

*Date de dépôt : 26 février 2016*

## **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 de Bardonnex (création d'une zone 4B protégée à la route de Bardonnex)**

*Rapport de majorité de M. Christophe Aumeunier (page 1)*

*Rapport de minorité de M<sup>me</sup> Caroline Marti (page 9)*

### **RAPPORT DE LA MAJORITÉ**

#### **Rapport de M. Christophe Aumeunier**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

Déposé le 7 octobre 2015, le projet de loi 11756 a été renvoyé à la Commission d'aménagement.

Il a été examiné à l'occasion de la séance du 3 février 2016 sous la présidence de M. Christian Dandrès.

Le procès-verbal a été tenu avec rigueur par M<sup>me</sup> Raffaele Chiriatti.

La séance a également été suivie par M. Jean-Charles Pauli, secrétaire adjoint, attaché à la direction générale de l'office de l'urbanisme ; M<sup>me</sup> Christelle Pralong, secrétaire générale adjointe, office de l'urbanisme ; M. Jérôme Savary, secrétaire général adjoint, et M. Vassilis Venizelos, chef de service du Plan directeur cantonal.

## I. Présentation du projet de loi

Le projet de loi 11756 est un projet modeste de déclassement en extension sur la zone agricole pour une surface de 2'480 m<sup>2</sup>.

Ce projet fait partie de ceux qui ont été formellement approuvés par le Conseil fédéral dans le cadre de l'approbation du Plan directeur cantonal. L'acceptation formelle du projet par la Confédération figure avec les documents d'acceptation du Plan directeur cantonal 2030. Il n'y a donc pas de difficulté vis-à-vis de la Confédération et de l'ARE pour faire accepter ce projet de loi.

Le périmètre se situe sur la partie centrale du village de Bardonnex. L'emprise est somme toute modeste puisque ce secteur est aujourd'hui en grande partie occupé par des usages autres qu'agricoles.

Le projet résulte d'une demande de renseignement déposée en 2013 qui avait pour objet la construction de deux bâtiments regroupant 15 logements au total. Le projet a été retenu par le département car, même s'il est modeste, il contribue ainsi à produire de nouveaux logements dans le canton.

La densité comporte un IUS de 0,66, ce qui est conforme aux orientations du Plan directeur cantonal dans sa fiche A-06 sur l'extension des villages.

Il est encore précisé que ce projet est conforme aux intentions de la commune transcrites dans son plan directeur communal, y compris pour ce qui est de l'orientation des bâtiments.

Dès lors, ce projet respecte en tous points les planifications cantonales et communales.

Concernant la procédure, l'enquête technique qui s'est tenue fin 2013 a amené l'office du patrimoine et des sites à recommander une zone ordinaire 4B protégée, correspondant à une extension de la zone 4B protégée actuelle.

Cette enquête technique a également permis de poursuivre la procédure et de confirmer la position de l'office du logement sur la pertinence d'une zone ordinaire. Cette position avait été exprimée au stade de la demande de renseignement, considérant que l'échelle du périmètre et sa localisation n'étaient pas adaptées à une zone de développement.

Enfin, l'enquête publique n'a suscité aucune observation et le Conseil municipal a rendu un préavis favorable à l'unanimité en octobre 2014. La procédure d'opposition n'a été ouverte qu'en novembre 2015 car il a fallu attendre l'approbation du Plan directeur cantonal par le Conseil fédéral autorisant la poursuite de cette procédure de déclassement.

## II. Questions des députés

Un député (Ve) souhaite connaître l'usage actuel de la parcelle. A cela, il lui est répondu qu'il s'agit pour l'essentiel de jardins d'agrément et qu'ainsi l'usage est, en majeure partie, non conforme à la zone agricole.

Une députée (PLR) se dit très étonnée, à la projection d'une photo aérienne, de constater que 70% de la surface est comptabilisée en surface d'assolement alors que cette parcelle ne semble pas immédiatement cultivable.

A cela, le département répond que l'inventaire des surfaces d'assolement a été mis à jour l'année passée avec une analyse fine et scrupuleuse des différents secteurs. L'ARE a surveillé les travaux de l'administration cantonale et a contrôlé cet inventaire.

D'autre part, le représentant du département indique que, selon lui, ces terrains peuvent techniquement être cultivés.

Un député (S) pose la question de savoir s'il s'agira de 15 logements en location ou en PPE.

Le département répond qu'il n'y a pas de prescriptions particulières fixées et que cela pourrait être l'un ou l'autre ou l'un et l'autre au regard du déclassement en zone ordinaire.

Une députée (PDC) pose la question des stationnements, pour laquelle le département indique que, le terrain étant exigü, la demande de renseignement intégrait des stationnements en totalité en sous-sol sous les bâtiments.

## III. Discussion des commissaires

Les commissaires (S) forment plusieurs interventions pour s'étonner du fait que le département propose un déclassement en zone ordinaire. Ils le regrettent vivement en arguant du fait que les logements créés seront des PPE avec des prix inabordables.

En outre, ils arguent du fait que les PPE ne trouveraient pas preneurs et que cela serait dû au fait que l'on en construit trop. Ils affirment qu'il faudra diminuer le nombre de PPE à construire et que, dès lors, la zone de développement est un bon instrument pour opérer cette limitation. Ils concèdent que si la pénurie subsiste, c'est parce que l'on ne construit pas assez dans toutes les catégories de logements mais surtout pas suffisamment de logements contrôlés. Ils précisent encore que les logements doivent être le moins cher possible de façon à permettre à une majorité de personnes de se loger.

Des commissaires (UDC) comprennent le choix du département puisque l'on se trouve ici dans un petit village qu'il s'agit de préserver. Ils constatent

encore que ce projet traîne depuis 2013 et que la zone ordinaire est propre à accélérer le processus en évitant tout plan localisé de quartier. Selon eux, il faut faire preuve de célérité et voter rapidement ce projet de loi.

Les commissaires (MCG) affirment qu'il y a une vraie demande à Genève pour de la PPE et que c'est mal connaître la volonté de certaines personnes qui souhaitent devenir propriétaires que de le nier. Ils constatent par ailleurs que la zone de développement n'est pas à leurs yeux synonyme de logements bon marché. Ils constatent la volonté de la commune de soutenir ce projet de déclassement et pensent que cela doit être respecté.

A leurs yeux, il n'y aura pas d'effet de prix trop élevés en raison de la localisation à Bardonnex. Dès lors, il faut utiliser la zone ordinaire pour construire rapidement. Si des appartements en PPE sont créés pour la classe moyenne, eh bien ce sera tant mieux !

Le PDC est certain qu'il y a des attentes d'une catégorie de la population à Bardonnex pour le type de logements qui sera réalisé. Selon sa commissaire, de nombreuses personnes dans cette région attendent de faire des acquisitions en PPE, ce que soutient la commune. Dès lors, la création de 15 logements est bonne à prendre et il s'agit de soutenir ce projet de loi.

Le groupe des Verts n'est en principe jamais partisan de déclasser de la zone agricole, notamment lorsqu'elle se trouve en partie en surface d'assolement. Au regard de la spécificité du projet qui concerne une surface enclavée et de l'approbation de la Confédération et de la commune, il s'agit de faire une exception et d'être pragmatique en votant ce projet de loi.

Les commissaires (PLR) regrettent fortement l'attitude dogmatique des représentants socialistes et rappellent qu'il s'agit, au sein de la Commission d'aménagement, de traiter de l'aménagement du territoire et moins de catégories de logements.

Cela dit, ils rappellent la très importante demande pour de la location en secteur libre et pour de la PPE.

Ce genre de projet est du reste susceptible d'accueillir des personnes relativement âgées qui quittent une villa, ce qui permettrait par ailleurs une densification de la couronne urbaine.

Au surplus, la négation par le parti socialiste des besoins en logements de la classe moyenne est inopportune, plusieurs études ayant démontré que plus de 10'000 familles genevoises souhaitent devenir propriétaires. Il est ici rappelé que ces dernières sont des contribuables et qu'elles ne bénéficient d'aucune aide de l'Etat, mais qu'au contraire elles contribuent largement à remplir les caisses de l'Etat.

Les représentants PLR pensent qu'au regard de la localisation, les prix resteront accessibles au plus grand nombre et qu'ainsi il s'agit d'utiliser l'instrument d'aménagement du territoire utile pour avoir la construction rapide de 15 logements.

Enfin, pour les PLR il est une évidence que l'économie d'un projet comprenant seulement 15 logements et sis en zone 4B protégée implique des surcoûts importants relatifs aux exigences patrimoniales (petits gabarits, toitures à deux pans, etc.).

A cet endroit, les représentants du DALE confirment que l'office du logement a appuyé son raisonnement pour proposer un déclassement en zone ordinaire sur les contraintes économiques attachées à la zone protégée.

#### **IV. Vote d'entrée en matière**

Pour : 11 (1 Ve, 1 PDC, 4 PLR, 2 UDC, 3 MCG)

Contre : 3 (2 S, 1 EAG)

Abstention : 1 (1 S)

*L'entrée en matière est ainsi acceptée.*

#### **V. 2<sup>e</sup> débat**

Le titre et le préambule ainsi que les articles 1 à 3 sont adoptés sans opposition.

#### **VI. Vote final sur le PL 11756**

Pour : 11 (1 Ve, 1 PDC, 4 PLR, 2 UDC, 3 MCG)

Contre : 3 (2 S, 1 EAG)

Abstention : 1 (1 S)

Le PL 11756 est ainsi accepté par la majorité de la commission qui vous recommande, Mesdames et Messieurs les députés, de faire de même.

## **Projet de loi (11756)**

**modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Bardonnex (création d'une zone 4B protégée à la route de Bardonnex)**

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° 29942-505, dressé par le département chargé de l'aménagement du territoire le 16 septembre 2013, modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Bardonnex (création d'une zone 4B protégée à la route de Bardonnex), 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**

<sup>1</sup> Conformément aux articles 43 et 44 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986, le degré de sensibilité II est attribué aux biens-fonds compris dans le périmètre de la zone 4B protégée, créée par le plan visé à l'article 1.

<sup>2</sup> Les valeurs de planification devront être respectées.

### **Art. 3 Dépôt**

Un exemplaire du plan N° 29942-505 susvisé, certifié conforme par la présidence du Grand Conseil, est déposé aux Archives d'Etat de Genève.



REPUBLIQUE  
ET CANTON  
DE GENEVE

DÉPARTEMENT DE L'AMENAGEMENT, DU LOGEMENT ET DE L'ENERGIE

Office de l'urbanisme

Direction du Développement Urbain

**BARDONNEX**

Feuille Cadastrale : 30

Parcelle : 14265 pour partie

# Modification des limites de zones

## Route de Bardonnex



**Zone 4B Protégée**  
DS OPB II

## PROCEDURE D'OPPOSITION

Adopté par le Conseil d'Etat le :

Visa :

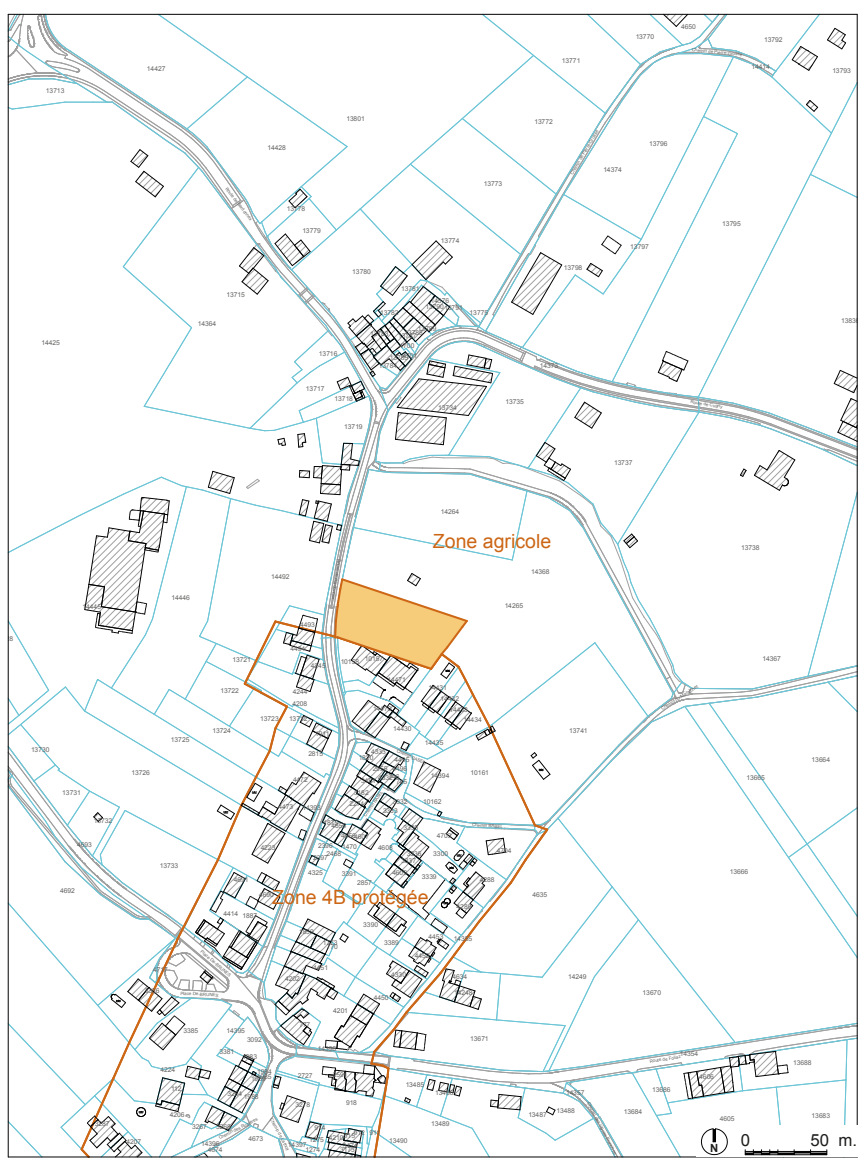
Timbres :

Adopté par le Grand Conseil le :

Loi N° :

<b>Echelle</b>		<b>1 / 2500</b>	Date	16.09.2013
			Dessin	ChE
<b>Modifications</b>				
Indice	Objets	Date	Dessin	
	Modifications suite Enq.Tech.	06.02.2014	ChE	

Code GIREC	
Secteur / Sous-secteur statistique	Code alphabétique
<b>05 - 00 - 070</b>	
Code Aménagement (Commune / Quartier)	
<b>505</b>	
Archives Internes	Plan N°
	<b>29942</b>
CDU	Indice
<b>7 1 1 . 6</b>	





*Date de dépôt : 1<sup>er</sup> mars 2016*

## RAPPORT DE LA MINORITÉ

### **Rapport de M<sup>me</sup> Caroline Marti**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

Le projet de loi 11756 prévoit le déclassement de 2'480 m<sup>2</sup> de zone agricole dont 1'783 m<sup>2</sup> en surfaces d'assolement (SDA) en zone ordinaire 4B protégée, l'objectif étant de permettre la construction de 15 logements tout en respectant le caractère villageois de la zone. Si la minorité de la commission d'aménagement adhère pleinement aux buts, elle conteste fermement le choix du département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE) de déclasser ce périmètre en zone ordinaire plutôt qu'en zone de développement.

En effet, la zone de développement prévoit la construction d'au moins 50% de logements sociaux (lorsque la zone primaire est agricole) et impose un contrôle des loyers, respectivement des prix de vente pendant une période de dix ans. Ces mesures constituent l'un des piliers fondamentaux de la politique sociale du logement en permettant la création de logements répondant aux besoins prépondérants de la population. En zone ordinaire, nulle contrainte sur le type d'appartements construits, pas plus que de contrôle de prix. La création de logements est purement et simplement soumise aux lois du marché et échappe à toutes mesures visant à permettre de loger l'ensemble de la population. Il est dès lors fort à parier que les 15 logements créés sur le périmètre de ce déclassement seront très majoritairement des logements en propriétés par étage (PPE), plus rentables pour les promoteurs immobiliers. Or, les chiffres sont formels, ce type de logements ne répond aux besoins que d'une très faible minorité de nos concitoyens. A en croire les résultats d'une étude du Crédit Suisse citée par le conseiller d'Etat Antonio Hodggers lors du débat du Grand Conseil sur le PL 11408 le 12 novembre 2015, seuls 15% de la population détiennent les moyens financiers (épargne et revenu) suffisants pour devenir propriétaires. Il est piquant, mais surtout très surprenant d'observer que le magistrat en charge du DALE n'adapte pas sa politique en matière de logement et d'aménagement à ses propres constats. Au cours des dix dernières années, 30% des logements construits à Genève sont en PPE. On

atteint même les 48% si on ajoute les villas. Il est donc grand temps de changer de cap afin de permettre la création de logements accessibles à l'ensemble de nos concitoyen-ne-s.

Car si la pénurie se fait ressentir dans toutes les catégories de logements, elle est d'autant plus rude sur le marché locatif et notamment les logements sociaux. Dans la mesure où l'écrasante majorité de la population n'a d'autre choix que de se loger sur le marché locatif, il est du devoir des autorités de mener une politique proactive en faveur de la création de ce type de logements.

Par ailleurs, comme soulevé ci-dessus, la zone ordinaire ne permet aucun contrôle des loyers et des prix de vente des appartements construits. La minorité craint donc que les 15 logements construits à la route de Bardonnex soient, de par leur prix, inaccessibles aux classes moyenne et populaire.

Dans notre situation où chaque mètre carré de SDA est compté, sacrifier 1'783 m<sup>2</sup> de SDA pour la construction de logements ne répondant pas aux besoins prépondérants de la population va à l'envers du bon sens et s'oppose à une gestion parcimonieuse de notre territoire.

La minorité de la commission d'aménagement rejoint sans réserve la majorité de la commission sur le constat d'urgence de construction de logements mais ne cédera pas sur l'impératif que ces logements soient accessibles à toutes et tous. La minorité de la commission vous propose d'envoyer un signal clair au département de l'aménagement, du logement et de l'énergie en faveur d'une réelle politique sociale du logement et vous invite à ne pas soutenir ce projet de loi.