

Date de dépôt : 7 novembre 2016

Rapport

de la Commission d'aménagement du canton chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Genève – section Petit-Saconnex (création d'une zone de développement 3 entre la rue de Bourgogne, la route des Franchises et l'avenue Soret)

Rapport de M. François Lefort

Mesdames et
Messieurs les députés,

La Commission d'aménagement s'est réunie les 22 juin, 31 août, 14 septembre et 19 octobre 2016 sous la présidence de M^{me} Beatriz de Candolle.

Les travaux se sont tenus, pour tout ou partie, en présence de représentants du département: M. Vassilis Venizelos, Chef du service du plan directeur cantonal, attaché à la direction générale de l'Office de l'urbanisme (OU, DALE), M. Jean-Charles Pauli, Secrétaire adjoint (OU, DALE) et M^{me} Anne Vuichard (DDU, OU, DALE). Les procès-verbaux ont été tenus consciencieusement par M^{me} Manuela-Christine Rochat, MM. Jérôme Bouchet et Tamim Mahmoud auxquels nous exprimons nos remerciements.

Mémorial

Ce projet de loi a été déposé le 18 mai 2016 et renvoyé en Commission d'aménagement lors de la session du Grand Conseil du 2 juin 2016.

Audition de M. Rémy Pagani, Conseiller administratif de la Ville de Genève, accompagné de M. Gilles Doessegger, adjoint de direction au Service de l'urbanisme

M. Pagani explique que les conseils administratif et municipal sont favorables au déclassement dont il est question. Il s'agit de la suite des opérations de déclassement qui n'ont pas pu être faites en même temps pour des raisons de faisabilité. Le terrain se situe en haut des Franchises. Le préavis du Conseil municipal y est favorable.

Questions des députés au Département

Un commissaire PLR pose plusieurs questions : parmi ce groupe de parcelles, l'une d'elle est-elle détenue par une collectivité publique (Etat, FPLC, Ville de Genève) ? Y aurait-il pléthore de servitudes croisées ? Quelle est la motivation du département de partir sur un déclassement en zone de développement, alors qu'il s'agit d'une zone largement urbanisée ?

M. Pauli mentionne que parmi les parcelles dont le déclassement est proposé, il n'y a qu'une demi-parcelle qui est détenue par la Ville de Genève. Concernant les servitudes croisées, un certain nombre de parcelles situées à l'ouest du périmètre sont grevées de servitudes à destination de villas avec interdiction de commerce. Concernant la motivation du département à partir sur un déclassement en zone de développement, alors que cette zone est déjà très urbanisée, cette modification de zone fait suite à une initiative communale conformément à l'article 15A alinéa 3 de la LaLAT. Cette initiative ainsi que le préavis de la Ville de Genève ont été acceptés à l'unanimité par le Conseil municipal (63 oui). Suite à ce processus, le Conseil d'Etat est tenu d'engager une procédure qui débouche sur le dépôt d'un projet de loi au Grand Conseil.

Un commissaire Vert relève que l'exposé des motifs mentionne la construction de quelques maisons individuelles ; cela sous-entend alors qu'il y a eu récemment la construction de maisons.

M. Pauli répond qu'il y a peut-être eu des autorisations pas trop anciennes pour des maisons jumelles, mais uniquement à l'est du périmètre. La plupart des villas individuelles sont très anciennes, les constructions neuves concernent plutôt des vérandas ou autres aménagements.

Le commissaire Vert exprime son étonnement quant au fait qu'il n'y ait pas d'opposition, car dans l'exposé des motifs, il y a d'autres demandes en cours pour des maisons individuelles.

M. Pauli répond que cela concerne la demande pour les villas jumelles qui a été bloquée par le refus conservatoire ; maintenant, le délai est dépassé et il

n'y a pas eu de mise en demeure du département par les propriétaires. Il n'y a pas eu d'opposition au projet de loi, ce qui implique qu'il y a dû avoir des négociations qui ont mené à des rétractations.

Un commissaire PLR demande ce qui est prévu pour les propriétaires ou locataires qui habitent dans ces villas.

M. Pauli répond qu'il y a des directives qui permettent de faciliter l'échange d'appartements pour ces personnes ; en principe, elles bénéficient d'un, voire deux appartements dans le nouvel immeuble.

Audition de M. Rémy Pagani, Conseiller administratif, accompagné de M^{me} Vasiljevic et M. Xavier de Rivaz, Service d'urbanisme Ville de Genève

M^{me} Vasiljevic indique que leur audition est à même d'apporter des informations complémentaires au sujet du projet de loi 11920, ainsi que sur les raisons qui ont motivé le choix de la zone de développement 3, plutôt que la zone ordinaire.

Le plan directeur cantonal, ainsi que le plan directeur communal prévoient la densification de la zone villa de ce quartier. Ce secteur est propice à un développement, car il est déjà bien desservi par les transports en commun et il y a de nombreux équipements publics.

Le plan directeur cantonal 2030 exige un indice de densité minimal situé entre 1 et 1.8 pour ce secteur. La Ville de Genève a fait un certain nombre d'études sur ce périmètre. La zone du quartier de Bourgogne est la dernière poche de villas en ville (à part celle du Bout-du-Monde).

Des études ont été menées pendant 3 ans, en procédant par hypothèses ; la première était un prolongement de la zone (concentration de bâtiments au sud), la seconde était de trancher la zone (création d'un vide entre le nord et le sud) et la dernière était de composer avec la zone (créer des parcs avec des bâtiments ponctuels). Elle explique qu'un des buts était de relier les parcs du quartier et de garantir la perméabilité du nord de la zone avec le sud ; les futurs habitants devant pouvoir traverser le secteur.

Le plan localisé de quartier est issu de ces études. Ce plan est un instrument d'une grande aide, car il permet d'avoir une vue d'ensemble ; ainsi, il permet de respecter le parcellaire lors de l'implantation et de garder des accès. Ce plan a une certaine flexibilité qui permet de trouver la solution la plus adéquate. Le projet est encore en discussion et l'indice d'utilisation du sol prévu est de 1.6, ce qui permet la construction de 400 logements avec une surface d'activité de 10'000 m²; en excluant les parties non bâties (notamment les parcs), l'indice

est de 2.3. La zone actuelle est constituée de 35 parcelles de 1'000 m² en moyenne ; la zone villa avait alors une densité de 0.3. En zone de développement, il y a une différence entre l'utilisation du sol et la densité ; cette différence est liée au fait qu'il y a une réserve d'espace libre par habitant, une répartition équitable et une bonne accessibilité.

M. Pagani défend ce plan localisé de quartier, car il fait partie du développement normal de la Ville de Genève. La ville est la commune qui construit le plus de logements dans le canton.

Questions des députés

Un commissaire PLR demande si les auditionnés ne trouvent pas l'indice de 2.3 mentionné trop faible, étant donné que cette zone se trouve en ville.

M. Pagani répond que la Ville de Genève a fait l'expérience de construire le quartier de l'Europe avec une forte densité (3.4 - 3.7) et que ça été catastrophique au niveau de la gestion. Le but est de faire un bout de ville où il est agréable d'y vivre. Une étude sociologique révèle qu'une densité trop élevée (à partir de 3.3) est en lien avec les problèmes de sécurité. C'est également une demande des promoteurs, qui ont des difficultés à vendre lorsque les immeubles sont trop hauts.

Un commissaire UDC demande s'il y a eu des oppositions de la part des propriétaires de villas et s'il y a eu des négociations.

M. de Rivaz répond qu'ils ont eu de multiples contacts avec les propriétaires ; à la suite d'une séance publique, ils ont rencontré de nombreux propriétaires séparément. Des discussions ont aussi été menées avec les propriétaires de villas récemment construites, car ces derniers avaient des problèmes de délai d'amortissement de leur bâtiment.

Une commissaire PDC relève que dans le cadre du PLQ, il y a une zone à destination communale ; il s'agira des bas d'immeubles, des arcades et des cessions communales. Elle demande alors ce qui est envisagé pour éviter de faire des zones trop denses.

M. de Rivaz répond que ce secteur est doté de beaucoup d'équipements publics qui existent déjà ; notamment l'école de l'Europe, 2 écoles primaires, un cycle, l'espace 99 (centre social) et le périmètre d'utilité publique qui date de 1993. Il précise qu'au niveau de l'affectation, ils vont mettre des activités au rez-de-chaussée, car ils ne trouvent pas approprié de mettre des logements en vue de la taille des immeubles faisant face.

Une commissaire PLR demande quels sont les gabarits des grands immeubles. Elle demande également la taille des petits bâtiments.

M. de Rivaz répond que les grands immeubles sont des rez plus sept et que les petits sont des rez plus un.

Un commissaire UDC demande s'il y a des expropriations de servitudes croisées dans le périmètre qui obligeraient à avoir un minimum de logements d'utilité publique.

M. Pagani répond positivement et indique que ce minimum est de 60%.

Ce même commissaire UDC relève que dans la commune de Choulex, sur 50 logements d'utilité publique construits, 17 ont des difficultés à être occupés. Il demande s'ils ont des problèmes de ce genre.

M. Pagani répond qu'ils ont 5'000 demandeurs de logements à la gérance immobilière municipale et que le problème est plutôt inverse.

Un commissaire PLR demande si les immeubles de front de rue qui seront essentiellement commerciaux auront un gabarit de 21 mètres.

M. de Rivaz répond que le gabarit sur la rue de Lyon sera de 24 mètres, et qu'il sera plus bas du côté de la rue de Bourgogne, à cause des normes de la LCI.

M. de Rivaz mentionne que ce sont parmi les bâtiments les plus hauts de la Ville de Genève.

Débats

Un commissaire Vert déclare qu'après avoir auditionné la Ville de Genève, plus rien ne fait obstacle au vote.

Un commissaire PLR relève que la densité est insuffisante par rapport au fait que le secteur est en centre-ville. La LAT exige de ne plus étendre la zone à bâtir et de privilégier la densification de la zone à bâtir existante. En plus, ce secteur est déjà bien desservi et équipé.

Le commissaire Vert, s'il comprend le point de vue de ce commissaire PLR, précise qu'il ne souhaite pas refuser ce projet de loi, car cela reporterait la construction de ces 400 nouveaux logements de plusieurs années. Il propose alors d'accepter ce projet de loi, tout en assortissant le rapport de cette remarque dans le rapport.

Un commissaire UDC indique qu'il partage l'avis du PLR, car il y a une multitude de zones vertes sur ce secteur. Il est alors important de densifier les zones à bâtir existantes.

Une commissaire PDC déclare qu'elle regrette que la densité ne soit pas plus forte, mais qu'elle souhaite avoir de nouveaux logements rapidement. Elle précise que la qualité de vie d'un quartier doit primer et que cet élément est

plus facile à réaliser avec des densités faibles. Elle indique qu'elle votera en faveur de ce projet de loi.

Un commissaire PS mentionne que la densité est faible pour un déclassement en zone de développement 3 ; il faut alors insister sur ce point dans le rapport pour qu'un effort soit fait. Ce quartier pourrait avoir un plus grand potentiel, mais il faut aller vite pour construire des logements et profiter du fait qu'il n'y a pas eu d'opposition.

Une commissaire PLR déclare que le rapporteur aura le rôle de mentionner qu'un effort devra être fait pour que la densité soit la plus importante possible, tout en tenant compte de la qualité de vie.

Une commissaire EAG rappelle que la ville a déjà construit beaucoup de grands immeubles. Elle cite l'exemple des Charmilles et de la Servette. Elle explique alors que cela ne dérange pas d'avoir un quartier avec une densité plus faible sur cette commune.

Un commissaire UDC indique que son groupe va voter favorablement ce projet de loi, malgré le fait qu'il aurait aimé une densité plus forte. Il relève que M. Hodgers souhaite densifier la périphérie de Genève (notamment les Cherpines) alors qu'il vaudrait mieux densifier plus la ville que sa périphérie.

En résumé de ces prises de position, l'unanimité se dégage pour accepter ce projet de loi de modification de zones, mais la majorité des groupes politiques regrettent que la densité proposée ne soit pas plus importante.

Oppositions

Le Département confirme que la procédure s'est terminée le 28 septembre et qu'il n'y a pas d'opposition sur le PL 11920.

La Commission décide de procéder au vote sur le PL 11920 :

Procédure de vote

1^{er} débat

La Présidente met aux voix l'entrée en matière du PL 11920.

Pour : 13 (1 EAG, 2 S, 1 Ve, 1 PDC, 4 PLR, 2 UDC, 2 MCG)

Contre: -

Abstentions: -

L'entrée en matière du PL 11920 est acceptée à l'unanimité.

2^e débat

Titre et préambule ;	pas d'opposition, adoptés.
Art. 1 Approbation du plan ;	pas d'opposition, adopté.
Art. 2 Degré de sensibilité ;	pas d'opposition, adopté.
Art. 3 Dépôt ;	pas d'opposition, adopté.

3^e débat

La Présidente soumet au vote le PL 11920 dans son ensemble :

Pour : 10 (1 EAG, 3 S, 1 Ve, 1 PDC, 2 PLR, 2 MCG)

Contre : ---

Abstention : 3 (1 PLR, 2 UDC)

Le PL 11920 est accepté dans son ensemble à l'unanimité. La commission préavisait un débat de catégorie 3 à la séance des extraits.

Au bénéfice de ces explications, la Commission de l'aménagement, à l'unanimité, vous recommande d'accueillir favorablement ce projet de loi et de le voter sans modifications.

Projet de loi (11920)

modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Genève – section Petit-Saconnex (création d'une zone de développement 3 entre la rue de Bourgogne, la route des Franchises et l'avenue Soret)

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

Art. 1 Approbation du plan

¹ Le plan N° 29986-155, dressé par la Ville de Genève le 3 décembre 2013, modifiant les limites de zones sur la partie ouest du territoire de la commune de Genève – section Petit-Saconnex (création d'une zone de développement 3 située entre la rue de Bourgogne, la route des Franchises et l'avenue Soret), est approuvé.

² Les plans de zones annexés à la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987, sont modifiés en conséquence.

Art. 2 Degré de sensibilité

En conformité aux articles 43 et 44 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986, il est attribué le degré de sensibilité III aux biens-fonds compris dans le périmètre de la zone de développement 3, créée par le plan visé à l'article 1.

Art. 3 Dépôt

Un exemplaire du plan N° 29986-155 susvisé, certifié conforme par la présidence du Grand Conseil, est déposé aux Archives d'Etat de Genève.



REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE
VILLE DE GENEVE

Département des constructions et de l'aménagement

Service d'urbanisme

GENEVE
PETIT-SACONNEX

Feuille Cadastre : 33

Parcelles N° : 1167, 1168, 1170, 1171, 1172,
1173, 1174, 1175, 1176, 1177,
1178, 1180, 1181, 1182, 1183,
1184, 1185, 1186, 1190, 1191,
1194, 1195, 1196, 1197, 2318,
2885, 2886, 2923, 2924, 5089,
5090, 5091, 5092, 5435
Pour partie: 1192, 1189,
2319, dp 4685

Modification des limites de zones
Rue de Bourgogne - route des
Franchises - avenue Soret



Zone de développement 3

D.S. OPB III



Zone préexistante

PROCEDURE D'OPPOSITION

Adopté par le Conseil d'Etat le :

Visa :

Timbres :

Adopté par le Grand Conseil le :

Loi N° :

Echelle 1 / 2500		Date	03.12.2013
		Dessin	CE / SU-VGE
Modifications			
Indice	Objets	Date	Dessin
	Synthèse de l'enquête technique	23 / 04 / 2015	CA
	Synthèse de l'enquête technique	28 / 04 / 2015	CA
	Synthèse de l'enquête technique	14 / 09 / 2015	CE

Code GIREC	
Secteur / Sous-secteur statistique	Code alphabétique
23 - 35 - 090	VGE - PSX
Code Aménagement (Commune / Quartier)	
155	
Plan N°	
Archives Internes	Indice
	29986

