

Date de dépôt: 3 mai 2005

Messagerie

Rapport

de la Commission d'aménagement du canton chargée d'étudier le projet de loi de M^{mes} et MM. Christian Grobet, Jeannine de Haller, Marie-Paule Blanchard-Queloz, Rémy Pagani, Salika Wenger, Souhail Mouhanna, René Ecuyer, Jacques François et Jean Spielmann portant sur la construction de logements au lieu dit « Les Hauts de Malagnou »

RAPPORT DE LA MAJORITÉ

Rapport de M. Hugues Hiltpold

Mesdames et
Messieurs les députés,

La Commission de l'aménagement du Grand Conseil a examiné le projet de loi 9438 lors de sa séance du 23 mars 2005 sous la digne présidence de M^{me} Anne Mahrer.

Ont pris part aux travaux de la commission : MM. Laurent Moutinot, conseiller d'Etat chargé du Département de l'aménagement, de l'équipement, de l'équipement et du logement (ci-après DAEL), Gilles Gardet, direction du service de l'aménagement du DAEL et Jean-Charles Pauli, juriste au DAEL.

Le procès-verbal de la séance a été tenu par M^{me} Delphine Binder à qui vont nos remerciements.

I. Enjeux du projet de loi

Les auteurs du projet de loi demandent que certaines zones de bureaux du périmètre dit des « Hauts de Malagnou » soient remplacées par des logements qui soient accessibles à la majorité de la population et que les espaces verts soient accessibles au public.

II. Problèmes légaux soulevés par le projet de loi

Il a été rappelé aux commissaires qu'un plan localisé de quartier (ci-après PLQ) a été adopté en février 2005 dans le périmètre dit des « Hauts de Malagnou » par le Conseil d'Etat, lequel fait l'objet actuellement d'un recours qui sera tranché prochainement par voie judiciaire.

Il a été indiqué que le Conseil d'Etat n'entendait pas revenir en arrière sur la teneur de ce PLQ, et ce nonobstant le scrutin populaire y relatif. Il a été spécifié que le Conseil administratif de Chêne-Bougeries n'a formé aucune opposition et que les seules oppositions émanaient de particuliers, lesquelles ont toutes été levées par le Conseil d'Etat.

Il a été précisé que, si d'aventure le promoteur souhaitait construire davantage de logements, le DAEL ne s'y opposerait pas (répondant ainsi à la proposition des auteurs du projet de loi) mais qu'en l'état la nécessité d'un immeuble de bureaux au bord de la grande artère avait toute sa pertinence dans la mesure où cet immeuble formait un écran de protection contre les nuisances sonores.

Il est à relever que le projet de loi pose un problème juridique de principe dans la mesure où il n'est pas possible de fixer dans une loi spécifique des affectations définies par un PLQ.

De plus, ce projet de loi vise un territoire précis et prévoit l'affectation du sol ; il ne donnera de fait pas lieu à une enquête publique ni à une procédure d'oppositions, ce qui est en violation avec les articles 4 et 33 de la LAT.

Enfin, du fait que le PLQ a été adopté le 2 février 2005, l'adoption du présent projet de loi engendrerait la mise à l'enquête publique de l'abrogation du plan du PLQ et la nécessité d'établir un nouveau plan. Cette modification irait à l'encontre de l'article 21 alinéa 2 LAT qui stipule que pour modifier un plan d'affectation les circonstances doivent être notablement modifiées ; on ne peut donc pas raisonnablement abroger un plan sans procédure à peine un mois après son autorisation, même si ledit plan fait l'objet d'un recours.

III. Discussions au sein de la commission

La très grande majorité des commissaires a estimé qu'il n'était pas possible d'entrer en matière sur ce projet de loi du fait des problèmes juridiques et légaux posés et que le PLQ reflétait le résultat de nombreux compromis tant sur la valeur patrimoniale de la villa existante, que sur la valeur naturelle du site, des logements, de la densité ou du rapport au voisinage. De surcroît, il n'appartient pas au Grand Conseil de se prononcer sur les PLQ, qui ne sont pas de sa compétence mais de celle du Conseil d'Etat.

Certains commissaires ont estimé néanmoins utile d'auditionner les promoteurs afin de s'assurer de l'opportunité de modifier leur cahier des charges, notamment sur la question des bureaux. Il n'a pas été jugé indispensable, par une majorité de la commission, de procéder à cette audition dans le cadre de ce projet de loi eu égard à son illégalité, tout comme le traitement simultané de la pétition 1509 de l'association Expression chénoise pour un projet équilibré de 130 logements à la Garance, qui devra être traitée pour elle-même dans une séance ultérieure.

IV.1. Vote : entrée en matière

La présidente met aux voix l'entrée en matière du projet de loi 9438 :

*L'entrée en matière est refusée par **12 contre** (1 UDC, 2 L, 2 R, 2 PDC, 2 Ve, 3 S) et 2 pour (2 AdG).*

Au vu de ce qui précède, la très grande majorité de la commission vous invite, Mesdames et Messieurs les députés, à refuser ce projet de loi.

Projet de loi (9438)

portant sur la construction de logements au lieu dit « Les Hauts de Malagnou »

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève décrète ce qui suit :

Art. 1

En raison de la grave pénurie de logements qui sévit à Genève, les normes de la zone de développement 3 applicables aux terrains localisés à l'angle de la route de Malagnou et du chemin de la Chevillarde, sur le territoire de la commune de Chêne-Bougeries, qui sont situés dans le périmètre du projet de plan localisé de quartier 29241-511, sont complétés comme suit :

- les constructions autorisées sont affectées au logement dont un tiers au moins devra être des appartements locatifs ;
- les espaces verts sont accessibles au public.

Art. 2 Entrée en vigueur

La présente loi entre en vigueur le lendemain de sa promulgation dans la Feuille d'avis officielle.

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). Le présent projet de loi demande que le parc devienne un espace public et que l'on destine principalement aux logements les immeubles qui seront construits sur ce terrain.

Lors de la campagne référendaire, toutes les parties semblaient d'accord sur l'ouverture du parc au public et sur la construction de logements qui soient accessibles à la majorité de la population (des logements à louer et non en PPE). Précisons que le présent projet de loi ne demande pas un tiers de logements en tout, mais un tiers de logements dans l'immeuble A, que le projet actuel prévoit de consacrer entièrement à des bureaux.

Bien que la population des deux communes se soit prononcée clairement en défaveur du PLQ, le Conseil d'Etat a malheureusement décidé de passer outre ces votes populaires.

Il faut rappeler qu'à la fin des années 1990, une étude sur le nombre de bureaux vides à Genève a révélé qu'il faudrait entre 25 et 30 ans pour les louer. Depuis, une nouvelle étude a été réalisée qui aboutit aux mêmes résultats. Ainsi, il faudra bien une vingtaine d'années pour résorber le stock des bureaux vides. Deux exemples peuvent être cités : celui des locaux commerciaux situés à la rue de Lyon qui, une fois mis en location, n'ont pas trouvé preneur durant de longues années, et celui des locaux situés en face de l'aéroport, qui sont toujours vides. Ainsi, la prise de position du Conseil d'Etat préférant bafouer le verdict populaire communal aura pour conséquence d'augmenter encore le nombre de bureaux vides, alors que le besoin de logements locatifs se fait cruellement sentir.

Sur le plan technique

Le PLQ ne respecte pas les distances entre bâtiments imposées par la troisième zone. En effet, entre l'immeuble C et l'immeuble A, la distance devrait être de 21,60 m, mais elle n'est que de 16 m. De plus, les petits immeubles B sont très proches. Il faudra passer entre des murs aveugles pour entrer par l'ouest du périmètre.

La législation genevoise en matière de distances entre bâtiments est très stricte. Pourtant, dans le cadre d'un PLQ, si les conditions nécessaires sont réunies, la loi permet d'octroyer des dérogations, ce qui permet d'arriver à des solutions plus intéressantes au niveau architectural. Toutefois dans le cas présent le projet de PLQ qui a été retenu avec les dérogations acceptées par le DAEL est tout sauf réussi.

L'état de la procédure

Un recours a été déposé contre ce PLQ. Des recours ont également été déposés contre les autorisations de défrichement et le constat de nature forestière. A l'évidence, le recours contre le PLQ sera suspendu dans l'attente que la commission de recours LCI tranche la question du constat de nature forestière et de l'autorisation de défrichement.

En conclusion

Il est inconcevable, vu la grave pénurie de logements qui sévit à Genève, de construire, dans ce site particulièrement favorable aux logements, un bâtiment administratif alors qu'il y a pléthore de bureaux vides.

Faute de demandeurs plusieurs projets de bâtiment administratif, notamment à l'avenue Louis-Casaï, n'ont pas démarré. Les autorisations de construire des bâtiments administratifs ont été renouvelées, ce qui démontre une faible demande dans ce secteur, il y a même de fréquentes demandes d'autorisations de convertir des bureaux en logements, notamment dans les immeubles où les constructeurs avaient insisté pour réaliser des surfaces commerciales, comme c'est le cas à la rue de Carouge.

Enfin, si le bâtiment A de bureaux est converti en logements, ces logements supplémentaires devront être affectés à la location, il serait choquant que l'ensemble des logements soit mis en vente à des prix que seule une minorité de demandeurs de logements peut payer, ce qui était également un des motifs invoqués par les référendaires qui critiquaient le caractère luxueux des logements prévus dans ce périmètre contraire aux normes d'intérêt général appliquées en zone de développement.

Les promoteurs ont invoqué, dans le cas de la campagne portant sur la votation référendaire, que les espaces verts seraient affectés à un « parc public ». Il s'impose que cette promesse soit tenue et que les espaces verts soient accessibles au public.

Ainsi, Mesdames et Messieurs les député-e-s, nous espérons que le projet de loi qui vous est soumis, alors que la commission de l'aménagement a refusé l'entrée en matière, soit adopté par le Grand Conseil.