

Date de dépôt :

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 Lancy (création d'une zone de développement 3) à la route de la Chapelle

Rapport de majorité de M. François Haldemann (page 1)

Rapport de première minorité de M. Roger Golay (page 65)

Rapport de seconde minorité de M. Stéphane Florey (page 68)

RAPPORT DE LA MAJORITÉ

Rapport de M. François Haldemann

Mesdames et
Messieurs les députés,

La commission d'aménagement du canton sous la présidence de M. Michel Ducret, a examiné ce projet de loi lors des séances du 28 avril, des 5, 12, 19 et 26 mai ainsi que le 2 juin. Elle a terminé ses travaux, relatifs à cet objet, le 9 juin sous la présidence de M. Christophe Aumeunier.

Ont pris part aux travaux de la commission : M. Mark Muller, conseiller d'Etat en charge du DCTI, M^{me} Vasiljevic-Menoud, directrice générale, DGAT (DCTI), M. Jacques Moglia, attaché de direction, DGAT (DCTI), M. Jean-Charles Pauli, secrétaire adjoint, secteur des affaires juridiques, DGAT (DCTI).

Les procès-verbaux des séances ont été tenus avec grande rigueur par M. Cédric Chatelanat. Qu'il en soit vivement remercié.

Etant donné le grand nombre de séances consacrées à cet objet, le rapport a été rédigé de la manière suivante :

A) PRESENTATIONS PAR L'ADMINISTRATION

- a. Présentation du projet de loi par le département
- b. Présentation de l'impact du projet CEVA sur la parcelle du PL 10635, par M. Da Trindade
- c. Présentation par M. Moglia des projets d'aménagement à proximité et de leur potentiel en termes de logement
- d. Présentation par Mme Vasiljevic-Menoud des 1^{er} et 2^{ème} trains de mesures pour le logement

B) AUDITIONS

- a. Audition de M. François Baertschi, Conseiller administratif, Ville de Lancy
- b. Audition de l'Association pour la sauvegarde du site de la Chapelle
- c. Audition de MM. Garabedian et Suter, architectes
- d. Audition de M. Benoît Genecand, président de la CGI
- e. Audition de M. Alexandre Prina, Chef de Service SOM (DGM)
- f. Audition de M. Michel Buergisser, directeur de l'Office du logement
- g. Audition de M^{me} Carole Anne Kast, Secrétaire générale du RPSL
- h. Audition de M^{me} Hirt, Juriste, M. Gotschall, Président de l'Association Pic-Vert

C) PROPOSITION D'AMENDEMENT

D) DISCUSSION ET VOTES

A) PRÉSENTATIONS PAR L'ADMINISTRATION

a) Présentation du projet de loi par le département

M. Moglia présente tout d'abord les caractéristiques du périmètre, en référence à l'exposé des motifs du projet de loi. Les points importants seront repris ici. Il s'agit donc en résumé d'un secteur proche du centre-ville et composé de 32 parcelles. Cinq parcelles à l'angle supérieur sont propriétés de l'Etat dans l'optique des travaux liés à la future ligne CEVA. M. Moglia fait ensuite état d'une grande hétérogénéité en ce qui concerne les constructions sur les parcelles. Cela va de villas contiguës en passant par des parcelles très peu construites. Le secteur dans son ensemble se trouve par ailleurs proche de la gare CEVA, du périmètre PAV et de la Chapelle et est très bien desservi en transports publics. Les nombreux services offerts par la Ville de Lancy sont également à proximité.

M. Moglia précise ensuite que le département avait identifié l'intérêt de ce périmètre en 2001 déjà, notamment pour certaines des raisons qu'il a évoquées. Toutefois, la mise à l'enquête publique de ce périmètre à cette époque a suscité un certain nombre d'observations de la part du voisinage et un préavis défavorable du Conseil municipal, ce qui a conduit le département à mettre ce dossier en suspens. Il explique qu'il a notamment été décidé avec la commune de Lancy de patienter sur ce périmètre dans l'attente d'une résolution des conditions d'aménagement sur le périmètre voisin de la Chapelle.

Il note qu'un PLQ a été adopté en 2009 pour le site de la Chapelle, raison pour laquelle le Conseil d'Etat a estimé opportun de reprendre la procédure après avoir informé la commune de cette décision.

M. Moglia expose ensuite un extrait de plan directeur communal. Dans ce dernier, la ville de Lancy identifie une centralité de quartier dans le secteur concerné par le déclassement mais elle ne souhaite toutefois pas développer ce périmètre.

M. Moglia évoque enfin la procédure d'opposition. Il indique que la principale opposition provient de l'« Association pour la sauvegarde du site de la Chapelle ». Des propriétaires particuliers, dont beaucoup appartiennent à l'association, se sont également opposés. Entre la moitié et les deux tiers de ces propriétaires se trouvent à l'intérieur du périmètre du plan de zone. Cela signifie qu'il y a donc certaines parcelles sur lesquelles il n'y a eu aucune opposition.

Il relève également que la ville de Lancy a fait opposition au PL de déclassement par voie de résolution.

M. Pauli revient sur la position de la commune de Lancy en la précisant. Il indique que le Conseil municipal (ci-après : CM) a adopté une résolution pour faire opposition au déclassement. Le Conseil administratif (ci-après : CA) s'est quant à lui contenté d'écrire au Conseil d'Etat pour l'informer de cette résolution.

M. Pauli estime que cette façon de faire est susceptible de provoquer un problème juridique. En effet, la LAC précise à son article 48 que l'opposition à des plans de modification de zone fait partie des prérogatives du Maire et du CA. Cela signifie que cela ne relève pas de la compétence du CM. C'est pourquoi M. Pauli craint que l'opposition soit en l'état juridiquement irrecevable puisque le CA ne prend pas officiellement position au nom de la ville de Lancy mais qu'il se contente seulement de transmettre la résolution du CM.

Un député (L) souhaiterait savoir combien de parcelles possède l'Etat. En outre, il demande combien de propriétaires sont représentés par l'association et combien se sont opposés. Il souhaite également savoir s'il existe un projet pour ces parcelles.

M. Moglia précise que l'Etat est propriétaire de cinq parcelles. Il mentionne en outre l'existence d'une demande de renseignement pour un projet d'un bureau d'architecte qui porte sur les terrains à fond de la route de la Chapelle et qui inclut aussi les terrains de l'Etat. Il explique par ailleurs qu'il s'agit d'un chantier à long terme puisque les parcelles de l'Etat doivent d'abord servir au chantier du CEVA.

Il indique également qu'entre la moitié et les deux tiers des propriétaires à l'intérieur du périmètre se sont opposés. L'« Association pour la sauvegarde du site de la Chapelle » représente un peu moins de 200 propriétaires.

Le même député fait référence à la page 8 de l'exposé des motifs, chapitre 5, qui évoque un premier train de déclassement de 12 périmètres en 5^{ème} zone avant de mentionner le lancement d'un second train quelques lignes plus loin. Il souhaite savoir s'il s'agit d'un copié-collé du PL de 2001 de M. Moutinot ou si ce qui est indiqué dans le PL est juste.

M^{me} Vasiljevic-Menoud réfute qu'il s'agisse d'un copié-collé. Elle précise que le périmètre discuté aujourd'hui fait partie du premier train de déclassement. Selon elle, l'erreur se situe par rapport au deuxième train de déclassement qui a en fait déjà été lancé en 2002-2003, contrairement à ce qu'indique l'exposé des motifs qui informe qu'il est encore à venir.

Le même député souhaite savoir combien de périmètres ont été déclassés dans le premier train et combien sont concernés par le deuxième.

M^{me} Vasiljevic-Menoud explique que le deuxième train de déclassement concerne quatre périmètres dont font partie par exemple les Communaux d'Ambilly et les Vergers. Elle précise que ces périmètres ont été déclassés. En revanche, elle indique que deux projets du premier train de déclassement – dont celui qui occupe la Commission – ont été mis en suspens tandis que deux autres n'ont pas non plus été déclassés. Par conséquent, huit périmètres sur douze ont déjà été déclassés dans le premier train.

Un député (S) s'enquiert des doléances de la commune de Lancy.

M. Moglia donne lecture de la résolution du Conseil municipal du 25 mars 2010. Les principales demandes sont d'une part un échelonnement suffisant dans le temps avec les autres projets et d'autre part la mise en place d'un PDQ préalablement ou conjointement au PLQ. Or il relève que loi ne prévoit pas ce cas de figure car un PLQ et un PDQ sont deux objets qui peuvent être dissociés.

Un autre député (S) évoque le projet de P+R du Trèfle-Blanc et remarque qu'il y a non loin une zone villa où rien ne semble prévu.

M. Moglia indique que le plan de zone concernant le P+R du Trèfle-Blanc va être prochainement transmis à la commission. Il remarque que le CM de Lancy l'a voté à l'unanimité. Concernant la zone villa contigüe, il précise que le plan de modification de zone juxtapose de manière exacte le déclassement discuté aujourd'hui.

Le même député comprend donc qu'il y a une forme de coordination et de cohérence entre le périmètre discuté aujourd'hui et celui contigu.

M. Moglia fait toutefois remarquer que les deux modifications de zone sont différentes de par leur programme. Le périmètre contigu prévoierait un programme mixte avec un ou deux P+R en relation avec la gare CEVA et avec le tram. Une salle communale et un hôtel seraient également envisagés, tout comme du logement. Il note que le PDQ prévoyait pour l'essentiel de l'équipement public mais il signale toutefois qu'une évolution n'est pas exclue.

Le député (S) remarque que le P+R semble presque un peu loin de la gare CEVA. Par conséquent, il demande s'il n'aurait pas été plus judicieux d'inverser l'ordre des constructions afin que le P+R soit plus près de la gare. Il relève par ailleurs un manque de vision d'ensemble quant à l'interdépendance entre les parcelles du périmètre.

M. Moglia rappelle qu'un P+R existe déjà et qu'il s'étend en longueur à côté de l'aire réservée aux TPG. Il note que l'emplacement des futurs P+R n'est pas encore figé puisque des études sont encore en cours.

Un député (UDC) signale que M. Baertschi avait, lui aussi, constaté le décalage existant entre déclassements et constructions concrètes de logement. Il demande si le plan directeur communal prévoit ce déclassement et quelle est la position précise du Conseil administratif.

M. Moglia répond que le plan directeur communal ne prévoit pas de densification pour ce périmètre, si ce n'est qu'il l'identifie comme une centralité de quartier notamment en raison de la gare CEVA. Quant à la position du Conseil administratif, il explique à nouveau que ce dernier n'a fait que transmettre la résolution du CM, sans commentaires supplémentaires.

Un député (PDC) remarque que le plan directeur communal date de 2008. Il demande si le Conseil d'Etat a émis des réserves sur le secteur discuté aujourd'hui lorsqu'il a adopté le plan l'année dernière. Il souligne par ailleurs que le concept de « centralité » utilisé par le plan trahit une certaine ambiguïté puisqu'une centralité devrait regrouper du logement et des activités diverses et donc avoir une certaine densité. Ainsi, il estime que l'interprétation du plan directeur communal peut être équivoque.

M. Moglia indique clairement que le Conseil d'Etat avait émis une réserve générale sur les secteurs très bien situés par rapport aux transports publics.

Le Conseiller d'Etat en charge du DCTI confirme que le Conseil d'Etat avait émis des réserves sur un certain nombre de périmètres au moment de l'adoption du plan directeur communal. Il indique qu'il a par la suite reçu en octobre 2009 le CA de la ville de Lancy pour l'informer que le Conseil d'Etat souhaitait aller de l'avant avec le projet de loi discuté aujourd'hui puisque celui-ci est conforme au plan directeur cantonal. Il rappelle également que le Conseil d'Etat avait donné une suite favorable au début des années 2000 aux demandes d'échelonnement et de délai de la commune. Il déclare néanmoins qu'il n'est plus possible d'y répondre à l'heure actuelle et suggère par conséquent que le CA soit auditionné par la Commission.

Un député (L) constate que le périmètre discuté est un lieu d'échange modal conséquent. Il estime donc qu'il serait intéressant d'avoir une présentation des projets connexes à celui discuté aujourd'hui afin que la Commission puisse obtenir une vision d'ensemble. Il souhaiterait que soient évoquées notamment la gare CEVA et les infrastructures communales prévues sur la parcelle du Trèfle-Blanc. Il s'interroge également sur la possibilité d'implanter d'autres équipements publics d'importance, comme par exemple de nouvelles infrastructures pour les TPG.

Une députée (Ve) demande quelle serait la synergie avec le projet de la Chapelle-Les-Sciez.

M. Moglia tient à préciser que le PLQ de la Chapelle-Les-Sciez prévoit une crèche, une école, un centre commercial et plusieurs autres équipements publics. Il déclare par ailleurs qu'il organisera volontiers une présentation sur la gare CEVA.

Le Conseiller d'Etat estime également qu'il serait opportun de faire cette présentation. Pour ce qui concerne les infrastructures nécessaires pour les TPG, il indique que des nouveaux emplacements de stockage sont actuellement à l'étude, plutôt du côté de Meyrin et de Vernier. Il note en effet que les TPG ont exprimé le besoin d'avoir des dépôts sur la rive droite.

Il aborde ensuite la question du périmètre de la Chapelle et explique que le PLQ est désormais en force et que le département a depuis reçu les demandes d'autorisation de construire. Il déplore en revanche les nombreux recours des voisins, un élément du processus de construction qu'il n'est pas possible de maîtriser.

b) Présentation de l'impact du projet CEVA sur la parcelle du PL 10635, par M. Da Trindade

M. Da Trindade indique que le périmètre du PL 10635 est lié à la construction de la deuxième halte du projet CEVA, celle de Carouge-Bachet. Il explique qu'il y aura des emprises de chantier au Nord et à l'Est de la parcelle actuellement en zone villa. Il souligne que cette halte sera en lien avec boucle de tram ainsi qu'avec un P+R.

Un député (Ve) remarque que le P+R prendra la place du parking existant à côté de l'entrepôt des trams. Il souhaite savoir si d'autres infrastructures de service sont prévues autour de la gare CEVA et si celles-ci vont empiéter sur le quartier de la Chapelle ou plutôt du côté de la boucle de tram actuelle.

M. Da Trindade précise que le projet CEVA s'en tiendra à la construction de la halte et des interfaces avec le tram et le P+R. Aucun commerce n'est prévu dans le projet de cette halte.

Un député (L) s'étonne que l'émergence à côté du Bachet de Pesay n'appelle pas la création d'autres infrastructures. Il estime qu'il pourrait être nécessaire d'avoir de la place autour de la gare pour ces infrastructures afin de répondre aux besoins des usagers et des habitants à proximité.

M. Da Trindade répond qu'aucun besoin supplémentaire n'a été identifié pour cette halte. Il remarque toutefois qu'il existe une coordination avec les TPG pour assurer le développement de la boucle de tram. Il conclut donc que les parcelles voisines ne seront pas touchées par l'aménagement de la gare, sauf à l'endroit où émergera le CEVA.

Un député (PDC) déduit de la présentation que l'implantation du P+R hors-sol n'est pas encore clairement définie. Il constate en effet que l'on se trouve là dans une centralité à fort caractère urbain et il considère qu'il serait peut-être judicieux d'explorer une implantation de ce P+R en souterrain.

M. Da Trindade indique que cette variante est étudiée. Il précise également que cette option est toujours ouverte puisqu'aucune décision n'a encore été prise à ce sujet.

Un député (R) demande si l'option souterraine resterait sur la même emprise ou si au contraire l'emplacement du P+R pourrait changer, pour se placer par exemple sous la boucle du tram.

M. Da Trindade considère que l'option souterraine restera *a priori* sur la même emprise. Il estime que l'hypothèse évoquée par le Président pourrait entraîner des problèmes de phasage avec les travaux de la boucle du tram.

Un député (S) souhaite avoir plus de précisions sur la façon dont vont se dérouler les travaux pour cette halte dans les six ans à venir. Il s'inquiète aussi de la coordination avec les TPG.

M. Da Trindade explique qu'un puits de creuse sera tout d'abord créé car c'est le départ du tunnel de Pinchat. Il précise également que les travaux vont commencer depuis la Praille pour remonter ensuite vers le Nord en cinq phases afin de perturber le moins possible la circulation. Il assure en outre que ces travaux seront effectués en coordination avec les TPG.

c) Présentation par M. Moglia des projets d'aménagement à proximité et de leur potentiel en termes de logements

M. Moglia déclare qu'il va présenter à la commission l'ensemble des projets dans un rayon d'un kilomètre autour de la gare CEVA, cela dans une perspective quantitative.

M. Moglia évoque plusieurs projets :

- Le projet PAV dont la partie Sud, incluse dans le rayon d'un kilomètre, devrait contenir quelques 3000 logements ainsi que des activités le long de la voie ferrée.
- Le secteur des Semailles devrait voir dans un proche avenir la réalisation d'immeubles sur la moitié du périmètre environ. Le total réalisable représente entre 400 et 450 logements pour une densité de 1. Si la densité était de 1,2, une centaine de logements pourraient être ajoutés au total réalisable. Ce secteur est toutefois composé d'un parcellaire très fin et il est donc difficile d'acquérir la maîtrise des terrains. La moitié du total réalisable, soit 200 à 250 logements, pourrait être réalisée dans la partie

Sud d'ici 5 à 10 ans. Il reste en outre un petit potentiel de 50 logements qui résulte d'un ancien plan d'aménagement.

- Le secteur de Batelle est déjà construit.
- Les terrains Duvernay devraient accueillir 160 logements. Les travaux sont en cours, à la suite de l'adoption du PLQ.
- Sur la partie Nord de ces terrains, soit au rondeau de Carouge, la ville de Carouge souhaite valoriser certaines de ses parcelles en y construisant un hôtel ainsi que 50 à 60 logements.
- Le Coteau de Pinchat est concerné par un projet de loi de déclassement qui est en cours de discussion. Le potentiel de logements réalisables se situe entre 150 et 200.
- La parcelle Lancou à Carouge accueille des immeubles de logements, soit 108 logements.
- Sur la partie Sud, il reste un petit potentiel de 50 à 60 logements suite à un PLQ qui date d'une quinzaine d'années. Quatre petits bâtiments R+2 doivent encore être construits.
- Le secteur de la Chapelle comprend un potentiel total de 1300 logements. L'adoption récente du PLQ devrait permettre la réalisation d'une première étape de 650 logements environ. Ce PLQ est toutefois contesté devant le TA par l'Association pour la Sauvegarde du site de la Chapelle. La commune de Plan-les-Ouates est en outre en train d'établir un deuxième PLQ sur l'autre partie du secteur, pour un potentiel de logements équivalent.

Le secteur du Trèfle-Blanc se caractérise par le fait que l'Etat y possède plusieurs parcelles. Plusieurs études ont été menées par le département et de nombreux projets sont en train d'y voir le jour. Il s'agirait en l'occurrence de promouvoir des équipements publics cantonaux et communaux ainsi que des P+R en relation avec la gare de tram et la gare CEVA. La réalisation de logements représenterait la portion congrue du programme.

- Un secteur à l'entrée du village de Plan-les-Ouates fait actuellement l'objet d'un avant-projet de déclassement en zone de développement 3. Actuellement occupés par des villas et des petits immeubles, ce secteur pourrait représenter un potentiel de 200 à 300 logements à long terme.
- Un dernier secteur se situe entre des immeubles déjà construits. Même si cela reste un objectif d'aménagement à long terme, un projet de loi de déclassement pourrait être envisagé à cet endroit.

M. Moglia en vient ensuite aux projets d'urbanisation à proximité immédiate du périmètre discuté dans le PL 10635. Il souhaite notamment

expliquer l'aménagement futur du périmètre de la Chapelle-les-Sciers. Ce périmètre comprendra notamment un cheminement piéton, une crèche, une école. Les jardins familiaux seront relogés en bas du périmètre. Des activités commerciales sont par ailleurs prévues à front de la route à l'est du périmètre et le long de la route de la Chapelle.

Le quartier de la Chapelle – celui concerné par le PL 10635 – n'est pas encore figé par un type d'aménagement précis. Le projet présenté par MM. Garabedian et Suter est une option possible. Le lien de coordination avec le secteur plus important de la Chapelle doit être établi afin de garantir à un aménagement cohérent sur l'ensemble du périmètre.

Quant au secteur du Trèfle-Blanc, deux demandes de renseignements ont été déposées. La première propose qu'un P+R, des équipements publics ainsi que des activités voient le jour sur cette parcelle. La seconde reprend partiellement ce programme en prévoyant une tour. M. Moglia en conclut donc que l'aménagement de cette zone n'est donc pas encore figé.

M. Moglia conclut que l'aménagement global du périmètre s'articule entre une densification et la création d'équipements publics comme la gare CEVA ou le P+R qui accompagnent ce développement. Un espace vert permettra en outre d'équilibrer cet aménagement.

d) Présentation par M^{me} Vasiljevic-Menoud des 1^{er} et 2^{ème} trains de mesures pour le logement

M^{me} Vasiljevic-Menoud souhaite donner quelques informations supplémentaires à la commission pour ce qui concerne le premier train de mesures. Elle précise tout d'abord que le PL 10635 fait partie de ce premier train. Elle explique ensuite que ce train de mesure comprend en tout 12 périmètres, tous en zone villa, tout en précisant que 8 d'entre eux ont déjà été déclassés. Elle rappelle en outre que ce train de déclassements avait fait suite à une volonté exprimée par le Conseil d'Etat en 2001. Elle se propose par conséquent de présenter ces différents périmètres un par un :

- Le périmètre des Tuileries : la modification de zone et le PLQ ont été adoptés. Le potentiel est de 55 logements.
- Le périmètre de Chambésy-village : la modification de zone est faite mais l'Etat attend que les deux propriétaires privés construisent.
- Le périmètre Casaï : ce projet avait été mis à l'époque en suspens par le Conseil d'Etat. Il est toutefois prévu de densifier ce secteur, ainsi que le recommande le plan directeur cantonal ou même l'exposition GVA Cube.

- Le périmètre Caillat : la modification de limites de zone a été adoptée, avec un potentiel de 300 logements. Un PLQ permettant la construction de 40 logements va prochainement être mis à l'enquête publique.
- Le périmètre Pré-Longet : des logements et un EMS ont été construits.
- Le périmètre de la Chapelle (PL 10635) : le potentiel serait d'environ 300 logements.
- Le périmètre de Pinchat : le bâtiment construit par la CIA est actuellement en chantier, pour environ 110 logements.
- Le périmètre des Crêts : ce projet avait été mis en suspens en raison de doutes sur l'accessibilité du périmètre. L'étude « Genève-Sud » était notamment attendue. Aujourd'hui, les études ont été faites et la procédure peut reprendre ; 400 logements pourraient être développés.
- Le périmètre des Carpières : la modification de zone a débloqué un potentiel de 170 logements. Le premier PLQ qui a été adopté devrait permettre d'en réaliser 55.

M^{me} Vasiljevic-Menoud évoque certains des grands périmètres faisant partie du deuxième train de déclassement :

- Les Vergers : la modification de zone a été votée et le PLQ va bientôt être mis à l'enquête publique.
- Châtelaine-Villars : ce périmètre correspond aux jardins familiaux de Villars et représente un potentiel de 500 logements environ. Le projet a toutefois été mis en suspens par le Conseil d'Etat.
- La Chapelle-les-Sciers : un premier PLQ de 650 logements a été adopté par le Conseil d'Etat. Le second PLQ devrait être bientôt mis à l'enquête publique, pour un nombre similaire de logements.

M^{me} Vasiljevic-Menoud fait ensuite référence aux tableaux récapitulatifs de la présentation powerpoint qui reprennent en chiffre les potentiels de logements. Ainsi, 2630 logements pourraient découler des déclassements de zones villa (1^{er} train de déclassement) tandis que 6260 autres logements seraient créés à la suite des grands déclassements de zone agricole (2^{ème} train de déclassement).

Une députée (Ve) demande si le PLQ est en force à la Chapelle-les-Sciers et souhaite savoir quelle sera la densité sur ce périmètre.

M. Moglia indique que le premier PLQ a été adopté par le Conseil d'Etat mais qu'il fait l'objet d'un recours devant le TA. Il n'est donc pas encore en

force. En outre, il signale que la densité devrait avoisiner 0,9 pour environ 600 logements. Il tient à préciser que cette faible densité s'explique par la grandeur du périmètre. En effet, au vu de cette taille importante, il est nécessaire d'intégrer des équipements publics tels que des crèches, des écoles, des parcs publics ou des voies de desserte. Ces éléments pèsent bien entendu sur la densité globale.

M^{me} Vasiljevic-Menoud indique que la surface totale qui a été déclassée représente 150'000 mètres carrés. Si l'on déduit les équipements publics des 1300 logements qui vont être construits, on avoisine une densité de 1.

Un député (S) souhaiterait obtenir les raisons pour lesquelles quatre des projets du 1^{er} train de déclassement ont été suspendus.

M^{me} Vasiljevic-Menoud indique les raisons des suspensions des quatre périmètres suivants :

- Le périmètre de la Chapelle a été suspendu à la demande de la commune de Lancy, ainsi qu'il a été confirmé lors de la dernière séance.
- Le déclassement le long de l'avenue Louis-Casaï a lui aussi été suspendu à la suite d'une discussion avec la commune car d'autres projets devaient être menés à bien sur ce même périmètre avant de développer plus que cela. Toutefois, un certain nombre de projets sont actuellement en cours et une enquête publique a été menée sur ce périmètre ; celui-ci va donc se développer prochainement.
- La suspension du développement de la parcelle des Crêts était liée à « Genève-Sud ». Actuellement, tous les éléments sont réunis pour reprendre la procédure.
- Le développement de Jean-Jacques Rigaud a été suspendu partiellement. L'autre partie a déjà été votée par le Grand Conseil.

Le même député (S) demande à quelle échéance pourront être levées les dernières suspensions.

Le Conseiller d'Etat en charge du DCTI assure que ces suspensions seront levées rapidement.

Un député (L) signale tout d'abord que l'addition du potentiel de logements des 1^{er} et 2^{ème} trains de déclassements aboutit au chiffre de 8500 logements. Sachant qu'il faut 10 ans pour passer d'un terrain agricole à un terrain construit et que l'objectif est de parvenir à créer 2500 logements par année, il faudrait presque avoir un potentiel à terme de 25 000 logements. Il souligne par là à quel point les potentiels actuels sont insuffisants et demande s'il y a peut-être un troisième train de mesures prévu. Il souhaite également savoir si l'objectif d'atteindre 25 000 logements en 10 ans sera

repris dans le futur plan cantonal. Enfin, il met en avant le problème que pose la longueur des procédures. Il remarque en effet que les oppositions sont possibles à plusieurs niveaux.

M. Muller présente tout d'abord la vision à court et moyen terme de son département. A court terme, son département cherche à identifier tous les périmètres qui pourraient être déclassés en application du plan directeur cantonal actuel. Une attention particulière est également portée aux zones déjà déclassées avec l'intention d'engager des PLQ même en l'absence de privés intéressés à construire car cela pourrait permettre de débloquer des opérations. Enfin, il existe un certain nombre de périmètres où rien ne s'est produit malgré un PLQ en force depuis cinq ans. Son département a envoyé des courriers aux personnes concernées pour les encourager à développer leur périmètre, en rappelant notamment la possibilité d'une procédure légale d'expropriation.

Le Conseiller d'Etat en vient à la vision à long terme concernant la construction de logements. Il indique que celle-ci sera notamment traduite par le futur plan directeur cantonal qui tiendra compte des travaux autour du projet d'agglomération. L'objectif est d'ailleurs de parvenir à 50 000 logements d'ici 2030, ce qui veut dire 2500 logements par année avec un certain décalage dans le temps et les chiffres. A cet égard, la planification de la création de logements pour 2030 doit être consolidée.

Il confirme ensuite que la construction prend environ 10 ans et il souligne à quel point ce délai est bien trop long. Il indique par conséquent qu'il souhaite entamer une réflexion avec les communes pour trouver des solutions à ce problème. Cette réflexion porte notamment sur deux points :

En premier, M. Muller souhaite tout d'abord clarifier les problèmes liés aux champs de compétence respectifs de l'Etat et des communes lorsqu'il y a des modifications de zone. La loi prévoit en effet une forme de cogestion qui aboutit souvent à une indécision préjudiciable à la construction de logements. Il évoque l'hypothèse d'une répartition des compétences plus claire qui pourrait éviter que l'une ou l'autre partie s'offusque lorsque l'une décide, comme c'est le cas aujourd'hui.

Deuxièmement, il souligne également la nécessité de réfléchir à la répartition du financement des équipements publics entre privés, communes et Etat. Il s'agit en effet souvent d'un point de blocage dans les projets de logement. A son sens, plusieurs sources de financement doivent être envisagées dont la taxe sur la plus-value. Par ailleurs, une réflexion sur le prix des terrains doit être menée afin d'inciter les propriétaires à vendre. Il

note par ailleurs que sa politique actuelle en la matière a déjà permis de débloquer un grand nombre d'opérations depuis trois ans.

M. Muller conclut que l'ensemble de ces réflexions sont désormais lancées et qu'elles déboucheront sur un débat devant le Grand Conseil et plus particulièrement devant la Commission.

Un député (PDC) salue l'ouverture du Conseiller d'Etat vis-à-vis des communes. Il considère notamment qu'une réflexion globale sur le financement des équipements publics est la bienvenue. Il remarque cependant qu'un accord entre la commune et l'Etat n'est de loin pas toujours suffisant, ainsi que l'illustre le cas de Cherpines-Charrotons. Les nombreuses oppositions des privés sont donc un paramètre dont il faut absolument tenir compte dans la future réflexion visant à raccourcir les délais de construction.

Le même député (PDC) souhaite savoir si les services de l'Etat ont tenu compte du changement de donne introduit par le CEVA lorsqu'ils ont réfléchi aux mesures de densification qui ont été présentées. Il souligne en effet à quel point la gare CEVA va créer une centralité urbaine importante dans le secteur concerné par le PL 10635. Il demande donc si le département a engagé une réflexion sur les possibilités de densifier les périmètres encore peu développés qui se trouvent près des gares CEVA.

M^{me} Vasiljevic-Menoud tient à préciser que le CEVA est présent dans les planifications depuis un certain nombre d'années déjà, comme par exemple dans le plan directeur cantonal actuel. Elle note en outre que les urbanisations liées au CEVA sont déjà bien avancées ; des déclassements comme SOVALP ont par exemple d'ores et déjà été votés par le Grand Conseil. En ce qui concerne les autres périmètres, elle revient sur celui de la Chapelle qui doit à son sens être urbanisé à moyen terme. Il ne serait donc pas judicieux d'y laisser de nouvelles villas se construire.

Une députée (Ve) revient un problème juridique évoqué pouvant bloquer le développement rapide de la zone. La LaLAT préciserait ainsi que si le périmètre à déclasser est entouré par des secteurs régis par des PACA ou des PAC, il faudrait attendre que ceux-ci soient développés avant de modifier une nouvelle zone. Elle demande au département de confirmer ou d'infirmier cette information.

M. Pauli indique qu'il n'a jamais rien vu de tel dans la législation.

M^{me} Vasiljevic-Menoud estime que l'on faisait peut-être référence à la volonté du Conseil d'Etat de reprendre le déclassement de la Chapelle une fois que le PLQ du PAC la Chapelle-les-Sciens serait adopté. Elle suppose que les autorités lancées avaient vraisemblablement déduit que le quartier devrait être réalisé avant que le déclassement ne reprenne.

B) AUDITIONS

a) Audition de M. François Baertschi, Conseiller administratif, Ville de Lancy

M. Baertschi souhaite présenter à la Commission les arguments politiques et juridiques qui ont conduit le Conseil municipal (ci-après : CM) à s'opposer au PL par 25 oui contre 4 non.

Il souligne tout d'abord que ce périmètre est considéré comme un « secteur en seconde priorité ». Cela signifie que la Commune n'est pas pressée de le développer, ce d'autant que le plan directeur a une validité d'environ 15 ans.

Le Conseiller administratif de Lancy rappelle également que le périmètre de la Chapelle-les-Sciers représente un apport de plus de 2000 habitants pour la Ville de Lancy. Il note que la construction d'une nouvelle école en collaboration avec Plan-les-Ouates représente déjà des coûts considérables pour la commune. Or il remarque qu'un nouveau déclassement tel que celui proposé demandera d'agrandir les écoles et il signale que la commune n'en a pour le moment pas les moyens.

Il concède cependant qu'il faudra bien un jour développer le quartier de la Chapelle Nord mais il souligne à quel point cela n'est pas opportun pour le moment. Il signale de plus que la commune de Lancy est déjà en train de développer, outre la Chapelle-Les-Sciers, un grand nombre de périmètres comme par exemple les Marbriers, les Semailles ou Surville.

M. Baertschi évoque enfin un problème d'ordre juridique qui empêcherait le déclassement rapide du périmètre visé par le PL 10635. La LaLAT précise en effet que si le périmètre à déclasser est entourée par des secteurs régis par des PACA ou des PAC, il faut attendre que ceux-ci soient développés avant de modifier une nouvelle zone.

Il conclut en soulignant que ce sont là les raisons qui ont poussé le CM, qu'il représente devant la Commission, à refuser la modification de zone du PL 10635.

Une députée (Ve) fait remarquer que de déclasser ne signifie pas que le périmètre va être construit rapidement. Elle déclare donc être étonnée par la position prise par le CM, ce d'autant plus que le quartier de villas se trouve à côté de la future de la gare CEVA. Elle souhaite ainsi savoir pourquoi ce périmètre n'a pas été identifié comme pôle de développement lorsque le plan directeur communal a été adopté l'année passée.

M. Baertschi rappelle que l'enquête publique avait été arrêtée il y a quelques années déjà, notamment en raison du refus du CM de l'époque.

Celui-ci avait estimé que le développement de la Chapelle Nord ne commencerait qu'une fois que la Chapelle-Les-Sciens serait construit. Il conclut que la volonté du CM est d'échelonner le développement des périmètres dans le temps, ce d'autant que de nombreux secteurs ont déjà été déclassés sur la commune.

Il rappelle également qu'il existe une certaine pression qui provient des promoteurs qui souhaitent déclasser pour construire. Toutefois, il fait remarquer que les constructions ne pourront de toute façon pas être réalisées rapidement. Selon lui, il fait donc sens de respecter la volonté des autorités communales de densifier petit à petit.

Un député (L) comprend que la commune de Lancy fonde son refus sur des questions de planification. Il considère néanmoins qu'il est important d'orienter la réflexion d'un point de vue de l'aménagement du territoire. Il remarque en effet que le périmètre en question est situé à proximité d'un lieu d'échange modal important. Soulignant qu'il ferait donc sens de modifier l'affectation de cette zone villa, il demande ce que vont devenir ces parcelles à terme.

M. Baertschi indique qu'une réflexion sur l'aménagement du territoire a été menée mais déclare toutefois que les éléments prépondérants dans la décision du CM ont été la question de la planification du développement et l'opposition des habitants.

Le Président demande quelle est la position de la commune sur le déclassement du secteur du Trèfle-Blanc.

M. Baertschi indique que la commune a préavisé positivement ce projet de loi. Il souligne en effet que l'affectation de cette parcelle à un P+R, à une nouvelle salle des fêtes et à quelques activités ravit la commune. Il note en outre qu'il n'y a aucun logement de prévu dans ce périmètre.

b) Audition de l'Association pour la sauvegarde du site de la Chapelle

- *M. Fabio Heer, Président de l'association.*
- *MM. Dominique Gindre et Jean-François Vouga, habitants du quartier*

M. Heer fait remarquer que le quartier de la Chapelle Nord est certes bien situé du point de vue urbanistique mais il souligne à quel point le secteur élargi autour de la gare CEVA va être densifié. Ainsi, dans un rayon de 1km autour de celle-ci, plusieurs dizaines de milliers de logements sont déjà en projet. Il estime donc que les objectifs de densification autour de la gare CEVA sont d'ores et déjà atteints et qu'il n'est donc pas forcément judicieux

de déclasser la Chapelle Nord en sus, surtout lorsque l'on sait qu'il s'agit d'un des derniers îlots de verdure dans ce secteur.

M. Heer précise aussi que l'accès au quartier se fait par des chemins qui sont en copropriété. Il soutient qu'il serait illusoire de croire que les gens vont donner leur accord au promoteur pour une autorisation de construire.

M. Heer dénonce une forme d'injustice et fait remarquer que de nombreuses personnes ont investi dans leurs maisons. Il lui semble injuste qu'un déclassement leur fasse perdre la moitié de la valeur de leur bien. Par ailleurs, il met en évidence le fait qu'il existe un autre quartier de villas tout aussi proche de la gare CEVA que les gens sont encore libres de développer. Il estime qu'il y a donc là une inégalité de traitement entre deux quartiers de villas qu'il juge similaires.

M. Heer évoque enfin une solution qu'il juge utile au problème posé par le déclassement. Il propose en effet de densifier le secteur de manière pragmatique en comblant les « trous » de la zone villa, dans le but de répondre à la demande actuelle qui concerne tous les types de logements. Il note que la plupart des habitants du quartier seraient favorables à cette option d'aménagement, pour autant que le quartier reste en 5^{ème} zone et qu'il y ait un partenariat entre les habitants et l'Etat. Dans ce contexte, il estime qu'entre 14 et 28 nouveaux appartements pourraient rapidement voir le jour.

M. Heer conclut que la solution qui consiste à raser les villas pour reconstruire n'est sans doute pas la plus judicieuse ni la plus rapide étant donné la forte opposition des habitants qui va durer de nombreuses années. En revanche, en cas de concertation, de nombreux logements pourraient être construits rapidement et faire ainsi gagner du temps à toutes les parties. Sous condition que le quartier reste en zone 5, il s'engage à faire tout son possible pour accélérer la signature des conventions pour le CEVA et à participer avec un esprit constructif aux futurs travaux visant à densifier son quartier malgré la cinquième zone.

Un député (PDC) fait remarquer que la densité autorisée pour la zone villa est de 0,44. Il demande donc à M. Heer pourquoi une hypothèse a été avancée avec le chiffre de 0,6.

M. Heer répond que la densité de 0,44 correspond à la densité de la zone villa avec le standard Minergie. Il estime cependant qu'il serait possible d'augmenter un peu la hauteur des bâtiments grâce au report des droits à bâtir des terrains situés autour de la gare qui ne seront pas construits. C'est pour cette raison notamment qu'il a exploré l'hypothèse d'une densité à 0,6.

c) Audition de MM. Garabedian et Suter, architectes

M. Garabedian remercie la Commission d'avoir bien voulu le recevoir. Il rappelle en préambule que son bureau traite cette affaire depuis cinq ans déjà puisque les premiers actes de promesses de vente ont été signés entre 2005 et 2006. Son bureau a ainsi acquis la maîtrise des parcelles Delétraz et Lubicz. Il note également que la demande de renseignement que son bureau avait déposée a été approuvée fin 2009, un délai qui s'explique par les négociations menées avec la commune de Lancy et surtout par l'attente des résultats de votation sur le CEVA.

M. Garabedian indique que son bureau a étudié en collaboration avec les services de l'Etat différentes possibilités d'aménagement. La première variante tenait compte d'un taux d'occupation de 1,3 tandis que la seconde prenait le chiffre de 0,9. Il signale que ces différents ont été présentés à l'office du logement et approuvés. Il ajoute que son bureau a obtenu de l'office du logement des expertises.

Il relève aussi qu'un problème s'est posé à ce stade puisque les expertises antérieures étaient restées relativement basses. Or les nouvelles expertises ont été réévaluées à la hausse et contrastent avec les prix mentionnés dans les actes signés devant le notaire à l'époque. Il explique que les propriétaires de villas estiment donc qu'ils ont désormais plus intérêt à vendre à 1000 francs par mètre carré à parcelle vide, ce qui leur éviteraient en outre d'être ennuyés par l'Office du logement et les obligations de baisser les prix que ce service impose. En résumé, le raisonnement des propriétaires se fonde sur le fait que leurs villas valent plus en l'état qu'en cas de déclassement pour construire des immeubles.

M. Garabedian fait remarquer que si ce raisonnement était valable il y a quatre ou cinq ans, il est toutefois remis en question aujourd'hui par le fait que les prix sont tout à fait abordables suite à la réévaluation. Il signale néanmoins qu'après avoir parlé avec les propriétaires, ceux-ci estiment toujours que leurs terrains auront une valeur foncière bien supérieure s'ils restent en zone villa.

Il déclare donc en conclusion qu'en cas de PLQ, son bureau est prêt à entamer prochainement la construction d'immeubles dans ce secteur. Il souligne également avoir une préférence pour une densité supérieure pour des questions de prix au mètre carré.

M. Suter précise quelles sont les parcelles sur lesquelles le bureau d'architecte souhaiterait développer son projet. Il explique que la première variante envisagée tablait sur une densité de 1,3 et occupait 10630 mètres carrés de surface brute de plancher pour 78 logements et 114 places de

parking, dont 101 en sous-sol. Il souligne toutefois que devant la levée de boucliers dans le quartier, le bureau d'architecte a décidé d'étudier le projet avec une densité de 0,87. Ainsi, pour 6120 mètres carrés de surface brute de plancher, 52 logements et 67 places de parking (à 1,3 place de parking par logement) pourraient être construits. Le prix serait de 7000 francs le mètre carré, ce qui rend les choses plus difficiles financièrement pour le bureau d'architectes.

Un député (L) met en lumière une contradiction, à savoir que M. Garabedian a déclaré être prêt à construire rapidement tout en admettant que les parcelles sont réservées pour le projet CEVA. Il demande donc des éclaircissements à ce sujet.

M. Suter précise que les deux parcelles appartenant à l'Etat ne pourront être développées qu'une fois que le chantier du CEVA sera terminé. La partie se trouvant à l'intérieur du quartier pourrait être développée avant.

Le même député (L) demande si le bureau de M. Garabedian détenait la maîtrise totale des terrains situés au Sud-Est du périmètre.

M. Suter répond que le bureau d'architecte a déjà obtenu la signature pour deux parcelles. Ce sont les parcelles Delétraz et Lubicz. Il déclare qu'un projet pourrait déjà démarrer à cet endroit puisqu'il s'agit de petits immeubles qui pourraient être scindés au niveau du parking. Il note que le projet a précisément été développé dans ce sens. Il signale toutefois en conclusion que d'autres parcelles doivent être acquises pour compléter le projet.

Le député (L) revient sur la problématique de la disponibilité des parcelles et du souhait contradictoire des propriétaires de rester en zone villa ordinaire. Il demande aux architectes quels pourraient être selon eux les éléments qui faciliteraient la mise à disposition de ces parcelles. Il souhaite savoir par là s'il y a un problème de prix de terrain.

Le même député (L) souhaite savoir si M. Garabedian estime qu'il est possible que les propriétaires puissent retrouver une villa en zone ordinaire avec les prix autorisés actuellement par le département.

M. Garabedian considère que cela dépend. Il estime que certaines familles peuvent être relogées, comme le cas d'une famille écossaise qui a trouvé une villa au-dessus de Nyon.

Une députée (Ve) s'interroge sur les synergies envisagées entre le projet de M. Garabedian et le projet de la Chapelle-les-Sciens. Elle considère en effet qu'il serait judicieux d'avoir une vision d'ensemble, par exemple pour la question des parkings ou des aménagements extérieurs.

M. Suter répond qu'il a rencontré un bureau d'urbanistes lors des réunions avec l'Etat. Il indique avoir vu qu'une étude globale a été faite et c'est sur les conseils de ces urbanistes qu'il a développé l'image de son projet.

Un député (L) pose l'hypothèse d'un déclassement complet du périmètre. Il souhaite ainsi savoir si leur projet s'insère dans une image globale du secteur. Il souligne en effet que le risque est grand de voir les projets se juxtaposer.

M. Suter signale qu'une traversée piétonne du quartier de la Chapelle-les-Sciens est prévue. Il note que cette traversée devrait continuer en bordure de leur projet, en soulignant qu'il s'agit là du lien existant entre les deux projets.

Le même député (L) demande au département s'il existe une image globale d'un aménagement futur du périmètre.

Le Président précise que la présentation de l'image globale du secteur interviendra un peu plus tard dans la séance.

Un député (R) demande aux architectes de bien vouloir communiquer à la commission le prix du mètre carré négocié dans les promesses de vente.

M. Suter indique le prix du mètre carré se situait autour des 1000 francs. Il signale que ce prix tenait compte à la fois du domaine bâti et de l'arborisation.

d) Audition de M. Benoît Genecand, président de la CGI

M. Genecand rappelle en introduction que la CGI représente quelques 3000 propriétaires de villas ainsi que des professionnels de l'immobilier. Il rapporte notamment qu'un débat interne à la CGI a été provoqué afin de prendre position au sujet du développement de Genève et du fameux objectif des 2500 logements par année. Il déclare avoir personnellement soutenu cet objectif de développement au sein de la CGI, notamment en arguant du fait qu'il s'agit là d'une question de concordance entre les différents bords politiques. Il tient en outre à démarquer la position de la CGI en la matière de celle du Pic-Vert qu'il juge relativement statique vis-à-vis de la zone villa. Il note en tous les cas que ces tensions internes ont rendu la prise de position sur le PL 10635 plutôt difficile.

M. Genecand déclare que la CGI s'est prononcée en faveur du déclassement proposé par le PL 10635. Cette décision prend en compte le fait que cette zone est une centralité urbaine appelée à se développer. Il précise cependant que le CGI souhaite que ce déclassement soit fait en zone ordinaire, cela pour deux raisons :

1. L'aspect financier : un déclassement en zone ordinaire permettrait de passer outre le contrôle de l'Etat sur les prix, ce qui augmenterait le prix au mètre carré que toucheraient les propriétaires à la vente. L'idée ici est de convaincre les propriétaires de s'en aller en proposant des prix attractifs leur permettant de se reloger. Un déclassement en zone 3 pourrait en revanche aboutir à un blocage et il serait en outre difficile pour les propriétaires de se reloger.

2. L'aspect de la mixité des logements construits à Genève : le fait de construire des logements un peu plus chers correspondrait à la demande des travailleurs mobiles comme par exemple ceux travaillant dans les organisations internationales. Ces derniers ont en effet des salaires élevés mais ils ne trouvent pas de logements. La création de logements pour cette catégorie de la population serait tout à fait justifiée.

Le président de la CGI souligne ainsi qu'un déclassement en zone ordinaire pourrait permettre d'accélérer le développement du périmètre dans un horizon de temps acceptable.

Il conclut en annonçant que la CGI est favorable au déclassement même s'il s'agit d'une zone villa habitée. La CGI sera en effet prête à s'engager cas échéant auprès de ses membres pour expliquer cette position. Il suggère néanmoins à la Commission d'étudier la possibilité d'un déclassement en zone ordinaire *dans ce cas particulier*.

Un député (R) relève l'engagement dont fait preuve la CGI en défendant le déclassement de ce périmètre contre l'avis de certains de ses membres habitant sur le site. Il revient ensuite sur la proposition de déclasser en zone ordinaire et demande si la CGI souhaiterait que ce mécanisme se répète pour d'autres périmètres similaires appelés à être déclassés.

Le président de la CGI profite de remercier les milieux agricoles pour les efforts consentis pour la construction de logements. Il estime que sa position n'est qu'une juste contrepartie de ces efforts. Quant à la zone ordinaire, il considère que c'est à la Commission de décider si ce mode de faire pourrait accélérer le développement d'autres périmètres. Il précise en effet que la position de la CGI ne porte que sur le périmètre du PL 10635.

Une députée (Ve) souhaite que la définition de la zone ordinaire soit précisée.

M. Genecand indique que la zone ordinaire implique deux conséquences majeures. Premièrement, la zone ordinaire permet de construire des logements en propriété sans que l'Etat ne contrôle les prix. Il précise néanmoins que cela ne signifie pas que les prix seront hors de toute proportion puisque le promoteur n'aura dans ce cas aucune chance de vendre

son projet. Il estime ainsi que le prix pourrait se situer entre 8000 et 8500 CHF au mètre carré construit contre 6500 à 7000 CHF en cas de prix contrôlé par l'office du logement. Deuxièmement, l'Etat ne peut pas imposer de quotas pour les types de logement comme en zone 3. Il considère toutefois que cette question des types de logement peut être réglée indépendamment de la zone elle-même dans la mesure où des dispositions annexes pourraient par exemple garantir un pourcentage de LUP. Cette hypothèse est selon lui tout à fait plausible puisque l'Etat possède quelques unes des parcelles.

e) Audition de M. Alexandre Prina, Chef de Service SOM (DGM)

M. Prina propose tout d'abord quelques réflexions générales sur le secteur du Bachet. Il souligne premièrement que ce secteur bénéficie d'une très bonne accessibilité en transports publics qui sera encore améliorée par le CEVA. En outre, il avance que ce secteur est également bien pourvu en réseau routier. Celui-ci est toutefois appelé à se renforcer notamment grâce à la création du complément de jonction de la Milice qui sera dans un premier temps reliés à la route de Saconnex-d'Arve. Cette jonction permettra au trafic de rejoindre aisément la Praille en empruntant l'autoroute de contournement, déchargeant ainsi le réseau local autour de la route de la Chapelle.

M. Prina mentionne un autre dossier, élaboré avec les communes environnantes, qui vient d'obtenir l'aval du Conseil d'Etat : il s'agit d'une étude de tracé pouvant relier la route de Saconnex-d'Arve à celle d'Annecy. Le but serait ici de capter le trafic en provenance de Genève-Sud pour l'amener sur l'autoroute de contournement. Une étude d'opportunité a par ailleurs été lancée pour la seconde partie de la liaison, entre la route d'Annecy et la route Pierre-Grand. Il conclut donc que l'organisation des circulations dans le secteur va être reconfigurée de manière globale.

M. Prina indique néanmoins qu'un travail reste à faire pour favoriser la mobilité douce dans ce secteur, notamment avec les interfaces CEVA et dans les nouveaux quartiers. L'accessibilité aux transports publics est également un point important.

M. Prina en vient ensuite au quartier de la Chapelle Nord. Il note que celui-ci est situé stratégiquement entre la gare CEVA, les haltes de tram et le futur quartier de la Chapelle. Il indique que son service essaye d'évaluer les générations de trafic que pourrait engendrer la densification de ce quartier. Selon lui, ce processus d'évaluation de la mobilité s'affine d'année en année, à mesure que l'aménagement de ce secteur devient lui aussi plus précis. Il ajoute que cette réflexion sectorielle s'insère dans celle portant sur la circulation à l'échelle de l'agglomération, l'objectif final étant de pouvoir

mettre en place les mesures d'accompagnement propres à favoriser une mobilité fluide dans le secteur.

M. Prina estime que les différentes infrastructures routières sont déjà conséquentes. La demi-jonction autoroutière de la Milice sera cruciale pour la fluidité dans le secteur car elle devrait permettre d'alléger les charges de trafic sur les carrefours de la route de Saint-Julien ainsi que sur la route de la Chapelle. Cette déviation du trafic de transit laissera ainsi la place à un trafic d'accessibilité. L'accessibilité du secteur sera alors améliorée, même en tenant compte des densifications prévues.

Un député (Ve) demande si le P+R prévu sera implanté à l'emplacement de celui déjà existant. Il souhaite en outre avoir des précisions sur le nombre de places et sur les accès.

M. Prina répond que le P+R va effectivement remplacer celui déjà existant au Bachet, augmentant ainsi la capacité de 150 à 300 places. L'accès se ferait du côté du chemin du Trèfle-Blanc.

Le même député (Ve) remarque que les modifications du système routier vont permettre de diminuer sensiblement le trafic sur le haut de la route de la Chapelle. Il souligne également que la venue du CEVA va renforcer l'attractivité des transports publics dans ce secteur. Il en conclut qu'il serait assez judicieux de densifier le quartier de la Chapelle Nord.

Un député (L) constate lui aussi que le site est facilement accessible grâce aux TPG et à l'autoroute de contournement. Or il remarque que malgré ces infrastructures, les problèmes de mobilité persistent dans le secteur. Il s'interroge donc sur la manière de fluidifier le trafic et demande si ce secteur a vraiment tous les atouts pour être accessible.

M. Prina estime que les infrastructures qui sont en projet comme le CEVA ou le complément de jonction de la Milice vont considérablement améliorer l'accessibilité du secteur. Le fait que les études s'affinent de plus en plus va en outre permettre à la DGM de mettre en place des mesures d'accompagnement susceptibles de corriger les paramètres de fluidité du trafic. Il s'agit concrètement de l'attente aux feux ou des présélections par exemple. Il tient à souligner en conclusion que toutes les études faites jusqu'à maintenant montrent que le secteur sera accessible à satisfaction depuis l'extérieur de l'agglomération.

f) Audition de M. Michel Buergisser, directeur de l'Office du logement

Un député (L) explicite préalablement la proposition libérale qui vise à déclasser en zone ordinaire. Il rappelle les motivations principales de cette proposition qui se veut par ailleurs être un essai sur ce périmètre en raison de ses caractéristiques spécifiques. Le fait que les propriétaires de villas y vivent en est une. La première motivation des libéraux à trait à la mise en place de conditions incitatives permettant aux propriétaires de retrouver volontairement un autre cadre de vie. Deuxièmement, les libéraux souhaitent minimiser les oppositions et accélérer la construction en testant un déclassement en zone ordinaire afin de voir si celui-ci permettra de construire des logements dans des délais plus bref qu'avec un déclassement en zone de développement.

M. Buergisser relève tout d'abord que des déclassements de zones villa en zones de développement se produisent en fait régulièrement. Quant à la problématique du relogement, il fait référence à la réflexion du Conseil d'Etat à ce sujet et à sa conséquence, à savoir la modification des prix de terrain admis dans les plans financiers.

M. Buergisser rappelle par ailleurs que les différents instruments de la zone de développement 3, encore utilisés aujourd'hui, ont été mis en place en 1957. Un triple but était poursuivi : l'aménagement, le partage des coûts et la répartition de la plus-value. Le contrôle des prix, facultatif dans un premier temps, est quant à lui devenu obligatoire en 1972.

M. Buergisser revient ensuite sur la problématique du relogement des propriétaires. Il met tout d'abord en avant le fait que les prix des villas sont effectivement élevés. Il fait notamment référence à la valeur à vif calculée en zone de développement. Il souligne en outre n'avoir pas d'expérience à grande échelle quant à la question du relogement. Il estime toutefois que le prix de vente n'est pas le seul facteur dans la décision de partir ; la situation de la villa dans le contexte urbain est également déterminante.

M. Buergisser évoque à ce sujet les leviers d'action offerts par la zone de développement pour l'aménagement. Les éléments de contrôle en font partie tout comme le droit de préemption, le fait de lever des servitudes ou encore la possibilité d'expropriation en cas de non développement d'un périmètre bénéficiant d'un PLQ en force.

M. Buergisser conclut que la pratique genevoise de l'aménagement se fonde depuis 1957 sur les zones différées comme la zone de développement. C'est pourquoi il estime que la proposition libérale de déclasser en zone ordinaire demande une certaine réflexion. Il déclare qu'il n'est en effet pas à même de prendre position sur cette évolution importante aujourd'hui.

Un député (S) souhaite savoir si la zone de développement 3 prévoit des mécanismes ou des garanties permettant aux propriétaires de récupérer leur investissement de départ malgré le contrôle des prix.

M. Buergisser tient tout d'abord à préciser qu'il n'y pas de contrôle direct du prix de vente mais bien un contrôle du prix admis dans le plan financier par le biais de valeurs limites. Il s'agit du montant que l'acquéreur va pouvoir rentabiliser, à concurrence des plafonds fixés par l'office du logement. Ce processus permet notamment de contrôler le prix des loyers que l'acquéreur souhaite mettre en place. En réponse à la question, il conclut qu'il n'est pas possible d'affirmer qu'il existe une garantie générale pour récupérer l'investissement de départ. Il note toutefois que les propriétaires ayant acheté leur villa il y a longtemps ne seront probablement pas prétérités. Selon lui, le problème se trouve plutôt dans la possibilité de retrouver un cadre de vie équivalent.

Un député (L) tient à préciser que l'amendement libéral n'exprime aucune défiance par rapport à l'accord sur le logement ou la loi sur les LUP. Il estime par ailleurs que la zone de développement a démontré ses limites durant les dix dernières années. La proposition libérale vise précisément à tester une autre manière de faire afin de déterminer si celle-ci est plus performante. Il souhaite que M. Buergisser prenne position sur les désavantages de la zone de développement 3 et notamment sur les délais impliqués par les nombreuses procédures obligatoires ou possibles.

M. Buergisser confirme qu'il existe effectivement diverses étapes de recours. En outre, suivant l'ampleur du périmètre, divers plans d'affectation spéciale sont mis en place et il est également possible de recourir contre ceux-ci. Il met toutefois en avant quelques avantages majeurs de la zone de développement. Parmi ceux-ci, on trouve le contrôle des prix ainsi que divers instruments d'aménagement permettant notamment de fixer les catégories de logement. La zone ordinaire ne propose quant à elle rien de cela. Il signale néanmoins que ces paramètres pourraient être mis en place par le biais d'accords *ad hoc*. Cependant, il relève qu'il est difficile de déterminer si la négociation et la conclusion de ces accords prend beaucoup de temps ou non.

M. Buergisser remarque en revanche que la zone ordinaire permet la mise en place de transactions sans plan financier agréé par l'Etat. L'évaluation du bien qui sera mis en location ou en vente est bien sûr toujours nécessaire à la détermination du prix de vente. Il est ensuite de la responsabilité du promoteur de faire les démarches pour associer tous les propriétaires et trouver un ensemble cohérent et relativement dense dans le cas qui occupe la Commission. Il met d'ailleurs en garde contre toute solution qui serait préjudiciable à un usage rationnel du sol.

M. BuerGISser évoque à ce sujet une anecdote. Il rapporte qu'il existe à l'Office du logement un document appelé « procédure d'estimation » qui permet au propriétaire de demander à l'Office le prix auquel son bien serait pris en compte dans le plan financier. Il signale que malgré le fait que cette estimation ne donne aucune garantie, il a été décidé de la conserver car elle donne un cadre de référence pour les négociations entre vendeur et acquéreur. Certains professionnels de l'immobilier ont d'ailleurs trouvé intéressant de maintenir cette estimation en raison notamment de sa visibilité publique. Il conclut cependant qu'il n'est pas à même de déterminer si ce processus est plus ou moins efficace que la mode de faire proposé par les libéraux.

Un député (S) souhaite savoir à combien se monteraient les transactions en zone ordinaire en sus des valeurs limites fixées par l'Office du logement. En outre, il demande à combien s'élève le pourcentage de valorisation des biens dans les plans financiers. Il désire savoir ainsi si ces opérations restent profitables.

M. BuerGISser signale que certains bureaux font des estimations des valeurs des transactions. Etant donné qu'il est difficile de déterminer une valeur moyenne, notamment en raison de fortes différences entre les transactions, il propose de fournir à la Commission quelques références qui lui permettraient de se renseigner plus précisément à ce sujet. Quant à la part du prix de terrain par rapport au prix de revient, il estime que celle-ci se situe entre 16 et 20% en moyenne. Les marges sur les opérations sont celles des professionnels de l'immobilier, à hauteur de 18%.

M. BuerGISser identifie deux points-clés sur lesquels doit porter la réflexion : la question de la durée des procédures d'une part et d'autre part la question du prix, elle-même reliée à celle du relogement.

M. BuerGISser rappelle tout d'abord que la réduction de la durée des procédures peut intervenir dans des périmètres où instruments et procédures d'aménagement sont absents. Or, il souligne que cette hypothèse ne vaut que dans des périmètres très délimités. En effet, si le périmètre est un peu plus vaste, des obligations découlant non seulement du droit genevois mais aussi du droit fédéral comme par exemple l'obligation de coordination appellent la mise en place d'un PLQ. La nécessité d'adopter un plan d'affectation dépend également de l'ampleur de l'opération car il faut organiser les implantations et les voiries par exemple. Il conclut donc que l'argument du gain de temps peut s'appliquer pour des périmètres de petite envergure ou alors déjà aménagés. Dans le cas de la Chapelle Nord, les 400 logements potentiels l'incitent à remettre cet argument en question.

M. Buergisser aborde ensuite la question du prix qui doit par ailleurs permettre au propriétaire de se reloger. Il relève que l'expérience a montré que des solutions ont été trouvées au niveau des prix afin que le relogement puisse s'effectuer. Il évoque des délais de quelques années laissés aux propriétaires, des échanges parcellaires ou encore des solutions purement monétaires. Par ailleurs, il souligne que dans le cas de la zone ordinaire, le fait que le prix ne soit pas contrôlé entraîne un risque de thésaurisation. Cela signifie que l'urbanisation progressive de l'environnement d'un terrain va faire augmenter sa valeur, ce qui va inciter le propriétaire à conserver son bien jusqu'à ce qu'il estime que le prix n'augmentera plus. Pour déclencher l'intérêt à vendre, il faudra alors un prix extrêmement élevé qu'il sera ensuite difficile de répercuter sur le projet mis en vente par les promoteurs.

M. Buergisser conclut en remarquant que la zone de développement permet précisément d'éviter ce risque, notamment par les plafonds des prix admis dans les plans financiers.

M. Buergisser signale que l'absence de contrôle des prix pourrait se révéler très utile pour déclencher l'intérêt à vendre dans des parcelles déjà urbanisée et où le parcellaire est relativement simple. Il souligne cependant que la Chapelle Nord comprend un parcellaire très fragmenté, ce qui compromet cette expérience.

M. Buergisser évoque par ailleurs l'argument qui voudrait que la zone de développement avantage plus les promoteurs que les propriétaires. S'il concède que le propriétaire actuel ne peut pas maximiser sa position, il signale cependant que le mécanisme mis en place permet de faciliter l'accès à la propriété de personnes de classe moyenne grâce à des prix acceptables pour des PPE. La PPE pourrait en outre permettre de valoriser le secteur.

M. Buergisser considère en conclusion que l'élément financier n'est pas le seul paramètre pertinent. En effet, l'attachement des gens à leur lieu de vie est également souvent très important. Il relève en outre que le déclassement en zone ordinaire peut effectivement avoir des avantages en termes de durée et de facilité de prix mais seulement dans des cas de peu d'envergure, ce qui n'est pas le cas de la Chapelle.

Un député (L) constate que la plupart des propriétaires restent dans leurs villas et ne vendent pas. Il en déduit que le prix de remplacement ne semble pas satisfaisant.

M. Buergisser prend l'exemple du Mervelet qui est en train d'être développé alors qu'une urbanisation semblait improbable il y a dix ans encore. Par ailleurs, il souligne que le contexte urbain ou non dans lequel se trouve la villa fait dépendre le prix.

Il constate que le prix moyen du mètre carré en zone de développement se situe à 6000 CHF environ. Il relève également qu'un bon nombre de professionnels actifs dans la promotion soutiennent et appliquent ce système. Il concède néanmoins que certaines situations restent insatisfaisantes, raison pour laquelle son service réfléchit à des moyens juridiques pour y remédier. Par ailleurs, il souligne que le système du contrôle du prix de vente est une vraie politique genevoise d'accession à la propriété pour la classe moyenne.

M. Buergisser estime que ces mécanismes ont fonctionné depuis très longtemps et relève cependant l'existence d'une bulle sur le marché des villas qui provoque une pression sur les prix. Ainsi, le mécanisme prévu par la loi est aujourd'hui contesté par cette situation spéciale sur le marché. Il souligne toutefois qu'il s'agit d'une situation récente et il déclare rester confiant quant au respect des valeurs légales par les promoteurs.

Un député (S) souhaiterait avoir plus de précisions sur les pistes juridiques étudiées par l'Office du logement qui visent à ce que la loi facilite au mieux la vente des certains objets.

M. Buergisser indique que la réflexion de son service porte essentiellement sur la durée de contrôle de la vente qui se monte aujourd'hui à dix ans. Il souligne que le coût lié à la conservation du bien pendant dix ans s'oppose à la plus-value latente qui pourrait être réalisée au terme de cette période. Il évoque la possibilité de faire commencer cette durée de contrôle dès la première transaction plutôt que lorsque la personne entre en possession du bien.

Le même député (S) remarque que la PPE peut certes permettre de valoriser le secteur. Cependant, il faut selon lui effectivement prévoir un mécanisme qui permette un contrôle en cas de location de ces appartements, par exemple par le biais de servitudes. Par ailleurs, il demande si la zone ordinaire pourrait permettre de garantir les proportions d'un tiers de LUP, un tiers de PPE et un tiers de locatifs avec des loyers identiques à ceux en zone de développement 3.

M. Buergisser tient tout d'abord à préciser que lorsque des appartements en PPE se trouvent en zone de développement 3, le loyer locatif est fixé car il est calé sur le rendement. Il précise également qu'en zone ordinaire, on est en présence d'un régime purement conventionnel. Ainsi, la construction de LUP ne peut pas être garantie par des moyens légaux. Il estime cependant qu'un accord *ad hoc* pourrait par exemple prévoir que les parcelles que possède l'Etat seront dévolues aux LUP.

Un député (PDC) reprend le cas du propriétaire qui ne vendrait pas son appartement en PPE mais qui le mettrait sur le marché des locations. Il

remarque que les prix resteraient intéressants, du fait que le loyer locatif est calé sur le rendement. En outre, il revient sur la manière d'accélérer la construction et le développement des terrains en soulevant les éventuels avantages du paramètre fiscal. Il constate en effet que la zone de développement et la zone ordinaire diffèrent par leur valeur et il s'interroge sur la possibilité d'utiliser le traitement fiscal comme un effet de levier pour inciter les propriétaires à vendre. En d'autres termes, il estime qu'une fiscalité dissuasive pourrait accélérer la mise en vente des objets.

M. Buergisser considère qu'il s'agit là d'une réflexion intéressante.

Un député (S) signale que le canton de Saint-Gall prévoit qu'en cas de déclassement d'une zone villa en zone de développement, le propriétaire qui se refuse à vendre peut se voir imputer la valeur locative du bâtiment qui aurait pu être construit.

Un député (R) relève que les déclassements de zone villa en zone de développement 3 sont assez courants, ainsi que l'a souligné M. Buergisser. Il demande si ce dernier, de par son expérience, pouvait fournir à la Commission une estimation du temps moyen entre le déclassement et les premières constructions.

M. Buergisser déclare se fonder sur des valeurs d'expériences et non sur des données précises. Il estime dès lors qu'il faut en moyenne entre cinq et huit ans pour que le périmètre se développe. Il note que cette durée dépend par ailleurs de la résistance des habitants du périmètre et de la répartition des droits à bâtir.

g) Audition de M^{me} Carole Anne Kast, Secrétaire générale du RPSL

M^{me} Kast constate en introduction qu'il lui faut réagir non pas sur le PL en tant que tel mais sur l'exception législative envisagée qui vise à ne pas limiter le prix de vente des parcelles déclassées.

M^{me} Kast déclare ensuite de manière générale que cette exception législative ne doit en tous les cas pas être mise en œuvre au détriment des locataires et de la politique sociale du logement. Dans son introduction, elle rappelle également à la Commission que seule la valorisation du prix de vente est limitée par les prix admis dans les plans financiers autorisés par l'Etat, à savoir 1000 CHF par mètre carré pour la zone villa. Le prix du bâti est aussi valorisé. Or, malgré la réduction des marges engendrée au niveau de la promotion par la loi actuelle, elle signale que certaines transactions se concluent même à 2000 CHF.

M^{me} Kast fait remarquer que le RPSL serait favorable à une libéralisation de ce prix, mais seulement sous certaines conditions :

- Les conditions du protocole d'accord doivent être maintenues. Il n'est donc pas envisageable de déroger aux proportions de LUP prévues par la loi.
- D'autres aspects non chiffrés de ce protocole d'accord sont également importants aux yeux du RPSL. Ainsi, le RPSL prône la mise en place de mesures garantissant un accès des coopératives aux terrains car il est évident que celles-ci ne pourront pas s'aligner sur des prix libéralisés. Cette mesure devrait en outre s'étendre aux caisses de pension qui garantissent les rentes de leurs assurés par la construction de logements libres à loyers modérés. Selon le RPSL, l'Etat devra, en cas de libéralisation des prix, intervenir en faveur des coopératives et des caisses de pension pour que ceux-ci puissent tout de même investir. A cet égard, la taxe sur la plus-value foncière pourrait être utilisée.
- Le RPSL affirme en outre que le principe du plan localisé de quartier (art. 3 LGZD) doit être maintenu. Malgré le fait que les PLQ sont en général devenu trop détaillés, le RPSL estime que ceux-ci sont nécessaires pour définir les grands axes d'aménagement ainsi que les besoins en équipements publics.
- Le principe du besoin d'intérêt général (art. 5 al. 1 LGZD) doit également être maintenu. Aux yeux de la loi, la zone de la Chapelle Nord est un périmètre à densifier.
- Enfin, la libéralisation du prix de vente et donc l'augmentation du prix d'achat ne doivent en aucun cas se répercuter sur les loyers des locataires LUP ou de loyers libres. Le locataire ne doit pas payer le prix d'un développement souhaité avant tout par l'Etat. Une répercussion du prix d'achat dans le plan financier est en revanche envisageable pour les PPE. Le RPSL exige toutefois une inscription au registre foncier en cas de mise en location de l'appartement en PPE par le propriétaire. Dans ce cas, c'est le loyer obtenu grâce au prix plafonné dans le plan financier qui s'applique. Cette solution renforcerait les possibilités d'accession à la propriété tout en évitant que les gens investissent dans des PPE pour ensuite faire payer des loyers élevés aux locataires.
- D'autres articles de la LGZD doivent être maintenus, notamment la procédure prévue aux articles 6 et 7. L'article 6a prévoit en particulier la levée des servitudes croisées et il est important de la maintenir même si on ne se trouve pas en zone de développement. Sans ce mécanisme, les blocages risqueraient d'être renforcés.

En conclusion, M^{me} Kast fait référence au débat sur le quartier du Mervelet et rapporte que l'argument du maintien du cadre de vie avait été déterminant pour la plupart des gens, au-delà des aspects liés au prix de remplacement. Elle en déduit que le changement du cadre de vie est un élément fondamental dans la décision de partir. Il s'agit de l'« effet domino », à savoir que le chantier et la construction du premier immeuble dans le quartier finit par convaincre les propriétaires restants de partir car le cadre de vie n'est plus le même. Selon elle, réussir à changer le cadre de vie est le moyen le plus rapide pour engager une densification de secteur. La libéralisation des prix lui semble en revanche moyennement efficace, sans compter qu'elle risque de déclencher une spirale spéculative qui surenchérit toutes les opérations et conduira les propriétaires à jouer la montre dans l'espoir de vendre à un prix plus élevé.

Un député (L) expose l'amendement libéral, en soulignant qu'il s'agit d'une expérience législative qui ne vaudrait que pour le périmètre de la Chapelle Nord. Il s'agit dans les faits de créer une zone 2 ordinaire avec comme compensation la garantie que l'Etat construira des LUP sur ses parcelles pour que la part atteigne 15% du total des logements. La proximité avec la gare CEVA doit selon lui inciter à construire très rapidement des logements. Il demande à M^{me} Kast si elle ne juge pas qu'un déclassement en zone ordinaire puisse permettre d'accélérer la construction de logements dans le périmètre, sachant que les propriétaires sont constitués en une association rompue aux procédures. Les propriétaires seraient également incités à vendre à un prix qui leur permettrait de trouver un autre cadre de vie.

M^{me} Kast estime que le moyen le plus efficace pour densifier à cet endroit est de modifier le cadre de vie des personnes habitant dans le quartier. De plus, elle considère que l'opportunité d'une telle démarche est ici évidente puisque l'Etat possède déjà des terrains. Celui-ci pourrait donc se faire promoteur et entamer l'« effet domino » décrit en introduction.

M^{me} Kast revient ensuite sur la question du prix et du relogement. Elle fait tout d'abord remarquer que si le bâti est récent, le propriétaire a la possibilité de faire admettre sa valeur dans le plan financier. Elle préconise donc de déterminer à combien l'Etat estimerait les parcelles, bâti compris, afin de savoir si la somme qui en résulte permet de retrouver un objet équivalent sur le marché. Son expérience à Onex montre par ailleurs qu'il est possible de se reloger avec la valeur de remplacement.

Le même député (L) demande combien de temps prendra la mise en place des instruments d'aménagement prévus par la zone de développement, sachant que les opposants sont extrêmement bien organisés.

M^{me} Kast concède que cela prendra du temps. Elle tient par ailleurs à signaler que lors d'une expropriation, le prix de vente est celui autorisé par l'Etat. La valeur de remplacement devrait être selon elle la même que si le propriétaire vendait aujourd'hui puisque c'est le même calcul. Elle conclut que les indemnités en cas d'expropriation sont tout à fait acceptables, surtout lorsque l'on sait que les prix admis au mètre carré ont récemment presque doublé. Selon elle, une nouvelle augmentation de ces prix par une libéralisation amènera les gens à repousser la vente dans l'espoir d'en tirer plus d'argent par la suite.

M^{me} Kast considère par ailleurs qu'il est malsain de vouloir limiter les droits démocratiques prévus dans la procédure de PLQ et en zone de développement. Il lui semble normal que les gens puissent s'opposer à la densification comme il est tout aussi normal qu'on leur oppose la prééminence de l'intérêt public.

M^{me} Kast suggère néanmoins de modifier le PL de déclassement en introduisant un article qui indiquerait que l'article 5 alinéa 5 de la LGZD ne s'applique pas pour les PPE en vente, pour autant que celles-ci ne soient pas mises en location. Ce compromis permettrait de libéraliser le prix tout en conservant les garanties qu'elle a mises en avant dans son exposé.

Le député (L) demande des précisions sur l'exemple donné par Mme Kast d'un périmètre qui aurait été vendu à 2000 CHF par mètre carré.

M^{me} Kast répond que cela ne concerne qu'une seule parcelle dans le périmètre. Elle signale toutefois que la moyenne des prix de vente se situe tout de même à 1500 CHF par mètre carré.

h) Audition de M^{me} Hirt, Juriste, M. Gotschall, Président de l'Association Pic-Vert

M. Gotschall présente l'association Pic-Vert en expliquant qu'elle compte en tout plus de 3000 membres, pour la plupart des petits propriétaires qui ont investi dans leur bien immobilier. Il précise que ces propriétaires sont compris essentiellement sur la rive droite et dans les zones périurbaines. L'objectif de l'association est de lutter contre toute densification excessive du canton et défendre une qualité de vie globale.

M. Gotschall indique ensuite que l'Association pour la sauvegarde du site de la Chapelle (ci-après ASSC) est membre de Pic-Vert. Il précise néanmoins qu'elle est défendue par ses propres conseils pour ce qui concerne le PL 10635. Il affirme par ailleurs que Pic-Vert soutient le relogement des membres de l'ASSC qui le souhaiteraient à des conditions équivalentes ailleurs dans le canton. Enfin, il conclut que si la commission devait toutefois

opter pour un changement de zone, la solution de la zone ordinaire serait la plus favorable pour les propriétaires puisqu'elle leur permettrait de réaliser financièrement leur bien et de se reloger en fonction de leurs souhaits.

Un député (UDC) souhaite savoir si le choix de la zone ordinaire conduirait l'ASSC à ne pas faire recours.

M. Gotschall indique que l'ASSC se défend seule dans ce cas. Il estime en outre que même en cas de déclassement zone ordinaire, certains propriétaires vont continuer à se battre pour rester dans le périmètre. Il pointe par ailleurs les incohérences de l'Etat qui ont conforté les propriétaires en place et encouragé à faire des investissements. En conclusion, il déclare plaider en faveur d'une négociation entre l'Etat et les propriétaires.

Une députée (Ve) souhaite savoir combien de membres de Pic-Vert se trouvent sur des terrains qui sont déjà déclassés, par exemple en zone de développement 3. Elle demande si certaines de ces parcelles ont été vendues puis construites.

M. Gotschall regrette de ne pas pouvoir répondre précisément à la question. Il fait néanmoins référence à la hausse récente du prix du terrain admis dans les plans financiers et il croit savoir que celle-ci a eu des effets positifs sur les ventes de terrains.

Un député (S) demande à quel prix les propriétaires pourraient vendre leur terrain si celui-ci était déclassé en zone ordinaire.

M. Gotschall déclare parler en son nom propre car il lui est difficile de se mettre à la place des propriétaires de la Chapelle Nord. Il considère que les gens vont vendre plus facilement s'il est précisé que le prix leur permet de se reloger dans des conditions équivalentes. Au vu des nuisances qui ne vont pas manquer d'apparaître dans le périmètre, il lui semblerait en effet raisonnable d'accepter une telle proposition.

Un député (R) demande si l'ASSC est susceptible de recourir contre le déclassement même si celui-ci est en zone ordinaire. En outre, il souhaite savoir si Pic-Vert lancera un référendum en cas de déclassement en zone de développement 3.

M. Gotschall reconnaît que cette zone se situe proche du CEVA et des sorties autoroutières et qu'un développement du périmètre n'est donc pas illogique. Dans ce cas précis, la conservation de la zone villa serait donc difficilement explicable à la population, raison pour laquelle il considère que Pic-Vert ne lancera pas de référendum.

Un député (L) remarque que Pic-Vert semble se démarquer de la position de l'ASSC puisque M. Gotschall admet que la zone pourrait être déclassée pour d'autres activités.

M. Gotschall rappelle que l'ASSC est membre de Pic-Vert et qu'elle bénéficie à ce titre des prestations juridiques, financières ou fiscales. Il précise surtout que Pic-Vert n'irait pas jusqu'à lancer un référendum pour sauvegarder cette zone.

Mme Hirt ajoute qu'il sera difficile pour Pic-Vert d'empêcher les propriétaires de faire recours si aucun accord n'est trouvé entre l'ASSC et l'Etat.

M. Gotschall tient à préciser que l'ASSC est prête à densifier son terrain si la zone villa était maintenue.

Le Président demande si Pic-Vert est en faveur de l'amendement visant à déclasser en zone ordinaire.

M. Gotschall répond que dans le cas où la Commission déciderait de déclasser, son association souhaiterait que cela soit en zone ordinaire. L'avantage est que cette zone n'implique pas un plafonnement des prix comme la zone de développement 3.

Une députée (Ve) constate qu'en cas de déclassement, en quelque zone que ce soit, un certain nombre de propriétaire souhaitera tout de même rester dans le périmètre. Elle met en avant le futur changement du cadre de vie comme facteur-clé puisque l'environnement urbain fortement évoluer.

M. Gotschall estime également qu'il est peu probable que la position des habitants évolue, même avec la zone ordinaire. En revanche, il constate que les nuisances vont augmenter puisque l'Etat est propriétaire de plusieurs parcelles et peut construire des immeubles. Ce changement de cadre de vie peut inciter les gens à partir. Mais selon lui, les propriétaires partiront plus facilement si au moment de la vente ils peuvent en retirer plus d'argent. Il estime d'ailleurs que cette manière de faire pourrait accélérer le processus d'aménagement de ce quartier.

M^{me} Hirt signale qu'il s'est écoulé neuf ans entre la mise à l'enquête publique et la procédure d'opposition. Ce laps de temps semble excessif à Pic-Vert qui estime que l'Etat aurait du être plus régulier. Par ailleurs, elle souligne que la plan directeur communal lie les autorités communales et ne prévoit pas de densification pour le périmètre de la Chapelle Nord.

C) PROPOSITION D'AMENDEMENT

Un député libéral estime quant à lui que le fait que le périmètre se trouve à quelques dizaines de mètres de la gare CEVA est déterminant. Ce changement majeur en termes de contexte peut conduire à une modification de zone, ainsi que le confirme la LAT et la LaLAT. Il comprend cependant que les habitants puissent vivre la décision de déclasser comme une expropriation formelle puisque leur quartier se trouve actuellement en zone ordinaire.

Le même député déclare par conséquent que le groupe libéral conditionnera son soutien au changement de zone au fait que celle-ci soit ordinaire et non de développement.

Un amendement sera donc déposé au vote de préavis de la commission en ce sens, notamment afin que les propriétaires de villas puissent acquérir une autre villa cas échéant. Il signale que cela ne serait pas possible en cas de contrôle des prix par l'Etat. En outre, la zone de développement est selon lui un des facteurs de ralentissement de la construction de logements. Il démontre en effet qu'en l'absence de PLQ dans des zones denses, la construction des logements avance bien plus vite.

Le même député (L) dénonce toutefois l'argument selon lequel il ne sert à rien de déclasser de nouveaux périmètres tant que ceux qui le sont déjà ne sont pas construits. Cela revient selon lui à arrêter tout l'effort en faveur du développement de Genève. Il considère donc que le Grand Conseil a la responsabilité politique de poursuivre l'effort de déclassement tout en portant une attention accrue au développement des terrains déjà déclassés.

Une députée (Ve) évoque ensuite l'hypothèse de mettre ce périmètre en zone ordinaire. Elle s'interroge sur la mixité des logements et sur la manière de garantir un pourcentage de LUP.

M. Pauli indique que la LGZD règle la question du pourcentage des LUP selon la zone de fond. La zone ordinaire n'en faisant pas partie, il n'existe donc aucune norme juridique permettant d'y imposer un pourcentage de LUP. Il note cependant que la construction de LUP sera facilitée par le fait que l'Etat possède déjà quelques parcelles, sans garantie toutefois d'atteindre les mêmes quotas que ceux prévus dans la LGZD.

M. Pauli remarque en outre que la zone de développement est une zone d'affectation différée et une zone de droit cantonal. En adoptant une telle zone, le Grand Conseil délègue au Conseil d'Etat la faculté de décider quand et s'il est opportun d'appliquer les normes de la troisième zone. La zone ordinaire est en revanche une zone à bâtir classique. C'est une zone de nature différente pour la LAT. En conséquence, amender le PL en modifiant ainsi le

type de zone revient à effectuer un changement fondamental qui oblige à reprendre la procédure à zéro.

Un député (S) relève tout d'abord que la proximité avec la gare CEVA appelle une densification de ce secteur. Il s'interroge toutefois sur l'opportunité de déclasser en zone ordinaire et d'encourager ainsi la spéculation immobilière au lieu de construire des logements bon marché dont les jeunes et la classe moyenne ont besoin. Si l'on veut remplir ce dernier objectif, remettre en question certaines zones villas devient tout à fait nécessaire. Il réfute l'argument qui défend ces zones comme poumons verts car il estime au contraire que ce sont des gouffres écologiques.

Un député (S) s'oppose à la proposition de déclasser en zone ordinaire. Il rappelle en effet que l'Etat et la CGI notamment avaient pris des engagements en faveur de la construction de LUP dans un protocole d'accord en 2006. Or il note que des montants importants n'ont pourtant pas été débloqués. Le retard pris sur la construction de LUP doit être aujourd'hui rattrapé, y compris dans le secteur de la Chapelle Nord. Il voit également cela comme une compensation aux récentes constructions de PPE autorisées par le DCTI.

Un député (L) rappelle que les montants dont il parle ont été dépensés pour acheter des lots d'immeubles pourtant pas toujours adéquats pour accueillir des LUP. Il concède néanmoins que l'effort de construction de nouveaux LUP doit être poursuivi.

Il indique par ailleurs que son groupe va soutenir le déclassement de la Chapelle Nord en zone primaire 3. Il module toutefois la position libérale en proposant que cette zone soit affectée non seulement à du logement mais aussi à des activités. Il justifie cette demande par la proximité avec des infrastructures cantonales de grande envergure et comme réponse aux préoccupations financières de la commune de Lancy. Ainsi, afin de préserver une marge de manœuvre par rapport au futur aménagement du périmètre, l'Etat ne devra selon lui pas procéder par PLQ partiels.

Il note que cette attitude tient également compte des préoccupations des habitants hors du périmètre. Il engage par conséquent le Conseil d'Etat à avoir une image coordonnée de ce site et à éventuellement réserver les parcelles cantonales pour des infrastructures cantonales et des emplois.

M. Moglia ajoute qu'il est dans l'intérêt des propriétaires concernés d'avoir une image d'aménagement cohérente car elle sera garante, par les synergies qu'elle identifiera, d'une densification la plus intéressante possible. Quant la question des activités, il rappelle avoir présenté lors de la dernière séance les potentiels de la parcelle du Trèfle-Blanc toute proche. Des

équipements d'intérêt communal voire cantonal y sont en effet prévus, en accord avec la commune.

Un député (R) souligne la nécessité de construire à Genève mais craint que l'amendement proposé crée un précédent et qu'il sera difficile ensuite de ne pas appliquer ces conditions, à savoir un déclassement en zone 2 ou 3 ordinaire, à tous les périmètres à déclasser.

Un député (PDC) tient à réfuter l'argument avancé par certains, qui consiste à ne plus rien déclasser car rien n'aurait été construit par le Conseil d'Etat sur des parcelles déjà déclassées. Cette démarche lui semble fautive et contre-productive dans la perspective de la région franco-valdo-genevoise. La pesée d'intérêt implique ainsi de faire un choix qui n'est pas forcément favorable aux propriétaires de villas dans le périmètre.

Un député (L) considère que la proposition libérale se veut pragmatique. Elle ne remet d'ailleurs pas en cause l'inclusion de LUP dans le futur aménagement. Toutefois, un déclassement en zone de développement impliquerait selon lui plus de désavantages. Premièrement, les propriétaires se voient pratiquement expropriés leur cadre de vie et vont avoir des difficultés à se reloger. Deuxièmement, un déclassement en zone de développement présente dans ce cas un risque de rallongement de la procédure. La zone ordinaire permettrait en revanche de minimiser ces problèmes. Par ailleurs, l'Etat peut et doit construire des LUP sur les parcelles qu'il possède. Et si la proportion de LUP n'est pas respectée avec ces seules parcelles, la discussion reste selon lui tout à fait ouverte. Quant au phénomène de compensation du manque de LUP évoqué auparavant, il tient à rappeler que le secteur PAV tout proche contiendra une proportion de LUP plus élevée que celle prévue dans la loi. En outre, il souligne que de nombreux terrains sont en mains publiques dans le secteur de la Chapelle-les-Sciers. Il conclut donc qu'il serait tout à fait compréhensible, lorsque l'on considère le secteur d'un point de vue global, de construire des logements plus chers à la Chapelle Nord tout en respectant la proportion de LUP.

Un député (S) reconnaît que Lancy a connu beaucoup de déclassement et va certainement en connaître d'autres en raison de sa proximité avec la ville grandissante. Il se dit aussi sensible à l'argument d'un développement harmonieux qui inclut des espaces publics et des espaces verts. C'est pourquoi un déclassement en zone ordinaire lui semble tout à fait inadéquat car il encourage la spéculation immobilière dont Genève veut se passer au seul prétexte de permettre aux propriétaires de retrouver une autre villa. En revanche, il souligne qu'une zone de développement 3 pourrait permettre aux propriétaires de monter un projet entre eux grâce au plafonnement des prix. Un développement plus écologique qu'en zone ordinaire serait en outre

encouragé. Il conclut que la proposition libérale n'est pas souhaitable car elle modifie par avance le projet d'aménagement de la zone de manière inéquitable. La zone de développement 3 serait ainsi beaucoup plus raisonnable pour aller de l'avant avec ce dossier.

Le député libéral revient sur la définition de la spéculation et indique que celle-ci intervient en général dans un marché avec beaucoup de transactions. Or il constate que ce n'est manifestement pas le cas vu la pénurie de logements à Genève. Il faut donc selon plutôt parler de marché haussier.

On demande si l'amendement libéral remet en cause l'enquête publique.

M. Pauli signale que la loi précise qu'en cas de changement fondamental du plan de modification de zone il faut alors recommencer l'enquête publique. Or un déclassement en zone ordinaire plutôt qu'en zone de développement 3 représente un changement fondamental aux yeux de la loi.

Un député (PDC) constate qu'une majorité de la Commission s'accorde pour dire que le quartier de la Chapelle Nord doit être densifié. Les divergences portent plutôt sur la temporalité du déclassement et sur la manière par laquelle les propriétaires pourraient être indemnisés. Il s'agit donc que la Commission se mette d'accord sur la manière de rendre les terrains disponibles. A cet égard, la réflexion amorcée par la CGI autour de la zone ordinaire lui semble stimulante mais il considère cependant que cette proposition nécessite de prendre du recul et il demande donc de pouvoir consulter son groupe avant le vote du PL. Il craint particulièrement qu'un déclassement en zone ordinaire irréfléchi institue un précédent sur lequel il ne sera plus possible de revenir par la suite.

Le député libéral répond qu'il s'agit là à sa connaissance de l'une des premières fois que l'on décline une zone villa occupée par des habitants dans le but de densifier. En outre, en référence aux craintes liées à l'institution d'un précédent avec la zone ordinaire, il tient à préciser que les libéraux n'ont pas l'intention de généraliser cette doctrine. Leur proposition s'explique seulement par les spécificités du périmètre de la Chapelle Nord, à savoir la présence d'habitants dans la zone et la nécessité d'une densification rapide autour de la future gare CEVA. Il conclut en soulignant que la proposition libérale ne remet pas fondamentalement en cause les déclassements en zone de développement.

D) DISCUSSION ET VOTES

Le Président propose à la Commission un tour de table afin que les différentes positions puissent s'exprimer au sujet du PL et de l'amendement proposé.

Un député (S) se dit être perplexe quant à l'opportunité d'utiliser le périmètre de la Chapelle Nord pour réaliser l'expérience législative proposée. Il rappelle que ce périmètre fait partie d'un train de déclassement décidé par le Conseil d'Etat et il trouve délicat de venir réorienter cette logique à ce stade, ce d'autant plus que le déclassement d'une zone villa en zone de développement est un signal d'engagement fort. Il est selon lui toutefois envisageable de rediscuter de cette expérience pour un autre périmètre.

Une députée (Ve) relève qu'il s'agit d'un périmètre important et que les habitants semblent déterminés. Elle fait ensuite référence aux personnes auditionnées déclarer qu'une libéralisation du prix ne persuadera pas plus les propriétaires à vendre. Elle souligne cependant que le quartier est appelé à changer fortement avec le développement de la Chapelle-les-Sciers. Selon elle, le changement de cadre de vie qui en résultera incitera certainement les propriétaires à réfléchir autrement.

La même députée estime en outre que ce périmètre est trop important pour y effectuer l'expérience proposée par les libéraux. Elle considère néanmoins qu'il faut poursuivre la discussion autour de cette idée.

Un autre député (S) souligne également l'importance du cadre de vie dans la décision des gens de partir. La Chapelle Sud, la gare CEVA et d'autres chantiers vont selon lui contribuer à le modifier et à favoriser la vente sans avoir à recourir aux moyens proposés par les libéraux. Il lui semble en outre qu'il est contradictoire de se baser sur une expérience sur un périmètre particulier pour ensuite tirer un bilan général de l'efficacité de la zone de développement.

Un député (L) précise tout d'abord que l'un des buts de l'amendement est d'éviter des strates d'aménagement et les oppositions qui s'ensuivent. De plus, il insiste sur la pertinence du choix du périmètre en soulignant qu'il serait dramatique de ne pas pouvoir obtenir 400 logements à côté de la gare CEVA dans cinq ans. Or, il considère que la zone de développement est incapable de réaliser cet objectif, raison pour laquelle l'expérience lui semble adéquate. Il conclut que l'amendement libéral permettra probablement d'aller plus vite.

Un député (S) précise plus avant la position socialiste en indiquant que la valorisation du périmètre par le biais de la PPE est envisageable. Le maintien de la loi actuelle est donc possible, moyennant la non application de l'article

5 LGZD pour les PPE en vente. Il faudra toutefois, ainsi que l'a rappelé Mme Kast, que des mécanismes soient mis en place afin que ces logements ne soient pas loués. Il conclut que cela évitera de faire une loi d'exception pour un périmètre sensible lié à la construction du CEVA.

Le député libéral remarque que sa proposition incitera très probablement des gens aisés à libérer leur appartement en ville pour venir acheter une PPE à cet endroit. Cette solution mettra des logements bien plus rapidement sur le marché que la construction de logements HM qui prendra 15 ans à la Chapelle Nord.

Un député (PDC) comprend que l'objectif des libéraux est de mettre les terrains rapidement à disposition pour y construire du logement. Il estime ainsi que l'audition de Pic-Vert sera déterminante pour savoir si l'aspect financier sera suffisant ou non pour amener les propriétaires à vendre. En outre, il relève l'intérêt de la proposition du RPSL de valoriser le prix du terrain grâce au PPE. Cette ouverture lui semble encourageante. Enfin, il dit comprendre la position de Lancy mais il souligne que celle-ci, si elle veut être objective, doit prendre en considération l'équilibre apporté par la création d'emplois à haute valeur ajoutée à SOVALP.

Un député (PDC) demande par conséquent que les députés des différents groupes soient animés par un courage politique. Cette attitude politique devrait selon lui chercher à encourager le parallélisme des efforts provenant du monde agricole et du monde des propriétaires. C'est en effet grâce à ce parallélisme des efforts qu'il sera possible de constituer un stock suffisant de terrains à bâtir pour répondre aux besoins de l'urbanisation de Genève. Il enjoint donc ses collègues à donner un signal politique fort en faveur du parallélisme des efforts dans la construction de logements en votant le déclassement.

Prise de position du Conseiller d'Etat M. Mark Muller sur la proposition d'amendement libéral

Le Conseiller d'Etat indique en préambule qu'il mène actuellement une large réflexion sur la question du prix des terrains dans le cas où une zone de fond villa devrait être déclassée en zone de développement 3. A cet égard, il rappelle avoir mis en place une hausse du prix de terrain admis dans les plans financiers qui, couplée à la valeur de remplacement du bâti, a eu un effet très important sur le nombre de transactions en débloquent bon nombre d'opérations.

M. Muller constate toutefois que la situation immobilière actuelle implique une augmentation des prix en zone villa. Ce phénomène accroit

logiquement le décalage existant entre ces prix et les prix admis dans les plans financiers, malgré la réadaptation effectuée il y a trois ans. En conséquence, plusieurs promoteurs peinent à réaliser des opérations dans ce contexte.

Il indique qu'il a par conséquent proposé au groupe de suivi de l'accord sur le logement de mener une réflexion commune sur cette problématique. L'objectif est d'aboutir à une solution négociée sur la question du prix des terrains.

M. Muller informe que le Conseil d'Etat estime donc qu'il est prématuré de déclasser en zone ordinaire dans un cas isolé comme celui visé par le PL 10635 en laissant de côté la zone de développement 3. Il concède que la valeur du terrain admise dans les plans financiers peut certes bloquer des opérations. Mais il relève que la zone de développement permet d'utiliser des instruments très utiles comme la taxe d'équipement, les cessions gratuites au domaine public ou encore le droit de préemption. Il note à ce sujet que la zone ordinaire ne pourra pas empêcher un propriétaire de vendre à un futur propriétaire de villa ; il n'y a donc aucun moyen d'action pour préserver la zone telle qu'elle est et faire démarrer les opérations.

M. Muller souligne une fois encore sa volonté d'agir pour assouplir le problème lié aux prix grâce à la réflexion qui a été entamée. Il considère ainsi qu'il faut attendre le résultat de cette réflexion, raison pour laquelle le Conseil d'Etat ne peut soutenir aujourd'hui l'amendement proposé.

Un député (S) demande quelle sera la procédure en cas d'acceptation de l'amendement.

M. Pauli estime que l'amendement propose un changement fondamental du caractère de la zone, raison pour laquelle il faudrait recommencer l'enquête publique.

Le Président explique, en tant qu'auteur de l'amendement, qu'il souhaiterait plutôt geler le PL 10635 pour ensuite déposer un nouveau PL qui inclurait l'amendement et donnerait lieu à une nouvelle enquête publique. En effet, si le nouveau PL ne passait pas les étapes de procédures, le PL 10635 pourrait alors être réactivé.

M. Pauli indique que le Grand Conseil devra passer par le biais d'une motion afin de respecter la loi. Déposer directement un nouveau PL serait selon lui une grosse prise de risque.

Un député (MCG) demande combien de temps prendra le dépôt d'un nouveau PL.

M. Moglia estime que la procédure pourrait prendre un an au minimum car elle donner très vraisemblablement lieu à de nouvelles observations.

Le même député (MCG) en conclut qu'il existe donc un risque de ne pas pouvoir avancer sur ce périmètre.

Le Président propose de voter l'entrée en matière, après quoi l'amendement pourra être voté au niveau du titre déjà.

Traitement des oppositions

A la forme

Par lettre recommandée datée du 29 mars 2010, postée le lendemain et reçue à la Chancellerie le 6 avril 2010, l'Association pour la sauvegarde du site de la Chapelle (ci-après l'association opposante) a formé opposition contre le projet de loi n° 10635 auprès du Conseil d'Etat. Dans la même enveloppe étaient jointes les oppositions de 33 personnes, propriétaires ou résidentes de terrains compris à l'intérieur du périmètre du plan visé à l'art. 1. S'agissant des motifs, ces opposants à titre individuel renvoient à ceux développés dans le courrier de l'association opposante précitée.

Par courrier du 30 mars 2009, le Conseil administratif de la Ville de Lancy a transmis au Conseil d'Etat la résolution du Conseil municipal de cette même commune, s'opposant à ce même projet de loi.

Conformément à l'art. 16 al. 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.

Selon l'art. 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.

L'art. 33, al. 3, let. a LAT. 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

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

trouver dans un rapport particulièrement étroit avec l'objet du litige et être atteint plus que quiconque ou que la généralité des administrés². Il faut donc que l'admission du 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 populaire³. 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^{4 et 5}.

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 eux^{6 et 7}.

En l'espèce, il est constant que les 33 opposants qui se sont manifestés à titre individuel sont tous propriétaires ou ayant-droits de parcelles qui sont

² ATF 104 I b 245

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

⁴ ATF 120 Ib 431 cons. 1 p. 433; Pierre Moor, Droit administratif, vol. II, 2e éd., Berne 2002, ch. 5.6.2.1, p. 627

⁵ Cf. ATF du 22.04.2005, 1P.70/2005, cons. 3.2

⁶ 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

⁷ ATF du 15 janvier 2010, Chambre genevoise immobilière, Association des promoteurs constructeurs genevois, Chambre de commerce, d'industrie et des services de Genève, Fédération des entreprises romandes, Barbier-Muller & Cie, François Moser, Moser Vernet & Cie, Société des régisseurs de Genève, désormais Union suisse des professionnels de l'immobilier Genève C/ Conseil municipal de la Ville de Genève et Conseil d'Etat de la République et canton de Genève, cons. 1.2

situées à l'intérieur du périmètre du plan visé à l'art. 1 du projet de loi querellé. Ces personnes disposent donc de la qualité pour agir. Déposées en temps utile, simultanément à l'opposition de l'Association pour la Sauvegarde du Site de la Chapelle, leurs oppositions sont dès lors recevables à la forme.

La question de la qualité pour agir de ladite association est plus délicate. Aux termes de l'art. 2 de ses statuts, elle a pour but de « *travailler à la sauvegarde du site de La Chapelle, au développement harmonieux du quartier et à la défense des intérêts de ses habitants et propriétaires* ». Elle poursuit donc bien un but idéal, mais à titre accessoire, l'objet principal de l'association étant manifestement la défense des intérêts de propriétaires et d'habitants d'un lieu donné, comme son nom l'indique. Dans un tel cas, l'invocation du but idéal n'est pas suffisante pour lui conférer la qualité pour agir, selon la jurisprudence précitée. Sa qualité pour agir doit dès lors être appréciée à la lumière des 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. A cet égard, s'il est constant que ses statuts prévoient la défense de ses membres, l'association opposante n'a pas fourni la liste de ses membres, si bien qu'il n'est pas possible de se prononcer. Ceci dit, la question de la qualité pour agir de cette association peut rester ouverte, compte tenu de la réponse qui sera apportée quant au fond.

En ce qui concerne l'opposition formée par le Conseil municipal de la commune de Lancy et transmise par le Conseil administratif lors de la procédure d'opposition, il sied de rappeler que la LAC⁸ règlemente de manière très précise les organes habilités à représenter les communes lors des différentes phases du processus d'adoption d'un plan de zone, les dispositions en question ayant un poids particulier puisqu'elles ont fait l'objet d'une votation populaire intervenue le 13 avril 1984.

Le Conseil municipal est ainsi appelé à intervenir en deux occasions. Il peut tout d'abord être amené à préavis, sous forme de résolution, les avant-projets de loi de modification des limites de zones élaborés par la commune en vertu de l'article 15A, al. 3 et 4, de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987 (art. 30A al. 1 let. a LAC). Il doit surtout rendre un préavis, cette fois sous forme de délibération sujette à référendum facultatif, sur les avant-projets de loi de modification de zone touchant le territoire communal (art. 30 al. 1 let. q LAC).

⁸ Loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984 (RSG B 6 05)

En revanche, il n'entre pas dans ses attributions de former opposition aux projets de plan de modification des limites de zones. Cette compétence échoit au seul Conseil administratif ou au maire de la commune conformément à l'art. 48 let. x LAC, faculté qui peut notamment être utilisée « *en particulier lorsque le Conseil municipal a formulé un préavis négatif* », ainsi que l'indique cette disposition.

C'est dire que l'opposition au projet de loi querellé, en tant qu'elle émane du Conseil municipal de la Ville de Lancy qui s'est prononcé sous forme de résolution adoptée en séance le 25 mars 2010, est irrecevable, étant formée par un organe qui n'est pas habilité par la loi à former un tel acte.

Quant à la lettre du 30 mars 2010 du Conseil administratif, organe habilité à former opposition, elle est ainsi libellée :

« *Nous faisons suite à la procédure d'opposition actuellement en cours, relative à l'objet cité en titre, et vous remercions de prendre note de ce qui suit. Nous vous prions de bien vouloir trouver en annexe la résolution du Conseil municipal de la Ville de Lancy qui s'oppose au projet de loi n° 10635 modifiant les limites de zones de la route de la Chapelle, plan n° 29175-543* »

Par ce courrier, le Conseil administratif de la commune de Lancy se contente donc de demander au Conseil d'Etat, auquel doivent être adressées les oppositions, de « prendre note » de la résolution du Conseil municipal qui déclare s'opposer au projet de loi litigieux, mais n'indique pas formellement faire opposition lui-même à ce dernier, ni même s'associer à celle-ci.

Partant, les exigences minimales de l'art. 65 al. 1 LPA⁹ ne sont pas respectées. Cette lettre du 30 mars 2010 n'est pas constitutive d'une opposition : il s'agit d'une simple lettre d'accompagnement, se bornant à transmettre une résolution du Conseil municipal s'opposant au projet de loi, sans ni s'y associer explicitement ou implicitement, ni même l'approuver. Certes, lors de son audition devant la Commission d'aménagement du 5 mai 2010, Monsieur François Baertschi, alors Conseiller administratif de la Ville de Lancy, a indiqué, en réponse à une question, "qu'il partageait effectivement la position du Conseil municipal", mais s'il fallait voir dans ce partage d'opinion une forme d'opposition tacite de la part du Conseil administratif, elle serait alors largement hors délai et ne pourrait corriger le vice de forme précité.

⁹ Loi sur la procédure administrative, du 12 septembre 1985 (E 5 10 ; ci-après : LPA)

Pour cette raison, l'opposition de la Commune de Lancy devra être déclarée irrecevable. Au demeurant, cette opposition aurait de toute façon dû être rejetée pour les motifs qui seront exposés plus loin.

Toujours à la forme, il est encore observé que les oppositions portent sur le même projet de loi et comprennent des motifs qui se recoupent. Il se justifie dès lors de procéder à une jonction des causes, conformément à l'article 70 LPA, ce qui n'empêche pas que certains griefs spécifiquement soulevés par certains opposants puissent être traités de manière distincte.

Au fond

Considérations générales

Au fond, de manière générale, il convient de rappeler que les autorités cantonales et communales sont tenues d'appliquer les principes et les objectifs du plan directeur cantonal, notamment en veillant à ce que les plans d'affectation du sol soient conformes au plan directeur cantonal et à son concept de l'aménagement cantonal (art. 11A al. 1 LaLAT).

Le Plan directeur cantonal estime les besoins en logement à 32'000 sur 20 ans, soit au minimum 1'600 logements à construire par année, correspondant à une croissance démographique moyenne de 3'100 personnes par an. La mise à jour 2006 du PDC, n'a pas modifié cet objectif. La fiche du monitoring du PDC n° U1, relative au logement et à la population, état au 24 juin 2009, met cependant en évidence que l'augmentation de la population constatée entre 2000 et 2008 a évolué plus vite que prévu, atteignant le scénario fort de 4'150 habitants en moyenne par an, soit un chiffre beaucoup plus important que le scénario retenu en 2001. Or, la production de logements de 2000 à 2008 (1'360 logements en moyenne par an) a été inférieure à l'objectif annuel (1'600 logements), le déficit cumulé pour cette période atteignant environ 1'500 logements. A noter que l'augmentation de la taille moyenne des logements constatée cette dernière décennie n'a fait en outre que retarder la satisfaction des besoins ; en effet, pour une même surface de plancher planifiée, on réalise aujourd'hui environ 20% de moins de logements que 10 ans auparavant. Ces facteurs, qui s'ajoutent à une croissance démographique soutenue, expliquent la forte pénurie de logements constatée actuellement.

La situation sur le marché du logement est, en effet, 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 1er juin 2006 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 0,21 % en juin 2009, selon les dernières statistiques, étant entendu que le taux de vacance au-delà duquel le marché du logement est considéré comme détendu est, à Genève, de 2,0 %.

Dans un tel contexte, l'adoption de nouvelles zones de développement et leur mise en valeur par l'adoption de plans localisés de quartier (ci-après PLQ) pour permettre de construire des logements est absolument prioritaire. Ces mesures entrent pleinement dans les objectifs de densification retenus par le concept de l'aménagement cantonal du PDC, qui prévoit d'« *utiliser en priorité et de manière judicieuse les zones à bâtir existantes* », ce qui signifie, pour les terrains compris en 5^{ème} zone villas de la périphérie urbaine, de « *densifier les terrains libres qui s'y prêtent par modification du régime des zones* » et, « *dans les cas qui s'y prêtent, créer de nouvelles zones de développement sur certains secteurs déjà bâtis de la zone destinée aux villas* » (chiffre 2.12 du concept).

On en veut pour preuve que déjà dans sa version 2001, le schéma directeur du PDC à la fiche 2.04 pointait le secteur en cause, ce qui a été confirmé par la version 2006 dans l'annexe à la fiche 2.04.

Il s'ensuit que le projet de modification des limites de zone litigieux s'inscrit donc pleinement dans le cadre des objectifs fixés par le PDC.

De la procédure

A suivre les opposants, la procédure d'adoption du projet de loi querellé, entamée le 2 mai 2001 par l'ouverture de l'enquête publique, soit il y a neuf ans, devrait être considérée comme périmée, ceci même en l'absence de toute base légale, en vertu d'un principe général de prescription dont la durée en droit public serait usuellement fixée à cinq ans.

Tant le Tribunal administratif que le Tribunal fédéral ont eu récemment l'occasion d'écarter ce même argument lors d'une contestation relative au plan d'utilisation du sol de la Ville de Genève, où une durée de neuf ans s'était également écoulée entre la mise à l'enquête publique de ce plan (décembre 1998) et son adoption, le 20 février 2007, par le conseil municipal de la Ville de Genève, puis par le Conseil d'Etat (février 2008).

A cette occasion, le Tribunal fédéral a rappelé ce qui suit :

« Dans la procédure d'aménagement du territoire, la protection juridique individuelle et la garantie du droit d'être entendu sont concrétisées à l'art. 33 al. 1 LAT, en vertu duquel les plans d'affectation doivent être mis à l'enquête publique; les formalités sont pour le surplus réglées par le droit cantonal. »

(...) *Les recourants se plaignent ensuite du temps écoulé entre la dernière enquête publique en 1998 et l'adoption du règlement en 2007; ils font valoir qu'il existe une disproportion manifeste entre la durée de validité acceptable d'un plan (quinze ans en moyenne; cf. art. 15 let. b LAT) et la durée de neuf ans entre la collecte de données destinées à asseoir la légitimité du plan et son adoption par l'autorité.*

Les recourants ne peuvent invoquer aucune disposition fédérale ou cantonale qui limiterait la durée d'une enquête publique. Une telle norme n'entrerait de toute façon pas dans la logique du législateur fédéral, qui a également renoncé à assigner aux plans d'affectation du sol une durée de validité. Selon la jurisprudence, lorsqu'un projet a été modifié après avoir été soumis à l'enquête publique, une nouvelle enquête n'est nécessaire que si la modification s'avère essentielle, au point que la nouvelle version doit être assimilée à un nouveau projet¹⁰. Par ailleurs, en vertu des art. 21 al. 1 LAT et 15E LExt applicables aux plans d'affectations, ceux-ci font l'objet des adaptations nécessaires lorsque les circonstances se sont sensiblement modifiées. Dans son arrêt, le Tribunal administratif a constaté « que les modifications apportées au RPUS depuis la dernière enquête publique ne pouvaient être qualifiées d'essentielles ou d'importantes et qu'aucune modification sensible des circonstances à l'origine du règlement n'était réalisée. »¹¹

Dans ses arrêts du 19 mai 2009, le Tribunal administratif avait été très clair : « force est de constater que l'écoulement du temps à lui seul n'est pas prévu par le droit fédéral ou cantonal comme fondant une obligation de soumettre à nouveau à une enquête publique un plan d'affectation. Seule une modification sensible des circonstances, qui imposerait un réexamen et une éventuelle adaptation des plans, créerait cette obligation ». Il avait également relevé que par « circonstances », au sens de l'art. 21 al. 2 LAT, l'on ne devait pas prendre en compte toutes les péripéties possibles qui ne manquent pas de se dérouler lors de la durée, brève ou non, d'une procédure, mais bien celles qui sont « en lien avec les buts de la réglementation et celles ayant fondé les choix faits dans le plan qui la concrétise »¹².

Ces considérations sont applicables mutatis mutandis aux plans de modification de limites de zones et notamment à celui visé à l'art. 1 du projet de loi querellé.

¹⁰ Cf. ATF 98 Ia 475 cons. 2 p. 478

¹¹ ATF 1C_317/2009, du 15.01.2009, cons. 4.1 et 4.2

¹² ATA/251/2009 et ATA 250/2009, du 19.05.2009, cons. 4 et 5

En effet, l'art. 16 LaLAT ne fixe aucun délai à la durée de validité d'une enquête publique, ce qui n'entrerait au demeurant pas dans la logique du législateur fédéral. Il n'oblige pas non plus l'autorité en charge de la procédure à aviser formellement les propriétaires d'une éventuelle suspension de la procédure d'adoption d'une modification des limites de zones, ni de sa reprise. Le projet de loi litigieux n'a par ailleurs subi aucune modification suite à sa mise à l'enquête publique en 2001. Quant aux circonstances essentielles qui se trouvent à son origine, elles ne se sont pas modifiées. Au contraire, la pénurie de logement n'a fait que s'accroître depuis 2001, ce qui rend d'autant plus pertinent aujourd'hui la mise en œuvre de l'objectif qui consiste à prévoir le déclassement de ce secteur dans une zone plus dense, lequel est clairement consigné dans la version mise à jour 2006 du schéma directeur du PDC, tout comme le prévoyait déjà la version 2001 de ce même document.

Les considérations des opposants relatives au principe général de prescription de 5 ans et à la péremption, institution qu'ils semblent confondre au demeurant, sont donc parfaitement vaines et irrelevantes dans le domaine du droit public de l'aménagement du territoire, qui ne prescrit aucun délai de validité aux plans d'affectation du sol.

Peu importe que, dans l'intervalle, certaines parcelles aient pu changer de propriétaires, ce qui d'ailleurs n'a pas empêché les nouveaux propriétaires de faire opposition au projet de loi litigieux. Peu importe également que le délai conservatoire de l'art. 13 B LaLAT puisse être échu pour certains projets visant la construction de villas, ce qui pourrait de facto retarder la mise en œuvre effective de la zone de développement créée par le projet de loi litigieux. Peu importe également que le Conseil d'Etat ait pu adopter un plan directeur de quartier (PDQ) ne prévoyant pas la mise en zone de développement du secteur du Bachet, ce qui apparaît de prime abord contraire au PDC, mais que l'exposé des motifs du projet de loi querellé explique par le fait que, suite à la délibération négative du Conseil municipal de la Ville de Lancy du 31 janvier 2002, « *le Conseil d'Etat avait convenu avec les autorités communales que le projet serait mis en suspens jusqu'à l'adoption du PLQ 29591, qui a eu lieu en août 2009* » : cela ne change rien au fait que les circonstances essentielles à l'origine du projet de loi de modification de zone querellé n'ont pas changé.

De la conformité du projet de loi litigieux à l'art. 10 LaLAT

L'Association opposante reproche au plan visé à l'art.1 du projet de loi querellé d'avoir été conçu sans l'élaboration préalable d'un PDQ et ce,

prétendument, en violation du « séquençage » des actes de planification que prévoirait l'art. 10 al. 4 LaLAT.

Un tel grief est irrecevable en tant qu'il est formulé par les opposants.

Le Tribunal administratif en a clairement jugé ainsi dans un arrêt du 25 août 2009¹³, qui a en outre rappelé les principes suivants :

« a. Aux termes de l'art. 11bis al. 8 LaLAT [actuellement art. 10 al. 8 LaLAT], le plan directeur localisé adopté par une commune et approuvé par le Conseil d'Etat a force obligatoire pour ces autorités. Il ne produit aucun effet juridique à l'égard des particuliers, lesquels ne peuvent former aucun recours à son encontre, ni à titre principal, ni à titre préjudiciel. Pour autant que cela soit compatible avec les exigences de l'aménagement cantonal, les autorités cantonales, lors de l'adoption des plans d'affectation du sol relevant de leur compétence, veillent à ne pas s'écarter sans motif des orientations retenues par le plan directeur localisé.

b. L'appellation plan directeur localisé et les effets juridiques qui lui sont rattachés suppose que les deux conditions cumulatives d'adoption par une commune et par le Conseil d'Etat soient préalablement remplies (MGC 2001-2002/X A 4600-4601).

c. Les plans directeurs localisés ont le caractère d'un outil de travail consensuel liant les autorités entre elles. Il ne s'agit pas d'un nouvel instrument formel d'aménagement du territoire, venant s'ajouter à ceux existants, pouvant être invoqué par des tiers dans le cadre de la procédure d'adoption des plans d'affectation du sol (MGC 2001-2002, 41/VIII 7366).

d. Dans deux jurisprudences antérieures (ATA/73/2008 du 19 février 2008 confirmé par Arrêt du Tribunal fédéral 1C_161/2008 précité et ATA/74/2008 du 19 février 2008), le tribunal de céans a rappelé, s'agissant d'un PDQ adopté par le Conseil d'Etat postérieurement à la loi modifiant les limites de zones, que celui-ci ne faisait pas l'objet du recours et que, conformément à l'art. 11bis al. 8 LaLAT, les particuliers ne pouvaient invoquer de griefs en relation avec ce dernier. Dans la dernière cause, la recourante n'avait par ailleurs pas démontré avoir subi un préjudice du fait de la procédure suivie. Les griefs soulevés en relation avec le PDO étaient dès lors irrecevables [c'est nous qui soulignons].

Il ne saurait en être différemment dans la présente espèce. Il n'y a en effet aucune trace, ni dans la LaLAT, ni dans le plan directeur cantonal d'une règle qui prescrirait l'obligation d'adopter préalablement un PDQ, en particulier dans les PAC désignés par le plan directeur cantonal, empêchant

¹³ ATA/397/2009, du 25.08.2009, cons. 8

le Grand Conseil d'adopter un plan de zone en l'absence de PDQ. L'examen des travaux parlementaires ne permet pas de retenir une autre solution laquelle a d'ailleurs été formalisée par le Grand Conseil, le 3 avril 2009, par l'adoption de l'art. 11 al. 1^{er} 2^{ème} phrase LaLAT qui précise que "l'adoption d'un plan d'affectation du sol n'est pas subordonnée à celle, préalable, d'un plan directeur localisé".».

Confirmé par arrêt du Tribunal fédéral du 11 mars 2010¹⁴, cet arrêt est en force.

C'est dire que, sur le fond, la jurisprudence rendue par les tribunaux compétents parvient à la conclusion que la LaLAT ne prévoit pas de « séquençage » qui imposerait au Grand Conseil d'attendre l'adoption d'un PDQ avant de pouvoir adopter un plan de zone dans le cas particulier. La question a même été spécifiquement tranchée pour le cas du secteur de La Chapelle-Les Sciens, dans les deux jurisprudences mentionnées dans cet arrêt¹⁵. Cette conclusion s'impose d'autant plus, suite à l'adoption, le 3 avril 2009, de l'art. 11 al. 1 LaLAT, 2^{ème} phrase, qui stipule désormais expressément, si besoin était, que « l'adoption d'un plan d'affectation du sol n'est pas subordonnée à celle, préalable, d'un plan directeur localisé ».

Dès lors, peu importe que l'art. 10 al. 4 LaLAT subsiste : cette disposition ne fait que demander l'élaboration d'un projet de PDQ, mais non pas forcément son adoption. La fiche n° 2.11 du PDC relative aux PAC ne peut par ailleurs pas être interprétée comme une prescription aussi impérative qu'elle interdirait l'adoption d'un plan de zone avant celle d'un PAC, ce qui irait à l'encontre de la jurisprudence claire et de la LaLAT relative à cette question. Enfin, cette dernière est dépourvue d'objet, dès lors qu'il est incontestable qu'un PAC a bel et bien été adopté concernant le secteur de La Chapelle-Les Sciens¹⁶, les opposants considérant eux-mêmes à cet égard que l'aménagement du secteur du Bachet ferait l'objet d'une « option d'aménagement négative », en ce sens qu'il « postule la densification du secteur concerné (..) en seconde priorité » (p. 8).

Ceci, quand bien même ce PDQ renoncerait-il purement et simplement à cette densification, le Grand Conseil serait libre de s'en écarter. En effet, selon l'art. 10 al. 8 LaLAT, si un plan directeur localisé adopté par une commune et approuvé par le Conseil d'Etat a force obligatoire pour ces

¹⁴ ATF 1C_447/2009, du 11.03.2010

¹⁵ ATA/73/2008, du 19.02.2008 confirmé par ATF 1C_161/2008 précités et ATA/74/2008 du 19 février 2008

¹⁶ Cf. ATA/73/2008, du 19.02.2008 confirmé par ATF 1C_161/2008 précités et ATA/74/2008 du 19 février 2008

autorités, en revanche et a contrario, il ne lie pas le Grand Conseil. Tout au plus, ce dernier peut-il être amené, si le plan de zone s'écarte du PDQ, à exposer dans sa décision les motifs pour lesquels il s'en écarte. Ceci, sans même avoir besoin, aux termes de la loi, d'avoir à utiliser des motifs « qualifiés » ou en d'autres termes de « justes motifs » : il suffit que le PDC soit respecté. C'est ainsi qu'il faut comprendre la suite de l'article qui énonce que « pour autant que cela soit compatible avec les exigences de l'aménagement cantonal, les autorités cantonales, lors de l'adoption des plans d'affectation du sol relevant de leur compétence, veillent à ne pas s'écarter sans motifs des orientations retenues par le plan directeur localisé » (ATA 397/2009 du 25 août 2009, cons. 8 in fine).

Dans le cas d'espèce, il a été amplement démontré que le déclassement en zone de développement du périmètre en cause est rigoureusement conforme au PDC, ce qui légitime amplement le Grand Conseil à s'écarter du PDQ, le cas échéant pour autant que ce dernier doive être interprété comme renonçant à cette mesure ou la prévoyant en seconde priorité, question qui peut rester ouverte.

Du bruit

Les opposants avancent enfin que le projet de loi de modification des limites de zone querellé reposerait sur une évaluation lacunaire des contraintes de bruit susceptibles de limiter la réalisation de bâtiments de logements. Le préavis du service de protection contre le bruit et les rayonnements non ionisants (ci-après SPBR) tiendrait ainsi insuffisamment compte de l'exposition au bruit industriel en provenance des transports publics genevois (TPG) et ignorerait le bruit en provenance du « trafic autoroutier » et des aménagements liés au CEVA.

Les opposants perdent tout d'abord de vue que, si la LPE¹⁷ soumet à certaines exigences la création de « nouvelles zones à bâtir », soit le respect des valeurs de planification, elle ne fixe en revanche aucune exigence pour permettre les « changements d'affectation de zones à bâtir ». L'art. 24 al. 1 2^{ème} phrase LPE distingue expressément les deux cas, en précisant que « le changement d'affectation de zones à bâtir n'est pas réputé délimitation de nouvelles zones à bâtir ». Le concept de nouvelle zone à bâtir n'inclut donc pas les changements d'affectation des zones à bâtir. En apportant cette précision, le législateur a « considérablement réduit le champ

¹⁷ Loi fédérale sur la protection de l'environnement, du 7 octobre 1983 (RS 814.01)

d'application de l'art. 24 al. 1 LPE que la doctrine, quasiment unanime, étendait à de telles opérations »¹⁸. L'adoption d'une zone de développement se superposant à une 5^{ème} zone de fond villas est précisément constitutive d'un changement d'affectation de zone à bâtir. Il en va de même de celle d'un PLQ matérialisant les objectifs d'une telle zone de développement, ainsi qu'en a jugé en ces termes le Tribunal fédéral dans un arrêt du 29 septembre 2003 :

*« Le passage progressif, par le biais de PLQ, d'une zone de villas à une zone de densité plus élevée, ne saurait être assimilé à la création d'une nouvelle zone à bâtir. En effet, même dans le cas où la planification précédente ne satisferait pas aux exigences de la LAT, une zone à bâtir n'est pas nouvelle au sens de l'art. 24 LPE si le terrain concerné devait déjà être considéré comme zone à bâtir au sens des art. 15 et 36 al. 3 LAT, c'est-à-dire lorsqu'il s'agissait de la "partie de l'agglomération qui est déjà largement bâtie"; en pareil cas, le premier classement formel en zone à bâtir n'est pas assimilé à la création d'une nouvelle zone à bâtir car il s'agit d'une confirmation de l'affectation actuelle (cons. 8c non publié de l'ATF 126 II 480) »*¹⁹.

Ces considérations sont applicables mutatis mutandis au présent cas d'espèce, où le plan litigieux n'est pas un plan d'affectation du sol spécial tel qu'un PLQ, mais un plan d'affectation général, ne prévoyant pas d'aménagement de détail.

Il s'ensuit que, comme dit plus haut, la LPE ne soumet à aucune contrainte particulière l'adoption d'un plan d'affectation du sol général, consistant à substituer une zone à bâtir plus dense à une autre catégorie de zone à bâtir, préexistante, moins dense.

Cela étant, les constructions qui pourront être autorisées dans ces zones devront être en mesure de respecter les art. 22 LPE et 31 OPB²⁰, ainsi que 9 OPB. En bref, ces constructions devront respecter les valeurs limites d'immissions (VLI) applicables ou, si ces valeurs sont actuellement dépassées, prendre des mesures architecturales propres à les respecter.

Un tel examen ne pourra toutefois être effectué que dans le cadre d'une autorisation de construire concernant des projets précis ou dans celui d'un

¹⁸ Anne-Christine Favre, La protection contre le bruit dans la loi sur la protection de l'environnement, 2002, p. 249 et citations

¹⁹ ATF 1A.21/2003, du 23.09.2003, cons. 5.2

²⁰ Ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB) du 15 décembre 1986 (Etat le 1er juillet 2008) RS 814.41

PLQ, ainsi qu'en a déjà jugé le Tribunal fédéral²¹. Ce n'est qu'à cette étape ultérieure que l'on disposera d'indications claires sur l'implantation et la nature des bâtiments, le trafic induit, l'emplacement de la voie d'accès du garage etc., tous éléments qui ne sont pas définis au stade d'un plan d'affectation du sol général et qui seuls permettront d'évaluer le respect des art. 22 LPE et 31 OPB.

Il n'est ainsi pas possible, au stade d'un plan d'affectation du sol général, tel le plan de zone querellé, de se livrer à un pronostic de bruit au sens de l'art. 9 OPB : une telle démarche serait prématurée au vu de l'absence d'indications et de connaissances précises du détail du projet, notamment son trafic induit, ainsi qu'en a déjà jugé le Tribunal fédéral²². Le même constat prévaut également pour l'Etude de l'impact sur l'environnement²³ ou encore pour l'application de l'OPAM²⁴. Il en va de même, a fortiori, de la question de savoir si les futurs projets de construction qui se fonderont sur ce plan d'affectation du sol général seront en mesure ou non de respecter les exigences fixées par les art. 22 LPE et 31 OPB : on ne dispose pas, à ce stade, d'indications précises sur ces projets. Il serait d'autant plus prématuré de préjuger de l'application de cet article et du respect des VLI par ces futurs projets que l'art. 31 al. 2 OPB permet encore à l'autorité d'accorder des dérogations en cas de dépassement des VLI si « *l'édification du bâtiment présente un intérêt prépondérant* ».

De ces considérations, il résulte qu'au stade de l'adoption d'un plan d'affectation du sol général consistant en un « changements d'affectation de zones à bâtir », au sens de l'art. 24 al. 1 2^{ème} phrase LPE, la tâche de l'autorité de planification consistera principalement à veiller à une attribution correcte du degré de sensibilité au bruit afférent à cette zone. Seule la règle de l'art. 3 al. 3 let. b LAT, qui prescrit de « *préserver autant que possible les lieux d'habitation des atteintes nuisibles ou incommodes, telles que la pollution de l'air, le bruit et les trépidations* », est applicable. Imprécise, cette règle n'a toutefois que peu d'effet concret. Tout au plus convient-il, à cet égard, que l'autorité de planification s'assure que la délivrance d'autorisations de construire en application du futur régime des zones n'est pas manifestement, d'ores et déjà, une éventualité à exclure au vu des nuisances sonores qui affectent actuellement le secteur considéré. De tels cas sont extrêmement rares, s'agissant de déclassement de terrains d'une certaine

²¹ ATF 1A.124//204 et 1P.302/2004, du 31.05.2005, cons. 5

²² ATF 1A.124//204 et 1P.302/2004, du 31.05.2005, cons. 5

²³ ATF 120 IB 70

²⁴ ATA/22/2009, du 16.03.2010, cons. 7c

ampleur. L'on pourrait éventuellement songer aux terrains exposés au bruit des avions, où les valeurs d'alarme tant du DS II que du DS III sont atteintes et même dépassées, rendant ces terrains impropres à l'habitat²⁵.

L'on ne se trouve de toute évidence ici pas dans un tel cas de figure. Il est constant que le secteur considéré n'est pas soumis au bruit des avions, qui seul présente la particularité d'être très difficile, pour ne pas dire impossible à prévenir en raison de son caractère très diffus. Le préavis du SPBR ne contient aucune contre-indication, laissant entendre que la délivrance d'une autorisation de construire en application de la future zone est une éventualité à exclure au regard des nuisances sonores actuelles et des art. 22 LPE et 31 OPB. Tout au plus met-il en évidence que, le cas échéant, pour certains secteurs très exposés au bruit, des mesures architecturales pourraient devoir être prises en vue de respecter ces dispositions. Peu importe, pour le surplus, que ce préavis se soit attaché aux sources de bruit les plus pertinentes et évidentes et n'ait pas fait un tour exhaustif de l'ensemble des sources de bruit qui affectent le périmètre : ce document est suffisant pour parvenir à la conclusion que le périmètre considéré n'est actuellement pas soumis à des nuisances sonores telles que la délivrance d'autorisations de construire en application de la future zone ne peut être d'emblée considérée, à ce stade, comme une éventualité à exclure.

Des finances de la Ville de Lancy

Il convient d'analyser pour finir et à toutes fins utiles les griefs formulés par la commune de Lancy, quand bien même son opposition est irrecevable, comme exposé plus haut.

En substance, la Ville de Lancy, à l'instar de l'association opposante, estime tout d'abord que la modification des limites de zone querellée devrait avoir été précédée par l'adoption d'un plan directeur de quartier ce qui ne serait pas le cas. Il a déjà été répondu plus avant à ce grief, si bien qu'il n'y a pas lieu d'y revenir. L'on se contentera ici de rappeler que l'art. 11 al. 1 LaLAT, 2^{ème} phrase, stipule désormais expressément, si besoin était, que « *l'adoption d'un plan d'affectation du sol n'est pas subordonnée à celle, préalable, d'un plan directeur localisé* ». Ce grief est donc infondé.

La Ville de Lancy avance ensuite que le projet de loi querellé l'obligerait de façon trop rapide à procéder à des investissements élevés en matière d'« *infrastructures publiques (école intercommunale, crèche, maison de*

²⁵ ATA/621/2004 et 622/2004, du 5.08.2004, cons. 9

quartier, collecteurs, routes etc.) », ceci « *vu le développement imminent du quartier de la chapelle les Sciers* ».

L'expérience montre cependant que la densification d'un secteur déjà bâti suit, dans la règle, un rythme plus lent que l'urbanisation d'un secteur non bâti, lequel n'est déjà pas forcément rapide. Cela est d'autant plus vrai lorsque les terrains concernés ne sont pas en mains des collectivités publiques ou de fondations de droit public, comme c'est le cas des terrains formant le périmètre du PLQ n° 29591-543-529, qui fait actuellement l'objet d'un recours auprès du Tribunal administratif.

C'est dire qu'au vu de l'occupation actuelle des terrains, le processus de densification enclenché depuis 9 ans, suite à la mise à l'enquête publique de l'avant-projet de plan de zone n° 29'175-543 visé à l'art. 1, doit fort probablement être envisagé comme un processus à long terme, qui s'étalera sur plusieurs années voire plusieurs décennies de sorte que l'effort financier de la commune sera lui aussi réparti dans le temps.

Par ailleurs, le développement de ce quartier ne devrait pas seulement apporter que des dépenses, mais aussi des recettes fiscales, par l'installation d'une nouvelle population, si bien que ce grief doit être relativisé.

Enfin, l'intérêt cantonal à réaliser du logement est une priorité absolue et doit primer en cette période de grave pénurie de logements. Or, si l'on devait donner suite à cet argument, la construction de logements supplémentaires dont le canton manque cruellement deviendrait tout simplement impossible où que ce soit dans le canton.

Vote d'entrée en matière

Le Président met aux voix l'entrée en matière sur le **PL 10635**

Pour : 12 (2 S, 3 Ve, 2 PDC, 2 R, 3 L)

Contre : –

Abstentions : 3 (1 UDC, 2 MCG)

Deuxième débat

Un député libéral dépose formellement l'amendement libéral qui propose de déclasser en zone 2 afin de permettre une plus grande densification. Il rappelle que plusieurs auditions, dont celle de Pic-Vert, ont confirmé l'intérêt de cette solution pour accélérer la densification.

Un député (PDC) souhaite aborder l'aménagement du territoire de manière macro et non micro, en mettant au centre une démarche urbanistique et sociale. Autant le déclassement à la Chapelle Nord lui semble justifié, autant certains déclassements de zones villa enclavées ne vont pas de soi. Il déclare ensuite que le PDC refusera l'amendement, en restant néanmoins conscient des problèmes de la zone de développement et en étant ouvert à une réflexion plus globale sur la zone ordinaire.

Un député (UDC) indique que le groupe UDC soutiendra cet amendement car celui représente un moindre mal par rapport au projet initial. Il déclare en outre qu'il soutiendra le gel du PL, notamment car cette manière de faire ne remet pas en cause la construction du CEVA.

Un député (MCG) souligne que le MCG considère l'amendement comme une bonne alternative pour l'association des habitants et pour la commune. Il permettra notamment à cette dernière d'éviter des frais liés aux équipements publics. En conséquence, le MCG soutiendra cet amendement.

Un député (S) rappelle que l'amendement libéral visait à faciliter la vente des terrains. Or il souligne que les auditions ont montré que le facteur le plus important était l'attachement des propriétaires à leur qualité de vie. Il met ainsi en avant que les constructions de la gare CEVA et du P+R ainsi que la densification de la Chapelle Sud seront sans doute des dimensions incitatives largement suffisantes. Cette évolution future le porte à croire que les propriétaires vendront à moyen terme. Il rappelle en outre le besoin de logements à des prix accessibles, une situation que la zone ordinaire ne permettrait pas. Bien au contraire, cette hypothèse favoriserait les propriétaires et les promoteurs et ferait se répercuter la hausse des prix sur les locataires. Il conclut qu'il n'est donc pas opportun d'accepter cet amendement et il salue à cet égard le courage du chef du département.

Une députée (Ve) constate que le périmètre de la Chapelle Nord n'est pas le lieu pour faire un essai avec la zone ordinaire. Elle fait par ailleurs remarquer que la zone ordinaire n'incitera pas plus les propriétaires à vendre que la zone de développement 3. Il est bien plus opportun de déclasser en zone de développement 3 à cet endroit, raison pour laquelle les Verts soutiendront le projet de loi déposé par le Conseil d'Etat.

Un autre député (S) relève une forme d'incohérence de la part des groupes UDC et MCG. A l'origine, ceux-ci souhaitaient préserver la zone villa telle quelle afin de respecter le préavis communal. Or il remarque que ces groupes défendent aujourd'hui un déclassement en zone ordinaire afin de pouvoir densifier davantage. Cette manière de faire la politique lui semble très particulière.

Un député (R) constate que le déclassement n'entraîne pas forcément un aménagement rapide des périmètres, raison pour laquelle il invite le Conseil d'Etat à mettre tout en œuvre pour activer ces constructions.

Il estime toutefois que l'amendement libéral risque de créer un dangereux précédent dans la mesure où d'autres propriétaires pourront revendiquer des déclassements en zone ordinaire en invoquant le principe d'égalité de traitement. Il déclare en conclusion que le groupe radical aura liberté de vote sur l'amendement proposé.

Le Président met aux voix l'amendement libéral au titre du PL 10635 : « [...] modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Lancy (création d'une zone 2) à la route de la Chapelle ».

Pour : 6 (3 L, 1 UDC, 2 MCG)

Contre : 8 (2 S, 3 Ve, 2 PDC, 1 R)

Abstentions : 1 (1 R)

L'amendement est refusé

Le Président met aux voix le titre et préambule du PL 10635

Pour : 9 (2 S, 3 Ve, 2 PDC, 2 R)

Contre : 4 (1 L, 1 UDC, 2 MCG)

Abstentions : 2 (2 L)

Le Président met aux voix l'article 1

Pour : 9 (2 S, 3 Ve, 2 PDC, 2 R)

Contre : 4 (1 L, 1 UDC, 2 MCG)

Abstentions : 2 (2 L)

Le Président met aux voix l'article 2

Pour : 9 (2 S, 3 Ve, 2 PDC, 2 R)

Contre : 4 (1 L, 1 UDC, 2 MCG)

Abstentions : 2 (2 L)

Article 3 nouveau (oppositions)

M. Pauli explique qu'il n'est pas en mesure de présenter un texte et il propose donc à la Commission de voter le principe de rejet des oppositions. Il précise tout de même que 33 personnes se sont opposées sur le modèle de l'ASSC. En ce qui concerne la commune, il suggère de déclarer l'opposition irrecevable mais rejetée en tant que de besoin pour les motifs exposés dans le rapport de la Commission. Il rappelle en effet que le Conseil administratif devait lui-même formuler clairement son opposition, ce qui n'a pas été fait puisque leur lettre renvoie simplement à la résolution du Conseil municipal.

Le Président met aux voix l'article 3 nouveau (rejet oppositions)

Pour : 9 (2 S, 3 Ve, 2 PDC, 2 R)

Contre : 4 (1 L, 1 UDC, 2 MCG)

Abstentions : 2 (2 L)

Le Président met aux voix l'article 4 (dépôt)

Pour : 9 (2 S, 3 Ve, 2 PDC, 2 R)

Contre : 4 (1 L, 1 UDC, 2 MCG)

Abstentions : 2 (2 L)

Troisième débat

Le Président met aux voix le **PL 10635** dans son ensemble

Pour : 9 (2 S, 3 Ve, 2 PDC, 2 R)

Contre : 4 (1 L, 1 UDC, 2 MCG)

Abstentions : 2 (2 L)

Mesdames et Messieurs les députés, au vu de ce qui précède, la majorité des membres de la commission d'aménagement du canton vous propose d'accepter ce projet de loi.

Projet de loi (10635)

modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Lancy (création d'une zone de développement 3) à la route de la Chapelle

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

Art. 1 Approbation du plan

¹ Le plan N° 29175-543, dressé par le département en charge de l'aménagement le 1^{er} mars 2001, et modifié le 30 mars 2001, modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Lancy (création d'une zone de développement 3) à la route de la Chapelle 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 sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986, il est attribué le degré de sensibilité III aux biens-fonds compris dans le périmètre de la zone de développement 3, créée par le plan visé à l'article 1.

Art. 3 Rejet des oppositions

¹ Les oppositions à la modification des limites de zones formées par l'Association pour la sauvegarde du site de la Chapelle et M^{mes} et MM. Marcelle Batardon, Céline Blanc, Pierre Buet, Carmélite Cassandro, Arlette Cordey, Jocelyne Cordey, Ariane de Montmollin, François Delétra, Anne-Marie Delétra, Yves Delétra, Bernard Delétra, Agnès Dey, Stefan Dey, Bernard Dumont, Elizabeth Dumont, Pascal Gindre, Dominique Gindre, Fabio Heer, Marie-Claire Heer, Margrit Kamber, Urs Kamber, Lina Marie Lubicz, Jacqueline Massarenti, Pierre Nicole, Thierry Sallustro, Lydia Sallustro Ernst, Henriette Spalinger, Josiane Vaucher Akhtar, Jean-François Vouga, Anna Vouga Lake, Renée-Claire Weber-Fontaine, Christiane Wicht Jean-Yves Wicht, sont rejetées dans la mesure où elles sont recevables, pour les motifs exposés dans le rapport de la commission chargée de l'examen de la présente loi.

² L'opposition à la modification des limites de zones formée par la Ville de Lancy est déclarée irrecevable et rejetée en tant que de besoin pour les mêmes motifs.

Art 4 Dépôt

Un exemplaire du plan N° 29175-543 susvisé, certifié conforme par la présidence du Grand Conseil, est déposé aux archives d'Etat.



RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

DÉPARTEMENT DE LA CONSTRUCTION ET DE LA TECHNOLOGIE DE L'INFORMATION

Direction générale de l'aménagement du territoire

Service des plans d'affectation et requêtes

LANCY

Feuille Cadastreale N° 48

Parcelles N° : 1425 part., 1426 part., 1428, 1429, 1431, 1432, 1433, 1434, 1435, 1437, 1438, 1439, 1441 part., 1442., 1443, 1445, 1446, 1447, 1451, 1452, 1601, 1603, 1625 part., 1816, 1817, 1886, 2192, 3264, 3393, 3394, 3515, 3516, 3903 part. DP, 4053 part., 4054 DP, 4087, 4088

Modification des limites de zones

Route de la Chapelle, chemins du Gui et de la Chaumière



Zone de développement 3
D.S. OPB III



Zone préexistante

PROCEDURE D'OPPOSITION

Adopté par le Conseil d'Etat le :

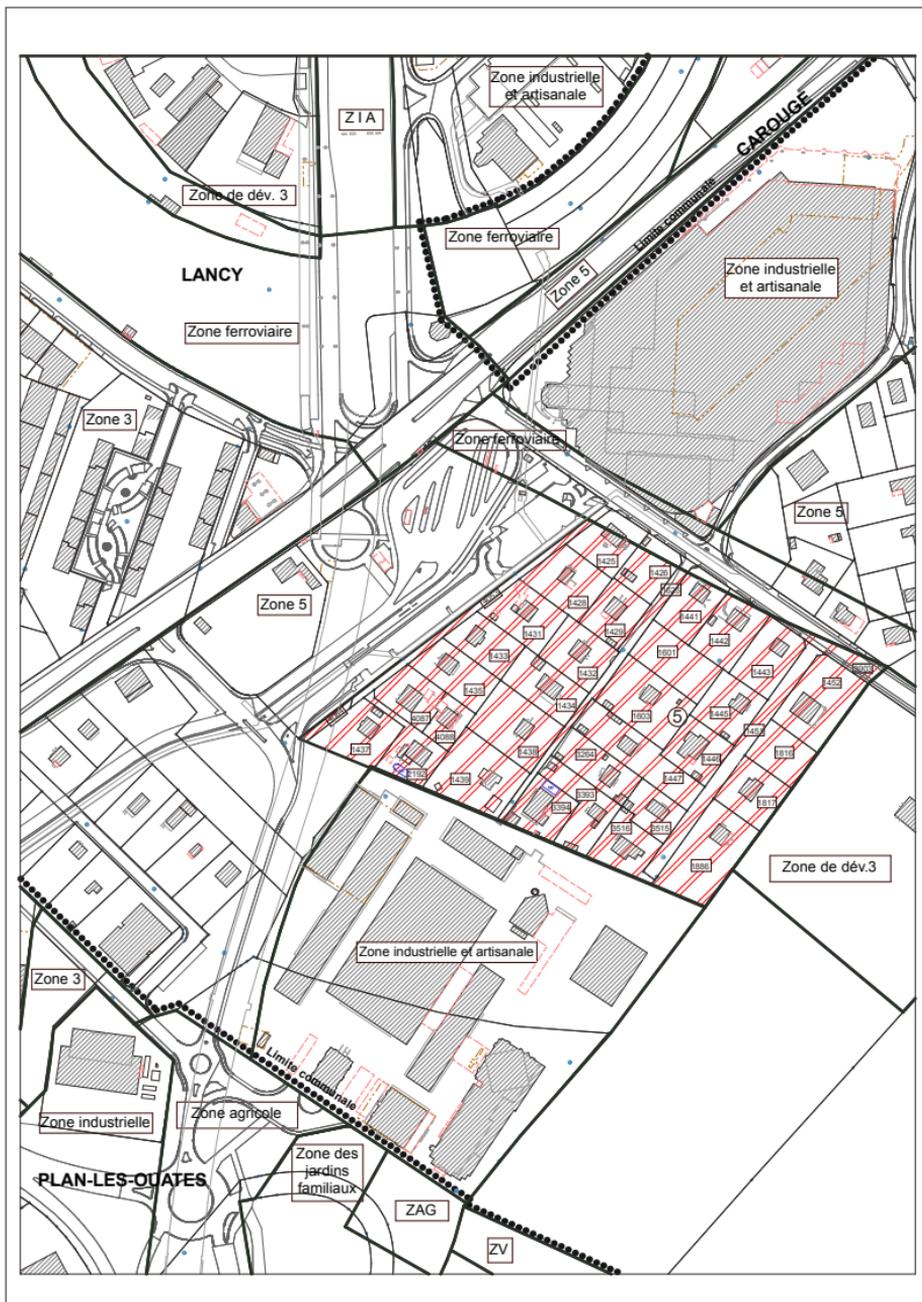
Visa :

Timbres :

Adopté par le Grand Conseil le :

Echelle 1 / 2500		Date	01.03.01
		Dessin	XR/AP
Modifications			
Indice	Objets	Date	Dessin
	Divers préavis techniques	30 mars 2001	XR/AP
	Changements N° parcelles	13 août 2009	AP

Code GIREC	
Secteur / Sous-secteur statistique	Code alphabétique
28-00-060	LCY
Code Aménagement (Commune / Quartier)	
543	
Archives Internes	Plan N°
	29 175
	Indice
CDU	
7 1 1 . 6	



Date de dépôt : 7 septembre 2010

RAPPORT DE LA PREMIERE MINORITÉ

Rapport de M. Roger Golay

Mesdames et
Messieurs les députés,

Au mois de février 2010, contre l'avis du Conseil municipal de la Ville de Lancy et de l'Association pour la sauvegarde du site de la Chapelle, le Conseil d'Etat relançait un vieux et poussiéreux projet de déclassement de 32 parcelles, lesquelles sont occupées actuellement par des villas, pour la création d'une zone de développement 3, en vue d'urbaniser encore plus la région de Lancy-Sud.

La volonté d'utiliser de manière optimale les zones à bâtir existantes est une constante de la politique d'aménagement cantonale qui trouve ses fondements dans la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT). L'objectif premier de cette loi est d'assurer une utilisation mesurée du sol. Nous pouvons donc comprendre qu'un périmètre comme la « Chapelle Nord », proche d'infrastructures publiques importantes et d'immeubles d'habitation, puisse faire l'objet d'une modification de limites de zones en vue d'y construire des logements.

Malgré tout, nous ne pouvons pas accepter un projet aussi mal « ficelé » par le DCTI qui, dans l'urgence, pour tenter de sauver le maigre bilan politique en matière de logements de son conseiller d'Etat, fait fi de toute concertation avec les propriétaires de villas ou pire avec les autorités municipales de Lancy. Pourtant, la volonté manifeste des propriétaires des parcelles à vouloir discuter avec les services compétents afin de trouver un plan de développement pour ce territoire, à la satisfaction de toutes les parties, était bien là. Ces propriétaires qui proposaient des constructions d'immeubles à taille humaine dans leur quartier n'ont reçu aucun écho positif, d'où leur opposition farouche à ce projet de déclassement. Quant à la Ville de Lancy, elle a toujours fait preuve d'une très grande volonté de contribuer à l'essor des zones d'habitation à Genève. En revanche, pour souffler en peu en matière d'organisation et d'équipements publics (école intercommunale, crèches, maison de quartier, collecteurs, routes, et caetera),

vu le développement imminent des quartiers de la Chapelle-les-Sciars et des Semailles pour uniquement la partie de Lancy-Sud, elle a demandé de surseoir à ce projet de déclassement à la fin des constructions des projets susmentionnés (environ à l'aube de l'année 2017). A ce propos, un accord allant dans ce sens avait été conclu en 2007 entre le DCTI et la commune. Cet accord avait conduit à l'acceptation par la commune de Lancy du projet de la Chapelle-les-Sciars. Malheureusement, sous divers prétextes infondés, cette convention a été abrogée trop prématurément par les services de l'Etat.

D'autre part, ce projet de loi modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Lancy (création d'une zone de développement 3) à la route de la Chapelle n'est pas en conformité avec le tout récent plan directeur communal, de 2009, qui fait du quartier de la Chapelle Nord une zone à développer en seconde priorité. Cette décision est l'une des conséquences de l'accord invoqué auparavant.

Sur la base du nouveau plan directeur communal 2009 et de la convention susdite, de jeunes familles avec enfants se sont installées dans ce quartier et nombreuses sont celles qui ont entrepris des travaux importants, notamment en économie d'énergie, autorisés et subventionnés par l'Etat. Ces groupes familiaux qui, pour plusieurs, ont investi des parts non négligeables de leur 2^{ème} pilier (LPP) pour acquérir un bien immobilier, demandent simplement de vivre sereinement dans leur petit coin de terre, sans l'angoisse du lendemain de devoir partir sous la pression des « bulldozers ». Ces citoyens genevois privilégient le dialogue et demandent le respect de la parole donnée dans l'objectif d'aboutir à un consensus intéressant pour tous.

Pour beaucoup de Lancéens, le quartier de la Chapelle Nord n'est pas un simple terrain de jeu du type « Lego ». Il représente encore un des rares poumons verts de la commune où il fait bon de s'y promener. Dans ce contexte, la faune et la flore méritent d'être préservées, ainsi que l'ont souligné avec détermination les Verts de Lancy. Il serait donc judicieux de prévoir un séquençage dans le temps du développement de ce secteur.

Il sied également de préciser que le périmètre en question se trouve légèrement surélevé par rapport à la route de Saint-Julien et de l'autoroute. De ce fait, la construction de logements serait soumise à des émissions de bruit relativement importantes, raison pour laquelle il serait plus judicieux de privilégier l'installation d'immeubles de petit gabarit comme souhaité par l'Association de sauvegarde du site de la Chapelle (qui regroupe environ 140 familles) dans leur plaquette de présentation remise à la Commission d'aménagement du canton.

Il est encore temps de donner un signal fort de soutien à la commune de Lancy et à ses habitants. Pour ce faire, notre groupe vous propose d'ajourner ce projet de loi ou sinon de reprendre l'amendement déposé par le groupe libéral en Commission d'aménagement du territoire. Cet amendement avait pour avantage de faire correspondre le prix du terrain au tarif de la zone villa et ainsi de laisser la possibilité aux propriétaires concernés de se reloger de manière équivalente dans d'autres zones de la catégorie 5 (villas) afin d'éviter une injustice financière flagrante.

Par conséquent, nous vous invitons, Mesdames et Messieurs les députés, à rejeter en l'état le projet de loi 10635.

Date de dépôt : 3 septembre 2010

RAPPORT DE LA SECONDE MINORITÉ

Rapport de Stéphane Florey

Mesdames et
Messieurs les députés,

Les opposants à ce projet de loi, que ce soit la Ville de Lancy, l'Association pour la sauvegarde du site de la Chapelle ou la minorité de la commission, ont tous essayé d'apporter des solutions concrètes à cette affaire.

La Ville de Lancy

Bien qu'ayant donné un préavis défavorable à ce déclassement, la Ville de Lancy, Conseil administratif et Conseil municipal réunis, n'y est pas totalement opposée. Elle estime simplement que ce périmètre n'est pas un secteur prioritaire conformément au plan directeur communal. Considérant que ce plan a une validité de 15 à 20 ans, elle ne souhaite pas développer cette zone à court terme.

La commune de Lancy a fait énormément en matière de déclassement et de logements ces dernières années : la Chapelle-les-Sciens, les Marbriers, Sovalp, les Semailles.

De plus elle dispose déjà énormément de secteurs en zone de développement 3. Certains le sont depuis plus de 40 ans et aucun projet concret n'a été réalisé à ce jour.

Il faut également tenir compte du coût des infrastructures (écoles, voirie etc.). Déclasser ce secteur maintenant demanderait des investissements supplémentaires alors que la commune n'a pas pour le moment les moyens. Ce que demande simplement la Ville de Lancy, c'est de pouvoir souffler un peu.

En conclusion, elle préconise de ne pas déclasser ces terrains tant que les autres secteurs cités plus haut ne soient pas été totalement développés.

L'Association pour la sauvegarde du site de la Chapelle

Comme vous pouvez le lire dans l'argumentaire de l'Association pour la sauvegarde du site de la Chapelle (annexe), cette dernière est venue devant la commission avec de vraies propositions.

Deux projets de construction pour un total de 5 villas ont été déposés par des propriétaires qui désiraient valoriser leur bien (page 16 de l'annexe) en tenant compte du fait qu'il y a à Genève une certaine demande pour ce type de construction. Bien qu'étant préavisés favorablement par la commune, ces 2 projets ont été refusés par le département sous prétexte qu'il projetait de déclasser ce secteur en zone de développement 3.

La proposition de densifier le secteur de manière pragmatique en comblant les « trous » de la zone villa, dans le but de répondre à la demande actuelle pourrait être une solution rapidement et facilement réalisable. Il faut noter également que la majorité des habitants du quartier serait favorable à cette option d'aménagement.

Un projet de construction d'un immeuble en coopérative (page 31) a également été proposé pour autant que le quartier reste en 5^{ème} zone et qu'il y ait un partenariat entre les habitants et l'Etat. Dans ce contexte, l'association estime qu'entre 14 et 28 nouveaux appartements pourraient rapidement voir le jour à court terme. A ce jour, ce projet n'a pas abouti.

Entre 2000 et 2005, plusieurs familles sont venues s'établir dans ce quartier. La plupart d'entre elles ont investi leur deuxième pilier. D'autres ont réalisé d'importants travaux d'assainissement. Elles ne comprennent tout simplement pas pourquoi ce changement de régime de zone.

L'association juge également que les objectifs de densification autour de la gare CEVA tels que mentionnés dans le PL 10635, sont d'ores et déjà atteints et qu'il n'est donc pas forcément judicieux de déclasser la Chapelle Nord en sus, surtout lorsque l'on sait qu'il s'agit d'un des derniers îlots de verdure dans ce secteur (page 11 de l'annexe).

En conclusion, l'Association estime que la solution qui consiste à raser les villas pour reconstruire n'est sans doute pas la plus judicieuse ni la plus rapide étant donné la forte opposition des habitants qui va durer de nombreuses années. En revanche, en cas de concertation, de nombreux logements pourraient être construits rapidement et faire ainsi gagner du temps à toutes les parties, sous condition que le quartier reste en zone 5.

La minorité de la commission

Un des arguments principaux qui a conforté la minorité de la commission, outre les bons arguments de la commune et de l'Association pour la sauvegarde du site de la Chapelle, à refuser ce projet de loi est le refus d'un amendement consistant à déclasser le périmètre concerné en zone 2 (zone ordinaire) au profit d'un déclassement en zone de développement 3.

Cet amendement aurait eu l'avantage de débloquent rapidement une situation qui va aller en s'empirant, si ce projet de loi devait être accepté, pour essentiellement deux raisons :

- L'aspect financier : un déclassement en zone ordinaire permettrait de passer outre le contrôle de l'Etat sur les prix, ce qui augmenterait le prix au mètre carré que toucheraient les propriétaires à la vente. Ceci pourrait convaincre les propriétaires de vendre et de se reloger dans un logement équivalent. Car il faut bien avoir à l'esprit que les prix pratiqués en zone de développement 3 (qui sont contrôlés par l'Etat) ne le permettent tout simplement pas.
- L'aspect de la mixité des logements construits à Genève : le fait de construire des logements un peu plus chers correspondrait à la demande des travailleurs mobiles comme par exemple ceux travaillant dans les organisations internationales (référence à la motion 1860 demandant des logements pour les fonctionnaires internationaux). Ces derniers ont en effet des salaires élevés mais ils ne trouvent pas de logements. La création de logements pour cette catégorie de la population serait tout à fait justifiée. Cette mesure pourrait être compensée par le fait que l'Etat est ici propriétaire de plusieurs parcelles et pourrait y construire aisément des LUP (logements d'utilité publique).

De même qu'il a l'avantage d'obtenir la faveur de diverses associations comme la Chambre Genevoise Immobilière et Pic-Vert.

La minorité ne peut que déplorer la frilosité de la majorité qui n'a pas osé tenter l'expérience proposée.

En acceptant ce déclassement, nous allons une fois de plus vers une solution de blocage et prendre le risque de braquer définitivement les communes et plus particulièrement Lancy qui a fait énormément d'efforts en matière d'aménagement ces dernières années.

Cependant deux questions essentielles sorties de nos débats de commission restent sans réponses :

- Pourquoi ne pas densifier la zone villa avec de la villa ?
- Pourquoi ne pas favoriser les projets des propriétaires qui désirent densifier leur terrain avec leur propre projet de construction ?

En résumé, il convient de rejeter ce projet de loi et de laisser le département revenir avec un projet tenant compte des avis de toutes les parties concernées.

C'est pour toutes ces raisons que la deuxième minorité de la Commission d'aménagement du canton vous recommande également de refuser le PL 10635.



A S S O C I A T I O N
POUR LA SAUVEGARDE **D**U **S**ITE **D**E LA **C**HAPELLE

PROJET DE LOI N° 10635
MODIFIANT LES LIMITES DE ZONES SUR LE
TERRITOIRE DE LA COMMUNE
DE LANCY - ROUTE DE LA CHAPELLE
(création d'une zone de développement 3)

Audition du 5 mai 2010

par la commission de l'aménagement du territoire du Grand Conseil

WWW.SAUVEGARDONSLACHAPELLE.ORG

1

ASSOCIATION **P**OUR LA SAUVEGARDE **D**U **S**ITE **D**E LA **C**HAPELLE

Programme

1.	L'association	5'
2.	Le site	2'
3.	Historique	7'
4.	Arguments contre le déclassement	3'
5.	Solutions	2'
6.	Conclusion	1'
7.	Discussion, questions	

Programme

1. **L'association**
2. Le site
3. Historique
4. Arguments contre le déclassement
5. Solution
6. Conclusion
7. Discussion, questions

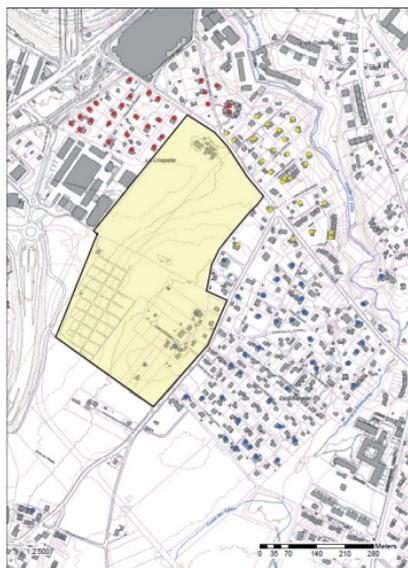
Présentation de l'association

Caractéristiques :

- Fondée en 1983
- Environs 140 membres
- Sur Lancy et Plan-les-Ouates

Objectifs :

1. Participer au développement du PAC La-Chapelle les Sciers.
2. Intervenir sur les problèmes de nuisances dues à la circulation automobile.
3. Combattre le déclassement de la Chapelle Nord.

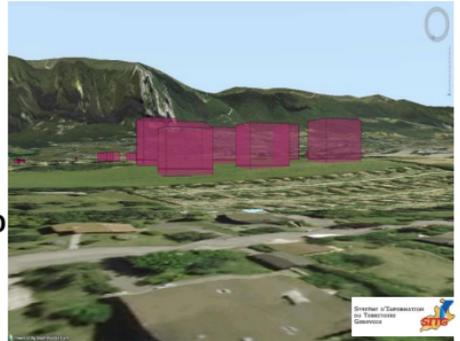


Présentation de l'association

1. PLQ 29'591



En 2008 l'ASSC a confié un mandat à un urbaniste pour proposer des améliorations



- Pas d'opposition aux trois premières DD
- Recours pour absence de mesures de gestion du trafic automobile

WWW.SAUVEGARDONSLACHAPELLE.ORG

5

Présentation de l'association

2. Nuisances dues à la circulation automobile

Route « provisoire »



WWW.SAUVEGARDONSLACHAPELLE.ORG

6

Présentation de l'association

2. Nuisances dues à la circulation automobile(2) - CEVA

- Pas de recours contre le CEVA
- Problème de convention pas résolu
- P+R à enterrer



WWW.SAUVEGARDONSLACHAPELLE.ORG

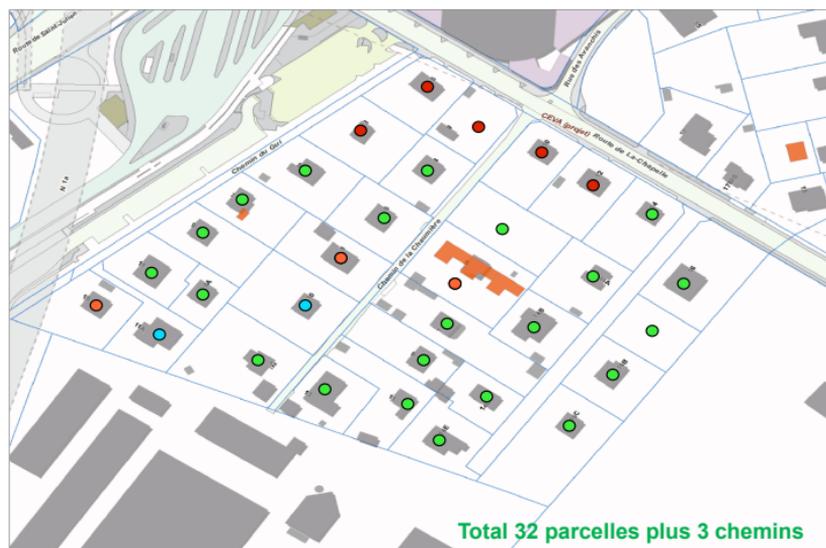
7

Présentation de l'association

3. Opposition au déclassement du secteur Nord

- La défense du quartier fait partie des fondements de l'ASSC
- L'opposition déposée dans le cadre de la procédure ouverte du 3 mars au 2 avril 2010 a été votée par l'assemblée générale du 25 mars, soit le même jour que le vote du CM de Lancy allant dans le même sens !

Présentation de l'association



Signataires opposition 22

Décès ou voyage 2

Etat 5

Promoteur 3

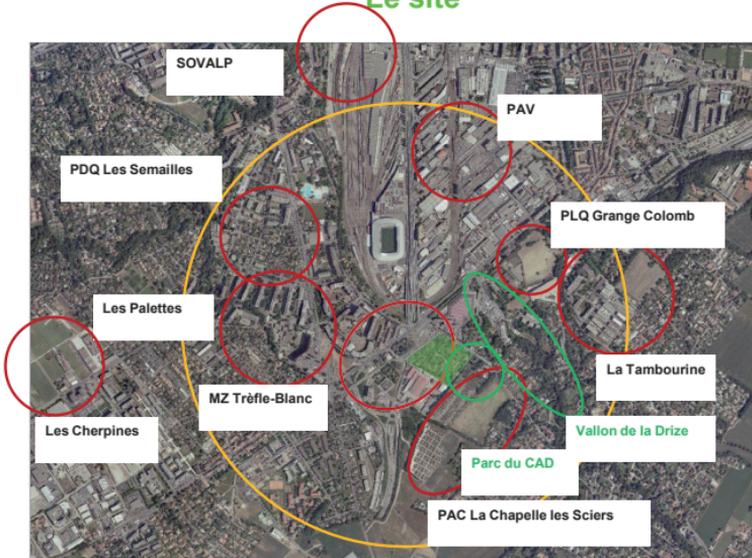
9

WWW.SAUVEGARDONSLACHAPELLE.ORG

Programme

1. L'association
2. **Le site**
3. Historique
4. Arguments contre le déclassement
5. Solution
6. Conclusion
7. Discussion, questions

Le site



Dans un rayon de 1 Km, combien de dizaines de milliers de logements en projets ?

WWW.SAUVEGARDONSLACHAPELLE.ORG

11

Programme

1. L'association
2. Le site
3. **Historique**
4. Arguments contre le déclassement
5. Solution
6. Conclusion
7. Discussion, questions

Historique

Une Première tentative de déclassement avortée en 1983 conduit à la fondation de l'Association

2001: nouvelle attaque dans le cadre du PAC La Chapelle-les Sciers

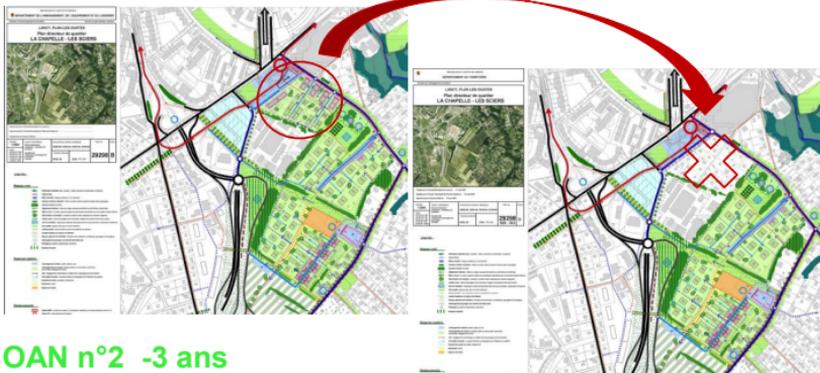
2002: suite à la première enquête publique, et à la demande de la Commune de Lancy, retrait du quartier de la procédure de déclassement

2005: le 18 mars vote par le Grand Conseil de la loi 29'299 de déclassement du PAC la Chapelle-Les-Sciers, sans le quartier Chapelle Nord !

Première Option d'Aménagement Négative à - 5 ans

Historique

2007: nouvelle tentative d'introduire le quartier dans le Plan Directeur de Quartier « La Chapelle-les-Sciers ». La commune de Lancy pose comme exigence le retrait de cette zone pour accepter le PDQ. Le Conseil d'Etat accepte cette condition et, le 27 juin 2007, c'est le PDQ 29'298 version D, sans le quartier Chapelle Nord, qui est adopté

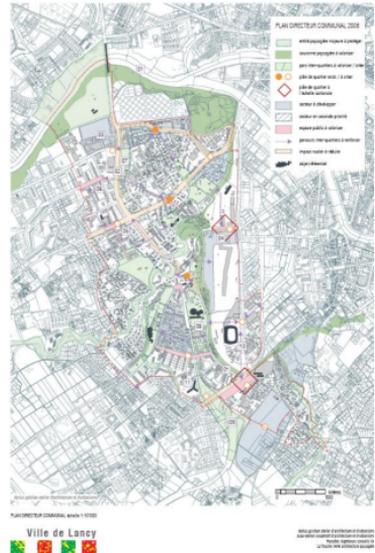


OAN n°2 -3 ans

Historique

9 mars 2009 le Conseil d'Etat adopte le Plan directeur communal de Lancy qui mentionne que le quartier Chapelle Nord serait à développer en seconde priorité.

oan n°3 -1 ans



WWW.SAUVEGARDONSLACHAPELLE.ORG

15

Historique

Deux requêtes en autorisation de construire des maisons sont refusées au sens de l'art. 13B Lalat.



DP 18'013 pour deux villas, déposée le 7 mai 2007 refusée le 13 septembre 2007. Redéposée le 29 mai 2009 (sous n° DP 18'188), toujours en attente d'une décision. La commune a préavisé deux fois favorablement.

DD 11'570 pour trois villas, déposée le 20.9.2007 et refusée le 10.1.2008 malgré un préavis communal positif.

L'Etat ne fait rien pour déclasser dans les délais légaux.

oan n°4 - 0 ans

Ces deux propriétaires ont récupéré leur droits et vont pouvoir construire !!



WWW.SAUVEGARDONSLACHAPELLE.ORG

16

Historique

2007 : La commune de Lancy prévoise négativement la DR 18'047 pour six immeubles.

Le promoteur ne maîtrise que 2 parcelles sur 9 !!

Il est prévu de les utiliser pour les installation du CEVA.

Elles ne seront disponible qu'en 2017 au mieux !



DR 18'147

Historique

Tous ces éléments constituent de véritables options d'aménagement et sont des signes positifs ayant conduit à :

- Investissements financiers (utilisation du 2ème pilier)
- Assainissement énergétiques
- Remplacements d'arbres
- Réseau social développé surtout grâce aux enfants
- Un renouveau du quartier



Historique

Constructions récentes (1)

1999 une famille s'installe et rénove entièrement sa maison

2000 une maison neuve

2001 Une famille s'installe



2003 Une famille s'installe

2005 -2008 une famille s'installe et rénove complètement avec subventions pour assainissement énergétique complet.

Historique

DT
Case postale 3018
1211 Genève 3

Recommandé
Monsieur Fabio Heer
Route de la Chapelle 14 B
1212 Grand-Lancy

N° de requête : RC200714.1.07.550n
Date de dépôt : 09/04/2007

Genève, le 24 MAI 2007

DECISION

Concerne : Subvention solaire - requête N° 07/55 RES
Implantation de panneaux solaires en vue de la production d'eau chaude sanitaire
Lieu de l'installation : 14 B, route de la Chapelle - 1212 Grand-Lancy

Vu la requête du 04 avril 2007 et les pièces annexées :

Attendu qu'il a été constaté que l'octroi d'une subvention en raison de l'implantation de panneaux solaires en vue de la production d'eau chaude sanitaire dans la ville sise à l'adresse susmentionnée

Que la surfe
Considère
d'appliquer
d'énergie

Que le
al. 1 r
Qu'il
sup

Q
t

les et
réglement...
subvention de Frs.



Historique

Constructions récentes (3)

2005 une famille s'installe et rénove de manière importante.

2006 réfection du réseau de distribution du Gaz par SIG.

2006 une maison reconstruite à neuf.

2009 une rénovation avec assainissement énergétique partiel (Etat !!)



Historique

Résumé

En 5 ans :

4 décisions majeures de l'Etat allant dans le sens d'une préservation du quartier et qui ont eu des conséquences concrètes,

Nombreuses nouvelles familles ayant fait des travaux lourds partiellement subventionnés.

Soutien communal réitéré



Historique

2009 : la DGAT contacte l'Association pour lancer une étude du quartier, en relation avec la construction de la gare CEVA, qui tienne compte de la volonté des habitants qui souhaitent rester sur place à long terme.

De: xxxxxxxx

Date: 13.07.2009 15:11

À: "Fabio Heer" <fabioheer@bluewin.ch>

Copie: "xxxxxxxxxxxxxxxxx">

Objet: Image directrice progressive et durable du secteur Chapelle Bacht

Bonjour M. Heer,

Nous souhaitons relancer une réflexion permettant d'imaginer une évolution progressive du secteur où vous habitez et dont vous êtes le président de l'association. **Cette réflexion doit impérativement tenir compte des propriétaires qui souhaitent habiter leur propriété à moyen et long terme.** Sur la base d'objectifs à discuter et des délais d'études et procédures, il nous semble utile d'examiner les solutions possibles.

Nous vous proposons de vous rencontrer avec xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx soit avant ses vacances le 23.7.09 ou après le 24.8.09.

...



Historique

Malgré cela l'Etat relance les hostilités

- **12 octobre 2009 : Acceptation de la DR 18'047 pour la construction de 6 immeubles**
- **2 mars 2010 : Dépôt du PL de modification de zone**



Programme

1. L'association
2. Le site
3. Historique
4. **Arguments contre le déclassement**
5. Solution
6. Conclusion
7. Discussion, questions

Arguments contre le déclassement

Arguments juridiques (développés par l'étude BMG dans l'position déposée au Conseil d'Etat)

L'enquête publique de 2001 est périmée

Le séquençage des actes de planification n'est pas respecté

Non respect de l'OPB



Arguments contre le déclassement

Mauvaise opportunité

Bruit : Protection efficace pour deux niveaux, au delà normes dépassées.

Quartier habité, récent et bien entretenu.

Impact minime sur le nombre de logements de la zone d'influence de la gare.

Préservation de la diversité architecturale, sociale, biologique, etc.

Habitants nombreux, déterminés et bien organisés.

Injustice, forme d'expropriation.



Arguments contre le déclassement

Principe de bonne foi

4 options d'aménagement négatives majeures en 5 ans.

Respect des règles du jeu.

Constructions récentes à raser.

Investissements pour assainissement énergétique (subventionnés) réduit à néant.

Développement durable ?



Stiftung Klimarappen
Fondation Centime Climatique
Fondazione Centesimo per il Clima
Climate Cent Foundation



Programme

1. L'association
2. Le site
3. Historique
4. Arguments contre le déclassement
5. **Solution**
6. Conclusion
7. Discussion, questions

Solution

La demande de logements : C'est maintenant et elle concerne tous les types de logements:

La solution est dans l'exposé des motifs, en haut de la page 4.

- Densifier de manière pragmatique et respectueuse, oublier la table rase
- Etablir un projet en partant de la gare CEVA en tenant compte des espaces nécessaires aux déplacements
- Tenir compte de la végétation existante.



L'élaboration du Plan directeur cantonal date d'avant le retrait du quartier du PAC.

Solution

Selon les hypothèses :

IUS = 0.44 à 0.6 et 100 à 150 m²/appartement

A court terme :

entre 14 et 28 appartements

A moyen terme :

entre 31 et 63 appartements

de plus que maintenant !!



Un immeuble coopératif, associatif, non spéculatif, participatif et écologique

Programme

1. L'association
2. Le site
3. Historique
4. Arguments contre le déclassement
5. Solution
6. **Conclusion**
7. Discussion, questions

Conclusion



En cas de déclassement :

A court terme : 2 à 5 villas

A moyen terme : 0 appartements

**Procédures, lenteurs,
expropriations ...**

Anachronique,

A l'ancienne !

En cas de négociation :

Nombreux logements rapidement

**Gestion moderne et
qualitative**

**Economie en énergie, temps
et argent.**

Exemplarité

MERCI DE VOTRE ATTENTION