

*Date de dépôt : 28 mars 2018*

## **Rapport du Conseil d'Etat**

**au Grand Conseil sur la motion de M<sup>mes</sup> et MM. Francisco Valentin, Florian Gander, Roland Zacharias, Danièle Magnin, Thierry Cerutti, Jean-François Girardet, Françoise Sapin, Henry Rappaz : Pour donner un coup d'accélérateur à la modification des limites de zones le long de l'avenue Louis-Casaï**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

En date du 24 février 2017, le Grand Conseil a renvoyé au Conseil d'Etat une motion qui a la teneur suivante :

*Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève considérant :*

- le projet de loi 10843 modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Vernier (création d'une zone de développement 3 entre l'avenue Louis-Casaï et le chemin des Corbillettes);*
- le plan n° 29172A-540 dressé par le département chargé de l'aménagement du territoire, modifié le 16 septembre 2010, modifiant les limites de zones sur le territoire de la Commune de Vernier;*
- la conformité aux planifications directrices cantonales et communales;*
- la détermination de la commune de Vernier;*
- la spécificité du périmètre totalement construit sous forme de maisons individuelles occupées soit par leurs propriétaires soit par des locataires;*
- l'opposition déterminée des habitants et des propriétaires;*
- la volonté de quelques propriétaires qui bordent l'avenue Louis-Casaï de rapidement développer des projets de construction conformes à l'image directrice proposée par le département;*

- les difficultés rencontrées par le département pour proposer des mesures d'accompagnement suffisantes en faveur des habitants et des propriétaires visés, soit, notamment, des conditions d'échange entre les parcelles et des appartements à bâtir plus souples, des propositions concrètes d'échange possible avec d'autres parcelles sises en zone villas et non visées par de futurs déclassements ou encore des incitations fiscales;
- la possibilité de procéder rapidement à une modification de zones pour le périmètre dans lequel certains propriétaires souhaitent adhérer au développement prévu et de réserver, pour un temps ultérieur, la modification de zones envisagée sur le solde du périmètre du plan n° 29172A-540 pour permettre que les obstacles ci-dessus évoqués puissent être discutés et trouvent des solutions acceptables pour tous,

invite le Conseil d'Etat

- à modifier le PL 10843 et partant le plan n° 29172A-540 modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Vernier selon le schéma ci-dessous intégré qui pourrait être, le cas échéant, modifié en tant que besoin en fonction des études techniques déjà réalisées;



- à modifier le projet de loi 10843 modifiant les limites de zones sur le territoire de la Commune de Vernier en vue de créer une zone 3 le long de l'avenue Louis-Casali (en vert sur le schéma);

- 
- à reprendre la procédure du PL 10843 au stade de l'art. 16 al. 4 LaLAT pour procéder à une nouvelle enquête publique et une nouvelle procédure relative aux oppositions;
  - à procéder avec diligence à ces opérations afin de permettre au Grand Conseil de statuer rapidement sur les oppositions et de procéder au vote du projet de loi.

## RÉPONSE DU CONSEIL D'ÉTAT

Cette motion vise à modifier le projet de loi 10843 et son plan n° 29172A-540 dans le sens de la création d'une zone 3 ordinaire le long de l'avenue Louis-Casaï en lieu et place d'une zone de développement 3 (ZD3) sur l'ensemble du périmètre compris entre l'avenue Louis-Casaï et le chemin des Corbillettes, la procédure devant être reprise au stade de l'article 16, alinéa 4, de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LaLAT) dans sa teneur du 4 octobre 2016 (date du dépôt de la motion), devenu depuis l'article 16, alinéa 5, LaLAT, soit celui de la procédure d'opposition.

Le Conseil d'Etat a déposé le projet de loi 10843 et le plan de modification des limites de zones n° 29'172A, le 23 juin 2011, en vue de déclasser le périmètre en zone de développement. Il s'agissait de répondre aux objectifs du plan directeur cantonal qui vise à utiliser en priorité et de manière judicieuse les zones à bâtir existantes.

Il est opportun de souligner à ce titre que, lors de l'adoption de la loi générale sur les zones de développement (LGZD) en 1957 qui visait à développer la ville sur des périmètres de la couronne urbaine, essentiellement occupée par des villas, le Grand Conseil s'était fixé comme buts :

1. d'éviter un mitage du territoire en construisant des quartiers suffisamment denses. Dans ce sens, le Grand Conseil a d'ailleurs modifié la LGZD qui prévoit dès le 15 mars 2014 un indice de densité minimal pour les périmètres soumis à la zone de développement (2,5 en ZD2; 1,8 en ZD3; 1 en ZD4A; 0,8 en ZD4B);
2. de permettre à la population de se loger à des prix raisonnables. Ainsi le système prévu par la LGZD permet de limiter indirectement les prix de vente du terrain sur les futurs habitants par le biais du contrôle exercé sur les plans financiers.

Dans ce sens, il convient de rappeler les garanties offertes par la zone de développement.

La zone de développement se caractérise par la nécessité d'élaborer un plan localisé de quartier (PLQ) (article 2 LGZD) qui permet une organisation spatiale cohérente sur l'ensemble du périmètre concerné et une répartition équitable des droits à bâtir pour l'ensemble des propriétaires.

Le PLQ peut prévoir des cessions gratuites de terrain au domaine public cantonal (DP) ou communal (dp) en contrepartie de la garantie des droits à bâtir aux propriétaires concernés. Ces cessions permettent d'assurer la desserte

aux quartiers, la création d'espaces publics et la réalisation d'équipements publics.

La zone de développement prévoit des mécanismes de financement de l'aménagement par le biais de la taxe d'équipement.

La zone de développement prévoit également un dispositif permettant de proposer des prix de logements inférieurs à ceux du marché. L'instrument de régulation prévu par la LGZD est une contrepartie aux plus-values importantes réalisées par les constructeurs lors du développement des quartiers. Le but est d'offrir des logements à un prix qui permette à la majorité des habitants de se loger. Ainsi, le prix de vente et de location des logements est contrôlé. Avec l'adoption de la loi pour la construction de logements d'utilité publique (LUP), la LGZD a été modifiée afin de garantir sur zone de fond villas une proportion de logements (30%) dont les taux d'effort et d'occupation sont fixés.

Le régime de la zone de développement permet à l'Etat et aux communes de disposer d'un droit de préemption sur les parcelles mises en vente afin de réaliser les constructions prévues par le PLQ. L'Etat a également la possibilité d'exproprier les propriétaires qui ne réalisent pas les logements d'utilité publique dans les 5 ans qui suivent l'adoption d'un PLQ. Par ailleurs, la zone de développement permet l'application de la « loi Longchamp » (loi émanant de la loi 11141 et de l'IN 156, adoptée le 22 septembre 2016), qui lutte contre la thésaurisation des logements en propriété par étages (PPE).

La zone de développement constitue ainsi un mécanisme adéquat de mise à disposition de logements répondant aux besoins de la population et va dans le sens à la fois de la mixité sociale, d'un usage rationnel des zones urbanisées par l'optimisation de leur densité et de la préservation des surfaces agricoles. Elle permet une politique déterminée de l'Etat dans ce domaine, comme vient de le souligner la chambre constitutionnelle de la Cour de justice dans un récent arrêt du 2 mars 2018<sup>1</sup>.

Au bénéfice de ces explications, le Conseil d'Etat décide, Mesdames et Messieurs les députés, de ne pas donner suite à la motion 2350.

#### AU NOM DU CONSEIL D'ÉTAT

La chancelière :  
Anja WYDEN GUELPA

Le président :  
François LONGCHAMP

---

<sup>1</sup> ACST/1/2018, du 2.03.2018, consid. 11.