

Plan-guide de la zone villas à Onex

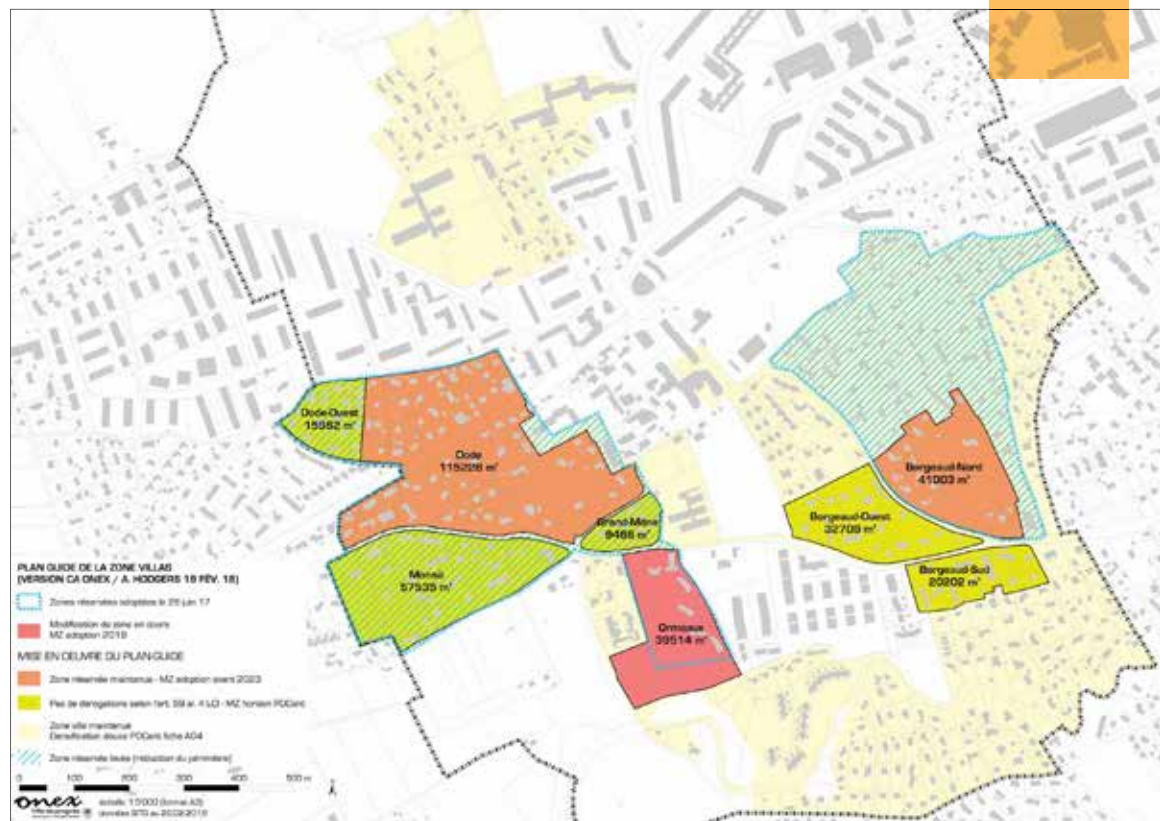
la Commune va-t-elle accepter la disparition de près de la moitié de sa zone villas ?



Andreas Fabjan
Membre du comité Pic-Vert
Assprop Genève

Tous les propriétaires concernés s'en rappellent, le Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE) a pris des mesures résolues aux fins de mettre en œuvre le plan directeur cantonal 2030 (PDCn 2030), en particulier en ce qui concerne le déclassement de la zone villas. Il a notamment adopté des zones réservées pour quatre périmètres dans le canton, dont deux concernent la Commune d'Onex. Près de 40 hectares de zone villas sur les 96 hectares que compte la Commune étaient concernés. Il va sans dire que l'atteinte est considérable.

Consciente de l'importance de cette problématique qui constitue un enjeu majeur, le Conseil administratif de la Commune s'était résolument opposé au projet de zone réservée, faisant notamment valoir qu'elle était la seule commune touchée dans cette ampleur, ce qui apparaissait comme inéquitable, notamment dans une perspective historique puisqu'Onex avait accepté dans les années 60-70 la construction de plus de 8'000 logements. Il relevait en outre que le Plan direc-



Les déclassements de zones villas prévus doivent intervenir en deux vagues : la première (périmètres roses) d'ici 2023, la seconde (périmètres jaunes) à l'horizon 2030.

teur communal, approuvé en 2015 par le Conseil d'Etat, préconisait une densification ponctuelle et qualitative de la zone villas, par « poches ». Dans cette perspective, la Ville d'Onex et le Canton avait initié conjointement l'étude d'un plan-guide de densification de la zone villas, qui devait permettre de garantir une densification de qualité.

Après plusieurs séances d'information et de concerta-

tion menées entre fin 2016 et mi-2017, le Conseiller d'Etat Antonio Hodgers et la Conseillère administrative Ruth Bänziger ont présenté le 14 mars 2018, lors d'une séance publique, le plan-guide tel qu'adopté suite à leurs études.

En substance, les principaux éléments saillants qu'il convient de retenir sont les suivants. Ce sont finalement deux périmètres « Dode » et « Borgeaud » qui ont

été retenus en vue d'être déclassés. Compte tenu de leur superficie particulièrement importante, on ne saurait à l'évidence parler de « poches ». Le concept de densification ponctuelle et qualitative de la zone villas, expressément prévu par le plan directeur communal, a manifestement été abandonné par la Commune. Celui-ci mentionne également que le coteau sud-est constitue un secteur avec un potentiel de mutabilité très faible. La situation

s'est manifestement fondamentalement modifiée en l'espace de trois ans, puisque le plan-guide prévoit précisément le déclassement d'une grande partie dudit côteau sud-est.

Les déclassements prévus doivent intervenir en deux vagues: la première (périmètres roses) d'ici 2023, la seconde (périmètres jaunes) à l'horizon 2030. Les déclassements prévus à l'horizon 2023 représentent 17 hectares de zones villas, sur un total de 96 hectares existant à Onex, soit près de 18%. C'est largement plus que la moyenne cantonale de 11% prévue par le PDCn 2030. Si l'on ajoute les périmètres destinés à être déclassés à l'horizon 2030, ce

sont près de 40 hectares, ce qui représente la disparition de près de 42% de toute la zone villas de la Commune. De tels pourcentages apparaissent comme particulièrement excessifs.

Le plan-guide présente par ailleurs une singularité étonnante. On peut en effet constater que certains périmètres identifiés en vue d'être déclassés, soit les périmètres « Borgeaud-Ouest » et « Borgeaud-Sud », ne figurent même pas dans le PDCn 2030. La Commune accepte ainsi d'aller au-delà de ce que prévoit le PDCn 2030, en identifiant de nouveaux périmètres à déclasser, alors que l'objectif affiché était de limiter les déclassements de la zone villas.

Finalement, il convient de relever que la disparition de plus de 40% de la zone villas, ou même de 20%, aura des conséquences négatives importantes sur les finances communales. Il est en effet notoire que les propriétaires de villas participent de manière importante aux recettes fiscales.

Au vu de ce qui précède, il est permis de s'étonner de l'image qui a été acceptée par le Conseil administratif d'Onex. La balle est désormais dans le camp du Conseil municipal qui est appelé à se prononcer par la voie d'une résolution au sujet de ce plan-guide. ■

