

Date de dépôt : 29 août 2016

Rapport

de la Commission d'aménagement du canton chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Chêne-Bourg (création d'une zone de développement 4A, d'une zone de développement 4A affectée à de l'équipement public et d'une zone des bois et forêts au lieu-dit « Seymaz-Sud », située entre l'avenue de Bel-Air et la Seymaz)

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

Rapport de minorité de M. André Pfeffer (page 26)

RAPPORT DE LA MAJORITÉ

Rapport de M. François Lefort

Mesdames et
Messieurs les députés,

La Commission d'aménagement s'est réunie les 18 mai et 29 juin 2016 sous la pimpante présidence de M^{me} Beatriz de Candolle.

Les travaux se sont tenus, pour tout ou partie, en présence de représentants du département : M. Vassilis Venizelos, chef du service du plan directeur cantonal, attaché à la direction générale de l'office de l'urbanisme (OU, DALE), et M. Jean-Charles Pauli, secrétaire adjoint (OU, DALE). Les procès-verbaux ont été tenus consciencieusement par MM. Aurélien Krause et Jérôme Boucher, auxquels nous exprimons notre reconnaissance.

Audition de M. Pierre Debarge, conseiller administratif, accompagné de M. Olivier Walser, urbaniste de la commune de Chêne-Bourg

M. Debarge explique que ce projet de déclassement fait suite au PDCom adopté en décembre 2010 et entériné par le Conseil d'Etat en mars 2011. Suite à une résolution du Conseil municipal, le Conseil administratif a lancé la procédure pour cette modification de zone, concrétisée par le PL 11883. La procédure d'opposition est en cours et se terminera le 13 juin.

M. Walser explique que le projet de loi concerne un périmètre situé au nord de l'hypercentre. Il est actuellement en zone villas et est occupé par des villas et comprend l'école De Haller. Une des caractéristiques principales de cette zone est la proximité avec le cordon boisé de la Seymaz. Deux parcelles en zone de verdure sont actuellement occupées par des villas ; ce projet répond également aux besoins de mise en concordance de ces zones en rapport à leur affectation réelle et correspond à l'objectif de densification tel que décrit dans le PDCn, le grand projet de Chêne-Bourg et Chêne-Bougeries, et le PDCom (Fiche B2). Le plan prévoit une zone de développement 4A ainsi qu'une zone de développement 4A destinée à un équipement public, en cohérence avec le périmètre de l'école. La mise en zone de bois et forêts renforce la protection du cordon boisé de la Seymaz. Cette modification de zone remplit un double objectif : d'un côté la modification de zone et d'un autre côté la préservation des espaces naturels. Ce projet permettrait la construction de 150 logements supplémentaires. Concernant les nuisances liées aux transports le long de la route de Bel-Air, le projet permet de produire une urbanisation plus performante par rapport aux villas existantes.

Ce projet est une initiative communale et l'enquête publique n'a suscité aucune observation, ce qui manifeste une acceptation du projet. Dans le cadre du grand projet, les discussions entre la commune et les services de l'Etat ont débouché sur le principe d'une densification sous la forme d'une zone de développement 4A.

Question des commissaires

Un commissaire Vert estime que le projet est intéressant et demande quel est l'équipement public mentionné.

M. Walser répond qu'il s'agit de l'école De Haller pour laquelle un projet de rehaussement en bois permettra d'accueillir six classes supplémentaires pour 2017. En cas d'accroissement de la demande, l'école pourrait encore être agrandie horizontalement.

Le même commissaire demande en quelle zone se trouve actuellement l'école, ce à quoi M. Walser répond qu'elle est actuellement en zone villas.

Un commissaire PLR se demande pourquoi le projet prévoit de supprimer des villas pour un gain de densité minimal. Avec dérogation, la densité en zone villas peut atteindre 0,66 ; or, le projet actuel prévoit une densité de 0,8 après modification de zone. Pourquoi la commune ne choisit-elle pas de modifier la zone en zone de développement 3 ?

M. Walser explique que cette question a été débattue dans le cadre du PDCm. La réponse principale à cette question est qu'en zone 3, il est possible de monter jusqu'à 21 m de gabarit. Or, cela ne semblait pas adapté au vu de la proximité de la zone avec le cordon boisé de la Seymaz. De plus, les débats ayant eu lieu dans le cadre du grand projet allaient dans le même sens. Finalement, l'acceptation du projet se voit facilitée avec un déclassement en ZD4 plutôt qu'en ZD3.

M. Debarge ajoute que le PLQ du chemin de la Mousse, ainsi que la réalisation du projet des Communaux d'Ambilly impliqueront davantage de constructions de plus grande ampleur.

Ce même commissaire PLR félicite la commune pour les efforts de concertation dont elle a fait preuve. Même s'il comprend la réponse de M. Walser concernant la hauteur des gabarits, il regrette toutefois que la commune ne profite pas d'un changement de zone pour élever la densité de façon plus significative.

La Présidente rappelle que, lorsque le projet a été déposé en 2011, la loi sur la densification de zones villas n'avait pas encore été votée.

Une commissaire PS partage les préoccupations de ce commissaire PLR quant à la densification de ce périmètre et demande en quelle zone se trouve actuellement le périmètre déclassé en zone de bois et forêts.

M. Walser répond que la zone est actuellement une zone villas. Ce périmètre boisé n'est donc pas différencié de la zone villas ; ce changement permettrait de préserver cet espace.

Un commissaire MCG demande si, au Conseil municipal, a été évoquée l'idée d'une modification de zone en zone ordinaire.

M. Debarge répond que cette option n'a pas été envisagée, ni lors de la mise en place du PLQ, ni lors de discussions postérieures. La commune de Chêne-Bourg est la plus petite commune du canton avec une surface de 128 ha, mais la 4^e au niveau de la densité.

M. Walser explique qu'actuellement un PLQ en ZD3 à proximité de la gare se trouve soit en cours d'élaboration soit en phase de mise en œuvre. Il existe huit immeubles proches de la gare qui sont en fin de planification ou en demande d'autorisations. Ceci implique une forte pression urbaine. Cette

pression est acceptable mais nécessite une certaine modération notamment afin de permettre une plus large acceptation de la part des habitants de la commune. De plus, le fait de varier les types de zones permet d'établir un équilibre en termes de typologie plutôt qu'une uniformisation de la ZD3 sur l'ensemble du territoire.

Compléments d'information par le département

Cette modification de zone est le fruit d'un processus de concertation à travers le grand projet. Elle est en phase avec le PDCn qui identifiait des secteurs de densification de zone villas en précisant que les densités préconisées devront être différenciées et étudiées dans le cadre des grands projets. La zone de développement 4A est en phase avec l'esprit des lieux, avec la proximité de la Seymaz ainsi qu'avec les densités des zones à proximité. La procédure d'opposition a été lancée le 13 mai et prendra fin le 13 juin.

Débats

Un commissaire PLR indique que le PLR est réticent à approuver une modification de zones villas qui impliquerait une densification faible. Il comprend les arguments de la commune : la présence d'une concertation ainsi que l'absorption par la commune de plusieurs projets d'importance. C'est pourquoi il votera ce projet de loi tout en faisant remarquer au département que la concertation ne doit pas mener à une diminution de la densité ; il insiste sur le fait qu'il est nécessaire de convaincre les acteurs concernés que la densité peut aller de concert avec la qualité de vie.

Une commissaire PDC rejoint le souci des autorités de maintenir une bonne qualité de vie et une mixité du bâti. Elle estime que ce projet permet à la fois une densification raisonnable et une mixité de logements, dans le périmètre restreint de la commune de Chêne-Bourg. Elle accueille donc favorablement ce projet de loi.

Un commissaire Vert demande si, dans le PDCn, des objectifs sont spécifiés pour cette zone (IUS ou indice de densité).

M. Venizelos exprime la volonté du département d'utiliser le sol de la manière la plus optimale possible. Il explique que, pour certains secteurs, des densités minimales sont indiquées ; pour d'autres en revanche, qui revêtent un profil particulier comme celui-ci (contraintes patrimoniales et paysagères), il est prévu une densification différenciée qui doit être discutée lors de l'élaboration du grand projet.

Pour ce commissaire Vert, cette parcelle n'étant donc pas vouée à être densifiée fortement, ce projet de modification de zone convient pour réaliser ces 150 logements et l'extension d'une école.

Une commissaire PS indique que le PS s'inquiète de la faible densification du secteur. Elle explique que la ZD3 permet une densification jusqu'à 1,8 ce qui, selon elle, ne péjorerait pas la qualité de vie. Elle estime qu'il est nécessaire d'être attentif aux niveaux de densification afin de répondre aux objectifs du PDCn 2030. La ZD3 serait d'autant plus adéquate que d'autres ZD3 jouxtent cette zone. Elle propose un amendement qui remplacerait « zone de développement 4A » par « zone de développement 3 ».

Un commissaire MCG indique que le MCG refuse ce projet de loi en l'état, car le gain de densité est trop faible.

La Présidente estime qu'il serait intéressant que la Commission se rende sur les lieux afin de visualiser les périmètres concernés et éviter que les commissaires ne confondent l'hypercentre de Chêne-Bourg et le périmètre au bord de la Seymaz.

M. Venizelos précise qu'en cas d'amendement qui modifierait la ZD4 en ZD3, il faudrait repasser par l'ensemble des procédures techniques et publiques pour que le parlement puisse adopter ce projet tel que modifié.

La Présidente ajoute que, suite à la concertation avec les propriétaires, plusieurs d'entre eux sont prêts à se lancer dans un projet de construction.

La Présidente demande si la commission désire aller sur place. Elle rappelle que la procédure a débuté en 2011 et qu'elle n'est discutée en commission qu'actuellement. Elle souligne qu'en cas d'amendement, cette zone ne verra pas de densification avant 2025.

La présidente met aux voix la visite de la zone concernée par le PL 11883 :

Pour :	9	(1 S, 1 PDC, 3 PLR, 2 UDC, 2 MCG)
Contre :	1	(1 Ve)
Abstentions :	3	(1 EAG, 2 S)

La visite de la zone concernée par le PL 11883 est acceptée.

Visite sur les lieux le 29 juin 2016

Accueil par M. Pierre Debarge, conseiller administratif, et M. Olivier Walser, urbaniste de la commune de Chêne-Bourg

La visite de la zone prévue à la modification va du chantier CEVA jusqu'à l'école. La zone contient 58 parcelles d'environ 800 m² en moyenne concernées par le PL 11883. Une parcelle appartenant à l'Etat aurait le potentiel de devenir une zone loisirs. Cette zone permettrait d'avoir une transition plus douce entre les zones vertes et les immeubles de grands gabarits, le but étant de préserver les qualités paysagères.

Séance à la mairie de Chêne-Bourg, salle du Conseil municipal

Question des commissaires à MM. Debarge et Walser

Un commissaire MCG demande des précisions concernant les zones 4A.

M. Venizelos répond que cette zone permet d'avoir des gabarits d'immeuble Rez plus 3 voire 4. Il ajoute que la densité est tout de même intéressante, car elle a un indice de 1.

Un commissaire PLR demande si c'est une bonne solution d'avoir choisi une zone 4 plutôt que 3, à proximité d'une station CEVA.

M. Debarge répond que le Conseil municipal a décidé à l'unanimité du changement en zone 4A lors de la refonte du plan directeur communal, décision confortée par l'étude du grand projet Chêne-Bourg – Chêne-Bougeries.

M. Walser mentionne que le territoire a été abordé avec sensibilité ; les gabarits ne dépasseront pas 15 mètres, ce qui est plus approprié, car le territoire est petit et est bordé par un cordon boisé. Ce projet a demandé trois ans d'études et devrait fournir plus 150 logements avec la zone 4A. De plus, 500 à 600 logements sont prévus dans la zone de la gare ; un autre projet en étude sur le chemin de la Gravière permettrait de créer 250 logements. Un autre immeuble récemment terminé a créé 90 logements. Le contexte est déjà très urbain et la commune joue le jeu de la densité dans ce secteur.

Un commissaire Vert est convaincu, grâce à la visite, que la modification en zone 4A permettra de ne pas nuire au corridor boisé de la Seymaz.

Un commissaire MCG souligne l'importance d'avoir une densité importante à Genève et qu'il serait normal de construire des immeubles plus hauts dans le cadre de ce projet, pour faire face à l'augmentation de la population genevoise. Il souhaiterait amender le projet afin de le déclasser en zone ordinaire.

Un commissaire UDC demande combien il y aurait de logements supplémentaires si le secteur passait en zone 3. M. Walser répond qu'avec un indice de densité 1, cela représenterait $\frac{1}{3}$ de logements en plus.

Complément d'information par le département

Le délai d'opposition s'est terminé le 13 juin 2016 et il y a eu 38 oppositions émanant de 17 personnes et 2 associations. L'argumentation est similaire pour tous les opposants. Ce sont des motifs généraux : pertes de valeur de leurs terrains, piétinement des chemins le long de la Seymaz, couloir migratoire pour des espèces rares, augmentation du risque d'inondations.

Un commissaire MCG propose d'auditionner les opposants, ce à quoi un commissaire PS fait remarquer que toutes les oppositions écrites et motivées ont déjà été transmises à l'ensemble la commission.

La Présidente soumet au vote la proposition d'audition des opposants du commissaire MCG :

Pour : 4 (2 MCG, 2 UDC)
Contre : 9 (3 PLR, 3 S, 1 Ve, 1 PDC).
Abstentions : –

L'audition des opposants est refusée.

Traitement des oppositions

A la forme

Par des courriers séparés, datés des 6, 8, 9, 10, 11 et 13 juin 2016, adressés soit au Conseil d'Etat, soit au département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (ci-après le département), soit encore à ces deux autorités, l'Association des habitants du Plateau de Bel-Air ainsi que l'Association des propriétaires de la zone Seymaz-Sud et les personnes suivantes :

M^{mes} et MM. Hajnalka Berkers-Merei et Bram Berkers, Fabienne Wälli Phaneuf et Olivier Phaneuf, Denise Mischler, Maria de Jesus et Joao Cardoso, Mireille et Philippe Vo Cong Tri, Isabelle et Yves Leyss, Claire-Lise et Roger Heimberg, Pierre et Jean-Marc Petry, Lorraine et Norbert Molly, Christine Locatelli, Reynald Meier, Fabienne et Ricardo Graells, Candy et Matthew Shorrocks, Gisela et Gaston Sax, Elisabeth et Pierre-Alain Sauvain, Madeleine Pugin, Regula Pickel, Armando Perrina, Graziella et Jean Michoud, Bernard Koymans, Myriam Jaquet Boccard et Christophe Boccard, Bernard Gisin, Marthe et Jean Perriard, Anna et Jean-Luc Boichat, ont déclaré former opposition contre le présent projet de loi et le plan N° 29929-512, visé à l'article 1.

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.

En vertu de l'art. 60 al. 1 let. e LPA², ont en outre qualité pour recourir les autorités, personnes et organisations auxquelles la loi reconnaît le droit de recourir.

Selon l'art. 35 al. 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 LAT³ 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 en matière de droit public devant le Tribunal fédéral. Pour rappel, en ce qui concerne le recours en matière de droit public, il suffit que le recourant invoque un intérêt digne de protection, juridique ou pratique. Il doit toutefois se trouver dans un rapport particulièrement étroit avec l'objet du litige et être atteint plus que quiconque ou que la généralité des administrés⁴.

L'intérêt digne de protection doit être personnel. Le recourant doit être touché dans une mesure et avec une intensité plus grande que la généralité des administrés et l'intérêt invoqué – qui n'est pas nécessairement un intérêt juridiquement protégé, mais qui peut être un intérêt de fait – doit se trouver, avec l'objet de la contestation, dans un rapport étroit, spécial et digne d'être pris en considération. Il faut donc que l'admission du 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 populaire⁵. L'existence d'un intérêt digne de protection présuppose que la situation de fait ou de droit du recourant puisse être

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

² Loi sur la procédure administrative, du 12 septembre 1985 (RSG E 5 10 ; ci-après LPA)

³ Loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 22 juin 1979 (RS 700 ; ci-après LAT)

⁴ ATF 104 I b 245

⁵ ATF 124 II 293, consid. 3b p. 304 ; 121 II 39 consid. 2c/aa p. 43 ; 120 Ib 48, consid. 2a p. 51 et les arrêts cités

influencée par l'annulation ou la modification de l'arrêt attaqué, ce qu'il lui appartient d'établir⁶ et ⁷.

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 la qualité pour recourir. 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 eux⁸ et ⁹.

S'agissant du recours d'une association, la jurisprudence admet que celle-ci, sous réserve qu'elle soit au bénéfice de la personnalité juridique, a qualité pour former un recours ; dans cette éventualité, elle peut agir, soit directement dans son intérêt et indirectement dans celui de ses membres, soit l'inverse¹⁰.

S'agissant d'une opposition formée en vue de la protection d'un intérêt particulier, la qualité pour agir ne peut en principe être admise qu'à la condition que l'opposant soit propriétaire ou locataire d'un bien-fonds situé à l'intérieur ou immédiatement voisin du périmètre du plan N° 29929-512, visé à l'article 1 du projet de loi litigieux.

En ce qui concerne les voisins, la jurisprudence a en effet précisé que seuls ceux dont les intérêts sont lésés de façon directe et spéciale ont l'intérêt particulier requis. Cette lésion directe et spéciale suppose qu'il y ait une communauté de faits entre les intérêts du destinataire de la décision et ceux des tiers. Les voisins peuvent ainsi recourir contre des règles qui ne leur donnent aucun droit et qui ne sont pas directement destinées à protéger leurs intérêts¹¹.

⁶ ATF 120 Ib 431, consid. 1 p. 433 ; Pierre Moor, *Droit administratif*, vol. II, 2^e éd., Berne 2002, ch. 5.6.2.1, p. 627

⁷ Cf. ATF du 22.04.2005, 1P.70/2005, consid. 3.2

⁸ ATF du 11.02.2004, Pic-Vert, Association Genevoise pour la Protection des Villas et de leur Environnement c/ DAEL, Tribunal administratif Genève, Ville de Carouge

⁹ ATF 1C_317/2009, du 15.01.2010

¹⁰ Cf. André Grisel, *Traité de droit administratif suisse II*, p. 904

¹¹ ATA S. du 27.06.2000, B.-M., du 31.03.1998

Selon la jurisprudence, le voisin a en principe qualité pour agir lorsque son terrain jouxte celui du constructeur ou se trouve à proximité immédiate¹². Pour qu'un voisin soit touché plus que quiconque, la réalisation du projet litigieux doit lui causer personnellement un préjudice de fait en raison, par exemple, des nuisances provoquées par l'exploitation¹³. A notamment qualité pour agir au sens de l'ancien art. 103 let. a OJF¹⁴ (devenu art. 89 al. 1 let. c LTF¹⁵) celui qui habite à proximité d'une installation, source de nuisances sonores, troublant sa tranquillité¹⁶.

Tel est le cas des voisins qui se trouvent à quelques dizaines ou au plus à quelques centaines de mètres de la parcelle qui supporte la construction à transformer lorsqu'ils peuvent être troublés dans leur tranquillité par le trafic automobile supplémentaire¹⁷. Dans le cadre de l'ancienne législation applicable jusqu'au 31 décembre 2006 et semblable à celle en vigueur depuis lors, le Tribunal fédéral a notamment admis la qualité pour agir du propriétaire voisin lorsque les parcelles litigieuses étaient distantes de 45 mètres¹⁸, de 70 mètres¹⁹, ou de 120 mètres²⁰. Il l'a en revanche déniée dans le cas où cette distance était de 800 mètres²¹, respectivement de 200 mètres²² et de 150 mètres²³. La distance par rapport à l'objet du litige ne constitue toutefois pas l'unique critère pour déterminer la qualité pour agir du voisin. Ce dernier peut, selon la topographie des lieux, le régime des vents ou la situation des parcelles ou pour d'autres motifs, être touché plus que quiconque et se voir ainsi reconnaître la qualité pour recourir alors même qu'il se trouverait à une distance relativement élevée de l'installation litigieuse²⁴. Cette question dépend avant tout d'une appréciation de l'ensemble des éléments de fait juridiquement pertinents et, en particulier, de la nature et de l'intensité des

¹² ATF 112 Ib 170, consid. 5b p. 174

¹³ ATF 112 Ib 170, consid. 5b p. 174

¹⁴ Loi fédérale d'organisation judiciaire, du 16 décembre 1943 (ci-après OJF)

¹⁵ Loi sur le Tribunal fédéral, du 17 juin 2005 (RS 173.110 ; ci-après LTF)

¹⁶ ATF 119 Ib 179, consid. 1c p. 183

¹⁷ ATA N. K. du 24.06.1997 ; ATA T. du 29.03.1993

¹⁸ Arrêt 1P.643/1989, du 4.10.1990

¹⁹ Arrêt 1A.107/1988, du 12.07.1989

²⁰ ATF 116 Ib 323, consid. 2

²¹ ATF 111 Ib 159

²² ZBI 85/1984 p. 378

²³ ATF 112 Ia 123

²⁴ Cf. ATF 126 II 300, consid. 1c p. 302 ; 124 II 293 consid. 3a p. 303

nuisances susceptibles d'atteindre le voisin²⁵. S'il est par exemple certain ou très vraisemblable que l'installation litigieuse serait à l'origine d'immissions – bruit, poussières, vibrations, lumière ou autres – touchant spécialement les voisins, ou s'ils peuvent être troublés dans leur tranquillité par le trafic automobile supplémentaire, ces derniers peuvent avoir qualité pour s'opposer, même situés à quelques distances²⁶ et ²⁷. La jurisprudence de la chambre administrative de la Cour de justice (anciennement Tribunal administratif) va dans le même sens, qui a notamment eu l'occasion de dénier la qualité pour agir d'une personne domiciliée à 450 mètres du lieu où de nouveaux pavillons doivent être construits²⁸.

En l'espèce, l'association des habitants du plateau de Bel-Air est une association de droit privé au sens des articles 60ss CC²⁹ qui rassemble les habitants du plateau de Bel-Air. L'association a notamment pour but, selon l'art. 2 al. 1 de ses statuts : *« l'étude de tout sujet d'intérêt général se rapportant aux questions de circulation, d'aménagement du territoire, de protection de l'environnement ou de protection des monuments, de la nature ou des sites ainsi que la sauvegarde du Plateau de Bel-Air »*. Elle est cependant *« également chargée de défendre les droits et intérêts de ses membres »* touchant les domaines précités (art. 2 al. 2). Partant, elle apparaît plus comme une association d'intérêts d'habitants d'un lieu donné, assez circonscrit, que comme une association se vouant par pur idéal à des 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. C'est donc a priori plus à ce titre d'association de propriétaires, voire de locataires (recours corporatif), que d'une association à but purement idéal que la qualité pour agir pourrait lui être reconnue. Sa qualité pour agir doit dès lors être appréciée selon les critères usuellement applicables en la matière (statuts prévoyant la protection des intérêts des membres, une majorité de ceux-ci devant disposer de cette qualité à titre individuel), plutôt qu'en fonction de ceux fixés par l'art. 35 al. 3 LaLAT précité. Le plateau de Bel-Air n'étant pas dans le périmètre de la modification de zone mais simplement adjacent et l'opposante ne donnant pas la liste de ses membres, ce qui empêche la vérification de leur qualité pour agir à titre

²⁵ ATF du 21.05.2002, cause 1A.86/2001, consid. 1.3 p. 5 et 6 ; ZBI 96/1995 p. 528 ; ATF 121 II 171 consid. 2c p. 176 ; 120 Ib 379 consid. 4c p. 387 et les références citées

²⁶ Cf. ATF 124 II 293, consid. 3a p. 303 ; 120 Ib 379, consid. 4c et la jurisprudence citée

²⁷ ATA N. K., du 24.06.1997 ; ATA T., du 29.03.1993

²⁸ ATA R., du 6.02.1991 rappelé dans ATA D. et autres, du 14.08.2000, consid. 4b

²⁹ Code civil suisse, du 10 décembre 1907 (RS 210 ; ci-après CC)

individuel, il n'est, en l'état, pas possible de se déterminer sur la recevabilité de son opposition. Cette question peut toutefois rester ouverte, compte tenu de la réponse qui sera apportée sur le fond.

En ce qui concerne l'association des propriétaires de la zone Seymaz Sud, représentée par son président, M. Yves Leyss, elle ne donne pas non plus la liste de ses membres ni ses statuts, lesquels ne sont pas disponibles sur internet. D'après son appellation, l'on pourrait supposer que ces membres sont propriétaires dans le périmètre de la modification de zone querellée. Toutefois, la vérification concrète de leur qualité pour agir à titre individuel ne peut être effectuée en l'état, si bien qu'il n'est pas non plus possible de se déterminer sur la recevabilité de l'opposition de cette association. Cette question peut toutefois rester ouverte, compte tenu de la réponse qui sera apportée sur le fond.

En revanche, à la lumière des principes évoqués ci-dessus, il ne fait pas de doute que la qualité pour agir de l'ensemble des personnes agissant à titre individuel doit être admise, ces derniers étant tous propriétaires de terrains compris dans le périmètre de la zone sujette à la modification.

Bien que certaines oppositions aient été adressées au département et non au Conseil d'Etat, comme le prévoit l'article 16, alinéa 5 LaLAT, elles ont néanmoins été formées en temps utile en vertu des articles 17, alinéa 5 et 64, alinéa 2, de la loi sur la procédure administrative, puisqu'elles ont été adressées à une autorité, certes incompétente, mais dans le délai légal de 30 jours dès la première publication. Déposées en temps utile, ces oppositions sont dès lors recevables à la forme.

Enfin, il y a lieu de noter que les oppositions portent sur le même projet de loi et que les motifs invoqués se recourent en partie. Il se justifie dès lors de procéder à une jonction des causes, conformément à l'art. 70 LPA, ce qui n'empêche pas que quelques griefs spécifiquement soulevés par certains opposants puissent au besoin être traités de manière distincte.

Au fond

A) Considérations générales

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 (ci-après PDCn), notamment en veillant à ce que les plans d'affectation du sol soient conformes audit PDCn et à son concept de l'aménagement cantonal (art. 11 al. 1 LaLAT).

Le PDCn 2030, a été adopté par le Grand Conseil le 20 septembre 2013 et approuvé par le Conseil fédéral le 29 avril 2015. A l'égard de la politique de densification des zones à bâtir, le concept de l'ancien PDCn 2015, considérant qu'il « *est indispensable, étant donné l'exiguïté du territoire cantonal, d'utiliser au mieux les zones à bâtir existantes afin d'éviter la dispersion des habitants dans le canton et de prévenir les empiètements sur la zone agricole* », instaurait le principe d'une densification différenciée des zones à bâtir (fiche 2.2)³⁰. Le concept du PDCn 2030 poursuit cet objectif, en préconisant de « *mettre à disposition les surfaces nécessaires pour répondre aux besoins de logement* » (chiffre 1). Il est ainsi nécessaire de « *créer de nouvelles réserves de zones à bâtir dans les communes de l'agglomération jouissant d'une situation centrale et bien desservies par les transports publics, afin de réduire au maximum l'impact du trafic individuel motorisé. A court terme, il faut accélérer la réalisation des potentiels constructibles du PDCn 2015 (extensions urbaines sur la zone agricole, densification de la couronne et de la zone villas, nouvelles zones industrielles)* »³¹. Aussi, le chiffre 1 du concept du PDCn 2030 indique que « *la politique d'urbanisation vise à la fois l'urbanisation « vers l'intérieur », en poursuivant la densification des tissus déjà bâtis, et de nouvelles extensions urbaines compactes et denses sur la zone agricole. Elle vise une densification prononcée et différenciée des zones à bâtir afin de garantir leur utilisation optimale, tout en tenant compte des caractéristiques des sites et des nuisances incommodes. La densité sera forte dans le centre urbain et les secteurs proches des principales interfaces de transports publics, intermédiaire dans les quartiers de la couronne urbaine sans valeur patrimoniale ou modérée dans les quartiers présentant une valeur patrimoniale et les zones à bâtir des villages. Elle garantit une haute qualité de vie, par une offre importante de logements, variée dans les formes et les types afin de répondre à l'évolution des modes de vie et des besoins, avec une urbanisation différenciée selon les secteurs* ».

En l'espèce, le plan du PDCn 2030 prévoit pour le périmètre concerné « *une densification différenciée à dominante habitation de la zone villas* ». La carte annexe n° 1 intitulée « *principes de densification* », annexe aux fiches A01 à A08 du schéma directeur du PDCn 2030, situe le périmètre en cause dans la catégorie : « *Grands périmètres de densification différenciées de la zone villa : ID minimaux différenciés* ». Plus précisément, la modification de zone querellée consacre les objectifs fixés par la fiche A03 du PDCn 2030, laquelle vise, selon son titre, à « *étendre la densification de la zone villas par modification de zone* ». L'objectif principal de cette fiche est de « *promouvoir*

³⁰ ATA/99/2012, du 21 février 2012, consid. 10

³¹ Concept PDCn 2030, p. 2

l'extension de la ville dense par le déclassement de secteurs de la zone villas ». Les trois premiers effets attendus de cet objectif principal sont : a) *« densification forte de secteurs déjà bâtis ou en zone constructible, contribuant à une utilisation optimale des zones à bâtir et du sol ; b) réalisation de quartiers denses dans des secteurs bien desservis par les transports publics ; c) forte augmentation à moyen et long terme du parc de logements, dont une part appréciable de logements à caractère social ».*

Pour sa part, le plan directeur communal (ci-après PDCom) de Chêne-Bourg, adopté par le Conseil municipal le 14 décembre 2010 et approuvé par le Conseil d'Etat le 16 mars 2011 classe le périmètre concerné par la modification de zone querellée dans les *« autres secteurs à densifier »*. Sa fiche B2 précise que le secteur visé (Seymaz-Sud) doit être harmonisé *« par rapport aux zones voisines »*. Cette même fiche prévoit comme mesure principale de *« déclasser le secteur Seymaz-Sud et l'intégrer en zone de développement D4, au besoin D3 »*.

Comme l'indique l'exposé des motifs du projet de loi querellé, l'objectif principal de celui-ci réside dans la mise en œuvre combinée du PDCn 2030 et du PDCom de Chêne-Bourg. Il convient d'harmoniser le secteur Seymaz-Sud avec les secteurs voisins qui sont déjà en zone de développement 4A, 4B ou 3A notamment car ce périmètre qui reste en zone 5 introduit *« une discontinuité du tissu bâti »* (selon la fiche B2 du PDCom de Chêne-Bourg). La proximité immédiate de ce périmètre avec la future halte CEVA de Chêne-Bourg constitue un motif supplémentaire de densifier ce secteur.

B) Réponses aux griefs des opposants

a) Prétendue atteinte portée à la garantie de la propriété et prétendue perte considérable de valeur des biens-fonds concernés

Certains opposants objectent principalement tout d'abord que le projet de loi litigieux ferait perdre une valeur considérable à leurs biens-fonds à cause du changement de zone en lui-même. Ils évoquent également des projets de constructions d'immeubles de 4 étages et d'une hauteur de 15m.

En invoquant une prétendue perte de valeur de leur terrain, les opposants perdent de vue que cette question est exorbitante à la présente procédure, qui a pour seul objet de vérifier la conformité du projet de loi de modification des limites de zones au droit public de l'aménagement du territoire et de l'environnement et non pas d'examiner les questions liées à d'éventuelles dépréciations financières consécutives à l'adoption d'un tel projet, qui ne sont d'ailleurs aucunement démontrées en l'espèce. C'est dire que cette question

est irrelevante dans le cadre de la présente procédure³² et n'a donc pas à être examinée ici. Au demeurant, une telle perte n'est nullement établie, bien au contraire, dès lors que la modification de zone litigieuse, loin de restreindre les possibilités de bâtir, les étend.

Quant au droit de préemption inhérent aux zones de développement, il est constant que le déclassement de parcelles en zone de développement 4A n'emporte aucune interdiction de construire ou diminution du coefficient d'utilisation du sol³³. En outre, une telle zone n'aura pas pour effet d'abroger la zone villas actuelle, qui prévaudra tant qu'un plan localisé de quartier n'aura pas été adopté sur ces terrains. Cette future zone n'est, par ailleurs, assortie d'aucune clause d'utilité publique, qui permettrait d'exproprier les terrains concernés. Pour permettre l'acquisition des terrains concernés autrement que de gré à gré, les collectivités publiques, en l'état, ne bénéficieront que du droit de préemption qui résulte de l'art. 3 LGL³⁴, applicable à toutes les zones de développement. Ce dernier, qui a pour but de favoriser la mise en valeur des zones de développement, ne peut être exercé « *qu'aux fins de construction de logements au sens de la présente loi* » (art. 3, al. 1 LGL). C'est dire que les personnes qui souhaitent résider dans ce lieu, malgré sa vocation de zone de développement, pourront continuer de le faire comme jusqu'à présent, nonobstant cette modification de zone. Dans l'hypothèse la plus extrême, soit en cas d'exercice du droit de préemption et de désaccord des parties quant au prix d'acquisition du terrain en cause, il reviendrait alors à la commission cantonale de conciliation et d'estimation de fixer, dans une décision sujette à recours, le montant de la « *pleine indemnité* » à laquelle le propriétaire a droit conformément à l'art. 26, alinéa 2 Cst. Cette pleine indemnité comprend bien entendu la valeur des bâtiments et villas existants, en l'état, ce qui signifie qu'elle doit tenir compte, notamment, de l'état des bâtiments existants et des éventuels travaux de rénovation entrepris.

C'est dire qu'en tout état de cause, les droits des propriétaires et résidents des parcelles concernées sont ménagés au maximum de ce qu'il est possible de faire tout en restant dans le cadre des objectifs d'intérêt public plus haut cités. Le principe de la proportionnalité est donc amplement respecté. Il n'y a donc en tout cas pas d'atteinte disproportionnée à leur droit de propriété et de prétendue perte de valeur due au projet de modification de zone querellé étant infondés dans la mesure où ils sont recevables.

³² ATF 1P.497/1998 du 26.01.1990, consid. 4, p. 11

³³ ATF 1C_447/2009 du 11.03.2010, consid. 4.3

³⁴ Loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977 (RSG I 4 10 ; ci-après LGL)

Quant aux éventuelles constructions et à leurs conséquences pour les propriétaires et les locataires présents actuellement sur ce périmètre, elles sont également exorbitantes à la présente procédure. En effet, les opposants perdent de vue que le plan querellé est un plan d'affectation général au sens de l'art. 12 LaLAT. Un tel plan n'est pas constitutif ni d'un PLQ au sens de l'art. 13 al. 1 let. a LaLAT, dès lors qu'il ne contient aucune planification de détail (implantation des bâtiments, volume et destination des constructions, accès, équipements etc.), ni d'une autorisation de construire, laquelle n'a pas à être étudiée à ce stade³⁵.

Au demeurant, de tels projets de constructions pourront être contestés par les propriétaires des parcelles concernées lors d'un éventuel plan localisé de quartier où lors de la phase ultérieure des autorisations de construire. Lesdits propriétaires pourraient, si nécessaire, agir devant l'instance judiciaire compétente.

Les griefs de ces opposants sur ces questions sont donc mal fondés et doivent être rejetés dans la mesure où ils sont recevables.

b) Prétendue non-respect de l'assurance donnée excluant tout déclassement pour les 30 prochaines années

Madame et Monsieur Elisabeth et Pierre-Alain Sauvain indiquent s'être renseigné avant d'entreprendre de lourds travaux de rénovation sur leur villa en 2011 et 2012 et qu'à l'époque « *on nous avait assuré qu'il n'y aurait aucun déclassement dans les 30 prochaines années* ». Or, le projet de loi irait à l'encontre de cette prétendue assurance.

De manière générale, un propriétaire ne dispose pas d'un droit au maintien du régime des zones auquel est assujettie sa parcelle, ce qui serait contraire à l'art. 21 al. 2 qui impose à l'autorité responsable de la planification de réexaminer et si nécessaire d'adapter les plans d'affectation du sol en cas de modification notables des circonstances. En droit genevois, la création et, en vertu du parallélisme des formes, la modification ou la suppression d'une zone de développement relève de l'autorité législative. Or, il est patent que l'autorité de céans n'a pas formulé de telle promesse à l'égard des opposants, qui ne le prétendent d'ailleurs pas. Quant à d'éventuels engagements pris par le Conseil d'Etat, ils ne seraient pas propres à lier le Grand Conseil, ainsi que le Tribunal fédéral a déjà eu l'occasion de le préciser³⁶. Il en irait bien sûr de même d'une

³⁵ ATA/793/2005, du 22.11.2005, cons. 6 et 7 ; ATA/642/2004, du 24.08.2004, consid. 5 p. 7 ; ATA/286/2004, du 6.04.2004

³⁶ ATF 1P497/1998 et 1P.273/1989, du 26.01.1990, consid. 2b

éventuelle promesse donnée par un membre de l'exécutif cantonal ou un fonctionnaire.

C'est dire que les prétendues assurances invoquées par Madame et Monsieur Elisabeth et Pierre-Alain Sauvain ne sauraient faire obstacle à la mise en œuvre du PDCn 2030, lequel prévoit pour ce périmètre « *une densification différenciée à dominante habitation de la zone villas* », ainsi que le PDCom de Chêne-Bourg, qui le classe dans les « *autres secteurs à densifier* ». A noter encore que ce dernier document, initiant une étude sur le périmètre de la fiche B2 « Seymaz-Sud » en vue du déclassement du périmètre concerné, a été adopté par le Conseil municipal le 14 décembre 2010 et adopté par le Conseil d'Etat le 16 mars 2011, ainsi que le rappelle l'exposé des motifs, soit avant la délivrance, le 28 février 2012, de l'autorisation préalable de construire (APA) ayant pour objet l'installation de panneaux solaires en toiture sur leur parcelle et avant les travaux de rénovation qu'ils indiquent avoir effectué en 2013 et 2015.

Les griefs de ces opposants sur ces questions sont donc mal fondés et doivent être rejetés.

c) Prétendues atteintes à l'environnement

Certains opposants affirment également que le projet de loi litigieux porterait atteinte à l'environnement. En particulier, le corridor biologique de migration, déplacement d'espèces rares et menacées serait fortement entravé.

Dans le cadre d'une politique de densification de la zone à bâtir et de création et de mise en œuvre des zones de développement, l'on doit certes s'attendre à ce que les secteurs concernés subissent une mutation susceptible d'entraîner des conséquences pour l'environnement.

Toutefois, la modification de zone querellée, loin d'ignorer cette dimension, crée notamment, sur la base d'un constat de nature forestière (2014-03c du 29 août 2014), une nouvelle zone des bois et forêts de part et d'autre du lit de la Seymaz, ce qui est de nature à favoriser le maintien du corridor biologique précité, quand bien même les chemins piétonniers avoisinants risquent d'être parcourus de manière plus intensive.

Surtout, la direction générale de la nature et de l'agriculture a délivré un préavis favorable au projet de loi discuté. Les propriétaires des terrains concernés n'avancent pas d'arguments objectifs et suffisamment pertinents pour amener l'autorité de céans à s'écarter du préavis de cette instance spécialisée.

Il en va de même des griefs ayant trait à la question de l'imperméabilisation des sols, dès lors que le service de la planification de l'eau de la direction générale de l'eau a également délivré un préavis favorable à ce même projet, ainsi que ayant trait à d'autres nuisances environnementales et de manière plus générale à la disparition d'une « zone de tranquillité recherchée par ses habitants depuis plus d'une centaine d'années ». Ici encore, les opposants perdent de vue que le plan querellé est un plan d'affectation général au sens de l'art. 12 LaLAT. Un tel plan n'est pas constitutif ni d'un PLQ au sens de l'art. 13 al. 1 let. a LaLAT, dès lors qu'il ne contient aucune planification de détail (implantation des bâtiments, volume et destination des constructions, accès, équipements etc.), ni d'une autorisation de construire, laquelle n'a pas à être étudiée à ce stade³⁷. Précisément, les questions d'imperméabilisation des sols sont liées à cette planification de détail et seront approfondies en relation avec le ou les PLQ qui seront adoptés conformément à la loi litigieuse. Leur évocation au stade de la présente modification de zone est dès lors prématurée, à moins que des éléments ne fassent apparaître *prima facie* que les problèmes en la matière seraient tels qu'aucune des précautions d'usage qui seront précisées dans les autorisations de construire ou les PLQ ne pourront les résoudre, ce qui n'est pas le cas.

Dans un arrêt, relatif à un recours dirigé contre une modification des limites de zones et qui versait dans les mêmes travers, l'ancien Tribunal administratif a eu l'occasion de développer les considérations suivantes :

« *L'argumentation des recourants s'épuise en une suite de considérations sans pertinence en l'espèce, si tant est qu'ils semblent confondre le stade de la planification générale avec l'aménagement du site. Il convient au contraire de garder présent à l'esprit que l'admission du plan à ce stade n'est pas un blanc-seing donné à la réalisation des aménagements projetés, dont les détails ne sont d'ailleurs pas encore arrêtés* »³⁸. La chambre administrative de la Cour de Justice a eu l'occasion de la rappeler également dans un arrêt du 17 avril 2012³⁹. Un tel plan ne préjuge en rien des questions de trafic, de bruit et autres qui devront être examinées dans le cadre des solutions d'aménagement de détail envisagées par les projets concrets qui feront l'objet des autorisations de construire qui en découleront et sont appelés à matérialiser les objectifs de cette zone. Les opposants auront tout loisir de s'exprimer à ce sujet dans le cadre de ces autres procédures.

³⁷ ATA/793/2005, du 22.11.2005, consid. 6 et 7 ; ATA/642/2004, du 24.08.2004, consid. 5 p. 7 ; ATA/286/2004, du 6.04.2004

³⁸ ATA/642/2004, du 24.08.2004, consid. 5 p. 7

³⁹ ATA/219/2012, du 17.04.2012, consid. 22

C'est dire que les griefs soulevés par les opposants, qui ont trait à des éléments qui ne pourront, le cas échéant, être contenus que dans les projets de d'autorisation de construire appelés à matérialiser les objectifs de la zone sont irrelevants et n'ont pas à être examinés - et ne peuvent d'ailleurs pas l'être - au-delà d'un examen *prima facie*, effectué dans le cadre de la présente procédure. Cette dernière a pour objet l'examen du bien-fondé de la seule modification des limites de zones prévue par le projet de loi litigieux, considérée pour elle-même.

Compte tenu de ce qui précède, les griefs de ces opposants sur ces questions sont irrecevables et en tout état de cause infondés.

Il résulte de ce qui précède que les oppositions formulées à l'encontre du projet de loi litigieux sont infondées et doivent être rejetées en tant que de besoin.

La Commission passe en procédure de vote sur le PL 11883

Procédure de vote

1^{er} débat

La Présidente procède donc au vote de premier débat et soumet aux votes l'entrée en matière sur le PL 11883

Pour : 9 (1 EAG, 3 S, 1 Ve, 1 PDC, 3 PLR,)

Contre : –

Abstentions : 4 (2 UDC, 2 MCG)

L'entrée en matière du PL 11883 est acceptée.

2^e débat

Titre et préambule :

Pas d'opposition – ADOPTÉ

Article 1, Approbation du plan :

Pas d'opposition – ADOPTÉ

Article 2, alinéa 1 :

Pour : 8 (3 S, 1 Ve, 1 PDC, 3 PLR)

Contre : 4 (2 MCG, 2 UDC)

Abstention : 1 (1 PLR)

L'article 2 alinéa 1 est adopté.

Article 2, alinéa 2 :

M. Pauli signale qu'il faut supprimer cet alinéa, car il est normalement présent lors d'un déclassement d'une zone agricole en zone à bâtir ; ici, c'est déjà une zone à bâtir.

La Présidente soumet alors au vote la suppression de l'art. 2, al. 2 :

Pour : 11 (3 PLR, 2 UDC, 1 MCG, 1 PDC, 1 Ve, 3 S)

Contre : –

Abstentions : 2 (1 PLR, 1 MCG)

L'article 2 alinéa 2 est supprimé.

Article 3 (nouveau), Oppositions :

Pour : 8 (3 S, 1 Ve, 1 PDC, 3 PLR)

Contre : –

Abstentions : 5 (2 MCG, 2 UDC, 1 PLR)

L'article 3 nouveau est adopté.

Article 4 (nouveau), Dépôt :

Pas d'opposition – ADOPTÉ

L'article 4 nouveau est adopté.

3^e débat

La présidente soumet au vote le PL 11883 dans son ensemble :

Pour : 8 (3 S, 1 Ve, 1 PDC, 3 PLR)

Contre : 4 (2 MCG, 2 UDC)

Abstention : 1 (1 PLR)

Le PL 11883 est adopté.

Au vu de ces explications, la Commission d'aménagement, à sa majorité, vous recommande d'accueillir favorablement ce projet de loi tel qu'amendé et de le voter sans modifications.

Projet de loi (11883)

modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Chêne-Bourg (création d'une zone de développement 4A, d'une zone de développement 4A affectée à de l'équipement public et d'une zone des bois et forêts au lieu-dit « Seymaz-Sud », située entre l'avenue de Bel-Air et la Seymaz)

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

Art. 1 Approbation du plan

¹ Le plan N° 29929-512, dressé par la commune de Chêne-Bourg le 1^{er} novembre 2012, modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Chêne-Bourg (création d'une zone de développement 4A, d'une zone de développement 4A affectée à de l'équipement public et d'une zone des bois et forêts au lieu-dit « Seymaz-Sud », située entre l'avenue de Bel-Air et la Seymaz) 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 II aux biens-fonds compris dans le périmètre de la zone de développement 4A et de la zone de développement 4A affectée à de l'équipement public, créées par le plan visé à l'article 1.

Art. 4 Oppositions

Les oppositions à la modification des limites de zones formées par :

- a) L'Association des habitants du Plateau de Bel-Air ;
- b) L'Association des propriétaires de la zone Seymaz-Sud ;
- c) Mmes et MM. Hajnalka Berkers-Merei et Bram Berkers, Fabienne Wälli Phaneuf et Olivier Phaneuf, Denise Mischler, Maria de Jesus et Joao Cardoso, Mireille et Philippe Vo Cong Tri, Isabelle et Yves Leyss, Claire-Lise et Roger Heimberg, Pierre et Jean-Marc Petry, Lorraine et Norbert Molly, Christine Locatelli, Reynald Meier, Fabienne et Ricardo Graells, Candy et Matthew Shorrock, Gisela et Gaston Sax, Elisabeth et Pierre-Alain Sauvain, Madeleine Pugin, Regula Pickel, Armando Perrina,

Graziella et Jean Michoud, Bernard Koymans, Myriam Jaquet Boccard et Christophe Boccard, Bernard Gisin, Marthe et Jean Perriard, Anna et Jean-Luc Boichat,

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.

Art. 5 Dépôt

Un exemplaire du plan N° 29929-512 susvisé, certifié conforme par la présidence du Grand Conseil, est déposé aux Archives d'Etat de Genève.

COMMUNE DE CHÊNE-BOURG



Mairie de Chêne-Bourg

CHÊNE-BOURG

Feuilles Cadastreales : 26, 27

Parcelles N° :

1492; 2795; ; 2988; 2989; 2990; 2991; 2992; 2993; 2994 ;
 2995; 2996; 2998; 3001; 3002; 3004; 3064; 3066; 3067; 3087;
 3088; 3120; 3128; 3152; 3195; 3196; 3197; 3198; 3402; 3812;
 3823; 3824; 3825; 3826; 3827; 3828; 3829; 3832; 3833; 3834;
 3837; 3976; 3977; 4121; 4122; 4142; 4206; 4227; 4314; 4315;
 4354; 4355; 4356; 4508; 4509

Pour partie : 3945; 4203; 4207; 4121

Modification des limites de zones

SEYMAZ-SUD: située entre l'Avenue de Bel-Air et la Seymaz



Zone de développement 4A
 D.S. OPB II



Zone de développement 4A avec affectation complémentaire
 destinée à de l'équipement public (parcelles 3402, 4121)
 D.S. OPB II



Zone des bois et forêts



Zone préexistante

Adopté par le Conseil d'État le :

Visa :

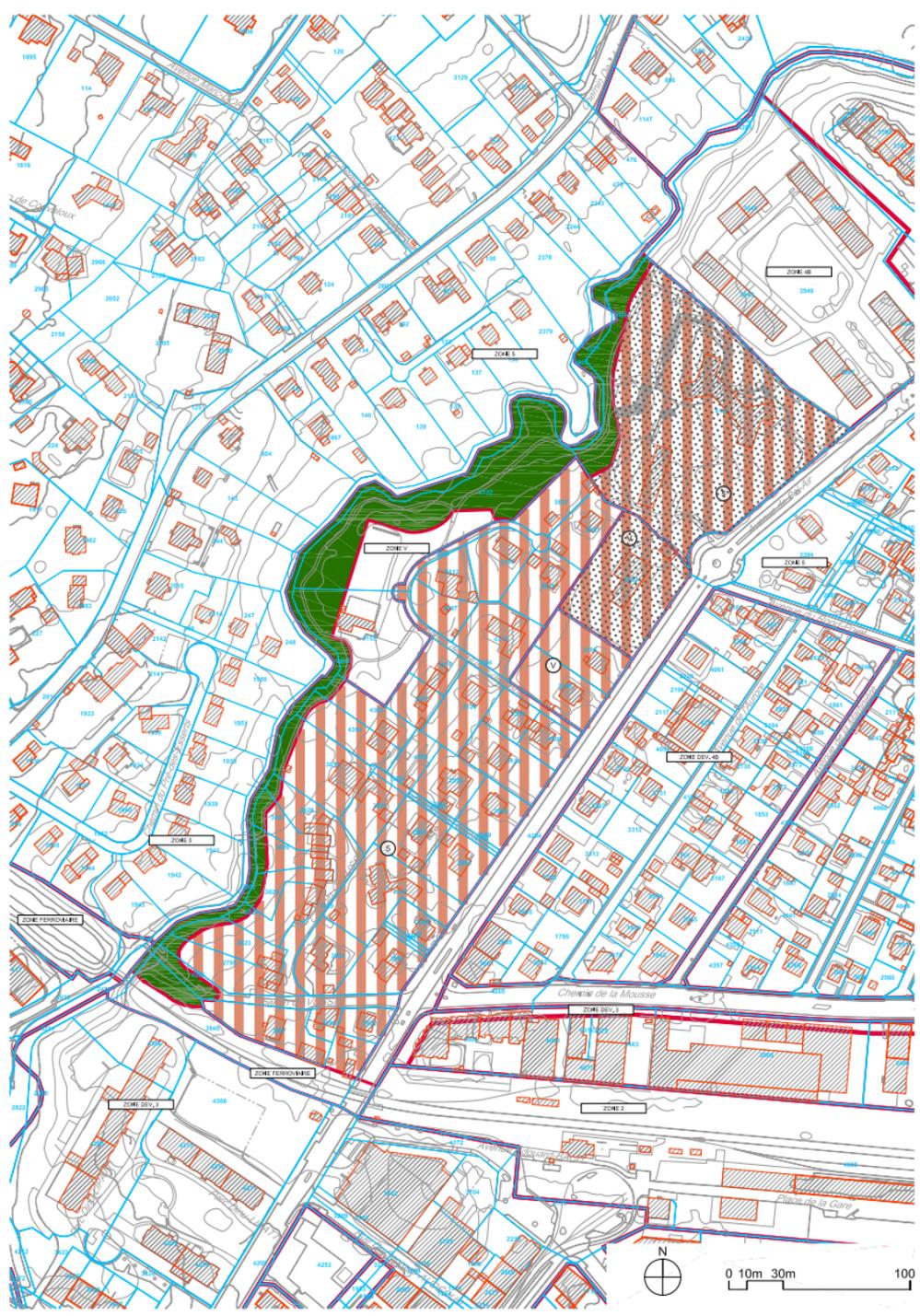
Timbres :

Adopté par le Grand Conseil le :

Loi N° :

Echelle		1 / 2500	
Date		01 11 2012	
Dessin		dgaau / FP	
Modifications			
Indice	Objets	Date	Dessin
-	synthèse ciroul. tech.	03.09.2013	dg

Code GIREC	
Secteur / Sous-secteur statistique	Code alphabétique
- - - - -	
Code Aménagement (Commune / Quartier)	
512	
Archives Internes	Plan N°
	29929
	Indice
CDU	



Date de dépôt : 6 septembre 2016

RAPPORT DE LA MINORITÉ

Rapport de M. André Pfeffer

Mesdames et
Messieurs les députés,

Ce projet est un mauvais signal et ne répond pas aux attentes de la majorité de la population. La construction de logements est insuffisante. Pourquoi ce périmètre est-il prévu en zone de développement 4B ? Le gabarit des bâtiments est limité à 15 mètres de hauteur (rez sur 3 étages) et le nombre de logements à réaliser est limité à 150 unités. Si le secteur passait en zone 3 avec un gabarit de 21 mètres ou avec 1 ou 2 étages de plus, il serait possible de construire au moins 270 appartements !

Ce terrain est à proximité immédiate d'une future gare CEVA. Ici, il n'est pas question d'un arrêt de tram ou des TPG, mais d'une gare CFF avec des trains reliant la France et le réseau national. En principe, ce type de gare se situe au centre d'une agglomération et d'une région urbaine. Une faible densification est une erreur. C'est une planification inadéquate et qui nécessitera inévitablement d'être corrigée... dans quelques années !

La manière de traiter les « petits » propriétaires des villas est également discutable, voire incorrecte. Ce secteur comprend 58 parcelles, en moyenne d'environ 800 m². Il y a eu 38 oppositions. Aucun opposant n'a été auditionné ! Les motifs des refus par les habitants actuels seraient « un peu les mêmes ». Sur le plan juridique, toutes les oppositions pourraient être écartées assez facilement !

Contrairement à l'immense majorité des sociétés et entreprises privées qui s'obligent à traiter avec soin toutes les réclamations et à répondre à chacune personnellement (!), la fonction publique démontre très peu d'intérêt pour ces administrés, ces contribuables, et, dans ce cas, pour des propriétaires partiellement délestés d'une partie de leur patrimoine !

Il faut une politique de construction cohérente. En ne densifiant qu'à moitié d'une capacité qui resterait largement raisonnable, il ne faut pas s'étonner que Genève ne réalise que la moitié des 5'000 logements annuels dont elle a

pourtant besoin. Avec le durcissement pour dézoner les terrains agricoles, un meilleur usage des zones de construction devient impératif.

Il existe également une véritable incohérence dans la politique de gauche pratiquée dans ce canton. Toutes les priorités sont axées sur les logements LUP. L'objet principal est de doubler le nombre de ces appartements de façon que ces logements sociaux atteignent 20% de l'ensemble du parc locatif. Ce désir ou ce souhait est en totale contradiction avec la manière dont le département gère et administre l'urbanisme à Genève. Aussi longtemps qu'une partie significative des nouvelles constructions se réalisera dans la zone villas (presque 50% des nouveaux logements sont créés en densifiant l'actuelle zone villas) et en sous-densifiant les nouveaux quartiers, l'augmentation de la construction de logements LUP restera irréaliste !

Une autre raison devrait favoriser une meilleure utilisation du sol genevois ! La densification permet également de baisser les coûts de la construction. Les postes liés au « gros œuvre », environ 30% sur l'ensemble du prix de revient d'un bâtiment, notamment les travaux de fondations, des sous-sols, etc., sont très similaires pour un bâtiment d'un gabarit de 15 m ou de 21 m. Les coûts supplémentaires liés à la réalisation d'un ou deux étages supplémentaires ne correspondent pas à la plus-value obtenue avec les appartements en plus. Même pour le second œuvre, respectivement les travaux de finition et d'équipement des appartements, l'augmentation du nombre des sanitaires, des baignoires, etc., ne devrait pas être un handicap pour la recherche d'économies. Une réduction des prix de la construction de l'ordre de 15 à 20% serait appréciable dans un canton où les prix des loyers et les logements en PPE sont les plus chers du pays !

Nos concitoyens veulent que les zones agricoles soient préservées, le maintien d'une mixité des logements, notamment en préservant au maximum les zones villas et, là où il est possible de construire, que l'on bâtit avec efficacité et sans gâchis. C'est pourquoi, Mesdames et Messieurs les députés, la minorité de la commission vous recommande de rejeter ce projet de loi.