

Proposition présentée par les députés :

M^{mes} et MM. André Pfeffer, Christo Ivanov, Bernhard Riedweg, Patrick Lussi, Stéphane Florey, Michel Baud, Norbert Maendly, Thomas Bläsi, Geneviève Arnold, Bertrand Buchs, Jean-Marc Guinchard, Anne Marie von Arx-Vernon, Jean-Luc Forni, Raymond Wicky, Cyril Aellen, Murat Julian Alder, Alexandre de Senarclens, François Lance, Edouard Cuendet, Nathalie Schneuwly, Simone de Montmollin

Date de dépôt : 21 novembre 2017

Proposition de motion

pour une densification optimale et une réalisation rapide du projet au lieu-dit « Seymaz-Sud »

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

- le projet de loi 11883 modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Chêne-Bourg (création d'une zone de développement 4A, d'une zone de développement 4A affectée à de l'équipement public et d'une zone des bois et forêts au lieu-dit « Seymaz-Sud », située entre l'avenue de Bel-Air et la Seymaz) ;
- la plan n° 29929-512 dressé par la commune de Chêne-Bourg le 1^{er} novembre 2012, modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Chêne-Bourg ;
- la construction de logements insuffisante dans ce secteur ;
- que le choix de la zone 3 avec un gabarit de 21 mètres ou avec 1 ou 2 étages de plus permettrait de construire au moins 270 appartements ;
- la proximité d'une future gare CEVA, qui se veut le centre d'une agglomération ;
- les 38 oppositions que le projet a suscitées ;
- la nécessité de dialoguer avec les « petits » propriétaires de villas ;

- l'intérêt public à bâtir les logements qui font défaut aux Genevois ainsi qu'à épargner le sol,

invite le Conseil d'Etat

- à modifier le PL 11883 et partant le plan n° 29929-512 modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Chêne-Bourg 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 11883 modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Chêne-Bourg en vue de **créer une zone 3 ordinaire en lieu et place d'une zone de développement 4B**. Parcelles concernées : 1492 ; 1002 ; 2988 ; 2989 ; 2990 ; 2991 ; 2992 ; 2993 ; 2994 ; 2995 ; 2996 ; 2998 ; 3001 ; 3002 ; 3004 ; 3064 ; 3066 ; 3067 ; 3087 ; 3088 ; 3120 ; 3128 ; 3152 ; 3195 ; 3196 ; 3197, 3198 ; 3402 ; 3812 ; 3823 ; 3824 ; 3825 ; 3826 ; 3827 ; 3828, 3829 ; 3832 ; 3833 ; 3834 ; 3837 ; 4627 ; 3976 ; 3977 ; 4122 ; 4142 ; 4207 ; 4314 ; 4315 ; 4354 ; 4355 ; 4356 ; 4508 ; 4509 ; 4627 ;
- à reprendre la procédure du PL 11883 au stade de l'art. 16 al. 4 LaLAT pour procéder à une nouvelle enquête publique et une nouvelle procédure ;
- 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.

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les députés,

L'Association des propriétaires de la zone Seymaz-Sud, du plateau de Bel-Air à Chêne-Bourg, regroupant 80% des propriétaires de villa de ce périmètre, sollicite cette modification.

Lors de leur assemblée générale du 20 février 2017, les membres ont décidé à l'unanimité qu'ils soutenaient un projet de déclassement en zone ordinaire 3, même s'ils auraient souhaité préserver ce secteur en zone villas.

Cette association a adressé un courrier au Grand Conseil dont je reprends ci-dessous leurs motivations et leurs requêtes :

A. Le prix de vente des villas.

Plusieurs propriétaires ayant acquis leur villa au cours des 10 dernières années l'ont achetée à un prix nettement supérieur au prix qui serait imposé par l'Etat dans la perspective d'un déclassement en zone de développement.

Cette valeur intrinsèque provient tant de la situation géographique que de la proximité immédiate de la future gare « CEVA-CFF de Chêne-Bourg » et de l'écosystème de la Seymaz.

Historiquement, les prix des terrains similaires à cette topographie ont toujours été sensiblement plus élevés que dans la périphérie ou que dans les nouveaux quartiers.

Il est donc inconcevable et totalement inacceptable que les économies d'une vie de nombreux propriétaires puissent se volatiliser suite à un déclassement en « zone de développement ». Les propriétaires de villa ne contestent pas le besoin de construire des immeubles. Une densification est légitime à proximité d'un centre urbain et d'une future halte ferroviaire.

Un expert-architecte a évalué la valeur des villas des membres de l'association et a chiffré la perte potentielle en cas de déclassement en zone de développement ! L'expertise sera commentée et remise par les représentants de cette association lors de leur audition.

B. Le contrôle du développement de cette zone.

Les propriétaires veulent garder le contrôle du développement de leur quartier. Ils souhaitent participer au développement. Ils ont aussi exprimé leur intérêt de se diriger vers un concept d'écoquartier qui correspondrait au respect de la géographie du lieu (forêt, rivière, biodiversité).

C. Il est important de pouvoir limiter les incertitudes liées aux délais. Sans accord et participation des propriétaires de villa, ce projet sera bloqué durant des décennies ! Les oppositions seront multiples. Comme le relève l'expert-architecte, il serait très difficile de vendre son bien (décès, divorce, besoin financier, etc.) si le secteur était déclassé en zone de développement.

D. L'intérêt général.

Si l'intérêt de l'Etat est de densifier et de construire rapidement, la zone ordinaire 3 est la meilleure solution. L'attractivité pour les propriétaires de villa sera indiscutable, ce qui éliminera les nombreux recours, évitera de nombreuses oppositions lors de la publication du PLQ et permettra de créer les nouveaux immeubles rapidement.

L'intérêt des propriétaires de villa de ce périmètre est tout à fait compatible avec les objectifs d'une très large majorité de notre population.

Les souhaits de cette association sont également conformes aux exigences de la loi sur l'aménagement du territoire qui impose :

- une densification optimale ;
- la construction dans les centres urbains et à proximité des transports publics ;
- une disponibilité pour la construction des parcelles déclassées dans un délai de maximum 15 ans.

La zone ordinaire 3 permettrait de réaliser environ 270 logements et des immeubles d'une hauteur de 21 mètres de haut (5 à 6 étages sur rez).

En maintenant un déclassement en zone 4, il y aurait au maximum 150 logements.

Ce secteur, à proximité immédiat d'une future gare CFF (CEVA-Léman Express) et avec de nombreuses dessertes TPG, sera indiscutablement un centre urbain.

Une faible densification serait une erreur.

L'approbation des propriétaires de villa permettra à développer ce secteur beaucoup plus rapidement.

Il y a 58 parcelles, en moyenne d'environ 800 m², et 38 oppositions sont déjà enregistrées !

Un déclassement en zone de développement péjorerait les propriétaires des villas dans ce secteur. Dans certains cas, la perte sur leur patrimoine pourrait se chiffrer en centaines de milliers de francs.

Sans collaboration avec les riverains actuels et, pire, en voulant déclasser en zone de développement 4A contre leur volonté, la réalisation de ce projet serait bloquée pour au moins 2 ou 3 décennies !

Les avantages d'une zone ordinaire sont nombreux :

- supprimer les oppositions des propriétaires, ce qui limitera fortement la durée pour construire ;
- permettre à la commune de Chêne-Bourg de construire tous types de logements et d'éviter une concentration de logements sociaux ; deux autres projets en zone de développement sont prévus dans ce secteur ;
- établir un PLQ : la commune peut l'exiger et, de ce fait, maîtriser le développement de ce périmètre ;
- financer les équipements publics : en zone ordinaire, il est également possible de bénéficier du financement via la « FIDU », tout comme en zone de développement. Le quartier est déjà très bien équipé et les nouveaux besoins devraient être faibles. Pour rappel, la LGZD prévoit une taxe de 45 F par m², ce qui serait excessif pour ce projet ! L'aide via le « fonds intercommunal pour le développement urbain » prévoit une somme de 53 000 F par appartement dans les grands projets et de 18 000 F par appartement dans les « domaines bâtis » ;
- bénéficier du soutien des habitants et propriétaires du secteur permettra de réaliser ces logements dans le meilleur délai !

Pour ces raisons, les motionnaires vous recommandent d'envoyer ce texte au Conseil d'Etat.

Annexes : PL 11883 avec le plan n° 29929-512, consultable à l'adresse : <http://ge.ch/grandconseil/search?search=11883>

Liste des parcelles concernées