

Date de dépôt: 10 mai 2005

Messagerie

Rapport

**de la Commission d'aménagement du canton chargée d'étudier la
pétition pour un projet équilibré d'environ 130 logements à La
Garance**

RAPPORT DE LA MAJORITÉ

Rapport de M. Gabriel Barrillier

Mesdames et
Messieurs les députés,

La Commission d'aménagement du canton a examiné cette pétition lors de sa séance du 6 avril 2005, présidée par M^{me} Anne Mahrer, en présence de M^{me} Bojana Vasiljevic-Menoud, directrice adjointe, service de l'aménagement, DAEL, et M. Jean-Charles Pauli, juriste auprès du secrétariat général, DAEL. M^{me} Delphine Binder a parfaitement tenu le procès-verbal.

1. Rappel des faits :

Le 21 octobre 2004, une pétition munie de quatre signatures au nom de l'Association Expression Chênoise, présidée par M. Nicolas Flory, propose au Conseil d'Etat l'élaboration d'un nouveau plan localisé de quartier (PLQ) suite à la votation communale du 26 septembre 2004 qui vit une courte majorité de Chêne-Bougeries rejeter le PLQ 29 241 dit « les Hauts de Malagnou » sur la parcelle n° 2345 nommée « La Garance ». Les pétitionnaires souhaitent ainsi réconcilier une commune divisée quant aux critères de son urbanisation.

A noter que ce projet d'urbanisation a déjà été fort disputé sur le plan politique (cf. par exemple P 1373).

2. Auditions du 6 avril 2005 :

- Audition des pétitionnaires : ils étaient représentés par M. Nicolas Flory, président de l'Association Expression Chênoise et Mme Jacqueline Fivaz, membre. Le président précise que la majorité des signataires de la pétition ne sont pas riverains du site visé. Le comité de l'association estime qu'il y a une inadéquation entre l'ampleur du projet et la qualité exceptionnelle du site. Il ne s'oppose pas à la nécessité de construire des logements mais estime que l'attribution du tiers de la surface à des bureaux est insensée. Au vu de l'expérience faite lors de la construction du centre de la Gradelle, les pétitionnaires ont le sentiment que les réalisations concrètes ne correspondent pas toujours aux présentations et aux promesses faites. Ils se disent déçus du comportement des élus communaux qui ont gardé le silence et n'ont pas honoré la volonté de leurs électeurs. Les pétitionnaires reprochent aussi au Conseil d'Etat d'être allé trop vite et de s'asseoir sur une décision démocratique. Ils souhaitent qu'un projet comprenant exclusivement du logement avec des gabarits plus bas (R + 3 ou R + 4) soit développé. En fait, les pétitionnaires contestent autant le volume de l'opération que son montage financier puisqu'ils ne comprennent pas que « pour que des logements soient construits, il faille accepter également la construction de bureaux ». Ils pensent que l'on pourrait très bien construire des logements dans un urbanisme doux, en éliminant l'immeuble de bureaux, en consacrant l'ensemble de la surface à du logement et en baissant les gabarits sans augmenter l'emprise au sol.

- Audition de M. Gérald Roduit, directeur général adjoint de la Fédération des entreprises romandes (FER) : il rappelle que cette parcelle a été acquise en 1994 et se trouve en zone de développement depuis 1957. Pour lui, cette pétition est une mesure dilatoire car l'un des principaux opposants a déclaré qu'il se battrait contre toute construction à cet endroit. A l'époque, le prix payé était de 25 millions de F, soit environ 650 F le m². Il confirme que le DIAE a admis que le cordon boisé situé le long de la route de Malagnou est de nature forestière. La zone boisée située au nord du terrain a, quant à elle, fait l'objet d'un constat de nature non forestière. Les droits à bâtir ont été calculés sur l'ensemble de la parcelle. Le taux de la densité est de 0,92 %. M. G. Roduit indique que la FER, singulièrement la caisse paritaire de pension qui souhaite réaliser des logements, a jusqu'ici fait montre d'une très grande patience. Ce projet est le troisième qui a été élaboré. Le premier a été déposé en 1996. L'immeuble de bureaux a été conçu de manière à résoudre

un problème acoustique. Il fera office d'écran phonique afin d'assurer le respect du degré de sensibilité au bruit et garantir le confort des futurs locataires. La zone est bien desservie par les transports publics. Les surfaces de bureaux offertes correspondront à la demande actuelle car très bien équipées, ce qui n'est pas le cas de beaucoup de surfaces en souffrance de location. La caisse de pension a jusqu'ici mis environ 700 logements sur le marché genevois, la plupart en HLM.

3. Discussion en commission :

Le DAEL confirme que le Conseil d'Etat a adopté le nouveau PLQ contesté par référendum, qu'un recours a été déposé au TA et que l'instruction sera suspendue jusqu'à droit jugé par la commission de recours LCI, saisie d'un recours contre le constat de nature forestière et de recours de défrichement délivrée par le DIAE. Le département précise aussi que le PLQ prévoit de reconstituer une forêt dans une autre partie du périmètre pour compenser la zone défrichée. La densité sera de 0,94 %.

4. Décision :

Même si certains commissaires pensent qu'il faudrait tout mettre en œuvre pour convaincre les citoyens plutôt que de passer outre à un vote populaire, les différents remaniements de ce projet ont abouti à un projet de construction et d'aménagement acceptable et défendable qui doit être commencé tout de suite si l'on veut mettre des logements en location en 2008. De toute façon, la question de l'aménagement est déjà en cours devant les tribunaux.

Mise aux voix, la proposition de déposer cette pétition sur le bureau du Grand Conseil est acceptée par 11 voix (2 R, 2 PDC, 3 L, 1 UDC, 2 Ve, 1 S) contre 2 voix (2 AdG) et 1 abstention (1 soc). Aussi la majorité de la commission vous invite-t-elle, Mesdames et Messieurs les députés, à accepter sa proposition de classement.

Projet de loi (1509)

pour un projet équilibré d'environ 130 logements à La Garance

Mesdames et
Messieurs les députés,

Considérant :

- la pétition cantonale P-1373 contestant l'avant-projet dit des « Hauts de Malagnou » déposée par 2286 personnes en novembre 2001 et renvoyée avec 54 oui, 4 abstentions et sans opposition par le Grand Conseil au Conseil d'Etat le 24 avril 2004,
- la votation communale du 26 septembre 2004, par laquelle une majorité de citoyennes et de citoyens de Chêne-Bougeries ont préavisé négativement le PLQ 29 241 dit « les Hauts de Malagnou » sur la parcelle n° 2345 nommée « La Garance »,
- les aspects discutables, tant en opportunité qu'en droit, d'aspects essentiels du PLQ 29 241, notamment ses gabarits, la part importante d'affectations commerciales et de parkings, les impacts forestiers, la densité réelle excédant les indices prévus dans la fiche 2.01 du plan directeur cantonal,
- la pénurie de logements régnant dans l'ensemble de l'arc lémanique et à Genève.

Les pétitionnaires prient le Grand Conseil :

- de proposer au Conseil d'Etat l'élaboration, par le DAEL, d'un plan localisé de quartier à même de produire environ 130 logements d'une surface moyenne de 108 m² (par exemple en application de l'art. 1, al. 4 de la Loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers (Lext),
- de s'assurer que ces logements puissent être mis sur le marché à la même échéance que ce qui était envisagé pour la réalisation du PLQ 29 241, soit en 2008 au plus tard,

- de réconcilier ainsi une commune divisée quant aux critères de son urbanisation, en respectant tant le sort réservé au PLQ 29241 par les urnes que l'avis des partisans de la création de logements qui ont été minorisés lors du vote.

N.B. : 4 signatures

Pour l'association Expression Chênoise

M. Nicolas Flory

Président

Case postale 48

1211 Genève 17

Date de dépôt : 3 mai 2005

Messagerie

RAPPORT DE LA MINORITÉ

Rapport de M. Rémy Pagani

Mesdames et
Messieurs les députés,

Deux votations référendaires municipales ont eu lieu concernant l'aménagement du lieu dit « les Hauts de Malagnou » ou la « Garance ». Par deux fois, le corps électoral de Chêne-Bougeries a donné un préavis négatif au plan localisé de quartier (PLQ). La présente pétition demande que l'on destine principalement aux logements les immeubles qui seront construits sur ce terrain en respectant la densité légale.

Lors de leur audition les pétitionnaires ont signalé que certaines forêts ont été cadastrées sur la parcelle, deux exactement. Pourtant, le Département n'a retenu que pour l'une d'entre elles cette nature forestière. Les pétitionnaires ont relevé aussi que la population était au départ favorable au projet, mais qu'en apprenant la proportion de surface dévolue à des bureaux et l'indice d'utilisation du sol élevé, et donc la quantité de circulation induite, elle a changé d'avis.

Avec un simple calcul, on se doit de reconnaître que l'indice d'utilisation du sol a été calculé sur toute la surface (36 000 m²). L'indice signalé est de 0,94, mais, si l'on retranche les 6500 m² des deux forêts, il atteint 1,16.

Une opération spéculative

Dans cette affaire il faut insister sur le fait que le terrain a été acheté à un prix trop élevé et, qu'une fois de plus, les citoyens en subiront les conséquences. En effet, le prix du terrain en troisième zone de développement est de 530 F le m² alors qu'il a été acheté sur ce terrain à 750 F le m².

Tout au long des débats en commission, le Département a prétendu que le prix du terrain était contrôlé par l'Office du logement, en fonction de l'indice. Pourtant, l'indice n'était pas encore connu lors de l'achat. En effet,

auditionné, le promoteur nous a signalé que le terrain acquis (36 000 m²) faisait partie de la propriété Moreillon (environ 100 000 m²). Le prix payé a été de 25 millions de francs, soit environ 650 F par m², mais il se garde bien d'infirmer nos calculs sur le terrain incriminé compte tenu de l'implantation de deux forêts.

Le Département et le constat de non-nature forestière

Pour sauver l'honneur dans cette affaire, le département prétend qu'il n'y a qu'une forêt sur le terrain et qu'une autorisation de défrichement a été délivrée pour cette forêt. L'autre zone boisée n'a pas été considérée comme une forêt par le service compétent. Le PLQ prévoit pourtant de reconstituer une forêt dans une autre partie du périmètre.

Pour ce qui est du calcul de l'indice, le département indique que le plan limite la surface brute de plancher à 34 202 m². La parcelle mesure au total 36 000 m². Si l'on considère que la forêt est défrichée, la densité est de 0,94. Pour le Département, si la forêt est maintenue, la densité est de 1. Il signale que le plan directeur cantonal prévoit un indice entre 0,5 et 1 pour les zones de développement comme celle dans laquelle la parcelle se trouve. Les opposants parlaient en ce cas d'une densité de 1,16 et ils avaient donc raison.

Le promoteur confirme que le DIAE a estimé que le cordon boisé situé le long de la route de Malagnou est de nature forestière. La zone boisée située au nord du terrain a, quant à elle, fait l'objet d'un constat de non-nature forestière. Ainsi, les droits à bâtir ont été calculés sur l'ensemble de la parcelle. Le taux de densité est de 0,92 %.

En conclusion

Un constat s'impose : le promoteur a acheté un terrain de 36 000 m² qu'il a payé trop cher pour y implanter les logements dévolus à cette zone, sur laquelle se trouvent deux forêts. Donc, arbitrairement, il reporte les droits à bâtir des surfaces boisées, alors qu'il n'y a pas de droits à bâtir sur ces forêts. Ainsi, l'indice de 1,16 est sans aucun doute dépassé si l'on tient compte uniquement du terrain sur lequel il n'y a pas de forêt.

C'est en vain que le présent rapporteur de minorité a demandé que la pétition soit renvoyée au Conseil d'Etat pour qu'une nouvelle discussion ait lieu avec les promoteurs au sujet du respect des normes légales, de l'indice d'utilisation du sol, du centre administratif et de l'accessibilité du parc public.

C'est pourquoi, Mesdames et Messieurs les député-e-s, nous espérons que le présent rapport permettra de renvoyer cette pétition au Conseil d'Etat en vue de trouver un accord entre toutes les parties et surtout de respecter la loi.