



Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

Office de l'urbanisme
Direction de la planification
Rue David-Dufour 5
Case postale 224
1211 Genève 8

A l'attention de M. Mark Muller,
Conseiller d'Etat

Genève, le 7 juillet 2011
P/1.3.5MM101-11

Observations – révision du Plan directeur cantonal

Monsieur le Conseiller d'Etat,

Nous accusons réception de votre aimable lettre du 9 mai 2011 nous informant de l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de révision du Plan directeur cantonal.

La Chambre genevoise immobilière est l'association d'importance cantonale, sans but lucratif, qui défend les intérêts des propriétaires immobiliers du canton de Genève. Active depuis 1920, elle compte actuellement quelque 6'600 membres répartis en sections de propriétaires de villa, de propriétaires d'appartement, de domaines ruraux, d'immeubles locatifs, d'immeubles industriels et commerciaux.

Dès lors, les membres de notre association sont directement touchés par le projet de révision du Plan directeur cantonal.

La présente constitue les observations de notre association.

I. Commentaire général

La Chambre genevoise immobilière salue l'important travail effectué par la Commission de l'aménagement du territoire (CAT) qui a élaboré le projet de Plan directeur cantonal ainsi que le travail très efficace et professionnel des services de la planification directrice.

Nous relevons les ambitions importantes contenues dans le Plan directeur cantonal 2030 qui se différencie, nettement, de l'ancien Plan directeur 2001. Ainsi, à l'inverse de son prédécesseur, le projet de Plan directeur 2030 propose de mettre en œuvre les moyens d'atteindre les ambitions fixées. La période visée de 20 ans est plus longue que celle du Plan directeur actuel (15 ans) ce qui nous semble opportun au regard des défis à relever.

Notre association est globalement favorable au Plan directeur tel que proposé sous réserves des compléments et amendements ci-dessous sollicités. En effet, nous partageons, de longue date, l'ambition de pouvoir construire 2'500 logements par année sur une période de 20 ans afin de contribuer à réduire la pénurie de logements dans le canton.

En revanche, nous nous opposons très fermement à quelques moyens proposés pour atteindre l'objectif voulu :

A - Déclassement de zones villa occupées par des villas

Notre association, avait, de par le passé, montré de la bonne volonté en acceptant les déclassements de périmètres en zones villa d'une certaine taille, bien desservis par les transports publics et non occupés par des villas.

La logique voudrait que les périmètres d'une certaine taille et libres de villas soient prioritairement déclassés. Toutefois, le projet de Plan directeur 2030 propose de très importants déclassements de zones villa totalement occupées et habitées. Nous observons que ces déclassements, qui ne sont pas toujours proches d'axes de transports ou de l'hyper-centre, ne se cantonnent pas aux PSD mais peuvent également être visés par la carte accompagnant la fiche A03.

1) Contestation de l'ampleur des déclassements de zones villa occupées

Comme nous nous en expliquerons ci-dessous, nous acceptons le principe de déclassements de zones villa occupées lorsque les périmètres auxquels elles appartiennent sont situés très directement proches de gares CEVA ou de moyens collectifs de transports très puissants. Il nous semble toutefois que cela n'est pas toujours le cas et que ce type de déclassé devrait toujours se trouver au plus proche de l'hyper-centre. Dès lors, nous suggérons de supprimer les périmètres n'ayant pas fait l'objet d'une motivation explicite à l'aide d'un PSD.

2) Solution proposée : densification générale de la zone villa

Afin de maintenir les objectifs fixés permettant la réalisation de 2'500 logements par année, nous sommes conscients qu'il s'agit de proposer des solutions de remplacement à l'abandon du déclassé de périmètres de villas habitées qui ne seraient pas proches de l'hyper-centre.

À cette fin, nous proposons que l'IUS de la zone villa soit augmenté de manière sensible. Cette règle, qui s'appliquerait sur l'ensemble de la zone villa, permettrait de maintenir le caractère particulier de cette zone tout en répondant aux préoccupations légitimes de voir la zone villa se densifier.

3) Mesures d'accompagnements au déclassé de zones villa habitées lorsque le changement de zone paraît inévitable

Nous refuserons les déclassements de zones villa habitées, quand bien même elles seraient proches des gares CEVA ou des moyens de transports en commun puissants, respectivement proche de l'hyper-centre si ces déclassements ne font pas l'objet de mesures d'accompagnements raisonnables.

Nous proposons les solutions suivantes :

a) Déclassement de la zone villa en zone ordinaire

Le déclassement de la zone villa en zone de développement doit demeurer l'exception. Un déclassement en zone ordinaire doit être la norme tout en intégrant les pourcentages de LUP pour les réalisations à venir. En plus des avantages mentionnés sous lettre b, il permettra de mieux assurer la garantie de la propriété, et d'augmenter les chances que les propriétaires concernés trouvent à se reloger et puissent dès lors offrir leur terrain à la densification souhaitée.

b) Une indemnisation pleine et entière des propriétaires concernés

En cas d'application du droit de préemption de l'Etat, nous préconisons qu'une indemnité pleine et entière soit proposée aux propriétaires sans que l'Etat applique des prix autorisés au Plan financier de la construction de futurs immeubles. A cet effet, si nous avons relevé la volonté d'adapter le cadre financier (mesures fiche A03), cette volonté doit être inscrite de manière plus explicite en reprenant la notion d'indemnisation pleine et entière des propriétaires.

c) Solutions de relogements dans le périmètre

Nous préconisons que des solutions de relogements dans les immeubles à construire soient proposées aux propriétaires de villa touchés par un déclassement.

d) Propositions de relogements en zones villa.

Nous demandons expressément que de nouvelles zones villa soient créées afin de pouvoir accueillir les habitants des villas touchés par les déclassements. Nous précisons que la nouvelle densification que nous proposons à l'entier de la zone villa s'appliquerait à ces périmètres.

Nous préconisons que la liste des parcelles impropres à l'agriculture et enclavées représentant quelque 37 hectares soit étudiée afin de pouvoir créer de nouvelles zones villa de "remplacement".

B – Politique foncière

Nous contestons fermement l'avènement d'une nouvelle politique foncière qui serait extrêmement incisive. Cela fait des décennies que nous sollicitons la mise à disposition de terrains en zone de construction afin de lutter contre la pénurie de logements et que nous sollicitons une simplification des procédures afin de réaliser rapidement les opérations dont il est question.

L'expérience constante montre que les périmètres propriétés de l'Etat avancent plus lentement que les périmètres sous maîtrise privée.

Ainsi, nous contestons l'ambition d'acquisition massive de terrains par l'Etat à d'autres fins que la construction de logements d'utilité publique, pour lesquels nous maintenons notre engagement au sein de l'accord sur le logement et de la loi qui en résulte.

De même, nous contestons vivement l'idée de mettre en œuvre des remembrements fonciers tant sur des parcelles en zone de construction que sur des parcelles à déclasser.

L'interventionnisme poussé de l'Etat qui est proposé est totalement contraire aux traditions de notre pays dans lequel préside la règle selon laquelle l'Etat se limite à mettre à disposition des conditions cadres. En ce sens, nous réitérons notre demande de mise à disposition de terrains et ce, sans qu'il soit nécessaire que l'Etat outre passe sa mission.

C – Préservation des villages

Nous sommes parfaitement favorables à la préservation des hameaux qui constituent, manifestement, une richesse patrimoniale importante de notre canton. En corollaire à cette protection, nous comprenons mal la protection qui serait accordée en dehors de considérations de protection du patrimoine à quelques villages. Nous demandons qu'une réflexion soit ouverte sur un éventuel constat que certains villages ont changé de caractère au point que ceux-ci pourraient contribuer de manière plus importante à la création de logements.

Nous demandons également qu'une étude soit menée pour déterminer si l'ensemble de la zone 4B protégée - qui est extrêmement étendue - se justifie au regard de la protection du patrimoine.

Il nous apparaît que la prise en considération d'opportunités visant à permettre que certains villages se développent et une appréciation objective de l'opportunité de supprimer la notion de protection sur une partie de la zone 4B permet d'envisager un potentiel de création de logements supplémentaires.

D – Nouveau secteur de logements

Le Plan directeur cantonal 2030 tend, avec raison, à rééquilibrer le nombre de logements et le nombre d'emplois présents sur le territoire cantonal. Il semble toutefois méconnaître au moins deux sites qui permettent, à une échelle beaucoup plus locale, d'optimiser de manière importante l'objectif de rapprocher les logements des emplois :

a) PSD CERN

Il est, de notre point de vue, erroné de ne pas prévoir une construction de logements importante dans le PSD CERN afin de favoriser au maximum le logement des collaborateurs et de leurs familles à proximité du site.

b) Jardin des Nations

Nous considérons regrettable qu'en l'état, un nombre important de logements ne soit pas prévu sur le périmètre du Jardin des Nations et ce, dans le but de permettre le logement des collaborateurs des organisations internationales et de leurs familles.

Nous sollicitons avec insistance l'étude de ces deux propositions tendant à proposer la création de logements supplémentaires. Nous entendons ainsi diminuer la très importante pression mise sur les déclassements de zones villa habitées.

E – Mobilité

L'ensemble des études de la Direction générale de la mobilité indique que, malgré la croissance de l'offre de transport collectif, le déficit de l'offre ne fera que croître au regard, notamment, de l'importante demande de mobilité.

Dès lors, nous considérons qu'il s'agit de construire de nouvelles routes utiles à favoriser la mobilité individuelle. De même, il s'agit de construire un nombre supplémentaire de parkings P+R mais aussi des parkings en ville.

L'encombrement des trottoirs par les deux roues est problématique (cf. Place Cornavin). Il est nécessaire de construire des parkings en sous-sol qui aient aussi cette vocation (cf. Gare de Soleure).

Pour ce qui est des centres urbains, nous préconisons qu'une place de parking en surface soit remplacée par une place de parking en sous-sol.

Les aménagements y relatifs devraient viser à élargir les voies de circulations nécessaires à fluidifier d'importantes pénétrantes dans les centres urbains mais aussi, en corollaire, d'imaginer des réaménagements en zone piétonne en valorisant l'espace public.

F – Préservation de l'agriculture, des espaces naturels et du paysage

Le Plan directeur 2030 préserve d'une manière très importante l'agriculture, les espaces naturels et les paysages en contraignant le développement urbain. Cette vision est responsable pour autant que la proportionnalité entre l'intérêt de contraindre le développement urbain et celui de le développer de notre canton soit soigneusement établie.

En d'autres mots, nous acceptons, en l'état, l'importante préservation proposée pour autant que des modifications ne viennent pas rompre l'équilibre proposé. Ainsi, l'importante protection offerte doit permettre la mise à disposition de terrains constructibles tels que proposés.

G – Surélévations

Le potentiel des surélévations est sous-estimé. La fiche A01 mentionne bien cette possibilité mais trop timidement. Un très grand nombre d'immeubles construits dans les années 60 et 70 dans la couronne suburbaine devraient être surélevés pour produire des logements et répondre au précepte de densification.

H – Simplification des procédures

Outre les autorisations de construire qui n'appartiennent pas au domaine de la planification, les outils de planification devraient faire l'objet d'une étude quant à leur éventuelle simplification.

Il faut, de plus, constater que les doublons sont à proscrire pour éviter d'allonger les délais et ce, sans utilité particulière. Ainsi, la règle devrait être que l'on met en place un Plan directeur de quartier ou un PLQ mais pas les deux.

I – Accession à la propriété – mise à disposition de terrain constructible

Par manque de terrain constructible, un important déséquilibre s'est créé et Genève a « exporté » ses candidats à la propriété dans le canton de Vaud et en France voisine (cf Etude des Choix résidentiels et modes de vie dans l'agglomération Franco-Valdo-Genevoise ; LASUR, EPFL, sous la direction du Professeur Kaufmann, mai 2011).

Ce faisant, ce sont des actifs genevois qui ont quitté le territoire cantonal et aggravé la situation au niveau des transports puisqu'ils sont devenus pendulaires.

Cette importante catégorie de la population n'est plus contribuable à Genève et ne consomme plus à Genève, ce qui péjore l'économie.

Les candidats à la propriété ne demandent rien d'autre que des conditions cadre pour investir par eux-mêmes, sans aucune aide de l'Etat dans leur propre logement, libérer leur appartement en location et doper l'économie genevoise par la construction de leur nouveau logement.

Nous réclamons donc avec vigueur que les grands projets de mutations urbaines et d'extension urbaine soient développés et augmentés.

PREMIERE PARTIE : Projet de concept cantonal de l'aménagement du territoire.

1. Mettre à disposition des surfaces nécessaires pour répondre au besoin de logements

D'accord avec ce concept.

Nous partageons l'objectif d'obtenir une urbanisation différenciée selon les secteurs mais généralement dense.

Nous pensons toutefois que s'il est évident que les hameaux sont des zones protégées, **il n'est, aujourd'hui, plus raisonnable de considérer que certains villages ont une qualité patrimoniale telle qu'ils soient, aujourd'hui encore, situés en zone 4B protégée.**

Dès lors, il s'agit d'identifier les villages qui, s'ils sont situés non loin des axes de transports, peuvent faire l'objet d'un développement plus important. Sans porter des jugements de valeur péjorative. Il s'agit simplement de constater que des villages tels que Plan-les-Ouates ou Meinier, par exemple, ont changé de dimension et de fonction au sein de notre organisation territoriale.

3. Offrir une structure d'accueil souple et diversifiée pour les activités

D'accord avec ce concept.

Il s'agit d'établir un meilleur équilibre entre la rive droite et la rive gauche quant à l'implantation des activités au sein du canton.

4. Offrir des conditions favorables aux activités industrielles

D'accord avec ce concept.

Comme pour les activités, il s'agit d'établir une meilleure répartition sur le territoire cantonal, notamment entre la rive droite et la rive gauche.

Le périmètre de Colovrex devrait faire l'objet d'études prioritaires en vue d'un changement d'affectation parce que sa localisation est idéale et qu'il peut offrir des espaces de remplacement aux entreprises du PAV.

En outre, **il s'agit d'éviter soigneusement des zones de « frictions » entre la zone industrielle et l'habitat.** Pour exemple, il n'est pas concevable, à nos yeux, que les zones dévolues au logement soient directement accolées à la zone industrielle sans « zone tampon ». Il n'est pas opportun, comme c'est, par exemple, le cas à Plan-les-Ouates, de voir la zone industrielle directement au contact du périmètre du Vélodrome.

6. Valoriser le paysage urbain et enrichir le réseau des espaces verts

D'accord, sous réserves, avec ce concept.

Nous sommes extrêmement favorables au développement non seulement d'espaces publics urbains mais également de parcs urbains, singulièrement de parcs urbains de grandes tailles et de qualité.

Par contre, à la qualité que l'on peut prêter aux pénétrantes vertes, il faut opposer les inconvénients qu'elles apportent dans la contrainte de l'implantation des infrastructures et de zones à bâtir. Certaines césures ne sont parfois pas compatibles avec un développement durable et qualitatif.

Nous souhaitons que soient affirmées **les qualités d'usages et de délasserement pour la population de ces espaces verts**. Cela vaut aussi bien pour ceux qui sont constitués de parcs publics urbains, que pour ceux qui ont un caractère plus naturel.

Nous souhaitons que les rives des cours d'eau constituent un élément structurant d'espaces de promenades et de délasserements.

Il s'agit, à notre sens, d'espaces qui, notamment en ville de Genève, n'ont pas suffisamment été valorisés. C'est un apport qualitatif essentiel pour la population genevoise.

7. Encourager la qualité urbaine et préserver le patrimoine

D'accord, sous réserves, avec ce concept.

La conservation du patrimoine est chère aux propriétaires immobiliers. Bien souvent, avant même toute obligation légale, les propriétaires ont conservé entretenu et répertorié les éléments du patrimoine.

Une tendance apparaît toutefois qui semble vouloir étendre les prérogatives de protection du patrimoine **au-delà des dispositions légales prévues par la LPMNS**.

Dans ce contexte particulier, nous affirmons qu'il s'agit de respecter en premier lieu le principe de la **légalité** et ensuite de faire preuve de **proportionnalité** dans l'application des normes relatives à la protection du patrimoine.

Nous appuyons fortement la volonté de valoriser les espaces publics.

Ainsi, nous observons la pauvreté du Plan directeur communal de la Ville de Genève qui, à cet endroit, présente une insuffisance manifeste. Il est bienvenu que le Plan directeur cantonal puisse affirmer des objectifs applicables sur l'ensemble du canton quant à la création d'espaces publics qualitatifs.

II. Mobilité

8. Développer une conception multimodale des déplacements à l'échelle de l'agglomération

Pas d'accord avec ce concept.

Nous sommes très favorables au développement de la mobilité douce et des transports collectifs.

Nous remarquons que les centres urbains ont tout à gagner en qualité par le développement de ces modes de transports et nous sommes favorables, en zone urbaine, à une diminution du trafic individuel motorisé.

Toutefois, **ces considérations ne sont pas applicables sur l'ensemble du canton.**

L'ensemble des études menées par la Direction générale de la mobilité et par le Département fédéral des transports démontre que **l'offre de transport public ne fait, malgré son augmentation, que régresser par rapport à la satisfaction du besoin en mobilité.**

Partant de ce constat, si une politique de restrictions des transports individuels motorisés était mise en place pour l'ensemble du canton, ce sont les besoins en mobilité qui seraient directement affectés puisque les transports collectifs et la mobilité douce ne peuvent pas, à eux seuls, répondre à la demande de mobilité. Ce faisant, la desserte des zones de logements et des zones d'activités et industrielles seraient fortement mises à mal.

Une péjoration de la mobilité induit des restrictions telles pour les entreprises que l'économie s'en trouve rapidement affectée avec des conséquences catastrophiques pour l'emploi.

Ainsi, les efforts déployés pour augmenter les transports collectifs et la mobilité douce sont à saluer et à appuyer tandis qu'il **est impératif que des infrastructures routières plus ambitieuses soient prévues au Plan directeur cantonal 2030.**

11. Optimiser l'utilisation des transports individuels motorisés

Pas d'accord, pour les raisons évoquées sous point 8.

Nous considérons à l'échelle du canton que les transports individuels motorisés ne doivent pas subir une contrainte si importante que les besoins en mobilité en soient notablement affectés.

Dès lors, il convient de développer des routes, des P+R et des parkings en ville ce qui permettrait, par « **l'enterrement** » **des voitures stationnées sur les voiries, d'élargir celles-ci, ou par opportunité de valoriser l'espace public urbain.**

12. Développer la mobilité douce

D'accord avec ce concept.

Nous soutenons une politique de développement de la mobilité douce. Il s'agit, évidemment, que le Plan directeur de mobilité douce soit conforme au Plan directeur cantonal.

DEUXIEME PARTIE : Projet de schéma directeur cantonal.

A. Les fiches de mesures

A. Urbanisation

A01 Intensifier les renouvellements urbains

D'accord avec cette fiche, moyennant la prise en considération des remarques formulées.

Objectifs

"Promouvoir la densification **qualitative** et l'extension de centre urbain dense".

Effets attendus

"Réalisation de quartiers **très qualitatifs** à forte densité dans des secteurs bien desservis par les transports publics."

Stationnement et mobilité (page 58)

L'objectif tendant à réduire le taux de stationnement est une question ouverte. Nous devrions pouvoir nous appuyer sur des études de qualité afin de pouvoir déterminer à quel point il est possible de réduire le taux de stationnement en sous-sol dans les immeubles à construire. En effet, les études actuelles de la DGM démontrent que les besoins en mobilité individuelle ne peuvent, en aucun cas, être couverts par l'offre de transport en commun.

A02 Poursuivre la densification de la couronne urbaine

D'accord avec cette fiche, moyennant la prise en considération des remarques formulées.

Mesures de mise en œuvre

Les mesures relatives à la protection du patrimoine doivent s'appliquer en respect de la légalité. Ainsi, la LPMNS contient l'ensemble des dispositions susceptibles de protéger le patrimoine. Une application de ces règles proportionnée ménageant l'intérêt public qu'il y a à la conservation du patrimoine et l'intérêt public commandant le développement de Genève est de mise.

Dans ce contexte, les dernières lignes de la page 64 ne sont pas opportunes.

L'instrument du plan localisé de quartier valant plan de site est une aberration.

Nous préconisons l'établissement de plans de site d'une part et l'établissement de plan localisé de quartier d'autre part.

Il s'agit de supprimer l'action visant à "promouvoir les améliorations foncières pour faciliter la mise à disposition des terrains".

De même, dans les mandats de planification, il s'agit de **supprimer la mise en œuvre d'une politique foncière active.**

Nous compléterons nos observations relatives à ces démarches sous la fiche A14 et nous vous prions de vous y référer.

A03 Intensifier la densification de la cinquième zone (villas)

Pas d'accord avec le contenu de cette fiche.

Principe d'aménagement et de localisation

Il apparaît nettement contradictoire de prioriser (c'est ce qui semble être le cas) les déclassements de périmètres de villas existantes par rapport aux déclassements de terrains libres situés en zone villa. De même, la densification différenciée préconisée devrait être plus élevée pour ce qui est des terrains libres.

En outre, nous souhaitons introduire la notion de mesure exceptionnelle pour les déclassements de grands secteurs de villas occupés par des propriétaires de villas.

Mesures de mises en œuvre

Les mesures auxquelles nous tenons :

- Adapter le cadre financier pour inciter les propriétaires de villas à rendre leur terrain disponible en les indemnisant totalement.
- Créer de nouvelles zones villa, par exemple en s'appuyant sur l'inventaire des parcelles agricoles enclavées dans le but d'offrir des possibilités d'échanges de terrains aux propriétaires installés dans les zones villa à densifier.

Toutefois, la maîtrise foncière de l'Etat et le contrôle du prix ne sont pas opportuns.

Mesures inopportunes

- Élaborer les modifications de zones en zones de développement pour des secteurs de villas occupés par des habitants.
- Réaliser des acquisitions foncières, des améliorations foncières pour faciliter la mise à disposition de terrains.
- Obtenir une maîtrise foncière sur les terrains déclassés en nouvelles zones villa provenant de l'inventaire des parcelles agricoles enclavées.

Ainsi, nous combattons fermement la mise en œuvre d'une politique foncière active de l'Etat.

Remarques générales

Nous sommes favorables à la densification générale de la zone villa en relevant, pour l'ensemble de la cinquième zone, l'indice d'utilisation du sol. Celui-ci pourrait encore être différencié en fonction de la taille des périmètres.

Il s'agit, en outre, de supprimer la lettre s de l'alinéa 1 de l'article 30 de la Loi sur l'administration des communes.

Le corollaire de cette proposition de densification générale de la zone villa est d'obtenir un relâchement de la pression sur le train de déclassements prévus de périmètres comportant des villas habitées.

Il est essentiel que dans les secteurs pour lesquels un déclassement est quasi inévitable pour permettre un urbanisme harmonieux (périmètre déjà enclavé dans un tissu urbain très dense et proche de transports publics d'importance), le déclassement soit proposé en zone ordinaire afin de ne pas péjorer de manière disproportionnée les intérêts des habitants.

Nous sommes conscients des arbitrages à mener et des équilibres à trouver afin de favoriser un développement harmonieux de notre territoire. Toutefois, nous relevons les erreurs contenues en page 67 sous le titre "potentiel à bâtir" qui, sans connaissance en matière de demande de logement, affirment que la zone villa ne serait que partiellement visée par les déclassements alors que les trains de déclassements proposés sont considérables et, en outre, que la demande en villa sera encore largement satisfaite.

Il appartient à l'Etat de proposer des zones villa de remplacement sur des terrains à déclasser qui sont impropres à l'agriculture et enclavés ou aux abords des villages.

Carte annexée aux fiches A01, A02, A03

Si la densification générale proposée de la zone villa par une augmentation de l'indice d'utilisation du sol occupées par des habitants, il faudrait, à tout le moins, que la carte annexée à la fiche 03 identifie les périmètres mentionnés au dernier point des mesures de mise en œuvre de la fiche A03 visant à créer de nouvelles zones villa, notamment, à la faveur de déclassement de parcelles sises en zones agricoles enclavées et proches du bâti existant.

Nous formulons, à cet endroit, une demande insistante.

A04 Mettre en œuvre les projets stratégiques du développement

D'accord avec cette fiche, sous les réserves formulées.

Nous partageons largement les considérations émises tout en souhaitant qu'il en soit banni les actions foncières actives de l'Etat qui ne nous semblent pas pertinentes.

Mesures de mises en œuvre

La mise en place d'une organisation de projet pour chaque PSD existe déjà. Toutefois, il persiste ici un très fort besoin que les éléments organisationnels et quantificateurs du point 18 des objectifs transversaux soient directement traduits dans cette fiche.

Il est essentiel de compléter ce point par les considérations suivantes :

« Les instruments de pilotage de projet sont utilisés pour veiller, notamment, en tout temps, à un avancement conforme au planning prévisionnel. Les échéances fixées le sont en fonction de l'intérêt public cantonal, les PSD étant des espaces porteurs d'enjeux pour le développement de l'ensemble du canton. »

Les démarches descriptives du processus de planification des PSD sont inopportunes pour les points 3 et 6 visant les améliorations foncières. Une fois encore, nous prions respectueusement le lecteur de se reporter à nos commentaires de la fiche A14.

A05 Gérer l'évolution des villages dans l'espace rural

Pas d'accord avec le contenu de cette fiche.

Nous sommes opposés à la qualification désuète qui est faite de certains villages. Ainsi et par exemple Plan-les-Ouates ou Meinier sont qualifiés dans le Plan directeur cantonal de villages alors qu'ils n'en ont plus les caractéristiques.

Pire, ils persistent à avoir une partie de territoire en zone 4B protégée. En corollaire à notre proposition à une densification générale de la zone villa par modification de l'indice d'utilisation du sol jusqu'à 0.65 nous nous opposons à la suppression de construction de villas en zone 4B.

Nous nous opposons au fait d'envisager des mesures de protection pour certains villages qui ne seraient pas protégés.

Cette démarche ne peut s'inscrire que dans la stricte application du principe de la légalité respectivement de la proportionnalité quant à l'opportunité de la protection de ces villages et l'intérêt public cantonal au développement.

La fiche A05 est en contradiction manifeste avec la fiche A03 qui, dans ses mesures de mise en œuvre, propose de **créer de nouvelles zones villa afin de proposer aux habitants de nouvelles zones villa déclassées pour remplacement.**

Il y a lieu de procéder à une évaluation de la pertinence des mesures de protections qui ont été décrétées pour certains villages, respectivement pour ceux qui ne sont pas protégés et d'évaluer de manière beaucoup plus pertinente les possibilités de création de nouvelles zones villa ou des zones d'habitat groupé.

A07 Créer des nouvelles zones industrielles et densifier les zones existantes

D'accord, avec des suggestions.

Nous sommes favorables à une densification générale de la zone industrielle tout en encourageant la mixité avec de petites et moyennes entreprises artisanales.

Nous souhaitons que soit fortement encouragée **l'optimisation de localisation de zones industrielles en fonction, notamment, des impératifs liés aux nuisances produites par certaines installations existantes** (routes, autoroutes, chemin de fer, aéroport). Ainsi, sur un territoire aussi restreint que celui du canton de Genève, il est opportun, notamment pour ce qui concerne les normes de protection contre le bruit, d'optimiser la localisation de nouvelles zones industrielles en fonction d'installation bruyantes déjà existantes.

Nous appuyons fortement la création **d'une nouvelle zone industrielle à Colovrex**, ouverte aux échanges vers la Suisse, et située dans la zone de bruit aéroportuaire.

Nous réaffirmons la nécessité d'éviter de faire directement cohabiter les activités industrielles générant des immissions avec des zones de logements (l'exemple du périmètre de logements du Vélodrome qui jouxte directement la zone industrielle de Plan-les-Ouates est à proscrire).

Pour ces nouvelles zones, il convient également de disposer d'aménagements de voiries suffisants, respectivement de prévoir la construction de routes, afin de répondre à la nécessité de mobilité inhérente à ces zones d'activités.

A08 Optimiser la localisation des installations commerciales à fortes fréquentations (ICFF)

Au sein des principes d'aménagements et de localisations, il est mentionné que les ICFF ne doivent pas entrer en concurrence avec les commerces des centres villes ou les commerces de quartiers, dont il faut favoriser le maintien.

Il est probable, que cette déclaration d'intention ne puisse pas trouver sa place au sein d'un Plan directeur cantonal et soit contraire à la liberté du commerce et de l'industrie. **Ainsi, il y aurait une intervention concurrentielle au sein de l'instrument de planification qu'est le Plan directeur cantonal qui doit se concentrer sur l'optimisation de la localisation des ICFF sans distordre la concurrence.**

A10 Consolider et développer les centres régionaux et locaux

D'accord.

Nous partageons pleinement les considérations de développement des centres régionaux et locaux permettant de quitter le modèle traditionnel de développement concentrique pour atteindre un niveau d'aménagement du territoire contemporain bénéficiant de multipolarités. Cette vision de l'aménagement du territoire favorise, manifestement, une organisation territoriale plus performante, singulièrement au niveau de la réduction des besoins en mobilité et de la performance de délivrance des prestations publiques.

A11 Développer et valoriser les espaces publics d'importance cantonale

D'accord, en allant plus loin.

Le corollaire à une densification urbaine qualitative est la valorisation et la création d'espaces publics. Dans ce contexte, nous soutenons l'approche préconisée. Il est essentiel que des bases légales suffisantes opèrent un partage de compétences entre l'Etat et les communes en cette matière.

A12 Développer le réseau des espaces verts et publics

D'accord, en allant plus loin.

La mise en place d'espaces verts et publics a de toutes manières une importance cantonale à nos yeux.

Dès lors, nous prôtons que les bases légales utiles à la définition des compétences respectives entre le canton et les communes traitent également du réseau des espaces verts et publics.

Les instruments relatifs à la préemption et à l'expropriation ne nous semblent pas nécessaires. Aucune étude, aucun exemple ne viennent soutenir la nécessité de cette proposition.

A13 Préserver et mettre en valeur le patrimoine

Pas d'accord avec le contenu de cette fiche.

Les premiers garants du patrimoine sont les propriétaires.

Nous évoquons, ici, des craintes de voir une extension de la protection du patrimoine qui ne bénéficie pas de bases légales. Plusieurs exemples actuels nous montrent malheureusement que c'est une tendance.

Ainsi, nous ne nous opposerons pas à des travaux parlementaires visant une modification de la LPMNS ou de la LCI afin de disposer de règles claires en matière de protection du patrimoine du 20^{ème} siècle.

Une partie de la zone 4B protégée ne mérite peut-être pas la protection qui lui a été attribuée. Elle n'a pas fait l'objet d'études des services concernés.

Prioritairement à toute autre action de protection du patrimoine, il s'agit d'évaluer les zones 4B qui devraient rester protégées et celles qui doivent évoluer.

A14 Renforcer la politique foncière du canton

Opposition totale

En qualité de partenaire de l'accord sur le logement, nous respectons ses termes et envisageons que l'Etat acquiert des terrains afin d'y construire des logements d'utilité publique. De même, il est proportionné que, comme c'est le cas aujourd'hui, l'Etat puisse acquérir des parcelles afin de répondre à certaines tâches publiques relatives, notamment, à la mobilité.

Les moyens préconisés pour atteindre les objectifs décrits à savoir "facilités et impulsés" la construction de logements, sont totalement inopportuns.

Les politiques foncières agressives des collectivités publiques (préemption, expropriation, contrôle des prix) sont contraires à nos traditions, bien ancrées.

Plus encore, elles heurtent la considération générale des citoyens.

La liberté et la garantie de la propriété sont des valeurs fondamentales défendues par une large majorité de la population. **Les mesures proposées visent un tel interventionnisme qu'elles sont inacceptables pour la majorité de la population.**

En outre, et comme mentionné ci-dessus, elles seront contre-productives. Cela fait des décennies que les opérateurs privés, soutenus en cela par la Chambre genevoise immobilière, demandent à ce que l'Etat mette à disposition des terrains afin que des logements puissent y être construits. L'historique démontre d'une manière cruelle pour l'Etat que les parcelles qui sont en ses mains publiques sont toujours développées moins rapidement et moins efficacement que celles qui le sont par des privés. L'usage des droits de préemption qui a été fait soit par la Ville de Genève soit par l'Etat démontre également les mêmes problématiques.

A l'heure où une pénurie de logements sévit, il s'agit d'obtenir un consensus fort autour d'une volonté de développer le canton. Il ne s'agit pas de planter un pieu dans le rouage.

Nous nous opposons avec force aux objectifs d'une planification tendant à l'interventionnisme tant il est vrai qu'à lire le premier paragraphe des problématiques et enjeux décrits en page 120, l'on constate que l'ambition de l'Etat est de maîtriser l'ensemble du territoire cantonal. Cela n'est évidemment pas acceptable tant cela heurte les valeurs très majoritairement représentées à Genève.

Nous contesterons toute velléité d'adapter les budgets cantonaux si cette politique d'acquisition foncière n'était pas abandonnée.

Mobilité

B3 Optimiser et compléter le réseau routier et autoroutier

Pas d'accord avec le contenu de la fiche

Toutes les études de la DGM démontrent que les transports collectifs ne pourront pas assumer la nécessité de mobilité croissante de la population. Dès lors, il s'agit de maintenir un équilibre important en faveur des transports individuels, respectivement de l'automobile. Pour ce faire, il faut améliorer les voiries notamment en profitant de la disparition des places de parc pour élargir certaines voiries. Il est nécessaire de prévoir la construction de nouvelles routes.

En l'état, les projets de nouvelles routes annoncés dans la fiche B03 ne desservent pas de manière satisfaisante tous les PSD. Ce déficit doit être comblé.

B4 Mener une politique coordonnée du stationnement

Favorable sous condition d'amendements

Les constats établis par la DGM prouvent que les besoins en mobilité ne seront pas couverts par les transports collectifs. Dès lors, les transports individuels, notamment en automobile, persisteront et la politique du stationnement est un moyen de limiter les nuisances dues au trafic automobile tout en assurant une mobilité satisfaisante.

Au regard de ce qui précède, nous sommes favorables à une construction de parkings en grand nombre, en priorité des P+R mais aussi des parkings en ville de sorte que pour chaque place supprimée en surface, une place soit créée en sous-sol afin de répondre à l'intérêt manifeste qu'il y a de libérer les voiries et les espaces de parkings en surfaces pour valoriser l'espace public.

Dès lors, nous sollicitons qu'un amendement soit fait sur la fiche B04 pour inclure la réalisation de parkings dans les centres urbains.

B6 Mettre en valeur l'aéroport international de Genève

D'accord.

Une intégration, à encore améliorer, de l'aéroport international de Genève au sein d'un réseau de mobilité performant et d'infrastructures de pointe est un objectif essentiel que nous partageons.

Espaces ruraux

C01 Gérer la relation entre l'agriculture et les extensions urbaines projetées sur la zone agricole

D'accord avec le contenu de la fiche moyennant des amendements.

S'agissant des principes d'aménagements, il est indiqué dans la fiche que ce sont des formes d'urbanisation moyenne à forte qui seraient préconisées. Il est, de notre point de vue, **nécessaire de préciser, comme cela est fait dans la catégorie des fiches A, que cette densité se situe entre 1.5 et 3.**

En outre, nous sommes favorables à ce que des discussions aient lieu pour favoriser la relocalisation des exploitations concernées et le maintien d'une agriculture de proximité.

Par contre, **nous sommes opposés à des mesures de remaniements parcellaires** qui, par nature, font preuve d'un interventionnisme poussé sans démonstration de son efficacité (cf notre commentaire supra fiche A14).

C06 Préserver et reconstituer les continuités biologiques

D'accord, sous réserves.

Les continuités biologiques constituent certainement une richesse à préserver. Toutefois, il s'agit d'appliquer un strict principe de pesée des intérêts entre l'intérêt à préserver les continuités biologiques voire les développer et l'intérêt public manifeste à permettre le développement de notre canton en terme d'habitations et d'activités.

C07 Garantir l'espace minimal des cours d'eau et poursuivre le programme de renaturation

D'accord, sous conditions.

Il s'agit, à nos yeux, d'améliorer l'intégration des fonctions de détente et de loisirs de la population.

Les rives des cours d'eaux ne doivent pas être confisquées aux genevois. Elles doivent être aménagées et entretenues de sorte qu'elles constituent, également, des espaces de délasserment.

B. Les fiches de projet

PSD 01 Pallanterie

Nous partageons le but de la fiche.

L'opportunité d'un rééquilibrage entre le développement de la rive droite et la rive gauche du canton est saisie par ce PSD d'une manière exemplaire et nous soutenons cette démarche.

PSD 03 Gare de Chêne-Bourg

Nous acceptons le principe de ce PSD sous conditions.

Parce qu'il est situé à quelques mètres de la gare CEVA, **nous ne contestons pas, dans son principe, le changement de zone proposé visant à déclasser la zone villa.**

Par contre, nous conditionnons ce déclassement à **des mesures d'accompagnement** actuellement inexistantes. Ainsi, nous entendons que les propriétaires de villas concernés ne soient pas lésés gravement par une politique foncière agressive de l'Etat.

Il nous apparaît qu'un petit nombre de propriétaires ne sauraient être gravement lésés au profit d'une mutation du quartier qui répond à un intérêt public que nous ne contestons pas. Dans ce contexte, il importe que le dédommagement des propriétaires préemptés soit plein et entier.

En outre, il serait opportun de pouvoir offrir des solutions de remplacements aux propriétaires de villas, notamment, par le biais de déclassement de zones agricoles impropres à l'agriculture et enclavées qui seraient ainsi mises à disposition.

En un mot, si nous pouvons adhérer à l'objectif, nous considérons que les mesures d'accompagnements actuellement proposées sont totalement insuffisantes.

PSD 04 CERN

Nous sommes opposés au contenu de la fiche de ce PSD.

La vocation scientifique du CERN n'est évidemment pas contestée ni remise en cause.

L'identification d'une opportunité d'effectuer un renouvellement urbain permettant **l'intégration de logements dans le périmètre** est à valider.

Nous considérons, qu'à l'instar du quartier des organisations internationales, il y a une adéquation parfaite entre l'emploi et le logement dans le périmètre du CERN.

Si l'un des objectifs majeurs du Plan directeur cantonal est de limiter les transports et les difficultés liées à ceux-ci, alors il est raisonnable de saisir les opportunités de loger les personnes là où elles travaillent.

Nous formulons une demande forte pour que du logement soit intégré dans le PSD CERN.

PSD 05 Genève- Voltaire

Nous acceptons ce PSD pour autant qu'il intègre une nouvelle zone industrielle à Colovrex sur le périmètre dit des Bisons.

Nous considérons, comme essentiel de prévoir le déclassement du périmètre des Bisons afin d'offrir, aux portes de Genève, un pôle d'échange important avec la Suisse et d'éviter un transit de marchandises à travers le canton.

En outre, la localisation particulière de ce périmètre desservi par l'autoroute, l'aéroport et un projet de bouclage ferroviaire est idéale.

L'un des objectifs du Plan directeur cantonal étant de mettre à disposition des entreprises de Praille-Acacias-Vernets des zones de remplacement, ce périmètre des Bisons est indispensable et complémentaire à la réalisation du PAV.

PSD 07 Mail sud- Aéroport

Parce que les **périmètres villas** prévus au déclassement de ce PSD sont **situés dans l'hyper-centre**, soit entre l'aéroport et le Pont du Mont-Blanc, **nous acceptons le principe de ces déclassements.**

Toutefois, nous conditionnons strictement ces déclassements à **des mesures d'accompagnements** qui permettent d'éviter de léser les propriétaires de villas qui occupent leurs villas. Ces mesures d'accompagnement devront s'articuler autour de dédommagements pleins et entiers ou de propositions de terrains de remplacement, notamment, ceux déclassés de la zone agricole impropre à l'agriculture et enclavés.

PSD 08 Zimeysa élargie

Lorsqu'ils sont situés en zone de valeur d'alarme aéroportuaire, nous acceptons les déclassements de périmètres de villas occupées par des habitants. Dans ce contexte, des **mesures d'accompagnements** appropriées doivent être offertes aux propriétaires de villas de sorte qu'ils ne soient pas lésés.

PSD 13 Bernex-Nord

Nous soutenons vigoureusement le PSD Bernex-Nord qui répond à la nécessité de développer des multipolarités offrant l'ensemble des services souhaitables en milieu urbain et déterminant, ainsi, une forme d'aménagement du territoire contemporaine qui se distingue d'une concentricité unique autour d'un centre unique.

PSD 14 Route de Chancy - Sur le Beau

Nous sommes opposés au déclassement des zones villa visées par ce PSD. A tout le moins et subsidiairement les mesures d'accompagnements de ces éventuels déclassements doivent être prises pour que les propriétaires habitant leurs villas ne soient pas lésés. Ces mesures, comme mentionné supra, s'articulent autour de mesures financières ou de propositions de terrains de remplacement.

PSD 16 Praille-Acacias-Vernets

Nous soutenons vivement ce PSD et nous partageons les considérations relatives à l'opportunité de le réaliser.

* * * * *

TROISIEME PARTIE : Conclusions.

Notre association partage l'ambition d'un développement de Genève qui maintienne sa prospérité, respectivement la création de 2'500 logements par année pendant 20 ans pour lutter contre la pénurie de logements.

Nous partageons une grande partie des considérations émises par le projet de Plan directeur 2030. Toutefois, nous sommes fermement opposés aux déclassements massifs de zones villa habitées.

Pour s'inscrire dans notre tradition positive et constructive, nous formulons des propositions de densification de l'ensemble de la zone villa par modification de son IUS. Nous proposons de construire de manière importante des logements sur le PSD CERN et au Jardin des Nations.

Nous demandons que soit évalué le potentiel d'agrandissement de certains villages qui, manifestement, ont changé de rôle et nous proposons, en outre, des mesures d'accompagnements pour les propriétaires de villas déclassées sous forme de compensation financière, de solutions de relogements sur les périmètres ou au sein de nouvelles zones villas.

Enfin, nous sommes totalement opposés à l'acquisition massive de terrains par l'Etat tel que cela est proposé au sein d'une politique foncière active tout comme les mesures de remembrements fonciers.

Ces instruments ne correspondent pas à la tradition en vigueur dans notre pays et seront contre-productifs quant à une création rapide de logements. À notre sens, le rôle de l'Etat est de mettre à disposition des conditions cadres favorables – ce qui n'est pas le cas depuis des décennies à Genève – afin que les privés puissent contribuer au développement du territoire.


Réitérant nos remerciements quant à la sollicitation que vous nous avez faite pour connaître nos observations, nous restons à votre entière disposition pour tout complément d'information et nous vous prions d'agréer, Monsieur le Conseiller d'Etat, l'expression nos sentiments respectueux.

Etienne Nagy

Christophe Aumeunier



Président



Secrétaire général