

Aménagement

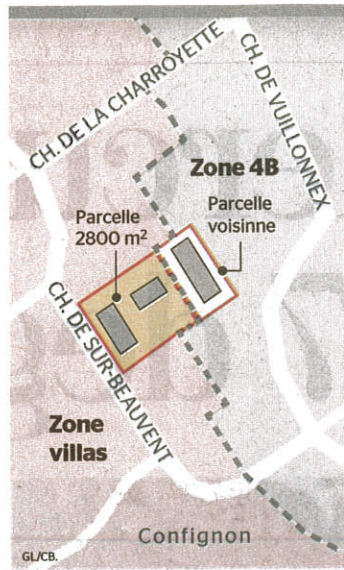
Un promoteur va doubler la densité en zone villas

A Confignon, un propriétaire pourra réaliser dix-huit logements plutôt que huit villas. Le Tribunal fédéral a donné son aval

Christian Bernet

Doubler la densité en zone villas, c'est possible. Le promoteur Olivier Plan vient d'en faire la démonstration à Confignon, sur une parcelle de 2800 m². «Selon la loi, je n'aurais pu construire que huit petites villas en ordre contigu. Au final, je ferai dix-huit logements.» Un détail? Pas sûr. Car ce tour de force a reçu l'aval du Tribunal fédéral. Et le promoteur, patron d'Immologic, espère bien en faire des petits. «Il y a un marché qui s'ouvre et qui offre un bon potentiel.»

Ce marché se situe dans les abords des villages. Comme la parcelle en question, située au chemin de Sur-Beauvent. Le promoteur l'acquiert à 1600 francs le mètre carré. «Cher pour les lieux, même pour de la zone villas.»



Mais ce terrain borde le village, situé lui en zone 4B, où l'on peut construire plus haut et plus dense.

Le promoteur profite alors de l'article 26 de la Loi sur l'aménagement du territoire. Il permet à un terrain d'être soumis aux règles de construction plus généreuses de la zone voisine, pour autant qu'il la jouxte. Il faut pour cela obtenir une dérogation du Département de l'aménagement, basé sur un préavis de la Commission

d'urbanisme (CU). Le promoteur prend alors contact avec son voisin (en zone 4B) et ils élaborent tous deux un projet de trois bâtiments (dont un pour le voisin), avec un parking commun. La CU trouve le projet cohérent et donne son feu vert.

La dérogation est accordée. Elle provoque une pluie de recours. Car les immeubles projetés sont plus hauts d'un bon étage par rapport à une villa. Quant à la densité, elle double. En zone villas, on ne peut construire que sur 25% de la surface, ou 44% si on remplit une foule de conditions. «Avec notre projet, nous arrivons à environ 88%», note Olivier Plan.

Recettes fiscales

Recourante dans un premier temps, la Commune se retirera de la procédure. «Ce projet va attirer de bons contribuables dans la commune, qui y trouve donc un intérêt en termes de rentrées fiscales», assure Olivier Plan.

Les riverains, eux, persévèrent dans la procédure, mais perdent à tous les échelons. La Cour de justice estime que la décision du département n'est pas arbitraire. Que le projet s'intègre dans le tissu bâti, qu'il ne provoquera pas

de désagréments majeurs au voisinage et que, par ailleurs, il apportera davantage de logements. Enfin, elle pense qu'il n'y a pas lieu de craindre, comme le font les recourants, «l'ouverture d'une brèche» qui inciterait d'autres propriétaires à demander des dérogations, «compte tenu des circonstances particulières du cas d'espèce». Les voisins iront jusqu'au Tribunal fédéral. En vain puisque la Haute Cour vient de rejeter leur recours.

Une bonne affaire

Cette opération représente une bonne affaire pour le promoteur, qui ne compte pas s'arrêter là. «Nous allons identifier toutes les parcelles susceptibles d'obtenir des dérogations. La densification est inévitable et représente, pour les communes, l'une des seules opportunités d'augmenter leurs recettes fiscales. Car à moins de créer des zones industrielles, il est de plus en plus difficile de construire pour attirer de bons contribuables.» Sur les dix-huit logements, il en a déjà vendu neuf. A 10 000 francs le mètre carré. «C'est une très bonne opération, mais j'ai dû attendre quatre ans.» Les travaux débuteront en septembre.