

Date de dépôt: 29 janvier 2007

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 Confignon (création d'une zone de développement 4B et d'une zone 5, à la route de Loëx, en prolongation du quartier de Cressy)

RAPPORT DE LA MAJORITÉ

Rapport de M^{me} Françoise Schenk-Gottret

Mesdames et

Messieurs les député-e-s,

Le projet de loi mentionné ci-dessus a été étudié par la Commission d'aménagement du canton, dans ses séances du 29 mars, des 3 et 17 mai, des 7, 14 et 28 juin 2006, sous les présidences de M. Gabriel Barrillier et M^{me} Béatrice de Candolle, en présence de M. Robert Cramer, conseiller d'Etat en charge du Département du territoire, de M^{me} Bojana Vasiljevic Menoud, directrice adjointe de l'aménagement du territoire, de M. Jean-Charles Pauli, juriste, secrétaire adjoint du Département du territoire, M^{me} Alexandra Bregnard, juriste DT, M. Alfredo Scilacci, chef du service des plans directeurs localisés DT. Les procès-verbaux ont été tenus par M^{mes} Delphine Binder et Eliane Monnin, que nous remercions pour la qualité de leur travail.

Présentation du projet

Le terrain visé se trouve le long de la route de Loëx, à cheval sur les communes d'Onex et de Confignon pour sa plus grande partie. Le projet de loi est issu de l'application d'un principe d'aménagement du territoire, à savoir une utilisation rationnelle du sol. Il propose le passage en zone de développement 4B d'un périmètre situé en zone villas. La zone se trouve proche d'une zone d'habitations et voisine des transports en commun.

En 1987, un périmètre voisin a été déclassé en zone de développement 4B pour construire la zone d'habitation de Cressy. Les parcelles déclassées appartenaient à l'Etat, suite à un legs et à des acquisitions. Des études ont donné lieu à un plan localisé de quartier, adopté en 1994, et à une LER. Il s'agit d'un des rares PLQ dans lequel la direction de l'aménagement a laissé une grande souplesse par rapport aux bâtiments projetés : des études d'aménagement ont été menées, mais aucune demande de renseignements n'avait été déposée lors de l'adoption du PLQ. Ce dernier se contente donc de fixer la densité, le gabarit et l'alignement des bâtiments. La construction de 600 logements est prévue à terme. Il s'agit de logements mixtes (coopératives, HBM et loyers libres).

Le terrain visé par le projet de loi est un terrain nu, occupé actuellement par les déblais du chantier de Cressy. Il mesure environ 6800 m². Une parcelle de 6200 m² appartient à la FPLC (Fondation pour le logement social et coopératif) ; une petite parcelle appartient à l'Etat ; une parcelle de taille encore plus modeste, à une société immobilière en liquidation ; et un très petit périmètre relève du domaine public.

L'examen du projet de loi par le Conseil municipal de la commune de Confignon a donné lieu à un préavis défavorable de la part de ce dernier, même si le Conseil administratif s'était montré favorable au projet pendant la demande de renseignements. Le Conseil d'Etat a reçu les autorités de la commune, qui lui ont fait part de l'existence d'une étude mandatée par la commune. Le Conseil d'Etat a accepté d'entrer en matière sur cette étude, à condition que la surface, le nombre de logements et la densité soient identiques à celle du projet de loi 9608. Il s'est avéré que le projet communal ne répond pas à ces exigences (densité de 0,4 et 26 ou 27 logements, alors que le projet de loi 9608 prévoit la construction de 40 logements avec une densité de 0,6).

Le projet a été étudié par la FPLC qui a déposé une demande de renseignements. Le projet est modeste en termes de gabarit et de nombre de logements et il constitue une transition douce après la zone villas dont la densité peut aller jusqu'à 0,4. La FPLC et la direction du logement auraient

souhaité une densité supérieure ; c'est finalement la densité de 0,6 qui a été retenue ; les distances entre les bâtiments sont grandes.

Audition de la commune de Conignon : M^{me} Françoise Joliat, conseillère administrative, M. Alain Dreier, conseiller administratif, M. Dinh Manh Wuong, président du Conseil municipal, M. Bertrand Jacot Des Combes, vice-président de la commission aménagement et environnement

M. Dreier indique que le PLQ en vigueur à Conignon a été accepté à l'unanimité en 1995. Ce PLQ prévoit une intégration discrète des nouvelles constructions, dans le respect des volumes existants. La commune souhaite le maintien de la zone villas et la construction, via une dérogation, d'un total de 26 logements, dont douze en villas contiguës, avec un indice d'utilisation du sol de 0,4. La commune a mandaté un architecte pour élaborer une étude et elle est prête à envisager un partenariat avec la FPLC.

Elle a proposé à M. Moutinot, dans un courrier daté du 4 mai 2005, le déclassement en zone villas d'un périmètre de zone agricole de la même surface que celui prévu par le projet de loi, en modifiant son plan directeur.

Le projet officiel a été refusé à deux reprises par le Conseil municipal. La rencontre de la commune avec le Conseil d'Etat n'a pas été agréable, car le représentant de ce dernier a déclaré que la commune devait accepter la construction de quarante logements et que le seul choix qui lui incombait était celui de la disposition desdits logements. M. Moutinot a adressé à la commune une lettre confirmant cette position.

M. Wuong précise que le projet du Conseil d'Etat a été présenté le 10 mai 2005 au Conseil municipal qui l'a refusé par 13 non, contre 2 oui et une abstention. Une rencontre a eu lieu entre le Conseil administratif, le Conseil municipal et le Conseil d'Etat au cours de laquelle la commune a exposé le contenu de l'étude qu'elle a mandatée. Ce projet comprend aussi trois groupes de logements, dont cinq dans des villas, neuf dans des habitations sur deux étages et douze dans des immeubles de trois étages. Ce qui donne 26 logements, alors que le projet du Conseil d'Etat en prévoit 45. Le Conseil municipal a refusé le projet officiel pour la deuxième fois lors de sa séance du 6 décembre 2005, par 9 non, 5 oui et 3 abstentions. Il souligne que le Conseil municipal se préoccupe de la pénurie de logements et rappelle que la proposition du Conseil administratif est plus douce que celle du Conseil d'Etat.

A travers les questions et les réponses entre les commissaires et les personnes auditionnées, il apparaît que le Conseil municipal ne s'est prononcé que sur le projet du Conseil d'Etat. Il est rappelé que la commune

compte 3600 habitants et que le quartier de Cressy est situé à 70% sur la commune de Conignon et à 30% sur celle d'Onex. L'intégration sociale des nouveaux habitants de Cressy est un souci pour la commune de Conignon et elle génère un travail certain via des ateliers et des forums sur le quartier. La commune compte sur l'ouverture de l'école, à la rentrée 2006, pour aider à l'intégration des nouveaux venus.

Audition de M. Florian Barro, président de la FPLC et de M. Eric Rossiaud, secrétaire

La FPLC a reçu la parcelle principale en dotation de l'Etat lors de sa création en 2002. Le terrain, bien que situé en zone villas, était cultivé jusqu'à récemment, car l'Etat le mettait gracieusement à disposition d'un agriculteur.

Une demande de renseignements a été déposée, qui a abouti favorablement au projet de loi pendant la procédure, raison pour laquelle la FPLC a été surprise de la position du Conseil municipal. La FPLC souhaite construire trois bâtiments destinés à des coopératives d'habitation. La valeur du terrain est d'environ 2,4 millions de francs et la FPLC souhaite le rentabiliser et être en mesure de faire un rapport satisfaisant au Grand Conseil.

Le président rappelle que le but essentiel de la Fondation est de fournir des terrains ou des immeubles prêts à être promus pour la construction de logements bon marché. La zone villas est incompatible avec le logement bon marché et un travail de mise en valeur doit donc être fait dans le cas présent. La FPLC espère remettre la parcelle à une coopérative une fois le PLQ adopté.

M. Barro précise que le Grand Conseil a décidé de doter la Fondation à 50% avec des terrains et des immeubles et à 50% en espèces. La Fondation a reçu toutes sortes d'immeubles, tous n'étant pas en bon état ; elle a acheté des immeubles situés en zone villas, en zone de développement ou en zone agricole.

Comme tout promoteur, la Fondation espère le déclassement de sa parcelle. Le but de la Fondation ne permet pas de valoriser un terrain avec un IUS de 0,4, en raison du plan financier. A cet égard, la FPLC a reçu l'étude mandatée par la commune de Conignon : le plan financier du projet communal est impraticable pour elle.

M. Rossiaud, qui est président du Groupement des coopératives d'habitation genevoises, indique que les terrains fournis aux coopératives sont amortis. Les coopératives investissent 5% en fonds propres ; pour les habitations mixtes (HM), le 60% des locataires doit fournir une somme

équivalant à la moitié de la subvention prévue par la LGL. Il précise qu'il n'y a pas de subvention à l'exploitation et que les coopérateurs investissent dans le logement social.

Pour en revenir au périmètre concerné, M. Barro mentionne que le gabarit des immeubles équivaut à celui autorisé en zone villas et que les immeubles ne seront pas trop près des villas. On a veillé à ne pas limiter l'ensoleillement des ces villas. Il relève que la construction d'immeubles entraîne moins de nuisances sonores (tondeuses à gazon, piscines, nettoyage au karcher, etc.) que la construction de villas jumelles.

Audition des opposants M^{me} Sandrine Immer, M^{me} Valérie Musy et M. Daniel Immer

M^{me} Immer situe les domiciles des opposants, riverains directs du terrain en question, et fait un bref historique. En 1997, les habitants de leur lotissement de six maisons ont quitté la ville pour s'établir en campagne, cela après avoir pris les renseignements usuels, à savoir ce qui était prévu dans le voisinage. Il leur a été dit que, du côté droit de leur terrain, Foyer Handicap avait prévu des constructions pour des handicapés résidents. Cela faisait dix ans que le terrain était en friche, ladite organisation n'ayant pas les fonds pour poursuivre son projet. De l'autre côté se trouve le terrain sujet à déclassement. En 1998, les travaux du Centre de Cressy Bien-Etre (actuellement Centre Santé) commencèrent pour aboutir à leur inauguration en janvier 2001. A ce moment-là, les propriétaires ont été mis devant le fait accompli, à savoir que le centre était ouvert au public. Depuis lors, il existe des problèmes de stationnement dans le voisinage. Rapidement le quartier s'est mobilisé et a entrepris toutes sortes de démarches auprès de différentes autorités sans succès.

La situation s'est aggravée, en ce sens que les habitants eux-mêmes ne savent plus où se garer. Rien n'a été prévu au plan des infrastructures. A cela s'ajoute le fait que l'on va encore déclasser le terrain devant leurs maisons.

Plusieurs médecins, depuis que le centre appartient aux HUG, sont venus s'établir pour donner leurs consultations. Actuellement de plus en plus de personnes viennent au centre et la circulation est devenue chaotique. Il arrive que des ambulances et les véhicules des transports publics soient bloqués en raison de parkings sauvages. Les enfants n'ont plus de chemin pour aller à l'école dans la mesure où même les trottoirs sont encombrés. La situation est dangereuse faute de visibilité.

En résumé, M^{me} Immer estime que depuis l'ouverture du centre de santé au public, il y a de réels désagréments dans le quartier et des problèmes de

sécurité. Par ailleurs, la densité du quartier va augmenter dès que les immeubles seront terminés. L'OTC et le SPVR étaient chargés d'examiner le dossier, mais ils ont donné le feu vert sans avoir rencontré au préalable les habitants concernés. Ces derniers n'ont pourtant pas ménagé leurs efforts pour alerter différentes autorités, la commune, l'OTC à plusieurs reprises, la direction de Cressy Santé, les conseillers d'Etat de l'époque, MM. Gérard Ramseyer et Guy-Olivier Segond. Les habitants vivent une situation difficile au quotidien. Le bruit a augmenté. Toutes ces raisons les incitent à demander qu'on ne déclasse pas le terrain en question dans le projet de loi et qu'on le laisse « tranquille » en zone villas.

Discussions et décision de voter une motion

Les opposants n'avaient pas écrit à la commission, ni demandé à être auditionnés. Leur audition, une fois décidée et concrétisée, a amené à une longue discussion. En effet les commissaires ont été sensibles d'une part à l'inquiétude des opposants qui se sont sentis « floués », car il y a une grande différence entre le projet initial de l'association Foyer-Handicap de créer une résidence pour handicapés et la réalisation finale; cela a amené des inconvénients de circulation – pour les transports publics notamment –, une insécurité pour les piétons – celle des enfants sur le chemin de l'école – et une anarchie du parcage.

Les commissaires ont été sensibles d'autre part, au fait que le quartier de Cressy est composé de petits immeubles. Le projet du Conseil d'Etat prévoit la construction d'une quarantaine de logements ; on ne peut parler d'une densification excessive. Trois petits immeubles causeront moins de nuisances qu'une rangée de villas jumelles en ce qui concerne la vue et l'ensoleillement pour le voisinage. En outre les nouveaux habitants seront du même niveau social que les habitants actuels. Enfin les droits des propriétaires du terrain à déclasser, qui entendent construire des bâtiments, doivent être préservés. L'intérêt public en matière de protection de l'aménagement du territoire commande d'utiliser ce terrain de la manière la plus rationnelle possible en respectant un taux d'occupation pour éviter le gaspillage du sol.

Aussi la commission, dans sa majorité, décide de rédiger une motion adressée au Conseil d'Etat, afin que soient prises des mesures propres à résoudre les problèmes de circulation et de parcage du quartier. Elle décide aussi d'entrer en matière sur le projet de loi du Conseil d'Etat.

En ce qui concerne l'étude de faisabilité, mandatée par la commune de Confignon, il est rappelé que la commune n'est pas propriétaire du terrain.

Elle peut faire des projets, mais cela n'a pas d'incidence sur la volonté ou non de déclassement.

Traitement des oppositions

Par lettre datée du 24 avril 2006, adressée au Conseil d'Etat, M^{mes} et MM. Sandrine et Daniel Immer, Corinne et Philippe Miranda, Daniel et Danielle Aubert, Yvan et Valérie Musy, Manuel et Nathalie Ramos-Beauverd, Jean-Marie et Guislaine Favre, Jean-Paul et Anne-Marie Ducrest, Christiane et Olivier Chanson et Alain et Martine Waeber, ont déclaré former opposition à ce projet de loi.

Conformément à l'article 16, alinéa 5, LaLAT¹, 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.

S'agissant des 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° 29387-515, visé à l'article 1 du projet de loi litigieux. Tel est le cas de l'ensemble des opposants, dont la qualité pour agir peut donc être admise.

Déposée en temps utile, l'opposition est dès lors, recevable à la forme.

Au fond, il convient de rappeler que le concept du Plan directeur cantonal, (ci-après PDC) adopté le 21 septembre 2001 par le Grand Conseil et approuvé le 14 mars 2003 par le Conseil fédéral, préconise une urbanisation du territoire cantonal qui utilise en priorité et de manière judicieuse les zones à bâtir existantes, tout en veillant à conserver les qualités et la diversité des secteurs urbanisés et à respecter les sites de valeur. La préférence doit être donnée aux solutions qui prévoient un usage mesuré du sol, en veillant à une utilisation optimale des zones à bâtir existantes, de sorte que les terrains à bâtir ne soient pas gaspillés (chiffre 2.2). Le principe d'une densification par le classement en 3^e ou 4^e zone de parcelles libres de construction ou peu bâties d'une certaine dimension est un objectif de longue date, qui figurait déjà dans le PDC de 1989. Cet objectif a été repris par le PDC actuel et est reconnu par une jurisprudence constante comme étant

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

parfaitement conforme au droit fédéral de l'aménagement du territoire et à ses principes².

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* »³. Elles sont également vouées à « *favoriser la construction de logements répondant à un besoin d'intérêt général* », soit de « *dégager un moyen propre à favoriser la mise sur le marché de logements à caractère social* »⁴. La délivrance d'autorisations de construire y est, en principe, subordonnée à l'adoption préalable de plans localisés de quartier (ci-après PLQ)⁵. Ces derniers participent « *d'une politique générale de densification de la zone à bâtir qui ressort clairement du plan directeur cantonal et qui correspond à un double intérêt public : d'une part, elle permet de ne point amputer davantage l'aire agricole déjà insuffisante*⁶, conformément à l'article 3, alinéa 2, lettre a LAT⁷; d'autre part, elle rend possible la création de logements sociaux supplémentaires afin de répondre à une crise »⁸, laquelle a pris une ampleur considérable, ce que ne contestent pas les opposants.

La situation sur le marché du logement est, en effet, de plus en plus tendue : depuis 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 2005 est 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 0,19% au 1^{er} juin 2005, étant entendu que le taux de vacance au-delà duquel le marché du logement est considéré comme détendu est, à Genève, de 2,0%.

Les besoins en logement sont bien établis, puisqu'ils ont été estimés par le PDC de 2001 à 32 000 sur 20 ans, soit au minimum 1600 logements à construire par année.

Le projet de loi litigieux s'inscrit pleinement dans le cadre de la mise en œuvre du PDC. En effet, comme l'indique l'exposé des motifs du projet de

² Cf. notamment ATF du 29 novembre 2001, cause 1P.444/2001, cons. 3 b) bb), p. 18

³ Les zones de développement dans le canton de Genève, Alain Maunoir, Etudes et documents, 1999, p. 14

⁴ MGC 1972, p. 412

⁵ Cf. article 2, alinéa 2, LGZD

⁶ *Ibidem*

⁷ Loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 22 juin 1979 (RS 700 ; ci-après LAT)

⁸ ATF du 9 octobre 1990, Association de sauvegarde des Mouilles c/Conseil d'Etat genevois, cons. 3b, p. 7 et 9

loi litigieux, ce dernier vise un secteur non bâti, situé pour l'essentiel en 5^e zone villas, d'environ 6830 m². Ce secteur jouxte, au sud, le quartier de Cressy, situé en zone de développement 4B et déjà largement urbanisé et, à l'ouest, une 5^e zone villas à l'intérieur de laquelle est érigé le centre de soin de Cressy, ledit centre étant séparé du périmètre de déclassement envisagé par la bande de terrain ou sont érigées les villas propriété des opposants.

Les opposants s'en prennent tout d'abord à une phrase de l'exposé des motifs du projet de loi litigieux, qui présente le déclassement envisagé comme la « *prolongation du quartier de Cressy, en voie d'achèvement, et à proximité du Centre de soin de Cressy* », alors qu'ils voient ce secteur plutôt comme la « *continuité du quartier de villa* » qui jouxte également le périmètre en cause et dans lequel ils résident. Peu importe cependant le point de vue que l'on puisse adopter : il n'en reste pas moins que le secteur en cause, qui se caractérise par des parcelles sises en zone à bâtir libres de construction ou peu bâties, remplit parfaitement les conditions fixées par le PDC pour qu'un déclassement doive être envisagé, ce qui est l'essentiel.

L'attribution à la zone de développement 4B du secteur en question, en lieu et place de la 5^e zone destinée à des villas, ne saurait être qualifiée d'excessive. En effet, il y a lieu de rappeler que la zone villa permet déjà, certes par voie dérogatoire, l'utilisation d'un indice d'utilisation du sol (ci-après IUS) de 0,4 en application de l'article 59 LCI⁹, ce que les opposants ne peuvent ignorer. La création d'une zone de développement 4B permettra l'application d'une densité certes un peu plus importante, en principe de 0,6, mais encore éloignée de celle de 1,2 qui pourrait être obtenue dans l'hypothèse de la création d'une zone de développement 3. Quant au gabarit de hauteur des bâtiments qui pourront désormais être édifiés sur le secteur en cause, il restera strictement identique à celui qui prévaut en zone villa, à savoir 10 mètres à la corniche (cf. art. 32, al. 3, et 61, alinéa 4, LCI).

En conséquence, l'argument d'une prétendue dégradation de l'environnement des opposants ne saurait être suivi, de même que l'assertion, au demeurant non étayée, d'une « *détérioration du climat social* » et d'un « *accroissement de l'insécurité* ».

Il en va de même des nuisances dues à l'augmentation potentielle du trafic sur la route de Loëx due à ce projet de loi. Au vu de la surface réduite du déclassement en cause, permettant potentiellement la réalisation de 40 logements en lieu et place des 26 que permet l'utilisation de la zone villas certes par le biais de dérogations, ces inconvénients seront de toute évidence minimes. Le projet de PLQ appelé à régir la future zone, qui prévoit en l'état

⁹ Loi sur les constructions et installations diverses, du 14 avril 1988 (RSG L 5 05)

68 places de stationnement, devrait sans trop de difficultés parvenir à les éviter ou du moins les contenir de manière satisfaisante. Au demeurant, les questions de parkings, de circulation et de bruit lié au trafic ne pourront être examinées, au mieux, qu'en relation avec le projet de PLQ appelé à régir le secteur, et non pas en relation avec le projet de plan de zone litigieux¹⁰. En effet, le projet de plan visé à l'article 1 du projet de loi litigieux est un plan d'affectation général et non pas de détail.

Quant aux difficultés de stationnement existantes du secteur, liées à la circulation et aux places de parc peut-être insuffisantes du centre de Cressy, elles sont sans relation directe avec le projet de loi litigieux. Dès lors, elles ne peuvent qu'être traitées indépendamment du présent projet de loi. A toutes fins utiles, l'on rappellera que, de jurisprudence constante du Tribunal administratif, lorsque des difficultés de circulation existent au préalable et qu'une installation nouvelle est de nature à générer un accroissement mineur du trafic routier, le Tribunal administratif considère qu'il ne s'agit pas là d'inconvénients graves, faisant obstacle à cette installation¹¹.

Enfin, les questions relatives à une prétendue perte de valeur des terrains propriété des opposants due à l'adoption du présent projet de loi sont étrangères à la présente procédure, qui a pour seul but de vérifier la conformité du projet de plan de zone litigieux au droit de l'aménagement du territoire et non pas de se prononcer sur les conséquences qui peuvent en résulter quant à la valeur des terrains limitrophes.

Les griefs avancés par les opposants contre le projet de loi en cause sont donc dénués de fondement. Pour ces motifs, l'opposition doit être rejetée dans la mesure où elle est recevable.

Votes

Entrée en matière

Celle-ci est votée par 9 oui (3 S, 2 Ve, 2 PDC, 1 R, 1 UDC), 3 non (L).

Titre et préambule

Voté par 9 oui (3 S, 2 Ve, 2 PDC, 1 R, 1 UDC), 3 non (L).

¹⁰ Cf. notamment ATF 1A.124/2004, du 31 mai 2005, cons. 5.

¹¹ Cf. ATA du 2.06.2006, cause A/1807/2005, cons. 5b ; ATA/172/2004, du 2 mars 2004, cons. 9 b

Article 1 Approbation du plan

Voté par 9 oui (3 S, 2 Ve, 2 PDC, 1 R, 1 UDC), 3 non (L).

Article 2 Degré de sensibilité

Voté par 9 oui (3 S, 2 Ve, 2 PDC, 1 R, 1 UDC), 3 non (L).

Article 3 Traitement des oppositions

Voté par 9 oui (3 S, 2 Ve, 2 PDC, 1 R, 1 UDC), 3 non (L).

Il est rappelé que, s'agissant du traitement des oppositions, une partie des griefs concerne la question des parkings. Celle-ci n'est pas directement liée au projet de loi. En effet l'augmentation du nombre de voitures liée à la construction des immeubles n'a rien à voir avec la motion puisque les parkings seront en suffisance, ce d'autant plus que les constructions prévues ne se situeront pas en zone villas où l'on trouve des propriétaires de plusieurs voitures.

Article 4 Dépôt

Voté par 9 oui (3 S, 2 Ve, 2 PDC, 1 R, 1 UDC), 3 non (L).

Vote final

Le projet de loi est adopté par 9 oui (3 S, 2 Ve, 2 PDC, 1 R, 1 UDC), 3 non (L).

Conclusion

Au vu de ce qui précède, la grande majorité de la commission vous recommande, Mesdames et Messieurs les député-e-s, de voter ce projet de loi proposé par le Conseil d'Etat.

Projet de loi (9806)

**modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de
Confignon (création d'une zone de développement 4B et d'une zone 5, à
la route de Loëx, en prolongation du quartier de Cressy)**

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

Art. 1 Approbation du plan

¹ Le plan N° 29417-507, dressé par le département de l'aménagement, de l'équipement et du logement le 15 juillet 2004, modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Confignon (création d'une zone de développement 4B et d'une zone 5, à la route de Loëx, en prolongation du quartier de Cressy), 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 Degré de sensibilité

En conformité aux articles 43 et 44 de l'ordonnance fédérale 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 des zones créées par le plan visé à l'article 1.

Art. 3 Opposition

L'opposition à la modification des limites de zones formée par M^{mes} et MM. Sandrine et Daniel Immer, Corinne et Philippe Miranda, Daniel et Danielle Aubert, Yvan et Valérie Musy, Manuel et Nathalie Ramos-Beauverd, Jean-Marie et Guislaine Favre, Jean-Paul et Anne-Marie Ducrest, Christiane et Olivier Chanson et Alain et Martine Waeber, est rejetée dans la mesure où elle est recevable, pour les motifs exposés dans le rapport de la commission chargée de l'examen de la présente loi.

Art. 4 Dépôt

Un exemplaire du plan N° 29417-507 susvisé, certifié conforme par la présidence du Grand Conseil, est déposé aux archives d'Etat.



RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE
DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE

Direction de l'Aménagement du Territoire

Service des Plans d'Affectation

CONFIGIGNON

Feuille Cadastrale n° 2

Parcelles N° 10793, 10794, 10867,
 et pour partie dp 11198

Modification des limites de zones

Située à la route de Loëx en
 prolongation du quartier de Cressy



Zone de développement 4B DS. OPB II



Zone 5 DS. OPB II



Zone préexistante

Adopté par le Conseil d'État le :

Visa :

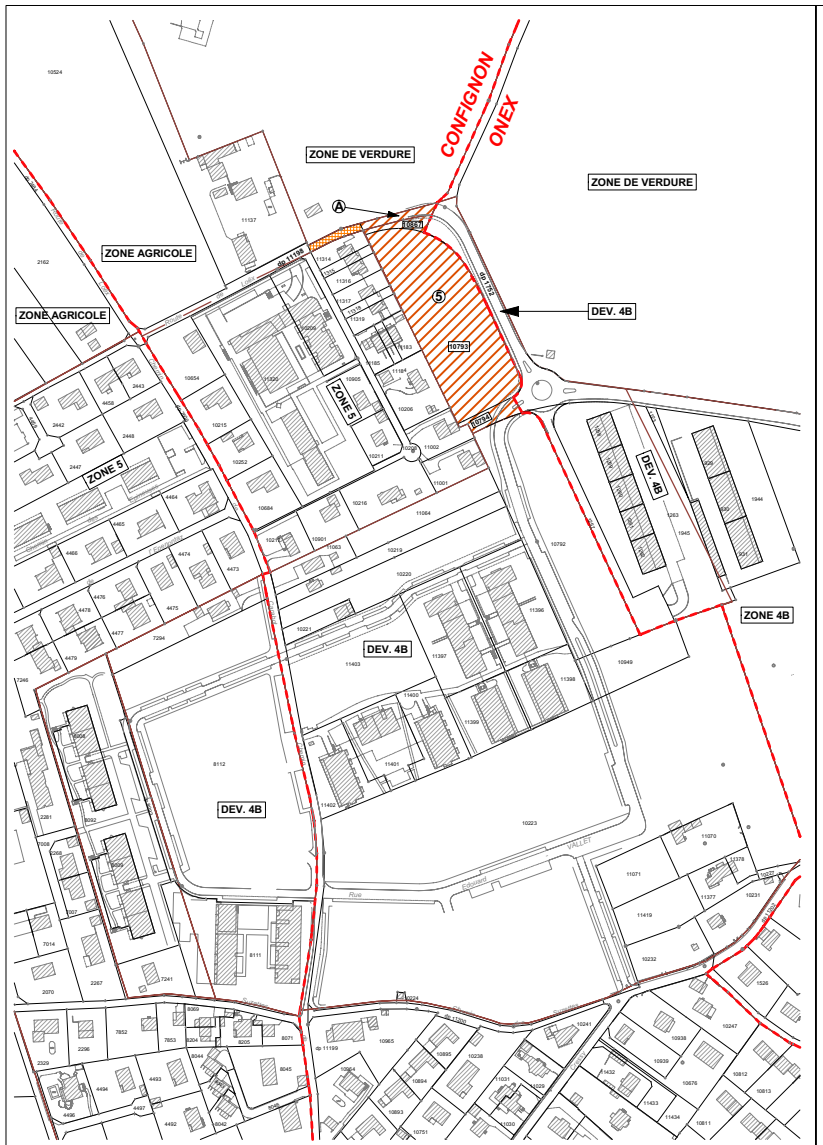
Timbres :

Adopté par le Grand Conseil le :

Loi N° :

Echelle 1 / 2500		Date	15. 07. 2004
		Dessin	bbou
Modifications			
Indice	Objets	Date	Dessin
-	Synthèse après consultation technique	29. 10. 2004	bbou

Code GIREC	
Secteur / Sous-secteur statistique	Code alphabétique
18 - 00 - 03	CFG
Code Aménagement (Commune / Quartier)	
507	
Archives internes	Plan N° Indice
CD	29417
CDU	
7 1 1 . 6	



Date de dépôt : 5 septembre 2006
Messagerie

RAPPORT DE LA MINORITÉ

Rapport de M. Christophe Aumeunier

Mesdames et
Messieurs les députés,

Messieurs les députés,

Le rapporteur de minorité s'associe aux remerciements que M^{me} le rapporteur de majorité n'aura pas manqué de faire quant à la teneur rigoureuse des procès verbaux.

Le périmètre dont il est question

Les parcelles concernées sont situées pour la plus grande partie sur le territoire de la commune de Conflignon, le solde se trouvant sur celui de la commune d'Onex. Elles sont en partie propriété de la FPLC (Fondation pour le logement social et coopératif), cette dernière attend le résultat de la procédure de déclassement pour acquérir le solde. Il s'agit de zone villas.

Ces parcelles jouxtent directement le quartier de Cressy, périmètre déclassé en 1987 en zone de développement 4B. Ce quartier, très récemment achevé, compte environ 600 nouveaux logements, très majoritairement soumis à la loi générale sur le logement donc subventionnés.

Le terrain visé par le projet de loi 9806, mesure environ 6800 m² et est nu. Outre le quartier de Cressy, il est également contigu au Centre Santé de Cressy.

La géographie des zones actuelles

Actuellement, le quartier de Cressy est longé par une large bande en zone villas qui est continue le long du chemin des Evaux.

Le projet impliquerait la constitution d'une enclave dans la zone villas existante. Plusieurs députés ont, à cet endroit et de manière réitérée, regretté un aménagement qualifié de « timbre poste ».

Cette parcelle a manifestement été laissée de côté à l'occasion du déclassement du quartier de Cressy. La procédure actuelle laisse penser à une opération qui intervient a posteriori pour remettre en cause l'image du quartier et l'équilibre entre zone dense de logements subventionnés et zone villas.

A ce titre déjà, le déclassement dont il est question est contestable.

Les principes de l'aménagement du territoire

A teneur de la législation, les plans d'affectation sont réexaminés si les circonstances se sont sensiblement modifiées. En l'espèce, l'on voit guère quelles circonstances particulières se seraient modifiées.

Il faut plaider, au contraire, pour une certaine stabilité de l'image donnée au très récent quartier de Cressy qui, comme cela est relevé ci-dessus, emporte une logique d'équilibre entre deux zones clairement définies (sans enclaves). Ainsi, quelque 600 nouveaux logements ont été implantés dans un périmètre qui, au regard de son importance, a manifestement été mûrement réfléchi. Le déclassement dont il est question qui interviendrait juste à la fin de cette importante promotion ne s'inscrit pas dans la logique du nouveau quartier. C'est une pièce rapportée qui portera atteinte à l'aménagement du quartier et à l'équilibre entre la zone villas et la zone de développement.

Le respect de la logique des zones

L'aménagement de notre territoire mérite qu'une certaine rigueur y préside. Dès lors, il faut reconnaître la nécessité de réaliser des constructions dans le respect des zones de construction telles qu'elles ont été définies et ce, sous réserve de modification sensible des circonstances.

Dès lors et au regard de l'urgence induite par la pénurie de logements, la construction de nouveaux logements doit s'inscrire dans cette optique pour densifier les 3 premières zones de construction, densifier la couronne urbaine déclassée voici plus de trente ans en zone de développement.

Le déclassement envisagé est en rupture de cette logique et propose une mesure qui ne s'inscrit pas dans une vision d'ensemble. Il n'est dès lors pas étonnant que la commune de Confignon s'y oppose fermement et propose un projet respectueux de la zone existante.

Le rôle de la FPLC (Fondation pour le logement social et coopératif)

Cette Fondation de droit public a été créée en 2002 suite à une importante modification de la loi générale sur le logement. Elle remplace, en quelque sorte, les Fondations Cité Nouvelle I et II.

Dans ce dossier, la FPLC agit comme un promoteur. Elle souhaite valoriser un terrain sis en zone villas dont elle n'est pas entièrement propriétaire pour y voir appliquer un régime de zone de développement.

Cette démarche s'inscrit en rupture de la logique de l'aménagement du territoire mais également en rupture avec la collaboration coutumière entre les privés et l'Etat en matière de logement subventionné. Il s'agit manifestement d'un rôle nouveau que souhaite acquérir l'Etat par le biais d'une Fondation de droit public ; c'est une forme de mainmise sur le territoire dont les conséquences sont si importantes qu'il faut se poser la question de savoir si la majorité des commissaires qui composent la Commission d'aménagement du canton ont perçu la particularité du projet :

le déclassement proposé ne semble, en réalité, pas obéir aux impératifs de l'aménagement du territoire mais est directement influencé par la qualité du propriétaire d'une partie des parcelles, la FPLC.

Ainsi, malgré la construction très récente de centaines de logements subventionnés à quelques pas de là, l'on hésiterait pas à remettre en question l'image du quartier en créant une brèche dans la zone villa.

Même sous l'angle de la proportionnalité, cette démarche ne tient pas. Une députée du parti des Verts constatait que le projet de la FPLC ne permettrait la construction que de quelques logements supplémentaires.

L'opposition de la commune

La commune de Confignon est totalement opposée au déclassement. Elle l'est de manière si déterminée qu'elle a, elle même, réalisé une étude sur les parcelles dont il est question.

L'on serait malvenu de ne tenir aucun compte de l'avis d'une commune qui vient de voir le quartier de Cressy se développer avec quelques 600 nouveaux logements. Tout comme il est malvenu de ne pas prendre en compte les oppositions des voisins qui s'attendent légitimement à ce que la configuration du quartier telle que définie par le nouveau quartier soit respectée, pendant quelques années au moins.

En conclusion, nous nous opposons au déclassement proposé tout en appelant de nos vœux la prochaine construction de logements sur ces parcelles sises en zone villas.