

**Séance du Conseil municipal du 16 avril 2015**  
**Extrait du procès-verbal**

...

## **5. Propositions du Conseil administratif**

### **5.1 Village de Chêne-Bougeries secteur nord – Projet de plan de site N° 29953 - 511 – Enquête publique N° 1834 : préavis**

La présidente passe la parole à M. le Maire.

M. le Maire donne lecture des réponses apportées aux questions de M. Ulmann posées lors de la séance ordinaire du Conseil municipal du 18 décembre dernier.

#### **1. Si le village se trouvait en zone 4B SANS protection, quelle serait la surface brute de plancher (SBP) constructible maximum ? la densité ? le nombre d'appartements ?**

*Les dispositions applicables dans la quatrième zone font l'objet des art. 31 et 32 de la LCI. Ces articles définissent l'ordre des constructions et leur gabarit mais ils ne définissent pas le rapport des surfaces. Dans les villages protégés, "le département, sur préavis de la commune et de la commission des monuments, de la nature et des sites, fixe dans chaque cas particulier l'implantation, le gabarit, le volume et le style des constructions à édifier, de manière à sauvegarder le caractère architectural" art. 106 LCI. Dans le cas présent, c'est le plan de site qui fixe les prescriptions particulières. Pour mémoire, le projet Ris adapté à la zone 4B en 2007 arrivait à environ 7290 m<sup>2</sup> SBP - 74 logements pour le total du périmètre, soit moins que ce plan de site.*

#### **2. Quelles restrictions supplémentaires à la zone 4B, notamment en termes de SBP, de densité et de nombre d'appartements le Plan de Site introduit-il ?**

*Les zones protégées définies dans la LaLAT L 1 30 "constituent des périmètres délimités à l'intérieur d'une zone à bâtir ordinaire ou de développement et qui ont pour but la protection de l'aménagement et du caractère architectural des quartiers et localités considérés".*

*Un plan de site (articles 38 à 41 LPMNS) est un plan d'affectation du sol qui décrit, à l'aide d'un règlement, « les dispositions à prendre en vue d'assurer la conservation d'un site méritant d'être protégé »<sup>1</sup> ou d'admettre de nouveaux aménagements et de nouvelles constructions dans le respect du site. Une fois adopté par le Conseil d'Etat, celui-ci revêt une force obligatoire pour chacun. Le plan de site indique donc notamment quels bâtiments doivent être maintenus (SBP figée) et lesquels peuvent être démolis/reconstruits (potentielle optimisation des SBP).*

*Dès lors, si un plan de site ne protège pas tous les bâtiments d'un périmètre (dans le cas du village de Chêne-Bougeries), les SBP globales du périmètre pourront être augmentées (grâce aux démolitions/reconstructions) et donc la densité sera également augmentée. Dans les faits, l'existence du plan de site a permis, par une prise en considération de l'ensemble du bâti, d'exploiter au mieux la densité, certainement mieux que si chaque DD était examinée par la CMNS (déterminante en zone 4B protégée) individuellement.*

#### **3. Combien de logements et de SBP sont prévus dans le cadre du projet élaboré par la**

---

<sup>1</sup> Source : [http://etat.geneve.ch/dt/amenagement/a\\_votre\\_service-plans\\_site-6571.html](http://etat.geneve.ch/dt/amenagement/a_votre_service-plans_site-6571.html)

**Séance du Conseil municipal du 16 avril 2015**  
**Extrait du procès-verbal**

**Commune ?**

*Entre la Commune, la fondation et les propriétaires privés (hormis Ch. De-La-Montagne 2), il y a actuellement sur le périmètre environ 7'534 m<sup>2</sup> SBP répartis entre environ 50 logements, y compris les logements insalubres et vides.*

*Les démolitions/reconstructions permettront la création d'environ 3'636 m<sup>2</sup> SBP supplémentaires, soit environ 36 logements répartis entre la Commune et les propriétaires privés.*

*À nouveau, n'est pas compris dans ces surfaces, le bâtiment 2 chemin De-La-Montagne (ancienne maison de paroisse).*

**4. Quel est le coût de construction de l'intégralité du projet élaboré par la Commune ?**

*Les estimatifs de coûts avancés jusqu'ici sont ceux établis par le Comptoir Immobilier en mars 2014:*

- *Chantier A (Rue de Chêne-Bougeries 21, 23, 25 et 27) :*  
    *Prix de revient (y.c. terrain) : env. CHF 9'625'000.-*  
    *Construction : env. CHF 7'100'000.- (1'000.-/m<sup>3</sup> pour les bâtiments neufs et de 1'400.-/m<sup>3</sup> pour les transformations)*
- *Chantier B (Rue de Chêne-Bougeries 5, 7, 9, 11, 13 et 15 – Chemin du Pont-de-Ville 6, 8, 10 et 16) :*  
    *Prix de revient (y.c. terrain) : env. CHF 21'430'000.-*  
    *Construction : env. CHF 15'500'000.- (1'000.-/m<sup>3</sup> pour les bâtiments neufs et de CHF 1'400.-/m<sup>3</sup> pour les transformations)*
- *Aménagements extérieurs :*  
    *Espaces publics (intérieur de l'îlot) : env. CHF 1'366'500.-*  
    *Domaine public communal : env. CHF 1'703'500.-*

**5. Quel serait le prix de location au m<sup>2</sup> des logements créés dans le cadre du projet élaboré par la Commune et quel serait le rendement sur l'investissement ainsi réalisé ?**

*Le calcul des loyers annuels au m<sup>2</sup> est approximatif compte tenu de l'obligation légale de calculer le loyer annuel en fonction du nombre de pièces (loyers contrôlés par la LDTR).*

*Le loyer moyen pour le chantier A est de CHF 283.-/m<sup>2</sup> utile/an pour un rendement sur fonds propres (rendement net RN) d'environ 5.1 %.*

*Le loyer moyen pour le chantier B est de CHF 287.-/m<sup>2</sup> utile/an pour un RN d'environ 6.2 %.*

**6. Quelle serait la taille moyenne des appartements créés dans le cadre du projet élaboré par la Commune ?**

*Les typologies des appartements sont à définir selon les paramètres liés à la demande du marché, les souhaits de la commune et selon les possibilités architecturales qu'offrent les bâtiments protégés du point de vue de la CMNS.*

**Séance du Conseil municipal du 16 avril 2015**  
**Extrait du procès-verbal**

*Néanmoins, M. Philippe VASEY, architecte, a pu dégager un potentiel sur les chantiers communaux, soit:*

- *Chantier A : 10 logements, 40 pièces, 998 m<sup>2</sup> (24,95 m<sup>2</sup>/pièce) + 451 m<sup>2</sup> d'activités*
- *Chantier B : 28 logements, 99 pièces, 2842 m<sup>2</sup> (28,70 m<sup>2</sup>/pièce) + 590 m<sup>2</sup> d'activités*  
*Estimation : 24,95 m<sup>2</sup>/pièce sur périmètre A et 28,70 m<sup>2</sup>/pièce sur le périmètre B)*

*N'est pas compris dans ces surfaces, le bâtiment 2 chemin De-La-Montagne (ancienne maison de paroisse).*

**7. Quelle est la position de TOUS les propriétaires privés au sujet des restrictions que le Plan de Site impose à leur propriété ?**

*Les propriétaires se sont exprimés dans le cadre de la procédure. Tous se sont prononcés favorablement, avec parfois des réserves sur l'occupation et l'affectation des cours. Ces réserves vont être étudiées avant d'ouvrir la procédure d'opposition. Une 2<sup>ème</sup> séance est déjà agendée dans ce but avec les mandataires des Favrat au Département, début mai.*

**8. La Commune a-t-elle des projets d'accords avec ces propriétaires privés pour échanger des m<sup>2</sup> afin notamment de créer les espaces publics décrits dans son projet ?**

Cf question 7 pour les Favrat, et évaluation d'acquisition communale pour les parcelles Meynet. Les parcelles Meynet ne sont pas touchées.

**9. Pourquoi, si la Commune a financé toutes ces études préalables, le projet de Plan de Site est-il une initiative du Canton et pas de la Commune, comme cela est prévu à l'art. 39 al. 1 à 3 LPMNS ?**

La commune a financé les études du MEP sur décision du Conseil municipal. L'étude du plan de site a vu une participation financière minoritaire de la part de la Commune dans le but d'obtenir une évaluation de chacune des recommandations du MEP dans l'étude du plan de site. Les études allant au-delà du plan de site, (plan financier, etc...), ont été menées sur impulsion de la commission Territoire.

Alors que le Conseil administratif avait demandé à l'État en automne 2012 que la procédure soit menée à l'initiative de la Commune, l'Etat a décidé sur demande de la CMNS, non coordonnée avec la commune, que ce soit l'État qui mène la procédure.

**10. Que s'est-il passé pour que l'on se retrouve dans cette situation étrange ?**

*Se référer à la réponse n°9.*

**11. Pourquoi le Conseil municipal ne peut-il pas donner son préavis AVANT l'enquête publique, comme cela est possible dans le cadre d'un projet communal, et ne peut-il s'exprimer que dans le cadre du préavis communal dans le cadre d'un projet cantonal ?**

*Sur demande du Département (voir réponse 9) l'élaboration du Plan de Site a suivi l'art. 39 al. 1, pour que le Conseil municipal puisse formuler un préavis sous forme de résolution, la procédure aurait dû suivre l'art. 39 al. 3.*

**Séance du Conseil municipal du 16 avril 2015**  
**Extrait du procès-verbal**

**12. Que coûterait la construction d'un parking et combien de places pourrait-on mettre à disposition ?**

*La construction d'un parking est en l'état très complexe d'un point de vue technique (reprise en sous-œuvre, travaux spéciaux, étroitesse du périmètre, etc.). Ces complications techniques ont une incidence très coûteuse financièrement, ce qui rend une telle infrastructure irréaliste en termes de rentabilité.*

*L'éventuel parking que pourrait développer la CODHA (coopérative qui réalisera le bâtiment des FAVRAT) dans son projet pourrait vraisemblablement couvrir une partie des besoins du périmètre.*

*À noter encore la très forte desserte en transports publics et la faculté du propriétaire d'orienter les locations vers des utilisateurs moins motorisés.*

*Enfin et pour mémoire, le MEP avait chiffré à CHF 11 millions la construction de 100 places de parking, soit CHF 110'000.- la place.*

Une fois ces réponses apportées, M. le Maire aimerait revenir à ce qui constitue l'essentiel de ce plan de site, car il ne s'agit pas uniquement d'une question de chiffres.

En 2009, son prédécesseur, le conseiller administratif libéral Francis Walpen, avait eu le courage politique d'admettre que malgré une si longue attente – et contre toute attente – le dossier dit du Village n'avait pas encore connu une issue satisfaisante. Pourquoi ? Non pas seulement parce qu'il avait été contrarié par des propriétaires privés, dans les années 70, dans les années 80 et dans les années 90, ou par le Grand Conseil en 2001, ou par le Tribunal administratif en 2002, mais parce que ce dossier avait été étudié uniquement à charge du péjoratif « Goulet » et jamais à décharge. M. Walpen partait du constat qu'un dossier qui n'est instruit que dans un sens ne peut servir de bonne base à une discussion et à une décision, en particulier en politique. M. le Maire souhaiterait ici rendre hommage à celui qui a lancé le mandat d'études parallèles (MEP), sur impulsion notamment de l'ancien secrétaire général adjoint, M. Pierre Robyr, ainsi qu'à toutes celles et à tous ceux, en particulier, M. Emile Biedermann, conseiller administratif, qui ont accepté à l'unanimité les conclusions et les recommandations contenues dans le rapport final du MEP.

L'acte fondateur de la présente législature a été pour M. le Maire, au troisième jour de son mandat, d'envoyer une invitation à chacune et à chacun des propriétaires privés du Village, invitation qui s'est concrétisée le 1<sup>er</sup> juillet 2011 pour une présentation des résultats dudit MEP et par l'ouverture d'un dialogue individuel avec chacun d'eux, dans le respect de leurs propriétés privés. C'est sur ces deux fondements, le travail initial fourni par le MEP et le dialogue, que s'est élaboré le plan de site que les membres du Conseil municipal sont appelés à préaviser ce soir.

La présidente passe la parole à M. Heimendinger, président de la commission Territoire.

En préambule, M. Heimendinger souligne qu'il sera bref puisque M. le Maire a apporté la substantifique moelle. La commission Territoire s'est saisie à plusieurs reprises du dossier du Village, en particulier dans celle du 5 mai 2014. Elle a préavisé, par 5 voix pour et

**Séance du Conseil municipal du 16 avril 2015**  
**Extrait du procès-verbal**

3 voix contre, le projet qui est présenté ce jour. Cela marque une étape extrêmement importante, qui clôt un travail considérable et remarquable pour faire avancer un projet qui, M. Heimendinger le rappelle, est vieux de plusieurs décennies. Il est temps de le voter favorablement et de suivre la commission dans le sens souhaité.

La présidente ouvre la discussion.

M. Spinelli salue d'abord le public nombreux qui s'est déplacé pour assister à cette séance. C'est aussi l'occasion de lui montrer le travail réalisé durant cette législature. Le projet du Village démarre, après plusieurs années de blocage et, comme il l'a été rappelé, il ne s'agit pas là de blocages financiers ou techniques, ce sont avant tout des blocages politiques. Le projet qui avait émergé dans les années 90 a été un échec. Il était plein de bonnes intentions mais il n'a pas fonctionné, probablement pour des questions de concertation insuffisante ou de visions qui n'ont plus cours en termes d'aménagement du territoire. Le groupe des Verts a toujours soutenu très largement les recommandations du MEP et il encourage aujourd'hui à soutenir ce plan de site. M. Spinelli aimeraient aussi ajouter, à l'heure de la campagne électorale, que nombre de personnes se gargarisent de bilans en citant divers projets réalisés. Cependant, beaucoup de décisions qui sont prises dans cette salle et dans d'autres du même genre sont souvent simplement des réponses à des obligations légales, à des recommandations de fonctionnaires ou à des pressions de l'État. Ce soir, le Conseil municipal est appelé à faire un geste politique. Il n'est pas question de se dire que quelle que soit la réponse qui sera donnée au projet de plan de site, d'autres, en particulier le canton, vont prendre la décision à la place des membres de ce Conseil. Pour l'occasion, les cartes sont véritablement en leurs mains, et il leur appartient d'avoir le courage politique nécessaire pour sortir ce quartier de la crise dans laquelle il s'est enlisé. M. Spinelli réitère son invitation à préaviser favorablement ce plan de site.

M. Ulmann entend lui aussi faire quelques remarques sur ce plan de site, au nom de ses collègues PLR. Il précise de suite que son groupe laissera une liberté de vote à ses membres et que les sentiments sont un peu mitigés par rapport à la décision qui doit être prise ce soir. M. Ulmann note un bon point, c'est le fait d'avancer dans la résolution du problème du « goulet » et il entend plutôt parler du « Village », pour éviter d'être péjoratif. Certes, on avance dans la résolution du problème, mais M. Ulmann est loin de penser que le retard est dû uniquement aux blocages ou à la mauvaise volonté, mais à la stratégie qui était défendue à l'époque, à savoir qu'il fallait élargir la route – c'était l'idée d'origine et que la seule façon d'y parvenir consistait à devenir propriétaire. Or, devenir propriétaire de toute une série d'immeubles qui appartiennent à des privés, cela prend du temps et cela ne peut se faire que selon les opportunités, en termes de succession, vente ou autre. Donc, il est assez normal que cela ait pris du temps. Il est vrai que cela a peut-être pris trop de temps, vu l'état du bâti, et c'est bien que l'on entreprenne quelque chose. Cela dit, le pas qui est proposé rencontre des sentiments mitigés. M. Ulmann relève un désaccord persistant avec les représentants d'autres partis, avec M. le Maire ; en ce sens qu'il ne pense pas que le plan de site, en tant que tel, fasse beaucoup avancer la situation.

Certes, M. Ulmann convient qu'un plan de site éclaire la situation, mais faire adopter un plan de site, ce n'est pas construire. Construire, implique d'obtenir des autorisations de construire, sur la base de plans, accompagnés d'un plan financier. En revanche, adopter un plan de site, permet de prendre une décision sur l'aspect architectural du quartier, mais ce n'est pas avec un plan de site qu'on va construire demain. C'est la raison pour laquelle

**Séance du Conseil municipal du 16 avril 2015**  
**Extrait du procès-verbal**

M. Ulmann a posé un certain nombre de questions à M. le Maire, parce que le plan de site n'induit pas, du moins de façon directe, des réponses aux diverses questions qu'il a posées. Un autre problème concerne la procédure. Au sein du PLR, il existe quand même le sentiment un peu amer d'avoir été mis devant le fait accompli. M. Ulmann avait l'impression, au cours de la législature que différents spécialistes avaient été sollicités par la commune pour élaborer un projet global et que les travaux préparatoires déboucheraient sur une ébauche de plan qui serait ensuite discutée en séances de commission puis en séance du Conseil municipal. Or, le projet de plan de site a paru dans la FAO et il a été dit qu'il n'y avait plus une virgule à changer et que c'était un projet qui venait de l'État.

M. Ulmann a pris note des explications données en la matière. Ce n'est sans doute pas un mauvais coup monté. Mais même si certaines réponses éliminent quelques soucis du PLR en matière de densification, certains choix qui ont été faits auraient mérité discussion. Par exemple, le fait qu'une rénovation induise un surcoût de 40 %, en gros CHF 4 millions de dépenses supplémentaires sur les travaux projetés, c'est quand même des millions de charge en plus pour la commune qui auraient pu être utilisés pour construire du logement, pour la politique culturelle ou autre. M. Ulmann n'a pas d'objection fondamentale à un projet de rénovation, mais parfois, une telle approche conduit à des constructions plus chères. C'est donc un choix politique, à savoir si l'on veut des appartements qui sont plus chers à construire et qui seront probablement plus chers à louer. Cela veut dire qu'on influe sur le type de population qu'on va pouvoir faire venir à Chêne-Bougeries et qu'il sera plus difficile de réaliser du logement social. C'est quand même un choix qui aurait pu être discuté. Le groupe PLR a l'impression dans cette affaire qu'on lui a volé cette possibilité d'influer ledit choix. Il regrette le peu de pouvoir qui lui est laissé dans ce dossier.

En ce qui concerne un aspect peut-être un peu moins important, M. Ulmann a posé des questions sur la disposition des logements. Il observe en effet que des logements plutôt petits en taille attireront davantage de célibataires ou de familles monoparentales. Il aurait préféré un meilleur équilibre. De moindre importance également, concernant la problématique des parkings, M. Ulmann est conscient du fait que leur coût de construction est élevé mais il est également vrai aussi qu'une absence de places de parking rendra plus difficile l'accès aux quelques commerces dans ce village.

Enfin, M. Ulmann relève que le groupe PLR a aussi une objection au niveau du « timing », à savoir que le plan de site soit déposé maintenant alors que d'un point de vue tactique, il eut été judicieux d'obtenir des accords définitifs des propriétaires privés avant de se lancer dans le processus. Au vu des ébauches de projet, notamment en vue de réaliser une cour centrale, il faudrait d'abord négocier des échanges de mètres carrés avec les propriétaires privés concernés. En effet, si le train est lancé dans une direction à la vitesse d'un TGV, on aura de la peine ensuite à bifurquer. Les propriétaires tiendront le couteau par le manche et cela va probablement provoquer des surcoûts. C'est la raison pour laquelle, le plan de site n'est peut-être pas le meilleur outil. C'est aussi la raison pour laquelle certains membres du groupe PLR n'approuveront pas le plan de site ou s'abstiendront.

M. Spinelli pense qu'une des meilleures économies à faire est de ne pas trop tarder. En quarante ans, le nombre de loyers non-perçus représente un manque à gagner important. Cela dit, il aimerait réagir sur un point important. Il peut comprendre certaines réticences vis-à-vis de l'idée du plan de site parce que, *a priori* au moins, ce sont des mesures conservatoires, des mesures de protection du patrimoine bâti. En revanche, c'est parce que le plan de site fixe un cadre, termine en quelque sorte la discussion sans fin concernant d'éventuelles démolitions ou

**Séance du Conseil municipal du 16 avril 2015**  
**Extrait du procès-verbal**

non, qu'on va pouvoir aller de l'avant. Même s'il est perfectible, un plan de site est intéressant parce qu'il fixe des règles sur lesquelles on va pouvoir se baser. Ce n'est pas un chantier qui se ferme, mais qui s'ouvre avec des crédits d'étude à voter prochainement. M. Spinelli, même s'il peut comprendre certaines réticences, pense que c'est la bonne solution.

Mme Sommer souligne que les discussions dans son groupe ont été intenses. Elle regrette quand même que les réponses que M. Ulmann a posées au mois de décembre ont seulement été données, quatre mois après, alors que le règlement communal, à son article 33, impose un délai de deux mois pour répondre à des questions écrites.

M. Fassbind va commencer par une citation en allemand qu'il a entendu sur une radio de jeunes lors d'un voyage en Allemagne avec son fils : *Wer ist zu viel unser Vergangenheit kümmert verpasst seine Zukunft* – celui qui s'occupe trop de son passé passe à côté de son futur. C'est exactement le problème par rapport à ce plan de site. On s'intéresse au passé, à des constructions qui ont été réalisées un peu cahin-caha, en fonction des différents usages de ces bâtiments et maintenant, on les sacrifie : oh, oh, il faudrait tout préserver alors que dans la région où il s'est rendu, il y a relativement peu de constructions d'avant 1945. M. Fassbind pense que la préservation du bâti est une chose utile et juste mais il ne faut pas l'envisager n'importe où. A cet égard, certains endroits sont extrêmement importants. Il pense notamment à la vieille ville de Morges, par exemple, ou à la ligne de bâtiments que l'on aperçoit depuis l'île Rousseau, en faisant abstraction de celui de la BCGe, jusqu'à l'hôtel des Bergues. Cette perspective est très belle car il existe une harmonie, une cohérence, une unité. Or, ce n'est pas ce qui prédomine au Village, selon le terme politiquement correct de M. Ulmann. Pour sa part, il continue à parler des ruines de Chêne-Bougeries. En plus, à son sens, il y a une incohérence de base dans ce projet de plan de site, à savoir que toute la démarche est tournée vers la préservation du passé. En fait, on construit un espace public qui n'a jamais existé, des passages prétendant que les anciens les auraient peut-être réalisés tout en préservant l'existant. M. Fassbind est convaincu que pour réussir un projet, il faut que la base soit cohérente et que les lignes directrices soient claires. De vouloir réaliser d'entrée de jeu toute une série de constructions relève de l'incohérence qui engendre des problèmes de coût. En effet, dans la réponse de M. Karr, il est clairement indiqué qu'une construction a un coût de l'ordre de CHF 1'000 / le mètre cube et qu'une rénovation coûte environ CHF 1'400.- le mètre cube. Dans le cadre d'un projet de rénovation, il faut aussi retrouver des savoir-faire qui n'existent souvent plus et qui sont donc extrêmement chers. Ce plan de site va donc engendrer des plus-values que M. Ulmann a estimées à CHF 5 millions environ. En d'autres termes, il est déjà demandé de se prononcer sur un tel montant alors que le climat est d'habitude beaucoup plus tendu autour de cette table lorsqu'un projet d'une telle ampleur est présenté. Autre incohérence : ce plan de site propose de préserver un grenier datant de 1871, ce qui rendra difficile la création d'une terrasse de bistrot dans le même bâtiment. Par ailleurs, M. Fassbind rappelle que l'installation de fenêtres dans les toitures a été évoquée. Or, aucune fenêtre de cette sorte n'est prévue dans le cadre du projet de plan de site puisque les combles servaient à l'époque non seulement à stocker, mais à isoler. Au vu du marché du logement, on prive ainsi de jeunes couples de pouvoir trouver quelques appartements sympathiques. M. Fassbind s'opposera donc personnellement à ce plan de site, pour des raisons liées à une certaine vision de l'avenir ainsi que pour des questions liées à la technique de construction proposée laquelle ne permettra pas de répondre aux besoins des habitants d'aujourd'hui. Une démolition complète et une reconstruction n'est sans doute plus à l'ordre du jour mais il estime que ce plan de site va trop loin. On pourrait conserver certaines parties de façades, mais construire derrière de manière plus large, plus haute et de façon contemporaine.

**Séance du Conseil municipal du 16 avril 2015**  
**Extrait du procès-verbal**

Mme Hochuli, étant d'origine germanique, voudrait juste dire que les Allemands ont de bonnes raisons pour regarder vers l'avenir, parce qu'il est bien qu'ils oublient le passé que tout le monde connaît. Parenthèse fermée. Après le flot d'interventions de ce soir, Mme Hochuli aimerait simplement dire que toutes ces questions ont été débattues de long en large en séance des commissions Territoire, Bâtiments et Infrastructures et autres. C'est peut-être parce qu'il y a beaucoup de public ce soir qu'un tel déballage d'arguments et de contre-arguments a lieu sur des sujets qui ont été largement discutés. Pour conclure, Mme Hochuli rappelle que c'est un projet qui date au moins de 45 ans et qu'il faut aller de l'avant, ceci aussi par respect pour les personnes qui ont élu les membres de ce Conseil et qui, à défaut, ne comprendraient pas ce qui passe. Il faut donc voter ce projet de plan de site.

M. Sapey a bien entendu les plaidoiries de ces grands débatteurs qui ont l'habitude de s'exprimer en public. Il a entendu parler de ce projet pendant quatre ans mais cela dure en fait depuis plus de quarante ans. Comme chacun le sait, le temps passe vite. Il votera donc ce plan de site et il invite tout le monde à le suivre.

M. Favarger souligne que sa motivation, quand il a posé sa candidature au Conseil municipal, en 2007 ou plutôt, qu'une de ses motivations était qu'il ne voulait à aucun prix que le Village de Chêne-Bougeries soit reconstruit de la même manière que le goulet de Chêne-Bourg. Le plan de site a des imperfections, mais garantit que les choses se feront dans un cadre donné.

La présidente rappelle, pour la petite histoire, que le premier immeuble de la rue côté ville de Genève date de 1913 et qu'il existait déjà à cette époque-là un projet d'élargissement de la route. C'est la première guerre mondiale qui a empêché ce projet de se réaliser.

M. Karr, en entendant tour à tour M. Ulmann et M. Fassbind, avait un peu l'impression d'être dans un feuilleton américain qui se passe dans un commissariat où on trouve le flic sympathique, le « good cop » et celui qui l'est un peu moins, le « bad cop » et qui disent en fait les mêmes choses, mais de manière différente. Il aimerait remercier M. Ulmann, le « good cop » pour le travail qu'il a accompli en commission parce qu'il affirmait que le plan de site n'était pas tout. C'est vrai et ses questions souvent pertinentes lui ont permis d'aller bien au-delà d'une demande de plan de site, à le pousser à examiner un plan financier, à étudier un projet de construction concret, le chantier A relatif aux bâtiments situés à hauteur des N°s 27, 25, 23, 21, de la rue de Chêne-Bougeries, où se situe le café de la Fontaine et pour lesquels le Conseil municipal a voté un crédit afférent au dépôt d'une demande d'autorisation de construire d'un montant de CHF 650'000.-. Les questions de M. Ulmann l'ont également poussé à discuter avec les propriétaires, à aller dans le détail de ce qu'ils souhaitaient et obtenir des déclarations d'intention. Tout ceci, tant et si bien que le plus important propriétaire dans le périmètre, en marge de la commune, à savoir M. Meynet, s'est montré satisfait et qu'il s'est déclaré prêt à accepter, sur la base d'un plan de site et afin de simplifier les échanges de terrains destinés aux espaces publics, que la commune devienne acquéreuse de ces parcelles et non pas uniquement des bâtiments. Enfin, M. Ulmann l'a poussé à discuter avec les TPG, avec le canton qui est propriétaire de la rue de Chêne-Bougeries.

En ce qui concerne l'information, la commission Territoire a reçu M. Ferrari, lauréat du MEP et M. Vasey, à quatre reprises. Par ailleurs, des représentations publiques ont eu lieu. On ne peut donc pas dire que le plan de site a été élaboré à l'insu du Conseil municipal. Quant à la question financière, M. Ulmann parle de 40 % d'augmentation des coûts liée à la conservation

**Séance du Conseil municipal du 16 avril 2015**  
**Extrait du procès-verbal**

des bâtiments. Ce n'est pas tout à fait exact. L'institut d'architecture de l'université de Genève avait étudié deux variantes, à savoir le projet dit Rihs qui prévoyait de reculer les façades et de reconstruire à l'arrière et une variante « rénovation ». Ils étaient arrivés à la conclusion que les deux options étaient chères, qu'elles coûteraient environ le même montant. M. Ullmann compare un peu des pommes et des poires, parce que dans le cadre du plan de site, on ne rase qu'une partie. Le surcoût des rénovations et l'éradication totale est estimée entre 15 à 20 % des bâtiments au maximum. Mais la différence, on la retrouve le long de la rue de Genève, la reconstruction du goulet de Chêne-Bourg n'étant pas considérée comme un grand succès. S'agissant de la question du parking, M. Karr rappelle que la gare de Chêne-Bougeries est toute proche, à quatre minutes à pied, et qu'elle disposera d'un énorme parking de plus de 750 places, lequel fait partie d'un plan localisé de quartier en force. Pourquoi ne pas aller se garer, une fois n'est pas coutume, à Chêne-Bourg et utiliser une partie de ce vaste parking ? M. Karr a déjà soumis cette idée à la Fondation des parkings sachant que la réalisation de places de parc coûte entre CHF 50'000.- et CHF 55'000.- alors qu'elle coûterait le double dans le Village.

M Karr aurait encore beaucoup de choses à dire mais sachant que le nombreux public est impatient de passer au point suivant de l'ordre du jour, il en appelle à la liberté de conscience de chacune et de chacun, en disant que l'on se trouve dans un moment d'unité et de rassemblement possible autour de ce Village. Le potentiel permettant d'avoir à Chêne-Bougeries un centre d'une qualité comparable à celle du Vieux-Carouge est bien là. C'est l'occasion de s'unir autour d'un vote et surtout de préparer la prochaine législature qui devrait voir la réalisation de ce projet de rénovation du Village.

La présidente clôture la discussion.

La demande de M. Perrin d'un vote nominal étant suivie, la présidente donne lecture de la délibération :

**VILLAGE DE CHÊNE-BOUGERIES SECTEUR NORD – PROJET DE PLAN DE SITE N° 29953 - 511 – ENQUÊTE PUBLIQUE N° 1834 : PRÉAVIS**

Vu la lettre de M. Antonio Hodgers, Conseiller d'Etat en charge du DALE, datée 20 janvier 2015, annonçant l'ouverture de l'enquête publique N° 1834 concernant le projet de plan de site N° 29953 – 511 relatif au secteur nord du village de Chêne-Bougeries,

vu l'enquête publique qui a eu lieu du 23 janvier 2015 au 22 février 2015 inclusivement,

vu la lettre du Service des monuments et des sites (DALE – OPS) du 5 mars 2015 demandant de soumettre au Conseil municipal, pour préavis, ledit projet de plan de site,

conformément à l'articles 30, al. 1, lettre r) de la Loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984,

conformément à l'article 40, al. 3 de la Loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites (LPMNS),

vu le préavis favorable émis par 5 voix pour et 3 voix contre, par les membres de la commission Territoire lors de leur séance du 11 mars 2015,

**Séance du Conseil municipal du 16 avril 2015**  
**Extrait du procès-verbal**

sur proposition du Conseil administratif,

le Conseil municipal,

**ACCEPTE/REFUSE**

de préaviser favorablement le projet de plan de site N° 29953 - 511 (Enquête publique N° 1834) relatif au secteur nord du village de Chêne-Bougeries.

M. Gailland procède à l'appel nominal.

**Vote nominal**

M. Balmer : non	M. Messerli : oui
M. Bauduccio : oui	M. Perrin : oui
Mme Bisanti : oui	<i>M. Pictet : excusé</i>
M. Borda d'Agua : oui	<i>M. Rappaz : excusé</i>
M. Fassbind : non	Mme Saba : oui
M. Favarger : oui	M. Sapey : oui
Mme Garcia : oui	La présidente, Mme Sobanek : -
M. Gross : oui	Mme Sommer : oui
M. Heimendinger : oui	M. Spinelli : oui
Mme Hochuli: oui	Mme Tiercy : oui
M. Lecour : oui	M. Ulmann : abstention
M. Le Guern : oui	Mme Wyss : oui
M. Martinez : oui	

- La délibération est acceptée par 19 oui, 2 non, 1 abstention.

*Applaudissements*

La présidente relève qu'il s'agit d'un moment historique.