grand Conseil statue sur celle-ci sous forme de résolution. En cas d'acceptation de l'opposition, le Conseil d'Etat doit alors en tenir compte et modifier le plan en conséquence.

## **B. Au fond**

### **1. *Préambule***

Le PLQ soumis à la procédure d'opposition prévoit la construction de huit immeubles de logement et d'un bâtiment d'activités, ainsi qu'un parking souterrain, dans le périmètre déclassé en zone de développement 3 situé au chemin de Challendin, sur le territoire de la Commune de Chêne-Bougeries.

Ce PLQ est celui qui a été rejeté en votation populaire communale le 27 novembre 2011 par 58% du corps électoral, à l'issue de la procédure de mise à l'enquête publique initiée en octobre 2010.

Suite à cette prise de position de la population, les autorités de la Commune de Chêne-Bougeries ont mené une concertation de février à avril 2012 entre toutes les parties concernées. Le Conseil administratif faisait ainsi suite à l'invite de son Conseil municipal lors de la séance de celui-ci du 15 décembre 2011 et à sa rencontre du 2 février 2012 avec le Conseil d'Etat, représenté par une délégation de deux de ses membres. Cette délégation avait accepté la tenue d'une telle concertation par la Commune durant un délai de trois mois. L'objectif du Conseil administratif était de rechercher les améliorations du projet susceptibles de permettre une réalisation rapide de celui-ci, tout en respectant le vœu exprimé par le Grand Conseil lors du vote le 13 décembre 2007 de la loi de déclassement du périmètre concerné, soit que 150 logements au moins soient construits grâce à ce PLQ, avec un coefficient d'utilisation du sol de 1.2 environ.

Le résultat de cette concertation a été remis au Conseil d'Etat le 2 mai 2012, l'acceptation signée de toutes les parties ayant pu être recueillie lors d'une ultime séance de concertation le 30 avril 2012.

Malheureusement, le Conseil d'Etat a décidé de ne tenir compte d'aucune des propositions formulées. Il a indiqué lors d'une conférence de presse tenue le 19 juillet 2012 par le Conseiller d'Etat en charge du Département de l'urbanisme qu'il ouvrait purement et simplement la présente procédure d'opposition au PLQ.

Le fruit de la concertation menée avec soin par la Commune de Chêne-Bougeries, grâce à plusieurs séances et à l'assistance d'un mandataire de grande qualité, M. Denis Dubois-Ferrière, architecte associé au sein du bureau ACAU et auteur du plan directeur communal de Chêne-Bougeries, a permis de mettre toutes les parties concernées d'accord sur quelques modifications rendant le PLQ acceptable et assurant la création d'au moins 150 logements (plus précisément 188 logements selon le calcul effectué par le Département de l'urbanisme en appliquant ses propres critères).

Dans ces circonstances, la Commune de Chêne-Bougeries ne peut que déposer la présente opposition, en indiquant toutefois que ses autorités restent à disposition pour rechercher une solution en tenant compte du résultat positif du processus de concertation mené jusqu'à présent.

Il convient de rappeler encore que le Conseil municipal de Chêne-Bougeries avait voté une délibération le 15 décembre 2011 ouvrant un crédit au Conseil administratif afin que celui-ci fasse usage de son droit d'initiative en matière de plans localisés de quartier (selon l'art. 5 al. 2 LGZD). La Commission du territoire du Conseil municipal de Chêne-Bougeries a admis que le crédit ainsi ouvert pouvait servir à l'élaboration, dans le cadre du processus de concertation, d'un PLQ modifié qui soit formulé mais non dessiné. La démarche des autorités de la Commune de Chêne-Bougeries s'inscrit dans ce cadre, qui permet également de donner un suivi à la délibération municipale précitée.

La présente opposition a ainsi un but constructif, compte tenu des efforts que les autorités de la Commune de Chêne-Bougeries ont déployé pour aboutir à une solution qui, d'une part, permet de largement réaliser le nombre de logements prévu par la loi de déclassement adoptée en son temps par le Grand Conseil et qui, d'autre part, conduit à une nette amélioration des aménagements du projet concernant la qualité de vie du quartier. En bonne logique, ces derniers éléments, qui sont des modifications mineures au sens de la loi, devraient d'ailleurs pouvoir être repris en tout état, quelle que soit la décision finale concernant la volumétrie des bâtiments à construire.

## **2. L'Accord de Challendin du 30 avril 2012**

### Démarche

L'Accord de Challendin du 30 avril 2012 ([pièce 1](#)) est produit ici. Il contient des indications concernant l'implantation des bâtiments, les dévestitures et les tracés des voies de communication, la volumétrie des immeubles à construire, et diverses propositions pour la création d'un quartier durable, notamment concernant l'éco-mobilité, la limitation du bruit et de la pollution lumineuse, ainsi que la végétation du site.

Cet accord est signé par la Commune de Chêne-Bougeries, les propriétaires fonciers concernés et les opposants au PLQ regroupés dans les associations à l'origine de la votation communale négative.

De ce point de vue, il s'agit d'un modèle de la démarche participative préconisée dans le domaine de l'aménagement du territoire. Il est réellement susceptible de débloquer un dossier qui pourrait sinon s'enliser dans des méandres de procédure. Il pourrait éviter que, malgré des effets d'annonce initiaux concernant le PLQ actuellement soumis à la procédure d'opposition,

le nombre réel de logements construits à moyenne échéance dans le périmètre finisse même par être inférieur à celui qui est préconisé suite à la concertation menée sous l'égide de la Commune.

Il convient de relever d'entrée de cause que le Conseil d'Etat a indiqué de manière inexacte dans son dossier de presse du 19 juillet 2012 (pièce 2), que les propositions de modifications issues de la concertation étaient celles des *opposants* au PLQ. En vérité, comme indiqué ci-dessus, la convention soumise au Conseil d'Etat reflète fidèlement les pourparlers qui ont eu lieu sous l'égide de la Mairie de Chêne-Bougeries entre les promoteurs intéressés à la réalisation du projet, les associations de citoyens qui s'étaient mobilisées contre le projet, ainsi que, notamment, Mme Delphine Oltramare, la propriétaire de la parcelle n° 1191 (qui est l'objet d'une problématique particulière qui sera examinée plus loin). D'autres propriétaires concernés ont également participé à l'accord, soit l'hoirie Debonneville, le Centre médical des Grangettes et les conjoints Pacchiani-Poncet.

Le libellé de la page 9 du dossier de presse (« la proposition des opposants ») est donc inexact, car il s'agit en fait de « la proposition acceptée par toutes les parties à la concertation », ce qui est naturellement très différent.

En ce qui concerne la position propre des opposants à l'origine de la votation populaire, lesdits opposants s'exprimeront peut-être également dans le cadre de la présente procédure.

Les principaux objectifs d'un PLQ sont de régler les dessertes du quartier, l'implantation et la volumétrie des bâtiments à autoriser et l'aménagement général du périmètre, et ils ont guidé la rédaction de l'accord.

### Résultat de la concertation

#### *Dessertes des immeubles*

Concernant les dessertes des immeubles à construire, la solution négociée sous l'égide de la Commune prévoit que le chemin de Challendin constitue la desserte principale de l'ensemble du quartier, sous réserve du maintien des accès secondaires existants pour les bâtiments prévus comme étant conservés. Chaque nouveau bâtiment est accessible par les piétons et par les vélos en surface et par une liaison depuis les parkings en sous-sol. Le projet de PLQ soumis à la procédure d'opposition prévoit, quant à lui, divers accès automobiles aux nouveaux bâtiments en surface. La solution préconisée dans le cadre de la concertation est en fait inspirée de celle qui est actuellement mise en œuvre dans le cadre du PLQ de la Chapelle-Les Sciers<sup>1</sup>, et dont la réalisation vient de débiter il y a quelques semaines. Ce concept d'avenir, de nature à favoriser la mobilité douce et le développement d'un quartier durable, peut parfaitement être appliqué dans le secteur sensible du chemin de Challendin. Le parage

---

<sup>1</sup> Le PLQ La Chapelle-Les Sciers prévoit un espace d'éco-mobilité, en visant à limiter au maximum les nuisances liées au trafic. Une voie d'accès provenant de la route de la Chapelle amènera les automobilistes directement dans un parking souterrain situé sous l'esplanade principale. Une fois parqués, tous les habitants devront se déplacer à pied ou à vélo jusqu'à leur logement, et chaque foyer aura une place de parking à disposition. La proximité des transports publics dans le périmètre de Challendin (grâce au tram de la route de Chêne) est similaire à celle du PLQ La Chapelle-Les Sciers.

des voitures peut se faire en sous-sol, avec un accès direct aux immeubles, et l'ensemble des circulations en surface sont ainsi réservées à la mobilité douce, ce qui favorise la sécurité et la qualité de vie du quartier. Le taux de places de stationnement (une place par logement, avec des places visiteurs en sus) est de nature urbaine et analogue à celui du PLQ Chapelle-Les Sciers, la situation de proximité avec les transports publics étant par ailleurs similaire également.

L'absence de prise en considération d'une solution acceptée par tous les acteurs à mettre d'accord sur le site est peu compréhensible, car cette solution est pourtant plus en adéquation que le PLQ soumis à opposition avec la politique générale menée actuellement par les services de l'Etat dans le domaine de la mobilité.

### *Implantation des bâtiments*

Concernant les bâtiments à construire, le gabarit souhaité par la loi de déclassement a constitué un invariant également pour la concertation menée sous l'égide de la Commune. Cela démontre d'ailleurs que toutes les parties ont effectué des concessions et que, comme déjà rappelé ci-dessus, l'accord intervenu n'est donc pas « la position des opposants », comme indiqué manifestement par erreur par le Conseil d'Etat.

En définitive, la modification la plus significative proposée suite à la concertation menée par la Commune affecte le bâtiment d'activités sis du côté de la route de Chêne. Son périmètre d'implantation possible a été proposé à environ 60x18 mètres avec un retrait d'environ 11 mètres par rapport à la route de Chêne et un gabarit maximal de R+4. Cette proposition a reçu l'accord du Centre médical des Grangettes, qui prévoit d'être propriétaire et l'exploitant de ce bâtiment, et qui a signé à ce titre l'accord rédigé par la Commune. Cette réduction d'environ 40 % de la surface du bâtiment d'activités permettrait de conserver une partie de la végétation alentour et de réduire la densification du périmètre, sans que cela soit au détriment de la construction de logements, but premier affirmé par le PLQ querellé (« construire des logements pour nos enfants », cf. [pièce 2](#), p. 4).

C'est cette modification qui a la principale incidence sur la réduction du coefficient d'utilisation du sol, mais elle ne concerne que la construction de locaux commerciaux et administratifs, qui se fera ainsi, également selon le vœu des autorités locales, de manière plus modérée à cet endroit, compte tenu des infrastructures voisines déjà existantes.

En effet, en ce qui concerne la construction des immeubles de logements, la seule différence significative entre le PLQ soumis à la procédure d'opposition et la solution issue de la concertation concerne l'immeuble « K », à construire sur la parcelle n° 1191 appartenant à Mme Delphine Ultramare.

C'est à la demande expresse de cette propriétaire dans le cadre de la concertation, et dont l'accord est nécessaire pour réaliser ce bâtiment, faute de quoi - en pratique - rien du tout ne sera probablement construit sur sa parcelle, que l'implantation de ce bâtiment a été modifiée. L'objectif est de supprimer deux graves défauts qui affectent le bâtiment « K » dessiné dans le PLQ querellé. En effet, d'une part, la nouvelle implantation proposée permet de développer exclusivement le bâtiment sur la parcelle 1191 appartenant à Mme Delphine Ultramare, alors que le projet initial rendrait nécessaire l'acquisition préalable d'une portion de la parcelle voisine, ce qui n'est pas envisageable pour la propriétaire concernée selon ses explications à

la Commune. D'autre part, le projet initial comporte des logements qui sont exposés exclusivement au nord, ce qui est particulièrement défavorable et qui n'emporte pas l'accord du propriétaire. La forme en T proposée, dont la barre centrale est orientée au sud, permet une nette amélioration de la situation.

A la connaissance de la Commune de Chêne-Bougeries, la propriétaire concernée, qui avait déjà formulé des observations dans le cadre de la mise à l'enquête, a prévu de s'opposer également au PLQ soumis à la procédure, compte tenu de la solution insatisfaisante que lui imposerait ce PLQ, et qui viendrait également péjorer d'éventuels futurs habitants de l'immeuble, s'il devait néanmoins, même si cela est fort improbable, voir le jour.

Accepter la solution proposée grâce à la concertation aurait ainsi pour effet d'éviter l'opposition d'un propriétaire foncier important du périmètre et, sur ce point particulier du PLQ, également celle de la commune du lieu de situation. Cela favoriserait la construction rapide des logements possibles sur la parcelle 1191, au lieu de les bloquer pour des dizaines d'années en raison d'une vision théorique de l'aménagement, tout en prévoyant une amélioration significative de la qualité de vie des futurs habitants, grâce à une orientation des logements conforme aux règles de l'art.

Les autres modifications concernant les bâtiments destinés aux logements peuvent être qualifiées de mineures, en particulier s'agissant de la suppression du périmètre d'évolution permettant certaines loggias.

La seule modification d'importance ayant un effet en pratique, compte tenu de la volonté exprimée par les propriétaires fonciers, concerne ainsi la volumétrie du bâtiment d'activités, mais cette modification a également obtenu l'accord des parties concernées.

#### *Indice d'occupation du sol*

L'art. 3 al. 5 LGZD prévoit que la haute performance énergétique (« HSE »), reconnue comme telle par le service compétent, d'une construction prévue par un plan localisé de quartier constitue un motif d'intérêt général justifiant que le projet de construction s'écarte de ce plan. Dans cette hypothèse, la surface de plancher constructible peut excéder de 10% au maximum celle qui résulterait de la stricte application du plan.

Les autorités savent que, à l'heure actuelle, en raison des dispositions applicables depuis l'adoption de nouveaux standards énergétiques, des immeubles tels que ceux qui sont prévus par le PLQ ne peuvent être construits qu'en respectant le standard HSE.

C'est pour cette raison que la concertation menée par la Commune de Chêne-Bougeries a traité de cette question, en intégrant d'entrée de cause le coefficient de 10% supplémentaire autorisé pour dessiner l'implantation des bâtiments sur la parcelle.

En effet, toute autre présentation des plans conduit désormais à une fausse description de la situation. En pratique, depuis l'adoption en 2010 par le souverain cantonal des nouvelles dispositions de la Loi sur l'énergie, la construction d'un bâtiment HSE n'est plus une option, mais une obligation, contrairement à ce qui était le cas en 2004, lors de l'adoption de la disposition de l'art. 3. al. 5 LGZD permettant d'augmenter de 10%, à titre incitatif, la surface des bâtiments en cas de construction d'un bâtiment HSE. Pour refléter convenablement la situation qui sera celle au moment de sa réalisation, le tracé d'un PLQ adopté actuellement

devrait donc intégrer désormais d'entrée de cause la surface de 10% supplémentaire (ce qui a une incidence sur l'assiette ou le gabarit d'un immeuble à construire, voire les deux).<sup>2</sup> Tel n'est pas le cas du PLQ soumis à la procédure d'opposition.

Au surplus, dans le cas d'espèce, il convient de relever que la décision de déclassement prise par le Grand Conseil (en 2007) est antérieure à l'adoption des dispositions conduisant à rendre obligatoire un standard HSE. Un accroissement quasiment automatique du taux d'occupation du sol ne pouvait être envisagé à ce moment lorsque le taux de 1.2 a été articulé lors des débats parlementaires (cf. la motion parlementaire M1801 qui sera évoquée plus loin, ceci au § 4).

En définitive le taux d'occupation du sol effectif issu de la concertation est de 1.1, la variation principale par rapport au PLQ querellé provenant de la réduction de la volumétrie du bâtiment d'activités.

#### *Nombre de logements*

Au demeurant, l'indice d'occupation du sol ne saurait être une fin en soi, l'objectif étant la création d'un certain nombre de logements, de préférence agréables à vivre.

L'Accord permet la création rapide de 150 logements au moins. Selon le propre calcul du Département de l'urbanisme, il s'agirait de 188 logements, en prenant les mêmes critères que ceux qui conduisent à retenir que le PLQ soumis à la procédure d'opposition permettrait d'en réaliser 227 (mais ce chiffre est, quant à lui, soumis aux aléas des procédures et de la volonté de tous les propriétaires fonciers de procéder selon ce plan, ce qui n'est pas le cas).

La solution issue de la concertation est donc largement dans la cible que s'était fixée le Grand Conseil lors du vote de la loi de déclassement en ce qui concerne le nombre de logements et la célérité du processus.

#### *Aspects environnementaux*

La concertation a également abouti à formuler diverses propositions concernant la végétation existante (l'accord de Challendin indique à ce sujet qu'un plan d'abattage et de conservation des arbres présenté lors de la séance de concertation du 17 avril 2012 a été considéré, par toutes les parties, comme susceptible de constituer une base de travail pour la suite) ou la

---

<sup>2</sup> Pour mémoire, le Tribunal fédéral, dans ses jurisprudences les plus récentes, a accru l'obligation d'information et de transparence des autorités vis-à-vis de la population. Dans ses arrêts du 20 décembre 2011 dans les causes IC\_182/2011 et autres, il s'est estimé compétent pour assurer une protection juridique ultérieure à une votation populaire. Il a indiqué que l'information donnée avant la votation doit permettre de se former une opinion fiable, ce qui n'avait pas été le cas en l'espèce (il s'agissait de la votation fédérale sur la 2<sup>ème</sup> réforme de l'imposition des entreprises). Il a rappelé que ces principes sont de nature constitutionnelle (art. 34 al. 2 Constitution fédérale) et qu'ils sont valables pour tous les sujets de votation, indépendamment du degré de la consultation (ATF IC\_182/2011, consid. 6.3). L'art. 34 al. 2 Constitution fédérale dispose que la garantie des droits politiques protège la libre formation de l'opinion des citoyens et des citoyennes et l'expression fidèle et sûre de leur volonté. Les principes ainsi dégagés par le Tribunal fédéral s'appliquent nécessairement aussi au domaine de l'aménagement du territoire, en tant qu'ils touchent les droits politiques pouvant être exprimés dans le cadre d'une mise à l'enquête publique. La lisibilité des plans d'affectation, soit, par exemple, l'implantation précise des bâtiments projetés selon un PLQ, est ainsi concernée également.

végétation à replanter, ainsi que la pollution lumineuse et sonore. L'ensemble de ces éléments devraient être repris, en tout état, dans le règlement du PLQ.

#### *Propriété du chemin de Challendin*

La Commune s'est toujours opposée à devenir la seule propriétaire du chemin de Challendin et à devoir assumer le coût complet de son entretien, sans contrepartie. L'Accord de Challendin le rappelle. La Commune réaffirme sa position dans le cadre de la présente procédure d'opposition.

### **3. La nécessité de respecter la position prise par la Commune suite à une votation populaire**

La doctrine juridique rappelle que, en cas de votation référendaire, « *même si celle-ci ne porte que sur une délibération du Conseil municipal qui n'avait qu'une valeur de préavis, le Conseil d'Etat, au moment de décider de l'adoption du PLQ, ne peut s'écarter de la volonté populaire sans d'impérieux motifs* » (Alain Maunoir, Les Zones de développement dans le Canton de Genève, Guide juridique et pratique, Genève 1999, Fédération des Syndicats Patronaux, p. 51).

C'est le Tribunal fédéral qui a posé ce principe dans un arrêt SNC H. et D. rendu le 3 octobre 1979 suite à un recours contre un arrêté pris par le Conseil d'Etat genevois refusant d'approuver un plan d'aménagement sur le territoire de la commune de Lancy, au lieu-dit « Les Mouilles ». Le Conseil d'Etat avait alors considéré que la consultation populaire tenue le 12 mars 1978 dans la commune avait valeur d'une enquête publique et qu'il y avait lieu de tenir compte, dans les circonstances données, de la volonté exprimée par les citoyens. Le Tribunal a retenu dans cet arrêt (consid. 1b) que « *c'est sans doute avec raison que [le Conseil d'Etat] prend en considération l'ampleur de l'opposition manifestée par la population de la commune de Lancy, lors de la votation des 11 et 12 mars 1978, et qu'il en déduit que cette volonté exprimée par les citoyens demande, en l'état, que l'urbanisation du secteur délimité dans le plan d'aménagement n° 27.096-543 soit différée. Effectivement le Conseil d'Etat ne pouvait s'écarter de cette volonté populaire sans d'impérieux motifs, même si la votation référendaire portait sur une délibération du Conseil municipal qui n'avait qu'une valeur de préavis [...]. Cette votation était d'autant plus importante qu'il s'agissait d'un aménagement relativement étendu du territoire communal.* ».

L'article 7 de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) impose un devoir général de collaboration entre les autorités. En effet, la planification de l'aménagement du territoire doit former un tout cohérent. Il est donc nécessaire que toutes les composantes assurant l'utilisation de l'espace soient soumises à la même procédure et viennent s'intégrer dans l'ensemble pour former un tout harmonieux.

Cette collaboration entre les autorités en application de l'art. 7 LAT vise, il est vrai, en premier lieu les rapports entre les cantons et les autorités fédérales. Ce principe trouve toutefois également application d'une manière plus générale, entre les cantons et les communes, car l'article 2 al. 3 LAT prévoit que les autorités chargées de l'aménagement du territoire veillent à laisser aux autorités qui leur sont subordonnées en cette matière la liberté d'appréciation nécessaire à l'accomplissement de leurs tâches.

L'article 2 al. 1 de la Loi genevoise d'application de la LAT (LaLAT) a transposé ce qui précède en prévoyant ce qui suit : « *Les autorités cantonales et communales veillent, dans les limites de leurs compétences, à coordonner leurs efforts pour atteindre les buts fixés par la législation fédérale et cantonale sur l'aménagement du territoire* ».

A cet effet, comme le rappelle la doctrine (Pierre Moor/Etienne Poltier, Droit administratif II, Berne, 2011, p. 529) : « *Il s'agit ici de concilier deux éléments contraires : d'une part, les compétences cantonales, exercées non seulement en tant que tutelle générale sur les communes, mais aussi en tant que responsabilité propre dans l'aménagement, et, de l'autre, celles de la commune, qui lui incombent au double point de vue de la connaissance matérielle du territoire local et de la légitimation démocratique qu'elle donne à ses options. Le Tribunal fédéral résume la solution : « les instances cantonales de surveillance ne sont pas des autorités supérieures de planification locale » ; le canton exercera son contrôle « avec retenue », ne substituant pas sans raison sa propre appréciation à celle de la commune ; il lui appartient avant tout de vérifier la cohérence d'ensemble, d'une part dans l'organisation interne du territoire que le plan vise, d'autre part dans celle du territoire dans lequel il s'insère (en particulier par rapport à la planification directrice). La Loi fédérale sur l'aménagement du territoire postule, dans ce sens, que les autorités locales doivent jouir de « la liberté d'appréciation nécessaire à l'accomplissement de leurs tâches ». Concrètement, la délimitation de l'étendue du pouvoir cantonal est délicate. Il est clair qu'elle s'étend de toute façon à la légalité et au respect du plan directeur. Mais les normes légales applicables ici sont des exemples typiques de notions juridiques indéterminées, posant des valeurs et des objectifs qui devront faire l'objet de balance d'intérêts publics souvent contraires ; la frontière avec l'opportunité est labile. Mais, à supposer même qu'elle puisse être tracée, le contrôle de l'opportunité, là où il est possible, repose lui aussi sur des opérations intellectuelles de même nature et pose par conséquent lui aussi une question identique : jusqu'où le contrôle peut-il aller ? Quel que soit le critère employé, la solution découle de la place même de l'institution communale, qui a au premier chef la responsabilité de la gestion des affaires locales et l'assume selon une procédure démocratique : les intérêts publics sur lesquels l'intervention cantonale peut se fonder sont ceux qui dépassent ce niveau, soit parce qu'ils mettent en cause manifestement un principe fondamental d'aménagement, soit parce que, par leur objet, ils relèvent de la sphère des attributions supracommunales et l'emportent sur ceux qui seraient purement locaux ».*

Le Tribunal fédéral retient ainsi que la planification communale lie en principe les pouvoirs publics cantonaux, pour autant qu'elle se situe dans le cadre des compétences communales, qu'elle ne viole aucune règle de rang supérieur et qu'elle n'entrave pas dans une mesure inacceptable le canton dans l'accomplissement de ses tâches publiques (ATF 112 Ia 268).

En appliquant, *mutatis mutandis*, les principes généraux qui peuvent ainsi être dégagés, il ne fait pas de doute que, tant sur le plan politique que juridique, le résultat de la votation populaire, ainsi que celui de la concertation qui a eu lieu depuis lors dans la Commune de Chêne-Bougeries, ne peuvent être écartés d'un simple revers de la main.

En effet, il ressort de ce qui précède qu'il faut reconnaître à l'avis de la commune du lieu de situation du PLQ, en particulier si cet avis est celui issu d'une votation populaire, un poids important, qu'il n'est possible d'écarter que pour des motifs impérieux. Une entrave inacceptable du canton dans l'accomplissement de ses tâches publiques pourrait être un tel motif.

En l'espèce, si une telle tâche devait être la politique publique destinée à créer des logements sur le territoire cantonal, la justification d'un motif impérieux fait totalement défaut, compte tenu de la position exprimée par la Commune de Chêne-Bougeries et de la solution issue de la concertation qu'elle a menée.

#### **4. Rappel des critères évoqués lors des travaux parlementaires ayant précédé le déclassement**

La motion M1801 déposée devant le Grand Conseil le 13 décembre 2007 avait demandé au Conseil d'Etat de fixer comme un objectif lors de l'élaboration du plan localisé de quartier une densité d'au moins 1.2, en reprenant le principe posé par le plan directeur cantonal, afin d'atteindre un chiffre d'au moins 150 logements (pièce 3).

La réponse du Conseil d'Etat donnée à cette motion le 24 avril 2008 indique que la densité initiale envisagée par ses services lors de l'ouverture de la procédure était d'au moins 1 et que la densité avait été augmentée à 1.15 dans le cadre des travaux préparatoires (pièce 4). Il ressort des débats du Grand Conseil, tenus à la hâte et en catastrophe avant l'adoption de la loi de déclassement, suite à des dysfonctionnements criants constatés au sein du Département du territoire (pièce 5), que la plupart des députés qui sont intervenus visaient la réalisation de 125 à 150 logements environ. Il n'avait jamais été question de la réalisation de 227 logements comme le propose désormais le PLQ (sur la base du calcul du Département de l'urbanisme).

#### **5. Le résultat de la concertation permet de respecter les principes posés lors du déclassement**

En l'espèce, la solution issue de la concertation menée avec diligence par la commune, dans le cadre de la gestion démocratique de ses affaires locales, soit notamment de son territoire, conduit à prévoir la réalisation d'un nombre de logements (150 à 188) qui se compare très favorablement au nombre envisagé par le Grand Conseil lors de la procédure de déclassement de 2007 (au moins 150), respectivement par le Conseil d'Etat de l'époque (125 logements) (cf. pièce 3, p. 2).

L'issue de la votation populaire qui a eu lieu dans la Commune de Chêne-Bougeries, suite au préavis communal, et l'issue du processus de concertation qui s'en est suivi, fondent l'opposition de la commune dans le cadre de la présente procédure.

Cette opposition ne peut pas être légitimement écartée en arguant de la volonté de créer des logements à Genève, car l'alternative négociée sous l'égide de la commune répond parfaitement à cette volonté publique, et même mieux sur le plan de la réalisation effective que le PLQ objet de la procédure.

Les solutions trouvées dans le cadre de la concertation, et qui sont reflétées par l'Accord de Challendin ratifié par tous les protagonistes, ne sauraient ainsi être écartées plus avant par le Conseil d'Etat, car elles permettent de respecter pleinement les objectifs prévus par le Grand Conseil lors du vote de la loi de déclassement, les principes régissant l'aménagement du territoire en Suisse, consacrés par la doctrine et la jurisprudence, ainsi qu'une volonté populaire exprimée démocratiquement, tout en contribuant, d'une manière effective, à la réalisation rapide des logements envisagés.

**6. Le PLQ soumis à la procédure d'opposition est en revanche inadéquat et inacceptable**

Les débats parlementaires relatifs à la loi de déclassement (pièce 5) révèlent que le projet était déjà jugé peu satisfaisant au niveau cantonal. Celui qui a été soumis à la procédure d'opposition l'est encore moins, alors qu'une alternative existe.

Le projet fut ainsi balayé en votation populaire. La densification excessive, en raison d'un bâtiment d'activités surdimensionné et de la mauvaise implantation de l'immeuble « K », l'absence de mesures novatrices prises pour favoriser l'éco-mobilité, contrairement à l'évolution plus récente, sont des éléments qui rendent inacceptable ce projet aux yeux de la majorité de la population de Chêne-Bougeries, que les autorités ont le mandat de représenter. L'absence d'amélioration sur ces points du projet de PLQ soumis à la procédure d'opposition, alors que la concertation menée a démontré un consensus entre les acteurs concernés pour y parvenir, conduit la Commune de Chêne-Bougeries à agir par les présentes.

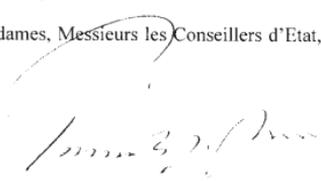
\* \* \*

En conclusion, pour toutes les raisons qui précèdent, la Commune de Chêne-Bougeries s'oppose au PLQ faisant l'objet de la présente procédure d'opposition et elle sollicite du Conseil d'Etat sa modification pour tenir compte de l'accord intervenu entre les parties prenantes sous sa propre médiation.

Elle reste ouverte à la discussion avec le Conseil d'Etat afin de mettre en place un projet définitif en concertation avec lui.

A défaut, elle sollicite d'ores et déjà du Grand Conseil de bien vouloir admettre son opposition et de statuer, en application de l'art. 6 al. 10 LGZD par une résolution prenant en compte ce qui précède, afin de modifier le plan en conséquence.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs les Conseillers d'Etat, à l'assurance de ma parfaite considération.



Patrick Malek-Asghar, avt.

Annexes : pièces sous bordereau

CONSEIL D'ETAT

Du 14 septembre 2012

---

**BORDEREAU DE PIECES**

**à l'appui de l'opposition de la Commune de Chêne-Bougeries  
au projet de plan localisé de quartier n° 29736-511, accompagné de son  
concept énergétique territorial, situé au chemin de Challendin,  
sur le territoire de la Commune de Chêne-Bougeries**

*(Me Patrick Malek-Asghar)*

---

Pièce 1 : Accord de Challendin du 30 avril 2012

Pièce 2 : Dossier de presse du Conseil d'Etat du 19 juillet 2012

Pièce 3 : Motion M1801 déposée le 13 décembre 2007 devant le Grand Conseil

Pièce 4 : Rapport du Conseil d'Etat du 24 avril 2008 en réponse à la motion M1801

Pièce 5 : Mémorial du Grand Conseil relatif aux débats du 15 novembre 2007 concernant la loi de déclassement 10127 et la motion M1801

Pièce 6 : Procuration

---

1

**Accord de Challendin** du 30 avril 2012

**entre** les acteurs fonciers et immobiliers propriétaires et mandataires signataires à la présente convention du périmètre à l'angle de la route de Chêne et du chemin de Challendin sis en 5e zone développement 3 en application de la loi n° 10'127 (ci-après: la Partie immobilière)

**et** les acteurs ayant requis votation référendaire portant sur le projet de plan localisé de quartier n° 29'736 - 511 ainsi que les dépositaires du préavis communal négatif à 58% (ci-après: la Coordination)

**sous l'égide** de la mairie de Chêne-Bougeries, médiatrice

**concernant** les critères convenus pour l'élaboration d'un projet de logements concerté sur les parcelles susvisées et valant engagement les parties et la Commune de Chêne-Bougeries devant le Conseil d'État.

\* \* \*

**Art. 1 - But**

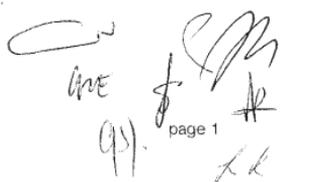
La présente convention a pour but de rendre possible plus rapidement que d'ordinaire la création effective d'un nombre significatif de logements sur les parcelles du périmètre Challendin, ensuite des événements ayant mené à un préavis négatif en votation populaire.

Afin de mettre en oeuvre la délibération du Conseil municipal de Chêne-Bougeries du 15 décembre 2011 (annexe 1) et les propositions du Conseil administratif au Conseil d'État le 2 février 2012, un groupe de travail paritaire a été mis sur pied; la présente convention fixe les bases sur lesquelles les parties s'engagent, soit:

**Art. 2 - Critères** devant être traduits dans un plan localisé de quartier, dans sa légende ou dans un règlement annexe mentionné dans la légende:

**a) gabarits**

1. La hauteur du gabarit légal constitue, à teneur de la loi de déclassement, un invariant sur lequel il ne sera pas dérogé; elle est fixée à 13,50 m; les toitures sont plates; la hauteur de la dalle de couverture, sans retrait de façade, est d'environ 14,55 m (13,50 + 1,05), avec retrait : de 15 m (1 + 5 x 2,80) à 15,50 m (1 + 5 x 2,90 ou 3 x 3.30 + 2 x 2,80). Une illustration de ces principes figure en annexe A.
2. Aucune excoissance ne dépassera la ligne de gabarit théorique: aucune superstructure utilitaire ni installations de production d'énergie, paraboles tv, ou machineries d'ascenseur ne pourront être admises au-delà. La hauteur des installations techniques situées au-dessus de la dalle de couverture (gabarit réel) seront réduites au minimum et traitées comme une 5<sup>e</sup> façade.
3. Les périmètres d'évolution prévus aux pignons est des bâtiments E et I tels que figurant sur le projet de PLQ 29'736 initial sont supprimés.


  
 ine f. M.
   
 (95) page 1
   
 K

**b) implantations**

1. Le bâtiment côté route de Chêne sera exclusivement implanté sur les parcelles 2129, 2130, 2131 et 2132; il est notablement modifié quant à son implantation par rapport au projet initial 29736. Son emprise au sol et son volume en seront diminués d'environ 40%, avec un périmètre d'implantation possible d'environ 60 m x 18 m, en veillant à un retrait d'environ 11 mètres par rapport à la route de Chêne et avec un gabarit maximal de R+4. Il bénéficiera de généreuses et denses plantations d'espèces indigènes en pleine terre en bordure de cette voie. L'érable au nord-est à l'angle du chemin de Challendin sera protégé, de même que les systèmes racinaires des trois pins noirs.
2. L'implantation des bâtiments E à J figurant sur le PLQ 29736 sera affinée de façon à préserver durablement et avec garantie les arbres menacés, notamment les très beaux sujets situés à proximité de la parcelle voisine 287. Un plan d'abattage et de protection des arbres, qui s'inspirera du plan « *valeur de conservation des arbres* » présenté le 17 avril 2012, sera décidé d'entente entre la Commune, la partie constructrice et la Coordination.
3. L'implantation du bâtiment K figurant sur le PLQ 29736 initial se développera exclusivement sur la parcelle 1191. Sa forme sera modifiée de sorte qu'aucun logement ne soit exposé exclusivement au nord. Une forme en T dont la barre centrale serait orientée au sud est proposée par le propriétaire.; toute diminution de densité du plan se répercutera de façon proportionnelle sur le bâtiment K.
4. Aucune dérogation de distance ne sera admise, au sens de la LCI, entre les bâtiments à construire et le chemin de Challendin d'une part, les parcelles riveraines du chemin de Challendin d'autre part.

**c) dévestitures et tracé des voies de communication**

1. Le chemin de Challendin sera aménagé avec le statut de zone de rencontres selon l'OCR (max. 20km/h, pas de priorité entre les usagers piétons et les usagers automobiles selon un principe de respect mutuel)
2. Le chemin de Challendin constitue la desserte principale de l'ensemble du quartier. L'accès secondaire existant aux bâtiments conservés, sur les parcelles 2095 et 2128, est maintenu.
3. Chaque bâtiment est accessible par les piétons et les vélos en surface et par une liaison depuis les parkings en sous-sol.
4. L'accès au parking du bâtiment sis sur les parcelles 2129, 2130, 2131 et 2132 en partie destinées aux activités se fera par le début du chemin de Challendin sur la seuile profonde de la parcelle 2132.
5. Afin de favoriser une véritable zone de rencontres sur la partie nord du chemin de Challendin, la rampe de parking sera déplacée entre les bâtiments I et J tel que figurant sur PLQ initial 29 736.
6. Dans la mesure du possible et afin de protéger les parcelles riveraines des immissions lumineuses (phares) et phoniques (accélération en montée), la partie en pente des accès aux parkings souterrains sera parallèle au chemin de Challendin; d'autres mesures équivalentes pourront être envisagées.

**d) nombre de m2 de logement, d'activités, de places de stationnement et IUS**

  
  
  
 CHE  
 (9)  
 page 2  


L'IUS est fixé à 1.00. Il s'applique à l'ensemble du périmètre sous déduction de la surface de la parcelle 1189 (chemin de Challendin).

Il s'établit comme suit:

#### NOMBRE DE M<sup>2</sup> DE LOGEMENTS

Surfaces brutes de plancher logements	18,840 m <sup>2</sup>
+ 10% pour haute performance énergétique MINERGIE®	1,884 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SURFACE BRUTE DE PLANCHER LOGEMENTS, AU MAXIMUM:</b>	<b>20,724 m<sup>2</sup></b>

#### NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS CONFORME A LOI 10127 (MZ) 150

Surface brutes de plancher logements en moyenne	125.60
+ 10% pour haute performance énergétique MINERGIE®	12.56
Soit surface brute de plancher moyenne des logements, inclus HPE/Minergie	138.16
Ce nombre sera respecté dans toute la mesure du possible, sauf autre exigence de l'autorité compétente relative à la taille des logements.	

#### NOMBRE DE M<sup>2</sup> D'ACTIVITES

A411 (villa patrimoniale sur parcelle 2126 à rénover)	405 m <sup>2</sup>
A412-A414 (sur parcelle 2095)	227 m <sup>2</sup>
Total surface brute de plancher activités existantes	632 m <sup>2</sup>
+ 10% pour haute performance énergétique MINERGIE® - supplément de surfaces dans cadre de rénovation	63 m <sup>2</sup>
Maximum surface activités existantes avec haute performance énergétique MINERGIE®	695 m <sup>2</sup>
Surface Bâtiment A (sur parcelles 2129, 2130, 2131, 2132)	1,972 m <sup>2</sup>
+ 10% pour haute performance énergétique MINERGIE®	197 m <sup>2</sup>
Maximum surface brute de plancher Bâtiment A avec haute performance énergétique MINERGIE®	2,169 m <sup>2</sup>
<b>SURFACE BRUTE DE PLANCHER ACTIVITES, AU MAXIMUM</b>	<b>2,864 m<sup>2</sup></b>

#### TOTAL PLQ

<b>TOTAL SURFACE SBP INCLUS HPE MINERGIE®, AU MAXIMUM</b>	<b>23,588 m<sup>2</sup></b>
Surface des parcelles dans le périmètre du PLQ	21,444 m <sup>2</sup>
<b>Indice d'Utilisation du Sol (IUS) INCLUS HPE / MINERGIE®</b>	<b>1.10</b>
Indice d'Utilisation du Sol (IUS) AVANT HPE / MINERGIE®	1.00

#### h) STATIONNEMENT AUTOS, SOIT NB PLACES TOTAL MAXIMUM 196

nombre de places de stationnement voitures habitants (0.8 par 100m <sup>2</sup> logement), au maximum:	151
nombre de places stationnement voitures visiteurs habitants (10%), au maximum:	15
nombre de places stationnement voitures activités, accès via parcelles 2132 (1 par 122m <sup>2</sup> ), au maximum:	21
nombre de places stationnement voiture visiteurs activités, toutes sur parc 2128 ou 2132 (40%), au max.:	9

#### e) engagements vis-à-vis de la population chénoise suite aux arguments de votation

1. Le projet sera mis en oeuvre au moyen de l'outil gratuit **Quartiers Durables** by **SMEO** ® mis au point par la ville de Lausanne et désormais soutenu par la Confédération. Une labellisation d'ecoquartier sera concrétisée, dans toute la mesure du possible, d'ici au dépôt des demandes définitives de construire.

2. Des pourparlers seront ouverts avec la commune de Chêne-Bougeries en vue d'attribuer en priorité à des communiers une partie des logements d'utilité publique ou HM, d'entente avec les propriétaires qui le souhaitent.

**f) parcellaire**

1. Le parcellaire existant ne doit pas préteriter la qualité du projet.
2. Le projet d'ensemble implique des accords entre propriétaires qui devraient faire l'objet d'une convention ad'hoc, puis les servitudes nécessaires seront inscrites au RF une fois le PLQ entré en force.

**g) stationnement automobile**

1. Outre les ratios de stationnement mentionnés plus haut, les futurs occupants devront être autonomes quant à leurs besoins de stationnement pour habitants, pour visiteurs et pour activités à l'intérieur des périmètres des parcelles construites, et n'auront pas de macaron de stationnement (égalité de traitement avec d'autres PLQ type Gradelle, Montagne, etc...).
2. Aucun stationnement lié aux occupants des nouvelles constructions prévues par ce plan ne sera autorisé sur le chemin de Challendin lui-même. Des places perméables et réversibles seront aménagées à leur attention sur l'emprise des parcelles constructibles, sous réserve du respect de la végétation existante.

**h) éclairage nocturne et pollution lumineuse**

1. Il conviendra de respecter les recommandations fédérales et cantonales en matière d'éclairage, ainsi que le Plan lumière communal et la Charte des Jardins, deux documents ayant valeur de politique officielle de la commune de Chêne-Bougeries.
2. En particulier, la diffusion lumineuse des lampadaires extérieurs sera limitée à faciliter le déplacement des piétons et à assurer leur sécurité et éclairant en direction du sol.
3. Les éclairages des appartements et balcons seront également conçus et mis en place afin de projeter leur lumière vers les intérieurs et en direction du sol exclusivement, afin notamment d'éviter le gaspillage énergétique, la pollution lumineuse, la diminution de lisibilité du firmament et tout atteinte à l'avifaune nocturne.
4. Il en ira de même pour toute éventuelle enseigne de taille modeste pouvant signaler le bâtiment à usage commercial

**i) génération de bruit**

1. Afin de favoriser une bonne insertion du quartier dans son environnement, il convient de mettre un accent particulier sur la prévention phonique, due notamment aux nuisances de chantier, au trafic automobile en surface, à l'exploitation des bâtiments et aux incivilités. Il conviendra de mener une étude particulière à terminer avant le dépôt des requêtes en autorisations de construire et qui fera partie intégrante de celles-ci.
2. Les mesures de protection devront être appliquées aux sources du bruit fixes et mobiles en application des principes de la LPE-OPB.

7

CHE [Signature] [Signature] [Signature]  
[Signature] [Signature] [Signature]  
[Signature] [Signature] [Signature]

**j) aménagements extérieurs**

1. Une protection des sols pédologiques selon les règles de l'art en front des parcelles 2129, 2130, 2131 et 2132 le long de la route de Chêne sera prévue, afin de permettre dès que possible des plantations hautes de plus de 400cm avec espèces indigènes en pleine terre entrecoupées de haies vives.
2. Sur l'ensemble du périmètre, il sera intégralement appliqué les principes de la Charte des Jardins, y compris:
  - la circulation des eaux claires et de la petite faune
  - le maintien de la pleine terre originelle in situ dans toute la mesure du possible, avec protection hors de l'aire du chantier autour des arbres selon directives DGNP en application du Règlement cantonal sur la végétation arborée).
  - La plantation de sujets exclusivement indigènes avec place au sol suffisante pour système racinaires.
  - La compensation intégrale des arbres abattus selon valeur estimée par la DGNP sera effectuée sur le site lui-même ainsi que sur le chemin de Challendin.
3. Il sera veillé à la possibilité d'une bonne appropriation des lieux, notamment pour les usagers les plus fragiles (bancs, jeux enfants, personnes à mobilité réduite etc...)
4. Les aménagements extérieurs conféreront au nouveau quartier un caractère sans barrières, ni clôtures.
5. Les cheminements, les accès d'intervention et les places de parking visiteurs seront perméables.
6. Il sera en particulier veillé à la qualité paysagère du chemin de Challendin, notamment par la création d'alternances arborées d'essences indigènes de part et d'autre avec sujets d'au moins 400cm à la date de la plantation. Cet écran sera constitué sur la parcelle du chemin de Challendin, en alternance au pied des immeubles là où ils seront implantés et du côté pair entre les immeubles. Cet aménagement sera concerté entre tous les copropriétaires du chemin.

**k) parcelle du chemin de Challendin**

1. Outre la création d'une zone de rencontre 20 km/h au sens de l'OCR mentionnée ci-dessus, il conviendra de trouver un accord préalable entre tous les propriétaires du chemin de Challendin concernant les cessions nécessaires.
2. La Commune n'entend pas devenir propriétaire du chemin, ni voir celui-ci versé au domaine public en vertu du PLQ ou autrement, ni avoir aucune charge d'entretien de celui-ci hormis celles qui résulteraient de son éventuel statut de copropriétaire ou de bénéficiaire de servitudes de passage à talons et à cycles.

**l) autres critères**

1. Il conviendra de produire une notice d'impact à réaliser, même si elle n'est pas obligatoire: c'est un moyen d'identifier les enjeux de nuisances et proposer des atténuations selon l'état de l'art.
2. Les activités prévues par le plan sont exclusivement affectées à des activités tertiaires sans nuisance et compatibles avec une zone hautement résidentielle, et excluent tout établissements publics de type bar, discothèque, ou terrasse ouverte en soirée du côté des bâtiments d'habitation ainsi que des activités génératrices de trafic automobile en soirée.

**Art. 3 - engagements**

Chacune des parties signataires s'engage par la présente:

- A déployer de bonne foi les efforts adéquats afin de parvenir à l'entrée en force définitive d'un plan localisé de quartier répondant aux critères énoncés à l'article 2
- a collaborer constructivement à la suite de l'élaboration de celui-ci
- à convaincre toutes les autres parties, soit notamment:
  - l'Autorité cantonale et les services de l'administration cantonale
  - les propriétaires des parcelles incluses et riveraines
  - le Conseil administratif et le Conseil municipal de Chêne-Bougeries
  - les représentants des divers partis politiques représentés au Grand Conseil
  - toute personne disposant de la qualité pour agir
 du bien-fondé de cette démarche et de la nécessité d'en soutenir l'esprit et la lettre
- à s'interdire absolument de nuire à la mise en oeuvre de cette convention, notamment en ne livrant aucune information, commentaire, financement, argumentation politique ou juridique ni tout autre forme de soutien logistique ou idéologique à une ou plusieurs personnes ou groupes de personnes visant directement ou indirectement à l'échec de la mise en oeuvre d'un plan de quartier résultant strictement de cette convention.
- à participer ponctuellement à un groupe de suivi de la présente sous l'égide de la commune aux phases clé du projet, soit notamment la mise au point des documents à soumettre en enquête publique ou procédure d'opposition et signature du projet de plan localisé de quartier ne varietur ainsi modifié.

**Art. 4 - sanctions**

En cas de violation de cette convention, les parties s'exposent:

pour la Coordination:

- à une décision du Conseil d'État de poursuivre l'instruction en procédure d'opposition du PLQ 29'736 sans les améliorations significatives résultant de la présente Convention

pour la Partie immobilière:

- à s'exposer aux aléas et retards prévisibles de mise en oeuvre du PLQ 29'736 si celui-ci devait faire l'objet d'un "passage en force"

pour la Commune:

- à l'astreinte d'entretien sans compensation de l'espace du chemin de Challendin versé contre son gré au domaine public communal

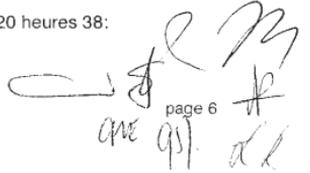
**Art. 5 - dispositions finales**

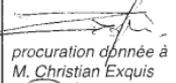
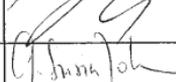
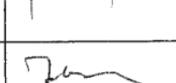
Nul ne peut se prévaloir en procédure contentieuse à l'encontre d'une autre partie de la teneur des discussions, ni des clauses de la convention en cas de non-exécution de celle-ci.

Établi et signé en mairie de Chêne-Bougeries, le 30 avril 2012 à 20 heures 38:

projet de convention Challendin - version 13 du 30 avril 2012 - ce

7


  
 page 6  
 que qst. d'l

Partie	Nom	en qualité de	Signature
Naef participations financières SA	M. Etienne Nagy	représentant de Naef participations financières SA	
Clivaz Entreprise Générale SA	M. Christian Exquis	architecte du bureau Clivaz-Exquis et représentant de Clivaz Entreprise Générale SA	
Centre médical des Grangettes SA	M. Jean-Christophe Pernet	représentant de Centre médical des Grangettes SA	 <i>procuracion obnnée à M. Christian Exquis</i>
M. Pierre Michel	M. Pierre Michel	Mme Delphine Oltramare	
CGI Immobilier SA	M. Richard McAllister	Mme et M. Poncet-Pacchiani	
Comité référendaire "Challengin"	M. Simon Johnson	Signataires des listes de prise de position lors de la votation	
Coordination pour du logement sans surdensification	Mme Liliane Roskopf	Associations membres de la Coordination	
Association Pro Ermitage	Mme Joëlle Brunetti	Comité de l'association Pro Ermitage	
Association des propriétaires du chemin de Challengin	Mme Gabrielle Susin	Membres de l'association des propriétaires du chemin de Challengin	
Mairie de Chêne-Bougeries	M. Jean-Michel Karr	Maire et Conseiller administratif en charge du dicastère du Territoire	

## Plan localisé de quartier du chemin de Challendin à Chêne-Bougeries : 227 logements de qualité

19 juillet 2012, 10h30  
2, rue de l'Hôtel de Ville – 1204 Genève

### PROGRAMME

- 10h30 Allocution de Monsieur François Longchamp, conseiller d'Etat chargé du département de l'urbanisme (DU).
- 10h45 Questions-réponses.

### CONTENU DU DOSSIER DE PRESSE

- communiqué de presse;
- fiche technique du projet (historique et descriptif);
- diaporama de la conférence de presse.



Genève, le 19 juillet 2012

**Aux représentant-e-s  
des médias**

(2 pages)

**Communiqué de presse du département de l'urbanisme (DU)**

**Plan localisé de quartier du chemin de Challendin  
à Chêne-Bougeries : 227 logements de qualité**

Monsieur François Longchamp, conseiller d'Etat chargé du département de l'urbanisme (DU), a annoncé ce jour sa volonté d'ouvrir, du 20 juillet au 15 septembre, la procédure d'opposition du plan localisé de quartier (PLQ) du chemin de Challendin à Chêne-Bougeries, situé en zone de développement 3. Cette décision confirme la volonté du Conseil d'Etat de promouvoir l'utilisation optimale des zones constructibles afin de concilier les besoins en matière de construction de logements et de préservation de la qualité de vie. Le PLQ permet la création de quelque 227 logements de qualité, sur une superficie totale de 21 444 m<sup>2</sup>, situés entre les chemins Faletti et de Challendin et la Route de Chêne. Le Conseil d'Etat n'a donc pas retenu la proposition alternative des opposants à ce PLQ, qui ne permet que 150 logements et qui entraînerait des retards considérables pour sa mise en œuvre.

**RAPPEL DU CONTEXTE**

La décision d'ouvrir la procédure d'opposition du plan localisé de quartier (PLQ) du chemin de Challendin fait suite au préavis favorable du Conseil Municipal de Chêne-Bougeries au printemps 2011, puis au rejet de ce préavis en votation populaire le 27 novembre 2011. Suite à ce vote, le Conseil d'Etat avait suspendu la procédure pour permettre l'élaboration d'un projet alternatif, sous la conduite des autorités communales. Ce projet a été remis au Conseil d'Etat le 2 mai dernier. Ce document n'a toutefois pas été retenu. En effet, les propositions figurant dans cette convention - abaisser la densité du PLQ, diminuer le nombre de logements à 150 et réduire le nombre de places de parking - vont à l'encontre des objectifs cantonaux en matière de création de logements et de respect du territoire.

**UN PLQ DE QUALITÉ POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DE LA POPULATION**

Le PLQ du chemin de Challendin élaboré et défendu par le canton est un projet équilibré et de qualité. En effet, le gabarit des immeubles, abaissé à 13,5 mètres dans le cadre de la loi de 2007 modifiant le régime des zones sur ce secteur et sur demande de la commune, permet d'assurer un bon dégagement par rapport aux habitations voisines.

Sur les 227 logements planifiés, 25% à 30% seront sous un régime social. Conformément à sa volonté de « construire des logements pour nos enfants », le Conseil d'Etat maintient l'objectif d'une utilisation qualitative du sol. Actuellement, la commune de Chêne-Bougeries comprend quelque 1200 habitants âgés de 10 à 19 ans. Le PLQ ne permet de construire qu'une portion des besoins futurs de cette génération. Abaisser cette offre comme le proposent les adversaires du projet est donc inacceptable pour le canton.

---

Chancellerie d'Etat • Rue Henri-Fazy 2 • 1204 Genève

Tél. +41 (22) 327 90 90 • Fax +41 (22) 327 90 91 • E-mail communication-cha@etat.ge.ch • www.ge.ch/chancellerie  
Accès bus : Lignes TPG 2-12, arrêt Molard • Ligne 36, arrêt H.-Fazy • Parking : Saint-Antoine

Ce PLQ répond aux principes du plan directeur cantonal de 2001 et permet d'éviter le mitage du territoire en utilisant au mieux les zones de développement et en réduisant la pression pour déclasser les zones agricoles. Le Conseil d'Etat répond également à la demande exprimée du Grand Conseil qui avait exigé une utilisation optimale du sol à Challendin (motion 1801, votée à l'unanimité moins quatre abstentions).

Au niveau de la mobilité, densifier la couronne suburbaine (dont la commune de Chêne-Bougeries fait partie) permet de freiner le trafic automobile pendulaire. De même, le PLQ offre suffisamment de places de parking en sous-sol (~ un par ménage), évite l'encombrement des surfaces et les problèmes de stationnement sauvage sur les chemins alentour.

Enfin, accepter les propositions contenues dans la convention reviendrait à perdre les six années de procédure depuis l'adoption de la modification des limites de zone intervenue en 2006, sans aucune garantie de succès.

#### **LE PLQ: UNE ÉTAPE DU PROCESSUS DANS LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS**

L'étape du PLQ sert à définir les conditions permettant la réalisation de nouvelles constructions sans fixer tous les détails qui seront décidés dans les phases ultérieures du projet (préavis communaux lors des demandes définitives en autorisation de construire). Une fois le PLQ adopté et entré en vigueur, les différents acteurs concernés devront se conformer aux principes généraux qu'il comporte. Le PLQ définit notamment la disposition, l'affectation et le type de constructions qui pourront être autorisées dans cette zone ainsi que les aménagements extérieurs et les questions de mobilité. Il permet aux propriétaires d'engager les démarches en vue de la construction, qui peut s'échelonner sur plusieurs années.

**Le dossier de presse complet est disponible sur le site web officiel de l'Etat de Genève: [http://www.ge.ch/du/presse\\_conferences.asp](http://www.ge.ch/du/presse_conferences.asp)**

*Pour toute information complémentaire :*

- *M. François Longchamp, conseiller d'Etat chargé du département de l'urbanisme (en contactant M. Bernard Favre, secrétaire général adjoint responsable de la communication, DU, tél: +41 (0)22 546 54 10 ou +41 (0)79 215 80 58).*

## Fiche technique du plan localisé de quartier du chemin de Challendin à Chêne-Bougeries

### HISTORIQUE DU PROJET

#### 2004

- **Novembre 2004**: établissement du premier projet de modification des limites de zones en vue de créer une zone de développement 3

#### 2006

- **Mars**: préavis défavorable du Conseil municipal de Chêne-Bougeries
- Audition du Conseil municipal par le canton et accord limitant les gabarits de la future zone de développement 3 à 13,5 mètres (au lieu de 15 mètres initialement)
- **2 novembre**: établissement d'un nouveau projet de modification des limites de zones > création d'une zone de développement 3 avec gabarits limité à 13,5 mètres

#### 2007

- **29 juin**: préavis favorable le Conseil municipal de Chêne-Bougeries au projet de plan (malgré un préavis défavorable de sa commission d'aménagement)
- **13 décembre**: adoption par le Grand Conseil du projet de loi 10127 (67 oui, 4 abstentions) de modification des limites de zone et de la motion 1801 (65 oui, 4 abstentions) invitant le Conseil d'Etat à:
  - 1) fixer un indice d'utilisation du sol de 1,2 au minimum sur le périmètre
  - 2) fixer le nombre de logements à un nombre supérieur à 150

#### 2009

- **14 août**: établissement du projet de PLQ du Chemin de Challendin par le canton

#### 2010

- **13 octobre au 13 novembre**: mise à l'enquête publique du projet de PLQ

#### 2011

- **13 avril**: préavis favorable du Conseil municipal de Chêne-Bougeries sur le PLQ
- Dépôt d'un référendum contre le préavis favorable du Conseil municipal
- Aboutissement du référendum
- **27 novembre**: rejet de la délibération du Conseil municipal en votation communale
- **15 décembre**: projet de délibération du Conseil administratif au Conseil municipal de Chêne-Bougeries visant l'élaboration d'un nouveau projet de PLQ initié par les autorités communales

#### 2012

- **2 février**: audition par le canton des autorités communales de Chêne-Bougeries et délai de 12 semaines accordé pour la remise d'un projet alternatif au PLQ du canton (convention)
- **2 mai**: remise de la convention au canton
- **19 juillet**: conférence de presse annonçant la décision du canton de ne pas suivre la convention et d'ouvrir la procédure d'opposition du PLQ
- **20 juillet - 15 septembre**: procédure d'opposition du PLQ

## DESCRIPTIF DU PROJET

• Nombre de parcelles concernées	<b>10</b>
• Superficie totale du périmètre	<b>21 444 m<sup>2</sup></b>
• Surface brute de plancher	<b>25'733 m<sup>2</sup> (21 800 m<sup>2</sup> de logements et 3900 m<sup>2</sup> d'activités)</b>
• Indice d'utilisation du sol	<b>1,2</b>
• Nombre de logements prévus	<b>227 (dont 25% à 30% subventionnés et le reste en PPE et loyers libres)</b>
• Nombre de bâtiments prévus	<b>11 (dont 8 exclusivement pour du logement)</b>
• Hauteur des bâtiments	<b>13,5 mètres maximum*</b>
• Nombre de pl. parking voiture	<b>285 places souterraines (243 pour les logements et 42 pour les activités)</b>
• Nombre de pl. parking vélo	<b>257 places abritées et sécurisées</b>
• Loyers pour un 4 pcs (libre)	<b>~ 1800 CHF / mois (prix indicatif)</b>
• Prix de vente 4 pcs (PPE)	<b>~ 600 000 CHF (prix indicatif)</b>

### Loi et document

- Loi N° 10127 modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Chêne-Bougeries (création d'une zone de développement 3 principalement destinée à du logement à Grange-Canal au chemin de Challendin)
- Proposition de motion pour une densification de la couronne suburbaine, plus de logements à Challendin!

\* Les bâtiments le long de la route de Chêne se composeront d'un rez-de-chaussée + quatre étages (activités commerciales et/ou administratives au rez et 1<sup>er</sup> étage). Les bâtiments de logements prévus dans le parc comporteront trois étages sur rez-de-chaussée + superstructures habitables.

# Plan localisé de quartier du chemin de Challendin à Chêne-Bougeries: 227 logements de qualité

Conférence de presse de M. François Longchamp,  
conseiller d'Etat chargé du département de l'urbanisme

19 juillet 2012



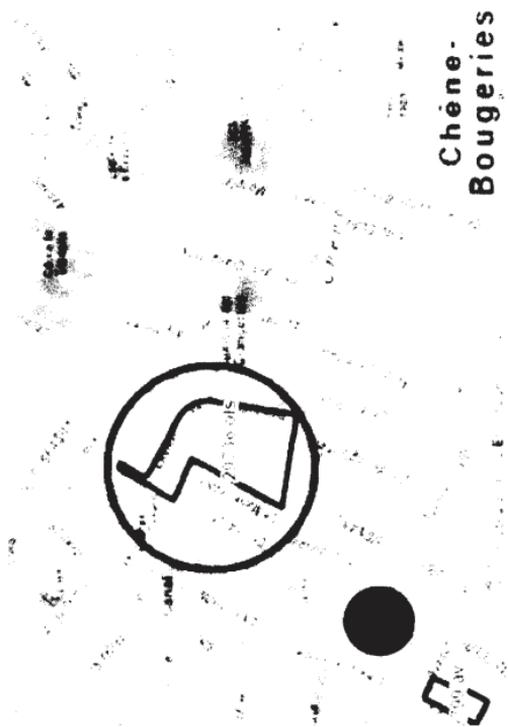
Direction des Urbanismes (DU)

Service des logements de qualité

19.07.2012 - Page 1

# Périmètre du PLQ

## Commune de Chêne-Bougeries



### Chêne-Bougeries

REPUBLIQUE  
ET CANTON  
DE GENÈVE

Direction de l'urbanisme (DU)  
Service de l'urbanisme et de la qualité  
18.07.2013 - Page 2

# Situation actuelle



REPUBLIQUE  
ET CANTON  
DE GENÈVE

Commissariat de l'urbanisme (DU)  
Service des permis de construire et de  
modification de qualité

19.07.2012 - Page 3

## Objectifs

- « Construire les logements pour nos enfants »
- Ne pas gaspiller le terrain pour préserver les espaces verts
- Garantir la qualité de vie
- Eviter les mouvements pendulaires inutiles



# Historique

## Modification des limites de zones

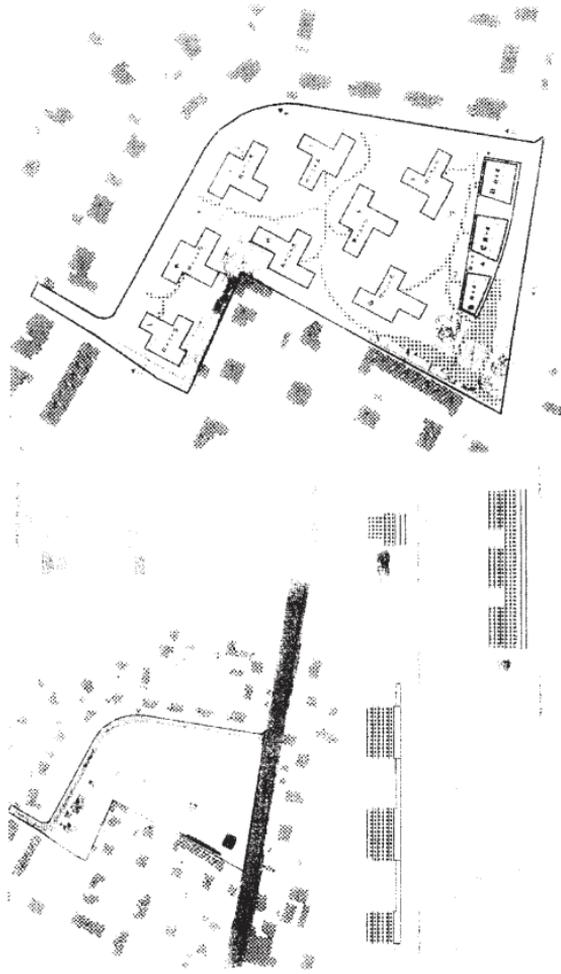
- **2 novembre 2006:** établissement d'un projet créant une zone de développement 3 et fixant les gabarits des immeubles à 13,5 mètres (au lieu de 15 mètres initialement)
  
- **13 décembre 2007:** adoption par le Grand Conseil du projet de loi 10127 (67 oui, 4 abstentions) et de la motion 1801 (65 oui, 4 abstentions) demandant:
  - une densité de 1,2
  - au moins 150 logements

## Historique (suite)

### PLQ

- **13 octobre 2010:** mise à l'enquête publique du PLQ élaboré entre 2008 et 2009
- **13 avril 2011:** préavis favorable du Conseil Municipal
- **27 novembre 2011:** votation populaire > rejet du préavis municipal
- L'Etat suspend la procédure pour permettre aux opposants de présenter un autre projet
- **2 mai 2012:** remise au canton par la commune d'un projet alternatif

# Le PLQ du canton

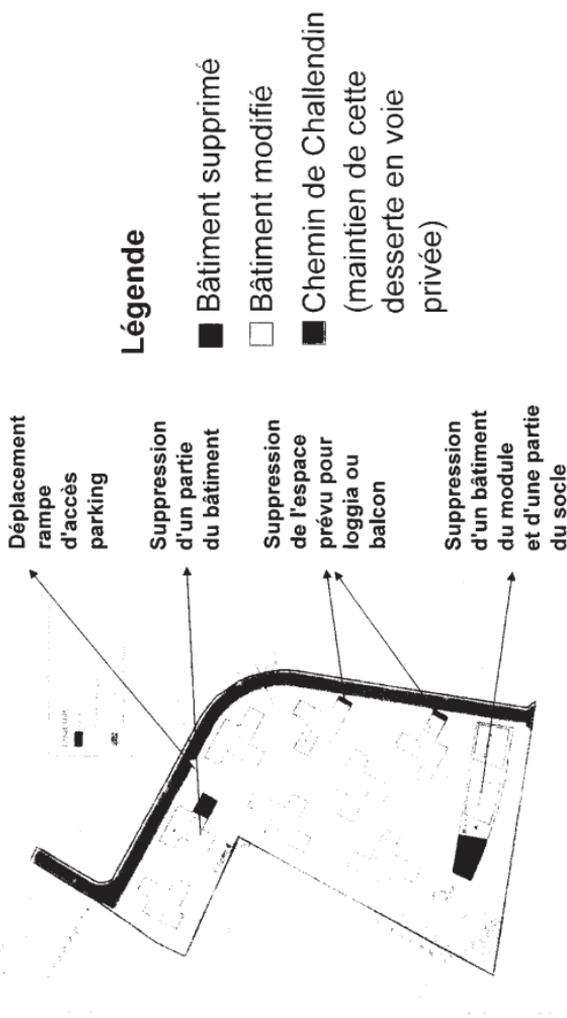


## Un projet équilibré et de qualité

- Création de 227 logements «pour loger nos enfants» (> 1200 jeunes de 10 à 19 ans à Chêne-Bougeries à ce jour)
- 25% à 30% de logements subventionnés et le reste en PPE et loyers libres
- Gabarit des immeubles à 13,5 mètres
- Bâtiments à quatre étages
- Densité de 1,2 pour éviter le mitage du territoire (Vieux-Carouge: 1,4)
- Utilisation optimale de la zone de développement pour diminuer la pression de déclassement sur les zones agricoles
- Mise à disposition d'un nombre suffisant de places de parc automobiles en sous-sol > éviter les stationnements sauvages et l'encombrement des surfaces



# La proposition des opposants



# Principales divergences des deux projets

## PLQ du canton

- Indice d'utilisation du sol de 1,2
- 227 logements
- 3023 m<sup>2</sup> d'activités
- 1 place de parc pour 100 m<sup>2</sup> logement et 100 m<sup>2</sup> activités (conforme au règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés (RPSFP) L 5.05.10)

## Convention des opposants

- Indice d'utilisation du sol de 1
- 150 logements
- 1972 m<sup>2</sup> d'activités
- 0,8 place de parc pour 100 m<sup>2</sup> logement et 100 m<sup>2</sup> activités (pas conforme au règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés (RPSFP) L 5.05.10)
- Nécessiterait la reprise de la procédure (6 ans depuis la modification de zone) sans garantie de succès

# Implantation du PLQ



# Apparence des immeubles de logement

## 11 immeubles:

- 8 pour du logement
- 3 pour des activités et du logement



- 25% à 30% de logements subventionnés et le reste en PPE et loyers libres
- Loyer pour un 4 pcs (libre): ~ 1800 CHF/mois
- Prix de vente 4 pcs (PPE): ~ 600 000 CHF



## Suite de la procédure

- Ouverture de la procédure d'opposition du 20 juillet au 15 septembre 2012



## Objectifs

- « Construire les logements pour nos enfants »
- Ne pas gaspiller le terrain pour préserver les espaces verts



- Garantir la qualité de vie
- Eviter les mouvements pendulaires inutiles



**Secrétariat du Grand Conseil****M 1801**

3

*Proposition présentée par les députés :  
Mmes et M. Michèle Künzler, Anne Mahrer,  
Christophe Aumeunier*

*Date de dépôt : 13 décembre 2007*

**Proposition de motion****Pour une densification de la couronne urbaine : plus de logements à Challendin !**

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.

## **EXPOSÉ DES MOTIFS**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

La Commission de l'aménagement du canton s'est trouvée confrontée à un dilemme kafkaïen. Elle se voit contrainte de voter dans l'urgence un déclassement qui ne convient pas à la majorité de la commission. En effet, ce périmètre situé à proximité de la ville de Genève, clairement visé par le plan directeur cantonal comme un secteur d'extension urbaine par la mise à jour 2006 du plan, est proposé à l'approbation des commissaires avec une limitation de gabarit à 13 mètres 50.

Ce gabarit, qui correspond en fait à la quatrième zone, est tout à fait insuffisant dans une zone urbaine. De plus, il rend difficile la construction de logements d'utilité publique qui devront être réalisées sur ce périmètre.

La volonté de la Commission de l'aménagement du canton et nous l'espérons de ce Grand Conseil est de densifier cette parcelle.

Si le Grand Conseil approuve le déclassement tel que proposé par le Conseil d'État par le projet de loi 10127, c'est qu'il y est contraint par l'échéance du délai de deux ans relatif à une décision de refus conservatoire prise par le DCTI. Cette échéance est fixée au 11 janvier 2008. Si le Grand Conseil ne votait pas le déclassement avant cette date, le propriétaire reprendrait ses droits et pourrait construire 6 villas.

C'est pourquoi il nous paraît utile par cette motion de dire la volonté du Grand Conseil en ce qui concerne ce déclassement.

Il s'agit d'un déclassement conservatoire, notion peut-être innovatrice, mais qui permet de préserver la possibilité d'une densification de cette parcelle.

Nous voulons demander au Conseil d'État d'affiner ce plan et de fixer comme objectif un nombre de logements raisonnable. L'exposé des motifs du projet de loi évoque le chiffre de 150 logements, mais l'esquisse montrée à la Commission de l'aménagement du canton ne parle plus que de 125 logements et d'une densité de 1. Nous n'avons donc aucune garantie sur la densité du périmètre, ni sur le nombre de logements qui seront effectivement réalisés.

D'autant plus que ces 10 dernières années, la taille des logements ayant sensiblement augmenté, il se trouve que l'on construit avec le même nombre de mètres carrés 20 % de logements de moins !

C'est pourquoi nous demandons au Conseil d'État de fixer comme objectif lors de l'élaboration du plan localisé de quartier une densité d'au moins 1,2 telle qu'elle est préconisée dans le plan directeur cantonal et d'atteindre un chiffre d'au moins 150 logements à cet endroit si bien situé !

Au vu de ce qui précède, nous vous demandons, Mesdames et Messieurs les députés, d'accueillir favorablement cette motion.

**Secrétariat du Grand Conseil****M 1801-A**

*Date de dépôt : 24 avril 2008*

**Rapport du Conseil d'Etat**

**au Grand Conseil sur la motion de M<sup>mes</sup> 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

# Grand Conseil

Accueil

Recherche

Mémoires

Dossiers thématiques

Retour GC

PL 10127-A, M  
1801

Séance complète  
Affaire précédente  
Affaire suivante

- > Mme Michèle Künzler
- > M. Francis Walpen
- > Mme Anne Mahrer
- > M. Philippe Guénat
- > M. Alain Etienne
- > M. Christophe Aumeunier
- > M. Michel Ducret
- > M. Mario Cavaleri
- > Mme Michèle Künzler
- > M. Robert Cramer
- > La présidente

56<sup>e</sup> législature - 3<sup>e</sup> année - Session 03 (décembre 2007) - Séance 13 du 13.12.2007 à 20h30

PL 10127-A

**Rapport de la commission d'aménagement du canton chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Chêne-Bougeries (création d'une zone de développement 3 principalement destinée à du logement à Grange-Canal au chemin de Challendin)**

*Rapport de Mme Michèle Künzler (Ve)*

*Projet de loi 10127*

*Renvoi en commission: Session 01 (novembre 2007) - Séance 1 du 15.11.2007*

*Rapport PL 10127-A*

*Loi 10127*

M 1801

**Proposition de motion de Mmes et M. Michèle Künzler, Anne Mahrer, Christophe Aumeunier Pour une densification de la couronne urbaine : plus de logements à Challendin !**

*Proposition de motion 1801*

*Premier débat*

**Mme Michèle Künzler (Ve)**, rapporteuse. Voilà un projet de loi qui a été voté à l'unanimité, mais, en fait, il ne s'agit pas d'un projet sans histoire... C'est trompeur. S'il a été voté à l'unanimité, c'est parce que nous y avons été contraints. Nous avons simplement voulu éviter le pire, c'est-à-dire ne pas gaspiller davantage ce terrain de 15 000 m<sup>2</sup>, sinon il n'y aurait eu là que six ou sept villas.

Ce projet n'est pas bon, mais nous vous invitons malgré tout à le voter. Je vous explique pourquoi il n'est pas bon. Il s'agit donc d'un terrain de 15 000 m<sup>2</sup>, magnifiquement situé le long de la route de Chêne, à côté du tram, et qui peut faire l'objet d'une vraie densification, d'autant plus qu'il est situé à proximité de la ville. Et que fait-on de ce terrain nu ? On limite la hauteur des gabarits à 13,5 mètres, comme dans les villages. Tout cela parce que la commune de Chêne-Bougeries a déjà refusé un projet limitant cette hauteur à 15 mètres, estimant que c'était une atteinte énorme à son paysage ! Le conseil municipal à l'unanimité a refusé le projet initial. C'est pourquoi le Conseil d'Etat a diminué la hauteur des gabarits, pour éviter de nouvelles oppositions. Résultat : huit personnes contre sept ont accepté ce projet. C'est un pur scandale !

Maintenant - et je crois que la commission de l'aménagement tout entière était d'accord sur ce point - cela suffit, les choses doivent changer ! Les communes qui n'ont pas de grands ensembles - et certaines d'entre elles sont plus particulièrement visées, car elles n'ont quasiment pas accepté de logement social sur leurs terrains - doivent maintenant aussi participer à l'effort commun pour le logement. Nous estimons qu'il est inadmissible que ce projet de loi fasse l'objet d'une telle limitation, d'autant plus que nous nous sommes trouvés contraints de le voter en commission, hier soir. J'ai dû rédiger le rapport cette nuit pour que nous puissions le voter aujourd'hui pour éviter le pire. Nous ne voulons plus nous trouver dans ce genre de situation.

En parallèle, nous avons déposé une motion qui, nous l'espérons, rencontrera un accueil favorable. Elle demande, même si la hauteur est limitée à 13,5 mètres, que l'on se fixe certains objectifs, à savoir de ne pas réaliser un village le long de la route de Chêne, à proximité du CEVA, à proximité de l'arrêt de tram. Il faut, au minimum, déterminer une densité et construire au moins 150 logements. Or, les plans qui ont circulé ne correspondent absolument pas au projet de loi qui proposait 150 logements. Ils en comptaient à peine 125, souvent très grands, qui ne répondent pas aux besoins essentiels de notre population.

Il faut voter ces deux objets, mais, je le répète, nous ne voulons plus que l'aménagement soit fait au rabais ! Nous voulons un aménagement de qualité, surtout dans des périmètres qui devraient être la ville de demain.

En résumé, le parti socialiste votera le projet de loi tel qu'il est issu de la commission, ainsi que la motion.

**M. Christophe Aumeunier (L).** C'est une vraie colère qu'exprime ici l'unanimité de la commission de l'aménagement, pour des questions de forme et de fond. S'agissant de la forme, si ce soir nous sommes obligés de traiter ce projet en urgence, c'est tout simplement que la commission de l'aménagement a appris hier soir seulement qu'il faisait l'objet d'un délai conservatoire. Cela prouve, en définitive, un grave dysfonctionnement du département du territoire. Nous demandons au Conseil d'Etat de remédier à ce dysfonctionnement et de présenter la liste mentionnée tout à l'heure par la députée Anne Mahrer.

S'agissant du fond, oui, nous les libéraux, nous sommes réticents au déclassement de zones villas, parce que nous prôsons, en définitive, la logique des zones, la densification de la zone de développement, la densification des zones 1 à 3. Cependant, le plan directeur cantonal, à certaines conditions, permet le déclassement de zones villas. Et, au regard de la pénurie de logements persistante, au regard de l'intérêt supérieur de construire du logement, nous sommes favorables au déclassement de certains périmètres, lorsqu'ils sont situés dans des zones urbaines, proches de voies de communication, lorsqu'ils sont d'une certaine importance quant à leur taille, lorsqu'ils sont libres de constructions, lorsque le propriétaire est d'accord de densifier. Lorsque ces conditions sont remplies, nous sommes effectivement d'accord de déclasser un périmètre pour pouvoir construire du logement.

L'ensemble de ces conditions étant en l'espèce réunies, il convient dès lors de déclasser. Mais alors, il faut déclasser comme il faut ! Et c'est la raison de l'énervement de la commission. Les conditions pour procéder à ce déclassement étant réunies, il faut déclasser comme il faut, c'est-à-dire en densifiant suffisamment ce périmètre, parce que densifier est générateur d'économies d'énergies et générateur d'économies d'eau. De plus, cela limite les transports publics et concentre en un lieu les prestations de l'Etat et les rentrées fiscales. En définitive, densifier répond à la logique que nous recherchons.

Mais, surtout, il faut prendre en considération que le sol est un bien qui n'est que très partiellement renouvelable, ce qui fait qu'il est rare et qu'il faut l'utiliser avec discernement. Déclasser pour limiter les gabarits à 13,5 mètres et prévoir une densité d'à peine 1, c'est du gaspillage ! Le département du territoire nous «gave» avec les écoquartiers et il nous propose un déclassement avec une densité d'à peine 1 ! La première des choses à faire pour réaliser des quartiers durables, c'est de densifier ! J'aimerais donc bien que le Conseil d'Etat prenne cet élément en considération et qu'il nous présente des dossiers plus denses.

La création de logements est génératrice de bien-être et de développement. Elle est génératrice de prospérité et de rentrées fiscales. Le Conseil d'Etat est responsable des densités appliquées dans les périmètres. Il doit faire savoir que cette notion est distincte de la qualité des projets et qu'en définitive les projets denses sont aussi des projets très agréables à vivre. La commission à l'unanimité a été réticente que des gabarits soient fixés dans une loi de déclassement. En effet, si l'on commence à introduire tout et n'importe quoi dans une loi de déclassement, ce ne sera plus une loi de déclassement, mais un animal juridique distinct: une sorte de plan, dont on ne sait pas très bien ce qu'il représente. Les déclassements doivent rester des déclassements: il faut déclasser certaines zones, mais il ne faut rien ajouter, notamment des restrictions quant aux gabarits.

Nous demandons donc au Conseil d'Etat d'agir avec vigueur et persévérance dans ce type de dossiers. Ce dossier est d'autant plus symptomatique, je le disais tout à l'heure, qu'il révèle un dysfonctionnement du département du territoire.

En résumé, vous l'aurez compris, nous sommes contraints de voter ce déclassement ce soir, si nous voulons que soient réalisés 125 à 150 logements. C'est ce que nous vous recommandons de faire.

**M. Michel Ducret (R).** Dans notre canton et depuis des dizaines d'années - c'est vrai - l'urbanisation se définit au travers des zones et celles-ci sont précisément caractérisées par les possibilités en gabarits de réaliser des constructions dans une zone donnée.

Vous constaterez donc que le fait de déclasser un périmètre en zone 3 de développement - qui suppose un minimum de réalisations, à 21 mètres à corniche selon les gabarits de cette zone - et limiter la hauteur des gabarits à 13,5 mètres, c'est nier le contenu potentiel d'une zone de développement 3 telle que nous la connaissons. Pourtant, nous ne pouvons pas nous permettre le luxe de retarder encore les constructions qui sont prévues sur ce périmètre, et c'est d'ailleurs inique par rapport aux investisseurs qui attendent de pouvoir aller de l'avant.

En conséquence, le groupe radical votera, bien entendu, ce projet de loi, mais il est d'avis que nous ne pouvons plus, Mesdames et Messieurs les députés, nous permettre le luxe de persister à gaspiller notre territoire en sous-occupant des terrains si proches du centre urbain, situés sur un axe majeur des transports publics.

Aussi nous souhaitons marquer notre désapprobation d'un tel choix en soutenant la motion déposée par Mme Mahrer, Mme Künzler et M. Aumeunier, laquelle, si elle reste certainement sans effet sur ce projet-là, manifeste le désir très partagé - en commission, en tous les cas - d'un meilleur urbanisme, et cela dans l'intérêt public. Un urbanisme de transition, qui permette de passer de zones très urbanisées à des zones qui le sont un peu moins, vers un urbanisme peut-être plus détendu, plus vert, un peu moins dense, qui permette quand même des réalisations sociales et écologiques, mais aussi attractives pour des personnes qui ne

demandez la liste des refus conservatoires qui sont actuellement à l'examen. Nous vous la remettrons, bien entendu. J'exprime aussi toute notre gratitude au rapporteur de la commission, qui a rendu un rapport extrêmement fourni, précis et riche, tout cela en une nuit. C'est un véritable tour de force, et je m'incline devant ce travail. Merci infiniment, Madame la rapporteure !

Au-delà de cela et quel que soit le ton critique avec lequel l'un ou l'autre d'entre vous a pu s'exprimer, je tiens à vous dire que je jubilais en vous écoutant. Je jubilais parce que, à travers vos différentes interventions, vous avez réellement indiqué les critères, les conditions, qui devront dorénavant présider aux déclassements, lorsqu'il s'agira de périmètres situés à proximité de la zone construite. Je demanderai donc aux services de l'administration de lire très attentivement ces pages du Mémorial, en particulier l'intervention de M. Aumeunier - extrêmement fournie - ainsi que celles de M. Cavaleri, de M. Etienne, et, bien sûr, le rapport qui a été rédigé suite aux travaux de la commission.

Vous avez fixé des critères: j'en ai retenu quelques-uns. Le premier consiste, en matière de places de parking, à ne pas surcharger les coûts de construction en prévoyant 1,4 ou 1,6 place par logement, lorsqu'il s'agit d'un emplacement bien desservi par les transports publics. Ensuite - et c'est le plus important - en matière de densité, il n'est pas acceptable de descendre en dessous de l'indice de 1,2. Et puis, il faut aussi se méfier de construire des logements trop grands. C'est aussi une façon de répondre à la crise du logement.

Enfin, vous avez rappelé à juste titre que ces critères se retrouvaient dans le concept d'écoquartier. Un écoquartier n'est pas un quartier composé de trois maisons qui se perdent dans la forêt: c'est un quartier dense situé en milieu urbain. Ces critères nous seront extrêmement précieux dans les discussions que nous devons avoir au quotidien pour réaliser des plans localisés de quartier.

Vous avez bien compris ce qui s'est passé dans ce projet ! Le premier projet du département correspondait, dans une certaine mesure, aux critères dont nous venons de parler. Ce projet a été refusé à l'unanimité par la commune, et, pour éviter de passer outre à ce refus, nous avons présenté un deuxième projet que la commune a accepté «par les poils». Mais, comme vous l'avez dit, ce projet est mauvais.

Alors, quelle sera la suite des événements ? Il me paraît important de vous l'annoncer loyalement. Tout d'abord - bien sûr, en partant de l'idée que vous accepterez cette motion - nous nous efforcerons de la mettre en oeuvre. Mais je vous dis tout de suite qu'avec une limitation des gabarits à 13,5 mètres un indice de 1,2 ne sera pas facile à mettre en oeuvre. Il faudra donc voir dans quelle mesure il sera possible de revenir sur ce projet de loi par des procédures simplifiées. Des pistes sont évoquées dans le cadre du rapport, nous les examinerons. En tout cas, vous aurez une réponse à cette motion.

Au-delà de cela, Mesdames et Messieurs les députés - particulièrement vous, qui siégez à la commission de l'aménagement - vous allez avoir une nouvelle responsabilité. En effet, dorénavant, en cas de blocage, j'arrêterai de discuter avec les communes. Je susciterai des préavis négatifs des communes, et, ensuite, nous suivrons la loi. C'est-à-dire que nous reviendrons devant le Grand Conseil pour lui exposer le problème et lui demander de trancher entre le projet proposé par l'autorité - je pense notamment aux plans localisés de quartier - et le refus de la commune. Le Grand Conseil jouera le rôle d'arbitre. C'est très volontiers que je partagerai votre décision. C'est très volontiers aussi que je m'inclinerai si, ici ou là, l'administration devait être désavouée par rapport aux communes, mais je crois véritablement que ce débat, par la clarté de vos propos, nous donne des indications nouvelles dans les rapports que nous devons avoir avec les communes du canton. En outre, vous nous donnez aussi des indications quant aux projets acceptables à vos yeux qui nous permettraient de passer outre un certain nombre de refus.

C'est donc ainsi que nous procéderons, et je vous signale d'ores et déjà que le premier dossier concerné par ce mode de faire - et ce n'est pas un dossier mineur - sera celui des Communes d'Ambilly, dont vous aurez connaissance dès le mois de janvier.

**La présidente.** Merci, Monsieur le conseiller d'Etat. Mesdames et Messieurs les députés, je vous soumetts maintenant la prise en considération du projet de loi 10127.

**Mis aux voix, le projet de loi 10127 est adopté en premier débat par 65 oui et 4 abstentions.**

**La loi 10127 est adoptée article par article en deuxième débat et en troisième débat.**

**Mise aux voix, la loi 10127 est adoptée en troisième débat dans son ensemble par 67 oui et 4 abstentions.**

Loi 10127

**La présidente.** Je vous soumetts maintenant la proposition de motion 1801.

**Mise aux voix, la motion 1801 est adoptée et renvoyée au Conseil d'Etat par 65 oui et 4 abstentions.**

Motion 1801

## ORDRE DES AVOCATS DE GENEVE

## PROCURATION

La personne désignée ci-après :

**Commune de Chêne-Bougeries**

donne mandat à :

**Me Patrick Malek-Asghar, 4, rue de l'Athénée, case postale 330, 1211 Genève 12**

avec faculté de substitution, de la représenter aux fins de :

*Opposition au projet de plan localisé de quartier n°29736-511 situé au chemin de Challendin et toutes procédures administratives et judiciaires connexes et subséquentes.*

L'avocat aura les pouvoirs les plus étendus pour faire tout ce qu'il jugera nécessaire ou simplement utile à l'accomplissement du mandat

Plus spécialement, en application de l'article 396 alinéa 3 du Code des obligations, l'avocat pourra :

représenter le client devant toute juridiction, autorité, administration, tout tribunal arbitral, toute assurance, banque, institution suisse ou étrangère, assemblée officielle ou privée et envers toute tierce personne.

signer tous actes, y compris en la forme authentique, documents, réquisitions au nom du client.

Intenter un procès, proroger toutes compétences, conclure toutes conventions d'arbitrage, faire tout ce qui est nécessaire à l'instruction d'une procédure jusqu'au jugement définitif.

transiger, se désister ou acquiescer en tout ou partie.

recevoir toutes espèces, valeurs, tous papiers-valeurs et autres objets, y compris litigieux, et en disposer, effectuer et recevoir tous paiements.

Le décès, la déclaration d'absence, l'incapacité ou la faillite du client ne mettront pas fin à la présente procuration.

Le client s'engage à verser à l'avocat toutes provisions nécessaires à l'exécution du mandat. Il s'oblige à rembourser tous frais, débours ou avances qui auraient été engagés par l'avocat, ainsi qu'à acquitter ses honoraires.

Pour tous litiges qui résulteraient du présent mandat, le client et l'avocat déclarent accepter expressément la compétence des Tribunaux genevois et l'application du droit suisse.

Ainsi fait à Genève, le 13 septembre 2012

Le client :

  
Commune de Chêne-Bougeries

Rückchein  
Avis de réception  
Aviso de recibo



AR

CHF 2.00

A

14.09.12 12:18  
C-4-1200  
Genève TL



Gr  
C 503 AG  
LA POSTE

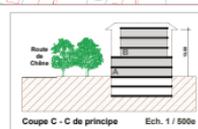
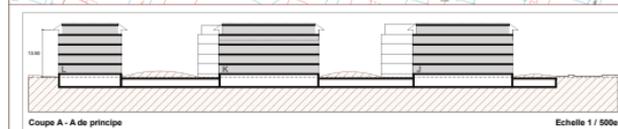
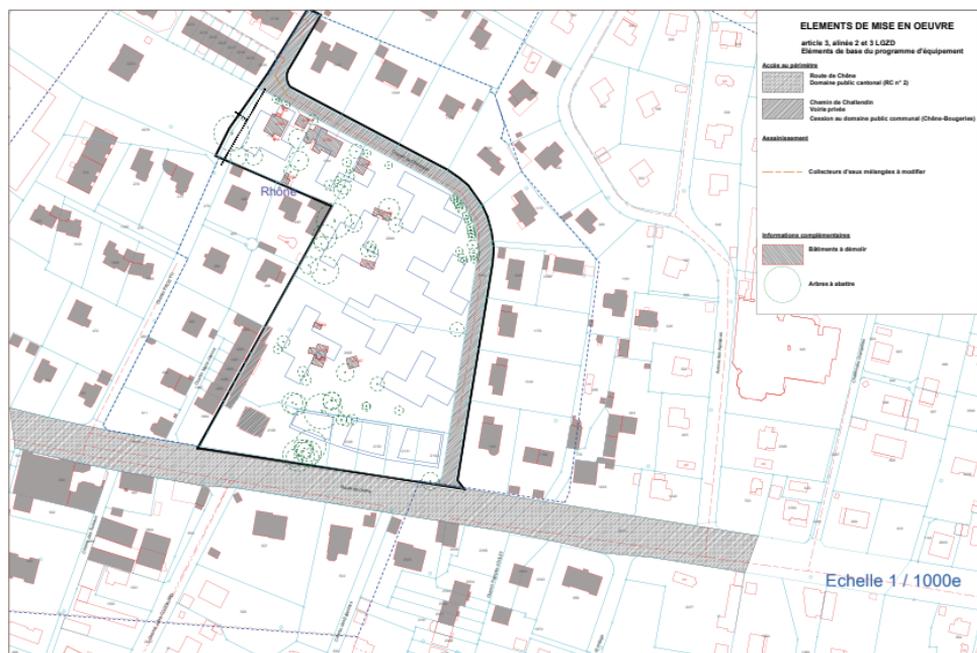


R

Recommandé 98.00.120012 03084165



## ANNEXE 2

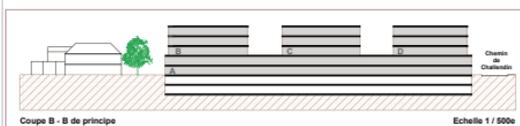


Parcelle n°	Surface en m2	Droit à bâtir en m2	localisation	Ratio en m2	Ratio en m2	Ratio en m2
1190	1583	1511,6	L			
1191	1333	1030,0	K			
2087	7387	3744,4	C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z	0,505	0,510	0,515
2096	7209	3717	L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z	0,512	0,517	0,522
2120	2697	2400	A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z	0,890	0,900	0,910
2120	460	381,6	A			
2130	460	381,6	A			
2131	460	381,6	A			
2132	460	381,6	A			
21444	28733					

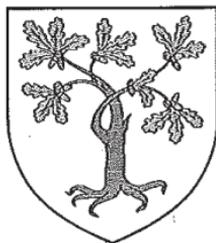
Note : Une modification de la localisation des droits à bâtir pourra intervenir, sous réserve de l'accord des propriétaires concernés et du département.

Bâtiment n°	Surface totale de plancher en m2
A	3020
B	775
C	1004
D	1051
E	2340
F	2448
G	2453
H	2453
I	2340
J	2448
K	2456
L	2000
M	403
N	207
O	28733

UB : 1.2





**COMMUNE DE CHÊNE-BOUGERIES****VOTATION COMMUNALE DU  
27 NOVEMBRE 2011**

Référendum communal contre la délibération du Conseil municipal de la commune de Chêne-Bougeries, du 13 avril 2011, donnant un préavis favorable au projet de plan localisé de quartier N° 29736-511 situé au chemin Challandin sur le territoire de la commune de Chêne-Bougeries.

**Le texte de la délibération du Conseil municipal  
du 13 avril 2011**

**Chêne-Bougeries / Chemin de Challendin  
(enquête publique N° 1707)**

**Projet de plan localisé de quartier N° 29736-511 : Préavis**

Vu la lettre du Département des constructions et des technologies de l'information (DCTI) du 8 octobre 2010 demandant la mise à l'enquête publique du projet de plan localisé de quartier N° 29736-511 et demandant de soumettre au Conseil municipal, pour préavis, ledit plan -

Vu la lettre du Département des constructions et des technologies de l'information du 12 janvier 2011 -

Vu le préavis défavorable formulé par la commission Urbanisme lors de sa séance du 8 mars 2011 -

Le Conseil municipal, **par 15 oui et 4 non**,

ACCEPTE de donner un préavis favorable au projet de plan N° 29736-511, situé au chemin de Challendin sur le territoire de la commune de Chêne-Bougeries.

Ledit préavis est accompagné d'une réserve formulée comme suit :

*"Si l'implantation des bâtiments E à L est perçue comme étant intéressante et relevant d'une certaine recherche, le bâtiment A, avec ses excroissances B, C et D, n'est pas en cohérence avec le reste du plan. Il implique un impact en*

*sous-sol et sur la végétation de la route de Chêne qui est jugé excessif. Ce bâtiment devrait être redimensionné et adapté à l'image générale du plan.*

*Par ailleurs, l'accès au périmètre par le seul chemin de Challendin s'avère problématique; étant encore précisé que le débouché dudit chemin sur la route de Chêne devrait être pourvu d'un feu signalétique."*

**Les citoyennes et les citoyens qui acceptent cette délibération doivent voter OUI (acceptation du préavis favorable donné au PLQ N° 29736-511), celles et ceux qui la rejettent doivent voter NON.**

## Commentaire des autorités

Le PLQ N° 29736-511 fait suite à la loi N° 10127 modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Chêne-Bougeries (création d'une 5<sup>ème</sup> zone de développement 3), adoptée par le Grand Conseil le 13 décembre 2007.

En 2003 déjà, l'anciennement Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (DAEL) avait mandaté un bureau d'architectes pour la réalisation d'une étude de faisabilité en vue d'une densification du secteur. Cette étude, conclue en 2004, avait révélé qu'un important potentiel de développement existait sur ce secteur. Le DAEL avait donc demandé, en septembre 2005, la mise à l'enquête publique d'un projet de plan modifiant les limites de zones. Le Conseil municipal avait refusé, lors de sa séance du 16 mars 2006, de donner un préavis favorable à ce projet.

Au vu dudit préavis, le Conseil d'État a auditionné le Conseil administratif de Chêne-Bougeries en mai 2006. Il est ressorti de cette audition que la limitation des gabarits des futurs immeubles prévus à 15 mètres par le projet initial ne semblait pas suffisante aux autorités communales qui ont souhaité les diminuer encore pour atteindre le gabarit des constructions prévues dans le voisinage, soit 13,50 mètres. Après avoir fait vérifier que les modifications apportées ne diminueraient pas de manière considérable le potentiel constructible du périmètre, le Conseil d'État a décidé de modifier le projet. Ainsi, les parcelles situées près du chemin Falletti et de part et d'autre du chemin Marie-Jeanne ont été retirées du projet de modification des limites de zones, lequel a fait l'objet d'un préavis favorable du Conseil municipal de Chêne-Bougeries lors de sa séance du 21 juin 2007.

Cela étant, la motion M 1801 déposée auprès du secrétariat du Grand Conseil le 13 décembre 2007 a invité le Conseil d'État à fixer un indice d'utilisation du sol, de 1,2 au minimum, sur le périmètre proposé au déclassement.

Le PLQ N° 29736-511 a, quant à lui, fait l'objet d'un préavis favorable du Conseil municipal lors de sa séance du 13 avril 2011.

Le Conseil municipal a par ailleurs accompagné ce préavis d'une réserve formulée comme suit :

« Si l'implantation des bâtiments E à L est perçue comme étant intéressante et relevant d'une certaine recherche, le bâtiment A, avec ses excroissances B, C et D, n'est pas en cohérence avec le reste du plan. Il implique un impact en sous-sol et sur la végétation de la route de Chêne qui est jugé excessif. Ce bâtiment devrait être redimensionné et adapté à l'image générale du plan. Par ailleurs, l'accès au périmètre par le seul chemin de Challendin s'avère problématique, étant encore précisé que le débouché dudit chemin sur la route de Chêne devrait être pourvu d'un feu signalétique ».

Ainsi, la position des autorités communales est positive, mais demeure à ce jour, conditionnée par une prise en compte, de la part des initiants du projet et de l'État, des réserves citées.

## Commentaire du comité référendaire

Nul ne saurait ignorer la situation difficile de nombreux Genevois à la recherche d'un logement. Dans cet esprit, les citoyens et associations avaient accepté le déclassement des parcelles Debonneville au chemin de Challendin / route de Chêne, car le projet était acceptable bien que dense : il promettait en effet 150 logements.

Malheureusement, les autorités cantonales et les promoteurs ont "chargé la barque" en dévoyant l'esprit de l'accord convenu avec la Commune. En se vengeant d'une limite en hauteur par un bourrage supplémentaire, en rajoutant un monstrueux bâtiment principalement commercial dont ils se gardent bien de parler, c'est sur un complexe immobilier d'une autre nature et d'une autre dimension que nous votons aujourd'hui.

### Une densification excessive

Sur un espace prévu pour 150 logements, ils veulent maintenant en concentrer plus de 220, soit une densité pouvant atteindre 1,32 **selon le PLQ** et même 1,73 au bord de la route de Chêne, **un îlot surdensifié** sans transition avec l'espace public et les habitations aux alentours.

Conséquences :

- **douze bâtiments** dans le plan, au lieu de huit prévus dans les études initiales
- **76 arbres abattus** et non des moindres – soit les 2/3 de la végétation existante
- **un trafic supplémentaire important** (285 places de parking, 600 à 800 mouvements de véhicules par jour estimés) qui débouchera sur une route de Chêne déjà saturée – un élément qui n'a été pris en compte ni par les autorités, ni par les promoteurs qui n'ont publié **aucune étude d'impact**

Un tel bourrage révèle dans quel mépris on tient la qualité de vie des habitants actuels et futurs.

## Plus de 3'655 m<sup>2</sup> de bureaux

On nous impose en plus un **immeuble massif à prépondérance commerciale** - une barre de 80 mètres de long et 19 de large de cinq niveaux - immédiatement en front de route de Chêne, au détriment de l'essentiel de la végétation.

Pourquoi, sous couvert de crise du logement, créer encore des surfaces commerciales sinon par appât du gain ?

Les promoteurs justifient cette imposante barre par son effet anti-bruit. Faux, car les ouvertures entre les 3 blocs des étages supérieurs seront des couloirs à bruit.

De plus, la création de nouvelles activités et surfaces commerciales attire de nouveaux arrivants et **aggrave la pénurie**

## Une verrue

Cette barre d'immeubles massive, directement au bord de la route de Chêne, va l'enlaidir de façon irréversible. Méfiez-vous des jolies images des promoteurs - elles n'engagent que ceux qui y croient : on ne pourra en effet pas masquer cet immeuble imposant avec de grands arbres même en attendant 30 à 50 ans, puisque la place au sol sera insuffisante en raison des parkings en sous-sol. On se demandera plus tard : **comment a-t-on pu laisser faire ça ?**

Cette construction créerait un précédent et la route de Chêne ressemblerait à la rue de Genève à Thônex (avant la douane de Moillesulaz) - une longue artère bordée de barres d'immeubles que certains ont renommé "avenue Ceaucescu".

Pour toutes ces raisons, le 8 mars dernier, la **Commission d'Urbanisme de la commune a donné un préavis négatif**, à l'unanimité moins une abstention à ce PLQ.

De manière incompréhensible, le Conseil Municipal a « renversé » la position de sa propre commission et donné un préavis favorable !

## Les enjeux

**En votant NON le 27 novembre prochain,**

vous pouvez donner deux messages clairs :

- demander un projet de logements sans bureaux, avec un retour à la raison et un plan localisé de quartier modifié – soit un projet de qualité conforme à ce qui avait été prévu lors du déclassement de la parcelle et se limitant à 150 logements
- prévenir le risque très concret de surdensification qui menace notre commune, notamment face aux projets de surélévation des immeubles du ch. De-La-Montagne et le déclassement de 50'000 m<sup>2</sup> à Conches : la Coordination pour du logement sans surdensification, qui a lancé le référendum Challendin, se bat activement sur ces projets et regroupe les associations concernées.

N'oubliez pas qu'avec plus 1'600 logements déjà en cours de réalisation, Chêne-Bougeries fait déjà largement sa part en matière de construction :

- d'importants chantiers sont en cours : Pré-Babel, Hauts-de-Malagnou, Domaine de l'Ermitage, Nouveau Prieuré au Pré-du-Couvent, Bessonnette
- d'autres plans localisés de quartier vont donner lieu à des chantiers imminents : Jules-Cougnard, Falletti/Puthon, Jean-Jacques Rigaud, Pierre-Odier/Chevillarde...

**La population de Chêne-Bougeries va ainsi augmenter d'un tiers en quelques années** : c'est considérable ! Comment la commune pourra-t-elle faire face à ses obligations d'infrastructures sans déséquilibrer son budget et augmenter les impôts, puisque les futurs contribuables ne permettront qu'à peine

de compenser les dépenses de fonctionnement induites mais pas les investissements publics indispensables, qui dépasseront, au passage, le million de francs pour le seul projet Challendin...

Si le oui devait l'emporter, ce serait un signal pour les autorités et les promoteurs qu'ils peuvent densifier à outrance votre cadre de vie :

**« Surdensification aujourd'hui à Challendin,  
devant chez vous demain ».**

Pour plus d'informations : [www.challendin.ch](http://www.challendin.ch)

et le site de la Coordination : [www.cools.ch](http://www.cools.ch)

**Prises de position des partis politiques, autres associations  
ou groupements**

P.L.R. "DES LOGEMENTS S'IL VOUS PLAÏT !"	OUI
LES VERTS DE CHENE-BOUGERIES	NON
LES VERT'LIBERAUX (CHENE-BOUGERIES)	NON
PARTI SOCIALISTE DES TROIS-CHÊNE	OUI
MOUVEMENT CITOYENS GENEVOIS CHÊNE-BOUGERIES	NON
COMITÉ RÉFÉRENDAIRE - COORDINATION POUR DU LOGEMENT SANS SURDENSIFICATION	NON
ASSOCIATION PRO-ERMITAGE	NON
"DES APPARTEMENTS POUR NOS COMMUNIERS"	OUI
"DES LOGEMENTS POUR NOS JEUNES"	OUI
LES HABITANTS DE CONCHES SOLIDAIRES DU CHEMIN DE CHALLENGIN	NON
NON À L'URBANISATION EXCESSIVE	NON
POUR L'ÉQUILIBRE DE CHÊNE-BOUGERIES	NON
POUR UN QUARTIER AGRÉABLE DANS L'ESPRIT DE CHÊNE-BOUGERIES	OUI
SAUVONS NOS ARBRES	NON

## À votre service

Votre enveloppe grise doit contenir :

### Pour les Suisses résidents

- 1 carte de vote
- 1 enveloppe de vote bleue au format C5
- 1 bulletin de vote avec 6 questions
- 1 brochure explicative

### Pour les étrangers résidents

- 1 carte de vote
- 1 enveloppe de vote rose au format C5
- 1 bulletin de vote avec 1 question
- 1 brochure explicative

Si votre matériel de vote n'est pas complet ou si vous avez perdu ou détruit votre carte de vote, il faut appeler le service des votations et élections qui vous renseignera volontiers sur la manière de procéder.

---

Tél 022 546 52 00  
du lundi 7 au vendredi 25 novembre 2011  
de 9 à 16 heures  
et  
le dimanche 27 novembre 2011  
de 10 à 12 heures

---

## Où et quand voter

### 1. VOTE PAR INTERNET

L'urne électronique est ouverte du lundi 31 octobre 2011 à midi au samedi 26 novembre 2011 à midi.

Afin de ne pas être pris au dépourvu par une panne de courant ou une perturbation d'internet, nous vous invitons à voter aussitôt que vos choix seront arrêtés quant aux questions ou la question qui vous sont posées.

#### Assistance

Tout savoir sur le vote par internet : [www.ge.ch/evoting](http://www.ge.ch/evoting)

Une assistance téléphonique est à votre disposition au ☎ 0840 235 235, de 8 h 00 à 18 h 00, tous les jours ouvrables durant toute la durée du scrutin (le vendredi 25 novembre 2011 de 8 h 00 à 22 h 00 et le samedi 26 novembre 2011 de 9 h 00 à 12 h 00).

Vous pouvez aussi envoyer votre question à l'adresse :

[ael-assistance@etat.ge.ch](mailto:ael-assistance@etat.ge.ch) nous vous répondrons dans le délai d'un jour ouvrable.

## 2. VOTE PAR CORRESPONDANCE

Les électrices et électeurs qui désirent exercer leur droit de vote par correspondance peuvent le faire dès réception du matériel de vote.

Les votes par correspondance doivent parvenir au plus tard le samedi 26 novembre 2011, avant midi, au service des votations et élections, route des Acacias 25, 1211 Genève 84.

Pour garantir l'acheminement postal dans le délai prescrit, il vous est recommandé d'expédier votre enveloppe de vote au plus tard le jeudi 24 novembre 2011. Attention à l'heure de levée du courrier.

## 3. DANS LES DEUX LOCAUX DE VOTE DE LA COMMUNE

Dimanche 27 novembre 2011 de 10 h 00 à 12 h 00

### **Chêne-Bougeries-Centre :**

- école de Chêne-Bougeries (route de Chêne 149 – 1224 Chêne-Bougeries)

### **Conches :**

- école de Conches (chemin de la Colombe 7 – 1231 Conches)

Les électrices et électeurs qui se présentent pour voter doivent se munir :

- de leur carte de vote;
- d'une pièce d'identité;
- du matériel de vote.

**INDEX**

- Le texte de la délibération du Conseil municipal 2-3
- Commentaire des autorités 4-5
- Commentaire du comité référendaire 6-9
- Prises de position 10
- À votre service 11
- Où et quand voter 12-13