



*Date de dépôt : 16 août 2022*

## **Rapport**

**de la commission d'aménagement du canton chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune d'Onex (création d'une zone de développement 4A, au lieu-dit « Onex-Centre »)**

*Rapport de majorité de Amanda Gavilanes (page 5)*

*Rapport de minorité de Stéphane Florey (page 98)*

## **Projet de loi (13058-A)**

**modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune d'Onex  
(création d'une zone de développement 4A, au lieu-dit « Onex-Centre »)**

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

### **Art. 1 Approbation du plan**

<sup>1</sup> Le plan N° 30208-527 dressé par la Ville d'Onex le 8 février 2021, modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune d'Onex (création d'une zone de développement 4A, au lieu-dit « Onex-Centre »), est approuvé.

<sup>2</sup> 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, les degrés de sensibilité au bruit II et IIdIII sont attribués aux biens-fonds compris dans le plan visé à l'article 1, selon les indications figurant sur celui-ci.

### **Art. 3 Coordination avec la protection contre les accidents majeurs**

La réalisation de logements ou d'équipements peut être considérée comme un intérêt public prépondérant à privilégier, dans les limites du droit fédéral, en cas de pesée des intérêts à effectuer en application des dispositions pertinentes de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 22 juin 1979.

### **Art. 4 Opposition**

L'opposition à la modification des limites de zones formée par le Syndicat UNIA, représenté par son avocate, M<sup>e</sup> Erin Wood Bergeretto, est rejetée dans la mesure où elle est recevable, pour les motifs exposés dans le rapport de la commission chargée de l'examen de la présente loi.

### **Art. 5 Dépôt**

Un exemplaire du plan N° 30208-527 susvisé, certifié conforme par la présidence du Grand Conseil, est déposé aux Archives d'Etat de Genève.

## ONEX

## Modification des limites de zones

## Lieu-dit "Onex-Centre"

 Zone de développement 4A

Feuille(s) cadastrale(s) n°2, 8, 9

 Limite OPB  
DS OPB II et DS OPB IIIdIII

Parcelle(s) n° : 32, 33, 34, 345, 358, 362, 363, 399, 400, 401, 434, 515, 614, 615, 616, 617, 618, 619 (dép.), 621, 622, 623, 624, (dép.), 625 (dép.), 667, 692, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762 (dép.), 777, 778, 784, 838, 839, 880, 888, 927, 929, 930, 931, 979, 1171, 1223 (dép.), 1257, 1258, 1259, 1260, 1261, 1262, 1263 (dép.), 1279, 1280, 1281 (dép.), 1457, 1575, 1615, 1676, dp 1712 (pour partie), dp 1714, dp 1718, dp 1719 (pour partie), dp 1750 (pour partie), dp 1752 (pour partie), dp 1753, dp 1755, dp 1756 (pour partie), dp 1759 (pour partie), 1944 (dép.), 1945, 1987, 1988, 2032, 2033, 2060, 2206, 2207, 2208, 2209, 2257, 2258, 2263, 2264, 2336 (dép.), 2383, 2434, 2435

 Zone préexistante

## PROCEDURE D'OPPOSITION

Adopté par le Conseil d'Etat le : (jj.mm.aaaa)

Visa :

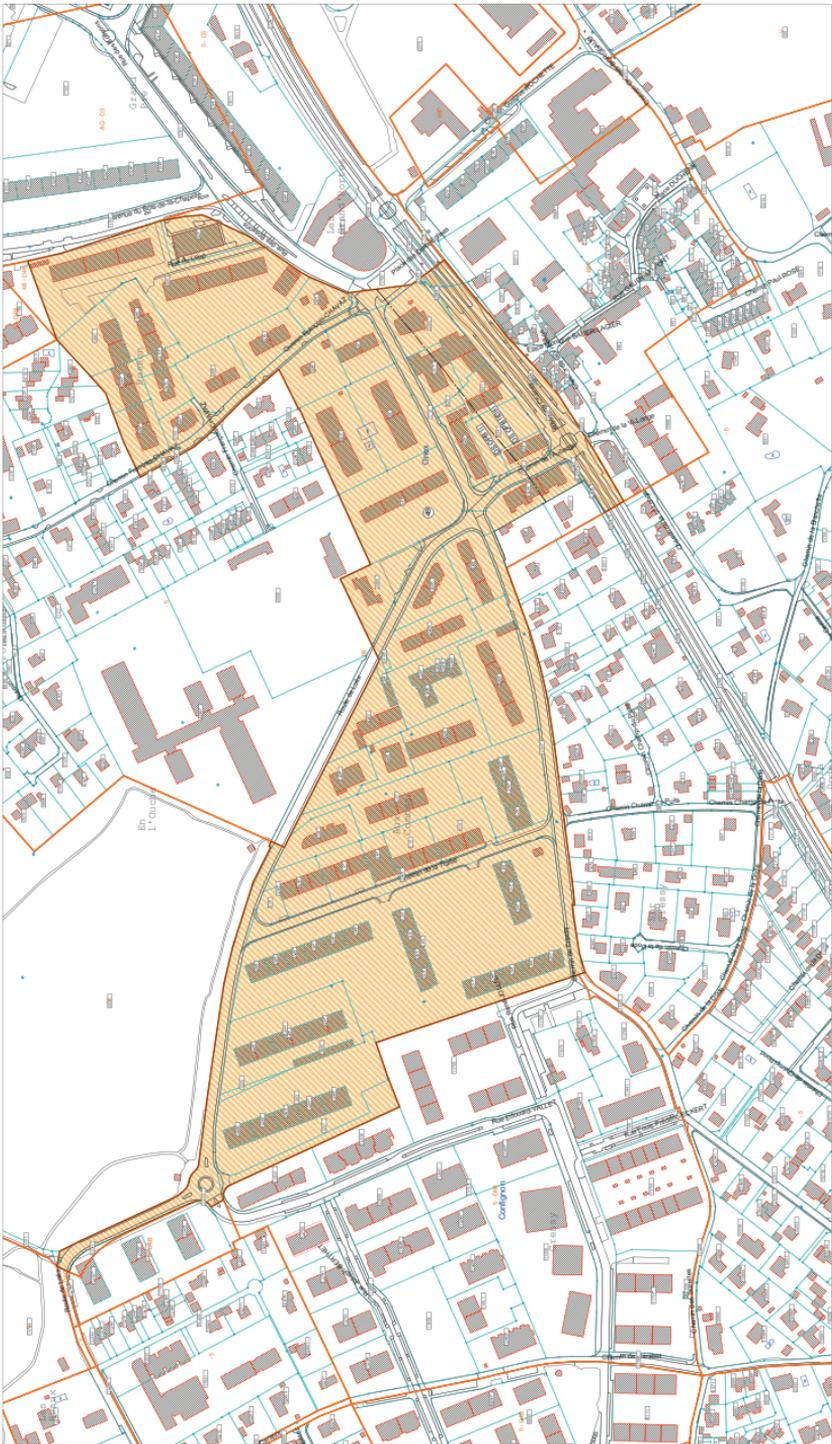
Timbres:

Adopté par le Grand Conseil le : (jj.mm.aaaa)

Loi N° :

<b>Echelle 1:2500</b>		Date : 18.11.2021	
		Dessin : LC	
<b>Modifications</b>			
Indice	Objets	Date	Dessin
	Mise à jour ET	27.05.2021	LC
	Mise à jour ET	17.06.2021	LC

Code GIREC	
Secteur / Sous-secteur statistique	Code alphabétique
<b>31-00-010/030</b>	<b>ONX</b>
Code aménagement (Commune / Quartier)	
<b>527</b>	
Plan N° : <b>30208</b> Indice	
Archives internes	
CDU	
<b>711.6</b>	



## RAPPORT DE LA MAJORITÉ

### Rapport de Amanda Gavilanes

La commission d'aménagement du canton a traité le projet de loi du Conseil d'Etat modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune d'Onex (création d'une zone de développement 4A, au lieu-dit « Onex-Centre ») lors de ses séances des 9 et 16 mars, du 27 avril, des 11 et 18 mai, ainsi que du 8 juin 2022.

Elle a siégé sous les présidences de MM. Thierry Cerutti et Stéphane Florey. Elle a été assistée dans ses travaux par M. Sylvain Ferretti, directeur général, office de l'urbanisme (DT), M. Jean-Charles Pauli, secrétaire adjoint, (OU) – direction juridique (DT), et M<sup>me</sup> Schärli Marie, secrétaire générale adjointe (DT).

La commission a auditionné, lors de ses séances :

- M<sup>me</sup> Maryam Yunus Ebener, conseillère administrative de la commune d'Onex ;
- M. Grégoire Nemitz, mandataire (bureau Acau) ;
- M<sup>me</sup> Magali Brogi, cheffe de projet à l'office de l'urbanisme, DT ;
- M. Francesco Perrella, directeur direction immobilière – OCLPF ;
- M<sup>me</sup> Coralie Röthlisberger, représentante du propriétaire – syndicat UNIA ;
- M<sup>me</sup> Anne-Claude Rochat, représentante du MO – Techdata ;
- M. Grégoire Martin, architecte – Lacroix Chessex ;
- M. Emmanuel Galley, directeur – Cogirim ;
- M<sup>e</sup> Erin Wood, avocate – BM avocats ;
- M. Antonio Hodgers, conseiller d'Etat – DT.

Le procès-verbal a été tenu avec diligence et exactitude par M<sup>mes</sup> Mariama Laura Diallo et Garance Sallin.

Je les remercie toutes et tous chaleureusement au nom de la commission pour leur contribution au bon déroulement de nos travaux.

## Introduction

Le périmètre faisant l'objet du présent projet de modification des limites de zones est situé sur la commune d'Onex, au nord de la route de Chancy, entre le Vieux-Village d'Onex et le parc des Evaux. Il est délimité au sud par le chemin de Cressy, la route de Chancy et la rue de Bossons, à l'est par l'avenue du Bois-de-la-Chapelle, au nord par la zone villas et le parc des Evaux et à l'ouest par la limite communale avec la commune de Confignon. D'une superficie totale de 166 245 m<sup>2</sup>, ce périmètre est constitué de 100 parcelles actuellement sises en zone 4B.

Le présent projet de modification des limites de zones s'inscrit dans le cadre de la politique de développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti, en maintenant une qualité de l'habitat appropriée, visée à l'article 1, alinéa 2, lettre a<sup>bis</sup>, de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 22 juin 1979 (LAT ; RS 700) (ci-après : LAT). Il vise à faciliter la réalisation des objectifs suivants :

- permettre la constitution d'une nouvelle centralité dans les secteurs attenants à la place des Deux-Eglises, de même que favoriser un renouvellement du tissu urbain des secteurs résidentiels, situés à l'ouest et au nord-est, à l'intérieur du périmètre de la modification des limites de zones ;
- requalifier les espaces publics du périmètre, avec pour priorité les espaces structurants, à savoir la place des Deux-Eglises et l'axe rue des Bossons – route de Loëx (tracé d'une future connexion de transports collectifs depuis le centre de la ville de Genève) ;
- améliorer les qualités paysagères et environnementales, notamment de biodiversité et d'usage des espaces collectifs sur fonds publics et privés ;
- améliorer les conditions des déplacements multimodaux, encourager la mobilité douce et repenser le stationnement ;
- augmenter globalement les performances énergétiques des bâtiments, contribuer à une réorientation de l'approvisionnement vers des sources d'énergies à 80% renouvelables et favoriser le développement des réseaux thermiques ;
- limiter l'impact d'un renouvellement du tissu urbain sur le tissu social existant ;
- remédier aux nuisances importantes du bruit routier pour les habitants et les usagers.

### *Situation existante*

Dans le cadre de la définition de l'image directrice dont le présent projet de modification des limites de zones vise à faciliter la réalisation, les éléments suivants ont été relevés :

Le périmètre de la zone 4B actuelle correspond au « quartier » d'Onex-Centre, dont les logements, les équipements et les espaces publics ont été réalisés entre le milieu des années 1950 et le début des années 1970, dans un esprit « moderniste » et « social ».

La forte présence de logements économiques (six ensembles réalisés de 1956 à 1960) et des garabits bas (R+2) marquent une distinction de caractère avec la Cité d'Onex.

Le périmètre comporte quelques bâtiments relevés intéressants au recensement architectural du canton validé en 2018, alors qu'une majorité des bâtiments sont dans une phase de leur cycle de vie où il est possible, voire nécessaire, d'imaginer un renouvellement. Le tissu bâti a peu évolué et de nombreux bâtiments ne correspondent plus aux standards d'habitabilité, de protection contre le bruit et d'efficacité énergétique.

La concentration de logements économiques a pour corollaire la présence d'une population financièrement moins aisée, potentiellement plus vulnérable à l'impact d'un renouvellement du quartier. Ces personnes seraient d'autant plus impactées si ce renouvellement s'opérait dans la zone actuelle, qui est une zone ordinaire.

Le « centre » présente une mixité fonctionnelle relative, composé principalement de petits commerces et services. Leur nombre reste toutefois restreint et leur distribution est inégale dans le quartier. Plusieurs équipements publics sont également présents dans et à proximité immédiate de ce centre.

La valeur d'usage des espaces publics est globalement faible et relativement inégale selon les espaces qui composent le périmètre. Elle est à mettre sur le compte de la vétusté des espaces, de leur caractère fortement routier, des fréquents effets de coupure, de la carence d'aménité (bancs, point d'eau, etc.) ou du rapport à la rue problématique de nombreux bâtiments (écrans végétaux, abondants stationnements de surface, etc.).

Les plantations du périmètre sont presque toutes liées aux constructions des années 1960 à 1970, caractérisées par des essences typiques de cette période (érables, bouleaux, peupliers, charmes, acacias) et par une optique fonctionnelle. Elles doivent être valorisées et complétées.

Le périmètre est composé d'espaces verts privés, liés aux habitats collectifs, en majorité fermés au public et n'offrant que très peu de valeur d'usage. Un square sur fonds privé et sans servitude d'usage public constitue le seul espace vert collectif du périmètre.

Les espaces libres, à forte dominance de pelouses intensives en pied d'immeuble, n'offrent que très rarement des espaces d'intimité, de rencontres, de jeux, ou même de promotion de la biodiversité.

La place des Deux-Eglises n'a de « place » que le nom, puisque cet espace est affecté au stationnement, à l'exception du marché dominical. Le quartier ne compte aucun espace de rassemblement social majeur. Le schéma de circulation actuel à l'intérieur du secteur pose des questions sur sa lisibilité et son fonctionnement, notamment au regard de la hiérarchie du réseau routier. Le réseau viaire du secteur, à l'exception de la route de Chancy, a comme fonction d'assurer l'accessibilité locale et les échanges inter-quartiers. Compte tenu des divers itinéraires concurrentiels à la route de Chancy, un fort trafic de transit est identifié sur plusieurs axes, à l'exemple de la partie de la route de Loëx qui appartient au réseau de quartier. Le chemin François-Chavaz, principal accès au parc des Evaux, est souvent embouteillé et présente des lacunes importantes en termes de mobilité douce.

La circulation au virage à angle droit génère des croisements difficiles et des manœuvres de véhicules et cars, encore plus péjorants lors des périodes de fortes affluences au parking du parc des Evaux.

Un nombre important de façades sont exposées au bruit routier tant diurne que nocturne, ce qui pose un problème de santé publique pour certains habitants du secteur. Ce constat confirme la nécessité d'apaiser le secteur, notamment en termes de mobilité (modération des vitesses et des volumes de trafic à l'intérieur des zones habitées).

La desserte en transports en commun (TC) est excellente. L'ensemble du périmètre se situe à moins de 300 mètres d'un arrêt de transports en commun, dont le tram. Le secteur est ainsi bien connecté à l'hypercentre de Genève, ainsi qu'au reste de l'agglomération. L'actuelle ligne 21 sera reconfigurée d'ici à 2024 et s'arrêtera, dans un premier temps, à Onex-Cité, avant d'être possiblement prolongée jusqu'à Bernex. Sa fréquence sera alors augmentée.

Le réseau piétonnier dans le périmètre est globalement satisfaisant pour les besoins actuels. Certains chemins nécessitent cependant une amélioration au niveau du confort, des gabarits et de la maille, tout particulièrement le chemin François-Chavaz.

Le réseau cyclable est aménagé de manière satisfaisante, à l'exception des secteurs suivants : le chemin François-Chavaz, l'avenue du Bois-de-la-

Chapelle et le tronçon de la route de Chancy (trottoir autorisant les cycles sans qu'ils y soient prioritaires). Toutefois, l'amélioration de la qualité de la perméabilité de la route de Chancy pour les mobilités douces reste un objectif important dans l'optique de favoriser les liens entre les parties nord et sud d'Onex.

### *Historique du dossier*

L'ensemble de ce secteur s'inscrit dans les objectifs de renouvellement urbain d'Onex-Centre. Le quartier, principalement réalisé entre le milieu des années 1950 et le début des années 1970, possède des qualités fonctionnelles et spatiales reconnues, du fait notamment de la qualité du plan d'aménagement urbain et du rapport équilibré entre les vides (les espaces publics ou privés) et les pleins (les immeubles). Toutefois, nombre de bâtiments connaissent un vieillissement important et ne répondent plus aux exigences et aux normes légales actuelles. De même, les qualités des espaces publics et collectifs ne sont plus en adéquation avec les usages et les attentes d'aujourd'hui. Dès lors, à la suite de l'adoption du plan directeur communal (PDCoM) par le Conseil municipal le 11 novembre 2014, approuvé par le Conseil d'Etat le 11 mars 2015, la Ville d'Onex a souhaité poursuivre sa mise en œuvre en concrétisant les orientations retenues par la fiche de mesures 6.1.1 du PDCoM. En novembre 2019, la Ville d'Onex a ainsi démarré une étude pour une modification des limites de zone et une image directrice. Le 10 mars 2020, le Conseil municipal a voté un crédit de 82 000 francs selon la délibération n° 2288, afin de procéder à l'étude d'une modification des limites de zones dans le périmètre « Onex-Centre » défini par la fiche 6.1.1 du PDCoM 2014.

Le 20 juillet 2020, le département chargé de l'aménagement du territoire a opposé un refus conservatoire aux deux demandes d'autorisation de construire DD 113 253-RG (construction d'un immeuble de logements, d'un parking souterrain, aménagements extérieurs – abattage d'arbres, 10-16 route de Loëx) et DD 112 651-RG (construction d'un immeuble de logements, parking souterrain, sondes géothermiques, abattage d'arbres, 7 chemin François-Chavaz), en application de l'article 13B de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987 (LaLAT ; rs/GE L 130). Ces décisions font actuellement l'objet de recours auprès du Tribunal administratif de première instance. Les deux premières étapes de l'étude ont été menées entre avril 2020 et février 2021 : tout d'abord une phase de diagnostic, puis une phase d'élaboration de l'image directrice.

Le Conseil municipal de la Ville d'Onex a adopté, le 9 mars 2021, la résolution N° 2388-2021 approuvant « l'engagement de la procédure en vue

de la modification des limites de zones sur le territoire de la commune d'Onex (création d'une zone de développement 4A) à Onex-Centre », par 20 oui, 7 non et 1 abstention. La troisième phase, qui concernera la concertation, a été menée en lien avec l'image directrice entre novembre 2021 et mars 2022. Ce processus a notamment permis d'atteindre les objectifs suivants :

- faire émerger les idées, besoins et enjeux ;
- intégrer les réflexions et construire ensemble des solutions adaptées ;
- développer une vision partagée pour Onex-Centre ;
- faire évoluer l'image directrice.

Tout au long de ses travaux, la commission a pu constater que, malgré les recours et les quelques oppositions, ce projet s'inscrivait dans la volonté des autorités communales de créer un centre urbain accessible et où il fait bon vivre pour l'ensemble des habitantes et des habitants de la commune. De plus, il s'inscrit parfaitement dans la continuité des réflexions conduites dans le cadre du Projet d'agglomération franco-valdo-genevois, du PDCn 2030, ainsi que dans le cadre du PDCom de la commune d'Onex.

Au vu de ces explications, la commission d'aménagement, dans sa majorité, vous recommande d'accepter ce projet de loi.

## **Déroulement des séances de la commission**

### **Séance du 9 mars 2022**

#### *Présentation*

- *M<sup>me</sup> Maryam Yunus Ebener, conseillère administrative de la commune d'Onex*
- *M. Grégoire Nemitz, mandataire (bureau Acau)*
- *M<sup>me</sup> Magali Brogi, cheffe de projet, OU, DT*

M<sup>me</sup> Yunus Ebener explique que deux démarches ont été faites en parallèle. Le même mandataire les a accompagnés pour la modification de zone (MZ) et l'image directrice qui permet de donner des orientations, des possibilités, mais qui n'a pas de force contraignante. Le périmètre de la MZ inclut la route de Chancy, la route de Loëx, le chemin de l'Auberge, le chemin de Cressy, ainsi que la paroisse protestante sur la place des Deux-Eglises, un restaurant, des commerces, des immeubles et des villas. Le PDCn 2030 prévoit de densifier ponctuellement des noyaux suburbains, en identifiant les secteurs bien desservis par les transports publics. L'idée est de favoriser la mixité, tant sociale qu'en termes d'activités. Un autre objectif est

de créer des quartiers durables et les plus neutres possible du point de vue énergétique. L'affectation actuelle du site est de la zone 4B, avec une hauteur de 10 m. L'idée est d'intégrer les objectifs communaux : le conseil administratif de cette législature souhaite poursuivre le PDCom voté en 2014, qui prévoit un véritable centre pour Onex. Actuellement, il s'agit plutôt d'un grand carrefour, ce qui est dommage, car il pourrait être beaucoup plus convivial et former de beaux espaces avec le Vieux-Village qui se trouve de l'autre côté de la route de Chancy. Pour cela, il faut tenir compte du bâti actuel et réorganiser cette partie de la commune pour la valoriser.

M<sup>me</sup> Brogi ajoute que le PDCom avait intégré un périmètre plus restreint de MZ. Etant donné les discussions entre la commune et le canton au sujet de la densification de la zone villas, ils ont abouti d'un commun accord à la nécessité d'élargir le périmètre pour en faire une zone de mutation urbaine. Celle-ci sera en connexion avec le secteur qui se trouve actuellement en zone 5 et qui va faire l'objet d'une MZ en zone de développement 3 (secteur 3 en annexe, p. 8). Un autre secteur (2) est le village existant qui fait l'objet d'un plan de site, et le secteur 1 est classé comme étant d'un intérêt majeur au titre du recensement architectural en raison de la présence des deux églises. Le périmètre a été élargi pour finir cette couture entre les secteurs. Il y a également à proximité le CO du Marais, qui va être agrandi prochainement. Le périmètre inclut la route Chancy avec le tramway, et le futur tracé du BHNS. Un autre élément structurant, ce sont les pénétrantes nord-sud et est-ouest. Il y a eu une réflexion conduite à Onex ces dernières années pour relier le Rhône à l'Aire et favoriser les cheminements.

M<sup>me</sup> Yunus Ebener précise que la route de Chancy sépare la commune en deux, avec la cité d'un côté et la zone villas de l'autre. La MZ permettrait de reconnecter ces deux parties de la commune.

M<sup>me</sup> Brogi indique que l'un des objectifs de la commune, affirmé dès le début de cette MZ d'initiative communale, est d'atteindre la neutralité carbone en 2050. Il y a un travail de couture entre des opérations de démolition, de reconstruction et de rénovation, en réfléchissant à un équilibre entre densifier et tenir compte du bâti existant. L'enjeu est de densifier à partir de l'existant et de rénover en vue des objectifs environnementaux.

M. Nemitz explique que le bureau a identifié un certain nombre de leviers pour faire la mutation urbaine. Il était important de mettre tous les acteurs autour de la table et de travailler avec une vision partagée. Il y a également un gros travail à faire sur les espaces publics, qui sont datés, très orientés sur la route. Enfin, il faut aussi travailler sur le bâti et son rapport à la rue, via les rez-de-chaussée. Tous ces leviers peuvent être utilisés pour redynamiser cette zone. Aujourd'hui, l'entier du secteur Onex-Centre a des gabarits de 10 m,

correspondant à des bâtiment R+2. La cité d'Onex a des gabarits de 21 m, et le périmètre de la Dode a un front à 21 m et un arrière à 15 m. Pour la MZ, la décision a été d'opter pour une zone 4A, qui permet d'uniformiser les gabarits avec l'arrière de la Dode, tout en gardant un rapport d'échelle avec le Vieux-Village.

M<sup>me</sup> Yunus Ebener précise qu'il y a eu une discussion au sein du Conseil municipal à ce sujet. Des gabarits plus hauts déséquilibreraient trop et enlèveraient l'aspect villageois du centre de la commune.

M. Nemitz indique qu'il y a actuellement une très forte présence des espaces à caractère routier, avec des effets de coupure. Il leur a paru important de mettre en place une série de mesures d'apaisement. Ils souhaitent procéder à une piétonnisation de la place des Deux-Eglises, ce qui est envisageable du point de vue de la mobilité. L'idée est de la compléter sur l'arrière avec une zone de rencontre sur la route de Loëx ; un cœur de quartier pourrait se développer à cet endroit-là. Des mesures complémentaires pour compléter le réseau de zone 30 afin d'apaiser le quartier sont aussi prévues.

M<sup>me</sup> Yunus Ebener explique qu'ils ont discuté avec des commerçants, qui se sentent un peu coincés et trouveraient plus intéressant qu'il y ait davantage de mobilité douce et de circuits courts. Le Conseil administratif souhaite améliorer ces espaces. Comme les gabarits sont relativement bas, ils peuvent se concentrer sur l'horizontalité plutôt que sur la verticalité. Elle-même réfléchit à apporter de la nature, des îlots de fraîcheur, à récupérer l'eau de pluie et à apporter de la biodiversité dans ce secteur. Ainsi, les gens pourront se sentir bien en venant dans ce lieu et auront envie d'y passer du temps.

M. Nemitz complète en évoquant le concept de la ville des courtes distances. Celle-ci est en place, mais il manque la notion « d'agréables distances ». Il y a actuellement un petit square, mais très restreint. La place des Deux-Eglises pourrait faire un cœur majeur. Le but est d'introduire plus de mobilier urbain et de qualité urbaine. Le projet a pour but de valoriser les commerces de quartier, en relation avec la rue, avec une transparence pour animer la rue. L'objectif est de développer cela sur tous les périmètres en bleu (voir annexe, p. 19). Un autre concept est d'avoir un boulevard paysager de l'avenue des Grandes-Communes se poursuivant sur la route de Loëx. Tout pourrait converger et donner envie d'y rester. Ils souhaitent aussi redynamiser les espaces entre les immeubles, en retraçant des continuités piétonnes pour traverser le quartier.

M<sup>me</sup> Yunus Ebener ajoute que les commerçants ont pour concurrents les centres commerciaux et les achats en ligne. L'idée de cette continuité est que

la population se rende dans ces petits commerces plutôt que dans de grands centres commerciaux. Une fois que des constructions se font, on peut exiger une transparence importante des rez-de-chaussée.

M. Nemitz indique que le projet est avant tout horizontal. Tout ce qui va se passer au niveau du sol est important. L'idée est de densifier au service d'une qualité urbaine au niveau du sol.

M<sup>me</sup> Brogi souligne l'effort de la commune : le projet a encore une temporalité lointaine, mais la commune a choisi de faire déjà à ce stade un énorme travail de concertation.

M<sup>me</sup> Yunus Ebener relève l'importance de consulter la population. Lorsqu'il y a eu l'enquête publique, la commune a écrit aux 250 propriétaires et 10 associations pour les informer de cette MZ. Ils ont reçu quatre réponses, qui s'inquiétaient principalement de savoir s'il allait y avoir plus de bruit, de trafic, etc. Il y a une réelle sensibilité de la population à cet égard. La commune a également distribué des flyers et a cherché l'expertise du terrain. Des panneaux ont été exposés pour présenter le projet. Le but de cette exposition des panneaux était d'améliorer la qualité du projet grâce aux témoignages et suggestions de la population. Des ateliers de concertation ont également été organisés. Fin mars, une séance avec les trois conseillères administratives et la population aura lieu. La population doit être partie prenante de l'évolution de la commune.

M<sup>me</sup> Brogi souligne que la commune d'Onex travaille sur la mise à jour de son PDCOM. Cette MZ sera intégrée dans ce PDCOM, qui va définir sa stratégie de densification de la zone 5. Il y a une comptabilité des différents niveaux de planification. Le plan de la MZ porte sur un périmètre existant en zone 4B pour passer en zone de développement 4A. Certains bâtiments ont été identifiés comme ayant un intérêt architectural par le recensement opéré par l'OPS ; ils ne feront pas l'objet d'une démolition, mais d'une rénovation, voire d'une surélévation, et il y aura une attention particulière sur ces bâtiments. La procédure d'opposition se termine à la fin du mois de mars. Il y a eu deux refus conservatoires, avec des recours sur ceux-ci.

M<sup>me</sup> Yunus Ebener explique que ces projets ne tenaient pas suffisamment compte de cette MZ. Ils ont demandé aux porteurs des projets de les revoir et de les améliorer, mais ils n'ont pas vraiment collaboré, alors qu'il est inscrit dans le PDCOM qu'une MZ est prévue. La commune a engagé des discussions pour essayer de trouver des solutions, mais cela n'a malheureusement pas abouti.

M<sup>me</sup> Brogi ajoute que, pour un des deux projets, les personnes étaient prêtes à anticiper la MZ, mais la commission de l'architecture a refusé

d'entrer en matière, car il y avait trop de dérogations par rapport à la zone actuelle pour être compatible avec la zone future.

### *Questions des députées et des députés*

Un élu de l'UDC demande quelles sont les quatre observations mentionnées dans le projet de loi.

M<sup>me</sup> Brogi explique que ce sont les observations faites dans le cadre de l'enquête publique. Cela inclut les deux opérateurs concernant les refus conservatoires. Les deux autres sont des personnes qui s'inquiétaient du bruit de la circulation.

Le même député relève qu'il n'y a que des immeubles.

M<sup>me</sup> Yunus Ebener explique que l'idée est d'amener d'autres activités que du logement dans la commune et d'améliorer ces espaces. Lors du développement de la commune, la qualité des espaces et de l'environnement et la partie économique n'ont pas été pensées. Ces nouveaux logements leur permettraient d'améliorer les espaces et d'amener d'autres activités.

Il demande encore si l'emprise au sol des nouveaux immeubles sera similaire aux immeubles actuels.

M<sup>me</sup> Yunus Ebener répond par l'affirmative, à l'exception d'un des projets où il y avait une villa.

Il poursuit en demandant combien d'habitants sont dans cette zone et combien il y en aura dans le futur.

M. Nemitz répond qu'il y a actuellement environ 2000 habitants. Ils prévoient un potentiel de 300 personnes de plus en 2030, et 1000 de plus d'ici à 2040-2050.

Finalement, l'élu demande ce qui est prévu au niveau des infrastructures et équipements urbains, vu que le quartier sera densifié.

M<sup>me</sup> Yunus Ebener répond que la construction d'une nouvelle crèche est prévue. Il y a des écoles avec des projections d'agrandissement. Il y a donc des possibilités d'étendre les équipements publics sans devoir passer par des déclassements.

Un élu du Centre salue la concertation qui a été menée. Il observe que le secteur est actuellement en zone ordinaire et passerait en zone de développement. Cela implique l'intégration de logements sociaux en contrepartie, avec une perte pour les propriétaires. Il se dit surpris par la volonté d'augmenter les gabarits dans ce secteur, car les gabarits actuels sont aérés. Il observe aussi que le Conseil municipal n'a pas accepté ce projet à

l'unanimité, avec quatre oppositions. Il demande des précisions quant au débat qui a eu lieu au Conseil municipal.

M<sup>me</sup> Yunus Ebener répond que les propriétaires seraient plutôt gagnants, car la zone passe en zone de développement 4A et deux étages seraient rajoutés. Concernant les gabarits, l'idée pour eux est de requalifier le secteur, l'améliorer, et apporter de la nature en ville. Elle a la volonté d'apporter de la fraîcheur à la population par un autre moyen que par la climatisation. L'augmentation des gabarits accompagne cette amélioration des espaces extérieurs. Il faut que les propriétaires aient aussi un intérêt à le faire. Le projet ne prévoit pas des immeubles immenses, mais 5 m de plus qui apportent une grande plus-value au niveau des espaces extérieurs. Cela vaut vraiment la peine. Tout le monde est gagnant : les propriétaires y gagnent, et la population aussi, avec une amélioration de la qualité du quartier. Les oppositions au Conseil municipal sont issues de personnes ne souhaitant plus du tout de construction de logements à Onex et demandant plutôt des activités commerciales.

Le député centriste demande comment l'accès aux Evaux est envisagé.

M<sup>me</sup> Brogi répond que le BHNS viendra par la route de Loëx. La MZ permet aussi de faire des réserves foncières pour agrandir la voirie et faire un axe de mobilité douce, ainsi que des plantations. L'objectif est de favoriser cet accès-là pour les Evaux et de pacifier davantage le chemin François-Chavaz. L'OCT a confirmé dans ce sens. La reconfiguration du chemin François-Chavaz a tout son intérêt, car il faut s'assurer que ce ne soit pas un aspirateur à voitures pour se rendre aux Evaux.

Un élu écologiste relève que c'est un nouveau genre de MZ, qui propose une transformation de zone déjà bâtie à zone un peu plus dense, plutôt que de passer de la zone agricole ou zone villas à de la zone de développement. Il demande comment les propriétaires ont réagi par rapport aux nouveaux droits à bâtir qu'ils vont obtenir, et comment le PLQ à suivre est envisagé.

M<sup>me</sup> Yunus Ebener précise qu'elle n'était pas présente lors des séances avec les propriétaires, afin que les gens se sentent plus à l'aise. Concernant le PLQ, elle pense qu'il est bon de passer par cet outil, car cela est plus intéressant en termes de qualité de paysage. Il y aura sans doute plusieurs types de PLQ.

M<sup>me</sup> Brogi ajoute que des concours peuvent aussi être envisagés, par exemple pour le secteur identifié comme intéressant par le recensement. Le bâtiment UNIA a fait l'objet d'un refus conservatoire et d'un recours. Il se trouve à un emplacement stratégique ; le projet ne prévoyait pas d'intégration au système de mobilité ni aux des espaces publics, c'est pourquoi le canton a

émis un avis défavorable au projet de densification. L'autre bâtiment était limitrophe du bâtiment de la paroisse, qui n'avait pas de velléité de développer. Par conséquent, le projet n'était pas compatible. Concernant les propriétaires, leurs préoccupations principales portaient sur la mobilité et la place des Deux-Eglises. Sur la nécessité de rénover les bâtiments voire de les surélever, il y a eu un accueil plutôt favorable.

Le Vert demande si la plupart des immeubles sont des locatifs.

M<sup>me</sup> Yunus Ebener répond par l'affirmative. Certains sont aussi en PPE.

Un député d'Ensemble à Gauche se dit dubitatif quant au fait de pouvoir surélever ces immeubles des années 60, avec une certaine typologie. Il demande si certains sont protégés.

M. Nemitz répond qu'ils sont recensés comme intéressants, mais il n'y a pas de mesure de protection.

L'élu comprend donc qu'une démolition-reconstruction est possible. Il demande quels moyens il y aura pour éviter cela et pour maintenir cette typologie, avec son cadre de vie et le prix des loyers.

M<sup>me</sup> Brogi relève que ce sont des immeubles habités. Il y a donc la problématique du relogement des habitants. Avant de parler de quelle opération peut faire l'objet d'une démolition-reconstruction, il faut se poser la question du relogement. Il faut prendre garde à ne pas créer un besoin de logement supplémentaire dans le canton. Il faudra un travail fin pour identifier quels sont les bâtiments à démolir-reconstruire et ceux à rénover.

M. Nemitz ajoute qu'il y a eu une première concertation sur les grands principes de l'organisation du quartier. Après, il y aura des PLQ sur les différents secteurs, qui vont demander une nouvelle concertation au cours de laquelle ces questions pourront être abordées de manière plus fine, avec des acteurs plus spécifiques à un secteur donné.

Il observe également qu'il y a beaucoup de locataires, certains avec peu de moyens. La typologie doit être maintenue.

M<sup>me</sup> Brogi répond que, dans certains cas, la typologie des logements devra être revue pour certains immeubles. Il y a de belles opérations de rénovation possibles, en rajoutant des balcons, des loggias, etc.

M<sup>me</sup> Yunus Ebener ajoute qu'il y a aussi un travail sur l'isolation des bâtiments à faire, afin d'améliorer les bâtiments du point de vue énergétique.

M<sup>me</sup> Brogi indique qu'ils ne peuvent pas garantir à ce stade qu'il n'y aura pas de démolition. La volonté n'est pas dans ce sens.

M. Nemitz précise que le projet du syndicat UNIA est un projet de démolition-reconstruction sur la zone 4B actuelle. La question est de savoir si

les projets de démolition-reconstruction se font dans le cadre de la zone 4B ordinaire ou dans le cadre de la future zone de développement.

Pour finir, il demande pourquoi ne pas faire de la zone de développement 3, puisqu'il ne va y avoir que de la démolition-reconstruction, vu comme il sera difficile et coûteux de rénover ces bâtiments.

M<sup>me</sup> Yunus Ebener pense qu'il ne faut pas faire de zone 3 dans ce coin-là de la commune. Les immeubles seraient trop hauts et le projet serait voué à l'échec. La cité est déjà bien bâtie, et il n'est pas nécessaire de faire des immeubles plus hauts ; augmenter de deux étages est un bon compromis. Il faut que cet espace soit harmonieux, en accord avec le site autour.

M<sup>me</sup> Brogi estime que c'est un pari pour l'avenir que de conserver ces trames urbaines et de les rénover. Il faut arriver à maintenir le bâti en le rénovant, le surélevant et l'améliorant.

Un député socialiste demande comment la question de l'OPAM au niveau de la route de Chancy a été appréhendée.

M<sup>me</sup> Yunus Ebener répond qu'elle a fait des tentatives auprès du DI pour demander une zone 30, mais cela n'a pas abouti. Elle ne baisse toutefois pas les bras.

M. Nemitz ajoute, concernant les accidents majeurs, que le SERMA a été consulté. On reste dans un niveau acceptable, mais il ne pourra pas y avoir d'école, d'EMS ou de crèche dans certains secteurs trop proches de la route de Chancy.

## **Séance du 16 mars 2022**

Un député du Centre déclare qu'il est acquis à ce PL. Il relève qu'il y a sur le site un propriétaire intéressant qui est le syndicat UNIA. Il aimerait les auditionner pour voir comment ils réagissent par rapport à un développement comme celui-ci et comment ils pourraient articuler leur plan financier dans une zone où les prix sont contrôlés. C'est bien de déclasser et d'offrir les possibilités, mais ça mériterait d'aller plus loin pour appréhender comment un syndicat développe une reconstruction dans ce secteur.

Les membres de la commission ne s'opposent pas à l'audition d'UNIA.

Un député du parti socialiste déclare que sur le PL, sur les modifications des limites de zone, il n'a pas entendu d'objection suite à la présentation. Pour sa part, la commission pourrait aller de l'avant avec ce PL et le voter dans la foulée, car l'opportunité que représente un changement de zone pour un investisseur institutionnel se pose spécifiquement car il s'agit d'UNIA. Il ne pense pas que ça ait un lien matériel avec la modification de limites de

zone. Si la commission voit un intérêt à cette audition, il ne s'y oppose pas, mais il ne pense pas que ça modifiera la lecture sur le PL.

Le député d'Ensemble à Gauche a les mêmes doutes que le centriste, à savoir : comment est-il possible qu'un syndicat ou des propriétaires privés en zone 4B arrivent à développer sur ce type de bâtiment si ce n'est en les démolissant complètement et en les reconstruisant ? Il serait intéressant d'auditionner le syndicat UNIA et de voir ce qu'ils vont pouvoir construire en fonction du déclassement. Il demande l'audition du syndicat UNIA à la suite des mesures conservatoires prises par le département pour les empêcher de construire. Il connaît bien ce type de bâtiments et ce sont des passoires énergétiques qui requièrent beaucoup d'isolant.

Un élu Vert est très enthousiaste vis-à-vis de ce PL, mais il a une interrogation sur ce souhait de la commune de maintenir la typologie de bâti existant et d'aller vers une logique de surélévation systématique permise par la modification de zone. Il a l'impression qu'en l'état, il n'y a aucune garantie en faisant la modification de zone que la typologie du bâti soit gardée. Il interroge M. Pauli sur sa lecture de ce point-là. Il demande si, quand la commune dit que son intention est de maintenir la typologie de bâti et d'aller vers de la surélévation et que tout d'un coup des privés arrivent avec un PLQ qui casse tout et qui change la disposition, on a une quelconque base légale pour ces orientations-là ou si c'est un vœu pieux.

M. Pauli répond qu'en zone de développement 4A, tout est ouvert et il n'y a pas de prescription dans ce PL pour dire qu'on oriente sur telle solution plutôt qu'une autre. Juridiquement, avec un PLQ, on peut même déroger aux hauteurs. Il y a un cadre général et on pourrait imaginer un PLQ avec des bâtiments plus élevés que la norme des 15 m.

Le même député demande aux commissaires s'il serait pertinent d'accompagner la MZ (modification des limites de zones) d'une résolution. Il y a une typologie intéressante et il se demande que faire à ce stade pour donner une impulsion.

Le député d'Ensemble à Gauche revient sur les propos de M. Pauli. Il comprend qu'avec ce PL, ils peuvent changer les gabarits et l'implantation des bâtiments. Il demande quels critères doivent être conservés en zone 4A.

M. Pauli répond que les distances par rapport aux limites sont intangibles. A l'intérieur d'un PLQ, on peut déroger aux distances aux bâtiments. Cela convient tant que les bâtiments sont à 15 m, mais s'ils sont plus hauts, des problèmes d'ensoleillement peuvent éventuellement se poser. Il y a un cadre et avec le PLQ, il faut respecter le plan directeur communal.

L'élu prend l'exemple d'un syndicat qui n'arrive pas à trouver une rentabilité normale et à qui on a refusé un projet qui est rentable. Il demande si, le cas échéant, il peut imposer dans le cadre du PLQ une hauteur de 21 m.

M. Pauli répond qu'il ne pourrait pas l'imposer, mais il pourrait plaider en faveur de cela. Cela fait partie des intérêts à prendre en compte.

Un élu UDC comprend que ça va impliquer la mise en place de PLQ. Certaines dispositions pourraient être modifiées mais uniquement sur les quelques immeubles qui seraient éventuellement démolis. Il a cru comprendre que la quasi-totalité de l'emprise au sol ne va pas être modifiée. Il a été confirmé qu'à part la villa qui sera démolie et reconstruite et les quelques immeubles qui seraient démolis, l'emprise au sol ne sera pas modifiée. Sa question porte plus sur la zone de développement elle-même. En zone ordinaire, il n'y a pas de taxe d'équipement et, en faisant une zone de développement, on sera soumis à une taxe d'équipement. Il demande si c'est le cas même s'il y a un rehaussement ou une rénovation ou s'il y a une démolition et une reconstruction. Il demande si la taxe d'équipement s'applique dans tous les cas.

M. Pauli répond par l'affirmative. Il ajoute qu'il va y avoir des travaux sur les voiries qui seront certainement réaménagées.

Le même député demande si, pour faire un rehaussement d'immeuble, on est obligé de passer par un changement de zone.

M. Pauli répond qu'il peut y avoir des dérogations. Selon l'art. 10 ou 11 de la LCI, si l'on va en dessus du gabarit de la zone, la commission de l'architecture et la commune doivent voir si ça joue. En zone ordinaire, on peut également dépasser le gabarit au cas par cas.

Celui-ci demande encore ce qu'il faudrait pour monter à 15 m en zone ordinaire.

M. Pauli répond que pour le moment en zone 4B, c'est 10 m. En zone 4A, le gabarit usuel est de 15 m. Il faut passer en zone 4A pour que ce soit usuel et sans dérogation.

L'élu de l'UDC demande pourquoi c'est en zone de développement.

M. Pauli répond que la commune demande et le Conseil d'Etat ne peut rien proposer d'autre que la zone de développement. Il rappelle que c'est une initiative communale.

Finalement, il souligne que si c'est une question de rehaussement d'immeuble, principe auquel il est favorable, on n'est pas obligé de passer par une zone de développement. On pourrait très bien modifier la zone ordinaire pour permettre un rehaussement de gabarit sans devoir passer par

une zone de développement. C'est le Grand Conseil qui demanderait la zone ordinaire pour permettre des rehaussements de gabarits et pas le Conseil d'Etat car il ne peut pas actuellement en raison de la pénurie.

Un élu Vert comprend qu'il y a la logique de surélévation et que, sans modification de zones, chacun pourrait venir avec sa demande de surélévation. Néanmoins, la principale motivation de la commune est de faire en sorte qu'il puisse y avoir de nouveaux commerces au rez et de faire un gros espace sur les aménagements extérieurs. Il y a une pertinence de prélever une nouvelle taxe d'équipement, de faire des PLQ et de dynamiser comme cela. On devrait compter sur la dynamique des privés de développer leur PLQ sans aucune garantie sur ce qu'il va se passer au niveau des espaces publics ; or, c'est le point déclencheur de la dynamique communale. Il serait surpris qu'on aille dans cette direction-là.

Une élue du MCG souhaite savoir si ces immeubles rehaussés sont du même type que les constructions des cités Vieusseux et Léopard. Elles peuvent être difficiles à rehausser pour des questions de structure.

M. Pauli déclare qu'il ne peut pas répondre à cette question.

M<sup>me</sup> Schärliig déclare qu'elle ne peut pas y répondre non plus.

Un élu du Centre s'adresse à M. Pauli. Le passage de la zone ordinaire en zone de développement va comporter des pertes pour les propriétaires. Si un immeuble en zone ordinaire est détruit et qu'il est reconstruit en zone de développement, il devra correspondre à la typologie de la LGZD. Il demande comment ces pertes subies par les propriétaires vont être compensées.

M. Pauli répond qu'ils devront passer par des plans financiers. Il faudrait interroger l'OCLPF sur ces questions financières car il n'est pas spécialisé sur les questions de finances.

Un autre élu du Centre précise que, sur cette question, on lui a répondu la semaine dernière que ce n'était pas une zone ordinaire mais une zone de développement 4B.

La députée du MCG précise que la zone 4B est rurale. Onex est une zone manifestement urbaine.

Un député écologiste indique qu'actuellement, c'est de la zone 4B sous-entendu ordinaire. Par rapport à la question d'un des centristes sur les pertes, sur l'ensemble des immeubles, il y a une seule PPE. C'est donc actuellement locatif, très ancien, précaire et vétuste. On augmente les droits à bâtir du propriétaire, donc il aura la possibilité de rajouter de la surface. Il aura des LUP, du ZDLOC et des PPE dans du 4A, donc il ne pense pas ça va constituer des pertes.

Le centriste mis en cause souligne qu'on le prive des possibilités données par les zones ordinaires et il faut aussi le quantifier.

Le président demande si le département souhaite intervenir.

M. Pauli n'a pas constaté dans les préavis qu'une personne a affirmé qu'elle allait faire des pertes. Il lui semble que ça aurait été relevé si ça avait été le cas, mais peut-être que l'audition de l'OCLPF pourrait être utile. Il a été question d'une audition du syndicat UNIA, mais il y a actuellement une procédure d'opposition qui se terminera à fin mars. On peut imaginer qu'il ait été dit qu'il y a eu deux refus conservatoires. S'il devait y avoir une audition, la question pourrait se poser de la prévoir après la procédure d'opposition pour savoir qui s'oppose ou pas. Il ne pense pas qu'il soit adéquat d'auditionner un potentiel opposant en pleine procédure d'opposition.

L'élu d'EAG renonce à l'audition d'UNIA, car elle risque de susciter des problèmes. Il ne sait pas si le centre commercial appartient toujours au SIT et il pense que ça vaudrait la peine d'auditionner le SIT par rapport à leur volonté.

Un député UDC demande quand se termine la procédure d'opposition.

M. Pauli répond qu'elle se termine fin mars.

Le même député propose de geler ce PL jusque fin mars. En attendant, il est intéressé par les auditions proposées.

Le président propose de revenir sur PL après les vacances de Pâques, soit à la fin avril, et d'entendre à ce moment-là le syndicat UNIA et l'OCLPF.

Un élu d'EAG relève que c'est une initiative municipale. Ça veut dire que la commission va se prononcer puis elle retourne au Conseil municipal. Il avait le souvenir qu'il y avait deux passages au Conseil municipal.

M. Pauli répond que c'est une initiative municipale en ce sens que l'entité qui a élaboré le PLQ est la commune d'Onex. Celle-ci a dû voter une résolution pour faire en sorte que le département prenne une disposition.

L'élu indique donc que le Conseil municipal doit se re-prononcer sur la décision du département.

M. Pauli répond qu'il l'a déjà fait.

Une députée libérale-radical demande si les deux refus conservatoires concernent les deux demandes d'autorisation qui ont été déposées.

M. Pauli répond qu'il y a deux projets pour lesquels il y a eu des refus conservatoires.

Elle demande s'il est possible qu'ils fassent opposition.

M. Pauli répond que c'est une possibilité. Au bout d'un certain délai, ils recouvrent les droits initiaux.

Un Vert trouverait intéressant que l'OCLPF amène des chiffres et il souhaite leur demander dans quelle mesure, selon eux, avec ou sans modification de zone, il y a des bénéfiques ou des pertes avec quelques scénarios.

Le président en prend bonne note et communiquera cette demande à l'OCLPF qui sera auditionné fin avril.

## **Séance du 27 avril 2022**

### **Audition**

#### ***M. Francesco Perrella, directeur direction immobilière – OCLPF***

Un élu centriste indique que la commission a reçu un courrier informant que le syndicat UNIA avait des observations. Dans le cadre de celles-ci, on peut imaginer que ce déclassement pose peut-être des problèmes quant aux démolitions-reconstructions qu'il pourrait y avoir dans ce secteur, notamment par rapport aux plans financiers.

M. Perrella répond qu'il n'a pas connaissance de cette prise de position.

Un député socialiste explique que l'inquiétude du député ayant demandé cette audition portait sur le changement de la zone ordinaire en zone de développement : du point de vue des privés, le souci était de savoir si ce changement de zone était susceptible de représenter un risque financier, de par les contraintes de la zone de développement.

M. Perrella explique que le périmètre de la MZ est composé d'un tissu déjà relativement bâti ; ce n'est donc pas sur une MZ en fond agricole ou fond villas, mais une MZ à but davantage urbanistique. Il s'agira très certainement, du côté de la politique du logement, de plusieurs projets de rénovations, notamment énergétiques, soumises à la LDTR. Les enjeux en termes de contrôle des prix et d'application des art. 4A et 5 de la LGZD sont moindres selon lui.

Le démocrate-chrétien indique que, dans le cadre de la présentation de ce projet de loi, la commission n'avait pas forcément d'observations à apporter. Cela dit, quand il y a un changement de zone et qu'il faut passer par des démolitions-reconstructions ou des réaffectations de bâtiments des années 60-70, il y a des critères voire des ratios différents en termes financiers que lorsqu'on construit un bâtiment neuf en zone de développement. Cela les a amenés à se demander si cela pouvait prêter des soucis financiers au syndicat UNIA. Entre-temps, ils ont reçu les observations d'un cabinet d'avocat

représentant UNIA ; ce sont des pièces de première importance et il trouve grave ce manque d'information de la part du département. Il aimerait comprendre comment l'OCLPF définit l'articulation d'un plan financier dans le cadre de démolition-reconstruction ou de transformation.

M. Perrella indique qu'on l'a convoqué au sujet de la question de la valeur des terrains en zone de développement. La question présente porte sur la LDTR ; celle-ci s'applique en zone ordinaire et en zone de développement. Il ne connaît pas la situation particulière de l'immeuble d'UNIA. La LDTR proscrit la démolition d'un immeuble de logements, sauf dérogation, d'après certains critères. Il faudrait d'abord voir si les critères sont remplis pour une démolition. Concernant les conditions financières, tout dépend du cadre spécifique : les opérations de démolition-reconstruction sont menées à Genève de manière régulière lorsque la LDTR est respectée. Le plan financier dépend du potentiel de densification. La LDTR autorise les démolitions s'il y a un potentiel de reconstruction supérieur à l'existant. Le projet de reconstruction doit proposer plus de logements. En cas de démolition-reconstruction, le mécanisme de la LDTR consiste à contrôler les loyers des logements démolis, mais à ne pas contrôler les logements qui viennent en plus de ceux qui étaient existants. Il n'a pas de réponse précise à sa question, car chaque cas est différent.

Le même député précise que le syndicat UNIA a un projet concret de démolition-reconstruction.

M. Perrella précise que le projet d'UNIA a été préavisé favorablement par l'instance LDTR en 2020. Les feux sont au vert de ce point de vue là.

Un élu d'EAG rappelle qu'il y a eu une demande d'autorisation de démolition-reconstruction de la part d'UNIA. Il y a eu une mesure conservatoire en vue du PL 13058. Il constate que le projet est autorisable en zone 4B, mais le département a fait une mesure conservatoire vu qu'il y a un projet d'ensemble de MZ. La commission doit se demander si elle va accepter le déclassement proposé, ce qui va restreindre UNIA dans son projet, ou si elle va laisser en l'état pour permettre à chacun de valoriser et d'avoir des plans financiers qui tournent.

M. Perrella demande dans quel sens UNIA serait restreint.

Celui-ci répond qu'ils ont fait recours. Il n'y a plus de possibilité de démolition-reconstruction, car le projet maintient les bâtiments en l'état et ne laisse que la surélévation possible.

Un député UDC indique qu'il avait demandé à la maire d'Onex si le but de faire une zone de développement était de récupérer la taxe d'équipement. La maire a acquiescé. La question qui s'est posée est celle des conséquences

d'une zone de développement. Ce qu'il comprend du recours d'UNIA, c'est que le syndicat a tout à perdre avec une zone de développement. La maire dit que seuls deux à trois immeubles au maximum seraient démolis et reconstruits, le reste demeurant à l'identique, rénové, avec un potentiel de surélévation. La commission a souhaité l'audition de M. Perrella pour connaître les impacts financiers, en comparant les prix en zone ordinaire et en zone de développement. La question est de savoir s'il vaut vraiment la peine de faire une zone de développement ou s'il ne vaudrait pas mieux rester en zone ordinaire. D'après lui, le recours s'oppose à la zone de développement. UNIA a un projet ; le syndicat explique qu'en restant en zone ordinaire, il pourrait faire son projet, alors qu'en zone de développement, tout tomberait. Il demande si UNIA va être réellement perdant ou non.

M. Perrella répond que la différence entre zone de développement 4A et une zone 4A ordinaire est le contrôle des prix et des loyers (art. 5 LGZD). D'un point de vue des résultats financiers, le gabarit des immeubles, plus important en zone 4A qu'en zone 4B, permet de densifier et d'avoir un meilleur résultat. En zone ordinaire, les nouveaux logements issus d'une démolition-reconstruction seront contrôlés uniquement sous l'angle LDTR, avec la fixation des loyers LDTR pendant dix ans, tandis qu'en zone de développement, il y a un contrôle des catégories de logement (répartition art. 4A LGZD)), puis un contrôle de l'exploitation sur une durée selon la catégorie de logements. Il ne peut pas se prononcer sur la faisabilité du projet en question sans en connaître les projections financières. Il précise qu'UNIA n'a pas demandé de rendez-vous avec l'OCLPF.

Un élu écologiste indique que le département a informé la commission de l'opposition d'UNIA lors d'une séance précédente. Il comprend que chaque projet est différent, mais il faut que la commission puisse évaluer si le syndicat va se retrouver plutôt perdant ou gagnant. Comme il n'y a qu'une seule opposition, il a le sentiment que peu de monde se sent lésé. Il demande, si l'on superpose les conditions LDTR et celles de la LGZD, dont le 4A qui amène notamment de la PPE, si on arrive à estimer si les propriétaires sont gagnants ou non.

M. Perrella répond que plusieurs dizaines de milliers de logements ont été construits en zone de développement, toutes zones confondues (de 3 à 4B protégée), et tous ces projets se réalisent et tournent financièrement, y compris avec une superposition des contraintes LDTR et LGZD. Il n'a jamais reçu un porteur de projet qui a dû renoncer à un projet en zone de développement, y compris avec application de la LDTR, parce qu'il ne tournait pas.

Le Vert observe que la plupart des cas connus sont des projets de grand immeuble sur un fond villas, où le delta des droits à bâtir est énorme. Or, ici, c'est un cas de densification sur un fond déjà relativement dense. Il demande si ce qu'il vient de dire reste valable pour ce genre de cas.

M. Perrella répond que ce cas est probablement légèrement différent de la grande majorité. Cependant, quand il parlait de projets de démolition-reconstruction soumis simultanément à la LDTR et à la LGZD, il ne s'agissait pas de démolitions de villas, mais déjà de démolitions d'immeubles avec plusieurs logements.

Il comprend donc que, si l'indicateur pour le propriétaire est la valeur locative du bien actuel (rendement du propriétaire par rapport à l'état locatif), il peut partir du principe que s'il y a une augmentation des droits à bâtir il augmente à terme la valeur locative.

M. Perrella répond qu'il ne connaît pas les chiffres effectifs du rendement actuel de ces immeubles, puisqu'ils ne sont pas contrôlés.

L'élu demande encore quels sont les critères de démolition LDTR. Par ailleurs, la commune souhaite garder la typologie actuelle des bâtiments. Il demande s'il y a des outils de contrôle permettant un encouragement à maintenir ce qu'il y a sur place.

M. Perrella répond que la LDTR interdit la démolition d'immeubles de logements, sauf dérogations qui sont accordées pour des raisons d'intérêt général : plus de logements qu'à l'origine, sécurité et salubrité, consommation énergétique des bâtiments. Concernant la deuxième question, la politique du logement n'impose pas de forme architecturale particulière ; la question qu'il évoque échappe aux compétences de l'office du logement. Ce sont des questions liées à l'urbanisme. *In fine*, c'est la commission d'architecture qui tranche là-dessus. Du côté de la politique du logement, si c'est en zone de développement, ils appliqueront l'art. 5 de la LGZD qui parle de besoin prépondérant d'intérêt général, dont le type, nombre et prix correspondent à un besoin de la population.

Finalement, il demande ce qui fait que ceux qui sont sur place auront la garantie d'avoir une place dans le futur projet.

M. Perrella répond que la LDTR impose de reloger les locataires. Elle ne dit rien sur le fait de réintégrer l'immeuble, mais concrètement il peut y avoir des accords entre propriétaires et locataires pour que cela se passe ainsi.

Une députée Verte indique que l'enjeu par rapport au projet d'UNIA est de savoir, si le même projet est déposé, s'il peut être réalisé en zone de développement 4A au niveau législatif et financier, ou si cela péjore UNIA.

M. Perrella répond que, théoriquement, la réponse est positive : globalement, si le projet est autorisable du point de vue de la LDTR, il imagine qu'il est aussi autorisable sous l'angle LGZD. Cela dit, l'application des art. 4A et 5 LGZD est un peu plus complète que celle de la LDTR, car la LDTR n'effectue pas de véritables contrôles ; elle fixe un loyer pendant une durée. Dans la LDTR, c'est un plan financier extrêmement simplifié qui est présenté, un estimatif des coûts. In fine, l'instance LDTR bloque les loyers. En LGZD, le plan financier est beaucoup plus complet puisque le contrôle porte sur la structure de financement, les charges, etc., et il s'effectue sur plusieurs années.

Elle demande si le projet actuel d'UNIA correspond aux attentes de la commune.

M. Perrella répond que, pour répondre aux arguments de l'UNIA, il faudrait une analyse selon les chiffres.

Un membre de l'UDC demande s'il y a d'autres projets en cours d'élaboration, mis à part celui d'UNIA.

M. Perrella répond qu'à sa connaissance, il n'y en a pas.

Il observe que le projet d'UNIA en zone 4B permet déjà de tripler, voire quadrupler, le nombre de logements par rapport au nombre actuel. Ils ont actuellement du R+2 et pourraient densifier plus en restant sur cette zone-là. Ils s'estiment lésés. Si d'autres projets se mettent en route, ils risquent de se retrouver dans la même problématique. Il demande ce qu'il en serait pour les projets de surélévation.

M. Perrella répond que l'office n'a pas été consulté par d'autres propriétaires pour des projets de démolition-reconstruction ou de surélévation.

Le même élu demande si la zone 4B actuelle permet déjà des surélévations, comme l'indique UNIA.

M. Pauli relève qu'il y a deux questions générales, qu'il ne faut pas complètement mélanger : la question de la zone, et celle du projet de construction. En zone 4B ordinaire, la hauteur est de 10 m : il n'y a pas de taxe d'équipement, pas de contrôle de loyers. Avec la zone de développement 4A proposée, il y aura un PLQ, un contrôle des loyers et une taxe d'équipement. Les zones de développement 4B sont exclues de l'art. 4A LGZD, mais les zones de développement 4A y sont soumises. Pour ce projet de loi précis, l'OCLPF a été consulté dans le cadre de l'enquête technique. Il a émis un préavis favorable sans aucune observation sur les problèmes économiques. Ainsi, globalement, le projet est économiquement possible. Le syndicat UNIA a un projet et essaie de le passer par la voie dérogatoire en

allant à 15 m. L'OAC a fait un refus conservatoire contre lequel UNIA recourt. Dans l'acte d'opposition, UNIA n'invoque pas que cela ne serait pas possible économique. Ils disent simplement que rien n'a changé depuis 1961, qu'ils arrivent à faire leur projet et qu'il n'y a pas de raison de leur imposer une zone. La question est de savoir si, globalement, l'OCLPF considère qu'il est possible économiquement de faire quelque chose de motivant pour les propriétaires.

M. Perrella répond que ces projets sont en effet viables financièrement. Il rappelle toutefois qu'il ne connaît pas les chiffres précis. Cela fait des années que des logements en zone de développement sont construits, y compris en appliquant la LDTR, et cela est viable. C'est au propriétaire de venir auprès d'eux pour mettre en avant d'éventuelles difficultés, qui pourront être résolues dans une grande partie des cas.

Un député Vert relève qu'UNIA n'a pas évoqué de problème économique dans son courrier. Le syndicat ne dit pas que le projet n'est pas faisable dans la future zone. Il interprète ce courrier comme indiquant qu'ils souhaitent faire le projet comme il est prévu et qu'il est déjà prêt. Ils n'ont pas envie de décaler le projet dans le temps. D'après lui, comme le projet va dans le sens d'une densification, il sera certainement aussi viable en zone de développement. Il est probable qu'il y ait un délai de réalisation car il faudra quelques rectifications, ce qui est inconfortable pour le syndicat car des frais ont déjà été avancés. Il demande si cela semble faire sens d'après M. Perrella.

M. Perrella répond par l'affirmative.

Un centriste confirme que, si un PLQ est mis en place, cela engage une procédure relativement longue. Il pense qu'il faut auditionner le syndicat UNIA, puis suspendre les travaux pour voir si le Conseil d'Etat peut trouver un accord avec le syndicat pour qu'il retire son opposition.

M. Pauli indique que la lettre est adressée au Conseil d'Etat pour des questions de tenue des dossiers, mais c'est bien le Grand Conseil qui est chargé du traitement des oppositions. Concernant ce cas particulier, ce projet a été retenu, il y a un refus conservatoire, mais il y a une durée limitée. La fin du délai de deux ans est pour bientôt, durant l'été. Une des solutions possibles pourrait aussi être de laisser passer ce projet-là en zone 4B avec une dérogation pour les hauteurs, puis les suivants seront en zone 4A. Ce n'est pas exclu de faire ainsi.

Le député Vert comprend que, si les travaux sont suspendus dans l'attente d'une résolution, la commission ne donnerait aucune orientation claire sur ce qu'il va advenir de cette zone, ce qui ne permettrait pas la résolution de ce cas de figure. Il pense qu'il faut donner une impulsion sans attendre. Par

ailleurs, à son avis, UNIA a une crainte de délai supplémentaire et de coûts supplémentaires. Le courrier ne le dit pas, mais pour UNIA il y aura des droits à bâtir supplémentaires avec la future zone. Si ça se trouve, leur projet sera encore plus rentable dans la nouvelle zone.

Le député de l'UDC comprend que le projet actuel en zone 4B a une dérogation pour les gabarits, correspondant à ceux de la zone 4A. Ainsi, ils ne sont pas obligés de passer par une zone de développement : cela pourrait rester en zone ordinaire et déclasser en 4A. Cela résoudrait le problème des gabarits.

M. Pauli répond que tout est possible, mais il faudrait recommencer. Avec la zone ordinaire, il n'y a pas la garantie de l'aménagement via le PLQ.

Il revient sur le fait que l'intérêt de la commune à faire une zone de développement est la taxe d'équipement.

L'élue écologiste précise que la commune n'a pas parlé de l'intérêt de la taxe d'équipement. La commune a insisté sur les aménagements extérieurs pour favoriser le vivre-ensemble. En contrepartie, les propriétaires peuvent bâtir plus haut.

Son collègue ajoute que la commune a mis en avant un autre aspect pour lequel les PLQ sont nécessaires : elle souhaite activer les rez pour aussi stimuler l'économie locale.

### ***Discussion interne***

La Verte propose l'audition de la fondation Emile Dupont, afin d'avoir l'avis de propriétaires sur la question des surélévations.

L'élue UDC observe que, dans les deux cas, les surélévations sont possibles. Le but est que seuls quelques immeubles soient démolis et reconstruits, et le reste est potentiellement soumis à une surélévation. Concernant l'audition, personnellement, il se voit mal auditionner quelqu'un sur le sujet s'ils n'ont pas de projet. Apparemment, ce n'est pas le cas.

La députée écologiste indique que, si la commission n'a pas de questions par rapport aux surélévations, elle ne tient pas plus que ça à cette audition.

Un socialiste estime que la commission a bien travaillé : ils ont entendu l'intérêt général du point de vue de la commune, ils ont eu la confirmation que le passage en 4A ne constitue pas un malus économique pour les acteurs privés. Il y a une opposition sur un refus conservatoire du département légitimement posée par UNIA, qui espère pouvoir passer entre les mailles du filet, sans quoi le syndicat devra tout recommencer. Ce n'est pas un enjeu de modèle économique, mais de timing par rapport à un projet antérieur. Il y a

donc tout un espace de négociation pour faire passer le projet d'UNIA. Du reste, sur l'intérêt général de ce PL, tant pour les privés que pour la commune, les choses sont très claires. Il est intéressé à entendre les opposants sur le refus conservatoire. Dans l'intervalle, il est assez convaincu que l'espace de discussion s'ouvrira avec le département et que l'affaire pourra être réglée rapidement.

Le président propose de rediscuter de l'audition de la maçonnerie après l'audition d'UNIA.

### **Séance du 11 mai 2022**

- *M<sup>me</sup> Coralie Röthlisberger, représentante du propriétaire – syndicat UNIA*
- *M<sup>me</sup> Anne-Claude Rochat, représentante du MO – Techdata*
- *M. Grégoire Martin, architecte – Lacroix Chessex*
- *M. Emmanuel Galley, directeur – Cogirim*
- *M<sup>e</sup> Erin Wood, avocate – BM avocats*

M<sup>e</sup> Wood explique qu'ils souhaitent illustrer que le projet tel que préparé par le syndicat UNIA est réalisable et qu'une modification des limites de zones n'est pas nécessaire pour répondre aux objectifs exposés par la commune d'Onex.

M. Martin distribue un document récapitulatif expliquant le projet du syndicat UNIA (voir annexe). Le projet a commencé à être développé en 2018. Le dépôt d'autorisation a eu lieu fin 2019. Un refus conservatoire leur a été notifié par le département en juillet 2020. Un premier sujet est celui de la comparaison entre zones 4A et 4B. Il y a peu de différence, à l'exception des distances aux limites. La mobilité est également une question très importante. Le projet déposé propose la construction d'un parking souterrain, qu'ils essaient de limiter à un certain nombre de places, et aussi des places de vélos et deux-roues motorisés. Les espaces publics, commerces et activités sont une problématique importante : le projet a beaucoup d'espaces communs au rez-de-chaussée. Le but est de ne pas mettre tous les espaces communs en sous-sol. Il est aussi envisageable d'insérer des salles pour des activités pour la commune. Cela est compatible avec le projet actuel. Le thème de la densité est aussi important. Ils ont fait un exercice relatif à l'indice d'utilisation du sol (IUS) : l'indice actuel de la parcelle est d'environ 0,35 et le projet permet de monter à environ 1. Le calcul est complexe, surtout à cette phase-là, mais ils ont tenté de donner un chiffre relativement proche de la réalité.

Concernant la mixité sociale, il y a une diversité des typologies construites, avec un panel assez large de typologies de logement (des 2,5-pièces à des 6-pièces). Il y a aussi une diversité dans les loyers proposés. Le bâtiment existant comporte 36 logements. Pour pouvoir construire le nouveau bâtiment, il faut démolir celui-ci ; cela est soumis à la LDTR. Une partie des futures pièces auront leurs loyers bloqués par la LDTR pendant dix ans. Le solde aura des loyers libres. Enfin, la forme en U du bâtiment est un point crucial. Cela permet de créer un espace semi-public entre les deux corps de bâtiments, afin de renforcer les liens sociaux via des lieux de rencontre, de la végétation, des jeux pour enfants, des espaces communautaires, etc. Cette forme en U est aussi liée au fait de ne pas déloger les locataires du site. Ils ont développé un projet pour construire d'abord une partie du bâtiment afin de reloger une partie des locataires existants, puis démolir la partie vide du bâtiment existant et finir la construction. Le projet de décembre 2019 prévoyait trois étapes de construction ; ils ont dû l'optimiser pour le réduire à deux étapes, en fonction d'éventuels départs volontaires de locataires et de relogements pas forcément sur site, mais aux alentours.

Dans le PDCn, la zone considérée a une densité modérée, ce qui correspond complètement selon eux à la zone 4B actuelle. Sur la question des sols, ils ont cherché à ne pas péjorer la perméabilité des sols. Actuellement, la perméabilité de sol est d'environ 56% de la surface de la parcelle. Ce pourcentage est maintenu, même avec une augmentation du nombre de logements (on passe de 36 à 68 logements). Enfin, concernant la végétalisation il y a sur la partie ouest de la parcelle une allée historique de chênes, qui sera maintenue, à l'exception d'un arbre. Sur la partie est, il y a un cordon boisé moins qualitatif, mais qu'ils souhaitent maintenir au maximum. Au sein de la cour, toute une série d'arbres sont aussi réalisés. Le sol de la cour est en gravier gazon.

M<sup>e</sup> Wood explique que cette présentation vise à étayer les observations formulées par le syndicat UNIA. Ce projet répond aux objectifs de la commune, tant au niveau de la mixité sociale que de la végétalisation, des espaces publics, de la réduction des parkings en surface, via une valorisation du terrain privé, avec des IUS conformes aux souhaits de densification.

### *Questions des députées et des députés*

Un député socialiste explique que la commission est saisie de l'examen de ce projet de loi de MZ, qui a fait l'objet d'une seule opposition sur l'ensemble des propriétaires. Aucune association ne s'y est opposée non plus. Tous les préavis sont favorables. Son sentiment est que cette opposition

exprime un embarras vis-à-vis d'un projet monté de toutes pièces avant un changement législatif, celui de la MZ. Il demande s'il n'y a pas un espace de négociation qui pourrait s'ouvrir rapidement entre eux et le département, pour pouvoir faire passer leur projet avant le changement législatif. Il observe que l'opposition date du 30 mars et que c'est le 11 mai : il demande s'ils ont pris contact avec les autorités.

M<sup>e</sup> Wood répond qu'ils ont eu des discussions avec la commune en amont. Autrement, ils n'ont pas été sollicités, mais elle prend volontiers contact avec les autorités.

M. Galley ajoute que ce n'est pas une question de zone de développement ou non ; en termes de loyers, le projet tel qu'il est prévu fait arriver en dessous des barèmes des immeubles contrôlés. Il y a un effet constructif. La zone 4A augmentera les distances aux limites, ce qui restreint la partie dans laquelle ils peuvent inscrire le bâtiment. Cela fera une barre plutôt qu'un U. Le souci est que, lorsqu'ils ont déposé le projet, il y a eu un tollé au niveau des locataires, ce qui a abouti à conclure des conventions avec ceux-ci pour leur assurer qu'ils ne partiront pas et qu'ils seront relogés. Si l'on ne peut plus faire un U, cela signifie qu'il faut raser le bâtiment et faire partir les locataires. Dans le contexte de discussions autour de ce projet, qui a fini par aboutir à une certaine confiance des locataires, ce serait compliqué. Ce projet a été aussi pensé pour les locataires, qui vivent là depuis longtemps. L'accord avec le département pourrait être que cette parcelle pourrait être sortie de la MZ, en reportant sur la 4B les contraintes liées aux zones d'activités, etc. Cela permettrait le consensus.

Un député Vert comprend qu'ils ont travaillé durant deux à trois ans avant d'apprendre qu'il y avait une intention de MZ. Il demande si, au moment où il y a eu cette dynamique, ils ont été prévenus.

M. Martin répond qu'il y a eu des rencontres avec la commune en 2019. S'il avait su qu'il y avait un projet de déclassement tout de suite, il aurait averti les propriétaires et ne se serait pas lancé dans un tel projet. Il y a eu une première rencontre en janvier, où le projet n'était pas encore assez développé, puis en avril, avec une discussion sur le fond du projet. Ils ont revu la massivité du projet, il y a eu tout un travail d'amélioration du projet en lien avec les demandes de la commune. Ils l'ont à nouveau présenté à la commune en septembre 2019, quelques mois avant la demande d'autorisation. Ils n'ont donc jamais été informés de ce déclassement à l'avance.

L'écologiste demande si ce projet doit être refait complètement dans la future zone.

M. Martin répond que les deux différences entre les zones 4A et 4B sont les distances aux limites et la hauteur d'étages. Il y a une différence de 5 m de hauteur, cela représente un niveau supplémentaire. Vu les distances aux limites et la forme de la parcelle, ils ne pourraient plus faire la forme en U souhaitée. Une des volontés de base est de reloger les gens ; pour cela il faut d'abord construire, et donc avoir assez de distance. Ils ont fait une étude de faisabilité sur la zone 4A et ils pourraient construire moins de logements que le projet actuel. Cela ferait aussi un bâtiment plus profond, une barre épaisse qui induit des logements mono-orientés, ce qui est moins qualitatif.

L'élu demande si, en faisant abstraction de ce projet-là, il estime qu'il est intéressant de faire de la 4A dans ce périmètre-là.

M. Martin répond que la zone 4A ne fait pas un grand saut par rapport à la zone 4B. Le secteur est construit avec beaucoup de bâtiments des années 60-70. La plupart ne sont pas trop vétustes, mais ont été construits de manière stricte, avec peu de réserve. Ils seront donc difficiles à surélever. Si on surélève un bâtiment de trois étages, en rajoutant un étage, on crée environ 30% de plus de poids par rapport aux étages existants. Tandis que lorsqu'on surélève un immeuble de sept étages, on ajoute environ 15%. Il est donc plus difficile de surélever des bâtiments à trois étages. De plus, beaucoup sont en PPE, et il sera difficile de trouver un accord entre tous les propriétaires pour une surélévation. Il y a très peu de réserve de terrains libres dans ce secteur. Enfin, il a toujours été étonné que leur parcelle ait été incluse dans le périmètre du déclassement, car elle est le long de la route de Loëx, à proximité de toutes les installations sportives, et à côté d'une grande PPE avec une grande stabilité dans le temps. Il sera dur d'être raccordé au reste du secteur.

Le même député observe aussi que la commune a une volonté de requalification des espaces publics et de dynamisation des rez-de-chaussée, avec PLQ et taxe d'équipement. Il leur demande s'il n'y a pas tout de même un sens à faire cette démarche, afin de réaliser ce que la commune veut obtenir. Il y a peut-être une négociation à faire.

M. Martin répond qu'ils ont rencontré la commune en vue d'une négociation. Ils étaient très friands de son retour relativement aux besoins en commerces, en salles d'activités, etc., mais il n'y a pas eu beaucoup de retour là-dessus. Concernant la taxe d'équipement, c'est assez compliqué, car il faudrait une vision assez précise de l'ensemble du secteur. Ils sont cela dit totalement ouverts à discuter avec la commune. Ils sont à l'écoute et essaient de caler le projet avec ces demandes. Dans le premier préavis de la commune, il y avait des remarques sur les emplacements des points de tri, et ils en ont tenu compte dans la modification du projet.

Le député relève que le passage à la 4A amène aussi les catégories de logement.

M<sup>me</sup> Rothlisberger répond que ce n'est pas un problème. Ils tiennent surtout à l'architecture.

Le Vert rebondit en disant comprendre cela, mais il imagine qu'ils ne se sont pas portés volontaires pour faire un tiers de LUP, avec taux d'effort, taux d'occupation, etc., pendant 50 ans.

M. Galley répond que les prix aujourd'hui sont à 5,5 pour le loyer libre. Dans la projection qui a été faite, il y avait le prix d'un HM et non pas les 6800 d'un ZDloc. La volonté de faire du logement social de la part d'UNIA est bien là. Ils sont largement en dessous des prix du marché.

L'élu estime, toutefois, qu'avec le parking souterrain, il n'y a pas une vraie perméabilité.

M. Martin explique qu'il y a actuellement une grande surface en asphalte, qui péjore énormément la perméabilité. Ils voulaient également le parking souterrain, donc il y a une pesée d'intérêts entre cela et le vœu de perméabilité. Il y a une surface de terre importante sur le parking souterrain, ce qui permet de garder une certaine perméabilité, et ainsi de pouvoir garder l'eau et de ne pas tout mettre dans l'assainissement.

Le Vert continue en demandant s'ils incluent le parking souterrain dans la surface considérée comme perméable.

M. Martin répond que la surface perméable est indiquée dans l'annexe (p. 13).

A la fin, il demande ce que cela coûterait en honoraires d'architecte de refaire tout le projet.

M<sup>me</sup> Rothlisberger répond que ce serait énorme. Les honoraires ne sont pas astronomiques, mais ce serait vraiment dommage pour le projet. Il y a eu un tel investissement dans ce projet, en cherchant des solutions pour faire des logements traversants, mettre de grands arbres, créer toute la relation à la cour. Elle n'a pas envie de laisser tomber ce projet-là, car il est objectivement d'une grande qualité. Ils ont tenu compte des locataires, en souhaitant les reloger, ce qui n'a pas non plus facilité les choses. Au moment où ils allaient le mettre à l'enquête, ils ont appris qu'il y avait l'intention de faire un déclassement. Le prix serait donc énorme et recommencer de zéro serait très lourd, d'autant plus qu'il s'agit d'un très bon bureau d'architectes et que c'est un projet social. C'est pour cette raison qu'ils se défendent.

Un élu d'Ensemble à Gauche précise qu'il n'appartient pas à UNIA, et qu'il est inhabituel que la commission auditionne des opposants, mais elle le

fait ici pour se faire une idée des raisons de leur opposition, du point de vue financier et de la typologie. La question qui se pose est de savoir s'il ne serait pas plus judicieux de s'inscrire dans la préservation de la trame typologique propre à ce secteur. Il demande s'ils ont déjà imaginé de s'inscrire dans cette typologie et de faire de la rénovation et/ou de la surélévation, avec des améliorations énergétiques.

M. G. Martin répond qu'ils ont dû faire deux demandes parallèles : pour l'autorisation de construire et pour la démolition. Pour cette dernière, il faut expliquer pourquoi on souhaite démolir. Ils ont expliqué qu'ils ont eu beaucoup de problèmes sur la barre existante, qui est un gouffre énergétique. Il y a aussi un gros problème d'amiante dans une bonne partie de la façade ; il aurait fallu empaqueter le bâtiment plusieurs semaines, avec les locataires à l'intérieur. De plus, il y a des problèmes d'accessibilité : les premiers logements sont au rez surélevé, avec aucune possibilité d'accès pour les personnes à mobilité réduite. Tous ces éléments se trouvent dans le dossier lié à la demande de démolition. Les logements ne répondent donc plus du tout aux exigences du RGL actuel. Ce sont des typologies spécifiques, où les salons font la taille des chambres. Pour toutes ces raisons, ils se sont davantage orientés vers de la démolition-reconstruction, en l'occurrence plutôt de la construction-démolition. Ils ont fait plusieurs études sur la forme optimale du futur bâtiment. Dans le quartier, il y a beaucoup de bâtiments avec une trame orthogonale. La forme en U est née naturellement de la mise en commun de différentes contraintes, avec une ouverture sur la ville, avec le soleil. Concernant le nombre d'étages, le bâtiment a une structure assez vétuste. Ils auraient eu beaucoup de mal à faire une surélévation. Il n'y a pas de toit plat, ce qui amène une difficulté complémentaire.

Un élu du Centre observe qu'il y a une forme de prise en otage de la part de la commune sur ce projet. Le dossier présenté par la commune est toutefois intéressant. D'autre part, il y a effectivement une dimension émotionnelle dans cette affaire. Il trouve que le projet d'UNIA est un très beau projet. Il fallait que la commission comprenne l'articulation des plans financiers, c'est pourquoi elle s'est renseignée sur les incidences du changement de zone. Ils ont pu constater que le déclassement était lié aux taxes d'équipement, permettant à la commune de réaliser ses équipements. Il prend note de l'audition de ce jour. Il pense qu'il faut qu'UNIA retourne auprès de la commune, qui est le principal initiateur de ce dossier. Il estime que ce projet mérite d'être sorti du périmètre de déclassement.

M. Martin répond qu'ils sont tous prêts à retourner voir la commune et discuter constructivement autour de ce dossier.

Une députée du MCG demande si la différence de hauteur entre la 4A et la 4B est la hauteur de plafond ou de gabarit.

M. Martin répond que c'est la hauteur du gabarit (hauteur de corniche). La 4A va jusqu'à 15 m, la 4B à 10 m. Cette différence de 5 m ne représente pas deux étages, mais un seul. De plus, en zone 4B, tous les étages peuvent être à 2,5 m de hauteur sous plafond, mais en zone 4A, il faut 3 m de hauteur sous plafond au rez-de-chaussée et 2,6 m dans les étages. Ainsi, si l'on construit le même bâtiment en zone 4A et en zone 4B, on n'obtiendra pas la même hauteur totale.

Elle demande ce qu'il en est de la hauteur de 2,4 m, hauteur désignée comme le minimum pour qu'un logement soit habitable.

M. Martin répond que cela dépend des zones. Il est vrai que dans les zones 1, 2, 3 et 4A, il y a 2,6 m pour tous les étages de logement, puis la commission d'architecture peut autoriser de descendre jusqu'à 2,4 m. Elle le fait de moins en moins et se limite en général à 2,5 m. En zone 4B, la loi autorise d'être à 2,5 m pour tous les étages.

Le président demande, si l'on décline l'ensemble du projet, si cela va péjorer tous les autres bâtiments qui auraient un potentiel de surélévation.

M. Martin répond par la négative. Le passage de la zone 4B à la zone 4A permet de gagner un étage et non pas deux, mais peut-être que certains autres bâtiments supporteront deux étages en surélévation. La question n'est pas tant sur le gabarit, que sur le fait qu'il y a très peu de réserve constructive structurelle ; il y a peu de chance de pouvoir les surélever dans un cadre financier raisonnable. Si la surélévation est trop chère, elle n'est pas autorisée.

Le président observe que la commune a dit que l'idée n'était pas de tout démolir, mais de faire des rénovations et d'explorer les possibilités de surélever.

M. Martin répond que son bureau fait beaucoup de surélévations. Dans ce tissu-là, les bâtiments ont peu de réserve. La volonté de la commune s'inscrit dans une vision très large, mais si l'on regarde la spécificité des bâtiments, on voit qu'il sera très compliqué de les surélever.

Le président indique que le déclassement en zone de développement va les soumettre à la taxe d'équipement. Il demande si cela va beaucoup modifier leurs plans financiers.

M. Galley répond qu'ils n'ont pas fait cet exercice-là. Cela va augmenter le projet d'environ 2,5%.

Le président demande si cela se répercutera sur les loyers.

M. Galley répond par l'affirmative.

Le président imagine le cas où leurs parcelles sont sorties du projet. Tout autour, il y aurait des PLQ. En zone ordinaire, il est aussi possible de faire des PLQ. Il demande si, en restant en zone ordinaire, ils seraient prêts à faire un PLQ ou à être inclus dans un PLQ et à payer les taxes d'équipement. Il pense que c'est un élément important, car il estime que la commune souhaite déclasser afin d'avoir ces taxes d'équipement.

M<sup>me</sup> Rothlisberger ne peut rien confirmer, mais affirme que cela peut se discuter.

M. Martin ajoute qu'un PLQ nécessite cinq à dix ans, donc le projet prévu à l'heure actuelle sera retardé et ne correspondra peut-être plus aux législations. Le délai de dix ans est plus problématique que la question des taxes d'équipement. Par ailleurs, il pense qu'il faudrait plutôt trouver un accord avec la commune que de passer par le mécanisme du PLQ, qui est très lourd.

M<sup>me</sup> RoCHAT ajoute que le projet est réalisable actuellement. Attendre un PLQ va le retarder.

Le président pense que l'intérêt principal de la commune à faire une zone de développement est de pouvoir percevoir les taxes d'équipement.

Un élu Vert comprend absolument leur attachement à ce projet. Il faut arriver à dissocier ce projet de la question de la MZ à l'échelle du périmètre. Personnellement, il souhaiterait qu'ils puissent le réaliser, indépendamment de l'avis que l'on peut avoir sur la MZ sur tout le périmètre. Il revient sur les propos du président concernant les intentions de la commune ; les uns et les autres ont des perceptions différentes de l'intention de la commune. Il les invite à discuter avec elle pour savoir ce qu'il en est. En revanche, concernant les négociations, le refus conservatoire, etc., c'est avec le département qu'il faut discuter.

Le président demande à M. Pauli si les opposants doivent s'adresser à la commune ou au département.

M. Pauli répond que le refus conservatoire prendra fin en juillet. Sur cette question, c'est en effet le département qu'il faut contacter. A ce moment-là, il n'y aura pas de PLQ. Il imagine mal le département faire un deuxième refus conservatoire. Il faut discuter avec le département concernant le projet, car, contrairement à ce qui a été dit, le projet d'UNIA ne peut pas être immédiatement autorisable : il y a des demandes de dérogations par rapport aux hauteurs, il y a des demandes de compléments de la part de la commission d'architecture.

M. Martin indique qu'ils ont fait une analyse sur l'ensemble de ces compléments demandés. Il n'y a pas d'éléments réellement bloquants, mais seulement quelques ajustements. Leur pratique d'architecte est qu'ils vont voir le département à plusieurs reprises avant de déposer une demande d'autorisation de construire.

L'écologiste comprend que, s'il y a eu une demande de compléments, c'est que l'autorisation a déjà fait un tour. Il demande si, lorsque le refus conservatoire tombe, cela va refaire un tour avec potentiellement d'autres demandes.

M. Pauli répond que l'instruction de la procédure a été bloquée à partir du moment où il y a eu la volonté de MZ. Il y a déjà eu un premier tour, avec des demandes de compléments. Si la zone est votée, tant qu'il n'y a pas de PLQ, c'est toujours la zone de fond qui domine. Quand le refus conservatoire tombe, le département a deux possibilités : soit il demande des compléments, soit il fait un refus au fond.

Une élue du MCG demande si les financements sont déjà organisés.

M. Galley répond que la construction est 100% fonds propres.

Un député du PLR demande s'il est possible de sortir cette parcelle de la MZ, comme cela a été discuté dans le cadre d'autres projets.

M. Ferretti estime que cette discussion n'a pas lieu d'être tenue en présence des auditionnés. Ces discussions sont internes à la commission.

Le libéral-radical évoque l'initiative qui a été votée il y a quelques années, lors de laquelle Action syndicale, dont UNIA est partie prenante, a pris position en faveur de déclasser uniquement en zone de développement. Il demande s'ils ont conscience du problème de faire une exception à ce principe pour UNIA.

M<sup>me</sup> Rochat répond par l'affirmative.

Un élu socialiste pense que négocier avec le département pour trouver une solution est une voie beaucoup plus heureuse que de critiquer le projet de loi. En effet, c'est un projet de qualité, et il est très rare qu'il n'y ait aucune opposition sur de tels projets, exceptée la leur. Les préavis du département sont tous favorables. Il trouve qu'il faut être prudent sur les critiques sur le projet de loi en tant que tel, car il répond à l'intérêt collectif magnifiquement bien.

### *Discussion interne*

Le président invite le département à répondre à la question du député PLR.

M. Ferretti indique que cela a été effectivement déjà fait de sortir une parcelle d'une MZ. Or, ce projet communal a peu d'oppositions, et il y a seulement cette opposition qui est liée à un autre projet. Il trouverait dommage que donner trop de crédit et de créer un précédent en commençant à détourner les MZ avec les oppositions. Il leur semble que cette opposition pourrait être levée dans la situation existante. En même temps, c'est un projet de qualité qui pourrait faire l'objet d'une reprise de la procédure d'autorisation de construire par voie dérogatoire, et s'inscrire dans la MZ telle que proposée aujourd'hui ; cela serait une manière élégante de donner un signal à la commune d'aller de l'avant avec son projet, tout en permettant à UNIA de continuer son projet, avec les demandes de compléments de l'administration.

L'élu libéral-radical comprend que l'on peut en effet faire le choix de sortir la parcelle de la MZ. Il ne comprendrait pas pourquoi elle ne serait pas sortie et pourquoi ils ne seraient pas concernés par la taxe d'équipement. Soit la commission décide effectivement d'aller de l'avant et UNIA paie également la taxe d'équipement, soit elle sort la parcelle de la MZ et il est clair que les députés ont accédé à une demande.

M. Ferretti répond que cela fait partie de la négociation à avoir. Aujourd'hui, cette option n'a pas été discutée avec la commune. L'idée est de dire que le projet va de l'avant, mais rentre au maximum dans les règles de celles d'une zone de développement, dont la taxe d'équipement. Cette négociation devrait s'enclencher maintenant si c'est la voie qui est choisie.

Un membre d'EAG avait soutenu la demande d'audition afin de clarifier la question du plan financier et de l'architecture. Ces points-là ont été éclaircis. Il soutient les diminutions de périmètre de changements de zones dans les cas comme celui des Corbillettes, pour lancer le projet. Ici, à la fin du refus conservatoire, on ne pourra pas opposer à UNIA le vote du Grand Conseil, car la plénière ne le votera pas avant septembre, donc le syndicat a la possibilité de négocier avec le département. Il pense que le département fera en sorte de faire avancer le projet. Par ailleurs, la commune aurait dû vérifier la question des réserves pour les surélévations avant de prévoir cela. Il trouve que ce déclassement est justifié sur le fond, car il donne des potentialités pour bâtir et ne déstructure pas la trame bâtie du point de vue urbanistique. Il votera ce changement de zone sans y changer quoi que ce soit. De plus, ce terrain est en plein cœur du périmètre, il n'est pas en périphérie.

Un député socialiste lit l'art. 13B, al. 4, de la LaLAT concernant le délai du refus conservatoire. Celui-ci « est suspendu en cas de recours contre une décision prise dans le cadre de la procédure d'adoption du plan d'affectation ». Il demande si le fait qu'ils ont fait recours va prolonger le délai.

M. Pauli répond que le délai a commencé à courir dès que la décision de refus conservatoire a été prise. Avec ou sans recours, le refus tombe dans tous les cas au bout de deux ans. Simplement, le recours deviendra sans objet s'il n'y a pas eu de décision de justice entre-temps.

Un élu Vert comprend qu'en juillet le refus conservatoire tombe et il n'y aura pas de PLQ. Comme un PLQ prend du temps, il n'y aura pas de nouvelles règles urbanistiques à imposer ni de taxe d'équipement pendant plusieurs années, même s'ils votent la MZ. Cela permet de traiter le projet pendant cette période.

M. Pauli le confirme. Il faudra reprendre ce projet et se déterminer dessus. Soit ils considèrent que le projet n'est pas réalisable et il y a un refus de la dérogation, soit ils décident d'aller de l'avant sur la base d'une zone 4B avec des dérogations par rapport aux hauteurs. Même si la loi est en vigueur, il n'y aurait en effet pas de taxe d'équipement.

Le même député pense ainsi qu'il faut absolument voter ce projet en incluant cette parcelle, si une majorité trouve que ce déclassement a un sens sur le long terme. Si l'on commence à faire des exceptions à la parcelle, cela crée un précédent. La commission peut même éventuellement faire une résolution indiquant que cette vision s'applique aux endroits qui n'ont pas de projets en cours.

Un membre du PLR pense qu'une autre solution est de geler le projet tant que l'affaire n'est pas réglée par le département. Par ailleurs, concernant les propos de l'élu écologiste, si l'on procède ainsi, il ne sert plus à rien d'auditionner les gens. Si l'aménagement du territoire se résume à des tactiques juridiques, il ne sert à rien de donner de l'espoir aux gens.

Un PDC approuve les propos du député PLR.

L'élu Vert mis en cause observe qu'il y a déjà eu des situations comme ça, où ils se disent qu'ils peuvent geler le projet, mais il faut aussi que la commission donne des impulsions sur la vision qu'elle estime juste pour le long terme. Si le projet est gelé, le département n'a pas d'indication sur les suites à donner. Selon lui, la commission doit indiquer si elle trouve que la MZ a un sens ou non.

Un élu socialiste estime que l'audition n'a pas servi à rien. Elle a permis de voir que le projet était assez avancé, mais qu'ils n'ont pas toutes les

autorisations en force. Il pense que la solution sera plus heureuse avec une dérogation sous le nouveau régime que sur la base d'un découpage. Concernant les précédents, la raison pour laquelle ils sont entendus avec bienveillance est parce qu'ils ont une chronologie en leur faveur. La meilleure solution est selon lui d'appeler à une négociation. Il suggère de remettre ce point à l'ordre du jour dans trois semaines et de regarder où cela en est.

Une députée Verte pense que ce serait envoyer un mauvais message et créer un précédent de sortir la parcelle de la MZ. Ce serait également un mauvais message de geler le projet en attendant qu'une autorisation soit délivrée ou non. La commission doit se prononcer sur la MZ, et éventuellement faire une remarque pour inviter à la négociation entre les différents acteurs. Le précédent serait trop important autrement.

Un élu du Centre rappelle qu'il y a eu une opposition ; il trouverait ainsi légitime de recevoir le conseiller d'Etat pour connaître son ressenti sur celle-ci et savoir si l'une des pistes évoquées ce jour est réaliste. C'est un projet de logements très bon marché, fait uniquement avec des fonds propres, ce qui donne aussi une garantie sur les loyers sur le long terme. Ce point mérite aussi de prendre le temps avant de prendre une décision hâtive.

L'élu d'Ensemble à Gauche observe que le rapport de forces est là : UNIA a une opposition, le département a l'autorisation entre ses mains. Il pense qu'ils vont trouver un accord. Il est en faveur d'attendre la semaine prochaine. Ils pourront voter ce projet et, s'il n'y a pas d'accord avant la plénière, ils peuvent éventuellement le bloquer en plénière en attendant une solution.

Une représentante du MCG se dit choquée par le fait que les propriétaires des parcelles n'aient pas été consultés. Elle trouve cette attitude irresponsable. Le projet d'UNIA tel qu'il semble être préparé depuis longtemps lui a paru être un bon projet. Elle trouverait dommage de renoncer à cela parce que la commune a soudainement le souhait de faire un changement de zone. Il s'agit de son opinion personnelle sur le projet. Elle approuve les propos du député PLR et ne s'oppose pas à l'audition du conseiller d'Etat.

Le Vert revient sur le fait d'attendre. Il a l'impression que ce qui va se passer est qu'UNIA va retourner devant l'OAC, qui lui dira qu'il ne peut pas se positionner car il y a une MZ en attente. Tout le monde va finir par attendre sur les autres, et cela n'amènera à rien. Il pense qu'il faut savoir s'il y a une majorité sur la vision de cette MZ, et cela ne peut être su que par un vote. Il précise que cela ne signifie pas qu'il veut un vote ce soir.

Le président met aux voix la proposition d'audition de M. Hodgers :

Oui : 7 (1 EAG, 1 PDC, 2 PLR, 1 UDC, 2 MCG)

Non : –

Abstentions : 5 (3 S, 2 Ve)

**La proposition d'audition est acceptée.**

Le président invite les commissaires à réfléchir à d'éventuels amendements dans l'intervalle.

## Séance du 18 mai 2022

### *M. Antonio Hodgers, conseiller d'Etat – DT*

Un député de l'Union démocratique du centre indique que, à la suite de l'audition des opposants, la commission s'est demandé comment leur projet, jugé bon par plusieurs commissaires, pouvait être intégré. La question est de savoir comment M. Hodgers se positionne par rapport à cette situation et s'il y a la possibilité d'intégrer le projet d'UNIA tel quel dans le périmètre, avec des dérogations.

M. Hodgers explique que ce projet de loi est issu du Conseil d'Etat et a été travaillé avec la commune pour revoir le centre historique de celle-ci. Il n'y a pas d'opposition citoyenne. L'opposition est celle d'un propriétaire et maître d'ouvrage. Sur le fond, le principe est d'accompagner cette MZ s'il n'y a pas d'objection majeure, en sachant que, dans les MZ, il y a très souvent une parcelle qui est dans le même genre de cas, avec un propriétaire ayant déjà entamé un projet. Ce qui lui semble important est que la MZ se fasse et qu'ils puissent travailler avec UNIA pour la réalisation de ce projet. De ce qu'il a compris, il y a plusieurs éléments du projet d'UNIA qui ne sont pas admissibles selon la zone de fond actuelle. MZ ou pas, ce projet peut être refusé. Ce n'est pas tant la problématique de la MZ qui prime. Il y a plusieurs remarques faites dans le cadre de la procédure qui ne sont pas de petites observations. En l'état de la zone actuelle, le projet ne serait pas adopté tel quel. Le compromis peut tenir du fait qu'une adoption rapide de la MZ et un début rapide du PLQ permettraient de remettre le projet d'UNIA en cohérence avec le développement prévu sur ce périmètre, et d'en faire un des premiers acteurs. Il est difficile de lier une MZ, qui est une loi, avec une autorisation de construire, qui est un acte administratif. Dans tous les cas, le projet d'UNIA doit de toute façon évoluer, quelle que soit la zone de fond.

Le même député observe que le changement de zone implique qu'ils perdraient un étage dans leur projet et réduit les distances aux limites.

Un socialiste précise qu'ils perdent en distance aux limites, et avec le passage de 10 à 15 m sur le gabarit, ils ne peuvent pas le compenser pleinement.

M. Hodgers répond qu'UNIA part du principe que leur projet actuel est autorisable. Or, ce n'est pas le cas. Il se tourne vers les collaborateurs du département pour demander si des dérogations dans le cadre du PLQ sont déjà évoquées.

M. Ferretti explique qu'il serait envisageable de retravailler le projet pour le rendre compatible avec la zone actuelle et anticiper le PLQ. Le projet tel que déposé sollicite un certain nombre de dérogations par rapport à la zone actuelle. Ne pas avoir la MZ ne signifie pas du tout que le projet puisse se faire. Il y a un dialogue à reprendre avec le propriétaire pour que le projet puisse voir le jour.

M. Hodgers ajoute que l'avantage du PLQ est qu'il permet des dérogations.

Le représentant de l'UDC évoque l'audition de la commune, qui a indiqué qu'il y avait un potentiel de surélévation. Or, il apparaît que, à cause de la structure des bâtiments, ce potentiel est très limité. Il revient sur le fait que la MZ ferait perdre de toute façon un étage au projet d'UNIA.

Un député Vert précise que l'on est en train de reporter sa propre compréhension des propos de l'architecte d'un projet. Sa compréhension est que la perte par rapport aux distances aux limites ne pouvait pas être compensée par une hauteur supplémentaire, car, en théorie, le passage en 4A augmente les hauteurs, où l'on peut imaginer qu'on peut mettre deux étages, mais d'après l'architecte on ne peut en mettre qu'un et demi. Cela reste leur lecture de ce projet-là dans ce contexte donné.

M. Hodgers explique que, hors zone de développement, on ne peut pas faire de dérogations : on est lié à la LCI. C'est comme ça que le PLQ a été conceptualisé initialement, afin de permettre une vision urbanistique et ne pas avoir à respecter strictement toutes les normes de la LCI, extrêmement précises. En l'état, le projet tel que voulu idéalement par UNIA n'est pas autorisable, même sans MZ. Il peut s'engager, après le vote de la MZ par la commission et le parlement, à élaborer le projet avec UNIA pour qu'ils puissent valoriser leurs droits à bâtir et que ce projet s'insère dans le cadre urbanistique à venir, en accord avec la commune. Il n'aimerait pas non plus brusquer cette dernière, mais il pense qu'a priori il n'y a pas de problèmes.

Un des représentants de l'UDC demande s'il y a vraiment un potentiel de surélévation sur les autres bâtiments.

M. Pauli explique que le maximum en 4B est de 10 m, et en 4A, le gabarit usuel est de 15 m. En zone de développement, il y a la possibilité de déroger via le PLQ. Il y a donc un potentiel.

Un socialiste relève que, si l'on ignore ce que les 249 autres propriétaires pensent du projet, on peut le déduire sur le plan de la procédure : il n'y a pas une seule opposition ou remarque des propriétaires, des associations de quartier, environnementales, de préservation du patrimoine, etc. Il y a seulement une anicroche, un projet présenté comme prêt à être réalisé. Personnellement, il pense que la commission doit entendre que tous les propriétaires sont plutôt dans une situation où ils attendent la MZ pour leur propre projet et, s'ils avaient eu la moindre difficulté avec cette MZ, ils seraient opposants ou auraient formulé des observations. Il trouve que le seul élément à mettre à l'actif d'UNIA est la chronologie, car le projet a été initié il y a un certain temps. Si la seule issue pour sa réalisation est d'attendre les années d'un PLQ, il trouve que le timing devient très long et un peu dur pour le propriétaire en question. Le fait que ce propriétaire ait pris autant de temps en amont pour faire un projet soucieux de ses locataires est suffisamment rare à Genève pour être souligné et pour ne pas être évacué. Il a le sentiment qu'en votant cette MZ, avec un dialogue entre le département et le propriétaire que la commission appelle de ses vœux, une solution peut être trouvée pour que le projet soit réalisable sans attendre tout le PLQ. Il demande s'il y a un chemin allant dans ce sens.

M. Hodgers répond qu'il est tout à fait prêt à trouver une voie particulière. Il précise qu'UNIA a perdu son recours contre le refus conservatoire. De plus, leur projet n'est pas mûr. Au vu de toutes les remarques, le projet ne sera pas réalisé avant deux ans. Pour le département, il y a des éléments fondamentaux qui ne jouent pas avec ce projet, et cela va prendre des mois et des mois car il faut qu'il soit retravaillé.

M. Ferretti explique que trois hypothèses peuvent être imaginées. La première serait un projet le plus conforme possible à la zone de fond actuelle, afin qu'il soit autorisable. Là, ils sollicitent des dérogations correspondant quasiment à la 4A, alors que ce n'est pas la zone qui s'applique. La deuxième hypothèse serait qu'ils fassent un concours, mais cela nécessite de revoir le projet. La troisième est qu'il y a un PLQ et le projet s'inscrit dedans.

Le socialiste comprend qu'ils ne sont pas partis du même étalon pour planifier et calibrer le projet dans la durée.

Un centriste demande si M. Hodgers a répondu formellement à l'observation formulée par UNIA sur le projet de loi.

M. Hodgers répond que c'est le Grand Conseil qui doit se prononcer là-dessus.

Le même député indique que lorsqu'ils ont reçu UNIA, ils ont eu l'impression que la temporalité passerait à plus de cinq ans s'il y a un PLQ. Il faut se souvenir qu'il s'agit d'un dossier intéressant en termes de logement : la démolition-reconstruction peut se faire sans vider complètement les logements, via des rocades, et est financée entièrement par UNIA. Il trouve donc dommage que l'on ne puisse pas trouver un compromis politique.

M. Hodgers répond qu'il y a quand même les restrictions d'un support juridique à ce compromis politique. Il demande, s'il y a plusieurs PLQ, si UNIA peut faire partie du premier PLQ.

M. Ferretti répond que ce n'est pas prévu ainsi, mais cela peut être revu.

M. Hodgers suggère que la commission accompagne la MZ d'une motion enjoignant au Conseil d'Etat de trouver un dispositif permettant d'aller assez rapidement. En l'état, la demande d'autorisation ne sera pas acceptée, il faudra de toute façon au minimum un an de retravail sur le projet. Autrement, ils font un concours, qui vaut PLQ pour le périmètre. C'est peut-être même l'option la plus rapide. Après, cela challenge l'architecte actuel.

Le député UDC voit une quatrième solution dans le fait de faire un PLQ en zone ordinaire. Une chose est claire : s'il n'y a pas de solution acceptable pour toutes les parties, on va droit dans le mur. Tout le monde a intérêt à se mettre d'accord. C'est un propriétaire qui vient avec un projet autofinancé de qualité. La situation est idéale. C'est de ce point de vue là qu'il s'interpelle pour ce projet.

M. Hodgers observe que le PLQ en zone ordinaire va prendre encore plus de temps qu'un PLQ en zone de développement. Il pense que la meilleure solution est de voter rapidement la MZ puis de voir avec la commune pour prioriser ce PLQ-là, ou bien UNIA fait un concours : cela prend six mois et il y a l'autorisation directement derrière.

Un élu du Centre observe que le syndicat UNIA a la sensibilité de faire des logements bon marché et de conserver ses locataires, et a la même sensibilité par rapport à son architecte. Il y a une dimension affective qui se développe. Cela peut poser des problèmes dans le cadre d'une mise au concours.

M. Hodgers relève qu'il est très compliqué de faire du sur-mesure en tant que législateur. Il s'engage à faire la démarche pour que ce dossier soit

prioritaire, sans s'engager pour le résultat. Il pense que le statu quo va péjorer les 249 autres propriétaires. Il faut travailler avec UNIA, mais il faut qu'ils admettent que leur projet n'est pas autorisable en l'état.

Le député a cru comprendre à travers l'audition qu'ils avaient eu l'impression d'être lâchés par la commune. Il serait bien de retrouver la commune d'Onex pour rappeler que son projet est magnifique, mais que, derrière, les choses doivent se faire.

Le représentant de l'UDC revient sur la question des 249 autres propriétaires : il n'y a pas vraiment d'autres projets, mis à part les rénovations. Il n'y a pas de réponse concernant le potentiel réel de surélévation tel que l'a présenté la commune.

Un député Vert a l'impression que la commission se fait ici le juge d'un projet. Ses porteurs leur ont exposé leur vision subjective de celui-ci. Les rocades sont peut-être aussi faisables d'une autre manière. Il pense que la commission se mêle ici de choses qui ne la regardent pas trop. Il pense que les autres propriétaires n'ont pas fait opposition car il y a aussi une augmentation des droits à bâtir, comme cela a été confirmé par l'audition de l'OCLPF. Cette augmentation ne se fait pas uniquement par la surélévation des immeubles existants. Cette surélévation a été suggérée par la commune, mais ce n'est pas la seule possibilité. C'est une perspective intéressante pour les propriétaires sur le long terme. Il demande si M. Hodgers partage cette idée.

M. Hodgers le confirme. Tous les propriétaires vont gagner en droits à bâtir. C'est un développement doux et étalé sur le temps qui est souhaité, mais il y aura effectivement une augmentation des droits à bâtir.

L'élu écologiste comprend que le département a soutenu la commune dans l'intention d'un développement doux, en acceptant que ce soit de la zone de développement 4A et non de la zone de développement 3.

M. Hodgers répond par l'affirmative. C'est une des communes déjà très urbaines qui ont contribué au logement, en particulier social. Il faut avoir une variation dans les densités qui permettent des architectures et urbanismes un peu différents. La zone 3 est juste, mais il trouve aussi correct d'avoir une évolution douce, aussi en lien avec le schéma urbanistique actuel de ce périmètre. La commune fait aussi d'autres grands projets. L'enjeu fondamental est de trouver une solution avec UNIA, mais il faut que la souplesse soit des deux côtés.

M. Ferretti indique qu'ils ont eu des contacts avec quatre propriétaires qui attendent la MZ pour pouvoir développer un projet, soit en attendant le PLQ, soit en anticipant le PLQ par un concours.

Un socialiste demande si le département avait un exemple de propriétaire qui est prêt à lancer son projet selon la nouvelle zone. Cela pourrait aider la commission à voir qu'il n'y a pas que l'enjeu de la rénovation d'UNIA.

M. Hodgers répond que c'est délicat lorsque les propriétaires ne sont pas réunis en association. Il s'étonne de voir une telle résistance face à cette MZ.

Un représentant d'EAG pense personnellement que la commission a les informations nécessaires et utiles. La seule réponse à donner est de savoir si l'on est d'accord avec la MZ. Chacun doit rester dans son rôle, c'est au département de prendre ses responsabilités. UNIA a aussi des moyens, en pouvant faire recours. Le conseiller d'Etat a dit qu'il parlerait avec UNIA et avec la commune pour accélérer le processus.

### *Discussion interne*

Un représentant de l'UDC est contre le fait de voter aujourd'hui. Il y a la problématique avec UNIA, mais concernant le projet de MZ il n'y a pas de garantie. Le potentiel de surélévation n'est pas si sûr que ça. Il y a aussi les questions de gabarits et de distance aux limites. La question est de savoir si il vaut vraiment la peine de faire cette MZ. Si on laisse en zone ordinaire, il y a quand même un potentiel de surélévation et les rénovations devront de toute façon se faire. Comme il n'est pas convaincu de la pertinence du changement de zone, il se dirige pour l'instant plutôt vers un refus du projet. De plus, il y a aussi le lien avec la taxe d'équipement. Faire passer la zone en zone de développement implique le paiement des taxes d'équipement. Il n'est pas convaincu que cela soit judicieux.

Un centriste observe que la MZ est peu contestable. Avec la taxe d'équipement, la commune d'Onex pourra réaliser ses aménagements. Sur le fond, c'est une amélioration sensible qui apportera de bonnes choses à la population. Si la MZ est refusée, d'autres propriétaires seraient lésés. Il y a par ailleurs toute la problématique avec UNIA. Il pense qu'il faut tout de même laisser un peu de pression vis-à-vis du département et de la commune et ne pas accepter ce projet de loi à l'unanimité.

Le député d'EAG n'est pas opposé à attendre une semaine. Il demande quelle autre alternative il y a pour donner les moyens à la commune d'aménager convenablement ce lieu et quels autres moyens ils ont pour donner des droits à bâtir supplémentaires. La commission a été moins frileuse par le passé. Personnellement, il est convaincu. Son interrogation était de savoir, avec les contraintes de la zone de développement, si les plans financiers fonctionnaient, et on leur a dit que ce serait le cas. De plus le PLQ permet une grande flexibilité par rapport à ce qui existe actuellement.

Autrement, on peut proposer la 3<sup>e</sup> zone de développement, mais cela n'est pas ce que veulent les uns et les autres. Il est pour voter ce projet de loi la semaine prochaine.

Une élue de PLR relève que ce projet est soutenu par le Conseil municipal, le Conseil administratif, les habitants et les propriétaires, sauf un. Les bâtiments sont anciens et ce sont des passoires énergétiques. Il faudra de toute façon une rénovation. Le travail a été bien fait : expositions publiques, séances d'information avec les propriétaires, ateliers avec la population, rapports sur les concertations. Elle propose que la commission vote ce projet.

Un socialiste approuve ces propos. Si cela permet de tendre vers l'unanimité, une motion de commission qui mentionnerait les trois options évoquées pourrait être envisageable. S'il n'y a de toute façon pas de majorité, il est aussi prêt à voter ce soir.

Un écologiste rejoint ce qui vient d'être dit. Il trouve également bon qu'il ait été rappelé que ce sont des bâtiments très anciens, les appartements sont petits. C'est donc une bonne chose de donner cette bouffée d'air à ce quartier. Ce qui a induit en erreur la commission, c'est de penser que les choses se feraient forcément en surélévation du bâti existant. Ce qui est sûr, c'est qu'il y aura une augmentation des droits à bâtir et que les plans financiers vont tourner. Les propriétaires seront libres d'avancer quand ils seront mûrs. Il rejoint l'idée de la motion de commission afin de donner un signal clair qu'il faut un accompagnement bienveillant vis-à-vis d'UNIA, tout en relevant qu'ils ont été principalement en face de l'architecte, qui a un attachement très subjectif à son projet, et la commission n'est pas en mesure de juger si c'est un bon ou un mauvais projet. En résumé, les Verts sont favorables à un vote prochain avec éventuellement une motion de commission.

Le président indique que le MCG rejoint les propos de la députée PLR. Par respect pour ceux qui souhaitent encore attendre, il propose de voter la semaine prochaine. Il demande qui souhaiterait rédiger la motion de commission.

Le représentant de l'UDC n'est pas opposé à l'idée d'une motion, si cela peut amener un minimum de garantie en suivant ce qu'a dit M. Hodgers.

Un Vert pense que cette motion n'a un sens que s'il y a une majorité plus large. Il souhaiterait entendre le PDC à ce sujet.

Un centriste répond que, s'il y a une motion, ils y sont plus favorables, car cela montre une vraie volonté par rapport au projet d'UNIA.

Le Vert estime qu'il faut avoir conscience qu'il y a une procédure judiciaire entre les porteurs de ce projet et l'Etat. Il faut se montrer sobre dans la motion, car suivant comment elle est rédigée il ne faut pas que cela

revienne à un positionnement dans le cadre d'un arbitrage juridique. Les propos pourraient être d'inviter le département à prendre langue avec les acteurs pour trouver une solution.

Le président doute de la pertinence de faire une motion pour inviter le Conseil d'Etat à prendre langue avec les intéressés. M. Hodgers a dit qu'il le ferait de toute manière.

Un PLR pense qu'il serait intéressant de sortir UNIA de la MZ et, si UNIA est si convaincu que c'est un bon dossier, il gagnera hors MZ. C'est une belle prise de risque. Toutes les options évoquées par le département tendent à dire que cela ne fonctionnera pas. Personnellement, il ne trouve pas normal que quelqu'un qui a dit qu'il fallait tout déclasser en MZ ne l'accepte pas quand ça lui arrive. Plutôt que de faire une motion, il propose que la commission sorte UNIA du périmètre de la MZ si elle souhaite réellement faire quelque chose pour UNIA.

Un élu PDC propose de passer au vote.

Un socialiste est pour le vote et s'oppose au principe de faire une dérogation ad personam en découpant la MZ. En termes d'égalité de traitement, c'est injustifiable.

Le président propose de voter ce PL la semaine prochaine.

### **Séance du 8 juin 2022**

Le président rappelle qu'il avait demandé aux commissaires de transmettre leurs éventuels amendements pour faire sortir la parcelle de la MZ. Il n'a pas reçu d'amendement.

Un élu centriste estime qu'il y a encore une interrogation par rapport aux conséquences de cette MZ en relation avec l'art. 4A LGZD. Des immeubles vont être détruits, d'autres vont être surélevés, d'autres encore vont être agrandis. Il se demande ce que cela implique par rapport à la typologie des logements. Si un bâtiment est surélevé, il se demande si les nouveaux logements de cette surélévation devront respecter le principe des trois tiers, soit, s'il y a 9 nouveaux appartements, 3 seront en libre, 3 en ZDloc et 3 en LUP, ou si l'on tiendra compte des pourcentages de l'immeuble existant, soit, s'il y a 20 appartements en libre existants, on va créer 9 appartements en LUP, ou 4 en LUP et 5 en ZDloc. La même question se pose pour un immeuble détruit : s'il y avait avant 10 appartements à loyer libre et qu'un autre immeuble est reconstruit, la question est de savoir si le propriétaire pourra garder ces appartements existants ou s'il devra respecter l'art. 4A LGZD. C'est une question fondamentale, qui se pose aussi pour les agrandissements d'immeubles. Ces points-là n'ont pas été examinés durant

les auditions, alors qu'ils sont fondamentaux, d'autant plus qu'il s'agit d'une commune qui est l'une des plus pauvres du canton : si elle devait renoncer à des appartements à loyer libre, il pourrait y avoir des effets négatifs.

M. Ferretti répond que, d'une part, la MZ ne se prononce pas sur les équilibres entre catégories de logements ; c'est dans le cadre du PLQ que cela se joue. Il faut respecter l'art. 4A, donc il imagine qu'à l'échelle du périmètre, qui est assez vaste, cela va se faire. Il n'a pas en tête le détail de toutes les catégories de logements actuels pour voir s'il sera difficile de respecter le nouveau 4A LGZD à l'issue du projet. A priori, la MZ donnera lieu à des PLQ qui devront respecter cet article à l'échelle du périmètre.

Le même député estime que les choses sont claires : le PLQ doit respecter l'art. 4A, donc un propriétaire qui avait 30 appartements à loyer libre va devoir respecter le principe des trois tiers.

M. Ferretti répond que cela se fait à l'échelle du PLQ. Il y a aussi différents types de propriétaires : certains sont statutairement obligés de faire du LUP, d'autres ont la possibilité de faire de la PPE. Dans le cadre du PLQ, on cherchera à reconstruire cet équilibre, sans forcément forcer chaque propriétaire dans chaque bâtiment à avoir les différentes composantes du 4A. Le but du 4A est une mixité de quartier, pas au sein du bâtiment.

Il relève encore que le périmètre est intégralement en zone ordinaire aujourd'hui, donc si on applique l'art. 4A, cela va changer tous les équilibres du quartier. Ce point est très important et, s'il était propriétaire, il s'inquiéterait vis-à-vis de ses plans financiers, car de nouvelles exigences s'appliqueront à lui.

M. Ferretti répond que ces exigences sont connues des propriétaires et il n'y a pas eu de levée de boucliers ou d'avis contraire. Les équilibres financiers ne sont pas l'enjeu de la MZ et du développement futur du quartier.

Finalement, il n'est pas certain que tout le monde ait saisi ce qu'impliquait le respect de cet équilibre du 4A. L'article est entré en vigueur au mois d'août 2020 et sa première application a été en janvier 2021.

Un député socialiste relève que, lors de la première audition, un député centriste avait cette même préoccupation. Il a le sentiment qu'au fil des travaux de la commission, ils ont eu des éléments de réponse sur ce point. Il a été rappelé que, hormis UNIA – pour qui la préoccupation principale ce ne sont pas les plans financiers mais le calendrier de la rénovation – les propriétaires ne se sont pas opposés. Les 249 propriétaires ont été consultés en amont sur le projet, et ces consultations ont été postérieures à l'entrée en vigueur de la modification du 4A LGZD. Cela laisse franchement supposer

que l'ensemble des propriétaires attend le vote de cette MZ. Comme il y a trois semaines, les commissaires du PS sont prêts à voter ce texte.

Un député d'Ensemble à Gauche trouve que l'on confond les enjeux. Aujourd'hui, ils doivent savoir s'ils déclassent le périmètre pour permettre un développement dans ce secteur. L'affectation des logements arrivera au moment des PLQ, qui devront respecter la loi. Il ne comprend pas ce débat qui apparaît comme une manière de gagner du temps. Il propose de passer au vote.

Un député Vert a des éléments de réponse concernant les interrogations du centriste. Après un échange avec M. Perrella pour demander des précisions, il peut dire que, en cas de surélévation, le contrôle LDTR se fait sur cinq ans. En cas de démolition-reconstruction, il y a le contrôle LDTR sur dix ans pour les logements existants ; s'il y a une augmentation du nombre de logements, ce qui est une des conditions requises pour démolir et reconstruire, il y a application de l'art. 4A LGZD sur les logements supplémentaires. Pour un immeuble qui a aujourd'hui 100 logements, avec une MZ qui permet d'en construire 30 supplémentaires, s'il y a démolition-reconstruction, tous les logements sont soumis à terme à l'art. 4A LGZD, mais il y a en plus un contrôle LDTR bloqué sur dix ans sur les 100 logements préexistants. Il y a une superposition des deux. Quant à la manière de traiter cette information, il comprend que le maître d'ouvrage qui ferait une démolition-reconstruction sans la MZ aurait de toute façon les loyers bloqués sur dix ans, sachant que ce sont des logements plutôt précaires actuellement – il y a donc une incidence forte sur dix ans ; alors qu'en cas de MZ il y aura ce nouveau potentiel d'un tiers de PPE qui va émerger. Ainsi, il y aura non seulement une augmentation des droits à bâtir, mais en plus un potentiel de PPE qui émerge ; cela est intéressant pour les propriétaires et va dans le sens des préoccupations de mixité. Il entend ces préoccupations et demande comment ils peuvent y répondre pour aller de l'avant. Il demande ce qu'il en est des amendements qui avaient été évoqués.

Le président répond qu'aucun amendement n'a été reçu.

Le représentant du Centre remercie son collègue écologiste de ses explications. Il est content des réponses qui ont été apportées.

Le président indique que l'UDC refusera ce projet de loi, car ils estiment qu'il n'est pas utile de déclasser ce périmètre. Le potentiel de logements dans la zone actuelle n'est pas atteint. Créer une zone de développement ici ne servira qu'à percevoir des taxes d'équipement pour la commune. Cela ne servira pas à rendre le périmètre plus harmonieux qu'il ne l'est déjà. Il n'a pas été très convaincu par les arguments de la commune. Les opposants ont

un projet qu'ils pourraient développer pour augmenter le nombre de logements sans passer par une zone de développement.

## Traitement des oppositions

### A la forme

Par courrier recommandé du 30 mars 2022, le Syndicat UNIA représenté par son avocat, M<sup>e</sup> Erin Wood Bergeretto, a déclaré former opposition au présent projet de loi et le plan N<sup>o</sup> 30208-527, visé à l'art. 1.

Conformément à l'art. 16 al. 6 LaLAT<sup>1</sup>, 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 LPA<sup>2</sup>, ont en outre qualité pour recourir les autorités, personnes et organisations auxquelles la loi reconnaît le droit de recourir.

L'art. 33 al. 3 let. a LAT<sup>3</sup> 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 administrés<sup>4</sup>.

L'intérêt digne de protection doit être personnel. Le recourant doit être touché dans une mesure et avec une intensité plus grande que la généralité des administrés et l'intérêt invoqué – qui n'est pas nécessairement un intérêt juridiquement protégé, mais qui peut être un intérêt de fait – doit se trouver, avec l'objet de la contestation, dans un rapport étroit, spécial et digne d'être pris en considération. Il faut donc que l'admission du recours procure au recourant un avantage pratique et non seulement théorique, de nature

---

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

<sup>2</sup> Loi sur la procédure administrative, du 12 septembre 1985 (RSG E 5 10 ; ci-après LPA)

<sup>3</sup> Loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 22 juin 1979 (RS 700 ; ci-après LAT)

<sup>4</sup> ATF 104 Ib 245

économique, matérielle ou idéale. Ces exigences ont été posées de manière à empêcher l'action populaire<sup>5</sup>. 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<sup>6 et 7</sup>.

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° 30208-527, visé à l'art. 1 du projet de loi litigieux.

En l'espèce, à la lumière des principes évoqués ci-dessus, il ne fait pas de doute que l'opposant dispose de la qualité pour agir puisqu'il est propriétaire de la parcelle n° 34 de la commune d'Onex, sise à l'intérieur du périmètre concerné par la présente modification des limites de zones.

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), étant rappelé que l'opposant a eu l'occasion d'être auditionné par la commission d'aménagement.

Pour le surplus, l'opposition a été formée 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. 25 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 par le Grand Conseil le 10 avril 2019 et approuvée par le Département fédéral de

---

<sup>5</sup> ATF 124 II 293, consid. 3b ; ATF 121 II 39, consid. 2c/aa ; ATF 120 Ib 48, consid. 2a et les arrêts cités

<sup>6</sup> ATF 120 Ib 431, consid. 1 ; Pierre Moor, Droit administratif, vol. II, 2<sup>e</sup> éd., 2002, ch. 5.6.2.1, p. 627

<sup>7</sup> Cf. TF 1P.70/2005, du 22.04.2005, consid. 3.2

l'environnement, des transports, de l'énergie et de la communication (DETEC) le 18 janvier 2021.

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 ponctuelle des noyaux urbains* » 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 d'Onex-Centre comme propice à faire l'objet d'une densité modérée = indice de densité (ci-après ID) de 0,8 à 1, impliquant un indice d'utilisation du sol (ci-après IUS) de 0,8 au minimum, correspondant en principe à celui visé dans les zones de développement 4A<sup>8</sup>.

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* »<sup>9</sup>. Elles sont également vouées à « *favoriser la construction de logements répondant à un besoin d'intérêt général* »<sup>10</sup>, soit de « *dégager un moyen propre à favoriser la mise sur le marché de logements à caractère social* »<sup>11</sup>. La délivrance d'autorisations de construire y est en principe subordonnée à l'adoption préalable de plans localisés de quartier (ci-après PLQ)<sup>12</sup>. 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*

---

<sup>8</sup> PDCn 2030, principes d'aménagement et de localisation de la fiche A 02, p. 77

<sup>9</sup> A. Maunoir, Les zones de développement dans le canton de Genève, Etudes et documents, 1999, p. 14

<sup>10</sup> A. Maunoir, Les zones de développement dans le canton de Genève, Etudes et documents, 1999, p. 14

<sup>11</sup> Mémorial du Grand Conseil (MGC) 1972, p. 412

<sup>12</sup> Cf. art. 2 al. 2 LGZD

*davantage l'aire agricole déjà insuffisante<sup>13</sup>, 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 »<sup>14</sup>, laquelle a pris une ampleur considérable.*

Par ailleurs, la situation sur le marché du logement est toujours aussi tendue. En 2022, 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<sup>er</sup> juin 2022 est de 911. En d'autres termes, après s'être élevé à 1,58% en 1998, le taux de vacance n'atteint plus que 0,37% en juin 2022, 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 2030<sup>15</sup>. 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 »<sup>16</sup>.*

De plus, le projet de loi en cause est conforme également à la fiche de mesure A10, intitulée « *Développer et valoriser les espaces publics d'importance cantonale* », qui propose d'accompagner et de structurer la croissance urbaine en créant de nouveaux espaces publics majeurs et en améliorant les espaces publics existants. Les effets attendus sont la structuration de l'espace urbain et le renforcement de l'identité de chaque lieu, la valorisation des quartiers et des équipements, l'encouragement de la mobilité douce, l'amélioration du cadre de vie, du bien-être et de l'intégration sociale de la population actuelle et future, l'animation, l'appropriation et l'identification à la ville, et enfin la préservation et l'enrichissement du patrimoine architectural, urbanistique et paysager.

---

<sup>13</sup> Cf. art. 2 al. 2 LGZD

<sup>14</sup> TF 1P.467/1989, du 9.10.1990, consid. 3b

<sup>15</sup> PDCn 2030, 1<sup>re</sup> mise à jour, Concept de l'aménagement cantonal, p. 13

<sup>16</sup> PDCn 2030, 1<sup>re</sup> mise à jour, Concept de l'aménagement cantonal, p. 16

Il est également en conformité avec la fiche de mesure A19 nommée « *Consolider et développer les centres régionaux et locaux* », qui propose d'accompagner et de structurer la croissance urbaine, qui recommande de renforcer la multipolarité de l'agglomération transfrontalière afin de freiner l'urbanisation diffuse et de corriger les déséquilibres régionaux.

Enfin, il est conforme à la fiche de mesure B02 « *Renforcer le réseau TC structurant* », mentionnant l'axe fort tramway Genève-Onex-Bernex-Vailly, qui vise à l'augmentation de la part modale des transports collectifs, à l'augmentation de la part de logements et d'emplois desservis par les transports collectifs structurants, à l'amélioration de la qualité de l'air et réduction des nuisances sonores, en vue d'une diminution des conséquences néfastes pour la santé et à la valorisation des espaces publics et de la mobilité douce. Autant d'objectifs partagés par le projet de modification des limites de zones en cause, notamment sur la route de Chancy avec le tram, ainsi que sur la route de Loëx avec une ligne de transports collectifs renforcée.

S'agissant de la planification directrice communale, le plan directeur communal (ci-après PDCom) de la commune d'Onex, adopté par le Conseil municipal le 11 novembre 2014 et approuvé par le Conseil d'Etat le 11 mars 2015, identifie le périmètre dans son chapitre 6.1 intitulé « *un centre pour Onex* » qui indique qu'« [...] *Onex souhaite exploiter ce potentiel et se doter d'un centre urbain pour asseoir et renforcer son statut de ville jouant un rôle dans le réseau des villes de l'agglomération et pour modifier son image de banlieue résidentielle. L'affectation de ce secteur en zone 4B ne permet toutefois pas d'atteindre cet objectif ; une modification de zone est donc nécessaire pour permettre de renforcer l'intensité urbaine de ce secteur. [...]* ». Les objectifs suivants sont détaillés dans la fiche n° 6.1, p. 106 : accueillir de nouveaux logements, des équipements, des services et activités, de nouvelles constructions, des rénovations et surélévations d'immeubles existants. Transformer ou reconstruire les bâtiments en inadéquation avec le caractère de centralité urbaine. Mettre en valeur l'espace public et les équipements emblématiques. Optimiser les flux (piétons, vélos, TP, voitures). La fiche de mesures n° 6-1-1 relève également que « *l'affectation du centre d'Onex en zone 4B [...] ne permet pas le développement d'une centralité urbaine ; une modification des conditions cadre est nécessaire pour dégager du potentiel à bâtir, permettant de renouveler et d'intensifier le cœur de la ville d'Onex* ». La fiche propose de réaliser une image directrice et une modification des limites de zones, la planche illustrative de cette fiche proposant de figurer l'essentiel du périmètre concerné en zone de développement 4A, même en zone de développement 3 pour la partie centrale du secteur dit « des deux Eglises »

(cf. p. 146 ; pièce 9 de l'opposant). Quant à la fiche de mesures n° 6-2-1 « *la Cité, les Jardins d'Onex et Cressy-Traille* », elle recommande de rénover le tissu bâti, soit les immeubles et les espaces collectifs entre les immeubles et la rue, d'améliorer la qualité et diversifier les types d'espaces verts semi-privés comme les jardins, prairies, parcs, places de jeux et autres.

En définitive, l'adoption du projet de loi querellé ne fait que mettre en œuvre les objectifs de planification directrice du PDCn 2030 et du PDCom de la commune d'Onex et est conforme à ceux-ci.

## **B) Réponses à l'argumentation de l'opposant**

### *a) Quant au prétendu non-respect des conditions de l'art. 21 al. 2 LAT*

L'opposant allègue tout d'abord que le territoire régi par la zone 4B actuelle n'aurait pas connu de modifications sensibles des circonstances. Partant, l'adoption du projet de loi en cause contreviendrait aux exigences de l'art. 21 al. 2 LAT.

Aux termes de l'art. 21 al. 2 LAT, « *lorsque les circonstances se sont sensiblement modifiées, les plans d'affectation feront l'objet des adaptations nécessaires* ». Le droit cantonal genevois reprend cette règle générale à son art. 13A al. 1 LaLAT, de façon plus conforme à sa version allemande et italienne : « *Lorsque les circonstances se sont sensiblement modifiées, les plans d'affectation sont réexaminés et, si nécessaire, adaptés* ».

S'il est vrai que les plans d'affectation du sol, une fois adoptés, ont force obligatoire pour chacun (art. 21 al. 1 LAT), leur réexamen demeure cependant toujours possible, l'art. 21 al. 2 LAT réservant le droit d'y apporter les adaptations nécessaires « *lorsque les circonstances se sont sensiblement modifiées* ».

Le Tribunal fédéral a précisé les principes permettant d'admettre l'adaptation d'un plan d'affectation au sens de cette norme<sup>17</sup>. Il a notamment relevé que la stabilité des plans est un aspect du principe, plus général, de la sécurité du droit, qui doit permettre aux propriétaires fonciers, comme aux autorités chargées de mettre en œuvre la planification, de compter sur la pérennité des plans d'affectation<sup>18</sup>. Ceux-ci doivent être révisés lorsque les circonstances déterminantes se sont modifiées depuis leur adoption. Toutefois, plus le plan est d'adoption récente et les modifications à apporter importantes, plus les motifs qui justifient cette modification doivent être

---

<sup>17</sup> ATF 128 I 190 consid. 4.2 p. 198

<sup>18</sup> ATF 120 Ia 227 consid. 2b p. 232

impérieux<sup>19</sup>. Les circonstances à prendre en considération peuvent être de fait ou de droit<sup>20</sup>, telles que le degré de précision et de réalisation du plan, l'étendue de la modification requise, la durée de validité du plan, enfin les motifs de modification.

En ce qui concerne la durée de validité du plan, l'on considère que, pour autant que celui-ci satisfasse aux exigences de la LAT, sa stabilité doit en principe être assurée pour quinze ans au moins<sup>21</sup>. Plus le plan est récent, plus on peut compter sur sa stabilité. Lorsque le plan litigieux est en vigueur depuis quelques années seulement, il y a lieu de démontrer que les besoins pour les quinze années suivant son adoption ont été sous-estimés et que, sur les autres points déterminants, les circonstances se sont sensiblement modifiées<sup>22</sup>.

Le Tribunal fédéral a cependant posé le principe très clair selon lequel les propriétaires ne sauraient déduire de la garantie de la propriété un droit acquis au maintien du régime applicable à leur bien-fonds en vertu d'un plan d'affectation<sup>23</sup>. D'autres acteurs, comme les propriétaires ou habitants voisins, peuvent aussi avoir intérêt au maintien d'affectations qui, par exemple, les préservent des nuisances<sup>24</sup>.

S'agissant des motifs de modification, conformément à l'art. 21 al. 2 LAT, la nécessité de rendre la planification conforme aux exigences de l'aménagement du territoire revêt une importance prépondérante. Ainsi par exemple, la modification du plan directeur ou la réduction des zones à bâtir surdimensionnées constituent des motifs de poids, de même que la réduction des immissions excessives, notamment par l'adoption d'un plan de mesures<sup>25</sup>. En revanche, un simple changement d'avis de la population ou une modification du rapport de force politique ne

---

<sup>19</sup> Même arrêt p. 233

<sup>20</sup> ATF 127 I 103 consid. 6b p. 105

<sup>21</sup> Cf. art. 15 al. 1 et 4 let. b LAT, anciennement art. 15 let. b LAT; ATF 119 Ib 138 consid. 4e p. 145

<sup>22</sup> ATF 120 Ia 227 consid. 2c p. 233

<sup>23</sup> ATF 123 I 175 consid. 3a

<sup>24</sup> Heinz Aemisegger/Pierre MOOR/Alexander RUCH/Pierre TSCHANNEN, Commentaire pratique LAT : planifier l'affectation, 2016, ad art. 21 p. 665-666

<sup>25</sup> Cf. art. 44a LPE [RS 814.01], art. 31 ss OPair [RS 814.318.142.1]; ZEN-RUFFINEN/GUY-ECABERT, Aménagement du territoire, construction, expropriation, Berne 2001, p.184-186; HALLER/KARLEN, Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht, 3e éd., Zurich 1999, p. 119 s.

constituent pas une modification sensible des circonstances au sens de l'art. 21 al. 2 LAT<sup>26</sup>.

Selon le Tribunal fédéral, il y a lieu de reconnaître que les circonstances se sont sensiblement modifiées lorsque l'on peut raisonnablement estimer que la collectivité aurait pris des décisions différentes si elle avait été confrontée à ces circonstances au moment où elle s'est déterminée<sup>27</sup>.

S'agissant des circonstances de droit susceptibles d'entrer en considération dans le cadre de l'application de l'art. 21 al. 2 LAT, il y a lieu de souligner que l'art. 26 al. 2 LAT prévoit qu'une autorité cantonale doit examiner si les plans d'affectations *« sont conformes aux plans directeurs cantonaux approuvés par le Conseil fédéral »*. Ce principe de droit se retrouve en droit cantonal genevois à l'art. 11 al. 1 1<sup>re</sup> phrase LaLAT *« conformément à l'article 2, alinéa 3, les autorités cantonales et communales appliquent les principes et les objectifs du plan directeur cantonal, notamment en veillant à ce que les plans d'affectation du sol soient conformes au plan directeur cantonal et à son concept de l'aménagement cantonal »*. La chambre administrative de la Cour de justice a ainsi eu l'occasion de juger dans un arrêt daté de 2018 que *« la nécessité de répondre à la crise du logement, toujours existante à Genève, en mettant en œuvre les objectifs du PDCn 2030 constitue un changement de circonstances justifiant le réexamen et l'adaptation du régime des zones portant sur les périmètres concernés »*<sup>28</sup>. *« L'écoulement du temps constitue souvent un facteur déterminant en faveur d'une adaptation aux circonstances nouvelles. La chambre administrative a ainsi jugé que l'écoulement de vingt ans justifiait que le Grand Conseil modifie le périmètre de protection des rives du lac »*<sup>29</sup>, *ou encore que l'écoulement de douze ans suffisait pour ne pas privilégier la stabilité lorsqu'un nouveau zonage en bordure de l'Arve d'une parcelle en zone villas depuis les années 1960 et en zone à protéger depuis 1995 entendait répondre à la crise du logement »*<sup>30</sup>.<sup>31</sup>

L'administration dispose en fin de compte d'un large pouvoir d'appréciation et ne peut se rendre coupable d'arbitraire (art. 9 Cst) qu'en violant la loi de façon manifeste ou en commettant un excès ou un abus

---

<sup>26</sup> ATF 109 Ia 113 consid. 3 p. 115 et la jurisprudence citée

<sup>27</sup> ATF 127 I 103, consid. 6b p. 105-106

<sup>28</sup> ATA/495/2018, du 22.05.2018, consid. 10b

<sup>29</sup> ATA/805/2015 du 11 août 2015, consid. 16

<sup>30</sup> ATA/580/2007 du 27 novembre 2007 consid. 3.b

<sup>31</sup> ATA/699/2020, du 4 août 2020, consid.

grossier de son pouvoir d'appréciation. Une décision ne sera ainsi annulée pour arbitraire que lorsqu'elle apparaît insoutenable dans son résultat<sup>32</sup>.

En l'espèce, l'opposant fait valoir que « *la modification de la zone 4B à une zone 4A en développement contrevient aux intérêts publics et privés et n'est le fruit d'aucun changement de circonstances substantielles, contrairement aux exigences prévues par l'art. 21 al. 2 LAT* » (p. 9, point 34 de l'acte d'opposition). A le suivre, les terrains compris dans la zone actuelle 4B n'auraient pas connu de sensibles modifications de circonstances, ceci « *depuis la date d'adoption du plan directeur communal de la commune d'Onex qui aurait pu éventuellement justifier une modification des limites de zone* » (p. 8, point 24). Par ailleurs, le projet de loi en cause n'expliquerait pas en quoi un déclassement en zone de développement 4A « *permettrait davantage d'atteindre les objectifs prévus par rapport à la zone 4B, ni en quoi ces objectifs seraient compromis avec le maintien de la zone 4B* » (p. 8, point 26).

Ce faisant l'opposant perd de vue que l'incorporation en zone 4B des parcelles concernées par le présent projet de modification des limites de zones, remonte à la loi 2263 du 17 mars 1961. C'est dire que cette réglementation est ancienne et sa stabilité assurée puisqu'elle date de plus de soixante ans. La Cour de justice a déjà eu l'occasion de l'affirmer s'agissant d'autres zones adoptées également dans cette même période (zones villa de 1952) qu' « *il y a lieu d'admettre que la situation du logement à Genève s'est sensiblement modifiée depuis cette date, au sens de l'article 21 LAT, et que le secteur en cause peut être adapté à ce changement par le biais d'une modification du plan d'affectation* »<sup>33</sup>. Ceci dans un jugement confirmé par le Tribunal fédéral, qui a ajouté qu' « *une évolution sensible des circonstances, en près d'un demi-siècle, est pour le moins plausible* »<sup>34</sup>.

Le PDCn 2015, jusqu'à sa dernière version mise à jour en 2010, approuvée le 6 octobre 2010 par le Conseil d'Etat et le 31 mars 2011 par le Département fédéral de l'environnement, des transports, de l'énergie et de la communication, laissait inchangée la situation du périmètre faisant l'objet du plan visé à l'art. 1 du projet de loi de modification de zone discuté. Il n'en va cependant pas de même du PDCn 2030, adopté le 20 septembre 2013 par le Grand Conseil et approuvé le 29 avril 2015 par le Conseil fédéral, ni de sa version mise à jour en 2021. Le PDCn 2030 préconise en effet de poursuivre

---

<sup>32</sup> TANQUEREL Thierry, *Manuel de droit administratif*, 2011, § 606, et référence citée

<sup>33</sup> ATA/323/2001, du 15.05.2001, consid. 7

<sup>34</sup> ATF 1P.444/2001, du 29.11.2001, consid. 3b) aa)

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 en cause vise à remplir. Par ailleurs, l'art. 1 al. 2 LAT, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> mai 2014 préconise « *d'orienter le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti, en maintenant une qualité de l'habitat appropriée* » (let. a<sup>bis</sup>) ; « *de créer un milieu bâti compact* » (let. b). En outre, l'art. 2A LGZD, entré en vigueur 15 mars 2014, prévoit des ID minimaux, conformes au PDCn 2030, applicables en zone de développement. C'est le lieu de relever que le PDCn 2030 ne prévoit pas de fourchettes d'indices maximum, mais seulement des fourchettes d'indices minimum à respecter selon les zones. C'est le cas ici de la zone de développement 4A dont le PDCn 2020 prévoit un ID de 0,8 à 1, ce qui est conforme à l'art. 2A al. 2, let. c LGZD qui prévoit un ID de 1 minimum soit un IUS de 0,8 au minimum.

Ici, le passage d'une zone 4B à une zone de développement 4A permettra de densifier davantage le secteur puisqu'il permettra d'augmenter les gabarits des immeubles de 10 m à 15 m par des démolitions-reconstructions ou par des surélévations. Les futurs gabarits des immeubles pourraient même aller au-delà avec l'adoption des futurs PLQ, l'art. 32 al. 3 LCI<sup>35</sup> réservant les dispositions des PLQ au sens de la loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités, du 9 mars 1929, et de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957. Par ailleurs, la zone de développement 4A, au contraire de la zone ordinaire 4B, est également vouée à « *favoriser la construction de logements répondant à un besoin d'intérêt général* »<sup>36</sup>, soit de « *dégager un moyen propre à favoriser la mise sur le marché de logements à caractère social* »<sup>37</sup>. La zone de développement est en principe soumise à l'adoption préalable de PLQ, lesquels participent à la politique générale de densification de la zone à bâtir, objectif qui ressort clairement du PDCn 2030. Les PLQ permettront également de faciliter la réalisation du projet d'un développement vers

---

<sup>35</sup> Loi sur les constructions et les installations diverses, du 11 juin 1988 (RSG L 5 05 ; ci-après LCI)

<sup>36</sup> A. Maunoir, Les zones de développement dans le canton de Genève, Etudes et documents, 1999, p. 14

<sup>37</sup> Mémorial du Grand Conseil (MGC) 1972, p. 412

l'intérieur du milieu bâti, visant notamment à « *préserver, voire renforcer, les éléments d'identité du quartier déjà présents ; renforcer la mixité sociale, intergénérationnelle et fonctionnelle du quartier en diversifiant les catégories de logements et les affectations, offrant une réelle qualité urbaine ; reconfigurer le schéma et les régimes de circulation dans une perspective d'apaisement propice à l'attractivité des espaces publics* »<sup>38</sup>.

Ainsi, en période de pénurie de logements, il apparaît essentiel de mettre en œuvre les objectifs d'aménagement retenus par le PDCn 2030, qui ont évolué depuis l'adoption de la zone 4B actuelle. Ce projet procède ainsi d'une juste pesée de tous les intérêts publics et privés en présence.

Quoiqu'il en soit, tous ces éléments de fait et de droit constituent autant de « *circonstances sensiblement modifiées* » au sens de l'art. 21 al. 2 LAT, justifiant le réexamen et l'adaptation du régime des zones portant sur les terrains concernés, d'autant plus que le régime actuel est ancien puisque, encore une fois, il date de plus de soixante ans.

L'adoption de la loi litigieuse permettra de densifier les parcelles concernées et de construire des bâtiments plus importants, destinés principalement au logement. La décision prise par l'autorité intimée permettra donc effectivement d'atteindre, à terme, le but d'intérêt public visé, à savoir, d'augmenter le parc de logements répondant aux divers besoins de la population, faisant partie des objectifs d'aménagement retenus par le PDCn 2030.

Infondé, ce grief est rejeté.

*b) Quant à un prétendu non-respect du plan directeur communal*

L'opposant affirme également que le plan directeur communal de la commune d'Onex ne serait pas respecté dans la mesure où il prévoit dans sa fiche de mesures n° 6-1-1 que la commune devrait établir un plan directeur de quartier ou une image directrice préalablement à toute modification des limites de zone. Or, « *ce processus préalable n'a été initié que récemment et n'a pas encore été adopté* » (p. 9, point 38). Les autorités n'auraient donc pas tenu compte des exigences fixées par le plan directeur communal. L'autorité de céans ne pourrait donc adopter le projet de loi en cause sans violer l'art. 10 al. 8 LaLAT.

A teneur de l'art. 10 al. 1 LaLAT, le plan directeur localisé fixe les orientations futures de l'aménagement de tout ou partie du territoire d'une ou plusieurs communes. Il est compatible avec les exigences de l'aménagement

---

<sup>38</sup> PL 13058, p. 10 et 11

du territoire du canton, contenues notamment dans le PDCn. Le PDCom est un plan directeur localisé dont le périmètre recouvre la totalité du territoire d'une ou plusieurs communes. Le PDQ est un plan directeur localisé dont le périmètre recouvre une partie du territoire d'une ou plusieurs communes ; il affine le contenu du plan directeur cantonal ou communal, notamment en ce qui concerne l'équipement de base au sens de l'art. 19 LAT (art. 10 al. 2 LaLAT).

Le PDCom doit faire l'objet d'un nouvel examen au plus tard trois ans après l'approbation d'un nouveau PDCn par le Conseil fédéral (art. 10 al. 9 LaLAT).

Selon l'art. 10 al. 8 LaLAT, le plan directeur localisé a force obligatoire pour les autorités communales et le Conseil d'Etat. Pour autant que cela soit compatible avec les exigences de l'aménagement cantonal, les autorités cantonales, lors de l'adoption des plans d'affectation du sol relevant de leur compétence, veillent à ne pas s'écarter sans motifs des orientations retenues par le plan directeur localisé. Ce dernier ne produit aucun effet juridique à l'égard des particuliers, lesquels ne peuvent dès lors former aucun recours à son encontre, ni à titre principal, ni à titre préjudiciel. Par cette disposition, le législateur a exprimé clairement sa volonté de donner à cet instrument une portée exclusivement politique et de laisser la sanction de son irrespect aux seules autorités politiques. Il ressort d'ailleurs de l'exposé des motifs y relatif que, selon la volonté du législateur, les plans directeurs localisés ont le caractère d'un outil de travail consensuel liant les autorités entre elles, dépourvu d'effet juridique<sup>39</sup>. Il ne s'agit pas d'un nouvel instrument formel d'aménagement du territoire, venant s'ajouter à ceux existants, pouvant être invoqué par des tiers dans le cadre de la procédure d'adoption des plans d'affectation du sol et donc susceptible de retarder ce dernier type de procédure, ce qu'il convient d'éviter<sup>40</sup>.

Il s'ensuit que, formulé par l'opposant, ce grief est irrecevable.

En tous les cas, ce grief est infondé. En effet, comme le rappelle la chambre administrative de la Cour de justice dans son arrêt du 26 juin 2018 : « Dans l'ATA/397/2009 du 25 août 2009, la chambre administrative a considéré qu'il n'y avait aucune trace, ni dans la LaLAT, ni dans le PDCn, d'une règle qui prescrirait l'obligation d'adopter préalablement un PDQ, en particulier dans les plans d'aménagement concertés désignés par le PDCn, empêchant le Grand Conseil d'adopter un plan de zones en l'absence de

---

<sup>39</sup> ATA/74/2008 du 19 février 2008

<sup>40</sup> MGC 2001 41/VIII 7360ss, not. 7366 ; ATA/595/2016 du 12.07.2016 consid. 6d ; ATA/556/2015 du 2.06.2015 ; ATA/1019/2014 du 16.12. 2014

*PDQ. L'examen des travaux parlementaires ne permettait pas de retenir une autre solution. Cette interprétation fut ensuite formalisée par le Grand Conseil, le 3 avril 2009, par l'adoption de l'art. 11 al. 1 2<sup>e</sup> phr. LaLAT. Subsidiairement, la juridiction de céans a rappelé que quand bien même un plan directeur localisé aurait été adopté préalablement à la loi litigieuse, le Grand Conseil restait libre de s'en distancer, aux conditions de l'art. 10 al. 8 LaLAT<sup>41</sup>.*

*Dans un arrêt plus récent (ATA/632/2011 précité), la chambre administrative a confirmé que le Grand Conseil n'était aucunement lié par l'existence d'un plan directeur localisé, à la procédure duquel il ne participe d'ailleurs pas et qui porterait sur tout ou partie du périmètre dudit plan de zone, comme le Tribunal fédéral l'a lui-même admis<sup>42</sup>. Cela ressortait clairement de l'art. 11 al. 1 2<sup>e</sup> phr. LaLAT, comme de l'art. 10 al. 8 LaLAT. Quelles que soient les options d'aménagement prises à l'occasion d'un PDQ ou d'un PDCoM, le Grand Conseil pouvait s'en distancer lors de l'adoption d'une loi modifiant les limites de zones, ce d'autant plus lorsqu'il disposait d'un motif légitime pour ce faire consistant, dans le cas d'espèce, dans le respect du PDCn<sup>43</sup>.*

*Enfin, dans l'ATA/806/2015 du 11 août 2015, la chambre de céans a confirmé que le Grand Conseil, qui n'est pas une autorité administrative mais l'organe législatif cantonal, n'était pas lié par un plan directeur localisé et pouvait s'en écarter par l'adoption d'une loi formelle modifiant les limites de zones du territoire cantonal. Elle a toutefois relevé que lors de la mise en œuvre de la loi d'aménagement, le Conseil d'Etat, comme le département, devaient respecter le PDCoM. La conformité à ce document des constructions envisagées (par un PLQ notamment) ou autorisées pourrait alors être contrôlée par la juridiction de céans<sup>44</sup> »<sup>45</sup>.*

En l'espèce, il ressort clairement tant des dispositions légales précitées que de la jurisprudence de la chambre administrative, confirmée par le Tribunal fédéral, que rien n'empêche l'autorité de céans d'adopter un plan de zones en l'absence d'un PDQ, encore moins d'une image directrice, ainsi qu'il en résulte également de l'art. 11 al. 1 2<sup>e</sup> phrase LaLAT, selon laquelle « l'adoption d'un plan d'affectation du sol n'est pas subordonnée à celle,

---

<sup>41</sup> ATA/397/2009 du 25.08.2009, consid. 8 confirmé par arrêt du Tribunal fédéral 1C\_447/2009 du 11.03.2010

<sup>42</sup> Arrêt du Tribunal fédéral 1C\_447/2009, du 11.03.2010, consid. 2.2

<sup>43</sup> Arrêt du Tribunal fédéral 1C\_447/2009, du 11.03.2010, consid. 14g

<sup>44</sup> ATA/806/2015 du 11.08.2015, consid. 15

<sup>45</sup> ATA/660/2018 du 26.06.2018, consid. 7d

*préalable, d'un plan directeur localisé* ». Le Grand Conseil n'est pas lié par l'existence d'un plan directeur localisé, tel qu'un PDCom, et peut donc s'en écarter lors de l'adoption d'une loi formelle modifiant les limites de zones du territoire cantonal. A noter qu'il en va de même pour les autorités liées par un plan directeur localisé (PDCom ou PDQ), à savoir la commune et le Conseil d'Etat, lesquelles peuvent au besoin s'en écarter lors de l'adoption des plans d'affectation du sol relevant de leur compétence (cf. art. 10 al. 8 laLAT), s'ils disposent de motifs à cet égard. En tout état de cause, il y a lieu de constater qu'un processus d'adoption d'une image directrice est en cours, comme le signale d'ailleurs l'opposant (cf. p. 9, point 39 de son acte d'opposition) et que la commune, qui a initié le projet de modification de zone discuté et ne s'y oppose pas, tout comme le Conseil d'Etat, qui a déposé ce projet de loi auprès du Grand Conseil. C'est dire que ces deux autorités ont estimé que le PDCom et le processus de définition d'une image directrice étaient suffisamment avancés pour permettre l'adoption de ce projet de loi. Partant, l'absence d'une telle image ne saurait être un obstacle rédhibitoire à l'adoption de ce projet de loi de modification des limites de zones.

A noter que la portée du PDCom actuel de la commune d'Onex et plus particulièrement de la fiche de mesures n° 6-1-1, en tant qu'elle prévoit l'adoption d'un PDQ ou d'une image directrice avant toute modification des limites de zone, doit de toute manière être relativisée dès lors que le PDCom devait, au plus tard en avril 2018, faire l'objet d'un nouvel examen, conformément à l'art. 10 al. 9 LaLAT.

Irrecevable, ce grief devrait en tout état être rejeté quant au fond.

\*\*\*\*\*

Il résulte de ce qui précède que l'opposition formée à l'encontre du projet de loi querellé est infondée et doit être rejetée.

**Votes*****1<sup>er</sup> débat***

Le président met aux voix l'entrée en matière du PL 13058 :

Oui :	9 (1 EAG, 3 S, 2 Ve, 3 PLR)
Non :	3 (1 UDC, 2 MCG)
Abstentions :	2 (2 PDC)

**L'entrée en matière est acceptée.**

***2<sup>e</sup> débat***

Le président procède au vote du 2<sup>e</sup> 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
Art. 4	

M. Pauli précise qu'il faut ajouter un article de rejet des oppositions.  
L'actuel art. 4, Dépôt, deviendra l'art. 5.

Le président met aux voix l'ajout d'un art. 4 Rejet des oppositions :

Oui :	10 (1 EAG, 3 S, 2 Ve, 3 PLR, 1 PDC)
Non :	4 (1 PDC, 1 UDC, 2 MCG)
Abstentions :	—

**L'ajout de l'art. 4 Rejet des oppositions est accepté.**

Art. 5	pas d'opposition, adopté
--------	--------------------------

***3<sup>e</sup> débat***

Le président met aux voix l'ensemble du PL 13058 ainsi amendé :

Oui :	8 (1 EAG, 3 S, 2 Ve, 2 PLR)
Non :	3 (1 UDC, 2 MCG)
Abstentions :	3 (2 PDC, 1 PLR)

**Le PL 13058, ainsi amendé, est accepté.**

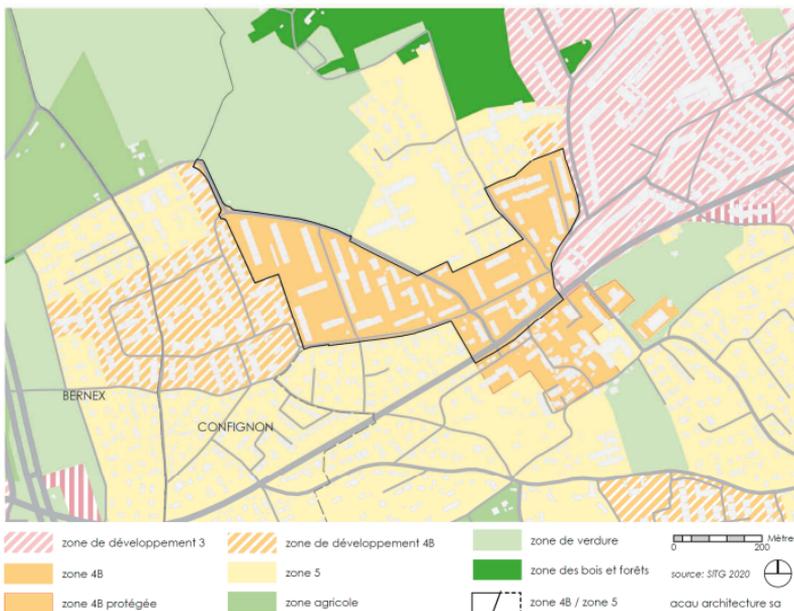


## SITUATION





# AFFECTATIONS ACTUELLES



# PLANIFICATIONS EXISTANTES

Extrait Plan Directeur Communal 2014

## OBJECTIFS COMMUNAUX

Accueillir de nouveaux logements, équipements, services et activités

Transformer ou reconstruire les bâtiments en inadéquation

Mettre en valeur l'espace public et les équipements

Optimiser les flux (piétons, vélos, TP, voitures)

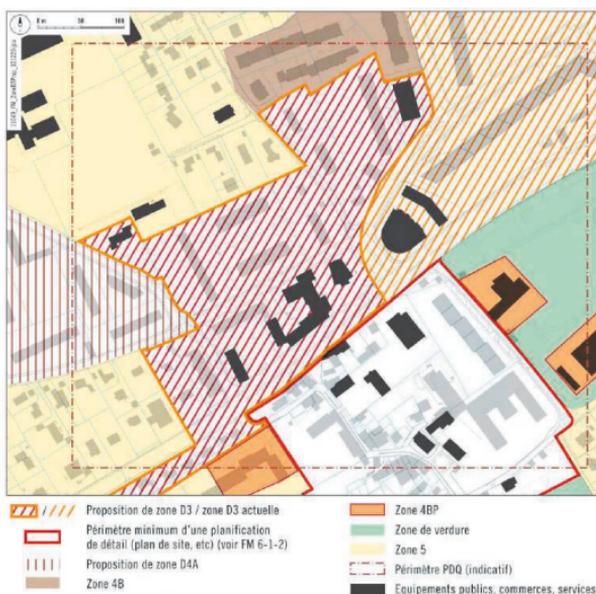
Corridor biologique



**+ Contexte d'urgence climatique**  
**> transition écologique**

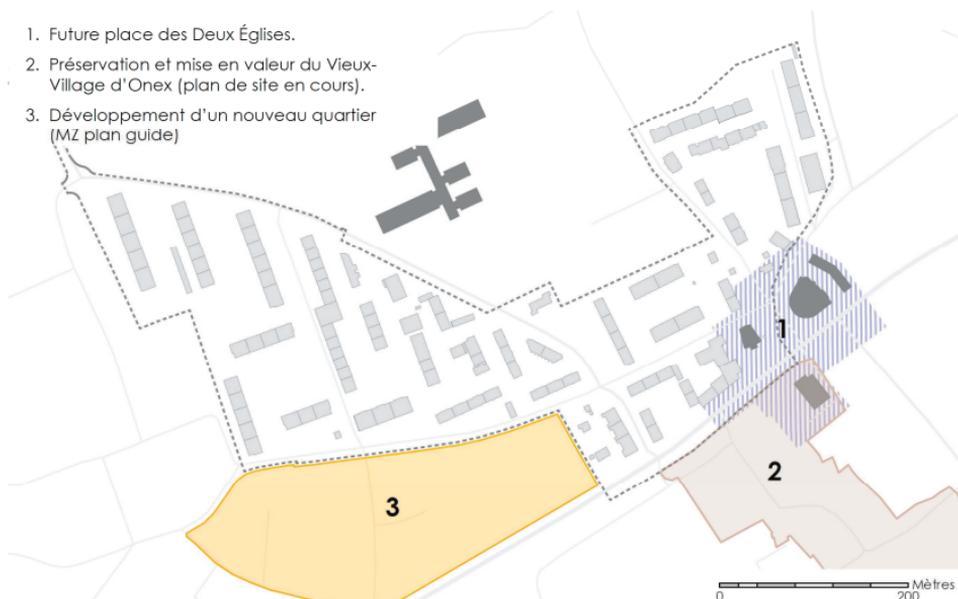
# PLANIFICATIONS EXISTANTES

Extrait Plan Directeur Communal 2014



# PLANIFICATION STRUCTURANTE

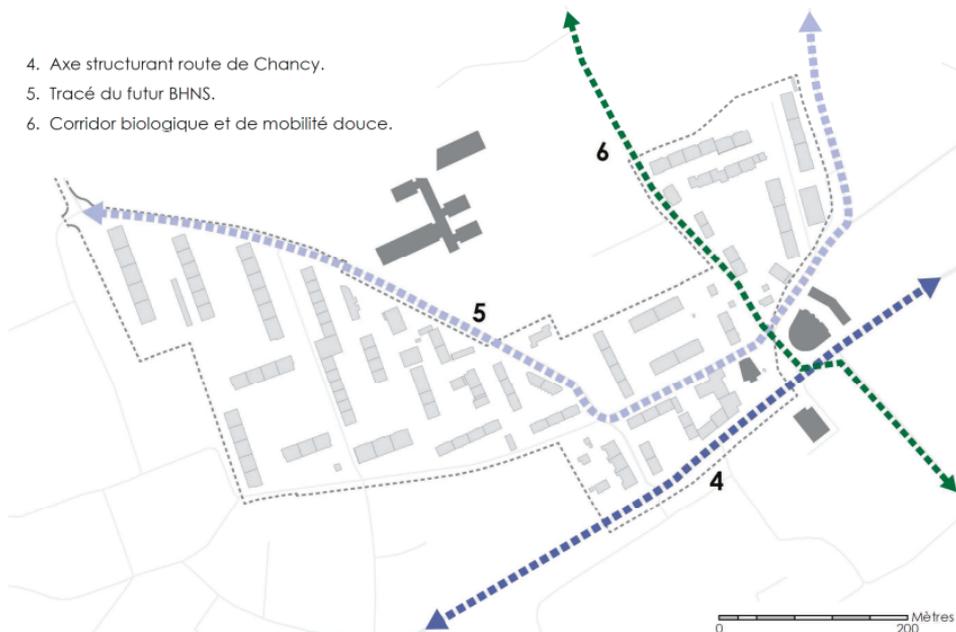
1. Future place des Deux Églises.
2. Préservation et mise en valeur du Vieux-Village d'Onex (plan de site en cours).
3. Développement d'un nouveau quartier (MZ plan guide)



# PLANIFICATION STRUCTURANTE



4. Axe structurant route de Chancy.
5. Tracé du futur BHNS.
6. Corridor biologique et de mobilité douce.



# PLANIFICATION STRUCTURANTE



## CONCEPT ÉNERGÉTIQUE DE LA VILLE D'ONEX

Plan Climat Cantonal de 2021

**Le but : la neutralité carbone en 2050**

### OBJECTIFS DE RÉDUCTION DES ÉMISSIONS DE CO<sub>2</sub> : BÂTIMENTS SITUÉS SUR LA COMMUNE ET CONSOMMATION D'ÉLECTRICITÉ

	SITUATION À ONEX EN 2018	OBJECTIFS CANTONAUX, RAMENÉS À ONEX EN 2030	OBJECTIFS CANTONAUX, RAMENÉS À ONEX, EN 2050
ÉNERGIE PRIMAIRE	1030 MWh/AB	625 MWh/AB	500 MWh/AB
ÉNERGIE PRIMAIRE NON RENOUVELABLE	680 MWh/AB	310 MWh/AB	125 MWh/AB
Taux renouvelable de l'énergie finale	32%	50%	100%
ÉMISSIONS DE CO <sub>2</sub> PAR AN	24'500 TCO <sub>2</sub> /AN	18'000 TCO <sub>2</sub> /AN	4'500 TCO <sub>2</sub> /AN
ÉMISSIONS DE CO <sub>2</sub> PAR HABITANT	1,3 TCO <sub>2</sub> /HAB	0,9 TCO <sub>2</sub> /HAB	0,2 TCO <sub>2</sub> /HAB

### Plan d'action pour les bâtiments non-communaux

Inciter à installer des productions de chaleur et d'électricité renouvelables

Construire neuf et rénover en très haute ou haute performance énergétique (THPE / HPE)

Augmenter le taux de rénovation (programmes d'aide, incitations)

Poursuite des programmes d'économies d'énergie

## SITUATION ACTUELLE

## SITUATION ACTUELLE

### RAPPORT DU BÂTI A LA RUE

Retrait des bâtiments à la rue

Espaces tampons avec stationnement ou écran végétal

Rez-de-chaussée de logements



### VALEUR D'USAGE DU SOL

Pieds d'immeubles conçus pour les voitures

Espaces libres clôturés, pas de perméabilité piétonne

Faible valeur d'usage des espaces libres, biodiversité limitée



### ESPACES PUBLICS

Places et trottoirs réduits à des espaces routiers et fonctionnels

Absence d'espace public majeur

Carence en mobilier urbain

Revêtements de sol à caractère routier dans les espaces publics



# PRINCIPES DU PROJET URBAIN

## PRINCIPES DU PROJET URBAIN

  
Ville de progrès
  
RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE


- |          |                      |  |   |
|----------|----------------------|--|---|
| <b>1</b> | UNE VISION PARTAGÉE  | Imaginaire collectif des acteurs et citoyens   | <b>« La qualité de vie et la transition écologique »</b><br>> concertation  |
| <b>2</b> | L'ESPACE (LES VIDES) | Trottoirs<br><br>Places<br><br>Espaces libres publics et privés<br><br>Réseau routier et stationnement | <b>« La ville des courtes distances »</b><br>> connectivité des espaces<br><br><b>« La ville des agréables distances »</b><br>> attractivité / nature en ville<br>> hiérarchie / mobilier & usages<br><br><b>« La multimodalité »</b> |
| <b>3</b> | LE BÂTI (LES PLEINS) | Rez-de-chaussée<br><br><br><br>Etages (gabarit)  | > rapport du bâti à la rue<br><br>> programmation des rez / équipements (destinations)<br><br>> renouvellement du tissu bâti et transition énergétique  |

# PRINCIPES DU PROJET URBAIN

## RENOUVELLEMENT DU TISSU BÂTI



↑ Aujourd'hui, l'entier du secteur Onex-Centre avec des gabarits de 10 m, correspondant à des bâtiments de niveaux R+2

↑ Les immeubles peuvent être jusqu'à 15 m de haut dans la future zone Onex-Centre.

# PRINCIPES DU PROJET URBAIN

## LA VILLE DES « AGRÉABLES » DISTANCES

Dizaine de lieux à caractère social

Très forte présence des espaces routiers

Nombreuses coupures > faible mise en réseau et faible effet de synergies

Fortes nuisances (bruit, pollution)

Problème de sécurité objective et sentiment d'insécurité



espace à caractère public - usage routier

espace à caractère privé - usage routier

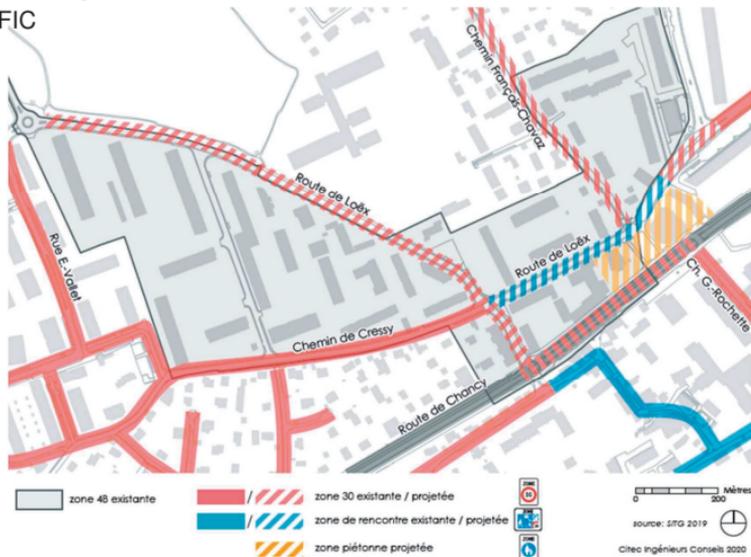
espace à caractère public - usage social

lieu distinct à caractère social

# PRINCIPES DU PROJET URBAIN



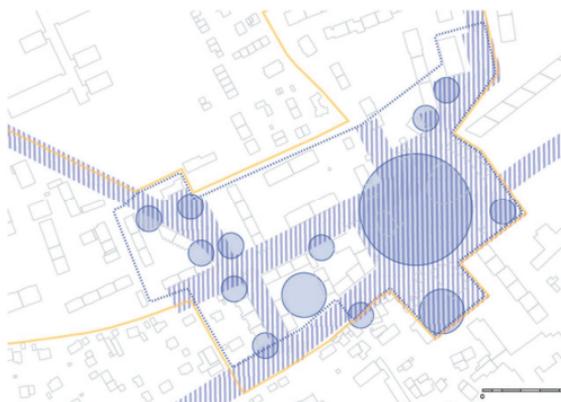
## MODÉRATION DE TRAFIC



# PRINCIPES DU PROJET URBAIN

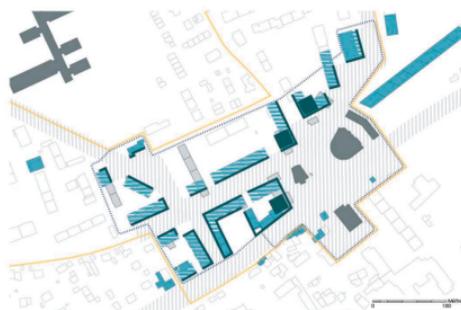


## REQUALIFIER LES ESPACES DE PLACES DU CENTRE



# PRINCIPES DU PROJET URBAIN

## DES REZ-DE-CHAUSSÉE ACTIFS POUR UN QUARTIER DYNAMIQUE



# PRINCIPES DU PROJET URBAIN

## AMENAGEMENT DES TROTTOIRS

### Fonctions par ordre d'importance :

Terrasse de café, restaurant

Présentoirs des commerces, etc.

Bancs

Aménagements paysagers ponctuels, transparence du regard

### SEUIL SOCIAL ET COMMERCIAL



### Fonctions par ordre d'importance :

Cheminement des piétons

### ESPACE DE CIRCULATION PIÉTONNE



### Fonctions par ordre d'importance :

Aménagements paysagers (îlots de chaleur, gestion eaux pluviales)

Stationnement des vélos

Mobilier : bancs, points d'eau, poubelles, ecopoints, etc.

Stationnement pour les livraisons

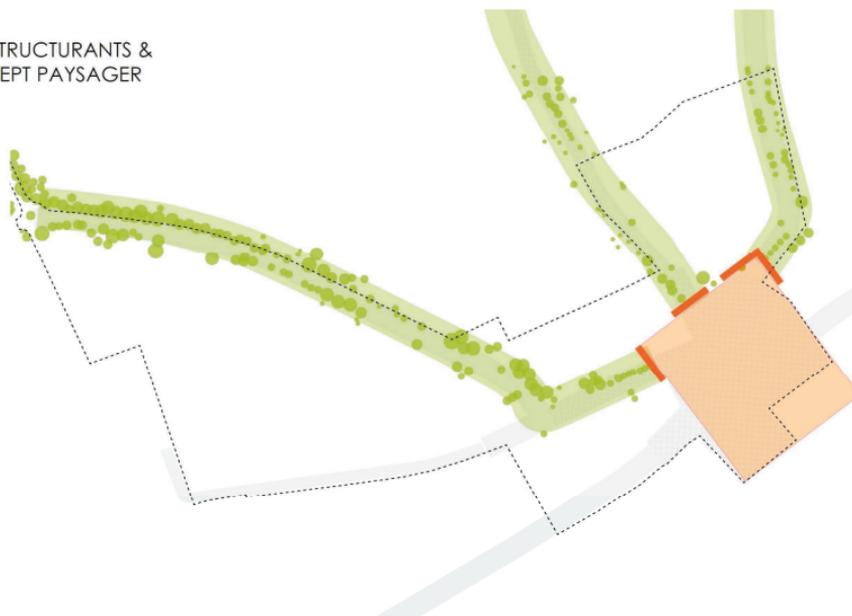
Stationnement pour les 2-roues motorisés et voitures

### BANDE MULTIFONCTIONNELLE



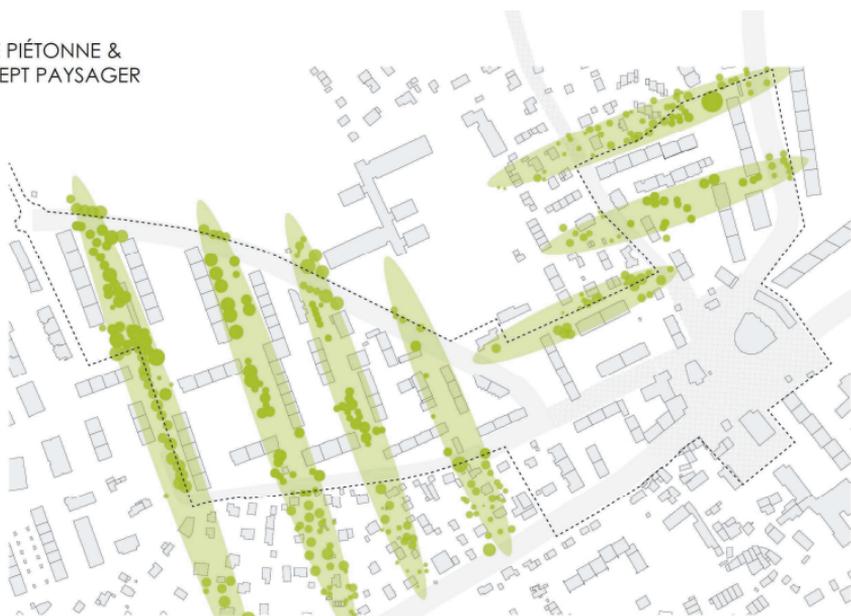
# PRINCIPES DU PROJET URBAIN

AXES STRUCTURANTS &  
CONCEPT PAYSAGER



# PRINCIPES DU PROJET URBAIN

MAILLE PIÉTONNE &  
CONCEPT PAYSAGER



# PRINCIPES DU PROJET URBAIN

## AMÉNAGEMENT DES PLACES

Dans la zone de centre, déterminer une hiérarchie des espaces publics à caractère central :

1. majeurs / 2. intermédiaires / 3. petits espaces d'accroche, placettes.



# CONCERTATION

## IMPORTANCE DE LA CONCERTATION

- Imaginaire à con-construire dans l'échange et le dialogue
- Imaginaire facilement mobilisable sur la « densification » à Genève

## OBJECTIFS

- Faire émerger les idées, besoins et enjeux
- Intégrer les réflexions et construire ensemble des solutions adaptées
- Développer une vision partagée pour Onex-Centre
- Faire évoluer l'image directrice



# CONCERTATION

## PROCESSUS ET CALENDRIER

Exposition publique : 10 -14 novembre 2021

Discussions thématiques :

- Mobilité : lundi 6 décembre 2021
- Espaces publics : lundi 10 janvier 2022
- Habitat & écologie : lundi 7 février 2022

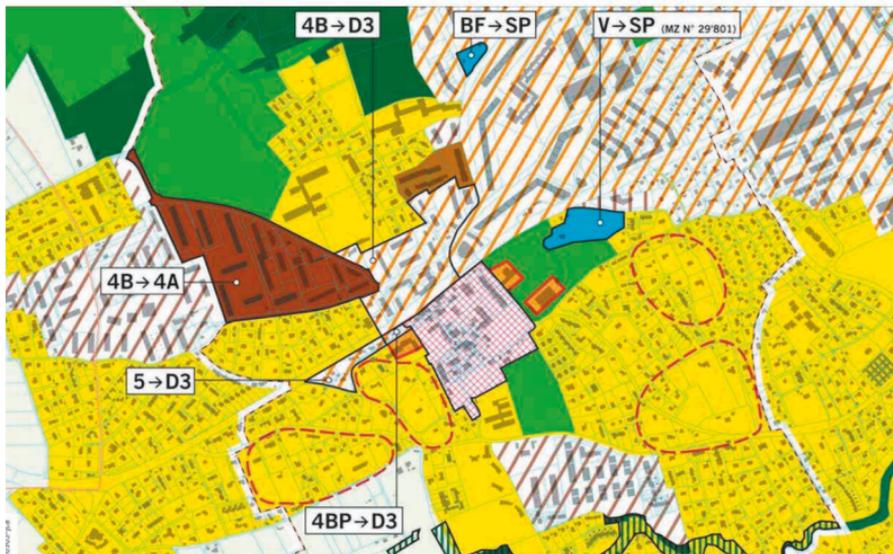
Grand atelier : samedi 26 février 2022

Restitution publique : mardi 29 mars 2022



# MODIFICATION DE ZONE

# PROPOSITION DU PDCOM

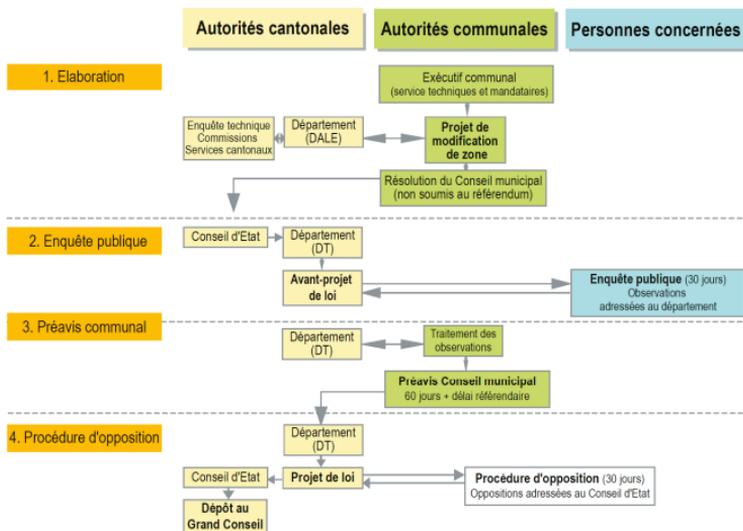


## PLAN

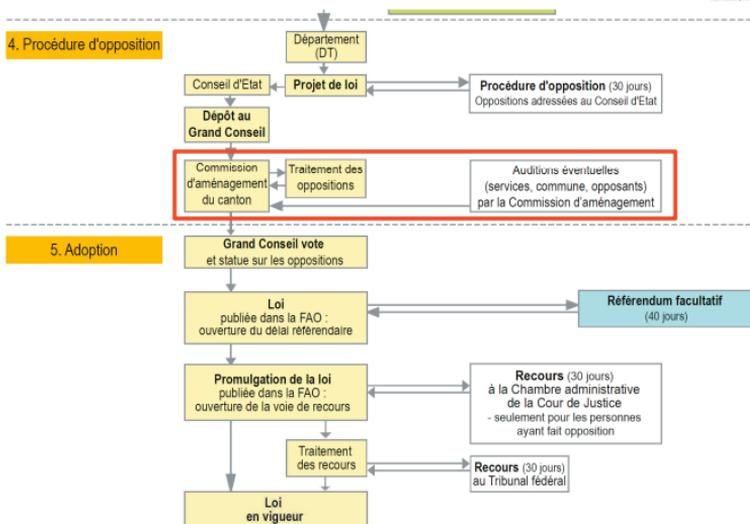


# PROCEDURE

## Procédure Modification de limite de zone à l'initiative d'une commune



# PROCEDURE



**Audition Commission d'Aménagement 11.05.22 à 17h05**

Ordre du jour

**PL 13058** modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune d'Onex (création d'une zone de développement 4A, au lieu-dit « Onex-Centre »)

**Dossier de synthèse à l'attention de la commission**

Le présent dossier a pour but de synthétiser un ensemble de questions liées aux thématiques ci-après, ayant un lien étroit avec la parcelle 34 de la commune d'Onex – propriété du syndicat Unia – concernée le **PL 13058**

**Sommaire**

1. Historique
2. Déclassement en zone 4A
3. Mobilités
4. Espaces publics / Commerces – Activités
5. Densité
6. Mixité sociale
7. Gabarit et forme du bâtiment
8. Plan directeur communal
9. Plan directeur cantonal
10. Sols
11. Végétations

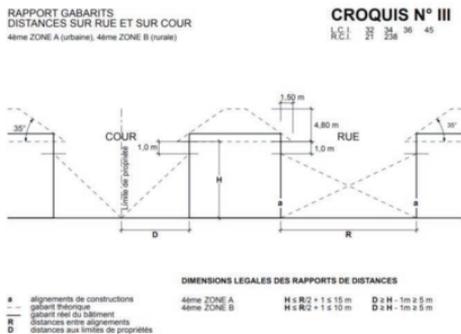
## 1. Historique

- 06.12.2017 Etude de faisabilité réalisée par Atelier 3J
- 23.01.2018 TD présente à M. Clémence l'étude de faisabilité
- 30.08.2018 Démarrage de la phase 31 avec Lacroix-Chessex
- 18.09.2018 UNIA envoie un courrier au locataire les informant qu'une étude est en cours
- 16.01.2019 1ère séance avec le service technique de la Commune et XC
- 25.04.2019 2ème séance entre M. Louis Rochaix (Chargé de projet en urbanisme) et XC. UNIA annonce la date du dépôt du dossier d'enquête en septembre 2019, ainsi que la séance d'information locataire.
- 11.09.2019 3ème séance avec M. Rochaix, M. Clémence et XC (avec TD)
- 26.09.2019 Le CA à travers M. Rochaix informe qu'il souhaite que le projet soit conforme au PDCOM (ZD3 ou év. ZD4a)
- 26.09.2019 Séance d'information locataire où Mme le Maire s'y est invitée
- 02.12.2019 Onex écrit au DT sa volonté de densifier la zone
- 17.12.2019 Dépôt du dossier de mise à l'enquête
- 31.01.2020 Préavis défavorable du SPI indiquant le refus conservatoire
- 20.07.2022 Décision du DT : refus conservatoire
- 10.03.2020 Libération du crédit d'étude pour la mise en œuvre du plan directeur

*Fin 2022*      *Mise à disposition des nouveaux logements si la procédure d'autorisation de construire n'aurait pas été bloquée par un refus conservatoire.  
(Avec un changement de zone, un PLQ et l'étude d'un nouveau projet cela retarde l'offre en nouveaux logements pour de nombreuses années, 2030 ?)*

## 2. Déclassement en zone 4A / Comparaison zone 4B / zone 4A

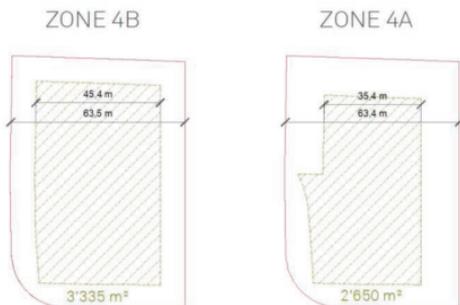
Schéma de gabarit selon le RCI



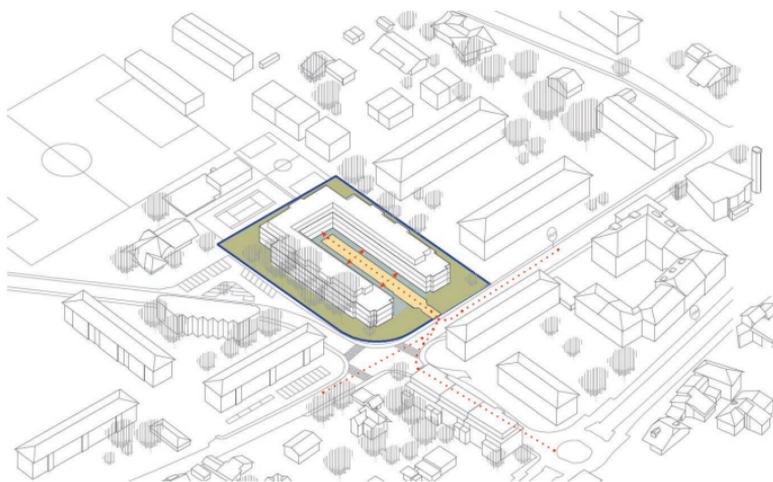
En considérant que l'on construit au gabarit maximal :

- Zone 4b :  $H=10$  m /  $D=9$  m (chaque niveau  $H=250$ cm)
- Zone 4a :  $H=15$  m /  $D=14$  m (rez  $H=300$ cm, étages  $H=260$ cm)

Le passage de la zone 4B à une zone 4A, bien qu'il y ai un gain de 5 m de hauteur, impose d'autres contraintes, comme des hauteurs d'étages plus grandes. Le gain véritable est de 4.2 m. Un étage mesurant environ 3 m, le changement de zone ne permet de gagner qu'un étage.



Pour conclure, la zone 4a permet de construire plus haut, mais laisse une surface constructible au sol plus petite. Donc au final le gain est très faible.



*Axonométrie du secteur*

### 3. Mobilités

Un parking souterrain est prévu dans le cadre de la DD113253, accueillant les voitures, les deux-roues motorisés et les vélos.

Dans le tableau ci-après, vous trouverez :

- Avant / Existant : décompte des places existantes
- Après / DD113253 : décompte des places prévues dans le projet
- RPSFP : décompte des places demandées par le règlement en vigueur.

	Avant Existant	Après DD113253	RPSFP
<b>Place voitures</b>			
Activités	0 pl.	0 pl.	0 pl.
Habitants	41 pl.	40 pl.	54 pl.
Handicapés	0 pl.	4 pl.	1 pl.
Livraisons / Dépose-minute	0 pl.	0 pl.	0 pl.
Visiteurs	0 pl.	7 pl.	7 pl.
<b>Deux-roues motorisés</b>			
Intérieure	0 pl.	24 pl.	14 pl.
Extérieure	5 pl.	0 pl.	0 pl.
<b>Vélos</b>			
Intérieure	0 pl.	130 pl.	100 pl.
Extérieure	45 pl.	0 pl.	0 pl.

Une demande de dérogation a été formulée dans le cadre de la DD de manière à construire moins de places de parking pour les voitures que la quantité demandée par le règlement. En effet, la proximité de grandes infrastructures de mobilités douces (1 ligne de tramway, 2 lignes de bus, voies cyclables route de Chancy, bandes cyclables)

#### 4. Espaces publics / Commerces - Activités

La question de l'appropriation de l'espace public est fondamentale.

L'intégration de commerces au niveau des rez-de-chaussée est totalement envisageable dans le projet de la DD113253 : salle commune pour les habitants, arcades commerciales, activités (cabinet médecin, etc.).

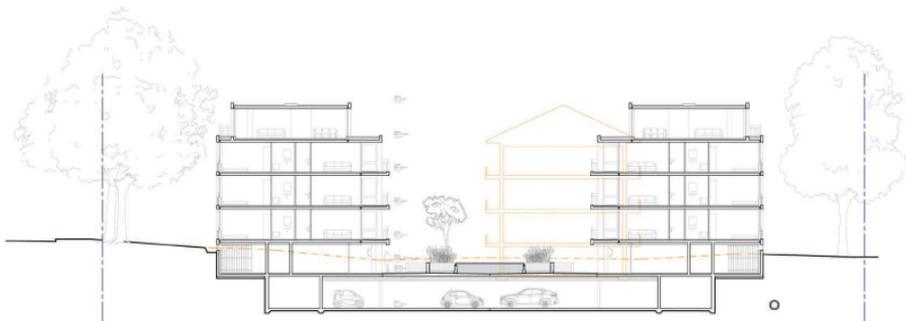
Cependant, il ne faut pas perdre de vue que la forme en U du bâtiment avec 3 étages de logements crée une surface de rez-de-chaussée de 1'859 m<sup>2</sup>

Dans le cadre d'un déclassement de zone en 4A, les distances aux limites seraient plus grandes (en cas d'utilisation de la hauteur maximale), ce qui conduirait à avoir un plan de base avec une surface d'environ 1'425 m<sup>2</sup>.

Cela signifie que pour une même surface brute de plancher (S.B.P.) il y aurait moins de surface de rez-de-chaussée, donc potentiellement moins d'activités et de commerces ou de surfaces communes (local vélo, poussettes, buanderie, etc.)

Certaines études ont d'ailleurs déjà été réalisées par le MO et les mandataires.

*Une étude de marché de la part de la commune serait la bienvenue pour connaître les réels besoins de ce secteur en commerce ou en activités spécifiques.*



*Coupe transversale*

## 5. Densité

La parcelle considérée n°34/34 a une surface de 5'696 m<sup>2</sup>

La surface brute de plancher des bâtiments actuels est de 2'403 m<sup>2</sup>

**L'IUS (indice utilisation du sol) actuel est d'environ 0.35**

La surface brute de planche du projet de la DD113253 est de 6'658 m<sup>2</sup>

**L'IUS futur proposé par le projet de la DD113253 est d'environ 1**

Selon la LGZD et son règlement les indices de densité minimum demandés en zone de développement sont :

Type de densité	Densité minimale ID	Densité minimale IUS	Zones
forte	ID > 2.5	IUS > 2	2,3 et développement 2
intermédiaire	ID > 1.8	IUS > 1.2	développement 3
modérée	ID > 1 ID > 1 ID > 0.8	IUS > 0.8 IUS > 0.8 IUS > 0.6	développement 4A développement industriel et artisanal développement 4B et 4BP
faible	ID > 0.6	IUS > 0.4 IUS < 0.6	développement industriel et artisanal 5 et développement 5

## 6. Mixité sociale

La future mixité sociale des bâtiments projetées est assurée par trois paramètres distincts :

- Diversité des typologies construites
  - o 18 log. de 2.5 p
  - o 18 log. de 4 p
  - o 24 log. de 5 p
  - o 8 log. de 6 p
- Diversité des loyers proposés :
  - o 138 p dont les loyers sont bloqués selon la LDTR pour 10 ans.
  - o 147 p dont les loyers sont libres
- La forme en U des futurs bâtiments permet de créer un lieu de rencontre et de mixité entre les habitants, au milieu du duquel on retrouvera des jeux pour enfants, ainsi qu'un jardin et des aménagements communautaires (banc et tables, etc.)

Ce lieu peut être qualifié de « semi-public », car situé sur terrain privé, mais ouvert au public. En effet, il n'y aura pas de clôture fermant l'accès au site.

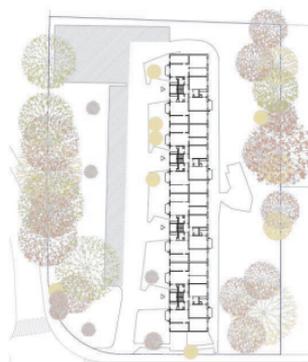
## 7. Gabarit et forme du bâtiment

La forme en U du bâtiment a émergé avant tout afin de répondre à une contrainte essentielle imposée par le propriétaire au début du projet, qui était de proposer à chaque locataire actuel de pouvoir être relogé dans le futur bâtiment, sans devoir quitter le site, et donc le quartier.

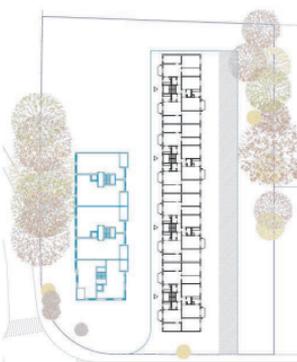
Cette volonté sociale nous a conduit à construire une partie de bâtiment avant de démolir les logements existants. C'est pour cette raison qu'il a fallu trouver une forme permettant de préserver l'existant tout en permettant de construire un certain nombre de logements sur la partie disponible de la parcelle.

Cela doit permettre une transition sociale et architecturale douce du quartier, et non pas une tabula rasa violente faisant fi des locataires présentes et de leurs souhaits.

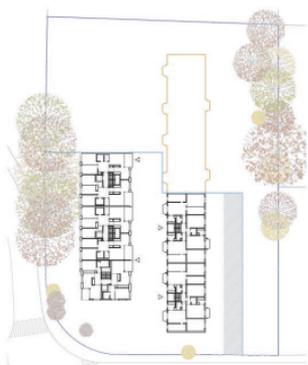
Cette forme en U a conduit à l'élaboration d'un planning en 3 étapes de construction, présenté ci-dessous :



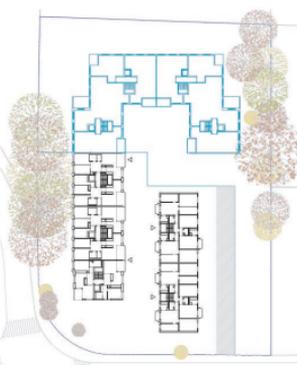
Phase 0  
Etat initial



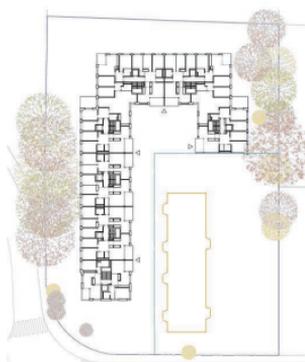
Phase 1  
Construction de 20 logements  
(permettant de reloger les locataires habitants  
route de Loëx 14-16)



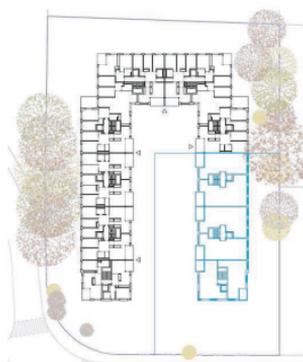
Phase 2  
Déménagement des locataires dans le bâtiment  
nouvellement construit  
Démolition des bâtiments route de Loëx 14-16



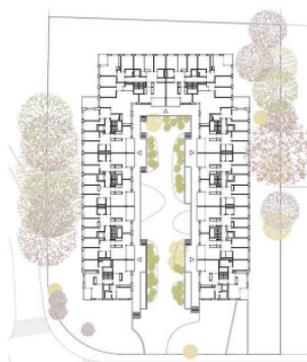
Phase 3  
Construction de 28 logements  
(correspondant à la moitié des logements  
existants)



Phase 4  
Déménagement des locataires dans le bâtiment nouvellement construit  
Démolition des bâtiments route de Loëx 10-12



Phase 5  
Construction de 20 logements



Phase 6  
Etat final avec aménagements extérieurs

### Un scénario plus rapide est aussi envisageable.

En effet, si un certain nombre de logements peuvent être libérés dans les 2 premières années de chantier, un chantier en 2 phases est possible. Cela permet un gain d'environ 18-20 mois.

## 8. Plan directeur communal



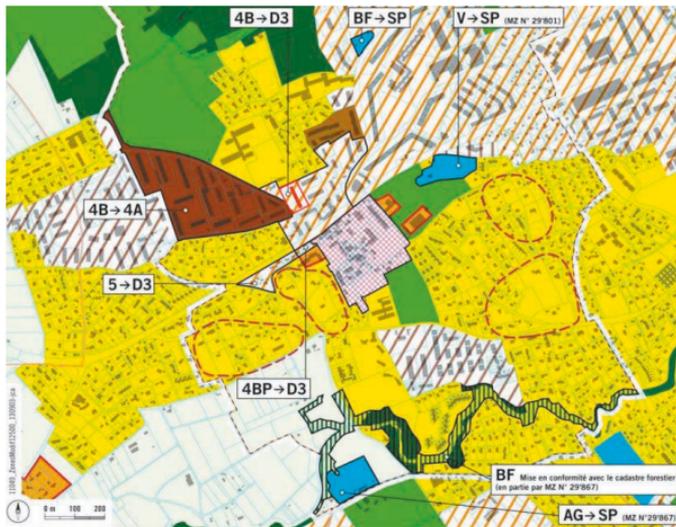
Dans le chapitre 6. Territoire de projets, le plan directeur communal définit les principes d'aménagement suivants pour le secteur « Un centre pour Onex » :

- « Les développements au nord de la Place des Deux-Églises doivent permettre :
- Une plus grande diversité des fonctions urbaines en complément de l'habitat : activités, équipements, services, commerces ;
  - Une meilleure définition de l'espace public au centre de la commune ;
  - La réalisation d'une liaison piétonne entre la route de Loëx et l'avenue du Bois-de-la-Chapelle ;
  - Le renforcement des haies existantes entre le chemin de Cressy et le CO du Marais. »

### « DÉMARCHES

#### **Plan directeur de quartier (PDQ) ou image directrice et modification des limites de zone (MZ)**

Établir, en collaboration avec le canton, un PDQ préalablement à la modification des limites de zone (zone 4B -> zone de développement 3) pour garantir un développement coordonné du périmètre. Ce PDQ est aussi envisagé comme un instrument de mobilisation des propriétaires privés, qui seront étroitement associés à la démarche, afin d'une part de les sensibiliser à la volonté communale de mise en valeur de ces terrains et, d'autre part, de connaître leurs intentions et d'identifier des projets « déclencheurs ».



## 9. Plan directeur cantonal

Le secteur dans lequel est incluse la parcelle 34 (bâtiment en rouge) est une zone de mixité modérée selon la fiche A02 du PD cantonal, à savoir une zone avec un indice d'utilisation du sol de 0.8 à 1.



### QUARTIERS MIXTES

- Densité intermédiaire à forte : ID minimal = 1,8 à 2,5
- Densité modérée à intermédiaire : ID minimal = 1 à 1,8
- Densité modérée :  
Noyaux suburbains : ID minimal = 0,8 à 1  
Villages ruraux : ID minimaux différenciés
- Grands périmètres de densification différenciée de la zone 5 : ID minimaux différenciés

### ZONE 5

- Densité faible : IUS maximal = 0,6
- Périmètres de protection (rives du lac, IUS max : 0,2)

### QUARTIERS À DOMINANTE ACTIVITÉS ET ÉQUIPEMENTS

- Densité intermédiaire : ID minimal = 1,8
- Densité modérée : ID minimal = 1
- Densité faible : ID minimal = 0,6

## 10. Sols

La question des sols perméables est une question importante qui a émergé durant les dernières années, notamment vis-à-vis du dérèglement climatique.

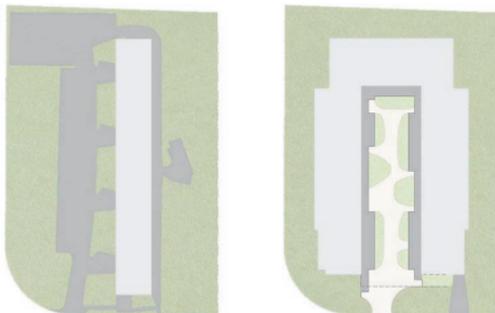
La parcelle considérée n°34/34 a une surface de 5'696 m<sup>2</sup>

La surface perméable actuelle de la parcelle est de 3'180 m<sup>2</sup>

**Cela représente 56 % de la surface totale**

La surface perméable de la parcelle dans le cadre du projet de la DD113253 est de 3'193 m<sup>2</sup>

**Cela représente 56 % de la surface totale**



*Schémas de la surface perméable (en vert) - Situation existante et future*

Il est donc important de noter que la surface perméable du site après travaux sera la même qu'actuellement, alors que l'on passe de 36 logements à 68 logements.

## 11. Végétations

La parcelle considérée possède un patrimoine arborer de qualité.

L'allée de chêne historique située sur la partie ouest de la parcelle est bien évidemment totalement préservée. Seul un des chênes situés à l'extrémité nord est malade et étayé, et devra être abattu dans un futur proche.

Du côté est de la parcelle, le cordon boisé le long de la clôture avec les parcelles 880 et 33 est maintenu dans sa quasi-totalité, mise à part quelques sujets dont certains sont allochtones.



L'implantation du projet permet de conserver les arbres protégés, tout en étant entouré d'une ceinture de végétation qui pourra être plantés d'essences locales. La cour intérieure sera végétalisée tout en conservant des zones destinées à l'agrément et au cheminement piéton.



## I.b Situation actuelle

Actuellement, sur la parcelle 34, est implanté un bâtiment de 3e étage, datant de 1958, comportant 4 entrées.

Ce bâtiment est composé de 36 logements repartis, comme suit :

- 12 logements de 2.5 p
- 12 logements de 4 p
- 12 logements de 5 p

Soit un total de 138 pièces, selon le nouveau R.G.L.

Il y a également un parking extérieur de 41 places pour voitures, ainsi qu'un couvert pour deux-roues d'une dizaine de places.

De nombreux arbres sont implantés sur la parcelle, notamment au niveau des limites ouest (alignement de chênes) et est (arbres mixtes)

Suite à une analyse précise du bâtiment existant, l'impossibilité de procéder à une transformation a été conclue. En effet, un certain nombre de situations de faits empêchent d'effectuer une transformation qualitative avec des moyens « raisonnables » :

- Pas d'ascenseur, et pas de possibilité d'implanter une installation nouvelle
- Surfaces et quantités de sanitaires largement inférieures au R.G.L.
- Espaces communs quasiment inexistant
- Crépis extérieur amianté et rendant la possibilité d'une isolation par l'extérieur extrêmement complexe.



## ANNEXE 4



083\_LUO Logements UNIA, Onex

DM \_ Démolition

Plan masse du bâtiment existant

083\_1\_PMASSE\_EXISTANT\_500

Lacrive Chassez  
ArchitectesR. des Cordiers 4  
CH - 1207 GenèveDate  
Echelle22.11.2019  
1:500

## ANNEXE 5



*Date de dépôt : 9 août 2022*

## RAPPORT DE LA MINORITÉ

### **Rapport de Stéphane Florey**

Le périmètre concerné se trouve actuellement en zone 4B. Pour la minorité, il n'est pas utile de déclasser en zone de développement 4A car le potentiel de logements dans la zone actuelle n'est de loin pas atteint. De plus, il n'est pas certain que des surélévations soient possibles comme cela a été expliqué par la commune, qui d'ailleurs s'est montrée peu convaincante quant au besoin de créer ici une zone de développement, aucune étude n'ayant été réalisée, notamment pour savoir si la structure même des bâtiments serait à même de supporter un à deux étages supplémentaires.

Créer une zone de développement ici ne servira qu'à percevoir des taxes d'équipement pour la commune. Cela ne servira pas à rendre le périmètre plus harmonieux qu'il ne l'est déjà. De plus, on peut aisément se poser la question de savoir comment s'appliquera l'art. 4A LGZD dit « des trois tiers », un tiers de LUP, un tiers de libre et un tiers de PPE, en cas de déclassement. Techniquement cet article s'appliquera à tous les logements nouvellement créés. A titre d'exemple, est-ce que le propriétaire d'un immeuble en loyer libre qui en cas de rénovation déciderait de surélever son bâtiment d'un ou deux étages sera d'accord de se voir obligé d'appliquer cet article ? On ne sait pas très bien aujourd'hui comment il sera appliqué. Au final, nous risquons ici de créer plus de blocages qu'autre chose.

Si la procédure d'opposition n'a donné lieu qu'à quatre lettres d'observation dont une s'est finalement transformée en opposition, cela provient très probablement du fait que les propriétaires concernés par ce projet n'ont pas mesuré les impacts d'un tel déclassement sur leur propre parcelle.

Les opposants du déclassement ont un projet qui pourrait être développé pour augmenter le nombre de logements sans passer par une zone de développement. Et cela, ils l'ont bien compris ! Un déclassement en zone de développement n'est pas nécessaire pour rénover, surélever ou densifier leur parcelle. D'autant plus que ce propriétaire institutionnel offre déjà des loyers bien en dessous des prix du marché et que le fait de devoir payer des taxes d'équipement aura inévitablement un impact négatif sur le prix des loyers. Le

plus simple aurait été peut-être de soustraire les parcelles de ceux qui le souhaitent du présent projet.

Pour finir, déclasser n'apportera de toute façon aucune garantie quant au futur développement de ce quartier tant en termes de qualité que d'augmentation possible de logements qui aujourd'hui reste des plus incertaines.

Pour toutes ces raisons, la minorité vous invite, Mesdames et Messieurs les députés, à refuser l'entrée en matière du présent projet de loi.