

Date de dépôt: 20 septembre 2005

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 Cologny (Création d'une zone de développement 3 au lieu dit « La Tulette »)

RAPPORT DE LA MAJORITÉ

Rapport de M. Alain Etienne

Mesdames et
Messieurs les députés,

La Commission d'aménagement du canton a examiné le projet de loi lors de ses séances des 2, 9 et 16 mars, des 14 et 20 avril, du 15 juin et du 31 août 2005 sous la présidence de M^{me} Anne Mahrer.

Ont pris part aux travaux de la commission M. Laurent Moutinot, conseiller d'Etat chargé du Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement, M. Gilles Gardet, directeur du service de l'aménagement du DAEL, M^{me} Bojana Vasiljevic-Menoud, directrice adjointe du service de l'aménagement du DAEL, M. Xavier De Rivaz, service des études et plans d'affectation, M. Jean-Charles Pauli, juriste au secrétariat général.

Les procès-verbaux ont été tenus par M^{me} Delphine Binder lors de la visite sur place à qui vont nos remerciements.

Présentation du projet

M. De Rivaz rappelle que la modification portant sur le territoire de Chêne-Bougeries a déjà été présentée aux commissaires. Il relève que, sur le site de la commune de Cologny, le terrain est vaste et peu construit. Une partie de ce terrain appartient à une banque privée, une autre – la plus grande – à une famille. Il note que le site est arboré et comprend de nombreux spécimens exceptionnels. Le périmètre est placé par le plan directeur cantonal en PAC (fiche 2.12). L'une des premières mesures de mise en œuvre du plan directeur cantonal date de 2001. Une douzaine de sites ont été sélectionnés pour le déclassement. Il s'agissait de sites en zone à bâtir, à densifier. Deux modifications de zones étaient prévues sur le territoire de Frontenex, une sur le territoire de Chêne-Bougeries et une sur celui de Cologny. Le processus de PAC a été lancé. Des analyses de site, comprenant l'étude des valeurs patrimoniales, historiques, paysagères et biologiques ont été entreprises.

M. De Rivaz note que le périmètre se trouvait en territoire savoyard jusqu'au XVIII^e siècle. Il était peu arboré, dévolu à la culture extensive. Des mandats ont été donnés à des spécialistes de l'environnement pour effectuer des vérifications des valeurs naturelles biologiques du site. Un cordon boisé sépare le terrain des zones villa construites au nord. Le site comprend notamment une allée de marronniers d'Inde et le lit d'un ancien ruisseau qui a été comblé, et est bordé par des chênes. L'étude d'aménagement (conclue au début 2004) a montré qu'il est possible de construire le terrain selon le principe de poches d'urbanisation. L'étude montre des principes d'accessibilité au terrain et de conservation des structures bocagères historiques (notamment le long de la route de la Gradelle et de la route de Vandœuvres). Les évaluations ont montré qu'il était important de conserver la villa Trembley. Une autre maison, transformée dans les années 1950, ne présente pas de valeur patrimoniale particulière, mais possède un intérêt pour le site. Le mandataire a donc suggéré de conserver également cette villa.

M. De Rivaz ajoute que deux séminaires de concertation se sont tenus en 2002 et en 2003. Un dernier séminaire d'information aura lieu prochainement. Le Département attend que les déclassements soient plus avancés pour organiser ce séminaire. Une image directrice reprenant pour les grands principes d'aménagement le contenu de l'étude a été élaborée. Cette image s'éloigne de l'étude mandatée par les communes de Chêne-Bougeries, de Cologny et le DAEL (cette dernière prévoyait une densité de 0,6). Le DAEL est convaincu qu'il est possible, en protégeant les valeurs paysagères et patrimoniales, d'arriver à une densité de 0,8. Il indique que le premier projet de loi, adopté en juin 2003, portait sur la partie Chêne-Bougeries, le

long des voies SNCF. La première demande de renseignements a été délivrée par le Département. La deuxième modification de zone est pendante devant le Grand Conseil. Le projet de loi 9375 porte sur l'ensemble des terrains à Coligny (plan 29179). La première enquête technique pour un contreprojet communal a eu lieu pendant la procédure d'opposition. Au lieu d'une zone de développement 3, la commune propose la création d'une zone de développement 4A sur le même périmètre.

Audition du Conseil administratif de la commune de Coligny, représenté par MM. Roger Meylan, Jean Murith et Pierre-Yves Vallon

M. Murith, en charge des constructions et de l'urbanisme, indique que la commune a étudié un projet de densification des parcelles Varenne, Micheli et Darier avec le Département dans le cadre du PAC. Au départ, il semblait à la commune que 220 nouveaux logements seraient suffisants. La commune a travaillé durant l'été 2004 pour améliorer le projet et initier une demande de modification des limites de zones pour le périmètre. La commune a mandaté M. Koechlin pour établir une image directrice. Ce contre-projet propose la création d'une zone de développement 4A et la construction de 320 appartements. M. Murith signale que tous les voisins soutiennent ce contre-projet. Il relève que la parcelle est complexe (verdure, arbres hauts, villa, centre sportif, etc). Des accès différenciés sont prévus et les droits à bâtir sont répartis de façon à ce que les différents propriétaires ou promoteurs puissent commencer la construction indépendamment. Il note que la commune a respecté les vœux de la commission du PAC de Frontenex - la Tulette par rapport au voisinage. Le gabarit des immeubles a été choisi en fonction de la distance entre les maisons existantes et les futurs bâtiments. Ainsi, ces derniers seront plus hauts à l'est du périmètre (R+4+attique). Les bâtiments ont été placés de façon à limiter autant que possible l'abattage d'arbres.

M. Murith aborde la question de la mixité. Il assure que la proportion légale de deux tiers pour un tiers sera respectée. La commune envisage la construction d'immeubles en PPE au centre de la parcelle, ce qui permettrait aux promoteurs de trouver un équilibre financier. La commune serait intéressée par l'achat d'une des parcelles, (en particulier la parcelle Micheli), afin d'y construire des logements communaux pérennes. M. Murith signale que le Conseil municipal a accepté le projet à l'unanimité, sur préavis de la commission d'urbanisme. La commune de Coligny souhaiterait initier le PLQ et le financer.

Un commissaire (S) constate que le projet du Conseil d'Etat prévoit la création d'une zone de développement 3. Il demande pourquoi la commune préfère la création d'une zone de développement 4A. M. Murith répond que, selon la commune, la zone 4A est mieux adaptée au secteur. Coligny et son voisinage ne souhaitent pas la construction de bâtiments très élevés que permet la zone 3. Le contre-projet communal prévoit des gabarits de R+3, R+3+attique et R+4+attique. L'implantation est à la fois conforme aux études, aux souhaits des habitants et aux objectifs fixés dans le cadre des travaux du PAC (construire environ 700 logements dans les espaces sud et nord). En effet, le nombre de 320 logements sur le périmètre cologniote permet d'arriver à 700 en cumulant les deux secteurs tout en sachant que, dans le secteur sud, on ne construira pas de logements mais un collège. Une autre zone a été réservée (zone villa densifiée à 0,4). M. Murith signale que la commune a pris contact avec la famille Micheli. Cette dernière est susceptible de vendre tout ou partie de sa parcelle à la commune. Il indique que la commune souhaite répondre au besoin de logements sur son territoire (200 demandes sont pendantes).

Un commissaire (UDC) demande si la CMNS a donné un préavis et s'il serait possible de densifier davantage les immeubles. M. Meylan dit être membre de la CMNS. Il signale que les deux projets ont été présentés à cette dernière. La CMNS a suggéré de densifier davantage sur le territoire de Chêne-Bougeries que sur celui de Coligny, en raison des différences d'arborisation et d'environnement entre les deux secteurs. M. Murith répond que ces questions pourront se régler lors de l'établissement du PLQ. Il est envisageable de densifier davantage, notamment du côté de la route de la Gradelle, pour arriver à 340 ou 350 logements. Il serait sans doute possible d'obtenir une dérogation : dans la zone 3 de la Gradelle, une dérogation a été obtenue et le gabarit de certains immeubles dépasse les 21m à la corniche.

Un commissaire (L) demande aux représentants de la commune s'ils pensent que le projet de création d'une zone 3, qui serait compromis par les oppositions, aurait moins de chances d'aboutir que le projet de création d'une zone 4A. M. Murith relève que, sur le plan économique, la zone 3 est nettement plus avantageuse que la zone 4A : le prix des terrains y est d'environ 600 à 650 F au m², pour 300 à 350 F en zone 4A. Ainsi, la famille Varenne s'oppose au contre-projet communal, qui va à l'encontre de ses intérêts économiques. Par contre, tous les autres propriétaires ainsi que la commune sont opposés à la création d'une zone 3. Le contre-projet communal, qui bénéficie d'un meilleur soutien, pourra donc être réalisé plus rapidement, d'autant plus que la commune souhaite prendre à sa charge le financement du PLQ.

La Présidente demande si l'immeuble Coligny-Parc se trouve sur la commune de Coligny. M. Murith le confirme. Il rappelle qu'à l'origine, les promoteurs souhaitaient construire deux bâtiments. Mais le projet a ensuite été vendu à d'autres promoteurs et le DAEL leur a demandé de ne construire qu'un seul bâtiment afin de maintenir la végétation. Les promoteurs ont donc été autorisés à augmenter la hauteur du bâtiment. M. Meylan rappelle que Coligny-Parc a été construit avec quatre étages de plus que ce qui avait été autorisé.

Un commissaire (R) relève que 320 logements supplémentaires impliquent l'arrivée d'environ 1000 personnes sur la commune. Il demande si la commune est prête à intégrer ces nouveaux arrivants. M. Murith répond qu'une école a déjà été construite : celle de Pré-Picot, dont la commune possède la moitié. Or, la commune n'utilise que 85 places sur les 300 que compte l'école. Elle a rappelé lors d'une commission sur les effectifs des écoles qu'elle aura besoin de ces places. Il relève qu'une distance maximale entre l'école et le lieu d'habitation est fixée par la loi. Il indique que les enfants habitant le plateau de Frontenex iront à l'école à Pré Picot.

Un commissaire (S) demande si une proportion entre les logements subventionnés et les logements en loyer libre a déjà été établie. M. Murith répond que le plan laisse beaucoup de liberté. Le centre du périmètre se prêterait bien à de la PPE. La commune espère construire sur la parcelle Micheli des immeubles communaux, ce qui équivaldrait à des logements subventionnés car la commune offre une aide spécialisée au logement. La règle de deux tiers pour un tiers sera respectée. Il estime par ailleurs que, d'une manière générale, il serait adéquat d'introduire une proportion de trois tiers équivalents, ce qui correspond davantage aux réalités du marché.

Discussion de la commission

La Présidente se réfère aux articles 2 et 3 du projet de loi. Elle demande si l'introduction d'un indice d'utilisation et d'une hauteur de gabarit dans la loi est possible. M. Moutinot indique que ces deux clauses visaient à rallier la commune. Il rend hommage à cette dernière, qui était au départ complètement opposée au déclassement, mais est aujourd'hui prête à accepter la construction de 320 logements. Il constate cependant que les garanties données à la commune ne suffisent pas à brider son opposition. Au contraire, elles ont suscité celle du propriétaire principal, qui trouve ces éléments trop restrictifs, en particulier celui du gabarit. En effet, la limite du gabarit empêche d'atteindre l'indice de densité à moins de construire sur de larges surfaces, ce qui nuit à la végétation. Dans le cadre de la concertation, le

résultat obtenu est assez proche du contre-projet communal. Toutefois, les groupes de concertation sont liés au plan directeur cantonal, comme toutes les autorités. Le projet élaboré par le Département prévoit la construction de 480 logements. Le principal propriétaire, qui souhaite construire, approuve ce projet. M. Moutinot rappelle que la création d'une zone 3 laisse davantage de marge que la création d'une zone 4. Il note que l'on cherche pour qu'une opération réussisse à obtenir l'accord du propriétaire et de la commune. Dans ce cas, leurs positions semblent difficilement conciliables et il relève que, si le Grand Conseil entre en matière sur la proposition de Cologny, il suscitera le mécontentement de toutes les autres communes (Chêne-Bougeries, Planles-Ouates, etc). Il signale que sur la partie déclassée sur Chêne-Bougeries, la demande de renseignements pour le PLQ est en cours. Les trente-deux préavis sont favorables, excepté celui de la commune de Chêne-Bougeries. M. Moutinot suggère aux commissaires de voter la création d'une zone de développement 3. Il rappelle que des modifications sont possibles lors de l'établissement du PLQ.

Un commissaire (DC) constate qu'un flou subsiste au sujet des chiffres. Il lui semble se souvenir que le résultat des discussions de la première partie du PAC, présenté par M. De Rivaz à la commission, prévoyait la construction d'environ 600 logements. Il rappelle que ce nombre avait été jugé insuffisant par M. Moutinot, quand bien même le Département avait donné son accord concernant les résultats du PAC. Il relève que, même suivant la proposition de la commune de Cologny, le nombre de logements prévus est supérieur à 700.

Un commissaire (L) indique que des représentants des trois groupes de l'Entente sont intervenus auprès des deux communes afin d'augmenter le nombre de logements à 700. Ainsi, grâce à l'action de l'Entente, le nombre de logements prévus par l'étude des mandataires du Département et la concertation a été augmenté de 100. En effet, le rapport du mandataire du Département arrivait à la conclusion que l'on pouvait construire sur le territoire de Cologny 220 logements. Un commissaire (L) se réfère à la proposition de M. Moutinot de voter la création d'une zone 3. Il souligne que la création d'une zone 4A ne provoquerait qu'une seule opposition, alors que la création d'une zone 3 entraînerait une trentaine. La première solution est donc sans doute la plus rapide. M. Moutinot note que, pour traiter les oppositions, le tribunal n'analyse le problème qu'une fois. Le nombre d'oppositions est donc secondaire. M. Moutinot reconnaît les efforts fournis auprès des communes. Il se déclare surpris par la réaction de la commune de Chêne-Bougeries. Il indique que l'étude mentionnée n'a pas été commanditée par le département mais par le groupe de concertation. M. Moutinot relève

qu'il n'appartient pas aux groupes de concertation, mais au Grand Conseil de piloter le développement du canton. Le Grand Conseil doit se prononcer sur les propositions des groupes de concertation qui ne sont pas conformes au plan directeur cantonal. Il souligne que le projet du Département tient compte autant que possible des résultats de l'étude. Il se refuse à soutenir un projet qui ne soit pas conforme au plan directeur cantonal.

Un commissaire (L) se souvient avoir relevé lors d'une séance le fait que la participation de députés aux PAC pourrait poser problème. Il relève que les représentants du Département auraient dû prévenir les participants qu'ils faisaient fausse route. Il demande que, à l'avenir, un médiateur soit chargé d'avertir les participants au PAC lorsqu'ils s'éloignent du plan directeur cantonal. Il rappelle qu'il était prévu au départ de construire entre 600 et 1200 logements. Les 720 actuels correspondent donc aux objectifs. M. Moutinot relève qu'il est difficile de cadrer les séances de concertation. En effet, si les représentants du Département interviennent trop, les participants ont l'impression que le principe de la concertation n'est pas respecté. S'ils ne sont pas suffisamment actifs, ils prennent le risque que l'autorité doive rejeter les propositions des groupes de concertation. M. Moutinot indique que, depuis le début de son mandat, il cherche en vain à établir une charte de concertation. En effet, les droits et les obligations des participants ne sont pas clairement définis. Actuellement, les personnes qui approuvent un projet lors d'un PAC ne perdent pas leur droit de recourir contre ce projet. Il souligne que, s'il avait d'emblée signalé que les propositions des participants au PAC ne respectaient pas le plan directeur cantonal, ces derniers n'auraient sans doute pas souhaité continuer la concertation.

Un commissaire (AdG) note que le processus de concertation peut apporter de bonnes idées d'aménagement. Toutefois, l'acte de déclassement revient au Grand Conseil. Les participants au PAC en sont certainement conscients. Il constate que l'on a autorisé à construire des logements à 20 m de l'autoroute, en dérogation d'une décision de la commission de l'aménagement et que le département s'apprête à construire des logements près des voies de chemin de fer, sans se préoccuper de l'orientation des immeubles. Il relève que les personnes disposant de peu de moyens financiers seront dans l'obligation de se loger au bord des autoroutes et des chemins de fer, ou en France voisine. Les autres achèteront leurs logements en PPE sur des terrains bien situés. Il trouve cela particulièrement injuste. Ce commissaire rappelle que le projet prévoyait au départ 1500 logements. Il sait pour avoir participé au PAC que le terrain pourrait se prêter à la construction de 1500 logements. L'AdG trouve donc que le nombre de logements proposé

est insuffisant pour un lieu aussi propice à l'habitation. Il rappelle le cas de Frontenex où seule une partie du terrain a été déclassé, alors que l'on pouvait se douter que le centre de loisirs de l'UBS serait vendu sous peu. Certains ont affirmé que ce terrain ne serait pas vendu. Le périmètre n'a donc pas été déclassé et l'État n'a pu se servir de son droit de préemption lors de la vente.

Un commissaire (PDC) revient sur le processus de concertation. Il constate que M. Moutinot a reconnu être déçu du nombre de logements prévu. Il souhaite que M. Moutinot reconnaisse que les députés de l'Entente l'ont soutenu et ont tenu parole et souligne que M. Murith a accepté de passer de 220 à 320 logements. Bien qu'il soutienne d'ordinaire la réalisation de bâtiments à haut gabarit afin de préserver la verdure et l'irrigation du sol, il estime que le périmètre en question se prête plutôt à des constructions de hauteur modérée. Il se sent donc prêt à soutenir la proposition de la commune. Il doute que, même en créant une zone 3, l'on puisse construire vraiment plus que 320 logements, étant donné la nécessité de préserver les lieux.

Un commissaire (L) précise que le plan directeur cantonal ne fait pas état du nombre de logements à construire dans les PAC. Il a toujours regretté que la commission n'ait pas, lors de l'étude du plan directeur cantonal, eu le temps de se pencher sur le problème des PAC. Il rappelle qu'il a reconnu les efforts de chacun et l'évolution de la commune de Coligny. Il n'en reste pas moins que le nombre de logements est insuffisant. Un commissaire (S) relève que l'objectif du plan directeur et de la commission est de veiller à un aménagement cohérent de l'ensemble du territoire. Si l'on considère le développement du canton, on constate que certaines communes se développent beaucoup plus que d'autres (Carouge, Vernier, Onex, etc). Le développement du canton est inégal.

Un commissaire (L) note que le projet présenté par la commune prévoit 320 à 340 logements. Il demande combien de logements le projet du Conseil d'État prévoit. M. Moutinot répond que le projet de loi prévoit la construction de 480 logements. Il relève que le projet de loi comprend des limites de gabarit et de densité. L'introduction de ces limites est le résultat de plusieurs discussions au sein du Conseil d'Etat. Le Conseil d'Etat souhaite une bonne exploitation des terrains avec un nombre suffisant de logements. Il a introduit ces cauteles afin d'obtenir l'accord de la commune. Cependant, elles n'ont pas suffi à rassurer la commune. Par contre, elles provoquent le mécontentement du propriétaire principal. M. Moutinot indique qu'il est impossible de construire 1500 logements sur le périmètre, car le nouveau collègue y a été réalisé. De plus, il faut tenir compte de l'arborisation du site. Le nombre de 700 logements est tout de même trop bas.

Ce même commissaire (L) revient à sa question concernant la validité de la clause concernant le gabarit et la densité. Il note que si le Grand Conseil n'a pas la compétence d'introduire ces limitations, le tribunal donnerait suite à un éventuel recours de la famille Varenne, qui souhaite construire davantage. Il cite l'exemple du Goulet et rappelle que le Tribunal administratif a cassé la décision du Grand Conseil de protéger certains bâtiments.

Un commissaire (S) constate que la commune prévoit une densité de 0,65. Il demande si le département a étudié les manières d'augmenter la densité à 0,8. M. Moutinot précise que, au départ, la famille Varenne n'était pas favorable au déclassement, mais la composition de l'hoirie a changé. M^{me} Vasiljevic indique que, sans nuire aux qualités paysagères et patrimoniales du site, il est possible d'arriver à une densité de 0,8. Il faut pour cela augmenter la hauteur ou la longueur des bâtiments, ce qui implique la création d'une zone 3. M. De Rivaz précise que les distances entre les bâtiments sont respectées. Entre les villas et les immeubles, elles sont même supérieures à celles imposées par la zone 3.

Un commissaire (PDC) demande si le gabarit des immeubles est changé. M. De Rivaz indique qu'un étage a été ajouté. Ce commissaire relève que les propriétaires des villas situées au nord des parcelles n'accepteront vraisemblablement pas cette modification. Il suggère que l'on fasse des concessions quant au nombre d'appartements afin de limiter la hauteur des bâtiments. Il partage l'avis évoqué quant au fait que le Grand Conseil doit avoir à cœur de traiter les communes sur pied d'égalité. Cependant, il convient de tenir compte pour l'aménagement de la configuration des lieux, ce qui implique que le traitement varie selon les lieux. Quant à la différence de traitement entre les communes de Chêne-Bougeries et de Cologny. Il rappelle que la commune de Chêne-Bougeries s'opposait au déclassement de la zone villa. La majorité du Grand Conseil l'a suivie. Toutefois, la commune, a été poussée à accepter une zone 3, avec des gabarits assez hauts sur l'autre partie de la parcelle. Il rappelle que les socialistes s'opposaient à ce que le périmètre soit maintenu en zone villa. Il indique que l'autorisation préalable est en passe d'être délivrée. Des concessions ont donc été faites pour Chêne-Bougeries. Il note qu'il faudra sans doute également en faire à Cologny et dans le reste du canton.

Un commissaire (AdG) se réfère à la question de l'inscription dans un projet de loi de la densité et de la hauteur à la corniche. Il pense que la commission a le droit de se prononcer sur la densité. Il ignore si elle peut mentionner le gabarit. Il relève que, selon la logique, la commission devrait être compétente pour le faire, car cela fait partie du sens du déclassement. Il

suggère que la commission inscrive une densité, comme elle l'a fait pour le projet de La Chapelle-Les Sciens.

Visite de la propriété Varenne

M^{me} Varenne-Brunot, M^{me} Roche, M^e Manfrini et M^e Deleze guident les commissaires à travers la propriété.

Me Manfrini présente aux commissaires les diverses espèces d'arbres et d'arbustes : le parc comprend plusieurs espèces rares et de nombreux chênes plus que centenaires, ainsi qu'une allée de marronniers, et des cèdres. On note entre autres deux glycines presque centenaires et d'une espèce peu commune. Il indique aux commissaires le lieu des futurs bâtiments. Il précise que le souhait de ses clients est d'imaginer un type de développement urbain qui permette de préserver la plupart des éléments inventoriés dans l'étude mandatée par le groupe de concertation. Il faudrait pour se faire construire en hauteur, afin de limiter l'emprise au sol. M^e Manfrini note que le Service de protection de la nature et des forêts préconise de ne pas construire dans un périmètre de deux fois la couronne des arbres. Il relève que la hauteur des nouveaux bâtiments serait égale à celle des immeubles de la Gradelle, qui se trouvent de l'autre côté de la route (en zone de développement 3). Le développement serait donc harmonieux, dans la continuité de l'existant.

M^e Manfrini indique que ses clients prévoient de construire à la place de la maison existante, construite en 1907 et rénovée en 1955 par l'architecte Bonnard. En effet, cette maison ne présente pas de valeur patrimoniale particulière. Un pavillon d'été construit dans les années 1990 se trouve au fond de la propriété, côté chemin de la Tulette. Le projet prévoit de construire un immeuble à son emplacement. L'implantation de bâtiments du côté des villas situées au nord du terrain est également souhaitée. M^e Manfrini souligne qu'une haie de hauts arbres protège les propriétaires des villas des nuisances visuelles. Il signale que les héritiers Varenne ont fait prendre des photographies du site avec des nacelles figurant l'emprise visuelle des futurs bâtiments, à l'aide de nacelles et de ballons. Certaines photographies ont été prises depuis les abords du terrain ; d'autres, depuis la rade. Il assure que les bâtiments seront pratiquement invisibles, surtout en été, quand les arbres auront des feuilles.

Suite des travaux de la commission

Un commissaire constate que le terrain visité est de la même nature que celui sur lequel les immeubles de la Gradelle ont été construits. Il note que la Gradelle ne constitue pas une densification excessive. Un commissaire (S)

souhaite connaître la densité du quartier de la Gradelle. Il relève que les arbres plus que centenaires ne sont pas forcément à conserver car certains arrivent peut-être en fin de vie. La Présidente constate que M^e Manfrini défend ses clients dans leur idée de préserver l'esprit du parc.

Un commissaire (PDC) note que la commission devrait tenir compte dans ses réflexions des voies de circulation (route de la Gradelle et route de Vandœuvres), qui engendrent des nuisances considérables. Un commissaire (R) suggère de combiner les gabarits des futurs bâtiments en fonction de l'environnement. Il demande laquelle de la zone de développement 3 ou de la zone de développement 4A offre le plus de souplesse. M^{me} Vasiljevic répond que c'est la zone de développement 3. En effet, la distance exigée entre les bâtiments est moins grande, ce qui permet davantage de combinaisons. Un commissaire (L) le confirme. Il indique que, au regard de la qualité du parc, il serait plutôt enclin à voter le déclassement en zone de développement 4A. L'unique avantage offert par la zone 4A est que la distance imposée entre les nouveaux bâtiments et les limites de la propriété est moins grande (le gabarit de l'immeuble moins 3 m, alors que, en zone 3, il est des trois cinquièmes de la hauteur à la corniche). Il souligne l'aspect psychologique des différentes densités. Il relève que le Vieux Carouge se trouve en zone 4A. Sa densité est de 2. La densité en Vieille-Ville est de 6 ou 7. L'impression que la qualité de l'habitat est inversement proportionnelle à la densité est donc fautive. La qualité de l'habitat n'est pas non plus liée au type de zone, mais elle dépend en grande partie du travail de l'architecte. Il est possible, lors de l'élaboration du PLQ, de déroger aux règles de l'une ou l'autre des zones.

Un commissaire (AdG) explique qu'il a travaillé au collège de la Gradelle pendant 17 ans. Il relève que les adolescents et les enseignants avec lesquels il était en contact n'ont jamais mentionné le besoin d'un parc. Ce commissaire n'a entendu personne se plaindre de la densité et de la dégradation des conditions de vie. Il relève que les mêmes arbres poussaient sur le terrain de la Gradelle que sur la propriété Varenne. Il note que les commissaires ne devraient pas plus que leurs prédécesseurs renoncer à construire en raison des arbres. Il ajoute que les nuisances sonores sont importantes dans le parc et suggère de densifier dans la continuité de la Gradelle, en plaçant des immeubles en bordure de route, qui feraient écran. Des commerces pourraient être installés dans les étages inférieurs de ces immeubles.

Un commissaire (S) indique que tous les arbres de la propriété ne méritent pas d'être conservés. Il attire l'attention de ses collègues sur le fait que les chênes ont une durée de vie limitée. Certains d'entre eux sont déjà creux. Il note qu'il est inutile de protéger les arbres pour les abattre ensuite parce

qu'ils ont été abîmés par le chantier ou parce qu'ils sont trop vieux. Il ajoute que la construction des bâtiments demandera sans doute des fonds de fouille importants. Il s'agira de préserver les racines des arbres que l'on souhaite garder. Un commissaire (L) précise qu'il n'y avait pas sur le site de la Gradelle la même végétation que sur la propriété Varenne. Un manège se trouvait sur le terrain. Il y avait également un terrain vague. Il indique qu'il existe des commerces à la Gradelle : une boucherie, une épicerie et un magasin de tabac. Cependant, ces commerces périclitent. Quant aux arbres à préserver, ce commissaire relève que, en effet, les bouleaux et les chênes ne sont sans doute pas les espèces qu'il est important de maintenir. Cependant, il a vu sur le terrain plus de dix espèces intéressantes. Un commissaire (PDC) demande quels sont les gabarits autorisés en zone de développement 4A. M^{me} Vasiljevic répond qu'ils sont de 15 m, et de 21 m pour zone de développement 3.

Un commissaire (S) estime que la densité doit être une cible : le terrain est une denrée rare. Il partage l'avis que la qualité urbanistique dépend surtout du travail architectural. Il souhaite que la commission fixe une densité suffisamment élevée. Il serait favorable au déclassement en zone de développement 3. En effet, cette zone, en permettant des gabarits plus élevés, limite l'emprise au sol. De plus, les distances entre bâtiments étant plus faibles, l'architecte pourra, tout en laissant subsister la végétation digne d'être préservée, arriver à une meilleure composition qu'en zone 4A, puisque la zone 4A lui laisserait moins de liberté. Il lance l'idée d'assortir la mesure de déclassement d'une limitation de gabarit par rapport aux limites nord du périmètre. Il note que le gabarit des immeubles pourrait aller en diminuant du sud au nord, afin de préserver la vue des propriétaires de villas. Il attire l'attention de ses collègues sur les valeurs de planification en matière de bruit. Il demande que le Département oriente les commissaires sur les valeurs à respecter et les distances d'implantation par rapport aux deux axes routiers principaux.

Un commissaire (L) relève que la situation du Grand Conseil est difficile, puisqu'il doit arbitrer un conflit entre une commune et le Département. Il mentionne qu'une étude d'impact sera nécessaire et souhaiterait pour se prononcer qu'elle soit effectuée. Il serait plus aisé pour les commissaires de déterminer le nombre de logements à construire s'ils connaissaient les capacités réelles du périmètre. Le choix de la zone est secondaire, puisque la question des arbres se posera quel que soit le type de zone choisi. Mme Vasiljevic rappelle que l'étude d'impact est obligatoirement liée à un projet ou à une installation. Lors de la procédure de déclassement en cours,

une étude d'aménagement a été effectuée avec l'aide de mandataires divers, dont des ingénieurs de la circulation.

Audition de M^e Pierre-Louis Manfrini, M^e Fabienne Deleze, M^{me} Marie-Claude Roche, M^{me} Nancy Varenne-Brunot, M. Christian De Portzamparc, M^{me} Céline Barda, M^{me} Marie-Elisabeth Nicoleau, M^{me} Laurence Loze

Me Manfrini résume la position de ses clientes. Il rappelle que ces dernières ne sont pas opposées au déclassement de leur terrain en zone de développement 3. Leur opposition porte sur l'article 3, qui limite la hauteur à la corniche à 15m. Il indique que ses clientes s'opposent en revanche au contreprojet de la commune visant à déclasser les parcelles en zone de développement 4A. Elles souhaitent développer un projet qui soit conforme au plan directeur cantonal. La fiche 2.12 prévoit explicitement dans ce périmètre un développement dans la continuité de la zone périurbaine, avec une densification du type de la zone 3.

Les clientes de M^e Manfrini souhaitent construire des bâtiments s'inscrivant dans la logique du bâti existant. Il a eu vent d'un projet de construction sur la parcelle située en face du terrain des consorts Varenne (celle de l'UBS). Ce projet prévoit la construction d'immeubles de gabarit R+12. Il semble qu'il soit en voie d'approbation par le Département. Les constructions entourant la parcelle auront donc des gabarits urbains. M^e Manfrini ajoute que ses clientes souhaitent que le projet permette de construire un nombre de m² de logements contribuant vraiment à faire face à la crise du logement. L'avant-projet qui sera présenté aux commissaires prévoit la construction de 26 000 m² de logements. M^e Manfrini souligne que le déclassement du terrain n'a de sens que si la surface de plancher construite est suffisante. Une surface trop faible ne se justifierait pas non plus d'un point de vue économique. La logique financière conduit à choisir une densité correspondant à celle d'une zone urbaine. Il rappelle que ses clientes souhaitent réaliser une construction qui préserve le parc. La volonté de construire des consorts Varenne est réelle. Elle a mandaté un cabinet d'architecture internationalement connu pour élaborer son projet de construction. Ce cabinet travaille sur le projet depuis le printemps 2002. M^e Manfrini ajoute que ses clientes n'ont pas pris contact plus tôt avec la commission pour deux raisons. La première est que l'étude de M. Federsen était encore en cours. Cette étude a été rendue en 2004 et elle a été prise en compte pour l'élaboration du projet. La seconde raison est que les consorts Varenne ne souhaitaient pas prendre part au débat politique entre la commune et l'État de Genève.

M^c Manfrini souligne que ses clientes n'ont aucunement envie de vendre leur propriété à un promoteur. Elles seront partie prenante du projet, qui sera réalisé en partenariat avec un professionnel suisse. Les accords sur ce point sont en voie de finalisation. Le projet sera prêt à démarrer une fois le PLQ entré en vigueur. Il pourra être réalisé dans une période d'environ 24 mois à partir de l'ouverture du chantier. M^c Manfrini relève que la commune ne maîtrise pas le terrain. Leur projet ne se réalisera pas sans cette maîtrise. De plus, la densité du projet communal est plus faible que celle du projet des consorts Varenne. Un projet du type de celui de la commune ne permettrait pas de construire plus de 21 000 m² de logements, ce qui représente au moins 5 000 m² de moins que le projet Varenne. Le bétonnage horizontal imposé par la faible hauteur des bâtiments ne permet pas de protéger le parc. Enfin, ce projet n'a pas de sens économiquement : l'indice d'utilisation du sol est trop faible. M^c Manfrini évoque le risque que, si le projet cologniote était voté par le Parlement, ses clientes pourraient ne pas vendre leur terrain, car elles n'en ont pas le besoin et qu'elles ne souhaitent pas que le parc soit bétonné. Il serait regrettable, étant donné la crise du logement qui sévit à Genève, que le périmètre ne soit pas exploité rapidement.

M. De Portzamparc présente le projet. Il s'appuie sur une série de clichés du site et d'images de synthèse. Il évoque la beauté du jardin et la diversité des atmosphères qui y ont été créées. Il indique qu'il a attendu, pour continuer son projet, que l'étude Federsen soit terminée. Cette étude préconise la construction de bâtiments hauts pour préserver autant que possible le jardin. M. De Portzamparc rappelle l'idée de l'urbanisme espacé de Le Corbusier. Il note qu'il est rare de voir ce qu'il appelait la *ville radieuse* : des immeubles dans de beaux espaces verts. Ce parc se prêterait à la réalisation d'un projet de ce type. M. De Portzamparc relève que l'aménagement de la périphérie urbaine est bien particulier par rapport à l'aménagement de la ville. Il faut tenir compte entre autres de la beauté de la campagne et de la cohabitation de maisons et d'immeubles. Surtout, il s'agit de ne pas chercher à copier le centre-ville. Le centre-ville, en effet, présente des qualités de magnétisme liées à ses lieux historiques, à ses commerces, etc. Il ne s'agit pas non plus de construire comme en campagne. Le projet cherche à densifier en préservant le cœur du parc.

M. De Portzamparc présente diverses idées étudiées pour l'avant-projet. Le projet retenu présente une série de pavillons espacés de 30 à 40 m, avec des vues en diagonale, qui permettent de garder l'impression de parc. Deux constructions plus hautes situées à l'est et à l'ouest se répondent. Un bâtiment plus prestigieux est prévu à la place de la maison, et constitue un fond de

perspective. Il relève qu'elle ne présente pas d'intérêt patrimonial particulier : cette maison du dix-neuvième siècle a été transformée dans les années 1950.

M. De Portzamparc note qu'il est rare de construire dans un parc existant et que l'écrin de verdure que constitue le parc est un véritable cadeau. Un pavillon plus léger sera construit du côté de la route de la Gradelle et du chemin de la Tulette. Les pavillons situés au nord du terrain (côté villas) sont hybrides : les façades du bas seront couvertes par des plantes palissées et les appartements du haut et du bas ne sont pas orientés de la même manière. Cette bipartition des bâtiments en strates leur donne un aspect à la fois plus bas et plus léger. Le parc se prolongera entre les immeubles. Ces immeubles étant proches des villas, ils ne sont pas très hauts (R+4). Le pavillon situé du côté de la route de la Gradelle et du chemin de la Tulette constitue, comme celui qui se trouve à la place de la maison actuelle, un fond de perspective. L'immeuble plus haut situé à l'est se trouve dans le prolongement des bâtiments prévus de l'autre côté du chemin de la Tulette. Les deux immeubles les plus hauts ont un gabarit de R+12. Leur situation aux deux extrémités du terrain permet de créer un équilibre. Les masses bâties ont été prévues en fonction des masses d'arbres.

M. De Portzamparc aborde la question de l'accessibilité du jardin. Il indique que ses clientes souhaitent que la communauté puisse profiter du jardin. Ainsi, il propose de maintenir la haie se trouvant du côté de la route de la Gradelle, en y effectuant des percées afin que le jardin soit à la fois visible depuis la route et préservé. Le maintien d'une partie de la haie permettra de garder le caractère et le charme du jardin, en le préservant un peu du bruit. Des cheminements surélevés dans le style des jardins japonais seront construits dans le jardin vers les immeubles. Les parkings sont prévus au nord et au nord-ouest, en sous-sol. Plusieurs accès sont prévus. Aucun parking ne sera construit sous le petit pavillon du sud-ouest, car il contiendra peu de logements. Le nombre de places de parking prévu est d'environ 380. Il souligne que les images présentées sont celles d'un avant-projet. Les détails n'ont pas encore été étudiés. Le bureau a travaillé dans une optique d'urbanisme, notamment sur le rythme et les hauteurs de bâtiments.

Un commissaire (AdG) constate qu'il s'agit d'un très beau projet. Il note qu'il est un peu du même esprit que la Gradelle. Il demande si les habitants de la zone se sentiront faire partie d'un centre, et s'il y aura un mélange entre les habitants des deux périmètres. Il relève que, lors de leur visite sur place, les commissaires ont été frappés par le bruit de la route. Il demande par ailleurs combien de logements sociaux seront construits sur le site. M. De Portzamparc indique que le nombre de logements sociaux sera organisé en fonction des règles et des demandes locales. La question n'a pas encore été

étudiée et les emplacements des logements sociaux ne sont pas encore définis.

M. De Portzamparc relève que, en effet, à peine entré dans le parc, on entend le bruit des voitures de façon plus frappante qu'à l'extérieur, sans doute à cause de l'atmosphère de calme qui se dégage du jardin, et qui contraste avec ce bruit. Il est prévu que la clôture entourant le périmètre ne soit pas complètement fermée. Plusieurs ouvertures seront pratiquées. Il note que le lien entre l'habitat du nouveau projet et les bâtiments d'alentour dépendra des projets développés sur les autres parcelles. L'échange avec les élus et la population permettra de définir cette relation et de trouver comment ouvrir le site. M. De Portzamparc indique qu'il n'y a pas encore eu de contact entre les conjoints Varenne et les autres propriétaires. Il souligne qu'un soin particulier sera mis à éviter de créer un morceau de ville fermé.

Un commissaire (PDC) relève qu'il est très rare qu'un projet aussi avancé soit présenté aux commissaires. Cela contribuera sans aucun doute à enrichir leurs réflexions. Il note toutefois que le projet paraît quelque peu inabouti, puisque la parcelle Micheli n'est pas traitée. Il serait souhaitable que cette parcelle fasse partie du plan d'aménagement de l'ensemble. Il demande comment M. De Portzamparc traiterait cette parcelle si elle était mise à disposition et si les conjoints Varenne seraient disposés à l'acquérir ou à réaliser une opération commune avec la famille Micheli. Il note qu'il trouverait dommage de continuer simplement l'alignement des pavillons sur la parcelle Micheli, car une des qualités du projet est précisément sa variété.

M^e Manfrini signale qu'il n'y a pas encore eu de contact à ce sujet entre les deux familles. Le déclassement soumis à la commission dépasse la parcelle Varenne. La typologie prévue pour cette parcelle permettra de reporter des droits à bâtir sur les deux autres parcelles. Il sera indispensable de coordonner les projets au stade du PLQ. M. De Portzamparc confirme qu'il est crucial pour chacune des parties de réfléchir à l'harmonie entre les différentes parcelles. Il indique qu'il serait en effet dommage de placer sur la parcelle Micheli une suite de petits pavillons dans le prolongement de ceux prévus au nord du terrain (le projet deviendrait sériel). Il faudrait continuer la réflexion sur le rythme entre parc et construction. M. De Portzamparc précise qu'il ne cherche pas à agrandir son projet. L'esprit du projet, la réflexion urbaine menée peut être interprétée par un autre architecte, dans l'esprit d'aboutir à une cohérence du paysage.

Un commissaire (R) évoque la question des voisins. Il rappelle que M^e Manfrini a indiqué aux commissaires lors de la visite du site que la haie située entre les futurs immeubles et les villas existantes cachera aux voisins la vue des nouveaux bâtiments. Il constate une rupture de hauteur par rapport au

foyer Eynard-Fatio, qui comprend onze ou douze étages. Il note que la hauteur des immeubles augmente à mesure que l'on s'approche de la ville à partir de Vandœuvre. M. De Portzamparc indique qu'un bâtiment de R+16 se trouve de l'autre côté de la route. M^e Manfrini rappelle que des bâtiments de gabarit R+12 seront construits sur la parcelle de l'UBS. Ce même commissaire note que, dans cette optique, il conviendrait peut-être de construire plutôt qu'un petit pavillon (côté chemin de la Tulette) un immeuble plus haut. M. De Portzamparc indique que cette solution a été envisagée. Cependant, elle donnait l'impression de rapetisser le jardin. C'est pourquoi on a choisi de placer différemment les deux bâtiments les plus hauts. Des constructions en recul et d'une hauteur limitées sont prévues du côté des villas. L'on a pris soin d'éviter de construire une bande continue de bâtiments devant les villas, afin de garder l'impression de se trouver dans un jardin. De plus, les pavillons seront en effet masqués par les arbres. Les deux seules émergences seront les derniers étages des deux bâtiments de R+12.

Un commissaire (S) rend hommage au projet présenté, qu'il juge fort séduisant. Il constate que le parc sera un vide construit qui constituera un lien entre les constructions d'un côté et de l'autre du périmètre. De plus, ce lien sera accessible à la population. Ce commissaire est particulièrement sensible à l'ouverture des espaces publics. Il note qu'il est important que l'on puisse pénétrer dans le parc et que les cheminements piétons du quartier de la Gradelle s'y poursuivent. Il faudrait donc prévoir plusieurs accès au périmètre. Il demande si des équipements de quartier sont prévus. Il mentionne qu'il pourrait être utile, notamment pour convaincre les voisins, qu'un schéma d'ombres portées soit réalisé pour les différentes heures de la journée. M. De Portzamparc indique qu'un schéma avec quatre ou cinq situations sera effectué. Il montre déjà sur une image de synthèse la portée des ombres. Pour ce qui est des équipements publics, on envisage que le rez-de-chaussée du pavillon situé à la place de la maison actuelle y soit consacré. En effet, ce bâtiment étant situé au centre du projet, son rez-de-chaussée serait difficilement habitable. La réflexion n'est pas encore très avancée. L'on peut imaginer aussi que des lieux plus accessibles depuis l'extérieur du périmètre soient dévolus à des équipements. M. De Portzamparc note qu'il est nécessaire pour aller plus loin d'imaginer les relations avec le voisinage.

Un commissaire (L) félicite le bureau de M. De Portzamparc pour l'excellence du projet présenté. Il relève que la commission de l'aménagement traite uniquement des déclassements et qu'elle ne s'occupe pas des PLQ. Il souhaiterait que le projet élaboré par M. De Portzamparc soit réalisé sur le périmètre. Il demande combien de logements sont prévus. M^e Manfrini répond qu'environ 26 000 m² de logements sont prévus. M. De

Portzamparc indique qu'une évaluation du nombre de logements pourrait être effectuée, mais elle ne pourrait pas être extrêmement précise à ce stade du projet.

Un commissaire (PDC) pose la question de la densification. Il relève que les communes y sont d'ordinaire fort sensibles. M^e Manfrini signale que l'IUS a été calculé en l'état : pour 26 000 m² de logements, l'indice serait de 0,64 au minimum. Cela permet d'envisager des reports de droits à bâtir sur les deux autres parcelles. M^e Manfrini relève que la parcelle Micheli ne présente pas les mêmes contraintes de protection de parc que la parcelle Varenne. Il note que l'objectif du Conseil d'Etat de réaliser un indice de 0,8 pourra être atteint grâce au report des droits. Il relève que le projet de la commune arrive à un indice inférieur à l'objectif sur la parcelle Varenne et ne permet pas le même report. Il souligne que les 26 000 m² sont le seuil minimal pour la réalisation du projet. Le projet définitif en termes de densité, de nombre et de statut des logements se négociera au stade du PLQ.

Un commissaire (S) souhaiterait avoir des précisions concernant l'usage du parc. Il demande si l'on connaît l'emplacement des différents types de logement (PPE, logements subventionnés, etc.) et si l'ensemble du parc sera ouvert au public. M. De Portzamparc indique que l'ensemble du parc sera ouvert au public. Des ouvertures seront pratiquées autour du périmètre pour permettre l'entrée dans le parc. La disposition des immeubles et l'aménagement des chemins permettra d'éviter trop de passage devant les logements.

Un commissaire (DC) demande si le projet a déjà été présenté aux autorités de la commune de Cognoy. M^e Manfrini répond que non. Ce commissaire constate que l'on se trouve face à un problème de communication avec les communes. Il précise qu'il est personnellement convaincu qu'il est possible de réaliser de beaux projets avec une forte densité. Il se déclare séduit par le projet et note qu'il ne semble pas impossible que la commune le soit également. M^e Manfrini note que le projet pourra être présenté à la commune de Cognoy. M. Moutinot suggère que, si les commissaires sont comme lui séduits par le projet et qu'ils souhaitent eux aussi convaincre la commune de Cognoy, ils doivent entrer en matière sur le projet de loi 9375. Il relève que l'article 3 a été introduit dans le but de rassurer la commune de Cognoy, mais cela n'a pas suffi. De plus, il empêcherait l'autorisation du projet présenté ce soir. Il conviendrait dès lors de le supprimer. M. Moutinot signale que la suppression de cet article implique de recommencer la procédure d'opposition. Pendant la durée de la procédure, il propose que l'on reprenne la discussion avec la commune.

Discussion de la commission

Un commissaire (L) rappelle qu'une initiative a été déposée par la commune. Il s'oppose à ce qu'elle soit traitée différemment du projet de loi du Conseil d'Etat. Les deux objets doivent être traités simultanément et de la même façon. Il trouverait judicieux que la commune prenne connaissance du projet présenté aux commissaires avant le vote d'entrée en matière. Il relève que, étant donné la qualité de ce projet, la commune choisira peut-être de lever son opposition. Pour sa part, il serait favorable à la réalisation du projet élaboré par M. De Portzamparc. Il fait la demande formelle que la commission suspende ses travaux et entre en discussion sur l'initiative comme sur le projet de loi 9375. Ce commissaire demande s'il est possible d'assortir le vote du projet de loi à la condition que le projet présenté soit intégré dans le PLQ. M. Moutinot répond que c'est impossible. En revanche, comme cela a été dit lors de l'audition, l'hoirie Varenne souhaite construire ce projet-là et nul autre. Elle ne souhaite pas vendre son terrain, ni construire plus (pour préserver le parc), ni moins (pour des raisons financières). M. Moutinot explique que l'initiative communale est traitée après le projet de loi, car elle est de loin postérieure au travail effectué sur la zone 3. Les deux propositions ne sont pas au même stade. Ce commissaire du groupe libéral note que l'hoirie Varenne s'opposera certainement au PLQ s'il n'est pas conforme à son projet. M. Moutinot indique qu'il n'a aucunement l'intention de contrarier les consorts Varenne dans leurs excellentes dispositions.

Un commissaire (PDC) appuie la demande de suspension des travaux. Il indique que plusieurs élus ont eu des contacts avec la commune de Cognoy avant que le projet de loi ne soit déposé. Il précise que le but de ces contacts n'est pas de s'opposer mieux aux projets proposés par le Département, bien au contraire. Les élus ont écouté les arguments de la commune. Ils ont insisté pour augmenter le nombre de logements à construire. Ce commissaire souligne que la démarche des députés est promotionnelle et qu'elle va dans le sens de l'intérêt général. Il indique que les nouvelles informations dont disposent les commissaires sont de nature à leur faire revoir leurs positions. Il souligne l'importance d'avoir des contacts avec la commune de Cognoy pour tenter de leur montrer que la solution présentée par l'hoirie Varenne est meilleure que celle qu'ils proposent. Ainsi, il suggère de tenter de désamorcer le conflit avant d'entrer en matière sur le projet de loi. M. Moutinot répond qu'il n'a aucune objection à ce que les commissaires attendent pour entrer en matière sur le projet de loi. Il signale que le Département est prêt à reprendre le dossier plus tard. Il signale qu'il reste une opposition : celle de la banque Darier, qui souhaite le déclassement en zone de développement 4A.

Un commissaire (AdG) ne s'oppose pas à ce que l'on attende un délai raisonnable pour voter l'entrée en matière. Il relève que, dans le cas présent, l'hoirie Varenne présente un beau projet. La situation et le positionnement des immeubles semblent adéquats. Le projet pourrait même séduire les propriétaires des autres parcelles. Il souhaite que la commission donne un signe clair. Un commissaire (L) encourage le Département à prendre contact avec M. De Portzamparc et avec la commune de Cologny afin de lui présenter le projet. Il note que si la Mairie est favorable au projet, elle peut convaincre la population en présentant à son tour le projet. Il souligne que, sans l'accord de la commune, le projet ne sera pas réalisé avant longtemps. Il demande que l'on sursoie à l'entrée en matière afin de continuer le dialogue sur le projet. M. Moutinot propose de rendre visite à la commune avec une délégation de la commission.

Séance à la Commune de Cologny

Le 14 avril 2005 a eu lieu un séance à la commune de Cologny en présence d'une délégation de la Commission d'aménagement, de M. Moutinot, président du DAEL, des représentants des autorités communales et des propriétaires. M. De Portzamparc, architecte des consorts Varenne, eut l'occasion de présenter son projet. Chaque participant eut la possibilité d'exprimer son avis et de poser des questions.

Suite des travaux de la commission

Mme Vasiljevic indique que le plan directeur cantonal évaluait le potentiel à 1200 logements. Une déduction de 25% des surfaces de terrain a été effectuée pour réserver les infrastructures et équipements. En appliquant un indice de 1 sur les 75% restants, on arrive à 1200 logements, soit 500 sur le territoire de Cologny et 700 sur celui de Frontenex. Elle relève que, selon le plan directeur cantonal, la zone villas présente un potentiel de densification de 4100 logements, dont ceux du PAC de Frontenex-La Tulette. M^{me} Vasiljevic précise que le plan directeur cantonal ne compte que sur les deux tiers du potentiel : le potentiel de 1200 est considéré comme un potentiel théorique, 800 logements étant le potentiel réel. Elle souligne que les 800 logements correspondent à 20% du total de 4100. Elle rappelle que lorsque le comité de pilotage et le comité de suivi ont été constitués, lors de la rédaction du cahier des charges, le Département a procédé à une analyse plus fine du secteur. Des contraintes sont apparues (végétation, etc). La nécessité de construire un collège a également eu pour conséquence de revoir

les objectifs à la baisse. M^{me} Vasiljevic montre les objectifs actuels du plan directeur de quartier :

Chêne-Bougeries :

Une autorisation de construire pour 28 logements a été délivrée. Le périmètre E a été déclassé en zone de développement 3. Un projet de PLQ est en cours, qui vise la construction de 163 logements. Le périmètre C est destiné à abriter le collège. En appliquant un indice de 0,8, 200 logements pourraient être construits sur le périmètre D.

Cologne :

En appliquant un indice de 0,8, on arrive sur ce périmètre à construire 480 logements. M^{me} Vasiljevic conclut que le nombre total de logements serait de 880. M. De Rivaz présente une des planches de l'étude faite sur les valeurs naturelles et paysagères à l'intérieur du périmètre de la Tulette. Cette planche identifie des structures paysagères. M. De Rivaz montre les distances au bruit. Il indique qu'il est recommandé de ne pas construire à une distance de moins de 18 m du bord de la route. Il relève que cette distance correspond au cordon boisé à maintenir. Il n'y a donc pas d'incompatibilité entre les nuisances sonores et le potentiel à construire du terrain.

Un commissaire (R) note que le projet de la commune de Cologne prévoit la construction d'un immeuble à l'intérieur de cette zone de bruit. M. De Rivaz le confirme et se penche sur la question des déplacements. Il indique que lorsque l'étude a été effectuée, les ingénieurs ont conclu que l'emprise routière était suffisante pour assurer trafic supplémentaire généré par le nouveau quartier. Un travail doit toutefois être fait sur les carrefours. Il rappelle qu'un des changements majeurs en matière de transports sera l'amélioration de la desserte de la ligne de bus 9. Cette ligne ferait un trajet au travers d'un petit maillon sur Chêne-Bougeries et repartirait sur le chemin Frank-Thomas, ce qui améliorerait les performances de la ligne. M. De Rivaz signale que les ingénieurs ont recommandé deux accès au terrain par le nord, et aucun accès par la route de la Gradelle. Il indique que les avants-projets effectués reprennent ce dispositif d'accès. Il en vient à la comparaison des densités. Il note que les indicateurs morphologiques montrent que la densité générale de la Gradelle est de 1,4 sur la totalité du site. Elle est plus élevée dans certains sous-périmètres : les îlots présentent une densité de 1,8.

Un commissaire (PDC) relève que le nombre de logements prévus sur le territoire de Cologne est de 480, avec une densité de 0,8. Il demande confirmation que le groupe de concertation était arrivé au nombre de 220 logements, jugé insuffisant par le chef du Département et les députés, qui sont parvenus à convaincre la commune d'augmenter ce nombre à 320.

M^{me} Vasiljevic le confirme. Elle note que les résultats du travail des groupes de concertation ne correspondent pas toujours aux objectifs du Département.

M. Pauli constate que le projet de loi comporte un article 2, limitant la densité à 0,8, et un article 3, limitant la hauteur du gabarit à 15 m. Il rappelle la question de la légalité de ces deux clauses posée par un commissaire. M. Pauli signale qu'il n'existe pas dans la jurisprudence d'arrêt qui tranche catégoriquement la question. Il relève toutefois que l'arrêt du Tribunal administratif portant sur le Goulet de Chêne-Bougeries permet de tirer certaines conclusions. Il rappelle que le Grand Conseil avait déclassé en zone 4B protégée le site du Goulet, en introduisant une clause stipulant que les immeubles de la zone ne pourraient être détruits qu'à certaines conditions. Cette décision a été annulée par le Tribunal administratif qui a jugé qu'elle équivalait à un classement ou à un plan de site, mesures qui relèvent de la compétence du Conseil d'État. En effet, en maintenant certains immeubles, on attaquait le caractère général du plan d'affectation. Le plan d'affectation du sol général acquérait des caractéristiques de plan d'affectation spécial.

M. Pauli remarque que l'absence d'arrêt sur la question des limitations est sans doute due au fait que les voisins, principaux auteurs des oppositions, sont en général satisfaits de l'introduction de ces limitations. M. Pauli conclut que seule la limitation du gabarit pose un problème de légalité administrative. Il explique que le Grand Conseil a décrété que, en troisième zone, la hauteur maximale des gabarits est de 21 m, et que l'on peut déroger à cette hauteur par le PLQ. Le Grand Conseil peut donc difficilement poser une condition contraire dans une loi. Le problème ne se pose pas de la même manière en ce qui concerne la densité, car elle ne change pas autant l'image urbanistique du plan, qui reste un plan d'affectation général. M. Pauli précise que tel est pour le moins son point de vue ; d'autres juristes pourraient défendre d'autres opinions.

La Présidente rappelle que la limite de gabarit avait été introduite dans le but de rassurer la commune de Cognny. Elle note que cette limitation n'a plus lieu d'être, étant donné qu'elle n'a pas suffi à convaincre la commune. De plus, cette clause empêcherait la réalisation du projet que la famille Varenne souhaite réaliser. Une commissaire (Ve) relève que la limitation à 15 m n'est justifiée par aucun élément pertinent : elle ne correspond pas à une hauteur à partir de laquelle les immeubles seraient visibles depuis un certain point de vue. Elle se déclare donc favorable à la suppression de l'article 3. Pour ce qui est de la densité, cette même commissaire rappelle que plusieurs plans déjà adoptés fixent une densité et que cette limitation n'a pas été contestée et relève par ailleurs qu'en fixant le gabarit à 15 m, il serait peut-

être impossible de construire assez d'immeubles pour atteindre une densité de 1.

Un commissaire (S) note que le projet De Portzamparc prévoit la construction de 26 000 m² de logements, ce qui correspond à environ 260 logements. En appliquant la même densité sur les deux autres parcelles, il semble qu'il serait possible de construire le double de logements. La cible du Département pourrait donc être atteinte. Il demande si le Département a vérifié quelle est la surface restante. M^{me} Vasiljevic répond qu'il est délicat de se livrer à des comparaisons quantitatives, car certains éléments demeurent inconnus. Elle note qu'il ressort des chiffres à disposition que l'indice de densité du projet De Portzamparc est de 0,65. En reportant le même indice sur les deux autres parcelles, la quantité de logements construits serait d'environ 400.

Un commissaire (PDC) constate qu'il est mentionné à la fin de l'exposé des motifs, à propos de la proposition communale, que la procédure prévue par la loi sera ouverte. Il demande si cette procédure, a déjà été ouverte. M. Moutinot répond par l'affirmative. M^{me} Vasiljevic indique que l'enquête publique a déjà eu lieu. Le Conseil municipal s'est prononcé. La suite de la procédure serait de déposer le projet de loi et de commencer la procédure d'opposition. Ce même commissaire relève que le projet présenté par M. De Portzamparc est très intéressant et que la réalisation d'un tel ensemble pourrait faire école. En effet, le projet offre une qualité d'urbanisation encore inconnue dans le canton. Même si le projet n'est pas très populaire pour l'instant, une fois développé, il pourrait servir à montrer aux autres communes une image engageante de l'urbanisation moderne. Il suggère que le Département mandate le bureau De Portzamparc pour étendre l'étude à l'ensemble du périmètre, en essayant d'arriver à un indice de densité de 0,8. Il relève par ailleurs que les deux tours prévues dans le projet qui ont suscité de vives réactions de la part des élus communaux ne sont hautes que de douze étages sur rez. De plus, le site se prête parfaitement à ce type de construction. M. Moutinot doute que les honoraires pratiqués par le bureau de M. De Portzamparc soient accessibles aux finances cantonales. Il relève par ailleurs que la modification du projet prendrait sans doute du temps. De plus, il n'est pas sûr que la présentation d'un projet étendu aux trois parcelles convainque les autorités communales : il se pourrait bien que le bureau De Portzamparc propose la construction d'une troisième tour. M. Moutinot relève que la qualité du projet est précisément de jouer sur les hauteurs et les vides pour rompre la monotonie.

Un commissaire (R) précise que le souci principal du groupe Radical est la mise sur le marché de logements dans les meilleurs délais. Il constate que

le projet promu par la famille Varenne est beaucoup plus abouti que le contre-projet communal. De plus, la famille est déjà propriétaire du terrain. Ce commissaire constate que la défense de la propriétaire privée et du droit de valoriser s'oppose ici à l'autonomie communale d'une commune à majorité libérale. Un commissaire (L) demande aux représentants du Département s'ils pensent que renoncer à la proportion de deux tiers de logement social faciliterait la discussion avec les autorités communales. M. Moutinot relève que M. Murith a rappelé lors de la séance du 14 avril que le projet de la famille Varenne devrait comprendre deux tiers de logements sociaux. S'agissant du contre-projet communal, M. Murith a dit spontanément et à plusieurs reprises que la règle serait respectée. Ce qui préoccupe le plus la commune est la densité, l'intégration de la nouvelle population, et l'impact sur le trafic routier. De plus, la famille Varenne a déclaré avoir l'intention de respecter la proportion légale. Ainsi, la question du nombre de logements sociaux ne semble pas être un problème sur ce périmètre.

Une commissaire (Ve) demande si la parcelle Micheli est à vendre. Elle note que l'Etat dispose d'un droit de préemption. Elle relève par ailleurs que, sur cette parcelle, le contre-projet communal ne prévoit qu'une trentaine de logements. M. Moutinot relève que l'essentiel du potentiel à bâtir se trouve sur la parcelle Varenne. Or, les conjoints Varenne ont déclaré que le projet qu'ils souhaitent réaliser est celui du bureau De Portzamparc. Ils ont également affirmé qu'ils n'ont pas l'intention de vendre leur terrain. Si leur projet ne peut être réalisé, ils ne valoriseront pas leur terrain. M. Moutinot indique qu'il ne souhaite pas exercer le droit de préemption de l'Etat contre une commune.

Un commissaire (S) se déclare favorable à la suppression de l'article 3. Il aborde la question de l'extension du projet et propose que cette tâche soit confiée au service d'aménagement, qui pourrait consulter M. De Portzamparc. Il relève que les parcelles Darier et Micheli ne portent pas d'éléments à protéger. La densité pourrait donc être plus élevée sur ces deux parcelles, ce qui permettrait d'atteindre le nombre de logements visé par le département. Il mentionne plusieurs points à ne pas oublier : les équipements sociaux, l'accessibilité du parc au public, et les liaisons pour les piétons et les deux roues à travers le nouveau quartier.

Un commissaire (L) relève qu'une densité de 0,6 sur la parcelle Varenne implique un report de droits à bâtir sur les deux autres parcelles, qui ne présentent pas les qualités botaniques de la première. M^{me} Vasiljevic précise que la loi ne garantit pas de droits à bâtir en zone de développement 3. Le choix de la densité est donc libre. Ce même commissaire note qu'une densité

de 0,6 est indiquée pour la parcelle Varenne, pour préserver la végétation. Il ajoute que, la zone de développement 3 permettant une densité supérieure, on pourra densifier davantage les parcelles Micheli et Darier. Il note qu'une densité élevée suscitera sans doute des oppositions. M. Moutinot confirme que les droits à bâtir ne sont pas encore créés. On ne peut donc pas parler de les reporter. Il admet que, pour garder l'objectif prévu dans le périmètre, il faudra densifier certaines parcelles plus que d'autres. Il souligne qu'une seule des parcelles présente des qualités d'arborescence remarquables. M. Moutinot suggère que la commission entre en matière sur le projet de loi du Conseil d'État et vote la suppression de l'article 3, qui semble faire l'unanimité parmi les commissaires. Le projet de loi modifié pourra ensuite être remis à l'enquête publique.

Un commissaire (AdG) indique que son groupe est favorable au projet de loi 9375. Pour éviter une nouvelle procédure, il propose de supprimer également l'article 2, qui fixe la densité maximale à 0,8. Il met en avant trois éléments : premièrement, une étude d'ensemble sera effectuée, qui montrera ce qui pourra advenir du périmètre, deuxièmement, le périmètre se situe en zone de développement 3, et troisièmement, cette limitation pourrait poser des problèmes juridiques. M. Moutinot remarque qu'il est inutile de supprimer l'article 2 puisqu'une analyse du site montre l'impossibilité d'arriver à une densité supérieure en protégeant les arbres qui méritent de l'être. Par contre, la suppression de cet article pourrait augmenter encore la colère de la commune. Un commissaire (PDC) souhaite que l'on invite la commune à participer à l'étude complémentaire qui sera effectuée sur le reste du périmètre. M. Moutinot assure que la commune sera invitée à participer à l'étude. Il signale que le Département est tenu de le faire et ajoute que la porte du Département est de toute façon toujours ouverte aux élus communaux.

Entrée en matière

La Présidente met aux voix l'entrée en matière sur le projet de loi 9375. L'entrée en matière sur le projet de loi 9375 est acceptée à l'unanimité.

Article 3 :

La hauteur du gabarit des constructions est fixée à 15 mètres maximum, mesurés à partir du niveau moyen du terrain naturel adjacent.

La Présidente met aux voix la suppression de l'article 3. La suppression de cet article est acceptée par 12 oui (2 R, 2 PDC, 1 L, 2 V, 3 S, 2 AdG) et 2 abstentions (1 L, 1 UDC).

Présentation par le DAEL et le bureau De Portzamparc de l'image directrice élaborée par ce dernier.

M^{me} Vasiljevic rappelle que le bureau De Portzamparc a été mandaté par le Département à la demande de la commission. Elle note que le Département a précisé ne pas souhaiter apporter de modification au projet élaboré pour la parcelle Varenne. Elle précise que le bureau a donc été chargé de réfléchir à une insertion de ce projet dans le site et à une image générale du site. M^{me} Vasiljevic relève que le bureau n'a disposé que d'un mois pour élaborer cette image, qui est le fruit d'une réflexion générale menée en terme de variantes sur les images du possible. Elle ajoute que les mandataires ont travaillé avec des formes libres et que, si leur projet était retenu, il serait modifié en fonction des lois genevoises. M^{me} Vasiljevic signale que la commune de Cologny a été informée tout au long du processus. Elle indique que la commune ayant souhaité être entendue séparément, le Département a organisé autant de séances avec cette dernière qu'avec le mandataire. Elle souligne que le niveau d'information de la commune est identique à celui du Département. M^{me} Vasiljevic mentionne que la commune a annoncé un contre-projet, mais que ce dernier n'a pas encore été présenté au Département.

Présentation par les représentants du bureau De Portzamparc: M^{me} Céline Barda et M. Burkhardt Schiller

Ilot Micheli

Variante 1 :

M^{me} Barda indique que cette variante a été pensée en relation avec les réflexions déjà menées et qu'elle continue le dispositif des plots. Elle précise que les différentes capacités des bâtiments ont été étudiées et que l'on a envisagé de construire l'un des plots avec un gabarit supérieur. Elle ajoute que, la proximité avec le bâtiment haut situé sur la parcelle Varenne donnait l'impression d'une urbanisation trop forte et que cette idée n'a donc pas été retenue.

Variante 2 :

M^{me} Barda note que cette variante essaie d'établir un lien entre le parc et la parcelle, en stoppant la série de plots pour libérer une poche verte. Elle relève que l'implantation des bâtiments a été réfléchi de façon à préserver de l'espace autour de ces derniers, pour maintenir l'impression de parc. Elle note que les bâtiments trouveront leur forme en fonction des typologies de logements, de l'ensoleillement et des vues. M^{me} Barda souligne que la parcelle contient un patrimoine arboré important. Elle mentionne que la végétation du nord du périmètre est une végétation persistante et que le bureau a donc imaginé de construire en retrait de cette végétation.

Desserte :

M^{me} Barda indique que, à ce stade, le projet prévoit une route allant jusqu'au bout de la parcelle, desservant des voiries piétonnes menant à chaque immeuble. Elle mentionne que l'idée de faire se rejoindre les différentes voiries a été évoquée, mais qu'elle n'a pas été retenue, car le nombre de routes aurait été trop important.

En conclusion, M^{me} Barda précise que les formes présentées aujourd'hui ne sont que des formes de principe, méritant d'être encore élaborées. Elle indique que la préférence du bureau va à la deuxième variante, qui est plus libre.

Ilot Darier

M^{me} Barda indique que, pour cet îlot également, le bureau a cherché à établir un dialogue avec l'étude menée pour la parcelle Varenne. Elle relève que le point fort de cette parcelle est l'immeuble plus haut situé au sud-est du périmètre. Les mandataires ont imaginé de donner à cet immeuble un pendant se trouvant de l'autre côté du périmètre. M^{me} Barda relève que le terrain Darier est entouré de bâtis. Il s'agit donc de prêter une attention particulière aux voisins (autoriser des vues, laisser la lumière entrer en évitant d'offrir un front continu tout au long de la parcelle). Il est également important de constituer une centralité qui donnera un corps à l'ensemble et de respecter la végétation existante. M^{me} Barda souligne que, pour cette parcelle, ce sont les relations avec le voisinage et la perception des nouveaux bâtiments depuis les routes entourant le front du bâti qui sont les points les plus sensibles. Elle indique que c'est pour ces raisons que des gabarits dégressifs ont été imaginés (le point le plus haut étant le plus éloigné des villas).

Desserte :

M^{me} Barda mentionne que, sur la parcelle Varenne, une zone a été dégagée pour permettre l'élargissement du chemin de la Tulette. Cette zone pourrait servir pour l'aménagement de l'entrée sur la parcelle Darier. Une desserte pénétrerait jusqu'au centre de l'îlot. Elle note qu'une variante conservant les tennis a été étudiée, ainsi qu'une variante prévoyant la construction de bâtiments à leur emplacement. M^{me} Barda souligne que la première variante peut être adoptée dans un premier temps, et les bâtiments ajoutés par la suite.

En conclusion, M^{me} Barda indique que le bureau s'est efforcé de localiser sur chaque parcelle quels étaient les points forts et les points faibles. Ainsi, diverses possibilités volumétriques ont été envisagées. Elle indique que les parkings ont été quantifiés selon les règlements (1,3 places de stationnement pour 100 m² de logement). M^{me} Barda mentionne la préservation du parc. Elle souligne que les plots permettent une perméabilité du périmètre, car ils sont aérés et ne bloquent pas la vue. Elle indique que certaines priorités sont encore à étudier : le rapport avec les voisins, la géométrie des routes et de la voirie, les vues et les ensoleillements.

Questions des commissaires

Un commissaire (R) demande quel est le nombre de logements prévu par ces études. Il note que le plan directeur de quartier adopté en mars 2005 prévoit la construction de 480 logements sur les parcelles A et B. M^{me} Vasiljevic répond que, concernant la parcelle Varenne, le nombre de logements est inchangé (250 logements). Elle indique que sur la parcelle Micheli, la densité prévue se situe entre 0,65 et 0,7, ce qui correspond à 70 logements. Elle note que sur la parcelle Darier, la densité prévue dans les études est supérieure mais que, si cette densité est limitée à l'indice de 0,8 prévu par le projet de loi, le nombre de logements sera de 100. Elle constate que le nombre total de logements est de 420.

Un commissaire (L) s'étonne que le projet prévoie la construction d'immeubles du côté des villas alors que la zone de la Gradelle est davantage urbanisée. Il relève que le projet fera sans doute l'objet de nombreuses oppositions pour cette raison. Cette préoccupation était celle de plusieurs commissaires. Lors de la visite sur place, on leur a montré que les habitants des villas ne verraient pas les futurs immeubles (plots) en raison de la haie. M^{me} Barda précise que la partie du parc et des arbres présentant une valeur patrimoniale se trouve du côté de la Gradelle.

Observation de la maquette

M^{me} Barda indique que la maquette présente deux solutions possibles. Elle souligne que l'on ne peut encore présumer des formes des bâtiments. Un commissaire (PDC) observe la forme des nouveaux bâtiments. Il craint que cette forme audacieuse ne déplaise à la population et que cela engendre des coûts de construction plus élevés. M^{me} Barda indique que ces formes peuvent encore changer. Elle note que la réflexion qui a donné lieu à ces formes est que les immeubles situés en bout de terrain doivent s'adapter à ce qui entoure le périmètre. Elle admet que les formes données aux bâtiments sont peut-être trop complexes.

Un commissaire (S) se réfère à la parcelle Darier. Il demande laquelle des deux variantes permet de construire 100 logements. M^{me} Vasiljevic lui désigne la maquette correspondante et précise qu'une des variantes prévoit une densité de 0,8 et l'autre, une densité de 0,9. Ce commissaire se prononce en faveur de la variante permettant la construction du plus grand nombre de logements. Il note que, en effet, avec une densité de 0,9 sur l'une des parcelles, la densité générale ne dépasserait pas 0,8. Il ajoute qu'un déficit de 40 logements subsiste.

Un commissaire (PDC) rappelle que les députés, le Département et la commune s'étaient mis d'accord sur le chiffre de 320 logements. M^{me} Vasiljevic précise que cet accord est simplement le résultat du travail du groupe de concertation. M. Moutinot estime que des formes originales auront davantage de chances de séduire la population que de simples barres.

Un commissaire (L) souligne qu'un parc peut être refait. Il note qu'il serait plus judicieux de continuer la ville du côté du périmètre se trouvant vers la densité la plus forte.

Discussion

La Présidente indique que les commissaires attendent à 18 h la commune de Cologny, qui souhaite leur présenter son contre-projet, élaboré par son mandataire. Un commissaire (L) demande quel est l'avancement de la procédure suite à l'initiative communale. M^{me} Vasiljevic indique que le Conseil municipal a donné un préavis favorable à cette initiative et que la procédure d'opposition pourrait être lancée. Ce commissaire relève que le Département est tenu de lancer cette procédure. M^{me} Vasiljevic signale que cette procédure sera lancée, pour autant que le vote de la commission ne la vide pas de son sens.

Un autre commissaire (L) demande si cette initiative donnera lieu à la rédaction d'un deuxième projet de loi. M. Pauli répond que, lorsqu'une commune demande au Département d'engager une procédure, ce dernier est tenu d'ouvrir une enquête publique. Cette enquête publique est suivie du préavis du Conseil municipal. Ensuite, le Conseil d'Etat peut adopter un projet de loi, mais il n'est pas tenu de le faire. Par contre, quand le Grand Conseil vote une motion, le Conseil d'Etat est tenu d'adopter un projet de loi.

Un commissaire (PDC) demande quelle sera l'attitude du Conseil d'Etat face à l'initiative communale. M. Pauli précise que le Conseil d'Etat n'est pas tenu d'entamer une procédure d'opposition.

Audition du Conseil administratif de la commune de Coligny, représenté par MM. Roger Meylan, Jean Murith et Pierre-Yves Vallon, et accompagné de son mandataire, M. René Koechlin.

M. Meylan indique qu'à la suite de la séance au cours de laquelle le projet Varenne a été présenté à la commune, cette dernière a élaboré un nouveau projet avec son mandataire, M. Koechlin.

M. Vallon souligne que la commune n'est pas opposée à construire sur son territoire. Il indique que de nombreuses demandes de logements sont pendantes devant la commune (environ 200) et que rien ne s'est construit sur le territoire colognote depuis plus de dix ans. Il signale que, si le contre-projet communal était accepté, alors quarante ou cinquante logements seraient pilotés directement par la commune. Il ajoute que la commune manque de logements de 3, 4, 5 et 6 pièces. Il mentionne qu'un autre projet de construction, prévoyant entre autres la construction d'une crèche, est en cours, mais qu'il est bloqué par des oppositions.

M. Murith relève que les Colognotes sont opposés à la création d'une zone de développement 3 et qu'ils se battent depuis cinq ans pour l'adoption d'une zone 4A ou 4B, car ils estiment qu'une telle zone correspond mieux aux dimensions de Coligny. Il indique que les représentants de la commune ont observé que le plan proposé par le bureau De Portzamparc prévoit la construction de 45 000 m² de plancher, soit d'environ 400 logements. Il relève que l'image directrice promue par la commune aboutit à 403 logements, avec une surface de plancher de 45 000 m². Il note que l'indice de densité serait de 0,7, ce qui est compatible avec une zone 4A. Le Conseil administratif se fait fort de convaincre le Conseil municipal d'accepter ce projet. M. Murith signale que le Conseil administratif souhaite soumettre un projet de résolution à la Commission d'urbanisme, afin d'être

mandaté pour enclencher la mise en route d'un PLQ conforme à l'image présentée par M. Koechlin.

M. Koechlin indique que ce qu'il présente est une image directrice, qui prend la forme d'un PLQ. Il rappelle que la commune ne souhaitait pas dépasser l'indice de densité de 0,6 et que le Conseil municipal souhaitait la création d'une zone 4A. Il note que le coefficient préconisé par le Département est de 0,8. Le coefficient de 0,7 est donc consensuel. Il a relevé à la main le plan proposé par le bureau De Portzamparc. Il note que ce plan prévoit trois tours, dont deux de R+9, situées à proximité des villas. Il constate que les constructions sont concentrées du côté des villas, ce qui donnera sans doute lieu à de nombreuses oppositions. M. Koechlin rappelle qu'une première approche de l'aménagement du périmètre a déjà été présentée à la commission. Deux autres approches ont été élaborées depuis.

La première prévoit la construction de bâtiments R+3, R+4, R+5, R+6 vers le chemin de la Gradelle. Les gabarits les plus hauts sont placés du côté de ce chemin. Cette image prévoit la création de squares espacés libérant de la place pour les tennis situés sur la parcelle Darier. M. Koechlin relève que les bâtiments sont aussi éloignés des villas que possible.

La deuxième est fondée sur le principe de minergie (rapport entre la surface de la toiture et de la façade, et les m² de plancher). Les bâtiments imaginés selon cette approche sont courbes et de gabarits dégressifs. Leur courbure permet de maximiser les façades bien orientées (les grandes façades se trouvent côté sud). Les gabarits dégressifs permettent de minimiser la visibilité des immeubles depuis les villas et d'aménager des terrasses sur les toits.

M. Koechlin précise qu'aucune étude de détail n'a encore été faite. Il souligne que l'image directrice proposée par la commune représente plus de 45 000 m² de plancher, plus de 0,7 de densité et plus de 400 logements. Il constate qu'elle répond donc aux attentes des autorités cantonales. Il relève que cette image directrice pourrait obtenir l'aval non seulement du Conseil administratif, mais aussi du Conseil municipal.

Un commissaire (R) demande si la parcelle Micheli est incluse dans le calcul du nombre de logements. M. Koechlin répond que les trois parcelles ont été incluses. Il précise que la parcelle Micheli utilise un peu plus que les droits à bâtir lui revenant (les Varenne auraient donc un droit de 50 m² de plancher sur cette parcelle), alors qu'un report de droits à bâtir serait à faire sur la parcelle Varenne pour la parcelle Darier.

La Présidente demande à M. Koechlin quels sont les accès prévus. Elle relève par ailleurs que la famille Varenne a déclaré ne vouloir construire sur

sa parcelle que le projet élaboré par le bureau De Portzamparc. M. Koechlin conseille aux hoirs Varenne de se mettre en rapport avec la commune s'ils souhaitent valoriser leur parcelle. Il indique que deux entrées sont prévues: l'une, au nord-ouest du périmètre, entre les parcelles Varenne et Micheli, qui desservirait ces deux parcelles, et l'autre, depuis la route de la Gradelle, qui desservirait la parcelle Darier et la parcelle Varenne. Des parkings sont prévus, notamment pour les visiteurs (1 place pour 8 logements). M. Murith constate que le projet Varenne fait fi des résultats du travail du groupe de concertation pour ce qui est des accès et des liaisons, puisqu'il prévoit une route longeant l'allée de chênes au nord du périmètre, ce qui impliquerait des nuisances sonores et de la lumière toute la nuit. M. Murith souligne que chacun des projets communaux peut démarrer indépendamment.

Un commissaire (R) demande sur quelle parcelle la commune pourrait faire démarrer les travaux. M. Murith répond que les travaux pourraient démarrer sur la parcelle Micheli, avec la construction de 60 logements communaux. Ce commissaire demande si la densité prévue pour cette parcelle est de 0,7. M. Koechlin le confirme. Il ajoute que tous les projets présentés pourraient s'intégrer dans une zone 4A ou dans une troisième zone de développement. M. Moutinot s'étonne que M. Koechlin prétende construire des immeubles de gabarit R+6 en zone 4A. M. Koechlin estime que, la limite pour la zone 4A s'élevant à R+4, il serait possible d'obtenir une dérogation. Il relève que la troisième zone prévoit des gabarits de R+6 et que les immeubles du quartier de la Gradelle comprennent des R+8 et une tour de 40 m. Il souligne que l'image directrice prévoit les distances nécessaires pour l'obtention d'une dérogation.

Un commissaire (S) demande si la commission peut disposer d'une maquette, même sommaire, afin d'avoir une vision plus claire des versions proposées et de pouvoir mieux juger de leur valeur urbanistique. Il demande également à M. Koechlin s'il a étudié une variante permettant de sauvegarder le parc de l'hoirie Varenne. M. Koechlin note que si la famille Varenne souhaite ménager son jardin, elle peut le faire. Il estime que certains espaces se prêtent mieux que d'autres à la construction. Il relève que, à son sens, le parc n'est pas plus digne d'être appelé ainsi que le reste du périmètre. Il relève que la seule parcelle sur laquelle il soit véritablement facile d'implanter des immeubles est la parcelle Micheli. Il estime que le secteur nord de la parcelle Varenne mérite autant d'attention que le reste. Il précise que son image directrice prévoit la protection des arbres qui sont dignes d'être préservés. Il ajoute que, si un immeuble est implanté dans un parc, alors ses habitants pourront en jouir. M. Moutinot s'étonne que M. Koechlin n'ait pas prévu davantage d'immeubles sur la parcelle Darier. M. Koechlin note que

cette remarque est pertinente et que la question reste à étudier. Il indique que l'intention de la commune est de travailler de concert avec le Département et l'hoirie Varenne. M. Moutinot observe que les deux projets se rejoignent sur le plan quantitatif, bien qu'ils soient très différents. Il indique qu'il ne se prononcera pas sur la qualité esthétique ou architecturale des divers projets. Il ne voit pas de sens à créer une zone 4A pour y construire des bâtiments de gabarit R+6. Il relève que le principal propriétaire, qui détient les deux tiers du périmètre, a présenté un projet et que la commune en a présenté un autre. Il constate que l'antagonisme entre la commune et le propriétaire commence à reposer sur des visions urbanistiques et sur des conceptions de la notion de parc. Il souligne que la densité et les gabarits proposés par la commune sont compatibles avec une zone 3.

M. Meylan rappelle que les membres du Conseil administratif sont chargés de défendre la position de la commune et des riverains. Il note que, si le canton souhaite construire sur le périmètre, il est grand temps qu'il écoute ce que ces personnes ont à dire, et qu'il cesse de vouloir imposer ses solutions. La Présidente précise que les délégués de la commission se sont rendus à Cologny dans le but de présenter et de proposer le projet élaboré par le bureau De Portzamparc, non avec l'objectif de l'imposer. M. Meylan rappelle que les hoirs Varenne ont attaqué la commune de Cologny en justice car cette dernière avait un projet de développement qui visait leur parcelle. M. Moutinot indique que la composition de l'hoirie a changé depuis, et que sa position est stable depuis plusieurs années maintenant. Il ne souhaite pas mettre en doute les propos du maire, mais il désire s'assurer que le contre-projet communal ne donnera lieu à aucune opposition. Il souligne que l'intérêt du canton est que les projets aillent de l'avant et qu'il ne semble y avoir aucune raison de prendre parti en faveur de l'un ou de l'autre projet. Il suggère que la commune rencontre l'hoirie Varenne; il se déclare prêt à participer à cette rencontre. Il estime qu'il serait nécessaire d'entendre les voisins pour connaître leur position face aux divers projets. M. Moutinot souligne qu'il est impératif de résoudre l'antagonisme entre la commune et le propriétaire.

M. Murith signale que, au mois de septembre 2004, une réunion a eu lieu au centre sportif de Cologny, au cours de laquelle tous les voisins ont vu la première image élaborée par M. Koechlin (qui prévoyait la construction de 320 logements). M. Murith indique qu'aucun des voisins n'étaient opposé à ce projet. Il note par ailleurs que, si le périmètre venait à être déclassé en zone 3, la réalisation du projet élaboré par le bureau De Portzamparc nécessiterait une dérogation, pour la construction des tours de 40 m à la corniche.

Un commissaire (S) souligne que la Commission d'aménagement se doit d'appliquer le plan directeur cantonal, afin de garantir la cohérence de l'aménagement du canton. Il demande pourquoi la commune s'oppose au déclassement en zone de développement 3, qui permet des gabarits différenciés, alors que les soucis des riverains pourront être résolus lors de l'élaboration du PLQ, qui sera obligatoire. M. Murith répond que la commune souhaite limiter la hauteur des bâtiments. Il souligne que, en zone 4A, il n'est pas possible de construire des tours hautes de 40 m. Une commissaire (Ve) indique que le déclassement en zone de développement 3 impliquera l'adoption d'un PLQ et que la commune pourra intervenir dans la planification et dans l'élaboration du PLQ. Elle souligne que la commission est chargée de déclasser les terrains, non de se prononcer sur les plans. Elle note cependant que le projet De Portzamparc ne contient pas de tour haute de 40m.

Discussion de la commission

Un commissaire (L) note qu'un des deux projets pourrait vraisemblablement démarrer plus rapidement que l'autre. Il estime qu'il serait positif que la commune rencontre l'hoirie Varenne. Il suggère que le Département encourage les deux parties dans ce sens. Il relève que le nombre de logements proposé par la commune est passé de 320 à 403. Il estime qu'il serait idiot de provoquer une réaction de rejet de la part de la commune en votant une zone de développement 3 alors que le résultat serait le même qu'avec une zone 4A. Il suggère de vérifier que les consorts Varenne ne seraient pas lésés par le projet communal. Il relève que le choix de ce projet limiterait le nombre d'oppositions à une seule au lieu de 30 ou 40.

Un commissaire (S) constate que les deux projets sont très différents. Il estime que l'un des deux est bien plus structuré, et structurant pour le quartier. Il relève que l'utilisation du chemin au nord du périmètre, le long de la haie de chênes est le point faible de ce projet. Il se réfère à la question des vis-à-vis et souligne que d'une part, les villas se trouvent à environ 80 m des premiers plots et, d'autre part, ces plots sont disposés de façon à ne pas constituer un mur qui bloque totalement la vision. Il doute que le projet élaboré par M. Koechlin ait la même tenue que celui du bureau De Portzamparc et se demande si la Commission d'architecture donnerait son feu vert pour un tel projet. M. Moutinot note que le déclassement en zone 3 permettrait la réalisation des deux projets. Par contre, si le périmètre était déclassé en zone 4A, il serait impossible de réaliser le projet mis sur pied par le bureau De Portzamparc. Il mentionne que, dans le cas du déclassement en zone 4A pour réaliser le contre-projet communal, la moindre opposition à la dérogation

aurait pour conséquence le retour au projet présenté initialement par la commune, qui ne prévoyait que 320 logements. Il se déclare prêt à essayer encore d'accorder l'hoirie Varenne et la commune.

Un commissaire (S) souligne l'importance de la cohérence garantie par le respect du plan directeur cantonal. Il note que la commission doit soutenir une politique d'aménagement qui soit cohérente à l'échelle cantonale. Il rappelle que de nouvelles négociations auront lieu lors de l'élaboration du PLQ. Il indique que son groupe soutiendra le projet de loi 9375.

Un commissaire (AdG) reprend la notion de cohérence évoquée et relève que certaines attitudes vis-à-vis de la densification sont contradictoires : notamment celle du Parti libéral, qui estime que le quartier de la Tambourine a été densifié à outrance, mais qui soutient le projet de loi Radical pour les surélévations de deux étages. Ce commissaire souligne qu'il est important de respecter les règles fixées pour l'aménagement des différentes zones du canton. Il souligne que le plan directeur cantonal prévoit le déclassement de ce périmètre en zone 3. Par ailleurs, il note que les villas des éventuels opposants ne sont même pas à proximité directe des futurs bâtiments.

Un commissaire (R) constate que la commission est une fois de plus prise en otage. Il note que le nombre de logements proposés par la commune a augmenté. Il ne s'oppose pas à ce que M. Moutinot tente encore de concilier la commune et la famille Varenne, mais souligne que la commission devra ensuite trancher, et que le Parti radical le fera en faveur de l'intérêt général.

Un commissaire (PDC) estime que le devoir des commissaires est de promouvoir une idée du développement à long terme de la cité. Il souligne que Genève doit relever le défi du développement de la ville. Il note que, comme l'avait mentionné M. De Portzamparc, la difficulté est ici d'urbaniser ce qui n'est pas encore la ville, mais n'est déjà plus la campagne. Il souligne que les choix politiques des commissaires doivent être faits en fonction d'une vision de la cité. Il indique que ses préférences vont au projet De Portzamparc, qui offre la réponse la plus créative au défi posé. Il relève que les tours peuvent être un avantage dans certains contextes. Il ajoute que la réalisation d'un projet comme celui du bureau De Portzamparc pourrait amener la population à voir l'urbanisme d'une façon différente. Il ajoute que ce projet prévoit la protection d'un espace vert remarquable, et que ce point n'est pas à négliger. Il cite l'exemple du parc Bertrand, petit bijou au cœur de la ville. Il relève qu'il est temps de passer à une vision moins passéiste de l'aménagement. Il précise qu'il ne s'oppose pas à ce que le Département tente une dernière fois de réconcilier les deux parties.

Une commissaire (Ve) note que la commission est chargée de déclasser les terrains en zone 3 ou en zone 4A. Elle estime qu'il serait absurde de déclasser en prévoyant d'ores et déjà de déroger à la zone adoptée. Elle ajoute que les dérogations ouvrent la porte à des recours. Un commissaire (L) relève que le projet De Portzamparc nécessiterait lui aussi une dérogation, même vis-à-vis du régime de la zone 3. Une commissaire (L) rappelle, pour relativiser la hauteur des tours prévues dans le projet De Portzamparc, que les tours du Lignon sont hautes de trente étages. Elle estime que la commune a un pouvoir limité, étant donné qu'elle ne dispose encore d'aucune parcelle (elle n'a pas encore acquis la parcelle Micheli) ; de plus, les hoirs Varenne sont propriétaires de la plus grande partie du terrain.

Un commissaire (PDC) indique souhaiter qu'un dernier contact ait lieu entre la commune et le propriétaire. Un commissaire (AdG) suggère que la commission vote le projet de loi et donne mandat à M. Moutinot de trouver une conciliation des deux parties. Un commissaire (L) note que le type de zone importe peu : c'est bien le nombre de logements qui compte. Il note que, pour qu'un projet aille de l'avant, l'accord entre la commune et le propriétaire est nécessaire. Il souligne qu'il serait donc regrettable d'amener la commune à refuser le dialogue. La Présidente souligne que la commune ne maîtrise aucune des parcelles. Un commissaire (PDC) estime qu'un vote immédiat du projet de loi mettrait un terme définitif à tout espoir de conciliation. Il suggère que M^{me} Vasiljevic fasse savoir à la commune que la majorité des commissaires est favorable au déclassement en zone 3. M. Moutinot indique qu'il se chargera lui-même de transmettre cette information.

Poursuite des travaux

La Présidente constate que la commune de Coligny a fourni une maquette aux commissaires. Elle note que cette maquette n'a été accompagnée d'aucun courrier ni demande d'audition. Elle précise que la maquette et les plans du site se trouvent dans la salle et peuvent être consultés par les commissaires.

Un commissaire (L) signale qu'il a eu un contact avec le conseiller administratif M. Murith. Il note que le Conseil d'Etat et la commune se sont rencontrés pendant l'été. Il signale que la commune se rallie à la création d'une zone de développement 3 et que l'article 1, alinéa 1, peut donc être maintenu tel quel. Il indique que la commune demande que l'article 2 soit modifié pour que l'indice d'utilisation du sol (IUS) soit fixé à 0,7, comme cela avait été négocié avec les consorts Varenne. Un commissaire (L) ajoute que la commune demande également la réintroduction de l'article 3, afin que la hauteur maximale de gabarit soit fixée à 21 m (7 étages). Il précise que le

projet communal permettrait la création de 402 logements sans construire de tours. Il ajoute que, moyennant ces amendements, la commune trouverait le projet conforme à son image directrice et s'engagerait à ne pas faire opposition. Il relève que le nombre de mètres carré, de plancher du projet communal est conforme à celui du projet Varenne. Il relève que, si la commission ne tient pas assez compte des revendications de la commune, les oppositions seront trop fortes. Il ajoute qu'il souhaite que la commission promeuve une construction équilibrée dans la région, avec l'aval de la commune.

Un commissaire (R) indique qu'il aurait souhaité que cette nouvelle prise de position soit exprimée directement par la commune. M. Moutinot signale qu'il a reçu les représentants de la commune le 27 juin et que cette dernière, toutes zones mises à part, semble tenir au projet Koechlin. Il ajoute que les représentants de la commune ont déclaré souhaiter que le gabarit soit limité à 21m et la densité à 0,7, et que le périmètre soit placé en zone 4.

M. Moutinot signale qu'il a rencontré l'hoirie Varenne. Il mentionne que les deux projets nécessitent la création d'une zone 3 et relève que, du point de vue de la famille, le choix du projet dépend du PLQ. Il signale que, une demande de renseignements ayant déjà été déposée par l'hoirie Varenne, il a suggéré à la commune d'en déposer une à son tour, afin que les deux dossiers puissent être instruits en parallèle. Il constate que la commune n'a pas déposé de demande de renseignements à ce jour. Il ajoute par ailleurs que l'hoirie Varenne a confirmé son mandat au bureau De Portzamparc et qu'elle ne souhaite pas vendre, mais réaliser ce projet en particulier. Il souligne que la famille Micheli n'a pour l'heure pas l'intention de valoriser son terrain. Il suggère que les commissaires adoptent le projet de loi sans l'amender davantage. Il relève que le nombre de logements prévu par les deux projets est le même et que la question qui reste ouverte est celle de la qualité.

Un commissaire (L) confirme que M. Murith lui a assuré que la commune était d'accord d'accepter la création d'une zone de développement 3 avec les limitations mentionnées plus haut, et sans possibilité de dérogation. M. Moutinot note que l'introduction de ces limitations déciderait du projet, puisqu'elle rendrait impossible la réalisation du projet Varenne. Le commissaire souligne que la commune ne veut pas que des tours soient construites à cet endroit. Il relève que, dès lors que les droits à bâtir sont les mêmes et que la famille Varenne n'est pas lésée, la commission n'a pas à se préoccuper du choix du projet. Il suggère que la commission respecte les désirs de la commune, afin que cette dernière ne fasse pas opposition.

Un commissaire (AdG) estime qu'il n'appartient pas à la commission de choisir entre un projet et un autre. Il note qu'il a été répété de nombreuses

fois par des commissaires qu'il fallait encourager les vellétés de construction des propriétaires. Une commissaire (Ve) rappelle qu'ils sont censés se prononcer sur un déclassement en zone 3. Elle doute qu'il soit nécessaire de limiter la hauteur et la densité alors que les projets seront débattus lors de l'élaboration du PLQ. Ainsi, elle suggère de supprimer la limitation de la densité à 0,8. Elle estime que le projet de loi doit intégrer les éléments essentiels (elle relève qu'il ne conviendrait pas d'introduire une densité à 1,2, afin de permettre la préservation de certains éléments). Elle souligne que la commune pourra faire valoir ses arguments lors de la mise sur pied du PLQ. Elle rappelle que ce que la commune appelle une tour n'est qu'un immeuble de neuf étages.

Une commissaire (L) estime qu'il faut privilégier la diplomatie. Elle note que la commune est prête à faire des concessions et qu'il serait regrettable de provoquer son opposition. Elle souligne que l'intérêt que les commissaires doivent défendre est de construire dans le canton. Elle relève qu'il ne coûte rien d'accepter de baisser la densité à 0,7, et que cela permettrait de faire un pas en direction de la commune. Un commissaire (L) note que la commune de Cologny accepte déjà des constructions de 21 m, avec une densité de 0,7, ce qui est considérable. Il relève que, même si la prise de position de la commune n'a pas été exprimée par écrit, elle reflète sans doute l'opinion d'une grande majorité de la population colognote. Un commissaire (R) note qu'il est déjà arrivé à la commission d'indiquer l'IUS dans une loi. Il estime qu'un IUS de 0,7 serait trop bas et suggère de le maintenir à 0,8. Il relève qu'un élément nouveau a été introduit : la commune accepte la zone de développement 3. Il mentionne que, si deux variantes permettent la construction du même nombre de logements, il n'appartient pas à la commission de se prononcer sur les projets. Il souhaiterait avoir confirmation que la commune souhaite vraiment construire et qu'elle est à même de convaincre les propriétaires d'aliéner leur terrain. M. Moutinot note que le seul texte sur lequel la commission puisse se prononcer est le texte existant, avec un IUS de 0,8 et une limitation de gabarits à 21 m. Il explique qu'une modification de l'un de ces deux chiffres imposerait l'ouverture d'une nouvelle procédure d'opposition. Il note que le projet de loi actuel permet la construction des deux projets et souligne que la commune ne maîtrise pas un seul mètre carré de terrain sur le périmètre.

Un commissaire (PDC) constate que ces débats mettent les commissaires face au problème de l'aménagement de ce qui, selon les termes de M. De Portzamparc, n'est pas la ville, mais n'est plus la campagne. Il déclare qu'il aime le projet élaboré par ce bureau, car ce projet propose une réponse nouvelle face à la « médiocrité » de l'urbanisme de Genève au cours des

dernières années. Il convient qu'il n'appartient pas à la commission de choisir entre les deux projets, mais estime cependant qu'il est de son devoir de légiférer pour que la créativité ne soit pas brimée. Il souligne que, si la commission se prononçait en faveur des modifications souhaitées par la commune, cela reviendrait à brimer la créativité. Il doute que cela soit favorable à la qualité de l'habitat. Il constate que les hoirs Varenne et le bureau De Portzamparc ont fait montre d'un souci de préserver la qualité de l'habitat et les espaces de verdure. Il rappelle le cas du PLQ de la Tambourine, quartier dans lequel on a choisi de limiter la hauteur des bâtiments et d'augmenter le nombre d'immeubles, ce qui nuit à la qualité de l'urbanisation du site. Il partage l'avis évoqué, selon lequel le gabarit et la densité doivent être décidés à l'occasion de l'élaboration du PLQ. Il suggère de faire à la commune la concession de maintenir un indice dans le projet de loi, mais en s'en tenant à celui prévu : 0,8.

Une commissaire (Ve) relève qu'une densité de 0,7 correspondrait à une cité-jardin, et que le site se prête à un autre type de réalisation. Un commissaire (S) partage cet avis. Il a le sentiment que la commune s'obstine à réaliser son projet. Il confirme que le propos de la commission n'est pas de choisir un projet, mais une zone et suggère de choisir une zone sans fixer aucune autre limitation. Il relève que les limitations pourront être fixées pendant l'élaboration du PLQ. Il propose donc de supprimer les articles 2 et 3. M. Moutinot note que cette suppression impliquerait la réouverture d'une enquête publique.

Un autre commissaire (S) estime que l'urbanisation du canton n'est pas si mauvaise. Il note que certains quartiers récents offrent une bonne qualité de vie où les espaces publics sont de qualité. Il note que, ce qui peut poser problème dans certains quartiers, ce n'est pas l'urbanisation, mais le sentiment d'insécurité. Il souligne que, dans le quartier de la Tambourine, si les aménagements ne sont pas satisfaisants, c'est aussi la conséquence des recours des voisins et des autorités communales qui ont modifié le projet. Il se déclare gêné par les propos du commissaire du groupe libéral car la suppression des tours empêcherait la construction d'un projet de qualité, proche des immeubles de la Gradelle, dont les habitants sont satisfaits et relève que, dans le cas de la Tulette, un propriétaire privé investit dans des études d'aménagement. Il note que, dans d'autres parties du canton, l'Etat n'a pas les moyens de pousser aussi loin les études. Il rappelle que le budget alloué aux mandats externes a été diminué de 5% l'année précédente. Il déplore ce manque de ressources et souligne que la mise sur pied de PLQ représente également un travail considérable au sein du Département, nécessitant du personnel.

Un commissaire (L) rappelle que le projet souhaité par la commune de Cologny comprend 402 logements, soit le nombre prévu à l'origine. Il souligne que cette dernière ne veut pas que des tours soient construites dans ce périmètre et rappelle à M. Moutinot que le projet initial ne prévoyait que des gabarits de 15 m, soit des immeubles de cinq étages. Il constate que la volonté de l'Etat était de prévoir de petits immeubles. Il mentionne que la commune de Cologny veut se prémunir contre les dérogations permettant la construction de tours et souligne que l'intérêt des commissaires est de construire quelques logements, sans porter préjudice aux propriétaires. M. Moutinot précise que la limite de gabarit avait été fixée à 15 m car l'hoirie Varenne n'avait à l'époque aucun projet et que la commune ne souhaitait pas construire. Il relève qu'aujourd'hui la commune est entrée dans le processus et que l'hoirie Varenne entend construire. Il relève que, même si la commune a le désir de construire, elle ne peut y parvenir qu'en expropriant les consorts Varenne, car ces derniers s'opposent à la réalisation du projet Koechlin. Il note que la commune a certes la possibilité de s'opposer, mais pas indéfiniment.

M^{me} Vasiljevic indique que le Département a reçu environ quarante lettres type d'opposition, signées par des voisins. Elle signale que ces oppositions se fondent sur la procédure : les opposants estiment en effet que le projet aurait dû être remis à l'enquête publique lors de la suppression de la limitation des gabarits, alors que seule la procédure d'opposition a été recommencée. Elle rappelle que, lors de la première enquête publique, en 2001, il n'y avait pas de limitation des gabarits. Elle note que les opposants mentionnent également l'impact des nouvelles constructions sur les nuisances de toutes sortes (bruit, circulation, etc.) et souhaitent la création d'une zone de transition entre les futurs immeubles et les villas. M^{me} Vasiljevic indique que l'Association des habitants des chemins du Molland et de la Tulette, le Comité pour la sauvegarde de Cologny et l'Association Nature ont également fait opposition, en mettant en avant des arguments similaires. Elle rappelle que la commune de Cologny a également déposé une opposition, en demandant la création d'une zone de développement 4A. Elle mentionne que la procédure d'opposition est antérieure aux discussions entre la commune, la commission et le Département.

Vote de la commission

Titre et préambule :

Le titre et le préambule ne suscitent aucune remarque, aucune opposition. Ils sont adoptés.

Article 1 :

Mme Vasiljevic relève que le plan n'a jamais été modifié. L'article 1 devra donc être corrigé. Elle indique que le projet de loi que les commissaires ont sous les yeux est celui déposé par le Conseil d'Etat, qui a fait l'objet de la première procédure d'opposition. M^{me} Vasiljevic précise que le texte faisant l'objet de la seconde procédure d'opposition étant celui dont la Présidente donne lecture.

La Présidente met aux voix l'article 1 :

L'article 1 est adopté à l'unanimité (2 R, 2 PDC, 3 L, 1 UDC, 2 V, 3 S, 1 AdG)

Article 2 :

Un commissaire (L) propose de fixer l'IUS à 0,7. La Présidente met aux voix cet amendement. Cette proposition d'amendement est rejetée 4 non (3 L, 1 UDC), 6 oui (2 V, 3 S, 1 AdG) et 4 abstentions (2 R, 2 PDC).

La Présidente met aux voix l'article 2 sans modification. L'article 2 est adopté par 9 oui (2 R, 2 PDC, 2 V, 3 S), 4 non (3 L, 1 UDC) et 1 abstention (AdG).

Article 3 :

Un commissaire (L) propose de reprendre l'article 3 du projet original :

La hauteur est fixée à 21 m maximum, mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel adjacent.

Cette proposition d'amendement est rejetée par 10 oui (2 R, 2 PDC, 2 V, 3 S, 1 AdG), 4 non (3 L, 1 UDC)

La Présidente met aux voix l'article 3 sans modification. Cet article est adopté par 10 oui (2 R, 2 PDC, 2 V, 3 S, 1 AdG) et 4 abstentions (3 L, 1 UDC)

Article 4 (nouveau) : Traitement des oppositions

Par lettre du 20 mai 2005, la commune de Cognoy a déclaré former opposition contre le présent projet de loi et le plan N° 29179-516, visé à l'article 1 et mis en procédure d'opposition du 29 avril au 28 mai 2005.

Par lettres séparées des 23, 24 et 26 mai 2005, l'Association Action Nature, l'Association des habitants des chemins du Môlan et de la Tuilette et le comité d'initiative pour la sauvegarde de Cognoy ont également déclaré former opposition à ce projet de loi. L'association pour la défense du patrimoine Cognote a, elle aussi, formé opposition, par un acte daté par erreur du 5 décembre 2005, reçu en Chancellerie le 7 décembre 2004.

Enfin, par courriers séparés, mais au contenu semblable et dont les dates s'échelonnent entre le 2 mai 2005 et le 26 mai 2005 :

M. H. Voegeli
M. et M^{me} Jean-Claude Adler
M. et M^{me} René Bonny
M^{me} Marguerite Bühler
M^{me} Irène Camenisch
M. et M^{me} Aksel et Raïka Kamhi
M. et M^{me} Anne et Georges Kaleas
M. et M^{me} Rolf-Erwin et Ursula Ensmann
M. Roger Meylan
M. et M^{me} Michèle et Jacques Salzmann
M^{me} Claudine Adler
Mme Dominique Darbellay
M. et M^{me} Enzo Ecoretti
M. Raymond Monti
M. et M^{me} Christian Lenz
M. Didier Brosset
M. et M^{me} Pierre et Ursula Vogel
M. et M^{me} Christiane et Camille Curchod
M. et M^{me} Paola et Jean-Louis Ebener
M. Xavier Kemlin
M. et M^{me} Peter et Christine Mosimann
M. et M^{me} Andreas et Elisabeth Friedrich

M^{me} Aurèle Corbat
M. et M^{me} Christian et Maryline Koller
M. et M^{me} Serge et Karine Kolly Salibian
M. Yury Pistsov
M. Franz Schibli
M^{me} Susi Andersen
M. Lars Andersen
M^{me} Florence Baillif
M. et M^{me} Thomas et Eva Bengtson
M. et M^{me} Philippe et Catherine Choquard
M^{me} Joséphine Dard
M^{me} Paule Delapierre
M. et M^{me} Eliane et Pascal de Felice
M. Jacques Ferrier
M. et M^{me} Théodore et Annette Hovaguimian
M. et M^{me} Marc et Marie-Odile Levy
M. et M^{me} Zeljko et Miljenka Milich
M. Juwel Muller
M. et M^{me} Boris et Gordana Pesko
M. et M^{me} Ninoslav et Natalija Radovanovic
M. et M^{me} Christopher et Marguerite Slaboszewicz
M. et M^{me} Philippe et Anna Vuilleumier
M. Alain Kernen
M. Bernard Marchbach
M. Nobuko von Bochove

ont formé opposition.

M^{me} Valérie Schulthess a également fait opposition, par un acte portant la date du 30 mai 2005 et reçu en Chancellerie le 31 mai de cette année.

Conformément à l'article 16, alinéa 5, LaLAT, 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.

S'agissant des associations, le Tribunal fédéral a eu l'occasion de préciser qu'il ne suffit pas que les statuts mentionnent la protection de la nature ou du paysage parmi leurs buts pour qu'elles bénéficient de cette qualité. En effet, un but idéal peut parfaitement être poursuivi, mais à titre accessoire, l'objet principal de l'association étant la défense des intérêts de propriétaires et d'habitants d'un lieu donné; dans ce cas, l'invocation du but idéal n'est pas suffisante pour conférer à l'association la qualité pour agir. Elle peut toutefois disposer de cette qualité en tant qu'association de propriétaires. Dans cette dernière hypothèse, les intérêts invoqués doivent être protégés par les statuts de l'association, être communs à une partie importante de ses membres, et susceptibles d'être défendus par une fraction notable d'entre eux¹.

En d'autres termes, ceux-ci doivent disposer de la qualité pour recourir, conformément à l'article 33, alinéa 3, lettre a, LAT. Ce dernier article prescrit que les cantons doivent reconnaître aux recourants un droit d'agir au moins aussi étendu que celui dont bénéficient les auteurs d'un recours de droit administratif au Tribunal fédéral. Pour rappel, en matière de recours de droit administratif, il suffit que le recourant invoque un intérêt digne de protection, juridique ou pratique. Il doit toutefois se trouver dans un rapport particulièrement étroit avec l'objet du litige et être atteint plus que quiconque ou que la généralité des administrés².

En ce qui concerne les voisins, la jurisprudence a précisé que seuls ceux dont les intérêts sont lésés de façon directe et spéciale ont l'intérêt particulier requis. Cette lésion directe et spéciale suppose qu'il y a une communauté de faits entre les intérêts du destinataire de la décision et ceux des tiers. Les voisins peuvent ainsi recourir contre des règles qui ne leur donnent aucun droit et qui ne sont pas directement destinées à protéger leurs intérêts³.

L'intérêt digne de protection doit être personnel et peut être juridique ou de fait. Le recourant doit être touché dans une mesure et avec une intensité plus grande que la généralité des administrés et l'intérêt invoqué – qui n'est pas nécessairement un intérêt juridiquement protégé, mais qui peut être un intérêt de fait – doit se trouver, avec l'objet de la contestation, dans un rapport étroit, spécial et digne d'être pris en considération. Il faut donc que l'admission du

¹ ATF du 11.2.2004, Pic-Vert, Association Genevoise pour la Protection des Villas et de leur Environnement c/ DAEL, Tribunal administratif Genève, Ville de Carouge

² ATF 104 I b 245

³ ATA S. du 27 juin 2000, B.-M. 31 mars 1998

recours procure au recourant un avantage pratique et non seulement théorique, de nature économique, matérielle ou idéale. Ces exigences ont été posées de manière à empêcher l'action populaire⁴. L'existence d'un intérêt digne de protection présuppose que la situation de fait ou de droit du recourant puisse être influencée par l'annulation ou la modification de l'arrêt attaqué, ce qu'il lui appartient d'établir^{5 et 6}.

Selon la jurisprudence, le voisin a qualité pour agir au regard de l'article 103, lettre b OJ, lorsque son terrain juxte celui du constructeur ou se trouve à proximité immédiate⁷. Pour qu'un voisin soit touché plus que quiconque, la réalisation du projet litigieux doit lui causer personnellement un préjudice de fait en raison, par exemple, des nuisances provoquées par l'exploitation⁸. A notamment qualité pour agir au sens de l'article 103, lettre a, OJF celui qui habite à proximité d'une installation, source de nuisances sonores, troublant sa tranquillité⁹.

Tel est le cas des voisins qui se trouvent à quelques dizaines ou au plus à quelques centaines de mètres de la parcelle qui supporte une construction à transformer lorsqu'ils peuvent être troublés dans leur tranquillité par le trafic automobile supplémentaire¹⁰.

Tel n'est par contre pas le cas de la personne domiciliée à quatre cent cinquante mètres du lieu où de nouveaux pavillons doivent être construits¹¹ ou encore, a fortiori, à 1,2 km par rapport à la zone où se situent les parcelles litigieuses¹². La qualité pour s'opposer ou pour recourir a ainsi été déniée dans des cas où cette distance était de 800 m¹³, respectivement de 600 m¹⁴, de

⁴ ATF 124 II 293 consid. 3b p. 304; 121 II 39 consid. 2c/aa p. 43, 171 consid. 2b p. 174; 120 Ib 48 consid. 2a p. 51, 379 consid. 4b p. 386 et les arrêts cités

⁵ ATF 120 Ib 431 consid. 1 p. 433; Pierre Moor, Droit administratif, vol. II, 2e éd., Berne 2002, ch. 5.6.2.1, p. 627

⁶ Cf. ATF du 22.04.2005, 1P.70/2005, cons. 3.2 et

⁷ ATF 112 Ib 170 consid. 5b p. 174

⁸ ATF 110 Ib 398 consid. 1b p. 400

⁹ ATF 119 Ib 179 consid. 1c p. 183

¹⁰ ATA N. K. du 24 juin 1997; ATA T. du 29 mars 1993

¹¹ ATA R. du 6 février 1991

¹² TA AG 23.12.2002; AGVE2002 N° 72= DC 2004, p. 20 N° 55 avec note

¹³ ATF 111 Ib 159, cons. 1b

200 m¹⁵, voire de 150 m¹⁶. L'intérêt du tiers à intervenir ne peut être nié lorsque, en cas d'exploitation normale, une installation ne produit aucune émission, mais que celle-ci crée une source de danger et expose les habitants à un risque plus élevé. C'est le risque théorique, lié à une telle installation qui doit être pris en considération. Un tel droit trouve sa limite dans l'inadmissibilité de l'action populaire¹⁷.

En l'espèce, il ne fait pas de doute que la qualité pour agir de la commune de Cologny doit être admise. Formée en temps utile, cette opposition est donc recevable.

La question de la qualité pour agir des associations opposantes est en revanche plus délicate. Au vu de la qualité de leurs membres, ces associations, qui n'ont pas fourni leurs statuts, apparaissent agir davantage comme des associations de propriétaires plutôt que comme des associations à but purement idéal, remplissant les critères fixés par la jurisprudence précitée. Leur qualité pour agir doit dès lors être appréciée a priori davantage selon les critères usuellement applicables en la matière (statuts prévoyant la protection des intérêts des membres, une majorité de ceux-ci disposant de cette qualité à titre individuel), plutôt qu'en fonction de ceux fixés par l'article 35, alinéa 3, LaLAT précité.

Cette question – et par conséquent celle de la recevabilité de ces oppositions – peut toutefois rester ouverte, compte tenu de la réponse qui sera apportée quant au fond de l'opposition.

En ce qui concerne les autres personnes, leur qualité pour agir ne peut être admise qu'à la condition expresse qu'elles soient propriétaires ou locataires d'un bien-fonds situé à l'intérieur ou immédiatement voisin du périmètre du plan N° 29179-516. Tel est le cas d'un bon nombre d'opposants, dont la qualité pour agir ne fait aucun doute. La question de la qualité pour agir des autres personnes qui ne remplissent pas ces conditions, peut, au surplus, rester ouverte, dès lors qu'au fond, l'opposition doit de toute façon être rejetée.

¹⁴ Arrêt B. B. du 8 avril 1997 publié in Pra 1998 5, p. 27

¹⁵ ZBl 85/1984, p. 378

¹⁶ ATF 112 Ia 119, cons. 4b

¹⁷ ATF 120 Ib 379, JT 1996 I 451

A l'exception de M^{me} Valérie Schulthess, dont l'opposition est datée du 30 mai 2005, ces oppositions ont été déposées en temps utile, l'opposition de l'association pour la défense du patrimoine Colognote étant même prématurée et sont donc, en principe, recevables sous cet angle.

Quant au comité d'initiative pour la sauvegarde de Cologny, il n'indique pas être constitué sous la forme d'une association. Sa qualité pour agir apparaît dès lors fortement douteuse. Ici encore, cette question peut rester ouverte compte tenu de la réponse qui sera apportée au fond de l'opposition.

Toujours à la forme, il est encore observé que les opposants invoquent des griefs qui, pour l'essentiel, 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 LPA¹⁸.

Au fond, il est tout d'abord rappelé que la situation sur le marché du logement est de plus en plus tendue. En 2001, toutes les catégories de logements ont été déclarées en situation de pénurie par le Conseil d'Etat. Le nombre de logements vacants recensés à Genève lors de l'enquête annuelle du 1^{er} juin 2003 est, pour la cinquième année consécutive, en baisse. En d'autres termes, après s'être élevé jusqu'à 1,58% en 1998, le taux de vacance est en chute libre, atteignant 0,17% au 1^{er} juin 2003, étant entendu que le taux de vacance au-delà duquel le marché du logement est considéré comme détendu est à Genève, de 2,0%¹⁹. En juin 2004, le taux de vacance d'appartements recensés à louer s'est abaissé à 0,15%, alors que la population a continué d'augmenter de plus de 6 000 habitants par an et que la construction de logements reste insuffisante. Au 1^{er} juin 2005, il se monte à 0,19%.

Les besoins en logements ont été estimés à 32 000 sur 20 ans (cf. PDC), ce qui représente au minimum 1 600 logements à construire par année.

Dans un tel contexte, l'adoption de nouvelles zones de développement et leur mise en valeur par l'adoption de PLQ pour permettre de construire des logements est absolument prioritaire. Elle entre par ailleurs pleinement dans les objectifs de densification précités, prévus par le concept de l'aménagement cantonal du plan directeur cantonal (ci-après PDC) adopté le 21 septembre 2001 par le Grand Conseil et approuvé le 14 mars 2003 par le

¹⁸ Loi sur la procédure administrative, du 12 septembre 1985 (E 5 10 ; ci-après : LPA)

¹⁹ Les logements vacants à Genève, données statistiques n° 11, OCSTAT, novembre 2003

Conseil fédéral, qui prévoit la « *poursuite de la politique d'urbanisation prioritaire des zones de développement de l'agglomération urbaine* »²⁰.

Alors que le précédent plan directeur de 1989 prévoyait l'application uniforme d'un indice d'utilisation du sol de 1,2 et plus à toutes les zones de développement 3, le nouveau plan directeur cantonal instaure le principe d'une « *densification différenciée des zones à bâtir* »²¹. S'agissant de la zone 3 de développement, située principalement dans la couronne suburbaine, il préconise une densification différenciée, soit « *une densification selon l'indice usuel de 1,2, voire plus, dans les sites qui s'y prêtent* »²².

Toutefois, ce même document préconise, pour le même genre de zone, mais « *dans les sites sensibles, l'application de densités intermédiaires permettant des formes d'urbanisation de bas gabarits et une réalisation par étapes* »²³, soit un indice compris entre 0,5 et 1.

Pour mémoire, les zones de développement visent au premier chef « *la réalisation de constructions plus importantes que celles qu'autoriserait l'application des normes de la zone préexistante* »²⁴. Elles sont également vouées à « *favoriser la construction de logements répondant à un besoin d'intérêt général* »²⁵, soit de « *dégager un moyen propre à favoriser la mise sur le marché de logements à caractère social* »²⁶. La délivrance d'autorisations de construire y est subordonnée à l'adoption préalable de PLQ²⁷. Ces derniers participent « *d'une politique générale de densification de la zone à bâtir qui ressort clairement du plan directeur cantonal et qui correspond à un double intérêt public : d'une part, elle permet de ne point*

²⁰ Concept de l'aménagement cantonal adopté le 8 juin 2000, p. 29

²¹ Idem p. 39 et fiche 2.01 du schéma directeur du plan directeur cantonal

²² Chiffre 2.12, p. 39 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)

²³ Chiffre 2.12, p. 39 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)

²⁴ Les zones de développement dans le canton de Genève, Alain Maunoir, Etudes et documents, 1999, p. 14

²⁵ Idem

²⁶ MGC 1972, p. 412

²⁷ Cf. art. 2, al. 2, LGZD

*amputer davantage l'aire agricole déjà insuffisante*²⁸, conformément à l'article 3 alinéa 2, lettre a, LAT²⁹; d'autre part, elle rend possible la création de logements sociaux supplémentaires afin de répondre à une crise »³⁰, laquelle a pris une ampleur considérable, ce que ne contestent pas les recourants.

Il serait cependant illusoire de penser que la mise en valeur des zones de développement existantes puisse suffire, à elle seule, à combler les besoins en logements précités, sans que la création de nouvelles zones de développement – se superposant à des zones à bâtir de moindre densité, mais aussi parfois, à des zones agricoles – ne soit, elle aussi, nécessaire.

C'est la raison pour laquelle le concept du PDC préconise, à son chiffre 2.12, de densifier les zones à bâtir actuelles de manière diversifiée. Pour les terrains sis en périphérie urbaine, dans la 5^e zone destinée aux villas, une telle mesure revient notamment à « *densifier les terrains libres qui s'y prêtent par modification du régime des zones* ».

Il s'agit, aux abords de l'agglomération, de créer de nouveaux quartiers d'affectations mixtes en continuité avec la structure urbaine et de favoriser une taille critique suffisante pour les nouvelles zones de développement, de manière à assurer leur accessibilité optimale par les transports collectifs.

Le projet de loi litigieux vise donc à concrétiser ces objectifs, fixés par le PDC, sur des terrains que le schéma directeur du PDC répertorie parmi ceux voués à être densifiés. Il fait partie d'une première série de modifications de zones concernant 12 périmètres de la 5^e zone (villas) répartis dans l'agglomération, qui représentent un potentiel de l'ordre de 3000 logements et ont été choisis sur la base de critères qui ont été largement décrits dans l'exposé des motifs, sur lesquels il n'y a pas lieu de revenir.

La plupart des opposants objectent tout d'abord des motifs de procédure, en se fondant sur l'article 16, alinéa 6, LaLAT, lequel a la teneur suivante :

²⁸ Ibidem

²⁹ Loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 22 juin 1979 (RS 700 ; ci-après : LAT)

³⁰ ATF du 9.10.1990, Association de Sauvegarde des Mouilles c/ Conseil d'Etat genevois, cons. 3b, p. 7 et 9

« Le Grand Conseil statue sur les oppositions et vote le projet de loi. S'il a apporté des modifications à celui-ci, il examine préalablement s'il y a lieu de rouvrir tout ou partie de la procédure prévue au présent article. »

A l'instar de la commune de Cologny, ces opposants déduisent de cette disposition que la Commission d'aménagement serait incompétente pour modifier un projet de loi de modification des limites de zones. Seul le Grand Conseil pourrait, éventuellement sur proposition de la Commission d'aménagement, voter un tel changement et rouvrir la procédure. La décision du département de rouvrir une seconde procédure d'opposition, pour faire suite à la demande de ladite commission, serait dès lors nulle de plein droit.

Contrairement à ce que pourrait donner à penser le libellé, il est vrai un peu elliptique de cette disposition, les différentes opérations envisagées par celle-ci, à savoir l'adoption de la loi (le « vote »), la modification du projet de loi et le réexamen de la procédure d'adoption nécessitée par ce changement (réouverture ou non de la procédure), ne sollicitent, en définitive, qu'une seule et même intervention du Grand Conseil, in corpore.

En effet, en « votant » le projet de loi, le Grand Conseil effectue simultanément l'ensemble de ces opérations, en un seul acte bien déterminé, soit le vote d'adoption de cette loi, ce qui ressort clairement de la première phrase. Si, à cette occasion, le Grand Conseil a adopté la loi de modification des limites de zones dans une version différente de celle qui avait fait l'objet du projet de loi du Conseil d'Etat, il le modifie formellement à cette occasion. De même, toujours à cette occasion, il valide la procédure suivie, qu'il est réputé avoir examinée préalablement.

Tel est le véritable sens de cette disposition. Bien que peu clairs sur cette question, les travaux parlementaires laissent entendre que son introduction dans la LaLAT, le 29 avril 1993, a correspondu à la codification d'une pratique bien établie : « *Quant à l'alinéa 6, il donne **expressément** la compétence au Grand Conseil de modifier le projet de loi en prévoyant que, dans cette hypothèse, le Grand Conseil doit examiner au préalable s'il y a lieu de rouvrir la procédure d'enquête publique prévue à l'article 7* »³¹.

L'on rappellera que, alors, le texte de l'article 16, alinéa 6, LaLAT se contentait de dire que le Grand Conseil « *statue sur les oppositions en votant*

³¹ MGC 1992 p. 7830

sur le projet de loi », ce qui correspond à la première phrase actuelle³². Il n'envisageait pas l'hypothèse d'une modification, par le Grand Conseil, du projet de loi de modification des limites de zones proposé par le Conseil d'Etat, postérieurement à la procédure d'opposition, opération qui, à l'époque tout comme aujourd'hui, notamment en l'espèce, était pourtant monnaie courante.

Tel a bien été le cas. En effet, la modification de l'article 16, alinéa 6, LaLAT, le 29 avril 1993, a correspondu à la codification d'une pratique alors déjà bien établie et implicitement validée par un arrêt du Tribunal fédéral concernant une modification des limites de zones dans le secteur de Drize à Carouge³³. Selon cette pratique, qui perdure, lorsque dans le cadre de ses travaux, la commission d'aménagement parvient à la conclusion qu'un projet de loi de changement de zone devrait être modifié, elle examine simultanément la portée de cette modification. Cela afin de déterminer si cette dernière est suffisamment importante pour nécessiter la réouverture de tout ou partie de la procédure, ou si, au contraire, elle s'avère être de peu d'importance et ne nécessite donc pas de réouverture de la procédure. Il s'agit, en particulier, de considérer la situation des opposants au projet qui, s'ils n'ont pas utilisé la voie de l'opposition, perdent en principe leur droit de recourir auprès des autorités judiciaires (règle de l'épuisement des moyens de droit, cf. art. 86 OJ et actuel art. 35, alinéa 4, LaLAT). Sauf à éluder les voies de recours fixées par le droit fédéral (cf. art. 33 LAT), il importe, en effet, que les personnes qui ne se sont pas manifestées lors de la procédure d'opposition, en fonction de la version du plan qui en a fait l'objet, puissent le faire si cette version est par la suite modifiée de manière substantielle par le Grand Conseil. C'est donc essentiellement afin de préserver les droits des tiers que la question de la réouverture totale ou partielle de la procédure doit en particulier être examinée, **préalablement** à l'adoption formelle du plan par le Grand Conseil.

Si la Commission d'aménagement parvient à la conclusion que la modification du plan qu'elle compte proposer au Grand Conseil est importante au point qu'elle nécessite, par hypothèse, l'ouverture d'une seconde procédure d'opposition, elle demande alors au Département d'ouvrir celle-ci. Il est à noter, à ce propos, que la publication de la procédure

³² ROLG 1987 p. 541

³³ ATF du 1.10.1992, cause 1P. 174/1992 ; cf. également ATF du 24.02.1995, 1P.312/1994

d'opposition n'incombe en principe pas au Grand Conseil, ni à sa commission d'aménagement.

En fin de compte, la commission de l'aménagement ne prend formellement aucune décision. Tout au plus, elle ne fait qu'accomplir des actes préparatoires, en demandant au Département, au besoin, de modifier le projet de plan et de le soumettre à une nouvelle procédure d'opposition, cela pour permettre au Grand Conseil de se prononcer sur le tout en une seule fois, ce que le principe de l'économie de procédure justifie pleinement.

Ainsi, c'est bien le Grand Conseil, lorsqu'il approuve le plan de zone dans une version modifiée par rapport à celle qui a fait l'objet du projet de loi initial du Conseil d'Etat, qui prend la décision, par son vote, de modifier formellement le projet de loi initialement présenté par le Conseil d'Etat, et non sa commission d'aménagement. Ce faisant, il valide ainsi formellement la modification du projet de loi en principe demandée par ladite commission d'aménagement ainsi que l'examen que cette dernière aura **préalablement** effectué en matière de procédure (réouverture partielle ou totale ou absence de réouverture). Telle est la réelle portée de l'article 16, qui, en l'espèce, a été pleinement respecté.

A noter que la rédaction de l'article 16, alinéa 6, prend également en compte le cas de figure où le Grand Conseil ne suit pas sa Commission d'aménagement et modifie encore différemment le plan par rapport à la version qui a fait l'objet du projet de loi soumis à la procédure d'opposition. En ce cas, le Grand Conseil, en adoptant le projet de loi modifié, est également réputé avoir examiné préalablement les conséquences de cette modification en termes de procédure.

Toujours sur le plan formel, ces mêmes opposants estiment que la procédure aurait dû être reprise dès le départ, par le lancement d'une nouvelle enquête publique portant sur la nouvelle version du projet de plan répondant aux vœux de la Commission de l'aménagement.

Le législateur n'a pas donné d'indications précises en ce qui concerne les critères à retenir pour savoir s'il convient de rouvrir tout ou partie seulement de la procédure d'adoption d'un plan de zone.

De tels critères ont cependant été fixés pour une autre catégorie de projets de plans d'affectation du sol, à savoir les plans localisés de quartier (ci-après PLQ). C'est ainsi que l'article 6, alinéa 6, LGZD, relatif à la procédure

d'adoption des PLQ, dispose ce qui suit: « *seules les modifications essentielles du projet de plan localisé de quartier, soit celles qui ont pour conséquence un **changement fondamental de ses caractéristiques**, nécessitent l'engagement d'une nouvelle procédure* ». Il convient dès lors de s'y référer par analogie.

A cet égard, l'on rappellera que l'adoption de cette disposition, le 27 juin 2003, s'est inscrite dans le cadre des efforts déployés par le Grand Conseil pour accélérer les procédures en matière de construction. Le législateur avait en effet été saisi d'un projet de loi visant notamment à coupler la procédure d'enquête publique avec la procédure d'opposition (PL 8529³⁴). A priori, cette proposition aurait permis à l'autorité cantonale de statuer aussitôt après que le Conseil municipal se soit prononcé et aurait permis un gain minimal de 30 jours.

Toutefois, les travaux parlementaires ont mis en évidence que le couplage de l'enquête publique avec la procédure d'opposition empêcherait de répondre aux observations et, éventuellement, d'en tenir compte. Il aurait constitué un frein néfaste au caractère évolutif du projet. Certes, le projet de loi n'aurait pas supprimé la procédure d'opposition, mais aurait empêché des retouches du projet de PLQ qui devrait être repris dès le début pour toute modification ultérieure. En outre, il n'était plus possible d'escompter une décreue des contestations au fur et à mesure des réponses données et des modifications apportées aux projets³⁵. L'enquête publique et le préavis du Conseil municipal se seraient réduits à des actes de procédure pro forma.

Comme cela ressort des débats en commission, le maintien de la procédure d'opposition n'a de véritable sens que si les éventuelles modifications du projet de plan ne nécessitent pas systématiquement une remise à l'enquête publique du projet. A défaut, l'institution d'une procédure d'opposition distincte de l'enquête publique aurait effectivement pu être supprimée, comme le proposait le projet de loi précité. Or, le maintien d'une procédure d'opposition subséquente est souhaitable dans la mesure où cette procédure permet une nouvelle consultation publique sur un projet de plan par hypothèse modifié.

En d'autres termes, les impératifs économiques, qui veulent que les procédures avancent à une allure raisonnable et ne doivent pas être *ad*

³⁴ MGC 2001 31/VI 5553

³⁵ MGC 2002-2003/ VII A 3463

aeternam recommencées au moindre changement du projet, alliés à ceux de la participation de la population à ces projets, en conformité avec l'article 4 LAT, ont abouti au maintien d'une procédure d'opposition qui soit distincte de l'enquête publique et subséquente à celle-ci. En contrepartie, les cas où une modification nécessite une remise du projet de plan à l'enquête publique devaient être limités au maximum.

C'est ainsi que l'article 6, alinéa 6, LGZD impose une reprise totale de la procédure, soit une nouvelle mise à l'enquête publique, pour les seules modifications qui consacrent un ***changement fondamental des caractéristiques*** du projet de plan. A noter que la Commission d'aménagement du canton a formellement rejeté un amendement qui proposait que le renouvellement de la procédure soit exigé en raison d'un changement non pas fondamental, mais simplement ***important***³⁶.

En fin de compte, cette disposition consacre un rééquilibrage de la participation de la population, prescrite par l'article 4 LAT, au profit du principe de l'économie de procédure.

En l'espèce, les modifications visées par les recourants n'ont pas pour conséquence un changement fondamental des caractéristiques du projet de plan au sens de la disposition, appliquée par analogie.

En effet, l'on rappellera tout d'abord que le projet de plan mis à l'enquête publique, du 2 mai au 2 juin 2001, avait pour objectif la création d'une zone de développement 3 sans aucune limitation. Ce projet a reçu un préavis négatif de la part du Conseil municipal de la commune de Cologny, en date du 25 octobre 2001. Ce préavis a été renforcé par le corps électoral de cette commune, qui, à l'occasion de la votation du 30 novembre 2003, a adopté l'initiative populaire communale « Pour la sauvegarde de Cologny », dont le texte est le suivant : « *Le Conseil municipal de la commune de Cologny adopte toutes les délibérations nécessaires pour s'opposer au projet de modification de limites de zones dans le quartier de La Tulette prévu par le plan N° 29179-516 qui a fait l'objet de l'enquête publique N° 1298* ».

Afin de tenir compte de l'avis négatif exprimé par la commune, qui craint une urbanisation de son territoire qu'elle juge excessive, le Conseil d'Etat, lors de l'adoption du projet de loi n° 9375, a jugé utile d'amender le projet de loi par deux clauses restrictives, l'une limitant l'indice d'utilisation du sol (ci-

³⁶ MGC 2002-2003/ VII A 3465

après IUS) à 0,8 (art. 2), l'autre la hauteur du gabarit des futures constructions à 15 m (art. 3).

C'est dans cette version que le projet de loi n° 9375 a été soumis à la première procédure d'opposition, ouverte du 8 novembre au 7 décembre 2004. Suite à l'opposition non seulement de la plupart des actuels opposants, mais aussi des propriétaires des terrains en cause, lesquels contestaient la limitation de hauteur imposée par le Conseil d'Etat (art. 3 du PL 9375), la commission de l'aménagement s'est rendue sur place. Elle est parvenue à la conclusion que les qualités du terrain en termes de patrimoine, en particulier sa végétation, imposaient que des restrictions soient apportées quant à l'indice d'utilisation du sol. A cet égard, l'usage d'un IUS de 0,8 (art. 2) se justifiait en regard du Plan directeur cantonal, qui préconise l'application de densités intermédiaires pour les sites sensibles des zones de développement. En revanche, la limitation de la hauteur du gabarit des constructions à 15 m (art. 3) dénaturait la zone de développement 3, dont la hauteur maximale de la ligne de gabarit se situe en principe à 21 mètres et se rapprochait trop de celle dévolue aux zones de développement 4A, ce qui présentait, en outre, un problème de légalité administrative (cf. art. 27 et 32, al. 3 LCI³⁷).

En définitive, le retrait du projet de loi N° 9375 de l'article 3, relatif à la hauteur, équivalait à revenir, pour l'essentiel, à la version initialement mise à l'enquête publique, sur laquelle se sont prononcés négativement tant le Conseil municipal que la population Colognote. Cette version, qui préconisait la création d'une zone de développement 3 sans aucune limitation, est simplement amendée d'une limitation de l'IUS à 0,8, pour tenir compte du caractère sensible des lieux. Cela sans attendre les solutions concrètes qu'apporteront les PLQ appelés à matérialiser les objectifs de cette zone de développement 3, lesquelles auraient très vraisemblablement abouti à un tel IUS.

Par rapport à l'avant-projet de loi initial, soumis à enquête publique et sur lequel se sont prononcés tant le Conseil municipal que la population Colognote, il s'agit donc d'une modification qui peut être qualifiée d'importante. C'est la raison pour laquelle la commission d'aménagement a estimé nécessaire que le projet soit soumis à une seconde procédure d'opposition, permettant à tous ceux qui le désiraient de s'opposer à la dernière mouture du projet. Il ne s'agit cependant pas d'une modification fondamentale, au sens de la disposition précitée, portant sur une

37

Loi sur les constructions et installations diverses, du 14 avril 1988 (RDG L 5 05)

caractéristique essentielle du projet, qui, à elle seule, aurait nécessité une remise à l'enquête publique *ab ovo* et un nouveau vote du Conseil municipal.

Partant, ces griefs d'ordre formel sont infondés et doivent être rejetés.

Au fond, il est clair que l'intérêt général tendant au développement du secteur, plus avant évoqué, préconisé par le Plan directeur cantonal, répond à la nécessité d'assurer une utilisation mesurée du sol et une occupation rationnelle du territoire et doit primer sur les intérêts strictement privés, même si cela peut entraîner certains inconvénients, non démontrés en l'espèce, pour les personnes résidant à proximité du périmètre en cause.

En effet, les opposants objectent une série d'assertions toutes générales, qui ont trait à l'aménagement de détail qui pourrait résulter du PLQ appelé à concrétiser les objectifs du plan de zone litigieux. Ce faisant, ils omettent de considérer le caractère général du plan d'affectation litigieux. Il appartiendra au PLQ et aux autorisations de construire subséquentes de régler l'urbanisation de détail du secteur, afin de ménager au mieux les divers intérêts publics et privés évoqués de manière nécessairement toute générale dans les assertions des opposants. C'est dans ces phases ultérieures que seront réglées, en particulier, les questions relatives à la protection des espaces verts, de la végétation, du patrimoine, de l'air, du bruit, de la circulation et autres.

L'on se contentera, ici, de préciser que la suppression de la disposition relative à la limitation du gabarit de hauteur à 15 m n'implique pas nécessairement la construction de tours de plus de 21 mètres, mais en laisse simplement la possibilité. De même, l'adoption du projet de loi litigieux n'implique pas nécessairement la démolition de la villa de maître sise au nord du périmètre, laquelle, selon le dernier recensement en vigueur, n'a pas valeur de classement ou de mise à l'inventaire. A noter encore que l'éventualité d'une construction en hauteur permettrait une meilleure mise en valeur de la végétation et sauvegarde des espaces verts, ce qui répond aux craintes émises par la commission des monuments, de la nature et des sites. Encore une fois, il reviendra au PLQ et aux autorisations de construire subséquentes de régler ces questions, qui relèvent de l'aménagement de détail du secteur.

Pour le reste, tous les autres services et commissions consultés, en particulier la Commission d'urbanisme, l'office des transports et de la circulation, le service de la protection de l'environnement ont délivré un préavis favorable à

cette modification de zone. Les opposants n'avancent aucun argument suffisamment pertinent pour amener l'autorité de céans à ne pas suivre ces préavis, qui émanent d'instances spécialisées en la matière.

Pour ces motifs, les oppositions doivent être rejetées, pour autant qu'elles soient recevables.

La Présidente met aux voix l'article 4 rejetant les oppositions. Les oppositions sont rejetées par 10 oui (2 R, 2 PDC, 2 Ve, 3 S, 1 AdG) et 4 abstentions (3 L, 1 UDC).

Article 5 (ancien article 4) :

La Présidente met aux voix l'article 5. L'article 5 est adopté à l'unanimité (2 R, 2 PDC, 3 L, 1 UDC, 2 Ve, 3 S, 1 AdG).

Vote d'ensemble du projet de loi 9375

La Présidente met aux voix l'ensemble du projet de loi 9375. Ce projet de loi est adopté par 9 oui (2 R, 2 PDC, 2 Ve, 3 S), 2 non (1 AdG, 1 L) et 3 abstentions (2 L, 1 UDC).

Projet de loi (9375)

modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Cologny (création d'une zone de développement 3 au lieu dit « La Tulette »)

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

Art. 1

¹ Le plan N° 29179-516, dressé par le département de l'aménagement, de l'équipement et du logement, le 1^{er} mars 2001, modifié les 22 juin 2004 et 21 avril 2005, modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Cologny (création d'une zone de développement 3 au lieu dit « la Tulette ») est approuvé.

² 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

L'indice d'utilisation du sol est fixé à 0,8.

Art. 3

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 II aux biens-fonds compris dans le périmètre de la zone de développement 3, créée par le plan visé à l'article 1.

Art. 4

¹ Les oppositions au présent projet de loi par la commune de Cologny, l'Association des habitants des chemins du Môlan et de la Tulette, l'Association Nature, l'Association pour la défense du patrimoine Colognote, le Comité d'initiative pour la sauvegarde de Colgny ainsi que :

M. H. Voegeli

M. et M^{me} Jean-Claude Adler

M. et M^{me} René Bonny

M^{me} Marguerite Bühler

M^{me} Irène Camenisch

M. et M^{me} Aksel et Raïka Kamhi

M. et M^{me} Anne et Georges Kaleas
M. et M^{me} Rolf-Erwin et Ursula Ensmann
M. Roger Meylan
M. et M^{me} Michèle et Jacques Salzman
M^{me} Claudine Adler
M^{me} Dominique Darbellay
M. et Mme Enzo Ecoretti
M. Raymond Monti
M. et M^{me} Christian Lenz
M. Didier Brosset
M. et M^{me} Pierre et Ursula Vogel
M. et M^{me} Christiane et Camille Curchod
M. et M^{me} Paola et Jean-Louis Ebener
M. Xavier Kemlin
M. et M^{me} Peter et Christine Mosimann
M. et M^{me} Andreas et Elisabeth Friedrich
M^{me} Aurèle Corbat
M. et M^{me} Christian et Maryline Koller
M. et M^{me} Serge et Karine Kolly Salibian
M. Yury Pistsov
M. Franz Schibli
M^{me} Susi Andersen
M. Lars Andersen
M^{me} Florence Baillif
M. et M^{me} Thomas et Eva Bengtson
M. et M^{me} Philippe et Catherine Choquard
M^{me} Joséphine Dard
M^{me} Paule Delapierre
M. et M^{me} Eliane et Pascal de Felice
M. Jacques Ferrier
M. et M^{me} Théodore et Annette Hovaguimian
M. et M^{me} Marc et Marie-Odile Levy
M. et M^{me} Zeljko et Miljenka Milich
M. Juwel Muller
M. et M^{me} Boris et Gordana Pesko
M. et M^{me} Ninoslav et Natalija Radovanovic
M. et M^{me} Christopher et Marguerite Slaboszewicz
M. et M^{me} Philippe et Anna Vuilleumier

M. Alain Kernen

M. Bernard Marchbach

M. Nobuko von Bochove

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.

²L'opposition formée par M^{me} Valérie Schulthess, déposée tardivement, est déclarée irrecevable. Elle est rejetée en tant que de besoin.

Art. 5

Un exemplaire du plan N° 29179-516 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

COLOGNY

Feuilles Cadastreales N° 5 et 13

Parcelles N° 304, 828, 1258, DP 1780,
DP 1804 (partiellement),
DP 1807 (partiellement),
2004, 2005 et 2006

Modification des limites de zones

La Tuilette



Zone de développement 3

D.S. OPB II



Zone préexistante



Numéro de parcelle

Adopté par le Conseil d'État le :

Visa :

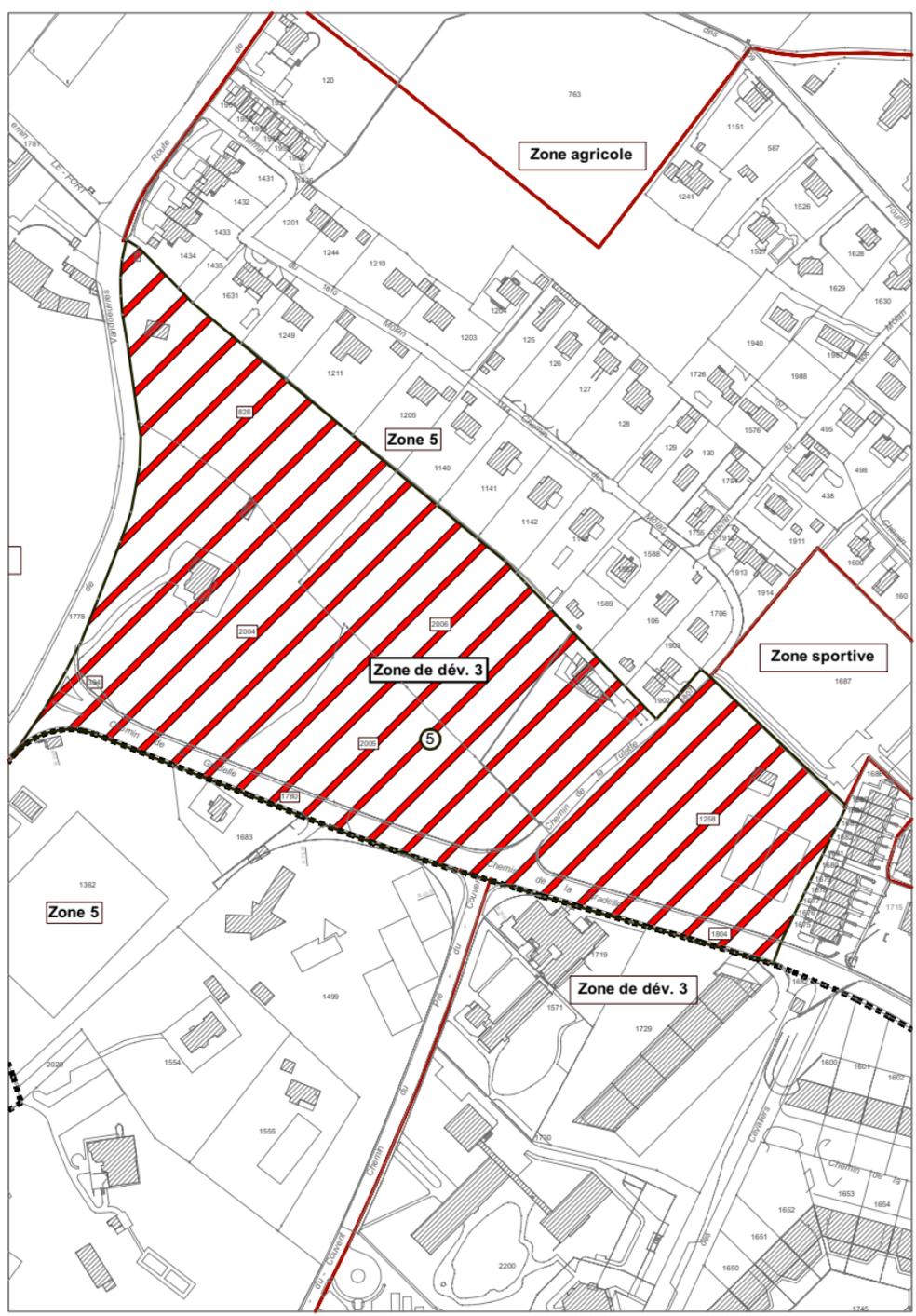
Timbres :

Adopté par le Grand Conseil le :

Loi N°

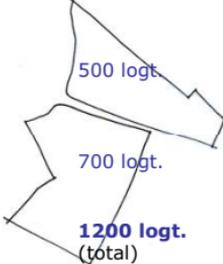
| | | | |
|-----------------------|---------------------------|--------------|----------|
| Echelle 1:2500 | | Date | 01.03.01 |
| | | Dessin | MhG |
| Modifications | | | |
| Indice | Objets | Date | Dessin |
| | Divers préavis techniques | 30 mars 2001 | XR |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

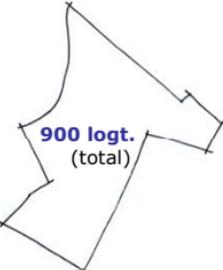
| | |
|---------------------------------------|-------------------|
| Code GIREC | |
| Secteur / Sous-secteur statistique | Code alphabétique |
| 17-00-05 | CLG |
| Code Aménagement (Commune / Quartier) | |
| 516 | |
| Archives Internes | Plan N° |
| 7.5 | 29179 |
| CDU | Indice |
| 7 1 1 .6 | |

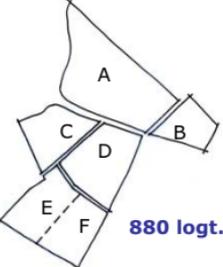


ANNEXE 2

**DAEL - DIRECTION DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE
PAC FRONTENEX - LA TULETTE
EVOLUTION DES ESTIMATIONS DE POTENTIELS**

| | | | | | | | | | |
|--|--|------------------------------------|----------------------------|------------------------------------|---------|------------------|----------------------------|------------------------------------|---------|
|  <p>500 logt. 700 logt. 1200 logt. (total)</p> | <p>PLAN DIRECTEUR CANTONAL</p> <table> <tr> <td>Tulette :</td> <td>St : 71'700 m²</td> <td>25 % équipements 75 % logements</td> <td>IUS = 1</td> </tr> <tr> <td>Frontenex</td> <td>St : 91'000 m²</td> <td>25 % équipements 75 % logements</td> <td>IUS = 1</td> </tr> </table> | Tulette : | St : 71'700 m ² | 25 % équipements 75 % logements | IUS = 1 | Frontenex | St : 91'000 m ² | 25 % équipements 75 % logements | IUS = 1 |
| Tulette : | St : 71'700 m ² | 25 % équipements 75 % logements | IUS = 1 | | | | | | |
| Frontenex | St : 91'000 m ² | 25 % équipements 75 % logements | IUS = 1 | | | | | | |

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|----------------------------|-----------------------------|---------|--|--|-----------------------------|-----------|--|--|--------------------------------|--|--|--|---|-----------|--|--|--|----------------------------|-----------|
|  <p>900 logt. (total)</p> | <p>LANCLEMENT DE L'ETUDE (cahier des charges 2001) Objectifs DAEL</p> <table> <tr> <td>Tulette + Frontenex</td> <td>St. : 65'000 m²</td> <td>Tulette</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td><u>83'000 m²</u></td> <td>Frontenex</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Total = 148'000 m²</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>à déduire : <u>20'000 m²</u></td> <td>(collège)</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Solde terrain à bâtir : 128'000 m²</td> <td>102'400 m² SBP</td> <td>IUS = 0.8</td> </tr> </table> | Tulette + Frontenex | St. : 65'000 m ² | Tulette | | | <u>83'000 m²</u> | Frontenex | | | Total = 148'000 m ² | | | | à déduire : <u>20'000 m²</u> | (collège) | | | Solde terrain à bâtir : 128'000 m ² | 102'400 m ² SBP | IUS = 0.8 |
| Tulette + Frontenex | St. : 65'000 m ² | Tulette | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | <u>83'000 m²</u> | Frontenex | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Total = 148'000 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | à déduire : <u>20'000 m²</u> | (collège) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Solde terrain à bâtir : 128'000 m ² | 102'400 m ² SBP | IUS = 0.8 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|--|---------------|--|-----------|-------------|---------------|--------------------------|-----------|-------------|---------------|--------------------------|------------|-------------|--------------|--------------------------|-----------|
|  <p>880 logt.</p> | <p>PLAN DIRECTEUR DE QUARTIER (projet mars 2005)</p> <table> <tr> <td>périmètres A & B :</td> <td>480 logements</td> <td>St 51'200 m² (A) St 13'250 m² (B)</td> <td>IUS = 0.8</td> </tr> <tr> <td>périmètre D</td> <td>200 logements</td> <td>St 28'250 m²</td> <td>IUS = 0.8</td> </tr> <tr> <td>périmètre E</td> <td>163 logements</td> <td>St 18'700 m²</td> <td>IUS = 1.14</td> </tr> <tr> <td>périmètre F</td> <td>28 logements</td> <td>St 17'000 m²</td> <td>IUS = 0.4</td> </tr> </table> | périmètres A & B : | 480 logements | St 51'200 m ² (A) St 13'250 m ² (B) | IUS = 0.8 | périmètre D | 200 logements | St 28'250 m ² | IUS = 0.8 | périmètre E | 163 logements | St 18'700 m ² | IUS = 1.14 | périmètre F | 28 logements | St 17'000 m ² | IUS = 0.4 |
| périmètres A & B : | 480 logements | St 51'200 m ² (A) St 13'250 m ² (B) | IUS = 0.8 | | | | | | | | | | | | | | |
| périmètre D | 200 logements | St 28'250 m ² | IUS = 0.8 | | | | | | | | | | | | | | |
| périmètre E | 163 logements | St 18'700 m ² | IUS = 1.14 | | | | | | | | | | | | | | |
| périmètre F | 28 logements | St 17'000 m ² | IUS = 0.4 | | | | | | | | | | | | | | |

Date de dépôt : 20 septembre 2005

Messagerie

RAPPORT DE LA MINORITÉ

Rapport de M. Rémy Pagani

Mesdames et
Messieurs les députés,

C'est une extraordinaire opportunité de disposer de logements bon marché dans la couronne urbaine de Genève. Aujourd'hui encore, les terrains que le CEVA longera y sont moins chers. Ainsi, densifier tout autour de la gare des Eaux-Vives aurait dû être une priorité.

Et pourtant, il y a quelques mois, qu'elle ne fût pas notre déception lorsque le Grand Conseil déclassa les terrains de la Gradelle (Frontenex) situés à quelque 800 mètres de la gare des Eaux-Vives, 862 logements bon marché auraient pu y être construits. Au final, la majorité de droite, Entente et UDC, n'y ont laissé s'implanter que 392 logements pour les multimillionnaires et les milliardaires. Une opération spéculative y a même été organisée par un promoteur. Il a racheté un des terrains et obtenu de la majorité du Grand Conseil un déclassement sur mesure pour édifier quelques 163 logements pour des très riches et 28 autres pour des personnes extrêmement fortunées. Opération financière beaucoup plus lucrative que de construire des logements pour la très grande majorité d'entre nous.

Des parcelles exceptionnelles pour des logements bon marché

Est-il besoin de le redire ici ? Les parcelles qui font l'objet du présent projet de loi de déclassement (la Tulette) sont parmi les mieux situées du canton dans la perspective d'implanter de nouveaux logements. Elles jouxtent un quartier préexistant d'immeubles d'habitation (la Gradelle) et d'écoles. De plus, ces terrains se situent à proximité de la gare des Eaux-Vives qui permettra, dans un futur immédiat, aux habitant-e-s de se rendre 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 est localisé dans la couronne urbaine de la ville et donc, même s'il est densifié, il

n'écrasera d'aucune manière l'urbanisation des zones, qui lui sont proches. Sa densité prévue dans le Plan directeur cantonal de 1 est conforme aux multiples groupes de logements construits en périphérie de la ville depuis 1960. Bref, cette parcelle avait tout pour plaire et, si l'on avait voulu démontrer, par un acte fort, la volonté politique de construction de logements à Genève, c'est bien sur ce site qu'il aurait fallu le faire.

Dans le cadre des études de base menées préalablement à l'élaboration du projet de schéma directeur cantonal, l'inventaire des possibilités de densification de la zone villas (réalisé en 1990 dans le cadre de l'étude générale de la zone villas) a été mis à jour et les périmètres retenus à ce stade.

Ainsi, la zone de développement 3 d'une surface totale de 91 890 m² y compris le chemin du Pré-du-Couvent et une portion du chemin de Grange-Canal, représente une potentialité de 1102 logements selon le calcul suivant :

$$91\,890\text{ m}^2 \times 1,2 / 100 = 1102\text{ logements}$$

Il faut toutefois enlever quelque 20 000 m² à cette surface en vue d'y implanter une école, ce qui donne :

$$71\,890\text{ m}^2 \times 1,2 / 100 = 862\text{ logements.}$$

De plus, le terrain au nord dit « la Tulette » représente une surface de 65 530 m², soit une potentialité, constructible de :

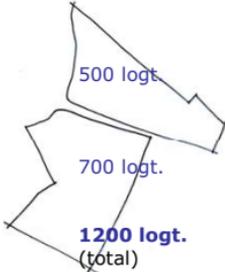
$$65\,530\text{ m}^2 \times 1,2 / 100 = 786\text{ logements.}$$

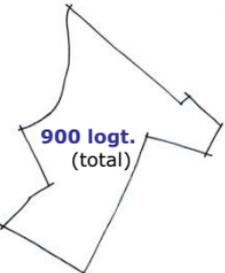
C'est donc quelque 1684 logements que pourraient contenir l'ensemble de ces terrains.

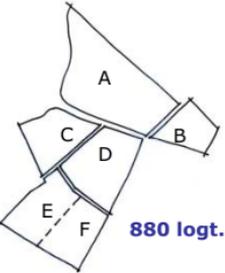
Le plan directeur cantonal a affiné cette étude

Ainsi réduisant déjà ces potentialités constructives, le Plan directeur cantonal n'a retenu que 1200 logements selon le calcul suivant :

**DAEL - DIRECTION DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE
PAC FRONTENEX - LA TULETTE
EVOLUTION DES ESTIMATIONS DE POTENTIELS**

| | | | |
|--|--|--|------------------------|
|  | PLAN DIRECTEUR CANTONAL | | |
| | Tulette : St : 71'700 m ² Frontenex : St : 91'000 m ² | 25 % équipements 75 % logements 25 % équipements 75 % logements | IUS = 1 IUS = 1 |

| | | | |
|--|---|---------------------------------------|---|
|  | LANCEMENT DE L'ETUDE (cahier des charges 2001) Objectifs DAEL | | |
| | Tulette + Frontenex St. : 65'000 m ² <u>83'000 m²</u> Total = 148'000 m ² à déduire : <u>20'000 m²</u> Solde terrain à bâtir : 128'000 m ² | Tulette Frontenex (collège) | IUS = 0.8 102'400 m ² SBP IUS = 0.8 |

| | | | |
|---|--|--|------------|
|  | PLAN DIRECTEUR DE QUARTIER (projet mars 2005) | | |
| | périmètres A & B : 480 logements | St 51'200 m ² (A) St 13'250 m ² (B) | IUS = 0.8 |
| | périmètre D : 200 logements | St 28'250 m ² | IUS = 0.8 |
| | périmètre E : 163 logements | St 18'700 m ² | IUS = 1.14 |
| | périmètre F : 28 logements | St 17'000 m ² | IUS = 0.4 |

C'est donc quelque 1200 logements que pourraient contenir l'ensemble de ces terrains alors que la majorité de la commission voudrait n'en laisser construire que 880.

Plus particulièrement sur le terrain de la Tulette on aurait pu y construire plus de 786 logements et ce n'est que 480 logements qui seront édifiés au final, et encore si tout va bien.

Nous relevons que cette proposition aberrante, en totale contradiction avec la volonté d'utiliser de manière optimale les zones à bâtir, est cependant significative de la politique d'aménagement cantonale menée par la majorité de droite, UDC comprise. Relevons aussi que cette politique d'aménagement est en totale contradiction avec la volonté fédérale d'urbanisation qui trouve son assise dans l'objectif premier de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), qui vise à « assurer une utilisation mesurée du sol » et est réaffirmée dans le concept de l'aménagement cantonal, adopté par le Grand Conseil le 8 juin 2000, qui postule « d'utiliser en priorité et de manière judicieuse les zones à bâtir existantes ».

Une balade bucolique

Dans un premier temps, on nous a baladés 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. 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 et l'UDC 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 à la majorité des nouveaux arrivants dans le canton et mettre un terme à la crise du logement.

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 786 logements en limitant la construction et surtout la densité possible à 0,8%.

Nous ne pouvons que déplorer de telles manœuvres. Plus même, alors que les propriétaires des terrains du lieu dit la Tulette veulent construire, il se trouve encore des responsables de la commune de Cologny pour venir soutenir devant la Commission de l'aménagement qu'il n'est pas possible d'accepter de densifier à 0,8 sur ce terrain alors que, dans le même temps, ceux-là mêmes, membres du parti libéral, veulent imposer en ville des densités de 1,8%.

C'est pourquoi nous vous prions, Mesdames, Messieurs les députés de bien vouloir accepter l'amendement qui consiste à permettre d'augmenter la densité de ce terrain à 1 si nécessaire.

Art. 2

L'indice d'utilisation du sol est fixé au maximum à 1.

Au bénéfice des explications qui précèdent nous vous prions, Mesdames et Messieurs les députés, de réserver un bon accueil au présent rapport de minorité.