

Date de dépôt : 1^{er} octobre 2019

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, de deux zones des bois et forêts et d'une zone 4B, situées entre la rampe du Pont-Rouge et le chemin des Vignes)

Rapport de majorité de M^{me} Nicole Valiquer Grecuccio (page 1)

Rapport de première minorité de M. Stéphane Florey (page 86)

Rapport de seconde minorité de M. Sandro Pistis (page 92)

RAPPORT DE LA MAJORITÉ

Rapport de M^{me} Nicole Valiquer Grecuccio

Mesdames et
Messieurs les députés,

La commission d'aménagement du canton s'est réunie le 4 octobre 2017, sous la présidence de M^{me} Geneviève Arnold, le 1^{er} novembre 2017, sous celle de M. Christian Zaugg, puis les 8 et 15 novembre 2017, sous celle à nouveau de M^{me} Geneviève Arnold, et le 27 novembre 2017, sous la présidence de M. François Lance. Elle a repris ses travaux en 2019, et plus particulièrement les 16 et 23 janvier 2019, puis les 6, 13 et 27 février 2019, sous la présidence de M. Rémy Pagani, et enfin le 6 mars 2019 sous la présidence de M. Christian Zaugg, en l'absence de M. Pagani. La commission a également pris acte du courrier qui lui a été adressé lors de sa séance du 11 septembre 2019. Les séances se sont donc déroulées sur deux périodes et ont permis d'étudier le projet de loi 12162 renvoyé à la

commission d'aménagement du canton le 21 septembre 2017 par le Grand Conseil.

Ont assisté à cette séance : MM. Sylvain Ferretti, directeur général de l'office de l'urbanisme, Jean-Charles Pauli, secrétaire adjoint au service juridique de l'office de l'urbanisme, et Jérôme Savary, secrétaire général adjoint, département du territoire (DT) ; qu'ils soient remerciés pour leur soutien attentif aux travaux de la commission. Que M. Sacha Gonczy, qui a assuré la rédaction des procès-verbaux des séances en 2017, M^{me} Giulia Piermartiri qui a assuré la rédaction du procès-verbal de la séance du 16 janvier 2019, puis M^{me} Garance Sallin, qui a assuré la rédaction des procès-verbaux des séances suivantes, soient également remerciés pour leur précieuse collaboration.

1. Présentation du projet de loi par M. Jean-Luc Gauthey, chef de service, office de l'urbanisme, département du territoire

Lors de la séance du 4 octobre 2017, M. Gauthey souligne en préambule que le site, occupé en totalité par des villas, visé par le projet de loi se trouve sur la Ville de Lancy ; contigu à la future gare du Léman Express, il est ceinturé par un certain nombre de développements déjà en cours de réalisation. Il s'agit de passer de la zone 5 à une zone de développement 3 (ZD3). Une demande de renseignement (DR) portant sur 3 parcelles en main de la Ville de Genève et de la FPLC a été déposée en 2006 pour la construction d'un immeuble de logements. Une étude directrice conclue en 2011 a permis de confirmer l'opportunité d'un déclassement et le type de densité recherché. Celle-ci s'est en effet attachée à établir, sur un périmètre élargi, les principes d'aménagement pour une densification du quartier en regard d'une topographie assez forte et d'un site contraint. La volonté s'est affirmée pour ménager une respiration paysagère entre la Villa Bernasconi et le parc Chuit. Les questions de mobilité ont elles aussi été examinées au vu de la proximité des axes de transports structurants (CEVA, tram et bus).

L'objectif est de concentrer les bâtiments dans la partie centrale et de construire un front bâti le long de la pente, ainsi que sur la partie basse. On ménage une respiration paysagère sur la droite. Il s'est également agi de conserver des parcelles en zone villas pour assurer à long terme une continuité avec la pénétrante de verdure du vallon de l'Aire. Cette proposition de MZ est conforme au plan directeur cantonal (PDCn) qui a identifié un objectif de densification différenciée sur le périmètre. La planification communale (PDCom 2008), visant à ménager la totalité du site en respiration paysagère sans densification urbaine, a conduit le Conseil

d'Etat à formuler lors de son arrêté d'approbation du 9 mars 2009 une réserve concernant ce secteur et à répondre au PDCn.

Le projet de MZ reprend un peu plus de 2 hectares déclassés, dont une superficie de 1,7 hectare qui représente le cœur exploitable du déclassement. Suite à l'enquête technique en 2013, la remarque de la commission de l'urbanisme, à savoir intégrer les villas à l'ouest du périmètre pour maîtriser le foncier et permettre la réalisation du parc public, a été prise en compte, notamment par un report de droits à bâtir. L'étude OPAM s'est révélée favorable, sous réserve d'éviter des installations sensibles sur la partie basse du périmètre. L'enquête publique qui a eu lieu en 2016 a mis en évidence une forte résistance foncière. Hormis les propriétaires publics, la totalité des propriétaires se sont opposés. Ils souhaitent retirer la partie du déclassement qui porte sur leurs terrains. Le Conseil municipal s'est prononcé à l'unanimité défavorablement le 30 mars 2017. Les arguments ont porté sur l'effort déjà conséquent de la commune de Lancy dans le développement, sur la discordance entre le PDCoM et la MZ, et enfin, sur les craintes quant à la mobilité. Conformément à la LAT, les autorités communales ont été reçues. La procédure s'est poursuivie ; la procédure d'opposition s'est terminée le 29 septembre 2017 et a confirmé les oppositions des copropriétaires, des locataires et de la Ville de Lancy, en cohérence avec la position de son Conseil municipal. M. Pauli informe que toutes les oppositions ont été transmises à la commission.

Questions des député-e-s

Un député demande pourquoi ne pas déclasser l'entier de la zone villas. Il remarque qu'il va y avoir une zone enclavée au sud-ouest du périmètre. Cela permettrait peut-être de mieux répartir la densité dans le cœur du projet. M. Gauthey rappelle que le site est contraint. Toute extension du périmètre va mécaniquement contraindre à augmenter les droits à bâtir. On arrive aux limites de l'intégration possible des bâtiments. L'élargissement du périmètre aurait entraîné une pression à laquelle on aurait été en peine de répondre avec un projet de qualité. Il y a eu une quinzaine de logements construits en 2010. Ce n'est pas un endroit où on peut véritablement davantage densifier. Il faudrait donc reporter les droits à bâtir au centre. C'est la même chose à l'ouest : le parc doit s'implanter à cet endroit. La maîtrise foncière est acquise. Il n'y a donc pas d'intérêt foncier à inclure ce périmètre. Le désavantage aurait été de devoir créer des droits à bâtir qui viendraient alourdir la densité du cœur du projet. On doit tenir cet IUS de 1,2.

Concernant la densification d'une quinzaine de logements construits en 2010, M. Gauthey indique qu'il s'agit d'un collectif qui a bénéficié d'une

dérogation de densification en Z5. On s'est demandé si on devait revenir sur ces autorisations. On a répondu par la positive pour ce qu'il y a au nord (cœur exploitable), mais pas au sud. Ce sont des projets qui ont presque eu lieu en même temps (2009 et 2010). Ce député comprend que ce sont des projets très récents. Il part du principe que c'est pour cette raison qu'il y a de fortes oppositions.

Un second député comprend que le terrain est en pente, mais de même que dans le quartier de Champel, cela n'est pas un obstacle à la construction. Il s'interroge sur la densité et le gabarit, vu la proximité du périmètre du PAV, et se demande s'il est possible de faire mieux que 200 logements. M. Gauthey indique que l'indice de 1,2 est le test de capacité pour correspondre à la loi. Le PLQ permettra d'optimiser cette densité en composant avec les contraintes et en s'articulant avec les libérations foncières. Des phasages sont souhaités, avec une première étape sur les terrains de la FPLC/Ville de Genève. Le PLQ sera véritablement engagé après la MZ.

A une question d'une députée, il est précisé que la commission des transports a préavisé favorablement la MZ. La réflexion est bien plus large. La commune s'est inquiétée du nœud routier de la rampe de Pont-Rouge. Ce n'est pas un obstacle infranchissable. Les réponses seront construites en intégrant l'ensemble du quartier, pas uniquement ce périmètre. Pour répondre à cette même députée sur le volet OPAM, il a été admis que le transport du chlore disparaîtra avant le développement du site. Il reste les transports des matières dangereuses (butane/essence). Les éléments du tram vont faire écran pour l'essence. On a donc essentiellement un risque butane/propane pour la partie basse des bâtiments au sud-ouest. Ce qui sera réglé par des mesures constructives et aura des conséquences sur l'implantation et l'usage des bâtiments.

Concernant le parc public, il est demandé par un député de confirmer que les parcelles à cet endroit sont aujourd'hui aux mains de la commune. M. Gauthey indique alors qu'une parcelle aux mains de la commune n'est pas intégrée à la MZ. Les deux autres sont aux mains de privés. A la question de savoir si les deux propriétaires ont émis leur opposition au projet, M. Gauthey répond par la négative. Un des deux propriétaires a contacté la FPLC pour un report de droits à bâtir. Les oppositions proviennent de tous les propriétaires au cœur du projet. Quant au deuxième propriétaire sur le futur parc, M. Gauthey n'a pas connaissance d'une opposition de sa part, mais seul un des deux est en contact avec la FPLC.

Ce même député s'interroge sur le choix de la ZD pour la partie supérieure. En effet, deux acteurs publics au sud de la parcelle répondraient

aux exigences de la LGZD. M. Gauthey indique que le droit de préemption pourra être un levier. On ne peut pas assurer que les objectifs de la ZD pourront être atteints par les seules parcelles publiques. M. Savary rappelle qu'on se situe à l'étape de la MZ. L'accompagnement des propriétaires doit se faire de manière obligatoire ; la concertation est à présent incluse dans le PLQ de manière systématique. Il s'agira de dialoguer avec les différents acteurs pour arriver à des solutions satisfaisantes. Pour la valorisation foncière, il y a un mécanisme prévu dans la ZD pour que le propriétaire ait la possibilité d'avoir un ou plusieurs appartements dans les futurs immeubles.

Un député revient sur l'opposition de Lancy. La Ville souhaite, en cas de rejet de son opposition, voir le plan modifié en intégrant sa parcelle. Il comprend qu'il s'agit de la parcelle potentiellement transformée en parc. Il demande pourquoi le département n'a pas répondu à cette demande, ce qui aurait permis d'assouplir la position de Lancy et de rationaliser un peu le projet. M. Gauthey affirme que la question a été évoquée. Le parc n'est que sur l'image directrice. Son emprise exacte sera étudiée lors du PLQ. C'est à la demande de la commission d'urbanisme que le périmètre a été agrandi pour assurer la maîtrise foncière et un report des droits dans le cadre de la réalisation du PAV. La proposition communale est liée à une valorisation du bien. Cette volonté peut être légitime, mais entre en conflit avec ce qu'on a établi, c'est-à-dire qu'on se trouvait à l'étroit dans le périmètre.

2. Poursuite des travaux : auditions complémentaires

La commission décide d'auditionner la commune de Lancy et la FPLC.

L'audition des propriétaires des villas est quant à elle refusée par 5 pour (2 UDC et 3 MCG), 6 contre (1 EAG, 2 S, 1 Ve et 2 PLR) et 2 abstentions (1 PLR et 1 PDC).

2.1. Audition de M. Damien Bonfanti, maire de la Ville de Lancy

Lors de l'audition du 1^{er} novembre 2017, M. Bonfanti rappelle que la Ville de Lancy dénombre 31 586 habitants pour 13 631 logements. Lancy est la troisième commune du canton en termes de nombre d'habitants, derrière Genève et Vernier. Entre 2008 et 2017, tout en restant à la troisième place, la population de Lancy a progressé de 14%. Cela fait quelques années que la commune se densifie fortement. Une projection en fonction des constructions de logements permet de dire que d'ici à 2025, Lancy comptera 8500 habitants de plus et presque 4000 logements de plus. La construction de ces nouveaux logements est possible grâce au potentiel des différents périmètres existants, prévoyant notamment la construction de logements en zone de

développement 3. On peut citer notamment le périmètre de Surville au Petit-Lancy (800 logements), le nouveau quartier de Pont-Rouge au Grand-Lancy (570 logements), le quartier des Semailles (750 logements) ou encore celui de Chapelle-Gui (650 logements). La Ville de Lancy devrait passer la barre des 40 000 habitants d'ici à 2025 pour atteindre le chiffre de 41 940 pour 17 520 logements, et ainsi devenir la 2^e commune la plus peuplée du canton derrière la Ville de Genève, mais devant la Ville de Vernier. Ce qui permet d'affirmer que la commune n'est pas contre la construction de logements et qu'elle a déjà consenti à des efforts considérables en vue de la construction de logements. Concernant le projet de MZ, M. Bonfanti remarque que le PDCom de 2008 intégrait une couronne paysagère dans cette zone. Le Conseil municipal a accepté en septembre 2017 une parcelle pour faire une jonction paysagère entre le quartier de Surville et le parc Bernasconi. Lancy souhaite préserver une certaine zone villas, étant donné sa densification actuelle et future. En termes de mobilité, une étude fait état d'augmentations de l'ordre de 100% sur les grands axes. Le carrefour dépasse déjà ses capacités avec les projets existants. Un autre élément est l'impact du futur quartier de Pont-Rouge. La MZ renforcerait la problématique du carrefour et des axes. Les CFF ont aussi un projet pour la boucle technique du tram avec la construction d'un immeuble de 13 étages. Il faut y ajouter un projet de crèche. Sans compter les développements du côté de la route des Jeunes pour 1500 logements, soit 3000 personnes en plus. Tous ces éléments n'ont pas été pris en compte lors de l'étude de mobilité.

Questions des député-e-s

Une députée revient sur la situation spécifique de la zone en termes d'accessibilité. Elle demande comment on pourra remonter sur la rampe de Pont-Rouge depuis la route du Grand-Lancy lorsqu'on se déplace en direction de Genève (possibilité de tourner à gauche). M. Bonfanti indique que l'on ne pourra plus jamais tourner à gauche, pour des questions de tram notamment. La seule solution actuellement est de passer par le P+R et de revenir en arrière. Se pose alors le problème de ne pas pouvoir entrer depuis la ville dans le futur. L'opposition de la commune n'est pas motivée par les seuls problèmes de mobilité, mais également par le fait qu'elle ne comprend pas pourquoi on doit déclasser toutes les zones villas et qu'elle ne souhaite pas construire sur ce périmètre. Il y a tellement de projets en ce moment que les services techniques ont de la peine à suivre. Il y a une forte augmentation depuis un certain temps, assez mal vécue.

Un député demande si la commune pourrait entrer en matière si on restreint la MZ aux parcelles de la FPLC et de la Ville de Genève. M. Bonfanti relève que ces parcelles font partie du périmètre et que l'opposition porte sur toute densification sur l'ensemble du périmètre. Exception faite de deux propriétaires, l'ensemble des propriétaires y sont opposés. Il faut en outre comprendre qu'il y a déjà eu des densifications dans les dix ans sur ces parcelles. Les propriétaires estiment qu'ils ont déjà fait l'effort de la densification. Il faudrait un retour au Conseil municipal pour savoir si la commune serait d'accord de construire uniquement sur la partie FPLC-Ville de Genève. On ne va pas régler le problème du logement à Genève avec un tel déclassement.

Un député remarque que le Conseil municipal a émis un préavis défavorable et se demande s'il s'opposera au PLQ dans le cas où le Grand Conseil adopte la MZ. M. Bonfanti précise qu'il y avait même une proposition de « moratoire » du PLR pour faire cesser les MZ à Lancy. On peut tout à fait imaginer des référendums si la MZ est acceptée. Les référendums montrent souvent que la densification proposée par le Conseil d'Etat n'est pas acceptée par la population et qu'il faut la diminuer. Il faudrait peut-être écouter la commune maintenant afin d'éviter tout référendum, qui fait perdre du temps et de l'énergie à tout le monde.

Un député demande si l'image directrice a été conçue avec la commune. Ce à quoi M. Bonfanti répond par la négative.

Poursuite des travaux

La commission décide durant cette même séance de procéder à l'audition de la direction générale des transports.

2.2. Audition de MM. Florian Barro, membre du Conseil, et Damien Clerc, secrétaire général, de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC)

Lors de l'audition du 8 novembre 2017, M. Barro **rappelle** que la parcelle qui concerne la FPLC a été attribuée en 2002 par le Conseil d'Etat lors de la création de la FPLC. Plus de quinze ans se sont écoulés, délai selon lui malheureusement habituel pour une mise en valeur de parcelle à Genève. C'est le dernier terrain de la dotation initiale de la FPLC qui n'en a pas encore bénéficié. La prudence s'est imposée, dans la mesure où il y avait déjà un immeuble loué sur le terrain. Etant donné les mutations à venir, notamment les nouvelles possibilités de mobilités (TPG, CEVA, tram, PAV, etc.), mettre en valeur cette parcelle reste l'objectif. La commune de Lancy

suit sa ligne de refus de densification de cette zone, refus intégré d'ailleurs dans son PDCom, pour lequel le Conseil d'Etat a émis une réserve à ce sujet. La FPLC n'était au départ pas très pressée de développer, puisque ce terrain avait déjà un petit rendement. De plus, elle ne voulait pas se heurter à la commune qui fait beaucoup pour le développement du canton. Il est toutefois à regretter que la commune n'ait finalement pas changé d'avis. La décision du Grand Conseil dans le sens de la proposition du Conseil d'Etat est donc attendue. Toutefois, l'attitude du département a été quelque peu ambivalente puisque tout en apportant le soutien au déclassement, il a autorisé dans le même temps quatre villas sur le même terrain. Une opposition a été formulée en vain ; il a été considéré que la demande de renseignement n'était pas assez aboutie. Ces quatre villas sont construites. La FPLC espère donc que le présent projet de loi puisse aboutir et déclencher un ou plusieurs PLQ, vu les résistances de certaines parties. Le PLQ sur la partie basse est déterminant.

M. Clerc rappelle quant à lui que le département a demandé à la FPLC de faire une image directrice conjointement avec la Ville de Genève. Elle est à la disposition du département.

Questions des député-e-s

Un député remarque notamment que les acteurs auditionnés sont réticents et il s'interroge sur d'éventuelles solutions qui pourraient être discutées avec le département, notamment pour réduire le déclassement aux parcelles de la FPLC. M. Barro indique que le choix de traiter de l'entier du périmètre dans l'étude directrice s'est effectué à la demande du département ; ce dernier a fait le choix d'étendre le déclassement à l'ensemble du périmètre. Ce ne serait pas toutefois pas la première fois que le Grand Conseil prendrait une décision en matière d'aménagement contre un certain nombre d'opposants. Il y a toujours la possibilité de réduire le périmètre déclassé ; cela pourrait arranger la FPLC, mais ne serait pas forcément dans l'intérêt général de l'Etat. Il faut donc procéder à une pesée d'intérêts entre les opposants et l'intérêt général. On peut imaginer aussi un déclassement en deux temps. La FPLC a toujours été ouverte. La commune est dans la lignée de son PDCom, ce qui est logique. Il y a toujours des opposants à l'aménagement du territoire. La réduction du périmètre pourrait être articulée par le département, pas par la FPLC.

Une députée comprend donc que l'image directrice se concentre sur les parcelles de la FPLC et de la Ville de Genève. M. Clerc explique qu'il y a la demande de renseignement qui date de 2006 et qui prend en compte la parcelle de la Ville et de la FPLC. Dans le cadre de l'instruction de la demande, le département a demandé à ce qu'on prenne en compte tout le

périmètre. Cette députée déduit que l'image directrice se fait ainsi sur les parcelles des quatre villas construites dans l'intervalle. Elle demande à quel moment elles ont été construites. M. Barro répond qu'elles l'ont été en 2009. Le responsable du secteur n'avait pas vu la demande de renseignement à l'époque. Le département a préavisé favorablement les quatre villas, alors que la procédure était en cours. C'était une époque où les alertes informatiques étaient moins performantes. D'où l'opposition en tant que propriétaire. M. Savary suppose que le projet n'était pas assez abouti à l'époque pour faire recours à une mesure conservatoire. M. Barro rappelle que les villas se situent tout en haut du périmètre. On pourrait vivre un développement avec ces quatre villas qui demeurent.

Une autre députée revient sur les problèmes de mobilité dans ce quartier évoqués par la commune de Lancy. Elle demande si la FPLC a une position sur cette thématique. M. Clerc remarque que, du fait de la proximité de l'Aire, le nombre de places de stationnement a été limité dans le cadre de la demande de renseignement. Il est souhaité d'attribuer les logements à des personnes en formation qui n'auront pas forcément de voitures.

Un député s'interroge sur les opportunités de rachat de parcelles sur le périmètre. M. Clerc indique que M. Courvoisier, qui possède une parcelle tout au nord du périmètre, souhaite procéder à une vente. Les négociations sont en suspens dans l'attente du déclassement.

Discussion et poursuite des travaux

La commission décide au vu de ce contexte de procéder à l'audition de M. Courvoisier, propriétaire, par 11 pour (1 EAG, 4 PLR, 2 UDC, 3 MCG et 1 PDC), 0 contre et 4 abstentions (3 S et 1 Ve).

Une première discussion s'engage ensuite sur la possibilité de réduire le périmètre de modification de zone et donc de densification. Un député rappelle toutefois que la FPLC a souligné qu'elle pouvait vivre avec cette proposition, mais qu'elle ne la souhaitait pas. M. Ferretti souligne lui aussi qu'il n'est pas sûr que la FPLC souhaite que la MZ soit réduite. Celle-ci a mentionné que le haut du périmètre ne doit pas forcément s'urbaniser tout de suite, mais il n'en demeure pas moins qu'il y a une cohérence quant à considérer le périmètre dans son ensemble. La FPLC a un propriétaire sur le haut du périmètre qui souhaite vendre ; une MZ ne signifie pas qu'on oblige les propriétaires à vendre leur patrimoine. Un député est toutefois d'avis que l'on prend le risque du refus, si on n'envisage pas de déclasser une partie du périmètre uniquement. Des membres de la commission estiment qu'il serait opportun d'enjoindre au département d'envisager un périmètre plus restreint

permettant d'aller vers un déclassement et une urbanisation de la FPLC. D'autres maintiennent la logique du périmètre dans son ensemble.

M. Savary souligne que le déclassement de cette zone, sur le périmètre actuel ou sur le périmètre réduit, ne garantit pas la construction. Il faut passer par des PLQ. On peut très bien imaginer le déclassement de l'ensemble du périmètre, en déclarant qu'on veut à terme que le périmètre soit construit. Dans le cadre de l'élaboration du PLQ, on pourra voir si les secteurs de la zone doivent être urbanisés vite ou plus lentement. On voit parfois qu'avec certaines dynamiques foncières certains secteurs ne sont pas construits pendant très longtemps. Il faut séparer ces deux processus : déclassement et construction. La question du déclassement porte sur le principe de construire à terme à cet endroit, très proche du centre et à côté de la gare de Pont-Rouge.

Le principe de demander au département une version alternative du projet de loi réduisant le déclassement aux parcelles de la FPLC est accepté par 7 oui (1 EAG, 1 Ve, 2 UDC et 3 MCG), 0 non et 8 abstentions (3 S, 4 PLR et 1 PDC).

2.3. Audition de M. Olivier Caumel, directeur région Rhône-Arve, direction générale des transports (DGT)

Lors de son audition du 15 novembre 2017, M. Caumel indique que la DGT (aujourd'hui *office cantonal des transports – OCT*) a émis un préavis qui se déploie en trois points. D'abord, il s'agit de l'intégration d'une réserve foncière le long de la rampe de Pont-Rouge (voie réservée au bus). Le deuxième point concerne le maintien de la perméabilité de la mobilité douce à l'intérieur du quartier, comme cela se fait actuellement – cheminement entre nord et sud. Le troisième point concerne l'étude des entrées et des sorties des voitures au fur et à mesure du développement du projet en lien avec l'offre de construction de logements.

Questions des député-e-s

Une députée remarque qu'en termes de mobilité, il a été question de la manière dont on pourra accéder au quartier en venant de la mairie de Lancy. Elle demande si la possibilité de tourner à gauche pour accéder à la rampe de Pont-Rouge sera bien supprimée. Ce que confirme M. Caumel. Cela est dû notamment à la modification de la gare de Pont-Rouge et au développement du quartier de l'Adret. Il a été décidé, après études, de supprimer cette possibilité de tourner à gauche en direction de la ville de Genève. Aujourd'hui, c'est un mouvement très faible (70 véhicules/heure). De plus, si

on fait un zoom arrière, on comprend que l'accès au quartier se fera par la route et le pont de Chancy. C'est le parcours le plus rapide possible. Les gens proviennent d'Eugène-Lance. Ils prennent le pont de Lancy et arrivent en haut du carrefour. Il s'agit d'un mouvement très fluide. En termes de temps de parcours, on est en fait plus performant que si on descendait la route du Grand-Lancy (axe très chargé) pour tourner à gauche.

Cette même députée s'interroge sur le point de vue de la commune à ce sujet. M. Caumel souligne que ce changement a été accepté lors de la convention signée entre le Conseil d'Etat et le Conseil administratif. On se situe dans un quartier en pleine mutation. La gare de Pont-Rouge aura plus de 30 000 passagers/jour à l'horizon 2025. On se doit d'essayer de garantir une progression brute des trams. C'est aussi une question de sécurité : si le feu passait au rouge, un tram bondé ne pourrait pas s'arrêter. Le mouvement descendant des trams en direction des Acacias est la priorité absolue.

Cette même députée remarque que cela était le cas avant les travaux. M. Caumel rappelle qu'on aura d'autres mouvements que l'on n'a pas aujourd'hui (quartier de l'Adret, etc.). Par rapport à tous les mouvements mutants de tous ces projets d'urbanisation, et pour garder la progression des trams vers la ville ainsi que pour sécuriser les cyclistes, on devait ôter cette possibilité de tourner à gauche. Dans le cas contraire, on aurait eu une perte de capacités de 20 à 30%. Cette même députée comprend que, lorsqu'on vient des Acacias, il faudra aller jusqu'en haut pour redescendre si on veut aller à gauche. Ce que confirme M. Caumel. On n'a pas de possibilité de tourner à gauche. Le tram est en site mixte à cet endroit actuellement. Il est possible qu'on le mette en site propre à un moment donné. Avec une possibilité de tourner à gauche, on couperait le tram. Si on avait eu la possibilité d'avoir une troisième présélection, cela aurait été possible. Ce n'est pas le cas.

Cette même députée souligne encore que si le tram se fait en site propre, la sortie du quartier ne se fera pas du côté des Acacias. M. Caumel explique qu'on pourra toujours tourner à gauche en descendant la rampe de Pont-Rouge. Cela ne va pas changer. Pour le moment, le tram est amené à demeurer en site mixte. Cela ne changera en rien la sortie de la rampe de Pont-Rouge.

Une autre députée s'interroge sur l'accès et la desserte du quartier. M. Caumel indique que l'entrée se fait en tournant à droite en venant de la ville de Genève. De l'autre côté, en venant depuis Lancy, on ne peut tourner à gauche ; on doit reprendre la route de Lancy et passer par le pont. En ce qui concerne la sortie du quartier, on pourra tourner à gauche ou à droite en descendant la rampe de Pont-Rouge.

M. Caumel attire l'attention sur le fait que la MZ prévoit entre 180 et 200 logements. En regard du droit sur le stationnement, on se trouve à 0,7 de ratio, soit 140 places de stationnement. Il est clair que les personnes ne vont pas toutes prendre leur voiture pour se déplacer. Il prend l'exemple d'un quartier construit il y a 5 ans, la Vigne Rouge. On a 186 logements avec une place par appartement. Aujourd'hui, on a procédé à des enquêtes : moins de 10% du parking se vide à l'heure de pointe. Il y a donc seulement 18 personnes qui partent au travail en voiture. Or, on ne sera pas moins proche du tram à Pont-Rouge qu'à la Vigne Rouge. Cet exemple montre bien que seulement 10% du parking se vide.

La même députée mentionne que selon le règlement, il y a un ratio de 0,7 place pour 100 m² SBP. Connaissant la situation de ce quartier en termes d'offre de transports publics, elle demande s'il a été envisagé de réduire ce ratio. M. Caumel répond par la négative, à sa connaissance. C'est un minimum pour les logements et un maximum pour les activités. Ce règlement sur le stationnement a connu de nombreuses séances. Il aurait peut-être été opportun que le haut de l'urbanisation de Lancy soit en zone 3 et que le bas, proche d'un pôle de transports publics très important, soit en zone 2. Mais passer de 0,7 à 0,5 ne change pas tout. Ces éléments seront étudiés dans le cadre des PLQ.

Cette députée remarque encore qu'on entend souvent des maîtres d'ouvrage dire que certains parkings privés d'immeubles de logements peinent à se remplir. Si on suit à la lettre le règlement, on risque de ne pas régler ce problème. M. Caumel est d'avis que cela peut être discuté aux étapes des PLQ en vue des autorisations de construire, mais à condition que l'ensemble des parties soient d'accord.

2.4. Audition de M. Antonio Hodgers, conseiller d'Etat chargé du département du territoire (DT)

M. Hodgers comprend son audition du 29 novembre 2017 comme s'inscrivant dans le cadre d'interrogations de la commission d'aménagement du canton sur l'opportunité politique du projet. La question de certains commissaires est de savoir s'il faut réaliser le projet complètement ou de manière fractionnée. Ceci appelle un débat plus général sur l'application du PDCn. Le Grand Conseil peut bien entendu refuser cette MZ ou fractionner le développement. Il remarque qu'un certain nombre de projets de MZ ont connu des remises en cause de la part du Grand Conseil (suspension de la MZ de Cointrin et des Avanchets, fractionnement de la MZ des Corbillettes). La question qui se pose est de savoir ce que les députés souhaitent faire du PDCn. En effet, le PDCn en force contient ce périmètre complet, ainsi que les

MZ précédentes. Aujourd'hui, le Conseil d'Etat doit s'en tenir à ce plan. Si, politiquement, le Grand Conseil part du principe qu'il faut le redéfinir, c'est tout à fait compréhensible – les avis peuvent changer. Mais M. Hodgers souhaite que les partis qui désirent modifier le PDCn le signifient clairement (peut-être par le biais d'une motion). D'un point de vue urbanistique, le déclassement de l'entièreté du périmètre fait sens. C'est aussi le point de vue du PDCn. Le secteur est accolé à une gare et matérialise le principe au cœur du PDCn de la densité vers l'intérieur, proche des infrastructures de transports publics. De ce point de vue, il n'y a pas photo. Il préfère qu'on ait un débat global sur le PDCn plutôt que procéder de manière subséquente MZ par MZ. Le Conseil d'Etat demande donc le déclassement complet du périmètre, la décision finale appartenant au Grand Conseil. Toutefois, son département continue de travailler sur les MZ prévues par le PDCn. Il serait opportun que le département sache s'il n'y a plus de majorité parlementaire derrière le PDCn. C'est aussi une question de gaspillage des moyens : il y a un fort travail qui se fait antérieurement à la présentation au Grand Conseil (enquêtes technique et publique, etc.). Si ce dernier veut donner de nouvelles orientations en matière d'aménagement du territoire, il doit le faire savoir, afin que l'administration travaille dans le bon sens.

Questions des député-e-s

Le président de la commission fait remarquer qu'il n'y a pas d'opposition formelle de celle-ci à ce déclassement. La commune de Lancy a souligné avoir déjà fait beaucoup d'efforts pour le développement urbain et souhaite temporiser. Une partie des propriétaires de villas s'opposent, comme toujours, au déclassement. Toutefois, il semble qu'étant donné sa localisation, ce périmètre est appelé à être déclassé à terme.

Un député demande si la réalisation du PDCn implique forcément une MZ en ZD. M. Hodgers indique que c'est le cas lorsque le PDCn le prévoit. Ce périmètre entre dans le cadre de la fiche A03 (IUS de 1,2 atteint par MZ). Lors de la mise en place du PDCn, il y a eu une grande négociation, qui a porté particulièrement sur le fait que si on prenait certains périmètres sur la zone agricole, on devait aussi prendre 11% de la zone villas comme « compensation ». Le reste de la zone villas peut se densifier par ailleurs (densification douce). Pour éviter que des personnes s'installent pour au moins une génération dans des zones amenées à se densifier – c'est tout le débat de la zone réservée –, il est proposé de densifier immédiatement « en ville ». C'est un choix politique qui a été opéré. Le Grand Conseil a pris la décision de densifier ce périmètre. On peut ensuite se poser la question de l'opportunité du timing de ce déclassement. Or, le Léman Express va entrer

en fonction ; des densifications importantes sont prévues aux alentours. Il fait sens que l'on construise dans les 10-15 ans dans ce périmètre. Il faut rappeler que, entre la MZ et la construction, s'écoule un long laps de temps. On sait très bien que la densification de la zone 5 prend des années, notamment en raison du refus de certains propriétaires. On aura loisir de négocier les calendriers des PLQ avec la commune, mais le Grand Conseil doit voter les MZ dès à présent. En effet, s'il ne les approuve pas, les propriétaires gagnent un précédent. Le Grand Conseil intervient très en amont du processus. Si cela ne se fait pas à ce niveau, le signal donné est que ces périmètres ne se feront jamais. Il se trouve que ce signal sera entendu jusqu'à Berne qui refusera de déclasser des hectares supplémentaires si Genève ne densifie pas ce qu'elle a prévu de densifier. Cela risque d'être un argument au moment de la négociation des SDA avec la Confédération.

Ce député se réfère plutôt au déclassement en zone ordinaire. On pourrait en effet très bien déclasser ce périmètre en ZO et densifier de la même manière, en respectant ainsi le PDCn. La ZD3 est mal perçue et est en phase de redéfinition aujourd'hui. De plus, la ZO peut se faire au nom de la mixité sociale. Il existe déjà de nombreux HM/HLM/HBM à Lancy. Cela permettrait de réaliser la mixité que le Conseil d'Etat appelle de ses vœux. M. Hodgers indique que le déclassement en ZO n'est pas opportun sur ce périmètre. On a très peu de propriétaires sur le secteur. Ainsi, si une personne refusait de vendre, elle pourrait bloquer tout le quartier. Avec la ZO, on n'a pas les moyens légaux de lever les servitudes croisées, ni d'assurer les densités minimales. Le périmètre en ZO doit être relativement simple en termes fonciers. Au niveau du droit fédéral, on doit prouver que l'on est capable de construire dans les 15 ans. La ZO ne permet pas d'assurer ce délai. D'autre part, M. Hodgers rappelle les débats récurrents sur la PPE en ZO. Celle-ci est en moyenne 29% plus chère que la PPE en ZD. Cela empêche l'accession à la propriété par la classe moyenne-moyenne supérieure et irait contre les objectifs du Conseil d'Etat, et contre la constitution, ainsi que contre la loi LUP intégrée au protocole d'accord sur le logement (puisque l'on ne prévoirait pas de LUP). Le Conseil d'Etat ne peut donc pas proposer de ZO qui contrevient à trop d'objectifs publics.

Un député revient sur la question de l'opportunité de la scission en deux du périmètre identifié dans ce projet de loi. En effet, il y a la FPLC, opérateur public, sur la partie sud. Sur la partie nord, en revanche, on a des constructions très récentes. Ainsi, le développement sur la partie nord risque de ne pas se faire avant un moment. On pourrait imaginer qu'il serait intéressant de procéder à un déclassement partiel en ZO sur la partie nord. La FPLC construirait des LUP au sud, en ZD, comme elle est censée le faire.

M. Hodgers est d'avis que le problème est le précédent. Il se montre ouvert à des déclassements en ZO sur des périmètres particuliers qui ne sont pas prévus dans le PDCn. Il s'agit de périmètres « bonus ». Si une ZO devait être privilégiée dans ce périmètre, les différents acteurs pourraient demander pourquoi ne pas faire de même ailleurs. C'est une question du signal que l'on donne. M. Hodgers souligne que la question de la scission du périmètre en deux devrait passer par le département pour une étude approfondie.

Les débats sur la zone ordinaire et la zone de développement, de même que sur les valeurs de remplacement, ont fait l'objet de nombreuses discussions depuis et de prises de position, voire d'accords.

2.5. Audition de Pierre-Alain et Jérémie Courvoisier, propriétaires de la parcelle 930

Lors de son audition du 29 novembre 2017, M. Pierre-Alain Courvoisier remarque qu'il a décidé d'associer ses enfants, copropriétaires. L'avenir les concerne au moins autant que lui. Il se montre favorable au développement du périmètre, situé en ville et connaissant de nombreux développements urbains aux alentours. Il semble donc logique que cette zone soit densifiée.

M. Jérémie Courvoisier corrobore les propos de son père, avec toutefois une réserve, qui a déjà été émise par la commission de l'urbanisme dans son préavis favorable. Il s'agit de l'implantation des bâtiments. Contact est pris avec la FPLC pour partir sur un PLQ l'intégrant pleinement dans le développement.

Questions des député-e-s

A la question d'un député, M. Courvoisier confirme vouloir trouver des arrangements avec la FPLC pour participer au développement. La famille est partie prenante du développement uniquement si le PLQ l'intègre sur des parcelles directement constructibles.

M. Ferretti rappelle que si la MZ porte sur l'ensemble du périmètre, cela permet à la famille Couvoisier de bénéficier d'un report de droit à bâtir sur un secteur qui pourrait être constructible plus rapidement. Aujourd'hui, l'image directrice prévoit une répartition des droits à bâtir. Il souligne également que si le périmètre est partagé en deux avec deux types de zones, procéder à de tels échanges sera impossible.

M. Pierre-Alain Courvoisier mentionne la problématique de l'accessibilité. Le chemin des Vignes, avec la nouvelle construction, est à l'étroit. Pour la construction de logements, il faudra trouver un nouvel accès. On pourrait résoudre le problème en passant sous l'EMS de la Vendée.

A la question d'un député sur les contacts avec les autres propriétaires, M. Pierre-Alain Courvoisier répond qu'ils sont maintenus, quand bien même ils ont une position divergente sur le développement. Il n'a pas voulu s'associer à leurs démarches parce qu'il ne partage pas la même vision globale du quartier et de la région.

Les membres de la commission n'ont pas la même évaluation quant à la pertinence de revoir le périmètre soumis à modification de zone. La demande d'étude de la séparation du périmètre entre les propriétés des collectivités publiques et les parcelles privées (respectivement déclassées en ZD et ZO) est acceptée par 9 pour (4 PLR, 2 UDC et 3 MCG), 5 contre (1 EAG, 3 S et 1 Ve) et 1 abstention (1 PDC).

Cette décision explique que l'étude de ce projet de loi est reprise en janvier 2019 seulement.

3. Nouvelle présentation de la proposition par M. Jean-Luc Gauthey, chef de service, office de l'urbanisme, département du territoire

En préambule à l'audition de M. Gauthey du 16 janvier 2019, M. François Lance, député et membre de la commission, déclare qu'il s'abstiendra pour l'ensemble de ce projet de loi, d'entente avec l'association des habitants de ce secteur, car il est propriétaire d'un appartement à côté de ce périmètre. Pour les autres séances, soit il sera remplacé, soit il s'abstiendra.

M. Gauthey rappelle le contexte du dépôt du projet de loi en 2017 (cf. annexe 1). Aujourd'hui, le site se trouve sur le coteau qui surplombe le PAV avec, comme limite, la rampe de Lancy-Pont-Rouge. C'est un secteur de villas déjà bâti et actuellement classé en zone 5. Il a été identifié assez tôt comme ayant des caractéristiques intéressantes, car il s'inscrit dans un ensemble de développements périphériques déjà actés et témoigne de la mutation de ce territoire dans un processus bien engagé. Pour mémoire, il y a différents PLQ sur le site.

Ce site a ainsi été identifié comme une amorce de zone 5 entre une zone dense sur la partie haute et les développements de la partie basse, dans le secteur du PAV. Cette proposition d'intervention sur cette zone 5 s'est appuyée sur une analyse du PDCn et des parcelles. Il y a un tissu existant compact avec des constructions de villas relativement anciennes et des villas groupées qui ont fait l'objet de constructions entre 2000 et 2011.

L'origine du projet est assez simple qui suit l'impulsion générée par la FPLC et la Ville de Genève qui sont propriétaires de deux parcelles qui représentent environ 4000 m², soit le quart du potentiel à bâtir en surface. La demande de renseignement (DR) de 2006 a permis de poser la question d'une

proposition de 40 logements environ. A l'époque, le DT souhaitait avoir une vision plus claire sur le potentiel de développement et son articulation. L'étude directrice demandée par le département a été produite par la FPLC et acceptée en 2011 ; elle a permis d'établir des principes d'aménagement qui ont conforté le DT dans l'opportunité de déclasser le périmètre en zone de développement 3.

Le périmètre objet de la DR et la proposition de la MZ qui s'appuie sur les conclusions de l'image directrice renvoient à la vue aérienne, en rouge, en page 7 de la présentation annexée. L'étude directrice a conclu à un potentiel de développement qui propose une articulation des bâtiments en front, le long de la rampe de Lancy-Pont-Rouge et une seconde trame qui va de l'amorce de la rampe de Lancy-Pont-Rouge aux terrains de la FPLC et de la Ville de Genève. Elle porte sur une partie bâtie centrale et formule déjà une proposition de parc sur la partie en amont pour étoffer la pénétrante de verdure qui accompagne l'Aire.

Cette étude a également permis d'identifier un certain nombre de contraintes sur le site, dont celles liées à la mobilité. En effet, les points d'entrée sur le périmètre sont contraints notamment pour des questions de fonctionnement de carrefour. L'étude recommande un accès unique, mutualisé, à l'ensemble de la partie centrale du périmètre et un travail plus fin pour la partie basse. La topographie reprend la composition urbaine de la Petite Vendée.

Elle estime un potentiel d'indice de densité à 1,2, soit l'indice minimal recherché pour une zone de développement 3. Ce qui démontre qu'une zone de développement 3 est admissible sur le site. Par ailleurs, le parc est préservé sur la partie haute. Partant de cette étude directrice, la MZ mise en place a eu, pour objectifs, de s'engager dans le cadre de la conformité au PDCn en termes de densité en s'appuyant sur les atouts du site comme une excellente desserte en TPG. En effet, le site a des atouts très forts et pertinents en termes de densité. Par ailleurs, il s'inscrit dans une logique marquée et actée de plusieurs développements dans le territoire lancéen. L'idée est d'articuler une proposition dense tout en ménageant les espaces suffisants pour étoffer la pénétrante de verdure.

Au regard de la conformité, le PDCn, dès sa version de 2013, a identifié le périmètre comme une zone de villas ayant une vocation à connaître une densification différenciée. Le PDCom de 2008 a cristallisé une position communale plutôt défensive, visant à préserver une pénétrante paysagère, y compris en intégrant et en assurant un statu quo sur le secteur des villas. La commune souhaite en effet étoffer l'accompagnement de l'Aire et assurer une continuité en direction du parc Chuit et du secteur de Surville. Le Conseil

d'Etat, lors de l'approbation du PDCom, a émis une réserve sur ce point en considérant que les orientations prescrites par la commune ne pouvaient être retenues. Par la suite, les objectifs du PDCom ont été entendus malgré tout. Dans l'idée de valoriser le parcours inter-quartiers, l'image directrice offre l'opportunité d'aménager un parc qui étoffe la continuité paysagère et qui permet d'accueillir cette surépaisseur. La relation entre la Villa Bernasconi et le parc Chuit est confortée par la proposition de MZ. En ce sens, le Conseil d'Etat a pris position sur le PDCom en disant que la réserve émise n'était pas incompatible avec la satisfaction, d'une façon ou d'une autre, des objectifs communaux.

Le projet de MZ concerne un périmètre de 2,1 hectares. Dans l'absolu, ces 2,1 hectares intègrent une régularisation du domaine public et un toilettage de la zone bois et forêts. Objectivement, sur les 2,1 hectares, une superficie d'environ 1,7 hectare est réellement exploitable, hors domaine public, pour accueillir la densification du périmètre.

La procédure a mis en évidence des divergences notamment techniques. En 2013, l'enquête technique a permis de compléter la première proposition qui excluait deux villas laissées en zone 5. La commission d'urbanisme a considéré que, pour avoir la garantie de maîtriser le foncier et de pouvoir y aménager un parc, il fallait que ces villas soient intégrées dans la MZ de façon à ce que les droits à bâtir puissent être valorisés en contrepartie d'une cession. Puis, une autre correction apportée est la lisière forestière qui a été amendée dans la MZ. Enfin, l'étude sur les risques a représenté un élément conséquent. Ce périmètre est exposé aux risques liés au transport ferroviaire, notamment le chlore à l'époque. Cette opération a donné lieu à une actualisation de l'étude de risques du PAV dans sa totalité et a bénéficié du report du transport de chlore, ce qui a allégé sensiblement les contraintes du site. Ce faisant, le site étant en surplomb, il échappait au risque de l'essence et des explosions. Sur la partie avale, l'usage a cependant été restreint. L'enquête publique a cristallisé les positions des propriétaires. 14 lettres ont été reçues. Les propriétaires de la partie centrale ont une position claire pour s'opposer au développement du périmètre sans toutefois s'opposer au développement de la partie basse.

M. Gauthey remarque encore que l'enquête publique a mis en évidence, en matière de maturité foncière du périmètre, que seul le quart, à savoir la parcelle de la FPLC et de la Ville de Genève, était mûr. La partie en amont est opposée au développement. Le département de l'époque a donné des réponses à ces observations en disant que l'objectif premier n'était pas de réaliser, mais de permettre de créer le potentiel de développement dont la mise en œuvre est tributaire de PLQ qui se feraient en phase avec les volontés

foncières. Le Conseil municipal a préavisé défavorablement la MZ pour deux raisons. Tout d'abord, il a mentionné le rythme de croissance de la ville de Lancy qui accueille déjà des projets importants. Puis, il y a la volonté de sanctuariser l'accompagnement de l'Aire et l'épaisseur de la percée paysagère qui figure dans les objectifs du PDCom. Ce faisant, le Conseil municipal a dit que si, d'aventure, le Conseil d'Etat allait de l'avant, la commune souhaitait élargir le périmètre à sa propriété, soit la Villa Bernasconi. Par la suite, le Conseil administratif a été auditionné par une délégation du Conseil d'Etat conformément à la LGZD. Au regard de l'audition, il a été décidé de poursuivre la procédure. Par conséquent, le projet de loi adopté par le Conseil d'Etat a été transmis au Grand Conseil à l'été 2017 parallèlement à l'ouverture de la procédure d'opposition. Celle-ci a donné lieu à une confirmation des oppositions des propriétaires, de la commune de Lancy et des locataires des bâtiments dans la partie amont. Pour la suite de la procédure, le département a présenté cette MZ en octobre 2017. La commission a ensuite procédé à différentes auditions et à l'issue de l'audition de M. Hodggers en novembre 2017, la commission a souhaité une variante de la MZ, variante qui devait travailler une zone ordinaire sur la partie haute et une zone de développement sur la partie basse. Toutefois, la position du département sur ce souhait de la CAC est ne pas entrer en matière et de ne pas produire une variante sans y être invité par une motion. En effet, ce travail nécessite une analyse conséquente qui soulève des difficultés et ne permet pas d'apporter une réponse simple.

Questions des député-e-s

A la question d'un député portant sur la position de la Ville de Genève, M. Gauthey répond qu'elle ne s'est pas exprimée formellement lors de l'enquête. Par la suite, elle n'a pas pris position.

A la question d'un autre député sur l'identification de la zone 4B, M. Gauthey mentionne qu'il s'agit de 50 m².

A la question d'une députée de savoir s'il est envisageable de déclasser uniquement le bas puisque les propriétaires s'opposent sur le haut, M. Gauthey répond que ce périmètre est tellement contraint, pour des raisons d'accès, de risques, de topographie et de nécessité de dégager de l'espace vert, que l'échelle est nécessaire pour réorganiser tout cela. En ne réfléchissant que sur la partie basse, les droits à bâtir de l'amont ne peuvent pas se retrouver sur le bas et les points d'entrée au niveau de la mobilité sont compliqués. La partie basse n'est pas simple d'accès. En cloisonnant, il y a des difficultés de mise en œuvre qui apparaissent. Cette députée se demande si un développement en plusieurs étapes est envisageable, puisque les

propriétaires du haut sont opposés. M. Gauthey souligne que le DT est conscience de ce décalage. L'objectif est de concevoir, globalement, un projet qui se tienne et dont il est possible d'imaginer un phasage. Ensuite, le phasage étant anticipé pour la partie basse, la réalisation de cette partie peut avoir un fonctionnement transitoire, dans la mesure où, à terme, il est possible de garantir un fonctionnement optimisé une fois que la volonté foncière en amont sera établie. Il précise qu'il ne faut pas travailler sans avoir une vision globale à terme, car cela ferme beaucoup de portes.

À la question d'un député portant sur la mise en œuvre, il est répondu que, en réunissant les propriétaires, l'idée est de se demander comment ces derniers localisent leurs droits à bâtir. Il s'agira d'organiser les potentiels pour qu'ils soient compatibles avec les phasages pressentis. Ce travail n'est toutefois possible qu'avec les propriétaires.

Concernant la réduction du nombre de places de parking dans une zone aussi bien desservie par les TPG, M. Gauthey précise que cette question n'est pas traitée au stade de la MZ. Ce n'est en effet qu'à celui de l'avant-projet du PLQ que des ratios seront esquissés.

Concernant le volet des dernières villas datant de 2011, M. Gauthey rappelle que dans les observations émises lors de l'enquête publique et dans les oppositions, il était fait état de l'absurdité de proposer un déclassement notamment sur la partie concernée par ces mêmes villas. Le périmètre présente en effet des constructions récentes et, d'un point de vue économique, on peut dès lors s'interroger sur le bien-fondé d'intervenir à nouveau sur ces objets. La réponse, à l'époque, au vu de la réflexion portant sur une vision à long terme, était d'attendre que toutes les conditions soient réunies. Pour l'instant, il n'y a pas d'intérêt pour les propriétaires à mettre en œuvre le potentiel décrit, mais les conditions vont peut-être changer dans 10 ou 15 ans. La réaction de ces propriétaires-là serait justifiée s'il était envisagé une mise en œuvre immédiate, mais ce n'est pas l'objectif.

Un autre député souhaite connaître l'époque de construction du bâtiment qui se trouve en bordure de l'Aire, ainsi que la densité de ce bâtiment, et dans quelle mesure il est pertinent de se rapprocher de ce type de densité-là. Enfin, pour avoir fréquenté le site comme un endroit qui pourrait devenir un lieu de délasserement, il aimerait entendre M. Gauthey sur la réponse donnée à la commune sur la volonté de sanctuariser l'accompagnement de l'Aire. Celui-ci souligne que le bâtiment en tant que tel a fait l'objet d'observations lors de l'enquête publique, raison pour laquelle il ne se trouve pas dans la MZ. L'autorisation de construire date de 2010, en zone villas, avec une dérogation de densité douce de 0,43. L'étude directrice, lancée postérieurement à cette autorisation de construire, a identifié des coûts partis. Soit deux : l'immeuble

en question et l'autorisation de 2011. La proposition était de dire qu'il y a un regard différent sur les deux options. L'immeuble mérite de rester exploitable en tant que tel. Puis, pour l'autre partie, il est possible de faire plus. L'analyse menée a pris en compte le fait que le secteur est proche de l'Aire avec un bâtiment bas. A l'époque, l'étude directrice a retenu qu'il ne fallait pas faire plus près de l'Aire, pour ne pas densifier trop proche de la rivière.

Discussion et poursuite des travaux

Lors de la séance du 16 janvier 2019, une députée revient sur la décision prise par la commission de voir une variante avec une zone ordinaire sur la partie haute et une zone de développement sur la partie basse du périmètre. M. Savary précise le Conseil d'Etat tient à ce projet qui sera situé à côté d'une gare et très bien desservi par les TPG. Cette densification permettra de réaliser 200 logements dans le nouveau centre-ville. Si la commission ne souhaite pas aller dans ce sens, pour une raison de forme, il faudrait d'une part régler la question du projet de loi et d'autre part demander, par une motion, au Conseil d'Etat, un nouveau projet.

Il est décidé de revenir sur la proposition d'une éventuelle motion à une séance ultérieure.

Lors de la séance du 23 janvier 2019, la commission d'aménagement prend connaissance de la demande d'audition formulée par M. Jean-Luc Schmidt de l'Association des Intérêts Pont-Rouge Vignes. Cette audition est acceptée dans opposition.

4. Audition de MM. Jean-Luc Schmidt, président de l'Association des Intérêts Pont-Rouge Vignes (AIPRV), Damien Mabut et Stefan Schneider, membres de l'AIPRV

Lors de son audition du 26 février 2019, M. Schmidt présente l'Association des Intérêts Pont-Rouge Vignes (AIPRV), constituée de propriétaires, locataires et copropriétaires de 14 parcelles. Il explique qu'en 2008, le plan directeur communal a déterminé que la zone concernée était une structure paysagère majeure à mettre en valeur. Cette surface est la continuité du vallon de l'Aire, qu'il estime être un endroit magnifique à préserver. En 2015, le département fait part du projet de déclassement, dont les parcelles 928 et 3309 font partie. Le PDCn prévoit en effet le déclassement de ces parcelles. Les propriétaires ont reçu en 2016 l'information sur le projet de modification et les deux parcelles (928 et 3309) sont exclues du périmètre de déclassement. L'association a donc fait des remarques à la commune de Lancy, dont le Conseil municipal s'est opposé

unanimement au déclassement. L'association a demandé par ailleurs la récusation de M. Lance. En effet, ce dernier a des copropriétés sur l'une des deux parcelles sorties du périmètre de déclassement. M. Schmidt signale également que M. Bonfanti habite sur l'une de ces parcelles et que la parcelle 3309 appartient quant à elle à la Ville de Lancy.

M. Mabut souligne que le projet de déclassement concerne deux hectares et 200 logements, soit une très petite masse de logements à mettre à disposition à l'échelle du canton de Genève : cela représente 0,4% de l'objectif 2030 du canton (50 000 logements). Cette demande de déclassement émane de la FPLC qui est propriétaire d'une parcelle dans ce périmètre. La FPLC veut construire et la Ville de Genève possède des dépôts et des lieux mis à disposition des associations pour faire des animations de quartier pour les jeunes. M. Mabut n'est pas certain pour sa part que la Ville de Genève veuille construire sur ces terrains-là. De plus, la parcelle de la FPLC est proche de la rivière et des tours CFF, ce qui ne constitue peut-être pas le meilleur emplacement pour construire. La zone s'étend jusqu'à 20 mètres de la rivière, ce qui est normalement non constructible. Le problème réside aussi dans le fait que des parcelles ont été d'abord prévues pour le déclassement, puis sorties de ce même déclassement. Il va y avoir un déclassement des anciennes maisons, mais pas du bâtiment du group8. M. Mabut rappelle enfin que le PDCOM de 2008 prévoyait de préserver la couronne paysagère, mais que le DCTI (aujourd'hui DT) a finalement décidé de construire des bâtiments de 7 étages, ce qui casse la couronne paysagère.

M. Schneider ajoute que le développement urbain autour de Pont-Rouge est important pour une Genève cosmopolite et prospère, mais qu'il faut être soucieux de la qualité des projets. Les travailleurs de ce secteur doivent pouvoir disposer d'un endroit pour se ressourcer. Il évoque l'étude « Nos arbres » qui a montré l'importance des arbres, tandis qu'il y a plutôt un risque de déboisement dans cette zone. Il espère qu'une réflexion constructive va être conduite sur cette question. Il imagine par exemple la réalisation d'un parc. Il trouve que cette affaire met en évidence une certaine inégalité de traitement entre des familles influentes et d'autres qui ne le sont pas.

M. Schmidt précise que l'AIPRV a approché le futur directeur de l'EMS qui est en construction aux Adrets et que celui-ci est ravi par la perspective d'un parc.

Questions des député-e-s

Une députée mentionne que la commission avait proposé de diviser le périmètre en deux avec une zone de développement en bas et une zone

ordinaire en haut. Elle demande l'avis des auditionnés sur l'opportunité d'une zone ordinaire sur la partie nord du périmètre. M. Schmidt y est plutôt opposé.

M. Mabut complète en relevant que, compte tenu de la proximité des maisons, quand le premier immeuble sera construit, la maison se trouvant derrière va vendre dans les deux ans, et ainsi de suite jusqu'à l'EMS. Il évoque le cas de M. Schneider auquel le département a délivré une autorisation de construire en 2011, alors que maintenant, soit huit ans après, l'Etat procède au déclassement du terrain. Il trouve cela absurde. Il pense qu'il faut construire dans le PAV, où l'Etat a acheté du terrain, et ainsi préserver la couronne paysagère.

Un député demande des précisions quant à la différence de traitement entre les propriétaires des parcelles. M. Schneider explique que la parcelle 928 où se trouve le bâtiment du group8, se situait initialement dans la zone de déclassement, puis a été retirée. Les délivrances d'autorisation de construire pour le group8 et les propriétaires des trois villas dans le périmètre déclassé ont été faites à une semaine d'intervalle.

M. Mabut ajoute que le group8 est une grosse copropriété qui a vendu des appartements entre 10 000 et 12 000 francs le m² ; l'Etat n'aurait donc pas osé déclasser, alors qu'il l'a fait pour des plus petits propriétaires. Le patrimoine de ces logements sera cependant préterité avec la construction d'immeubles de 6 à 7 étages ; il va perdre en valeur. M. Mabut déclare qu'il y a également une inégalité de traitement vis-à-vis du propriétaire de la parcelle 930, M. Pierre-Alain Courvoisier, qui s'est vu refuser en 2013 un dépôt d'autorisation de construire pour l'édification de 10 appartements de type similaire à ceux réalisés sur la parcelle 928 de l'Hoirie Lance. Sa situation de vie actuelle l'oblige à habiter une antique propriété de 1930, engendrant, entre autres, des dépenses de chauffage avoisinant sans doute les 6000 francs par an.

A la question portant sur le respect ou non de la limite d'inconstructibilité vers la rivière, concernant le bâtiment du group8, M. Schmidt confirme que la loi a été respectée : le group8 a bénéficié d'une antériorité. Un bâtiment existait avant, raison pour laquelle a pu être construit cet immeuble à 1,50 mètre de la limite de parcelle en laissant les murs d'origine.

Concernant l'importance de la couronne paysagère et son bénéfice pour l'intérêt public ou seulement pour les résidents, M. Mabut tient à souligner que les personnes de son quartier passent devant sa maison sans problème ; il n'y a pas de barrière. La couronne biologique est bien présente avec plusieurs animaux. Le projet des Adrets comporte un EMS, des logements étudiants,

des restaurants, le tout « agrémenté d'un jardin » ; M. Mabut se montre perplexe quant à la possibilité d'y mettre un jardin agréable en raison du manque de place.

A la question de ce même député sur l'émission d'éventuelles recommandations, M. Mabut estime que l'architecte cantonal doit faire son travail. Il faut procéder à un échange de parcelles : la Ville de Lancy devrait racheter une parcelle et y faire une place publique. Concernant les villas, il faut en faire des parcs quand elles sont revendues. Il faut suivre en fait le PDCOM 2008.

A la question d'un député quant aux contacts éventuels avec la FPLC, il avait été proposé au maire de Lancy de l'époque, à savoir M. Stéphane Lorenzini, une rencontre avec la FPLC, mais celui-ci leur avait répondu que cela avait déjà été fait.

Un autre député revient sur l'hypothèse d'un projet de parc et non de logements ; les propriétaires actuels devraient quand même quitter les lieux. Il demande donc aux auditionnés s'ils ont conscience que la valeur du terrain baisserait, étant donné que les droits à bâtir en lien avec les parcelles n'existeraient plus. M. Mabut répond positivement et estime qu'il faut négocier et trouver un juste milieu. M. Schneider fait remarquer quant à lui qu'il y a une construction très dynamique à Genève : ainsi, entre 2010 et 2020, on aura plus construit que dans les années 70. Le développement de Genève est positif, mais il ne faut pas le faire aveuglément.

Discussion

Un député revient sur la décision de la commission quant à une variante avec une zone ordinaire sur la partie haute et une zone de développement sur la partie basse du périmètre, confirmée par les notes de séance du 29 novembre 2017.

Une autre députée estime quant à elle que le département s'est engagé en novembre 2017 à formuler une proposition dans ce sens-là.

M. Ferretti souligne pour sa part que la commission ne pouvait pas décider du travail de l'administration. Les démarches que doit entreprendre le Conseil d'Etat représentent deux ans de travail. Le projet de loi devrait également être renvoyé au Conseil d'Etat pour qu'il puisse décider d'entrer en matière ou non sur la séparation proposée.

Un député fait remarquer que si la commission refuse ce déclassement, le département ne va pas en rester là ; il y aura d'autres projets. Celle-ci doit donc se déterminer. Si on procède à un déclassement en deux, cela représente deux ans de travail pour l'administration.

5. Discussion et prises de position

Lors de la séance du 27 février 2019, une discussion générale s'engage.

Un député UDC connaît lui-même les lieux et estime que ce périmètre n'est pas l'endroit qu'il faut développer. Il s'agit d'une zone déjà fortement urbanisée, et couper le poumon de verdure serait mauvais. Ces dernières années, la commune de Lancy a déjà fait beaucoup d'efforts en matière de construction de logements et a sacrifié une grande partie de sa zone villas. Il faut donc garder ce périmètre en l'état, car c'est un très bel endroit.

Un député PDC estime que la variante proposée par la majorité de la commission en son temps devrait être étudiée. Un député EAG indique qu'envisager une alternative est synonyme de recommencer tous les travaux depuis le début. Un député UDC relève que cette option a été proposée il y a plus d'une année et que le département n'a pas saisi cette opportunité ; l'alternative semble donc abandonnée et il s'agit à présent d'avancer dans les travaux.

Un député EAG estime quant à lui que l'urbanisation de cette zone est inévitable, compte tenu de sa proximité avec la gare. Si la commission décide de laisser la situation en l'état, cela repousse juste ce processus de dix ou quinze ans. Il préfère pour sa part que l'urbanisation se passe à cet endroit, plutôt que de densifier des quartiers déjà surdensifiés comme la rue de Lyon ou Saint-Jean. Il remarque tout de même une injustice en ce qui concerne les bâtiments exclus de la modification de zone.

Un député MCG mentionne que les déclassements qui ont eu lieu ces dernières années n'ont pas toujours abouti à des constructions. Concernant ce projet-là, il y a certes la gare et une forte activité, mais il faut néanmoins conserver un espace vert. Il ajoute que la manière dont cette parcelle a été déclassée pose problème : à première vue, il y a eu une différence de traitement et ce n'est pas tolérable. Son groupe n'entend pas soutenir le projet de déclassement.

Un député annonce que le groupe des Verts acceptera l'entrée en matière et votera le projet de loi, car la proximité de la gare justifie l'augmentation de la densité à cet endroit-là. Il demeure néanmoins sensible aux inquiétudes des auditionnés concernant la fragilité du lieu et son importance tant d'un point de vue social que naturel. Il souligne qu'il faudra être attentif à ces points lors du développement du PLQ et élaborer une charte d'espace public. Il faudrait par exemple ne pas construire des tours comme celles de Pont-Rouge à l'entrée du quartier et prévoir une perméabilité à l'intérieur de façon à ce que les espaces verts soient visitables. Quant à la question de couper le quartier

en deux, le département n'est pas entré en matière sur la question et ce n'est donc plus d'actualité.

Un député déclare que le groupe socialiste acceptera le projet de loi, bien qu'il soit tiraillé entre la question environnementale et le souci de répondre à la demande de logements à Genève. Le groupe se prononce ici en faveur du logement. Il faut que le travail sur le PLQ soit fait de manière qualitative pour préserver au mieux la zone.

Une députée mentionne que le PLR soutient ce qui a été évoqué précédemment concernant la question écologique et le besoin de conserver le poumon de verdure. Il y a certes la gare à proximité et un nœud de transports publics, mais le groupe aurait préféré l'option de division qui avait été évoquée il y a plusieurs mois. Cela aurait permis de ne pas déclasser des terrains qui ne seront pas construits. Les propriétaires ne voudront pas construire et il n'y a pas d'intérêt à déclasser contre leur volonté si la situation n'évolue pas. Le PLR ne votera pas le déclassement, parce qu'il vaut mieux laisser la situation telle qu'elle est ; le PAV est déjà dense et se situe à proximité.

Un député PDC pense que l'hypothèse de scinder en deux secteurs serait judicieuse. Il revient sur les quelques cas particuliers du dossier qui peuvent générer des contrariétés de la part des propriétaires. Il serait possible d'envisager une densification du bas de la zone. Avec l'autre partie en zone ordinaire, cela permettrait de donner une compensation aux propriétaires.

Un député PLR estime qu'il serait utile d'obtenir de la part du département les autorisations délivrées, avec leurs dates, ainsi que celles qui ont été par la suite refusées. Apparemment, des autorisations ont été délivrées pour le haut du périmètre, mais pas pour le reste. La FPLC a fait recours et a perdu, car elle n'a pas déposé dans les temps. Le propriétaire du haut a pu construire, mais il y a ensuite eu un certain nombre d'autorisations qui n'ont pas été données. Il s'agira de déterminer les compensations qu'il faudra payer si des propriétaires se sentent lésés.

M. Savary répond qu'à l'époque où la modification a été initiée, le coup était déjà parti concernant les bâtiments groupés dont il est question. Ces immeubles représentaient un projet d'une densité importante pris dans le périmètre restreint du projet ; c'est pourquoi les urbanistes qui ont travaillé sur le projet ont considéré qu'il ne valait pas la peine d'inclure ce coup parti dans la modification de zone. Concernant la proposition de scinder le secteur en deux, c'est l'ensemble du périmètre qui fait sens selon les analyses qui ont été réalisées ; il n'y a donc pas de volonté de refaire un projet qui ferait tout repartir de zéro pour plusieurs années. Cela paraît meilleur à cette échelle

qu'à échelle réduite. Il ajoute que la zone ordinaire bloque généralement le développement. Le département invite à voter le projet de loi tel quel, avec la possibilité d'affiner certains éléments dans les stades ultérieurs.

Un député EAG indique que ce projet de déclassement est une aubaine pour les propriétaires. C'est un terrain proche d'une gare, déclassé en zone 3 de développement, à 1000 francs/m² avec un indice d'utilisation du sol à 1,6-1,7. Ce qui permet de créer plusieurs appartements et de rapporter beaucoup d'argent. La zone ordinaire entraînerait beaucoup de difficultés : il est impossible de lever les servitudes croisées autrement qu'en payant. Il pense que, d'un point de vue économique, celles et ceux qui ont dit qu'ils seraient dépossédés financièrement avec ce déclassement se trompent.

Un député Vert souligne que le découpage proposé, qui inclut une partie de constructions récentes mais en exclut une autre, permet de dégager une surface conséquente qui donne la liberté de développer un quartier avec une certaine amplitude. Il trouve dommage de faire prendre du retard au projet de densification en anticipant des problèmes de dommages et intérêts.

M. Pauli suite à une demande de complément précise que l'autorisation de délivrer des bâtiments d'habitat groupé sur le bas de la parcelle date du 23 novembre 2010. Le plan directeur communal de Lancy n'a pas été validé par le Conseil d'Etat sur la question de la zone villas, car il ne prévoyait pas de densification de cette zone ; il y avait un désaccord avec la commune. Il y a plein d'endroits qui sont désignés par le plan directeur cantonal comme devant être densifiés ; le processus met des années pour être adopté, puis il y a encore le PLQ. Il pense que les responsables de l'époque ont estimé qu'une densification à 0,43 était mieux qu'à 0,25, la modification de zones n'était pas suffisamment avancée. Tout cela se fait progressivement. Il indique que le dessin du plan de zones a été fait en 2013. Au final, le choix a été de ne pas prendre les bâtiments groupés dans le périmètre. Quant aux questions d'indemnités, il précise qu'on touche des indemnités en cas d'expropriation matérielle. Ici, il n'y a pas d'atteinte au droit de propriété : situer ces terrains en zone de développement 3 accroît le potentiel constructible. Il y a donc peu de chance qu'il y ait des indemnités à payer.

Les données attendues du département ont été fournies dans l'intervalle (cf. annexe 2 et annexe 3). Elles ont fait l'objet d'une présentation de M. Gauthey lors de la séance du 6 mars 2019. On peut voir que ce sont essentiellement des autorisations APA, donc des travaux mineurs, qui ont été données. En termes de constructions neuves conséquentes, deux autorisations cristallisent le débat : la DD 101526, pour les trois villas groupées sur la partie nord, et la DD 103300. La DR a été déposée en 2006 et a fait l'objet de nombreux échanges : le rendu de l'image directrice a eu lieu en 2011 et la

décision en décembre 2012. Entre-temps, les deux autorisations de construire ont abouti : la 101526 sur la partie nord (déposée en 2007, délivrée en 2009) et la 103300 sur la partie sud (déposée en 2009, délivrée en 2010). Ces autorisations ont suivi un parcours classique, parallèlement au travail sur la demande de renseignement. La MZ a été mise à l'enquête technique en juin 2013 ; c'est une première phase très longue qui a nécessité des compléments qui ont conduit à synthétiser le processus uniquement à la fin de l'année 2015. Concernant les DD, ces deux demandes ont été analysées sous le même prisme, à savoir des demandes de dérogation de densité au sein de la zone 5 existante : elles ont reçu des préavis favorables de la part des instances concernées. Ces deux autorisations ont suivi le même parcours et ont bénéficié d'une même autorisation dans un contexte local qui facilitait la densification sur zone 5 avec augmentation de densité (0,44 en bas, 0,33 en haut). L'office de l'urbanisme a été consulté sur la DD de la partie basse et a proposé un avis défavorable en sollicitant l'application de l'art. 13B de la LaLAT. Les effets du 13B étaient l'obligation de concrétiser très rapidement la modification de zones ; l'office de l'urbanisme n'était à l'époque pas en mesure de garantir l'aboutissement rapide du projet.

Les DD ont été autorisées dans ce contexte favorable à la densification, mais l'image directrice de 2011 avait identifié ces coups partis. Sur la partie haute, cela va être difficile d'organiser le bâti, d'autoriser une multiplicité d'accès sur la rampe Lancy-Pont-Rouge, ce sont des éléments à travailler. Sur la partie basse, l'étude a identifié qu'au regard des enjeux environnementaux, la solution recommandée était le statu quo. Cette partie basse n'est pas un terrain vierge ; il y a une mosaïque de bâtiments existants et occupés au bord de l'Aire. Dans le préavis de l'autorisation de construire, il était indiqué que la démarche de démolition/reconstruction allait dans le bon sens sur plusieurs plans et marquait une amélioration de la situation. La commune a donné un préavis favorable, car le projet n'était pas incompatible avec la volonté de développer une épaisseur paysagère. Concernant l'image directrice, elle désigne en tant que coup parti le projet de construction des DD. La partie haute a été identifiée comme la partie du site à déclasser qui pouvait accueillir des bâtiments. Sur la partie ouest, il y a les villas, dont celle de M. Courvoisier, à l'emplacement proposé pour accueillir un parc qui entre dans la logique paysagère.

Des tests de la commission de l'urbanisme ont montré qu'il fallait retravailler les orientations des bâtiments dans la pente. Il y a une nécessité de concentrer les droits à bâtir dans la partie centrale du site et de mutualiser par un accès unique le long de la rampe l'accès majeur des 150 logements potentiels. Pour répondre aux enjeux d'une limitation des points d'entrée sur

la rampe, l'option envisagée est d'avoir temporairement un accès existant puis, à terme, d'aménager un nouvel accès sur la partie basse. Se manifeste également la volonté de favoriser les modes doux et de construire une épaisseur paysagère. Le préavis de la DGM avait pointé deux enjeux (concentration des accès et rampe). Au niveau des éléments naturels, le coup parti sur la parcelle 928 n'a pas été négligé ; elle a vocation à conforter la liaison verte, l'espace disponible entre le bâti et l'Aire étant suffisant. Les parcelles 929-930 sont identifiées comme devant accueillir la partie parc du site. En ce qui concerne les conclusions, il y a une disparité de volontés foncières entre la partie haute et la partie basse. Il y a une résistance du tissu dans la partie haute qui impose une réflexion pour organiser un phasage et un décalage dans le temps des mises en œuvre. Il faut donc anticiper la situation transitoire pour organiser la coexistence sur un temps long entre un développement sur l'aval et le maintien temporaire des villas.

Enfin, un exercice a pu être réalisé sur la non-pertinence de l'intégration de la parcelle 928 dans la MZ. La parcelle 928 n'est pas un lieu propice à la densification. Si la parcelle devait être intégrée au périmètre de la modification de zones, elle générerait un potentiel d'environ 55 logements (avec IUS de 1,2). Il n'y a donc pas de garantie de développer un projet de qualité. L'IUS global devrait être alors être abaissé. Cela aurait des conséquences sur les propriétaires et imposerait des partenariats fonciers. Ce qui ne manquerait pas de complexifier la mise en œuvre sans apporter de réelle plus-value.

Un député PLR pense qu'il faut soit préserver le paysage et ne rien construire du tout, soit construire très haut. Il ne comprend pas pourquoi sortir maintenant de la logique de préservation du paysage de l'image directrice et estime que si on en sort, autant construire très grand. Cette parcelle convient très bien en pleine ville, mais pas pour un début de zone de développement à 1,2. M. Gauthey souligne que la modification en zone de développement 3 s'appuie sur une réflexion. Un indice à 1,2 pose un certain nombre de questions. En travaillant sur le projet, d'autres hypothèses de densité pourront être testées. La modification de zone proposée ne plafonne pas l'IUS sur le périmètre ; elle indique qu'il est possible de faire avec un indice de 1,2. Ce n'est que le début du travail ; le projet urbain sera travaillé dans le cadre du PLQ. Il ajoute que cette proposition est issue des réflexions des mandataires et des paysagistes, et traduit un enjeu paysager. L'équilibre du statu quo semble opportun. Actuellement, cela se situe dans une logique d'itinéraires modes doux, d'aire de délassément ; il n'est pas forcément nécessaire d'aller au-delà. Il s'agit de trouver un équilibre entre l'intention

communale de préserver le paysage et la volonté de développement du canton.

Concernant une question portant sur l'annexe 2, à savoir ce que signifie la notation « classement » puis « abandonné », il est répondu que cela revient à dire que les gens ont renoncé. Ce n'est pas un refus.

A savoir si l'image directrice préfigure ce que pourrait être le PLQ, il est relevé que l'on ne peut pas se satisfaire de l'image directrice. Il faut retravailler des éléments, notamment les orientations de bâtiments.

Une députée socialiste trouve intéressante la possibilité de phasage et de développement du projet pas à pas afin de l'articuler avec une grande attention au paysage. Elle relève que cette dynamique de projet est très constructive.

Un député Vert relève également sur ce sujet le phasage intelligent du développement du quartier, permettant aux personnes ayant investi récemment de rester quelques années supplémentaires sans bloquer le processus.

Un député PLR souligne que les annexes montrent qu'il n'y a pas eu de favoritisme. Il indique que le seul regret réside dans le choix de la zone de développement ; il vaudrait mieux de la zone ordinaire qui a le mérite de permettre aux gens de s'organiser. Il estime que c'est un endroit où l'on pourrait construire bien plus que le maximum potentiel en zone de développement. Cela pourrait également faire bouger les propriétaires plus vite qu'en zone de développement où il pense que cela mettra 25 ans. Concernant la zone ordinaire, un député Vert affirme au contraire qu'en cas de servitudes croisées prises par les propriétaires, la situation ne bougera pas : la zone ordinaire n'est donc pas forcément un élément déclencheur plus fort pour faire avancer la situation.

Un député PDC remarque que, compte tenu de la proximité de Pont-Rouge, il faudra en effet densifier. Le phasage est un élément clé du projet et la modification de zone fait sens. En l'état, même si la commune est réticente, l'Aire est préservée. Le PDC soutient donc la modification de zone.

L'UDC reste convaincue que ce n'est pas à cet endroit-là qu'il faut densifier. La commune de Lancy a déjà fait beaucoup de sacrifices. Le phasage envisagé est inquiétant : à terme, les propriétaires seront quand même lésés et se retrouveront avec les conditions de la zone de développement. Dans trente ans, le risque est que les besoins auront changé et que la densification sur le haut sera peut-être abandonnée, comme cela s'est déjà produit pour d'autres périmètres. A ce moment-là, si un

propriétaire veut vendre son terrain, il devra le faire au prix de la zone de développement.

Le MCG refuse ce projet de loi, comme exposé précédemment. Il estime qu'il faut préserver ces zones villas, car le lieu n'est pas approprié à la surdensification.

6. Traitement des oppositions

A la forme

Par courrier recommandé du 21 septembre 2017, la commune de Lancy, représentée par son avocat, M^e Peter Pirkli, a déclaré former opposition au présent projet de loi et au plan N° 29935-543, visé à l'art. 1.

Par deux lettres recommandées datées des 21 et 22 septembre 2017, au contenu similaire, M^{mes} et MM. Gérard Willemin, Elisabeth et Jean-Martin Schenker, Giuseppa Fortunato Sottas et Patrick Sottas, Stefan Schneider, Damien Mabut, Françoise et Jean-Luc Schmidt, Michel de Preux, Joseph Righetto, Pino Cipriano, Juan Daniel Prats, Philippe Edouard Szostakiewicz, Marguerite Cornu, Bruno Joao, Arlène et Sébastien Waegell et Elie Anselin ont également déclaré former opposition à ce projet de loi.

Enfin, par lettre recommandée du 18 septembre 2017, M^{me} et MM. Gabriela Andrei, Domingos Figueiredo et Patrick Lacroix, agissant à la fois à titre individuel et au nom de la copropriété Rampe du Pont-Rouge 3, ont aussi déclaré former opposition au présent projet de loi.

Conformément à l'art. 16 al. 6 LaLAT¹, pendant un délai de 30 jours à compter de la première publication, 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.

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

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)

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 influencée par l'annulation ou la modification de l'arrêt attaqué, ce qu'il lui appartient d'établir^{6 et 7}.

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° 29935-543, visé à l'art. 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

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

⁴ ATF 104 Ib 245

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

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. TF 1P.70/2005, du 22.04.2005, consid. 3.2

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 intérêts⁸.

Selon la jurisprudence, le voisin a en principe qualité pour agir lorsque son terrain joute celui du constructeur ou se trouve à proximité immédiate⁹. 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'exploitation¹⁰. A notamment qualité pour agir au sens de l'ancien art. 103 let. a OJF¹¹ (devenu art. 89 al. 1 let. c LTF¹²) celui qui habite à proximité d'une installation, source de nuisances sonores, troublant sa tranquillité¹³.

La qualité pour recourir peut être donnée en l'absence de voisinage direct, quand une distance relativement faible sépare l'immeuble des recourants de l'installation litigieuse¹⁴. 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 supplémentaire¹⁵. 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 mètres¹⁶, de 70 mètres¹⁷, ou de 120 mètres¹⁸. Il l'a en revanche déniée dans le cas où cette distance était de 800 mètres¹⁹, respectivement de 200 mètres²⁰ et de 150 mètres²¹. 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

⁸ ATA/426/2000, du 27.06.2000, consid. 2b ; ATA/176/1998, du 31.03.1998

⁹ ATF 112 Ib 170, consid. 5b p. 174

¹⁰ ATF 112 Ib 170, consid. 5b p. 174

¹¹ Loi fédérale d'organisation judiciaire, du 16 décembre 1943 (RS 173.110 ; ci-après OJF)

¹² Loi sur le Tribunal fédéral, du 17 juin 2005 (RS 173.110 ; ci-après LTF)

¹³ ATF 119 Ib 179, consid. 1c p. 183

¹⁴ ATF 137 II 30, consid. 2.2.3

¹⁵ ATA/395/1997, N. K. du 24.06.1997 ; ATA T. du 29.03.1993

¹⁶ TF 1P.643/1989, du 4.10.1990

¹⁷ TF 1A.107/1988, du 12.07.1989

¹⁸ ATF 116 Ib 321, consid. 2

¹⁹ ATF 111 Ib 159

²⁰ ZBI 85/1984 p. 378

²¹ ATF 112 Ia 119

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 litigieuse²². 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 nuisances susceptibles d'atteindre le voisin²³. 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 distances²⁴ et ²⁵. 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 construits²⁶.

S'agissant du recours formé par une communauté de copropriétaires d'étages, l'art. 712l al. 2 CC²⁷ indique que celle-ci « *peut, en son nom, actionner ou être actionnée en justice [...]* ». A teneur de l'art. 712t al. 1 CC, « *l'administrateur représente la communauté et les copropriétaires envers les tiers, pour toutes les affaires qui relèvent de l'administration commune et entrent dans ses attributions légales* ». L'alinéa 2 du même article prévoit que « *sauf en procédure sommaire, l'administrateur ne peut agir en justice comme demandeur ou défendeur sans autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires, sous réserve des cas d'urgence pour lesquels l'autorisation peut être demandée ultérieurement* ».

Les pouvoirs de l'administrateur sont restreints par l'art. 712t al. 2 CC, qui prescrit que celui-ci ne peut procéder que s'il bénéficie d'une autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires, sous réserve des cas d'urgence. Cette dernière exigence tend à éviter que l'administrateur n'engage un procès

²² Cf. ATF 126 II 300, consid. 1c p. 302 ; ATF 124 II 293, consid. 3a p. 303

²³ TF 1A.86/2001, du 21.05.2002, consid. 1.3 p. 5 et 6 ; ZBI 96/1995 p. 528 ; ATF 121 II 171, consid. 2c p. 176 ; ATF 120 Ib 379, consid. 4c p. 387 et les références citées

²⁴ Cf. ATF 124 II 293, consid. 3a p. 303 ; ATF 120 Ib 379, consid. 4c et la jurisprudence citée

²⁵ ATA/395/1997, du 24.06.1997 ; ATA T., du 29.03.1993

²⁶ ATA R., du 6.02.1991 rappelé dans ATA/492/2000, du 14.08.2000, consid. 3b

²⁷ Code civil suisse, du 10 décembre 1907 (RS 210 ; ci-après CC)

susceptible d'entraîner des frais élevés et de compromettre les relations des copropriétaires entre eux ou avec le voisinage sans leur consentement²⁸.

La capacité restreinte de la communauté des propriétaires d'étages n'existe que pour les questions relevant de la gestion de la sphère commune de l'immeuble²⁹. Elle peut agir en justice pour des questions liées à un état de fait concernant les parties communes de l'immeuble et non pas celles qui ne concernent que les parties exclusives de ce dernier. La capacité judiciaire de la communauté englobe toutes les procédures, y compris celles du droit public, lorsqu'elles peuvent concerner la gestion de la propriété par étages³⁰.

La doctrine et la jurisprudence considèrent que l'art. 712t al. 2 CC concerne a priori les procès civils, pour l'introduction desquels une procuration spéciale doit être produite par l'administrateur, mais que cette disposition s'applique également à d'autres procédures, dont celles relevant du droit administratif, notamment en matière de droit des constructions³¹. Une procédure d'opposition relative à l'adoption d'un plan d'affectation du sol, telle que la présente modification des limites de zones, est une procédure contentieuse qui n'est manifestement ni simple, ni rapide ; elle ne peut, dès lors, être assimilée à une procédure sommaire. L'administrateur ne peut donc en principe, dans ce cadre, agir sans autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires.

En l'espèce, à la lumière des principes énoncés ci-dessus, il ne fait pas de doute que la qualité pour agir de la commune de Lancy doit être admise.

Concernant les opposants agissant à titre individuel, en qualité de propriétaires ou locataires de terrains compris dans le périmètre sujet à la présente modification des limites de zones, il ne fait pas de doute qu'ils disposent tous de la qualité pour agir, à l'exception de Mme et MM. Arlène et Sébastien Waegell et Elie Anselin. En effet, ces trois opposants, qui étaient locataires d'un logement sis sur les parcelles n° 3282 et 4769 au moment de l'ouverture de la procédure d'opposition, ne sont plus domiciliés au sein du périmètre concerné. Mme et M. Arlène et Sébastien Waegell sont propriétaires d'une parcelle située à plus de 1000 mètres du périmètre

²⁸ Laurent Pfeiffer, La qualité pour recourir en droit de l'aménagement du territoire et de l'environnement – Etude de droit fédéral et vaudois, 2013, p. 44

²⁹ Amédéo Wermelinger, La propriété par étages, commentaire des articles 712a à 712t du Code civil suisse, p. 447

³⁰ ATA/369/2005, du 24.05.2005, consid. 2c

³¹ Laurent Pfeiffer, La qualité pour recourir en droit de l'aménagement du territoire et de l'environnement – Etude de droit fédéral et vaudois, 2013, p. 44 et les références citées

concerné par la présente procédure de modification de zones, de sorte qu'à la lumière des principes évoqués ci-dessus, la qualité pour agir devrait leur être déniée. M. Elie Anselin est, quant à lui, locataire d'un logement sis sur une parcelle située dans un rayon de 251 à 500 mètres autour de la zone sujette à la modification des limites de zones de sorte que la qualité pour agir pourrait éventuellement lui être reconnue, sous réserve d'une démonstration des atteintes particulières du fait de l'adoption du projet de loi querellé. Ces questions peuvent toutefois rester ouvertes, compte tenu de la réponse qui sera apportée quant au fond.

Quant à la copropriété Rampe du Pont-Rouge 3, son opposition a été formée par trois copropriétaires, à savoir Mme et MM. Gabriela Andrei, Domingo Figueiredo et Patrick Lacroix et non par la communauté de copropriétaires d'étages, représentée par un administrateur, comme le prescrit l'art. 712/ al. 2 CC. Aucune décision de l'assemblée des copropriétaires autorisant l'administrateur ou les opposants à agir dans le cadre de la présente procédure de modification des limites de zones n'a été fournie. Ainsi, la vérification complète de la qualité pour agir de la copropriété Rampe du Pont-Rouge 3 n'est, en l'état, pas possible. Partant, sa qualité pour agir apparaît douteuse. Cette question peut toutefois rester ouverte, compte tenu de la réponse qui y sera apportée au fond, les opposants précités ayant, dans tous les cas, formé opposition à titre individuel.

A la forme toujours, il sied encore de préciser que l'autorité de céans estime disposer de tous les éléments nécessaires pour statuer en connaissance de cause, sans devoir procéder à des mesures d'instruction supplémentaires (cf. art. 37 LPA).

Enfin, il y a lieu de noter que les oppositions portent sur le même projet de loi et que les motifs invoqués se recoupent 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.

Pour le surplus, les oppositions ont été formées en temps utile, y compris celles adressées directement au conseiller d'Etat chargé de l'aménagement du territoire et non au Conseil d'Etat, comme le prévoit l'art. 16 al. 6 LaLAT. C'est le lieu de rappeler qu'en application de l'art. 64 al. 2 LPA, les actes adressés à une autorité, certes incompétente, mais dans le délai légal de 30 jours dès la première publication, sont réputés avoir été déposés à la date à laquelle ils ont été adressés à la première autorité.

Au fond

A) *Considérations générales*

a) *Conformité à la planification directrice*

De manière générale, il convient de rappeler que les autorités cantonales et communales sont tenues d'appliquer les principes et objectifs du Plan directeur cantonal (ci-après PDCn), notamment en veillant à ce que les plans d'affectation du sol soient conformes à ce dernier et à son concept de l'aménagement cantonal (art. 11 al. 1 LaLAT).

S'agissant du canton de Genève, le PDCn 2030, adopté le 20 septembre 2013 par le Grand Conseil, a été approuvé le 29 avril 2015 par le Conseil fédéral. Il a fait l'objet d'une première mise à jour, adoptée le 10 avril 2019 par le Grand Conseil. Cette mise à jour n'a pas encore fait l'objet d'une approbation par la Confédération. Au vu de la jurisprudence de la Cour de justice³², l'on doit considérer qu'elle a déjà force obligatoire pour les autorités cantonales et communales en ce qui concerne ses éléments intracantonaux, tels que la densité minimale prévue pour des terrains sis en zone à bâtir. Cette récente mise à jour laisse toutefois inchangés les objectifs du PDCn 2030 relatifs la présente modification des limites de zones.

La fiche A03 du schéma directeur cantonal du PDCn 2030, intitulée « *étendre la densification de la zone 5 par modification de zone* », préconise de promouvoir l'extension de la ville dense par déclassement de secteurs de la zone 5, en procédant à leur densification « *par mutation progressive, afin de créer de nouveaux quartiers denses d'habitat ou d'affectations mixtes, intégrés dans la structure urbaine et répondant à des besoins d'intérêt général* ». Cette fiche identifie en particulier le secteur des rives de l'Aire, sur le territoire de la commune de Lancy, comme l'un des potentiels à l'échelle du canton se prêtant à une telle extension urbaine, permettant notamment de créer davantage de logements. La carte n° 1 annexe identifie le secteur de Lancy Pont-Rouge parmi les grands périmètres de densification différenciée de la zone 5, avec des indices de densité (ci-après ID) minimaux différenciés, allant de 1 à 1,8 (densité modérée à intermédiaire).

C'est le lieu de rappeler que les zones de développement visent au premier chef « *la réalisation de constructions plus importantes que celles qu'autoriserait l'application des normes de la zone préexistante* »³³. Elles

³² ATA/663/2002, du 21.01.2003, consid. 2c, p. 3 ; ATA/891/2003, du 02.12.2003, consid. 3a

³³ Alain Maunoir, Les zones de développement dans le canton de Genève, Etudes et documents, 1999, p. 14

sont également vouées à « *favoriser la construction de logements répondant à un besoin d'intérêt général* »³⁴, soit de « *dégager un moyen propre à favoriser la mise sur le marché de logements à caractère social* »³⁵. La délivrance d'autorisations de construire y est en principe subordonnée à l'adoption préalable de plans localisés de quartier (ci-après PLQ)³⁶. Ces derniers participent « *d'une politique générale de densification de la zone à bâtir qui ressort clairement du plan directeur cantonal et qui correspond à un double intérêt public. D'une part, elle permet de ne point amputer davantage l'aire agricole déjà insuffisante*³⁷, conformément à l'art. 3 al. 2 let. a LAT; d'autre part, elle rend possible la création de logements sociaux supplémentaires afin de répondre à une crise³⁸ », laquelle a pris une ampleur considérable.

Par ailleurs, la situation sur le marché du logement est toujours aussi tendue : en 2018, toutes les catégories de logements ont été déclarées en situation de pénurie par le Conseil d'Etat. Le nombre de logements vacants recensés à Genève lors de l'enquête annuelle du 1^{er} juin 2018 est de 1'222. En d'autres termes, après s'être élevé à 1,58% en 1998, le taux de vacance n'atteint plus que 0,53% en juin 2018, étant entendu que le taux de vacance au-delà duquel le marché du logement est considéré comme détendu est, à Genève, de 2,0%.

C'est la raison pour laquelle le PDCn 2030, qui a force obligatoire pour les autorités en vertu des art. 9 al. 1 LAT et 5 al. 6 LaLAT, a notamment pour objectif la construction de 50'000 logements d'ici 2030³⁹. Le chiffre 1 du concept de l'aménagement cantonal est intitulé « *mettre en œuvre le développement vers l'intérieur et garantir l'utilisation optimale des surfaces* ». A cet effet, il préconise, « *outre l'urbanisation de la couronne urbaine et l'intensification du renouvellement urbain, la mutation progressive de secteurs de la zone 5 par modification de zone* », en précisant que « *le déclassement de secteurs bien desservis – ou appelés à l'être – par les transports publics, situés en périphérie de la proche couronne ou le long des voies structurantes, permettra de créer de nouveaux quartiers denses d'habitat ou d'affectations mixtes répondant aux besoins de la*

³⁴ Alain Maunoir, Les zones de développement dans le canton de Genève, Etudes et documents, 1999, p. 14

³⁵ Mémorial du Grand Conseil (MGC) 1972, p. 412

³⁶ Cf. art. 2 al. 2 LGZD

³⁷ Cf. art. 2 al. 2 LGZD

³⁸ TF 1P.467/1989, du 9.10.1990, consid. 3b p. 7 et 9

³⁹ PDCn 2030, Concept de l'aménagement cantonal, p. 13

population »⁴⁰. Le chiffre 2 de ce même concept, intitulé « *mettre à disposition les surfaces nécessaires pour répondre aux besoins de logement* », recommande quant à lui d'« *anticipe[r] le développement démographique en mettant à disposition les surfaces nécessaires pour détendre le marché du logement et être en mesure d'accueillir jusqu'à 100 000 habitants supplémentaires entre 2011 et 2030 sur le territoire du canton, de façon à permettre une mise en œuvre effective des objectifs de planification* ». Le développement territorial sera ainsi « *structuré par l'offre de transports publics, avec des localisations différenciées afin de minimiser les déplacements motorisés et soutenir le report modal sur les transports collectifs et les modes doux* »⁴¹.

La fiche n° U1 d'avril 2013 du monitoring du précédent PDCn 2015, relative aux logements et à la population, mettait en évidence que l'augmentation de la population constatée entre 2000 et 2012 a évolué plus vite que prévu, atteignant le scénario fort de 4'530 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 2012 (1'425 logements en moyenne par an), a été inférieure à l'objectif annuel (1'600 logements), le déficit cumulé pour cette période atteignant environ 2'300 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, avec un taux de vacance de seulement 0,53% en juin 2018.

Pour sa part, le Plan directeur communal (ci-après PDCom) de Lancy, adopté par le Conseil municipal le 17 mai 2011 et approuvé par le Conseil d'Etat le 21 septembre 2011, prévoit dans ce secteur une couronne paysagère qui relie le parc Bernasconi situé au sud avec le parc Chuit au nord, sans densification urbaine. Toutefois, l'arrêté d'approbation du Conseil d'Etat, du 9 mars 2009, formule une réserve s'agissant des options d'aménagement prévues pour les zones 5, en particulier pour le secteur sis à l'angle du chemin des Vignes et de la rampe du Pont-Rouge (parcelles n° 1849, 2013 et 2014), lesquelles ne sont pas approuvées pour non-conformité aux orientations du Plan directeur cantonal, dans sa version de juin 2006.

⁴⁰ PDCn 2030, Concept de l'aménagement cantonal, p. 16

⁴¹ PDCn 2030, Concept de l'aménagement cantonal, pp. 16-17

A noter encore une fois que le PDCom de Lancy, datant de 2011, doit toutefois être adapté afin d'être conforme au PDCn 2030 (art. 10 al. 9, 2^{ème} phrase LaLAT) et intégrer ainsi l'objectif de densification du territoire dont la présente modification des limites de zones permettra la mise en œuvre, les PDCom étant tenus de respecter les orientations définies par le PDCn 2030 (art. 10 al. 1 LaLAT).

Dans les tous cas, la chambre administrative de la Cour de justice a, dans un arrêt récent, considéré que rien n'empêche le Grand Conseil d'adopter un plan de modification des limites de zones en l'absence d'un plan directeur de quartier (ci-après PDQ)⁴². De plus, il n'est pas lié par l'existence d'un plan directeur localisé, tel qu'un PDCom, et peut s'en écarter par l'adoption d'une loi formelle modifiant les limites de zones du territoire cantonal⁴³.

Comme l'indique l'exposé des motifs à l'appui du projet de loi querellé, le périmètre concerné par le présent projet de loi a notamment pour objectif de classer les terrains actuellement sis en zone 5 en zone de développement 3 afin de permettre une densification dans ce secteur, qui se trouve à proximité des grands projets de développement et des axes de transports. Des logements devront principalement y être construits. Deux zones des bois et forêts de 50 m², respectivement 358 m², sont également créées afin de mettre en conformité la zone d'affectation suite au constat de nature forestière n° 2013-36c, du 26 novembre 2013, qui concerne une partie de la parcelle n° 1554 (domaine privé communal), ainsi qu'une partie des parcelles n° 3812 et 3817 (domaine public cantonal) et n° 3815 (domaine public communal). Ce projet de loi prévoit également un toilettage de zone sur une petite partie de la parcelle n° 1554, sur laquelle se trouve la villa Bernasconi, actuellement sise en zone 4B, portion de terrain que le projet de loi prévoit de classer dans la même catégorie de zone, plutôt que de la laisser subsister en zone des bois et forêts. Enfin, une infime partie de la parcelle n° 3812 est classée en zone de développement 3, également au titre d'un toilettage.

Comme plus avant exposé, ce secteur est identifié par le PDCn 2030 comme un périmètre à urbaniser, participant à la stratégie de densification par modification de zones. L'objectif général d'une utilisation judicieuse du sol, notamment le principe général de la LAT qui demande d'orienter le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti (art. 1 al. 2 let. a^{bis} LAT), en maintenant une qualité de l'habitat appropriée, pourra être atteint par la collocation de ce secteur en zone de développement 3, qui prévoit des ID minimum de 1,8 et des IUS minimum de 1,2, et non pas

⁴² ATA/660/2018, du 26.06.2018, consid. 9

⁴³ ATA/660/2018, du 26.06.2018, consid. 9

par son maintien en zone 5, qui ne permet au mieux que la réalisation d'un IUS de 0,6 (art. 59 al. 4 LCI).

Dans un tel contexte, l'adoption de nouvelles zones de développement, de même que leur mise en valeur par l'adoption de PLQ, sont des mesures qui entrent pleinement dans les buts de densification retenus par les objectifs n° 1 et 2 du concept de l'aménagement cantonal du PDCn 2030, récemment mis à jour, qui vise à « *mettre à disposition les surfaces nécessaires pour répondre aux besoins de logement* » et tend à « *une densification prononcée et différenciée des zones à bâtir afin de garantir leur utilisation optimale* ». Ces objectifs sont d'autant plus importants lorsque le secteur considéré s'avère apte à concrétiser la volonté du PDCn 2030 qui est notamment de réaliser des quartiers denses dans des secteurs bien desservis par les transports publics, contribuant à une utilisation optimale des zones à bâtir et du sol.

L'adoption du plan de zones visé à l'art. 1 du projet de loi querellé s'inscrit dès lors pleinement dans les objectifs fixés par le PDCn 2030 et est ainsi parfaitement conforme à celui-ci.

b) Nature juridique du plan d'affectation du sol visé à l'art. 1 du projet de loi

La délivrance d'une autorisation de construire en zone de développement est en principe assujettie à l'obligation préalable d'établissement et d'adoption d'un PLQ, garant de la qualité de l'urbanisation à venir.

A cet égard, il convient de distinguer le plan querellé, qui est un plan d'affectation général au sens de l'art. 12 LaLAT, du PLQ, qui est un plan d'affectation spécial, au sens de l'art. 13 al. 1 let. a LaLAT. Un tel plan de modification des limites de zones n'est pas constitutif d'un plan d'aménagement de détail, tel qu'un PLQ, dès lors qu'il ne contient aucune planification de détail (implantation, volume et destination des bâtiments, accès, équipements, etc.) ni d'une autorisation de construire, laquelle n'a pas à être étudiée à ce stade⁴⁴.

Ainsi, ce n'est pas le plan de modification des limites de zones régissant un secteur donné mais le ou les futur(s) PLQ appelés à en découler qui fixeront des éléments de détails, tels que l'implantation, le gabarit, la destination des bâtiments, la répartition des droits à bâtir, etc. Toutes les

⁴⁴ ATA/495/2018, du 22.05.2018, consid. 10b ; 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

allégations qui ont trait à des éléments qui ne pourront, le cas échéant, être contenus uniquement dans le ou les projet(s) de PLQ appelés à matérialiser les objectifs de la zone sont irrelevantes et n'ont pas à être examinées – et ne peuvent d'ailleurs pas l'être – au-delà d'un examen *prima facie*, effectué dans le cadre de la présente procédure⁴⁵, cette dernière ayant uniquement pour objet l'examen du bien-fondé de la modification des limites de zones prévue par le projet de loi litigieux, considérée pour elle-même.

Au stade de la modification des limites de zones querellée, force est de constater que tant la commission d'urbanisme que l'ensemble des services consultés ont tous préavisé favorablement le projet de loi querellé.

B) Réponses à l'argumentation des opposants

A titre liminaire, il convient de souligner que seuls les griefs démontrant clairement une prétendue violation du droit, un excès ou abus du pouvoir d'appréciation ou, à ce stade, l'inopportunité du projet de loi sont recevables en regard de l'art. 65 LPA. Les motifs formulés de manière peu claire, prenant la forme de questions, de demandes d'information ou de documents, qui plus est sans lien étroit avec le projet de loi querellé, ne peuvent être pris en compte dans le cadre de la présente procédure d'opposition.

a) Quant à une prétendue inégalité de traitement

Certains opposants allèguent tout d'abord que le présent projet de loi violerait le principe de l'égalité de traitement dans la mesure où la parcelle n° 928 est exclue du périmètre du plan N° 29935-543, visé à l'art. 1. Aucune explication tangible, autre que celle indiquant que des habitations récentes se trouvent sur la parcelle en question, n'aurait été fournie dans l'exposé des motifs du projet de loi litigieux. Or, les parcelles n° 4770, 4771 et 4772 abriteraient, elles aussi, des habitations récentes. Il serait incohérent d'exclure la parcelle n° 928 au vu de son important potentiel à bâtir. Quant à la commune de Lancy, elle conclut subsidiairement à ce que la parcelle n° 3309, dont elle est propriétaire, soit intégrée au périmètre du plan N° 29935-543, visé à l'art. 1 du projet de loi litigieux, « *dans le cas où la modification de zones serait poursuivie malgré les recommandations émises par cette dernière* ».

De manière générale, la délimitation des zones est une question qui relève surtout de la politique générale de l'aménagement du territoire⁴⁶, domaine

⁴⁵ Cf. notamment ATA/114/2013, du 14.02.2013

⁴⁶ ATF 108 Ib 479, consid. 3c ; ATA/632/2011, du 11.10.2011 ; ATA/352/2005, du 24.05.2005

dans lequel le Grand Conseil, en tant qu'autorité cantonale supérieure de planification, possède un large pouvoir d'appréciation⁴⁷. Ladite autorité se doit toutefois de respecter le principe de l'égalité de traitement garanti par l'art. 8 Cst.⁴⁸. Une décision viole le droit à l'égalité de traitement lorsqu'elle établit des distinctions juridiques qui ne se justifient par aucun motif raisonnable au regard de la situation de fait à régler ou lorsqu'elle omet de faire des distinctions qui s'imposent au vu des circonstances⁴⁹. Ce principe n'a toutefois qu'une portée réduite dans l'élaboration des plans d'affectation parce que l'analyse comparative des parcelles considérées isolément est remplacée par un examen plus large, celui des motifs justifiant des différences de classement dans la cohérence du plan dans son ensemble et dans la concrétisation qu'il donne sur le terrain aux buts, principes et objectifs de l'aménagement du territoire⁵⁰. Il est en effet dans la nature même de l'aménagement local que la délimitation des zones crée des inégalités et que des terrains de mêmes situation et nature puissent être traités différemment en ce qui concerne tant leur attribution à une zone déterminée que leur possibilité d'utilisation.

Du point de vue constitutionnel, il suffit que la planification soit objectivement soutenable, c'est-à-dire qu'elle ne soit pas arbitraire⁵¹. Il incombe aux recourants d'établir les faits propres à étayer leurs allégations lorsque ceux-ci ne ressortent pas du dossier. En outre, dans la mesure où ils entendent se prévaloir d'une violation de leurs droits fondamentaux, il leur appartient de respecter des exigences de motivation accrues⁵².

En l'espèce, la modification des limites de zones querellée ne porte effectivement pas sur la parcelle n° 928, qui borde la zone des bois et forêts et le vallon de l'Aire, bien qu'elle ait fait partie du périmètre d'étude initial. Il est en effet apparu, au regard des enjeux environnementaux et paysagers, notamment de sa fonction de liaison verte entre le bord de l'Aire et le haut de la rampe du Pont-Rouge, qu'il n'était pas opportun, au stade de l'élaboration du plan de zones N° 29935-543, visé à l'art. 1 du projet de loi querellé, de

⁴⁷ TF 1P.444/2001, du 29.11.2001, consid. 3b bb ; TF 1P.350/1998, du 27.09.2000, consid. 3

⁴⁸ Constitution fédérale de la Confédération suisse, du 18 avril 1999 (RS 101 ; ci-après Cst)

⁴⁹ ATF 125 I 166, consid. 2a *in fine* p. 168 et les arrêts cités

⁵⁰ Pierre Moor, Commentaire LAT, n. 42 ad art. 14; ATF 118 Ia 151 consid. 6c p. 162 et les références citées

⁵¹ ATF 121 I 245, consid. 6e/bb p. 249 et les arrêts cités ; TF 1C_246/2012, du 8.10.2012, consid. 4.1

⁵² TF 1C_161/2008, du 15.07.2008, consid. 2.1

densifier davantage ce terrain, où 14 nouveaux logements en habitat groupé viennent d'être créés, en zone 5, selon un IUS de 0,43, en application des dérogations prévues par l'art. 59 al. 4 LCI⁵³. En outre, l'incorporation de cette parcelle au périmètre du projet de plan de zones aurait compliqué davantage les questions liées au report des droits à bâtir sur le centre du périmètre. Ces mêmes considérations n'apparaissent pas pertinentes dans le cas des parcelles n° 4770, 4771 et 4772, de par leur situation géographique, dans la mesure où ces terrains sont éloignés du cours de l'Aire et de la forêt qui la borde. Il n'y a dès lors pas lieu de les exclure du périmètre du plan de zones visé à l'art. 1, sauf à laisser une poche de zone 5 composée de 3 ou 4 parcelles entourées de zone de développement 3, ce qui ne serait pas cohérent d'un strict point de vue d'aménagement du territoire. L'intégration de ces terrains au périmètre de modification des limites de zones s'impose, ceci quand bien même trois bâtiments récents y ont été construits, selon un IUS toutefois inférieur, l'urbanisation de l'ensemble du territoire concerné ne pouvant de toute façon être envisagée, probablement, que par phasages successifs.

Quant à la parcelle n° 3309, propriété de la commune de Lancy, sise à l'extérieur du périmètre considéré, de l'autre côté du chemin des Vignes, elle a pour vocation d'accueillir une partie du parc public prévu par l'image directrice, issue de la demande de renseignement (ci-après DR) n° 17948 portant sur les parcelles n° 1849, 2013 et 2014. La commune de Lancy a donc d'ores et déjà la faculté de l'aménager en parc. Partant, il n'est pas indispensable d'intégrer ce terrain au périmètre du plan qui fait l'objet de la présente modification des limites de zones. Une telle incorporation n'apparaît pas souhaitable compte tenu des contraintes dont le PLQ ultérieur devra tenir compte, notamment celles liées à la mobilité, à la topographie ainsi qu'au report, au centre du périmètre, des droits à bâtir des parcelles sises au nord-ouest du périmètre considéré, qui serait inutilement alourdi.

Il convient de rappeler que le périmètre concerné par la présente modification des limites de zones n'est pas déterminé en fonction des autorisations de construire qui y ont été délivrées mais selon les potentiels à bâtir et la configuration du terrain notamment, dans le respect des objectifs de développement fixés par les planifications supérieures. En outre, la présente procédure de modification des limites de zones permettra l'élaboration ultérieure d'un PLQ, garant de la qualité de l'urbanisation à venir.

⁵³ Loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988 (RSG L 5 05 ; ci-après LCI)

Il s'ensuit que le grief d'une prétendue violation de l'égalité de traitement doit être rejeté.

b) Quant à la violation du PDCOM de Lancy

Les opposants et la commune de Lancy invoquent ensuite une violation du PDCOM de Lancy. Ils considèrent que la volonté de la commune, à savoir celle de renforcer la couronne paysagère et de protéger l'entité paysagère au sein du périmètre concerné, n'aurait pas été prise en compte par le projet de loi querellé. Par ailleurs, la réserve émise par le Conseil d'Etat lors de l'approbation du PDCOM de Lancy, s'agissant des options d'aménagement prévues pour les zones 5, ne porterait que sur les parcelles n° 1849, 2013 (propriété de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et l'habitat coopératif; ci-après FPLC) et 2014 (propriété de la Ville de Genève) et non sur l'ensemble du périmètre concerné par la présente modification des limites de zones, en particulier le secteur de la rampe du Pont-Rouge et du chemin des Vignes. Enfin, certains opposants estiment que le canton aurait dépassé ses compétences « *à vouloir changer les zones à outrance* ».

A titre liminaire, il sied de rappeler que de jurisprudence constante « *selon l'art. 10 al. 8 LaLAT, le plan directeur localisé (notion qui inclut les PDQ et les PDCOM; art. 10 al. 2 LaLAT) 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. Par cette disposition, le législateur a exprimé clairement sa volonté de donner à cet instrument une portée exclusivement politique et de laisser la sanction de son irrespect aux seules autorités politiques. Il ressort d'ailleurs de l'exposé des motifs y relatif que, selon la volonté du législateur, les plans directeurs localisés ont le caractère d'un outil de travail consensuel liant les autorités entre elles, dépourvu d'effet juridique⁵⁴. 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 et donc susceptible de retarder ce dernier type de procédure, ce qu'il convient d'éviter⁵⁵ »⁵⁶.*

Il s'ensuit que, formulé par les opposants, ce grief est irrecevable.

⁵⁴ ATA/74/2008, du 19.02.2008, consid. 5

⁵⁵ MGC 2001 41/VIII 7360ss, not. 7366; ATA/1019/2014, du 16.12.2014, consid. 9a

⁵⁶ ATA/660/2018, du 26.06.2018, consid. 7b

Au fond, il aurait de toute façon dû être rejeté. En effet, il convient de rappeler que, de jurisprudence constante, « *le Grand Conseil, qui n'est pas une autorité administrative mais l'organe législatif cantonal (art. 1 al. 1 de la loi portant règlement du Grand Conseil de la République et canton de Genève du 13 septembre 1985 ; LRGC – B 1 01 ; art. 5 LPA a contrario), n'est pas lié par ce document et peut s'en écarter par l'adoption d'une loi formelle modifiant les limites de zones du territoire cantonal* »⁵⁷, comme vient de le confirmer récemment encore la chambre administrative de la Cour de justice dans un arrêt du 26 juin 2018⁵⁸.

Par ailleurs, selon l'art. 10 al. 9, 2^{ème} phrase LaLAT, « *le plan directeur communal doit faire l'objet d'un nouvel examen au plus tard trois ans après l'approbation d'un nouveau plan directeur cantonal par le Conseil fédéral* ». En d'autres termes, le PDCom de Lancy doit être réévalué, voire adapté, afin d'être conforme au PDCn 2030 adopté ultérieurement, les PDCom étant tenus de respecter les orientations définies par le PDCn (art. 10 al. 1 LaLAT).

Comme exposé dans les considérations générales, la présente modification des limites de zones est parfaitement conforme au PDCn 2030. Quant au PDCom de Lancy, l'arrêté d'approbation du Conseil d'Etat, du 9 mars 2009, émet une réserve s'agissant des options d'aménagement prévues pour les zones villas et « *en particulier* » pour le secteur sis à l'angle du chemin des Vignes et de la rampe du Pont-Rouge (parcelles n° 1849, 2013 et 2014), lesquelles ne sont – expressément – pas approuvées pour non-conformité aux orientations du plan directeur cantonal, dans sa version de juin 2006. Ce n'est donc qu'à titre indicatif et de manière non exhaustive – par l'emploi du terme *en particulier* – que le Conseil d'Etat mentionne uniquement le périmètre se trouvant à l'angle du chemin des Vignes et de la rampe du Pont-Rouge (parcelles n° 1849, 2013 et 2014). Il n'en reste pas moins que c'est bien l'ensemble des « *options d'aménagement [qui] prévaut pour les zones villas* », qui n'ont pas été approuvées par le Conseil d'Etat dans son arrêté précité, dont les considérants évoquent au surplus encore « *les réserves exprimées dans la lettre susmentionnée du 19 novembre 2008 concernant, d'une part, l'absence de traitement de la problématique de la densification des zones villas, selon les fiches de mesures 2.02 et 2.03 du plan directeur cantonal [...]* ».

Il s'ensuit qu'étant irrecevable formulé par des particuliers, ce grief est infondé et doit être rejeté en tant qu'il est soulevé par la commune de Lancy.

⁵⁷ ATA/806/2015, du 11.08.2015, consid. 15 ; ATF 1C_447/2009 du 11.03.2010, consid. 2.2

⁵⁸ ATA/660/2018, du 26.06.2018, consid. 7d

c) *Quant à l'absence de processus de concertation*

Certains opposants relèvent également que « *personne à ce jour n'est venu discuter avec [eux]* » et que le Conseil d'Etat « *tente de passer en force, sans tenir compte de la consultation* », déplorant indirectement l'absence d'un processus de concertation préalablement à l'adoption du projet loi querellé.

Il convient de souligner qu'à teneur de l'art. 4 al. 2 LAT, les autorités chargées de l'aménagement du territoire veillent à ce que la population puisse participer de manière adéquate à l'établissement des plans. La participation des administrés doit intervenir dès la genèse de la planification, c'est-à-dire à un stade où celle-ci n'a pas encore de portée irréversible⁵⁹. Il s'agit non seulement d'asseoir la légitimité démocratique des outils de planification, mais aussi d'éviter autant que possible les diverses oppositions. En principe, toutes les personnes touchées sur le territoire concerné par la mesure d'aménagement doivent être informées, soit par le biais de séances d'information, voire par voie de publication officielle, soit par l'intermédiaire des médias. Toute personne peut par ailleurs demander des renseignements à titre individuel sans avoir à justifier d'un intérêt particulier. Le droit de participation prévu à l'art. 4 al. 2 LAT tend à éviter que les projets soient élaborés à huis clos ou que la population soit mise devant le fait accompli. Celle-ci doit disposer d'un moyen réel d'intervenir effectivement dans le processus, en exerçant une véritable influence sur le résultat à atteindre⁶⁰. L'art. 4 al. 1 et 2 LAT donne ainsi un mandat législatif aux cantons, à qui il appartient de déterminer le type d'information et les autorités compétentes⁶¹. La participation au sens de l'art. 4 al. 2 LAT comprend toute activité dont le but est d'influencer la prise de décision aux différents niveaux du système politique, sans avoir d'effet contraignant. Elle doit être distinguée des instruments de la démocratie directe – au même échelon institutionnel que l'autorité décisionnelle – et de ceux de la protection juridique – en particulier la procédure d'opposition – ; son but est en effet différent : elle permet une large pesée des intérêts et est ainsi essentielle à la garantie d'une décision conforme aux buts et principes de l'aménagement du territoire. En tant que « *garantie de qualité de la planification* », la participation, comme

⁵⁹ ATA/659/2018, du 26.06.2018, consid. 9b.

⁶⁰ DFJP/OFAT, Étude relative à la LAT, n. 3 ad art. 4 ; Peter Hänni, Planungs, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 2016, p. 140

⁶¹ ATF 135 II 286, consid. 4.1 p. 290 et les références citées

l'information, doit être mise en œuvre avant la fin de la pesée globale des intérêts et la prise de décision définitive relative au plan⁶².

Dans le cas d'espèce, le projet de loi litigieux a fait l'objet d'une enquête publique qui s'est déroulée du 10 juin au 11 juillet 2016, laquelle a donné lieu à quatorze lettres d'observations auxquelles le département a répondu. Par la suite, la procédure d'opposition a été ouverte du 23 août au 23 septembre 2017, durant laquelle toute personne s'estimant lésée par le projet de loi querellé a pu faire valoir ses droits. Dès lors, la population, en particulier les propriétaires de parcelles sises dans le périmètre concerné, ont largement eu l'occasion de faire valoir leurs positions respectives, leurs souhaits et arguments. La population a ainsi pu réellement influencer la pesée des intérêts effectuée par l'autorité avant sa décision. A noter que l'art. 4 LAT ne confère pas un droit à ce que les arguments soulevés dans le cadre de l'enquête publique conduisent nécessairement à une modification du plan litigieux.

Pour le surplus, les opposants semblent perdre de vue qu'un tel plan de modification des limites de zones n'est pas constitutif d'un plan d'aménagement de détail, tel qu'un PLQ, 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 stade⁶³. C'est au stade de l'adoption du PLQ subséquent, qui fixera l'image d'urbanisation et le détail des installations du quartier, que ces questions devront être discutées, étant rappelé que seule l'élaboration d'un PLQ suppose un processus de concertation impliquant les particuliers intéressés à développer le périmètre, lequel n'est pas exigé dans le cas de l'élaboration des plans de zones (cf. art. 5A al. 1 LGZD vs. art. 15A LaLAT).

Infondé, ce grief doit donc être rejeté.

d) Quant aux gabarits, à la mobilité et à la diminution de la qualité de vie

Certains opposants allèguent que la création d'une zone de développement 3 permettrait de construire des gabarits beaucoup trop hauts. En outre, « *la mobilité serait déjà saturée dans le secteur et [...] l'ajout de 200 logements et de places de stationnement liées semble inenvisageable en*

⁶² ATA/251/2018, du 20.03.2018, consid. 5e et les références citées

⁶³ ATA/495/2018, du 22.05.2018, consid. 10b ; 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

terme de gestion de circulation, de fonctionnement du carrefour et d'accès au nouveau PLQ ». La commune de Lancy estime que « *l'exposé des motifs apparaît bien léger lorsqu'il se limite à rappeler que selon la situation actuelle, ce secteur présente une très bonne accessibilité* ». Ainsi, la question de mobilité aurait dû faire l'objet d'une « *étude coordonnée* ». De même, certains opposants avancent des affirmations toutes générales selon lesquelles l'adoption de la modification des limites de zones querellée péjorerait leur qualité de vie et tuerait leur « *vie de bons suisses de Lancy* ».

Comme il a déjà été plus avant exposé, le plan querellé est un plan d'affectation général au sens de l'art. 12 LaLAT. Un tel plan n'est pas constitutif d'un plan d'aménagement de détail, tel qu'un PLQ au sens de l'art. 13 al. 1 let. a LaLAT, dès lors qu'il ne contient aucune planification de détail (implantation, volume et destination des bâtiments, accès, équipements, végétation à sauvegarder, etc.), ni d'une autorisation de construire, laquelle n'a pas à être étudiée à ce stade⁶⁴. L'image d'urbanisation et le détail des installations du quartier n'étant pas fixés à ce stade, une étude d'impact sur l'environnement (ci-après EIE), portant notamment sur les impacts routiers de cette zone, ne peut et n'a pas lieu d'être établie au stade de la création d'une zone de développement, qui est un plan d'affectation du sol général⁶⁵. La procédure d'adoption d'une modification des limites de zones n'est ainsi jamais désignée par l'annexe du ROEIE⁶⁶ comme étant la procédure décisive pour l'EIE de certaines installations qui y sont assujetties, mais retient celle du PLQ, s'agissant des plans d'affectation du sol (cf. par exemple 11.4).

Ainsi que la chambre administrative de la Cour de justice vient de le rappeler dans un récent arrêt, « *les arguments relatifs à la mauvaise intégration du quartier projeté dans l'environnement construit ne pourront être invoqués, le cas échéant, que dans le cadre d'une procédure de recours contre le(s) projet(s) de PLQ qui concrétiseront les objectifs de la zone, ainsi que lorsque des autorisations de construire seront sollicitées. A ce stade, rien ne permet de retenir que la modification des limites de zones litigieuse violerait les dispositions et principes de l'aménagement du territoire* »⁶⁷.

Un tel plan ne préjuge donc en rien les questions de trafic, de protection du patrimoine et autres éléments de détails qui devront être examinés dans le

⁶⁴ 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

⁶⁵ ATF 120 Ib 70, consid. 2 concernant la zone aéroportuaire de l'aéroport de Genève

⁶⁶ Règlement d'application de l'ordonnance fédérale relative à l'étude de l'impact sur l'environnement, du 11 avril 2001 (RSG K 1 70.05 ; ci-après ROEIE)

⁶⁷ ATA/659/2018, du 26.06.2018, consid. 11

cadre des solutions d'aménagement futures, tel qu'un PLQ, envisagées par les projets concrets qui feront l'objet des autorisations de construire qui en découleront et qui seront appelés à matérialiser les objectifs de cette zone⁶⁸, notamment des futurs accès qui devront tenir compte de la protection du cadre de vie (art. 3 al. 3 let. a LGZD).

Dans un arrêt relatif à un recours dirigé contre une modification des limites de zones, l'ancien Tribunal administratif avait déjà été amené à préciser que « *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* »⁶⁹. Ces considérations sont applicables *mutatis mutandis* au présent cas d'espèce.

Ce n'est donc pas le présent projet de plan de zones visé à l'art. 1 du projet de loi discuté mais le ou les futur(s) PLQ qui fixeront l'image d'urbanisation et les éléments de détails du quartier (implantation, volume et destination des bâtiments, gabarits, végétation à sauvegarder, répartition des droits à bâtir, etc.), tous ces aspects n'étant pas encore arrêtés à ce stade. C'est dire que toutes les allégations soulevées par les opposants, qui ont trait à des éléments qui ne pourront, le cas échéant, être contenus que dans le ou les projet(s) de PLQ appelés à matérialiser les objectifs de la zone sont irrelevantes ici et n'ont pas à être examinées – et ne peuvent d'ailleurs pas l'être – au-delà d'un examen *prima facie*, effectué dans le cadre de la présente procédure⁷⁰, cette dernière ayant uniquement pour objet l'examen du bien-fondé de la seule modification des limites de zones prévue par le projet de loi litigieux.

S'agissant des questions de mobilité et d'accès aux axes routiers, il y a lieu de rappeler que, de jurisprudence constante, la question de l'équipement et des voies d'accès nécessaires n'a pas à être traitée dans le cadre de la planification générale au sens de l'art. 12 LaLAT⁷¹ mais doit l'être dans le cadre de l'élaboration des PLQ (art. 13 al. 3 LaLAT et 3 al. 2 LGZD)⁷². La condition de l'équipement est un préalable indispensable à la délivrance

⁶⁸ ATA/219/2012, du 17.04.2012, consid. 22

⁶⁹ ATA/642/2004, du 24.08.2004, consid. 5

⁷⁰ Cf. notamment ATA/114/2013, du 14.02.2013

⁷¹ ATF 113 Ia 266, du 29.05.1987, consid. 3c ; ATA/891/2003, du 2.12.2003, consid. 7c

⁷² ATA/219/2012, du 17.04.2012, consid. 22

d'une autorisation de construire (cf. art. 22 al. 2 let. b LAT), mais non pas à la création d'une zone. Cette question est dès lors irrelevante dans le cadre de la présente procédure.

Au surplus, tant la commission d'urbanisme que la direction générale de la mobilité (devenue depuis lors l'office cantonal des transports) ont délivré un préavis favorable au présent projet de modification des limites de zones. Les opposants et la commune de Lancy n'avancent donc pas d'argument suffisamment pertinent pour remettre en cause le préavis rendu par cette instance, composée de spécialistes en la matière, ainsi que par les autres services et instances spécialisés concernés, tous favorables à ce projet de loi.

Compte tenu de ce qui précède, ces griefs sont infondés et doivent être rejetés.

e) Quant à l'inopportunité du projet de loi

Les opposants considèrent ensuite que le projet de loi litigieux devrait tout simplement être abandonné au motif que *« la commune de Lancy a déjà très largement participé aux efforts d'urbanisation et de densification du canton et il paraît essentiel de préserver des zones vertes et de détente pour la population »*. Préserver la zone villas, à proximité d'éléments naturels structurants, serait une façon de contrebalancer l'urbanisation massive. La commune de Lancy estime quant à elle que *« les intérêts de particuliers de la FPLC et de la Ville de Genève de valoriser les parcelles dont elles sont propriétaires dans le périmètre en question [parcelles n° 1849, 2013 et 2014] ont, pour des motifs obscurs, fortement prévalu au mépris des intérêts de la Ville de Lancy et de ses habitants [...] »*. Les projets de construction de logements actuellement prévus à Genève et à Lancy suffiraient à répondre aux besoins estimés de logements dans le canton. Dès lors que la présente procédure de modification des limites de zones ne serait pas nécessaire, il s'imposerait de préserver une certaine mixité en maintenant ladite zone en zone 5. Les motifs sérieux et fondés sur lesquels serait basé le préavis défavorable de la commune de Lancy auraient dû être manifestement retenus par le Conseil d'Etat.

Cependant, les opposants ne font qu'invoquer des motifs de nature appellatoire, visant à substituer leur vision à celle des divers services consultés, composés de spécialistes en la matière, sans apporter d'éléments suffisamment pertinents et objectifs pour amener l'autorité de céans à devoir s'écarter de ces préavis, tous favorables au projet de modification des limites de zones litigieux. L'autorité de céans, qui n'est pas tenue d'entrer en matière

sur ces critiques de nature appellatoire, devrait, pour cette raison aussi, les déclarer irrecevables⁷³.

Au fond, force est de constater que ce plan de modification des limites de zones, visé à l'art. 1 du projet de loi querellé, est conforme tant au PDCn 2030 adopté le 20 septembre 2013 par le Grand Conseil et approuvé par le Conseil fédéral le 29 avril 2015, qu'à sa mise à jour adoptée le 10 avril 2019 par le Grand Conseil, ainsi qu'à sa fiche A03 notamment, comme l'ont exposé les considérations qui précèdent. Les opposants ne démontrent pas en quoi la création d'une zone de développement 3 ayant pour vocation d'accueillir des logements dans un secteur adjacent au grand projet Praille-Acacias-Vernets (PAV) et proche des axes de transports structurants, tels que la nouvelle gare du Léman Express de Lancy Pont-Rouge, serait objectivement inopportune, en cette période de pénurie de logements qui sévit dans le canton, où la mise en valeur des zones de développement est un objectif d'intérêt public absolument prioritaire, même si cela peut entraîner certains inconvénients pour les personnes résidant dans ou à proximité du périmètre en cause, ce qui n'est pas démontré ici. S'agissant de la nécessité de préserver des zones vertes et de détente, l'exposé des motifs relatif au projet de loi querellé mentionne tout particulièrement l'image directrice souhaitée pour le périmètre concerné issue de la DR 17948, portant sur les parcelles n° 1849, 2013 et 2014. Celle-ci propose la réalisation d'un espace public vert sur les parcelles privées au nord-ouest du périmètre, afin d'assurer une continuité avec la pénétrante de verdure constituée par le vallon de l'Aire, et une liaison piétonne reliant les bords de l'Aire au quartier de Surville, ainsi qu'un espace public en bas de la rampe du Pont-Rouge. Cette image directrice a été validée par la commission d'urbanisme dans le cadre de la DR précitée. Ainsi, la simple volonté des propriétaires de villas sises au sein du périmètre concerné de ne pas vendre leurs biens-fonds ne saurait faire obstacle à la réalisation progressive d'objectifs d'intérêt public prépondérants qui doivent primer sur leurs intérêts strictement privés. C'est dire que les intérêts de la population de Lancy et plus largement du canton ont prévalu lors de l'établissement du plan N° 29935-543, visé à l'art. 1 du projet de loi litigieux, et non pas seulement l'intérêt de la FPLC et de la Ville de Genève, désireuses de mettre en valeur ses terrains.

Encore une fois, les opposants se méprennent sur la portée juridique exacte de ce projet de loi. En effet, le but d'une modification de zones est de fixer l'affectation de cette zone et, en l'espèce, d'étendre les possibilités de

⁷³ TF 6B_128/2010, du 2.07.2010 ; ATF 133 III 393, consid. 6 p. 397

construction, la zone de développement 3 prévue, permettant des affectations plus diversifiées, ainsi que l'édification de bâtiments plus conséquents, contrairement à la zone de fond actuelle (zone 5).

Au demeurant, un plan de zones n'a nullement pour but de contraindre le propriétaire d'un bien-fonds situé dans le périmètre d'une modification de zones à entreprendre effectivement une construction, ni de l'obliger à quitter ou vendre son bien-fonds.

Dès lors, le grief d'une prétendue inopportunité du projet de loi querellé doit être rejeté car infondé.

f) Quant à la perte de valeur des biens-fonds concernés

Certains opposants avancent, de manière toute générale, que le changement de zone 5 en zone de développement 3 dévaluerait leurs propriétés.

Cependant, ils 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 établies en l'espèce. Bien au contraire, la modification de zone litigieuse, loin de restreindre les possibilités de bâtir des terrains concernés, les étend notablement en doublant l'indice d'utilisation du sol minimal qui leur est en principe applicable ($IUS < 0,6$ pour une zone 5 et $IUS > 1,2$ pour une zone de développement 3), ce qui ne va pas dans le sens d'une diminution de valeur des terrains concernés. A noter que pour des secteurs où des écarts viendraient à être constatés entre les prix de terrains pratiqués et ceux maximum admis par l'office cantonal du logement, ce qui ne semble pas être le cas ici, l'office cantonal du logement a mis au point une pratique intitulée « *libération des terrains bâtis en zone de développement et échange contre des appartements à construire* » qui consiste à dédommager, en sus du prix admis par l'office, le propriétaire usager d'un terrain bâti si cela est nécessaire pour lui permettre de se reloger à des conditions équivalentes⁷⁴. En échange de son terrain, le propriétaire concerné peut recevoir jusqu'à trois appartements, au maximum, en PPE, dans un immeuble qui sera édifié avec ses droits à bâtir au sein du périmètre du PLQ.

⁷⁴ Directive PA/SI/032.01, du 1.10.2012

C'est dire que cette question est en tout état irrelevante dans le cadre de la présente procédure et n'a donc pas à être examinée ici⁷⁵.

Au demeurant, il y a peut-être encore lieu de rappeler que, de jurisprudence constante, des restrictions à la garantie de la propriété sont admissibles pour autant qu'elles reposent sur une base légale, qu'elles soient justifiées par un intérêt public suffisant et qu'elles respectent le principe de proportionnalité⁷⁶. Toutes ces conditions sont réunies. Dès lors, une éventuelle atteinte à la garantie de la propriété, si elle était avérée, serait admissible⁷⁷.

En tout état, ce grief est infondé et doit donc être rejeté.

En définitive, les importants objectifs d'intérêt public poursuivis par le projet de loi discuté doivent l'emporter sur les intérêts purement privés des opposants, lesquels n'apparaissent pas véritablement lésés par ce projet de loi et ne démontrent pas le contraire à satisfaction de droit.

Il résulte de ce qui précède que les oppositions formulées à l'encontre du projet de loi litigieux sont infondées et doivent être rejetées, dans la mesure où elles sont recevables.

7. Délibération

Vote en premier débat

Le président met aux voix l'entrée en matière du PL 12162. **L'entrée en matière est acceptée par 12 voix pour, 3 contre et 0 abstention.**

Pour : 12 (1 EAG, 3 S, 2 Ve, 2 PDC et 4 PLR)

Contre : 3 (2 MCG et 1 UDC)

Abstentions : –

Vote en deuxième débat

Le président met aux voix :

Titre et préambule : *pas d'opposition, adopté*

Art. 1 Approbation du plan : *pas d'opposition, adopté*

Art. 2 Degrés de sensibilité : *pas d'opposition, adopté*

⁷⁵ TF 1P.497/1998, du 26.01.1990, consid. 4, p. 11

⁷⁶ ATA/174/2001, du 13.03.2001

⁷⁷ ATA/352/2005, du 24.05.2005, consid. 21, confirmé par TF 1P.403/2005, du 25.09.2005

M. Pauli propose un amendement, soit l'**ajout d'un article 3 sur les Oppositions. Cet amendement est accepté par 12 voix pour, 3 contre et 0 abstention.**

Pour : 12 (1 EAG, 3 S, 2 Ve, 2 PDC et 4 PLR)

Contre : 3 (2 MCG et 1 UDC)

Abstentions : –

Cet amendement adopté devient l'art. 3 *Oppositions* et l'art. 3 *Dépôt* devient l'art. 4.

Art. 4 **Dépôt** : *pas d'opposition, adopté*

Vote en troisième débat

Le président met aux voix l'ensemble du PL 12162 ainsi amendé. **Le PL 12162 ainsi amendé est adopté par 12 voix pour, 3 contre et 0 abstention.**

Pour : 12 (1 EAG, 3 S, 2 Ve, 2 PDC et 4 PLR)

Contre : 3 (2 MCG et 1 UDC)

Abstentions : –

Addendum

Lors de la séance du 11 septembre 2019, il est fait mention d'un courrier de l'Association des Intérêts Pont-Rouge Vignes adressé à la Ville de Lancy et daté du 28 août 2019 dont la commission d'aménagement du canton a reçu copie (cf. annexe 4).

Projet de loi (12162-A)

modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Lancy (création d'une zone de développement 3, de deux zones des bois et forêts et d'une zone 4B, situées entre la rampe du Pont-Rouge et le chemin des Vignes)

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

Art. 1 Approbation du plan

¹ Le plan N° 29935-543, dressé par le département chargé de l'aménagement du territoire le 28 mai 2013, modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Lancy (création d'une zone de développement 3, de deux zones des bois et forêts et d'une zone 4B, situées entre la rampe du Pont-Rouge et le chemin des Vignes), 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 Degrés 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 et des deux zones des bois et forêts, et le degré de sensibilité II aux biens-fonds compris dans le périmètre de la zone 4B, créées par le plan visé à l'article 1.

Art. 3 Oppositions

¹ L'opposition à la modification des limites de zones formée par la commune de Lancy, représentée par son avocat, M^e Peter Pirkl, est rejetée dans la mesure où elle est recevable, pour les motifs exposés dans le rapport de la commission chargée de l'examen de la présente loi. Il n'est pas alloué d'indemnité de procédure.

² Les oppositions à la modification des limites de zones formées, d'une part, par M^{mes} et MM. Gérard Willemin, Elisabeth et Jean-Martin Schenker, Giuseppa Fortunato Sottas et Patrick Sottas, Stefan Schneider, Damien Mabut, Françoise et Jean-Luc Schmidt, Michel de Preux, Joseph Righetto, Pino Cipriano, Juan Daniel Prats, Philippe Edouard Szostakiewicz, Marguerite Cornu, Bruno Joao, Sébastien et Arlène Waegell et Elie Anselin

et, d'autre part, par M^{me} et MM. Gabriela Andrei, Domingos Figueiredo et Patrick Lacroix, agissant tant à titre individuel qu'au nom de la copropriété Rampe du Pont-Rouge 3, 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. 4 Dépôt

Un exemplaire du plan N° 29935-543 susvisé, certifié conforme par la présidence du Grand Conseil, est déposé aux Archives d'Etat de Genève.



REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENEVE

DÉPARTEMENT DE L'AMENAGEMENT, DU LOGEMENT ET DE L'ENERGIE

Office de l'urbanisme

Direction des plans d'affectation et requêtes





LANCY

Feuille Cadastreale : 26

Parcelles N° : 929, 930, 1554, 1849, 2013,
2014, 3282, 3283, 3667, 3668,
dp 3797 part., dp 3812 part.,
dp 3815, dp 3816, dp 3817
part., 3929, 3930, 4769, 4770,
4771, 4772, 4773.

Modification des limites de zones

Situé entre la rampe du Pont-Rouge et le chemin des Vignes

	Zone de développement 3 DS OPB III
	Zone des bois et forêts DS OPB III
	Zone 4B DS OPB II
	Zone préexistante

Procédure d'opposition

Adopté par le Conseil d'Etat le :

Visa :

Timbres :

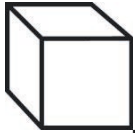
Adopté par le Grand Conseil le :

Loi N° :

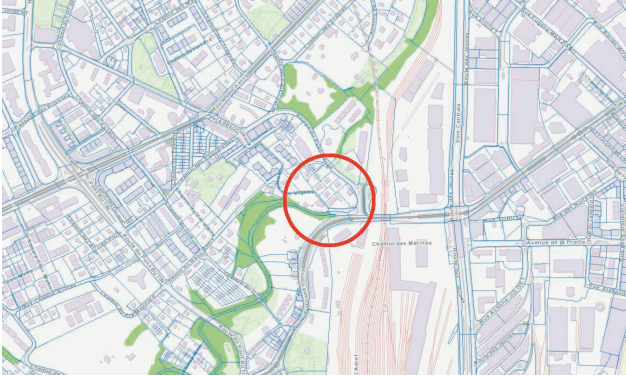
Echelle	1 / 2500	Date	28 mai 2013
		Dessin	MR
Modifications			
Indice	Objets	Date	Dessin
	Ajout parcelles 929 et 930 en ZD3	01.10.2013	MR
	Synt.El + constat nat.forêtère + DS	24.05.2016	MR

Code GIREC	
Secteur / Sous-secteur statistique	Code alphabétique
28 - 00 - 130	LCY
Code Aménagement (Commune / Quartier)	
543	
Archives Internes	Plan N°
	29935
CDU	Indice
711.6	





MZ 29935 LANCY_Pont-Rouge



REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENEVE

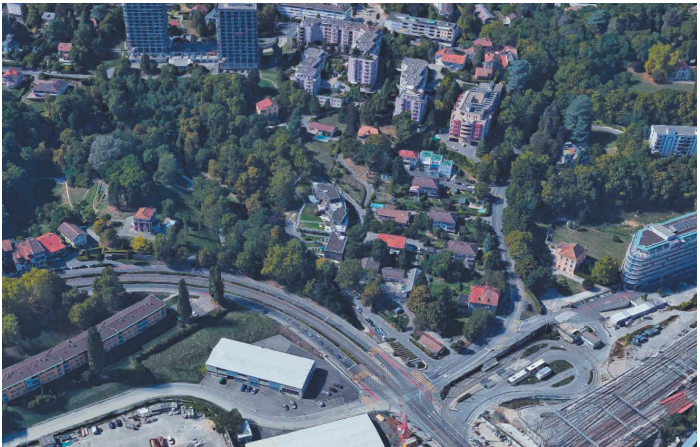
18001 THURMANN 100

Présentation CAC 16 janvier 2019

16.01.2019 Page 1

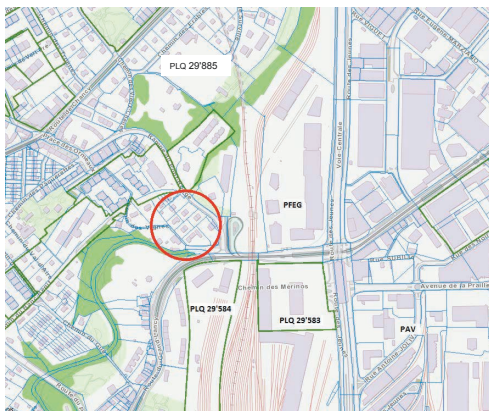
LE SITE

PHOTO AERIENNE



LE SITE

UNE NOUVELLE CENTRALITE



Nouvelle gare LEX

PLQ 29'583
Immeubles
administratifs

PLQ 29'584
Logements
Activités
Groupe
scolaire

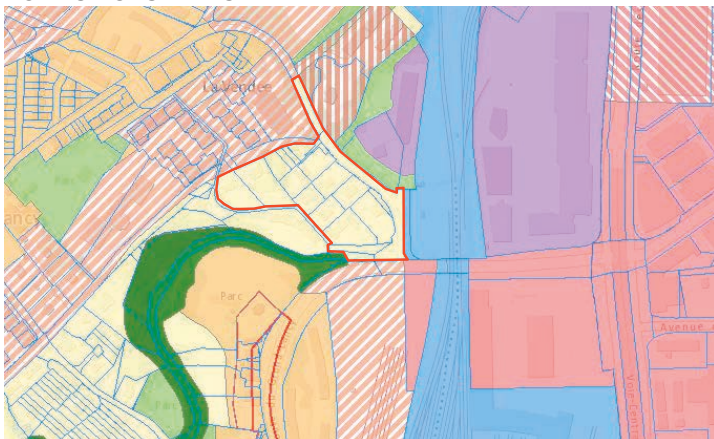
PLQ 29'885
Logements
Activités
Commerces
Activités publiques

PAV
Praille-Acacias-Vernets

16.01.2019- Page 3

LE SITE

ZONES ACTUELLES



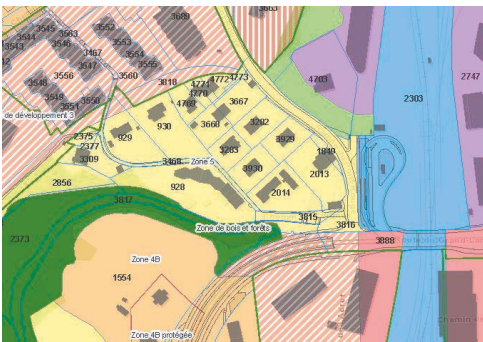
16.01.2019- Page 4

LE SITE FONCIER



16.01.2019- Page 5

ORIGINE DU PROJET



- DR 17'948 (2006) portant sur 3 parcelles: (1849, 2013, 2014) en main de la FPLC et de la Ville de Genève, pour la construction d'un immeuble de logements.

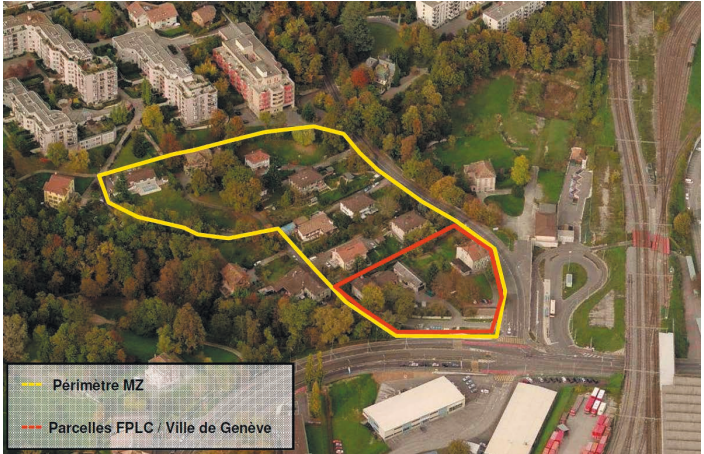
- Etude directrice (2011) sur un périmètre élargi qui établit les principes d'aménagement pour une densification du quartier.

→ Le département propose la création d'une zone de développement 3.

16.01.2019- Page 6

ORIGINE DU PROJET

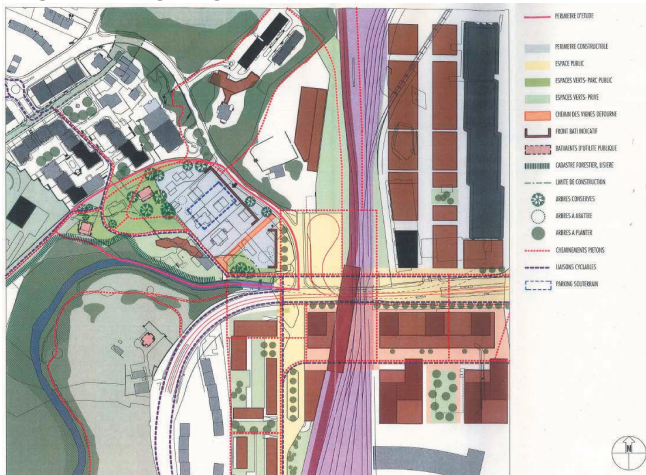
DEMANDE RENSEIGNEMENT



16.01.2019 - Page 7

ORIGINE DU PROJET

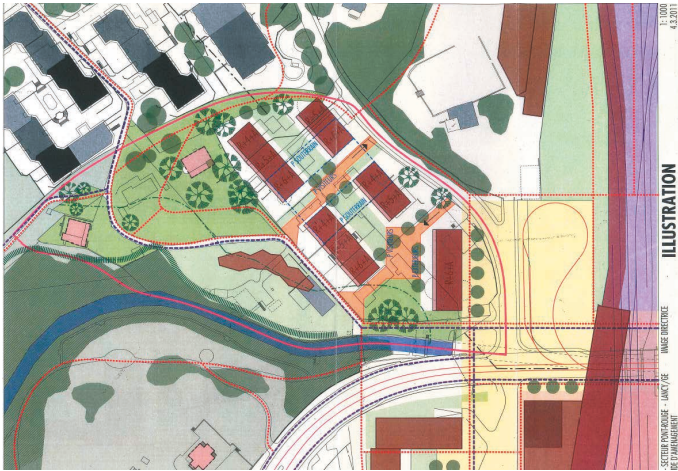
ETUDE DIRECTRICE



16.01.2019 - Page 8

ORIGINE DU PROJET

ETUDE DIRECTRICE



16.01.2019- Page 9

OBJECTIFS DU PROJET DE LOI

Modifier la zone villa en zone de développement 3 destinée à du logement pour permettre une densification de ce secteur:

- adjacent aux grands projets de développement (infrastructures et équipements)
- proche des axes de transports structurant (LEX + Tram + bus)

Conserver des parcelles en zone villa pour assurer à long terme une continuité avec la pénétrante de verdure du vallon de l'Aire.

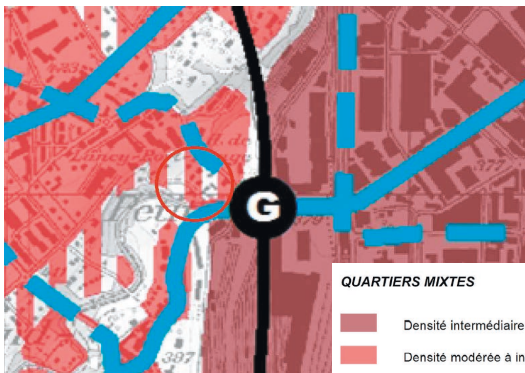
16.01.2019- Page 10

CONFORMITE A LA PLANIFICATION DIRECTRICE

Plan directeur cantonal 2015
 Plan directeur cantonal 2030
 Plan directeur communal 2008

16.01.2019- Page 11

PLAN DIRECTEUR CANTONAL 2030

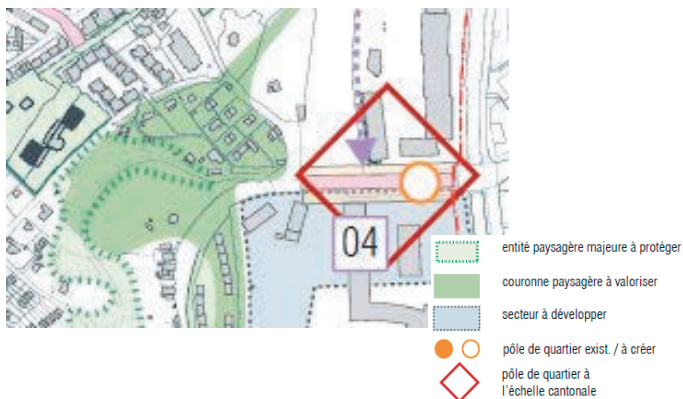


QUARTIERS MIXTES

- Densité intermédiaire à forte : ID minimal = 1,8 à 2,5
- Densité modérée à intermédiaire : ID minimal = 1 à 1,8
- Densité modérée :
 - Noyaux suburbains : ID minimal = 0,8 à 1
 - Villages ruraux : ID minimaux différenciés
- Grands périmètres de densification différenciée de la zone villa : ID minimaux différenciés
- Axes forts TC / compléments à étudier

16.01.2019- Page 12

PLAN DIRECTEUR COMMUNAL 2008



16.01.2019- Page 13

PLAN DIRECTEUR COMMUNAL 2008

- Parcours inter-quartiers à valoriser.

- Couronne paysagère qui relie le parc Bernasconi et le parc Chuit, sans densification urbaine.

L'arrêté d'approbation du Conseil d'Etat du 9 mars 2009 formule une réserve concernant les points d'aménagement prévus par ce secteur.

16.01.2019- Page 14

PROJET MZ 29935

PLAN




 REPUBLIQUE
 DE LORRAINE
 DEPARTEMENT DE L'AMENAGEMENT, DU LOGEMENT ET DE L'ENERGIE
 Office de l'urbanisme
 Direction des plans d'affectation et requêtes

LANCY

Feuille Cadastre : 28

Parcelles N° : 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650.

Modification des limites de zones

Situé entre la rampe du Pont-Rouge et le chemin des Vignes

-  Zone de développement 3
de 09/10
-  Zone des bois et forêts
de 09/10
-  Zone 4B
de 09/10
-  Zone préexistante

Procédure d'opposition

Adopté par le Conseil d'Arrondissement		Vote:	Traité:
Adopté par le Grand Conseil		Lot N°:	
Echelle 1 / 2500		Date: 28 mai 2017	Département:
Modifications 1		Département:	Comité d'arrondissement:
		28 - 00 - 130	LCY
N° de parcelles concernées: 610 à 650		N° de parcelles concernées: 543	Code d'arrondissement (Commune - Canton):
N° de parcelles concernées: 610 à 650		N° de parcelles concernées: 543	
		Autres informations:	
		Page N°: 29935	
		Code: 7 1 1 6	

16.01.2019- Page 15

PROJET MZ 29935

ETAT DES PROCEDURES

ET 17.06.2013 au 03.07.2013

- Modification périmètre (CU)
- Relevé de lisière (DGNP)
- Etude Opam (SEIE)

EP 10.06.2016 au 11.07.2016

- 14 lettres observation

Préavis CM 30.03.2017

- Défavorable

Audition CA 14.06.2016

- Poursuite de la procédure en vue de l'adoption

PO 28.08.17 au 28.09.2017

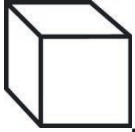
- Opposition copropriétaires
- Opposition Commune Lancy
- Opposition locataires

16.01.2019- Page 16

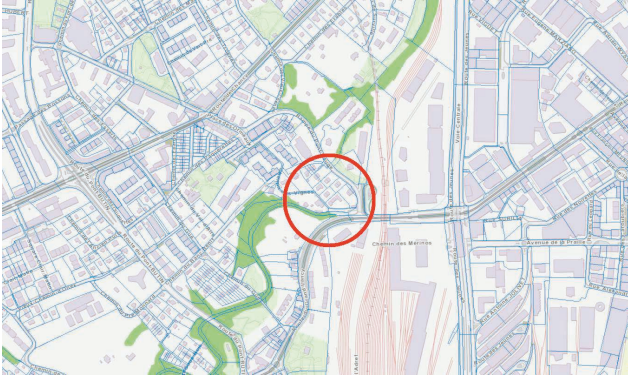
ANNEXE 2

Parcelle	Propriétaires	Autorisation	Description	Date dépôt	Date de décision	Statut SAD	Année bâtiments
3658	Damien Mabot	APA 2333/01 APA 3701/11	Aménagement des combles et construction d'un serre de jardin et d'un garage à vélos Transformation extérieure et isolation vérandas	04.08.2014 30.07.2012	Acceptée le 03.07.2014 Classement le 3.07.2014	Abandonné	1940-1950
2013	FPLC	FPLC					
2014	FPLC	APA2626/21					
3929	Gabriela Andrei, Ilda et Domingos Figueiredo, Patrick Lacroix, Esther et Laurent Vuifroid	Trois APA1	changement d'affectation atelier de mécanique en atelier de bricolage pour association Cabanas de jardin et aménagement des combles en salle de jeux - jours en toiture	23.03.2006	Acceptées le 18.04.2006 1989-1999	Terminé	1946-1980
3930	Pino Cipriano, Daniel Hernandez, Juan Pratts, Philippe Szostakiewicz	APA 38169/1	Insulation d'un portail et d'un brise-vent	24.05.2013	Acceptée le 15.07.2013	Caducue	1996-2000
3282		APA 301356/1	Rénovation d'un appartement au 1er étage	30.08.2018	Acceptée le 01.10.2018	Accepté	1946-1980
3283		APA 3553/41	Création d'une vérandas	29.09.2011	Acceptée le 21.11.2011	Accepté	1981-1985
3657	Michel De Preux	APA 26116/1	Déplacement deux couverts - palissade et une place de parking - murs et terrassement	22.02.2006	Acceptée le 19.04.2006	Accepté	1946-1980
	Françoise et Jean-Luc Schmidt	APA 28501/1	Agrandissement d'une villa et vérandas	26.07.2007		Archivé	
4759	Gérard Willemin						1946-1980
4770	Elisabeth et Jean-Martin Schenker	DD 101526/1	Construction de 3 villas contiguës (33,7% Minergie) et de garages souterrains - clôtures	17.07.2007	Acceptée le 16.11.2009	Terminé	2012
4771	Giuseppa et Patrick Sottas	DD 101526/1	Construction de 3 villas contiguës (33,7% Minergie) et de garages souterrains - clôtures	17.07.2007	Acceptée le 16.11.2009	Terminé	2012
		APA 3408/81	Construction d'une vérandas	26.11.2010	Acceptée le 16.11.2009	Archivé	
		APA 3408/82	Déplacement de la vérandas	03.03.2011	Acceptée le 02.2011	Archivé	
		APA 3921/31	Construction d'une piscine	13.01.2014	Acceptée le 06.05.2011	Terminé	
4772	Sterfan Schneider	DD 101526/2	(construction de 3 villas contiguës (Minergie 33,7%) et de garages souterrains - clôtures) - modifications diverses du projet initial	12.10.2010	Acceptée le 06.12.2010	Terminé	2012
4773	Diane Vance		Construction d'une piscine	23.02.2011	Acceptée le 06.05.2011	Terminé	
929	Pierre, Jérôme, Gabriel et Marie Courcoise	APA34589/1					Avant 1919 1946-1980
Hors MZ	Aurélien Acar, Anne et Damien Bonfanti, Gérard et Maria Corf, Isabelle et Manuel Der Hagopian, Christophe Heitsch Catherine, François et Sebastien Lance, David Martin, Michiel Nobille, Patrick Stroer, Pont Rouge Invest SA	DD 103300/1	Construction de 10 logements et transformation d'un bâtiment en 4 logements - garage souterrain (Minergie 43%)	08.12.2009	Acceptée le 23.11.2010	Chantier Fin le 28.02.2013	2012

Références MZ
520, 930, 1554, 1840, 2013,
2014, 3282, 3283, 3657, 3658,
dp 3797 part., dp 3812 part.,
dp 3815, dp 3816, dp 3817
part., 3929, 3930, 4769, 4770,
4771, 4772, 4773.



MZ 29935 LANCY_Pont-Rouge - CAC



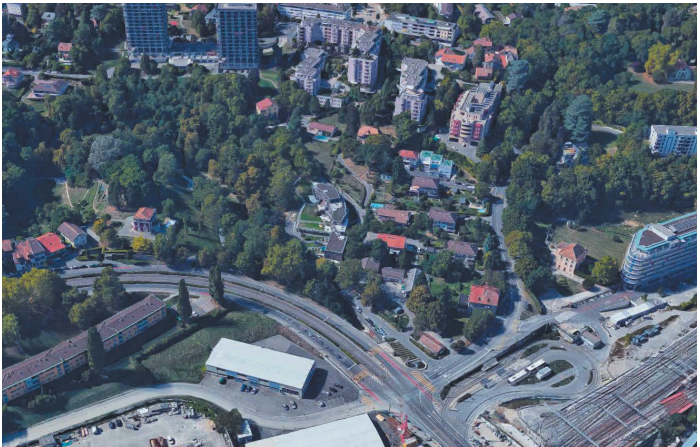
REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENEVE

18001 - TOURNAI 1303

6.03.2019- Page 1

LE SITE

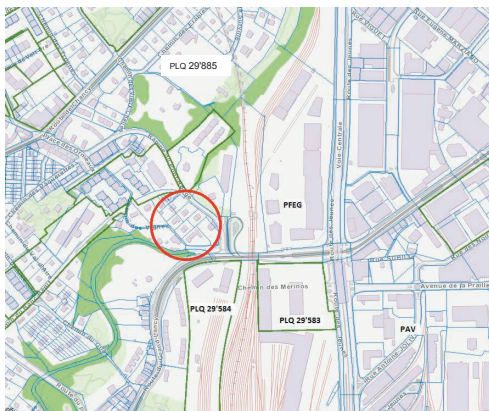
PHOTO AERIEENNE



6.03.2019- Page 2

LE SITE

UNE NOUVELLE CENTRALITE



Nouvelle gare CEVA

PLQ 29'583
Immeubles
administratifs

PLQ 29'584
Logements
Activités
Groupe
scolaire

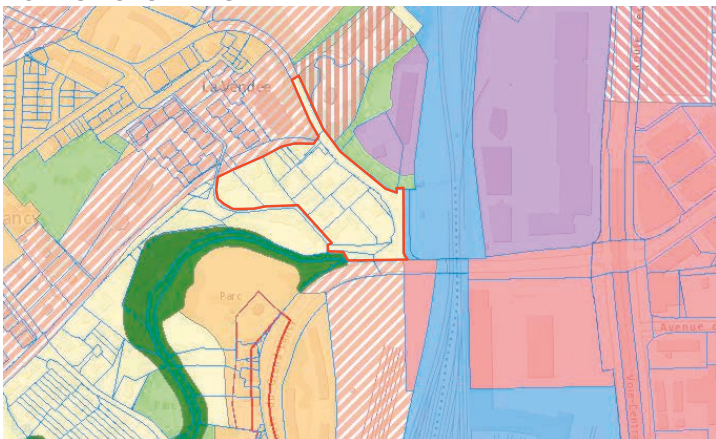
PLQ 29'885
Logements
Activités
Commerces
Activités publiques

PAV
Praille-Acacias-Vernets

6.03.2019- Page 3

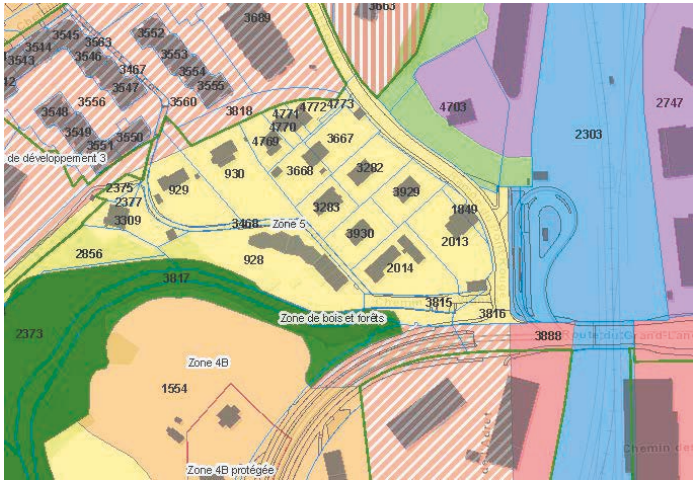
LE SITE

ZONES ACTUELLES



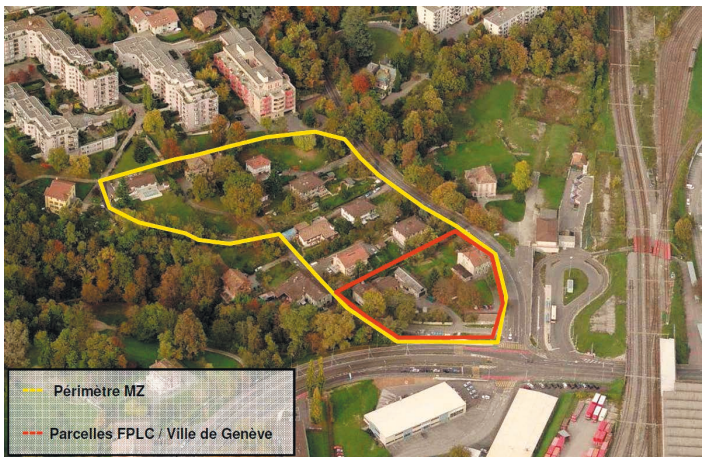
6.03.2019- Page 4

LE SITE FONCIER



6.03.2019 - Page 5

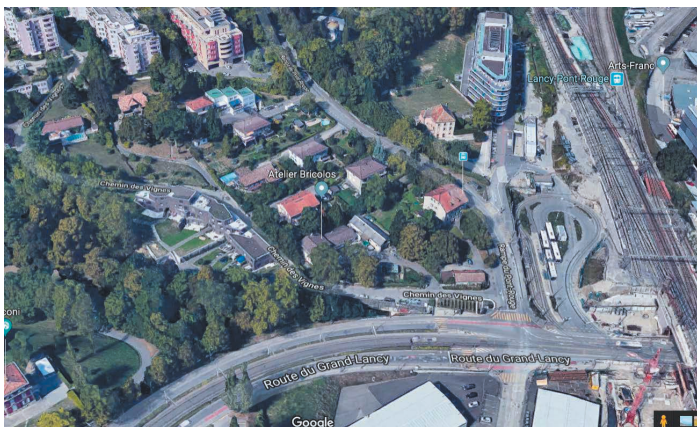
ORIGINE DU PROJET DEMANDE RENSEIGNEMENT



6.03.2019 - Page 6

ORIGINE DU PROJET

DEMANDE RENSEIGNEMENT



CHRONOLOGIE





CHRONOLOGIE GENERALE

08.2006 – dépôt de la DR 17948

07.2007 – dépôt DD 101526/1

03.2009 – Arrêté CE approuvant le PDCOM sous réserves

11.2009 – délivrance DD 101526/1

12.2009 – dépôt DD 103300

10.2010 – dépôt de la DD 101526/2

11.2010 – délivrance DD 103300

12.2010 – délivrance DD 101526/2

03.2011 – rendu image directrice dans le cadre de la DR

12.2012 – décision DR

06.2013 – ET MZ

6.03.2019- Page 9



PROJET MZ 29935

ETAT DES PROCEDURES

ET 17.06.2013 au 03.07.2013

- Modification périmètre (CU)
- Relevé de lisière (DGNP)
- Etude Opam (SEIE)

EP 10.06.2016 au 11.07.2016

- 14 lettres observation

Préavis CM 30.03.2017

- Défavorable

Audition CA 14.06.2016

- Poursuite de la procédure en vue de l'adoption

PO 28.08.17 au 28.09.2017

- Opposition copropriétaires
- Opposition Commune Lancy
- Opposition locataires

6.03.2019- Page 10

ANALYSE DES DD

Des DD délivrées au bénéfice de l'art. 59 alinéa 4 LCI

L'art. 13B LaLAT était peu adapté

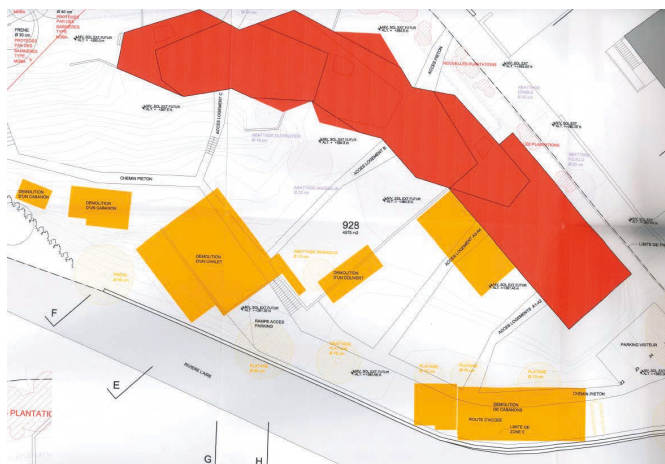
Une sensibilité aux enjeux de la densification dérogatoire en Z5 postérieure aux DD (PL 11411 2014, M 2278 2015)

Une étude directrice pointant des enjeux différenciés entre ces deux "coups partis" :

- Difficultés d'accès et de composition urbaine pour la partie haute
- Statu quo permettant de conforter la pénétrante paysagère et les modes doux pour la partie basse.

6.03.2019- Page 11

ANALYSE DES DD

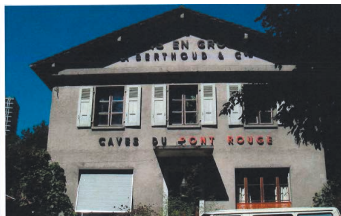


6.03.2019- Page 12

ANALYSE DES DD



3. Vue du bâtiment à démolir



1. Vue du bâtiment à transformer



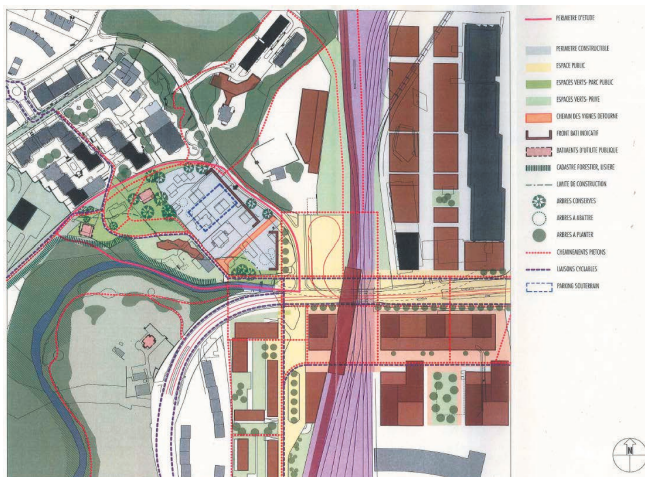
4. Vue du bâtiment à démolir



2. Vue du bâtiment à démolir

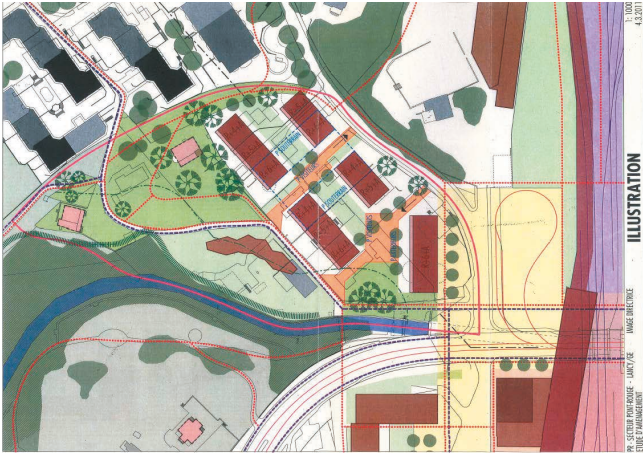
6.03.2019- Page 13

ETUDE DIRECTRICE

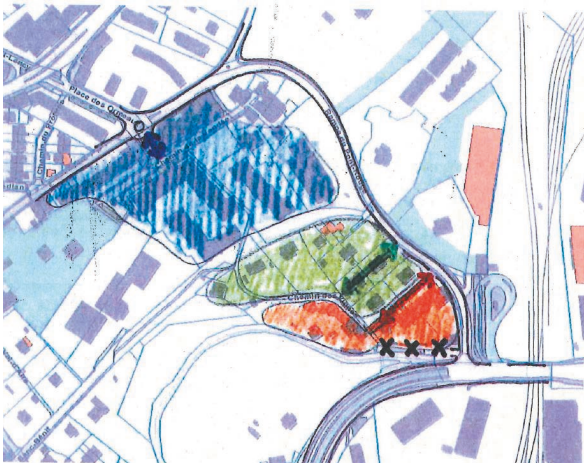


6.03.2019- Page 14

ETUDE DIRECTRICE



ETUDE DIRECTRICE



ETUDE DIRECTRICE

EXTRAIT PRÉAVIS DGM

Le secteur de Lancy-Pont-Rouge deviendra un pôle multimodal prépondérant à l'échelle de l'agglomération, autour duquel s'articuleront les tramways et les bus en lien étroit avec la gare CEVA. Dans cette vision d'interface multimodale, il apparaît primordial de promouvoir des transports collectifs performants en proposant dans la mesure du possible des voies réservées aux véhicules TPG. Ainsi il pourrait s'avérer judicieux de réserver une emprise à l'attention des bus descendant la rampe du Pont-Rouge.

Au sujet des accès, le chemin des Vignes est identifié comme une prolongation naturelle des axes de mobilité douce et sa partie basse se situe dans le prolongement de la voie verte d'agglomération. Les mobilités douces doivent donc avoir la possibilité de suivre les bords de l'Aire jusqu'au carrefour Pt-Rouge. L'accessibilité TI interpelle dans la mesure où le secteur orange et le secteur vert dispose d'accès distincts. Un seul accès pour l'ensemble du parc de stationnement (y compris les 10 villas) semblerait plus judicieux. L'actuel accès par le ch. des Vignes pourrait être maintenu jusqu'à la réalisation de l'accès principal situé en zone verte.

6.03.2019- Page 17

ETUDE DIRECTRICE

4.1 NATURE

La pénétrante verte du vallon de l'Aire constitue assurément un élément majeurs du site. La zone de bois et forêts qui l'accompagne limite, par le constat des lisières, les possibilités de construction sur les parcelles au sud du chemin de Vignes. Les parcelles en mains publiques (2375, 2377 et 3309) qui s'y situent paraissent donc naturellement destinées à agrandir les espaces verts publics appelés des voeux de la commune de Lancy. Il en va de même pour les parcelles privées (929 et 930) situées dans le haut du périmètre, dans le coude du chemin des Vignes. Leur accessibilité est problématique et les plus beaux arbres qui s'y trouvent peuvent ainsi être maintenus.

La parcelle 928, ayant été récemment mise au bénéfice d'une autorisation de construire, est laissée à son statut actuel, ceci d'autant plus qu'elle est grevée d'une restriction de bâtir (limitation de hauteur à 15m, au profit de nombre de parcelles situées à son nord). Ainsi se trouve renforcé la liaison verte avec les parcs Chuit et Surville qui pourra être renforcé par l'aménagement adéquat de la parcelle 3818, déjà partie du domaine public et dont le droit à bâtir a certainement été épuisé par son appartenance au PLQ des immeubles de la Vendée (PLQ 27764).

Les études menées dans le cadre du PAV pour la remise à l'air libre du cours de l'Aire auront certainement un impact sur l'aménagement aux abords du carrefour du Pont-Rouge. Les berges peuvent y être valorisées par l'aménagement d'une zone verte, à l'amorce des liaisons de mobilité douce par le chemin des Vignes en direction du Petit-Lancy.

6.03.2019- Page 18

ETUDE DIRECTRICE

6 CONCLUSIONS

Plaçant le périmètre dans son contexte en pleine mutation, cette étude démontre à l'évidence la pertinence de la densification du secteur.

Elle est particulièrement opportune dans la partie basse qui est en contact direct avec les projets en cours (SOVALP, CEVA, PAV...).

Cette proximité conduit à une redéfinition de l'implantation du bâtiment objet de la DR de 2006.

Vu les objectifs divergents du plan directeur communal, l'image directrice développée permet une mise en oeuvre par étapes:

PREMIERE ETAPE:

partie basse (plateau Praille-Acacias), parcelles FPLC et Ville de Genève.

De par la volonté et la vocation des propriétaires, cette étape pourrait rapidement être engagée. Sa mise en oeuvre permettrait, par le détournement du chemin des Vignes, de régler le problème de son débouché sur le carrefour.

DEUXIEME ETAPE:

parcelles sur la pente

La "résistance du tissu" différera sans doute sa mise en oeuvre, d'autant plus que des projets de densification selon les normes de la zone actuelle sont en cours.

Cette situation transitoire ne serait cependant aucunement gênante, la réorientation du bâtiment à implanter sur la partie basse le rendant plus tolérable pour les voisins immédiats.

En conclusion, au vu de ce qui précède, il convient d'engager rapidement les démarches pour la modification du régime des zones sur tout ou partie du secteur.

Par une intégration dans les nombreuses études en cours dans le secteur, un développement harmonieux pourra ainsi être assuré.

6.03.2019- Page 19

Non pertinence de l'intégration de la parcelle 928 au périmètre MZ



6.03.2019- Page 20

Non pertinence de l'intégration de la parcelle 928 au périmètre MZ

- **Densification sur la parcelle contraire aux objectifs paysagers**
- **Report des DàB, soit insérer 25 % de potentiel supplémentaire (4574 m² terrain, IUS 1.2 = 55 logements)**
- **A ce stade des études, le site contraint ne permet probablement pas d'accueillir ce potentiel, donc**
 - **Baisse mécanique de l'IUS global (< 1)**
 - **Péjore uniquement les autres propriétaires**
 - **Impose des partenariats fonciers**
 - **Complexification de la mise en œuvre sans plus-value sur le projet**

6.03.2019- Page 21

MERCI DE VOTRE ATTENTION



Propriétaires des parcelles
N°4769 4770 4771 4772 3668
3667 3283 3282 et 3930
Locataires des parcelles 3282 4769
Pour adresse AIPRV
Jean-Luc Schmidt
Rampe du Pont Rouge 7
1213 Petit Lancy

RECOMMANDE

GRAND CONSEIL			
Expédié le :	Visa :		
03-09-19	RP		
Par poste	Par courriel		X
Président	X	Députés (100)	
Commissaires	X	Bureau	
Secrétariat		Archives	X
Commission :	d'aménagement		
Copie à :			
Divers :	accord PL 12162		

Mesdames, Messieurs les députés
Membres de la commission
d'aménagement du Canton
Rue de l'Hôtel de Ville 2
1204 Genève

Petit-Lancy, le 28 Aout 2019

Concerne : Procédure d'opposition au projet de loi N° 12162 modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Lancy / rampe du Pont Rouge - chemin des Vignes

Mesdames, Messieurs les députés,

Nous vous adressons copie du courrier que notre association a communiqué aux conseillers municipaux de la Ville de Lancy.

Une copie de ce même courrier été adressée aux Fondations et Coopérative du parc Immobilier des Adrets.

Nous vous en souhaitons bonne réception et vous présentons Mesdames, Messieurs les députés nos respectueuses salutations.

Pour l'association AIPRV
Jean-Luc Schmidt

Propriétaires des parcelles
N°4769 4770 4771 4772 3668
3667 3283 3282 et 3930
Locataires des parcelles 3282 4769
Pour adresse AIPRV
Jean-Luc Schmidt schmidtJL@hispeed.ch
Rampe du Pont Rouge 7
1213 Petit Lancy

RECOMMANDE

Mesdames, Messieurs
Conseillers Municipaux
Route du Grand Lancy 41

1212 Grand Lancy

Petit-Lancy, le 28 aout 2019

Concerne : Projet de loi N° 12162 modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Lancy / rampe du Pont Rouge - chemin des Vignes

Mesdames, Messieurs les conseillers Municipaux,

En date du 30 mars 2017 le Conseil Municipal de la Ville de Lancy a rejeté à l'unanimité la modification du projet de loi cité en référence.

Le Conseil d'Etat n'a tenu aucun compte de votre décision et des recommandations l'accompagnant, ce faisant ce dossier est toujours à l'étude auprès de la commission d'aménagement du Canton.

Trois représentants de notre association ont été auditionnés par cette commission.

Nonobstant la question de la violation de l'égalité de traitement entâchant ce dossier, nous avons présenté à ladite commission une proposition différenciée d'aménagement en zone D3 du Projet de loi 12162. (Voir copie de notre courrier du 18.06 2019 aux membres de la commission du Canton).

Nous avons proposé la prolongation du vallon de l'Aire par la création d'un parc arborisé d'un potentiel de 4200 m2 (voir plus) sur les parcelles 2013-1849 et 2014 propriétés de la FPLC et de la Ville de Genève.

Cette proposition a été motivée par :

1 Contrebalancer l'urbanisation et la densification intensive du secteur Lancy Pont Rouge.

2 Permettre aux employés des tours CFF et plus particulièrement aux résidents du complexe des Adrets de bénéficier à proximité d'un espace de détente et repos.

3 Mettre en valeur le futur passage piétons à réaliser sous la route de Lancy.

4 Compenser les surfaces du parc d'agrément retirées de la réalisation du complexe des Adrets pour la construction d'une école, sujet d'une éminente actualité.

5 De donner aux futurs pensionnaires de la maison de personnes âgées un environnement attrayant et apaisant plutôt que d'avoir comme vis-à-vis un immeuble de plusieurs étages reflétant bruit lumière et chaleur.

4 Préserver la zone verte et arborisée actuelle visée par le projet de loi 12162 tout en conservant le corridor biologique existant entre le vallon de l'aire et le parc Chuit . Ceci serait conforme au plan directeur 2008 de la commune prévoyant la conservation de l'actuelle couronne végétale.

5 Permettre au Lancéen et Genevois de pouvoir bénéficier d'un espace complémentaire de verdure et d'agrément contrebalançant les nombreux projets de densification d'abattage d'arbres et de destruction d'espaces verts.

6 Mettre en valeur le projet de remise à ciel ouvert du cours d'eau de l'Aire.

7 Réduire par un aménagement végétal, plutôt qu'une densification d'habitations, la question de la mobilité déjà largement saturée et incontrôlée du secteur.

Ceci présenté, nous rappelons que la présence de la gare Lancy -Pont rouge ne justifie pas automatiquement l'édification de logements et ou d'activités commerciales.

Il est tout aussi essentiel voire primordiale de se préoccuper du bien « vivre » de la population.

Ceci est de votre responsabilité et de celle des élus du Grand Conseil.

De plus, il est incontournable de préserver certains sites privilégiés, le prolongement du vallon de l'Aire répond indéniablement à cette très rare catégorie.

Si la perspective d'un tel aménagement rencontre votre approbation merci d'intervenir auprès de vos partis et contacts politiques afin d'obtenir la modification du projet de loi 12162. Ceci correspondant aux aspirations de plus en plus grandissantes d'une large majorité d'habitants de notre Canton.

Nous vous remercions d'avance de l'attention que vous porterez à cette proposition et vous présentons, Mesdames, Messieurs les Conseillers Municipaux nos respectueuses salutations

Pour l'Association des intérêts Pont Rouge Vignes
Jean-Luc Schmidt

Annexe : Plan succinct d'aménagement des parcelles 2013-2014-1849
Lettre du 18 juin 2019 aux Députés de la commission d'aménagement du Canton

Copie : A la commission d'aménagement du Canton
Fondation communale pour le logement de personne âgées
Fondation pour la promotion du logement bon marché coopératif
Fondation Communale immobiliere de Lancy
Fondation Nicolas Bogueret
Fondation immobilière de droit public
Coopérative d'utilité publique cité Derrière

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'R' followed by a flourish, positioned above a horizontal line.

Propriétaires des parcelles
N°4769 4770 4771 4772 3668
3667 3283 3282 et 3930
Locataires des parcelles 3282 4769
Pour adresse AIPRV
Jean-Luc Schmidt schmidt.JL@hispeed.ch
Rampe du Pont Rouge 7
1213 Petit Lancy

Fondation Communale Pour le
logement de personnes âgées
A l'attention
De Madame Maria Bernasconi
Chemin des Mouilles 3

1213 Petit Lancy

Petit-Lancy, le 28 aout 2019

Concerne : Les Adrets « bien vivre des Habitants. »

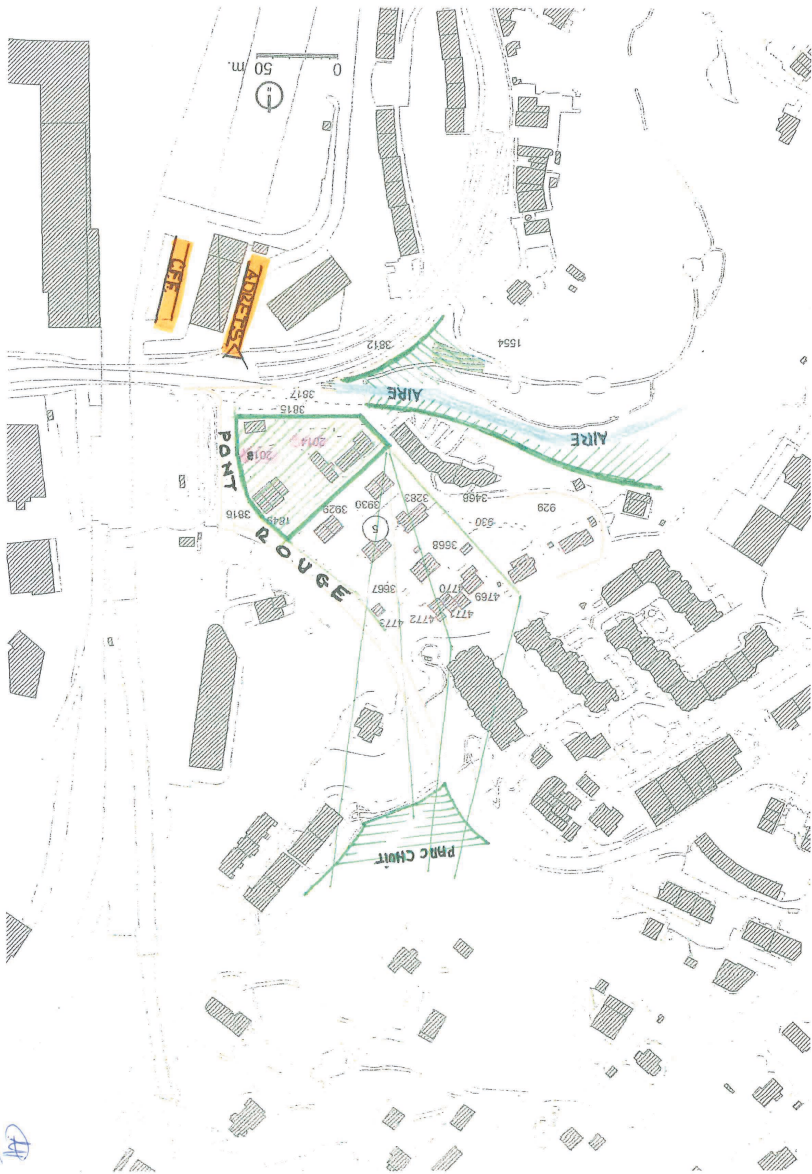
Mesdames Messieurs,

Nous voudrions vous informer de la proposition que nous avons faite à la commission d'aménagement du canton. Celle-ci concerne également et prioritairement vos futurs Locataires, Coopérateurs Copropriétaires, ou résidents de la maison pour personnes âgées. Cette proposition consiste, dans le cadre du projet de loi 12162, à la création d'un parc d'agrément d'environ 4200 m2 au bas de la rampe du Pont Rouge sis en face de la future maison pour personnes âgées.

Nous vous laissons le soin de découvrir nos courriers adressés à la commission du Canton ainsi qu'aux membres du conseil municipal de Lancy .

Nous espérons que cette démarche rencontrera votre approbation, nous vous adressons, Mesdames, Messieurs nos respectueuses salutations.

Association des intérêts Pont Rouge Vignes
Pour l'association
Jean-Luc Schmidt



Date de dépôt : 15 avril 2019

RAPPORT DE LA PREMIÈRE MINORITÉ

Rapport de M. Stéphane Florey

Mesdames et
Messieurs les députés,

Un poumon de verdure à conserver !

Coincé entre le nouveau quartier de l'Adret déjà surdensifié à l'ouest avec ses nombreux immeubles le long des voies ferroviaires, la gare de Lancy-Pont-Rouge au sud et le quartier de la Vendée au nord, il s'agit véritablement d'une des plus mauvaises solutions en matière de densification.

Ce périmètre marque l'entrée de la commune par le sud depuis la ville de Genève et la séparation entre le Grand et le Petit-Lancy.

C'est aussi le point de départ d'un chemin pédestre le long de l'Aire juste avant que celle-ci ne soit enterrée pour aller se jeter dans l'Arve en passant par la ville de Genève. En remontant ce cours d'eau, vous y longerez une multitude de propriétés, dans ce secteur déjà fortement urbanisé. Vous y traverserez également de nombreux parcs publics. Le tout formant une sorte de cordon boisé. En fin de compte, c'est une promenade en milieu urbain très appréciée par les habitants.

Pour la minorité, prétexter qu'il s'agit de terrains proches d'une gare du Léman Express et du nouveau quartier de l'Adret n'est de loin pas suffisant pour y accueillir de nouvelles constructions. Bien au contraire, si nous voulons conserver une qualité de vie en milieu urbain, nous devons absolument conserver des poumons de verdure.

Autre fait surprenant : l'inégalité de traitement faite entre les propriétaires concernés par ce déclassement et dénoncée par ces derniers. Les dernières constructions datent de 2011 et certaines se retrouvent englobées dans ce déclassement alors que d'autres en ont été sorties pour des prétextes plus ou moins douteux qui n'ont pas convaincu la minorité. De plus, la plupart des opposants l'ont clairement exprimé : ils ne sont pas intéressés à vendre. Certains ont beaucoup investi, notamment leur 2^e pilier. Vendre maintenant est tout bonnement impensable. D'autant qu'avec les prix contrôlés par l'Etat, il leur serait impossible de rentabiliser leur investissement.

Dans ce dossier, face au refus des opposants, c'est bel et bien le déclassement qui pose problème, et quelle que soit la zone choisie. Un déclassement en zone de développement n'est juste que la pire des propositions pour la minorité, qui reste, à de rares exceptions près, opposée aux déclassements en zone D3 et à la densification démesurée que subit notre canton pour toute une série de motifs relatés ci-dessous.

Un canton surdensifié, une zone villas sacrifiée

Le plan directeur cantonal (ci-après PDCn), élaboré par des urbanistes dans une vision à moyen-long terme, a établi des « principes de densification ». Au nom du dogme de la « crise du logement », la fuite en avant est actée dans le plan directeur. Ces « principes » entendent imposer à un canton déjà largement surdensifié de nouvelles lignes directrices sous prétexte de construire vite et beaucoup en vue d'accueillir toujours plus d'habitants à Genève. Il s'agit d'une vision destructrice de notre patrimoine naturel et bâti, mettant en péril nos équilibres sociaux et environnementaux.

Le PDCn est, suivant le système de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), un instrument de coordination avec un caractère de nature programmatique. Adopté par résolution par le Grand Conseil, il échappe au référendum. Le plan directeur cantonal n'aurait pas d'effets sur les droits et les obligations des particuliers, bien que les nombreuses mesures subséquentes prises par le canton (dont les modifications de zones) soient pourtant justifiées par le plan directeur.

La fiche A03 du plan directeur cantonal 2030 a pour objectif de « promouvoir l'extension de la ville dense par déclassement de secteurs de la zone villas ». Plus concrètement, la « mutation progressive de secteurs de la zone 5 par modification de la zone précitée » consiste, comme précisé par le Conseil d'Etat dans son rapport du 5 septembre 2018 sur le projet de 1^{re} mise à jour du plan directeur cantonal 2030, à détruire environ 11% de la zone 5¹ (zone villas) dans des secteurs non pas à bâtir, mais déjà bien occupés par des villas.

Le principe de l'urbanisation par l'intérieur accompagne une politique ruineuse consistant à accueillir toujours plus d'habitants paupérisés en provenance de l'extérieur. Aujourd'hui, le canton de Genève, et tout particulièrement sa ville (12 628 hab./km²), connaît déjà des densités plus élevées que bien des métropoles.

¹ <https://www.ge.ch/document/rapport-du-conseil-etat-au-grand-conseil-projet-1re-mise-jour-du-plan-directeur-cantonal-2030/telecharger>

La zone villas garantit mixité sociale et verdure urbaine

Cette zone villas, en laquelle l'Etat voit une vaste réserve de terrains disponibles permettant de réaliser sa politique de la démesure et d'augmenter de manière significative la population du canton de Genève, permet aujourd'hui d'assurer une certaine mixité sociale et d'agir comme un poumon de verdure au milieu d'une cité surdensifiée. D'ailleurs, on compte parmi les défenseurs de cet environnement à la fois bâti et végétal les habitants des barres d'immeubles voisines, qui bien souvent entretiennent d'excellents rapports avec les propriétaires de villas.

La stratégie de l'Etat : s'attaquer aux petits propriétaires

Attachés à la garantie constitutionnelle de la propriété, nous ne pouvons souscrire au programme d'expropriation mis en place par l'Etat. Sous couvert de lois prétendument sociales, l'Etat s'attaque aux petits propriétaires d'une classe moyenne supérieure en les obligeant à céder leur bien à un prix inférieur au marché comme cela se fait en zone de développement. Dans ces larges périmètres, appelés à être sacrifiés sur l'autel de la densification, de nombreux petits propriétaires craignent des pertes financières, puisque la valeur de leur bien sera arbitrairement plafonnée. Ces personnes, que l'on ne peut pas qualifier de fortunées, ont accompli de grands efforts au cours de leur vie pour devenir propriétaires. De nombreux propriétaires lésés ont acquis leur villa à une époque où les taux d'intérêts hypothécaires étaient élevés, pour en faire un placement en vue de le transmettre à leurs enfants.

Dans le cadre d'un programme de destruction de nombreux quartiers, le canton n'a plus autorisé la construction de villas depuis 2005, alors que les projets de lois modifiant les limites de zones sur le territoire en vue de la création d'une zone de développement 3 ont été déposés bien après. Par contre, le canton a obligé les propriétaires à changer les fenêtres de leur maison, une intervention coûtant plusieurs dizaines de milliers de francs, et qui se soldera par une perte totale si tous ces terrains passent en zone de développement. Les autres améliorations, qui ordinairement apportent une plus-value à un bien immobilier, ne sont autorisées qu'à condition que les propriétaires signent un papier précisant qu'il n'y a pas de plus-value.

Des prix administratifs synonymes de pertes pour les propriétaires

En zone de développement, le prix de rachat du terrain, à défaut d'être celui du marché, est plafonné par l'office du logement dans ses directives qui limitent le prix de rachat du terrain à 1000 F/m². En plus d'être contraints de vendre à perte, les propriétaires de villa ne peuvent pas par la suite se reloger dans un bien similaire à celui qui était le leur.

A titre d'exemple, avec des prix « administratifs » de 1000 F/m² en zone de développement, les propriétaires du périmètre de « Seymaz-Sud » subissent avec le passage en zone de développement une perte globale de l'ordre de 10 à 15%². Pour certains propriétaires, la perte de valeur en zone de développement serait supérieure à 25%. Ou encore au Grand-Lancy, dans le quartier des Semailles, une propriétaire avait non seulement vu son terrain plafonné à 1000 F/m² mais le prix de sa maison également sous-évalué, ce qui ne lui permettait pas de racheter un bien similaire dans un autre lieu, vu l'importante perte financière due au déclassement en zone D3. Ce n'est qu'en faisant recours et après une longue procédure que l'Etat s'était finalement aligné sur le prix du marché.

Suite à ces divers cas illustrant le préjudice subi par les propriétaires, une motion (M 2139) demandant à déplafonner le prix des terrains en zone de développement en tenant compte des prix du marché ainsi qu'à faire la promotion de cette mesure auprès des propriétaires concernés a été adoptée par le Grand Conseil³. La motion n'est toutefois pas encore concrétisée par le Conseil d'Etat qui n'a toujours pas rendu sa réponse sur cette motion.

Une autre motion, demandant de favoriser les échanges « terrains-appartements » entre promoteurs et propriétaires, de valeur comparable, a été adoptée par le Grand Conseil, le Conseil d'Etat rappelant dans sa réponse⁴ : « le prix de revient des appartements donnés en échange du terrain ne peut en principe pas dépasser le prix admis pour le terrain. Trois appartements au maximum peuvent en principe être donnés en échange du terrain. »

Détruire la zone villas, c'est détruire le substrat fiscal

La « mutation » de secteurs entiers de la zone villas, nous l'avons vu, entraînera la disparition d'un poumon de verdure et d'une certaine forme de mixité sociale en ville. Mais la destruction de secteurs entiers de la zone villas se traduira par une diminution des recettes fiscales, car c'est de la zone

² Etude de la société Analyses et développements immobiliers Sàrl, Carouge.

³ <http://ge.ch/grandconseil/data/loisvotee/MV02139.pdf>

⁴ <http://ge.ch/grandconseil/data/texte/M02091B.pdf>

villas que proviennent 80% des impôts des personnes physiques. Ainsi, toute une frange de la population garante de la stabilité et de l'équilibre de notre société quittera Genève pour aller vivre en terres vaudoises ou françaises. Cette classe moyenne supérieure, dont l'Etat a choisi de détruire l'habitat pour le remplacer notamment par des logements d'utilité publique (LUP), ira consommer et payer ses impôts ailleurs. Le taux de 18,5% de résidents propriétaires immobiliers à Genève (contre 38,2% en moyenne suisse) n'est pas prêt d'augmenter.

Une étude du Credit Suisse, datant de septembre 2018, a relevé une perte de contribuables « qualifiés » pour Genève. En 2015 et 2016, 600 à 700 contribuables genevois sont partis dans le canton de Vaud chaque année. Entre 2008 et 2017, 2000 Genevois sont partis en France. Ces contribuables disposent à 68% d'une formation tertiaire et 35% occupent des fonctions de cadres. Outre les pertes fiscales, l'étude estime la baisse de la consommation locale entre 530 et 700 millions par an.

Construit-on vraiment pour « nos enfants » ?

Il pourrait être objecté aux constats faits par l'étude précitée que la perte de recettes fiscales et en matière de consommation résulte d'un manque de logements disponibles et que s'en prendre à la zone villas pour y bâtir des logements serait la solution. D'où l'adage construire « pour nos enfants » ou « pour nos jeunes ».

L'aménagement du territoire vise à orienter et à coordonner des besoins de logements, de déplacements et d'emplois des habitants. Il doit avoir pour objectif de procurer aux habitants dudit territoire de bonnes conditions de vie et non pas d'accueillir toujours plus d'habitants au détriment de notre population résidente.

D'après le bilan démographique 2017⁵, 5113 personnes sont nées à Genève et 3336 personnes y sont décédées. Le solde naturel (excédent des naissances sur les décès) s'élève donc à 1777 personnes. Le mouvement migratoire extérieur (excédent des arrivées sur les départs) s'est élevé à 2738 personnes. Le solde migratoire des Suisses est déficitaire de 2364 personnes et celui des étrangers est positif de 5102 personnes. Autrement dit, seuls 39% de la croissance démographique sont attribuables au solde naturel. Cela tempère fortement la nécessité de recourir au sacrifice de 11% de la zone 5 actuelle. Non, on ne construit pas pour nos enfants.

⁵ Source : OCSTAT – Statistique cantonale de la population

Si, comme la minorité, vous êtes soucieux de garantir une bonne qualité de vie aux futurs habitants du quartier de l'Adret et que vous ne voulez pas surdensifier un quartier qui l'est déjà passablement, que vous estimez que Lancy a déjà fait passablement d'efforts en matière de logement, la minorité vous recommande le rejet du PL 12162.

Date de dépôt : 30 avril 2019

RAPPORT DE LA SECONDE MINORITÉ

Rapport de M. Sandro Pistis

Mesdames et
Messieurs les députés,

Pour le groupe MCG, il convient de relever que beaucoup de déclassements ont été effectués sans donner lieu à des constructions et, si le lieu est proche de la nouvelle gare Lancy-Pont-Rouge, il serait intelligent de conserver un espace vert.

Rappelons que le périmètre du PAV (Praille-Acacias-Vernets) permet de gigantesques possibilités de densification et de construction de logements.

Ajoutons encore que le Conseil municipal de Lancy s'est opposé à ce déclassement.

Mais ce qui pose surtout problème – et ce que le Mouvement Citoyens Genevois ne peut tolérer – c'est la différence de traitement apparente entre diverses parcelles. Lors des travaux en commission, un doute est apparu que nous ne pouvons pas tolérer.

En effet, deux parcelles bénéficient d'un traitement particulier et sont sorties du déclassement, d'après les témoignages des membres d'une association de quartier qui ont été auditionnés par la commission. Ceux-ci ont relevé que deux personnalités publiques, un ex-conseiller administratif de Lancy et un conseiller administratif en fonction de la même commune, étaient directement concernées par ces deux parcelles.

L'un des membres de l'association « rappelle les motivations de la demande de récusation (d'un ancien maire de la commune) : il a des copropriétés sur l'une des deux parcelles sorties du périmètre de déclassement. (Un actuel conseiller administratif) habite également sur l'une de ces parcelles. »

Auditionné, un représentant de l'association de quartier estime que **« cette affaire met en évidence une certaine inégalité de traitement entre des familles influentes et d'autres qui ne le sont pas »**.

Aujourd'hui, nous ne pouvons plus laisser le moindre doute. Chaque habitant de ce canton doit avoir l'assurance d'être traité de manière équitable face à la loi.

Pour toutes ces raisons, nous vous recommandons de voter non au projet de loi 12162.