

Date de dépôt : 21 mars 2022

Rapport

de la commission d'aménagement du canton chargée d'étudier :

- a) **PL 12732-A** **Projet de loi du Conseil d'Etat modifiant les limites de zones sur le territoire de la Ville de Genève – section Petit-Saconnex (création d'une zone de développement 3 située à l'angle de l'avenue Trembley et du chemin des Coudriers)**
- b) **P 2110-A** **Pétition : Angle de l'avenue Trembley – chemin des Coudriers : pour le maintien des nécessaires zones d'équipement public et contre la perte d'une zone de verdure sans compensation !**

Rapport de majorité de M. David Martin (page 1)

Rapport de première minorité de M. Stéphane Florey (page 68)

Rapport de seconde minorité de M. Rémy Pagani sur le PL 12732 (page 74)

RAPPORT DE LA MAJORITÉ

Rapport de M. David Martin

Mesdames et
Messieurs les député-e-s,

La commission d'aménagement du canton, sous la présidence de M. David Martin puis de M. Thierry Cerutti, a examiné le PL 12732 lors de huit séances : durant l'année 2020, les 18 novembre, 2 et 16 décembre puis, en 2021, les 27 janvier, 16 et 23 juin, 17 novembre et, enfin, le 1^{er} décembre. Le projet de loi de modification de zone a été traité conjointement avec la pétition P 2110.

Pour traiter cet objet, la commission a procédé à de nombreuses auditions :

- les futurs maîtres d’ouvrage du projet, à savoir l’Hospice général et la Fondation privée pour des logements à loyers modérés (FPLM), reçus à deux reprises, accompagnés de l’office de l’urbanisme ;
- le comité d’opposition au projet de modification de zone, puis les auteurs de la pétition P 2110 portant sur la même opposition ;
- la Ville de Genève et le département de l’instruction publique à propos des besoins en équipements publics scolaires ;
- l’office cantonal du logement et de la planification foncière à propos de l’application du nouvel article 4A LGZD.

Ont assisté aux séances : M^{me} Marie Schärli, secrétaire générale adjointe (DT), M. Sylvain Ferretti, directeur général, office de l’urbanisme (DT), et M. Jean-Charles Pauli, secrétaire adjoint, direction juridique de l’office de l’urbanisme (DT). Le PV a été élaboré par M^{me} Garance Sallin que nous remercions pour l’excellente qualité de son travail.

Résumé

La majorité de la commission considère que ce projet de modification de zone est pertinent et nécessaire. Les principaux arguments relevés par la majorité de la commission sont les suivants :

- Il permet à l’Hospice général de reconstruire un **centre d’accueil pour migrants** qui est aujourd’hui désaffecté en raison de sa vétusté. En reconstruisant un centre d’accueil pérenne et de qualité, l’Hospice pourra offrir des conditions d’asile dignes de ce nom aux réfugiés envers qui notre canton a pris des engagements d’hébergement et de protection.
- En construisant par ailleurs environ 100 nouveaux logements à côté du centre de l’Hospice, le projet apportera de la **mixité sociale** ainsi que des espaces au rez pour des activités au service de **l’animation du quartier**. Répondant à une demande de la commission d’aménagement, le département et les porteurs de projet par ailleurs ont accepté d’inclure une part de PPE en droit de superficie dans le projet, pour aller dans le sens des règles de mixité du nouvel article 4a LZGD (accord sur le logement).
- Bien qu’elle ne soit pas incluse dans la modification de zone, le département s’est engagé à remettre en conformité et à **restaurer la zone de verdure adjacente**, qui constitue une importante pénétrante paysagère et de mobilité douce vers le centre-ville ; cette zone de verdure accueille aujourd’hui un pavillon scolaire flanqué d’une aire de stationnement, tous

deux provisoires, en dérogation sur la zone de verdure. Le projet a donc un effet positif sur la zone de verdure.

- Le parking qui occupe actuellement une part importante de la surface du site sera remplacé par un **parking souterrain** estimé à environ 60 places destinées principalement aux habitants. En plaçant les voitures en sous-sol, le projet permettra de recréer dans le futur quartier des **espaces verts ouverts au public** et qui seront développés en concertation avec le voisinage.
- Après vérification avec les représentants du DIP et la Ville de Genève, la commission s'est assuré qu'il n'y a, à cet endroit du canton, **pas de besoin supplémentaire pour de nouveaux bâtiments dédiés à l'éducation primaire ou secondaire**. En revanche, l'Hospice a rappelé le besoin criant d'un centre d'accueil pérenne et indiqué qu'il s'agit d'un des rares sites du canton où cela est possible.

La majorité de la commission tient à rappeler qu'en cas de refus de ce projet de loi, la reconstruction du centre pour les migrants pourra se faire de toute façon puisque sa destination est conformité avec la zone d'affectation actuelle en « équipement public ». **Refuser ce projet de loi, c'est donc surtout renoncer à apporter davantage de mixité sociale au projet** et c'est aussi renoncer à la création de nouveaux espaces publics qui permettront d'apporter une nouvelle dynamique au quartier, en lieu et place d'un groupe de bâtiments provisoires actuellement délabrés.

Pour toutes ces raisons, la majorité de la commission vous invite à voter ce projet de loi qui est important pour notre canton et pour ce quartier.

Présentation du projet par l'office de l'urbanisme

M. Pascal Michel, chef de service à la direction du développement urbain explique que le périmètre se trouve à l'angle de l'avenue Trembley et du chemin des Coudriers. C'est un territoire de la couronne urbaine, très bien pourvu en équipements publics et commerciaux et bien desservi par les transports en commun. On trouve à proximité le CEC André-Chavanne, la maison de retraite du Petit-Saconnex, la clinique de Joli-Mont.

Le périmètre de la modification de zone (MZ) correspond à environ 17 000 m², actuellement en zone de développement 3 destinée à des équipements publics. Situé sur le territoire de la Ville de Genève, section Petit-Saconnex, il est constitué des parcelles n^{os} 5587 et 5588 (pour partie) appartenant à l'Etat de Genève, ainsi que des parcelles n^{os} 4785 (pour partie) et 5281 (pour partie) du domaine public communal.

Le périmètre de la MZ inclut aujourd'hui un centre d'accueil et d'hébergement pour migrants actuellement désaffecté ainsi qu'un parking extérieur de 160 places. Un pavillon scolaire provisoire est également partiellement inclus dans la MZ.

Ce périmètre constituait historiquement une réservation pour les salles de gymnastique d'André-Chavanne : elles ont finalement été intégrées au sein des bâtiments scolaires. Cette réservation n'est donc plus utile aujourd'hui. Les parcelles de l'Etat font l'objet d'une promesse de droit de superficie au bénéfice de l'Hospice général et de la Fondation privée pour des logements à loyers modérés (FPLM). Ces maîtres d'ouvrages ont déposé une demande de renseignement pour la construction de logements en 2017, acceptée par le département en juin 2018, ce qui a déclenché le présent projet de modification de zone et un projet de PLQ en cours d'élaboration.

Le projet de modification de zone prévoit de supprimer l'affectation complémentaire qui restreint l'usage de ces terrains à des équipements publics pour en faire de la zone de développement 3 « standard ». Le projet de l'Hospice général et de la FPLM consiste d'une part à reconstruire le centre d'accueil, aujourd'hui vétuste et désaffecté, afin de mettre à disposition des constructions pérennes offrant une capacité d'accueil similaire, mais avec des conditions de confort et de fonctionnalité nettement améliorées. D'autre part, le projet prévoit la construction d'environ 120 logements, avec des activités au rez-de-chaussée pour animer le quartier. Enfin, le projet supprimerait les 160 places en surface au profit d'un parking en sous-sol destiné aux futurs habitants.

Le projet prend place dans un contexte marqué à la fois par plusieurs projets de mutation urbaine et plusieurs éléments bâtis et naturels de qualité patrimoniale. Dans le voisinage direct se trouve au sud le plan de site du Mervelet qui comporte une quinzaine de maisons protégées. Au nord-est, le périmètre est délimité par un parc situé entre le bâtiment du CEC André-Chavanne et le chemin Colladon. Il constitue le point de départ de la pénétrante de verdure qui permet aux usagers de la mobilité douce de relier la gare Cornavin par un réseau qualitatif d'espaces verts et publics interconnectés.

La zone de verdure adjacente accueille aujourd'hui un pavillon scolaire flanqué d'une aire de stationnement, tous deux provisoires, en dérogation sur la zone de verdure. Le projet découlant de la modification de zone prévoit la remise en conformité et la restauration de la zone de verdure à cet endroit.

Ce secteur de la couronne urbaine de la ville de Genève a été identifié par le plan directeur communal dans son chapitre intitulé « développement

urbain », comme un potentiel pour le développement d'une opération en cours et à planifier pour compléter le tissu urbain.

L'enquête publique de la MZ n'a fait l'objet d'aucune observation et la modification de zones a été préavisée favorablement par le Conseil municipal de la Ville de Genève à l'unanimité.

La procédure d'opposition a donné lieu à 25 oppositions issues d'une association d'habitants. Les principaux points évoqués par les opposants sont la volonté de préserver les terrains destinés aux équipements scolaires et sportifs. Ils contestent également, probablement en raison d'une mauvaise compréhension du plan, un déclassement présumé de la zone de verdure adjacente, alors que cette dernière n'est pas touchée par la MZ, le projet prévoyant au contraire de la restaurer. Ils s'opposent également au classement en zone de développement des voiries, au degré de sensibilité 3, ainsi qu'aux risques d'abattage d'arbres. Ils estiment en outre que le projet ayant fait l'objet de la première demande de renseignement (DR) ne prévoit pas une mixité sociale satisfaisante et critiquent l'utilité de surfaces commerciales à cet endroit-là. A ce sujet, le département précise que les activités prévues par la DR font partie d'un pourcentage usuel prévu dans les nouveaux quartiers pour animer le rez-de-chaussée. Il ne s'agit pas de locaux commerciaux d'envergure.

Un député UDC demande plus de précisions sur le pavillon provisoire. Le département répond que le pavillon provisoire héberge 16 classes du collège et se situe à cheval sur la zone de verdure et la zone de développement 3. Il y a trois projets de construction de bâtiments scolaires à Meyrin, aux Cherpines et à Bernex. Tant que ces projets n'auront pas abouti, ce pavillon restera, car le DIP ne peut pas se permettre de supprimer 16 classes.

Le député UDC demande si un centre pour réfugiés est considéré comme de l'équipement public. Le département répond que le bâtiment existant était à l'origine des bureaux provisoires du BIT. Au moment de la libération des bâtiments par le BIT, cela a été transformé en un centre d'accueil pour requérants d'asile. L'affectation de la zone à de l'équipement public est néanmoins postérieure. Elle date de 1987, à la suite d'une décision du Grand Conseil, dans le cadre de la construction de l'école de commerce. Le département précise qu'un centre d'hébergement de requérants d'asile remplissant les critères de l'ordonnance sur l'asile entre dans la catégorie de l'équipement public. Revenant à l'historique de la demande de renseignement qui a déclenché la modification de zone, au moment où l'Hospice général a présenté la version initiale projet, il y avait une certaine incertitude sur le programme voulu. En plus du centre d'accueil pour migrants, l'Hospice envisageait un certain nombre de logements plus ou moins liés à ce centre.

Répondant aux interrogations du département, les porteurs du projet ont finalement confirmé qu'il s'agissait de deux programmes séparés : d'une part, un centre d'accueil au sens de la loi sur l'asile et, d'autre part, des logements soumis à la LGZD. Ce qui a été déterminant pour faire la distinction c'est que ces logements ne seront pas englobés dans la structure du centre (où l'on ne rentre qu'avec un pass, etc.). C'est donc un programme de logements séparés du centre et compatible avec la zone de développement 3.

Concernant l'affectation de la zone, le député UDC comprend que, si l'on souhaite faire du logement pour ce projet, on est obligé de faire de la zone de développement. Le département confirme que c'est parce que l'on souhaite faire du logement pour ce projet qu'il est nécessaire de supprimer l'actuelle affectation complémentaire « équipement public » pour passer en zone de développement tout court.

Le président comprend que la partie du projet relative au centre pour requérants en elle-même est conforme à la zone actuelle d'équipement public. Ainsi, sans déclassement, le centre pour migrants à proprement parler pourra de toute façon être reconstruit. Le département le confirme. Le président comprend que l'affectation future en zone de développement 3 est conforme à la fois pour le logement et pour le centre de requérants. Le département le confirme. En zone de développement, des terrains réservés à de l'équipement public peuvent en effet être prévus dans le cadre des PLQ.

Un député PDC demande quelle est la position du département quant à la remarque des opposants sur la mixité sociale. En effet, un accord pour la mixité sociale sur l'ensemble du canton a été passé à travers le nouvel article 4A LGZD, mais ce projet ne prévoit que des logements d'utilité publique.

M. Michel répond que la mixité est obtenue à une échelle élargie, avec par exemple plusieurs logements non contrôlés par l'Etat sur le périmètre de la maison de retraite du Petit-Saconnex en zone ordinaire. Par ailleurs, le projet est en train d'évoluer par rapport à l'exposé des motifs qui ne prévoyait que des logements LUP. Des discussions sont en cours pour voir comment équilibrer les plans financiers en tenant compte des frais de dépollution liés à la démolition du bâtiment et une possible pollution du sous-sol. Les maîtres d'ouvrage envisagent donc déjà une mixité de catégories au sein de l'opération, contrairement à ce qui est mentionné dans l'exposé des motifs.

Le député PDC demande quel est le sens de créer une nouvelle surface commerciale à cet endroit alors que le centre de Balexert est assez proche de

ce périmètre et que son chiffre d'affaires n'a pas cessé de diminuer ces dernières années. M. Michel rappelle que le projet est encore en cours d'élaboration et qu'il n'est pas certain qu'il y aura des activités commerciales. Cela pourrait par exemple être des bureaux, des cabinets médicaux ou même des locaux communs dans un souci d'intégration des requérants. Une partie de ces activités commerciales mentionnées dans l'exposé des motifs pourraient même être finalement affectées à des logements contigus au centre, selon la logique de parcours d'intégration voulue par l'Hospice général qui prévoit que des requérants quittant le centre puissent être logés à court terme à proximité. Un député EAG ajoute qu'une réflexion sur les lieux d'activités est nécessaire dans ce secteur, car il n'y a pas beaucoup d'animation actuellement.

Une députée Verte demande à quoi sera destiné le parking souterrain et de combien de places il sera doté. M. Michel répond que ce parking sera destiné principalement aux habitants, et le cas échéant aux activités. Il sera dimensionné en fonction du règlement en force. Les ratios sont en cours de révision à la baisse notamment dans ce secteur. Il estime qu'il s'agira d'une soixantaine de places en sous-sol.

Un député PDC demande si le centre d'accueil sera plus grand que l'actuel. M. Michel répond que la taille prévue est plutôt identique, à savoir environ 8000 m². En revanche la population accueillie sera plus mixte. Alors qu'il n'y avait auparavant que des migrants célibataires, le futur centre prévoit également de créer des appartements pour des familles.

Un député UDC s'étonne par rapport à la situation du DIP, qui répète qu'il a besoin de locaux scolaires urgemment. Il ne comprend pas pourquoi l'Etat ne prévoit pas d'attribuer ce grand terrain affecté à l'équipement public pour les infrastructures dont le DIP a besoin, comme le pôle Santé-Social, pendant qu'on décline ailleurs de la zone agricole pour créer des zones affectées à de l'équipement public. M. Michel répond qu'André-Chavanne est l'un des plus grands établissements du canton, avec 2000 élèves, et que le DIP souhaite répartir les établissements sur le territoire cantonal, notamment pour limiter les déplacements des élèves. Typiquement, en ce qui concerne l'éventualité d'un nouveau cycle d'orientation, la proximité avec les cycles des Coudriers et de Budé est trop importante. De plus, le centre de migrants doit être reconstruit à cet endroit et la place restante ne permettait pas d'y placer un bâtiment scolaire d'envergure.

Répondant à la question du président, M. Michel confirme qu'un PLQ est en cours d'élaboration. Pour donner une idée très schématique de l'implantation, il y a l'image de la DR. Les implantations sont prévues sous forme de « plots » d'environ 5 à 6 niveaux. Le centre de requérants serait

aussi sous forme de 4 « plots » avec des locaux pour l'animation et la réception. Il y a un projet d'architecture en cours pour les deux maîtres d'ouvrage.

Faisant suite aux questions de députés PLR et EAG, M. Michel répond que le projet améliorera la qualité des espaces verts et la continuité de la pénétrante de verdure grâce à la suppression des places de parking en surface. En ce qui concerne les arbres, il précise qu'il y a trois spécimens de valeur qui devront être préservés. L'alignement d'arbres le long du chemin des Coudriers sera également préservé. D'autres arbres sont de moins bonne qualité, mais tout sera fait pour conserver un maximum d'arbres dans le cadre de l'étude du PLQ.

Audition de MM. Stanislas Anthonioz et Joël Yeramian, représentants de l'Association des habitants du Petit-Saconnex

M. Anthonioz explique que de nombreuses personnes étaient opposées à ce projet, aussi bien parmi les habitants que parmi les associations. Ils ont ainsi créé un comité de défense appelé « Opposition au PL 12732 », dont ils sont les coordinateurs. Le comité chapeaute toutes les associations, mais ils n'ont pas juridiquement créé une association qui les reprend toutes, afin de laisser à chaque association la possibilité de s'exprimer en son nom. Ce soir, ils représentent l'Association du Petit-Saconnex, mais lui-même fait aussi partie de celle des Corbillettes.

Leurs arguments s'articulent autour de plusieurs points. Tout d'abord, le comité souhaite la préservation des terrains pour équipements publics pour les élèves et les sportifs, qui sont vraiment nécessaires dans cette partie du canton qui se développe rapidement. Ensuite, le comité critique le manque de mixité du projet qui concentrerait sur une même parcelle une population fragilisée : des requérants d'asile et des bénéficiaires de LUP, avec un risque de ghettoïsation sociale. Il souhaite préserver une bonne qualité de vie, aussi bien au Petit qu'au Grand-Saconnex. Le comité critique également les nouvelles surfaces commerciales prévues, alors que le centre de Balexert et les commerces de la Tourelle se trouvent à proximité.

Le comité refuse par ailleurs de déclasser la zone de verdure¹. Le projet sépare la parcelle 5588 en deux : une partie de cette parcelle est actuellement une zone d'équipement, l'autre une zone de verdure. Personnellement, ils ne

¹ Commentaire du rapporteur : Il s'agit d'une mauvaise compréhension du projet qui ne prévoit aucun déclassement de zone de verdure. Au contraire, le projet permettra à terme de remettre en conformité la zone de verdure actuellement occupée par un pavillon et un parking provisoire.

jugent pas que celle-ci soit une vraie zone de verdure, car elle est occupée par un parking. Le projet va séparer cette zone de verdure qui n'existe pas vraiment et les députés ne pourront pas surveiller ce qui s'y passe. Si le projet passe, il n'y aura plus de zone de verdure du tout, ce qui pose un problème au niveau légal. Il faut éviter de mettre en péril la coulée verte entre l'aéroport et Cornavin. Les auditionnés souhaitent également la préservation du patrimoine végétal, notamment de plusieurs arbres de valeur présents sur le site.

Enfin, ils s'opposent au degré de sensibilité (DS) III, car le site se trouve proche de la maison de convalescence de Joli-Mont, de zones résidentielles, du collège André-Chavanne et de la maison de retraite du Petit-Saconnex. Alors qu'il y a des écoles à proximité des habitations, ils ne comprennent pas pourquoi il y a un DS III, qui laisse penser que l'on compte y mettre des activités bruyantes.

Le président indique que, selon les informations du département concernant ce que l'exposé de motifs appelle « activités commerciales », il s'agirait plutôt le cas échéant d'activités de proximité visant à animer le quartier ou encore de locaux tels que des cabinets médicaux, etc.

M. Pauli indique que les degrés de sensibilité au bruit sont fixés non pas en fonction de l'existant, mais en fonction de la zone que l'on crée. Ici, il s'agirait d'une zone de développement 3, une zone mixte sans prépondérance de l'habitat, c'est pourquoi on met automatiquement du DS III. Après, en fonction de l'affectation des constructions qui sont prévues par le PLQ, il peut y avoir une adaptation où l'on revient à du DS II s'il s'agit d'habitat. C'est ainsi pour toutes les zones de développement 3 qui sont créées.

Un député UDC demande aux auditionnés pourquoi ils n'ont pas fait opposition au moment du préavis municipal favorable à la MZ. M. Yeramian répond que la feuille d'avis est très difficilement lisible et que cela leur a échappé. Ils auraient fait opposition à ce stade s'ils avaient été rendus attentifs à ce projet.

Le député UDC demande si les associations seraient opposées à ce qu'il y ait un bâtiment scolaire à cet endroit. M. Yeramian répond qu'ils ne s'opposeraient pas, car c'est la destination de la parcelle. Ils s'opposent au fait qu'il est prévu de supprimer une zone d'équipement public alors qu'on lit partout qu'il y a un manque de bâtiments. En revanche, ils souhaiteraient que la zone de verdure soit restituée. Le bâtiment provisoire doit être conservé, le parking aussi, mais il faudrait trouver un moyen qu'il y ait une vraie zone de verdure. Il comprend que l'article 24 LaLAT a permis la dérogation pour le parking parce qu'il y a à côté des réserves de zones d'équipement, qui

n'existeraient ainsi plus avec ce projet. Il considère donc que, si la zone de verdure n'existe plus, le bâtiment et le parking vont rester.

Un député EAG relève que l'exposé des motifs indique que la zone de verdure est un petit triangle sur la carte qui sera remis en conformité.

Le président évoque l'accord sur le logement qui prévoit un équilibre entre les PPE, le locatif et les LUP. Comme le présent projet de loi a été déposé avant le vote de l'accord sur le logement, on peut s'attendre à plus de mixité dans ce projet. M. Yeramian répond qu'il est prévu 60% de LUP et que le reste sera destiné à des requérants d'asile. Cela fait donc 100% de logements pour des personnes précaires, ce qui correspond à un ghetto. M. Yeramian précise que les personnes de l'Hospice général ont dit qu'elles n'avaient pas l'intention de modifier les catégories de logement du projet.

Audition de M. Sylvain Rudaz, directeur général de l'enseignement secondaire II, et M^{me} Marta Perucchi, directrice de logistique, du département de l'instruction publique

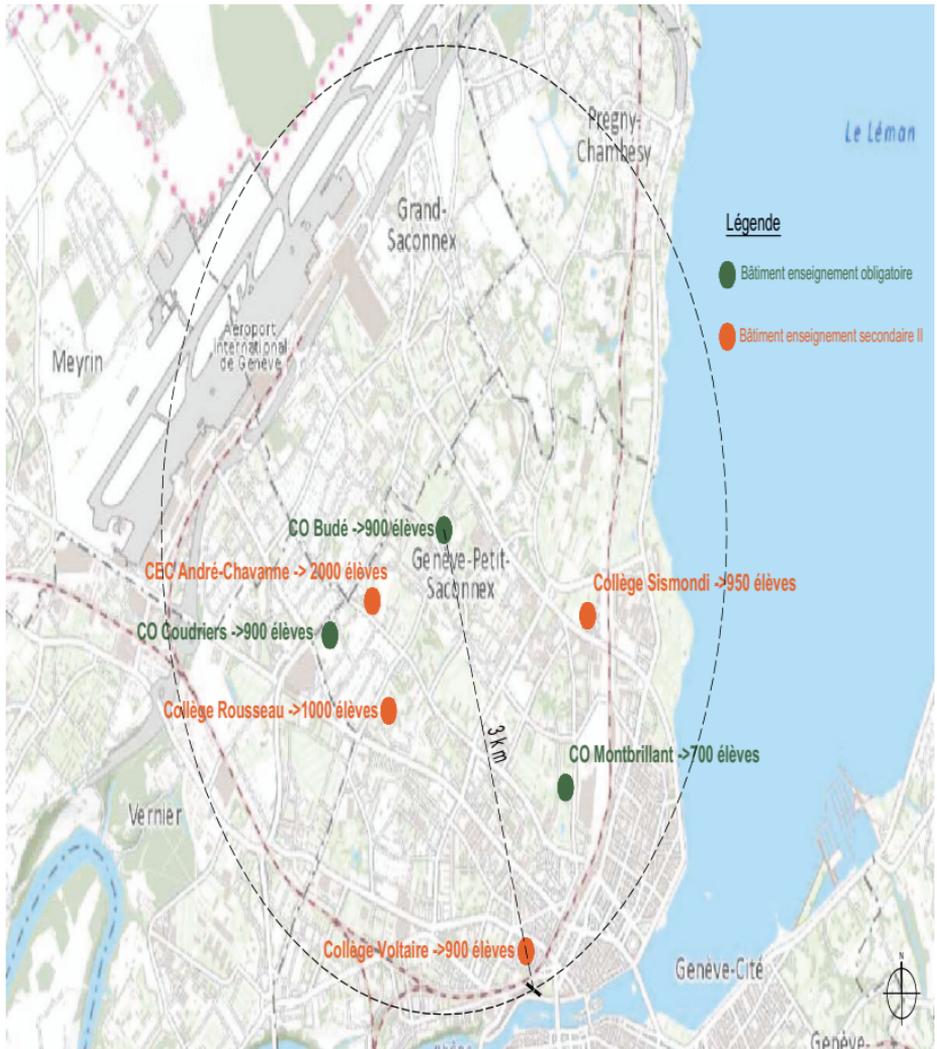
M. Rudaz comprend que la commission d'aménagement s'interroge sur la pertinence d'installer un établissement secondaire sur le site du projet de loi. Dans la proximité directe de ce terrain-là, il y a le collège et école de commerce André-Chavanne qui accueille 2200 élèves et apprentis et environ 300 collaborateurs. Si le centre de formation professionnelle Santé et Social (2300 apprentis) prévu à Bernex était déplacé là², cela ferait une zone extrêmement dense avec environ 4500 jeunes gens entre 16 et 25 ans, avec en plus la proximité de cycles d'orientation, soit des tranches d'âges peu compatibles. Un nouveau bâtiment serait en plus difficile à implanter, car il faudrait beaucoup plus de place.

Pour ces raisons, les bâtiments en cours d'étude pour l'enseignement secondaire II sont situés ailleurs dans le canton, p. ex. un collège et école de culture générale en cours à la Gravière (1500 élèves) et un collège et école de commerce aux Cherpines (1500 élèves).

M^{me} Perucchi affiche un plan (ci-après) qui met en évidence la densité d'établissements scolaires dans un rayon de moins de 3 km du site. Il y a trois cycles importants dans un rayon de 3 km, les cycles des Coudriers (900 élèves), de Budé (900 élèves), et de Montbrillant (700 élèves). Le cycle des Coudriers est à proximité directe du CEC André-Chavanne. Cette zone ne va pas se développer avec autant d'importance qu'à Bernex. En effet, le cycle

² Entre-temps, la MZ Goutte de Saint-Mathieu en lien avec le projet de ce centre a été acceptée en votation populaire.

de Bernex sera à côté du cycle de Vuillonnex, mais celui-ci accueille les nouveaux élèves des Cherpines, et celui de Bernex les élèves venant plutôt de la campagne et du grand projet de Bernex. Le DIP positionne les bâtiments en fonction de la croissance du canton et des zones, c'est pourquoi ils ont choisi des zones qui ne sont pas aussi centrales que le CEC André-Chavanne. Concernant le PL 12732, même si le DIP a clairement besoin de cycles, il ne souhaite pas le placer à côté du plus grand bâtiment scolaire du canton.



Un député UDC relève que la question du cycle du Renard a été éludée. Il demande pourquoi il ne serait pas possible de le placer là. M^{me} Perucchi répète qu'il y a déjà un important CO de 900 élèves à proximité. Le choix du site de Balexert pour le Renard a été fait bien en amont du présent projet, près du futur pôle multimodal des Charmilles. De plus, s'ils choisissaient de finalement mettre ici le cycle du Renard, cela représenterait plusieurs années et plusieurs millions de perdus, puis cela nécessiterait de relancer toute la procédure, ce qui ferait perdre au moins six ans. En termes géographiques, cela ne fonctionnerait pas non plus. La difficulté du projet du cycle du Renard n'est pas liée au cycle en soi, mais au nécessaire déménagement du Servette aux Evaux. L'idée est que le nouveau cycle du Renard soit sur le site de Balexert et que l'ancien ferme ses portes par la suite.

Une députée Verte demande s'il aurait été possible d'utiliser le périmètre concerné pour une école primaire. M^{me} Perucchi répond que son service n'a jamais été approché par les communes de Vernier ou de Genève pour ouvrir une école sur ce périmètre-là. Dans le secteur, il y a déjà une réservation pour l'école du Mervelet.

Discussion

Le président demande au département ce qu'il en est de la zone de verdure évoquée par les opposants. M. Ferretti explique que le but du projet est justement de redonner sa fonction première à la zone de verdure, en supprimant le bâtiment provisoire ainsi que le parking qui sera remis en pleine terre. L'idée est de passer d'un secteur insalubre au niveau des bâtiments et obsolète au niveau du parking à un quartier plus en phase avec les attentes d'aujourd'hui, soit un minimum de stationnement situé en sous-sol et un maximum d'espace vert en surface.

Un député PLR salue la précision qui a été apportée par le département concernant les activités commerciales. Contrairement à ce que les opposants disent, ce seront des activités de proximité et non des activités majeures générant des nuisances sonores. C'est un point important pour la compréhension du dossier.

Audition des auteurs de la pétition P 2110 « Angle de l'avenue Trembley – chemin des Coudriers : pour le maintien des nécessaires zones d'équipement public et contre la perte d'une zone de verdure sans compensation ! » M. Jean Hertzschuch, président de Sauvegarde Genève, M^{me} Elisabeth Jobin, présidente de l'Association des intérêts des habitants du chemin des Corbillettes et alentours (AICC), ainsi que MM. Eric Fornasari et Gianfranco Lusso, membres de l'AICC

M^{me} Jobin représente l'AICC, ainsi que 7 autres associations : ARCE (Association des résidents du chemin de l'Erse), ASAP (Association des habitants du Pommier), Morillons-Parc, Association des propriétaires du Parc-des-Mayens, A3S (Association des habitants des chemins de Préjins, Terroux, Riant-Bosquet, Pré-Carbeau, Sous-Sarasin), Association des propriétaires du chemin du Pastel et ACO (Association de Cointrin-Ouest). D'autres associations se sont ralliées à l'opposition à ce projet de loi : l'Association pour la sauvegarde du Petit-Saconnex Village et l'Association des habitants du Petit-Saconnex (AHPTSG). Elle explique qu'en tant que présidente de l'AICC, elle a contacté M. Hertzschuch pour lui demander son soutien cantonal avec une pétition en ligne pour s'opposer au PL 12732.

Elle procède à la lecture de l'article « Massacre à la tronçonneuse », issu du courrier des lecteurs du journal Nouvelles et montre une série d'images représentant les 56 arbres abattus en 2012 le long du chemin des Coudriers. Cette hécatombe, liée à un projet de réaménagement du chemin et au remplacement de collecteurs d'eau, a profondément choqué les riverains très attachés à ces arbres et à l'ombrage qu'ils procuraient.

L'AICC et les opposants au PL 12732 craignent que le projet de MZ ne saccage les derniers arbres de leur quartier et ils souhaitent que la zone de verdure soit compensée ou restituée. Le PL 12732 leur a appris que le dernier bâtiment construit il y a quelque temps en partie sur une zone de verdure est provisoire. Ils se demandent pour combien de temps. Les bâtiments de l'ancien centre d'hébergement, anciennement loués au BIT et à l'ONU, étaient provisoires depuis 1963. Le parking des professeurs d'André-Chavanne se trouve sur la zone de verdure, non compensée dans le PL 12732. Telle est la première raison de leur opposition.

La deuxième est le manque d'infrastructures scolaires en zone d'équipement dans leurs quartiers. Elle renvoie à l'article de la Tribune de Genève du 15 décembre 2020 à ce sujet, « Trente-six millions pour des salles de classe à monter en urgence ». Par ailleurs, les pratiquants de la mosquée sont au nombre de 160. Malgré le parking existant en surface, les chemins privés environnants sont occupés par d'autres voitures de pratiquants, rendant parfois impossible l'entrée des habitants chez eux. Les réunions avec

l'Hospice général leur ont appris que le parking souterrain ne serait pas ouvert au quartier et aux pratiquants de la mosquée. Ils en sont très mécontents.

Ils refusent également le classement en degré de sensibilité III. La zone concernée jouxte des habitations, des écoles, des maisons de retraite et de convalescence et des zones de verdure. Il est dès lors inconcevable que des nuisances sonores considérées comme gênantes viennent troubler les étudiants, les retraités et les habitants environnants, d'autant que le bruit aéroportuaire se réverbère depuis les façades des immeubles construits dans les années 2000 au début du chemin des Coudriers. De nouveaux grands immeubles ajouteront donc cette réverbération au bruit des surfaces artisanales.

M. Hertzschuch explique que Sauvegarde Genève s'implique dans tous les quartiers du canton qui font face à des problèmes, via des pétitions ou des référendums. En l'occurrence, lui-même habite dans ce quartier, et il comprend la souffrance de ses habitants, en particulier de ceux du chemin des Coudriers. Il trouve l'historique du chemin des Coudriers accablant. Il était normal de répondre à cette souffrance, c'est pourquoi ils ont lancé une pétition. Il cite le texte de la pétition : « Au-delà des paroles, nous constatons que les discours des autorités sont en contradiction avec leurs actes. Une fois de plus, elles bétonnent et ne respectent pas les zones pourtant dévolues au délaissement de la population. Une fois de plus, elles prérétitent l'ensemble de la population avec un déclassement qui va avoir de graves conséquences pour les conditions de vie de la population genevoise et plus particulièrement des futurs étudiants genevois ». Aujourd'hui, il faut tenir compte des aspects environnementaux de biodiversité et de climat. Le rapport Nos Arbres réalisé par l'UNIGE et l'HEPIA insiste sur le fait que Genève manque d'arbres sur tout son territoire. Il se demande quelles ont été les actions concrètes réalisées au niveau cantonal depuis la sortie de ce rapport. En tant que citoyens, ils ne voient pas et ne sentent pas d'effet. Les futurs référendums et pétitions seront de plus en plus conséquents. Sauvegarde Genève est très actif sur ce plan : dans tous les quartiers, dans toutes les communes, les gens réagissent. Il faut cesser de considérer les citoyens comme de simples contribuables. Ce sont eux qui subissent les conséquences des abattages d'arbres. Ils comptent sur les députés pour revoir ce projet et permettre aux habitants de mieux s'exprimer, et de participer à l'avenir de leur lieu de vie.

M. Hertzschuch précise que la pétition souhaite le maintien de la zone d'équipement public et s'oppose à la perte d'une zone de verdure sans compensation. Le Conseil d'Etat prétend qu'il va sauvegarder la zone de verdure existante, ce qui ne sera pas le cas selon eux. Ce projet supprime une

zone d'équipement public, alors qu'il est régulièrement rappelé que le canton, la Ville de Genève et ce secteur manquent d'infrastructures publiques. De plus, avec ce projet, le Conseil d'Etat défend la pérennisation du béton en zone de verdure sans aucune compensation. En effet, la zone de verdure actuelle est occupée par un parking et un bâtiment « provisoire » depuis de nombreuses années. Dès lors, si la zone d'équipement public n'existe plus et que la zone de verdure est occupée, celle-ci disparaît de fait. La pétition demande aux députés de refuser le projet de loi.

Un député UDC demande s'ils sont favorables au bâtiment scolaire, qu'il soit provisoire ou non. M^{me} Jobin répond qu'il n'est pas normal qu'un bâtiment scolaire empiète sur une zone de verdure. Cependant, le bâtiment scolaire fait partie de la zone d'équipement public. Ils ont l'habitude d'avoir des bâtiments scolaires, et il n'y a jamais eu d'oppositions. Quand la maquette du collège André-Chavanne a été publiée, elle était massive, et les habitants s'étaient inquiétés, mais le résultat les a amplement satisfaits. Ils regrettent que le bâtiment provisoire empiète sur la zone de verdure, c'est pourquoi ils souhaitent une compensation. Le problème du parking sur la zone de verdure doit aussi disparaître. M. Fornasari ajoute que la photo du projet qu'il a vue ne montrait que des alignements de blocs de béton et aucun coin de verdure. Il faut faire des projets moins déshumanisants que ce qui se construit tous les jours.

Une députée Verte relève que ce projet de loi soulève trois questions : la conservation et restauration de la zone de verdure, les abattages d'arbres et la destination des bâtiments. Sauf erreur, le bâtiment provisoire va être démoli et n'empiètera plus sur la zone de verdure, et le parking en surface sera supprimé. Ainsi, au niveau de la zone de verdure, cela répond aux demandes des habitants. Concernant les arbres, il ne lui semble pas que des abattages soient prévus dans le cadre du projet de loi. Quant à la destination des bâtiments, elle sera précisée dans le cadre du PLQ. M^{me} Jobin répond que selon elle le parking en surface reste dans le projet. L'architecte leur a dit qu'il était exclu que les professeurs ou les pratiquants de la mosquée puissent mettre leur voiture dans le nouveau parking souterrain. De plus, quinze arbres sont destinés à être abattus pour la construction prévue.

M. Ferretti confirme aux auditionnés que le bâtiment empiétant sur la zone de verdure est provisoire et devrait pouvoir être démonté dans les dix années qui viennent. La modification de zone s'arrête à la limite de la zone de verdure ; celle-ci n'est donc pas impactée. Il s'agit d'un changement de qualification : la zone de développement 3 affectée à de l'équipement public deviendrait une zone de développement 3 tout court. Quant au parking, ils partagent les préoccupations des habitants : il ne devrait pas être sur la zone

de verdure. Au sein de l'administration, il y a une volonté de réduire les places de stationnement et de limiter les parkings des professeurs dans des zones bien desservies par les transports en commun. Normalement, la zone de verdure devrait être rendue en tant que zone de verdure.

Un député PDC demande si les pétitionnaires s'opposent à tout type de logements ou s'ils pourraient entrer en matière en cas de plus grande mixité. M^{me} Jobin répond qu'ils ont fait des observations au moment de la demande de renseignements. Le quartier a beaucoup souffert de la présence du centre de requérants à partir du moment où il a été géré par l'Hospice général. Il y avait des nuisances durant la nuit, des problèmes de rixes parmi les requérants. Les associations ont fait leur possible pour que les choses se passent bien, de façon conviviale, mais les problèmes continuaient à émerger. C'est pour cela qu'ils demandent qu'en cas de logements, même s'ils n'en souhaitent pas, il y ait une vraie mixité sociale, y compris avec de la PPE.

Un député S estime que leurs préoccupations liées aux arbres et à la participation des habitants sont centrales pour la bonne réalisation des projets. Il regrette également la pérennisation des bâtiments provisoires et le fait que cela empiète sur la zone de verdure. Pour ce projet, l'option envisagée est de détruire ce bâtiment et de rendre un maximum de pleine terre à la zone de verdure. Celle-ci n'est pas dans le périmètre de la modification de zones et n'est pas touchée. Concernant les places de parking, c'est la situation actuelle qui n'est pas satisfaisante, et enterrer les places au maximum est un bon moyen de rendre le quartier plus agréable et de pouvoir planter des arbres. Il demande s'ils ont une opposition de fond au changement de zone ou si cela concerne le projet qui viendrait par la suite. M^{me} Jobin répond que leur opposition est assez ferme, compte tenu du manque de bâtiments scolaires dans le canton. De plus, certains quartiers refusent d'accueillir des écoles, alors que celui-ci en accueille volontiers, et il faut en profiter.

M. Hertzschuch ajoute que leur position est ferme et le restera tant que la concertation avec les habitants ne se fera pas correctement. Actuellement, la consultation n'est qu'un alibi. M^{me} Jobin indique que l'article 5A, alinéa 1 LGZD dit que « le projet de plan localisé de quartier est élaboré par le département de sa propre initiative ou sur demande du Conseil d'Etat ou d'une commune ; il est mis au point par le département, en collaboration avec la commune, et la commission d'urbanisme et les particuliers intéressés à développer le périmètre, sur la base d'un avant-projet étudié par le département, la commune ou des particuliers intéressés à développer le périmètre dans le cadre d'un processus de concertation avec ces derniers, les habitants, propriétaires et voisins du quartier ainsi que les associations et la

commune concernées » ; or, on leur a dit que la concertation n'aura lieu que pour le paysage et les aménagements extérieurs.

Le député S relève que le problème de la concertation est un point central : la constitution la mentionne, la LGZD aussi, mais ne la définit pas, n'en donne pas les contours. En l'occurrence, il comprend que les revendications des auditionnés portent bel et bien sur les aménagements extérieurs (zone de verdure), et non pas sur les éléments architecturaux.

Un député UDC entend l'opposition des associations auditionnées aujourd'hui. Le référendum contre la Goutte de Saint-Mathieu, pour de l'équipement public, a abouti, alors qu'il y a là une zone dévolue à de l'équipement public dont on veut retirer cette qualification pour y construire autre chose. Il demande ce que les auditionnés pensent du fait de déclasser ailleurs pour de l'équipement public alors qu'on dispose déjà de zones qui y sont dédiées. M^{me} Jobin explique qu'ils ne se sont jamais opposés à André-Chavanne et que l'association ne s'opposera a priori pas à de l'équipement public.

Le président demande s'il existe une variante du projet à laquelle ils seraient favorables. Il comprend qu'il est important pour eux de maintenir et de restaurer la zone de verdure, et de conserver les quinze arbres et ainsi compenser les dommages de 2012. Les associations souhaitent aussi que le parking ne déborde plus sur la zone de verdure et qu'il y ait des capacités en parking souterrain suffisantes pour les besoins du site et si possible pour les besoins alentour (mosquée, etc.). M^{me} Jobin le confirme. Des capacités suffisantes en parking souterrain constitueraient en effet une ouverture pour eux. Le quartier souffre beaucoup des voitures occupant les chemins privés. Les riverains ne comprennent pas qu'il y ait un parking souterrain, mais qu'il reste tout de même des places en surface les empêchant d'accéder à leur maison.

Le président relève qu'ils seraient favorables à de nouveaux équipements publics et s'inquiètent du manque de bâtiments de la Ville de Genève. Il demande si cette question pourrait être résolue si la Ville venait clarifier l'état de ses besoins et expliquer pourquoi elle doit faire du temporaire quelque part et non du définitif ailleurs. M^{me} Jobin acquiesce.

Le président revient sur le souhait des pétitionnaires de plus de mixité pour d'éventuels logements. M^{me} Jobin évoque le nouvel accord sur le logement voté en août 2020. Dans ce cadre-là, elle a évoqué la possibilité de faire de la PPE avec la fondation chargée du projet, mais la fondation refuse d'en faire. Le président comprend donc qu'ils ne sont pas fondamentalement opposés à la construction de quelques logements, surtout s'il y a quelques

PPE. M. Fornasari le confirme. L'important est une vraie mixité. Or, ils n'estiment pas que des LUP et un centre de réfugiés constituent une vraie mixité.

Discussion

Un député S trouverait important que la Ville de Genève vienne leur faire un état de situation des bâtiments scolaires. Il s'agit de voir si c'est un manque de bâtiments définitifs, qui mettent du temps à être réalisés, ou un manque de terrains. Un député EAG soutient cette proposition. D'après lui, c'est un manque réel de terrains dont souffre la Ville.

Par ailleurs, il lui semble qu'il n'est pas possible de construire des PPE sur ce terrain puisqu'il appartient à l'Etat. Il y a des débats très rudes sur la PPE en droit de superficie, qui serait possible, mais si c'était en pleine propriété, l'Etat devrait vendre ce terrain, ce qui compliquerait encore plus les choses.

M. Pauli explique que, du point de vue du droit privé, le terrain sera propriété de l'Etat. Cela mène à des débats tels que celui que le Grand Conseil a eu à propos des Adrets, où il y avait aussi eu des terrains dépollués qui avaient finalement amené à faire de la PPE en droit de superficie. C'est une chose à examiner pour ce projet de loi. Il ne sera pas forcément obligé de vendre le terrain, il serait possible de faire de la PPE en droit de superficie.

Une députée Verte estime que, même si au sein de la commission, ils ont conscience que les LUP peuvent accueillir différentes catégories sociales, il va être difficile de trouver l'adhésion des habitants. Ainsi, il faudrait en effet songer à intégrer de la PPE ou du loyer libre, ou en tout cas quelque chose qui ne soit pas sous le titre de LUP. Elle souscrit au fait de demander la remise en état de cette zone de verdure. Pour se positionner sur ce projet, elle a besoin de quelque chose de plus concret de la part de l'Etat vis-à-vis de cette zone de verdure, ainsi que de plus de précisions quant aux arbres. A ce stade, il y a beaucoup de promesses, mais peu de vraies réponses par rapport aux préoccupations des habitants.

Un député PDC abonde dans le sens d'une vraie mixité sociale au sens du nouvel accord sur le logement. Il est aussi essentiel de recueillir l'adhésion des membres de la commission, et, sans mixité, lui-même s'opposera au projet.

Audition de M^{me} Christina Kitsos, conseillère administrative de la Ville de Genève, et de M^{me} Isabelle Widmer, cheffe du service des écoles et institutions pour l'enfance

M^{me} Kitsos explique que ce quartier connaît une forte densification, avec 583 logements construits ces dernières années, 1300 nouveaux logements sont attendus jusqu'en 2027 et en principe encore 1600 logements après 2027. Avec la densification viennent les enjeux d'infrastructures publiques (écoles, maisons de quartier, etc.). Concernant le besoin d'écoles, la Ville a anticipé ce besoin en achetant deux parcelles situées à l'angle de l'avenue de Riant-Parc et l'avenue de Joli-Mont. La nouvelle école du Mervelet prévue pour 2026 sera construite à cet emplacement. Des pavillons provisoires sont installés à l'école de Trembley dans l'intervalle. Il y a aussi l'école de Chandieu qui a été construite. Ainsi les premiers élèves liés à cette croissance démographique sont dans ces écoles-là. Si Mervelet ne pouvait pas se réaliser, ils auraient effectivement un problème car ils ne pourraient pas répondre aux besoins. Normalement, tout est fait pour que ce projet aboutisse, il est intégré dans le plan financier d'investissement de la Ville et devrait voir le jour en 2026.

Une maison de quartier, celle des Asters, se trouve dans le secteur. Elle n'était déjà pas suffisante à l'époque. En plus de la densification, il y a aussi un changement de personnes dans le quartier : jusqu'à présent, il y avait beaucoup de personnes âgées, mais maintenant beaucoup de familles s'installent. Il est avéré qu'il faudrait pouvoir envisager une nouvelle maison de quartier, mais ils n'ont pas encore identifié de lieu. Au niveau de la petite enfance, la rive droite est bien dotée. Le secteur Servette a cependant des besoins, pour autant que cette structure soit plus proche du centre-ville ; le chemin des Coudriers serait trop éloigné pour cela.

Un député UDC relève que la zone à déclasser en zone de développement est actuellement dévolue à de l'équipement public. Il demande si la Ville serait plutôt favorable à ce que ce périmètre reste dévolu à de l'équipement public, compte tenu de ses besoins, ou à ce qu'il se développe comme prévu par le projet, avec de nouveaux logements et donc un accroissement des besoins.

M^{me} Kitsos répond que l'école du Mervelet devrait permettre de répondre à leurs besoins, avec également les deux autres écoles. Quant à la petite enfance, il faudrait un territoire plus proche de la ville pour répondre aux besoins. Pour la maison de quartier, il est vrai qu'ils n'ont pas identifié de lieu, mais elle ne sait pas si ce serait l'emplacement idéal et si l'Etat y ferait une maison de quartier. M^{me} Widmer ajoute que Mervelet est un groupe scolaire de 20 classes, ce qui est assez conséquent. Ils ne sont pas inquiets par

rapport à la zone de développement, dans la mesure où l'école du Mervelet devrait pouvoir absorber les besoins, si elle peut être réalisée.

Le député UDC souligne que la Ville a acheté des parcelles en vue de construire l'école du Mervelet ; on pourrait imaginer de faire la même chose par rapport au terrain concerné par la MZ. Il demande si ce périmètre pourrait éventuellement les intéresser pour la maison de quartier. M^{me} Widmer indique que ce terrain n'est pas idéalement situé pour des infrastructures de proximité, car il est en périphérie plutôt qu'au cœur des quartiers.

Le président demande comment se passe le dialogue entre la Ville et l'OU en termes de planification. Il demande s'ils se sont par exemple consultés pour cette MZ. M^{me} Widmer répond qu'il y a une partie qui n'est pas de son ressort, celle qui relève du service de l'urbanisme de la Ville. Pour la planification scolaire, elle reçoit les chiffres du SRED, qui sont analysés par le service de l'urbanisme de la Ville qui les met en regard avec les futures constructions, les types de logements, etc. A partir de cela, ils font une planification scolaire permettant de déterminer les besoins en écoles à court, moyen et long terme. De là, ils vont auprès du DIP pour présenter leurs intentions en la matière. Il y a un dialogue au niveau de la planification scolaire, et elle pense qu'au niveau du département des constructions il y a également un dialogue avec l'OU sur les changements de zone. En l'occurrence, selon les derniers chiffres du SRED sur le quartier – et considérant qu'il y a eu 580 logements ces dernières années, et il y en aura 1300 de plus dans les années prochaines et encore 1600 par la suite – la Ville prévoit 350 élèves supplémentaires.

Le président demande ce qui se passerait si la Ville réalise qu'elle a besoin d'un terrain supplémentaire dans le secteur. M^{me} Widmer explique que, lorsqu'ils ont identifié un besoin, ils regardent dans leur propre réserve foncière et, s'il n'y a pas de lieu adéquat, ils entrent en dialogue avec l'Etat ou autre. Dans ce périmètre, ils n'avaient pas de marge, c'est pourquoi ils ont acheté un terrain à l'Etat. Pour l'instant, ils partent du principe que l'école du Mervelet devrait couvrir les besoins. Si cela ne devait pas être le cas, ils envisageraient plutôt des extensions d'écoles.

Un député PDC demande si en général les chiffres annoncés par le SRED par rapport au nombre de logements prévus se confirment a posteriori. M^{me} Widmer répond que ces chiffres sont faits par le SRED et le service de l'urbanisme de la Ville, en tenant compte du nombre de pièces et du type de logements. Cette méthode est fiable. Le dernier exemple en date est la construction de l'école de Chandieu, et les prévisions se sont confirmées.

Discussion

Un député UDC relève que les pétitionnaires sont clairement opposés au projet, contrairement à M^{me} Jobin qui semblait plus ouverte. Les besoins en infrastructures publiques sont avérés, tant pour la Ville que pour le canton. Il est contre un déclassement en zone de développement, qui va alourdir la charge de la Ville en créant des besoins supplémentaires. De plus, s'ils déclassent ce périmètre en zone de développement aujourd'hui, on viendra plus tard leur demander de déclasser d'autres périmètres en zone d'équipement public. A ce moment-là, autant garder cette parcelle en zone d'équipement public.

Un député S rétorque que la Ville vient de leur confirmer qu'elle n'a pas de besoins dans ce périmètre et que les besoins pourront être absorbés par la future école du Mervelet. Le DIP a expliqué la même chose pour le secondaire. Il ne comprend pas la logique de refuser que des logements soient construits dans ce secteur, en pleine ville, ce qui correspond à la loi fédérale, aux intentions qui figurent dans le PDCn, etc. Tout ce qui ne sera pas réalisé ici sera de la pression sur la zone 5 et la zone agricole. Une grande inquiétude des opposants concerne la zone de verdure. Or, elle n'est pas concernée par la MZ. Ainsi, il faudra rassurer les habitants sur ce point-là. Dans le cadre de l'élaboration du PLQ, il faudra un grand travail de concertation et d'information de la part du département auprès des habitants pour les rassurer vis-à-vis de la zone de verdure et du nombre d'arbres plantés. Par ailleurs, ce projet-là prévoit de créer de la vie de quartier avec de petits commerces. Il est très favorable à ce projet.

Un député PDC revient sur une des inquiétudes des riverains qui porte sur l'absence de mixité sociale. S'il n'y a pas de garantie de mixité sociale, il ne souhaite personnellement pas voter ce projet. Il rappelle l'accord sur le logement qui a été signé au mois d'août, et il est exclu qu'il ne soit pas respecté. Il souhaiterait réentendre le département sur la typologie des logements.

Un député EAG dit que cette question de la typologie de logements se discute au niveau du PLQ. Pour s'assurer que cela se passe comme entendu, il est possible de préciser dans le projet de loi que l'article 4A LGZD doit être respecté. La loi permet aux promoteurs de s'arranger pour réaliser de la PPE à côté, en déléguant leurs droits à bâtir et améliorant ainsi leur plan financier.

Première audition des maîtres d'ouvrages, M^{me} Laurence Friedrich, responsable du service immobilier de l'Hospice général, M. François Dieu, président de la Fondation privée pour des logements à loyers modérés (FPLM), et M. José Gonzales, membre du conseil de fondation de la FPLM, accompagnés de M. Pascal Michel, chef de service, OU – Région Lac Nord, département du territoire

M. Michel souhaite développer trois points : les catégories de logements, la concertation et l'occupation actuelle de la zone de verdure. Concernant les catégories de logements, les catégories telles que prévues par le nouvel article 4A LGZD ne pourront pas être entièrement respectées, en raison d'un contexte spécifique qui implique une dérogation à cet article. Les statuts de la FPLM ne lui permettent pas de réaliser des logements en PPE et les coûts de démolition et de dépollution conséquents sont à la charge des bénéficiaires du DDP. Les maîtres d'ouvrage sont actuellement en négociation avec l'OCLPF pour trouver un équilibre des plans financiers. Ce qui est prévu en l'état est plutôt $\frac{2}{3}$ de LUP LGL et $\frac{1}{3}$ de LUP 4 sans prestations, à savoir l'équivalent de logements ZDLOC pour les fondations faisant du logement social.

Concernant la concertation, dans le cadre de la demande de renseignement déposée par les maîtres d'ouvrage, il y a eu différents échanges avec le voisinage qui ont amené des modifications, par exemple sur les implantations des bâtiments. Le projet de PLQ en cours d'initiation sera également accompagné d'un processus de concertation ambitieux, plus centré sur la création de liens sociaux entre les différentes populations en présence (nouveaux habitants, requérants du centre d'accueil et voisinage). La stratégie retenue est de pouvoir travailler sur les espaces extérieurs du PLQ, qui peuvent être des lieux d'échange entre les populations. Ils envisagent des activités communes, associatives. L'idée est de mettre en place une discussion permettant d'alimenter le cahier des charges du concours des espaces extérieurs. Un représentant des habitants pourrait faire partie du jury de ce concours.

Enfin, quant à l'occupation de la zone de verdure, la situation actuelle n'est en effet pas satisfaisante et en infraction par rapport à la zone d'affectation : il y a des places de parking liées à André-Chavanne et le pavillon provisoire du collège qui est partiellement implanté en zone de verdure. La stratégie est de réduire fortement le nombre de places actuelles (un peu plus de 50) et de les limiter à quelques places nécessaires au DIP pour les professeurs « voltigeurs » qui transitent entre plusieurs établissements dans la même journée. Elles vont être recréées dans le cadre de l'opération, en zone à bâtir, soit en surface, soit plutôt en sous-sol, dans le parking de l'opération, via par exemple une mutualisation des places. Ces

éléments doivent être étudiés plus en détail, mais sur le principe les maîtres d'ouvrage sont d'accord avec cette proposition, qui convient également au DIP et à l'OCT. Ils envisagent de libérer les places de stationnement actuelles au moment de la construction du centre d'accueil pour requérants, avec un retour à un engazonnement et à des plantations sur la zone de verdure. Le DIP a besoin du pavillon jusqu'en 2025-2027, mais à terme il sera démoli.

M. Dieu confirme les propos qui viennent d'être tenus. En ce qui concerne les catégories de logements, la FPLM a pour but de mettre sur le marché des logements à loyers modérés. C'est un panel de logements qui va de l'ensemble des catégories de logements sociaux LGL, HBM, HM, et qui inclut également les logements de catégorie ZDLOC ou équivalent, en l'occurrence LUP 4, qui est l'équivalent du ZDLOC mais avec un contrôle permanent plutôt que sur 10 ans. La fondation aime beaucoup avoir des quartiers avec de la mixité sociale, c'est pourquoi ils estiment qu'il y a tout intérêt à avoir une pondération telle que proposée entre les logements LGL et les logements LUP 4, afin d'apporter de la mixité sociale. La fondation investit de façon pérenne. Elle existe depuis les années 50 et possède toujours les immeubles qu'elle a construits à cette époque, elle les garde en patrimoine et les entretient. C'est une fondation sans but lucratif d'utilité publique, mais elle réinvestit régulièrement dans l'entretien de ses immeubles. La qualité de vie associative est une chose essentielle pour eux ; cela se construit dans les immeubles, dans le périmètre du PLQ et avec le voisinage. Il confirme toute la disponibilité de la FPLM pour les phases de concertation et l'élaboration de la vie sociale.

Un député EAG demande si un pourcentage du type de logements est connu et quel est le prix à la pièce par année. M. Dieu répond qu'il est trop tôt pour dire le détail des loyers. Le gros enjeu est de pouvoir équilibrer les charges de désamiantage et de dépollution. Pour l'instant, la proportion envisagée est de $\frac{2}{3}$ de logements sociaux HM avec une pondération HBM qui n'est pas encore définie, et $\frac{1}{3}$ de LUP 4. Cela leur paraît arriver à un équilibre, sachant que la FPLM investit en général avec environ 35% de fonds propres dans ses opérations.

Une députée Verte demande si des arbres vont être replantés. M. Michel répond que la partie concernée de la zone de verdure est assez limitée, mais pourrait en effet accueillir des plantations compensatoires supplémentaires. Par ailleurs, il y a différents projets liés à la pénétrante des parcs, notamment un projet de pépinière urbaine pédagogique portée par l'OCAN, accolée au collège André-Chavanne. Il y a donc différents projets participatifs favorables à l'arborisation en cours sur cette séquence de la pénétrante de verdure.

M^{me} Monbaron demande si les coûts de dépollution seront entièrement à la charge des maîtres d'ouvrage. M. Dieu répond qu'il y a des discussions en cours à ce sujet avec l'OCLPF et l'OCBA. Il faut trouver un équilibre entre les catégories de logements et la capacité de prise en charge du plan financier des frais de dépollution. Au cas où le plan financier ne supporterait pas immédiatement tous ces frais de dépollution, la FPLM a la capacité de faire le financement complémentaire nécessaire qui pourrait être discuté dans une compensation par réduction temporaire de la rente de superficie. Ils ont suffisamment de variables d'ajustement pour trouver un bon équilibre.

Un député PDC demande s'ils envisagent la possibilité d'avoir des logements en PPE en DDP. M. Dieu répond qu'ils l'excluent, car la réalisation de logements en PPE est incompatible avec les statuts de la fondation. Le député PDC demande à l'Hospice général si cela s'applique aussi à eux. M^{me} Friedrich répond que l'Hospice n'entre pas dans les catégories de l'OCLPF. Les centres d'hébergement ne sont pas soumis à cette réglementation. En revanche, la mixité du site les intéresse beaucoup pour un parcours d'intégration des bénéficiaires du centre d'hébergement.

Une députée PLR demande si l'Hospice sait déjà quels types de personnes vont venir dans ce foyer et comment ils envisagent l'interaction avec les futurs habitants. M^{me} Friedrich répond qu'elle ne connaît pas à ce jour les futurs habitants du centre. La répartition se fait au niveau cantonal : il y aura des personnes seules mais aussi des familles. Concernant la vie de quartier, ils ont déjà occupé ce site, puisqu'ils étaient exploitants de ce bâtiment de l'Etat, et ont eu beaucoup d'interactions avec les associations de quartier, notamment l'AICC, dont la présidente s'investissait beaucoup dans la vie du centre. Il est fondamental pour eux d'avoir ce rapport-là avec les associations.

Un député PDC relève que l'Hospice dispose d'un parc de logements de rendement, avec environ 900 logements locatifs qui génèrent des revenus. Il demande s'ils seraient prêts à faire une partie du programme de logements hors centre d'hébergement. M^{me} Friedrich répond que le programme porté par l'Hospice est la démolition-reconstruction du centre, avec une capacité d'environ 380 personnes. L'autre partie du projet, la partie logements, est déléguée à la FPLM. Cela ne changerait pas grand-chose que l'Hospice réalise ce programme, il vaut mieux le confier à son partenaire qui est bien plus habilité à réaliser ce type de programme.

Le député PDC indique que, vu que la FPLM ne peut statutairement pas appliquer l'accord sur le logement qui a été voté en août 2020, l'Hospice pourrait se charger d'une partie du programme pour réaliser des logements en PPE ou en PPE en DDP. M^{me} Friedrich répond que l'Hospice général ne peut

pas non plus réaliser des PPE. L'Hospice ne vend pas ses biens immobiliers sans un projet de loi du Grand Conseil. Le député PDC rétorque que la PPE en droit de superficie n'est pas une cession d'un bien-fonds, mais la mise à disposition de celui-ci en échange d'une rente, avec un droit de retour en faveur du propriétaire. L'Hospice a un parc immobilier, des immeubles de rendement. Il demande s'il est envisageable pour l'Hospice de déléguer la partie construction à un autre partenaire qui ne serait pas statutairement limité. M^{me} Friedrich répond que des accords ont déjà été pris et validés par le Conseil d'Etat sur ce partenariat. L'Hospice n'a pas volonté de le remettre en question.

En synthèse, M^{me} Friedrich rappelle l'importance de ce projet pour l'Hospice général. Ils ont pu construire plusieurs centres ces dernières années, mais ce sont des centres provisoires. Ils ont vraiment besoin de disposer de sites pérennes, et celui-ci est un des seuls sites qui permette de planifier un centre d'hébergement pérenne. Il est fondamental pour l'Hospice de pouvoir continuer à occuper ce site et de développer ce projet.

Discussion

Une députée PLR demande s'il y a un calcul qui est fait pour garder en mémoire les périmètres comme celui-ci où l'accord sur le logement ne peut pas s'appliquer, afin qu'il y ait un équilibre au niveau des catégories de logements. Si ce monitoring n'est pas encore prévu, il serait bon de s'y pencher, afin d'avoir un retour sur ce qui a été fait, où, et sur les catégories de logements qui ont été réalisées. Il risque d'y avoir finalement un déséquilibre, sans statistique permettant de savoir si cela se réalise vraiment ou non. M. Ferretti répond qu'il va se renseigner auprès de l'OCLPF à ce sujet.

Un député PDC revient sur les oppositions des pétitionnaires et le risque de référendum. La problématique de la zone de verdure semble réglée. Celle du DIP aussi. Celle de la mixité sociale, en revanche, est plus compliquée. L'article 4A LGZD n'est pas respecté dans cette MZ. Concernant cet article, les proportions ne doivent pas nécessairement être respectées dans un périmètre donné, cela peut aller au-delà. Cependant, si cela va au-delà, il faut une compensation sur un autre périmètre, avec une surface identique où il y aurait cette fois-ci $\frac{2}{3}$ de PPE et $\frac{1}{3}$ de ZDLOC. Sans garantie ni vision de cette compensation, il lui paraît prématuré de voter ce projet de loi.

Un député UDC revient sur la pétition. En effet, les pétitionnaires se sont trompés sur la zone de verdure. Cependant, selon lui, le projet est mauvais et catastrophique du point de vue de la mixité sociale. Même s'il était possible de faire de la PPE, il se demande qui voudrait acheter dans ce quartier, en

face d'un centre de requérants. Ce projet va créer un ghetto social. Il y aura probablement un référendum lancé par les associations de quartier, et il le soutiendra. Concernant l'équipement public, il n'y a pas que le DIP qui a besoin de ce type de zone. Tous les départements sont concernés et en ont potentiellement besoin. L'UDC refusera ce projet de loi. La question de l'équipement public finira par resurgir, car le développement du canton continue. Les pétitionnaires ont raison de dire qu'il faut maintenir cette zone d'équipement public.

Un député S indique que les questions liées à l'application de l'article 4A LGZD sont importantes et que la commission pourrait auditionner l'OCLPF à ce sujet, pour voir comment l'article sera appliqué, en particulier pour les fondations de droit public et les acteurs de la promotion immobilière qui sont soumis à des contraintes notamment statutaires. En ce qui concerne le besoin en équipement public, certes, des acteurs autres que le DIP pourraient avoir besoin de ce terrain. Or, justement, l'Hospice général a fait part du besoin qu'il avait de ce secteur pour réaliser un centre pérenne, et on peut considérer que la mission de service public de l'Hospice général de créer des centres de requérants correspond à de l'équipement public. Il rejoint donc l'intention de ce projet qui est de permettre à l'Hospice de mettre en œuvre sa mission de service public avec ce centre.

La commission décide ensuite de geler le projet dans l'attente de précisions du département quant à l'application de l'article 4A LGZD pour ce projet.

Deuxième audition des maîtres d'ouvrages, M^{me} Laurence Friedrich, responsable du service immobilier de l'Hospice général, M. François Dieu, président de la Fondation privée pour des logements à loyers modérés (FPLM), et M. José Gonzales, membre du conseil de fondation de la FPLM

M. Dieu dit qu'en tant que président de la fondation privée pour des logements à loyers modérés, et à la suite de la première audition qui a eu lieu par visioconférence, des questions ont été posées quant à l'application de l'article 4A LGZD et de la capacité de réaliser des logements destinés à la propriété par étages. La problématique a été examinée conjointement avec le conseil de la FPLM et la conclusion a été que l'ensemble du projet était compatible avec ses statuts. Le projet porte sur une centaine de logements dont 20% seront réservés à de la propriété par étages (PPE). L'intérêt principal est de développer le projet dans son ensemble, afin de garder une cohérence surtout paysagère mais aussi architecturale. Les enjeux sont au

moins autant d'espace public et d'aménagement que d'animation et d'architecture. Dans le cadre du développement, le projet prévoit des immeubles d'une vingtaine de logements chacun. Il sera donc possible de réserver un immeuble qui sera destiné à de la propriété par étages. A terme, les futurs acquéreurs des logements en propriété par étages se substitueront à la fondation.

Un député UDC demande si cette possibilité dont il est fait part sera appliquée dans les faits. M. Dieu répond par l'affirmative. En effet, la fondation intervient dans le cadre d'un accord avec l'Etat de Genève qui autorise le développement. Cependant, avant de passer à l'étape suivante, un engagement réciproque doit être pris sous la forme d'une promesse de droit de superficie. Cette promesse intégrera clairement l'obligation de substitution au moment de la signature des droits de superficie.

Un député Vert remercie les intervenants pour les précisions apportées et aimerait poser trois questions. Tout d'abord, il aimerait savoir quelle est la perception sur l'attractivité de la PPE. Comment les gens vont réagir du fait qu'il y aura ces appartements en droit de superficie et si cela sera facile à commercialiser. Ensuite, il aimerait savoir si le fait d'ajouter la PPE perturbe le plan financier. Enfin, il aimerait avoir de plus amples informations sur certaines esquisses, sur la forme que prendra le projet, ainsi que sur les éléments importants qui seront intégrés dans le projet.

M. Dieu lui explique qu'il bénéficie de quelques expériences, bien avant que l'article 4A LGZD existe, avec un acteur historique qui pratique le modèle du droit de superficie en PPE depuis longtemps. En effet, un certain nombre de terrains ont été mis en valeur dans le cadre de PPE en DDP dont il a vécu le développement, à l'époque, en qualité de promoteur. Ainsi, tout s'est vendu sans aucun problème. Il y a le fait de ne pas être propriétaire du terrain, mais le droit de propriété de 99 ans donne malgré tout une certaine visibilité. L'avantage pour le propriétaire est que le montant de son investissement est plus faible du fait qu'il ne doit pas investir pour le terrain, ce qui réduit ses besoins de fonds propres. Pour le reste, il est dans une situation qui n'est pas très différente de la situation de copropriété PPE. Le fait d'avoir un droit de superficie est un élément stable pendant 99 ans et, à l'échelle d'une vie humaine, ce n'est pas cela qui perturbe les acquéreurs. Ce sont des choses qui se pratiquent, moins à Genève, mais dans d'autres cantons. Les prix de la zone de développement restent contrôlés par l'OCLPF. Il indique être confiant quant à l'attractivité du site. De plus, comme la fondation n'a aucun but lucratif, les frais seront ceux du développement du projet. Cela renforce encore l'attractivité par rapport à d'autres projets.

En ce qui concerne l'effet sur du plan financier, M. Dieu répond que, dans toute la mesure du possible, chaque tranche du plan financier sera autoporteuse. L'équilibre des plans financiers et des logements sociaux ne devrait pas être perturbé par le fait que des logements en PPE soient réalisés. On limitera, dans la mesure du possible, les effets de péréquation, c'est-à-dire le fait que les logements en PPE subventionnent trop les logements sociaux. L'objectif est que chaque tranche trouve son équilibre et, si ce n'était pas le cas, il y aurait de toute façon une possibilité d'être attractif du fait qu'il n'y a pas de marge de promoteur.

Enfin, en ce qui concerne l'esquisse du projet, M. Dieu rappelle que cela fait déjà quelques années que des projets sont élaborés. Une demande de renseignements avait été faite il y a quelque temps. Une première vision assez claire de ce qui peut être fait existe et sera affinée dans le PLQ. Certaines esquisses montrent la faisabilité des gabarits, avec des espaces publics et des aménagements de qualité. Les immeubles sont en plots, ce qui permet d'avoir des bâtiments autonomes.

M^{me} Friedrich précise que projet a été conçu pour prévoir un parcours d'intégration des migrants. La partie « centre d'hébergement » fonctionne comme centre traditionnel. Les personnes accueillies au sein du centre bénéficient de l'encadrement et d'infrastructures à proximité. En revanche, sur les ailes des bâtiments, on trouvera des appartements rattachés au centre, mais avec leur entrée indépendante, tout en restant proches du centre avec l'accompagnement de proximité. Cela offre un peu plus d'autonomie pour les gens qui vivront dans ces appartements. Les migrants font ainsi ce parcours vers l'autonomie en s'éloignant peu à peu de l'Hospice. Cette vision globale du projet et la concertation qui aura lieu dans le PLQ, avec la notion de vie sociale et de vie du périmètre, sont importantes pour la fondation. Elle insiste sur l'idée que la mixité sociale sur le site soit une clé de la réussite de ce périmètre.

Un député UDC s'enquiert de l'influence qu'aura l'application de l'article 4A LGZD sur la densité. En effet, il s'inquiète de la tentation de trop densifier le périmètre. M. Dieu lui répond que les équilibres au niveau des plans financiers sont toujours liés à la densité. Une centaine de logements sont prévus et le but n'est pas de modifier la densité mais la répartition de l'attribution des immeubles, en en affectant un à la PPE. La fondation n'est que superficielle, les droits à bâtir sont valorisés selon les règles de l'office cantonal du logement.

Le député UDC rappelle qu'à l'époque où le bâtiment actuel était déjà dédié à un centre d'accueil, des désagréments pour la population alentour se faisaient sentir. Il prétend qu'il n'y aura donc pas une grande attractivité à

acheter une PPE en bordure d'un centre de requérants. Il demande si les intervenants ont déjà des expériences qui prouveraient le contraire. M^{me} Friedrich confirme que ce sont effectivement des remarques qui se font souvent entendre par rapport à un centre d'hébergement, mais qu'il faut aussi écouter les retours positifs. Sur ce périmètre, l'Hospice était en contact avec les associations de quartier. Beaucoup d'activités qui avaient lieu, par exemple des potagers urbains, font naître des dynamiques très positives qu'il est souhaitable de recréer et de redévelopper. L'expérience montre que, lorsque des centres sont reconstruits, la dynamique devient totalement différente de ce qui a pu exister par le passé avec des centres vétustes. Ces dernières années, l'Hospice a participé à la construction de plusieurs centres et, à sa connaissance, il n'y a eu aucun problème de voisinage. Au contraire, de jolis projets émergent en synergie avec les quartiers environnants. L'école à proximité pourrait aussi permettre de développer des choses intéressantes. Ce n'est donc pas une crainte pour la vie du périmètre car, dans les faits, tous les derniers centres n'ont pas enregistré de plaintes du voisinage.

Un député Vert revient sur la question des arbres. En effet, d'après leur témoignage, les voisins semblaient assez traumatisés par le souvenir des abattages sur le chemin des Coudriers. Le voisinage est très attaché à l'arborisation du site. Il veut donc savoir si, dans la conception du projet, il est prévu de maintenir l'arborisation du site. M^{me} Friedrich répond qu'un travail approfondi a été fait en ce sens avec l'OCAN. Le projet est développé pour permettre de garder les bosquets et les groupements d'arbres qui sont particulièrement intéressants sur la parcelle. Elle insiste toutefois sur le fait qu'il ne sera pas possible de tout maintenir tel quel, mais l'essentiel de ce qui est important sur cette parcelle sera conservé. En particulier, les arbres le long de l'avenue Trembley ainsi que le groupement d'arbres le long des Coudriers seront conservés. M. Dieu ajoute que l'intérêt de l'architecture en plots est notamment de permettre de jouer avec ces espaces arborisés. M^{me} Friedrich ajoute qu'il y a la volonté de supprimer toutes les places de parking en surface pour les relocaliser en sous-sol et valoriser ces espaces verts.

Audition de M. Francesco Perrella, OCLPF, à propos de l'application du nouvel article 4A LGZD

M. Perrella comprend que la commission a souhaité recevoir une présentation sur l'application de l'article 4A LGZD. Il propose de présenter brièvement le contexte, les premiers retours d'expérience et l'outil en cours de mise au point qui facilitera l'application de cet article. L'article est né du rapport divers 1108 (RD 1108) d'octobre 2015, rapport du Conseil d'Etat,

dans lequel il y avait un certain nombre de propositions (38) pour améliorer certains aspects de politique du logement à Genève. Dans la partie thématique 2, il était prévu la révision de l'article 4A LGZD qui était de toute manière prévue par la loi. En effet, l'article 4A voté en 2007 avait une durée de 10 ans. Il a été voté en même temps que la loi pour la construction de logements d'utilité publique.

Dans le RD 1108, étaient préconisées une amélioration ainsi qu'une augmentation de la mixité sociale en zone de développement. L'intérêt était de mieux tenir compte des besoins de la classe moyenne en introduisant une part de logements locatifs non subventionnés ZDLOC, et d'avoir une production de LUP plus uniforme sur le territoire puisque l'ancien article 4A prévoyait de concentrer la majorité des LUP dans les déclassements des zones agricoles, en dehors du centre urbain. Le nouveau dispositif prévoit également de changer de logique et d'appliquer les proportions de catégories de logement par périmètre et non plus pas par autorisation de construire comme avant.

L'article 4A LGZD est né du PL 12762 que le Grand Conseil a voté le 28 août 2020, et prévoit dans les deux premiers alinéas des proportions de catégories de logement à construire. En son premier alinéa est inscrite la logique des trois tiers : un tiers de LUP de 50 ans minimum (contrôle pérenne pour les LUP en main des collectivités publiques), un tiers de logements ZDLOC, du locatif non subventionné pour la classe moyenne, et le 3^e tiers en choix libre des catégories. En son alinéa 2, il est question d'exigences complémentaires. Dans le premier tiers, il doit y avoir une part d'habitations bon marché (HBM) représentant 16,5% du total. Dans le 3^e tiers libre, il doit y avoir un minimum de 20% de ZD PPE sur le total.

Des dérogations sont prévues par l'alinéa 3, notamment si les circonstances l'exigent et, dans la plupart des cas, en fonction de la taille du projet. Beaucoup de projets se font dans d'anciens PLQ, partiellement réalisés, dans lesquels il reste une ou deux dernières allées. Dans ces circonstances, par exemple lorsque le projet ne comporte qu'une seule allée de logement, le département peut accepter de déroger aux proportions énoncées. En principe, celui qui réalise doit offrir des compensations équivalentes. Tout ceci est dans le but de permettre la réalisation des projets de logement en zone de développement et de ne pas bloquer ces projets de logement dans des PLQ déjà adoptés. Sont aussi prévus les cas de peu d'importance, notamment des tout petits projets de sept à dix logements par exemple, dans lesquels il est très compliqué de respecter ces proportions, au même titre que de proposer des compensations.

Le dernier alinéa concerne le champ d'application. Cet article s'applique dans toutes les zones de développement, à l'exception des zones de développement 4B et 4B protégée, qui sont surtout en zone villageoise, avec des indices de densité et des gabarits très bas. Dans ces zones, le choix des catégories est libre, bien qu'ils restent des logements contrôlés. Le champ d'application exclut également le périmètre Praille-Acacias-Vernets qui est visé par la loi 10788 et notamment par l'article 4B LGZD avec d'autres proportions pour les terrains en mains publiques.

Dans le cadre de l'application concrète, un certain nombre de principes ont été validés. L'alinéa 1 est, en principe, vérifié à l'échelle du PLQ. L'alinéa 2 concernant les exigences complémentaires est en principe vérifié à une échelle à définir selon le cas et qui n'est pas précisée par la loi. Concrètement, dans les dix derniers mois d'application de cette loi, le DT a tenu compte d'un périmètre à définir selon le cas.

La comptabilisation des logements déjà existants est un principe important. En effet, tout logement LGL sous contrôle ou sorti du contrôle en ZD est assimilé à du LUP, tout logement ZDLOC également sorti du contrôle est assimilable au ZDLOC et il en va de même pour les ZDPPE. Dans les projets de petite taille, la dérogation possible et la compensation sont traitées au cas par cas, en fonction de ce qui est construit autour de ce projet.

M. Perrella avance deux exemples de cas limites, puisque les autres cas de taille suffisante en termes de surface brute de plancher (SBP) des logements et des allées ne posent pas de problèmes pour l'application de l'article 4A LGZD. Premièrement, un projet avec PLQ à Chêne-Bourg dans un PLQ existant, quasi totalement réalisé, de 3800 m² de SBP constructibles, comportant deux allées d'immeubles. M. Perrella indique que la proposition du porteur de projet a été de réaliser un tiers de LUP, un tiers de ZDLOC et le troisième tiers en ZDPPE. Dans le cadre des contraintes qui sont celles du projet, il a fallu considérer une dérogation uniquement pour la part HBM LUP de l'alinéa 2. Pour la part HBM LUP, le DT a pris en considération un périmètre, toujours sis sur la commune de Chêne-Bourg, dans le même quartier. Il a été observé qu'à proximité existait une part importante de HBM LUP propriété de fondations cantonales (donc pérennes), de sorte qu'il a été possible d'autoriser ce projet.

Le deuxième exemple est celui d'un tout petit projet, une allée à Carouge, sans PLQ, avec une dérogation au PLQ possible (art. 2 al. 2 LGZD), une SBP de 1400 m² comprenant 14 logements. Le porteur de projet proposait 100% de ZDLOC. La dérogation concerne donc la part LUP de l'alinéa 1 qui n'est pas réalisée. Ce projet se trouve à proximité de plusieurs centaines de HBM LUP, HM et HM LUP, propriété de fondations de droit public et de la

fondation communale de la Ville de Carouge. Cette part de LUP pour laquelle il a été demandé une dérogation a donc été accordée.

Enfin, afin de permettre l'analyse de ces cas de figure, le DT a mis en place un outil cartographique sur la base des couches du SITG qui permettra de vérifier, sur le territoire genevois, quels sont les immeubles construits existants, projetés ou en construction et quelle est leur catégorie. Cela servira à effectuer cette vérification de périmètre de présence des catégories de logements existants ou à venir de manière plus aisée. L'évaluation prend en compte la proportion de catégories de logement, les SBP et les bâtiments existants, projetés ou en construction, de manière à identifier les logements très précisément et de manière détaillée, sous contrôle ou sortis du contrôle. Le projet est en phase d'alimentation en termes de base de données de tous les logements qui ont été contrôlés dans les décennies passées. Un accès sera prévu au webservice via un compte spécifique. L'outil sera mis à disposition de tous, pour que les porteurs de projet puissent vérifier ces proportions.

Discussion

Un député S demande, au sujet de l'exemple de Carouge, quelles sont les compensations qui ont été demandées aux porteurs de ces projets sans PLQ pour ne pas avoir à remplir les catégories demandées par l'alinéa 1. Il avance que la logique lui paraît tout à fait claire et pertinente, l'ensemble du périmètre considéré avait une surreprésentation de HBM et de LUP. Cependant, en termes d'équité devant les droits fonciers et les zones d'affectation, cela l'interpelle, car une partie de promoteurs auront réalisé tous les appartements HBM avec un certain coût, alors que d'autres promoteurs, un très petit nombre, n'auront réalisé que des appartements beaucoup plus rentables.

M. Perrella répond que la question de la taille de l'opération est importante. Dans l'application, la distinction est faite en partant de cette notion de taille pour appliquer les exigences de l'alinéa 1 et les exigences complémentaires de l'alinéa 2. Dans le cas de Carouge, le projet de 1400 m² de SBP a été considéré comme un cas de peu d'importance. Ce qui est construit autour suffisait donc et le DT n'a pas demandé de compensation. En revanche, une compensation a été demandée pour l'exemple de Chêne-Bourg.

Le député S continue avec une question complémentaire en rapport avec Chêne-Bourg. Il se demande comment justifier le fait de renoncer aux HBM et non à la PPE, alors qu'ils sont solidairement inscrits dans le même alinéa. M. Perrella lui répond que le projet ne comportait que deux allées et que le

porteur de projet proposait une allée locative et une allée en PPE. La priorité donnée aux PPE est due au fait que, pour libérer le terrain, le porteur de projet a mis en application la pratique administrative 32 relative à la libération de terrain, l'échange de terrain contre appartement en PPE. Il avait utilisé cette possibilité pour acquérir le terrain, il devait donc faire de la PPE et une allée mélangeant le locatif et la PPE n'était pas souhaitable.

Le député S poursuit en évoquant les fondations de droit public qui, étant donné leur statut, sont censées développer strictement du logement HBM alors que les privés ne font pas ce type de logement. Il demande alors comment résoudre cette équation dans les projets. M. Perrella explique que cela se fait dans le cadre de partenariats entre ceux qui, de par leurs statuts ou de par la loi, doivent organiser des HBM LUP, et d'autres qui préfèrent faire autre chose. Le nouvel article 4A renforce cette possibilité de collaboration entre porteurs de projets, qu'ils soient des fondations, des coopératives, des caisses de pension ou des promoteurs privés pour trouver une répartition à l'échelle du PLQ.

Le député S conclut avec une dernière question concernant l'effet « premier arrivé, premier servi ». Il se demande comment anticiper la situation dans laquelle un promoteur est prêt à réaliser le ZDLOC ou la PPE, soit la partie la plus rentable. Que se passe-t-il si les derniers arrivés dans le projet de PLQ ne sont pas prêts à réaliser le seuil de logements sociaux ? M. Perrella a déjà été confronté à ce cas : en réalité, le principe du « premier arrivé, premier servi » ne s'applique pas. S'il est vrai que la logique de cet article ne raisonne plus en termes d'autorisation de construire, il est observé que, de manière naturelle, soit le projet comporte une taille suffisante pour respecter l'article 4A LGZD, soit un, deux voire trois développeurs se mettent ensemble et réalisent un programme conjoint. Même s'ils ne sont pas complètement coordonnés, ils donnent des garanties telles que la réalisation échelonnée, et le respect de l'article 4A sur le périmètre se fait par convention.

Prises de position des groupes

Le député UDC annonce que son groupe ne votera pas l'entrée en matière sur ce projet. Ils estiment que l'Etat a besoin de zones de développement dévolues à de l'équipement public. Si le Conseil d'Etat faisait les choses correctement dans ce domaine, en fonction de ses besoins, il aurait peut-être réfléchi différemment aux projets de ces dernières années, notamment par rapport au cycle du Renard. L'implantation du cycle sur Balaxert génère plein de débats, en lien aussi avec le parc des Evaux. Si le cycle du Renard avait été placé sur ce périmètre, il n'y aurait pas eu besoin de faire une

procédure d'enquête publique pour déclasser, vu que cela était déjà en zone d'équipement public. Cela aurait été idéal : le site est proche des transports publics, de Balexert, etc. L'Etat veut construire de nouvelles habitations, ce qui crée le besoin en équipements publics. Il va se passer la même chose qu'à Bernex : on déclassé énormément pour faire des logements, puis on a besoin de nouvelles zones d'équipement public. Ici, on déclassé une zone d'équipement public pour faire une zone de développement, puis on viendra demander une nouvelle zone d'équipement public. L'UDC estime que ce projet est totalement irrationnel.

A l'occasion d'anciennes pétitions, il y avait déjà eu un débat concernant le centre de requérants d'asile. Les pétitionnaires avaient fait part de plusieurs problèmes causés par la proximité avec le centre, notamment une problématique avec les jeunes élèves s'entraînant en tenue de sport, ce qui dérangeait les communautés s'y trouvant. Construire des logements à côté de ce centre ne va pas résoudre la situation. Les désagréments causés par ces bâtiments reviendront inévitablement. Concernant les nouveaux logements qui seront construits, l'article 4A LGZD va être appliqué : il y aura un tiers de PPE, un tiers de LUP et un tiers de loyers libres, mais il pense que ce projet va mettre des années à trouver des acquéreurs à la vente, car il n' imagine pas quelqu'un avoir un intérêt à acheter un appartement dans une zone où il risque d'y avoir des problèmes de cohabitation. Le courrier des opposants mentionne des ghettos, et il pense que c'est en effet ce qui va se passer.

Concernant la pétition, l'UDC votera le renvoi de la pétition au Conseil d'Etat, car elle mentionne le maintien nécessaire des zones d'équipement public. Ils se sont certes un peu trompés concernant la zone de verdure, vu que ce n'est pas l'objet du projet de loi, mais l'UDC est globalement d'accord avec la pétition. Il annonce un rapport de minorité si une majorité se prononce en faveur du projet de loi.

Un député Vert annonce que les Verts soutiennent ce projet et le jugent même très bon, car il se trouve sur un site de grande qualité, agréable à vivre. Il permet d'exploiter un espace disponible pour créer du logement tout en modernisant un centre pour migrants. C'est un projet intéressant en termes de mixité et de cohabitation. C'est aussi un bel exemple de compromis trouvé au cours du travail de commission pour dégager une majorité large. De plus, tous les points importants sur lesquels on pouvait améliorer le projet pour rassurer les opposants ont trouvé réponse : la mixité, le maintien de la zone de verdure et la protection des arbres, l'objectif d'enlever les voitures en surface et l'inquiétude de manquer d'espace pour l'équipement public.

Concernant la mixité, le projet est plus équilibré, et va maintenant dans le sens de l'article 4A LGZD. Il est convaincu que ces PPE en DDP se vendront très bien, comme toutes les autres. Il y a heureusement beaucoup de gens à Genève qui ont une perception moins discriminante des migrants que celle du groupe UDC. Il trouve assez incroyable de reprocher au projet initial d'être un potentiel ghetto, et de ne toujours pas soutenir le projet une fois que la PPE y est ajoutée. S'agissant de la cohabitation avec le centre de requérants, le député Vert a entendu aussi des retours positifs entre le centre et son voisinage. Il y a certes des problèmes, mais aussi de bonnes expériences. Les requérants sont parfois placés dans des centres comme celui de l'Etoile dans des conditions extrêmement difficiles, c'est la moindre des choses de leur permettre de vivre dans ce futur nouveau centre des Coudriers.

C'est aussi un excellent projet de la part de l'Hospice général, qui a expliqué son concept, avec le centre puis des appartements avec une certaine indépendance. Si la situation des personnes évolue, elles pourront aller dans les LUP voisins. On peut donc parfaitement imaginer des parcours de vie très intéressants qui se passeraient sur ce site.

Concernant le maintien de la zone de verdure, le projet restaure la zone de verdure. L'intention des porteurs de projet concernant les arbres et la morphologie en plots des futurs bâtiments permettra de respecter les arbres en place. S'agissant du parking, le parking en surface va disparaître au profit d'un parking en sous-sol.

Concernant les équipements publics, la discussion avec M^{me} Jobin avait mis en évidence que l'Etat et les communes devaient démontrer qu'ils n'avaient pas besoin de cet espace-là. La commission a auditionné le DIP, plusieurs départements de l'Etat, et la Ville de Genève, qui ont tous dit qu'il n'y avait pas de besoin à cet endroit-là.

Enfin le député Vert relève que, si le projet de MZ n'est pas voté, la conséquence est que l'Hospice général reconstruira simplement le centre de requérants, car ce dernier est parfaitement conforme à de l'équipement public. L'argumentaire de s'opposer à ce projet en étant contre le centre n'a donc pas beaucoup de sens.

Au sujet de la pétition, les Verts voteront le dépôt sur le bureau du Grand Conseil, car elle était surtout axée sur les besoins en équipement public, et il a été démontré qu'il n'y avait pas de besoin à cet endroit-là. Il y a assez d'arguments pour rassurer les pétitionnaires.

Un député S rejoint l'analyse du député Vert. Il ajoute être pleinement rassuré par l'audition de la FPLM sur la question de la mixité, l'application de l'article 4A LGZD et la création de PPE pour respecter l'accord sur le

logement. Enfin le besoin en logements est réel et doit se créer sur ce site, car il faut créer la ville en ville. Tous les logements non créés dans ce périmètre le seront dans le canton de Vaud, en France voisine ou sur la zone villas ou la zone agricole. Il faut absolument que les périmètres qui sont déjà en ville soient densifiés pour éviter les reports sur les zones où on ne souhaite pas que des logements soient construits, ou du moins avec parcimonie. Pour toutes ces raisons-là, le parti socialiste va soutenir ce projet avec enthousiasme.

Un député PLR indique que le souci principal du PLR était la mixité ; or, le département a trouvé une façon de mettre en place l'article 4A LGZD avec l'Hospice et d'intégrer de la PPE. Les enjeux ont été rappelés : il s'agit de refaire des bâtiments qui sont vétustes et insalubres. Cela va amener des logements en pleine ville à côté des infrastructures publiques. Il faut voter ce projet. Ils se réjouissent de voir que la mixité peut se faire aussi quand l'Etat est partie prenante en incorporant de la PPE.

Un député EAG rappelle qu'il s'agit d'une mise en conformité et non d'un changement de zone. Si l'on envisageait de construire une école, cela ne ferait que densifier les établissements scolaires à cet endroit et ne résoudrait pas le problème du cycle d'orientation de Balexert. Il ne commentera pas les interventions concernant la tenue de sport des élèves et la ghettoïsation, mais il n'est pas en accord avec ces remarques. En revanche, l'application de l'article 4A LGZD pose un gros problème. Il y a déjà beaucoup de PPE dans le secteur. L'ajout de PPE dans ce projet renforce la PPE contre le logement bon marché et le locatif. Pour cette raison, il fera un rapport de minorité pour dénoncer cela.

Un député PDC annonce que son groupe votera l'entrée en matière de ce projet. Si ce projet n'est pas voté, la situation de ce périmètre sera fort dommageable : il y aura une parcelle avec un centre abandonné, un parking qui ne sert à rien, une surface au centre de Genève non exploitée, sans compter la situation des requérants d'asile, qui ne peuvent pas rester dans le centre de l'Etoile où les conditions sont terribles. Le PDC tient à remercier les efforts du département, qui ont permis une application plus ou moins conforme de l'article 4A LGZD. Ils ne se font aucun souci quant à la demande de logements en PPE : c'est un endroit potentiellement magnifique, au centre de Genève, à proximité des transports publics et d'une zone de verdure. Les pétitionnaires craignaient également la création d'un centre commercial ; il n'y en aura pas, il y aura tout au plus des petits commerces de proximité afin d'animer le quartier. Pour toutes ces raisons, le PDC votera l'entrée en matière.

Un député MCG indique que son groupe est sensible à l'argumentation sur les PPE, car il est positif sur le fait que les résidents genevois de la classe

moyenne ou moyenne supérieure puissent acquérir des logements. Ils sont inquiets quant à la densification du logement dans ce quartier. Ils auraient préféré garder une zone de verdure ou faire un parc, mais ils sont aussi soucieux des besoins de la population qui cherche à acquérir un logement. Ils ont aussi entendu qu'il n'y aurait pas de centre commercial, ce qui est bon. Ils sont en faveur des commerces de proximité. Cela dit, il faut un débat en caucus, c'est pourquoi il va s'abstenir pour l'instant et le MCG reviendra en plénière avec une position arrêtée.

Traitement des oppositions

A la forme

Par divers courriers recommandés datés entre les 5 août et 4 septembre 2020, M^{mes} et MM. Monique et Joël Yeramian, Dagmar et Werner Jank, Cécile Rey, Marie-Jeanne Rey, Ariane, Valérie, Pascal et Laurent Bitter, Eric Fornasari, Claire-Lise, Olivier et Michael Leutke, Simona Mateiciuc-Leutke, Elisabeth et Roger Mugny, Anne-Lise Wanner, Gilberte et Robert Bornand, Christiane et Jean Szabo, Maurice Wullemin, Michelle et Serge Reynaud, Elisabeth et Pierre Jobin, Josette et Jean Ernst, Michèle Anthonioz, Andréa Lüthy ainsi que l'Association des Habitants du Petit-Saconnex-Genève, l'Association des Propriétaires du Parc des Mayens, l'Association pour la sauvegarde du Petit-Saconnex Village, l'Association du secteur Sous-Sarasin, l'Association Cointrin Ouest (ACO), l'Association des intérêts des habitants du chemin des Corbillettes et alentours (AICC) et l'Association Sauvegarde Genève ont déclaré former opposition au présent projet de loi et au plan N° 30148-294, visé à l'art. 1.

Conformément à l'art. 16 al. 6 LaLAT³, pendant un délai de 30 jours à compter de la première publication, toute personne, organisation ou autorité qui dispose de la qualité pour recourir contre le changement d'affectation visé par le projet de loi peut déclarer son opposition, par acte écrit et motivé, au Conseil d'Etat.

En vertu de l'art. 60 al. 1 let. e LPA⁴, ont en outre qualité pour recourir les autorités, personnes et organisations auxquelles la loi reconnaît le droit de recourir.

³ Loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987 (RSG L 1 30 ; ci-après LaLAT)

⁴ Loi sur la procédure administrative, du 12 septembre 1985 (RSG E 5 10 ; ci-après LPA)

Selon l'art. 35 al. 3 LaLAT, les communes et les associations d'importance cantonale ou actives depuis plus de trois ans qui, aux termes de leurs statuts, se vouent par pur idéal à l'étude de questions relatives à l'aménagement du territoire, à la protection de l'environnement ou à la protection des monuments, de la nature ou des sites ont qualité pour recourir.

L'art. 33 al. 3 let. a LAT⁵ prescrit que les cantons doivent reconnaître aux recourants un droit d'agir au moins aussi étendu que celui dont bénéficient les auteurs d'un recours en matière de droit public devant le Tribunal fédéral. Pour rappel, en ce qui concerne le recours en matière de droit public, il suffit que le recourant invoque un intérêt digne de protection, juridique ou pratique. Il doit toutefois se trouver dans un rapport particulièrement étroit avec l'objet du litige et être atteint plus que quiconque ou que la généralité des administrés⁶.

L'intérêt digne de protection doit être personnel. Cette notion d'intérêt digne de protection s'interprète à la lumière de la jurisprudence fédérale rendue en application de l'art. 89 al. 1 LTF⁷ et ⁸. D'une manière générale, la jurisprudence et la doctrine n'admettent que de manière relativement stricte la présence d'un intérêt propre et direct lorsqu'un tiers entend recourir contre une décision dont il n'est pas le destinataire⁹. Il découle d'ailleurs du texte de l'art. 89 al. 1 let. b LTF que le législateur a voulu rendre encore plus stricte la condition de l'intérêt personnel au recours, puisqu'il est précisé que le recourant doit être « *particulièrement atteint* » par l'acte attaqué¹⁰. L'intérêt digne de protection consiste dans l'utilité pratique que l'admission du recours apporterait à la partie recourante en lui évitant de subir un préjudice de nature économique, idéale, matérielle ou autre que la décision attaquée lui occasionnerait. Il implique que la partie recourante soit touchée de manière directe, concrète et dans une mesure et avec une intensité plus grandes que la généralité des administrés. L'intérêt invoqué, qui peut être un intérêt de fait,

⁵ Loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 22 juin 1979 (RS 700 ; ci-après LAT)

⁶ ATF 104 Ib 245

⁷ Loi sur le Tribunal fédéral, du 17 juin 2005 (RS 173.110 ; ci-après LTF)

⁸ TF 1C_382/2020, du 16.11.2020, consid. 4.1 ; TF 1C_246/2016, du 10.10.2016, consid. 3.1 ; TF 1C_38/2015, du 13.05.2015, consid. 3.2 ; ATA/1050/2016, du 13.12.2016 ; ATA/289/2014, du 29.04.2014, consid. 3 ; ATA/208/2011, du 29.03.2011, consid. 4

⁹ ATF 133 V 239, consid. 6.3 ; ATF 131 II 652, consid. 3.1 ; ATF 131 V 300, consid. 3 ; ATF 124 II 504, consid. 3b et les références citées

¹⁰ ATF 133 II 468, consid. 1 et les auteurs cités ; cf. P. Moor, E. Poltier, Droit administratif, vol. II, 3^e éd., 2011, p. 734 et ss

doit se trouver dans un rapport étroit, spécial et digne d'être pris en considération avec l'objet de la contestation¹¹. Il faut donc que l'admission du recours procure au recourant un avantage pratique et non seulement théorique, de nature économique, matérielle ou idéale. Ces exigences ont été posées de manière à empêcher l'action populaire¹². L'existence d'un intérêt digne de protection présuppose que la situation de fait ou de droit du recourant puisse être influencée par l'annulation ou la modification de l'arrêt attaqué, ce qu'il lui appartient d'établir^{13 et 14}.

S'agissant d'une opposition formée en vue de la protection d'un intérêt particulier, la qualité pour agir ne peut en principe être admise qu'à la condition que l'opposant soit propriétaire ou locataire d'un bien-fonds situé à l'intérieur ou immédiatement voisin du périmètre du plan N° 30148-294, visé à l'art. 1 du projet de loi litigieux.

En ce qui concerne les voisins, seuls ceux dont les intérêts sont lésés de façon directe et spéciale ont l'intérêt particulier requis¹⁵. Le recourant doit ainsi se trouver dans une relation spéciale, étroite et digne d'être prise en considération avec l'objet de la contestation. La qualité pour recourir est en principe donnée lorsque le recours émane du propriétaire d'un terrain directement voisin de la construction ou de l'installation litigieuse¹⁶. La qualité pour recourir peut être donnée en l'absence de voisinage direct, quand une distance relativement faible sépare l'immeuble des recourants de l'installation litigieuse¹⁷. La proximité avec l'objet du litige ne suffit cependant pas à elle seule à conférer au voisin la qualité pour recourir contre la délivrance d'une autorisation de construire. Celui-ci doit en outre retirer un avantage pratique de l'annulation ou de la modification de l'arrêt contesté qui permette d'admettre qu'il est touché dans un intérêt personnel se distinguant nettement de l'intérêt général des autres habitants de la collectivité concernée, de manière à exclure l'action populaire ; il doit ainsi invoquer des

¹¹ ATF 143 III 578, consid. 3.2.2.2 ; ATF 137 II 40, consid. 2.3

¹² ATF 124 II 293, consid. 3b ; ATF 121 II 39, consid. 2c/aa ; ATF 120 Ib 48, consid. 2a, cités dans ATA/1237/2021, du 16.11.2021

¹³ ATF 120 Ib 431, consid. 1 ; P. Moor, Droit administratif, vol. II, 2^e éd., 2002, ch. 5.6.2.1, p. 627

¹⁴ Cf. TF 1P.70/2005, du 22.04.2005, consid. 3.2

¹⁵ ATF 133 II 409, consid. 1 ; TF 1C_158/2008, du 30.06.2008, consid. 2

¹⁶ ATF 139 II 499, consid. 2.2 ; TF 1C_206/2019, du 6.08.2019, consid. 3.1 ; L. Pfeiffer, La qualité pour recourir en droit de l'aménagement du territoire et de l'environnement, 2013, p. 92

¹⁷ ATF 137 II 30, consid. 2.2.3 ; TF 1C_346/2011, du 1.02.2012 publié in DEP 2012, p. 692, consid. 2.3 ; ATA/1602/2019, du 29.10.2019, consid. 4c

dispositions du droit public des constructions susceptibles d'avoir une incidence sur sa situation de fait ou de droit¹⁸. L'absence de voisin direct susceptible de s'opposer à une décision ne justifie pas, en soi, d'élargir le cercle des personnes admises à recourir à tout propriétaire, sans égard à leur situation particulière par rapport au projet litigieux¹⁹.

Est considéré comme voisin immédiat celui dont le terrain jouxte celui du constructeur, se situe en face de lui, séparé par exemple par une route ou un chemin, ou se trouve à une distance relativement faible de l'immeuble sur lequel il y aura la construction ou l'installation litigieuse²⁰. Ces conditions peuvent aussi être réalisées en l'absence de voisinage direct, quand une distance relativement faible sépare l'immeuble des recourants de l'installation litigieuse²¹. La qualité pour recourir a ainsi été admise pour des distances variant entre 25 et 150 m²². Elle a en revanche été déniée dans des cas où cette distance était de 800, respectivement 600, 220, 200, voire 150 m²³. La proximité ne garantit pas de se voir octroyer la qualité pour recourir²⁴, alors que la qualité pour recourir peut être octroyée à un voisin situé à 180 m du projet contesté. Le critère de la distance n'est pas le seul déterminant car la question de savoir si le voisin est directement atteint nécessite une appréciation de l'ensemble des circonstances pertinentes²⁵. S'il est certain ou très vraisemblable que l'installation litigieuse sera à l'origine d'immissions – bruit, poussières, vibrations, lumières ou autres – touchant spécialement les voisins, même situés à quelque distance, ces derniers peuvent avoir qualité pour recourir²⁶. Il importe peu, alors, que le

¹⁸ ATF 137 II 30, consid. 2 ; ATF 133 II 249, consid. 1.3.1 ; TF 1C_226/2016, du 28.06.2017, consid. 1.1 ; TF 1C_343/2014, du 21.07.2014, consid. 2.2

¹⁹ TF 1C_822/2013, du 10.01.2014, consid. 2.3

²⁰ P. Zen-Ruffinen, *La qualité pour recourir des tiers dans la gestion de l'espace in Les tiers dans la procédure administrative*, Genève, 2004, p. 176 et les références citées

²¹ ATF 121 II 171 ; ATA/713/2011, du 22.11.2011

²² ATA/1218/2015, du 10.11.2015 ; ATA/66/2012, du 31.01.2012 et la jurisprudence citée

²³ TF 1A.47/2002, du 16.04.2002, consid. 3.1 ; ATA/66/2012, du 31.01.2012 ; ATA/25/2007 du 23 janvier 2007 et les références citées

²⁴ TF 1C_839/2013, du 20.03.2014, consid. 5.1 où la qualité pour recourir a été refusée bien que la construction litigieuse soit distante de 30 m, au motif qu'elle n'était pas visible depuis la parcelle du voisin recourant, paru in SJ 2014 I p. 381, ou TF 1C_565/2021, du 23.01.2013 où l'impact visuel pour le voisin a été nié

²⁵ TF du 8.04.1997 publié in RDAF 1997 I, p. 242, consid. 3a

²⁶ ATF 140 II 214, consid. 2.3 ; TF 1C_554/2019, du 5.05.2020, consid. 3.1

nombre de personnes touchées soit considérable – dans le cas d'un aéroport ou d'un stand de tir, par exemple²⁷.

Les immissions ou les risques justifiant l'intervention d'un cercle élargi de personnes doivent présenter un certain degré d'évidence, sous peine d'admettre l'action populaire que la loi a précisément voulu exclure. Il en va ainsi des riverains d'un aéroport, situés dans le prolongement de la piste de décollage, des voisins d'un stand de tir (arrêts précités) ou des propriétaires ou locataires de parcelles exposées aux émissions d'une installation de téléphonie mobile, si celles-ci sont situées dans un certain périmètre²⁸. Lorsque la charge est déjà importante, la construction projetée doit impliquer une augmentation sensible des nuisances. Ainsi en va-t-il particulièrement en milieu urbain où la définition du cercle des personnes touchées plus que n'importe quel habitant d'une agglomération n'est pas une chose aisée²⁹.

S'agissant des associations, le Tribunal fédéral a eu l'occasion de préciser qu'il ne suffit pas que les statuts mentionnent la protection de la nature ou du paysage parmi leurs buts pour qu'elles bénéficient de la qualité pour recourir. En effet, un but idéal peut parfaitement être poursuivi, mais à titre accessoire, l'objet principal de l'association étant la défense des intérêts de propriétaires et d'habitants d'un lieu donné ; dans ce cas, l'invocation du but idéal n'est pas suffisante pour conférer à l'association la qualité pour agir. Elle peut toutefois disposer de cette qualité en tant qu'association de propriétaires. Dans cette dernière hypothèse, les intérêts invoqués doivent être protégés par les statuts de l'association, être communs à une partie importante de ses membres, et susceptibles d'être défendus par une fraction notable d'entre eux (recours corporatif)^{30 et 31}.

S'agissant du recours d'une association, la jurisprudence admet que celle-ci, sous réserve qu'elle soit au bénéfice de la personnalité juridique, a qualité pour former un recours ; dans cette éventualité, elle peut agir, soit directement dans son intérêt et indirectement dans celui de ses membres, soit l'inverse³².

En l'espèce, concernant la qualité pour agir de M^{mes} et MM. Monique et Joël Yeramian, Dagmar et Werner Jank, Ariane Bitter, Eric Fornasari,

²⁷ ATF 124 II 293, consid. 3a in RDAF 1999 I 624 ; TF 1C_52/2008, du 2.06.2008

²⁸ TF 1A.62/2001, du 24.10.2001, consid. 1b ; L. Pfeiffer, *op. cit.*, p. 117

²⁹ TF 1A.47/2002, du 16.04.2002, consid. 3.5 ; ATA/66/2020, du 21.01.2020, consid. 2b

³⁰ TF 1P.595/2003, du 11.02.2004

³¹ TF 1C.317/2009, du 15.01.2010

³² Cf. A. Grisel, *Traité de droit administratif suisse II*, p. 904

Claire-Lise Leutke, Gilberte et Robert Bornand, Elisabeth et Pierre Jobin et Michèle Anthonioz, ces personnes sont toutes propriétaires ou locataires de terrains compris dans un rayon de 150 m autour du périmètre faisant l'objet de la présente procédure de modification des limites de zones. A la lumière des principes évoqués ci-dessus, leur qualité pour agir peut en principe être admise.

S'agissant de la qualité pour agir de M^{mes} et MM. Cécile Rey, Marie-Jeanne Rey, Valérie, Pascal et Laurent Bitter, Olivier et Michael Leutke, Simona Mateciuc-Leutke, Elisabeth et Roger Mugny, Anne-Lise Wanner, Christiane et Jean Szabo, Maurice Wuillemin, Michelle et Serge Reynaud, Josette et Jean Ernst et Andréa Lüthy, ces derniers sont propriétaires ou locataires de terrains compris à une distance supérieure à 250 m du périmètre concerné par la présente modification des limites de zones. Au vu des principes dégagés par la jurisprudence, la qualité pour agir ne devrait en principe pas leur être reconnue, sous réserve d'une démonstration des atteintes particulières du fait de l'adoption du projet de loi querellé. Ces questions peuvent toutefois rester ouvertes, compte tenu de la réponse qui sera apportée au fond.

En ce qui concerne l'Association des Habitants du Petit-Saconnex-Genève, l'Association des Propriétaires du Parc des Mayens, l'Association pour la sauvegarde du Petit-Saconnex Village, l'Association du secteur Sous-Sarasin, l'Association Cointrin Ouest (ACO) et l'Association des Intérêts des habitants du chemin des Corbillettes et alentours (AICC), ces associations ne produisent ni leurs statuts, ni la liste de leurs membres et n'indique pas quels sont leurs buts. Cependant, à la lecture même de leur nom, elles semblent agir davantage comme des associations de résidents de quartiers plutôt que comme des associations à but purement idéal, comme l'exige l'art. 35 al. 3 LaLAT. Leur qualité pour agir doit dès lors être appréciée selon les critères usuellement applicables en la matière (statuts prévoyant la protection des intérêts des membres, une majorité de ceux-ci devant disposer de cette qualité à titre individuel ; recours corporatif), plutôt qu'en fonction de ceux fixés par l'art. 35 al. 3 LaLAT précité. Toutefois, dans la mesure où ces associations ne fournissent ni leurs statuts, ni la liste de leurs membres, la vérification complète de leur qualité pour agir à titre individuel n'est, en l'état, pas possible. Il en va dès lors de même de la détermination sur la recevabilité formelle de leur opposition. Ici encore, ces questions peuvent rester ouvertes, compte tenu de la réponse qui sera apportée sur le fond.

Quant à l'Association Sauvegarde Genève, bien qu'elle ne produise ni ses statuts, ni la liste de ses membres et n'indique pas quel est son but, on peut

raisonnablement supposer, à la simple lecture de son nom et de son site internet, qu'elle a pour but la sauvegarde de la biodiversité, des arbres et du patrimoine bâti du canton de Genève. Il pourrait donc s'agir d'une association à but purement idéal au sens de l'art. 35 al. 3 LaLAT qui disposerait donc de la qualité pour agir. Cette question peut également rester ouverte, compte tenu de la réponse qui sera apportée au fond.

A noter que s'agissant des oppositions formées par l'Association Cointrin Ouest (ACO), l'Association des Intérêts des habitants du chemin des Corbillettes et alentours (AICC) ainsi que M^{mes} et MM. Maurice Wuillemin, Michelle et Serge Reynaud, Elisabeth et Pierre Jobin, Josette et Jean Ernst et Andréa Lüthy, ces opposants avancent, au milieu de leur acte d'opposition, que « *les associations de quartier du Grand-Saconnex et alentours faisant partie de la Fédération des associations de quartier du Grand-Saconnex et environs (FLAGS) comprenant entre autres (...) 3. L'association des habitants du chemin du Pastel (...), 5. L'association ASAP (...) et de nombreux propriétaires directement concernés s'opposent au projet de modification des limites de zones* ». Tel n'est cependant pas le cas, s'agissant des associations des habitants du chemin du Pastel et ASAP, ainsi que des propriétaires « *directement concernés* », qui n'ont pas formellement fait opposition au projet de loi querellé, encore moins en temps utile. Il va de soi que seuls les opposants signataires d'un acte d'opposition ou dûment représentés selon les règles de l'art. 9 LPA sont réputés avoir formé opposition. Tel n'est pas le cas des associations des habitants du chemin du Pastel et ASAP, que les opposants précités ne sauraient représenter au sens dudit art. 9 LPA.

A la forme toujours, il sied encore de préciser que l'autorité de céans estime disposer de tous les éléments nécessaires pour statuer en connaissance de cause, sans devoir procéder à des mesures d'instruction supplémentaires (cf. art. 37 LPA).

Enfin, il y a lieu de noter que les oppositions portent sur le même projet de loi et que les motifs invoqués se recourent en partie. Il se justifie dès lors de procéder à une jonction des causes, conformément à l'art. 70 LPA, ce qui n'empêche pas que quelques griefs spécifiquement soulevés par certains opposants puissent, au besoin, être traités de manière distincte.

Pour le surplus, les oppositions ont été formées en temps utile.

Au fond

A) *Considérations générales*

De manière générale, il convient de rappeler que les autorités cantonales et communales sont tenues d'appliquer les principes et les objectifs du Plan directeur cantonal (ci-après PDCn), notamment en veillant à ce que les plans d'affectation du sol soient conformes audit PDCn et à son concept de l'aménagement cantonal (art. 26 al. 2 LAT et 11 al. 1 LaLAT).

S'agissant du canton de Genève, le PDCn 2030 a été adopté le 20 septembre 2013 par le Grand Conseil et approuvé le 29 avril 2015 par le Conseil fédéral. Il a fait l'objet d'une première mise à jour, adoptée le 10 avril 2019 par le Grand Conseil, et approuvée le 18 janvier 2021 par le Département fédéral de l'environnement, des transports, de l'énergie et de la communication (DETEC).

Le périmètre concerné par la présente procédure de modification des limites de zones est identifié par la carte du schéma directeur cantonal du PDCn 2030, dans sa version mise à jour, en tant que périmètre susceptible de faire l'objet d'une « *densification différenciée de la couronne urbaine* » et renvoie à la fiche de mesures A02.

La fiche A02 précitée, intitulée « *Poursuivre la densification de la couronne urbaine* », préconise de poursuivre la densification différenciée de la couronne urbaine et des noyaux suburbains en réalisant les potentiels restants afin notamment de densifier des secteurs déjà bâtis, contribuant à une utilisation optimale des zones à bâtir et du sol, réaliser des quartiers denses dans des secteurs très bien ou bien desservis par les transports publics, augmenter le parc de logements, dont une part appréciable de logements à caractère social, ainsi que développer la mixité sociale, générationnelle et fonctionnelle, soit autant d'objectifs que le projet de loi querellé vise à remplir. La carte n° 1 annexe aux fiches A01 à A08 identifie le secteur concerné des Coudriers comme propice à faire l'objet d'une densité modérée à intermédiaire = indice de densité (ci-après ID) de 1 à 1,8, impliquant un indice d'utilisation du sol (ci-après IUS) de 1,2 au minimum.

C'est le lieu de rappeler que les zones de développement visent au premier chef « *la réalisation de constructions plus importantes que celles qu'autoriserait l'application des normes de la zone préexistante* »³³. Elles sont également vouées à « *favoriser la construction de logements répondant*

³³ A. Maunoir, Les zones de développement dans le canton de Genève, Etudes et documents, 1999, p. 14

à un besoin d'intérêt général »³⁴, soit de « dégager un moyen propre à favoriser la mise sur le marché de logements à caractère social »³⁵. La délivrance d'autorisations de construire y est en principe subordonnée à l'adoption préalable de plans localisés de quartier (ci-après PLQ)³⁶. Ces derniers participent « d'une politique générale de densification de la zone à bâtir qui ressort clairement du plan directeur cantonal et qui correspond à un double intérêt public. D'une part, elle permet de ne point amputer davantage l'aire agricole déjà insuffisante³⁷, conformément à l'art. 3 al. 2, let. a LAT; d'autre part, elle rend possible la création de logements sociaux supplémentaires afin de répondre à une crise »³⁸, laquelle a pris une ampleur considérable.

Par ailleurs, la situation sur le marché du logement est toujours aussi tendue. En 2021, toutes les catégories de logements ont été déclarées en situation de pénurie par le Conseil d'Etat. Le nombre de logements vacants recensés à Genève lors de l'enquête annuelle du 1^{er} juin 2021 est de 1 232. En d'autres termes, après s'être élevé à 1,58% en 1998, le taux de vacance n'atteint plus que 0,51% en juin 2021, étant entendu que le taux de vacance au-delà duquel le marché du logement est considéré comme détendu est, à Genève, de 2,0%.

C'est la raison pour laquelle le PDCn 2030, qui a force obligatoire pour les autorités en vertu des art. 9 al. 1 LAT et 5 al. 6 LaLAT, a notamment pour objectif la construction de 50 000 logements d'ici 2030³⁹. Il préconise ainsi, au chiffre 2 de son concept de l'aménagement cantonal, intitulé « Mettre à disposition les surfaces nécessaires pour répondre aux besoins de logement », d' » anticipe[r] le développement démographique en mettant à disposition les surfaces nécessaires pour détendre le marché du logement et être en mesure d'accueillir jusqu'à 100 000 habitants supplémentaires entre 2011 et 2030 sur le territoire du canton, de façon à permettre une mise en œuvre effective des objectifs de planification »⁴⁰.

La fiche n° U1 d'avril 2013 du monitoring du précédent PDCn 2015, relative aux logements et à la population, mettait en évidence que l'augmentation de la population constatée entre 2000 et 2012 a évolué plus

³⁴ A. Maunoir, Les zones de développement dans le canton de Genève, Etudes et documents, 1999, p. 14

³⁵ Mémorial du Grand Conseil (MGC) 1972, p. 412

³⁶ Cf. art. 2 al. 2 LGZD

³⁷ Cf. art. 2 al. 2 LGZD

³⁸ TF 1P.467/1989, du 9.10.1990, consid. 3b

³⁹ PDCn 2030, 1^{re} mise à jour, Concept de l'aménagement cantonal, p. 13

⁴⁰ PDCn 2030, 1^{re} mise à jour, Concept de l'aménagement cantonal, p. 16

vite que prévu, atteignant le scénario fort de 4 530 habitants en moyenne par an, soit un chiffre beaucoup plus important que le scénario retenu en 2001. Or, la production de logements de 2000 à 2012 (1 425 logements en moyenne par an), a été inférieure à l'objectif annuel (1 600 logements), le déficit cumulé pour cette période atteignant environ 2 300 logements. A noter que l'augmentation de la taille moyenne des logements constatée cette dernière décennie n'a fait en outre que retarder la satisfaction des besoins. En effet, pour une même surface de plancher planifiée, on réalise aujourd'hui environ 20% de moins de logements que 10 ans auparavant. Ces facteurs, qui s'ajoutent à une croissance démographique soutenue, expliquent la forte pénurie de logements constatée actuellement, avec un taux de vacance de seulement 0,51% en juin 2021.

S'agissant de la planification directrice communale, le Plan directeur communal (ci-après PDCom) de la Ville de Genève, adopté le 16 septembre 2009 par le Conseil municipal et approuvé le 14 octobre 2009 par le Conseil d'Etat, identifie le périmètre dans son chapitre intitulé « *Développement urbain* », comme un potentiel pour le développement d'une opération en cours et à planifier pour compléter le tissu urbain. Il identifie également, dans son schéma de synthèse, la « *principale liaison verte et de mobilité douce* », soit la pénétrante de verdure susmentionnée, qui jouxte le périmètre concerné par le présent projet de loi.

En définitive, l'adoption du projet de loi querellé entre pleinement dans les objectifs de planification directrice du PDCn 2030 et du PDCom de la Ville de Genève et est ainsi parfaitement conforme à ceux-ci.

B) Réponses à l'argumentation des opposants

A titre liminaire, il convient de souligner que seuls les griefs démontrant clairement une violation du droit, un excès ou abus du pouvoir d'appréciation ou, à ce stade, l'inopportunité du projet de loi sont recevables en regard de l'art. 65 LPA. Les motifs formulés de manière peu claire, prenant la forme de questions, de demandes d'information ou de documents, qui plus est sans lien étroit avec le projet de loi querellé, ne peuvent être pris en compte dans le cadre de la présente procédure d'opposition.

a) Quant aux besoins en équipements publics

Tout d'abord, les opposants allèguent que le projet de loi litigieux, qui sacrifierait des terrains nécessaires pour des infrastructures scolaires et sportives au profit de logements sociaux, ne répondrait ni aux besoins de la population genevoise, ni à ceux des habitants du quartier (Grand et Petit-Saconnex). Ils estiment que la situation serait déjà problématique et que

les grands projets immobiliers, tels que l'Etang ou la Susette, augmenteraient encore les besoins locaux en équipements publics. Ils craignent qu'à terme, leur terrain soit exproprié pour faire face à l'augmentation des besoins en équipements publics dans le quartier.

A titre liminaire, il sied de souligner qu'à l'appui de ce grief, les opposants invoquent essentiellement des motifs de nature appellatoire, visant à substituer leur vision à celle des divers services consultés, composés de spécialistes en la matière, sans apporter d'éléments suffisamment pertinents et objectifs pour amener l'autorité de céans à devoir s'écarter de ces préavis, tous favorables au projet de modification des limites de zones litigieux. L'autorité de céans, qui n'est pas tenue d'entrer en matière sur ces critiques de nature appellatoire, devrait, pour cette raison les déclarer irrecevables⁴¹.

Au fond, ces griefs doivent de toute façon être rejetés. En effet, force est de constater que le plan de modification des limites de zones N° 30148-294, visé à l'art. 1 du projet de loi litigieux, a pour seul objectif de supprimer l'affectation complémentaire à des équipements publics prévue par le plan de zones N° 27958-294, visé à l'art. 1 de la loi 6059, du 18 décembre 1987. Cette suppression de l'affectation complémentaire permettrait ainsi la construction de bâtiments autres que ceux destinés à des équipements publics, comme des logements ou des activités⁴².

Or, il ressort des débats que plusieurs établissements du secondaire I et II se situent dans un rayon de moins de 3 km autour du périmètre concerné par la présente procédure de modification des limites de zones, à savoir le collège et école de commerce (ci-après CEC) André-Chavanne, qui accueille environ 2200 élèves et apprentis et environ 300 collaborateurs, qui se situe sur la partie est de la parcelle n° 5587, le collège Rousseau (1 000 élèves), le collège Voltaire (900 élèves) ainsi que trois cycles d'orientation importants, soit ceux des Coudriers (900 élèves), de Budé (900 élèves) et de Montbrillant (700 élèves). Dès lors, il n'est ni nécessaire, ni judicieux d'implanter d'autres équipements scolaires du secondaire I ou II dans un secteur bénéficiant déjà de telles infrastructures à proximité directe, d'autant plus que le CEC André-Chavanne voisin constitue le plus grand bâtiment scolaire du canton. Cela représenterait une trop grande concentration d'élèves entre 16 et 25 ans dans le même secteur. Or, la construction de nouveaux établissements scolaires du secondaire I ou II, en particulier de cycles d'orientation dont les besoins certes sont avérés, doit de préférence être coordonnée à celle de grands projets tels que celui de Bernex ou des Cherpines, sur les communes

⁴¹ TF 6B_128/2010, du 2.07.2010 ; ATF 133 III 393, consid. 6

⁴² Cf. art. 19 al. 1 LaLAT

de Confignon et Plan-les-Ouates, où les besoins sont importants. C'est dire que le périmètre concerné n'est pas propice à la construction de nouveaux bâtiments scolaires du secondaire I ou II. C'est ainsi que le DIP a rendu un préavis favorable au présent projet de loi, qu'il a confirmé devant la commission lors de son audition du 2 décembre 2020, l'unique condition émise portant sur le maintien du pavillon provisoire du CEC André-Chavanne tant qu'une solution alternative pour déplacer les élèves n'est pas trouvée.

Il en va de même pour les besoins en établissements primaires de la Ville de Genève. En effet, une nouvelle école primaire (Mervelet) devrait prochainement être construite à l'angle de l'avenue Riant-Parc et de Joli-Mont, sur deux parcelles acquises par la Ville de Genève. Sa mise en service est prévue pour 2026. Des pavillons provisoires sont également installés à l'école Trembley et une école primaire (De Chandieu) a récemment été construite dans le quartier de Sécheron. C'est dire que la Ville de Genève, lors de son audition du 27 janvier 2021, a confirmé qu'elle n'entend pas réaliser un groupe scolaire au sein du périmètre du concerné par la présente modification des limites de zones. S'agissant des besoins en crèches en Ville de Genève, ceux-ci se situent dans le quartier de la Servette, trop éloigné du périmètre concerné des Coudriers. C'est dans ce sens que le conseil municipal de la Ville de Genève a rendu à l'unanimité, soit par 59 oui, un préavis favorable au projet de modification des limites de zones querellé.

A noter que le développement des quartiers de l'Etang et de la Susette, situés sur le territoire des communes de Vernier et du Grand-Saconnex, comprendra des équipements publics (groupe scolaire, crèche, etc.) de sorte que le quartier des Coudriers ne sera pas impacté en termes de besoins d'équipements publics. Les opposants n'apportent pas d'éléments suffisamment pertinents et objectifs pour amener l'autorité de céans à devoir s'écarter de ces préavis, tous favorables au projet de modification des limites de zones litigieux.

En définitive, contrairement à ce qu'en disent les opposants, il n'existe pas d'autres besoins en équipements publics sur le périmètre visé par le plan N° 30148-294 que celui visé par l'exposé des motifs du présent projet de loi, à savoir la démolition-reconstruction par étapes du centre d'accueil et d'hébergement pour migrants existant sur la parcelle n° 5587, sise à l'intérieur du périmètre concerné. Le projet de loi querellé ne sacrifie par conséquent aucun terrain nécessaire à des infrastructures scolaires et sportives.

Infondé, ce grief doit donc être rejeté.

b) Quant à la zone de verdure

Les opposants estiment ensuite que le projet de loi litigieux reviendrait à « officialiser l'occupation de zones de verdure par un parking et par le maintien d'une bâtiment scolaire provisoire » sur la partie nord de la parcelle n° 5588, sise hors périmètre. De ce fait, la zone de verdure concernée devrait être compensée dans le périmètre sujet à la présente modification des limites de zones, soit sur la parcelle n° 5587.

S'agissant de la parcelle n° 5588 précitée, il convient de relever que le périmètre du plan N° 30148-294, visé à l'art. 1 du projet de loi litigieux, ne concerne que la partie sud de celle-ci, située actuellement en zone de développement 3 destinée à des équipements publics, selon le plan de zones N° 27958-294, visé à l'art. 1 de la loi 6059, du 18 décembre 1987. La zone de verdure créée selon la même loi 6059, située sur la partie nord de ladite parcelle n° 5588, ne fait pas partie du périmètre du plan de modification des limites de zones N° 30148-294 querellé. Les griefs à ce sujet sont dès lors irrelevants dans le cadre de la présente procédure de modification des limites de zones, qui, rappelons-le ne concerne que la partie sud de la parcelle n° 5588 sise en zone de développement 3 destinée à des équipements publics.

A noter que, comme évoqué par les opposants, le pavillon provisoire accueillant 16 classes du CEC André-Chavanne, sis sur la partie nord de la parcelle n° 5588 dévolue à la zone de verdure, soit hors périmètre du plan de zones N° 30148-294, devrait à terme disparaître, ceci pour autant que les futurs projets de constructions du secondaire II soient en mesure d'absorber ces effectifs. Dans tous les cas, cette question est irrelevante dans le cadre du présent litige qui ne concerne pas la zone de verdure sise sur la partie nord de la parcelle n° 5588.

Ce grief doit par conséquent être rejeté.

c) Quant aux surfaces d'activités

Les opposants doutent de la nécessité de créer des surfaces commerciales et de bureaux à proximité immédiate des centres commerciaux de Balexert et de la Tourelle, ainsi que des commerces de quartier de centre du village du Petit-Saconnex, évoquant les 337 818 m² de surfaces commerciales vacantes recensés dans le canton de Genève en 2019.

Tout d'abord, il sied de rappeler qu'en ce qui concerne les activités, le PDCn 2030, dans sa version mise à jour, préconise, au chiffre 4 de son concept de l'aménagement cantonal, intitulé « *Offrir une structure d'accueil souple et diversifiée pour les activités* », la « *mise à disposition des surfaces nécessaires pour répondre à une demande évaluée à environ*

71 500 nouveaux emplois entre 2011 et 2030, pour le bon fonctionnement des activités économiques dans le canton » et « propose la localisation la mieux adaptée à chaque type d'activité selon des critères économiques, urbanistiques et environnementaux », tout en favorisant « la reconversion des sites d'activités centraux bien desservis par les transports publics »⁴³.

La fiche n° U9 de mai 2013 du monitoring du précédent PDCn 2015, relative aux emplois et aux activités, indiquait à ce sujet que de 2000 à 2012, environ 1 060 000 m² de surfaces cumulées de plancher ont été mises à disposition des activités, l'objectif du précédent PDCn 2015 de construire 100 000 m² par an n'ayant donc pas été atteint.

A ce sujet, il convient de rappeler que l'exposé des motifs de ce projet de loi mentionne que « la suppression de cette affectation complémentaire permettra ainsi de réaliser plus de 20 000 m² de surface brute de plancher (SBP), dont environ 40% seront destinés au centre d'accueil pour les réfugiés et environ 60% seront dévolus à des LUP, ainsi qu'à des activités commerciales à l'échelle du quartier⁴⁴ ». Les commerces qui pourront être créés dans le périmètre concerné seront donc destinés prioritairement aux usagers du quartier, ce qui exclut explicitement des installations commerciales à forte fréquentation.

Toutefois, cette question est prématurée en l'état. En effet, au stade de planification qu'est la présente procédure de modification des limites de zones, la répartition précise entre les logements et les activités, et par conséquent la destination des locaux ainsi que la nature des surfaces d'activités futures, ne sont pas encore connues. En effet, le plan querellé est un plan d'affectation général au sens de l'art. 12 LaLAT qui n'est pas constitutif d'un plan d'aménagement de détail, tel qu'un PLQ au sens de l'art. 13 al. 1 let. a LaLAT, dès lors qu'il ne contient aucune planification de détail (implantation, volume et destination des bâtiments, accès, équipements, etc.), ni d'une autorisation de construire, laquelle n'a pas à être étudiée à ce stade⁴⁵. C'est au stade de l'adoption du PLQ subséquent, qui fixera l'image d'urbanisation et le détail des installations du quartier, que ces questions pourront être discutées.

Partant, ce grief doit être rejeté.

d) *Quant à l'attribution du DS OPB et au bruit de réverbération*

⁴³ PDCn 2030, 1^{re} mise à jour, Concept de l'aménagement cantonal, p. 17

⁴⁴ C'est nous qui soulignons

⁴⁵ ATA/793/2005, du 22.11.2005, consid. 6 et 7 ; ATA/642/2004, du 24.08.2004, consid. 5 ; ATA/286/2004, du 6.04.2004

Certains opposants refusent le « *classement en degré de sensibilité III aux bruits de la zone* ». Ils estiment qu'il est inconcevable que des nuisances considérées comme gênantes viennent troubler les étudiants, les retraités et les habitants environnants, la zone concernée jouxtant des habitations, des écoles, des maisons de retraite et de convalescence ainsi que des zones de verdure. Ils allèguent également que le bruit aéroportuaire, qui se réverbérerait déjà depuis les façades donnant côté aéroport des immeubles sis au début du chemin des Coudriers, augmenterait du fait de l'adoption du projet de loi querellé.

S'agissant de l'attribution du degré de sensibilité (ci-après DS) au bruit effectuée par le projet de loi querellé, ce motif, invoqué par des voisins et non par le ou les propriétaires des parcelles concernées, est en principe irrecevable. C'est le lieu de rappeler que l'attribution d'un DS à un territoire donné vise à déterminer les valeurs limites d'exposition au bruit auxquelles celui-ci est soumis, conformément à l'art. 13 LPE⁴⁶. En effet, « *de telles limites définissent le seuil de nuisances considéré comme incommodant (art. 13 et 15 LPE) ; il s'agit du niveau d'immission global qui ne devrait en principe pas être dépassé tant par des installations isolées que par l'effet collectif et conjoint de plusieurs sources sonores, conformément au principe posé à l'art. 8 LPE. Ces valeurs doivent être respectées pour l'octroi de permis de construire comprenant des locaux à usage sensible au bruit, dans les zones à bâtir existantes (art. 22 LPE)* »⁴⁷. Par ailleurs, les valeurs limites d'exposition ne déploient d'effet qu'à l'égard des bâtiments comprenant des locaux à usage sensible au bruit (art. 41 al. 1 OPB⁴⁸). En d'autres termes, l'attribution d'un DS à un territoire donné vise à déterminer le seuil de nuisances sonores que ce territoire peut tolérer et au-delà duquel un assainissement est nécessaire. Il s'ensuit que, même riverains de ces parcelles, les opposants n'ont pas d'intérêt direct et pratique à ce que celles-ci se voient attribuer un DS II plutôt qu'un DS III⁴⁹.

En formulant une telle demande, ils agissent dans l'intérêt de la collectivité et leur recours s'apparente à une action populaire, proscrite par la jurisprudence⁵⁰, ce qui a conduit l'ancien Tribunal administratif, devenu

⁴⁶ Loi fédérale sur la protection de l'environnement, du 7 octobre 1983 (RS 814.01 ; ci-après LPE)

⁴⁷ A.-C. Favre, Quelques questions soulevées par l'application de l'OPB, RDAF 1992, p. 296

⁴⁸ Ordonnance sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986 (RS 814.41 ; ci-après OPB)

⁴⁹ ATA/200/2008, du 29.04.2009

⁵⁰ ATA/13/2009, du 13.01.2009

chambre administrative de la Cour de justice, à déclarer un tel recours irrecevable sur ce point⁵¹.

Au fond, cet argument doit de toute façon être rejeté. En effet, selon une jurisprudence constante, l'attribution des DS au bruit dépend avant tout des caractéristiques de la zone, telles qu'elles résultent du catalogue des zones définies par l'art. 19 LaLAT. Les zones de développement 3 sont ainsi affectées à l'habitat, au commerce et aux autres activités du secteur tertiaire, le Conseil d'Etat pouvant également y autoriser, en vertu de l'art. 1 LGZD⁵², des activités artisanales lorsqu'elles ne sont pas susceptibles de provoquer des inconvénients graves pour le voisinage. En principe, c'est un DS III au bruit selon l'art. 43 al. 1 let. c OPB qui devrait être attribué à la zone de développement 3, par définition mixte, compte tenu de la possibilité d'y implanter des activités artisanales moyennement gênantes⁵³. Cela n'empêche pas toutefois qu'au stade ultérieur du PLQ, destiné à la construction de logements ou d'équipements publics, ce DS puisse être adapté en fonction des solutions constructives retenues, en application de l'art. 15 al. 2 LaLPE⁵⁴. Le Tribunal fédéral a ainsi eu l'occasion d'admettre qu'un DS II soit attribué à un terrain sis en zone de développement dans le cadre d'un plan localisé de quartier⁵⁵. Il en va de même pour un secteur voué à un équipement public, conformément à l'art. 43 al. 1 let. b OPB qui fixe un DS II aux zones réservées à des constructions et installations publiques. Partant, à ce stade de planification, il n'y a pas lieu de retenir un autre DS que le DS III, qui correspond à celui qu'il convient d'attribuer de manière générale à une zone de développement 3, par définition mixte, conformément à l'art. 43 al. 1 let. c OPB. Les secteurs voués à l'habitat ou à des équipements publics n'étant pas fixés au stade de la présente modification des limites de zones, ce rôle étant dévolu au PLQ ultérieur, il convient, au stade de cette modification de zones, de s'en tenir à l'attribution du DS III, conformément à l'art. 43 al. 1 let. c OPB précité.

⁵¹ ATA/399/2009, du 25.08.2009, consid. 16

⁵² Loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957 (RSG L 1 35 ; ci-après LGZD)

⁵³ TF 1A.20/2007, du 23.10.2007, consid. 4.2 ; TF 1A.21/2003, du 29.09.2003, consid. 5 ; TF 1P.526/1988, du 20.04.1989, consid. 3b/dd publié in ZBI 91/1990, p. 509 ; ATF 120 Ib 456, consid. 4d ; TF 1A.117/1999, du 2.03. 2001, consid. 4b in RDAT 2001 II, n° 29, p. 128

⁵⁴ Loi d'application de la loi fédérale sur la protection de l'environnement, du 2 octobre 1997 (RSG K 1 70 ; ci-après LaLPE)

⁵⁵ TF 1A.21/2003, du 29.09.2003, consid. 5.1 in DEP 2004, p. 165

Quant au bruit de réverbération des avions, une étude a été effectuée dans le cadre du grand projet Vernier – Meyrin – Aéroport pour évaluer l'impact du bruit des avions sur les futurs bâtiments qui seront construits suite à l'aménagement de ce secteur situé à proximité du quartier des Coudriers. En résumé, *« cette étude a permis de vérifier que la densification prévue dans le secteur GP VMA ne va pas augmenter de manière significative les nuisances sonores (de manière générale, la densification du secteur permet plutôt de diminuer les niveaux de bruit) et que, pour les situations spécifiques où une augmentation de bruit pourrait se produire (par effet de réflexion du bruit contre les nouveaux bâtiments), des mesures sont possibles afin de limiter ces effets »*⁵⁶. Il devrait en aller de même du développement du périmètre concerné par le présent projet de loi.

Dans un rapport du 18 avril 2018 répondant à une question écrite d'une députée sur la thématique générale de la politique environnementale, en particulier les questions acoustiques en lien avec la politique publique en matière d'aménagement du territoire, le Conseil d'Etat a indiqué, s'agissant de la problématique de la réflexion du bruit des avions soulevée par des riverains de l'aéroport dans le cadre des anciens projets de modification de zones Cointrin est et ouest, que *« d'une part, l'ampleur des réflexions sur les futurs bâtiments est bien moindre que celle évoquée par les riverains (de l'ordre de 2 à 3 décibels au lieu de 20 à 27 décibels). D'autre part, les effets d'écran acoustique, plus importants en intensité, compensent les réflexions, de sorte que l'effet total des nouveaux bâtiments est globalement favorable en termes de bruit. Seuls quelques points du territoire verront une très faible augmentation du niveau de bruit moyen. La deuxième partie de l'étude contient en outre des recommandations des acousticiens pour optimiser les formes urbaines et l'espace public au regard du bruit des avions, recommandations qui seront prises en compte au stade des futurs plans localisés de quartier dans les secteurs concernés. Suite à ces résultats, il n'est pas apparu nécessaire d'engager une quelconque démarche auprès de la Confédération pour demander une modification du contexte légal de prise en compte de ces réflexions. En effet, la méthode actuelle de détermination du bruit des avions, telle que décrite par la Confédération, ne prend en compte ni l'effet d'écran acoustique des bâtiments, ni les réflexions, et permet de ce fait d'avoir une certaine marge de sécurité, les effets d'écran étant plus importants »*. Sur cette question, le Conseil d'Etat constatait que

⁵⁶ Etude du bruit des avions et des formes urbaines dans le cadre du grand projet VMA, du 30 janvier 2018, p. 49, disponible sous : <https://www.ge.ch/document/impact-nouvelles-constructions-bruit-avions-rapport-final>

« les positions techniques des experts de la Confédération, des acousticiens indépendants et du service spécialisé du canton sont concordantes. La conformité des évaluations environnementales des projets dans ces secteurs exposés au bruit des avions est ainsi confortée et les niveaux sonores liés aux réflexions du bruit des avions demeureront maîtrisés dans les futurs quartiers »⁵⁷. Ces considérations peuvent également trouver application dans le cadre de la présente modification des limites de zones.

Quant à la méthode d'évaluation du bruit, le Conseil d'Etat a indiqué qu'« à ce jour, l'OPB ne réglemente pas l'émergence du bruit par rapport à un niveau de bruit de fond (pic de bruit). Les valeurs limites s'entendent sur la base de moyennes de bruit sur un temps plus ou moins long selon la source de bruit considérée : par exemple 1 heure pour le bruit des avions de nuit, ou de 6h à 22h pour le bruit routier de jour. Ainsi, des différences d'appréciation peuvent exister sur la période de temps à considérer lors d'un événement sonore gênant entre la perception des personnes impactées par le bruit et le cadre légal fédéral appliqué. Dans le même ordre d'idée, le niveau sonore dans les espaces ouverts privés ou publics n'est pas réglementé, seul le local sensible au bruit devant être protégé selon l'OPB. La question du niveau sonore maximal admissible en pied d'immeuble ou sur une place publique fait défaut légalement parlant, même si l'objectif général demeure de garantir la qualité acoustique des lieux publics, sans nécessairement fixer une valeur limite. Sur ces deux questions liées à l'évaluation du bruit (agrégation en valeurs objectivées des multiples et complexes paramètres qui influent sur la perception du son, valeurs limites d'immissions, etc.), le Conseil d'Etat applique le cadre légal fédéral existant et les méthodes scientifiques homologuées/validées par la Confédération »⁵⁸.

Au surplus, le fait que l'OPB (art. 38 et annexe 5) ne prenne pas en compte les effets écrans et les réflexions acoustiques sur les façades des bâtiments dans le cadre des calculs de la charge sonore moyenne, pas plus que les pics de bruit, ne change rien à ces considérations et n'a pas d'incidence, ni sur le bien-fondé du projet de modification des limites de zones litigieuses, ni sur celui du DS III retenu pour cette zone. Cela est d'autant plus vrai qu'un tel plan d'affectation est général et non pas spécial, aucun bâtiment n'étant prévu en particulier par le projet de plan de zone querellé. Au passage, l'on rappellera encore une fois qu'au stade de la création d'une zone de développement, qui est un plan d'affectation du sol général, l'image d'urbanisation et le détail des installations du quartier ne sont pas fixés. Quoi

⁵⁷ Q 3802-A, p. 13-14

⁵⁸ Q 3802-A, p. 15

qu'il en soit, toutes ces questions se rapportent à un stade ultérieur du processus d'urbanisation et ne sauraient aboutir au gel de l'adoption d'un projet de modification des limites de zones strictement conforme à l'objectif d'urbanisme défini ci-dessus et encore moins y faire obstacle, alors que ce projet s'inscrit dans le cadre de la volonté clairement exprimée par le PDCn 2030 de densifier les zones à bâtir actuelles de manière différenciée, en tenant compte de leur lieu de situation et de leur attribuer une affectation respectueuse du droit fédéral.

En définitive, l'office cantonal de l'environnement, soit pour lui le service de l'environnement et des risques majeurs, dont le service de l'air, du bruit et des rayonnements non-ionisants dépend, a délivré un préavis favorable au présent projet de modification des limites de zones. Les opposants n'avancent ainsi pas d'arguments suffisamment pertinents pour remettre en cause le préavis rendu par ce service, composé de spécialistes en la matière, et amener l'autorité de céans à devoir s'en écarter.

Infondé, les griefs relatifs à l'attribution du DS OPB et au bruit de réverbération doivent être rejetés.

e) Quant à la coulée verte, aux arbres et à la mobilité

Les opposants allèguent ensuite que l'adoption du projet de loi querellé reviendrait à supprimer une zone de verdure qui s'inscrit dans une coulée verte allant de la gare Cornavin jusqu'à l'aéroport. Les futurs bâtiments constitueraient ainsi une « *barrière infranchissable pour la pénétrante verte* ». Ils estiment également que ce projet de loi prévoirait d'abattre une quinzaine de grands arbres. Les opposants critiquent en outre l'exposé des motifs relatif au projet de loi querellé en tant qu'il indique que le parc situé entre le bâtiment du CEC André-Chavanne et le chemin Colladon permet aux usagers de la mobilité douce de relier la gare Cornavin. Ils doutent enfin de l'opportunité de déclasser la parcelle n° 4785, relevant du domaine public communal, qui constitue l'Avenue Trembley, soit un axe de circulation routière, cycliste et une zone piétonne.

Tout d'abord, il convient de rappeler que le périmètre du plan N° 30148-294, visé à l'art. 1 du projet de loi litigieux, ne concerne que la partie sud de celle-ci, située actuellement en zone de développement 3 destinée à des équipements publics, selon le plan N° 27958-294, visé à l'art. 1 de la loi 6059, du 18 décembre 1987. La zone de verdure créée selon la même loi 6059, située sur la partie nord de la parcelle n° 5588, ne fait pas partie du périmètre du plan de modification des limites de zones N° 30148-294 susvisé, de sorte que tout grief à son propos est irrelevant.

Ceci étant dit, comme il a été plus avant exposé, le plan querellé est un plan d'affectation général au sens de l'art. 12 LaLAT. Un tel plan n'est pas constitutif d'un plan d'aménagement de détail, tel qu'un PLQ au sens de l'art. 13 al. 1 let. a LaLAT, dès lors qu'il ne contient aucune planification de détail (implantation, volume et destination des bâtiments, accès, équipements, végétation à sauvegarder, etc.), ni d'une autorisation de construire, laquelle n'a pas à être étudiée à ce stade⁵⁹.

Ainsi que la chambre administrative de la Cour de justice vient de le rappeler dans un récent arrêt, « *les arguments relatifs à la mauvaise intégration du quartier projeté dans l'environnement construit ne pourront être invoqués, le cas échéant, que dans le cadre d'une procédure de recours contre le(s) projet(s) de PLQ qui concrétiseront les objectifs de la zone, ainsi que lorsque des autorisations de construire seront sollicitées. A ce stade, rien ne permet de retenir que la modification des limites de zones litigieuse violerait les dispositions et principes de l'aménagement du territoire* »⁶⁰.

Un tel plan ne préjuge en rien les questions de mobilité, de protection de la végétation existante et autres éléments de détails qui devront être examinés dans le cadre des solutions d'aménagement tel qu'un PLQ, envisagées par les projets concrets qui feront l'objet des autorisations de construire qui en découleront et qui seront appelés à matérialiser les objectifs de cette zone⁶¹.

Dans un arrêt relatif à un recours dirigé contre une modification des limites de zones, l'ancien Tribunal administratif avait été amené à préciser que « *l'argumentation des recourants s'épuise en une suite de considérations sans pertinence en l'espèce, si tant est qu'ils semblent confondre le stade de la planification générale avec l'aménagement du site. Il convient au contraire de garder présent à l'esprit que l'admission du plan à ce stade n'est pas un blanc-seing donné à la réalisation des aménagements projetés, dont les détails ne sont d'ailleurs pas encore arrêtés* »⁶². Ces considérations sont applicables *mutatis mutandis* au présent cas d'espèce.

Ainsi, ce n'est pas le présent projet de plan de zones visé à l'art. 1 du projet de loi discuté, qui ne contient aucune planification de détail, mais le futur PLQ qui fixera notamment l'implantation, le gabarit, la destination des bâtiments, les accès, la végétation à sauvegarder, etc., tous ces aspects n'étant pas encore arrêtés à ce stade. C'est dire que les allégations soulevées par les

⁵⁹ ATA/793/2005, du 22.11.2005, consid. 6 et 7 ; ATA/642/2004, du 24.08.2004, consid. 5 ; ATA/286/2004, du 6.04.2004

⁶⁰ ATA/659/2018, du 26.06.2018, consid. 11

⁶¹ ATA/219/2012, du 17.04.2012, consid. 22

⁶² ATA/642/2004, du 24.08.2004, consid. 5

opposants qui ont trait à des éléments qui ne pourront, le cas échéant, être contenus que dans le projet de PLQ appelé à matérialiser les objectifs de la zone sont irrelevantes ici et n'ont pas à être examinées – et ne peuvent d'ailleurs pas l'être – au-delà d'un examen *prima facie*, effectué dans le cadre de la présente procédure⁶³, cette dernière ayant uniquement pour objet l'examen du bien-fondé de la seule modification des limites de zones prévue par le projet de loi litigieux.

S'agissant tout particulièrement des questions de mobilité et d'accès, il y a lieu de rappeler que, de jurisprudence constante, la question de l'équipement et des voies d'accès nécessaires n'a pas à être traitée dans le cadre de la planification générale au sens de l'art. 12 LaLAT⁶⁴ mais doit l'être dans le cadre de l'élaboration des PLQ (art. 13 al. 3 LaLAT et 3 al. 2 LGZD)⁶⁵. La condition de l'équipement est un préalable indispensable à la délivrance d'une autorisation de construire (cf. art. 22 al. 2 let. b LAT), mais non pas à la création d'une zone. Cette question est dès lors irrelevante dans le cadre de la présente procédure, tout comme celle du stationnement des fidèles de la mosquée du Petit-Saconnex.

Tout au plus convient-il encore de préciser que, de manière générale, il est d'usage, dans le canton de Genève, que les plans d'affectation du sol portent sur l'ensemble du territoire, y compris les voies de communication relevant du domaine public, ceci pour des raisons sur lesquelles il n'y a pas lieu de s'étendre particulièrement en l'espèce. L'incorporation d'une voie publique existante dans une zone plutôt qu'une autre n'a pas d'effet particulier quant à la circulation et son éventuelle désaffectation, dont il n'est au demeurant nullement question ici. Le statut d'une telle voie est au bénéfice de droits acquis et reste inchangé, son incorporation en zone de développement 3 sans mention particulière, plutôt qu'en zone de développement 3 destinée à des équipements publics, étant sans effet spécial et ne lui conférant pas de droits à bâtir par exemple.

Au surplus, tant l'office cantonal de l'agriculture et de la nature que l'office cantonal des transports ont délivré un préavis favorable au présent projet de modification des limites de zones.

Force est de constater que les opposants n'avancent pas d'arguments objectifs et suffisamment pertinents pour amener l'autorité de céans à devoir s'écarter des préavis de ces instances spécialisées.

⁶³ Cf. notamment ATA/114/2013, du 14.02.2013

⁶⁴ ATF 113 Ia 266, du 29.05.1987, consid. 3c ; ATA/891/2003, du 2.12.2003, consid. 7c

⁶⁵ ATA/219/2012, du 17.04.2012, consid. 22

Compte tenu de ce qui précède, les griefs des opposants doivent être rejetés.

f) Quant à la mixité sociale, à la perte de qualité de vie et de valeur de l'ensemble du quartier

Les opposants allèguent pour finir que l'adoption du projet de loi litigieux entraînerait une fausse mixité sociale, ce dernier ayant pour effet de « *concentrer une population fragilisée et assistée (requérants d'asile et habitants de logements d'utilité publique) sur un seul et même site, le tout dans le périmètre déjà sensible de la mosquée du Petit-Saconnex* ». Toujours selon les opposants, « *l'Etat compte créer un véritable ghetto urbain, qui ne favorise absolument pas la mixité sociale* ». De ce fait, ils estiment que la création d'un tel quartier constituerait une atteinte sans précédent et déprécierait de manière irrévocable les terrains avoisinants, sans compter les problèmes de sécurité que poserait nécessairement la réalisation d'un « *ghetto social* », à proximité directe de la mosquée du Petit-Saconnex.

Au contraire, en supprimant l'affectation complémentaire à des équipements publics prévue par le plan de zones N° 27958-294, la zone de développement 3 créée par le plan N° 30148-294, visé à l'art. 1 du projet de loi querellé, permettra l'établissement d'une mixité sociale sur les parcelles concernées en permettant à plus de formes d'habitations de s'y implanter et à plus de catégories sociales d'accéder à ce même territoire, sans pour autant en exclure la classe moyenne. En effet, de manière générale, en zone de développement, la délivrance d'une autorisation de construire est subordonnée à la condition que les logements destinés à la location et à la vente répondent par le nombre, le type et les loyers des logements prévus à un besoin prépondérant d'intérêt général (art. 5 al. 1 let. a et b LGZD). Les bâtiments destinés aux commerces, aux autres activités du secteur tertiaire et à l'artisanat doivent également répondre par leur nombre, leur situation et leur type à un besoin d'intérêt général (art. 5 al. 1 let. c LGZD). Le nouvel art. 4A LGZD, adopté le 28 août 2020 et entré en vigueur le 1^{er} janvier 2021, fixe les proportions de catégories de logements à réaliser dans les périmètres sis en zone de développement. Il stipule, à son alinéa premier, que dans ces périmètres, les logements à réaliser comportent en principe, cumulativement, un tiers du programme en logements d'utilité publique au sens de la LUP⁶⁶, destinés aux personnes à revenus modestes (let. a), un tiers du programme en logements locatifs non subventionnés (ZDLOC), destinés à la classe

⁶⁶ Loi pour la construction de logements d'utilité publique, du 24 mai 2007 (RSG I 4 06 ; ci-après LUP)

moyenne de la population genevoise (let. b), le solde du programme de logements étant laissé au libre choix de celui qui réalise (let. c). L'alinéa 2 de cette même disposition a pour objectifs complémentaires que dans chaque périmètre, soit selon les cas, à l'échelle du PLQ, du plan de zone ou de la région considérée, la moitié du programme de logements visé à l'alinéa 1, lettre a précité, soit en principe constitué de logement HBM au sens de l'art. 16 al. 1 let. a LGL⁶⁷. Par ailleurs, le programme doit comporter en principe au minimum 1/5 de logements en PPE (ZD PPE), qui peuvent être constitués en droit de superficie. C'est dire qu'au stade ultérieur de planification, plusieurs catégories de logements (LUP, HBM, ZDLOC, PPE) devront être réalisées au sein du périmètre de la présente procédure de modification des limites de zones. Cette mixité sociale mise en œuvre par l'art. 4A LGZD est d'autant plus importante en cette période de pénurie de logements où la mise en valeur des zones de développement est un objectif d'intérêt public absolument prioritaire, même si cela peut entraîner certains inconvénients, ce qui n'est pas démontré ici, pour les propriétaires ou locataires de parcelles voisines du périmètre en cause.

Par ailleurs, il sied de relever que tous les terrains des opposants sont situés hors du périmètre concerné par le plan visé à l'art. 1 du projet de loi litigieux. Ces bien-fonds ne sont donc pas concernés par la présente modification des limites de zones et ne sauraient être « dépréciés » du fait de l'adoption du projet de loi, d'autant moins que le statut actuel des terrains concernés, à savoir celui d'une zone de développement affectée à de l'équipement public, a permis l'exploitation pendant près d'une quinzaine d'années de locaux destinés à l'hébergement de requérants d'asile. Quoiqu'il en soit, en tout état, cette question est exorbitante à la présente procédure, qui a pour seul objet de vérifier la conformité du projet de loi de modification des limites de zones au droit public de l'aménagement du territoire et de l'environnement.

Force est de constater que les opposants ne font qu'invoquer des motifs de nature appellatoire, visant à substituer leur vision à celle des divers services consultés, composés de spécialistes en la matière, sans apporter d'éléments suffisamment pertinents et objectifs pour amener l'autorité de céans à devoir s'écarter de ces préavis, tous favorables au projet de modification des limites de zones litigieux. L'autorité de céans, qui n'est pas

⁶⁷ Loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977 (RSG I 4 05 ; ci-après LGL)

tendue d'entrer en matière sur ces critiques de nature appellatoire, devrait, pour cette raison aussi, les déclarer irrecevables⁶⁸.

Au surplus, l'office cantonal du logement et de la planification foncière a délivré un préavis favorable au présent projet de loi soulignant que cette modification de zones contribuera à atteindre l'objectif de 20% du parc locatif LUP à l'horizon 2030.

Ces griefs doivent ainsi être tous rejetés.

En définitive, les importants objectifs d'intérêt public poursuivis par le projet de loi querellé doivent l'emporter sur les intérêts purement privés des opposants, lesquels n'apparaissent pas véritablement lésés par ce projet de loi et ne démontrent pas le contraire à satisfaction de droit.

Il résulte de ce qui précède que les oppositions formées à l'encontre du projet de loi sont infondées et doivent être rejetées, dans la mesure où elles sont recevables.

Votes

PL 12732

1^{er} débat

Le président met aux voix l'entrée en matière du PL 12732 :

Oui :	12 (1 EAG, 3 S, 2 Ve, 2 PDC, 4 PLR)
Non :	1 (1 UDC)
Abstentions :	2 (2 MCG)

L'entrée en matière est acceptée.

2^e débat

Le président procède au vote du 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

⁶⁸ TF 6B_128/2010, du 2.07.2010 ; ATF 133 III 393, consid. 6

Le président met aux voix **l'ajout d'un article de rejet des oppositions** :

Oui : 14 (1 EAG, 3 S, 2 Ve, 2 PDC, 4 PLR, 1 UDC, 2 MCG)

Non : 1 (1 UDC)

Abstentions : –

L'ajout d'un article Oppositions est accepté.

3^e débat

Le président met aux voix l'ensemble du PL 12732 ainsi amendé :

Oui : 11 (3 S, 2 Ve, 2 PDC, 4 PLR)

Non : 2 (1 EAG, 1 UDC)

Abstentions : 2 (2 MCG)

Le PL 12732, tel qu'amendé, est accepté.

P 2110

Le président met aux voix la proposition de renvoi de la P 2110 au Conseil d'Etat :

Oui : 1 (1 UDC)

Non : 12 (1 EAG, 3 S, 2 Ve, 2 PDC, 4 PLR)

Abstentions : 2 (2 MCG)

Le renvoi au Conseil d'Etat est refusé.

Le président met aux voix la proposition de dépôt sur le bureau du Grand Conseil :

Oui : 12 (1 EAG, 3 S, 2 Ve, 2 PDC, 4 PLR)

Non : 1 (1 UDC)

Abstentions : 2 (2 MCG)

Le dépôt sur le bureau du Grand Conseil est accepté.

Projet de loi (12732-A)

modifiant les limites de zones sur le territoire de la Ville de Genève – section Petit-Saconnex (création d’une zone de développement 3 située à l’angle de l’avenue Trembley et du chemin des Coudriers)

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

Art. 1 Approbation du plan

¹ Le plan N° 30148-294, dressé par le département chargé de l’aménagement du territoire le 31 août 2018, modifiant les limites de zones sur le territoire de la Ville de Genève – section Petit-Saconnex (création d’une zone de développement 3 située à l’angle de l’avenue Trembley et du chemin des Coudriers), 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

Conformément aux articles 43 et 44 de l’ordonnance fédérale 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 Oppositions

Les oppositions à la modification des limites de zones formées par M^{mes} et MM. Monique et Joël Yeramian, Dagmar et Werner Jank, Cécile Rey, Marie-Jeanne Rey, Ariane, Valérie, Pascal et Laurent Bitter, Eric Fornasari, Claire-Lise, Olivier et Michael Leutke, Simona Mateciuc-Leutke, Elisabeth et Roger Mugny, Anne-Lise Wanner, Gilberte et Robert Bornand, Christiane et Jean Szabo, Maurice Wuillemin, Michelle et Serge Reynaud, Elisabeth et Pierre Jobin, Josette et Jean Ernst, Michèle Anthonioz, Andréa Lüthy ainsi que l’Association des Habitants du Petit-Saconnex-Genève, l’Association des Propriétaires du Parc des Mayens, l’Association pour la sauvegarde du Petit-Saconnex Village, l’Association du secteur Sous-Sarasin, l’Association Cointrin Ouest (ACO), l’Association des Intérêts des habitants du chemin des Corbilletes et alentours (AICC) et l’Association Sauvegarde Genève sont

rejetées dans la mesure où elles sont recevables, pour les motifs exposés dans le rapport de la commission chargée de l'examen de la présente loi.

Art. 4 Dépôt

Un exemplaire du plan N° 30148-294 susvisé, certifié conforme par la présidence du Grand Conseil, est déposé aux Archives d'Etat de Genève.



REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENEVE

POSI TENERIAS LIX

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE

Office de l'urbanisme

Direction du développement urbain

GENEVE PETIT-SACONNEX

Feuille Cadastrale : 60

Parcelles N^{os} :
dp com. 4785 pour partie
5787 pour partie,
5588 pour partie et
dp com. 5281 pour partie

Modification des limites de zones

Avenue Trembley - chemin des Coudriers



Zone de développement 3
DS 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	23 novembre 2018
		Dessin	AP
Modifications			
Indice	Objets	Date	Dessin

Code GIREC	
Secteur / Sous-secteur statistique	Code alphabétique
21 - 34 - 020	GE - PSX
Code Aménagement (Commune / Quartier)	
294	
Plan N°	
Archives Internes	30148
CDU	
711.6	

Pétition (2110-A)

Angle de l'avenue Trembley – chemin des Coudriers : pour le maintien des nécessaires zones d'équipement public et contre la perte d'une zone de verdure sans compensation !

Mesdames et
Messieurs les députés,

Le Conseil d'Etat présente un projet de loi (PL 12732) de déclassement des zones d'équipement public inscrites au cadastre sous les numéros 5587 et 5588 (partiellement), en zone de développement 3, pour permettre la construction d'un quartier de logements sociaux et un centre d'accueil et d'hébergement pour migrants et prétend qu'il va maintenir la zone de verdure existante de la parcelle 5588.

Malheureusement, ce projet a pour conséquence de **supprimer l'entier des réserves constructibles dévolues à l'extension du collège et école de commerce André-Chavanne ou à d'autres infrastructures publiques du quartier**, alors même qu'aucune semaine ne se passe sans que le manque d'écoles, de terrains de sports ou d'autres infrastructures publiques dans le canton, en ville de Genève et plus particulièrement dans ce secteur qui subit une densification galopante, ne soit mis sous les projecteurs.

De plus, avec son projet le Conseil d'Etat défend **la pérennisation du béton en zone de verdure sans aucune compensation**. En effet, la zone de verdure conservée est occupée en réalité par un parking et un bâtiment scolaire « provisoires », attestant des limites déjà atteintes des équipements scolaires du quartier, qui vont subsister après le déclassement. Dès lors, si la zone d'équipement public n'existe plus et que la zone de verdure est occupée, celle-ci disparaît de fait.

Au-delà des paroles, nous constatons que les discours des autorités sont en contradiction avec leurs actes. Une fois de plus, elles bétonnent et ne respectent pas les zones pourtant dévolues au délassement de la population. Une fois de plus, elles prétèrent l'ensemble de la population avec un déclassement qui va avoir de graves conséquences pour les conditions de vie de la population genevoise et plus particulièrement des futurs étudiants genevois.

Il est d'une importance capitale que les besoins présents et futurs des Genevois en matière d'infrastructures publiques et de zones de verdure soient respectés sans distinction de classe sociale, de conviction politique, de religion, d'ethnie ou de genre.

La présente pétition demande que les députés refusent ce projet de loi compte tenu de ce qui précède.

*N.B. 7 signatures*⁶⁹
Sauvegarde Genève
M. Jean Hertzschuch
Président
Chemin Adolphe-Pasteur 30
1209 Genève
Rue de la Tour-de-Boël 6
1204 Genève

⁶⁹ *Pour information, la pétition est en outre munie de 111 signatures électroniques.*

Date de dépôt : 4 février 2022

RAPPORT DE LA PREMIÈRE MINORITÉ

Rapport de M. Stéphane Florey

Mesdames et
Messieurs les députés,

Dans ce quartier déjà fortement urbanisé, un changement de zone dans ce secteur va tout simplement à l'encontre du bon sens.

Pour la minorité, il s'agit purement et simplement d'une perte sèche de terrain dévolu à la construction d'équipements publics. Le logement appelant le besoin, la construction de logements tels que prévus pour ce déclassement appellera tôt ou tard à recréer des espaces pour répondre à la demande d'équipements publics.

Car oui, Mesdames et Messieurs de la majorité, c'est bien de cela qu'il s'agit, la préservation des terrains constructibles pour de l'équipement public.

Aujourd'hui, la majorité des écoles autour du site concerné sont déjà pourvues de pavillons provisoires pour accueillir les élèves.

Des oppositions en pagaille !

Ce n'est pas surprenant aujourd'hui de voir que de nombreux habitants accompagnés par de nombreuses associations toutes regroupées dans un comité appelé : « Comité de défense "Opposition au PL 12732" » font justement opposition à ce projet de loi. Pour ces associations tout comme pour la minorité, la perte de terrain dévolu à de l'équipement public est une aberration et plus spécialement dans cette partie du canton déjà fortement urbanisée. Et les besoins y sont réels. On peut constater qu'un bâtiment scolaire provisoire empiète déjà sur ces parcelles et que l'on peut dès lors se poser la question : où sera implanté ce bâtiment provisoire en cas de déclassement ?

De plus, la zone de verdure inscrite sur la parcelle 5588 n'en est pas une aux termes de l'article 24 LaLat. En effet, on y trouve le parking des professeurs et un bâtiment scolaire sur sa partie sud. Sur sa partie nord, sont

érigés une construction de type chalet ainsi qu'un bâtiment de la SGIPA, les deux étant privés, donc inaccessibles au public.

Nous constatons qu'il nous est proposé de déclasser une zone d'équipements, sous prétexte que les besoins en la matière n'existent pas dans ce périmètre, alors que deux équipements publics y sont implantés : un bâtiment scolaire partiellement et le parking des professeurs du collège et école de commerce André-Chavanne totalement.

Dans ce périmètre soumis à une très forte augmentation de population, on ne peut que s'étonner de la disparition de fait d'une zone de verdure, ce qui est en totale contradiction avec l'article 25 LaLat. Il est donc important que l'entier de la parcelle 5588 soit intégré dans la réflexion, car une mise en conformité avec la loi s'impose. Soit la zone de verdure devient un vrai parc public, soit elle doit être requalifiée en zone d'équipement, auquel cas il serait envisageable de créer une véritable zone de verdure en utilisant les îlots de verdure présents sur la parcelle soumise au déclassement. En effet, la crise sanitaire de ces dernières années a démontré l'utilité et l'évident besoin de la population pour les zones de délasserment public. A minima, il convient de s'assurer qu'à court terme la zone de verdure soit réaménagée en parc public et non en parking provisoire comme c'est le cas actuellement.

La minorité est également convaincue de l'impact négatif qu'aura ce déclassement sur le projet de coulée verte entre l'aéroport et Cornavin comme le craignent les opposants qui le disent eux-mêmes : « la coulée verte part depuis l'aéroport, passe par la campagne du Jonc, le Marais, puis par cette parcelle et descend jusqu'au bord du lac. C'est la dernière coulée verte de la rive droite avec des parcs et non des constructions. Le projet casserait ainsi cette coulée verte. Le projet de loi parle d'une pénétrante verte, mais elle passe chez des propriétaires privés qui ne sont pas d'accord de vendre leur parcelle. » Le risque est donc largement évident que cette coulée verte ne voie jamais le jour.

La préservation des arbres pose également bon nombre d'interrogations. En juin 2019, le Conseil administratif de la Ville de Genève avait déclaré devant le Conseil municipal lors du débat sur le préavis communal qu'aucun grand arbre ne serait abattu, alors qu'il est écrit dans le projet de loi que 15 grands arbres allaient disparaître. La minorité est pour la préservation du patrimoine végétal dans ce quartier déjà fortement urbanisé et ce d'autant plus que certains sont déjà de valeur.

Une mixité qui posera problème

Dans un premier temps, le projet pour lequel il faudrait déclasser ne prévoyait que du LUP pour ce qui concerne la partie logement, ce qui pour la minorité s'apparentait plus à l'ouverture d'un « ghetto social » à proximité d'un centre de requérants. Cette situation pourrait clairement causer des problèmes relationnels, ce qu'on voit régulièrement dans les immeubles ou quartiers où il n'y a aucune mixité sociale.

Voyant que le projet risquait d'être refusé en commission, une partie de la majorité s'est arrangée pour que soit appliqué l'art. 4A LGZD, article dit des « trois tiers », qui prévoit que doivent être construits en zone de développement un tiers de logements locatifs non subventionnés, un tiers de logements sociaux et un tiers de logements au libre choix du propriétaire. Ce qui d'un certain point de vue est souhaitable pour la plupart des projets, mais pas ici.

Tout d'abord, parce que ce projet de loi a été déposé bien avant l'entrée en vigueur de l'art. 4A LGZD. Ensuite, parce qu'en réalité ce sont les deux tiers qui seront affectés au social, puisqu'un centre de requérants viendra occuper l'espace pour la moitié de la parcelle. Ce qui nous est proposé c'est seize pour cent de logements locatifs non subventionnés, seize pour cent de logements au libre choix du propriétaire et le reste pour des populations fragilisées.

Dès lors, la minorité doute fortement du bien-fondé de vouloir construire très minoritairement de la PPE et des logements locatifs non subventionnés à proximité d'un centre de requérants d'asile. Dans ces conditions, la minorité reste convaincue que la partie PPE du projet peinera à trouver preneur puisque l'équilibre souhaité dans l'art. 4A LGZD n'est ici pas réalisé.

Rappelons également que, par le passé, le centre de requérants, quand il était encore ouvert, causait déjà des problèmes dans le voisinage et avait même défrayé la chronique quand avait été dénoncé dans la presse le fait que certains occupants d'alors s'étaient offusqués de voir courir en tenue sportive des jeunes filles du collège voisin sur le terrain de sport attenant au centre et avaient même voulu exiger la pose d'une façade cachant la vue ou même la tenue des cours de gym avec des tenues jugées non conformes à leur coutume. Rappelons également qu'un meurtre par balles y a été commis et que du trafic de drogue y sévissait¹.

¹ <https://www.20min.ch/fr/story/meurtre-dans-un-centre-de-requerants-227043223012>

Des surfaces commerciales jugées totalement inutiles

La minorité, tout comme les opposants, juge la création de nouvelles surfaces commerciales totalement inutiles puisqu'à proximité il y a déjà le centre de Balexert et les commerces de la Tourelle. On peut là aussi douter de la viabilité de ces petits commerces et même de leur rentabilité avec deux centres commerciaux aussi proches.

Un flou juridique qui subsiste

Certains flous juridiques subsistent encore sur la validité même du projet de déclassement.

Tout d'abord, sur le centre lui-même. A la question de savoir si un centre de requérants était à considérer comme du logement ou un équipement public, il a été clairement répondu que la question restait ouverte, car effectivement si le centre était un équipement public, le fait qu'il y ait, outre de l'hébergement comme dans tous les centres de requérants, une partie du projet qui prévoit la mise à disposition d'appartements qui eux sont très clairement à considérer comme du logement ne faisant pas partie d'un équipement public.

Ensuite, si l'on considère que la partie appartements entre dans le calcul des trois tiers, cela fera que les trois tiers ne seront pas respectés, puisque la proportion de logements sociaux sera beaucoup plus importante que les deux autres tiers.

Un manque évident de terrain pour de l'équipement public et les bâtiments scolaires

A la question « est-ce que les associations seraient opposées à ce qu'il y ait un bâtiment scolaire si le projet de loi est refusé ? », la réponse fut limpide comme de l'eau de roche : ils ne s'opposeraient pas, car c'est la destination de la parcelle, alors qu'on lit partout qu'il y a un manque de bâtiments.

Et c'est justement là que se situe le nœud du problème : le manque de bâtiments scolaires dans tout le canton, mais également dans cette région. La preuve en est le bâtiment provisoire situé sur la parcelle 5588. Où ira ce bâtiment en cas de déclassement ? Personne ne le sait !

Les nombreux secteurs de développement autour du site concerné (dans un rayon d'environ 1 km) vont en outre conduire à accueillir plusieurs milliers de nouveaux habitants dans les années à venir, ce qui aboutira à la nécessité d'absorber des effectifs supplémentaires d'élèves dans ce quartier.

Le manque chronique de bâtiments scolaires a été également dénoncé par la presse à de nombreuses reprises, notamment le 15 décembre 2020 où à ce sujet elle écrivait : « Trente-six millions pour des salles de classe à monter en urgence ».

Reste aussi la question de la construction du cycle du Renard. Ces terrains pourraient très bien convenir à cette implantation. Or, le département s'est entêté à vouloir absolument le mettre sur les terrains de Balexert, actuellement occupés par l'Académie du Servette FC censée déménager provisoirement sur le site des Evaux. Aujourd'hui, c'est l'ensemble qui est bloqué par de nombreux recours. Pour mieux comprendre la complexité de ce dossier, la minorité vous invite à vous référer aux débats dans le rapport² et dans le Mémorial³ concernant le PL 12741-A ouvrant un crédit d'investissement de 94 860 000 francs pour la construction du nouveau cycle d'orientation du Renard à Balexert.

Ces terrains, situés à environ 500-600 mètres de distance l'un de l'autre, sont tous deux extrêmement bien desservis en transports publics et présentent exactement les mêmes avantages. Le département nie tout simplement l'évidence en cherchant, mais sans y arriver, par tous les moyens à nous convaincre qu'il est tout simplement impossible d'y implanter un nouveau cycle d'orientation sur les parcelles qui concernent ce projet de loi (PL 12732).

Le déménagement provisoire de l'Académie du Servette FC sur le site des Evaux coûtera plusieurs dizaines de millions aux contribuables, s'il aboutit. Alors qu'une rénovation complète du site de Balexert est évaluée à moins de 10 millions, mise aux normes comprise.

La triste réalité, c'est que le Conseil d'Etat a promis de longue date ces terrains à l'Hospice général et qu'il n'entend pas revenir sur cette décision, préférant sans doute s'attirer les foudres de la population avoisinante.

Une pétition qui répond à la préoccupation grandissante des habitants

Cette pétition, pleinement défendue par la minorité, vient en soutien aux associations et vient démontrer que la population est également préoccupée par ce déclassement mais aussi par la question, plus centrale ici, de la préservation des zones de verdure et des arbres. Elle va également dans la droite ligne de la décision du Grand Conseil du jeudi 27 janvier 2022, ce

² <https://ge.ch/grandconseil/data/texte/PL12741A.pdf>

³ <https://ge.ch/grandconseil/memorial/seances/020311/67/9/>

dernier ayant adopté la motion 2586-A⁴ et résolution 890-A, deux objets qui se concentrent sur la préservation des arbres dans tout le canton.

Cette pétition lancée par l'Association Sauvegarde Genève dénonce essentiellement les problèmes suivants :

- la perte de terrains nécessaires pour de l'équipement public ;
- la perte d'une partie de la zone de verdure (parcelle 5588) ;
- les problèmes qu'engendrerait ce déclassement.

Lors de leur audition, les pétitionnaires ont également pu revenir sur la question de la préservation des arbres de qualité qui devraient être conservés, sur la densification de ce quartier à la densité déjà excessive, sur les questions de bruit et sur les nuisances causées par l'implantation d'un centre de requérants d'asile à cet endroit qui par le passé avait déjà été dénoncé dans le cadre de la P 1856⁵. Ils ont mis également l'accent sur le rapport « Nos Arbres » réalisé par l'UNIGE et l'HEPIA qui insiste sur le fait que Genève manque d'arbres sur tout son territoire.

Notons également que les pétitionnaires ne sont également pas opposés à l'implantation de bâtiments scolaires sur ces terrains pour les mêmes raisons que le « Comité de défense "Opposition au PL 12732" ».

C'est pour ces raisons que les pétitionnaires sont pleinement associés aux opposants.

Conclusions

Mesdames et Messieurs les députés, si comme la minorité vous êtes soucieux de préserver la qualité de vie des habitants du Petit-Saconnex dans un quartier déjà extrêmement densifié, que vous êtes pour la préservation du patrimoine végétal et des zones de verdure, que vous désirez maintenir des zones de développement pour de l'équipement public et éviter de déclasser ailleurs, convaincus que cette question reviendra inévitablement ces prochaines années, la densification par du logement créant le besoin en équipements publics, la minorité vous recommande fortement de refuser le PL 12732 et de renvoyer la P 2110 au Conseil d'Etat.

⁴ <https://ge.ch/grandconseil/data/texte/M02586A.pdf>

⁵ <https://ge.ch/grandconseil/data/texte/P01856A.pdf>

Date de dépôt : 8 février 2022

RAPPORT DE LA SECONDE MINORITÉ SUR LE PL 12732

Rapport de M. Rémy Pagani

Mesdames et
Messieurs les députés,

Selon l'avis des députés de la majorité de la commission, ce projet de loi n'était pas conforme à leur volonté politique en raison de son manque de mixité intrinsèque ! Ainsi, cette majorité hétéroclite (PLR, PS, Verts) a imposé la mise en conformité à l'article 4A LGZD d'avec ce projet de déclassement de zone. Dans les faits, cette majorité a détourné de son objectif premier le projet pour en changer sa nature. Ainsi l'ajout de PPE sur des terrains appartenant à la collectivité s'est fait contre le logement bon marché et le locatif et plus encore en prétendant abusivement qu'il y avait peu de PPE dans le secteur. Pourtant, les données OCSTAT pour les 2 secteurs « Tourelle » et « Mervelet », de part et d'autre du terrain concerné, sont claires.

Sur un total de 2300 logements, 265 logements sont subventionnés (48 HBM, 27 HLM, 190 HM), soit 11,5 pour cent et, en ce qui concerne la PPE et les loyers libres, c'est 88,5 pour cent. Sans parler des 80 villas.

Le périmètre concerné par ce projet de loi se trouve à l'angle de l'avenue Trembley et du chemin des Coudriers. C'est un territoire de la couronne urbaine, très bien pourvu en équipements publics et commerciaux et très bien desservi par les transports en commun. Le périmètre comporte le collège André-Chavanne, la maison de retraite du Petit-Saconnex, la clinique de Joli-Mont. Actuellement, le site accueille un centre pour les requérants d'asile désaffecté, un parking en surface et quelques arbres. Les zones actuelles du périmètre sont en zone villas sur la commune du Grand-Saconnex, en zone ordinaire 3, en zone de développement 3 destinée à des équipements publics et en zone de verdure à proximité du site. Le périmètre fait environ 17 000 m² et comporte deux parcelles principales à l'Etat de Genève et deux parcelles du domaine public communal de la Ville de Genève.

Ce périmètre constituait une réservation pour les salles de gymnastique d'André-Chavanne ; le concours prévoyait que les salles se mettent sur les

parcelles de l'Etat, puis elles ont finalement été intégrées au sein des bâtiments scolaires. Cette réservation n'est donc plus utile aujourd'hui. Les parcelles de l'Etat ont fait l'objet d'une promesse de droit de superficie pour l'Hospice général et la Fondation privée pour des logements à loyers modérés (FPLM), qui ont déposé une demande de renseignement pour la densification du périmètre en 2017, acceptée par le département en juin 2018, ce qui a déclenché le présent projet de modification de zone (MZ) et le projet de PLQ actuellement en cours d'élaboration. Le projet de loi prévoyait de supprimer l'affectation complémentaire qui attribue ces terrains à des équipements publics et ne permettait pas le projet conjoint de l'Hospice général et de la FPLM. Le projet de ces deux entités était de démolir et de reconstruire le centre d'accueil actuel, très vétuste et vide.

Selon les personnes de l'Hospice général auditionnées, la capacité d'accueil serait similaire, mais le centre serait pérenne et fournirait de meilleures conditions pour les migrants, l'autre partie étant consacrée à la construction d'environ 120 logements, avec des activités au rez-de-chaussée pour animer le quartier. Enfin, le projet supprimerait les 160 places en surface au profit d'un parking en sous-sol destiné aux futurs habitants. Tel était le projet initialement prévu et présenté à la commission.

Coup de théâtre

C'est au cours de l'étude de ce projet de loi en commission que des députés ont réclamé l'application stricte du récent article 4A de la LGZD qui impose un tiers de PPE au mépris des engagements pris par l'Etat avec l'Hospice général et la Fondation privée pour des logements à loyers modérés et de son acceptation par le Conseil municipal de la Ville de Genève.

Ce projet prend place dans un contexte marqué par différents projets de densification urbaine et dans une structuration de l'espace public intéressante, avec la pénétrante des parcs qui va en direction de la gare Cornavin. Il y a également des qualités patrimoniales importantes (plan de site du Mervelet). Le secteur est dans la couronne urbaine de la ville de Genève et est donc propice à la densification, notamment pour des logements bon marché qui font cruellement défaut dans notre canton. Il a été identifié par le plan directeur communal de la Ville de Genève comme un projet de densification. L'enquête publique n'a fait l'objet d'aucune observation lorsqu'il ne contenait que des logements pour les réfugiés et des logements bon marché. Comme nous l'avons dit, la modification de zones a été préavisée favorablement par le Conseil municipal de la Ville de Genève à l'unanimité. Dans l'exposé des motifs de ce déclassement, il est indiqué que « la suppression de cette affectation complémentaire permettra ainsi de réaliser

plus de 20 000 m² de surface brute de plancher (SBP), dont environ 40% seront destinés au centre d'accueil pour les réfugiés et environ 60% seront dévolus à des LUP, ainsi qu'à des activités commerciales à l'échelle du quartier ».

Pourtant, lors de procédure d'opposition, c'est 25 oppositions qui ont été formulées issues d'une association d'habitants. Les principaux points évoqués par les opposants sont la volonté de préserver les terrains destinés aux équipements scolaires et sportifs. Ils contestent également le déclassement de la zone de verdure, qui n'est pas touchée par la MZ, mais par un pavillon scolaire provisoire placé à cheval, perçu comme une diminution de la zone de verdure par les opposants. Ils contestent aussi le classement en zone de développement des voiries, le degré de sensibilité 3, ainsi que les risques d'abattage d'arbres. Ils ne pensent pas que le quartier sera doté d'une mixité sociale intéressante et ne voient pas l'utilité d'avoir des surfaces commerciales à cet endroit-là.

La mixité contre la construction de logement bon marché

Si l'on prend en compte l'ensemble du périmètre, notamment la Tourelle et le Mervelet proches, on constate que ce secteur accueille beaucoup plus d'appartements en PPE et à loyer libre que de logements sociaux subventionnés. C'est dire si cette volonté dogmatique de la majorité est absurde dans ce secteur. De plus faut-il rappeler que les LUP correspondent aux capacités financières de 90% de la population. Pourtant la majorité de la commission veut nous faire croire que c'est la PPE qui manque dans ce secteur !

Dans un premier temps auditionnés par la commission, les représentantes et représentants de l'Hospice général et de la Fondation privée pour des logements à loyers modérés (FPLM) ont présenté et défendu leur projet de reconstruction du centre d'accueil pour les réfugiés et de construction pour leur bénéficiaire de logements bon marché.

Ils ont aussi affirmé que les catégories comme prévu par le nouvel article 4A LGZD ne pourront pas être entièrement respectées, en raison d'un contexte spécifique qui implique une dérogation à cet article. Les statuts de la FPLM ne lui permettent pas de réaliser des logements en PPE et de plus les coûts de démolition et de dépollution conséquents sont à la charge des bénéficiaires du DDP. Ainsi ces maîtres d'ouvrage sont actuellement en négociation avec l'OCLPF pour trouver un équilibre des plans financiers aujourd'hui très précaire.

Pour ces deux entités, ce qui était prévu était 2/3 de LUP LGL et 1/3 de LUP 4 sans prestations, à savoir l'équivalent de logements ZD LOC pour les fondations construisant du logement social. En effet, la FPLM a pour but de mettre sur le marché des logements à loyers modérés. Rappelons pour rafraîchir la mémoire à certains que c'est un panel de logements qui va de l'ensemble des catégories de logements sociaux LGL, HBM, HM, et qui inclut également les logements de catégorie ZD LOC ou équivalent, en l'occurrence LUP 4, qui est l'équivalent du ZD LOC, mais avec un contrôle permanent plutôt que sur 10 ans. La proportion envisagée était de 2/3 de logements sociaux HM, avec une pondération HBM qui n'est pas encore définie, et 1/3 de LUP 4, la FPLM investissant en général avec environ 35% de fonds propres dans ses propres opérations.

La fondation investissant de façon pérenne, elle existe depuis les années 50 et possède toujours les immeubles qu'elle a construits à cette époque, elle les garde en patrimoine et les entretient. C'est une fondation sans but lucratif d'utilité publique qui réinvestit régulièrement dans l'entretien de ses immeubles.

Pour cause du dictat de la majorité de la commission, les travaux ont été interrompus le temps que l'Hospice général et l'Etat de Genève acceptent de construire ou de faire construire sur ces parcelles de la PPE en pleine propriété ou en droit de superficie. Il faut le relevé ici que l'accord passé pour introduire l'obligation de construire de la PPE en pleine propriété ou en droit de superficie lors de toutes nouvelles constructions équivaut, malheureusement, à ce que l'Etat achète des terrains pour que des particuliers s'enrichissent possiblement à terme (après 10 ans) en spéculant. De plus la collectivité introduit une inégalité de traitement entre les citoyens. En effet, certains citoyens plus fortunés que les autres, grâce à leur fonds propre, sont aidés par l'Etat notamment avec le contrôle des prix du terrain très bas en zone de développement pour acquérir puis, après le contrôle, revendre leur bien avec à la clef un bénéfice substantiel.

Fort de ces explications le rapporteur de minorité vous invite, Mesdames et Messieurs les députés, chères et chers collègues, à ne pas souscrire à une telle manière de faire de la politique et ainsi à défendre l'intérêt général en refusant de déclasser ces terrains dans de telles conditions et donc à refuser d'entrer en matière sur ce PL en le renvoyant en commission.