

Comité « OUI au PLQ de Challendin »

Case postale 1265 – 1211 Genève 1
Tél. +4122 715 02 25 Fax +4122 715 02 22
www.urgence-logements.ch

Le 27 novembre 2011, les citoyens de la commune de Chêne-Bougeries sont appelés à confirmer le préavis favorable de leur Conseil municipal au Plan localisé de quartier de Challendin qui prévoit la réalisation de plus de 200 logements.

Il s'agit d'un périmètre idéalement situé, actuellement libre de construction au front de la route de Chêne et qui a été déclassé en 2007 – déjà - par le Grand Conseil pour répondre à la nécessité de contribuer à résoudre la pénurie de logements.

Un référendum a malheureusement été lancé contre le préavis municipal positif par des opposants au projet qui utilisent des arguments erronés ou déraisonnables. Ils font également usage de visuels qui ne représentent pas le projet.

Parce que ce projet est raisonnable, bien étudié et nécessaire à un développement durable de Chêne-Bougeries, il s'agit de le soutenir et de l'accepter.

Procédure et bref historique

Le 13 décembre 2007, le Grand Conseil a adopté une loi pour passer de la zone villa à de la zone de développement 3. Il a, en outre, accompagné cette loi d'une motion demandant au Conseil d'Etat de fixer la densité à 1,2 au minimum au regard de l'environnement urbain et de l'extraordinaire proximité du tram.

La zone de développement exige l'adoption d'un Plan localisé de quartier (PLQ) pour permettre la réalisation de tout projet. La procédure d'adoption des PLQ par l'Etat prévoit qu'un préavis communal soit rendu.

Le 13 avril 2011, le Conseil municipal de Chêne-Bougeries a rendu un préavis favorable au PLQ en cours de procédure d'adoption par 15 OUI et 4 NON.

Le parti des Verts et plusieurs associations ou groupements ont lancé un référendum communal à l'encontre de ce préavis qui a abouti.

Le 27 novembre 2011, les citoyens de Chêne-Bougeries sont invités à confirmer ou infirmer le préavis positif du Conseil Communal.

1. Urgence logements: 200 appartements à disposition des Chênois

La pénurie de logements touche sévèrement le Canton de Genève et la commune de Chêne-Bougeries. Moins de deux appartements pour mille sont disponibles. L'intérêt public commande de favoriser la construction de logements afin de satisfaire les besoins de la population.

Il s'agit également d'éviter que la croissance économique du Canton souffre de son incapacité d'accueillir les personnes actives. En d'autres mots, il s'agit de réaliser un équilibre entre les emplois et les logements créés tout en maintenant la dynamique économique dont nous bénéficions. Il en va de notre prospérité, de notre niveau de vie. Notre résistance à la crise économique qui sévit en Europe est remarquable, nous ne devons pas galvauder nos chances.

La pénurie de logements sur le sol genevois pèse sur les finances publiques et l'économie locale, puisqu'une partie des impôts des actifs genevois sont payés soit dans le Canton de Vaud, soit en France voisine, et que l'on consomme là où l'on habite.

La mise à disposition de terrain afin de construire des logements est donc essentielle !

2. Logements à prix raisonnables: loyers et prix contrôlés par l'Etat

Le programme de construction qui est prévu répond aux besoins de toutes les catégories de la population.

Un tiers des logements est subventionnés (loyers dès CHF1'600.— pour un 4 pièces).

Les loyers et les prix des logements loués et des appartements en PPE sont contrôlés pendant 10 ans par le DCTI en vertu des dispositions applicables en zone de développement. Ils seront donc moins chers que la plupart des logements neufs.

3. Qualité de vie: un parc urbain ouvert au public

Les voitures sont bannies de la surface du périmètre, il s'agit d'un parc ouvert au public !

Un parc ouvert au public est donc un point très positif pour les voisins et les habitants de la commune. A ce jour, ce champ n'est pas accessible. Les voitures seront sous terre et l'espace sera agrémenté de nombreux arbres et de plantations, notamment des graminées.

Le parc est l'élément identitaire fondamental du projet dans lequel s'intègrent les bâtiments qui ont une forme d'étoile à trois branches. Cette forme particulière génère une qualité d'habitat hors du commun avec beaucoup de lumière dans les appartements et très peu de vis-à-vis.

Les immeubles ne font pas plus de 4 étages.



4. Mobilité : un secteur exceptionnellement bien desservi

Le périmètre de Challendin est exceptionnellement doté en mobilité puisqu'au front de la route de Chêne et donc à deux pas du tram.

Un maillage de chemins piétons et vélos permettra également un accès en mobilité douce à la gare CEVA.

Sous l'angle de la mobilité, le périmètre de Challendin est idéalement desservi.

Il s'agit d'un atout incontestable par rapport aux problèmes de mobilité existants actuellement à Genève.

5. Développement durable: un éco-quartier

L'ensemble des réalisations prévues sur le périmètre répondra à des exigences novatrices pour obtenir un éco-quartier.

6. Ecologie : 200 logements à Challendin

Ce projet permet de ne pas déclasser encore plus la zone agricole et il limite le trafic pendulaire.

Challendin est situé dans un environnement urbain déjà développé et connecté aux réseaux puissants de transports publics. L'alternative pour construire les logements dont nous avons besoin est de « mordre » sur la zone agricole ou d'accepter que les actifs logent en France voisine ou dans le canton de Vaud.

Les constructions de logements insuffisantes dans le Canton de Genève mènent à un aménagement du territoire qui n'est pas maîtrisé. En effet, les besoins en logements sont reportés en dehors des frontières genevoises.

Il est avéré que les constructions en zone frontalière sont le plus souvent pavillonnaires ou réalisées avec une faible densité. La zone agricole française n'a pas moins de valeur écologique que la zone agricole genevoise. Il est souhaitable que Genève assume la part de construction qui lui revient sur son propre territoire.

En outre, la résidence de nombreux actifs genevois en dehors du territoire genevois génère des flux qui sont impossibles à absorber par les transports publics. Il en résulte un trafic automobile extrêmement important et des bouchons.

Pour ces raisons, il est écologique de procéder à des changements d'affectation de zones sur territoire genevois.

7. Soutien des autorités : un préavis positif

Le préavis émis par le Conseil municipal est positif à raison de 15 OUI et 4 NON.

Il intervient après que le Conseil administratif ait obtenu des modifications importantes du projet. Celui-ci est donc le fruit d'une concertation avec les autorités

communales et notamment de nombreux contacts avec la commission d'urbanisme de la commune.

Les points essentiels – ce ne sont pas les seuls - qui ont été obtenus par les autorités communales en cours d'élaboration du projet ont été de limiter la hauteur des bâtiments à 4 étages et un retrait des bâtiments au front de la route de Chêne afin de permettre la plantation d'un rideau d'arbres le long de la route.

Le préavis positif est encore assorti de deux souhaits :

Un redimensionnement des bâtiments le long de la route de Chêne

L'accès aux parkings en direct sur la route de Chêne moyennant un feu de signalisation routière.

Le premier souhait contrevient à l'impératif de protéger le parc public et les logements situés à l'arrière du périmètre du bruit assez important de la route de Chêne. Cela répond aux demandes du service de lutte contre le bruit.

Le second, en relation avec la pose d'un feu de signalisation routière, doit faire l'objet d'une étude des services de l'Etat, soit la direction de la mobilité. Il est pris en considération et étudié. Il est d'ores et déjà acquis qu'un accès direct à la route de Chêne pourra avoir lieu.



8. Mauvaise foi : un projet alternatif

Les opposants, formés notamment des Verts, ne reculent devant aucune stratégie, fusse-t-elle éculée et de mauvaise foi.

Ainsi, ils prétendent ne pas être opposés à un autre projet. Un projet qui ne comporterait que 150 logements parce que l'on aurait, notamment, supprimé les immeubles le long de la route de Chêne.

La technique de la fausse bonne nouvelle idée a malheureusement eu les faveurs de nombre d'opposants à Genève depuis des décennies et avait tendance - parce qu'elle ne berne plus personne - à disparaître. Elle procède de l'abus et pourrait laisser penser que ces opposants ne sont pas des NEINSAGERS parce qu'au fond, ils ne demanderaient que peu de chose.

C'est faux. Ils sont opposés au projet.

De toute manière leur suggestion ne répond pas au besoin en logement des Chênois ni à l'intérêt public de réaliser au minimum 150 logements tel que cela découle de la motion signée par Mme Michèle Künzler, Mme Anne Mahrer alors Députées du parti des Verts.

9. Les autres arguments des référendaires

a) Les arbres

Les opposants parlent de l'abattage de plus de 70 grands arbres. C'est faux. Où les ont-t-ils trouvés ?



6 arbres dont le diamètre dépasse 20 centimètres seront abattus et 23 autres dont le diamètre est compris entre 10 et 20 centimètres.

De nombreux arbres importants sont conservés et protégés.

Un grand nombre de grands arbres d'essences indigènes seront replantés dans le parc et le long de la route de Chêne.

Le bilan sera, en définitive, favorable.

b) La densité

La densité est un critère totalement insuffisant pour juger de la qualité d'un projet. Les référendaires pensent que celle-ci serait trop élevée, ils se trompent. Le projet est un projet de qualité.

La densité du projet a été imposée par le Grand Conseil lors du déclassement en 2007 et ce par le biais d'une motion adressée au Conseil d'Etat et signée par Mme Michèle Künzler et Mme Anne Mahrer alors Députées du parti des Verts.

c) Les surfaces d'activité

Les référendaires estiment qu'il y aurait trop de surface d'activité dans le projet. La proportion de surface d'activité est toutefois une part très congrue (environ 12%). Ces surfaces sont souhaitées par le propriétaire du terrain d'une part et d'autre part, elles sont situées au premier et second étage au front de la route de Chêne.

En fait les activités qui seront essentiellement des cabinets médicaux sont opportunes pour créer un lien harmonieux avec la rue et permettre un usage optimal de ces surfaces qu'il n'est pas opportun, pour des questions d'habitabilité (bruit) de consacrer à du logement.

d) Les voitures

Les opposants craignent que le trafic automobile soit accru sur la route de Chêne en raison de la construction de ces 200 logements. Ils se trompent et font un mauvais choix.

Ils se trompent parce que les habitants auront leurs voitures dans le parking souterrain toute la semaine puisqu'ils disposeront du tram devant leurs immeubles.

Ils font le mauvais choix en préférant que ce trafic soit augmenté de trafic pendulaire en repoussant les habitants en périphérie ou en France voisine.

e) Image mensongère produite par les opposants

L'image produite par les opposants (en haut à gauche) n'est pas représentative du projet. Ils produisent une image architecturale négative et ne présentent ni le retrait par rapport à la route de Chêne, ni les plantations d'arbres le long de cette route.

Leur image est mensongère.



Conclusions

Les Chênois sont gagnants en acceptant le projet de Challendin :

200 logements à loyers raisonnables

Un parc ouvert au public

En outre, le quartier répondra à des normes environnementales élevées tant en raison de son accessibilité aux transports publics que de sa conception et sa réalisation.

S'opposer au projet de Challendin, c'est garantir le maintien de la pénurie de logements à Chêne-Bougeries et s'opposer à l'intérêt public genevois.

Le 27 novembre 2011 faites voter et votez OUI à l'écoquartier de Challendin.

Comité « OUI au PLQ de Challendin »

Case postale 1265 – 1211 Genève 1
Tél. +4122 715 02 25 Fax +4122 715 02 22
www.urgence-logements.ch