

Date de dépôt : 10 septembre 2012

- a) RD 939** **Rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil
communiquant l'opposition formée le 10 mai 2012
par la commune de Chêne-Bougeries au projet de
plan localisé de quartier n° 29799-511, situé
avenue Pierre-Odier et chemin de la Chevillarde**
- b) R 705** **Proposition de résolution du Conseil d'Etat
concernant l'opposition formée le 10 mai 2012 par
la commune de Chêne-Bougeries au projet de
plan localisé de quartier n° 29799-511, situé
avenue Pierre-Odier et chemin de la Chevillarde**

RD 939**Rapport du Conseil d'Etat**

au Grand Conseil communiquant l'opposition formée le 10 mai 2012 par la commune de Chêne-Bougeries au projet de plan localisé de quartier n° 29799-511, situé avenue Pierre-Odier et chemin de la Chevillarde

Mesdames et
Messieurs les députés,

1. Dans la partie centre-ouest de la commune de Chêne-Bougeries, à l'angle de l'avenue Pierre-Odier et du chemin de la Chevillarde, se trouvent les parcelles n° 762, 763 et 764, feuille 15 du cadastre de la commune de Chêne-Bougeries, d'une surface totale de 3 476 m², sises en 5^e zone villas (zone de fond) et incorporées depuis 1957 en zone de développement 3. Ces parcelles appartiennent respectivement à Sogeprim Société Genevoise de Promotion et d'Investissements Immobiliers SA pour les deux premières, ainsi qu'à Mme et M. CONTI Odile Marie Georges et Francesco Maria Luigi pour la troisième.
2. En novembre 2008, le secteur concerné a fait l'objet d'une demande de renseignement (ci-après DR) enregistrée sous n° 18154. Celle-ci proposait de construire deux immeubles de logements ainsi qu'un garage souterrain, en lieu et place des villas existantes sur les trois terrains concernés. Cette requête a reçu une réponse favorable en septembre 2010 de la part du département chargé de l'urbanisme (ci-après le département).
3. Simultanément, le département a élaboré un premier avant-projet de PLQ. Cet avant-projet, en substance, mettait en forme la solution résultant de cette DR, à savoir la construction de deux bâtiments sur les parcelles précitées n° 762, 763 et 764. Durant l'enquête technique, l'architecte en charge du projet a toutefois réussi à obtenir la participation au projet des propriétaires de la parcelle n° 764. Une seconde version du projet de PLQ a dès lors été mise au point, proposant en fin de compte l'implantation de deux bâtiments attenants sur les trois parcelles concernées, ce qui permettait de prendre en compte certaines remarques émises lors de l'enquête technique du 1^{er} avant-projet. Une seconde enquête technique a dès lors été ordonnée, portant sur cette seconde version.

4. Le projet de PLQ n° 29799-511 a été soumis à enquête publique du 2 mars au 1^{er} avril 2011. Plusieurs observations ont été reçues.
5. Le 13 octobre 2011, le Conseil municipal de la commune de Chêne-Bougeries a émis un préavis défavorable.
6. La procédure d'opposition relative au projet de PLQ n° 29799-511 s'est déroulée du 27 mars 2012 au 11 mai 2012. Elle a donné lieu à plusieurs oppositions, dont celle de la commune de Chêne-Bougeries, datée du 10 mai 2012.
7. L'art. 6 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 ».
8. 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.
9. Comme il a été exposé plus avant, les terrains compris à l'intérieur du périmètre du projet contesté sont sis en zone de développement 3 depuis le 29 juin 1957, date d'adoption de l'ancienne loi sur le développement de l'agglomération urbaine genevoise, devenue loi générale sur les zones de développement.
10. 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 »¹. Elles sont également vouées à « favoriser la construction de logements répondant à un besoin d'intérêt général »², soit de « dégager un moyen propre à favoriser la mise sur le marché de logements à caractère social »³. La délivrance d'autorisations

¹ Alain Maunoir, Les zones de développement dans le canton de Genève, Etudes et documents, 1999, p. 14

² Idem

³ Mémorial du Grand Conseil (MGC) 1972, p. 412

de construire y est en principe subordonnée à l'adoption préalable de PLQ⁴. 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 insuffisante⁵, conformément à l'art. 3 al. 2, lettre a LAT; d'autre part, elle rend possible la création de logements sociaux supplémentaires afin de répondre à une crise⁶* » (du logement), laquelle a pris une ampleur considérable, ce que ne conteste pas l'opposante.

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^{er} 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 0,25% en juin 2011, 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

⁴ Cf. art. 2 al. 2 LGZD

⁵ Ibidem

⁶ ATF du 9.10.1990, Association de sauvegarde des Mouilles c/Conseil d'Etat genevois, cons. 3b p. 7 et 9

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 0,25% en juin 2011.

La fiche 2.01 du schéma directeur cantonal du PDCn préconise l'urbanisation de tels secteurs, en tant que celle-ci procède d'une politique d'utilisation du sol tirant parti au mieux de ces potentialités et tenant compte des exigences de la protection des sites et du patrimoine. A titre de mesures au principe précité, la fiche 2.12 du schéma directeur cantonal en particulier préconise 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, soit partout où les conditions et le contexte urbanistiques le permettent et l'encouragent, à savoir à proximité d'équipements déjà existants, et de ceux facilement réalisables, tant en ce qui concerne les transports collectifs et individuels que des équipements socio-éducatifs de quartier.

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* »⁷.

En prévoyant la construction de deux bâtiments de cinq étages sur rez-de-chaussée, permettant la réalisation de 6 250 m² de surfaces brutes de plancher (SBP) destinées en majorité à du logement, pour un indice d'utilisation du sol (IUS) de 1,8 maximum pour l'ensemble de son périmètre, le projet de PLQ n° 29799-511 s'inscrit pleinement dans le cadre de la politique de densification des zones à bâtir voulue par le PDCn. Cela est d'autant plus judicieux, en l'espèce, que le secteur concerné se trouve à proximité d'écoles, d'un cycle d'orientation, d'un collège et école de commerce, ainsi que de l'école internationale. Des équipements sportifs se trouvent également à proximité immédiate. Les routes de Malagnou et de Chêne, situées à un peu plus de 300 m, offrent des connexions au réseau de transport public, tandis que le CEVA et sa nouvelle gare des Eaux-Vives se trouvera à environ un kilomètre.

11. Certes, l'annexe à la fiche 2.01 réserve un certain nombre de sites de la couronne suburbaine pour lequel une densification de type intermédiaire,

⁷ Concept de l'aménagement cantonal adopté le 8 juin 2000, p 29

soit un IUS s'échelonnant entre 0,5 et 1 est prévue. Tel est précisément le cas du secteur dénommé Chevillarde, à l'intérieur duquel est sis le périmètre du projet de PLQ querellé.

Cette indication n'a cependant pas pour effet d'interdire l'adoption de tout PLQ portant sur un secteur sensible d'une zone de développement qui prévoirait une densité supérieure à celle de 1,0. Cela signifie simplement que, pour l'ensemble du secteur sensible de zone de développement considéré, l'objectif fixé par le PDCn consiste à faire en sorte que la densité des constructions existantes maintenues ou futures, appelées à y être édifiées selon un ou des plans d'affectations du sol spéciaux, ou encore selon des projets pouvant être admis sans PLQ en application de l'art. 2 al. 2 LGZD, soit comprise dans une fourchette entre 0,5 et 1, et donc ne dépasse pas l'IUS de 1,0.

S'agissant de PLQ adoptés dans des périmètres sensibles des zones de développement, la Cour de justice, a eu l'occasion de préciser, « *qu'il n'est pas contraire à la loi ou au PDCn ni à l'esprit de ceux-ci d'opter pour une densification différenciée, à l'intérieur même d'un quartier, en utilisant au maximum le potentiel constructible des parcelles qui se trouvent les plus proches des voies de communication existantes et en préservant, par ce biais, l'intérieur du quartier et la végétation d'une forte urbanisation. La souplesse du PDC s'accommode ainsi d'une légère compensation entre des sous-secteurs situés dans un même périmètre, régis par une même zone et soumis à la même protection. Ce procédé ne doit pas être conçu comme une véritable compensation de surfaces. Il doit permettre uniquement d'apporter de la subtilité dans la perspective d'un aménagement intelligent, afin qu'il puisse être tenu compte, de la meilleure façon possible, des contraintes ou des particularités du lieu à aménager. Il n'est pas un outil pour densifier et rentabiliser au maximum les opérations immobilières* ». ⁸ Lorsque seul un sous-secteur d'un périmètre sensible est compris dans le périmètre d'un PLQ, une opération de compensation proprement dite n'entre pas en ligne de compte, toutefois il suffit que l'objectif d'un IUS global n'apparaisse pas inatteignable du fait de l'adoption de ce PLQ ⁹. Cela est d'autant plus vrai que le rôle des plans directeurs se limite à tracer les lignes directrices de l'aménagement du territoire cantonal, un tel document « *devant ainsi être interprété de façon plus souple qu'un texte de loi* » ¹⁰.

⁸ ATA/99/2012 du 21.02.2012, cons. 10

⁹ ATA /200/2008, du 20.04.2008, cons. 6a

¹⁰ ATA/99/2012 du 21.02.2012, cons. 10

12. En l'espèce, en prenant en compte les 9 parcelles (n° 683, 684, 685, 686, 762, 763, 764, 765 et 766) qui forment un îlot entre le chemin Chevillarde, le chemin Castoldi et l'avenue Pierre-Odier, la densité s'élève actuellement à 0,45¹¹, tandis que si la réalisation du présent projet était effective, l'IUS de ce même ilot, qui ne constitue qu'une partie du périmètre sensible dit de la Chevillarde, serait porté à moins de 0,9, ce qui, sur la base des principes développés par la Cour de justice, respecte l'IUS fixé par l'annexe à la fiche 2.01 pour ce secteur.

En outre, la prise en compte des autres parcelles avoisinantes n'aurait pas pour effet d'engendrer un dépassement de l'IUS maximal de 1,0, ces dernières étant peu densifiées. Un IUS global pour l'ensemble du périmètre sensible dit de la Chevillarde respectant l'annexe 2.01 du PDC est dès lors tout à fait atteignable.

13. S'agissant du grief relatif à une prétendue mauvaise intégration dans le site des constructions prévues par le projet de PLQ litigieux, la commune se réfère aux bâtiments envisagés par le PLQ 29097/B, portant sur les parcelles n° 1123 et 1170, sises de l'autre côté du chemin de la Chevillarde, avec lesquels elles devraient créer un goulet d'enserrment.

14. En premier lieu, il sied de rappeler que le PLQ 29097/B ne prévoit pas un « rez + 5 étages » mais plus précisément un « rez + 4 étages + sous-sol », ce qui réduit par conséquent dans une certaine mesure sa hauteur, qui ne doit pas dépasser la cote d'altitude de 436,40 m en ce qui concerne la dalle de couverture. Le PLQ 29799 quant à lui est limité à une hauteur maximale de 19 m, avec une cote d'altitude maximale de 441 m. Entre les deux PLQ, l'emprise publique aura, après la cession gratuite prévue dans le cadre du PLQ querellé une largeur de 12,5 m, tandis que les bâtiments prévus au sein des deux PLQ seront en retrait sur leurs parcelles par rapport au front de rue, ce qui les séparera de plus de 30 m. De plus, les normes de distances entre bâtiments prévues par la loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988 (L 5 05 – LCI) seront respectées. Par conséquent, tous ces éléments font que les distances entre les bâtiments et leur hauteur n'engendreront pas l'« effet tunnel » terrible, tel que craint par la commune.

Par ailleurs, sur ce point, force est de constater que le service des monuments et des sites (SMS) s'est déclaré favorable au PLQ contesté en date du 18 octobre 2010, sous réserve qu'il s'intègre dans un projet d'aménagement d'ensemble entre la route de Malagnou et la route de Chêne. Une étude à ce sujet est actuellement en cours d'élaboration et

¹¹ Note de service du 15 mars 2012

prend en compte le gabarit et l'implantation des bâtiments prévus par le projet de PLQ litigieux.

15. La commune de Chêne-Bougeries invoque également un prétendu manque de concertation avec les autorités communales, en violation du principe de coordination ancré à l'article 1 alinéa 1 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 22 juin 1979 (RS 700 – LAT).

A titre liminaire, l'autorité de céans rappelle, de manière générale, que les buts et principes énoncés à l'article 1 LAT ne sont pas des dispositions d'applicabilité directe. Elles constituent plutôt des orientations et des directives qui doivent guider l'autorité (administrative ou judiciaire) chargée d'interpréter d'autres dispositions qui sont, elles, directement applicables. Prétendre que l'un ou l'autre de ces buts et principes ne serait pas respecté dans un cas d'espèce ne suffit donc pas, en soi, à fonder un grief de violation de la LAT. Ainsi, les instruments de planification cantonale, et notamment le plan directeur cantonal sont appelés à établir un ordre dans ces principes.¹² Par ailleurs, comme le mentionne la commune, cette disposition stipule également que la Confédération, les cantons et les communes veillent à assurer une utilisation mesurée du sol. Or, le présent projet vise bien une densification du secteur dans le but d'utiliser de façon mesurée le sol, notamment en évitant que l'extension urbaine se fasse au détriment de la zone agricole.

16. Surtout, la procédure relative à l'élaboration et l'adoption des PLQ a été scrupuleusement suivie. Le département a même accédé deux fois à la demande de l'autorité exécutive de la commune de Chêne-Bougeries, d'accorder à son Conseil municipal un délai supplémentaire pour émettre son préavis, ceci alors qu'en principe, une fois le délai de 45 jours à compter de la réception des observations transmises par le département écoulé, le silence de la commune vaut approbation sans réserve (cf. art. 6, al. 3, dernière phrase, LGZD). Le droit d'être entendu a ainsi été largement respecté et la commune de Chêne-Bougeries a eu toute latitude de participer à l'élaboration du projet de PLQ litigieux. La participation de la commune à l'élaboration et à la procédure d'adoption des PLQ ne suppose cependant pas que le canton doive obligatoirement accéder à tous les vœux et requêtes des autorités municipales concernées, quand bien même les communes sont dans les faits, et à juste titre, très écoutées par l'autorité cantonale.

¹² ATA/441/2006 du 31.08.2006, consid. 4, confirmé par l'ATF 1A.222/2006 du 8 mai 2007

17. S'agissant du grief de la cession gratuite au domaine public communal d'une bande de terrain longeant le chemin de la Chevillarde en raison des charges supplémentaires pour la commune qui en découlent, il sied de rappeler que conformément à l'article 4 de la loi sur les routes, du 28 avril 1967 (L 1 10 – LRoutes), ce chemin est considéré comme appartenant au réseau communal primaire. Il est donc naturel, en cas de cession au domaine public, que celle-ci soit faite au profit de la commune, dont l'accord n'est pas indirectement requis par la loi, à la différence des cessions gratuites pour les espaces verts, dont les communes doivent faire la demande (art. 4, al. 1, lettre b, LGZD). Pour le surplus, rien n'indique que les ressources de la commune de Chêne-Bougeries seraient insuffisantes pour lui permettre de réaliser et d'entretenir les modifications de son réseau routier générées par la réalisation du projet de plan querellé. Au demeurant, si l'on devait suivre cette argumentation, les objectifs d'aménagement du territoire fédéraux et cantonaux consistant en la densification des terrains sis en zone à bâtir ne pourraient être réalisés.

Au surplus, l'argument de la commune selon lequel le département aurait dû tenir compte de son préavis négatif avant de soumettre le PLQ à la procédure d'opposition en raison de la charge d'entretien communale découlant de l'élargissement du chemin est quelque peu surprenant dans la mesure où le préavis négatif de la commune ne se fonde pas sur cette augmentation de charges, mais uniquement sur le dépassement prétendu de l'IUS pour le secteur.

Le grief de la commune portant sur l'élagage d'arbres n'est pas davantage pertinent. En effet, s'il est vrai que le présent PLQ risque d'avoir un impact sur l'arborisation des parcelles concernées, celui-ci sera minime. Ceci se reflète notamment dans le préavis de la direction générale de la nature et des paysages (DGNP) du 17 décembre 2010, favorable au projet.

En effet, bien qu'une partie de la végétation devra vraisemblablement être coupée, deux arbres considérés comme éléments majeurs du paysage et un bosquet seront préservés. Par ailleurs, tout abattage d'arbre sera soumis à la délivrance d'une autorisation d'abattage dans le cadre d'une procédure parallèle aux autorisations de construire.

Au surplus, en vertu du principe énoncé à l'article 15, alinéa 1, du règlement sur la conservation de la végétation arborée, du 27 octobre 1999 (L 4 05.04 – RCVA) l'autorisation d'abattage d'arbres ou de défrichage de haies vives et de boqueteaux est assortie, en principe, de l'obligation de réaliser des mesures compensatoires. A ce titre, le PLQ contesté prévoit d'ores et déjà que 5 arbres devront être plantés, ainsi que

la végétalisation des toitures plates, dans la mesure où ces dernières ne sont pas aménagées pour la production énergétique.

Enfin, s'il est vrai que le département a déclaré que la végétation a bien été identifiée comme un élément caractéristique du périmètre, il faut cependant considérer cette constatation comme portant sur l'ensemble du quartier, et non uniquement sur les 3 parcelles concernées par le PLQ. En effet, à l'Ouest du PLQ contesté, derrière le PLQ 29097/B, se trouve une zone des bois et forêt, tandis qu'au Sud, à environ 70 m, une partie de la parcelle n° 2345 figure au cadastre forestier. Pour le reste, l'ensemble du quartier apparaît clairsemé en termes de végétation, les parcelles concernées par le présent PLQ devant plutôt être considérées comme faisant partie des moins végétalisées.

18. Concernant les problèmes de mobilité, force est de constater que la direction générale de la mobilité (DGM), dans son préavis du 9 novembre 2010, s'est déclarée favorable sous condition d'analyser l'opportunité de modifier l'accès à la parcelle en privilégiant celui-ci par l'avenue Pierre-Odier plutôt que par le chemin de la Chevillarde, sans pour autant remettre en cause l'accès tel que prévu par le présent PLQ. Par ailleurs, l'absence de remarque de la DGM quant à une augmentation du trafic en lien avec la création des 70 places de parking démontre bien que ces dernières n'auront qu'un impact minime sur la circulation dans le secteur.
19. La même constatation peut être faite en ce qui concerne le préavis du 20 décembre 2010 émis par le service de protection contre le bruit et les rayonnements non ionisants (SPBR), celui-ci considérant que l'augmentation du trafic sera inférieure à 10% de la charge totale du trafic, ce qui aura pour conséquence des niveaux d'immission non significatifs.
20. Concernant le gabarit de hauteur des immeubles par rapport au terrain naturel, s'il est vrai que celui-ci sera d'un maximum de 20,16 m (441.00 – 420,84 m) selon les cotes d'altitudes du PLQ contesté, il n'en demeure pas moins que la hauteur maximale ne devra pas dépasser 19 m selon les indications figurant sur le plan. Ce gabarit correspond entièrement à ce qui est admissible en zone de développement 3, puisque la hauteur maximale des gabarits y est de 21 m, voire 27 m lorsqu'il s'agit d'y créer des logements, comme il en est question en l'espèce et même davantage, les PLQ permettant de déroger aux normes de hauteur, faculté dont le projet de PLQ litigieux s'abstient de faire usage.

Par ailleurs, s'il est vrai que pour l'instant le chemin de la Chevillarde se trouve en contrebas d'un muret, il n'en demeure pas moins qu'à teneur de l'article 35 LCI, la hauteur de la ligne verticale du gabarit se mesure, pour chaque construction, à partir du niveau moyen du sol adjacent. Par conséquent, l'altitude à laquelle se trouve le chemin de la Chevillarde n'a pas d'importance dans le cas d'espèce pour mesurer le gabarit des immeubles réalisables dans le cadre du présent PLQ, ce chemin étant distant de plusieurs mètres de l'immeuble projeté.

21. La commune considère en outre que les plans sont d'aspect fallacieux, étant donné qu'ils indiquent, en vertu de l'article 3, alinéa 5, LGZD, que la surface constructible peut excéder de 10% au maximum celle qui résulterait de la stricte application du plan. Or, la Cour de justice a considéré que *« selon l'art. 3 al. 5 LGZD précité, le haut standard énergétique reconnu d'une construction constitue précisément un motif d'intérêt général permettant de déroger au PLQ. Cette norme, adoptée en août 2004, énonce une circonstance considérée par le législateur comme étant d'un intérêt général suffisant pour justifier une dérogation aux règles ordinaires applicables en matière d'aménagement du territoire »*¹³. La Cour ajoute que *« si le législateur avait voulu, par cette mesure, limiter d'autant la destination de ces 10% supplémentaires, il l'aurait prévu expressément. Il résulte au contraire de l'art. 3 al. 5 LGZD, interprété dans ce contexte, que le législateur a voulu instaurer un régime dérogatoire de nature incitative, pour promouvoir l'écologie des constructions tout en favorisant la construction de logements, les avantages apportés par ces formes de construction ayant été considérés par le législateur comme constituant la contrepartie équilibrée d'un dépassement de densité »*.

Sur la base des éléments susmentionnés, il ne peut être reproché au PLQ de prévoir un dépassement de la surface de plancher constructible de maximum 10% en cas de haute performance énergétique, cette possibilité découlant clairement de la loi et n'ayant dès lors rien de trompeur.

22. Finalement, la commune entend se prévaloir de l'existence de servitudes entrant en conflit avec le projet tel que prévu dans le PLQ pour justifier son opposition au projet.

Or, la Cour de justice, dans le cadre de cette problématique, a rappelé dans l'un de ses arrêts qu' *« il est de jurisprudence constante que les servitudes de droit privé ne peuvent faire obstacle à l'adoption de PLQ conformes à la zone, même si la réalisation de ces derniers est*

¹³ ATA/55/2012 du 24.01.2012, consid. 8

*subordonnée à la levée de ces servitudes par la voie privée ou par celle de l'expropriation ».*¹⁴

Dès lors, ce grief ne peut également pas être retenu.

23. Il n'y a par conséquent aucune raison objective de différer davantage l'adoption d'un PLQ prévoyant 6 250 m² de logements, dont le canton a cruellement besoin en ces temps de pénurie.

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. Or, 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 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 ou pour les collectivités locales.

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.

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'art. 6 al. 10 LGZD.

AU NOM DU CONSEIL D'ÉTAT

La chancelière :
Anja WYDEN GUELPA

Le président :
Pierre-François UNGER

¹⁴ ATA/200/2008 du 29.04.2008, consid. 8

Annexes :

1. *Projet de résolution concernant l'opposition formée par la commune de Chêne-Bougeries en date du 10 mai 2012*
2. *Acte d'opposition de la commune de Chêne-Bougeries du 10 mai 2012*
3. *Projet de plan localisé de quartier n° 29799-511*
4. *Préavis du Conseil municipal de la commune de Chêne-Bougeries du 13 octobre 2011*
5. *Préavis favorable sous réserve du SMS du 18 octobre 2010*
6. *Préavis de la DGM du 9 novembre 2010*
7. *Préavis de la DGNP du 17 décembre 2010*
8. *Préavis du SPBR du 20 décembre 2010*

Secrétariat du Grand Conseil

R 705

Proposition présentée par le Conseil d'Etat

Date de dépôt : 10 septembre 2012

Proposition de résolution

concernant l'opposition formée le 10 mai 2012 par la commune de Chêne-Bougeries au projet de plan localisé de quartier n° 29799-511, situé avenue Pierre-Odier et chemin de la Chevillarde

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

- le projet de plan localisé de quartier n° 29799-511, dressé et modifié à cinq reprises, la dernière fois le 15 décembre 2011, par le département chargé de l'aménagement du territoire ;
- le préavis défavorable à ce projet de plan, émis par le Conseil municipal de la commune de Chêne-Bougeries, en date du 13 octobre 2011 ;
- l'opposition formée par la commune de Chêne-Bougeries, en date du 10 mai 2012 ;
- l'art. 6 al. 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 10 mai 2012 par la commune de Chêne-Bougeries au projet de plan localisé de quartier n° 29799-511, situé avenue Pierre-Odier et chemin de la Chevillarde,

invite le Conseil d'Etat

à rejeter l'opposition formée le 10 mai 2012 par la commune de Chêne-Bougeries au projet de plan localisé de quartier n° 29799-511, situé à l'angle de l'avenue Pierre-Odier et du chemin de la Chevillarde.

ANNEXE 2

MENTHA & ASSOCIÉS

03787-2012

AVOCATS AU BARREAU DE GENÈVE

PIERRE-ANDRÉ MORAND
 AVOCAT AU BARREAU DE GENÈVE
 11, RUE DE L'ATHÉNÉE 4 - 1211 GENÈVE 12

JACQUES MENTHA
 AVOCAT AU BARREAU DE GENÈVE
 11, RUE DE L'ATHÉNÉE 4 - 1211 GENÈVE 12

PHILIPPE AMSLER
 AVOCAT AU BARREAU DE GENÈVE
 11, RUE DE L'ATHÉNÉE 4 - 1211 GENÈVE 12

HÉLÈNE TRIBOLET
 AV. 50
 11, RUE DE L'ATHÉNÉE 4 - 1211 GENÈVE 12

GÉRARD BRUNNER
 AV. 50
 11, RUE DE L'ATHÉNÉE 4 - 1211 GENÈVE 12

ELISA ALBERTE
 AV. 50
 11, RUE DE L'ATHÉNÉE 4 - 1211 GENÈVE 12

PATRICK MALEK-ASGHAR
 AV. 50
 11, RUE DE L'ATHÉNÉE 4 - 1211 GENÈVE 12

ANOUK FONTAINE
 AV. 50
 11, RUE DE L'ATHÉNÉE 4 - 1211 GENÈVE 12

ANDRÉ MALEK-ASGHAR
 AV. 50
 11, RUE DE L'ATHÉNÉE 4 - 1211 GENÈVE 12

JULIE CYPRIEN
 AV. 50
 11, RUE DE L'ATHÉNÉE 4 - 1211 GENÈVE 12

NATHALIE BIORNOZ
 AV. 50
 11, RUE DE L'ATHÉNÉE 4 - 1211 GENÈVE 12

CORINNE SCHERER
 AV. 50
 11, RUE DE L'ATHÉNÉE 4 - 1211 GENÈVE 12

RABAB YASSEEN
 AV. 50
 11, RUE DE L'ATHÉNÉE 4 - 1211 GENÈVE 12

JI ANH-LOUIS COLLAET
 AV. 50
 11, RUE DE L'ATHÉNÉE 4 - 1211 GENÈVE 12

ALAIN MAUNOIR
 AV. 50
 11, RUE DE L'ATHÉNÉE 4 - 1211 GENÈVE 12

MICHEL BERTSCHY
 AV. 50
 11, RUE DE L'ATHÉNÉE 4 - 1211 GENÈVE 12

PHILIPPE PRETI
 AV. 50
 11, RUE DE L'ATHÉNÉE 4 - 1211 GENÈVE 12

PATRICK MOUTTET
 AV. 50
 11, RUE DE L'ATHÉNÉE 4 - 1211 GENÈVE 12

GUY CHATELAIN
 AV. 50
 11, RUE DE L'ATHÉNÉE 4 - 1211 GENÈVE 12

SIRIN YÜCE
 AV. 50
 11, RUE DE L'ATHÉNÉE 4 - 1211 GENÈVE 12

YVEL CHRISTOPHE
 AV. 50
 11, RUE DE L'ATHÉNÉE 4 - 1211 GENÈVE 12

**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 10 mai 2012

**Opposition de la Commune de Chêne-Bougeries au projet de plan localisé de quartier
 N° 29799 – 511 situé à l'angle de l'avenue Pierre-Odier et du chemin de la Chevillarde,
 sur le territoire de la Commune de Chêne-Bougeries**

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

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

Election de domicile est faite en mon Etude aux fins des présentes.

Recevabilité et procédure

La procédure d'opposition a été ouverte par publication dans la FAO du 27 mars 2012 laquelle indique que le délai pour former opposition par acte écrit et motivé au Conseil d'Etat échoit le 11 mai 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. 17A 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.

Au fond

Le PLQ soumis à la procédure d'opposition prévoit la construction d'immeubles locatifs ainsi que d'un parking souterrain sur les parcelles 762, 763 et 764 de la Commune de Chêne-Bougeries (pièce 1).

Il est rigoureusement identique à celui mis à l'enquête publique au courant de l'année 2011 (pièce 2) et qui a été rejeté à l'unanimité du Conseil municipal de la Commune de Chêne-Bougeries le 13 octobre 2011 (pièce 3), si ce n'est qu'il prévoit désormais une cession au domaine public communal non sollicitée par la Commune (!).

Dans ces circonstances, la Commune ne peut que formuler une opposition formelle, ceci pour les motifs suivants :

1) Absence de concertation avec les autorités communales

Suite à la mise à l'enquête publique du PLQ (du 2 mars au 1^{er} avril 2011), la Commission du territoire du Conseil municipal de la Commune de Chêne-Bougeries l'a préavisé défavorablement à l'unanimité le 19 septembre 2011, ceci après un examen approfondi et minutieux.

Un mois plus tard, lors de sa délibération du 13 octobre 2011, le Conseil Municipal a refusé à l'unanimité de préavisier favorablement le PLQ, par 19 voix sur 19, en suivant en cela le préavis négatif de sa Commission du territoire et celui du Conseil administratif (pièce 4).

Ce vote a mis fin à la procédure sur le plan communal, un référendum communal concernant un PLQ n'étant guère usité lorsque le préavis rendu par le Conseil municipal refuse ledit PLQ.

Contre toute attente, en dépit de ce préavis communal négatif à l'unanimité d'un conseil municipal, le DCTI a désormais poursuivi la procédure tendant à l'adoption du PLQ, sans prendre la peine d'un moindre contact avec les autorités communales.

Outre le refus communal, ce PLQ faisait également l'objet d'un refus très net, à teneur de l'enquête publique, de la part des propriétaires des parcelles concernées, des promoteurs à l'origine du projet immobilier prévu par le PLQ, du voisinage, dont également des détenteurs de servitudes originaires inscrites de longue date restreignant les possibilités de bâtir les parcelles concernées, ainsi que de l'Association Pro Ermitage.

Les courriers reçus en cours de procédure de consultation sont éloquents (pièce 5) !

Ce PLQ n'avait donc, en définitive, reçu qu'une avalanche de critiques de toutes parts lors de la procédure de consultation. Il tombait donc sous le sens, en tous les cas pour les autorités communales, que ce PLQ ne pouvait pas suivre sa voie. Elles n'avaient donc pas été étonnées de ne pas être abordées par le DCTI à ce sujet. Leur surprise fut donc d'autant plus grande lorsqu'elles découvrirent il y a quelques semaines que le DCTI poursuivait la procédure en faisant fi de la position communale et de celle de tous les intéressés.

Outre la faible efficacité de l'usage d'une telle méthode, l'attitude ainsi adoptée par le DCTI ne tient pas compte de diverses dispositions légales :

Conformément au principe de coordination ancré à l'art. 1 al. 1 LAT, la Confédération, les cantons et les communes veillent à assurer une utilisation mesurée du sol. Ils coordonnent celles de leurs activités qui ont des effets sur l'organisation du territoire et ils s'emploient à réaliser une occupation du territoire propre à garantir un développement harmonieux de l'ensemble du pays.

L'art. 6 al. 5 LGZD impose que le DCTI examine si des modifications doivent être apportées au PLQ suite aux observations recueillies dans le cadre de l'enquête publique et la réception du préavis communal.

Aucune réflexion sérieuse ne paraît avoir eu lieu, compte tenu du relativement bref délai entre la date du préavis communal et celle de l'ouverture de la procédure d'opposition, l'absence de tout contact avec les autorités communales et, naturellement, le fait que le PLQ objet de la présente opposition est identique à celui qui avait été refusé lors de l'enquête publique, à la seule exception de l'ajout d'une cession au domaine public communal non souhaitée par les autorités communales (cf. point 4).

Pour ce motif déjà, ce PLQ ne saurait prospérer. Il a toutefois été dessiné également au mépris d'autres dispositions dont le DCTI aurait dû tenir compte.

2) Indice d'occupation du sol non conforme au plan directeur cantonal en vigueur

Selon le plan annexé à la fiche 2.01 du plan directeur cantonal actuellement en vigueur, la densification du secteur de la Chevillarde, sis en zone 5 développement 3, doit prévoir un indice d'utilisation du sol (ci-après IUS) compris entre 0.5 et 1.0 (pièce 6).

En l'espèce, le PLQ litigieux prévoit un IUS de 1.8, soit quasiment le double de l'IUS maximum prévu par le plan directeur cantonal pour le secteur concerné. Les promoteurs immobiliers intéressés par le projet ont d'ailleurs eux-mêmes relevé cette incongruité (cf. supra).

Contrairement à ce que semble penser le DCTI, il n'est pas possible d'intégrer dans le calcul de l'IUS du PLQ les surfaces de toutes les parcelles du quartier de la Chevillarde afin d'en calculer une moyenne, laquelle deviendrait de 0.9 si la réalisation du présent projet était effective. Au demeurant, compte tenu de ce nouveau taux, et d'autres projets étant annoncés, le coefficient maximum serait, en tout état, rapidement très fortement dépassé dans le quartier.

Il y a donc tout lieu de penser que ce PLQ, dont les autorités communales, les propriétaires et promoteurs des parcelles concernées ainsi que le voisinage ne veulent pas, constitue un ballon d'essai pour augmenter la densité de toute la zone, afin de réaliser progressivement une sorte de cité satellite dans la Commune de Chêne-Bougeries.

Pour les autorités communales, une telle urbanisation n'est pas envisageable sans un plan d'ensemble qui fait la part des choses entre le bâti et le non bâti. En effet, si des constructions semblables devaient être érigées sur les parcelles voisines, sans coordination, les seuls interstices entre les immeubles seraient consacrés aux parkings.

Ce PLQ procède d'une vision destructrice et complètement hors d'échelle du quartier, laquelle serait par ailleurs en rupture avec le plan directeur communal.

Il convient de souligner que les autorités communales ne sont pas opposées à une densification du territoire de leur commune attenant à la ville de Genève afin de développer la couronne suburbaine. En revanche, elles refusent que cette densification soit poussée à l'extrême sur une surface modeste de 3'476 m², notamment en doublant l'IUS par rapport à la fourchette maximum prévue par le plan directeur cantonal.

La densité très élevée de ce projet est donc manifestement incompatible avec les caractéristiques de la zone et son éventuelle densification, telle que définie par le plan directeur cantonal en vigueur.

3) Mauvaise intégration dans le site du bâtiment prévu par le PLQ

Le projet de construction tel que proposé par le DCTI créera une muraille massive, laquelle enserrera le chemin de la Chevillarde.

L'implantation au sol ainsi que le gabarit élevé des bâtiments (rez plus 5 étages) provoqueront un goulet d'enserrement au niveau des parcelles n° 762, 763 et 764.

Le PLQ querellé paraît avoir été dessiné sans tenir compte du fait qu'un immeuble de 6 étages sur rez fait d'ores et déjà l'objet d'un PLQ désormais en force concernant les parcelles 1123 et 1170 de la commune Genève-Eaux-Vives (PLQ 29097/B), et qui sont situées immédiatement en face du PLQ litigieux (pièce 7) !

Coincés par les distances aux limites et les voiries, les deux immeubles projetés occuperont donc l'intégralité des parcelles, dont le solde sera imperméabilisé par les accès pompiers, les garages souterrains, qui ont un gabarit élargi au sous-sol, ainsi que les accès deux roues.

Par conséquent, compte tenu de la hauteur des futurs bâtiments situés de part et d'autre du chemin de la Chevillarde, le PLQ contesté aura pour effet de créer un regrettable « effet tunnel ».

4) Cession au domaine public communal non souhaitée par la Commune

Suite à l'enquête publique et au préavis défavorable du Conseil Municipal de la Commune de Chêne-Bougeries, le DCTI n'a apporté qu'une seule modification au PLQ avant de le

soumettre à la procédure d'opposition. En effet, à teneur de la légende du PLQ, le DCTI a ajouté le 15 décembre 2011 une cession au domaine public communal du côté du chemin de la Chevillarde.

En vertu de l'art. 3 al. 2 let. b LGZD, les plans localisés de quartier prévoient les éléments de base du programme d'équipement soit, notamment, les emprises qui doivent être cédées gratuitement au domaine public.

En l'espèce, cette cession au domaine public communal n'est pas souhaitée par la Commune, laquelle n'a même pas été informée à ce sujet. Dès lors qu'il incombe à la Commune d'assumer les responsabilités liées à l'utilisation et à la gestion de son domaine public ainsi que les charges d'entretien, celle-ci ne devrait pas se voir imposer un tel plan, sans aucune discussion.

5) *Elargissement de voirie à charge de la Commune*

Le PLQ litigieux prévoit un élargissement du chemin de la Chevillarde afin que ce dernier ait une emprise d'environ 12,5 m sur le domaine public. Dès lors que la charge d'entretien d'une telle voirie incombe à la commune, le DCTI aurait dû tenir compte du préavis négatif de cette dernière avant de soumettre le PLQ à la procédure d'opposition.

6) *Elagage de plusieurs arbres*

Selon l'art. 8 du Règlement sur la conservation de la végétation arborée (L 4 05 04), les préavis délivrés par la direction générale dans le cadre d'un plan localisé de quartier, sous réserve des modifications ultérieures de ce dernier, fixent à la fois le principe des abatages des arbres dont la conservation n'est pas prévue expressément et des plantations à créer, au sens des art. 3 al. 1. let. d et 3 al. 3 let. c de la L. Ext., et des art. 3 al. 1 let. d, et 3 al. 3 let. c LGZD.

Les arbres à conserver doivent être relevés avec précision, avant d'être reportés sur les plans localisés de quartier.

En l'espèce, la réalisation du PLQ entraînerait la disparition d'une partie de la végétation qui se trouve actuellement sur les parcelles n° 762, 763 et 764 (au moins 14 arbres ou arbustes seraient abattus). L'impact de ce projet sur l'arborisation de ces parcelles est important.

Certes, la direction générale de la nature et du paysage s'est prononcée en faveur du projet sous réserve du maintien des deux arbres situés le long du chemin de la Chevillarde. Le bosquet situé entre les parcelles n° 764 et 766 a également été maintenu.

Toutefois, comme l'a reconnu le DCTI dans le cadre de la procédure de l'enquête publique, « la végétation a bien été identifiée comme un élément caractéristique du périmètre ». Le fait de ne maintenir que ces deux arbres et le bosquet susmentionné ne suffit malheureusement pas à préserver cet élément caractéristique cher à la Commune et à ses habitants.

En effet, l'occupation du sol actuelle permet de conserver une forte arborisation. Cependant, avec un indice d'utilisation du sol de 1.8 sur une surface de 3476 m², le maintien d'une telle arborisation devient impossible.

L'urbanisation prévue par le PLQ est donc irrespectueuse de la richesse végétale qui participe au paysage communal.

7) Problèmes de mobilité et de dévestiture

Le PLQ prévoit la création de 63 places de stationnement pour les logements prévus ainsi que 7 places de parking pour les visiteurs, soit 70 places au total situées en sous-sol. En outre, 63 places de stationnement pour vélos seront construites pour partie à l'extérieur à un emplacement couvert et sécurisé, et pour partie à l'intérieur de l'immeuble à un emplacement facilement accessible (de plein pied). L'accès à ces parkings s'effectuera par le chemin de la Chevillarde.

Bien que le nombre de places de parking pour un tel projet de construction semble conforme à la législation en vigueur, l'importance de la construction programmée ne permettra pas au chemin de la Chevillarde de supporter 63 véhicules supplémentaires par jour.

En effet, le chemin de la Chevillarde fait le lien entre la route de Malagnou et la route de Chêne qui sont des axes routiers déjà très empruntés. Aux heures de pointe, ce chemin est donc d'ores et déjà congestionné et fait l'objet d'importants embouteillages. Ce fait a déjà été relevé par la Commune et il n'est pas possible de feindre qu'il est sans importance. Le but d'un PLQ est en effet également de régler la question de la dévestiture d'une manière réaliste, tenant compte de la réalité du terrain. Une commune est probablement autant à même, sinon mieux, d'apprécier cette situation que l'autorité cantonale et, en l'espèce, la Commune du lieu de situation ne peut que s'opposer à une augmentation de la charge de trafic sur un axe déjà congestionné.

En effet, une construction aussi importante que celle prévue par le PLQ litigieux accroîtrait de manière trop importante la circulation sur un chemin déjà très encombré. Une telle augmentation de la circulation et des nuisances qui en découlent pour les habitants de la commune est ainsi contraire à la vision de la mobilité que contient le plan directeur communal, et qui a été d'ores et déjà communiqué au Conseil d'Etat.

8) Gabarit des immeubles par rapport au terrain naturel

Le PLQ litigieux prévoit la création d'une grande barre formée de deux immeubles de 5 étages en plus du rez-de-chaussée, d'une hauteur maximum de 19 m (selon ce qui est indiqué sur le PLQ), soit la différence entre la corniche des bâtiments (à 441.00 m) et le rez-de-chaussée (à 422.90 m).

Or, il convient de noter que le sous-sol des bâtiments n'est que partiellement enterré, ce qui augmente la hauteur réelle des bâtiments. En effet, la différence entre le plancher du rez et la partie du sous-sol hors de terre est de 2.06 m (422.90 – 420.84).

Par ailleurs, le chemin de la Chevillarde se situe en contrebas de la construction, en dessous d'un mur existant actuellement et qui est conservé par le PLQ. Le terrain naturel sur le chemin de la Chevillarde oscillant entre 419 et 420 m de hauteur (pièce 8), le gabarit des immeubles sera en réalité plus élevé que ce qui est indiqué sur le PLQ, puisqu'il sera compris entre 21 et 22 m. Un tel gabarit correspond à celui d'immeubles situés au centre de la ville de Genève, en zone complètement urbanisée.

Dès lors que le gabarit n'est pas calculé par rapport au terrain naturel, le gabarit réel de la construction est plus élevé que celui indiqué sur le PLQ par le DCTI. Une telle hauteur des bâtiments ne fera qu'amplifier « l'effet tunnel » provoqué par les deux barres d'immeubles situées de part et d'autre du chemin de la Chevillarde.

La Commune conteste donc que la réalisation du PLQ conduira à la réalisation d'un immeuble de 19 m. Celui-ci sera significativement plus haut, peut-être même en dérogation du gabarit applicable à la zone.

9) Aspect fallacieux des plans

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. La légende du PLQ le rappelle d'ailleurs expressément.

Les autorités savent que, en pratique, en raison des dispositions applicables depuis l'adoption de nouveaux standards énergétiques, un immeuble tel que celui qui est prévu par le PLQ ne peut que se construire en respectant le standard HSE. La surface de plancher constructible pourra donc en l'espèce excéder de 10% au maximum celle qui résulterait de la stricte application du PLQ querellé. La coupe des bâtiments est donc de nature à induire en erreur, puisque la barre d'immeuble pourra avoir un volume de 10% supérieur à ce qui est dessiné actuellement (ceci par un élargissement ou un allongement du bâtiment, voire un niveau supplémentaire), ce qui ne fera qu'augmenter la densification réelle du site, « l'effet tunnel » sur le chemin de la Chevillarde, et accroître les désagréments pour les parcelles voisines.

10) Servitudes originaires

Les parcelles sur lesquelles la construction litigieuse est prévue sont grevées de servitudes foncières, soit notamment d'une servitude de restriction du droit à bâtir, d'une servitude de hauteur ainsi que d'une servitude de limitation de distance, en faveur de la parcelle n° 765.

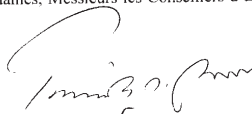
La Commune n'est pas d'accord, par principe, avec des projets qui entrent en conflit avec des servitudes relevant du droit civil fédéral, lesquelles ont été créées il y a de nombreuses années suite à une division parcellaire afin de favoriser une densification du quartier, mais en donnant des garanties au voisinage.

* * *

En conclusion, pour toutes les raisons qui précèdent, la Commune de Chêne-Bougeries s'oppose fermement au PLQ et sollicite son abandon.

Elle reste cependant ouverte à la discussion avec le Conseil d'Etat afin de mettre en place des projets en concertation et respectueux de la volonté exprimée par la Commune dans le Plan directeur communal qu'elle a déjà transmis au Conseil d'Etat.

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

Ruedschlein
Avis de réception
Aviso de recibo

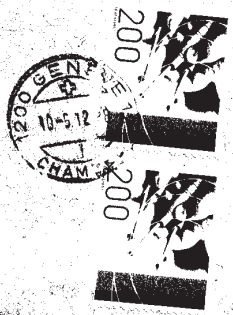
AR

10.05.12 15:39
CH-1200
Genève 12

1162
pro clima

A
GR
0.629 kg
LAPOSTOL

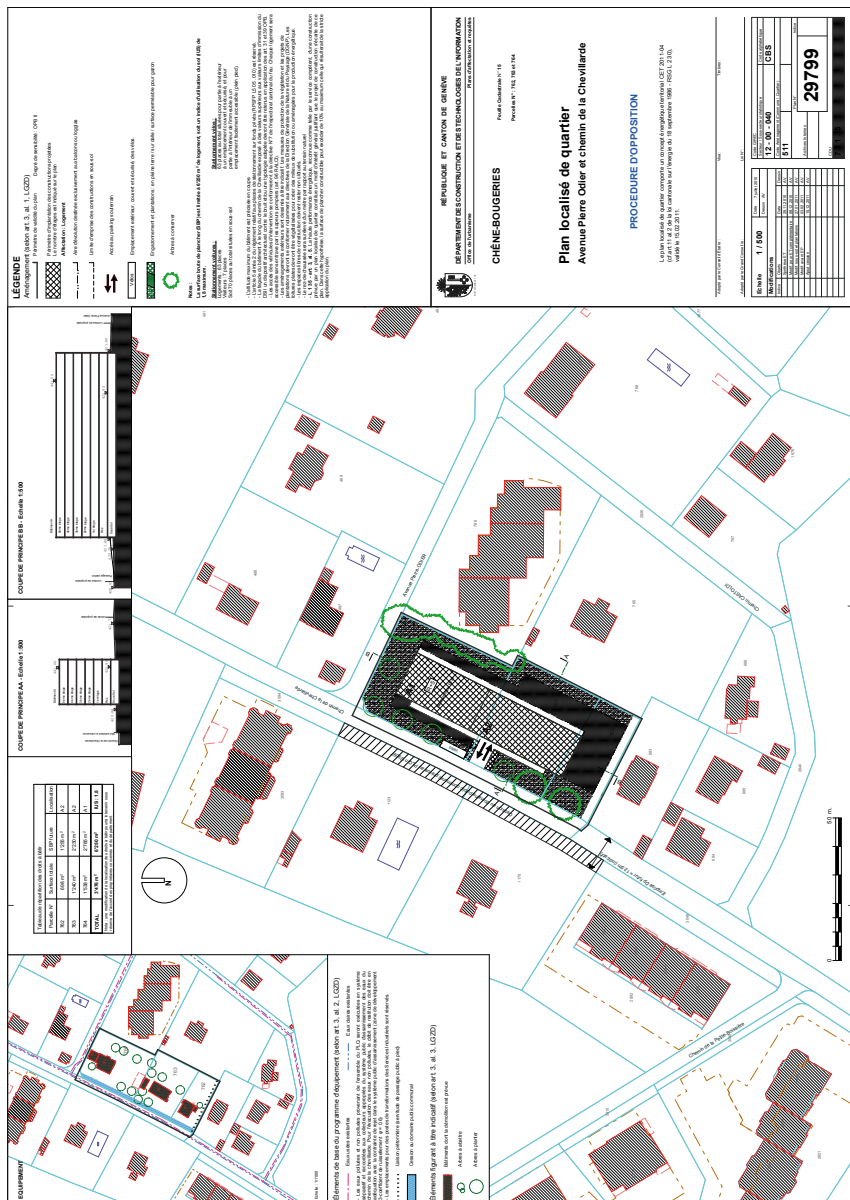
R
Recommandé 98.00.120012 06056056



A 106€

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





République et canton de Genève

Mentha & Associés	
PIECE	3

Commune de Chêne-Bougeries

Dans sa séance du 13 octobre 2011, le Conseil municipal a pris la délibération suivante :

CHENE-BOUGERIES/AVENUE PIERRE-ODIER ET CHEMIN DE LA CHEVILLARDE –
ENQUETE PUBLIQUE N° 1725 – PROJET DE PLAN LOCALISE DE QUARTIER
N° 29799-511 : PREAVIS

Vu la lettre du Département des constructions et des technologies de l'information du 21 février 2011 demandant la mise à l'enquête publique du projet de plan localisé de quartier N° 29799-511 -

Vu l'enquête publique qui a eu lieu du 2 mars au 1^{er} avril 2011 -

Vu la lettre du Département des constructions et des technologies de l'information du 23 mai 2011 demandant de soumettre au Conseil municipal, pour préavis, ledit projet de plan localisé de quartier -

Conformément aux articles 30, alinéa 1, lettre r de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984, et de l'article 5 de la loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités du 9 mars 1929 -

Vu le préavis défavorable formulé par la commission Territoire lors de sa séance du 19 septembre 2011 -

Sur proposition du Conseil administratif -

Le Conseil municipal, **par 19 oui, soit à l'unanimité,**

REFUSE de préavis favorablement le projet de plan localisé de quartier N° 29799-511 situé à l'angle de l'avenue Pierre-Odier et du chemin de la Chevillarde, sur le territoire de la commune de Chêne-Bougeries.

Art. 25, al. 5 de la loi sur l'administration des communes – **Seuls des procès-verbaux dûment approuvés peuvent être communiqués au public en application de la loi sur l'information au public et l'accès aux documents du 5 octobre 2001.**

Le délai pour demander un référendum expire le 21 novembre 2011.

Chêne-Bougeries, le 21 octobre 2011

Marc FASSBIND
Président du Conseil municipal

Folio 4869

PROCES-VERBAL DE LA SEANCE ORDINAIRE
DU CONSEIL MUNICIPAL
DU 13 OCTOBRE 2011
tenue sous la présidence de M. M. FASSBIND

Présents :	MM.	F.	BALMER	Conseiller municipal
		A.	BAUDUCCIO	" "
		F.	BORDA D'AGUA	" "
		O.	DUPONT	" "
		M.	FASSBIND	" "
		P.-Y.	FAVARGER	" "
	Mme	M.	GARCIA-BEDETTI	Conseillère municipale
	MM.	F.	GROSS	Conseiller municipal
		L.	HEIMENDINGER	" "
	Mme	S.	HOCHULI	Conseillère municipale
	MM.	J.-P.	LECOUR	Conseiller municipal
		D.	MESSERLI	" "
		F.	PERRIN	" "
	Mme	C.	SABA	Conseillère municipale
	M.	M.	SAPEY	Conseiller municipal
	Mmes	M.	SOBANEK	Conseillère municipale
		M.	SOMMER	" "
	M.	F.	SPINELLI	Conseiller municipal
	Mme	B.	STRYIENSKI WEISSE	Conseillère municipale
	M.	T.	ULMANN	Conseiller municipal
	Mme	H.	WYSS	Conseillère municipale
	M.	J.-M.	KARR	Maire
	Mme	B.	GRANDJEAN-KYBURZ	Conseillère administrative
	M.	J.	LOCHER	Conseiller administratif
	M.	R.	GAILLAND	Secrétaire général
Excusés :	Mme	C.	BISANTI	Conseillère municipale
	MM.	G.	PICTET	Conseiller municipal
		H.	RAPPAZ	" "
	Mme	C.	TIERCY	Conseillère municipale

Public : 9 personnes

Procès-verbal : Mmes Eliane MONNIN / Alexandra KARAM

..../..

Folio 4870

ORDRE DU JOUR

- 1) Adoption du procès-verbal de la séance du 15 septembre 2011
- 2) Communications du Bureau
- 3) Communications du Conseil administratif
- 4) Propositions du Conseil administratif :
 - 4.1 Chêne-Bougeries/avenue Pierre Odier et chemin de la Chevillarde – enquête publique N° 1725 - projet de plan localisé de quartier N° 29799-511 : préavis
- 5) Communications des commissions et des délégations du Conseil municipal
- 6) Questions (écrites ou orales), propositions individuelles et informations

* * * * *

M. Fassbind, Président, ouvre la séance à 20 h 30. Comme le public est déjà installé, il propose de modifier l'ordre du jour et de décréter en fin de séance le huis clos initialement prévu en début de séance pour approuver le procès-verbal de la séance des Commissions Réunies du 27 septembre 2011. Il remercie les participant-e-s de leur présence et salue également le public – il est agréable de voir que les gens se déplacent pour voir ce qui se passe dans la commune. Il excuse ensuite l'absence de M. Rappaz, et de Mmes Bisanti, Wyss et Tiercy.

1. Adoption du procès-verbal de la séance du 15 septembre 2011

- Le procès-verbal est adopté par 18 voix pour, soit à l'unanimité.

Arrivée de M. Messerli à 20 h 31.

2. Communications du Bureau

Le Président rappelle aux chefs de groupe qu'ils ont jusqu'au 7 novembre pour transmettre au secrétariat de la mairie les noms des présidents et vice-présidents des bureaux de vote.

Il signale ensuite que le Bureau a reçu une invitation de la Coordination des Villes de Suisse romande pour un colloque organisé le 4 novembre à Fribourg concernant la politique du logement des coopératives d'habitation et d'habitat. Il en donne le programme. L'invitation s'adresse aux chefs de groupe. S'ils ne l'ont pas reçue, il tient volontiers ces documents à leur disposition. Il rappelle que la commune a récemment initié un concours pour l'attribution d'un DDP en coopérative dans le secteur Jean-Jacques Rigaud.

././.

Folio 4881

logique implacable et peut-être inacceptable. Ce projet qui n'a aucun sens tel qu'il est, isolé, a malgré tout une logique. En effet, il existe des projets beaucoup plus élaborés consistant à avoir une densification plus forte sur l'ensemble du plateau de l'Ermitage, ce qui paraît être, pour les Verts, un projet absolument inacceptable dans une zone où l'on trouve des bâtiments classés, des bâtiments dignes d'intérêt et une arborisation remarquable. Un projet d'une telle logique ne correspond pas à un petit plan localisé de quartier tel qu'il a été présenté, mais cache peut-être bien quelque chose. Enfin, M. Dupont n'a certes pas une grande expérience communale puisque c'est sa première législature, mais il a été assez surpris de constater que, dans ce projet, toutes les parties concernées, que ce soit les propriétaires eux-mêmes, les promoteurs, les voisins, mais aussi la commission qui s'est exprimée à l'unanimité, sont allés dans un même sens. Il y a une très large unanimité pour exprimer une opposition. Il ne sait pas si c'est une première, mais cela dénote bien qu'il y a quelque chose d'inacceptable. Pour conclure et aller dans le sens des propos du président de la commission du Territoire, il ne s'agit pas de maintenir un acquis ou de refuser un développement, mais simplement de rappeler les atouts de la commune et de souhaiter un développement concerté et cohérent faisant partie d'un plan global et qui appelle des dimensions plus modestes, en accord avec la taille de la commune.

Mme Sobanek est du même avis que M. Dupont. Il s'agit certainement d'une stratégie. La stratégie du canton concernant le développement de la commune est simple : on va construire des immeubles de Frontenex jusqu'à la route de Malagnou et le long de la route de Chêne quasiment jusqu'à la clinique des Grangettes. Mme Sobanek a l'impression que le Conseil municipal peut s'opposer autant qu'il veut à ce type de projets, mais on va lui répondre qu'on a besoin de logements. Et derrière le maçon se cache la bétonneuse, parce que -- M. Dupont a fait allusion aux arbres -- les arbres vont y passer par centaines. Le groupe Socialiste est donc d'avis qu'il faut rejeter ce PLQ, dans l'espoir que cela aura un poids, mais sur ce point, sachant comment les choses se passent, Mme Sobanek est assez pessimiste.

La parole n'étant plus demandée, le Président donne lecture de la délibération.

Puis, le Conseil municipal prend la délibération suivante :

CHENE-BOUGERIES/AVENUE PIERRE-ODIER ET CHEMIN DE LA
CHEVILLARDE – ENQUETE PUBLIQUE N° 1725 – PROJET DE PLAN
LOCALISE DE QUARTIER N° 29799-511 : PREAVIS

Vu la lettre du Département des constructions et des technologies de l'information du 21 février 2011 demandant la mise à l'enquête publique du projet de plan localisé de quartier N° 29799-511 -

Vu l'enquête publique qui a eu lieu du 2 mars au 1^{er} avril 2011 -

Vu la lettre du Département des constructions et des technologies de l'information du 23 mai 2011 demandant de soumettre au Conseil municipal, pour préavis, ledit projet de plan localisé de quartier -

../..

Folio 4882

Conformément aux articles 30, alinéa 1, lettre r de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984, et de l'article 5 de la loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités du 9 mars 1929 -

Vu le préavis défavorable formulé par la commission Territoire lors de sa séance du 19 septembre 2011. -

Sur proposition du Conseil administratif -

Le Conseil municipal, **par 19 oui, soit à l'unanimité,**

REFUSE de préavis favorablement le projet de plan localisé de quartier N° 29799-511 situé à l'angle de l'avenue Pierre-Odier et du chemin de la Chevillarde, sur le territoire de la commune de Chêne-Bougeries.

5. Communications des commissions et des délégations du Conseil municipal

Mme Sobanek signale que la commission Affaires sociales a reçu, lors de sa dernière séance, les responsables de l'Action Trois-Chêne pour l'Emploi, qui s'occupe de l'insertion des chômeurs, de trouver des places de stages pour les jeunes des écoles du post-obligatoire et qui aide les jeunes à rédiger leur curriculum vitae, etc. Les nouveaux commissaires ont également été informés de la manière dont fonctionne la commission. Celle-ci va prochainement attribuer les diverses subventions dans le domaine de l'aide "sociale Genève".

6. Questions (écrites ou orales), propositions individuelles et informations

L'intervention de Mme Hochuli concerne la Maison de la Gradelle. C'est avec plaisir et satisfaction qu'elle a appris que jugement a été rendu et que le Conseil administratif n'a pas l'intention de recourir. Elle espère que ce fait va permettre dans le futur, dans le cadre des séances de commissions et Conseil municipal, de travailler sereinement, d'une manière constructive et dans le respect mutuel. Il faut maintenant abandonner définitivement ce projet, et non seulement renoncer à construire, et entreprendre le plus rapidement possible la rénovation et la mise aux normes de la garderie "Le Petit Manège", comme programmé lors de la dernière législature.

Mme Sobanek relève que M. Karr a parlé des résultats du MEP et du fait qu'il faudrait incorporer les propositions notamment concernant la circulation. Elle demande si la commune de Chêne-Bourg a été informée de ces développements, elle qui doit justement discuter des agencements autour de la future gare du CEVA.

M. Karr répond par l'affirmative.

M. Perrin relève que Mme Grandjean-Kyburz a dit plus tôt, en parlant du "Petit Manège", que le projet allait être étudié rapidement et qu'il allait être traité dans une

..//..

Folio 4880

Après avoir pris connaissance de la teneur d'un courrier de Mme Annie Bourgeois, responsable de l'arrondissement d'état civil Chêne-Bougeries-Voirons, annonçant son souhait à bénéficier d'une mise à la retraite au 31 décembre 2011, le Conseil administratif a décidé de l'engagement, dans les meilleurs délais, d'une secrétaire auprès de l'arrondissement, ceci sur la base d'un taux d'activité fixé à 60 %.

Par ailleurs, le Conseil administratif a également décidé de nommer Mme Pascale Clerc, officier d'état civil remplaçante de la responsable de l'arrondissement depuis 2008, en qualité de responsable, ceci dès le 1^{er} janvier 2012.

4. Propositions du Conseil administratif :

4.1 *Chêne-Bougeries/avenue Pierre Odier et chemin de la Chevillarde – enquête publique N° 1725 - projet de plan localisé de quartier N° 29799-511 : préavis*

Le Président rappelle qu'il s'agit de donner un préavis à l'attention du canton concernant le plan localisé.

Il passe la parole à M. Heimendinger, président de la commission du Territoire.

M. Heimendinger indique que la commission s'est réunie à deux reprises concernant le même objet, en raison de "coquilles de forme". Lors des deux votes, elle s'est prononcée à l'unanimité en défaveur du projet de plan localisé de quartier, essentiellement parce que le taux d'occupation, qui est de 1.8, soit quasiment deux fois la surface disponible, lui a semblé extrêmement important et il lui est apparu extrêmement dangereux d'accepter ce genre de plan localisé de quartier, sachant qu'en en « lâchant un bout », la commune sera vraisemblablement obligée de lâcher tout le reste. Ce n'est pas ainsi que la commission l'a voté, mais c'est peut-être l'esprit de ses travaux : c'est un non concernant ce projet, mais il est possible d'y revenir pour présenter d'autres projets plus raisonnables en matière d'habitat et de respect de l'environnement.

Le Président passe ensuite la parole à M. Karr, maire.

M. Karr n'a rien à ajouter à l'intervention du président de la commission Territoire.

Le Président ouvre la discussion.

M. Dupont souhaite apporter trois remarques qu'il semble utile de formuler préalablement à la discussion et au vote. Il fait d'abord part de l'étonnement très fort du groupe des Verts de Chêne-Bougeries que ce projet, qui concerne trois parcelles dont la surface totale est extrêmement modeste, à savoir 3'476 m2, fasse l'objet d'un plan localisé de quartier, avec de plus un gabarit très élevé qui ne correspond pas aux normes qui sont définies en matière d'indice d'utilisation du sol, à savoir entre 0.5 et 1. Pourquoi faire un plan localisé de quartier alors que la surface est si modeste ? Cette interrogation amène M. Dupont à sa deuxième remarque. Ne serait-ce pas l'arbre qui cache la forêt ? N'y a-t-il pas de logique à ce projet ? Si, il y a une logique, une

.../...

ANNEXE 5

DÉPARTEMENT DES CONSTRUCTIONS ET DES TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION
OFFICE DU PATRIMOINE ET DES SITES
SERVICE DES MONUMENTS ET DES SITES

Circulation technique

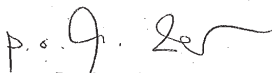
CHENE-BOUGERIES - angle avenue Pierre-Odier et chemin de la Chevillarde

Plan localisé de quartier n°29799

Libellé du préavis :**Favorable sous réserve**

Vu le plan directeur communal de Chêne-Bougeries et les développements prévus et engagés le long du chemin de la Chevillarde, le service n'est pas opposé au PLQ sous réserve qu'il s'intègre dans un projet d'aménagement d'ensemble entre la route de Malagnou et la route de Chêne.

Les bâtiments situés sur les parcelles n°762-763 et 764 ont été relevés dans le recensement du patrimoine architectural (valeur orange, plan n°28457), un relevé et un reportage photographique devront être réalisés, avant démolition.



Pour le service
des monuments et des sites

Isabelle Schmid Bourquin

Genève, le 18 octobre 2010

712.ISB.tds

(réf. I. Schmid Bourquin, ☎ 022.546.61.05)



RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE
Département de l'intérieur et de la mobilité
Direction générale de la mobilité

DIM - DGM
Rue du Stand 20
1204 Genève

N/réf. DGM/JRa
A rappeler dans toute correspondance

DCTI-DGAT
Service des Plans d'affectation et des
requêtes
A l'att. de M. Alexandre Vacher
Rue David-Dufour 5
1211 Genève 8

Genève, le 9 Novembre 2010

Concerne : PLQ 29'799 - Angle Avenue Pierre-ODIER et Chemin de la Chevillarde

Monsieur,

Nous avons bien reçu le PLQ cité en marge pour préavis. Celui-ci a retenu toute notre attention et après examen amène une remarque concernant l'accès au stationnement.

Le projet de PLQ prévoit un accès au parking souterrain donnant sur le chemin de la Chevillarde. Il s'agit de réseau secondaire ayant pour fonction d'assurer des échanges entre les différents quartiers.

Dans l'hypothèse où il existe la possibilité de réaliser un accès à un projet sur un réseau de moindre importance, c'est cette option qui doit être retenue par les services de la DGM.

Dans le cas présent, l'avenue Pierre-Odier également attenante au projet, mais faisant partie du réseau de quartier, semble quant-à-elle plus appropriée à l'implantation d'un accès.

Dans la mesure où le planning de réalisation du projet le permettrait, il serait donc important de modifier le projet dans ce sens.

Au regard de ce qui précède, nous émettons un préavis favorable sous condition d'analyser l'opportunité de modifier l'accès à la parcelle.

Nous vous souhaitons bonne réception de la présente, et vous prions d'agréer, Monsieur, nos salutations les meilleures.

Jonas Raetzo, Ingénieur

Préavis_PLQ_29799.doc

ANNEXE 7



REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE
Département de l'intérieur et de la mobilité
Direction générale de la nature et du paysage

DIM - DGNP
Rue des Battoirs 7
1205 Genève

DCTI - DGAT - Direction des plans
d'affectation et requêtes

N^oréf. : GMU/NHA/pco
V^o réf. : AV

Genève, le 17 décembre 2010

Concerne : PLQ 29799 Chêne-Bougeries - Angle avenue Pierre-ODIER et chemin de la Chevillarde

Madame, Monsieur,

La Direction générale de la nature et du paysage (DGNP) accuse bonne réception du dossier cité en titre, lequel a retenu sa meilleure attention. Après examen de celui-ci, la DGNP est en mesure de vous transmettre son préavis, qui est :

favorable

en restant à disposition au sujet de la présente prise de position, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées.

Gilles Mulhauser
Directeur général

PLQ 29799-1 Chêne-Bougeries - Angle avenue Pierre-ODIER et chemin de la Chevillarde.doc

Direction générale de la nature et du paysage • Rue des Battoirs 7 • 1205 Genève
Tél. +41 (22) 388 55 22 • Fax +41 (22) 388 55 20 • E-mail gilles.mulhauser@etat.ge.ch • www.ge.ch
Lignes TPG 12-13 - arrêt Augustins ou 15 - arrêt Uni Mail



REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE
Département la sécurité, de la police et de l'environnement
**Service de protection contre le bruit
et les rayonnements non ionisants**

DSPE - SPBR
Case postale 78
1211 Genève 8

DCTI - DGAT
A l'attention de M. Alexandre Vacher

N^o réf. : NG/mo-42637(42186)

Genève, le 20 décembre 2010

Projet de plan localisé de quartier: N° 29799

Lieu : Angle av. Pierre-Odier et ch. de la Chevillarde
Commune : Chêne-Bougeries

Conformément aux définitions de l'article 43 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB) et à la pratique cantonale en la matière, le **degré de sensibilité II (DS II)** correspond au périmètre du plan en question dans la zone de développement 3, affecté principalement aux logements.

Selon des relevés du bruit sur le terrain et le cadastre des immissions du bruit routier, compte tenu du trafic (TJM = 4'000 uv/jour sur le chemin de la Chevillarde), l'exposition au bruit à la hauteur de la façade du bâtiment A (la plus exposée du PLQ) vaut :

Lr jour = 61 dB(A) Lr nuit = 48 dB(A)

Les valeurs limites d'immission du DS II, à savoir Lr jour = 60 dB(A) et Lr nuit = 50 dB(A), seront **dépassées de jour (+ 1 dB(A))**.

Des mesures typologiques (orientation des locaux sensibles au bruit, du côté opposé à la route) devront être prises lors de l'élaboration des projets pour l'octroi des autorisations de construire, afin de répondre aux exigences de l'article 31 de l'ordonnance (permis de construire dans des secteurs exposés au bruit).

L'accès au parking souterrain est situé sur le périmètre du PLQ, à proximité des immeubles. Le trafic induit par 70 places de stationnement (taux de rotation 2 x correspondant à environ 150 mouvements journaliers – vitesse entre 20 et 30 km/h) sur le chemin de la Chevillarde aura pour conséquence des niveaux d'immission non significatifs. Les exigences de l'article 9 seront respectées (pas de dépassements des VLI, ni de perception de bruit plus importante (< 10% charge totale de trafic)).

Par conséquent, les exigences de l'OPB (article 9) pour le trafic induit sur les voies de circulation existantes seront respectées.

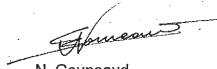
Le bruit des mouvements sur les trémies d'accès et de sortie du futur parking est régi par l'annexe 6 de l'OPB (bruit des installations fixes - parkings hors routes).

Une attention particulière devra être prêtée pour limiter les émissions de bruit provenant des trémies d'accès au parking (respect des VP de l'annexe 6 de l'OPB) ainsi que pour le bruit des installations techniques (CVC).

L'article 16 de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le rayonnement non ionisant (ORNI, RS 814.710) fixe également les exigences à respecter lors de la définition des zones à bâtir pour la protection contre les rayonnements non ionisants, à savoir le respect des valeurs limites de toute installation (ORNI, annexe 1). Les lignes de transport d'énergie électrique et les antennes de téléphonie mobile aux alentours du projet étant toutes situées à plus de 300 mètres de distance, l'article 16 est respecté.

La légende du PLQ mentionne les mesures nécessaires pour la protection contre le bruit.

Par conséquent, nous considérons le plan localisé de quartier n° 29'799 **conforme** aux exigences de l'OPB.



N. Gouneaud
Adjoint scientifique