

Date de dépôt : 7 juin 2021

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 Collex-Bossy (création d'une zone 4B au lieu-dit « Les Houchettes »)

Rapport de M^{me} Danièle Magnin

Mesdames et
Messieurs les députés,

La commission d'aménagement, sous les présidences successives de M^{me} Béatrice de Candolle et de M. David Martin, a traité cet objet lors des séances des 13 novembre 2019 (PL 12289-A¹) et 31 mars 2021 (PL 12289-B).

Le PL 12289-A a été renvoyé à la commission d'aménagement par le Grand Conseil lors de la séance du 4 mars 2021².

Ont assisté aux travaux :

- M. Sylvain Ferretti, directeur général, office de l'urbanisme, DT ;
- M. Jean-Charles Pauli, secrétaire adjoint, office de l'urbanisme, DT.

Les notes de séances ont été prises par M^{me} Garance Salin, que la rapporteuse remercie de son travail.

¹ <http://ge.ch/grandconseil/data/texte/PL12289A.pdf>

² <http://ge.ch/grandconseil/memorial/seances/020309/55/4/>

Nouveau traitement en commission

Demandes d'auditions

La présidente demande s'il y a des oppositions à l'audition d'AgriGenève.

Il n'y a pas d'opposition.

La présidente met aux voix la proposition d'auditionner M. Hodgers :

Oui : 5 (1 EAG, 1 PLR, 1 UDC, 2 MCG)

Non : 7 (2 PLR, 2 PDC, 1 Ve, 2 S)

Abstentions : 2 (1 PLR, 1 S)

La proposition d'auditionner M. Hodgers est refusée.

La présidente prend note de l'audition d'AgriGenève. Elle rappelle par ailleurs au département de fournir le document sur les SDA à la commission.

Séance du 31 mars 2021

Audition de M. Ricardo Muñoz, maire de Collex-Bossy, et de M^{me} Dorothea Noll, présidente de la commission territoire du Conseil municipal de Collex-Bossy

M. Muñoz explique que le projet des Houchettes est représentatif des besoins de Collex-Bossy. Il est complètement maîtrisé par la commune car le foncier lui appartient. Il répond aux besoins des habitants, que ce soit les jeunes adultes souhaitant quitter le foyer familial ou les personnes âgées qui souhaitent rester sur la commune. La parcelle 792 est limitée au nord par la route de Collex et à l'ouest par le chemin des Houchettes. C'est une grande parcelle qui comporte divers équipements communaux (mairie, auberge communale, école, espace de vie enfantine, bâtiment de logements coopératifs, bâtiment de la voirie,...). La route de Collex va être transformée dans le cadre du projet d'agglomération 3 pour faciliter les accès en mobilité douce et la circulation des transports publics. Ce projet, situé dans le centre de Collex, est proche de toutes les commodités. Un mandat d'études parallèles portant sur toute la parcelle et un concours d'architectes ont abouti à un projet de trois bâtiments relativement petits et d'un plus long qui hébergera un IEPA (immeuble avec encadrement pour personnes âgées). Sous la partie IEPA est envisagée la construction d'un parking public-privé souterrain destiné à soustraire les voitures de la surface. L'idée est de reconfigurer la parcelle, de la restituer aux habitants, de l'édifier avec des logements qui permettraient d'accueillir à la fois de jeunes adultes et des aînés. C'est un réel besoin : preuve en est que trois candidatures de jeunes

adultes souhaitant rester dans la commune sont déjà parvenues à la commune pour la location d'un futur petit logement de trois pièces à construire dans le bâtiment de l'ancienne poste, qui est maintenant destiné à la construction de logements.

Cette parcelle, très agréable car située à proximité des lignes de bus et des activités et services (salle communale, école, écopoint), se veut un complément au centre de village. C'est un projet non spéculatif qui, en termes de volumes et d'impact sur la commune, est maîtrisable et maîtrisé. La Ferme de La Chapelle, qui a été reconvertie en lieu culturel, et la Ferme Gindre-Constantin se trouvent de part et d'autre de ladite parcelle. La Ferme Gindre-Constantin va être reconvertie en espace de travail partagé et d'activités polyvalentes.

La parcelle 792 se trouve au milieu de cette diagonale avec un potentiel constructible sur la partie nord-ouest où est prévu le projet. Le potentiel de financement est actuellement analysé en fonction de trois pistes : le DDP classique (évite à la commune d'investir mais fait perdre la maîtrise), les fonds propres (maîtrise de la commune mais investissement lourd), ou co-construction avec des coopératives. L'idée est d'avoir la maîtrise qualitative du projet et du produit fini. Un élément important est que 50 logements sont prévus, soit environ 150 habitants : c'est une croissance gérable et maîtrisable avec les infrastructures communales à disposition. Ce projet est à la taille du village et correspond aux attentes des conseillers municipaux. Pour cette raison, ils espèrent que la commission l'approuvera de manière unanime. Concernant le projet de Bracasset, il se situait à la périphérie du village et était défini en zone de développement. Il déstabilisait le centre du village et induisait des besoins en infrastructures qui auraient été lourds à porter.

M^{me} Noll ajoute au sujet des Houchettes que l'aménagement de tout l'espace central est également prévu pour faire lier l'ensemble de la parcelle. Les jeunes ont besoin et envie de rester dans la commune, mais il n'y a pas d'habitations financièrement accessibles pour eux, alors qu'ils y sont très attachés. Un autre aspect à souligner est celui des aînés : ceux-ci ont souvent des maisons ou des appartements devenus trop vastes pour eux, mais souhaitent également rester sur la commune. L'idée est de leur proposer des appartements plus petits afin qu'ils puissent y demeurer.

Un député (EAG) estime que c'est un très bon projet qui fait le consensus. Il espère que la commune aura la maîtrise totale du développement du terrain en restant propriétaire ou en mettant des droits de superficie en cas de difficultés financières ; il serait dommage que les terrains fassent l'objet de spéculations. Il demande comment la commune va garder la maîtrise du terrain.

M. Muñoz répond que le Conseil municipal lui a permis, via une délibération, d'engager le développement du projet avec les architectes lauréats et les ingénieurs associés. L'argent est là pour mener les études et développer le projet jusqu'à l'autorisation de construire afin de conserver la maîtrise. Viendra ensuite le plan financier. La commune a un budget de fonctionnement de 4 millions de francs ; le projet est estimé à 40 millions. Porter seul ce projet va donc être compliqué, mais il est essentiel que ce patrimoine soit conservé et que la commune puisse garder la main sur la direction du projet et la manière d'occuper ces logements. Des coopératives proposent des modèles de co-construction : ce n'est pas seulement définir la manière de faire les logements, mais aussi le profil des habitants qui y seront. Cela leur permettrait de garder la propriété du foncier et de faire en sorte que le projet corresponde aux besoins des habitants.

Une députée (S) demande comment le Conseil municipal se positionne par rapport au projet de Bracasset et si le retrait de celui-ci est envisagé. Elle demande combien de places sont prévues dans l'IEPA.

M. Muñoz répond que le Conseil municipal a voté à l'unanimité, en septembre 2020, l'annulation de la délibération du 19 février 2018 qui préavisait favorablement la modification de zones de Bracasset. Par cette décision, la commune a signifié aux autorités cantonales qu'elle ne souhaitait plus développer cette zone, car située en SDA. Pour ce qui est de l'IEPA, il ne sait pas combien de personnes s'y rendront, mais l'idée est de pouvoir favoriser en priorité le maintien des aînés de Collex-Bossy dans la commune. En fonction des places disponibles, ils pourraient éventuellement s'ouvrir à des communes voisines.

Une députée (EAG) demande s'ils ont eu des propositions de la part de coopératives.

M. Muñoz explique que son prédécesseur avait fait un appel d'offres à des investisseurs. Une coopérative s'était annoncée et avait fait acte de candidature. Depuis que lui-même a repris le dossier, cette procédure a été gelée, mais la coopérative leur a à nouveau manifesté son intérêt. Elle a été invitée à la commission d'aménagement du territoire de la commune pour présenter son modèle de travail, ses objectifs et ses réussites. Ainsi, les commissaires sont au courant de l'existence de ce modèle et, au moment de la prise de décision, cette possibilité pourra être envisagée.

Le président demande quelle répartition de catégories de logements est prévue sur le périmètre des Houchettes.

M. Muñoz rappelle que l'exposé des motifs du projet de loi précise l'engagement à favoriser la mixité sociale : « Les logements créés devront

favoriser la mixité sociale (HM, HLM/HBM, PPE, coopératives), et comprendront des logements adaptés avec encadrement pour personnes âgées (IEPA). » Aujourd'hui, le taux des différents types de logements n'a pas été fixé.

Le président rappelle que le projet des Houchettes trouvait une large majorité pour être voté, mais les députés ont voulu le renvoyer en commission pour s'assurer que le front opposé à Bracasset ne se reporterait pas sur les Houchettes, et qu'il n'y ait pas de risque de référendum.

M. Muñoz dit que toutes les décisions relatives aux Houchettes ont été votées à l'unanimité tant en commission qu'au sein du Conseil municipal. Le projet de Bracasset, en revanche, a fait l'unanimité contre lui. Le projet des Houchettes est attendu et a bénéficié d'une très large information auprès de la population. Il n'y a pas de signaux provenant de la population et/ou des conseillers municipaux contraires au projet de densification des Houchettes.

M^{me} Noll confirme qu'il y a une unanimité en faveur des Houchettes. En revanche, la séance publique portant sur le projet de Bracasset, en juin 2019, a déclenché des levées de boucliers, car il a été jugé trop important et invasif. Au contraire, pour les Houchettes, il y a eu un engouement général de la population, qui était très informée et a pu s'approprier le projet.

Le président indique qu'un député UDC souhaitait auditionner les opposants au projet des Houchettes. Il demande s'il y en a toujours.

M. Muñoz répond qu'il n'y a pas d'opposants aux Houchettes à sa connaissance. En revanche, il y en a pour Bracasset.

Le président demande quelle est la procédure suite au retrait du projet de Bracasset.

M. Muñoz explique que, après le vote de la délibération, l'information a été communiquée à M. Antonio Hodgers et à M. Pascal Michel, de l'office de l'urbanisme. Le conseiller d'Etat a répondu qu'il prenait acte de cette décision à regret. Depuis lors, ils n'ont plus eu l'occasion de s'entretenir avec les services de l'Etat.

M. Pauli répond que le projet de loi a été déposé par le Conseil d'Etat et techniquement ne peut être retiré que par le Conseil d'Etat.

M. Ferretti dit que le projet étant d'initiative communale, le département ne s'opposera pas à son retrait. Le regret exprimé porte sur le fait que cette opportunité de développer un secteur en zone à bâtir ne serait vraisemblablement plus possible dans un certain avenir, sachant que l'on va devenir de plus en plus attentif à la consommation de zone agricole. La

position du département est donc d'aller dans le sens de la commune et de retirer le projet de loi.

Un député (S) revient sur le projet de Bracasset : de mémoire, seule une partie du projet est en SDA. Le sud de la route de l'Etraz ne l'est plus et est déjà bétonné. Il demande ainsi si la zone va être mise en conformité, avec une suppression des installations. Il s'interroge quant aux raisons qui ont motivé le changement d'avis du municipal entre 2018 et 2020. En plus du changement de majorité et des raisons financières, il demande s'il y a des raisons urbanistiques, avec un changement de lecture du projet de Bracasset.

M. Muñoz explique que, sur la chaussée au nord de la zone de l'Etraz, il y a une parcelle en SDA et il avait été relevé que c'était l'une des rares grandes parcelles agricoles d'un seul tenant. Au contraire, la parcelle au sud de la route est en zone agricole, et une ancienne ferme y est édiflée. Elle n'accueille plus d'activités agricoles et sert de dépôt de bus. La commune n'envisage pas de demander au propriétaire de la parcelle de la reconfigurer d'une autre manière.

Un député (S) comprend que cela resterait en zone agricole mais demeurerait bétonné.

M^{me} Noll dit qu'il y a une pompe à essence, mais sinon la parcelle sert au stockage des bus. De ce côté-là de la route, il y a aussi une petite surface en SDA. Concernant le changement de position du municipal, le projet avait initialement été présenté avec une envergure beaucoup plus petite. Après la présentation publique, la densification plus importante a généré ce changement de position. Le PLQ avait été refusé à l'unanimité. Avec le changement de législature, il y a eu un consensus contre le projet.

Une députée (EAG) demande ce qu'il en est de la maîtrise du projet de Bracasset. Elle relève que ce projet était prévu en zone de développement 4B. Elle demande si une modification en zone ordinaire pourrait faire changer d'avis sur le projet.

M. Muñoz répond que la commune n'a pas la maîtrise du foncier : c'est un projet privé sur une parcelle privée. Concernant la zone ordinaire, il ne peut aujourd'hui pas répondre. En l'état actuel, les densifications décrites dans la LGZD induisent des gabarits qui seraient trop lourds à porter par rapport au tissu du village.

Un député (S) relève que le projet propose une mutation en zone 4B avec une clause d'utilité publique. Il se demande si la commune ne pourrait pas récupérer ces terrains par ce biais pour développer elle-même ou accompagner les propriétaires privés.

M. Ferretti explique que la clause d'utilité publique est mise systématiquement pour que les projets puissent se faire dans le temps imparti. La Confédération demande de ne déclasser les terrains que pour les besoins des 15 ans à venir. La clause d'utilité publique est là pour permettre, s'il ne devait pas y avoir de développement dans cette durée, de récupérer les terrains et d'assurer le développement de manière plus volontariste. Elle est rarement mobilisée car l'adéquation entre besoins et temporalité est vite vérifiée.

Discussion interne

Le président pense que la commission n'a plus qu'à attendre le retour du Conseil d'Etat concernant Bracasset. Il demande ce qu'il en est pour les Houchettes.

Un député (EAG) propose de voter dès maintenant.

Une députée (MCG) approuve. Elle est d'autant plus sensible à la demande de la commune qu'elle souhaite construire des logements pour les enfants des communiers.

Une députée (S) aurait souhaité auditionner l'association des riverains, qui est en faveur des Houchettes mais contre Bracasset.

Une députée (Ve) est favorable à un vote immédiat sur les Houchettes. Il ne semble pas y avoir d'oppositions au projet des Houchettes.

Une députée (EAG) indique que le groupe socialiste est favorable à un vote immédiat. Le projet satisfait la commune et répond à un certain nombre de besoins. Il ne faut pas encore retarder ce projet.

Une députée (S) demande si l'on est certain que le département va retirer le projet de Bracasset.

Un député (EAG) indique que M. Ferretti a dit que le département le retirerait.

Une députée (MCG) ajoute que, si le projet n'est finalement pas retiré, le Grand Conseil pourra le refuser.

Une députée (S) retire sa demande d'audition.

Votes**1^{er} débat**

Le président met aux voix l'entrée en matière du PL 12289 :

Oui : 15 1 EAG, 3 S, 2 V, 2 PDC, 4 PLR, 1 UDC, 2 (MCG)

Non : –

Abstentions : –

L'entrée en matière est acceptée.

2^e débat

Titre et préambule pas d'opposition, adopté

Art. 1 pas d'opposition, adopté

Art. 2 pas d'opposition, adopté

Art. 3 pas d'opposition, adopté

3^e débat

Le président met aux voix l'ensemble du PL 12289 :

Oui : 15 1 EAG, 3 S, 2 V, 2 PDC, 4 PLR, 1 UDC, 2 (MCG)

Non : –

Abstentions : –

Le PL 12289 est accepté.

Catégorie de débat préavisée : III (Extraits)

Projet de loi (12289-B)

modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Collex-Bossy (création d'une zone 4B au lieu-dit « Les Houchettes »)

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

Art. 1 Approbation du plan

¹ Le plan N° 30061-514, dressé par la commune de Collex-Bossy le 20 décembre 2016, modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Collex-Bossy (création d'une zone 4B au lieu-dit « Les Houchettes »), 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

¹ Conformément 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 II au bien-fonds compris dans le périmètre de la zone 4B, créée par le plan visé à l'article 1.

² Les valeurs de planification devront être respectées.

Art. 3 Dépôt

Un exemplaire du plan N° 30061-514 susvisé, certifié conforme par la présidence du Grand Conseil, est déposé aux Archives d'Etat de Genève.



COMMUNE DE COLLEX-BOSSY

Mairie de Collex-Bossy

Feuille Cadastrale : 21

Parcelle N° : pour partie 792

Modification des limites de zones

au lieu-dit "Les Houchettes"



Zone 4B

DS OPB II

PROCÉDURE D'OPPOSITION

Adopté par le Conseil d'Etat le :

Visa :

Timbres :

Adopté par le Grand Conseil le :

Loi N° :

Echelle 1 / 1000		Date	20.12.2016
		Dessin	NC
Modifications			
Indice	Objets	Date	Dessin
	Correction après enquête technique	19.04.2017	NC
	Modification avant enquête publique	22.08.2017	EB

Code GIREC	
Secteur / Sous-secteur statistique	Code alphabétique
15 - 00 - 050	CBY
Code Aménagement (Commune / Quartier)	
514	
Plan N°	
Archives Internes	30061
Indice	
CDU	
7 1 1 . 5	

