



Date de dépôt : 17 juin 2025

Rapport

de la commission d'aménagement du canton chargée d'étudier la proposition de motion de Adrien Genecand, Sébastien Desfayes, Geoffray Sirolli, Florian Dugerdil, Raphaël Dunand, Lionel Dugerdil, Thierry Cerutti pour l'élaboration d'un plan localisé de quartier au lieu-dit « Seymaz-Sud », situé entre l'avenue de Bel-Air et la Seymaz

Rapport de majorité de Geoffray Sirolli (page 4)

Rapport de première minorité de David Martin (page 7)

Rapport de seconde minorité de Matthieu Jotterand (page 16)

Proposition de motion (3121-A)

pour l'élaboration d'un plan localisé de quartier au lieu-dit « Seymaz-Sud », situé entre l'avenue de Bel-Air et la Seymaz

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

- que la motion 2436 a été adoptée par le Grand Conseil en vertu de l'article 15A, alinéa 5 de la loi d'application de la loi fédérale de l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT ; L 1 30), et renvoyée au Conseil d'Etat en date du 5 mars 2021 ;
- que la motion 2436 a invité le Conseil d'Etat à modifier le plan n° 29929-512 visé à l'article 1 du projet de loi 11883, afin que les terrains formant le périmètre de la zone de développement 4A prévue par ce plan soient affectés à la 3^e zone ordinaire et que ceux formant le périmètre de la zone de développement 4A affectée à de l'équipement public prévue par ce même plan soient incorporés en zone affectée à de l'équipement public, soumise aux conditions applicables à la 4^e zone A ;
- que ladite motion 2346 a également invité le Conseil d'Etat, conformément à l'article 15A, alinéa 5 LaLAT, à mettre au point un avant-projet de loi et à le soumettre à la procédure de l'article 16 LaLAT, en commençant par une nouvelle enquête publique ;
- que suite à cette motion, le Conseil d'Etat a déposé, le 25 septembre 2024, le projet de loi 13539 au Grand Conseil prévoyant la modification des limites de zones sur le territoire de la commune de Chêne-Bourg (création d'une zone 3, d'une zone affectée à de l'équipement public et d'une zone de bois et forêts au lieu-dit « Seymaz-Sud », situé entre l'avenue de Bel-Air et la Seymaz) ;
- qu'en parallèle de ces démarches du Conseil d'Etat et du Grand Conseil, l'association des propriétaires de la zone Seymaz-Sud a organisé un certain nombre de rencontres avec les propriétaires concernés pour déterminer quel pourrait être le développement du périmètre concerné, suite à l'adoption du projet de loi 13539 ;
- que, suite aux discussions organisées par l'association des propriétaires de la zone Seymaz-Sud, un consensus est ressorti entre les différents propriétaires concernés, membres de l'association, lors d'une assemblée générale qui s'est tenue le 7 janvier 2025 pour qu'un plan localisé de

quartier soit élaboré par le département du territoire sur la base d'un plan d'implantation et de principes d'aménagement qui ont été validés lors de ladite assemblée générale ;

- que ces documents seront assurément utiles à l'élaboration d'un plan localisé de quartier ensuite de l'éventuelle adoption du projet de loi 13539 précité, raison pour laquelle le plan d'implantation et les principes d'aménagement précités sont annexés à la présente (annexe 1 et annexe 2) ;
- que la commune de Chêne-Bourg a confirmé dans un courrier du 30 janvier 2025 à l'Association Seymaz-Sud que les principes d'implantation ainsi que les gabarits proposés, notamment, lui conviennent et répondent à sa vision en matière d'aménagement du territoire dans ce périmètre (annexe 3) ;
- que l'élaboration proprement dite d'un plan localisé de quartier en zone ordinaire relève de la compétence du Conseil d'Etat ;
- l'article 1, alinéas 1, 2 et 4 de la loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités (LExt ; L 1 40), du 9 mars 1929,

invite le Conseil d'Etat

à élaborer, en liaison avec les propriétaires concernés, un projet de plan localisé de quartier.

RAPPORT DE LA MAJORITÉ

Rapport de Geoffray Sirolli

A) Préambule

La commission d'aménagement du canton, présidée lors de l'examen de cette motion par M. Florian Dugerdil, a étudié la proposition de motion 3121 lors de sa séance du 4 juin 2025.

Le rapporteur tient à remercier chaleureusement M^{me} Selma Bentaleb, procès-verbaliste lors de cette séance, de la qualité et de la rigueur de son travail, qui ont permis une retranscription fidèle des échanges.

M. Sylvain Ferretti, directeur général de l'office de l'urbanisme, et M. Jean-Charles Pauli, directeur juridique de l'office de l'urbanisme, ont assisté aux travaux de la commission.

La commission a entendu le premier auteur de la motion, M. Adrien Genecand, ainsi que les représentants du département du territoire.

B) En détail

Audition du premier signataire, M. Adrien Genecand, le 4 juin 2025

M. Genecand indique qu'une minorité de la commission a refusé que cette motion soit une motion de commission. Il propose de passer au vote s'il n'y a pas de questions.

Un député S interroge la droite sur les objectifs fixés en lien avec la motion, ainsi que sur les critères permettant d'en évaluer la réussite.

M. Genecand répond que, si la MZ et la motion sont acceptées, le délai pour juger de la réussite du projet correspond à la période entre le vote du parlement et la réalisation des logements. La comparaison doit se faire avec les délais moyens observés en zone de développement. Il ajoute que cette analyse relève de l'office de l'urbanisme, qui pourrait établir un tableau comparatif des déclassements en zone de développement, indiquant les délais de réalisation. Il estime que, pour bien comprendre les enjeux, ce travail serait utile.

Le député S approuve l'idée, tout en soulignant qu'il n'y a pas d'urgence à la mettre en œuvre. Il demande également s'il existe des critères concernant les futurs habitants de ces logements et les conditions tarifaires.

M. Genecand déclare qu'il est possible d'imposer autant de conditions que souhaité.

Un député UDC indique que, pour la droite conservatrice, l'objectif est de créer du logement à Genève. Il affirme qu'il n'y a aucune chance d'y parvenir en zone de développement et que la proposition de M. Genecand est ambitieuse. Concernant les critères, il précise que la règle des $\frac{1}{3}$ est claire et que ceux-ci sont déjà établis.

Un député S demande quelle est la durée moyenne de construction entre la fin de la MZ et la réalisation effective des logements.

M. Ferretti répond que cela dépend de la taille des projets et de nombreux facteurs, notamment de la maîtrise foncière, qu'elle soit partielle ou totale, ce qui influence fortement les délais.

Le député S demande une estimation.

M. Ferretti indique que cette durée se situe entre 8 et 10 ans.

M. Genecand explique que, pour définir des critères, il faut disposer de toutes les données depuis la MZ jusqu'à la réalisation. Il ajoute que, dans ce périmètre, la difficulté liée à la maîtrise foncière est telle qu'on s'attend à ce que la construction soit particulièrement compliquée. Il précise que, si le benchmark porte sur la vitesse de réalisation, il faut être rigoureux. Il souligne que l'essentiel pour les gens est la concrétisation des logements.

M. Ferretti demande s'il est possible de fixer un taux de réalisation à 80%, car à 100%, il y a un risque qu'aucun projet ne soit entièrement achevé.

M. Genecand répond qu'il souhaite connaître le taux à 100% afin de mesurer l'ampleur du problème dans le canton, tant en zone ordinaire qu'en zone de développement.

Un député S propose d'avoir une idée des taux à 50%, 80% et 100%.

M. Genecand insiste sur la nécessité de savoir dans quelles zones la construction est plus rapide.

Le député S souhaite obtenir une vision globale sans surcharger l'administration.

M. Genecand rappelle que l'objectif est de connaître précisément ce qui est construit et propose au président de passer au vote.

Le député S formule une contre-proposition en suggérant une étude en 3 ou 4 étapes.

Une députée S déclare qu'elle n'a aucun souci à ce que les temporalités soient examinées. Elle précise qu'une étude générale est nécessaire et non un simple tableau, car les données à croiser sont complexes et multiples, tant en zone ordinaire qu'en zone de développement. Elle ajoute que ni le prix ni la qualité ne sont réglés par la motion, pas plus que l'utilisation du territoire ou

le mitage. Elle rappelle que cette motion a été largement discutée et indique s'être opposée à ce qu'elle devienne une motion de commission.

Um député Ve estime que l'étude commandée serait intéressante si elle peut être intégrée dans le cadre de la motion. Il souligne que cela permettrait d'alimenter le débat avec des questions qui figureraient dans le procès-verbal.

M. Genecand précise que l'étude peut être large et restera intéressante dans tous les cas. Il ajoute qu'elle répond aussi à la demande d'un député S concernant la manière de mesurer les effets du projet. Il prend note que les Verts refusent un PLQ en zone ordinaire et annonce qu'ils demanderont la liaison avec la MZ en temps voulu.

Le président propose de passer au vote.

Un député S indique qu'on peut voter le principe de l'étude, tout en exprimant sa préoccupation quant à l'utilisation des ressources de l'Etat, préférant cerner le problème sans demander une étude approfondie.

Un député PLR affirme qu'ils savent clairement ce qu'ils attendent de cette étude et ne voient pas l'intérêt de la repousser.

Le président demande quelle sera la durée nécessaire pour réaliser l'étude.

M. Ferretti répond qu'il faudra consulter l'office cantonal de la statistique et celui des autorisations de construire, en précisant que toutes les données ne sont pas informatisées, notamment pour les plus anciennes.

C) Vote

Le président met aux voix la M 3121 :

Oui :	10 (4 PLR, 2 UDC, 1 LJS, 2 MCG, 1 LC)
Non :	5 (2 Ve, 3 S)
Abstentions :	—

La M 3121 est acceptée.

Date de dépôt : 6 août 2025

RAPPORT DE LA PREMIÈRE MINORITÉ

Rapport de David Martin

Le présent rapport de minorité est déposé par la minorité verte afin d'exprimer notre opposition à la démarche proposée par la motion 3121, directement liée au projet de loi 13539, auquel nous nous sommes également opposés. En effet, celui-ci vise à déclasser la zone villas dite « Seymaz-Sud » en zone ordinaire 3 (ZO), en lieu et place de la zone de développement (ZD), comme le prévoyait le projet de loi initial du Conseil d'Etat en 2016 et comme le souhaitait également la commune de Chêne-Bourg, première concernée.

En apparence, la motion 3121, demandant au Conseil d'Etat d'élaborer un PLQ pour la zone Seymaz-Sud, semble relever du bon sens. Pourquoi donc s'y opposer ? Parce qu'en réalité, elle constitue une tentative malhonnête de draper de respectabilité ce projet de loi 13539 – que la droite a réussi à faire passer en force en commission, contre la volonté de la commune –, en faisant croire qu'elle offrira des garanties suffisantes pour un développement urbanistique cohérent et concerté, comme le permettrait la zone de développement. Bien évidemment, si ce projet de loi était accepté et que la zone devait être déclassée en ZO, il serait préférable de disposer d'un PLQ, qui représenterait un moindre mal. Mais pour la minorité, **ce paquet ficelé proposé par la majorité est un leurre !** Et un leurre sous forme de château de cartes, qui a déjà sérieusement du plomb dans l'aile et qu'il convient de refuser.

Pour rappel, notre opposition ne porte pas sur le déclassement en lui-même, mais sur le choix de recourir à une zone ordinaire pour ce secteur. Le projet que nous défendons pour « Seymaz-Sud » est une zone de développement 4, comme prévu initialement, en accord avec la commune de Chêne-Bourg. En effet, construire plus de logements dans ce secteur directement voisin de la gare de Chêne-Bourg semble une évidence. Et la zone de développement 4 – à savoir une densité modérée – peut se justifier, compte tenu de la proximité directe de la Seymaz et de son cordon boisé. La zone de développement est compatible avec les objectifs de justice spatiale, de mixité sociale et de développement urbain cohérent, maîtrisé et harmonieux que nous souhaitons pour notre canton.

A l'inverse, une zone ordinaire à « Seymaz-Sud », c'est la porte ouverte à la spéculation immobilière, ce au détriment de l'intérêt général, une multiplication des risques de blocages, une rupture de l'accord 4A LGZD relatif à la mixité sociale dans les quartiers et une attaque frontale vis-à-vis de la majorité de la population, qui, en 2019, a voté à près de 60% en faveur de la zone de développement. Nous avons détaillé ces arguments dans le rapport de minorité sur le PL 13539¹ que nous vous invitons à consulter.

La zone de développement : un levier efficace au service du bien commun

Il est utile de rappeler premièrement que la loi générale sur les zones de développement (LGZD) a été instaurée à Genève en 1957 – et portée d'ailleurs par des élus radicaux et chrétiens-sociaux – pour faciliter et encadrer la densification de la couronne urbaine en zone villas. Pratiquement tous les immeubles que nous connaissons aujourd'hui à Champel, à la Servette ou au Grand-Saconnex ont été réalisés grâce aux outils de la zone de développement.

Nombreux sont les élus communaux et aménagistes d'autres cantons qui souhaiteraient pouvoir s'appuyer sur des outils d'urbanisme aussi efficaces, juridiquement solides et garants de l'intérêt général que ceux de la LGZD (taxe d'équipement, cessions gratuites, échanges de droits à bâtir, levée de servitude pour motif d'intérêt public, etc.). Dans la plupart des autres cantons suisses, l'autorité qui délivre le permis de construire (en général, la commune) ne dispose que de très faibles leviers de négociation vis-à-vis du promoteur privé.

Les PLQ de la zone de développement s'appuient par ailleurs sur une large jurisprudence qui permet de **faire primer l'intérêt général sur les intérêts particuliers**. Grâce à cela, les oppositions visant uniquement à empêcher la réalisation de logements peuvent très souvent être levées à l'issue des recours en première ou deuxième instance. Les quartiers en zone de développement mettent donc certes du temps à se réaliser, mais ils se réalisent. Il est donc tout à fait faux de prétendre que rien ne se passe en zone de développement et que tout est bloqué. Preuve en est d'ailleurs les chiffres élevés de construction de logements de ces dernières années !

Ce mécanisme est rodé en zone de développement. Et il fonctionne parce qu'il est **fondé sur un motif essentiel d'utilité publique** : celui de construire du logement pour une part prépondérante de la population.

¹ <https://ge.ch/grandconseil/data/texte/PL13539A.pdf>

Zone ordinaire : absence de planification, risque de blocage et abandon de l'intérêt public

La possibilité de faire des PLQ en zone ordinaire existe certes dans la loi et on en trouve quelques rares cas à Genève. Mais les PLQ de cette zone ordinaire présentent d'importantes lacunes :

- les logements d'utilité publique y sont inexistants (autrement dit, on peut y construire 100% d'appartements de luxe) ;
- la taxe d'équipement n'existe pas : elle peut être instaurée par convention entre les propriétaires et la commune, mais, le cas échéant, elle reposera uniquement sur la bonne volonté de chaque propriétaire du périmètre... Or elle peut évoluer dans le temps et on voit déjà aujourd'hui qu'elle n'est pas unanime ; sans taxe d'équipement, comment financer les cheminements publics, les écoles et les espaces publics ?
- les outils de coordination (cessions gratuites, échanges de droits à bâtir, levée des servitudes croisées...) ne sont disponibles qu'en ZD : en ZO, leur application dépend d'accords volontaires entre privés et reste donc pour le moins aléatoire. En commission, M. Pauli, secrétaire adjoint à la direction juridique de l'office de l'urbanisme (DT), a par ailleurs précisé que « la levée des servitudes croisées en zone ordinaire ne peut intervenir que si l'intérêt public est suffisamment démontré, ce qui est juridiquement difficile à établir dans un périmètre non planifié ».

On voit donc que **la plupart des éléments garants de l'intérêt général et de l'utilité publique qui font la force de la zone de développement manquent à la zone ordinaire**. Par ailleurs, il n'y a pas de jurisprudence à ce jour à propos des PLQ en zone ordinaire. Il existe donc des risques importants qu'en cas de recours – et il y en aura forcément, comme pour pratiquement tous les projets de construction à Genève –, le projet Seymaz-Sud (aussi séduisant qu'il puisse sembler à certains et certaines aujourd'hui) soit bloqué, soit au stade du PLQ soit au stade des autorisations de construire.

Comme l'a souligné M. Boesiger dans une déclaration reprise par la presse : « Nous essayons de croire que le Grand Conseil va présenter des garanties légalement contraignantes et valables, mais nous avons des doutes. (...) Nous préférons accompagner le développement que le subir en jouant aux apprentis sorciers. »²

En ZO, la planification repose sur des initiatives individuelles ou des accords entre propriétaires. Cela fragilise la capacité de l'Etat et des communes

² Le Temps. « A Chêne-Bourg, le Grand Conseil genevois envisage un « laboratoire » urbain, quitte à jouer les « apprentis sorciers » ». 9 avril 2025.

à orienter le développement du quartier. L'absence de règles contraignantes sur les gabarits, les servitudes, les accès ou les équipements pose un risque réel de fragmentation urbaine, voire de blocage total.

Une promesse fragile derrière un écran de fumée

Dans ce contexte, une motion appelant le Conseil d'Etat à élaborer un PLQ en zone ordinaire est une bonne intention et un moindre mal. Toutefois, il y a de sérieux doutes sur la force contraignante de cette motion. Comme l'a rappelé M. Pauli : « en zone ordinaire, on court le risque qu'un PLQ soit court-circuité par une autorisation de construire ». En effet, « le refus conservatoire ouvre un délai d'un an pour mettre à l'enquête un PLQ, mais au-delà, si les délais ne sont pas respectés, le propriétaire retrouve ses droits à bâtir, ce qui limite la portée effective de cet outil ».

De plus, l'Association Seymaz-Sud qui regroupe une partie des propriétaires de villas du périmètre s'est dite favorable à un PLQ, pour autant qu'il soit conforme à une image directrice jointe à ladite motion. Mais l'expérience de l'élaboration de PLQ montre que la forme d'une première image évolue forcément beaucoup dès qu'elle est confrontée à la faisabilité technique et juridique – on peut citer par exemple la façon dont seront gérés le stationnement et les accès pompiers, ce qui n'est pas renseigné par l'image elle-même.

Or, si l'image change au cours du processus, est-ce que les propriétaires seront toujours aussi favorables au PLQ ? On peut en douter, d'autant plus que l'image actuelle (« plan d'implantation » et « principes d'aménagement » figurant en annexe de la motion) est déjà assez précise et fait déjà office de promesse. On voit donc que la démarche défendue par cette motion est un château de cartes qui repose sur des bases fragiles.

Un passage en force maquillé en consensus

La motion prétend d'ailleurs s'appuyer sur un large consensus, **or c'est parfaitement faux :**

- Deux propriétaires du périmètre ont manifesté – dans un courrier adressé en mars 2025 à la commission d'aménagement – leur désaccord avec un déclassement en zone ordinaire (voir annexe 2). Il est donc faux d'affirmer dans la 6^e invite de la motion 3121 « qu'un consensus est ressorti entre les différents propriétaires concernés » à propos des principes d'aménagement.
- La commune de Chêne-Bourg a toujours souhaité pour ce périmètre une ZD4. De plus, elle a formellement fait opposition à la modification de zone dans le cadre de l'enquête publique, opposition qui n'a pas été retirée

depuis ! Enfin, la commune a rappelé sa préférence pour la zone de développement dans un e-mail de février 2025 et donc postérieur aux échanges avec l'association Seymaz-Sud (voir annexe 1).

Face à l'entêtement de la majorité de droite du Grand Conseil pour la zone ordinaire, le Conseil administratif a conditionné son entrée en matière pour de la zone ordinaire à la mise en place « d'un cadre solide et juridiquement incontestable, condition préalable essentielle à toute future démarche visant un développement de la zone » et permettant en particulier de garantir l'adoption d'un PLQ et d'une taxe d'équipement. Or, le dispositif proposé ne permet ni l'un ni l'autre avec un degré suffisant de certitude.

Ni blocage ni spéculation : pour une densification de Seymaz-Sud planifiée et au service de l'intérêt général

Si la zone ordinaire entre en force, mais qu'aucun des mécanismes imaginés (PLQ et taxe d'équipement notamment) ne voit le jour, que va-t-il se passer ? Deux scénarios sont envisageables : soit il ne se construit absolument rien dans le quartier, parce que tout est bloqué, soit le secteur est livré à un urbanisme débridé, avec des immeubles de lofts inabordables, de 21 mètres de hauteur, qui poussent comme des champignons de part et d'autre du périmètre dans une absence totale de cohérence.

Le secteur Seymaz-Sud – voisin de la gare de Chêne-Bourg – est un périmètre stratégique pour la construction de logements accessibles et abordables pour la population genevoise. Modifier la zone d'affectation est donc une bonne chose, mais certainement pas en zone ordinaire. En zone ordinaire, le développement de Seymaz-Sud risque fortement d'être dicté par les logiques marchandes et non par l'intérêt général.

L'impératif de construire des logements ne fait aucun doute, mais cela ne saurait justifier un renoncement aux principes de solidarité, de justice sociale et de maîtrise publique qui fondent la politique genevoise d'aménagement et qui sont inscrits dans la LGZD depuis son adoption en 1957 !

Enfin, il convient de se poser la question de fond que soulève cette motion : pourquoi vouloir un déclassement en zone ordinaire, tout en demandant au Conseil d'Etat d'élaborer un PLQ ? Quitte à en demander un, pourquoi ne pas maintenir la zone de développement, initialement prévue, qui impose précisément le recours à cet outil de planification ? Nul besoin d'aller chercher bien loin : la ZO permet de créer une zone de non-droit en matière d'aménagement et d'immobilier, échappant à tout encadrement des prix – tant pour les PPE que pour les loyers –, ouvrant un boulevard à la spéculation. Les arguments invoqués par la majorité – la célérité ou la meilleure qualité que

permettrait prétendument la ZO – ne sont que des alibis destinés à masquer les réelles motivations de ce choix : permettre aux milieux immobiliers de maximiser leurs profits sans contrainte, et servir les intérêts d'une classe privilégiée au détriment de l'intérêt commun.

Nous appelons donc à **un retour à une zone de développement 4A**, permettant une densification planifiée, équilibrée et conforme aux intérêts de l'ensemble de la population genevoise.

ANNEXE I

E-mail du Conseil administratif de Chêne-Bourg du 19.2.2025

De : BOESIGER Jean-luc <JL.BOESIGER@chene-bourg.ch>

Envoyé : mercredi, 19 février 2025 16:17

À : 'dilara.bayrak@gc.ge.ch' <dilara.bayrak@gc.ge.ch>

Cc : WALSER Olivier <O.Walser@chene-bourg.ch>

Objet : Seymaz Sud / projet de motion

Madame la Présidente,
Chère Madame,

Dans la suite de nos échanges avec les représentants de l'Association Seymaz-Sud, nous avons eu l'occasion de discuter d'un projet de motion qui accompagnerait le *PL 13539 - projet de modification de zone Seymaz-Sud* et nous avons considéré que les principes décrits dans une tel motion étaient intéressants.

Nous restons, bien entendu, convaincus que la solution soutenue par notre conseil administratif, à savoir un déclassement en zone de développement 4A est celle qui convient le mieux à notre vision du développement territorial de la commune, toutefois, si le législateur devait aller vers la solution proposée par le PL 13539, le principe d'une motion à caractère contraignant, demandant l'établissement d'un PLQ et le respect de gabarits adéquats pour cette zone si sensiblement voisine du cordon boisé de la Seymaz, constitueraient une piste à suivre.

C'est le sens du courrier adressé à l'Association Seymaz-Sud, dont vous trouverez copie ci-jointe. Il m'a semblé qu'il était important que vous puissiez en disposer, à toutes fins utiles, en complément à notre audition, qui fut dense et particulièrement riche dans les échanges.

Je reste à disposition de la commission pour toute question ou complément et vous adresse, Madame la Présidente, chère Madame, mes bien cordiales salutations.

Jean-Luc BOESIGER

Conseiller administratif



Mairie de Chêne-Bourg

Avenue Petit-Senn 46

Case postale 148

1225 Chêne-Bourg

Tél. +41 (0)22 869.41.10

Fax +41 (0)22 348.15.80

ANNEXE 2

Courrier de 2 propriétaires opposés au PL 13539

Philippe Brun, Renate von Davier
17, avenue de Bel-Air
1225 Chêne-Bourg

Elisabeth Sauvain
15, avenue de Bel-Air
1225 Chêne-Bourg

Madame Dilara Bayrak
Présidente de la commission d'aménagement du Grand Conseil

Chêne-Bourg, le 26 mars 2025

Concerne : Commune de Chêne-Bourg, aménagement du périmètre dit « Seymaz-Sud » situé entre l'avenue de Bel-Air et la Seymaz.

Madame la Présidente,

Permettez-nous de vous envoyer ci-dessous quelques éléments par rapport au « Plan d'implantation » de Seymaz-Sud ainsi que le « Règlement approuvé par les membres du 7 janvier 2025 » joint à la « Proposition de motion relative au plan localisé de quartier ».

Nos parcelles sont situées dans le périmètre du projet de modification de zones au lieu-dit « Seymaz-Sud ». Bien que nous ayons eu l'occasion d'échanger de manière bilatérale avec les représentants de l'association des propriétaires de Seymaz-Sud, nous n'avons pas souhaité adhérer à cette association, étant en désaccord avec le projet de création d'une zone 3 ordinaire dans ce secteur.

Voici les points de désaccord que nous souhaitons porter à la connaissance de votre commission :

Le plan d'implantation qui définit les zones à bâtir ainsi que les secteurs à maintenir en pleine terre présentés à la prochaine commission inclut nos parcelles 4142, 2296 et 2298, sans que l'association ait **obtenu notre accord préalable**.

La proposition de motion qui nous a été transmise lors de la rencontre bilatérale du 19 mars courant par les représentants de l'association donne par conséquent des informations erronées, cf. point 6 et 8 des considérants et point 3 de l'exposé des motifs : ce ne sont pas « **les** » propriétaires des parcelles concernées mais **uniquement des membres** de l'association de Seymaz Sud qui ont adopté par consensus un plan d'implantation et des principes d'aménagement lors de leur assemblée générale du 7 janvier.

En l'état, le règlement proposé par l'association Seymaz Sud ne garantit pas une répartition équitable des droits à bâtir et des charges liées aux équipements et espaces publics. La

répartition des droits liés au l'IUS serait déléguée aux seuls propriétaires des parcelles invités à conclure des accords bilatéraux avec « des fonds voisins » sans une coordination centralisée neutre, sous forme d'un PLQ concerté, et sans garantie légale quant à son application.

Le projet proposé ne prévoit pas non plus l'aménagement d'espaces publics, à disposition de tous les habitants du futur quartier. Il nous paraît indispensable de proposer de tels espaces dans le cadre d'un futur quartier constitué d'immeubles.

Nous soulevons la contradiction entre un projet de loi de déclassement du quartier en zone 3 ordinaire et la volonté de voir les gabarits limités à ceux d'une zone 4 et l'IUS limité à 1.2, voire 1.5 si mutualisé. Le risque que le futur quartier ne corresponde plus à la vision du projet émanant de l'association Seymaz-Sud nous paraît trop important en cas d'un déclassement en zone ordinaire sans garanties solides relatives à la cohérence du projet de quartier dans son ensemble : limitation des gabarits et de l'indice d'utilisation du sol, répartition équitable des droits à bâtir, création d'habitations mixtes, garantie d'équipements et d'espaces publics de qualité.

Ces dernières années, la densification de Chêne-Bourg est en forte progression. Déjà maintenant une des communes les plus denses du canton, elle doit avoir le temps d'absorber les nouveaux habitants et leur proposer des prestations et espaces de qualité. Le déclassement de Seymaz Sud en zone 3 ordinaire risque d'accélérer fortement ce processus de densification et de dégrader la qualité de vie des habitants et habitantes.

Pour toutes ces raisons, nous proposons un déclassement du périmètre concerné en zone de développement 4 avec un PLQ concerté, en collaboration étroite avec la commune de Chêne-Bourg qui soutient cette proposition, et ses habitants.

En vous remerciant de l'attention que vous porterez à ces lignes, nous vous prions, Madame la Présidente, de recevoir nos salutations les meilleures.

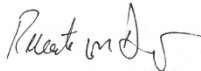
Elisabeth Sauvain



Philippe Brun



Renate von Davier



Date de dépôt : 11 août 2025

RAPPORT DE LA SECONDE MINORITÉ

Rapport de Matthieu Jotterand

A titre liminaire, il convient de préciser que cette motion est directement liée au PL 13539. Dans le rapport de minorité de celui-ci de la députée Caroline Renold, la motion y est déjà abordée dans le passage intitulé « la M 3121, un cache-misère ».

En essayant d'éviter trop de redondance avec l'excellent rapport détaillé précité, force est tout de même de constater qu'en plus, elle cache mal la misère. La misère politique de la majorité de droite qui, plutôt que d'œuvrer pour loger l'ensemble de la population à des prix aussi raisonnables que possible, fait tout pour permettre aux propriétaires concernés de toucher le jackpot et de proposer des logements inaccessibles au commun des mortels.

Le mécanisme derrière cette motion ne trompe personne : les travaux en commission ont mis en évidence que cette méthode n'était pas compatible avec la lenteur des procédures genevoises. En effet, la motion pourrait bloquer quelques années tout au plus des constructions opposées à ce qui est souhaité, un délai improbable pour réaliser un PLQ. Il adviendrait donc inévitablement une période où le contrôle sur la réalisation des projets serait inexistant.

Il est intéressant de constater que le débat qui a eu lieu lors du traitement de cette motion à proprement parler a pu permettre de préciser un peu quelques points qui n'avaient pas pu l'être lors du traitement du PL 13539. En particulier, la majorité de droite a rendu clair que, pour elle, seule comptait la rapidité de réalisation des logements (avec le besoin d'une comparaison entre zone ordinaire et de développement).

Elle fait fi de tout critère de qualité, que l'on parle de la manière de densifier (ou de miter...) le territoire, de la qualité des constructions, leur type, leur prix, etc. La majorité de droite se révèle être un partenaire très peu fiable, incapable de s'en tenir à des compromis validés par la population, la zone de développement en étant un, permettant de répondre à un besoin essentiel de la population (le logement) tout en permettant à chacun et chacune d'être un tant soit peu préservé de la voracité des promoteurs et promotrices immobiliers.

Si de prime abord cette motion semble être une bonne idée, allant dans le sens de logements de qualité, ce n'est qu'un trompe-l'œil que la minorité invite à refuser, tout comme le PL 13539.