

*Date de dépôt : 20 juin 2018*

- a) **RD 1237** **Rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil communiquant l'opposition formée le 14 mars 2018 par la commune de Versoix au projet de plan localisé de quartier n° 29780-541, situé entre la route de Suisse, le chemin Isaac-Machard et le chemin du Vieux-Port**
- b) **R 855** **Proposition de résolution du Conseil d'Etat concernant l'opposition formée le 14 mars 2018 par la commune de Versoix au projet de plan localisé de quartier n° 29780-541, situé entre la route de Suisse, le chemin Isaac-Machard et le chemin du Vieux-Port**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

1. La parcelle n° 5223 faisant l'objet du projet de plan localisé de quartier (ci-après : PLQ) n° 29780-541 est située entre la route de Suisse, le chemin Isaac-Machard et le chemin du Vieux-Port, au lieu-dit « Les Buissonnets ». Sa surface comporte 3 236 m<sup>2</sup> et consiste en une bande de 25 m de large sur environ 130 m de long. Depuis le 19 décembre 1952, ce terrain se situe en 5<sup>e</sup> zone, destinée aux villas.  
Acquise au début des années 1960 par l'Etat de Genève, elle a été intégrée dans le périmètre de protection des rives du lac lors de l'adoption de la LPRLac<sup>1</sup>, avec pour conséquence que l'indice d'utilisation du sol applicable à ce terrain ne devait pas excéder 20% (art. 3, al. 1, LPRLac).
2. Le 20 décembre 2007, la Fondation communale de Versoix Samuel May (ci-après : la fondation communale) a interpellé l'office des bâtiments de

---

<sup>1</sup> Loi sur la protection générale des rives du lac, du 4 décembre 1992 (L 4 10; ci-après : LPRLac).

l'Etat de Genève (OBA), qui gère les biens de celui-ci, en vue d'acquérir la parcelle n° 5223 dans le but d'y construire des logements sociaux.

3. Le 3 mars 2008, l'Etat de Genève a répondu favorablement à cette requête.
4. Le 23 juin 2008, le Conseil municipal de la commune de Versoix a voté à l'unanimité une délibération autorisant l'acquisition de cette parcelle par le biais de sa fondation communale en stipulant que, conformément à ses statuts, celle-ci s'engage à construire des logements accessibles en priorité aux citoyens versoisiens.
5. Le 27 août 2008, le Conseil d'Etat a délivré un arrêté approuvant cette délibération et l'acquisition de la parcelle n° 5223 par la fondation communale, ceci en mentionnant la vocation de ce terrain à accueillir des logements sociaux.
6. Le 6 février 2009, sur la base de cet arrêté du Conseil d'Etat, la fondation communale a déposé auprès du département des constructions et des technologies de l'information, devenu depuis lors le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie puis le département du territoire (ci-après : le département), une demande de renseignement (ci-après : DR), enregistrée sous DR 18175, portant sur la construction, sur sa parcelle, d'immeubles de logements et de locaux commerciaux, ainsi qu'un garage souterrain.
7. Le 7 mars 2010, le département a élaboré un avant-projet de loi de modification des limites de zones affectant la parcelle n° 5223 ainsi que la parcelle n° 2345, d'une surface de 4 695 m<sup>2</sup>, propriété de la commune de Versoix, relevant de son domaine privé et qui forme la place dite « Bordier », actuellement occupée par un parking de surface, à une zone de développement 4A, modifiant partiellement le périmètre de protection générale des rives du lac, de manière à en soustraire lesdites parcelles n° 5223 et 2345.

L'exposé des motifs de cet avant-projet mentionnait notamment que le déclassement de la parcelle n° 5223 devait servir à la création de logements sociaux avec des activités et des commerces au rez-de-chaussée.

8. Au cours de l'enquête publique portant sur l'avant-projet de loi ouverte du 12 octobre au 11 novembre 2011, 32 habitants et/ou propriétaires de parcelles du quartier ont formulé des observations allant à l'encontre de cet avant-projet.
9. Le 25 juin 2012, le Conseil municipal de la commune de Versoix, par 24 oui et 2 abstentions, a délivré un préavis favorable à cet avant-projet.

10. Le 20 septembre 2012, le Conseil d'Etat a déposé sur le bureau du Grand Conseil le projet de loi correspondant, à savoir le PL 11030 modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Versoix (création d'une zone de développement 4A située entre le chemin Isaac-Machard, la route de Suisse et la place Bordier) et modifiant partiellement le périmètre de protection générale des rives du lac, en y excluant les parcelles n° 5223 et n° 2345.
11. La procédure d'opposition a été ouverte du 12 octobre au 12 novembre 2012. 62 habitants et/ou propriétaires de parcelles du quartier ont alors formé opposition au projet de loi précité.
12. Le 5 juin 2014, le Grand Conseil a adopté la loi 11030 et rejeté les oppositions susmentionnées en son article 3.
13. Le 6 août 2014, le département a répondu favorablement à la DR 18175 plus avant citée.
14. Le 6 octobre 2014, 45 habitants et/ou propriétaires de parcelles voisines ayant formé préalablement opposition ont formé un recours à l'encontre de la loi 11030, du 5 juin 2014, déposé par-devant la chambre administrative de la Cour de justice.
15. Par arrêt du 11 août 2015<sup>2</sup>, la Cour de justice a rejeté ce recours. Aucun recours par-devant le Tribunal fédéral n'ayant été interjeté à l'encontre de cette décision, il s'ensuit que la loi 11030 précitée, du 5 juin 2014, est exécutoire.
16. Le département a alors élaboré un projet de PLQ enregistré sous n° 29780-541. Ce projet, pour l'essentiel, mettait en forme la solution résultant de la DR 18175 précitée. Il prévoyait, en substance, la construction de deux bâtiments de deux étages avec attique sur rez-de-chaussée destinés à des activités au rez-de-chaussée et des logements dans les étages, la création d'un garage souterrain avec un accès perpendiculaire au chemin du Vieux-Port ainsi que le maintien dans son gabarit et implantation du mur se situant le long de la route de Suisse.
17. En application de l'article 5A LGZD<sup>3</sup>, un processus de concertation a été mené en parallèle à l'enquête technique.
18. Le projet de PLQ n° 29780-541 a été soumis à enquête publique du 17 mai au 15 juin 2017. Plusieurs observations sur ce projet de PLQ ont été reçues.

---

<sup>2</sup> ATA/806/2015, du 11.08.2015.

<sup>3</sup> Loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957 (L 135; ci-après : LGZD).

19. Lors de sa séance du 9 octobre 2017, le Conseil municipal de la commune de Versoix, par 11 non, 7 oui et 7 abstentions, a émis un préavis défavorable à l'encontre du projet de PLQ n° 29780-541.
20. La procédure d'opposition relative au projet de PLQ n° 29780-541 s'est déroulée du 16 février au 17 mars 2017.
21. Le 16 mars 2018, 23 habitants et/ou propriétaires de parcelles voisines, qui presque tous avaient déjà recouru contre la loi de modification des limites de zones régissant le périmètre en cause ont déclaré former opposition à ce projet de PLQ.
22. Le 14 mars 2018, la commune de Versoix a également déclaré former opposition à ce projet de PLQ.
23. L'article 6 LGZD, traitant de la procédure applicable à l'adoption des PLQ en zone de développement, stipule ce qui suit en son alinéa 11 :  
*« Toutefois, dans l'hypothèse où une commune a formé une opposition au projet et que le Conseil d'Etat entend la rejeter, il en saisit préalablement le Grand Conseil qui statue sur celle-ci en principe dans un délai de 90 jours à compter de sa réception, sous forme de résolution. Si l'opposition est acceptée, le Conseil d'Etat doit modifier le plan en conséquence. Il est ensuite procédé conformément à l'alinéa 10 ».*
24. De l'avis de notre Conseil, les griefs invoqués par la commune de Versoix sont infondés. Le présent rapport a dès lors pour but de vous communiquer le texte de l'opposition de la commune de Versoix et de vous expliciter les raisons pour lesquelles cette opposition nous paraît devoir être écartée.
25. A titre liminaire, il y a lieu de rappeler que la parcelle n° 5223 faisant l'objet du projet de PLQ n° 29780-541 se trouve en 5<sup>e</sup> zone de développement 4A. La délivrance d'une autorisation de construire dans ce type de zone nécessite, en principe, l'établissement préalable d'un PLQ conformément à l'article 2, alinéa 1, LGZD.
26. Le projet de PLQ contesté a pour but de matérialiser les objectifs de cette zone de développement 4A.

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 »*<sup>4</sup>. Elles sont également vouées à *« favoriser la construction de logements répondant à un besoin d'intérêt*

---

<sup>4</sup> Alain Maunoir, Les zones de développement dans le canton de Genève, Etudes et documents, 1999, p. 14.

général »<sup>5</sup>, soit de « *dégager un moyen propre à favoriser la mise sur le marché de logements à caractère social* »<sup>6</sup>. La délivrance d'autorisations de construire y est en principe subordonnée à l'adoption préalable de PLQ<sup>7</sup>. Ces derniers participent « *à 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*<sup>8</sup>, conformément à l'article 3 alinéa 2, lettre a LAT ; d'autre part, elle rend possible la création de logements sociaux supplémentaires afin de répondre à une crise<sup>9</sup> » (du logement), laquelle a pris une ampleur considérable, ce que ne conteste pas l'opposante.

La situation sur le marché du logement est toujours aussi tendue : en 2017, 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<sup>er</sup> juin 2017 est de 1 167. En d'autres termes, après s'être élevé à 1,58% en 1998, le taux de vacance n'atteint plus que 0,51% en juin 2017, étant entendu que le taux de vacance au-delà duquel le marché du logement est considéré comme détendu est, à Genève, de 2,0%.

A cet égard, le Plan directeur cantonal 2030 (ci-après : PDCn), adopté le 20 septembre 2013 par le Grand Conseil et approuvé le 29 avril 2015 par le Conseil fédéral, a notamment pour objectif la construction de 50 000 logements d'ici 2030. Il préconise ainsi, au chiffre 1 de son concept de l'aménagement cantonal, intitulé « *mettre à disposition les surfaces nécessaires pour répondre aux besoins en logement* », 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 sur le territoire du canton, de façon à permettre une mise en œuvre effective des objectifs de planification* ».

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

---

<sup>5</sup> Idem.

<sup>6</sup> Mémorial du Grand Conseil (MGC) 1972, p. 412.

<sup>7</sup> Cf. art. 2, al. 1, LGZD.

<sup>8</sup> Ibidem

<sup>9</sup> ATF du 9.10.1990, Association de sauvegarde des Mouilles c/Conseil d'Etat genevois, cons. 3b p. 7 et 9

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 0,51% en juin 2017.

C'est le lieu de préciser que la carte du schéma directeur cantonal du PDCn 2030 prévoit, pour les parcelles comprises dans le périmètre du projet de PLQ querellé, une densification différenciée de la couronne urbaine et renvoie à la fiche de mesures A02. Celle-ci préconise de poursuivre « *la densification différenciée des quartiers de villas situés dans la couronne urbaine afin de créer de nouveaux quartiers denses d'habitat ou d'affectation mixte, intégrés dans la structure urbaine* ». Cette fiche prévoit en plus « *une densité modérée (ID minimal 1 en zone de développement 4A, ce qui correspond, à l'échelle du quartier, à un IUS minimum de 0,8) des secteurs de la couronne urbaine sans valeur patrimoniale* ». Attendu qu'il n'est pas prévu d'indices ou de fourchettes d'indices maximum, mais seulement des fourchettes d'indices minimum à respecter selon les quartiers, « *un PLQ portant sur un secteur en principe voué à une densification intermédiaire peut prévoir un ID et un IUS supérieurs au minimum requis pour un secteur à densification forte ou très forte. A titre d'exemple, concrètement, en zone de développement 3, un PLQ portant sur un secteur périphérique appelé à faire l'objet d'une densification modérée à intermédiaire (IUS minimum de 1,2) peut prévoir un IUS supérieur à celui de 2, correspondant à l'IUS minimum applicable aux secteurs voués à une densification intermédiaire à forte* »<sup>10</sup>.

En prévoyant la réalisation de deux bâtiments de gabarits de R+2+A, permettant la réalisation de 2 998 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher (SBP) destinés à du logement, soit environ 30 logements, et 900 m<sup>2</sup> de SBP destinés des activités, pour un IUS de 1,20 et un ID de 1,58, le projet de

---

<sup>10</sup> PDCn 2030, introduction au schéma directeur, p. 42.

PLQ n° 29780-541 s'inscrit pleinement dans le cadre de la politique de densification des zones à bâtir et de développement voulue par le PDCn 2030 ainsi qu'aux objectifs de la zone de développement 4A qui régit le secteur considéré. Il existe ainsi un intérêt public évident à la réalisation des bâtiments prévus dans le projet de PLQ n° 29780-541.

27. Selon la commune, le périmètre du projet de PLQ, portant sur la seule parcelle n° 5223 serait trop « *étriqué* » et ne permettrait pas l'établissement d'un PLQ « *de qualité* ». A cet effet, il devrait être élargi à l'ensemble du périmètre du plan de zones N° 29779-541, visé à l'article 1 de la loi 11030, du 5 juin 2014.

Ce motif revient indirectement à remettre en cause cette loi de modification des limites de zones qui régit le secteur. C'est en effet le lieu de rappeler que le périmètre de ce plan de zones est formé pour l'essentiel de deux parcelles, à savoir la parcelle n° 5223, qui fait l'objet du périmètre du projet de PLQ querellé et la parcelle n° 2345, qui forme la place Bordier, actuellement occupée par un parking en surface. Les contraintes liées à ces parcelles (étroitesse de la parcelle n° 5223, bruit routier, éléments patrimoniaux, place Bordier en principe à laisser libre de construction etc.), étaient cependant déjà connues et n'ont pas manqué d'être invoquées dans le cadre du recours formé en 2014 contre le plan de zones précité. En rejetant ce recours dans son arrêt ATA/806/2015 du 11 août 2015 précité, et donc en confirmant le plan de zone N° 29779-541, visé à l'article 1 de la loi 11030, du 5 juin 2014, la Cour de justice a admis que la réalisation de bâtiments sur la parcelle n° 5223 était possible, en dépit des contraintes qui la frappent, notamment son étroitesse, l'essentiel étant que la modification litigieuse aille dans le sens de la densification des zones à bâtir existantes (cf. consid. 16). En tout état, le périmètre du projet de PLQ n° 29780-541 n'est nullement tenu de porter sur la totalité du périmètre du plan de zone n° 29779-541. Il suffit de constater qu'il s'inscrit dans celui du plan de zone précité pour permettre l'application des normes de la zone de développement 4A qui régit le secteur considéré, ce qui est le cas.

Le grief relatif à l'étendue prétendument insuffisante du périmètre du projet de PLQ litigieux apparaît ainsi infondé.

28. Toujours à suivre l'avis de la commune de Versoix, il conviendrait d'attendre les résultats futurs du concours qu'elle aurait initié. En incluant la place Bordier dans son périmètre, ce concours permettrait de dégager des solutions urbanistiques plus satisfaisantes que celles résultant du projet de PLQ litigieux, dont le périmètre serait trop limité. De plus, la parcelle n° 5223 abriterait les installations de chantier de rénovation de

la route de Suisse, appelé à durer 3 ans, si bien que l'adoption d'un PLQ portant sur ce secteur ne présenterait pas de caractère pressant.

Le Conseil d'Etat ne partage pas cet avis. La réalisation des bâtiments prévus par le projet de PLQ litigieux sur la parcelle n° 5223 n'empêche pas le réaménagement qualitatif de la place Bordier voulu par la commune de Versoix, par l'intermédiaire du concours initié par celle-ci. Cette place est de toute façon appelée à rester libre de constructions, en raison de son importance historique. Seule la parcelle n° 5223 faisant l'objet du projet de PLQ n° 29780-541 a vocation à être effectivement construite. Rien ne s'oppose à ce que le concours envisagé par la commune intègre l'image d'urbanisation retenue par ce projet de PLQ.

Surtout, si l'avis de la commune de Versoix était suivi, il en résulterait un accroissement important de la durée de la procédure d'adoption du projet de PLQ n° 29780-541 et de celle nécessaire à la mise effective sur le marché de 30 logements, suite à une démarche initiée il y a bientôt 10 ans, soit le 6 février 2009, par le dépôt de la DR 18175. Rien ne permet d'affirmer qu'un concours et un temps plus long mis à l'élaboration d'un projet de PLQ portant de toute façon sur ce terrain rencontrerait nécessairement « *l'adhésion populaire, y compris par le voisinage* », comme le postule la commune de Versoix et ainsi d'éviter les fortes oppositions que soulève ce projet, dont la réalisation nécessitera encore la délivrance d'autorisations de construire sujettes elles aussi à recours. L'on ne voit pas non plus que la localisation actuelle d'installations de chantier de rénovation de la route de Suisse sur la parcelle n° 5223 doive justifier une suspension de la procédure d'adoption de ce projet, voire sa remise en cause.

Il n'existe ainsi aucune raison objective de différer davantage l'adoption d'un projet de PLQ prévoyant 2 998 m<sup>2</sup> de SBP permettant la construction d'environ 30 logements, dont le canton a cruellement besoin en ces temps de pénurie.

Par conséquent, il n'y a pas lieu d'attendre les résultats futurs du concours initié par la commune avant de pouvoir adopter ce projet de PLQ.

29. La commune de Versoix affirme ensuite que le projet de PLQ n° 29780-541 ne serait pas conforme aux exigences de la LCI<sup>11</sup>, sans plus de précision et surtout sans démonstration à l'appui.

---

<sup>11</sup> Loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988 (L 5 05; ci-après : LCI).



L'autorité de céans se bornera sur ce point à observer que le gabarit maximum de hauteur des bâtiments prévus par le projet de PLQ n° 29780-541 (R+2+A) est de 10 m, mesurés au niveau supérieur de la dalle de couverture, depuis le terrain naturel, et 13 m à l'attique. Le projet de PLQ litigieux respecte ainsi largement la hauteur maximale des gabarits de la 4<sup>e</sup> zone A qui est fixée à 15 m (art. 32, al. 3, LCI), ce d'autant plus que la direction du développement urbain (DDU) et l'office des autorisations de construire (OAC) ont, le 5 février 2018, émis un préavis favorable au projet de PLQ querellé.

Ce motif doit par conséquent être écarté.

30. S'agissant de la rentabilité économique du projet, mise en cause par la commune en raison d'un attique qui ne serait de fait qu'un demi-attique, ici encore, la commune se borne à des assertions toutes générales. Elle n'apporte pas d'éléments suffisamment objectifs et pertinents pour écarter le préavis de l'office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF), qui a délivré un préavis favorable au projet de PLQ litigieux sans formuler de remarques particulières s'agissant des attiques.
31. Toujours selon la commune de Versoix, le projet de PLQ n° 29780-541, contrairement aux versions antérieures, ne proposerait plus d'espaces communs extérieurs, la quasi-totalité de la surface étant consacrée à la construction.

Le parti d'aménagement retenu consiste à opter pour des hauteurs de gabarit modestes pour la zone 4A, pour tenir compte de la proximité du périmètre du projet de PLQ litigieux avec celui de la zone à protéger des rives du lac, ce qui a effectivement conduit à écarter l'une des variantes possibles, qui comprenait des espaces extérieurs plus importants.

Néanmoins, des aménagements extérieurs à caractère public non négligeables sont prévus du côté de la route de Suisse, revêtant un aspect minéral afin de renforcer l'aspect public et l'accessibilité aux activités, ainsi qu'un cheminement piétons et un passage à travers le mur situé le long de la route de Suisse pour permettre une liaison de mobilité douce avec le chemin Isaac-Machard. L'espace extérieur à l'arrière du bâtiment sera traité comme un espace plus calme et verdoyant, agrémenté des arbres existants et de nouvelles plantations.

Ainsi, en dépit de l'opinion contraire de la commune, le projet de PLQ n° 29780-541 favorise au mieux les espaces communs extérieurs en tenant compte des contraintes liées à la parcelle n° 5223 (étroitesse de cette parcelle, bruit routier, éléments patrimoniaux, etc.).

32. La commune de Versoix allègue ensuite que le maintien du mur qui se situe le long de la route de Suisse serait contraire au principe qui figure dans le PDCom de la commune de Versoix<sup>12</sup> et qui favorise, pour le quartier de Versoix-la-Ville dont le périmètre du projet de PLQ n° 29780-541 fait partie, la localisation des activités commerciales et artisanales, le plus souvent, au rez-de-chaussée des bâtiments en vue notamment d'assurer leur visibilité et de leur permettre un accès facilité.

Il est exact que le PDCom de la commune de Versoix préconise de destiner les bâtiments situés le long de la route de Suisse et du chemin de Pont-Céard prioritairement aux activités. C'est précisément ce que fait le projet de PLQ litigieux, qui est donc parfaitement conforme à ce PDCom. Certes, en prévoyant le maintien de ce mur dans son gabarit et son implantation, le projet de PLQ diminue la visibilité de ces futures activités. Il s'agit cependant là d'une concession raisonnable, due à des considérations de conservation du patrimoine dont la commune se prévaut par ailleurs, s'agissant de la place Bordier. L'on ne saurait tirer du PDCom invoqué la conséquence que celui-ci exclurait la prise de mesures relevant de la protection du patrimoine, telles que la protection d'un mur, que l'adoption du projet de PLQ favorisera.

L'office du patrimoine et des sites, soit pour lui le service des monuments et des sites, composé de spécialistes en la matière, a rendu un préavis favorable au projet de PLQ n° 29780-541 à la condition toutefois que les murs bordant la route de Suisse ainsi que le mur le long du chemin Isaac-Machard et son retour soient conservés. Un passage devra être aménagé à travers ce mur afin que la liaison de la mobilité douce puisse se connecter au chemin Isaac-Machard.

Ce motif ne saurait dès lors être retenu.

33. S'agissant de l'accès pour les interventions d'urgence prévu par le projet de PLQ n° 29780-541, la police du feu a émis un préavis favorable le 27 avril 2016, respectant ainsi la directive n° 7 du règlement d'application de la loi sur la prévention des sinistres, l'organisation et l'intervention des sapeurs-pompiers, visée par l'article 96, alinéa 2, RCI<sup>13</sup>. La commune de Versoix n'apporte aucun élément objectif ou pertinent permettant de remettre en cause le préavis de la police du feu, composée de spécialistes en la matière.

---

<sup>12</sup> PDCom de Versoix adopté par le Conseil municipal le 11 décembre 2006 et approuvé par le Conseil d'Etat le 28 février 2007, p. 47.

<sup>13</sup> Règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses, du 27 février 1978 (L 5 05.01; ci-après : RCI).

34. En ce qui concerne l'accès du parking souterrain situé sur le chemin du Vieux-Port et positionné dans l'emprise du bâtiment, il n'est pas contesté qu'« *une mutualisation du stationnement avec la mise en souterrain de tout ou partie du parking Bordier* » serait une solution préférable, permettant de renoncer à cet accès. Cependant, force est de constater qu'en l'état, la commune, propriétaire de la parcelle n° 2345, qui forme la place Bordier, n'a déposé aucun projet en ce sens, si bien qu'il n'est pas possible de renoncer à cet accès, qui empiète forcément sur les espaces extérieurs. Il sera toujours possible, à l'avenir, si un tel projet se concrétise, d'y renoncer au profit de cette hypothétique solution, des dérogations au PLQ étant toujours possibles si l'intérêt général le justifie, au titre de l'article 3, alinéa 5, LGZD.

Pour le surplus, il n'est peut-être pas inutile de rappeler une fois encore que le périmètre en cause se trouve en zone de développement 4A, c'est-à-dire vouée à la construction d'immeubles de logements. Les objectifs majeurs de la zone de développement l'emportent en principe sur ceux de la zone de fond. Cela est d'autant plus vrai en cette période de pénurie de logements où la mise en valeur des zones de développement est un objectif d'intérêt public absolument prioritaire, même si cela peut entraîner certains inconvénients, ce qui n'est pas démontré ici, pour les personnes résidant dans ou à proximité du périmètre en cause ou pour les collectivités locales.

Telles sont les considérations qui inspirent le Conseil d'Etat en l'espèce.

Au bénéfice de ces explications, le Conseil d'Etat vous invite, Mesdames et Messieurs les députés, à prendre acte du présent rapport et à statuer sous forme de résolution, selon le projet qui figure en annexe au présent rapport, sur l'opposition formée par la commune de Versoix le 14 mars 2018, conformément à l'article 6, alinéa 11, LGZD.

#### AU NOM DU CONSEIL D'ÉTAT

La chancelière :  
Michèle RIGHETTI

Le président :  
Pierre MAUDET

Annexes :

- *Projet de résolution concernant l'opposition formée par la commune de Versoix le 14 mars 2018*
- *Acte d'opposition de la commune de Versoix du 14 mars 2018*
- *Projet de plan localisé de quartier n° 29780-541*

**Secrétariat du Grand Conseil****R 855**

*Proposition présentée par le Conseil d'Etat*

*Date de dépôt : 20 juin 2018*

**Proposition de résolution**

**concernant l'opposition formée le 14 mars 2018 par la commune de Versoix au projet de plan localisé de quartier n° 29780-541, situé entre la route de Suisse, le chemin Isaac-Machard et le chemin du Vieux-Port**

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève considérant :

- le projet de plan localisé de quartier n° 29780-541, dressé le 2 février 2016 par le département en charge de l'aménagement du territoire ;
- le préavis défavorable à ce projet de plan émis par le Conseil municipal de la commune de Versoix le 9 octobre 2017 ;
- l'opposition formée par la commune de Versoix le 14 mars 2018 ;
- l'article 6 alinéa 11 LGZD, lequel prescrit au Conseil d'Etat, lorsqu'il entend rejeter une opposition formée par une commune, de saisir préalablement le Grand Conseil, qui statue sous forme de résolution ;
- les motifs retenus dans le rapport du Conseil d'Etat, communiquant l'opposition formée le 14 mars 2018 par la commune de Versoix au projet de plan localisé de quartier n° 29780-541, situé entre la route Suisse, le chemin Isaac-Machard et le chemin du Vieux-Port ;

invite le Conseil d'Etat

à rejeter l'opposition formée le 14 mars 2018 par la commune de Versoix au projet de plan localisé de quartier n° 29780-451, situé entre la route de Suisse, le chemin Isaac-Machard et le chemin du Vieux-Port.



## MAIRIE

Service de l'urbanisme, de l'aménagement  
et des transports  
Christophe Kobler, Chef de Service  
Tél. direct : 022 775 66 31  
Mail : c.kobler@versoix.ch

**VILLE DE VERSOIX**  
RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

## RECOMMANDEE

Conseil d'Etat de la République  
et du Canton de Genève  
Rue de l'Hôtel-de-Ville 2

1204 Genève

502776 - 2018

*J.C. Paul: copion*  
*@ n:*  
*CCM n:*  
*OPS n:*

CHA - Service administratif  
du Conseil d'Etat

15 MAR. 2018

Transmis pour transmission à :

**DALE**

Versoix, le 14 mars 2018 – CK/vs

**Opposition au plan localisé de quartier numéro 29'780–541 dit « Les Buissonnets »**

Monsieur le Président du Conseil d'Etat,  
Madame, Messieurs les Conseillers(ère) d'Etat,

Se référant au préavis négatif voté par le Conseil municipal lors de sa séance du 9 octobre 2017, le Conseil administratif forme, par la présente, opposition au plan localisé de quartier dit « Les Buissonnets» (PLQ no 29780-541).

L'adoption de ce PLQ figerait ce secteur de Versoix et empêcherait une réflexion plus large pourtant souhaitée par la Ville de Versoix.

La parcelle des Buissonnets se situe dans le périmètre dit de « Versoix la Ville ». Outre son aspect historique, c'est ici que se déployait le plan Querret pour une ville idéale du 18ème siècle, c'est également un secteur qui compte aujourd'hui une halte CFF et un port d'importance cantonale, voire régionale. Ces spécificités font, que d'un point de vue urbanistique, il faut être particulièrement vigilant et garder une vision d'ensemble. C'est bien dans ce sens que l'Etat de Genève et la Commune de Versoix ont conjointement lancé une étude sur ce secteur (coordination de projets sur le secteur de Versoix la Ville) en janvier 2016.

Celle-ci a très vite démontré que le potentiel de développement ne se cantonnait pas à la parcelle des Buissonnets, mais s'étendait au minimum sur un périmètre incluant la place Bordier adjacente et rejoignant ainsi l'exposé des motifs de la modification de zone (MZ – L 11030) adoptée par le Grand-Conseil le 5 juin 2014.

Dès lors, il était clair pour la Commune de Versoix d'élargir le périmètre de réflexion et elle le proposa via un concours. Le potentiel n'est pas anodin, en dehors de la création de logements c'est également l'opportunité de retrouver une place publique digne de ce nom, la place Bordier servant aujourd'hui de parking en surface.

Se restreindre à la parcelle des Buissonnets n'a pas de sens, d'autant que sa forme et sa situation génèrent de telles contraintes qu'il est difficile d'y établir un PLQ de qualité.

Il faut relever que l'étude susmentionnée a également permis de constater que l'esquisse de PLQ qui prévalait jusqu'alors n'était pas viable car non conforme à la LCI. Cela a résulté au PLQ 29 780, objet de notre opposition.

L'étroitesse de la parcelle et la proximité du voisinage font qu'il n'est pas possible de construire plus d'un R+2 avec attique. Attique proposé qui dans le plan est en réalité un demi-attique, donc difficilement exploitable, et qui pose inévitablement la question de la rentabilité d'une telle construction.

Contrairement aux versions antérieures, le PLQ ne propose plus d'espaces communs extérieurs, la quasi-totalité de la surface étant consacrée à la construction.

Le maintien du mur le long de la route de Suisse est contraire à la logique d'une affectation d'activités au rez-de-chaussée (principe figurant dans le plan directeur communal).

La cohabitation des aménagements extérieurs et des accès pompiers, semble quelque chose d'extrêmement difficile à gérer et en limite la typologie.

La trémie du parking souterrain proposée en pignon péjore encore les espaces extérieurs, alors qu'une mutualisation du stationnement avec la mise en souterrain de tout ou partie du parking Bordier serait, à terme, nettement plus adéquate.

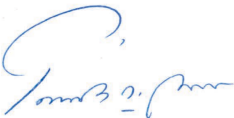
La parcelle des Buissonnets est actuellement affectée aux installations de chantiers de la route de Suisse. Cela signifie que pendant 3 ans environ rien ne pourra se passer sur cette surface. Il nous paraît dès lors inutile, voire incompréhensible, de vouloir aller de l'avant dans la procédure de ce PLQ alors que nous pourrions engager une réflexion de qualité pendant ces années d'occupation de la parcelle. Cette démarche est d'autant plus justifiée que la maîtrise foncière du périmètre élargi est aux mains de la Fondation communale Samuel-May (parcelle des Buissonnets) et de la Ville de Versoix (parcelle de la place Bordier) et que les parcelles adjacentes concernées sont toutes les deux en zone 4A

Il faut également souligner que, lors des séances de consultations, des oppositions fortes se sont exprimées et que, dans ce contexte, l'élargissement proposé du périmètre pourrait permettre l'étude d'alternatives acceptables, et l'organisation d'une demande de concertation susceptible de stimuler une adhésion populaire, y compris pour le voisinage.

En conclusion, la Commune forme opposition à ce PLQ pour avoir la possibilité de proposer un projet différent ayant pour ambition de créer un véritable morceau de ville et non pas un projet étriqué, et limité par les contraintes d'une seule parcelle visiblement mal adaptée au développement proposé.

Nous demeurons à disposition pour tout complément d'information, et nous vous prions de croire, Monsieur le Président du Conseil d'Etat, Madame, Messieurs les Conseillers(ère) d'Etat, à l'expression de notre haute considération.

Le Conseil administratif :



**Patrick Malek-Asghar**  
Vice-Maire



**Cédric Lambert**  
Maire



**Ornella Enhas**  
Conseillère administrative

