

Date de dépôt: 26 novembre 2002

Messagerie

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 Meyrin (création d'une zone de développement 4A)

Rapporteur: M. Alain Etienne

Mesdames et
Messieurs les députés,

La Commission d'aménagement du canton, sous la présidence de M^{me} Laurence Fehlmann-Rielle puis de M. Pierre-Louis Portier, s'est réunie les 25 septembre et 2 octobre 2002 afin d'étudier le projet de loi 8668.

Les personnes suivantes ont participé aux travaux de la commission : M. Laurent Moutinot, conseiller d'Etat, M. Georges Gainon, chef de la division de l'information du territoire et des procédures, M. Jean-Charles Pauli, juriste, M. Gilles Gardet, directeur de l'aménagement, et M^{me} Vasiljevic-Menoud, service des études et plans d'affectation.

Présentation du projet

Le périmètre faisant l'objet du projet de modification des limites de zones est situé le long de la route du Nant-d'Avril, au lieu dit Caillat, sur la commune de Meyrin. Il est constitué de huit parcelles d'une superficie d'environ 46 619 m² dont deux sont propriétés de l'Etat, quatre appartiennent à des propriétaires privés et deux sont des chemins d'accès appartenant au domaine public. Ce périmètre est actuellement en zone de développement 5.

Ce terrain non bâti, entre la rue Virginio-Malnati et la rue Alphonse-Large, est en très légère pente en direction de l'ouest et offre un dégagement visuel sur le Jura. Il est actuellement cultivé.

Très bien desservi par les transports publics, ce secteur est également accessible aux transports individuels vu la présence d'un maillage primaire et secondaire. Ce périmètre se situe dans le prolongement du bâti du village de Meyrin situé en zone de développement 4B. Au nord de ce périmètre, plusieurs plans localisés de quartier ont été adoptés et réalisés durant les années 1990. D'autre part, une école primaire est en cours de construction sur les parcelles voisines.

Auditions

Commune de Meyrin représentée par MM. Meillaz, conseiller administratif, et M. Honegger, secrétaire adjoint

M. Meillaz explique que Meyrin a toujours souhaité la mixité du logement et que la zone villa ne représente que le 15% de la zone à bâtir dans cette commune. Celle-ci sera encore diminuée avec le déclassement prévu dans la zone du Plantin et des modifications de zone qui auront lieu dans le secteur de Cointrin.

Le terrain dont il est question dans le projet de loi est situé aux confins du village. La densification proposée va induire des problèmes de circulation car le village n'est pas adapté pour accueillir beaucoup de voitures. Une volonté communale demande de ne pas favoriser le transit des véhicules au travers du village. La zone villa actuellement construite se retrouvera entre deux zones de développement. La zone de Monthoux est en construction. Il va y avoir 150 logements qui vont démarrer.

Bien que la commune est prête à faire des efforts pour le logement, elle ne veut pas densifier à cet endroit car elle veut maintenir une qualité de vie dans ce quartier, ce qui n'est pas garanti avec le projet. Cette future zone projetée n'est pas bien desservie par les transports publics. Par contre, le terrain des Vergers pourrait devenir constructible et serait plus approprié. La commune s'est déjà prononcée favorablement.

A une question d'un commissaire (R), M. Meillaz répond que la commune est prête à envisager du 0,4 sur cette parcelle. A moyen terme, Meyrin pourrait encore construire 2000 logements sur son territoire.

Association PIC-VERT, représentée par M. Michellod, vice-président, M. Escalera, membre et M. Banna, avocat

M. Banna dit que l'association PIC-VERT représente quelque 30 000 familles et qu'ils sont favorables à la construction de logements sociaux. Ils demandent que l'on étudie pour les 20 prochaines années quel serait le nombre de logements nécessaires à construire chaque année dans le canton et les communes. Cependant, la pénurie ne doit pas être le prétexte pour imposer n'importe quel projet.

Concernant le projet de loi 8668, celui-ci a fait l'unanimité contre lui depuis sa mise à l'enquête publique. Une résolution du Conseil municipal a été votée invitant le Conseil administratif à mettre tout en œuvre pour défendre cette position. La population s'est regroupée dans une association qui s'oppose au projet de loi de déclassement estimant que 450 logements supplémentaires dans ce secteur au lieu de 80 villas viendraient dénaturer définitivement l'harmonie du village.

Les auditionnés considèrent qu'aucun transport public ne dessert ce quartier. Le futur projet de tram se situe à plus d'un kilomètre de distance. Il apparaît que la commune a déjà été largement sollicitée dans le domaine du logement social et elle ne pourra pas assumer les charges découlant de ces constructions. L'association PIC-VERT soutient cette décision et entend préserver ce lieu.

M. Michellod, pour sa part, estime que ce secteur est éloigné du village. Les 250 habitants se sont opposés à ce projet. C'est la seule zone villa dont dispose Meyrin. Il y a aussi des demandes pour l'obtention de villas qui représenteraient des rendements fiscaux plus importants. Le projet de loi parle aussi de zones d'activités alors que les deux zones industrielles à proximité ne sont pas entièrement utilisées.

Un commissaire (L) fait remarquer que l'association PIC-VERT défend des propriétaires de villa en zone de développement. Or ici, elle s'oppose aussi à la densification d'un périmètre non construit. Où faut-il donc construire ? M. Banna considère qu'avec des villas on peut aller jusqu'à du 0,4 et que, pour les habitants des immeubles voisins, il est important de préserver ce poumon de verdure. Des déclassements de zones agricoles qui ne sont plus dévolues à l'agriculture sont aussi possibles. Il faudrait aussi disposer d'un inventaire de tous les terrains appartenant à l'Etat. M. Escalera dit que la commune a souhaité proposer d'autres terrains à bâtir, plus proches du village et cite la parcelle des Vergers qui est bien située.

Un autre commissaire (R) demande si la parcelle Caillat ne paraît pas plus adaptée pour une densification puisqu'elle jouxte la zone industrielle et que le terrain ne semble plus adapté à l'agriculture. M. Escalera pense que la création de nouveaux quartiers entraînera un trafic important dans le village. Il précise que le terrain cultivé appartient à des agriculteurs qui ne veulent pas vendre.

Discussion de la commission

D'entrée, la commission se demande ce qu'il est possible de construire sur ce terrain. M^{me} Vasiljevic répond qu'une étude exploratoire a été menée mais que rien n'est encore déterminé du point de vue des bâtiments. On sait cependant qu'il est possible de densifier ce périmètre. Le chiffre de 450 logements a été articulé lors des auditions, mais ce chiffre ne correspond pas à la réalité. Il semblerait qu'une densité de 0,8 est possible avec des activités, placées côté route du Nant-d'Avril. La direction de l'aménagement évoque 300 logements. M. Gainon rappelle qu'en zone de développement c'est le plan de quartier qui fixe les gabarits. A la question d'un commissaire (S), il est fait remarquer que la commune n'a pas de plan directeur communal ni d'image directrice de son développement.

Une commissaire (Ve) demande si l'on a étudié les risques industriels liés à la proximité des logements. Il est répondu qu'une étude spécifique des risques dans la zone industrielle n'a pas été faite mais que des discussions ont eu lieu avec les représentants de la FTI et que les activités ne sont pas dangereuses.

En ce qui concerne les transports, il est demandé si les voies d'accès permettraient de desservir cette zone. M. Moutinot répond que dans le cadre du contrat de prestations 2003-2006 rien n'est prévu mais que ces contrats ont une clause évolutive qui permet de les modifier. Si nécessaire, il est possible de modifier les lignes de bus. Un député (AdG) fait remarquer que la ligne du RER est toute proche.

Très rapidement, une discussion s'engage sur l'opportunité de déclasser la parcelle Caillat et de mettre aussi dans la balance l'éventuelle possibilité d'urbaniser la parcelle des Vergers. Dans le premier cas, il s'agit de déclasser en zone de développement 4A une zone actuellement en zone de développement 5 non construite, voisine d'une autre zone villa alors construite, sachant qu'il sera difficile de construire sans l'accord des propriétaires et que la commune a marqué son opposition au projet. Dans le second cas, si la parcelle des Vergers semble intéressante et que la maîtrise

des terrains paraît plus facile, elle est encore en zone agricole, et cette situation peut aussi être un problème pour obtenir au final le déclassement. Si tout le monde s'accorde pour dire qu'il faut construire à Genève, les avis se font plus nuancés lorsqu'il s'agit de prendre les décisions. La vérité est toujours ailleurs !

M. Moutinot déclare que cette zone des Vergers est beaucoup plus grande avec 150 000 m² et quelle doit faire l'objet d'un plan d'aménagement coordonné. Ce grand périmètre est identifié dans le plan directeur cantonal. Un député (DC) fait remarquer que le terrain des Vergers sera bientôt desservi par le tram. La parcelle Caillat, quant à elle, est plus petite avec environ 40 000 m². Même si les propriétaires ne sont pas vendeurs pour l'instant, cela peut changer assez vite. Il est alors préférable de déclasser ce terrain aujourd'hui.

Une partie de la commission évoque la possibilité de préparer une motion invitant le Conseil d'Etat à aller de l'avant avec le déclassement de la parcelle des Vergers. Les avis sont partagés. Certains commissaires sont d'avis que cette motion peut être votée ultérieurement et qu'il ne faut pas lier les deux objets. Dans le cas présent, il s'agit de donner un signal aux autorités de la commune de Meyrin.

Il est décidé au final de voter le projet de loi et d'attendre le résultat des discussions avec la commune au sujet de la parcelle des Vergers. Le département nous indique qu'il rencontre la commune le 21 octobre prochain.

Votes de la commission

L'entrée en matière est acceptée à l'unanimité.

L'article 1 est accepté par 14 oui et une abstention (L).

L'article 2 est accepté par 14 oui et une abstention (L).

Article 3 : Traitement des oppositions

Par lettre datée du 25 février 2002, reçue en Chancellerie le 26 février 2002, la commune de Meyrin, représentée par son avocat, M^c Daniel Perren, a déclaré former opposition contre le présent projet de loi et le plan N^o 29176A-288, visé à l'article 1 et mis en procédure d'opposition du 25 janvier au 25 février 2002.

Par lettre du 21 février 2002, reçue en Chancellerie le 22 février 2002, l'association PIC-VERT a également déclaré former opposition à ce projet de loi.

Enfin, par divers courriers au contenu identique, regroupés sous l'adresse de l'Association Village Meyrin Ouest et datés du 20 février 2002, environ 473 propriétaires et habitants du quartier de Meyrin-Village Ouest, ont, à titre individuel, déclaré former opposition à ce projet de loi. A noter que cette dernière association, qui coordonne l'action de ces personnes, notamment en leur prêtant son adresse, n'a quant à elle pas déclaré former opposition.

Conformément à l'article 16, alinéa 5, LaLAT¹, toute personne, organisation ou autorité qui dispose de la qualité pour recourir contre le changement d'affectation visé par le projet de loi peut déclarer son opposition, par acte écrit et motivé, au Conseil d'Etat pendant un délai de 30 jours à compter de la première publication. Selon l'article 35, alinéa 3, LaLAT, les communes et les associations d'importance cantonale ou actives depuis plus de trois ans qui, aux termes de leurs statuts, se vouent par pur idéal à l'étude de questions relatives à l'aménagement du territoire, à la protection de l'environnement ou à la protection des monuments, de la nature ou des sites ont qualité pour recourir.

En l'espèce, la qualité pour agir de la commune de Meyrin doit être admise. Il en va, a priori, de même pour celle de l'Association PIC-VERT, association genevoise pour la protection des villas et de leur environnement, bien qu'elle n'ait pas formellement communiqué ses statuts.

Quant aux 473 personnes individuellement signataires du même acte d'opposition, leur qualité pour agir ne peut être admise qu'à la condition expresse qu'elles soient propriétaires ou locataires d'un bien-fonds situé à l'intérieur ou immédiatement voisin du périmètre du plan N° 29173A-526. La question de la qualité pour agir de ces personnes peut toutefois rester ouverte, dès lors qu'au fond l'opposition doit de toute façon être rejetée.

Déposées en temps utiles, ces oppositions sont en principe recevables quant à la forme.

Toujours à la forme, il est encore observé que les opposants invoquent des griefs qui, en bonne partie, se recoupent et portent sur un complexe de faits identiques. Il se justifie, par conséquent, de procéder à une jonction des causes, conformément à l'article 70 LPA².

Quant au fond, de manière générale, il convient de rappeler que les autorités cantonales et communales sont tenues d'appliquer les principes et

¹ Loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987 (L 1 30; ci-après : LaLAT).

² Loi sur la procédure administrative, du 12 septembre 1985 (E 5 10 ; ci-après : LPA).

les objectifs du plan directeur cantonal, notamment en veillant à ce que les plans d'affectation du sol soient conformes au plan directeur cantonal et à son concept de l'aménagement cantonal (art. 11A, al. 1, LaLAT). Au vu des réserves limitées de terrains à bâtir aux fins de constructions de logements collectifs répondant aux besoins prépondérants d'intérêt général, elles prennent les mesures nécessaires afin de promouvoir une utilisation rationnelle des réserves de terrains en 5^e zone de construction (zone résidentielle destinée aux villas; cf. art. 11A, al. 2, LaLAT). Cela, au besoin, par le biais d'une mesure de déclassement en une zone plus dense, l'instruction d'une demande d'autorisation préalable ou définitive de construire portant sur une ou plusieurs parcelles situées en 5^e zone dans un périmètre peu ou pas bâti de plus de 5 000 m² pouvant être suspendue à cet effet (cf. art. 11A, al. 3, LaLAT).

Le plan visé à l'article 1 de la loi querellée s'inscrit dans le cadre d'une politique de densification des zones villas inscrite dans la LaLAT et poursuivie de longue date, par le classement en 3^e ou en 4^e zone de parcelles libres de construction ou peu bâties d'une certaine dimension, objectif qui résulte aussi bien du plan directeur cantonal actuel que de celui de 1989.

En effet, les objectifs d'urbanisme définis dans le plan directeur de 1989, le concept de l'aménagement cantonal, adopté par le Grand Conseil le 8 juin 2000 ou encore le schéma directeur cantonal³, approuvé le 21 septembre 2001, de concert avec l'ensemble du plan directeur cantonal, prévoient que les grandes surfaces situées à l'intérieur de l'agglomération doivent être utilisées au mieux, car elles constituent le prolongement naturel de la ville. Dans un arrêt du 15 mai 2001, confirmé par jugement du Tribunal fédéral du 29 novembre 2001⁴, le Tribunal administratif⁵ a relevé à juste titre que « *de telles densifications permettent en effet d'éviter de déclasser les terrains situés hors de la zone à bâtir, rares dans le canton de Genève. Pour les zones villas, les parcelles libres de construction ou peu bâties d'une certaine dimension feront l'objet d'un déclassement dans une zone plus dense (4B, 4A, voire 3, de développement) chaque fois que les conditions s'y prêteront (Plan directeur cantonal du 15 septembre 1989, p. 132). Dans le même sens, l'objectif du concept précité est d'utiliser en priorité et de manière judicieuse les zones à bâtir existantes, tout en veillant à conserver les qualités et la diversité des secteurs urbanisés et à respecter les sites de valeur. La préférence sera donnée aux solutions qui prévoient un usage*

³ Cf. http://www.geneve.ch/plan_directeur/welcome_2.html.

⁴ ATF du 29.11.2001 ; cause 1P.444/2001.

⁵ ATA du 15.05.2001, cons. 8, p. 15.

*mesuré du sol*⁶ ». Selon le Tribunal fédéral, « *pour faire face aux besoins du marché du logement, il (est) conforme aux principes de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, notamment à l'obligation d'assurer une utilisation mesurée du sol (cf. art. 1^{er}, al. 1, LAT), de prévoir une occupation plus dense des terrains ou des bâtiments déjà classés en zone à bâtir plutôt que d'étendre la superficie des zones à bâtir*⁷ »⁸.

Le concept du plan directeur cantonal adopté le 21 septembre 2001 par le Grand Conseil, pour sa part, instaure le principe d'une « *densification différenciée des zones à bâtir* »⁹, ce qui signifie pour la couronne et la périphérie suburbaines :

« – *En périphérie urbaine: en 5^e zone destinée aux villas, densifier les terrains libres qui s'y prêtent par modification du régime des zones (...).*

- *Dans la zone 3 de développement, située principalement dans la couronne suburbaine : poursuite d'une urbanisation prioritaire selon un plan concerté, en réalisant une densification selon l'indice usuel de 1, 2, voire plus, dans les sites qui s'y prêtent; dans les sites sensibles, application de densités intermédiaires permettant des formes d'urbanisation de bas gabarits et une réalisation par étapes.*

– *Dans la zone 4A et 4A de développement, située dans la couronne suburbaine : respect, dans la mesure du possible, de l'indice usuel de 0,8.* »¹⁰.

A cela s'ajoutent des motifs de politique sociale dont la pertinence est reconnue de longue date¹¹. En 1990, le Tribunal fédéral rappelait encore que « *la crise du logement est, dans le canton de Genève, un phénomène notoire*¹² dont le législateur genevois a tenu compte dans le plan directeur cantonal ». Traitant alors d'un plan localisé de quartier adopté en zone de développement 3, le Tribunal fédéral exposait alors : « *Le plan attaqué participe d'une politique générale de densification de la zone à bâtir qui ressort clairement du plan directeur cantonal et qui correspond à un **double intérêt public** : d'une part, elle permet de **ne point amputer davantage l'aire***

⁶ [Http://www.geneve.ch/plan-directeur/consult-concept.asp?num=15](http://www.geneve.ch/plan-directeur/consult-concept.asp?num=15).

⁷ Cf. ATF 119 Ia 300 consid. 3c p. 304; 113 Ia 266 consid. 3a p. 269; arrêt non publié du 31 mars 2000 reproduit in RDAF 2000 I 427, consid. 4b.

⁸ ATF du 29.11.2001 ; cause 1P.444/2001.

⁹ Chiffre 2.12, p. 36 du concept ; également [Http://www.etat-ge.ch/Plan-directeur/asp/consult_concept.asp?num=18](http://www.etat-ge.ch/Plan-directeur/asp/consult_concept.asp?num=18).

¹⁰ [Http://www.etat-ge.ch/Plan-directeur/asp/consult_concept.asp?num=18](http://www.etat-ge.ch/Plan-directeur/asp/consult_concept.asp?num=18).

¹¹ ATF Dafflon du 14 novembre 1962, paru à l'ATF 88-I-248/259.

¹² Cf. ATF 113 Ia 269 cons. 3a.

*agricole déjà insuffisante*¹³, conformément à l'article 3, alinéa 2, lettre a, LAT¹⁴; d'autre part, elle **rend possible la création de logements sociaux supplémentaires** afin de répondre à une crise qui, les recourants ne le contestent pas, a pris une ampleur considérable »¹⁵.

Loin d'avoir pris quelques rides, ces considérations sont, au contraire, d'une parfaite actualité et s'appliquent mutatis mutandis à la zone de développement 4A créée par l'article 1 de la loi querellée. En effet, après une très légère et relative accalmie vers le milieu des années 90, la pénurie de logements, qui sévit depuis très longtemps à Genève, a repris de plus belle ces derniers temps.

Ainsi, il résulte, par exemple, des chiffres de l'Office cantonal de la statistique, que le taux moyen de vacance des appartements destinés à la location comprenant 1 à 6 pièces s'élevait, au 1^{er} juin 1998, à 1,69 %. En revanche, la catégorie des logements de 1 à 2 pièces connaissait, à cette même époque, un taux de vacance de 3,48 %, supérieur à celui de 2 %, au-dessous duquel on doit considérer qu'il y a pénurie (cf. art. 25, al. 2, LDTR¹⁶).

Or, au 1^{er} juin 2000, le même office chiffrait à 0,96 % le taux de vacance moyen des appartements destinés à la location, toutes les catégories de logements à louer (de 1 à 7 pièces) étant concernées par la pénurie¹⁷. Ce taux a encore diminué à 0,38 % au 1^{er} juin 2001¹⁸.

C'est dans ce contexte que le concept du plan directeur cantonal, adopté le 21 septembre 2001 par le Grand Conseil, retient la nécessité de développer une politique du logement répondant aux besoins de la population et prévoit

¹³ Idem.

¹⁴ Loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 22 juin 1979 (RS 700).

¹⁵ ATF du 9.10.1990, Association de sauvegarde des Mouilles c/ Conseil d'Etat genevois, cons. 3b, p. 7 et 9.

¹⁶ Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation, du 25 janvier 1996, RSG L 5 20.

¹⁷ Cf. Arrêté du Conseil d'Etat du 20 décembre 2000 déterminant les catégories d'appartements où sévit la pénurie en vue de l'application des articles 25 à 39 de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation du 20 décembre 2000; RSG L 5 20.03.

¹⁸ Cf. Arrêté du Conseil d'Etat du 20 décembre 2000 déterminant les catégories d'appartements où sévit la pénurie en vue de l'application des articles 25 à 39 de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation du 6 février 2002, paru dans la Feuille d'avis officielle du 8 février 2002.

de « *maintenir à disposition des terrains permettant de réaliser, si nécessaire, 30'000 logements nouveaux...* »¹⁹.

Quant aux moyens pour parvenir à cet objectif, la densification des zones « villas », selon des principes bien établis, par la création de zones de développement et l'adoption de plans localisés de quartier, entre prioritairement en ligne de compte.

Dans le cas d'espèce, il ressort de l'exposé des motifs du projet de loi querellé que le périmètre de 45 247 m² visé par le plan de zone N° 29173A-256 est particulièrement propice à une urbanisation, de par son caractère peu bâti, bien desservi par les transports publics et voisin de terrains déjà largement bâtis, permettant la construction potentielle d'un nombre de logements que la commune de Meyrin, dans son opposition, évalue à environ 340.

Il s'agit là d'une contribution à la lutte contre la pénurie de logements qui s'avère largement supérieure aux 150 villas, que la même commune propose pour le même périmètre, par le biais d'une densification de celui-ci à 0,4, raison pour laquelle il n'y a pas lieu de retenir cette alternative.

Les opposants avancent qu'il existerait ailleurs, sur le territoire d'autres communes, des réserves de terrains à bâtir. Ils se réfèrent également à la proportion, relativement faible par rapport à d'autres communes, de zones villas subsistant à Meyrin en regard de la totalité des surfaces sises en zone à bâtir.

Ce faisant, les opposants méconnaissent le fait que le plan directeur cantonal et l'article 11A LaLAT traitent de manière globale la question de la densification des zones villas, sans fixer de priorités temporelles quant aux secteurs à déclasser, ni faire référence à un principe d'aménagement, inexistant, qui voudrait que chaque commune dispose obligatoirement d'un seuil plancher, à définir, de zone villa sur son territoire, son taux d'effort entrant en ligne de compte dans l'appréciation des périmètres à déclasser. Si l'on entend utiliser de manière optimale les zones à bâtir actuelles, il importe en priorité de mettre en valeur toutes les zones villas, qui représentent le 45 % de l'ensemble des zones à bâtir. Cela est particulièrement judicieux lorsqu'elles ne sont pas ou peu bâties comme en l'espèce.

Peu importe donc qu'il puisse exister, ailleurs, sur le territoire d'autres communes des réserves de zones à bâtir : ces réserves sont, elles aussi,

¹⁹ Extrait du Mémorial du Grand Conseil du 8 juin 2000, p. 4510.

appelées à être mises à contribution et faire l'objet d'une mesure de densification (art. 11, al. 2, LaLAT). Quant au fait que la proportion de zones villas par rapport aux surfaces à bâtir existantes sur le territoire de la commune de Meyrin avoisine 15% et se rapproche ainsi davantage de la Ville de Genève (11,3 %) que de Chêne-Bougeries (83,6 %), il ne s'agit pas non plus d'une circonstance propre à devoir faire échec à l'application du plan directeur cantonal. Seules doivent être prises en compte les qualités intrinsèques des terrains en cause : à défaut, il ne serait plus possible de mener une politique d'aménagement du territoire cohérente.

Quant à l'intégration à l'environnement urbanistique du potentiel constructible découlant du projet de plan querellé, en regard de la proximité d'une zone villa et d'une zone de développement industriel, les opposants n'avancent pas d'éléments déterminants propres à démontrer leur thèse.

Au contraire, l'insertion d'une zone tampon entre la zone de développement industriel et artisanal existante à l'ouest de la route du Nant-d'Avril et la portion bâtie de la zone villa comprise entre cette route et les chemins Edmond-Rochat et du Vieux-Bureau apparaît plutôt judicieuse. C'est le lieu de préciser ici que, quand bien même la 4^e zone est destinée principalement aux maisons d'habitation, comportant en principe plusieurs logements (cf. art. 19, al. 2, LaLAT), les activités y sont admissibles pour autant qu'elles ne sont pas susceptibles de provoquer des nuisances ou des inconvénients graves pour le voisinage ou le public, et cela dans une mesure plus large que ne le permet la 5^e zone résidentielle, destinée aux villas (art. 19, al. 3, LaLAT). Il ne peut cependant pas s'agir d'activités industrielles, fortement gênantes, ce qui répond à l'une des interrogations soulevées par les opposants.

Au demeurant, on ne saisit pas la raison pour laquelle l'adoption de la loi et du plan querellés devrait poser un problème d'« *intégration à l'environnement bâti* », alors que, par exemple il n'en irait pas de même si l'on se contentait d'une densification à 0,4 de la zone villa existante, selon la solution alternative proposée par la commune de Meyrin.

Quant aux « difficultés de cohabitation sociale qu'entraînerait inévitablement la juxtaposition de l'îlot projeté d'immeubles locatifs avec la zone villa résiduelle » et autres « conséquences de l'environnement bâti et humain direct » qui résulteraient de l'adoption de la loi querellée, de tels griefs ne peuvent être retenus : à défaut, la mise en valeur des zones villas, en particulier des rares secteurs de zones villas qui sont encore non bâtis, ne pourrait tout simplement pas être réalisée, cela au détriment d'objectifs de l'aménagement du territoire et de politique sociale majeurs. A noter que la

notion d'étude d'impact social, invoquée par la commune de Meyrin, est inexistante dans la législation.

S'agissant de l'équipement du secteur visé par le projet de loi considéré, tant le Tribunal fédéral que le Tribunal administratif ont eu l'occasion de préciser à diverses reprises que cette question, tout comme celle de l'étude d'impact sur l'environnement²⁰, n'étaient pas déterminantes au stade de la planification générale²¹. Il en va de même en ce qui concerne le motif qui a trait à la desserte du secteur en cause par les Transports publics genevois. Cette desserte (les arrêts les plus proches se situant entre 400 et 600 mètres, selon la commune de Meyrin) peut être considérée comme satisfaisante au stade de l'adoption du plan de zone litigieux. Elle est encore susceptible de s'améliorer, tant il est vrai qu'on ne saurait exiger des TPG qu'ils desservent actuellement déjà à la perfection un secteur pour l'instant non bâti, ce qui serait économiquement déraisonnable.

Ces griefs doivent donc être écartés.

Il en va de même en ce qui concerne la prétendue dévalorisation des terrains avoisinants que causerait l'adoption du projet de loi litigieux. Non démontrée, cette assertion n'a pas à être examinée dans le cadre de la présente procédure, qui a pour seul objet la vérification de la conformité du bien-fondé du projet de plan de zone litigieux aux buts, principes et procédures du droit de l'aménagement du territoire.

Quant au degré de sensibilité (ci-après : DS) au bruit III, attribué par l'article 2 du projet de loi litigieux au projet de loi 8668, il est rigoureusement conforme à l'article 43, alinéa 1, lettre c, OPB. Ce dernier impose l'attribution du DS III « *dans les zones où sont admises des entreprises moyennement gênantes, notamment dans les zones d'habitation et artisanales (zones mixtes)* ». Le caractère mixte de la zone créée par le plan visé à l'article 1 du projet de loi querellé résulte aussi bien de l'affectation de la zone, telle qu'elle est fixée par l'article 19, alinéa 2, LaLAT, que du contexte particulier du secteur, limitrophe d'une zone de développement industriel et artisanal requérant l'attribution du DS IV. Ce dernier élément différencie le secteur en cause d'autres secteurs à vocation davantage résidentielle, qui ont pu motiver l'attribution du DS II au stade du plan de zone, quitte à opérer un déclassement d'un degré pour les parties « *déjà exposées au bruit* » au sens de l'article 43, alinéa 2, OPB. Cela dit, le plan localisé de quartier appelé à

²⁰ ATF 120 Ib 74, cons. 2.

²¹ ATF du 11.11.1994, C. c/ Grand Conseil, cons. 4 p. 9 in fine. ATF du 29 mai 1987, paru au JT 1989-I-429, cons. c.

régir la zone est susceptible d'attribuer un DS plus élevé (DS II) en fonction des solutions constructives qui seront retenues, conformément à l'article 15, alinéa 2, LaLPE²², en particulier aux secteurs voués au logement par ce futur plan de détail. En fin de compte, le résultat final, selon toute probabilité, sera le même.

Quoi qu'il en soit, le service de l'écotoxicologie a délivré un préavis favorable au projet de plan querellé, considérant expressément « *le projet de plan de modification des limites de zone en question conforme à l'OPB* ».

Enfin, il est vrai que la construction d'un groupe scolaire, susceptible de répondre aux besoins du futur quartier envisagé par le projet de loi litigieux, n'est, selon la commune de Meyrin, « *pas prévue dans un avenir prévisible* », tout comme la densification effective du périmètre déclassé, au vu des intentions actuelles des propriétaires de celui-ci, à en croire certains opposants. Néanmoins, et c'est ce qui importe, la commune de Meyrin ne conteste pas que la parcelle par elle acquise, sur laquelle elle procède à la construction de l'école de Monthoux, « *est dimensionnée pour pouvoir accueillir deux groupes scolaires* » et doit être considérée comme une « *capacité de réserve* ». C'est dire que si cet équipement de proximité n'est pas encore réalisé, il devrait, au besoin, pouvoir l'être en temps utile.

En définitive, les arguments soulevés par les opposants ne démontrent pas en quoi le projet de loi querellé serait arbitraire ou insoutenable ou porterait une atteinte grave ou disproportionnée à leurs intérêts. Si un propriétaire n'a pas droit au maintien du régime des zones applicable à sa parcelle²³, il en va de même, a fortiori, pour les voisins. En cette période de grave pénurie de logements, la création de zones de développement est absolument prioritaire, même si cela peut entraîner certains inconvénients, non démontrés en l'espèce, pour les personnes résidant dans ou à proximité du périmètre en cause.

Au vu de ce qui précède, les oppositions apparaissent infondées et doivent être rejetées, dans la mesure où elles sont recevables.

L'article 3 est accepté par 14 oui et une abstention (L).

L'article 4 est accepté par 14 oui et une abstention (L).

Le vote d'ensemble du PL 8677 est accepté par 11 oui (2 R, 2 PDC, 3 S, 2 Ve, 2 AdG) et 4 non (1 UDC, 3 L).

²² Loi d'application de la loi fédérale sur la protection de l'environnement, du 2 octobre 1997 (K 1 70).

²³ ZBL 1984 327, cons. 4c in fine.

Projet de loi (8668)

modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Meyrin (création d'une zone de développement 4A)

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève
décrète ce qui suit :

Article 1

¹ Le plan N° 29173A-526, dressé par le département de l'aménagement, de l'équipement et du logement le 1^{er} mars 2001, modifié le 6 décembre 2001, modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Meyrin (création d'une zone de développement 4A au lieu dit « Caillat ») est approuvé.

² 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

En conformité aux articles 43 et 44 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986, il est attribué le degré de sensibilité III aux biens-fonds compris dans le périmètre de la zone de développement 4A, créée par le plan visé à l'article 1.

Art. 3

Les oppositions à la modification des limites de zones formées par la commune de Meyrin, l'association Pic-Vert, et 473 personnes résidentes du quartier de Meyrin-Village Ouest, sont rejetées dans la mesure où elles sont recevables, pour les motifs exposés dans le rapport de la commission chargée de l'étude de la présente loi.

Art. 4

Un exemplaire du plan N° 29173A-526 susvisé, certifié conforme par la présidence du Grand Conseil, est déposé aux archives d'Etat.



RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

DÉPARTEMENT DE L'AMÉNAGEMENT, DE L'ÉQUIPEMENT ET DU LOGEMENT

Direction de l'Aménagement Service des Etudes et Plans d'Affectation

MEYRIN

Feuille Cadastrale N° 25

Parcelles N° 11 514, 11 515, 11 520, 11 805,
12 544, 12 583
et DP 13 628 (partiellement)

Modification des limites de zones

Caillat - route du Nant-d'Avril



Zone de dév. 4A

D.S. OPB III



Zone préexistante



Numéro de parcelle

Adopté par le Conseil d'Etat le :

Visa :

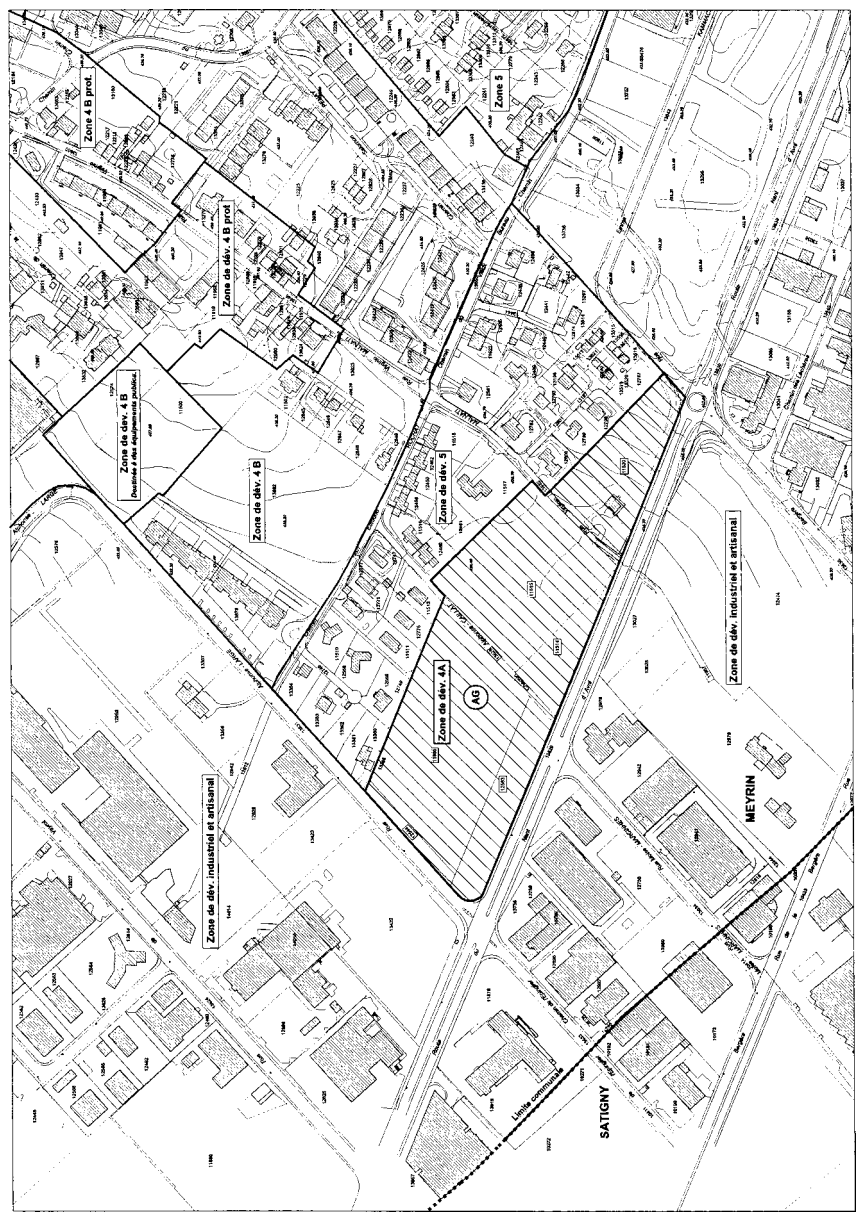
Timbres :

Adopté par le Grand Conseil le :

Loi N°

Echelle 1:2500		Date	01.03.01
		Dessin	PN
Modifications			
Indice	Objets	Date	Dessin
	Divers préavis techniques	30 mars 2001	XR

Code GIREC	
Secteur / Sous-secteur statistique	Code alphabétique
30-00-11	MYN
Code Aménagement (Commune / Quartier)	
526	
Archives Internes	Plan N°
7.5	29173
CDU	Indice
7 1 1 .6	



Note au CA
Cc
De RM

20.03.2001 RM/myb
Adm/ca-cm/cjcal/note CA 20.03

**Concerne : Projet de modification des limites de zones de construction
Plan No 29'173-526
Secteur compris entre le chemin Edmond-Rochat et
la route du Nant-d'Avril**

Par courrier en date du 12 mars 2001, Monsieur MOUTINOT, Conseiller d'Etat, informe la Commune que le Conseil d'Etat a décidé d'entamer le classement en zone de développement d'un certain nombre de périmètres actuellement situés en zone villas, dont justement le périmètre compris entre le chemin Edmond-Rochat et la route du Nant-d'Avril.

Le Conseil d'Etat s'appuie sur l'objectif premier de la LAT qui vise à assurer une utilisation mesurée du sol, ainsi que sur une directive du Grand Conseil du 8 juin 2000 invitant à utiliser en priorité et de manière judicieuse les zones à bâtir existantes.

Fort de ces deux motifs, le DAEL constatant que la zone villas représente 45 % de l'ensemble des zones à bâtir du canton s'attaque à densifier en priorité cette zone là.

Si l'on peut accepter le principe de la démarche, il convient toutefois d'examiner en détail au cas par cas chaque contexte de déclassement, mais d'abord deux remarques d'ordre général :

1. Si le canton compte 45 % de sa surface à bâtir en zone villas, la commune, elle, voit cette proportion tomber à 15 % et même à 14 % si l'on exclut la zone villas de La Ramée, qui n'en est d'ailleurs, pour plus de la moitié de sa surface, plus une.

Par ailleurs, si l'on observe les autres grandes communes suburbaines, on constate que Chêne-Bougeries compte les 83,6 % de sa zone à bâtir en zone villas, Thônex 79,4 %, Versoix 61 %, Onex 51,7 %, Chêne-Bourg 49,6 %, Vernier 42,1 %, Lancy 23,3 % Grand-Saconnex 31 %, sans oublier la ville de Genève qui compte encore 11,3 %.

2. Dans l'accord que la commune donnait au DAEL le 9 novembre 2000 quant à une utilisation plus dense des zones à bâtir, la commune faisait une distinction entre densification de la zone villas et déclassement en zone à bâtir plus dense.

En effet, la LCI accorde à la zone villas un indice d'utilisation du sol de 20 %. Cet indice peut monter à 25 % avec l'accord du Conseil administratif et de 30 à 40 % avec l'accord du Conseil municipal.

C'est cette disposition là que le Conseil administratif préconisait plutôt que le déclassement en zone 4B ou 4A pour le quartier Alphonse-Caillat - Edmond-Rochat. Par contre, pour les zones de Cointrin est et ouest de l'avenue Louis-Casaï, la commune avait admis le principe d'un déclassement en 3^{ème} zone de développement, pour autant qu'une étude directrice en montre la faisabilité. Ce distinguo s'appuyait essentiellement sur trois aspects :

- a) le bâti environnant ;
- b) les équipements communaux à disposition ;
- c) la desserte de transports publics existante.

Concernant le secteur situé entre le chemin Edmond-Rochat et la route du Nant-d'Avril, l'on peut dire, au vu des éléments développés ci-après, que les circonstances ne sont pas réunies pour un déclassement, voire que la commune n'a pas intérêt à ce déclassement.

En effet :

1. La situation et le bâti environnant. Ce périmètre se situe à l'extrémité du village à front de la zone industrielle. Le nouveau quartier à développer serait coupé des autres quartiers semblables par une zone de villas avec tous les problèmes inhérents à la cohabitation de collectivités différentes et au trafic de transit.
2. Le secteur situé au sud de la route de Meyrin est peu équipé en locaux scolaires ou autres s'inscrivant dans le prolongement de l'habitat.
3. Ce secteur est le plus mal desservi par les transports publics, contrairement à ce que soutient l'exposé des motifs.
4. L'habitat individuel est également un besoin exprimé par la population genevoise. Le constat a été fait également sur Meyrin. Aussi, le secteur envisagé est le dernier où la commune peut répondre à cette demande. Il s'agit d'une potentialité importante permettant d'équilibrer les différents types socio-économiques de la population.

En effet, les possibilités de réaliser des immeubles en PPE sont limitées dans les zones 4B, voire 3 de développement de la commune.

5. Le DAEL propose un développement en zone 4A et non 4B comme habituellement sur la commune. Or, la zone 4A autorise un gabarit de hauteur de 15 m., alors que 4B est limité à 10 m. Le DAEL envisage donc en finalité d'imposer un indice d'utilisation du sol se situant entre 0,9 et 1, ce qui équivaldrait à la création de 380 à 420 logements. C'est dire tout le déséquilibre qui s'installerait durablement à l'ouest du village dans un secteur, il faut le rappeler, fortement sous-équipé tant en locaux scolaires, qu'en moyens de transports et d'accessibilité.

C'est dire aussi les problèmes que l'implantation qu'une telle quantité de logements, à côté d'une zone villas, ne manquerait pas de générer.

6. La route du Nant-d'Avril, à terme, va générer des nuisances sonores aussi importantes que celles connues actuellement sur la route de Meyrin. Là aussi, c'est planifier les problèmes de cohabitation entre cette zone développée et la route du Nant-d'Avril.

Dans son courrier du 9 novembre 2000 au DAEL, la commune avait donné son accord à la densification de la zone villas dans la continuité de la politique qu'elle a menée dans ce domaine depuis quelques années en accordant généralement un indice d'utilisation du sol de 30 %. Cela permettait également de répondre à la demande de grands logements auquel veut répondre le projet de loi proposé.

7. Le passage à un indice de 30 % dans le secteur compris entre le chemin Edmond-Rochat et la route du Nant-d'Avril offre la possibilité de créer environ 110 logements au lieu des 70 qu'autoriserait un IUS de 20 %. Cette augmentation semble acceptable, tant pour la capacité du réseau routier que pour la première étape de l'école de Monthoux. Aller au-delà de cet indice, c'est-à-dire avoisiner les 40 % comme la loi le permet, devrait être vérifié, comme spécifié dans le courrier précité par une étude de capacité de trafic des voiries de l'ensemble du quartier.

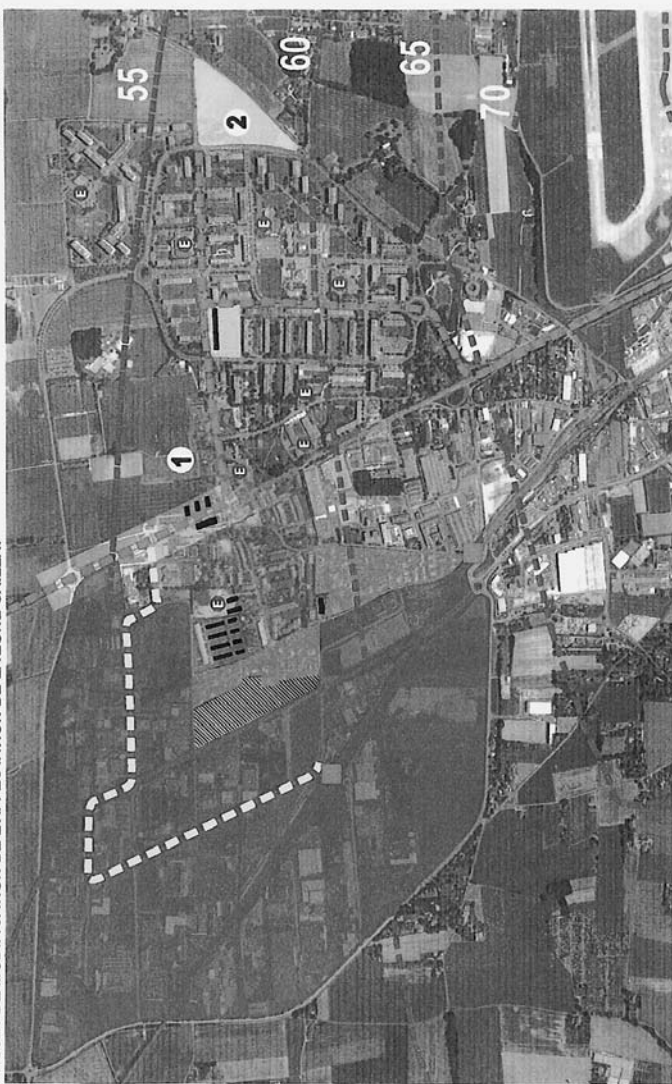
8. Même si un groupe scolaire complet est potentiellement réalisable au sud de la route de Meyrin à Monthoux, puisqu'une expropriation a été engagée à cette fin, il semble, à court terme, peu défendable de le réaliser en totalité alors que quatre groupes scolaires de la cité se vident petit à petit et ne sont pas prêts à recevoir de nouveaux élèves puisque les possibilités à bâtir sont nulles à l'heure actuelle et que l'allongement de l'espérance de vie ne laisse pas entrevoir une rotation naturelle très rapide.

* * * *

COMMUNE MEYRIN

PROJET DE MODIFICATION DE L'AFFECTATION DE LA ZONE CAILLAT

SEPTEMBRE 2002

**1** les vergers**2** la gravière

possibilités de densification

zone 4B

zone villas

halles RER

écoles

TCMC

courbes de bruit

TPG ligne n°9

LES ZONES VILLAS EXISTANTES SUR LA COMMUNE
(ces zones représentent le 15% de la surface totale des zones à bâtir)



projets de modification de zones