



*Date de dépôt : 3 mars 2025*

## **Rapport**

**de la commission d'aménagement du canton chargée d'étudier la proposition de motion de Céline Bartolomucci, Sophie Bobillier, Cédric Jeanneret, Pierre Eckert, Emilie Fernandez, Angèle-Marie Habiyakare, Dilara Bayrak, Julien Nicolet-dit-Félix, Marjorie de Chastonay, Léo Peterschmitt, Marc Falquet, Stéphane Florey, Christina Meissner, Lara Atassi, Guy Mettan, Louise Trottet, Daniel Noël, Daniel Sormanni, Skender Salihi, André Pfeffer, Yves de Matteis : L'urgence climatique est là, le monde change, les PLQ doivent s'adapter**

*Rapport de majorité de Fabienne Monbaron (page 6)*

*Rapport de minorité de Pierre Eckert (page 52)*

## Proposition de motion (2975-A)

### L'urgence climatique est là, le monde change, les PLQ doivent s'adapter

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève

vu l'article 15, alinéa 1<sup>1</sup>, et l'article 21, alinéa 2<sup>2</sup>, de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire,

considérant

- la triste affaire du cèdre centenaire de la Servette du mois de novembre 2023 dont l'abattage a suscité un très grand mécontentement et une grande détresse de la part des habitants, ainsi qu'une perte notable de la biodiversité et d'un espace de verdure très apprécié dans ce quartier déjà très urbanisé<sup>3</sup> ;
- le fait que l'abattage de cet arbre centenaire est dû à un PLQ datant de 1992, soit validé il y a plus de 30 ans ;
- le fait que la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), via ses articles 15<sup>1</sup> et 21<sup>2</sup>, reconnaît la nécessité et donne la possibilité légale d'adapter les PLQ afin de répondre aux besoins des citoyens et de la société ;
- le fait que la réévaluation d'une centaine d'anciens PLQ n'a pas empêché l'abattage d'un arbre majeur dans un secteur très urbanisé et au détriment des enjeux climatiques actuels ;
- le fait que de nombreux PLQ aujourd'hui encore en force et en attente de projets ont été validés de nombreuses années, voire décennies, en arrière et ne correspondent plus à la réalité de notre société, de ses besoins et de ses attentes ;

---

<sup>1</sup> LAT, Art. 15 Zones à bâtir : al. 1 *Les zones à bâtir sont définies de telle manière qu'elles répondent aux besoins prévisibles **pour les quinze années suivantes**.*

<sup>2</sup> LAT, Art. 21 Force obligatoire et adaptation : al. 2 *Lorsque les circonstances se sont sensiblement modifiées, les plans d'affectation feront l'objet des **adaptations nécessaires**.*

<sup>3</sup> Article de Léman Bleu du 3 novembre 2023 :

<https://www.lemanbleu.ch/fr/Actualites/Geneve/L-abattage-du-cedre-centenaire-de-la-Servette-a-commence.html>

- le fait qu'un PLQ établit la quantité et la répartition des droits à bâtir pour chaque propriétaire et que la remise en question de ces droits entraîne un dédommagement pour le fait qu'il ne pourra pas utiliser son bien selon les droits qui lui avaient été donnés initialement ;
- qu'après avoir déclaré l'urgence climatique en décembre 2019<sup>4</sup>, le canton de Genève a publié son Plan climat cantonal 2030 – 2<sup>e</sup> génération<sup>5</sup> dans lequel l'axe 4 – Aménagement du territoire énonce les mesures suivantes :
  - proposer un projet de territoire cantonal compatible avec la neutralité carbone à l'horizon 2050 ;
  - intégrer des aspects opérationnels relatifs au climat dans les plans directeurs et les projets énergétiques territoriaux des communes genevoises ;
  - agir au niveau des projets de quartiers en vue de la réduction des émissions de CO<sub>2</sub>, de l'adaptation au changement climatique et d'une habitabilité renouvelée (sociale, économique et environnementale) ;
  - évaluer l'impact carbone des plans, programmes et projets qui ont une incidence sur l'aménagement du territoire ;
  - prévenir et lutter contre les îlots de chaleur en milieu urbain ;
- l'importance, qui n'est plus à débattre, des arbres pour les services écosystémiques<sup>6</sup> rendus par rapport :
  - à la lutte contre les îlots de chaleur et contre le changement climatique grâce à la séquestration de CO<sub>2</sub> et le rafraîchissement qu'ils réalisent ;
  - au bien-être de la population grâce à la source de fraîcheur, de délasserment, d'esthétisme et de protection contre le bruit qu'ils procurent ;
  - à la protection de la biodiversité par la constitution d'habitats et de corridors biologiques pour la petite faune ;

---

<sup>4</sup> Communiqué de presse du Conseil d'Etat du 4 décembre 2019 : <https://www.ge.ch/document/communique-presse-du-conseil-etat-du-4-decembre-2019>

<sup>5</sup> Plan climat cantonal 2030 : <https://www.ge.ch/dossier/durabilite-climat/climat/plan-climat-cantonal-2030>

<sup>6</sup> 10 services écosystémiques rendus par les arbres en ville : <https://www.natural-solutions.eu/blog/10-services-ecosystemiques-rendus-par-les-arbres-en-ville>

- le fait que le canton de Genève manque cruellement d'arbres, comme énoncé dans l'étude « NOS-ARBRES »<sup>7</sup> réalisée par le bureau d'études GE-21 ;
- l'inquiétude grandissante de la population envers les impacts du changement climatique sur leur vie de tous les jours et leur avenir ;
- la sensibilité également grandissante de la population envers la destruction de la biodiversité et notamment des arbres majeurs partout dans le canton et en ville,

invite le Conseil d'Etat

- à réévaluer dès maintenant tous les PLQ validés il y a 15 ans et plus, sous l'angle du réchauffement climatique, des mesures du plan climat et des services écosystémiques rendus à la population, notamment afin de se mettre en cohérence avec les articles de la LAT décrits plus haut ;
- de la même manière, et ce afin de s'aligner sur la LAT, à réévaluer ensuite les PLQ restants tous les 10 ans ;
- à étudier et créer les mécanismes possibles, notamment pour les communes, de rachat des droits à bâtir des PLQ, notamment en prenant en compte les valeurs écosystémiques des zones concernées et sous l'angle de l'urgence climatique ;
- à étudier le possible financement de ce rachat par le biais du fonds d'arborisation ou à créer un fonds ad hoc si besoin ;
- à développer et anticiper une communication plus détaillée et plus proche de la population lors de la mise en force de PLQ et la réalisation de projets qui contredisent les objectifs du plan climat et les principes de l'urgence climatique ;
- à revoir le calcul du montant compensatoire des abattages d'arbres, aujourd'hui basé sur le calcul de la valeur des arbres d'ornement datant de 1974 selon les normes de l'Union suisse des services des parcs et promenades (USSP), en englobant toutes les valeurs écosystémiques de l'arbre, tels que le prévoit par exemple le mécanisme du Barème de l'arbre<sup>8</sup>.

---

<sup>7</sup> Etude « NOS-ARBRES » :  
[http://www.ge21.ch/application/files/6815/4265/1247/NOS-ARBRES-SYNTHESE\\_20181011.pdf](http://www.ge21.ch/application/files/6815/4265/1247/NOS-ARBRES-SYNTHESE_20181011.pdf)

<sup>8</sup> Barème de l'arbre : <https://www.baremedelarbre.fr/>

- à renforcer de manière intensive et concrète l'infrastructure écologique du canton ainsi que le patrimoine arboré sur l'ensemble du territoire, comme le précisent les mesures des différents plans climat et biodiversité existants.

## RAPPORT DE LA MAJORITÉ

### Rapport de Fabienne Monbaron

Cette motion, déposée le 15 novembre 2023, a été étudiée durant deux séances de la commission d'aménagement sous les présidences de M. Adrien Genecand et de M<sup>me</sup> Dilara Bayrak. Ont assisté à tout ou partie des séances : MM. Jean-Charles Pauli, secrétaire général adjoint OU – direction juridique (DT), et M. Sylvain Ferretti, directeur général OU (DT).

Les procès-verbaux ont été tenus avec rigueur et précision par M<sup>me</sup> Caroline Dang, qu'elle en soit ici remerciée.

### Résumé

Cette motion est une réaction à l'abattage d'un cèdre dans le quartier de la Servette suite à la finalisation d'un PLQ dont les premiers immeubles ont été construits il y a une trentaine d'années. Durant ce temps, cet arbre a évidemment grandi. Comme aucune solution n'a pu être trouvée pour le conserver sans diminuer le nombre de logements à réaliser, il a finalement été abattu et compensé par d'autres arbres qui prendront quelques années à se développer.

Les auteurs de la motion souhaitent notamment que les PLQ validés il y a 15 ans et plus soient réévalués sous l'angle du réchauffement climatique, des mesures du plan climat et des services écosystémiques rendus à la population, pour se mettre en cohérence avec certains articles de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire.

La commission n'a pas jugé cette demande admissible dans la mesure où les temps d'adoption des PLQ sont déjà très longs. Il serait donc problématique d'entreprendre une réévaluation, notamment dans les cas où des milieux s'opposent systématiquement, et ce alors que le manque de logements est gravissime dans notre canton. Par ailleurs, il s'avère que la jurisprudence stipule qu'entre 10 et 15 ans, les conditions sont peu susceptibles de changer suffisamment pour offrir la possibilité juridique de refaire un plan d'aménagement. Le délai de 15 ans de l'article 15, al. 1 LAT cité dans la motion (*LAT, Art. 15 Zones à bâtir : al. 1 Les zones à bâtir sont définies de telle manière qu'elles répondent aux besoins prévisibles pour les quinze années suivantes*) sert en fait de référence pour l'estimation des besoins en surfaces constructibles pour des logements, ces derniers devant être réalisés

dans ces 15 ans. Les justifications des auteurs de la motion ne peuvent donc pas être appliquées dans la mesure où cet article a été faussement interprété. Par ailleurs, le département a indiqué que 120 PLQ non entièrement réalisés ont été examinés par divers services cantonaux (en lien avec l'agriculture et la nature, le patrimoine, les transports, le logement, les autorisations de construire ainsi qu'avec la Plateforme Nature et Paysage Genève). L'adéquation avec les besoins et réalités de nos jours a été vérifiée, de même que la possibilité d'une amélioration des qualités paysagères naturelles. Divers exemples d'améliorations de certains de ces PLQ ont été présentés à la commission. Il ressort de cette démarche que 21% des PLQ ne nécessitent aucune action spécifique, car ils ont été bien construits et que les analyses sont bonnes. 63% ont été classés comme ayant une marge d'amélioration dans le PLQ existant, ce qui engendrera des discussions avec les constructeurs pour mettre ces améliorations en œuvre. Les 16% restants, qui ne sont plus en phase avec les enjeux actuels, devraient être abrogés et faire l'objet d'une nouvelle élaboration.

Afin de permettre la conservation d'arbres ou l'amélioration végétale des projets, les auteurs souhaitent également que soit étudié puis créé un mécanisme de rachat de certains droits à bâtir, notamment ceux situés en des lieux où la mobilisation de la population est conséquente, afin de dédommager la non-réalisation d'une partie du projet, soit la perte que cela causerait au vendeur de ces droits à bâtir. Ce rachat serait à faire par les collectivités publiques, soit le canton ou les communes, si possible par le biais d'un fonds qui pourrait être alimenté par les promoteurs et/ou par l'actuel fonds destiné à l'arborisation. La commission n'a pas suivi cette demande pour plusieurs raisons. Tout d'abord, car la proposition, clairement peu aboutie, n'est ni chiffrée ni chiffrable. En effet, si un propriétaire se voit dépossédé de ses droits à bâtir, il serait en droit d'en réclamer la valeur qu'il aurait pu en obtenir sur toute la durée de vie de l'immeuble qu'il aurait dû construire. Par ailleurs, en ces temps de pénurie de logements, il est peu concevable d'acheter, au prix fort, des droits à bâtir pour ne pas les réaliser. Finalement, reste ouverte la question de savoir comment serait alimenté ce fonds, les vagues idées émises étant peu réalistes.

Concernant la demande visant à développer et anticiper la communication lors de l'entrée en force de PLQ et la réalisation de projets qui contredisent les objectifs du plan climat et les principes d'urgence climatique, il a été relevé que les procédures de concertation lors de l'élaboration de PLQ sont déjà très développées et que le canton applique déjà de bonnes pratiques en termes de PLQ. Pour les plus anciens PLQ, qui ont une marge d'amélioration, le dialogue

est ouvert avec les promoteurs pour trouver des solutions d'amélioration, même si ceci n'est pas souvent mis en avant.

Pour toutes ces raisons, la majorité de la commission a refusé cette proposition de motion.

### **Présentation du projet par son auteure, M<sup>me</sup> Céline Bartolomucci**

L'auteure explique que la motion a été déposée en réaction à l'abattage du cèdre de la Servette. Elle récapitule les engagements de Genève vis-à-vis de l'urgence climatique : fin 2019, le canton a déclaré l'urgence climatique afin de limiter le réchauffement à 1,5 °C et d'atteindre la neutralité carbone en 2050. Depuis, plusieurs plans climat se sont succédé et des marches pour le climat ont eu lieu. Elle souligne une écoanxiété grandissante des jeunes générations. Dernièrement, le plan climat cantonal 2030 (2<sup>e</sup> génération) a été publié. Il comprend plusieurs axes de travail assez clairs dont un des principaux est « d'agir au niveau des projets de quartier en vue de la réduction de l'émission de CO<sub>2</sub>, de l'adaptation au changement climatique et d'une habitabilité renouvelée sociale, économique et environnementale ». La stratégie biodiversité 2030 énonce une vision claire qui est consacrée aux arbres et à l'arborisation. L'urbanisation doit prévoir suffisamment de place pour renouveler les grands arbres, les propriétaires et gestionnaires des espaces arborés sont soutenus dans leurs efforts pour maintenir les arbres remarquables et les sujets âgés.

On pourrait croire le canton de Genève bien armé par rapport à la protection de son patrimoine arboré, mais l'abattage récent du cèdre situé dans le PLQ N° 28328, adopté en 1992, a démontré que tel n'était pas le cas. L'art. 15, al. 1 LAT précise que « les zones à bâtir sont définies de telle manière qu'elles répondent aux besoins prévisibles pour les quinze années suivantes » et l'art. 21, al. 2 LAT précise que, « lorsque les circonstances se sont sensiblement modifiées, les plans d'affectation feront l'objet des adaptations nécessaires ». Selon elle, la loi fédérale dit qu'il est tout à fait possible de revenir sur des PLQ qui ont été prévus, et croire l'inverse serait faux. En revanche, d'autres mécanismes bien compréhensibles empêchent de revoir des PLQ qui sont obsolètes, comme le fait qu'un PLQ établisse des droits à bâtir pour des propriétaires et qu'une restriction de ces droits impliquerait un dédommagement pour lesdits propriétaires en raison de l'impossibilité à réaliser ces droits. Le cèdre était dans un cas de figure similaire.

Bien que la mobilisation des associations, des médias et des partis politiques contre cet abattage ait été grande et que le geste soit louable, la volonté des auteurs de cette motion est de proposer quelque chose de concret

pour éviter cette situation. La plus pragmatique des invites propose de réévaluer, dès maintenant, tous les PLQ validés il y a plus de 15 ans. Ce ne serait qu'une mise en conformité par rapport à la LAT.

L'auteure mentionne différentes études menées (hors cadre de l'aménagement du territoire) qui démontrent les services rendus aux citoyens (santé, bien-être du citoyen, séquestration de CO<sub>2</sub>, biodiversité), notamment celle qui s'intitule « Nos Arbres » qui a été faite par le bureau d'études GE-21 et qui donne des objectifs et des raisons de conserver ces grands arbres. Les autres invites proposent d'aborder le problème de manière pragmatique par rapport à l'aménagement du territoire, mais aussi d'un point de vue financier puisque qu'à l'heure actuelle, au niveau de l'Etat, il n'a pas été possible dans ce cas-là de prévoir le rachat des droits à bâtir exorbitants demandés par les promoteurs. A ce jour, aucun mécanisme de rachat des droits à bâtir n'existe et cela prive la société d'une possibilité de garder ces grands arbres et des espaces de verdure essentiels. L'évolution des PLQ validés il y a 30 ans n'est pas possible non plus, et il ne faut pas poursuivre les constructions dans une vision obsolète.

L'idée de cette motion serait de réévaluer tous les PLQ obsolètes, même si cela a été déjà fait, sous l'angle de tous les différents documents stratégiques qui ont été élaborés, et d'étudier un potentiel mécanisme de financement du rachat des droits à bâtir. Si un tel rachat n'est pas possible, comme c'était manifestement le cas du cèdre, la communication devrait être renforcée autour de ces cas.

L'invite propose aussi de revoir le calcul du montant compensatoire des abattages d'arbres puisqu'aujourd'hui il est basé sur un calcul qui date de 1974, par espèce. La valeur en tant que bien-être pour les habitants doit être considérée, car elle apporte une plus-value. En effet, les quartiers très arborisés valent plus cher que des quartiers complètement minéralisés. Cette motion comprend différents sujets, sa volonté est de se doter de mécanismes qui pourraient éviter, à l'avenir, que des situations telles que celle vécue par le cèdre de la Servette se reproduisent.

### *Questions des députés*

Une députée S comprend l'émoi créé par l'abattage de ce cèdre. Elle relève que le canton a déjà entrepris la révision des anciens PLQ et que des mesures ont été prises. De sa compréhension, la temporalité des PLQ qui devraient être révisés lui semble très courte. En effet, l'adoption d'un PLQ est déjà longue et la réponse aux besoins s'en retrouve prolongée. Aussi, elle demande à l'auteure si une révision ayant lieu dans le laps de temps où la mise en œuvre n'est même

pas terminée n'est pas problématique. Par ailleurs, s'agissant de la compensation de la perte des droits à bâtir, cela reviendrait par hypothèse à ce que le canton paie pour ces droits à bâtir non réalisés. Elle relève que de nombreux milieux s'opposent systématiquement à la construction de logements et que proposer une révision des PLQ serait une autre manière de s'y opposer. Si de surcroît il était demandé à la collectivité de payer, elle n'en voit pas bien l'intérêt. Concernant l'augmentation du prix des arbres, elle estime que ce point est secondaire.

M<sup>me</sup> Bartolomucci répond que le prix de la compensation des arbres peut sembler anodin, mais il s'agirait de pouvoir créer un mécanisme de rachat des droits à bâtir. A ce jour, le montant compensatoire est dérisoire (le cèdre valait 30 000 francs). Un fonds d'arborisation existe déjà à l'Etat, mais il lui semble insuffisamment alimenté. Cela permettrait de racheter ces droits à bâtir sans pour autant peser sur les collectivités publiques. Elle estime que cela devrait revenir aux promoteurs, car ils ont eu l'idée de départ. Il ne s'agirait pas de racheter tous les droits à bâtir, mais de cibler les cas où la mobilisation est conséquente. Elle estime qu'il serait important de créer un mécanisme qui ne pèserait pas trop sur l'Etat, mais qui devrait être alimenté par des fonds plus importants, des promoteurs en l'occurrence. Cela permettrait de constituer une cagnotte pour financer les rachats pertinents. Elle comprend que la création de logements est importante à Genève, mais relève qu'il ne faut pas construire n'importe comment et que les conditions de vie doivent être agréables. Sans ignorer les besoins de construire, elle dit vouloir donner l'opportunité de mieux créer, ainsi que de débloquer des situations. En effet, il y avait un blocage financier et l'impossibilité de revoir le PLQ dans le cas du cèdre. Elle ajoute que 120 PLQ étaient en cours de révision et elle estimerait intéressant d'avoir des informations sur l'issue de ces PLQ (angle de révision). Il serait alors possible de constater si les projets concordent encore actuellement avec les besoins de la population.

La députée S remarque que le financement du fonds de compensation ne devrait pas « trop » peser sur les collectivités publiques, mais qu'il pèse tout de même. Elle réitère sa demande d'entendre M<sup>me</sup> Bartolomucci sur l'éventualité d'utiliser la demande de compensation comme une opportunité de s'opposer à un PLQ in fine. Elle fait remarquer que la liste des signataires comprend de nombreuses personnes qui se sont régulièrement opposées aux nouveaux PLQ (y compris à des projets d'école).

M<sup>me</sup> Bartolomucci explique que la pesée des intérêts se fait pour tout un chacun parmi les signataires. Elle souligne que les citoyens ont surtout besoin de logements et de bonnes conditions de vie. Sur le fait que cela pèsera quand même sur l'Etat ou sur les collectivités publiques, elle note qu'elle n'a pas créé

le mécanisme et qu'une réflexion pourrait être menée là autour. Dans tous les cas, elle relève que le fonds d'arborisation est élevé, mais que le montant compensatoire est dérisoire. Vu la quantité d'abattages nécessaire, il y aurait la possibilité d'augmenter ce fonds ou de créer un autre fonds. Le moyen technique pour y arriver n'est pas de son ressort.

Un député Ve perçoit cette motion comme une tentative de réaliser les objectifs que s'est fixé le canton. Il demande si, dans l'intervalle qui va du dépôt de la motion (mi-novembre 2023) au jour de l'audition de M<sup>me</sup> Bartolomucci, celle-ci en a appris plus sur la réévaluation des PLQ de plus de 15 ans faite par le DT. Par ailleurs, il souhaite savoir comment le fonds d'arborisation est actuellement financé, s'il y a diverses sources.

M<sup>me</sup> Bartolomucci dit ne pas avoir d'information sur les PLQ révisés. Sur le fonds d'arborisation et selon les informations qu'elle possède, une compensation existe vis-à-vis d'arbres qui doivent être abattus. Le montant de cette compensation va donc dans le fonds. Elle n'a pas connaissance d'autres sources.

Un député LC dit partager les interrogations de sa collègue S. Les terres constructibles sont rares à Genève et la politique actuelle prévoit de densifier en ville et d'utiliser les rares zones de développement à disposition. Le projet de cette motion semblant aller à l'encontre de ce projet de densification, il demande si cela n'aurait pas pour conséquence de devoir déclasser en zone agricole. Concernant les cagnottes pour le financement des rachats des droits à bâtir, il souhaite connaître les moyens de financement prévus. Pour ce qui concerne le fonds d'arborisation ou l'éventualité d'en créer un nouveau, il remarque que, selon la motion en faveur de la biodiversité votée à l'unanimité par cette commission l'année dernière, l'idée était d'inviter le Conseil d'Etat à regrouper les différents fonds liés à la biodiversité en un seul.

M<sup>me</sup> Bartolomucci pense que densifier en ville est important, mais que les méthodes doivent être adaptées (surélévations, parkings à changer en logements, réaffectation de bureaux, etc.) avant de s'attaquer à la verdure. Même si la valeur économique des espaces de verdure n'est pas élevée, cela ne signifie pas que l'on peut y construire n'importe quoi. Les terres agricoles ou les forêts doivent également être préservées, car elles sont rares. Leur déclassement répondrait à la crise du logement, mais ferait de Genève une mégalopole qui ne serait plus si attractive. Sa motion invite à trouver des mécanismes, mais ce n'est pas à elle de les trouver. Un amendement pourrait être fait aux invites qui concernerait tous les bâtiments qui ne servent ni à la population ni au climat, mais simplement à spéculer. La cagnotte dont il est question est un terme général, il peut s'agir d'un fonds commun, ou d'un fonds *ad hoc*. Si le but était de créer un fonds commun, pourquoi pas. Elle estime

qu'une séparation permet d'avoir une meilleure vue de ce qui est fait, mais cela reste secondaire. Le principal serait de se doter d'un moyen financier pour avoir la capacité de changer les choses.

Un député S relève que la problématique du logement est gravissime dans le canton et que c'est la pire au niveau national. Il n'y aurait plus de problèmes si la Suisse sortait des accords européens sur la libre circulation des personnes. Il explique vouloir favoriser le logement des personnes et permettre aux enfants d'aller à l'école. Il souligne que la zone agricole est intouchable et qu'il reste très peu de zones à construire. Les invites (n° 1 et n° 2) proposent de « réévaluer dès maintenant tous les PLQ validés il y a 15 ans et plus [...] ainsi que les PLQ restants tous les 10 ans ». Il estime que cette réévaluation retardera davantage les projets et qu'il faudra expliquer les raisons pour lesquelles ces logements ne seront pas disponibles à la population. La question de la préservation des arbres est importante à ses yeux, mais le projet est d'augmenter la densification en ville et les deux ne sont pas compatibles. Il relève que personne ne souhaite couper des arbres en ville, mais que la situation est bien plus complexe. Par conséquent, retarder de plusieurs années l'aboutissement des PLQ ne lui semble pas admissible.

M<sup>me</sup> Bartolomucci relève que la situation n'est pas si gravissime. 120 PLQ ont été révisés et rien n'a été retardé. Elle affirme qu'il est important de revoir les PLQ à l'aune de tout ce qui a été voté récemment (climat, biodiversité) et ces révisions ne prendront pas 15 ans. La motion ne conduira pas à une situation irrémédiable. L'important serait de revoir les PLQ réellement obsolètes. Il faut certes accueillir les gens, mais dans de bonnes conditions. Il n'y a pas de raison que les classes sociales moins aisées se retrouvent dans des zones industrielles et urbanisées peu agréables, alors que les classes sociales élevées se retrouvent dans des quartiers verts et arborisés. Le but de la motion est de créer un mécanisme pour éviter ce qui s'est passé avec le cèdre et de prendre en compte le malaise de la population. Elle estime que le député S dramatise et que la motion n'engendrera pas un effondrement du marché du logement.

Le député S insiste sur la longueur des délais de validation des PLQ. Il pense qu'il ne faut pas sous-estimer cet élément compte tenu des nombreux acteurs concernés. Les conséquences d'une prolongation de cette durée seraient terribles à son avis.

Un député PLR fait suite aux propos de son préopinant et demande jusqu'où devrait aller une réévaluation de PLQ. Il souhaite avoir des précisions sur les acteurs qui seront consultés à cet effet. Il fait remarquer qu'à l'heure actuelle un projet de loi cherchant à intégrer plus de démocratie dans les PLQ

est traité en commission, il craint que ce projet supplémentaire ne fasse qu'empirer la situation.

M<sup>me</sup> Bartolomucci rappelle qu'il s'agit tout d'abord de se conformer à la réévaluation demandée par la LAT. Une information pourrait être donnée sur les PLQ déjà réévalués. Elle salue l'idée d'intégrer plus de démocratie dans les PLQ sachant que les personnes sont les premières concernées. Elle ne souhaite pas intégrer les PLQ qui viennent d'être validés. Si la LAT prévoit ce mécanisme, cela signifie que le législateur prévoyait que des éléments puissent être modifiés après 15 ans. Certes, cette réévaluation prendra un certain temps, mais elle indique que les informations sur les PLQ réévalués sont relativement floues également. Il est important de pouvoir prendre en compte les problèmes qui risqueraient d'arriver, comme ce fut le cas pour le cèdre en octobre dernier lorsque le PLQ a été mis en force.

Le député PLR demande si elle souhaite réellement mettre tout le monde autour de la table pour réévaluer les PLQ. Au vu des oppositions qui pourraient en découler, il explique qu'au bout de 15 ans supplémentaires, il ne se passera rien de plus.

M<sup>me</sup> Bartolomucci insiste sur la nécessité de voir si ces PLQ sont encore adaptés aux besoins d'aujourd'hui. Un PLQ de plus de 30 ans est passé entre les gouttes et il serait intéressant de pouvoir revoir ce genre de PLQ. Les 120 PLQ ont été réévalués par le département durant 1 ou 2 ans, ce délai ne semble pas extrêmement long.

Le député PLR en déduit que seul le département pourrait revoir ces PLQ.

M<sup>me</sup> Bartolomucci indique qu'elle n'a pas la réponse exacte des mécanismes à mettre en place. Cela dépendrait de la rapidité de la procédure qui serait souhaitée. Elle n'est pas allée aussi loin dans l'analyse.

Une députée S souhaite revenir sur le volet de la compensation. Une collectivité pourrait vouloir racheter des droits à bâtir pour créer un parc, par exemple, mais elle s'interroge sur la possibilité d'une telle mise en œuvre. Elle prend l'exemple de la Cité de la musique et fait le raisonnement a contrario. Le fait d'avoir refusé ce PLQ a eu un impact très fort et les coûts de toutes les études y relatives étaient extrêmement élevés. Le vote populaire a eu lieu et il a fallu prendre acte du résultat. Dans la compensation ensuite, il a été dit que la zone devait être préservée de toute construction. La Ville de Genève n'a pas déposé de projet qui stipulait qu'elle payait les droits à bâtir et, au final, rien ne sera fait. Elle demande à M<sup>me</sup> Bartolomucci l'appréciation qu'elle a d'une telle situation et comment le mécanisme de compensation pourrait être mis en œuvre. Refuser du logement pour qu'il y ait du vide devient absurde selon elle.

M<sup>me</sup> Bartolomucci précise que la compensation qu'elle sous-entend concerne les végétaux. Elle suppose que la députée S parle d'autre chose.

La députée S rebondit sur cette remarque et explique qu'une personne qui perdrait des droits à bâtir n'accepterait pas uniquement le prix d'un arbre, car elle perdrait la valeur de tout son projet qui se chiffre en centaines de milliers ou en millions de francs. La compensation de la valeur d'un arbre n'est pas suffisante, car c'est tout ce qui ne peut pas être réalisé qui doit être pris en compte. La situation peut être considérée de façon analogue pour les équipements publics.

M<sup>me</sup> Bartolomucci note que le cèdre ne valait que 30 000 francs alors que le promoteur en a demandé 30 millions, et ce, justement parce qu'il prenait en compte tous les revenus qu'il ne pourrait plus tirer de cet endroit. Elle ne sait pas comment sont évalués ces droits à bâtir. Dans l'idée, le fonds permettrait à une commune ou à l'Etat de racheter le terrain qui l'intéresse ou qui pose problème. Elle n'est pas à même de détailler ce mécanisme.

La députée S comprend alors que l'Etat, via un fonds, donnerait 30 millions à un promoteur parce qu'il ne peut pas réaliser ses droits à bâtir. Ce n'est donc pas que le prix du cèdre qu'il faudrait payer.

M<sup>me</sup> Bartolomucci répond par l'affirmative, mais ajoute surtout que le cèdre ne valait rien à l'époque compte tenu des lois en vigueur. Cette valeur devrait être bien plus élevée selon elle. Le but de cette motion serait de créer un fonds qui permettrait de sauver ce genre d'endroits, même si la compensation est élevée. Il ne s'agit pas de sauver tous les PLQ, mais de cibler les PLQ problématiques. Elle insiste sur le fait que, à l'heure actuelle, aucun mécanisme n'existe.

Une députée PLR demande qui d'autre que les communes pourrait être visé dans l'invite « à étudier et créer les mécanismes possibles, notamment pour les communes ».

M<sup>me</sup> Bartolomucci dit que c'était pour préciser que ça pouvait être les communes aussi et pas seulement l'Etat.

S'agissant des rachats des droits à bâtir, la députée PLR souhaite savoir si cela concernerait ceux qui ne pourraient plus être réalisés, ou l'entier des droits à bâtir. Elle souhaite comprendre comment est calculée cette part des droits à bâtir qui ne peut plus être réalisée.

M<sup>me</sup> Bartolomucci affirme que, selon ses connaissances, un PLQ peut être divisé en plusieurs parties ou lots. Cela concernerait les lots qui posent problème.

A la question de la députée PLR de savoir ce qui changerait si les propriétaires étaient différents, M<sup>me</sup> Bartolomucci indique que cela pourrait changer l'intérêt qui en ressort. En effet, tous les promoteurs ne construisent pas pour créer des objets agréables, des parcs, ou pour répondre au changement climatique. Le but de cette motion serait de donner à l'Etat le pouvoir de le faire.

La députée PLR en déduit qu'avec un changement majeur du PLQ, il faudrait obligatoirement repasser par l'enquête publique ainsi que par toutes les étapes d'approbation. Elle ne comprend pas ce que l'Etat ou une commune, en se substituant au privé, changerait dans la réalisation d'un PLQ, puisque tout propriétaire de droits à bâtir peut déjà accepter la création d'un parc si ses droits sont répercutés en étages supplémentaires sur des immeubles déjà prévus. Par ailleurs, elle a du mal à envisager qu'une collectivité publique paie un prix élevé pour acquérir des droits à bâtir qu'elle ne réaliserait pas. La population ne serait pas favorable à ce que ses impôts soient utilisés de la sorte. S'agissant du possible rachat par le fonds d'arborisation, celui-ci étant alimenté par les constructeurs qui réalisent un projet dans lequel ils abattent des arbres afin que d'autres soient plantés en compensation, il ne le serait donc pas dans les cas où les arbres en question ne seraient pas abattus.

M<sup>me</sup> Bartolomucci affirme qu'elle n'est pas spécialiste de la question. Mais il lui semble que les droits de propriété octroient la possibilité de réaliser sa volonté. Ainsi, le principe du rachat d'une zone de PLQ serait d'y revoir son aménagement. Dans le cas où l'Etat et le promoteur sont en mesure de trouver un accord, il n'y aurait pas besoin de racheter ces droits. Elle insiste sur l'importance de la création d'un mécanisme qui permette ce changement.

Son hypothèse se fonde sur une situation où le propriétaire reste le même. Elle précise que le but de la création du fonds serait de pouvoir racheter une partie et de l'aménager comme l'Etat le souhaite.

La députée PLR en conclut que le fonds ne serait pas uniquement alimenté par les taxes d'abattement que les constructeurs doivent verser en compensation et qu'il s'agirait d'un autre mode de financement.

M<sup>me</sup> Bartolomucci relève que le fonds d'arborisation est sous-utilisé à ce jour. Puisque la motion vise le rachat de droits à bâtir dans le but de conserver des îlots de fraîcheur, il faudrait pouvoir utiliser ce fonds ou en créer un autre.

La députée PLR se réfère à l'invite qui propose d'« anticiper une communication plus détaillée et plus proche de la population lors de la mise en force de PLQ et la réalisation de projets qui contredisent les objectifs du plan climat et les principes de l'urgence climatique ». Elle demande qui se chargerait et comment de cette communication. Dès lors que la plupart des

PLQ sont faits d'entente entre le canton, la commune et parfois les constructeurs, il s'avèrerait que les autorités publiques valideraient le PLQ, et devraient ensuite communiquer sur ce qui aurait été mal fait.

M<sup>me</sup> Bartolomucci répond que l'Etat devrait être chargé de cette communication. Elle indique qu'il ne s'agit pas de communiquer sur ce qui a été mal fait, mais plutôt de mieux prendre en compte les habitants et leur information si tous les mécanismes ont échoué et qu'un PLQ entre en force, comme c'était le cas pour le cèdre en octobre. Elle estime important d'accompagner les habitants dans l'idée que tel ou tel aménagement sortira de terre, mais surtout que c'est la base de la prise en compte de l'intérêt des habitants d'un quartier.

### **Audition de M. Sylvain Ferretti, directeur général de l'office de l'urbanisme (OU-DT)**

M. Ferretti explique qu'une confusion sémantique est faite entre la notion de réexamen et celle de révision. La première permet de porter un regard nouveau sur le PLQ, mais sans le changer. En revanche, une révision consiste à revoir un PLQ, c'est-à-dire l'abrogation de l'ancien et à la mise en force du nouveau. La seconde démarche prend au minimum 2 ans, mais souvent c'est beaucoup plus et cela coûte passablement d'argent à la collectivité.

Le réexamen des PLQ était une demande adressée par M. Hodgers. Il souhaitait savoir si les anciens PLQ sur lesquels il reste des droits à bâtir non réalisés correspondaient encore aux attentes de la société ou à celles du plan climat. L'OU a piloté cette démarche en y associant l'office cantonal de l'agriculture et de la nature (OCAN), l'office du patrimoine et des sites (OPS) et enfin l'office cantonal des transports (OCT). Comme les enjeux étaient essentiellement tournés sur la question de la nature et du paysage, une vérification a été faite auprès de la Plateforme Nature et Paysage Genève (PNPGE) pour savoir si les critères d'analyse correspondaient à leurs attentes. Il précise que la Plateforme n'a pas vu les 120 PLQ, mais a validé la méthode d'analyse.

L'objectif était d'améliorer les qualités naturelles paysagères dans la mesure du possible et de mettre en valeur les projets de qualité et de pouvoir échanger autour de ces PLQ. Une liste des PLQ où il restait des droits à bâtir a été dressée, aboutissant à ce nombre d'environ 120. Elle a été divisée en 2 trains de 60, en commençant par les PLQ où il restait le plus de droits à bâtir. Statistiquement, les moins bâtis sont les plus récents. Des ateliers de travail ont été mis en place, notamment avec la PNPGE et l'OCAN, pour essayer d'objectiver ces questions de valeur naturelle et de l'infrastructure écologique.

Cette méthode a été appliquée à l'aide d'outils cartographiques et cela a été l'occasion de créer un guichet commun avec l'OCAN dans lequel sont partagées les données de géo-information de manière transparente. La même chose a été réalisée avec l'OPS et une ouverture complète des systèmes d'information de géographie du territoire a eu lieu, le but étant d'avoir les meilleures sources possibles pour améliorer les analyses.

Une grille d'analyse a été élaborée et les collaborateurs de l'OU l'ont appliquée à chaque PLQ, afin de rédiger une fiche pour chacun d'entre eux. Ces dernières ont été distribuées à l'OCAN, l'OPS et l'OCT. Par la suite, l'exercice a également été réalisé avec l'office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF) ainsi que l'office des autorisations de construire (OAC), de sorte à s'assurer d'une vision commune. Chaque office a validé ou critiqué les analyses qui avaient été faites par l'OU, sachant que les collaborateurs ont fait cette analyse sans être des spécialistes du domaine nature, mobilité ou encore patrimoine. Ces informations ont ensuite été agrégées. Se référant à la slide 8 de la présentation annexée à ce rapport (fiche d'analyse du point de vue environnement PLQ Michée-Chaudron), il explique que les espèces ainsi que les habitats présents sur liste rouge ont été répertoriés, de même que les différents types d'arbres (arbre-habitat, arbre majeur, etc.). Ainsi, pour chaque PLQ (en bas à droite) une carte de l'infrastructure écologique a été élaborée et (à gauche) le continuum des espèces y est détaillé.

Au niveau des résultats obtenus, il fait remarquer que 21% des PLQ ne nécessitent aucune action spécifique, car ils ont été bien construits et que les analyses sont bonnes. Il rappelle que l'on se trouve à la phase de PLQ (de plan masse) où, au moment de construire, il y a encore l'occasion de préciser et d'améliorer le projet. 63% ont été classés comme ayant une marge d'amélioration dans le PLQ existant. L'idée comprendrait un réexamen et une action volontariste de l'Etat qui rencontrerait le promoteur pour lui faire des propositions d'amélioration. Pour les 16% restants, d'un commun accord, il a été estimé que les PLQ étaient complètement à côté des enjeux d'aujourd'hui, y compris de ceux de la commune ou des propriétaires eux-mêmes. Face à cette obsolescence, il vaut mieux les abroger et en élaborer de nouveaux.

Le diagramme à barre de la slide 10 présente la répartition des catégories de PLQ en fonction de leur année d'adoption. Les PLQ récents n'ont que très peu d'améliorations à faire, alors que, plus on s'éloigne dans le temps, plus le nombre de PLQ nécessitant une révision augmente. Il signale aussi que les arbres qui venaient d'être plantés il y a 30 ans ne posaient alors pas de problèmes, tandis qu'aujourd'hui ils peuvent avoir pris du volume et de la valeur. La slide 11 représente le potentiel de SBP (surface brute de plancher) de droits à bâtir en fonction des diverses catégories et par rapport aux mêmes

périodes. De manière générale, la plupart des anciens PLQ sont réalisés et les potentiels ne sont pas grands. Il n'en demeure pas moins que cela reste des zones urbaines potentiellement constructibles. Toutefois, il relève qu'il y a souvent des raisons derrière ces non-réalisations, telles que des mésententes familiales ou des blocages. En effet, il n'est dans l'intérêt de personne de conserver des droits à bâtir non réalisés.

Il apporte un correctif sur ce qui a été dit sur la LAT. Effectivement, la loi fédérale parle de 15 ans, mais il s'agit de l'appliquer à la création de nouvelles zones à bâtir. Cela permet d'éviter qu'à l'échelle suisse soient créées des zones à bâtir plus grandes que les besoins à 15 ans. Ainsi, les PDCn sont revus tous les 15 ans et tout un travail a été fait en Suisse (pas à Genève, car le canton a été parcimonieux) pour revenir en arrière et ne garder en zone à bâtir que la réserve des 15 ans. Par conséquent, la LAT envisage la zone à bâtir uniquement dans les besoins prévisibles des 15 ans. Si, dans l'intervalle, ces droits ne sont pas réalisés, il devient alors judicieux de se demander s'il faut les garder. Dès lors, il amène un 2<sup>e</sup> élément de type jurisprudentiel qui stipule que, entre 10 et 15 ans, les conditions sont peu susceptibles de changer suffisamment pour offrir la possibilité juridique de refaire un plan d'aménagement. En résumé, la 1<sup>re</sup> notion concerne la création de la zone à bâtir par rapport aux besoins prévisibles des 15 prochaines années et le 2<sup>e</sup> élément concerne (pour les plans existants) les conditions qui permettraient de revoir un PLQ, la jurisprudence les situe au-delà de 10 et 15 ans. Le temps d'aménagement à Genève est suffisamment lent pour devoir parfois revoir certains PLQ.

Il ajoute que toutes les phases de construction font l'objet de publications. Ainsi, toutes les personnes qui veulent s'opposer peuvent le faire. De plus, le moment de l'autorisation ne correspond pas au moment de l'ouverture du chantier. Entre deux, un temps assez long s'écoule. Celui-ci comprend le moment où le promoteur prépare et dépose son autorisation de construire, une phase de consultation, le plan d'exécution, puis les appels d'offres des entreprises. Il concède qu'une impression de manque de communication puisse se ressentir, mais il se demande qui devrait assurer cette communication avant l'ouverture de chaque chantier. Il mentionne que les panneaux existent, mais il conçoit qu'un choc puisse avoir lieu lorsqu'une personne qui a participé à la concertation 30 ans plus tôt voit tout à coup un cèdre être abattu 30 ans plus tard.

Les fiches qui décrivent l'analyse critère par critère arrivent sur des conclusions représentées par des couleurs. Le vert indique qu'il n'y a pas d'action spécifique, l'orange signifie qu'il faut négocier des adaptations de projet et le rouge qu'il faut abroger le PLQ. Il y a une définition sur la manière

dont l'OU souhaite engager la discussion avec les divers propriétaires ou promoteurs.

Il en vient au PLQ n° 28328, adopté en 1992 (slide 14), et explique que presque tout a été construit, excepté une bande où le cèdre est présent. Il relativise l'enjeu du cèdre avec tous les avantages écosystémiques et de confort qu'il amène à son échelle, par rapport à l'enjeu crucial du logement dans le canton, c'est-à-dire la zone agricole protégée et valorisation de la zone à bâtir qui doit permettre le développement de la capacité d'accueil du canton. Par conséquent, si tous les PLQ existants à Genève devaient perdre entre 20 et 30% de capacité de développement, et que l'on souhaite maintenir la capacité d'accueil à Genève, il faudrait la répercuter ailleurs. Or, il ne sait pas bien où cela pourrait se faire. Même si la France voisine a accepté une grande partie du développement ces dernières années, du point de vue politique, c'est de moins en moins perçu favorablement.

Pour en revenir au cèdre, il explique qu'il n'était pas si conséquent dans le PLQ d'il y a 30 ans et qu'un arbitrage qui concédait son abattage avait alors été fait. Du point de vue patrimonial, plusieurs villas ont été considérées comme intéressantes à l'intérieur du PLQ, mais cet intérêt n'a pas été suffisamment important pour couvrir une mesure de protection qui aurait remis en question la réalisation. Sachant que le PLQ était en force, il n'y a pas d'outil qui permet de surseoir à sa mise en œuvre. Par conséquent, si la révision du PLQ avait été ouverte et avait duré plus de temps que le délai d'adoption de l'autorisation de construire, cette dernière aurait dû être délivrée nonobstant le fait que l'OU était en cours de révision du PLQ.

Il précise que les droits à bâtir du bâtiment dont il est question n'ont pas été réalisés, car les 2 propriétaires étaient fâchés et qu'il a fallu 30 ans pour qu'ils puissent s'accorder. Une discussion a été menée avec les propriétaires afin de conserver le cèdre et de répartir l'impact des droits à bâtir sur l'autre partie du bâtiment. Seul un des propriétaires était d'accord, car il conservait l'entier de ses droits à bâtir, tandis que l'autre perdait la moitié. L'affaire s'est soldée par un échec, car la perte n'a pas pu être mutualisée.

Une discussion a également été menée sur plusieurs points afin d'améliorer le projet. Certains jardins avaient été prévus 1 mètre au-dessus du niveau. Il a été convenu de les supprimer et d'y ajouter des arbres à la place pour requalifier la zone. L'emprise du sous-sol a également été revue à la baisse et un ascenseur à voiture a été prévu en lieu et place d'une rampe. Par conséquent, cela a permis de conserver en pleine terre les six arbres signalés par les points verts (slide 20). Aussi, tous les arbres le long de la rue n'existaient pas et la situation a été modifiée dans l'optique de gérer la question de l'îlot de chaleur, entre autres. La mutualisation des espaces extérieurs a été réalisée afin de prendre en

compte les aspects du vivre ensemble, grâce aux garages privatifs qui seront démolis et resitués dans les parkings souterrains. Se référant à la slide 22, il démontre que les sols perméables ont été augmentés à 60% et que les sols imperméables ont été diminués à 5%. La pleine terre a légèrement diminué, mais, en échange, plusieurs logements seront construits au centre-ville, à côté du tram.

Effectivement, le cèdre n'a pas pu être sauvé. Cependant, dans la pesée d'intérêts, le projet avait déjà été sensiblement amélioré. Même s'il n'a pas été possible de tout conserver, l'effort a été vertueux, car d'autres aménagements ont pu être planifiés. Il espère que ce projet aura de réelles qualités à la sortie. Par rapport au bilan des arbres, 6 seront sauvegardés sur les 23 et 20 nouveaux seront plantés. Bien évidemment, la discussion persiste autour de l'âge des arbres et de leur valeur écosystémique qui est plus élevée que les nouveaux, mais la ville se réinvente et, d'ici 50 ans, ces nouveaux arbres amèneront les mêmes services.

Il aborde l'exemple du PLQ n° 29713, lequel a fait l'objet d'une pétition (P 2091) déposée au Grand Conseil en avril 2020 et adoptée début 2021. 4 grands bâtiments étaient prévus (A, B, C, D slide 25), mais, à la construction du D, certaines personnes se sont mobilisées afin de sauver les grands arbres présents. Les analyses ont été ressorties et l'emprise du projet réétudiée. Les contraintes qui pesaient étaient encore d'actualité, à savoir l'accès des pompiers qui est supposé se faire sur un chemin solide où les arbres ne peuvent pas exister. Une discussion a été amorcée avec le groupe référendaire pour savoir si d'autres arbres du périmètre pouvaient être conservés pour rééquilibrer la balance si les arbres qu'ils visaient ne pouvaient pas l'être. Comme l'immeuble A n'était pas construit (slide 28), il a été possible de redimensionner le parking (souvent surdimensionnés dans les anciens PLQ) et de réduire l'emprise du sous-sol afin de conserver les différents arbres qui devaient être abattus à cet endroit. Ainsi, dans la discussion avec les promoteurs et les initiants et à l'échelle du PLQ, il a été possible d'aboutir à la création d'un parc, à la conservation de la végétation existante, à réduire l'impact du parking et à garder plus de pleine terre, favorisant ainsi la gestion de l'eau. Il ajoute que le PLQ comprenait aussi une maison qui devait être détruite, mais qui a finalement fait l'objet d'une discussion pour en faire un aménagement public. Il tend simplement à démontrer que, dans la rigidité d'un PLQ, il existe passablement de marge pour améliorer les projets, pour autant que tout le monde soit de bonne volonté et travaille à cette qualité urbaine.

Il en vient à la communication autour des PLQ et explique que la nature et le contexte évoluent tous les jours. Par conséquent, les informations n'ont pas été relayées dans la presse. Les PLQ classés en orange ont fait l'objet d'une

analyse et les recommandations y relatives existent. Cependant tant que les projets ne sont pas concrets, il n'y a pas d'interlocuteur avec qui discuter des améliorations. Le partage public des intentions de développement est délicat dans ce contexte. Les milieux immobiliers ont été informés de l'existence de ces fiches et peuvent venir au guichet afin de s'informer des diverses recommandations de sorte à pouvoir les intégrer dans leurs PLQ. Il n'est toutefois pas prévu de communiquer ces informations au grand public. En effet, selon la LIPAD, ces documents de travail n'ont pas l'obligation d'être publiés. Les fiches sont considérées comme des outils de travail qui permettent d'ouvrir et d'orienter la discussion avec les développeurs sur les marges d'amélioration existantes.

Ces marges sont d'ailleurs quelque peu flexibles, car la jurisprudence table sur le fait qu'une diminution entre 0 et 20% des droits à bâtir ne constituerait pas un motif d'expropriation matériel. Avec la bonne volonté de tous, il serait possible de laisser un peu plus de place à certains arbres qui auraient grandi. Cependant, les anciens PLQ prévoyaient des implantations strictes et les PLQ récents prévoient des aires d'implantation qui sont sujettes à discussion. Aussi, la marge de discussion existe réellement pour améliorer ces PLQ.

Comme cela a déjà été dit s'agissant de la question de l'indemnisation, mais il n'est pas certain de l'interprétation, pour sauver un arbre, il faut pouvoir racheter les droits à bâtir pour ne pas les construire. Si toutefois il fallait acheter des droits pour sauver des arbres, il s'agirait d'arbres extrêmement onéreux. Cela pourrait même, *in fine*, conduire certains promoteurs à ne pas construire et à vouloir récupérer le dédommagement plutôt que de faire l'effort de développer un projet de qualité. Il émet une réserve sur le financement des droits à bâtir, car ce sont des millions qui sont en jeu.

### ***Questions des députés***

Un député Ve se dit rassuré par la présentation de M. Ferretti, car elle permet de sortir de la caricature qui sépare la création de logements et la préservation de la nature. Avec les deux exemples qui ont été présentés, il constate que l'OU et les promoteurs sont capables de faire les deux à la fois. Tout d'abord, il souhaite savoir si ce qui a permis ces deux changements peut être étendu aux fameux 16% des PLQ qui sont à côté des enjeux d'aujourd'hui (en abrogation/révision) et à ceux qui pourraient être modifiés dans le PLQ existant et, enfin, si cette politique pérenne dépend uniquement du magistrat en place actuellement, à savoir M. Antonio Hodgers.

M. Ferretti précise deux éléments. D'une part, les collaborateurs de l'OU sont très attentifs à produire un développement de qualité. Au sein du DT, de

nombreux collaborateurs possèdent des compétences particulières dans les questions d'environnement et de patrimoine. Il perçoit l'OU comme un assembleur des différentes politiques publiques qui a la tâche de donner un atterrissage territorial qui soit qualitatif. Selon lui, il n'est pas possible de ne pas prendre en compte les ressources locales et de ne pas construire de manière agréable pour les habitants de Genève. C'est une préoccupation profonde qui anime les collaborateurs de l'OU et de l'administration en général. Par ailleurs, c'est également ce qui sous-tend la révision du plan directeur cantonal et la vision territoriale transfrontalière. Maintenant, si cela dépend uniquement de M. Hodgers, il ne peut pas y répondre. A son échelle, Genève ne peut pas résoudre les problèmes de la planète, mais le canton a la responsabilité de faire les choses correctement en ce qui le concerne. D'autre part, l'OU est très attentif à inciter ces adaptations dans les PLQ. Par conséquent, tous les projets sont préavisés et il y a toujours la possibilité d'arrêter certains projets et de négocier des améliorations. Une part importante des changements a pu être réalisée grâce à la modification du règlement sur le stationnement sur fonds privés qui indique une diminution des places de parking. Plusieurs espaces de pleine terre et de végétation peuvent dès lors être conservés, ce qui permet notamment d'améliorer la question des îlots de chaleur.

Un député UDC demande si la construction en hauteur a été pensée afin de résoudre le problème des arbres qu'il faut conserver.

M. Ferretti explique que c'était là toute la difficulté de la souplesse du PLQ. C'est-à-dire que, dans un PLQ existant, une marge de manœuvre (peu importante) existe pour modifier l'implantation des bâtiments. C'est d'ailleurs là que la limite a été fixée entre les rouges et les oranges. S'il faut bouger les bâtiments ou leur donner une autre forme, alors, il faut revoir entièrement le PLQ. La question était d'ailleurs problématique pour le cèdre. En effet, il fallait définir si raccourcir le bâtiment de 10 mètres était considéré comme un changement majeur nécessitant une abrogation puis un nouveau PLQ, ou s'il s'agissait de la marge de manœuvre acceptable. Un étage est en général jouable, mais cela dépend aussi des habitants aux alentours. Si pour sauver le cèdre, un immeuble passait de 5 à 7 étages, il ne s'agirait plus du même impact. Néanmoins, les discussions avec les promoteurs intègrent parfois cette hypothèse.

Un député PLR remercie M. Ferretti pour sa présentation et explique qu'il n'avait pas conscience du travail mené par l'OU, s'apparentant presque à de la médiation, dans l'objectif d'améliorer les PLQ. D'un point de vue juridique, il souhaite savoir comment les accords sont formalisés et si, par exemple, une convention est signée, stipulant que les propriétaires s'engagent à ne pas prolonger indûment les procédures.

M. Ferretti explique que c'est la bonne foi qui prévaut. Il mentionne le cas d'un PLQ en force à ce jour et pour lequel les promoteurs pourraient déposer des autorisations. Lesdits promoteurs ont eux-mêmes signalé certains arbres intéressants qu'il faudrait préserver et une convention a été signée, précisant qu'il y a un gel de la demande d'autorisation de construire et du PLQ en place, dans l'attente du développement d'un nouveau PLQ qui préserverait les arbres et offrirait autant de droits à bâtir que le PLQ en force. 2 ou 3 ans ont été jugés nécessaires afin d'aboutir à ce nouveau projet. En revanche, si à l'échéance aucun projet n'aboutissait, le PLQ gelé serait exécuté.

Le député PLR constate donc que les promoteurs ont intégré les questions de la préservation de la biodiversité. Qu'il s'agisse d'un calcul pour éviter des oppositions futures ou pour valoriser leur bien est une question qui les regarde. Dans tous les cas, il est intéressant de voir qu'il y a des chemins qui peuvent être trouvés entre les défenseurs de l'environnement et les bâtisseurs. Il fait encore remarquer que la démarche du guichet ouvert est une réponse forte à l'importance de la démocratisation dans les PLQ.

La présidente revient sur le gel du PLQ qui s'est fait dans l'attente d'en créer un nouveau. Elle a cru comprendre qu'il y avait un manque de base juridique pour le faire et se demande si ça n'est pas là une nécessité.

M. Ferretti explique que cela s'est passé comme ça jusqu'à présent. Cependant, la question a déjà été débattue au début des années 2000 devant le Grand Conseil. A l'époque, il a été décidé (au vu des temps longs de l'aménagement) que cela donnait une occasion de plus pour prolonger encore la construction de logements. L'introduction d'une clause qui permettait un refus conservatoire avait donc été refusée.

La présidente pense que cela dépend uniquement du département et qu'il s'agit simplement d'une façon de rédiger qui permettrait une révision.

M. Pauli rappelle que cette question de révision, aujourd'hui liée à la biodiversité, était liée à d'autres problématiques dans les années 2000. En effet, il s'agissait du problème de surdensification qui avait émergé lors du PLQ des Charmilles. Derrière le centre était prévu un grand bâtiment de 8 étages et la solution qui avait été trouvée était que la Ville rachète ce terrain pour en faire une galette avec 2 étages par-dessus. Le PLQ des Charmilles avait incité certains députés à déposer une motion et à inscrire l'art. 13B, al. 1 de la LaLAT (qui traite des refus conservatoires). Aujourd'hui, un refus conservatoire est possible en vue d'un futur plan. 12 mois sont à disposition pour le mettre à l'enquête publique, puis 2 ans pour l'adopter. Cependant, l'al. 1 de l'art. 13B LaLAT mentionne que « cette règle ne s'applique pas pour l'abrogation ou la modification d'un plan localisé de quartier en vigueur ». Aussi, le Grand

Conseil a décidé de protéger les constructeurs par rapport aux inconvénients qui ont été évoqués, à savoir qu'un PLQ qui aurait pris des années à aboutir puisse être révisé. Il n'y a donc pas la possibilité pour le département d'opposer un réel refus conservatoire. Il précise aussi que l'art. 21, al. 2 LAT, dans sa version allemande, fait une bonne distinction entre le réexamen et la réadaptation. Tandis que la version française mentionne que « les plans d'affectation feront l'objet des adaptations nécessaires » uniquement. L'administration fait donc avec le droit tel qu'il existe.

La présidente dit que, selon sa compréhension, on évite aujourd'hui de réaliser des projets qui sont basés sur des PLQ qui datent d'il y a 30 ou 50 ans, puisqu'ils sont obsolètes et que le département interviendra activement pour éviter cela. Elle prend l'exemple de Curabilis dont le bâtiment a été pensé dans les années 70 et dont la 1<sup>re</sup> pierre de construction a été déposée en 2012. La situation est similaire pour le Forum de Meyrin, les plans datent des années 60 pour un bâtiment qui a été construit dans les années 90. Ce sont des passoires énergétiques et, pour Curabilis, le bâtiment a été extrêmement mal pensé pour le nombre de caméras qui s'y trouvent. Elle estime que c'est aberrant de construire sur des plans aujourd'hui obsolètes. Elle demande si, à ce jour, il serait possible d'éviter ce genre de situation.

M. Ferretti distingue le fait qu'il s'agisse de PLQ. Si les bâtiments n'y sont pas encore construits, ils devront bien évidemment être conformes aux normes actuelles. Ce dont il s'agit à ce jour, c'est de savoir si les bâtiments sont implantés aux bons endroits et s'il est possible de préserver des milieux intéressants ou des maisons pour des raisons de patrimoine. Le niveau de la construction ne se fera pas comme il y a 50 ans ; cependant, le PLQ sera regardé suivant plusieurs critères pour savoir s'il permet encore d'implanter un bâtiment moderne dans une implantation ancienne. Si c'est le cas, il n'y aura que des modifications et il sera classé en orange. Mais si ce n'est plus le cas, il sera classé en rouge et l'OU fera son possible pour abroger le PLQ et en faire un nouveau. Il fait remarquer que les procédures sont tellement longues et ouvrent tellement de possibilités de recours qu'il n'y a pas d'intérêts à vouloir modifier quoi que ce soit une fois que le PLQ est validé, de peur de remettre en cause tout le projet.

**Audition de MM. Nicolas Rufener, secrétaire général, et Marc Rädler, secrétaire général adjoint, Fédération genevoise des métiers du bâtiment (FMB)**

M. Rufener remercie la commission de les entendre au sujet de la M 2975. Il rappelle que la FMB représente l'ensemble des métiers du bâtiment,

regroupés au sein d'associations professionnelles et que, à ce titre, elle est très préoccupée par les conditions-cadres dans lesquelles l'activité de construction peut s'exercer. L'aménagement du territoire fait partie de ces conditions-cadres, puisque le territoire est la matière première de l'acte de construire. Il dit avoir été surpris d'un certain nombre de termes utilisés dans cette motion. En effet, la situation semble dramatique, et il pense qu'il y a une disproportion par rapport à la réalité. Bien que les préoccupations climatiques doivent être prises en compte, il estime qu'il faut savoir raison garder et revenir aux préoccupations essentielles qui sont de pouvoir loger les personnes, accueillir des entreprises et conserver une certaine prospérité qui alimente les caisses de l'Etat afin qu'il puisse délivrer les prestations dont la population a besoin.

Il se dit tout à fait sensible à la sauvegarde du patrimoine boisé, mais se demande si les mêmes qui poussent des cris d'orfraie par rapport à cet abattage sont prêts à renoncer à leurs ambitions de construire plus massivement en bois, en rappelant que les constructions en bois amènent à une déforestation massive. Il se demande aussi quelle est l'appréciation de la situation des arbres au-delà de Genève, car à l'échelle du pays, la zone agricole est grignotée par la forêt. Certes, la question des îlots de chaleur n'est pas résolue, mais il considère que d'autres moyens et d'autres solutions existent que simplement vouloir défendre à tout prix tous les arbres qui sont plantés dans ce canton.

Il concède que certains anciens PLQ mériteraient peut-être des ajustements. Il rappelle toutefois que le temps de l'aménagement est long et qu'une remise en cause des différentes décisions qui seront prises aura la conséquence très pratique de bloquer l'aménagement. Ceci les inquiète d'autant plus que Genève, jusqu'à maintenant, a su se montrer extrêmement vertueux en matière d'aménagement du territoire. En effet, la construction s'est faite de façon dense mais cohérente et il a été possible de préserver passablement de zones non construites dans un territoire extrêmement contraint et contigu.

Il relève que Genève n'a pas d'arrière-pays et qu'une partie des constructions a été reportée de l'autre côté de la frontière, de manière plus anarchique diraient certains, mais qui est liée à l'incapacité du canton de loger un certain nombre de personnes en Suisse, en raison des contraintes supplémentaires qui viennent sans cesse s'ajouter à la construction. La réalité de cette situation se retrouve dans la vision territoriale transfrontalière et dans les prémices du PDCn 2050. En effet, il y est posé notamment la primauté du vivant, ce à quoi il est tout à fait possible de souscrire, sauf que, le vivant en question, l'être humain n'en fait pas partie. Il est nécessaire de revenir à quelque chose de plus cohérent, d'avoir une vision aussi globale que possible et d'intégrer le fait que l'aménagement du territoire est a minima à l'échelle cantonale, voire régionale. Certains choix doivent être faits, mais il estime que

Genève n'a pas tellement de leçons à recevoir, puisque le canton s'est montré particulièrement vertueux par rapport à d'autres.

A l'échelle nationale, la situation n'est pas aussi dramatique que décrite dans la motion ; il cite un rapport de l'Office fédéral du développement du territoire (ARE) qui concluait en novembre 2023 que les surfaces d'assolement (ci-après : SDA) au niveau national étaient suffisantes pour garantir un approvisionnement pour l'ensemble de la population suisse. Ce qui démontre que la pression sur les zones non constructibles n'est pas aussi forte qu'on l'imagine en Suisse.

Il explique que cette motion les inquiète, car elle souhaite modifier un certain nombre de règles. De fait, elle prend appui sur des éléments d'aménagement du territoire, des éléments normatifs légaux réglementaires dont on tire des conclusions qui à leur sens sont vérolées et, au contraire, elle s'inscrit dans une logique qui n'est pas toujours tout à fait légale.

M. Rädler insiste sur le fait que le canton de Genève a été très vertueux historiquement. Certaines contraintes comme la nécessité de conserver ses surfaces agricoles et la ceinture verte l'y ont probablement poussé. Avec l'entrée en vigueur de la révision de la LAT en 2014, Genève se retrouve obligée d'en respecter les axes majeurs, à savoir réduire les zones à bâtir et urbaniser vers l'intérieur en priorisant la densification. Genève ne disposait plus, dès 2014, de zones à bâtir surdimensionnées et a dû continuer à faire ce qui se faisait déjà, à savoir optimiser l'utilisation du sol de manière raisonnée et densifier là où cela pouvait se faire. La justification des déclassements doit se faire fermement au niveau de la Confédération alors que le canton connaît la plus grande croissance démographique ainsi que des besoins extrêmement élevés. Il cite un article paru dans la revue Espazium, intitulé « Controverses de densité en territoire saturé », paru en juillet 2023, qui refait un historique des débats relatifs à l'urbanisation à Genève. La M 2975 se trouve au centre de la controverse liée à la densité. Les mouvements de résistance à la densité ont toujours évoqué des aspects « à la mode » suivant les époques. Dans les années 60, cela correspondait à la montée de l'automobile et à la construction de très grands ensembles que certaines personnes imaginaient porter préjudice à la construction d'équipements publics. A ce jour, c'est le besoin de mettre plus de nature en ville.

L'art. 21, al. 2 LAT (mentionné au 3<sup>e</sup> considérant de la M 2975) précise que « lorsque les circonstances se sont sensiblement modifiées, les plans d'affectation feront l'objet des adaptations nécessaires ». Selon la motion, l'environnement de l'aménagement à Genève s'étant grandement modifié depuis les années 90, il justifierait, au sens de la LAT, de revoir un certain nombre de PLQ. En réalité, l'art. 21, al. 2 LAT consacre un compromis entre

adaptation et sécurité juridique. Tant les commentaires portant sur la LAT que le message du Conseil fédéral et la jurisprudence qui a été établie depuis lors posent très clairement que cet article est invocable uniquement lorsque la circonstance invoquée peut être vue comme impérieuse. Un exemple de ceci serait justement un changement majeur de la LAT comme sa réforme en 2014. La nouvelle version prévoit de revoir à la baisse les surfaces à bâtir surdimensionnées et de construire vers l'intérieur. Par conséquent, en vertu de ce changement majeur de la législation, il est indiqué de revoir les PLQ. Ce qui est évoqué par cet alinéa 2 ne concerne pas les changements de priorités politiques ou des adaptations liées au discours ambiant. Il s'agit de changements majeurs et fondamentaux de la législation. De fait, l'invocation du plan climat cantonal ne remplit pas les conditions d'une modification majeure puisque ce ne sont pas les modifications légales.

La LGZD prévoit certaines dérogations qui peuvent être octroyées par rapport aux PLQ originaux. Il s'agit toutefois systématiquement de dérogations mineures. Il souligne un point fondamental, à savoir que l'indice d'utilisation du sol et la densité d'un PLQ ne changent pas. Un parking qui prévoyait une rampe et qui est remplacé par un ascenseur à voiture afin de libérer de l'espace en pleine terre illustre ce qu'est une modification mineure qui ne touche pas les éléments fondamentaux du PLQ. La surélévation d'un immeuble, la réalisation de logements supplémentaires ou, suite à la récente révision du règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés, la baisse mineure du ratio de stationnements prévus dans les PLQ entrent dans cette catégorie.

Il est possible d'en déduire que, si la modification est mineure et ne remet pas en cause les notions fondamentales du PLQ, alors la modification du PLQ est déjà possible et les dérogations prévues s'entendent principalement par l'amélioration de l'adéquation du projet aux besoins prépondérants de la population. Il s'agit là d'un élément fondamental de la jurisprudence. A Genève, cela se traduit par la nécessité de la création de logements supplémentaires et les éléments plus politiques de type plan climat ne rentrent clairement pas dans cette catégorie, ce qui implique que toute remise en cause de PLQ existant sous cet angle n'aurait pas de portée juridique.

Par rapport aux demandes de la motion, la FMB estime qu'une révision en fonction de ses objectifs ne remplit pas les critères. Les objectifs politiques ont effectivement pu évoluer depuis les années 90, mais ces éléments ne sont pas aussi centraux que l'impératif de densification dicté par la loi fédérale, et vont même à l'encontre des objectifs de la LAT, à savoir de répondre aux besoins, tout en garantissant une utilisation mesurée du sol. Si on pouvait retoucher un PLQ pour la sauvegarde d'un arbre (l'exemple qui a donné lieu à la M 2975),

il y aurait très clairement diminution de ces logements et, au vu des besoins à Genève, il aurait fallu les construire ailleurs. Du point de vue de la FMB, il convient de les construire là où cela fait du sens d'un point de vue urbanistique, c'est-à-dire là où il y aurait le moins d'impact sur les zones non construites.

S'agissant du temps long de l'aménagement que souligne la motion et que M. Rufener a également mentionné, cette critique est partagée, mais ce n'est toutefois pas le cas des conclusions qui sont tirées. De fait, il faut relever que les PLQ et l'aménagement du territoire à Genève sont marqués par de multiples formes d'oppositions. Même si elles n'ont légalement pas toujours des effets suspensifs, il n'en demeure pas moins qu'elles ralentissent et complexifient les projets.

Concernant les rapports fédéraux sur l'aménagement du territoire à Genève, notamment les rapports d'approbation des PDCn, dont le dernier date de 2021, plusieurs éléments ressortent. Tout d'abord, Genève n'a quasiment plus de marge de manœuvre s'agissant de déclassements des terrains empiétant sur les SDA et on constate chaque année que l'évolution des SDA à disposition relève, en quelque sorte, d'un travail d'horlogerie fine. Le contingent en vertu de la loi fédérale se monte à 2400 ha, soit 84 km<sup>2</sup>. Le solde positif, selon la dernière version statistique, se monte à 91 ha (1,1% des SDA).

La Confédération s'inquiète régulièrement que « la part des logements due aux extensions urbaines en 2030 et 2040 se monte uniquement à près du tiers du total des logements attendus pour cette période », ce qui apparaît pour le moins problématique au regard des impératifs de garanties d'une utilisation mesurée du sol et de respect du quota de SDA dévolu au canton. Du point de vue fédéral, la volonté est d'éviter que le canton procède par facilité, à savoir de déclasser les terrains sur de la surface agricole et de remettre à plus tard les travaux de densification sur des zones à bâtir existantes. Il revient aux demandes de la motion et explique qu'il n'est pas possible de procéder par facilité, mais qu'il est nécessaire de faire des choix courageux du point de vue politique. Si l'on souhaite dorénavant continuer à rattraper le retard que Genève accuse dans la mise à disposition de logements, il faut impérativement se focaliser sur les nouveaux quartiers mais, en parallèle, continuer à densifier là où ça peut l'être, surtout lorsque les PLQ sont déjà adoptés et ne demandent qu'à être achevés.

Il imagine que le département sera auditionné ou l'a déjà été et dit qu'il ne s'étendra pas sur la question. En effet, l'Etat n'a pas attendu ce genre de motion pour aller de l'avant avec l'application des bonnes pratiques en termes de PLQ. Sa marge de manœuvre légale reste limitée une fois qu'un PLQ est adopté, mais il ouvre régulièrement le dialogue avec les promoteurs afin de trouver des solutions (celles qu'il a précitées). Cette démarche n'est malheureusement pas

suffisamment mise en avant, que ce soit par l'Etat ou par les médias. Il affirme que l'Etat est en cours de négociation sur plusieurs PLQ à l'heure actuelle afin de trouver une solution acceptable pour tous.

Il ajoute que l'urgence climatique relevée par cette motion est déjà prise en compte de plusieurs autres manières dans la construction des PLQ. Cela ne passe pas automatiquement par la nécessité de construire moins et de sauvegarder les jolis arbres. En effet, l'évolution constante des normes de constructions et l'obligation lors de l'élaboration des PLQ de prévoir un concept énergétique territorial permettent, d'ores et déjà, de diminuer l'impact environnemental et climatique. Surtout, les liens entre protection de la nature et aménagement du territoire constituent le cœur de la LAT. Cette loi prévoit la lutte contre l'étalement urbain et le morcellement des constructions à travers la densification à l'intérieur. Il souligne qu'il est nécessaire de mettre à disposition du logement et des équipements publics. Le seul moyen d'y parvenir, tout en sauvegardant autant que faire se peut les espaces naturels et en respectant au maximum l'esprit de la LAT, implique de construire là où c'est possible.

Il en vient aux invites. S'agissant de la 1<sup>re</sup>, qui demande une réévaluation des PLQ validés il y a 15 ans, sous l'angle du réchauffement climatique, il explique que la LAT ne prévoit pas un tel réexamen. Il s'agit d'une mauvaise interprétation de la LAT, selon lui. En effet, le délai des 15 ans sert de référence pour l'estimation des besoins de constructions en surfaces constructibles, lesquels devraient être réalisés dans les 15 ans. Il n'est prévu nulle part de revoir les plans d'affectation tous les 15 ans. Le délai de 10 ans s'applique aux PDCn uniquement. Cette demande rallongerait évidemment de plusieurs années les procédures et se heurterait à des obstacles importants, comme il l'a mentionné précédemment. Cela ne se traduirait pas par une baisse de l'ampleur des constructions envisagées, mais bien au contraire par une hausse de l'ampleur de la construction envisagée étant donné que les besoins de Genève sont croissants. Il ajoute qu'en termes de perspective de sécurité juridique et de planification financière, la 2<sup>e</sup> invite est totalement irréaliste.

Quant aux 2 invites suivantes, à savoir le rachat potentiel des droits à bâtir par les communes, la FMB y est opposée à plusieurs titres. Premièrement, la grande majorité des PLQ se situent en développement et sont donc d'ores et déjà soumis à un contrôle public et démocratique. Deuxièmement, l'aménagement du territoire est suffisamment complexe et rajouter une couche administrative supplémentaire n'arrangera pas le problème. Enfin, la motion ne prend pas en considération l'ampleur du montant financier possiblement concerné, ni même les moyens d'y pourvoir. Sur la communication plus détaillée et plus proche de la population, la FMB relève que les procédures de

concertation lors de l'élaboration des PLQ sont déjà très développées. Il cite l'exemple d'Acacias 1 qui a fait l'objet d'une concertation très large et a été modifié substantiellement. Par conséquent, la communication demandée par les motionnaires ne se résumerait qu'à soulever des oppositions qui n'ont pas lieu d'être et à déléguer à l'Etat le travail de propagande électorale des opposants du PLQ.

Enfin, il évoque le PLQ n° 28328 qui est l'exemple donné par les motionnaires. La problématique entourant le PLQ illustre très bien le propos. Le PLQ était en force et une partie de la construction prévue avait déjà été érigée (entre 2001 et 2010) et, contrairement à ce que laissent entendre les motionnaires, la procédure n'était pas gelée depuis les années 90, car plus des  $\frac{2}{3}$  avaient d'ores et déjà été réalisés. Surtout, s'il y avait eu une remise en cause de cette dernière partie, cela aurait amené une modification majeure et une remise en question de l'immeuble concerné. Par conséquent, ce sont bien les intérêts prépondérants de la population qui auraient été impactés. En conclusion, pour pouvoir veiller à leur meilleure prise en compte, il invite la commission à refuser la M 2975.

### *Questions des députés*

Un député Ve constate que les invités sont en ligne avec le magistrat en termes de construction. Mais il se trouve qu'à chaque fois qu'un projet est réalisé ou qu'un arbre tombe, c'est toujours la faute du même magistrat. Il dit s'attendre à une meilleure solidarité de leur part. Il estime que de nombreux PLQ ont été révisés sans qu'il y ait moins de logements. Il demande pourquoi la conservation des arbres est systématiquement liée à moins de logements.

M. Rufener répond qu'il ne pense pas qu'il y aura forcément moins de logements. Mais que, de facto, la plupart des options pour préserver l'arborisation impliquent une limitation. En effet, les contraintes imposées à la construction à proximité des arbres sont de plus en plus grandes. Lorsqu'un périmètre est défini pour un immeuble mais qu'il contient des arbres, le calcul est vite fait s'il faut conserver les arbres. Il estime qu'il y a beaucoup de politique politicienne et qu'il faut parfois s'affranchir de cela. Il illustre son propos avec le débat ayant eu lieu pour le parking Clé-de-Rive. Il a souvent été entendu que les arbres n'y pousseraient jamais mais, curieusement, dans un environnement urbain équivalent, on souhaite planter de nombreux arbres et y enlever les voitures. Les gens pensent aussi qu'il serait possible de préserver les arbres en ville tout en faisant beaucoup de logements. Il note qu'une contradiction majeure apparaît. Sur le soutien à M. Hodgers, il ne le nie nullement, mais fait constater qu'il se limite à ce qui est soutenable. Prenant l'exemple des Cherpines, il fait constater un gâchis monumental, sans doute

dû aux pressions populaires. Il souligne qu'il y a parfois des avis contradictoires et qu'il est important de trancher de manière pertinente. A ce jour, 1 arbre vaut 10 logements et il pense que ce constat doit interpeller sur notre contrat social. A la demande de précision d'un député S qui ne comprend pas pourquoi 1 arbre vaudrait 10 logements, M. Rufener explique qu'il s'agit d'une caricature. Cependant, pour un certain nombre de personnes, il vaudrait mieux renoncer à abattre 1 arbre au lieu d'y construire 10 logements.

Un député Ve se dit intéressé par l'analyse faite par les auditionnés d'une potentielle révision d'un PLQ au bout de 15 ans. Il se demande s'il y a une latitude dans l'interprétation de cet article. Il dit que l'on commence à voir en Suisse romande des PLQ qui sont invalidés de différente manière. Il prend l'exemple d'un PLQ du Mont-sur-Lausanne qu'une députée LC avait évoqué. Une initiative populaire avait été menée pour invalider un PLQ de 2006. Le Tribunal avait rejeté le report du PLQ, car l'origine de cette planification remontait à plus de 15 ans, dépassant ainsi l'horizon de planification de 15 ans visé par la loi sur la zone à bâtir. N'ayant pas les détails exacts de ce cas, il se demande tout de même si l'interprétation faite par les auditionnés aura tendance à bouger.

M. Rufener dit que, d'un point de vue politique, ce serait le début de la fin de l'aménagement du territoire. Il relate un projet que M. Cramer avait prévu de faire construire en 2001 (Communaux d'Ambilly) ; l'emprise sur le terrain avait sans cesse été diminuée pour un recourant, aboutissant à un gâchis et à une densité largement insuffisante. Ainsi, plus la procédure est complexe, plus le temps de l'aménagement s'allonge. Si, parallèlement à ceci, il y a le désir de remettre en cause les PLQ sur un temps plus court, cela signifierait que Genève souhaite cesser d'aménager.

M. Rädler explique que son interprétation repose sur le texte de la LAT, la jurisprudence existante ainsi que sur l'interprétation de la LAT présente dans les divers commentaires romands. Il reconnaît qu'une jurisprudence peut évoluer. S'agissant de la jurisprudence citée, il souhaiterait savoir s'il s'agit du TF, ainsi que l'année de l'arrêt. Le député Ve confirme sans pouvoir donner l'année. M. Rädler souligne que la LAT est très claire et que la jurisprudence (récente) confirmerait plutôt son interprétation.

Un député LC indique avoir habité à Singapour pendant sa jeunesse et explique qu'il s'agit d'un territoire extrêmement dense avec environ 8000 habitants par km<sup>2</sup>. A titre de comparaison, il précise que Genève est aux alentours de 2000 habitants par km<sup>2</sup>. L'Etat asiatique y a privilégié les constructions en hauteur, tout en y respectant la nature. Il fait remarquer que tous les partis politiques, y compris le Centre qui a toujours défendu une grande densification, semblent remettre en question la voie qui est prise à Genève.

Lui-même dit être de plus en plus critiqué sur son opinion. Par conséquent, il estime que c'est une réalité qu'il faut prendre en compte. Il s'interroge sur les équipements publics que sont les écoles et se demande pourquoi il n'est pas autorisé de construire plus haut que 2 étages alors que leur emprise est très conséquente. Il suggère de s'attaquer à certains règlements qui posent des contraintes sur les équipements publics, permettant ainsi de densifier partout où c'est possible.

M. Rufener affirme que les choses sont extrêmement claires. Si l'on veut répondre au défi démographique, autrement qu'en repoussant un certain nombre de gens de l'autre côté de la frontière, il faudra probablement repenser à des déclassements. En effet, il estime que nous gâchons du territoire et que nous ne densifions pas assez. Il fait constater qu'à Lancy-Pont-Rouge, les immeubles locatifs auraient pu être agrandis de 2 ou 3 étages. Revenant aux Communaux d'Ambilly, il rappelle que 3000 logements y étaient prévus alors qu'il n'y en a que 1400 qui sortiront de terre 30 ans plus tard. Il pense que Genève risque de se paupériser à long terme si la construction ne suit pas l'essor démographique. Cela aura des incidences sur les collectivités publiques qui se retrouveront en difficulté, voire en faillite. Certes, certains arbres auront été protégés, de même que le vivre ensemble. Mais l'équation ne sera pas résolue.

Le député LC répète sa question par rapport aux règlements sur la hauteur des équipements publics et demande s'il faudrait les modifier.

M. Rufener dit n'avoir aucun problème avec de telles modifications et il souhaite d'autant plus de souplesse. Il relève que la densité législative et normative est gigantesque à Genève. Il rappelle qu'un concordat intercantonal existait à l'époque pour uniformiser les règles de construction, mais que cela impliquait que Genève abandonne la moitié de ses lois.

M. Rädler revient sur l'exemple de Singapour. Il explique que la politique foncière de cet Etat est très volontariste. Certes, il s'agit d'un système politique quelque peu différent de la Suisse, mais il relève que, lorsque les choix sont assumés et que les politiques sont mises en œuvre dans un délai de réalisation qui est réaliste, Singapour est le parfait exemple que nous pouvons y arriver.

Un député S demande aux auditionnés à quelles zones ils pensent en particulier en termes de priorité à développer (zones suburbaines, villas ou centre-ville). Les SDA étant difficiles à avoir, la zone villas semble être la plus grande marge de manœuvre existante.

M. Rufener déplore que tous les projets qui sont amenés durant le temps long de l'aménagement sont sans cesse réduits. Le renouvellement urbain et la zone villas ont aujourd'hui le potentiel le plus élevé, mais il s'agit, selon lui,

d'un faible potentiel. La seule solution qui offre un potentiel important reste la zone agricole. Il estime que le canton se retrouve sanctionné sur la question par Berne, car Genève est un pôle économique de développement, mais aussi un canton-ville qui n'a pas d'arrière-pays, si ce n'est la France voisine, mais aussi que le canton a été très vertueux en densifiant beaucoup. Il considère que cette réflexion doit être menée à Berne par les autorités genevoises. En effet, il n'y a pas de raison que le Valais ou Berne continuent à déclasser sans que Genève puisse le faire. Il ne faut pas oublier que les SDA permettent la subsistance alimentaire au niveau national. Il relève que Genève ne possède que 11% de sa subsistance alimentaire assurée par ses terres agricoles. Si 1% était déclassé, cela signifierait que 0,11% de la subsistance alimentaire genevoise serait supprimée. Sous cet angle, cela paraît anecdotique. Il reconnaît que de nombreux autres lobbys existent pour défendre les terres agricoles.

A la question du député Ve qui souhaite comprendre pourquoi la zone villas a un faible potentiel, M. Rufener indique faire référence à la dureté foncière et à la garantie de la propriété constitutionnelle. Pour réussir à développer des projets de densification en zone villas, avec des déclassements et tout ce que cela implique (servitudes de non-bâtir, servitudes croisées et éventuelles expropriations), il s'agit de projets à très long terme.

### ***Discussions de la commission***

Un député LC revient sur son interrogation s'agissant du nombre limité d'étages des équipements publics, notamment les écoles primaires mais également celles du secondaire. Il souhaite que le département l'éclaire sur la question.

M. Ferretti affirme qu'une discussion récente a eu lieu entre le DIP, l'OCBA et l'OU, en présence des magistrats. Cette question a été abordée et le DIP s'est engagé à modifier le règlement pour permettre 2 choses. La première serait de pouvoir monter, la deuxième serait de pouvoir accueillir autre chose qu'une école dans le même bâtiment. Il pourrait s'agir de rez plus 2, plus des logements ou des bureaux. C'est donc quelque chose qui a été acté comme étant une ouverture. Il relève que les bâtiments des ECG sont souvent bien plus hauts, mais nuance toutefois le propos en raison de la taille critique des établissements à prendre en compte en fonction du nombre d'élèves.

Le député LC considère que la mixité serait une bonne piste. Si les deux étages devaient être gardés pour une école, les autres étages pourraient être affectés à une autre utilisation.

## Prises de position et vote

Le député LC indique que son groupe rejettera cette motion tout en soulignant que la végétalisation ainsi que la qualité de la construction doivent être prises en compte. Il ne faut pas oublier la balance des intérêts en présence : remettre en cause des années de négociations et des PLQ déjà entrés en force, sans parler des invites qui proposent une acquisition des droits à bâtir par l'Etat (le contribuable), sans solution sérieuse, n'est pas un projet qui peut être soutenu. Il répète que l'une des préoccupations de son groupe est de densifier en respectant la biodiversité et de manière aussi qualitative.

Un député MCG dit être dans le même état d'esprit que son préopinant. Son groupe refusera la motion pour ces mêmes motifs.

Un député Ve relève que, comme l'avait mentionné son collègue LC, il y a des oppositions face aux abattages qui se font dans tous les groupes. Il penserait intéressant de pouvoir préserver des éléments de la motion qui comprend un nombre élevé d'invites. Il pense notamment à l'usage du fonds de compensation qui, à ce jour, est très bien doté sans toutefois être utilisé. Selon lui, la partie la plus sensible de la motion est celle qui consiste à réévaluer ce qui est en vigueur, ce qu'il conçoit tout à fait. Mais sur ce qu'il y a à faire sur les PLQ futurs, cela rejoint les inquiétudes du point précédent de la séance. Il estime qu'il y aurait peut-être la possibilité de faire des amendements ou de supprimer quelques invites pour se mettre d'accord. Il invite la commission à prendre le temps d'y réfléchir.

Un député PLR affirme que, sans surprise, le groupe PLR rejettera la motion pour les mêmes raisons qui ont été évoquées. Il souligne que son préopinant Ve vient de rappeler que la motion soulevait des interrogations pertinentes. Des arbitrages parfois difficiles en termes de biodiversité doivent être opérés, comme le soulignait le député LC. A ce jour, la priorité consiste à densifier, de manière intelligente, dans les périmètres qui le permettent. Au lieu de détricoter une motion et d'en extraire certaines invites, le PLR la rejettera. Sa collègue PLR précise qu'il ne revient pas aux collectivités publiques de racheter des droits à bâtir déjà acquis par des privés qui veulent construire et qu'il faut laisser ces derniers faire ce qu'ils ont à faire. Elle ajoute que le département a démontré qu'il s'était déjà penché sur les anciens PLQ dans lesquels il y aurait besoin d'adaptations. Enfin, au niveau du canton, elle relève qu'une charte Quartiers en transition existe depuis 2022 et qu'il s'agit d'une aide à la conception pour des quartiers en transition, de qualité et durables. Celle-ci prend en compte toute ces questions de quartier identitaire, vivant, résilient et écologique qui sont nécessaires à un PLQ. Elle considère qu'un pas est déjà largement fait dans le sens d'une amélioration des PLQ et qu'il n'y a donc pas de nécessité d'approuver cette motion.

Un député S dit comprendre l'esprit de la motion et affirme être contre l'abattage des arbres. Cependant, en tant que président de l'ASLOCA, il insiste sur la gravité de la situation du logement et sur la difficulté qu'ont les familles pour se loger dans des appartements adaptés. La construction n'est pas favorisée par les terrains à disposition, ni par les lois qui régissent le secteur. Il dit avoir la responsabilité, en tant que politique, de faire des choix qui sont parfois dramatiques. Par conséquent, entre le choix de préserver un arbre et la construction de nombreux logements, il estime qu'il faut privilégier la seconde solution. Il souligne qu'il est toujours possible de planter de nouveaux arbres et que la facilité n'est pas la même pour les logements. La responsabilité sociale vis-à-vis des personnes qui travaillent dans le canton, mais aussi de leurs enfants, fait que son groupe refusera cette motion ou s'abstiendra.

Un député UDC dit que son groupe estime que cette motion soulève un certain nombre de questions importantes, ainsi que des considérants à étudier et à approfondir et des invites qui mériteraient réflexion. Par conséquent, le groupe UDC soutiendra cette motion.

Le député Ve fait remarquer que les représentants du MCG se sont acharnés autour de la question du cèdre et sur la grande marge de manœuvre qu'il y avait autour des PLQ. Toutefois, il constate que, lorsque l'affaire est traitée en commission, il n'y a plus aucun soutien. Il souligne qu'il en va de même pour certains représentants du Centre.

Le député MCG relève que le magistrat en place qui abat les arbres centenaires dans le canton depuis 10 ans n'est ni MCG, ni PLR, ni du Centre, mais bel et bien Vert. Il estime qu'il faut faire sa prospection dans un miroir avant de juger les autres partis.

Sans autre intervention ou prise de position de groupe, la présidente met aux voix l'entrée en matière de la M 2975 :

Oui :	4 (2 Ve, 2 UDC)
Non :	9 (1 S, 1 LJS, 1 LC, 2 MCG, 4 PLR)
Abstentions :	2 (2 S)

***La proposition de motion est refusée.***

## **Conclusion**

Au vu des explications qui précèdent, la majorité de la commission vous invite, Mesdames et Messieurs les députés, à refuser cette proposition de motion.



# Motion 2975

**Réexamen des PLQ - Démarche d'évaluation des  
potentiels d'amélioration nature, paysage et  
patrimoine bâti**

**Commission d'aménagement 24 janvier 2024**



Département du territoire  
Office cantonal de l'agriculture et de la nature

25/01/2024 - Page 1



## MOTION 2975

**Réexamen des PLQ - Démarche d'évaluation des  
potentiels d'amélioration nature, paysage et  
patrimoine bâti**



**COMMISSION D'AMÉNAGEMENT**

**24 JANVIER 2014**



Département du territoire  
Office de l'urbanisme

25/01/2024 - Page 2



## Réexamen des PLQ

### Contexte de la démarche

- Commande politique DT
- Responsable : Office de l'urbanisme (**OU**)
- Associés : OCAN, OPS et OCT
- Collaborations : associations de protection de la nature et du paysage, via la **PNPGE**

25/01/2024 - Page 3



## Objectifs

- **Améliorer les qualités naturelles et paysagères quand cela est possible**
- Mettre en valeur les projets de qualité cas échéant
- Intégrer la société civile d'une façon alternative aux canaux usuels (commissions extraparlimentaires)

25/01/2024 - Page 4



## PLQ concernés :

Entrés en force il y a plus de 10 ans et pour lesquels il reste des droits à bâtir

- 120 PLQ à réévaluer
- En 2 trains de 60

25/01/2024 - Page 5

## Collaboration OCAN, OPS et OCT



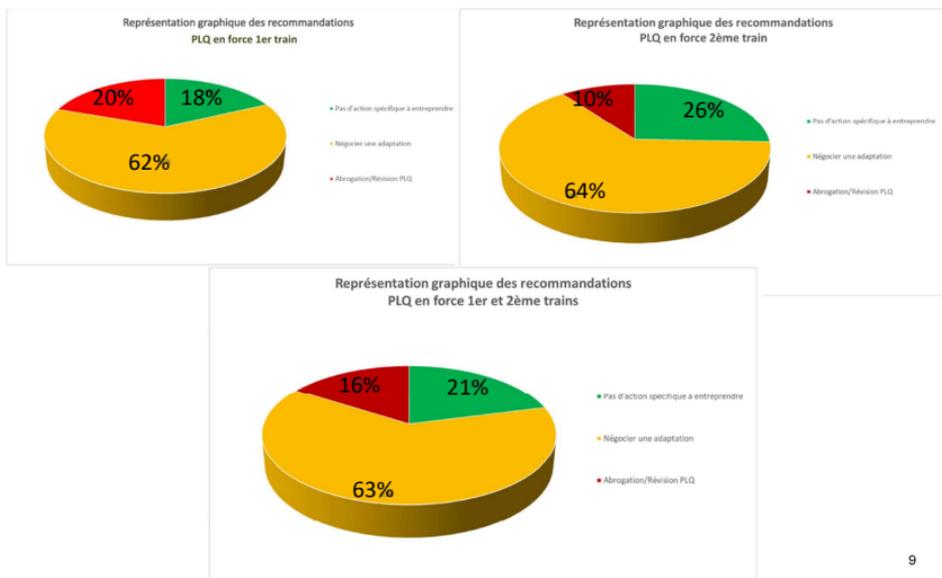
- Participations aux rencontres et ateliers de travail avec la PNPGE ;
- Elaboration OCAN d'une méthode d'évaluation objective des PLQ sous l'angle des valeurs naturelles et de l'infrastructure écologique (IE) ;
- Application de la méthode via les données et outils cartographiques OCAN ;
- Analyse cohérente et systématique de tous les PLQ par l'OU, l'OPS, l'OCT et l'OCAN

25/01/2024 - Page 6

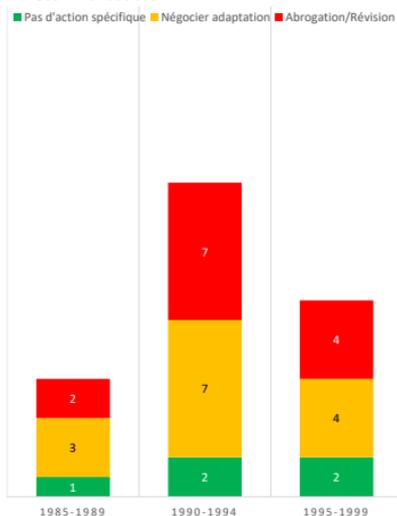




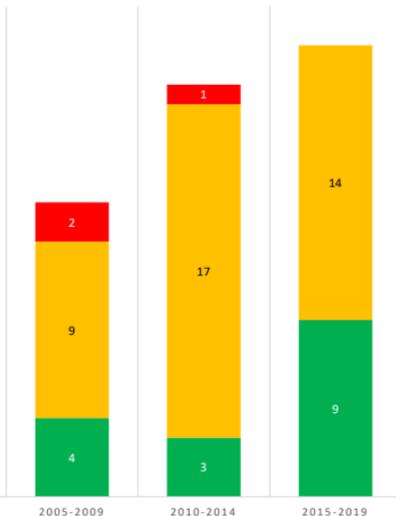
## Comparaison des recommandations



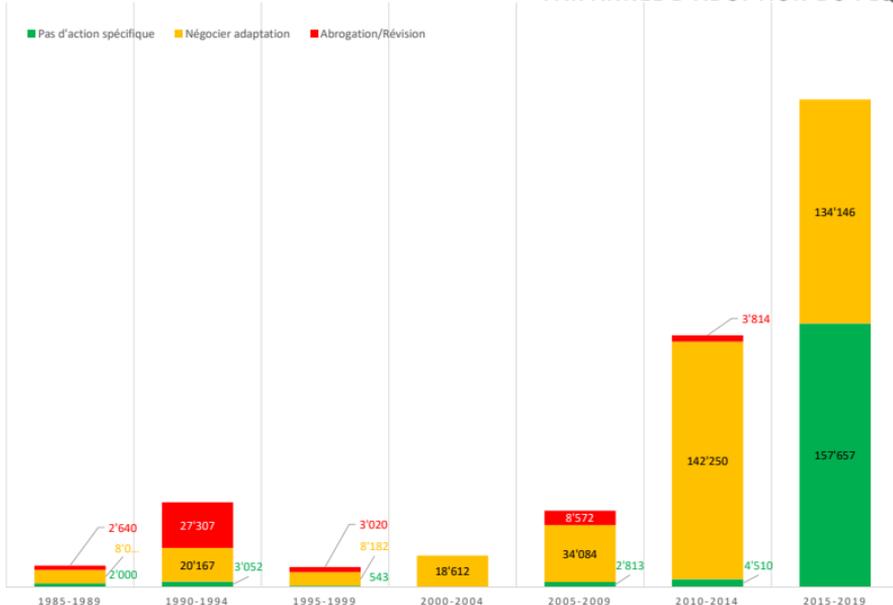
### Examen des PLQ en force non achevés Recommandations



### NOMBRE DE PLQ PAR ANNÉE D'ADOPTION



## Examen des PLQ en force non achevés Recommandations



## SBP RÉSIDUELLES (EN M<sup>2</sup>) PAR ANNEE D'ADOPTION DU PLQ

# Exemples de recommandations des fiches de réévaluation des PLQ

### Recommandations :

- Pas d'action spécifique à entreprendre (enjeux faibles, non priorisé)
- Négocier une adaptation du projet au stade DD (contact en amont avec les porteurs)
- Abrogation/révision du PLQ (il paraît opportun de modifier substantiellement le projet)

Au préalable, intégrer les demandes de la Plateforme Nature et Paysage Genève

#### Village et adaptation au changement climatique :

- Exiger une plantation en plus grand nombre afin de compenser les 131 arbres répertoriés sur le carlis, en particulier 2 arbres majeurs (plus de 50 cm de diamètre).
- Effectuer un relevé précis de l'arborisation et de la végétation existantes (haies) afin de revoir la conservation de certains.
- Exiger pour la suite des DD, un plan des aménagements paysagers d'ensemble, une coordination des plans de sous-sol et leur réduction ainsi qu'un plan d'ensemble de gestion des terres sur l'ensemble de périmètre restant à développer.
- Végétaliser les futures toitures.
- Intégrer le traitement des eaux de surface et envisager des zones humides.
- Prendre des mesures pour permettre à la faune de rester sur ce site en prévoyant des habitats adaptés.

#### Espaces publics et stationnement

- Améliorer la qualité de ces espaces et leur continuité à l'échelle du quartier, ainsi que les cheminements.
- Réviser, réduire les taux de stationnement prévus en sous-sol afin de limiter son emprise et supprimer les places de stationnement en surface (appliquer les taux de stationnement de la zone II).

Nous recommandons de contacter les propriétaires et les architectes avant d'évaluer dans quelles mesures les demandes ci-dessus pourraient être appliquées aux futures DD mais aussi au bâtiment déjà construit.

### Recommandations (suite à donner)

- Pas d'action spécifique à entreprendre (non priorisé, projet satisfaisant ou enjeux faibles)
- Négocier une adaptation du projet au stade DD (contact en amont avec les porteurs)
- Abrogation/révision du PLQ (il paraît opportun de modifier substantiellement le projet)

Vu la situation du périmètre du PLQ dans le village et la zone d'affectation (zone protégée) l'OPS est consulté sur les DD. Une attention particulière sur le traitement des aménagements extérieurs dans le cadre des DD doit être faite avec l'OCAN qui est consulté sur les DD.

La charte des aménagements extérieurs qui accompagne le PLQ doit être respectée.

Revoir les taux de stationnement prévus en sous-sol afin de dégager des espaces en pleine-terre permettant de replanter davantage d'arbres.

## Exemple de recommandation issue d'une des fiches de réévaluation des PLQ

### Recommandations

- : Pas d'action spécifique à entreprendre (enjeux faibles, non priorisé)
- : Négocier une adaptation du projet au stade DD (contact en amont avec les porteurs)
- : Abrogation/révision du PLQ (il paraît opportun de modifier substantiellement le projet)

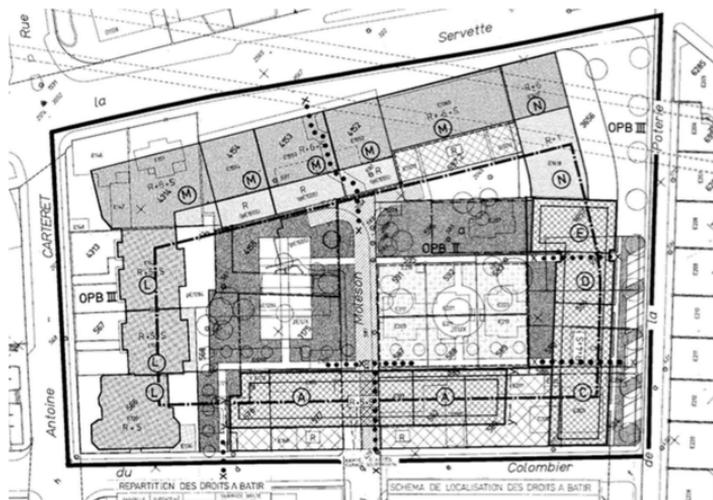
Nous recommandons d'abroger le PLQ, en analysant bien le risque juridique, parce que la mise en œuvre de ce PLQ ne constitue pas une opération urbanistique en adéquation avec les enjeux de patrimoine végétal et bâti.

Le gain en termes de logements est dérisoire (environ 7 logements), et ne justifie pas un sacrifice nature aussi important (nombre d'arbres à abattre) et patrimoine (altération de la qualité des immeubles protégés (C et D)).

Nous recommandons d'entrer en contact avec les propriétaires, afin de connaître les raisons qui font que le PLQ n'a pas été réalisé depuis 25 ans.

25/01/2024 - Page 13

## Exemple d'utilisation du réexamen des PQL



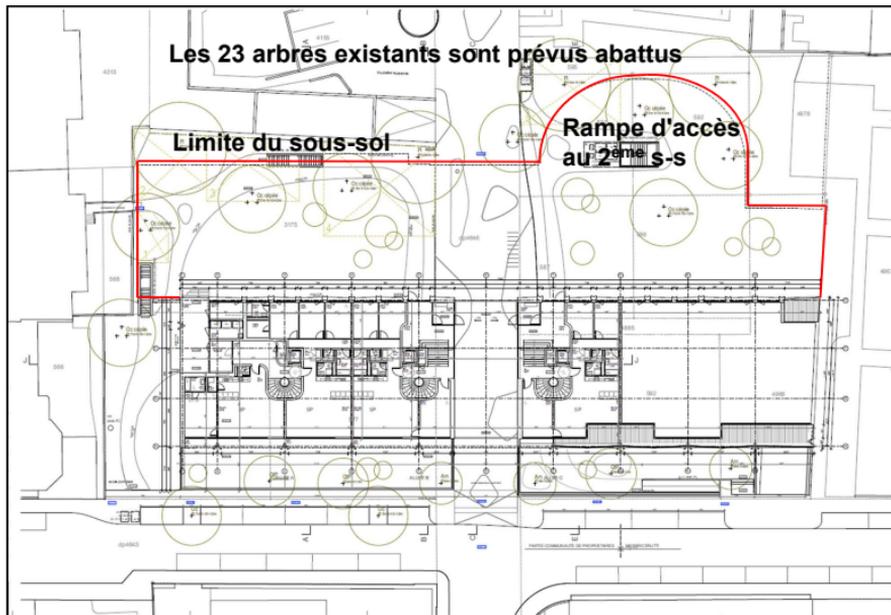
Extrait du PLQ N°28328 adopté en 1992

25/01/2024 - Page 14



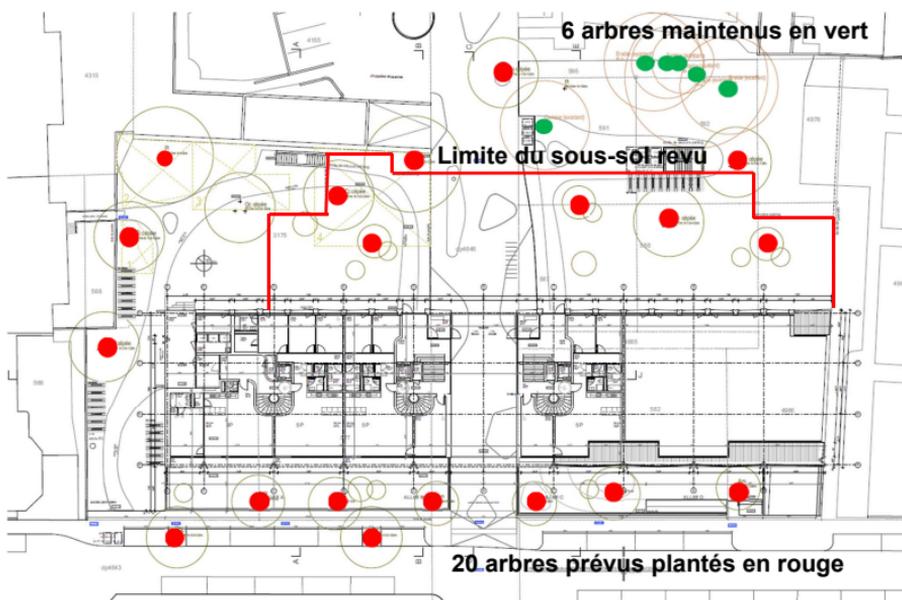


## Projet d'architecte initial: rez supérieur



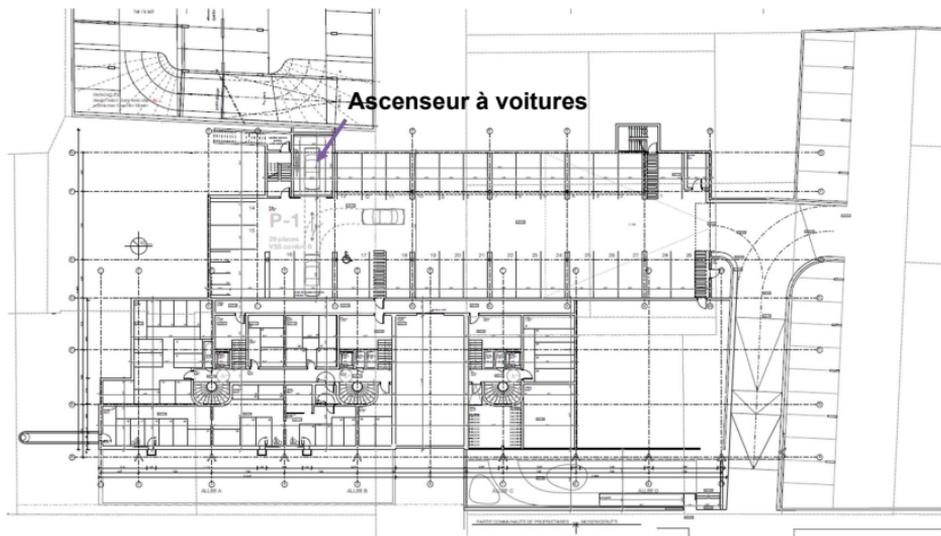
25/01/2024 - Page 19

## Projet architectes modifié: niveau rez supérieur



25/01/2024 - Page 20

## Projet architectes modifié: niveau rez inférieur



25/01/2024 - Page 21

## Pleine Terre: actuelle/future



Situation actuelle hors dp 4646:

**Pleine terre: 40%**

**Sol perméable: 43%**

**Sol imperméable: 17%**

- Surface verte ou détente sur dalle (100 à 150cm de terre)
- Surface verte ou détente sur dalle (50 à 100cm de terre)
- Surface verte ou détente sur dalle (30 à 50cm de terre)
- Surface verte ou détente sur dalle (< 30cm de terre)



Situation avec projet hors dp 4646:

**Pleine terre: 35%**

**Sol perméable: 60%**

**Sol imperméable: 5%**

25/01/2024 - Page 22

## Arbres: actuels/futurs



Situation actuelle:  
23 arbres existants



Situation avec projet:  
17 arbres prévus abattus  
6 arbres existants maintenus  
20 arbres prévus plantés

25/01/2024 - Page 23

## Projet architectes – vue aérienne



25/01/2024 - Page 24

## Exemple d'utilisation du réexamen des PQL



La pétition P2091 "Construisons en sauvegardant les grands arbres ! Pétition en faveur du maintien des arbres lors de la construction du nouvel immeuble, 1 rue Soubeyran, 44 à 50 avenue Soret)" a été déposée au Grand Conseil le 16 avril 2020 et adoptée début 2021.

Pour des motifs de maintien de la biodiversité et du paysage, mais aussi de lutte contre les îlots de chaleur, les signataires de cette pétition demandent de revoir le plan localisé de quartier (PLQ) N°29'713, adopté par le Conseil d'Etat le 29 août 2012, de sorte à maintenir certains arbres "de grande envergure" présents au sein de son périmètre de validité.

25/01/2024 - Page 25

## Exemple d'utilisation du réexamen des PQL



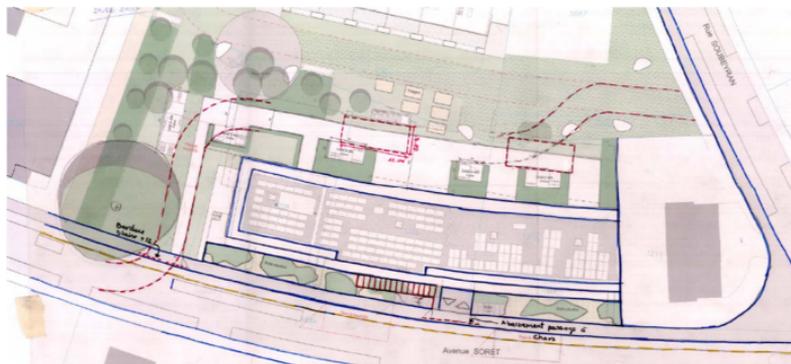
Cèdre d'intérêt majeur maintenu dans le cadre du PLQ. Laisser un dégagement de 5-6 m à l'aplomb de la couronne.

-  Arbres à maintenir selon pétitionnaires
-  Fruitiers et Epicéa, de moindre intérêt, mais maintenir cet espaces en pleine terre pour des nouvelles plantations.
-  Chêne majeur de 12m. L'actuel PLQ prévoit de le maintenir mais des adaptations sont nécessaires (emprise du sous-sol dans la couronne de l'arbre). Jeune séquoia d'intérêt
-  Tilleul à conserver
-  Emprise du bâtiment (rouge), emprise du sous-sol (orange)

Bâtiment D - Identification des arbres à sauvegarder selon les pétitionnaires (aplats rouge) superposée à l'analyse des arbres d'intérêt selon le relevé de l'OCAN.

25/01/2024 - Page 26

## Exemple d'utilisation du réexamen des PQL



Bâtiment D - Plan des aménagements extérieurs avec les accès pompiers

25/01/2024 - Page 27

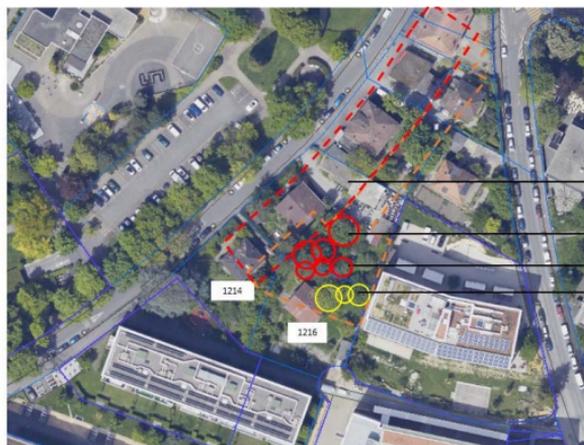
## Exemple d'utilisation du réexamen des PQL



Bâtiment A - PLQ avec indication de l'emprise réduite du sous-sol (aplat orange), création d'un parc arboré (aplat vert foncé), maintien des arbres existants de qualité (cercles rouge et jaune).

25/01/2024 - Page 28

## Exemple d'utilisation du réexamen des PQL



Emprise du bâtiment (rouge), emprise du sous-sol (orange)

Tilleul d'intérêt

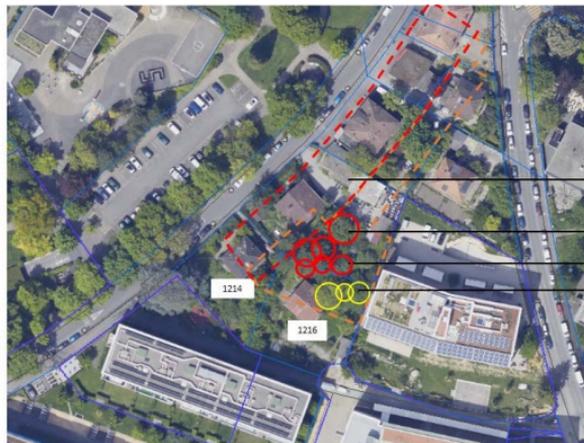
Ensemble de 5 pins noirs intéressants, à maintenir

Groupe d'érables et de végétation spontanée de moindre intérêt, mais maintenir cet espace en pleine terre pour des nouvelles plantations.

Bâtiment A- Relevé des arbres d'importance à sauvegarder réalisé par l'OCAN.

25/01/2024 - Page 29

## Exemple d'utilisation du réexamen des PQL



Emprise du bâtiment (rouge), emprise du sous-sol (orange)

Tilleul d'intérêt

Ensemble de 5 pins noirs intéressants, à maintenir

Groupe d'érables et de végétation spontanée de moindre intérêt, mais maintenir cet espace en pleine terre pour des nouvelles plantations.

Bâtiment A- Relevé des arbres d'importance à sauvegarder réalisé par l'OCAN.

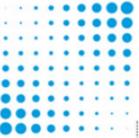
25/01/2024 - Page 30

## Exemple d'utilisation du réexamen des PQL



Stratégie de renforcement de l'infrastructure écologique en ville ainsi que des réservoirs de biodiversité à travers le renforcement de réseaux des parcs.

25/01/2024 - Page 31



Merci de votre attention

*Date de dépôt : 15 avril 2024*

## RAPPORT DE LA MINORITÉ

### **Rapport de Pierre Eckert**

Il est bien étrange de devoir écrire ce rapport de minorité. Chaque fois qu'un plan localisé de quartier (PLQ) est mis en œuvre, des députées et des députés de tous bords politiques poussent de hauts cris pour critiquer qui des bâtiments trop hauts, trop denses, trop noirs, qui un manque de places de parking ou d'espaces verts, qui aussi l'abattage d'arbres plus ou moins gros. S'il est bien entendu inopportun, voire contreproductif, de remettre en cause l'ensemble des PLQ adoptés, la question peut tout de même se poser pour des PLQ très anciens conçus selon des critères qui sont aujourd'hui dépassés. Il y a trente ans, seul le parti écologiste de l'époque alertait sur les risques de réchauffement climatique et de perte de biodiversité. Tous les autres, tournés vers la seule croissance, votaient alors allègrement des PLQ qui ne préservaient pas grand-chose de la végétation préexistante.

Depuis, la conscience des limites planétaires s'est globalement renforcée. Au niveau genevois, l'urgence climatique a été déclarée et divers plans de préservation de la biodiversité ont été développés. La présente motion n'a d'autre ambition que d'adapter les anciens PLQ à ces évolutions récentes. Nous sommes conscients du fait que l'adoption d'un PLQ donne des droits, notamment des droits à bâtir, aux propriétaires des parcelles concernées. Nous estimons toutefois qu'une marge de manœuvre est possible, même en tenant compte des contraintes fixées par la loi sur l'aménagement du territoire (LAT). Nous aurions ainsi préféré que la commission explore ces marges de manœuvre de façon constructive plutôt que de s'y opposer frontalement dès la première audition.

Dans les faits, la discussion a été assez brève et a essentiellement tourné autour de quatre problématiques :

1. L'interprétation de la LAT en matière de conditions d'adaptation d'un PLQ.
2. L'ampleur de la révision d'un PLQ entre réexamen et révision.

3. La question des droits acquis et de leur indemnisation en cas de modification du plan.
4. La supposée perte de logements qu'une préservation d'arbres remarquables et d'espaces naturels pourrait engendrer.

Pour ce qui est du premier point, l'art. 15, al. 1 LAT dit textuellement que « [l]es zones à bâtir sont définies de telle manière qu'elles répondent aux besoins prévisibles pour les quinze années suivantes » et l'art. 21, al. 2 LAT précise que, « [l]orsque les circonstances se sont sensiblement modifiées, les plans d'affectation feront l'objet des adaptations nécessaires ». Toute la question est de savoir ce qui se cache derrière le terme « sensiblement ». Pour notre part, nous sommes persuadés que la perspective de devoir affronter très prochainement les conséquences de l'épuisement des ressources planétaires constitue une modification sensible du contexte. D'autres ont mis en avant un juridisme plus étroit en arguant du fait qu'une modification sensible ne peut être représentée que par « des changements majeurs et fondamentaux de la législation ». Nous estimons toutefois que la situation n'est pas totalement claire et qu'elle mérite des clarifications ultérieures.

Le point suivant concerne l'ampleur de la modification d'un PLQ. Selon l'office de l'urbanisme (OU), on doit distinguer la notion de réexamen et celle de révision. La première permet de porter un regard nouveau sur le PLQ, mais sans le changer fondamentalement. La révision demande d'abroger l'ancien PLQ et d'en développer un nouveau, y compris toutes les procédures de consultation nécessaires. L'intention initiale de la motion était plutôt d'aller dans le sens du réexamen en ne laissant la révision que pour les cas extrêmes d'obsolescence d'un PLQ.

L'examen de la motion a permis de mettre en évidence que, sur mandat du magistrat A. Hodgers, l'OU a fait passer l'ensemble des PLQ en cours par une grille d'évaluation. Le résultat est le suivant : 21% des PLQ ne nécessitent aucune action spécifique, car ils sont récents et sont bien construits. 63% ont été classés comme ayant une marge d'amélioration dans le PLQ existant. Cette amélioration peut être obtenue par une action concertée entre l'Etat et les promoteurs. Pour les 16% restants, d'un commun accord, il a été estimé que les PLQ étaient complètement à côté des enjeux d'aujourd'hui, y compris de ceux de la commune ou des propriétaires eux-mêmes. Face à cette obsolescence, il vaut mieux les abroger et en élaborer de nouveaux.

Ces analyses de l'OU nous conduisent à deux constatations. D'une part, elles vont bel et bien dans le sens des intentions de la motion, mais **il faut maintenant les concrétiser, ce que l'approbation de cette motion permettrait d'appuyer**. D'autre part, ces actions mériteraient d'être mieux communiquées de manière à éviter un certain nombre de malentendus et de crispations.

Le troisième point concerne la préservation ou le rachat des droits à bâtir en cas de modification d'un PLQ. La motion proposait une compensation financée par le fonds de compensation des arbres abattus ou par la création d'un fonds ad hoc. Les auditions ont montré que les ordres de grandeur du fonds d'arborisation et de la compensation des pertes de droit ne sont pas du tout les mêmes, si bien que nous renoncerons à cette proposition. Néanmoins, nous demandons un accroissement notable de la valeur des arbres remarquables.

Le dernier point a trait à la supposée contradiction qui existerait entre la préservation d'une partie de la végétation et la construction de logements. A notre sens, la commission a largement exagéré cette question. Avec un peu de créativité, l'environnement vert et un bâti dense peuvent parfaitement coexister. Contrairement à d'autres, nous n'avons pas d'a priori en ce qui concerne des constructions plus élevées, mais plus distantes, les ascenseurs à voitures, une diminution des surfaces de bureaux, entre autres. L'exemple de Singapour a été évoqué en commission. Sans aller aussi loin, cela pourrait nous servir de source d'inspiration.

Les PLQ doivent pouvoir être adaptés de façon qualitative en préservant à la fois la végétation et le nombre de logements. Cela améliorera aussi fortement la qualité de vie des futures habitantes et habitants de ces quartiers. Nous pouvons aussi reprendre à notre compte l'observation de la FMB au sujet de la densité de nouveaux quartiers qui ne sont pas contraints par la végétation existante, plus spécifiquement les Cherpines ou Belle-Terre. La densité de ces PLQ aurait pu être supérieure sans la pression de divers groupes, dont certaines communes. On peut ici parler de gaspillage de terres qui étaient précédemment agricoles. Une densité adéquate de ces nouveaux quartiers aurait peut-être permis de préserver davantage de végétation dans les PLQ du centre-ville, dont la population a un besoin vital d'îlots de fraîcheur et de nouvelles respirations.

Suite aux auditions et au refus de la commission de travailler sur des amendements, le rapporteur de minorité vous propose l'**amendement général** suivant :

*invite le Conseil d'Etat*

- à réexaminer dès maintenant tous les PLQ validés il y a 20 ans et plus, sous l'angle du réchauffement climatique et du plan de biodiversité tout en prenant en compte les droits à bâtir déjà réalisés ;*
- de la même manière, à réexaminer les PLQ plus récents tous les 15 ans ;*
- à développer et anticiper une communication plus détaillée et plus proche de la population lors de la mise en force des PLQ et la réalisation de projets où un arbitrage entre les objectifs climatiques ou environnementaux et les objectifs de densité a dû être opéré ;*
- à revoir le calcul du montant compensatoire des abattages d'arbres en donnant notamment une valeur élevée aux spécimens remarquables.*

Et pour terminer sur une note plus politique, il nous semble utile de ne plus se voiler la face devant les besoins de la population. Nous ne citerons pas de nom de parti, ils se reconnaîtront eux-mêmes. On peut de fait identifier plusieurs mouvances.

La première est malthusienne et souhaite limiter la population du canton tout en prônant sa croissance économique et par conséquent celle du nombre d'emplois. Il est évident que ce programme politique est notoirement contradictoire.

D'autres vont dans la même direction de croissance économique, de croissance des emplois et donc de croissance de la population qui l'accompagne. Ils et elles s'opposent toutefois à maints déclassements et projets de construction sur le canton de Genève et préfèrent ainsi que cette population s'établisse en France voisine ou dans le canton de Vaud. Ce qui génère pollution supplémentaire et embouteillages et, par la même occasion, alimente leur fonds de commerce antifrontalier.

La troisième catégorie, qui a été représentée de façon emblématique par la FMB, mais qui a une assise politique bien plus large, souhaite une croissance économique encore bien plus forte et est prête à accepter la plupart des projets d'urbanisation associés à cette croissance, quitte à sacrifier quelques arbres, et même quelques surfaces d'assolement, si nous avons bien compris leur discours. Ils et elles se satisfont donc implicitement de la politique menée par

le DT et sont bien contents que ce soit un magistrat qui ne soit pas issu de leur bord politique qui porte le chapeau de l'insatisfaction d'une frange de la population.

Pour notre part, nous conserverons une position médiane et cohérente au sujet du développement du canton. Nous estimons qu'une vision critique sur la croissance économique et le type des emplois qui y sont promus doit d'abord être mise en place. Suite à quoi, il sera bien entendu nécessaire de maintenir les distances entre lieux de travail et lieux de logement aussi courtes que possible tout en promouvant les moyens de mobilité douce. Les habitations respecteront l'équilibre entre végétalisation et logement décrit plus haut dans ce rapport, que cela soit dans des projets de densification urbaine ou de nouveaux projets.

Nous vous encourageons ainsi à soutenir cette proposition de motion, avec l'amendement général qui vous est proposé.