

*Date de dépôt: 23 février 2006*

*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 Meinier (création d'une zone de développement 4B protégée et d'une zone de développement 4B protégée affectée à de l'équipement public au chemin du Stade - Meinier-Village)**

### **Rapport de M. Eric Leyvrat**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

Lors de la séance du Grand Conseil du 26 janvier 2006, les député(e)s ont voté le renvoi du projet de loi 9752 à la Commission de l'aménagement.

Cette commission a donc examiné ce projet de loi lors de ses séances du 11 janvier (prenant un peu d'avance) et du 1<sup>er</sup> février, sous la présidence de M. Gabriel Barrillier.

Ont assisté aux séances : M<sup>me</sup> Bojana Vasiljevic-Menoud, directrice adjointe, aménagement, DT ; MM. Robert Cramer, en charge du DT et Jean-Charles Pauli, secrétaire adjoint, juriste, DT.

Les procès verbaux ont été rédigés par M<sup>me</sup> Delphine Binder, à qui vont nos remerciements.

Le projet de loi vise la construction de logements et d'équipements publics pour un développement harmonieux du centre du village de Meinier.

***Séance du 11 janvier 2006. Audition de M. Marc Michela, maire de la commune de Meinier.***

M. Michela rappelle que le présent projet de loi de la commune de Meinier fait suite aux études entreprises par la commune en liaison avec le Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement. Le terrain visé par le déclassement se trouve depuis 1961 en zone d'utilité publique.

Le périmètre faisant l'objet du projet de loi, d'une superficie de 28 836 m<sup>2</sup>, est propriété de la mairie à part la parcelle 1398 de 1540 m<sup>2</sup> au sud-ouest du périmètre, qui appartient à l'hoirie Chavaz. La mairie n'a aucun projet concernant cette parcelle privée.

La mairie doit adapter les équipements communaux aux besoins d'une population qui a presque triplé en 40 ans. Le projet comprend une crèche, des locaux communs, des locaux pour le parascolaire, des logements familiaux et des appartements D2 pour les personnes âgées, soit entre 30 et 40 logements.

Il faut déplacer le stade de football qui se trouve au centre du village. Un projet sportif, jugé trop cher, a été repoussé par la population. Il a été réétudié, le crédit revu à la baisse, la population consultée. Ce projet de déplacement du stade est un projet intercommunal. L'autorisation de construire est acquise.

Il est à noter que la présente démarche offre un bon bilan en terme de compensation agricole.

Un député se demande pourquoi la mairie opte pour une zone de développement 4B protégée, plus contraignante qu'une zone 4B protégée. On lui répond que c'est sur une suggestion du département.

***Séance du 1<sup>er</sup> février 2006. Audition de M<sup>e</sup> René-Christian Métrailler, représentant l'hoirie Chavaz, et de M. François Chavaz.***

Pour M<sup>e</sup> Métrailler, le déclassement de la parcelle de l'hoirie Chavaz en zone de développement 4B protégée aurait des conséquences importantes pour l'hoirie. Il lui semble que la parcelle se trouve dans une zone incertaine, que la mairie n'y prévoit aucun aménagement. Les Chavaz souhaitent qu'elle soit retirée du périmètre visé par le déclassement. Car en cas de déclassement, il y aurait un droit de préemption de l'Etat et de la commune et le prix du terrain baisserait.

M. Chavaz indique qu'il avait trouvé un acheteur qui s'est désisté à cause de cette possibilité de préemption. M Chavaz a retiré l'objet de la vente.

Il est rappelé à l'hoirie Chavaz la lettre du département du 24 juin 2004 lui indiquant clairement que la parcelle 1398 se trouve depuis la loi du

25 juin 1961 dans une zone à destination d'installations d'intérêt public; elle est donc frappée d'utilité publique depuis 1961, la lettre du département ne laisse pas de doute à ce sujet.

Après le départ des opposants, il est rappelé que l'avis de la commune est très clair: elle souhaite l'adoption du projet sans que l'on sorte du périmètre de déclassement la parcelle Chavaz. C'est également le souhait du Conseil d'Etat. Il faut noter que si la zone de développement destinée à de l'équipement public permet le droit de préemption, elle n'est pas d'utilité publique et implique la perte du droit d'exproprier: on peut considérer que le propriétaire est gagnant.

### **Traitement de l'opposition**

Par lettre datée du 5 janvier 2006, reçue en Chancellerie le 9 janvier de la même année, MM. Marc et François Chavaz, représentés par la Chambre genevoise immobilière et son conseil, M<sup>c</sup> René-Christian Métrailler, ont déclaré former opposition à ce projet de loi.

Conformément à l'article 16, alinéa 5, LaLAT<sup>1</sup>, 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.

Propriétaires d'un terrain compris dans le périmètre de la zone de développement 4B protégée affectée à de l'équipement public créée par le plan visé à l'article 1 du projet de loi litigieux, les opposants disposent de la qualité pour agir. Déposées en temps utiles, leurs oppositions sont recevables à la forme.

Au fond, il convient de rappeler que le concept du Plan directeur cantonal, (ci-après PDC) adopté le 21 septembre 2001 par le Grand Conseil et approuvé le 14 mars 2003 par le Conseil fédéral, préconise une urbanisation du territoire cantonal qui utilise 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 doit être donnée aux solutions qui prévoient un usage mesuré du sol, en veillant à une utilisation optimale des zones à bâtir existantes, de sorte que les terrains à bâtir ne soient pas gaspillés (chiffre 2.2). Le principe d'une densification par le classement en 3<sup>e</sup> ou 4<sup>e</sup> zone de parcelles libres de

---

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

construction ou peu bâties d'une certaine dimension est un objectif de longue date, qui figurait déjà dans le PDC de 1989. Cet objectif a été repris par le PDC actuel et est reconnu par une jurisprudence constante comme étant parfaitement conforme au droit fédéral de l'aménagement du territoire et à ses principes<sup>2</sup>.

En l'espèce, le projet de loi litigieux vise un secteur de 28 836 m<sup>2</sup>, sis au centre du Village de Meinier, relativement peu bâti, accueillant en son centre un terrain de football. Ces terrains sont actuellement affectés à une « zone à destination d'installations d'intérêt public », selon le plan de zone N° 24388-525, créé par une loi du 25 février 1961, qui la grève d'une clause d'utilité publique (cf. art. 3 de cette loi). A ce propos, il y a lieu de relever que le conseiller d'Etat alors en charge de la Direction de l'aménagement du territoire, dans un courrier du 28 juin 2004 faisant ainsi suite à une demande expresse des opposants, a très clairement signifié à ces derniers la situation juridique exacte de leur terrain. Bien qu'il ne lui appartienne de toute façon pas d'y donner suite, l'autorité de céans relève tout de même que la demande de décision de constatation que réitérent néanmoins aujourd'hui lesdits opposants est dépourvue d'objet, ce qui répond à l'un de leurs griefs.

Le secteur concerné n'appartient donc pas à une zone agricole. En proposant de le situer en zone de développement 4B protégée, respectivement en zone de développement 4B protégée affectée à de l'équipement public, le projet de loi s'inscrit très précisément dans le cadre de la politique de densification mesurée du territoire préconisée par le PDC, laquelle vient d'être exposée.

C'est manifestement à tort que les opposants objectent encore que les conditions fixées par l'article 21, alinéa 2, LAT<sup>3</sup> pour la modification d'un plan d'affectation du sol ne seraient pas remplies. Cette disposition exige que les circonstances se soient **sensiblement** modifiées pour procéder à l'adaptation d'un plan d'affectation du sol. A cet égard, l'on rappellera que, de jurisprudence constante, plus le plan d'affectation est ancien, moins on peut compter sur sa stabilité<sup>4</sup>. Dans une espèce genevoise, le Tribunal fédéral a eu l'occasion de dire, s'agissant de terrains classés en zone villas depuis 1952, qu'une « évolution **sensible** des circonstances, en près d'un demi-siècle, est pour le moins plausible. Le Tribunal administratif mentionne à ce propos l'évolution de la situation du logement dans l'agglomération

---

<sup>2</sup> Cf. notamment ATF du 29 novembre 2001, cause 1P.444/2001, cons. 3 b) bb), p. 18.

<sup>3</sup> Loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 22 juin 1979 (RS 700).

<sup>4</sup> ATF 120 Ia 227, c. b.aa, p. 233.

*genevoise, élément qui n'est pas contesté par les recourants et qui, en soi, peut justifier une densification des zones auparavant réservées aux habitations individuelles* »<sup>5</sup>.

Ces considérations sont applicables mutatis mutandis dans le cas de parcelles sises en « zone à destination d'installations d'intérêt public » depuis 1961 : à l'évidence, l'on doit considérer, a priori, déjà, que les circonstances se sont sensiblement modifiées depuis cette date !

Cela est d'autant plus vrai que la situation sur le marché du logement est de plus en plus tendue : en 2001, toutes les catégories de logements ont été déclarées en situation de pénurie par le Conseil d'Etat. Le nombre de logements vacants recensés à Genève lors de l'enquête annuelle du 1er juin 2003 était, pour la cinquième année consécutive, en baisse. En d'autres termes, après s'être élevé jusqu'à 1,58% en 1998, le taux de vacance est en chute libre, atteignant 0,17% au 1er juin 2003, étant entendu que le taux de vacance au-delà duquel le marché du logement est considéré comme détendu est, à Genève, de 2,0% (« Les logements vacants à Genève », données statistiques n° 11, OCSTAT, novembre 2003). En juin 2004, le taux de vacance d'appartements recensés à louer s'est encore abaissé à 0,15%, alors que la population continue d'augmenter de plus de 6000 habitants par an et que la construction de logements reste insuffisante. Les besoins en logement ont été estimés à 32 000 sur 20 ans (source Plan directeur cantonal), soit au minimum 1600 logements à construire par année.

C'est dire que l'adoption de nouvelles zones de développement et la mise en valeur optimale des zones à bâtir existantes pour permettre de construire des logements – et les équipements socio-culturels qu'ils nécessitent – est absolument prioritaire.

L'autorité de céans ne peut qu'observer que la population de la commune de Meinier a triplé depuis les années 1960 (581 habitants en 1960 ; 1693 en 2000). Elle constate également que les autorités administratives de la commune de Meinier ont jugé utile de faire appel à un bureau d'architectes-urbanistes pour étudier et revoir l'affectation de leur territoire, en particulier du centre du village de Meinier. Cette étude a débouché sur un avant-projet de loi de modification des limites de zones. Le Conseil municipal de cette commune, élu par le corps électoral de Meinier, a ensuite fait usage du droit d'initiative communal en adoptant à l'unanimité, le 27 mars 2003, une résolution invitant le département cantonal compétent à mettre à l'enquête publique le projet de modification des limites de zones dont s'agit, projet

---

<sup>5</sup> Cf. notamment ATF du 29.11.2001, cause 1P.444/2001, cons. 3 b) aa), p. 18.

auquel il a, par la suite, délivré un préavis favorable le 28 octobre 2005, selon une délibération adoptée par 11 voix et 1 abstention.

Les opposants n'ont pas jugé utile – et pour cause – de lancer un référendum municipal contre cette dernière délibération. Il se contentent, aujourd'hui, de prétendre que ce projet de plan de zone n'aurait pas l'aval de la population et que les besoins en logements, espaces et bâtiments publics avancés par les autorités communales unanimes ne répondraient à aucun intérêt public et seraient fictifs, pour ne pas dire inexistantes. Ils n'avancent cependant aucun argument plausible, suffisamment pertinent et étayé pour amener l'autorité de céans à s'écarter de la volonté, clairement exprimée par les autorités communales, lesquelles représentent en principe valablement la population de la commune, de procéder à la modification des limites de zones demandée.

Peu importe que d'autres solutions eussent également pu prévaloir, dès lors que celle finalement retenue est conforme au PDC<sup>6</sup>, comme il a été plus avant exposé. De même, il est sans importance qu'aucun projet de construction précis ne soit pour l'instant prévu qui matérialiserait les objectifs de la zone créée par le projet de loi litigieux : « *le défaut de projet concret actuel n'est pas un grief pertinent dès lors que le changement d'affectation d'une zone n'implique pas obligatoirement l'existence d'un projet de construction* »<sup>7</sup>.

Quant aux intérêts privés des opposants, l'exposé des motifs expose clairement (p. 9) que la création de la zone de développement 4B protégée affectée à de l'équipement public dans la partie sud du secteur, en continuité de la zone 4B protégée du village, de part et d'autre du chemin du Stade et de la route de la Repentance, dans un secteur qui englobe la parcelle du recourant, se justifie par le fait que cette partie du périmètre en cause est déjà largement occupée par des bâtiments et des équipements publics que la commune souhaite compléter en fonction des besoins actuels. Le fait que le bâtiment existant sur la propriété des opposants ait reçu une note de 4+ lors d'un recensement architectural effectué en 1991 ne constitue, par ailleurs, nullement un obstacle à son incorporation en zone 4B **protégée** affectée à l'équipement public, bien au contraire.

Enfin, l'attribution à telle zone ne péjore nullement le statut juridique de la parcelle des opposants, qui demeurera vouée à des équipements publics. Au contraire, ce terrain ne sera plus grevé d'une clause d'utilité publique, susceptible de conduire à son expropriation, comme le permet actuellement la

---

<sup>6</sup> Cf. notamment ATF du 29.11.2001, cause 1P.444/2001, cons. 3 b) cc), p. 21.

<sup>7</sup> ATA du 15.05.2001, cause A/640/200 GC, cons. 9b, p. 16.

loi de 1961 et son article 3, ce qui n'est pas négligeable. Le statut de ce terrain gagnera en clarté, les zones de développement affectées à l'équipement public et leur régime étant désormais dûment répertoriées dans la liste des zones figurant dans la LaLAT (cf. art. 30A, qui en précise expressément la portée juridique), ce qui n'était pas le cas précédemment de la zone de 1961, reconduite le 18 septembre 1987 par l'adoption de l'article 32 LaLAT<sup>8</sup>.

Pour ces motifs, l'opposition doit être rejetée dans la mesure où elle est recevable.

### **Votes :**

**L'entrée en matière sur le projet de loi 9752** est acceptée à l'unanimité (13 pour).

**Article 1, alinéa 1** : un député s'oppose à l'utilisation d'une zone de développement 4B protégée, qui doit être réservée au développement de la ville, et propose comme amendement de revenir à la zone 4B protégée, demande de départ de la commune. Cet amendement est rejeté (8 contre ; 5 pour ; 1 abstention).

**Article 1, alinéa 2 ; articles 2 et 3** : acceptés à l'unanimité.

**Projet de loi 9752**. Vote d'ensemble : accepté (13 pour ; 1 abstention).

Pour conclure, nous vous proposons, Mesdames et Messieurs les députés, de suivre la position de la commission en acceptant ce projet de loi.

---

<sup>8</sup> Cf. SJ 2005 I p. 1-11 ; également ATF 129 II 225.

## **Projet de loi (9752)**

**modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Meinier (création d'une zone de développement 4B protégée et d'une zone de développement 4B protégée affectée à de l'équipement public au chemin du Stade - Meinier-Village)**

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

### **Art. 1**

<sup>1</sup> Le plan N° 29377-525, dressé par la commune de Meinier, en date du 19 septembre 2003 et modifié le 18 avril 2005 (A), modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Meinier, (création d'une zone de développement 4B protégée, et d'une zone de développement 4B protégée affectée à de l'équipement public au chemin du Stade - Meinier-Village), est approuvé.

<sup>2</sup> Le plan de zones annexé à la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LaLAT), du 4 juin 1987, est modifié en conséquence.

### **Art. 2**

Conformément 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 II aux biens-fonds compris dans le périmètre des zones créées par le présent projet de loi.

### **Art. 3**

L'opposition à la modification des limites de zones formée par MM. Marc et François Chavaz, représentés par la Chambre genevoise immobilière et son conseil, M<sup>c</sup> René-Christian Métrailler, est rejetée, dans la mesure où elle est recevable, pour les motifs exposés dans le rapport de la commission chargée de l'examen de la présente loi.

### **Art. 4**

Un exemplaire du plan N° 29377A-525 susvisé certifié conforme par la présidence du Grand Conseil est déposé aux archives d'Etat.





RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

COMMUNE DE MEINIER

Mairie

Conseil municipal

MEINIER

Feuille Cadastrale 8

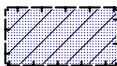
Parcelles N° : 1247, 1398 et 1422.

# Modification des limites de zones

## Chemin du Stade, Meinier - Village

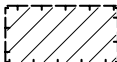


Zone préexistante



Zone de développement 4B Protégée  
affectée à de l'équipement public.

Degré de sensibilité O.P.B. : I I



Zone de développement 4B Protégée.

Degré de sensibilité O.P.B. : I I

## Procédure d'opposition

Adopté par le Conseil d'État le :

Visa :

Timbres :

Adopté par le Grand Conseil le :

<b>Echelle</b>	<b>1 / 2500</b>	Date	19.09.2003
		Dessin	OLS / V.B.
<b>Modifications</b>			
Indice	Objets	Date	Dessin
	Synthèse, modifications divers	26.02.2004	OLS
<b>A</b>	Degré de sensibilité OPB I I	18.04.2005	OLS
	Secteur u.p. supprimé	11.10.2005	OLS

Code GIREC	
Secteur / Sous-secteur statistique	Code alphabétique
<b>29 - 00 - 02</b>	<b>MNR</b>
Code Aménagement (Commune / Quartier)	
<b>525</b>	
Archives Internes	Plan N°
<b>7 - 5.1</b>	<b>29377</b>
	Indice
	<b>A</b>
CDU	
<b>7 1 1 . 6</b>	

