



*Date de dépôt : 27 novembre 2024*

## **Rapport du Conseil d'Etat**

**au Grand Conseil sur la motion de Bénédicte Montant, Nathalie Fontanet, Olivier Cerutti, Christo Ivanov, Cyril Aellen, Christophe Aumeunier, Beatriz de Candolle, Jean-Marie Voumard, Stéphane Florey, Bertrand Buchs, Michel Baud, Thierry Cerutti, Anne Marie von Arx-Vernon, Béatrice Hirsch, Alexis Barbey, Pascal Spuhler, Jean-François Girardet, Jean-Luc Forni, Ronald Zacharias, Bernhard Riedweg, Jacques Béné pour la réalisation de quartiers et de logements de qualité**

En date du 25 mai 2018, le Grand Conseil a renvoyé au Conseil d'Etat une motion qui a la teneur suivante :

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

- *la pénurie de logements importante et persistante avec un taux de vacance de logements de 0,41% au 1<sup>er</sup> juin 2015 ;*
- *la gêne particulière qui en résulte pour les habitants de la République et canton de Genève ainsi que l'ensemble des désavantages qui y sont liés ;*
- *le manque de terrains constructibles ;*
- *le projet d'agglomération et sa chartre spécifique qui prévoient la construction de beaucoup plus de logements dans le canton de Genève pour rééquilibrer l'offre en logements de la région ;*
- *la fiche A03 du plan directeur cantonal 2030 relative à la densification de la zone villas par modification de zones ;*
- *le schéma directeur cantonal ;*
- *le programme 2014-2023 du DALE et sa carte ;*

- *la carte programme de densification des quartiers de villas publiée en juin 2015 par le DALE ;*
- *la nécessité d'envisager des déclassements en zone ordinaire afin d'introduire plus de souplesse et d'éviter les écueils de la zone de développement lorsque l'on procède à des déclassements sur des périmètres où sont sises de nombreuses habitations,*

*invite le Conseil d'Etat*

*à élaborer un avant-projet de loi conformément à l'article 15A al. 5 LaLAT en vue de modifier les limites de zones sur le territoire de la commune d'Onex (création d'une zone 3) situé entre le Vieux-Chemin-d'Onex, le chemin de la Genevrière et le chemin Charles-Borgeaud tel que le périmètre figure sur le schéma directeur cantonal 2030.*

## RÉPONSE DU CONSEIL D'ÉTAT

Compte tenu des études d'aménagement entreprises sur le périmètre visé depuis le dépôt de la présente motion, le Conseil d'Etat se voit dans l'impossibilité de déposer un projet de loi devant votre Conseil, en application de l'article 15A, alinéa 5, de la loi d'application de la la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987 (LaLAT; rs/GE L 1 30).

C'est le lieu de rappeler que le périmètre concerné est considéré par le plan directeur cantonal (PDCn) 2030 comme l'un des « grands périmètres de densification différenciée de la zone 5 ». Pour ceux-ci, une approche contextualisée est prévue, de sorte à prendre en considération les caractéristiques des secteurs les composant, en particulier la disponibilité des terrains, la présence d'équipements, la desserte en transports collectifs, ainsi que les contraintes patrimoniales et environnementales. En fonction, les secteurs sont à densifier entièrement, partiellement ou, au contraire, à protéger. Dans ce dernier cas, ils ne font pas l'objet d'une modification des limites de zones.

En application de cette marche à suivre, une démarche partagée entre la commune, le canton et les habitants a été initiée en 2016, de sorte précisément à déterminer les potentiels de densification desdits grands périmètres du territoire d'Onex, en prenant en compte les caractéristiques susmentionnées.

Au terme de la réflexion, l'image directrice retenue (plan guide d'Onex) diffère, pour le périmètre concerné, de l'objectif visé par la présente motion. Pour la partie sud, elle prévoit ainsi la création d'une nouvelle centralité, organisée autour du domaine de la Genevrière, inscrit à l'inventaire des immeubles dignes d'être protégés, ainsi que d'un parc susceptible d'accueillir un équipement public. Les gabarits et densités de ce secteur seront mesurés (cible IUS 0.8 à 1), afin de s'inscrire dans la pente et de composer avec les éléments identitaires existants (bâtiments anciens, arbres remarquables, etc.). Une modification des limites de zones visant la création d'une zone de développement 4A est ainsi projetée, pour une surface de plus de 4 ha.

Le reste du périmètre est quant à lui maintenu en zone 5, en raison de la topographie des lieux, de la configuration du bâti et de l'arborisation existante. La disposition dérogatoire de l'article 59, alinéa 4, de la loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988 (LCI; rs/GE L 5 05), qui autorise une densité supplémentaire de l'ordre de 20% par rapport au plafond fixé en la matière par la législation, s'y applique.

En décembre 2018, le plan guide a fait l'objet d'une résolution approuvée par le Conseil municipal de la commune d'Onex. Les principes et les secteurs de mutation urbaine définis ont dès lors été intégrés à la première mise à jour du PDCn 2030, que votre Conseil a adoptée en avril 2019, puis traduits dans la mise à jour du plan directeur communal d'Onex, approuvée par le Conseil d'Etat fin 2023.

Au vu de ces adaptations des planifications directrices, le projet de loi demandé par votre Conseil n'apparaît aujourd'hui plus conforme, sur le plan formel, aux exigences légales. Les plans d'affectation doivent en effet notamment être compatibles avec le PDCn, en application de l'article 26, alinéa 2, de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 22 juin 1979 (LAT; RS 700).

Les initiatives de développeurs et de propriétaires, sous forme de demandes de renseignement déposées ou en préparation, démontrent toutefois que les orientations lisibles du plan guide ont amorcé une dynamique foncière favorable. L'intégration de ces orientations dans le plan directeur communal d'Onex contribue par ailleurs à leur acceptabilité, ce qui permettra de concrétiser à brève échéance la modification des limites de zones susmentionnée.

Au bénéfice de ces explications, le Conseil d'Etat vous invite à prendre acte du présent rapport.

## AU NOM DU CONSEIL D'ÉTAT

La chancelière :

Michèle RIGHETTI-EL ZAYADI

La présidente :

Nathalie FONTANET