

*Date de dépôt: 25 avril 2003*

*Messagerie*

## **Rapport**

**de la Commission d'aménagement du canton chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Chêne-Bougeries (création d'une zone de développement 3)**

RAPPORT DE LA MAJORITÉ

### **Rapport de M. René Koechlin**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

Sous la présidence tantôt de M<sup>me</sup> Laurence Fehlmann-Rielle en 2002, tantôt de M. Pierre-Louis Portier en 2002 et 2003, la Commission d'aménagement a examiné le projet de loi 8667 qui, à son origine, portait sur le déclassement du vaste périmètre compris entre le chemin de la Gradelle, au nord, la route de Vandœuvres et le chemin de Granges-Canal à l'ouest, la voie ferrée Eaux-Vives - Annemasse au sud et le chemin du Pré-du-Couvent à l'est.

L'entier de ce périmètre est actuellement sis en cinquième zone. Il comporte en l'état deux clubs de sports – principalement de tennis – situés au nord-est et respectivement au sud-ouest, un terrain de football à l'ouest, propriété de la Ville de Genève, deux villas relativement anciennes au centre, dont une est recensée, et un secteur « paysager », partiellement arborisé, au sud-est.

La Commission a traité le projet au cours de neuf séances, soit les 15, 22 et 29 mai, 19 juin et 4 septembre 2002, ainsi que les 5, 12, 19 et 26 mars 2003.

Ont assisté à tout ou partie desdites séances: MM. Laurent Moutinot, conseiller d'Etat chargé du DAEL, Denis Dufey, secrétaire général dudit département, Gilles Gardet, directeur de l'aménagement, Georges Gainon, chef de la Division de l'information du territoire et des procédures, Jacques Moglia, chef du Service des études et plans d'affectation, M<sup>me</sup> Bojana Vasiljevic-Menoud, urbaniste, MM. Bernard Trottet, membre du Service du plan directeur, et Jean-Charles Pauli, juriste, tous affectés au DAEL.

Il convient au préalable de préciser que le périmètre en cause s'inscrit dans le PAC de Frontenex - La Tulette. Celui-ci est actuellement à l'étude et a fait l'objet d'un premier « séminaire de concertation » le 1<sup>er</sup> octobre 2002.

Par ailleurs, sur la moitié sud du secteur proposé au déclassement, une requête en autorisation de construire quarante villas mitoyennes a été refusée pour motif d'aménagement (en application de l'art. 17 LALAT). Le délai conservatoire échoit le 6 juillet 2003. Il convient, par conséquent, de procéder avant cette date au déclassement qui fait l'objet du présent rapport.

A défaut, le requérant reprend son droit de réaliser le projet par lui déposé.

La Commission a visité les lieux le 29 mai 2002. Elle a également procédé à l'audition des représentants de la commune de Chêne-Bougeries et des divers propriétaires qui ont, les uns et les autres, soit formulé des observations, soit signifié leur opposition au projet.

## **Auditions**

### ***1. Audition de M<sup>me</sup> Marie-Alix Gouda, maire de Chêne-Bougeries, et M<sup>e</sup> François Bellanger, avocat-conseil de la commune, le 22 mai 2002***

La commune déplore que ce projet soit proposé avant même que la concertation à propos du PAC ait été seulement entamée.

Cela dit, elle considère inadapté le déclassement en cause et s'étonne que le DAEL ne s'efforce pas d'abord de faire aboutir les projets qui, sur le territoire communal, sont bloqués, tel celui de la Garance, qui comporte 300 logements.

Ce ne sont pas moins d'un millier de logements potentiels dont la réalisation est ainsi atermoyée, à Chêne-Bougeries, par diverses personnes ou instances, en dépit du soutien des autorités municipales.

Les opérations découlant de la présente proposition de déclassement rencontreront, par conséquent, plus de difficultés encore, dès lors que celle-ci n'a pas même obtenu, telle quelle, l'assentiment desdites autorités. Et ces dernières n'accepteront pas, sans réagir, que le canton leur force la main. L'aménagement du territoire n'aboutit à rien s'il ne résulte pas sinon d'un consensus, du moins d'un accord ou d'une convention de compromis entre tous les intéressés.

C'est ce minimum de concertation que la commune requiert en ce qui concerne le présent projet de déclassement.

Remarque: la commune a été auditionnée une deuxième fois le 19 mars 2003, à l'issue des travaux de la Commission.

### ***2. Audition de M. Luc Prokesch, de Soplaim SA, le 22 mai 2002***

M. Prokesch est notamment actionnaire de la Société Soplaim SA, copropriétaire du terrain sis au Pré-Babel, au sud du périmètre. A ce titre, il maîtrise la promotion des projets dans ce secteur et notamment celui relatif aux villas dont l'autorisation a été formellement refusée.

M. Prokesch se déclare prêt à construire des immeubles sur la moitié ouest de son terrain avec un CUS de 1,2, comportant des logements répondant au besoin prépondérant de la population, pour autant qu'il puisse réaliser de petits immeubles en PPE sur l'autre moitié, en cinquième zone avec une densité de 0,4 et l'accord de la commune (en vertu de l'alinéa 4, lettre b, de l'article 59 LCI).

Selon M. Prokesch, cette moitié-ci pourrait être réalisée dans un relativement bref délai. Tandis que la partie qui serait déclassée en 3<sup>e</sup> zone de développement ne sera réalisable qu'à beaucoup plus long terme, car cette dernière nécessite l'étude et l'adoption d'un plan localisé de quartier (PLQ), avec les risques d'atermoiements que ces procédures impliquent.

La majorité de la Commission considère cette proposition comme très positive, dans la mesure où elle bénéficie de l'aval des autorités municipales; car elle rend possible la construction d'un bon nombre de logements répondant à une demande confirmée, et cela dans un proche avenir.

### ***3. Audition des représentants des familles Kyburz, Grandjean et Patry, le 29 mai 2002***

Ces familles possèdent les deux propriétés, bâties de villas, qui occupent le centre du périmètre proposé au déclassement. Ces édifices figurent à l'Inventaire et l'un d'eux est recensé pour ses qualités architecturales.

Les propriétaires expriment le désir de préserver leur patrimoine et d'être associés aux études qui en détermineront l'avenir; notamment à celle du PAC.

Ils n'entendent pas faire obstacle aux projets de M. Prokesch, dans la mesure où ils respectent le voisinage et les qualités exceptionnelles du site, qu'ils veulent à tout prix préserver pour leurs descendants.

Dans l'esprit de ces familles, il est exclu de démolir à terme leurs villas pour les remplacer par des immeubles. Elles entendent au contraire les sauvegarder en les maintenant dans un environnement convenable.

#### ***4. Audition des représentants de l'UBS, le 19 juin 2002, accompagnés par M<sup>e</sup> François Bolsterli***

L'UBS est propriétaire d'une parcelle d'environ 15 000 m<sup>2</sup>, qui occupe le nord-est du périmètre, le long des chemins de la Gradelle et respectivement du Pré-du-Couvent.

La banque y possède un de ses centres de loisirs, destiné à son personnel.

Ce dernier en est satisfait et elle n'entend pas le déplacer ailleurs, à court ou à moyen terme. Elle demeure toutefois attentive au sort que les autorités entendent réserver à l'ensemble du secteur.

Les personnes auditionnées considèrent que ce dernier comporte une vocation propre aux loisirs et au sport, plutôt qu'à la construction d'immeubles. Elles relèvent la qualité environnementale du site.

Cela dit, l'UBS demeure ouverte à la concertation et souhaite qu'elle ait lieu.

#### ***5. Audition de M. André Hediger, conseiller administratif de la Ville de Genève, le 4 septembre 2002***

M. Hediger est accompagné de M<sup>me</sup> Marie-José Wiedmer-Dozio et de M. Yves Nopper.

La Ville de Genève est propriétaire du terrain de football sis au nord-ouest du périmètre. Elle possède également, en face, le domaine dit du « Pré-Picot », où elle a construit une école et aménagé une crèche.

Il est pour elle hors de question de supprimer ce terrain de sport. Il faudrait, dans le pire des cas, le déplacer à proximité. Mais où ?

Les personnes auditionnées ne trouvent pas de réponse à cette question.

Il n'est par conséquent pas possible, en l'état, d'inclure ce terrain dans le périmètre à déclasser pour y construire des logements.

### **Débat de la Commission**

Après que les représentants du DAEL eurent exposé la teneur actuelle de l'étude du PAC, dont fait partie le périmètre proposé au déclassement, les commissaires ont pris acte du fait que ces travaux étaient en cours et ne seraient pas achevés avant la fin de l'année 2003.

La concertation les concernant est entamée; mais elle n'a pas encore abouti.

A toutes fins utiles est joint, en annexe du présent rapport, le texte de « Synthèse et conclusion » du « premier séminaire de concertation ».

La Commission s'est très rapidement rendue à l'évidence que le seul terrain qui nécessitait une décision immédiate, précédant l'achèvement du PAC, était celui du Pré-Babel sur lequel court le délai conservatoire qui expire le 6 juillet prochain (projet Prokesch). Pour ce motif, elle propose, à l'unanimité, de n'entrer en matière que sur ce « sous-périmètre » et de laisser le reste en suspens jusqu'à l'adoption dudit PAC.

Dès lors, la discussion a porté sur le seul secteur retenu.

Très tôt, la majorité de la Commission a opté pour l'attitude la plus réaliste, qui consiste à encourager les propriétaires à construire le plus de logements possible dans les meilleurs délais, plutôt que de contredire leurs intentions et celles de la commune.

Or, il s'avère que tant celle-ci que les promoteurs acceptent non seulement de densifier la moitié ouest du sous-périmètre, mais encore de bâtir des petits immeubles avec un CUS de 0,4 dans la partie restante, proche du chemin du Pré-du-Couvent, en la maintenant en cinquième zone primaire, pour gagner du temps.

Le seul inconvénient, dans cette hypothèse, tient au fait que l'opération dans sa globalité totalise moins de logements que s'il était appliqué un CUS de 1,2 à son ensemble. Mais cette dernière version s'avère peu réaliste car non seulement elle est conflictuelle et provoque le refus de la commune, la réticence des propriétaires ainsi que l'opposition des voisins, mais elle risque en outre, pour ces motifs, d'atermoyer indéfiniment la réalisation des premières constructions.

L'entêtement de la minorité qui persiste à vouloir aménager le territoire de manière autoritaire, sans tenir compte de l'avis des principaux intéressés, ne peut déboucher que sur un statu quo stérile.

Certes, le déclassement de l'entier du sous-périmètre en troisième zone de développement permettrait d'aboutir au même résultat urbanistique par le biais du PLQ, avec de petits immeubles et une densité de 0,4 à l'est et des bâtiments plus hauts selon un CUS de 1,2 dans la partie située à l'ouest, le long du chemin de Grange-Canal.

Mais une telle mesure imposerait la procédure d'élaboration et d'adoption d'un PLQ, laquelle s'avère le plus souvent longue et tortueuse, surtout dans un secteur aussi sensible et sujet à controverses tel que celui qui est en cause.

L'avantage de la solution retenue par la majorité consiste notamment à permettre la réalisation à court terme d'une première tranche de quarante habitations sur la moitié est du sous-périmètre, demeurée en cinquième zone, avec un CUS de 0,4.

La crise de l'offre que le canton traverse en cette matière doit inciter ses autorités à favoriser les solutions qui mettent rapidement des logements sur le marché.

Parvenue à ce stade de délibération, la Commission a éprouvé le besoin de confirmer ou infirmer les hypothèses évoquées, notamment en prenant une fois encore l'avis de la commune.

**Deuxième audition de la commune, le 19 mars 2003, soit de M<sup>mes</sup> Marie-Alix Gouda, conseillère administrative, Danielle Meynet, conseillère municipale, MM. Claude Rivoire, conseiller municipal, Bernard Erbeia, architecte conseil**

Il ressort de cette ultime audition que la commune pourrait accepter le déclassement de la moitié ouest du sous-périmètre en troisième zone de développement dans la mesure où cette partie s'inscrirait dans le prolongement de la troisième zone existante, sise le long du chemin de Grange-Canal.

Un tel déclassement présenterait au moins l'avantage d'une certaine cohérence urbanistique; cohérence dont le déclassement d'un plus vaste secteur serait exempt, du point de vue de la commune.

Cette audition a conforté la majorité de la Commission dans sa recommandation de ne déclasser que ladite moitié ouest du sous-périmètre. Cette proposition a fait l'objet de deux plans successifs – ou variantes – dont le dernier en date, légèrement élargi, a finalement été retenu par la majorité. Un exemplaire de ce plan est joint au présent rapport.

## Traitement des oppositions

Par courriers séparés des 11, 20, 21 et 25 février 2002, reçus en Chancellerie les 12, 22 et 26 février de la même année, Idel Immobilier S.A., Rue Etienne-Dumont Immobilier S.A et Soplaim S.A., agissant ou représentés par M. Luc Prokesch, administrateur de cette dernière, M. et M<sup>me</sup> Pierre et Monique Kyburz-Patry, M<sup>me</sup> Françoise Varenne, M. et M<sup>me</sup> Yves et Béatrice Grandjean-Kyburz, M<sup>lle</sup> Jeanine Patry, l'Association des intérêts du Plateau de la Gradelle et la commune de Chêne-Bougeries ont déclaré former opposition contre le présent projet de loi et le projet de plan N° 29180-511, visé à l'article 1 et mis en procédure d'opposition du 25 janvier au 25 février 2002.

Conformément à l'article 16, alinéa 5, LaLAT<sup>1</sup>, toute personne, organisation ou autorité qui dispose de la qualité pour recourir contre le changement d'affectation visé par le projet de loi peut déclarer son opposition, par acte écrit et motivé, au Conseil d'Etat pendant un délai de 30 jours à compter de la première publication. Selon l'article 35, alinéa 3, LaLAT, les communes et les associations d'importance cantonale ou actives depuis plus de trois ans qui, aux termes de leurs statuts, se vouent par pur idéal à l'étude de questions relatives à l'aménagement du territoire, à la protection de l'environnement ou à la protection des monuments, de la nature ou des sites ont qualité pour recourir.

La qualité pour agir de la commune de Chêne-Bougeries doit être admise.

Il est, par ailleurs, constant que Idel Immobilier S.A., Rue Etienne-Dumont Immobilier S.A et Soplaim S.A., M. et M<sup>me</sup> Pierre et Monique Kyburz-Patry, ainsi que M<sup>me</sup> Janine Patry sont propriétaires de diverses parcelles comprises à l'intérieur du périmètre visé par le projet de plan n° 29180-511, dans sa version mise en procédure d'opposition, tandis que l'Hoirie de feu M<sup>me</sup> Françoise Varenne est propriétaire de terrains jouxtant ce périmètre. De manière générale, ces opposants disposent donc de la qualité pour agir.

Une réserve doit cependant être apportée quant à la qualité pour agir d'Idel Immobilier S.A. et Rue Etienne-Dumont Immobilier S.A. En effet, dans le courrier à en-tête de Soplaim SA du 11 février 2002, signé par M. Luc Prokesch, administrateur, ce dernier déclare agir « *en notre qualité de copropriétaire et de représentant de deux autres copropriétaires du « Pré-Babel* », parcelle n° 2019, comprise à l'intérieur du périmètre du projet de plan précité, sans indiquer clairement qui de SOPLAIM S.A. ou de

---

<sup>1</sup> Loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987 (L 1 30; ci-après LaLAT).

M. Prokesch lui-même représente au juste Idel Immobilier S.A. et Rue Etienne-Dumont Immobilier S.A. La question de savoir si ces personnes morales sont représentées par un « *mandataire professionnellement qualifié* », au sens de l'article 9, alinéa 1, LPA<sup>2</sup> applicable par analogie, et partant celle de la recevabilité de l'opposition en tant qu'elle est formée par ces deux personnes morales, peut cependant rester ouverte au vu de la réponse qui sera apportée sur le fond.

Quant à la question de la qualité pour agir de l'Association du Plateau de la Gradelle, qui apparaît avant tout comme une association locale défendant les intérêts d'un quartier, compte tenu de la réponse au fond, elle peut rester ouverte.

Pour le reste, les oppositions ont été déposées en temps utile et, sous ces réserves, sont recevables à la forme.

Au fond, il est tout d'abord observé que les opposants invoquent des griefs qui, en bonne partie, se recoupent et portent sur un complexe de faits identiques. Il se justifie, par conséquent, de procéder à une jonction des causes, conformément à l'article 70 LPA<sup>3</sup>.

De manière générale, le plan visé à l'article 1 de la loi querellée s'inscrit dans le cadre d'une politique de densification des zones villas poursuivie de longue date, par le classement en 3<sup>e</sup> ou en 4<sup>e</sup> zone de parcelles libres de construction ou peu bâties d'une certaine dimension, objectif qui résulte aussi bien du plan directeur cantonal actuel que de celui de 1989.

Les autorités cantonales et communales sont tenues d'appliquer les principes et les objectifs du plan directeur cantonal, notamment en veillant à ce que les plans d'affectation du sol soient conformes au plan directeur cantonal et à son concept de l'aménagement cantonal (art. 11A, al. 1, LaLAT). Au vu des réserves limitées de terrain à bâtir aux fins de construction de logements collectifs répondant aux besoins prépondérants d'intérêt général, elles prennent les mesures nécessaires afin de promouvoir une utilisation rationnelle des réserves de terrains en 5<sup>e</sup> zone de construction (zone résidentielle destinée aux villas; cf. art. 11A, al. 2, LaLAT). Cela, au besoin, par le biais d'une mesure de déclassement en une zone plus dense, l'instruction d'une demande d'autorisation préalable ou définitive de construire portant sur une ou plusieurs parcelles situées en 5<sup>e</sup> zone dans un périmètre peu ou pas bâti de plus de 5000 m<sup>2</sup> pouvant être suspendue à cet effet (cf. art. 11A, al. 3, LaLAT).

---

<sup>2</sup> Loi sur la procédure administrative, du 12 septembre 1985 (RSG E 5 10 ; ci-après : LPA).

<sup>3</sup> Loi sur la procédure administrative, du 12 septembre 1985 (E 5 10 ; ci-après LPA).



En effet, les objectifs d'urbanisme définis dans le plan directeur de 1989, le concept de l'aménagement cantonal, adopté par le Grand Conseil le 8 juin 2000 ou encore le schéma directeur cantonal<sup>4</sup>, approuvé le 21 septembre 2001, de concert avec l'ensemble du plan directeur cantonal, prévoient que les grandes surfaces situées à l'intérieur de l'agglomération doivent être utilisées au mieux, car elles constituent le prolongement naturel de la ville. Dans un arrêt du 15 mai 2001<sup>5</sup>, le Tribunal administratif a relevé à juste titre que « *de telles densifications permettent en effet d'éviter de déclasser les terrains situés hors de la zone à bâtir, rares dans le canton de Genève. Pour les zones villas, les parcelles libres de construction ou peu bâties d'une certaine dimension feront l'objet d'un déclassement dans une zone plus dense (4B, 4A voire 3 de développement) chaque fois que les conditions s'y prêteront (Plan directeur cantonal du 15 septembre 1989, p 132). Dans le même sens, l'objectif du concept précité est d'utiliser en priorité et de manière judicieuse les zones à bâtir existantes, tout en veillant à conserver les qualités et la diversité des secteurs urbanisés et à respecter les sites de valeur. La préférence sera donnée aux solutions qui prévoient un usage mesuré du sol* »<sup>7</sup>. Selon le Tribunal fédéral, « *pour faire face aux besoins du marché du logement, il (est) conforme aux principes de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, notamment à l'obligation d'assurer une utilisation mesurée du sol (cf. art. 1<sup>er</sup>, al. 1, LAT), de prévoir une occupation plus dense des terrains ou des bâtiments déjà classés en zone à bâtir plutôt que d'étendre la superficie des zones à bâtir* »<sup>8,9</sup>.

Le concept du plan directeur cantonal adopté les 21 septembre 2001 par le Grand Conseil et 14 mars 2003 par le Conseil fédéral, pour sa part, instaure le principe d'une « *densification différenciée des zones à bâtir* »<sup>10</sup>, ce qui signifie pour la couronne et la périphérie suburbaines :

« – *En périphérie urbaine : en 5<sup>e</sup> zone destinée aux villas, densifier les terrains libres qui s'y prêtent par modification du régime des zones (...).*  
 – *Dans la zone 3 de développement, située principalement dans la couronne suburbaine : poursuite d'une urbanisation prioritaire selon un plan concerté, en réalisant une densification selon l'indice usuel de 1,2, voire plus, dans les*

<sup>4</sup> Cf. <http://www.geneve.ch/plan-directeur/welcome2.html>.

<sup>5</sup> ATA du 15.05.2001, cons. 8, p. 15, confirmé par ATF du 29.11.2001 ; cause 1P.444/2001.

<sup>6</sup> ATA du 15.05.2001, cons. 8, p. 15.

<sup>7</sup> [Http://www.geneve.ch/plan-directeur/consult-concept.asp?num=15](http://www.geneve.ch/plan-directeur/consult-concept.asp?num=15).

<sup>8</sup> Cf. ATF 119 Ia 300 consid. 3c p. 304; 113 Ia 266 consid. 3a p. 269; arrêt non publié du 31 mars 2000 reproduit in RDAF 2000 I 427, consid. 4b.

<sup>9</sup> ATF du 29 novembre 2001 ; cause 1P.444/2001.

<sup>10</sup> Chiffre 2.12, p. 36 du concept ; également [Http://www.etat-ge.ch/Plan-directeur/asp/consult\\_concept.asp?num=18](http://www.etat-ge.ch/Plan-directeur/asp/consult_concept.asp?num=18).

sites qui s'y prêtent; dans les sites sensibles, application de densités intermédiaires permettant des formes d'urbanisation de bas gabarits et une réalisation par étapes.

– Dans la zone 4A et 4A de développement, située dans la couronne suburbaine : respect, dans la mesure du possible, de l'indice usuel de 0,8 »<sup>11</sup>.

A cela s'ajoutent des motifs de politique sociale dont la pertinence est reconnue de longue date<sup>12</sup>. En 1990, le Tribunal fédéral rappelait encore que « la crise du logement est, dans le canton de Genève, un phénomène notoire<sup>13</sup> dont le législateur genevois a tenu compte dans le plan directeur cantonal ». Traitant d'un plan localisé de quartier adopté en zone de développement 3, le Tribunal fédéral exposait alors : « le plan attaqué participe 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 insuffisante**<sup>14</sup>, conformément à l'article 3, alinéa 2, lettre a, LAT<sup>15</sup>; d'autre part, elle **rend possible la création de logements sociaux supplémentaires** afin de répondre à une crise qui, les recourants ne le contestent pas, a pris une ampleur considérable »<sup>16</sup>.

Loin d'avoir pris quelques rides, ces considérations sont, au contraire, d'une parfaite actualité et s'appliquent mutatis mutandis à la zone de développement 3 que tend à créer le plan visé à l'article 1 de la loi querellée. En effet, après une très légère et relative accalmie vers le milieu des années 1990, la pénurie de logements, qui sévit depuis très longtemps à Genève, a repris de plus belle ces derniers temps.

Ainsi, il résulte, par exemple, des chiffres de l'office cantonal de la statistique, que le taux moyen de vacance des appartements destinés à la location comprenant une à 6 pièces s'élevait, au 1<sup>er</sup> juin 1998, à 1,69 %. En revanche, la catégorie des logements de 1 à 2 pièces connaissait, à cette même époque, un taux de vacance de 3,48 %, supérieur à celui de 2 %, au-dessous duquel l'on doit considérer qu'il y a pénurie (cf. art. 25, al. 2, LDTR<sup>17</sup>).

<sup>11</sup> [Http://www.etat-ge.ch/Plan-directeur/asp/consult\\_concept.asp?num=18](http://www.etat-ge.ch/Plan-directeur/asp/consult_concept.asp?num=18).

<sup>12</sup> ATF Dafflon du 14 novembre 1962, paru à l'ATF 88-I-248/259.

<sup>13</sup> Cf. ATF 113 Ia 269 cons. 3a.

<sup>14</sup> *Idem*.

<sup>15</sup> Loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 22 juin 1979 (RS 700).

<sup>16</sup> ATF du 9 octobre 1990, Association de sauvegarde des Mouilles c/ Conseil d'Etat genevois, cons. 3b, p. 7 et 9.

<sup>17</sup> Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation, du 25 janvier 1996, RSG L 5 20.

Or, au 1<sup>er</sup> juin 2000, le même office chiffrait à 0,96 % le taux de vacance moyen des appartements destinés à la location, toutes les catégories de logements à louer (de 1 à 7 pièces) étant concernées par la pénurie<sup>18</sup>. Ce taux a encore diminué à 0,38 % au 1<sup>er</sup> juin 2001<sup>19</sup>.

C'est dans ce contexte que le concept du plan directeur cantonal retient la nécessité de développer une politique du logement répondant aux besoins de la population et prévoit de « *maintenir à disposition des terrains permettant de réaliser, si nécessaire, 30 000 logements nouveaux...* »<sup>20</sup>.

Quant aux moyens pour parvenir à cet objectif, la densification des zones « villas », selon des principes bien établis, par la création de zones de développement et l'adoption de plans localisés de quartier, entre prioritairement en ligne de compte.

Dans le cas d'espèce, il ressort de l'exposé des motifs du projet de loi querellé que le périmètre de 91 890 m<sup>2</sup> visé par le projet de plan n° 29180-511, dans sa version mise en procédure d'opposition, est particulièrement propice à une urbanisation, de par son caractère peu bâti, bien desservi par les transports publics et voisin de terrains déjà largement bâtis, permettant la construction potentielle d'un nombre important de logements, largement supérieur à celui que permettrait l'application des seules normes de la zone villas. Il s'agit là d'une contribution significative à la lutte contre la pénurie de logements.

Le projet de plan n° 29180-511, dans sa version soumise à la procédure d'opposition, ne préjuge pas de l'aménagement de détail du secteur en cause. Il s'abstient même de fixer un indice d'utilisation du sol, minimal ou maximal. Par conséquent, le grief selon lequel ce plan « *risque de provoquer la destruction d'un site naturel digne de protection* » ne peut être retenu et doit être écarté. Il incombera à l'autorité exécutive, dans le cadre des mesures d'exécution de ce plan, de prendre en compte la valeur du site.

Il en va de même du grief selon lequel d'autres solutions (maintien en zone villas du secteur en cause, autres projets prévus ailleurs, etc.), qui permettraient une utilisation prétendument plus rationnelle et judicieuse du sol, existeraient sur le territoire de la commune de Chêne-Bougeries ou même

---

<sup>18</sup> Cf. Arrêté du Conseil d'Etat du 20 décembre 2000 déterminant les catégories d'appartements où sévit la pénurie en vue de l'application des articles 25 à 39 de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation du 20 décembre 2000; RSG L 5 20.03.

<sup>19</sup> Cf. Arrêté du Conseil d'Etat du 20 décembre 2000 déterminant les catégories d'appartements où sévit la pénurie en vue de l'application des articles 25 à 39 de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation du 6 février 2002, paru dans la Feuille d'Avis officielle du 8 février 2002.

<sup>20</sup> Extrait du Mémorial du Grand Conseil du 8 juin 2000, p. 4510.

celui de la Ville de Genève. Ces considérations ne permettent pas de conclure que le projet de plan litigieux ne représente pas, lui aussi, une solution admissible au regard des normes de l'aménagement du territoire<sup>21</sup>.

Au surplus, tant le Tribunal fédéral que le Tribunal administratif ont eu l'occasion de préciser à diverses reprises que la question de l'équipement, tout comme celle de l'étude d'impact sur l'environnement<sup>22</sup>, n'étaient pas déterminantes au stade de la planification générale<sup>23</sup>. Il en va de même pour la question des dessertes du secteur en cause par les transports publics. A noter que le projet de plan litigieux, qui ne prévoit aucune installation figurant dans la liste de celles soumises à étude d'impact annexée à l'OEIE<sup>24</sup>, ne saurait être assimilé à un plan d'affectation de détail, au sens de l'article 5, alinéa 3, OEIE, comme certains opposants tentent de le démontrer. Quant à la condition de l'équipement, elle n'est un préalable indispensable qu'à la délivrance d'une autorisation de construire (cf. art. 22, al. 2, lettre b, LAT), mais non pas à la création d'une zone à bâtir.

Les griefs relatifs à de prétendues pertes d'ensoleillement, ou encore à l'absence de maîtrise des terrains en cause par les autorités sont, en outre, également infondés. En effet, le projet de plan litigieux ne prévoyant aucun bâtiment, ce motif est manifestement dénué de fondement. Par ailleurs, aucun propriétaire ne peut prétendre au maintien du statut de droit public de son terrain ; il ne saurait par ailleurs être question que seuls les terrains propriété des collectivités publiques puissent être déclassés.

En fin de compte, l'intérêt public à la densification du secteur litigieux l'emporte sur tous les autres intérêts publics et privés.

Dans le cas d'espèce cependant, toujours dans le cadre de la balance des divers intérêts publics et privés en cause, il apparaît opportun de tenir compte, dans une certaine mesure, de la forte opposition de la commune concernée ainsi que de celle des opposants, par ailleurs propriétaires d'une bonne partie des terrains appelés à être déclassés.

A cet effet, il apparaît judicieux d'échelonner dans le temps le déclassement envisagé par le projet de plan n° 29180, ce qui devrait permettre notamment de connaître le résultat de la démarche entamée par le département pour aboutir, si possible, à une image d'aménagement de détail

---

<sup>21</sup> Cf. ATF A. c/ Grand Conseil, du 29 novembre 2001, cause 1P.444/2001, cons. 3 b cc) p. 21.

<sup>22</sup> ATF 120 Ib 74, cons. 2.

<sup>23</sup> ATF du 11 novembre 1994, C. c/ Grand Conseil, cons. 4 p. 9 in fine. ATF du 29 mai 1987, paru au JT 1989-I-429, cons. c.

<sup>24</sup> Ordonnance fédérale relative à l'étude de l'impact sur l'environnement, du 19 octobre 1988 (RS 814.011; ci-après OEIE).

de l'ensemble du secteur qui soit le résultat d'une certaine concertation ou du moins d'une coordination avec les intéressés.

Aussi, la commission d'aménagement du canton, en date du 26 mars 2003, a-t-elle décidé que, dans un premier temps, une partie seulement du projet de plan n° 29180-511 doit être déclassée. Il s'agit plus précisément d'une portion de terrain composée, pour l'essentiel, d'une partie de la parcelle n° 2019, située le long du chemin de Grange-Canal, selon un plan n° 29180A-511, désormais visé par l'article 1 de la loi querellée. Quant au solde du périmètre du projet de plan 29180-511 et par conséquent du projet de loi n° 8667, il est mis en suspens.

C'est dire que les oppositions sont rejetées, mais seulement en tant qu'elles portent sur le périmètre de ce plan n° 29180A-511, visé à l'article 1 de la présente loi. Ces oppositions conservent donc leur objet pour le solde du périmètre du projet de plan n° 29180-511, qui est mis en suspens, et donc du projet de loi n° 8667. C'est dire que si, dans le cadre d'un éventuel réexamen ultérieur du solde de ce projet de loi, le Grand Conseil en venait à adopter tout ou partie du solde du périmètre du projet de plan n° 29180-511 visé à l'article 1 de celui-ci, ces oppositions devraient alors être traitées dans cette mesure par cette même autorité.

### **Vote d'ensemble de la Commission sur le projet de loi 8667 modifié**

7 oui (1 UDC, 3 L, 2 R, 1 PDC)

5 non (2 S, 2 Ve, 1 AdG)

1 abstention (PDC).

La majorité de la Commission vous invite, Mesdames et Messieurs les députés, à voter ce projet de loi tel qu'il ressort des travaux ci-dessus relatés.

## **Projet de loi (8667)**

### **modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Chêne-Bougeries (création d'une zone de développement 3)**

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

#### **Article 1**

<sup>1</sup> Le plan N° 29180A-511, dressé par le département de l'aménagement, de l'équipement et du logement le 1<sup>er</sup> mars 2001, modifié le 26 mars 2003, modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Chêne-Bougeries (création d'une zone de développement 3 au Plateau de Frontenex) est approuvé.

<sup>2</sup> Les plans de zones annexés à la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987, sont modifiés en conséquence.

#### **Art. 2**

En conformité aux articles 43 et 44 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986, il est attribué le degré de sensibilité III aux biens-fonds compris dans le périmètre de la zone de développement 3, créée par le plan visé à l'article 1.

#### **Art. 3**

Les oppositions à la modification des limites de zones formées par Idel Immobilier S.A., Rue Etienne-Dumont Immobilier S.A et Soplaim S.A., agissant ou représentés par M. Luc Prokesch, administrateur de cette dernière, M. et M<sup>me</sup> Pierre et Monique Kyburz-Patry, M<sup>me</sup> Françoise Varenne, M. et M<sup>me</sup> Yves et Béatrice Grandjean-Kyburz, M<sup>lle</sup> Jeanine Patry, l'Association des intérêts du Plateau de la Gradelle et la commune de Chêne-Bougeries, sont rejetées dans la mesure où elles sont recevables, pour les motifs exposés dans le rapport de la commission chargée de l'étude de la présente loi

#### **Art. 4**

Un exemplaire du plan N° 29180A-511 susvisé, certifié conforme par la présidence du Grand Conseil, est déposé aux archives d'Etat.



RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

DÉPARTEMENT DE L'AMÉNAGEMENT, DE L'ÉQUIPEMENT ET DU LOGEMENT

Direction de l'Aménagement Service des Etudes et Plans d'Affectation

CHENE-BOUGERIES

Feuille Cadastrale N° 7

Parcelles N° 1614 partiellement, 2019 partiellement, 2021, 2022, DP 2806 (partiellement) et 151 (partiellement).

Modification des limites de zones

Plateau de Frontenex



Zone de développement 3

D.S. OPB III



Zone préexistante



Numéro de parcelle

Adopté par le Conseil d'État le :

Visa :

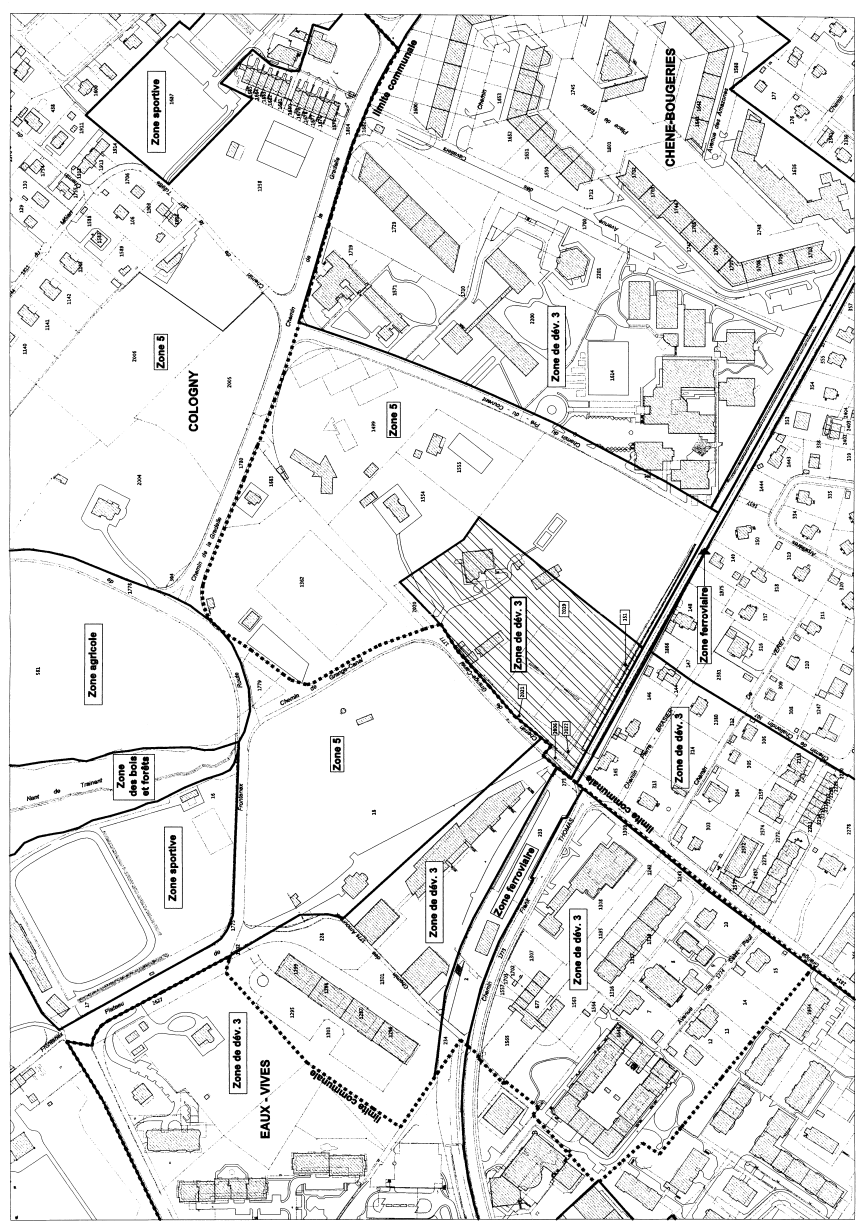
Timbres :

Adopté par le Grand Conseil le :

Loi N°

<b>Echelle 1:2500</b>		Date	01.03.01
		Dessin	MHG
<b>Modifications</b>			
Indice	Objets	Date	Dessin
	Divers préavis techniques	30 mars 2001	XR
A	Périmètre	12 mars 2003	AP
	Périmètre	19 mars 2003	AP
	Périmètre	26 mars 2003	AP

Code GIREC			
Secteur / Sous-secteur statistique		Code alphabétique	
<b>12-00-06</b>		<b>CBS</b>	
Code Aménagement (Commune / Quartier)			
<b>511</b>			
Archives Internes		Plan N°	Indice
<b>7.5</b>		<b>29180</b>	<b>A</b>
CDU			
<b>7 1 1 . 6</b>			





**ANNEXE****PAC FRONTENEX-LA TULETTE****Premier séminaire de concertation****1e octobre 2002****SYTHÈSE ET CONCLUSION**

## SYNTHESE ET CONCLUSION

M. Feddersen souligne la richesse des interventions et, au nom des mandataires, remercie l'ensemble des participants pour leurs apports qui leur permettront de poursuivre l'étude du secteur

Il n'estime pas souhaitable de faire « la synthèse de la synthèse » mais retire néanmoins quelques considérations qui devront permettre d'orienter la suite du travail :

### **Travailler sur le contenu**

Il est maintenant indispensable de réfléchir sur l'aménagement de ce périmètre, en terme d'analyse et de propositions sans s'attarder plus longtemps sur des discussions préalables quant au choix définitif du statut juridique des zones de construction. Ces discussions semblent effectivement stériles avant que l'on ait pu parler des principes d'urbanisme. C'est sur les objectifs spatiaux et le programme qu'il faut se concentrer maintenant.

### **Créer des références communes**

Compte tenu de la diversité des acteurs en présence, provenant d'univers extrêmement différents, il est nécessaire de nourrir la réflexion avec des exemples de réalisations, suisses et étrangères. Il est important de s'aider par des exemples tirés de l'histoire de l'architecture. Des bons comme des mauvais. Ces exemples permettront de construire des références communes.

### **L'importance de la prise en compte des spécificités du lieu**

D'autre part, et cela peut paraître contradictoire avec ce qui vient d'être dit, il paraît essentiel, vu l'attachement manifesté par l'ensemble des participants aux qualités de ce lieu, de s'attacher à ce qui caractérise ce site. Il est indispensable de faire un projet « pour » le Plateau de Frontenex » et non pas calquer des projets et des réalisations qui pourraient prendre place « n'importe où ».

### **Gérer la vitesse des réalisations**

Il a beaucoup été question dans certains ateliers des intentions manifestées par les différents propriétaires du périmètre. Elles apparaissent comme étant très diversifiées : certains sont impatients de réaliser alors que d'autre entendent transmettre leur biens-fond en l'état à leurs héritiers. Il est donc indispensable de tenir compte de ces différences dans le projet et de fixer des principes urbanistiques généraux pour le long terme, permettant une certaine souplesse, tout en les combinant avec des propositions de mise en œuvre précises et rapides qui s'avèrent nécessaires ponctuellement.

### **Innover**

Enfin M. Feddersen estime qu'il devrait pouvoir être possible de contredire l'opinion qui prévaut parfois, que les Genevois ne savent vivre que « dans un grand immeuble ou dans une villa ». Le plateau de Frontenex devrait, a priori, permettre d'innover et de travailler sur des formes et des types de logement différents et plus diversifiés.

**PROCHAIN SEMINAIRE**  
**8 avril 2003 de 17 à 21 heures**  
**CO de la Gradelle**

*Date de dépôt : 29 avril 2003*

*Messagerie*

## RAPPORT DE LA PREMIÈRE MINORITÉ

### **Rapport de M. Alain Etienne**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

Le projet de loi tel qu'il ressort de la commission n'est pas acceptable à plus d'un titre. Alors que le Conseil d'Etat prévoyait de déclasser l'ensemble du périmètre, la majorité composée des partis de l'Entente et de l'UDC a décidé de ne déclasser qu'une infime partie du périmètre, soit de faire de l'aménagement du territoire au coup par coup et de servir en priorité des intérêts privés.

L'Alternative, quant à elle, était d'accord d'aller dans le sens d'un consensus pourtant proposé dans un premier temps, soit de scinder le projet de loi en deux en déclassant la première partie et en laissant en suspens le reste. La majorité a préféré créer seulement une petite zone de développement côté Grange-Canal et laisser en zone villa la plus grande partie du périmètre afin de permettre la réalisation des projets du constructeur déjà engagé. Cette proposition est soutenue par la commune. A long terme, c'est pour ce territoire une véritable perte en logements. Faire ici du 0,4 de densité est inacceptable.

Alors qu'en période électorale l'Entente nous rappelle sa volonté de construire du logement, elle montre ici ses incohérences !

### **Respecter le plan directeur cantonal**

La nouvelle proposition est contraire au plan directeur cantonal et à la loi sur l'aménagement du territoire qui demande une utilisation mesurée du sol et une densification de la zone villa. Le projet de loi initial fait partie du premier train de déclassement initié par le Conseil d'Etat. Le plateau de Frontenex se prête effectivement à une densification plus importante que ce qui est possible en zone villa. Quoi de plus logique que de chercher ici à construire ! A plusieurs reprises le Grand Conseil a fait valoir ce principe. Ce

périmètre fait également partie des PAC, Plan d'Aménagement Coordonné. Chercher à laisser construire des villas ici à proximité du centre-ville est une aberration !

### **Quand Chêne-Bougeries se prend encore pour un village**

Le périmètre concerné se trouve à la périphérie de la ville, et Chêne-Bougeries ne pourra pas encore longtemps se définir comme un village. Cette commune fait partie à présent de la couronne suburbaine. C'est une réalité ! Nier cette réalité fait reporter la pression du logement sur d'autres communes qui ont déjà fait beaucoup d'efforts. L'aménagement du territoire doit être équitablement réparti sur l'ensemble du territoire. Si l'on ne densifie pas ici, on ne construira plus rien. Faut-il le rappeler ? Chêne-Bougeries comprend près de 80% de sa zone à bâtir en zone villa. Lorsque les périmètres sont fortement construits on peut justifier les plans de site qui sont initiés pour préserver les caractéristiques historiques du quartier mais ici, au Pré-Babel, les parcelles sont peu ou pas construites. Si on ne construit pas là, il est difficile de dire où l'on peut construire ailleurs ! C'est aller à l'envers du bon sens que de dire qu'il faut appliquer la zone en fonction du projet retenu.

### **De l'utilité d'un plan localisé de quartier**

Il est absolument nécessaire d'avoir une planification globale sur l'ensemble du périmètre afin de garantir un aménagement cohérent. Le plan localisé de quartier (PLQ) permettra également de garantir la protection du patrimoine et des valeurs naturelles du site tant relevées par les opposants et les autorités communales.

Mais la zone de développement a mauvaise réputation quand bien même elle est une garantie pour la qualité de vie des futurs habitant-e-s. Pourquoi parler d'effets sociaux négatifs lorsqu'il s'agit de voir la ville se développer ? Ne sommes-nous pas capables d'engager de nouvelles relations humaines avec des nouveaux arrivants ?

Qu'est-ce que cela veut dire ? Y a-t-il des parties du territoire où il fait bon vivre, où la qualité de vie est préservée et d'autres parties du territoire où il faut supporter toutes les contraintes. Un PLQ, c'est aussi la garantie d'offrir des zones de verdure ouvertes à tous et à toutes.

Comment la commune peut-elle affirmer que le projet présenté initialement par le Conseil d'Etat ne tient pas compte des qualités naturelles et des problèmes d'accessibilité alors que la planification n'est pas encore faite ? Il ne s'agit pour l'instant que d'une modification d'affectation de la

zone. Avoir un PLQ sur l'ensemble de la parcelle permet d'avoir un projet intéressant en matière de potentiel constructif tout en cherchant à préserver les caractéristiques du site.

## **Il y a urgence !**

Le délai conservatoire court et nous avons jusqu'au début juillet pour prendre la décision. L'étude du PAC ne sera pas terminée et aux dernières nouvelles la séance de concertation du 8 avril a, semble-t-il, été annulée.

Toujours est-il que l'on ne va pas réduire la crise du logement en faisant du 0,4 de densité, surtout pas sur une parcelle aussi bien située. Effectivement, si 50 à 60 logements peuvent se faire rapidement, c'est une perte significative en logements à cet emplacement pour l'avenir. En théorie, il pourrait y avoir du 0,8 sur un périmètre plus large mais étonnamment l'Entente bourgeoise et l'UDC veulent commencer en premier lieu par construire des villas ! De plus, qui nous dit que les propriétaires des villas une fois installés ne feront pas opposition au PLQ pour la zone de développement. On peut se demander également s'il ne faudrait pas rouvrir une partie de la procédure d'opposition puisqu'une partie du périmètre est laissée en zone villa par rapport au projet initial.

Nous aurions pu sur cet objet montrer qu'il pouvait y avoir en cette période de crise du logement un consensus parmi les élu-e-s de ce Parlement, mais nous voyons là les limites du discours libéral. Nous étions prêts à voter un déclassement partiel plus large, mais l'Entente a préféré écouter les intérêts particuliers au détriment de l'intérêt général. La minorité vous propose donc de revenir à la proposition de départ, à savoir voter le déclassement de l'ensemble du périmètre tel que proposé par le Conseil d'Etat. Faire de l'aménagement du territoire nous demande d'avoir une vision à long terme.

*Date de dépôt : 29 avril 2003*

*Messagerie*

## RAPPORT DE LA SECONDE MINORITÉ

### **Rapport de M. Rémy Pagani**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

Lors des nombreuses discussions qui se sont tenues au sein de la Commission d'aménagement concernant la proposition de déclassement en zone de développement 3 de la grande surface de terrain en cause, située actuellement en 5<sup>e</sup> zone (villas) dans le périmètre du plateau de Frontenex, il a été souvent question de crise du logement, de lenteurs administratives, de parcours du combattant dans le processus de construction, de besoin urgent d'alléger les procédures pour réaliser des logements dans les meilleurs délais, bref de tous les maux qui sont agités comme des épouvantails par les milieux immobiliers et les propriétaires pour justifier tout et son contraire et surtout espérer de substantiels bénéfices. Mais comme le dit le dicton populaire et de circonstance, « c'est au pied du mur qu'on reconnaît le maçon ».

Ainsi, dans la réalité, les vestes se sont retournées en un clin d'œil. En effet, c'est lorsqu'il a fallu se déterminer pour ou contre le déclassement que nous avons eu à écouter, de janvier 2002 à mars 2003, toutes les excuses et jérémiades possibles et imaginables de la part de la droite pour torpiller un projet qui, à l'évidence, permettait de bâtir, au bas mot, entre 800 et plus de 1000 logements, selon le plan localisé de quartier qui pourrait être adopté avec plus ou moins de bonheur.

### **Une nouvelle théorie urbanistique : un poumon de verdure à la campagne**

Dans un premier temps, on nous a baladé sur le terrain, fait rencontrer des gens fort intéressants dont les discours bien élaborés ont vanté les mérites de ce terrain, si bien arborisé et tellement bien situé, pour y préserver quelques parcelles de loisirs sous-utilisées. Un discours tellement différent de ce que l'on a pu entendre durant la dernière campagne électorale où les représentants

de partis politiques de droite ont, tous et d'une seule voix, réclamé à cor et à cri la construction de logements pour donner du travail aux entreprises, mais surtout pour offrir de bonnes conditions d'accueil aux nouveaux arrivants dans le canton et mettre un terme à la crise du logement.

Lorsque nous nous sommes retrouvés en conclave au sein de la Commission d'aménagement, de ces revendications légitimes il n'était plus question et l'on a vu les uns déclarer qu'ils n'étaient pas si pressés que cela pour déclasser cette excellente parcelle, les autres étant plus préoccupés d'y implanter un espace de verdure, et d'autres encore, reniant leur parole et préférant voir en priorité déclasser en zone constructible les zones de villas non construites avant de s'attaquer à la zone agricole.

Est-il besoin de le redire ici, ce terrain est l'un des mieux situés dans le canton pour implanter de nombreux logements qui jouxteront un quartier préexistant d'immeubles de logements et d'écoles. Ce site, proche d'une gare, permettra, dans un futur immédiat, de conduire chaque usager sur l'ensemble des lieux importants du canton en un maximum de 15 minutes, grâce à la liaison Eaux-Vives - la Praille. Cet immense terrain à bâtir se situe dans la couronne urbaine de la ville et donc, même si elle est un peu densifiée, elle n'écrasera d'aucune manière l'urbanisation des zones qui lui sont proches. Bref, cette parcelle a tout pour plaire et si l'on veut démontrer, par un acte fort, la volonté politique de construction de logements à Genève, c'est bien sur ce site qu'il faut le faire.

Eh bien non ! Au sortir des séances de la Commission d'aménagement, on a un projet de loi croupion déclassant 25% seulement de la surface de terrain en cause et ménageant surtout les intérêts d'un promoteur qui a su acheter au bon moment une partie importante de cette parcelle à une grande banque de la place en difficulté et qui, aujourd'hui, va pouvoir décupler encore sa mise en construisant, selon son projet immobilier, seulement 200 logements pour les classes aisées et une vingtaine d'appartements de haut standing pour la classe la plus favorisée de notre République. Bravo pour la défense des intérêts de l'ensemble de nos concitoyens et concitoyennes que nous sommes censés représenter au sein de ce Parlement et merci encore pour avoir berné les électrices et les électeurs lors de la dernière campagne électorale.

### **La droite responsable de la crise du logement**

Rappelons-nous qu'à cette époque-là la gauche a été abusivement clouée au pilori pour avoir, soi-disant, laissé enfler la crise du logement sans rien faire !!! Quand est-ce que la majorité de nos concitoyennes et concitoyens

comprendra que, lorsqu'on est à la fois aux commandes de l'économie et aux commandes de la politique, on peut se moquer éperdument de la volonté populaire en manipulant à souhait toutes les données du problème ? Car enfin, comment comprendre le discours préélectoral de la droite dénonçant ce qui est une réalité : la crise du logement. En rendant responsable le parlement qui était alors majoritairement à gauche et qui, que je sache, n'était pas majoritaire à l'exécutif, tout en feignant d'ignorer que, de toute façon, c'est la spéculation immobilière et l'effondrement de ce secteur durant les années 90 qui est à l'origine de ce manque cruel de logements. Rappelons, en outre, que le Conseil d'Etat monocolore de droite n'a quasiment pas élaboré de plans d'affectation du sol pour la construction de logements et les 4 ans perdus à cette époque ne vont pas pouvoir être rattrapés.

Ainsi aujourd'hui, alors qu'il faut se donner les moyens sur le court et le long terme de remédier à la pénurie de logements, eh bien, sans vergogne, l'ensemble des partis de droite, soutenu par l'UDC, assume de geler l'urbanisation de ce site qui aurait pu contenir plus de 800 logements en limitant la construction à 220 logements seulement qui sont, de plus, conçus comme logements de haut standing.

### **Verrouillage de la zone villa**

Il faut le dire ici et très clairement : dès le moment où les propriétaires des 20 logements de très haut standing – situés à l'est du site, sur une parcelle représentant 25% seulement du terrain à déclasser et qui restera en zone villas – auront pris possession des lieux, comme d'ailleurs ceux des 200 autres logements de la parcelle ouest, tous en chœur, ils s'acharneront à rédiger opposition sur opposition pour empêcher toute urbanisation de l'autre moitié du site.

Voilà comment la droite majoritaire dans ce canton conçoit de lutter contre la crise du logement. Merci pour elle. Circulez, il n'y a rien à voir...

La minorité n'entend pas pour autant accepter ce coup de force et demande, **par voie d'amendement**, que le projet de loi soit voté dans sa version initiale, c'est-à-dire que l'intégralité du site en cause soit déclassé en zone de développement 3, de manière à répondre aux besoins urgents de la population en matière de logement.

Au bénéfice de ces explications, nous espérons, Mesdames et Messieurs les députés, que vous suivrez l'avis de la minorité.