

*Date de dépôt: 10 septembre 2002*

*Messagerie*

## **Rapport**

**de la commission des pétitions chargée d'étudier la pétition  
« Sauvons la Garance », concernant une réalisation immobilière  
appelée « Les Hauts de Malagnou »**

**Rapporteur: M. Olivier Vaucher**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

La commission des pétitions a examiné la pétition 1373 lors de ses séances des 21 et 28 janvier, 4 février et 18 mars 2002, sous la présidence de M<sup>me</sup> Anita Cuénod.

### **Préambule**

La Caisse de prévoyance professionnelle et sociale, propriétaire, a déposé un premier projet datant de 1995. Celui-ci a suscité un référendum communal dont le vote a rejeté ledit projet par 62% des voix.

Rappelons que le 1<sup>er</sup> plan avait une emprise au sol de 10 170 m<sup>2</sup> avec une surface de planchers de 43 951 m<sup>2</sup> et un indice d'utilisation du sol de 1,21.

La dernière mouture qui nous a été présentée, datant de 2001, a une emprise au sol qui a été réduite de 4024 m<sup>2</sup> avec une surface de plancher de 34 151 m<sup>2</sup> et un indice de 0,94.

Relevons en passant qu'en son temps le DTP avait demandé un indice d'utilisation du sol de 1,4 !

**Audition de l'association Pro Ermitage, pétitionnaire (M<sup>me</sup> Liliane Roskopf et M. Alexandre Casella)**

Cette association a lancé la pétition qui a donc récolté 2286 signatures.

Ceux-ci, hormis le fait qu'ils confirment ce qui a été dit ci-avant, relèvent en plus le grand nombre d'arbres qui sont conservés dans cette nouvelle version, de même que le maintien de la bâtisse existante.

Par contre, ils déplorent l'augmentation des surfaces de bureaux, leur grande préoccupation restant cependant le nombre de véhicules induit par cette réalisation. L'association tient à préciser qu'elle n'est pas opposée à toute construction, mais désire seulement des gabarits mieux adaptés ; ce qui ne l'empêche par d'évoquer plus tard la solution de transformer cette parcelle en parc public... !

Relevons que la pétition s'élève contre une demande de renseignement au DAEL, et qu'il est totalement prématuré, à ce stade, d'évoquer certains détails constructifs ou d'implantation qui ne sont même pas connus des mandataires. C'est uniquement dans le cadre d'un PLQ (Plan Localisé de Quartier) que peuvent être définis les gabarits et surfaces ! Celui-ci est d'ailleurs soumis à enquête publique.

**Audition de la Caisse de prévoyance professionnelle et sociale (CPPS), propriétaire, de ses mandataires et de ses conseillers (M. François Moser, conseiller immobilier, M. Rodolphe Luscher et M<sup>me</sup> Dagmar Driebeek, architectes, M. Jean-Jacques Borgeaud, architecte paysagiste et M. André Venturi)**

Ceux-ci relèvent tout d'abord que le projet laisse une grande place à la verdure, qu'il est beaucoup plus respectueux de la nature et que les constructions sont peu importantes en regard du site (bordure de ville et de la route de Malagnou) et de la zone de développement. Laisser le tiers de la parcelle libre de construction est le maximum qu'ils peuvent concéder.

L'architecte mandaté fait remarquer que le projet tient compte des données naturelles. La composition de la construction est en harmonie avec le domaine et l'espace central correspond à la taille de deux terrains de football. Au nord de la zone, les constructions sont à distance respectueuse des arbres. Du côté de la parcelle donnant sur la route de Malagnou, un grand bâtiment a été prévu afin de couper la cour intérieure des nuisances sonores engendrées par la circulation. Ce bâtiment écran est destiné à recevoir des espaces de travail, afin d'éviter que des logements ne soient soumis au bruit. De plus l'architecte explique que ce bâtiment peut aussi abriter des services

et des entreprises destinés aux usagers du quartier. Ce projet présente la particularité de ne pas avoir de constructions souterraines sous les espaces verts.

Il est précisé, enfin, que tous les logements seront destinés à la location ! Deux tiers de logements sociaux seront proposés et cela sans subvention de l'Etat.

### **Audition des représentants du Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (M. Jacques Moglia) et du Département de l'intérieur, de l'agriculture, de l'environnement et de l'énergie (M. André Joly)**

Voir en annexe I le procès-verbal de la séance du 1<sup>er</sup> mars 2002, tenue au DAEL, à la Direction de l'aménagement.

Il est, de plus, à relever que, contrairement aux dires des pétitionnaires, cette réalisation est bien conforme au Plan directeur cantonal adopté par notre Parlement, l'an passé, qui prévoit la densification de cette zone. Depuis les années 60 déjà, ce lieu était prévu pour le développement de Genève.

Le représentant du DAEL rappelle que, pour la zone de développement 3, les normes de gabarit sont de 21 m à la corniche, avec possibilité d'un attique supplémentaire. Il estime donc que la hauteur des bâtiments n'est pas vraiment une gêne dans ce quartier.

Ainsi donc le projet est compatible tant au Plan directeur cantonal qu'au Plan directeur communal.

### **Audition du représentant du DIAE**

Suite à la préoccupation de l'association « Pro Ermitage », au sujet des opérations d'entretiens de la parcelle, M. Joly explique que ceux-ci ont pour but d'empêcher que la végétation ne se développe en forêt. Il ajoute, de surcroît, que, si certains cordons passent en forêt, ce serait alors la surface qui serait déterminante et non plus le nombre d'arbres.

Dès lors, il est exigé en termes de compensation une surface et une qualité identiques. La zone de compensation de ce projet correspond en fait à une zone de boqueteaux qui peuvent se développer en forêt si elle est laissée sans intervention. M. Joly explique que 400 m<sup>2</sup> représentent environ 30 à 40 arbres.

A la question d'une commissaire demandant pourquoi la surface totale avait été utilisée pour le calcul des droits à bâtir, si certaines zones étaient

déjà attribuées en forêt, M. Joly répond que, si la surface de base était plus petite, cela aurait augmenté le taux d'occupation du sol !

Enfin, M. Joly répond à un autre commissaire en disant que la zone en forêt est la coulisse le long de Malagnou. De l'autre côté de la parcelle ce sont seulement quelques troncs, qui ne sont pas déclarés en forêt. Dans le cas où les constructions empiéteraient sur une partie de forêt le long de la route de Malagnou, la coulisse devrait toutefois demeurer. Le cordon d'arbres serait reconstitué et la haie serait densifiée. Un architecte-paysagiste a étudié la situation, et en considérant que la partie du fond peut se redévelopper en forêt, la surface forestière est alors bénéficiaire.

### **Audition de la Commune de Chêne-Bougeries (M<sup>me</sup> Marie-Alix Gouda)**

M<sup>me</sup> le maire précise tout d'abord que l'on se trouve dans une zone de développement 3. Elle explique que des discussions assidues ont été conduites avec le DAEL, la commune, les promoteurs et les pétitionnaires ainsi que divers groupements associés afin d'établir un projet qui réponde aux attentes de chacun.

De plus, il est à remarquer que la commission de l'aménagement de la commune a observé les lignes directrices du projet et qu'elles correspondent aux diverses demandes. La préservation de la végétation existante y tient une place importante et les gabarits sont dégressifs. Il est constaté la perte de la capacité de logement, mais aussi la qualité du projet qui est relevée, c'est-à-dire la qualité de vie, l'orientation et l'impact au sol. La commune de Chêne-Bougeries a été surprise des arguments utilisés par les pétitionnaires qui ne correspondent pas, selon elle, à la réalité.

M<sup>me</sup> le maire rappelle, d'autre part, qu'un chemin pour les piétons traversera le parc, tel qu'il avait été prévu dans le Plan directeur. Il est précisé que la parcelle de la Garance est en l'occurrence réservée à la construction depuis les années 60. La commune de Chêne-Bougeries est en effet sensible aux besoins de densification, mais a souhaité ne pas densifier au maximum. Le taux d'occupation du sol est d'ailleurs inférieur à celui fixé par la commune qui était de 1.

Chêne-Bougeries est une commune les plus vertes du canton et elle dispose de superbes parcs. Celle-ci s'est d'ailleurs posé la question du bien-fondé de la création d'un parc public sur cette zone, et elle a décidé que l'environnement était déjà suffisamment boisé et vert, et que des parcs supplémentaires n'étaient pas nécessaires.

Au sujet de l'utilisation de la Maison de Maître, la commune a réservé des espaces d'utilité publique qui seront éventuellement situés dans celle-ci. M<sup>me</sup> le maire rappelle que la commune de Chêne-Bougeries recense actuellement entre 300 et 400 logements potentiels bloqués pour l'instant par diverses procédures.

En ce qui concerne le trafic, il est précisé qu'un « Park & Ride » vient d'être construit à Sous-Moulin et qu'il devrait beaucoup décharger le trafic existant.

M<sup>me</sup> le maire rappelle également que nous ne sommes qu'au stade de la demande de renseignements ; que le projet prévoit de loger environ 130 familles, toutefois, la demande de renseignements va aboutir à un PLQ qui déterminera le nombre exact de celles-ci. Il n'existe pas encore d'autorisation de construire et que si des gabarits existent, c'est à titre indicatif.

Enfin, il faut noter que la commune est favorable à des logements à loyers modérés. Elle sait aussi que les 5, 6 et 7 pièces font gravement défaut à Genève.

### **Audition du Rassemblement pour une politique sociale du logement (RPSL) (M<sup>me</sup> Karin Grobet, avocate, et M. Marc Brunn, architecte)**

Ceux-ci rappellent qu'ils étaient favorables au premier projet (plus dense) mais qu'ils ne soutiennent pas le nouveau projet qui ne présente, à leurs yeux, pas suffisamment de logements sociaux. A cela, ils rajoutent un certain nombre de remarques sur le concept architectural. Ils soutiennent d'avantage la qualité du projet plutôt qu'une densité (plus faible) d'utilisation du sol.

### **Discussion de la commission**

A la suite de toutes les auditions sus-énoncées, il est décidé de ne plus consulter d'avantage de personnes. Il est une fois de plus constaté et précisé qu'à ce stade de la procédure, soit la DR (demande de renseignement), rien de plus ne peut être fait et que ce ne sera que lors du dépôt et de la publication du PLQ (qui définira entre autres les gabarits et les surfaces avec leur affectation) que de plus amples renseignements et précisions pourront être obtenus et définis. D'autre part, il n'est pas du ressort de notre commission de statuer sur des projets de construction ou de déclassements ; ceux-ci faisant l'objet des travaux des commissions ad hoc.

La commission regrette cependant que la durée de la demande de renseignements soit particulièrement longue et qu'à ce sujet, elle ne peut que recommander une accélération du processus par le département concerné. D'autre part, et en conclusion, il semble que l'ensemble des préavis cantonaux, hormis quelques nuances ou précisions, soit favorable si l'on se réfère au procès-verbal de la séance du 1<sup>er</sup> mars 2002 de la Direction de l'aménagement que vous trouvez en annexe de ce rapport.

Dès lors que la commission a préavisé le renvoi au Conseil d'Etat de cette pétition ; elle espère que le résumé ci-dessus de son travail pourra contribuer très modestement à l'élaboration de l'étude du DAEL, afin que celui-ci aille le plus rapidement possible de l'avant avec ce projet porteur de nombreux logements qui font si gravement défaut aujourd'hui.

Il sera finalement constaté que pour le moins, la deuxième invite des pétitionnaires, au vu de ce qui précède, devrait être réalisée.

Annexe :

*Rapport de la Direction de l'aménagement du DAEL, du 1<sup>er</sup> mars 2002*

## **Pétition (1373)**

### **« Sauvons la Garance », concernant une réalisation immobilière appelée « Les Hauts de Malagnou »**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

La Garance est un site exceptionnel comportant plusieurs bosquets et forêts (plus de 420 arbres) à l'angle du chemin de la Chevillarde et de la route de Malagnou.

En 1998, les citoyens de Chêne-Bougeries ont refusé un projet d'urbanisation par référendum.

Aujourd'hui, les promoteurs présentent un nouveau projet massif, rebaptisé « Les Hauts de Malagnou », et font croire qu'ils ont tenu compte de la volonté populaire : c'est faux.

#### **Le bétonnage prévu est presque aussi important**

L'emprise au sol a certes diminué, mais la hauteur moyenne des immeubles est plus élevée (immeubles de 7 à 8 niveaux allant jusqu'à plus de 29 mètres de hauteur)

#### **2000 véhicules de plus par jour**

Ce trafic supplémentaire constitue un problème non résolu, il est prévu qu'il s'écoule en grande partie sur le chemin de la Chevillarde, déjà saturé.

#### **Un tiers de bureaux**

S'il faut certes tenir compte d'une pénurie temporaire de logements, on ne peut prendre ce prétexte pour construire plus de 10 000 m<sup>2</sup> de bureaux au détriment de nombreux arbres.

**Nous demandons donc à toutes les instances cantonales et communales :**

- de respecter l'esprit et la lettre du référendum de 1998 et de refuser ce projet inacceptable ;
- de promouvoir des constructions modérées d'intérêt général, en appliquant sans dérogation ni défrichement la loi cantonale sur les forêts.

N. B. : 2286 signatures  
*Association Pro Ermitage*  
M<sup>me</sup> Liliane Roskopf  
Case postale 8  
1211 Genève 29 / Grange-Canal

**DEPARTEMENT DE L'AMENAGEMENT  
DE L'EQUIPEMENT ET DU LOGEMENT**

**Direction de l'Aménagement**

**PROCES-VERBAL DE LA SEANCE DU 1<sup>er</sup> mars 2002**

**concerne : DR 17'497 - Chêne-Bougeries - route de Malagnou  
Examen du contenu des préavis reçus en vue d'une première synthèse**

Présents :

<b>Commune de Chêne-Bougeries :</b>	Mme Marie-Alix GOUDA, maire
<b>Mandataires :</b>	M. Rodolphe LUSCHER, architecte Mme Dagmar DRIEBEEK, architecte
<b>Bureau d'ingénieurs civils - CERA</b>	M. André Venturi - directeur adjoint
<b>Paysagiste :</b>	M. Jean-Jacques BORGEAUD
<b>DIAE OTC</b>	M. Pierre-André GESSENEY, urbaniste
<b>DAEL DA</b>	M. Jacques MOGLIA, chef de service des études et plans d'affectation (SEPA) M. Didier MAISON (SEPA)
<b>PC</b>	Mme Rodica LUPU
<u>Excusé</u> :	M. André JOLY SFPNP

**M. Jacques Moglia** explique en introduction aux mandataires le contexte du dossier, qui se situe en amont de l'élaboration d'un plan d'affectation, ne donne pas lieu à une réponse du département opposable aux tiers. Consécutivement, les préavis reçus, qui doivent être discutés durant la séance, doivent être considérés comme des éléments ouverts permettant de contribuer à une bonne évolution du dossier.

La séance a pour but de discuter du contenu des préavis reçus, de les expliquer, de pondérer leur impact respectif, afin de parvenir à une demande de compléments plus équilibrée.

**Inventaire des préavis**

**CMNS** (commission des monuments, de la nature et des sites) : le préavis final du 5 septembre 2001 est sans objection.

**OTC** (office des transports et de la circulation) : préavis favorable, sans observation y compris sur le contenu du rapport d'impact préliminaire fourni.

**Commune de Chêne-Bougeries** : préavis favorable sur le principe avec les réserves suivantes, résumées comme suit :

- 1) demande d'un passage routier sous la route de Malagnou, permettant l'accès direct depuis Genève,
- 2) demande de places visiteurs en suffisance, si possible en souterrain,
- 3) demande de garantir un passage public à pied et à cycles entre Malagnou et Castoldi et de réserver un équipement public de 1.300 m2 environ dans l'un des bâtiments.

Pour les deux premiers points, **Mme Marie-Alix Gouda** explique qu'il s'agit de craintes du Conseil municipal d'une situation insuffisamment maîtrisée, dans le site et dans le périmètre d'influence.

**M. Pierre-André Gesseney** répond que les ratios de stationnement retenus dans le cadre du projet sont réalisés, tenant compte également de l'intention de favoriser l'usage des transports publics. Par ailleurs, et pour cette même raison, un passage facilitant l'accès véhicules depuis et vers Genève serait contre productif, sans compter les inconvénients résultants d'un tel chantier sur la route de Malagnou. D'où le préavis favorable de l'OTC.

Le dossier n'est donc pas à modifier sur cette question.

Quant au 3<sup>ème</sup> point, **M. Rodolphe Luscher** *(architecte ordinaire)* indique que les propriétaires acceptent en principe ces demandes, qui seront prises en compte lors de l'élaboration du projet de plan localisé de quartier (PLQ), à l'exception de la surface de 1'300 m2 destinés à un équipement public qui fera l'objet de tractations entre la commune et le maître de l'ouvrage.

**Le SFPNP** (service des forêts, de la protection de la nature et du paysage) le préavis est favorable, mais avec la réserve qu'une procédure en reconnaissance de la nature forestière soit conduite en préalable à toute suite du dossier, et, dans le cas où la nature forestière de la coulisse bordant Malagnou s'avère confirmée, qu'une requête en autorisation de défricher accompagne la requête en autorisation.

Après discussion et explications, **Monsieur Moglia** estime que ce point majeur doit être épuisé au plus vite, de façon à assurer la viabilité de la suite du processus. Dans l'intervalle, l'examen du dossier sera suspendu.

**Préavis CA** (Commission d'architecture), **Madame Rodica Lupu**, indique qu'il s'agit d'une série d'interrogations transmises à la Commission d'urbanisme (CU).

**Préavis CU** (commission d'urbanisme). Ce préavis, favorable quant à l'approche suivie par les mandataires, émet toutefois trois considérations principales, résumées comme suit :

- 1) trop grande autonomie du projet par rapport aux formes d'implantation existantes dans le voisinage,
- 2) contradiction entre le maintien d'un rideau d'arbres, et la nécessaire apparition d'un espace ouvert au public entre la route de Malagnou et le bâtiment administratif,
- 3) trop grande disparité des gabarits.

**M. Rodolphe Luscher** conteste cette appréciation de la CU et préconise un nouvel entretien avec cette dernière.

**Mme Marie-Alix Gouda** indique que la commune s'opposera à la disparition proposée par la CU de supprimer le rideau d'arbres longeant la route de Malagnou.

**M. Jacques Moglia** explique qu'il s'agit d'un préavis impliquant nécessairement une demande de compléments au vu de la loi. L'argumentaire des architectes doit donc être suffisamment bien étayé, sur des bases objectives, pour pouvoir être reçu, dans le cas où le bureau Luscher n'entendrait pas donner suite au préavis de la CU.

La DA transmettra une demande de compléments tenant compte de ce qui précède.

---