



Date de dépôt : 1^{er} mars 2023

Réponse du Conseil d'Etat

à la question écrite urgente de Nicolas Clémence : Pour quelles raisons et selon quels critères le Conseil d'Etat a-t-il accepté de déroger à l'obligation d'élaborer un PLQ pour le projet de densification du 24 route de Chancy, malgré le préavis défavorable de la Ville de Lancy ?

En date du 27 janvier 2023, le Grand Conseil a renvoyé au Conseil d'Etat une question écrite urgente qui a la teneur suivante :

La loi générale sur les zones de développement (LGZD) prévoit à son article 2 alinéa 1 que « La délivrance d'autorisations de construire selon les normes d'une zone de développement est subordonnée, sous réserve des demandes portant sur des objets de peu d'importance ou provisoires, à l'approbation préalable par le Conseil d'Etat : a) d'un plan localisé de quartier au sens de l'article 3, assorti d'un règlement ; ».

La LGZD prévoit également, à son article 2 alinéa 2 que « En dérogation à l'alinéa 1, lettre a, le Conseil d'Etat peut, après consultation du Conseil administratif ou du maire de la commune, renoncer à l'établissement d'un plan localisé de quartier : [...] c) dans les quartiers de développement déjà fortement urbanisés ; ».

Le 12 septembre 2022, une demande définitive en autorisation de construire DD 113'871, projet de densification du 24 route de Chancy, 1213 Petit-Lancy, a été délivrée par le département du territoire. Ce projet sollicite plusieurs dérogations aux dispositions légales de la loi sur les constructions et installations diverses (LCI) et à la loi générale sur les zones de développement (LGZD).

Le projet présente de nombreuses problématiques, telles qu'abattage de 18 arbres, impact paysager majeur, perte de pleine terre, problèmes d'accès

et impacts sur l'accessibilité du secteur, en particulier sur le chemin privilégié par les enfants du quartier pour se rendre à l'école du Petit-Lancy.

De même, le projet présente une mauvaise intégration avec les bâtiments riverains, en particulier l'ancienne église inscrite à l'inventaire des immeubles dignes d'être protégés, et des problèmes de perte de luminosité et d'habitabilité de l'immeuble voisin.

Le 21 avril 2021, la Ville de Lancy a rendu un préavis défavorable à la DD 113'871. Le 22 septembre 2021, la Ville de Lancy a rendu un préavis négatif à une demande de dérogation à l'obligation d'élaborer un PLQ en zone de développement.

Malgré ce préavis, le Conseil d'Etat a rendu un arrêté octroyant une dérogation à l'obligation de réaliser un plan localisé de quartier en zone de développement, selon l'article 2 alinéa 2 lettre c LGZD.

Or, l'octroi de ces dérogations à l'obligation d'élaboration de plans localisés de quartier en zone de développement n'est pas anodin, puisqu'il implique notamment l'absence de concertation obligatoire lors de l'élaboration d'un PLQ, de même que la suppression du droit de préavis des Conseils municipaux, et du droit de référendum facultatif au niveau communal, sur les projets concernés.

La Ville de Lancy a déposé un recours le 12 octobre 2022 contre la décision de l'office cantonal des autorisations de construire de délivrer l'autorisation DD 113'871.

Une pétition contre ce projet a également été déposée auprès de la Ville de Lancy par les riverains, le Groupement pour la sauvegarde du plateau de Saint-Georges et les associations de protection du patrimoine et de la nature.

Mes questions urgentes au Conseil d'Etat sont les suivantes :

- 1. Sur quels principes et critères s'est basé le Conseil d'Etat pour octroyer une dérogation à l'élaboration d'un PLQ en zone de développement pour le projet 24 route de Chancy, DD 113'871 ?***
- 2. Pourquoi le Conseil d'Etat s'est-il écarté du préavis communal ?***

Je remercie par avance le Conseil d'Etat de ses réponses.

RÉPONSE DU CONSEIL D'ÉTAT

Le Conseil d'Etat répond aux questions comme suit :

En premier lieu, le Conseil d'Etat rappelle que l'autorisation de construire définitive DD 113871 a été précédée par l'autorisation de construire préalable DP 18507 dont le bien-fondé a été confirmé par jugement du Tribunal administratif de première instance et arrêt de la Cour de justice.

La demande préalable (DP) tend à obtenir du département du territoire (ci-après : département) une réponse sur l'implantation, la destination, le gabarit, le volume et la dévestiture du projet présenté.

Durant l'instruction de la requête DP 18507 l'office de l'urbanisme a formulé, le 8 octobre 2013, un préavis dans lequel il indique être favorable à l'application de l'article 2, alinéa 2, de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957 (LGZD; rs/GE L 1 35), dans la mesure où le projet est situé dans un quartier fortement urbanisé. La commune de Lancy a également émis un préavis favorable en date du 31 juillet 2013, duquel il ressort, comme seule remarque, que les cuisines devront être équipées de récipients nécessaires pour le tri des déchets et qu'un emplacement devra être prévu pour l'installation de containers enterrés.

Par conséquent, à l'issue de l'instruction de la DP 18507 et au vu notamment des deux préavis précités, le département a adopté un arrêté le 27 février 2014, permettant en application de l'article 2, alinéa 2 LGZD de renoncer à l'élaboration d'un PLQ et autorisant l'application des normes de la 3^e zone au bâtiment à construire selon dossier DP 18507.

Ainsi, le 6 mars 2014, pour les mêmes motifs, la DP 18507 a été autorisée, décision confirmée ensuite par les juridictions cantonales.

Comme la demande définitive DD 113871 a été déposée alors que la DP 18507 n'était pas encore caduque, il en découle juridiquement que ce qui a été agréé au stade de la demande préalable DP ne peut plus être remis en cause au stade de la demande définitive. Ce seul motif explique à lui seul pourquoi la position devenue défavorable de la commune de Lancy a été écartée au stade de la demande définitive.

Le Conseil d'Etat a fait sien le préavis de l'office de l'urbanisme qui considère que, dans un périmètre déjà fortement urbanisé, il est possible de renoncer à l'élaboration d'un PLQ. La commune de Lancy, par courrier du 12 septembre 2022, a été dûment informée des motifs pour lesquels son préavis défavorable du 21 avril 2021 a été écarté.

Le Conseil d'Etat attend ainsi avec sérénité l'issue du recours déposé par la commune de Lancy contre l'autorisation de construire définitive DD 119871.

Au bénéfice de ces explications, le Conseil d'Etat vous invite à prendre acte de la présente réponse.

AU NOM DU CONSEIL D'ÉTAT

La chancelière :
Michèle RIGHETTI

Le président :
Mauro POGGIA