

Date de dépôt : 15 janvier 2018

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 Vernier (création d'une zone de développement 2 entre les voies CFF et la route de Vernier)

Rapport de majorité de M. Ronald Zacharias (page 1)

Rapport de première minorité de M^{me} Caroline Marti (page 32)

Rapport de seconde minorité de M. François Lefort (page 36)

RAPPORT DE LA MAJORITÉ

Rapport de M. Ronald Zacharias

Mesdames et
Messieurs les députés,

La Commission d'aménagement du canton a examiné le PL 12127 lors des séances des 13, 20 et 27 septembre, du 11 octobre, des 8 et 29 novembre et du 6 décembre 2017, sous la présidence de M^{me} Geneviève Arnold, respectivement de M. François Lance.

Etaient notamment présents : M. Sylvain Ferretti, directeur général à l'office de l'urbanisme, DALE, M. Jean-Charles Pauli, attaché de direction à l'office de l'urbanisme, DALE, et M. Jérôme Savary, secrétaire général adjoint, DALE.

Les procès-verbaux ont été tenus par M. Sacha Gonczy, que nous remercions pour la qualité de son travail.

La présidente remarque que la commission a reçu une opposition au PL du Groupement des habitants du chemin de l'étang et environs.

13 septembre 2017 : Présentation par le département – M. Florent Agat, architecte-urbaniste, et M. Pascal Michel, chef de service à la direction du développement urbain, région rive droite

La présidente accueille MM. Michel et Agat avant de leur céder la parole.

M. Agat s'appuie sur un support visuel. Il montre une carte avec la situation de la MZ. Elle est conforme au PDCn 2030 et se trouve sur une zone très favorable à la densification. Elle se trouve aussi inscrite dans le PDCOM de Vernier. Sur le périmètre, il y a quelques villas et des bâtiments de logements de la Fondation HBM Emile Dupont. Les objectifs du PL sont les suivants : rendre possible la densification du secteur situé actuellement en zone 5 villas, créer une nouvelle centralité pour l'entrée de Châtelaine en interaction avec le futur pôle multimodal de transports, anticiper l'insertion du futur pôle multimodal de transports, la création de lignes de transports collectifs performantes et la future halte RER, et renouveler le parc immobilier vétuste de la fondation Emile Dupont. On a en plus le Plan guide Grand Projet Châtelaine qui illustre l'opportunité de la MZ, avec tous les éléments de développements autour du projet.

Tous ces éléments convergent vers le bien-fondé du déclassement de la zone. L'idée est d'avoir un symbole fort pour ce site. Le périmètre comprend 39 042 m². La zone d'affectation actuelle est la Z5. Il y a actuellement une ZIA et une ZD 2 à côté du périmètre. Il montre l'historique de la procédure, qui a débuté en 2010. En 2012, il y a eu l'enquête publique. Les voisins ont déposé une observation, concernant essentiellement les nuisances sonores, à laquelle on a répondu. Le préavis favorable du CA de Vernier a eu lieu en 2015. Le trou temporel s'explique par des questions de mobilité (études complémentaires sur le pôle multimodal) et l'intervention des ajustements de l'OPAM en 2013. Le CM de Vernier a donné un préavis défavorable en avril 2016. Ils avaient demandé plus de garanties par résolution sur les questions de mobilité et de transports de chlore sur les voies ferrées. Ces questions ont impacté la MZ, mais la commune a estimé que les réponses de l'Etat n'étaient pas satisfaisantes. Une audition du Conseil administratif de la commune de Vernier par le Conseil d'Etat a eu lieu le 20 mars 2017 et un consensus a pu être trouvé portant sur la mobilité et la protection contre le bruit, relatif au PLQ élaboré en parallèle. On a reçu une seule d'opposition : celle du Groupement des habitants du chemin de l'étang et environs.

Un commissaire UDC comprend que les trois barres d'immeubles de la Fondation Emile Dupont sont en Z5. Il demande s'ils ont des projets de développement sur cette parcelle.

M. Agat répond par l'affirmative. L'idée est de renouveler ce parc immobilier extrêmement vétuste.

Le commissaire UDC demande si l'intégralité de la parcelle appartient à la fondation.

M. Michel répond par l'affirmative. Un concours va être lancé par la fondation pour déterminer l'image directrice.

Un commissaire S n'a pas très bien saisi la modification des risques OPAM qui n'est pas mentionnée dans l'exposé des motifs et le consensus qui en a résulté.

M. Agat explique que, en septembre 2016, il y a eu la résolution de ralentir les transports sur les voies ferrées, ce qui a eu pour conséquence de réduire le risque drastiquement. Le blocage de la MZ a amené à des discussions et des négociations avec la Confédération et les CFF. Il précise qu'il y a un périmètre de consultation de 100 m. On est dans le domaine intermédiaire acceptable. On peut faire des bâtiments à condition d'effectuer un certain nombre de mesures. Il s'agit essentiellement de vitrages qui peuvent subir des déflagrations.

M. Michel indique que les études ont été faites : il y a eu différentes adaptations du projet. Il y a eu une pesée d'intérêts du CE au sens de l'OPAM : il y a selon lui un intérêt public prépondérant.

Le commissaire S demande si les études qui ont été réalisées sur ces risques et qui ont fondé la pesée d'intérêts peuvent être transmises à la commission.

M. Michel répond par l'affirmative.

Un commissaire Ve souhaite revenir sur la question de l'OPAM. Un peu plus à l'ouest, on a fait une ZIA à la place de logements à cause de la proximité de la voie ferrée. Ici, en revanche, on affirme qu'il y a un intérêt public prépondérant. Il demande si on ne se trouve pas dans le cas de forts risques OPAM, avec les citernes, le gazoduc et les voies ferrées à proximité. Il veut bien qu'il y ait un intérêt public prépondérant, mais il souhaite avoir un état des lieux précis sur les risques OPAM.

M. Michel indique qu'une déclaration conjointe du CE et des CFF a eu pour conséquence de diminuer grandement le risque de transport du chlore, qui est le risque principal : diminution de la vitesse et renforcement interne des wagons. Par rapport aux citernes, on se trouve dans le périmètre de consultation. On est très légèrement impacté sur le coin sud-ouest du périmètre. On a reçu une opposition des exploitants des citernes dans le cadre du PLQ. La réponse est dans l'opposition : on va devoir prévoir des chemins

de fuite spécifiques pour les bâtiments concernés. Ils demandent simplement de compléter le PLQ en ce sens. Enfin, il y a eu un travail serré avec le SERMA : on a une série d'études et de préavis, et on a aujourd'hui un préavis favorable.

Un commissaire PLR se dit étonné, étant donné le projet d'implantation d'une station du Léman Express à cet endroit, qu'on n'ait pas réservé un espace plus important pour l'emprise ferroviaire vers le pont de l'Écu. L'espace pour la station va être considérable : il va falloir passer à quatre voies. L'emprise paraît très légère. Il demande si on n'aurait pas dû prévoir une frange supplémentaire dans le cadre de la MZ.

M. Agat indique qu'on a une réserve de 300 m dans le projet et la même réserve sur le projet d'à côté. Cela fait en tout une réserve de 800 m. Elle apparaît sur le PLQ. C'est une zone qui longe la voie ferrée et qui continue sur le projet d'à côté.

Le commissaire PLR comprend que l'on planifie comme on le ferait pour une chaussée.

M. Michel répond par l'affirmative. Sur la pointe, on a aussi prévu une place publique pour permettre les dégagements.

Le commissaire PLR était d'avis qu'une zone ferroviaire était particulière et qu'elle ne correspondait pas à une chaussée.

Une commissaire S émet quelques doutes quant aux risques OPAM sur ce projet. On voit dans l'exposé des motifs qu'il s'agit de 400 logements. Il y a trois risques OPAM à gérer, qui se chevauchent les uns les autres. Elle souhaite ensuite revenir sur les questions de mobilité. Elle comprend qu'une série de périmètres se feront autour de la halte de Châtelaine. Or cette halte était prévue pour 2030 mais ne se fera pas avant 2050. Il faut donc trouver des alternatives pour les transports publics et une desserte équivalente. Elle demande ce qui a été proposé à Vernier, d'autant plus qu'il s'agit d'une ZD 2 relativement dense. On a le projet de Bernex par exemple qui dispose d'une ligne de tram pour desservir un quartier moins dense.

M. Michel indique qu'on n'a effectivement pas d'échéancier précis pour la gare, qui n'est pas retenue par la Confédération à l'horizon 2030. Mais on continue à défendre cette halte qui doit se faire en lien avec l'extension de la gare Cornavin et le passage au quart d'heure de la ligne Genève-La Plaine. Sans halte CFF, on a réalisé un important travail pour assurer des transports collectifs de qualité. On propose une ligne radiale qui fera Cornavin-Village de Vernier et une ligne tendancielle qui fera ZIPLO-Aéroport. On a réussi à démontrer qu'il y a une offre en transports publics suffisante pour l'horizon 2020-30. L'offre augmente de 100% avec ces deux lignes. On a fait

des études poussées pour démontrer que les habitants et les différents développements alentour pourront bénéficier d'une offre en transport public suffisante.

Un commissaire PLR salue le choix de la ZD 2 en tant que défenseur de la qualité et de la densité. Mais ce type de zones est rare : il aimerait en connaître les motivations.

M. Michel explique qu'il s'agit d'un choix politique du chef du département de l'époque. Cela n'est effectivement pas courant. Le but est de marquer symboliquement l'importance de ce futur quartier, un quartier dense en lien avec une halte CFF. C'est un choix symbolique.

Le commissaire PLR demande si on assiste ici à une modification de l'application de l'OPAM. Il semble que l'application de l'OPAM bénéficie d'une attention renouvelée du département. Il demande si les pertes de droits à bâtir liées à l'application de l'OPAM seront compensées par d'autres déclassements comme ceux de la ZA.

M. Ferretti indique qu'il y a une attention forte pour que les directives OPAM ne soient pas sur-protectionnistes. Par l'analyse du trafic ferroviaire, la convention avec les CFF et d'autres mesures, on vise plutôt à rendre constructible un maximum de terrains. On ne brade pas la vie des habitants, mais on entre dans une réflexion d'analyse des risques. On a communiqué avec les autres cantons : Genève est plutôt conservatrice en la matière. On tend plutôt vers une capacité plus grande de constructibilité, ce qui permet de répondre par la négative à la question de l'adaptation du PDCn.

Un commissaire EAG se dit préoccupé par la conjugaison des risques. Pour être convaincu que les risques ne sont pas trop importants, il propose que la commission auditionne le service qui s'occupe des risques OPAM.

La présidente, en l'absence d'opposition, approuve cette audition.

Le commissaire EAG propose que l'on auditionne la Fondation Emile Dupont. Il faut connaître leurs échéances.

La présidente, en l'absence d'opposition, approuve cette audition.

Un commissaire MCG propose l'audition des opposants.

Un commissaire Ve remarque qu'ils veulent une réponse légale : il est inutile de les entendre, surtout dans la mesure où ils ne le demandent pas dans leur lettre.

La présidente met aux voix l'audition des opposants, le Groupement des habitants du chemin de l'étang et environs :

Pour : 5 (2 UDC, 3 MCG)
Contre : 7 (3 S, 1 Ve, 3 PLR)
Abst. : 3 (1 EAG, 1 PLR, 1 PDC)

L'audition est refusée.

Une commissaire PLR propose de prendre contact avec le CA de Vernier pour savoir s'ils veulent apporter un complément écrit ou être auditionnés.

La présidente, en l'absence d'opposition, approuve cette manière de faire.

20 septembre 2017 : Audition de M. Walter Vetterli, directeur du service de l'environnement et des risques majeurs (SERMA), et M. Pascal Stofer, chef du secteur accidents majeurs, au sein de la direction générale de l'environnement, DETA

La présidente rappelle que le PL a été présenté lors de la séance de la semaine dernière. A la suite de remarques concernant la proximité de certains dangers (voies CFF, citernes, etc.), la commission a décidé d'entendre le SERMA sur les risques OPAM liés au projet.

La présidente accueille MM. Vetterli et Stofer avant de leur céder la parole.

M. Vetterli indique que l'une des missions du service est de gérer les études d'impacts sur l'environnement des grands projets. Une autre est d'assurer la protection de la population contre les risques d'accidents majeurs. Il y a aussi quelques applications d'ordonnances sur les lieux confinés et les gazoducs. On a aussi la haute surveillance sur la distribution de gaz des SIG. Concernant ce PL, on a été saisi par la DGE au début de l'année 2011. On avait préavisé favorablement la MZ à condition que des études sur les accidents majeurs soient réalisées. Il y a deux installations qui jouxtent la zone : la route de Vernier (fort trafic et transport de matières dangereuses) et les voies CFF (wagons d'essence, de propane et de chlore). Les études ont été réalisées en collaboration avec le DALE à l'entière satisfaction du service. Le PLQ intègre toute une série de mesures de protection. On a rendu un préavis favorable sur le PL.

Le PL intègre la clause OPAM de portée générale qui donne la possibilité au CE lorsqu'il va faire la planification de faire une pesée d'intérêts, ce que prévoit l'OPAM et le guide de planification de la Confédération. Le CE aurait pu aller de l'avant en évoquant un intérêt prépondérant. En

L'occurrence, ce n'est pas le cas : le niveau de risque est aujourd'hui connu et la pesée d'intérêts n'est pas nécessaire. On a examiné le risque et on l'a jugé supportable. Des mesures prévues dans le PLQ vont sécuriser la zone. D'autre part, sur la question du chlore, on a abouti à la déclaration conjointe 2 qui lie plusieurs offices fédéraux (transports, environnement, sciences et industries, transporteurs et CFF). Ces 5 partenaires se sont engagés à prendre une série de mesures pour diminuer le risque. Les wagons de chlore se déplacent déjà actuellement à 40 km/h. Il faut que les signataires trouvent des solutions d'ici 2018 pour trouver des moyens de diminuer encore le transport à travers Genève. Le but est qu'en 2025 le risque soit quasiment dans le domaine de l'acceptable. On trouve positif qu'il y ait cette clause de portée générale dans le PL. On va bien entendu accompagner les autorisations de construire pour veiller à l'application des mesures.

Un commissaire EAG affirme qu'il y a certainement des endroits à Genève moins exposés que cette zone. Il remarque qu'il y a eu plusieurs phrases évoquant l'idée de se « rapprocher de risques acceptables ». Il lui semble qu'un seul danger devrait déjà se trouver dans le domaine de l'acceptable. Avec tous les éléments, la convergence de tous ces dangers moyennement dangereux peut poser problème. Il s'agit de plusieurs dangers concomitants. Il demande si l'addition des risques sur cette zone ne l'éloigne pas largement du domaine de l'acceptable.

M. Stofer explique que les risques ne s'additionnent pas de cette manière. Un risque est caractérisé par l'ampleur des dommages (le nombre de victimes) et sa probabilité d'occurrence. Lorsqu'on additionne des risques, on additionne des probabilités. La probabilité pour les accidents majeurs est extrêmement faible (de l'ordre de 10^{-8}). Le résultat reste ainsi très faible. On a des critères qui viennent de l'Office fédéral de l'environnement qui définissent l'acceptabilité d'un risque. L'Office a aussi défini ce qu'était un risque intermédiaire. En résumé, les seuls risques pour lesquels on discute sont les risques dans ce domaine intermédiaire (l'acceptable et l'inacceptable ne sont pas envisagés). C'est ce domaine qui est touché par l'aménagement du territoire et c'est ici qu'on examine la pesée d'intérêts. On travaille ensuite avec différents partenaires pour réduire le risque, à la source et dans l'aménagement du projet. On parvient in fine à se situer avec un risque « supportable » du domaine intermédiaire. Si les mesures sont prises comme elles ont été définies, ce PL ne pose pas de problème.

Le commissaire EAG remarque qu'il a été question d'un risque « proche du domaine de l'acceptable ».

M. Stofer répète qu'il y a trois domaines : inacceptable, acceptable et intermédiaire. Pour le chlore, on est assez haut dans le domaine

intermédiaire. C'est un problème pour tout l'arc lémanique. On a pendant deux ans travaillé avec les partenaires pour réduire ces risques à l'horizon 2025 pour parvenir le plus près possible de l'acceptable. Pour 2018, l'objectif était de ne pas dépasser la médiane du domaine intermédiaire. La deuxième étape est de la ramener dans le domaine acceptable. Le résultat des discussions est de parvenir au plus proche de l'acceptable. Pour les autres dangers (essence, propane, etc.), lorsqu'on est proche de l'acceptable, on accepte le risque, le jugeant supportable. Le domaine intermédiaire est celui où on peut accepter le risque : c'est simplement le domaine où on doit se poser la question de sa réduction.

Un commissaire UDC dit avoir lu certains des rapports transmis à la commission. Il demande si les moyens d'intervention et les temps d'intervention des secours sont pris en compte.

M. Stofer répond par l'affirmative. On considère dans les études poussées que les temps d'intervention sont plus longs que ce qu'ils devraient être. Une intervention qui fonctionne se fait en 20 minutes. Mais on prend en compte le fait que l'intervention pourrait ne pas fonctionner. On ajoute cette probabilité.

Le commissaire UDC demande si le scénario d'absence d'intervention, pour telle raison, est pris en compte.

M. Stofer répond par l'affirmative. La courbe est constituée de tous les scénarios possibles. Il y aura un point où il n'y a aucune intervention. Mais cet évènement sera situé dans la zone de très faible probabilité.

Un commissaire Ve est d'avis que les études sont très précises et étayées. On a toutefois l'impression que l'on prend un risque avec ce PL, d'autant plus qu'on avait décidé, non loin de là, de faire une ZIA à la place de logements à cause du gazoduc. Il se pose la question de la densité. Il a été dit que les risques sont acceptables avec une certaine densité. Il demande à quoi cette densité correspond sur le périmètre. D'après sa compréhension, le service proposerait une personne pour 25 m².

M. Stofer répond que le risque dépend effectivement du nombre de personnes (nombre de victimes potentielles). Un des moyens de contenir le risque est de ne pas trop augmenter la densité. Pour les bureaux, on compte une personne pour 25 m². Pour les logements, on prend 2 voire 2,5 personnes (la jeunesse de la population risque de faire augmenter le nombre).

Le commissaire Ve comprend qu'il y a 400 logements, donc entre 800 et 1000 personnes, et que le risque est acceptable avec cette densité.

M. Ferretti indique que ces calculs sont issus d'une opération entre le département et le SERMA pour adapter le nombre d'habitants. Si le service

peut préavis favorablement le PLQ, c'est parce qu'il respecte le nombre de personnes exposées.

M. Vetterli précise qu'on essaie de travailler sur les catégories d'activités, sur les orientations, sur les typologies, etc. On a exploité toute la gamme des mesures d'aménagement et de construction à notre disposition. On va continuer à le faire au niveau des autorisations de construire.

M. Stofer indique qu'on privilégie par exemple des activités proches des voies et des logements plus éloignés.

M. Ferretti rappelle qu'on va du plus large au plus précis. Dans le cadre du PLQ, toutes les mesures constructives ont été prévues pour ramener les risques au domaine acceptable. Les autorisations de construire devront aussi respecter ces contraintes. On se trouve dans un système en cascade.

Une commissaire S n'a pas la même lecture que le commissaire Ve sur les études. Si on regarde le scénario de fuite d'ammoniaque sur la route de Vernier, on voit qu'avec du vent, de nuit, on a le risque de 431 décès (pratiquement la moitié du quartier). Ce chiffre lui semble très élevé. Dans la suite du rapport, on n'a pas les courbes pour le cas de l'ammoniaque.

M. Stofer répète que le risque est une combinaison d'un nombre de victimes et d'une probabilité. Par exemple, pour un avion, il y a des probabilités très faibles mais un nombre très élevé de victimes : on accepte totalement ce risque au sein de la société. La législation accepte une tranche de risques. Il n'y a presque pas d'ammoniaque transportée à Genève. C'est plutôt un élément théorique qui figure dans la méthodologie. Le cas de la nuit est lui aussi très théorique : il n'y a normalement pas de transport de matières dangereuses la nuit.

La commissaire S remarque qu'il est question d'une augmentation du transport des matières dangereuses à travers le temps. Or, le quartier va exister pendant les prochaines dizaines d'années.

M. Stofer explique que, dans les simulations que le service fait, on prend en compte une augmentation du trafic. On donne des pourcentages d'augmentation en fonction de ce que la DGT prévoit. Il y a effectivement des augmentations sur la route de Vernier. Les CFF sont très réticents à faire des pronostics. On calcule un taux moyen d'augmentation qui vaut ce qu'il vaut.

Un commissaire UDC remarque qu'en ce qui concerne le chlore, il y a plusieurs scénarios de fuite (1 cm, 5 cm) et de rupture totale (avec une quantité de victimes très importante). Il demande si on prend en compte le risque terroriste qui viendrait créer et amplifier l'accident.

M. Stofer répond par la négative. Personne n'a des probabilités sur les risques terroristes, qui dépendent du contexte international, etc. Effectivement, il serait facile de faire de nombreuses victimes en faisant sauter un wagon de chlore.

Un commissaire MCG rappelle que le chlore s'obtient par l'électrolyse de chlorure de sodium. C'est assez facile à produire. Les consommateurs valaisans pourraient produire eux-mêmes leur chlore au lieu de le faire transporter à travers toute la Suisse. Il est tout à fait regrettable que la population soit exposée à un tel risque.

M. Vetterli explique que l'on travaille sur ce problème qui concerne tout l'arc lémanique. Un des scénarios envisagés dans la déclaration conjointe est de passer par l'Italie (routes alternatives). Il y a des installations très proches du Valais. Une autre piste est de voir comment on peut réaffecter l'électrolyse près des services de consommation. Cela a un coût économique. Les choses avancent. Plus on parlera de cette thématique, plus les politiques essaieront de trouver ce genre de solutions.

En l'absence d'autre prise de parole, la Présidente remercie MM. Vetterli et Stofer et les libère.

La présidente remarque que la fondation Emile Dupont sera entendue lors de la prochaine séance.

Un commissaire S demande l'audition de la Ville de Vernier, dans la mesure où un arbitrage politique a eu lieu.

La présidente rappelle que l'on a fait parvenir un courrier au CA de Vernier. On n'a toujours pas reçu de réponse pour l'heure.

Un commissaire EAG est d'avis qu'il faut les entendre.

La présidente indique qu'elle peut faire part, en l'absence d'opposition, de l'intérêt poussé de la commission à les entendre sur ce point.

27 septembre 2017 : Audition de M. Ernest Greiner, président de la Fondation HBM Emile Dupont, et M. Gilles Hoffmann, responsable du service technique du SFIDP

La présidente accueille MM. Greiner et Hoffmann avant de leur céder la parole.

M. Greiner explique que la démolition de ces immeubles répond à deux raisons principales. D'abord, ces immeubles impliquent une densité de 0,3. Ils ont été construits entre 1950 et 1954 avec d'importants problèmes énergétiques. Les loyers sont de 3900 F et 5600 F par année (pour un 3-pièces et pour un 4-pièces). La Fondation n'arrive pas à assumer les coûts.

Avec l'accord de l'OCLPF, il a fallu prendre des décisions. L'IUS est de 1,5 dans le projet. La fondation a l'habitude de négocier les déplacements des locataires existants. On l'a déjà fait aux Libellules. On n'a jamais eu de plainte au tribunal. On fait tout pour être prêt comme le veut l'échéancier : le lauréat du concours sera connu à l'automne 2018, l'autorisation de construire sera examinée début 2019, la première pierre sera posée en 2021 et l'entrée des locataires aura lieu en 2023. On a eu quelques soucis avec les mesures OPAM, mais ils ont été réglés et on a pris un certain nombre de mesures. On est heureux de l'accord avec l'OCLPF pour fournir de nombreux logements au canton.

M. Hoffmann explique que la fondation attend le déclassement pour que le PLQ puisse être accepté. Il a été élaboré en relation avec la fondation et un autre propriétaire foncier sur place. Toutes les mesures nécessaires pour répondre aux normes OPAM ont été prises. Un mur sera dressé le long des voies ferrées, avec une zone d'activités qui viendra séparer la voie ferrée des futurs logements. Toutes les mesures sont prises en compte. La fondation maîtrise environ 40% du foncier. Elle est en lien direct avec la Société Losinger qui maîtrise 34% du foncier. Par rapport à la temporalité, à partir du moment où le PLQ entre en force, la société Losinger va pouvoir déposer son autorisation de construire. La fondation va en revanche mettre le périmètre au concours, avec un résultat au bout d'une année.

M. Greiner indique qu'il y a un immeuble administratif qui sera fait du côté de la fondation. A l'inverse, on a pu faire en sorte que Losinger fasse 16% de LUP pour la Fondation Emile Dupont (une vingtaine de logements). La fondation a essayé d'obtenir des logements tout en privilégiant la mixité.

Un commissaire EAG rappelle que les députés veulent tous construire des logements. Toutefois, on a demandé la venue de la fondation parce qu'on a auditionné M. Walter Vetterli, directeur du service de l'environnement et des risques majeurs, et M. Pascal Stofer, chef du secteur accidents majeurs. Il s'est avéré que le périmètre se trouve dans une zone où il y a un certain nombre de risques, « à la limite de l'acceptable » (transports de chlore et d'ammoniaque, route de Vernier, etc.). Un scénario catastrophe impliquerait 400 victimes. C'est l'aspect OPAM qui préoccupe les députés dans leur responsabilité. Il aimerait des précisions sur la protection face à ces risques.

M. Greiner ne savait pas que la commission avait déjà eu des discussions sur les risques. Les mesures OPAM sont imposées par l'Etat. Elles ne proviennent pas de la fondation. Les transports sur voies doivent se déplacer à 40 km/h et le mur est suffisant. La Fondation « subit » un renchérissement de ses constructions parce que l'Etat demande de les assumer, ce que l'on fait. Le bâtiment d'activités est une protection indirecte en cas d'accident

grave. On doit aussi s'adapter aux mesures de sécurité lorsque l'autorisation de construire sera délivrée.

Le commissaire EAG demande si les mesures semblent suffisantes.

M. Greiner remarque qu'il y a le quartier de l'Etang à 300 mètres qui est encore plus proche des voies avec encore plus de logements.

Un commissaire UDC se posait la question des villas existantes sur le périmètre. Il demande quel est leur statut.

M. Greiner indique qu'il y a deux zones de villas. Les villas à gauche du plan appartiennent à Losinger. Tout est réglé de leur côté. Pour les villas du triangle de droite, cela risque de ne pas se construire demain. Il y a un mélange de privés et de publics. Il y a des personnes qui sont depuis très longtemps ici. La fondation n'est pas du tout impliquée pour faire des achats de ces terrains. C'est à la FPLC de le faire, et cela ne se fera sans doute pas dans le court terme.

Le commissaire UDC avait compris, comme d'autres commissaires, que la fondation était propriétaire de tout le périmètre.

M. Greiner répond qu'elle ne possède que la tranche au centre, de 40% du périmètre.

M. Hoffmann explique qu'elle est propriétaire de 14 117 m² sur les 35 000 m² environ qui constituent tout le périmètre.

Une commissaire S souhaite revenir sur les protections contre les accidents majeurs. Il a été question du mur du côté des voies. Elle demande ce qu'il en est de la route de Vernier de l'autre côté ainsi que des citernes. Ces deux autres éléments sont aussi problématiques. Si on met des murs de chaque côté, le périmètre devient très restreint.

M. Greiner indique qu'il y a des peupliers au bord de la route. Ils demeureront. L'Etat doit imposer des orientations. Quand on dépose une autorisation de construire, les vraies remarques vont émerger. C'est l'Etat qui impose ses règles. On sait déjà qu'on va devoir laisser une zone libre du côté de la route. On construira en revanche plus haut (6-8 étages).

M. Hoffmann précise qu'on est en dehors de la zone « dangereuse » pour les citernes.

La commissaire S est d'avis que ce n'est pas le cas pour la partie de Losinger.

M. Hoffmann indique que la parcelle mord sur cette surface (quelques mètres), mais pas les bâtiments. Il y aura une voie TPG sur la route de Vernier. Il n'y a pas de protection particulière prévue aujourd'hui.

Un commissaire MCG souhaite savoir si l'Etat ou la fondation ont envisagé de couvrir les voies plutôt que de faire un mur (peu propice à l'implantation de logements).

M. Greiner répond que la fondation a un objectif très précis, qui est celui de construire des logements. Ils ne s'occupent pas des accidents majeurs. A l'endroit où c'est le plus dangereux, il y aura un bâtiment commercial. Aucun habitant ne se retrouvera face au mur.

M. Hoffmann explique que le retrait par rapport au mur sera de 45 mètres pour les bâtiments d'habitations.

Le commissaire MCG doute qu'un mur puisse retenir un nuage de chlore. On traque chaque mètre carré libre pour construire à Genève. Si on doit urbaniser ici, il faudrait peut-être couvrir les voies comme à Saint-Jean. Il s'adresse au département pour savoir si cette possibilité a été examinée.

M. Ferretti explique que, pour Saint-Jean, la situation était différente. Les voies étaient déjà enterrées : il ne s'agissait que de les recouvrir. Dans ce projet, enterrer les voies coûterait beaucoup trop cher (des millions voire des centaines de millions). Le mur coûte quelques dizaines de milliers de francs. Pour le souci du vis-à-vis, il ne s'agit pas d'avoir des habitations directement contre le mur. On se trouve en ville : la largeur entre le bâtiment et le mur sera comparable à une simple rue. On peut aussi trouver des moyens de rendre ce mur plus intéressant, en le végétalisant, etc. Il ne s'agira pas d'un mur en béton lisse. Pour toutes ces raisons, la couverture des voies n'a pas été envisagée.

M. Greiner remarque qu'il y a déjà une école qui est en train d'étudier une manière de développer ce mur pour l'aménager. Ce ne sera pas un mur en béton lisse.

Le commissaire MCG trouve intéressant que l'Etat demande à la fondation de se prémunir de dangers qu'il crée lui-même.

Un commissaire EAG demande si, en raison de tous ces risques concomitants, la fondation a réfléchi aux typologies pour protéger les habitants.

M. Greiner répète qu'ils ne peuvent pas construire comme ils l'entendent. L'Etat va demander des protections que l'on va réaliser. Cela coûtera un peu plus cher. Ce sont des choses relativement ordinaires dans la procédure d'une autorisation de construire. Il y aura probablement une protection des fenêtres, etc. Il ajoute que la fondation a fait une grande réhabilitation du quartier des Libellules. Il donne quelques exemplaires sur le sujet aux commissaires, ce qui leur donnera une idée de ce que réalise la fondation.

La présidente remercie MM. Greiner et Hoffmann avant de les libérer. Elle remarque qu'il reste encore l'audition de la commune de Vernier pour ce PL.

11 octobre 2017 : Audition de M. Yvan Rochat, maire de la Ville de Vernier

La présidente accueille M. Rochat.

Un commissaire EAG rappelle que certaines personnes ont sollicité la venue de M. Rochat en raison des normes OPAM et de la dangerosité du périmètre.

M. Rochat rappelle que la commune a d'abord parlé d'une même voix en ce qui concerne le PL, à savoir un préavis défavorable du CM par 18 voix contre 14. Ce préavis a pris racine dans un certain nombre de problèmes environnementaux qui frappent ce secteur. D'abord, il s'agit des risques OPAM, plus particulièrement du transport ferroviaire de matières dangereuses. Le secteur jouxte les voies CFF ainsi que la route de Vernier (transport par camion de substances dangereuses). On s'était aussi inquiété de l'OPB, avec des dépassements assez forts liés à la route de Vernier. Il y a eu un préavis défavorable du CM suivi par le CA ; il y a eu toutefois un préavis favorable quelques mois plus tard sur le PLQ. On remarque donc un changement de la position de la commune entre la MZ et le PLQ. On était inquiet par ce qui était proposé dans la MZ : les solutions proposées n'étaient pas satisfaisantes. Les risques OPAM se situaient au milieu de la zone intermédiaire. Il y avait en outre le problème insoluble du transport du chlore. A moins d'arrêter le transport, il reste extrêmement dangereux. On a demandé dans un premier temps une couverture des voies CFF, qui s'est avérée très compliquée, notamment en ce qui concerne l'articulation d'un tel projet avec l'extension de Cornavin.

Il a été préconisé d'installer un mur au nord du secteur du PLQ en évitant que des logements se retrouvent face au mur (il s'agira d'activités). On a en outre obtenu la limitation des convois de chlore à 40 km/h. Au moment où on a voté la MZ, la réduction de la vitesse n'était pas actée dans cette zone, alors que c'était cela le cas un peu plus loin au niveau de Saint-Jean. On a trouvé regrettable qu'on ait dû mettre de la pression sur le canton pour qu'il aille négocier avec les CFF. Un accord canton/Confédération/CFF a finalement émergé, pour réduire la vitesse, et à terme éviter au maximum le transport et fabriquer sur place. Il y a aussi une solution qui serait de passer par l'Italie. Plusieurs propositions sont ainsi envisagées. On a obtenu également un certain nombre d'avancées sur ce projet, avec notamment un travail sur la

route de Vernier, qui préoccupait la commune. Il y avait une dérogation à l'OPB de 5-6 dB. C'est une dérogation importante qui comprenait déjà du phonoabsorbant. Il semblait particulier qu'on soit toujours à 5-6 dB avec du phonoabsorbant. On a donc demandé une réduction de la vitesse sur cet axe. Cela a permis de faire baisser partiellement l'intensité du bruit. En outre, on a demandé un monitoring concernant le phonoabsorbant. On a rendu attentif le canton que compte tenu des dépassements déjà prévus, il ne faudra pas traîner pour remplacer le phonoabsorbant lorsqu'il sera usagé.

La commune s'est aussi inquiétée de l'état de la mobilité dans ce secteur. Il y a déjà des carrefours saturés : les prévisions montent à l'horizon du PLQ autour des 120% de saturation (105% aujourd'hui). Il est vrai que des propositions ont été données, telles que la mise en place d'une ligne de bus à haut niveau de service et d'une piste cyclable. Il y a toute la question de la halte RER de Châtelaine. On a demandé à ce que le canton s'engage de toutes ses forces pour obtenir la halte RER, dépendante de la mise au quart d'heure de la ligne La Plaine-Cornavin. On veut que cette halte se fasse à l'horizon 2030. Les premiers logements apparaîtront probablement dans cet horizon. Cela est important pour ce projet, mais aussi pour tous les périmètres alentour. Il y a un PLQ jusqu'en face, il y a le quartier de la Concorde qui connaît une densification importante, il y a un CO de 1000 jeunes qui va ouvrir vers Balexert, etc. La halte RER et le bus à haut niveau de service vont créer un pôle multimodal qui devrait permettre de gérer au mieux ces éléments de mobilité dont l'importance va aller en s'augmentant. On a comparé ces points litigieux de la MZ aux changements dans le PLQ. Un travail en profondeur a été fait, ce qui a finalement poussé le CM à accepter le PLQ.

Le commissaire EAG rappelle qu'il n'est pas opposé à la construction de logements, bien au contraire. En revanche, le service de l'environnement et des risques majeurs est venu expliquer qu'il s'agissait de risques « à la limite de l'acceptable » sur ce périmètre. En cas d'accident majeur, 400 personnes seraient impactées. Dans ce contexte et en tant que députés, on se doit d'être responsabilisés. Il demande si le mur semble être une protection satisfaisante, notamment en cas de nuage de chlore. Il faudrait peut-être prendre des mesures radicales face à ces dangers qui le sont tout autant.

M. Rochat explique que le mur protège du risque explosif uniquement. Le risque du nuage de chlore n'est pas vraiment réductible, hormis par l'arrêt du transport de chlore. Il se trouve qu'il y a des immeubles de la Fondation Emile Dupont qui dépassent un état de vétusté grave. Il y a une pesée d'intérêts qui s'est faite entre les risques et la situation sociale. C'est ainsi que les choses se sont jouées. Tout le monde a la conviction qu'il faut

construire à Genève ; la situation de l'habitat est particulièrement déplorable à cet endroit. La conviction de la commune est que les nuisances doivent être attaquées à la source. Pour le chlore, c'est à la source qu'il faut s'attaquer. Il faut faire en sorte qu'un jour, le plus rapidement possible, il n'y ait pas de transport de chlore près de ces habitations. Le chlore passait déjà à cet endroit, à des vitesses supérieures. Il y a une inertie confédérale à électrifier pour que les choses se fassent. A titre personnel, il est d'avis qu'il n'est pas très sain de tordre un PLQ dans tous les sens pour que cela rentre à peu près dans les normes du bruit et des dangers. C'est un exercice qui n'est pas très sain à mener. Il y a toutefois des enjeux sociaux réels. Le CM a fait une pesée d'intérêts et a fini par accepter le projet.

Un commissaire UDC a une question sur les logements sociaux à Vernier. Il remarque qu'il y a de nombreux nouveaux projets qui comportent des logements sociaux : Avanchets, Lignon, Libellules, etc. Il y a encore de nouveaux logements de ce type prévus dans la commune. Il aimerait savoir combien de logements sociaux sont prévus dans les dix ou vingt ans qui viennent. Il demande à combien le pourcentage de ces logements sociaux s'élèverait en comparaison avec le logement de manière générale, et l'augmentation de ce chiffre. Il demande quelle est l'incidence de cette augmentation sur le budget de la commune.

M. Rochat confirme que Vernier est l'une des communes qui donnent le plus de logements sociaux à la population du canton. Cependant, la totalité des Avanchets et du Lignon n'est pas constituée de logements sociaux. Dans les ZD, il y a pour l'instant dans la loi un tiers de LUP, un tiers de locatifs et un tiers de PPE. C'est un équilibre plutôt positif, qui ne pèse pas de manière excessive les finances communales. Le quartier en face des SIG est un exemple. Dans le quartier de la MZ, il y a une grande partie du périmètre qui appartient à la Fondation Emile Dupont, qui ne fait que du HBM. D'autres privés vont en revanche panacher leurs logements ; du moins on l'espère. Il faudrait que l'ensemble du périmètre se déploie sur un tiers/un tiers/un tiers. C'est la même chose qui se passe dans le quartier de la Concorde. On tient à cette répartition. On a eu un budget déficitaire cette année, mais cela n'était pas lié aux logements. On a des perspectives plutôt positives pour les finances en ce qui concerne le quartier de l'Etang. Il s'agit d'une planification sur plusieurs années, donc sans certitude. On peut toutefois dire qu'on ne s'inquiète pas de la construction de logements en ce qui concerne les finances communales.

8 novembre 2017 : Suite des travaux

La présidente remarque que l'on a consacré trois séances à cet objet, présenté par le département le 13 septembre 2017. Le service de l'environnement et des risques majeurs, la Fondation Emile-Dupont et la commune de Vernier ont été entendus. Elle demande ce que les commissaires souhaitent faire de ce PL et s'ils souhaitent réaliser d'autres auditions.

Un commissaire EAG déclare qu'il est opposé à ce PL de prime abord. Il se dit délibérément en faveur de la construction de logements. Cependant, il y a ici quelques obstacles non négligeables. Entre la route de Vernier, les voies CFF, le transport de matières dangereuses, il y a de nombreux dangers pour la population. Le service de l'environnement et des risques majeurs lui-même a reconnu qu'on se trouve « à la limite de l'acceptable ». Un mur semble insuffisant, notamment face au chlore. Sa position reste ouverte ; il est prêt à entendre des arguments favorables au PL.

Un commissaire S indique au nom du groupe socialiste que l'on souhaite que le vote soit reporté à la semaine de la plénière du GC (séance du 22 novembre 2017) pour pouvoir se déterminer au sein des différents groupes.

Un commissaire Ve abonde en ce sens.

Un commissaire UDC remarque qu'on se trouve avec ce PL presque dans le même cas que celui qui vient d'être discuté. On a une partie du périmètre qui appartient à une fondation qui veut construire. On a ensuite une multitude de petits propriétaires qui s'y opposent.

M. Pauli rappelle qu'on n'a pas reçu d'oppositions à ce jour, hormis de la part du Groupement des habitants du chemin de l'Etang. Ce groupement s'oppose mais se trouve en dehors du périmètre. Il n'y a pas de propriétaires de villas sur le périmètre qui ont fait opposition. Le groupement en question a avancé des griefs très généraux : ils souhaitent une ZD3, ils s'inquiètent de la zone de bois et forêts, etc. Aucun propriétaire n'a fait opposition à l'heure actuelle.

La présidente, en l'absence d'opposition, propose de repousser le vote.

29 novembre 2017 : Suite des travaux

Un commissaire EAG est d'avis que ce PL demande plus de temps pour être débattu.

Un commissaire Ve rappelle que toutes les auditions ont été effectuées. Il ne voit pas pourquoi on ne pourrait pas voter ce PL ce soir.

Le président met aux voix le principe de voter le PL 12127 ce soir :

Pour : 1 (Ve)

Contre : 14 (4 PLR, 2 UDC, 3 MCG, 1 EAG, 3 S, 1 PDC)

Abst. : –

Le principe est refusé.

Traitement des oppositions

A la forme

Par lettre datée du 27 juin 2017, reçue le 30 juin de la même année en Chancellerie, le Groupement des habitants du chemin de l'Etang et environs a déclaré former opposition au présent projet de loi et au plan N° 29807-540, visé à l'article 1.

Conformément à l'art. 16 al. 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'art. 35 al. 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.

L'art. 33 al. 3 let. a LAT² prescrit que les cantons doivent reconnaître aux recourants un droit d'agir au moins aussi étendu que celui dont bénéficient les auteurs d'un recours en matière de droit public au Tribunal fédéral. Pour rappel, en ce qui concerne le recours en matière de droit public, il suffit que le recourant invoque un intérêt digne de protection, juridique ou pratique. Il doit toutefois se trouver dans un rapport particulièrement étroit avec l'objet du litige et être atteint plus que quiconque ou que la généralité des administrés.

S'agissant des associations, le Tribunal fédéral a eu l'occasion de préciser qu'il ne suffit pas que les statuts mentionnent la protection de la nature ou du paysage parmi leurs buts pour qu'elles bénéficient de cette qualité. En effet,

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

² Loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 22 juin 1979 (RS 700 ; ci-après LAT)

un but idéal peut parfaitement être poursuivi, mais à titre accessoire, l'objet principal de l'association étant la défense des intérêts de propriétaires et d'habitants d'un lieu donné ; dans ce cas, l'invocation du but idéal n'est pas suffisante pour conférer à l'association la qualité pour agir. Elle peut toutefois disposer de cette qualité en tant qu'association de propriétaires. Dans cette dernière hypothèse, les intérêts invoqués doivent être protégés par les statuts de l'association, être communs à une partie importante de ses membres, et susceptibles d'être défendus par une fraction notable d'entre eux³.

Pour rappel, il suffit que le recourant invoque un intérêt digne de protection, juridique ou pratique. Il doit toutefois se trouver dans un rapport particulièrement étroit avec l'objet du litige et être atteint plus que quiconque ou que la généralité des administrés⁴.

L'intérêt digne de protection doit être personnel et peut être juridique ou de fait. Le recourant doit être touché dans une mesure et avec une intensité plus grande que la généralité des administrés et l'intérêt invoqué - qui n'est pas nécessairement un intérêt juridiquement protégé, mais qui peut être un intérêt de fait - doit se trouver, avec l'objet de la contestation, dans un rapport étroit, spécial et digne d'être pris en considération. Il faut donc que l'admission du recours procure au recourant un avantage pratique et non seulement théorique, de nature économique, matérielle ou idéale. Ces exigences ont été posées de manière à empêcher l'action populaire⁵. L'existence d'un intérêt digne de protection présuppose que la situation de fait ou de droit du recourant puisse être influencée par l'annulation ou la modification de l'arrêt attaqué, ce qu'il lui appartient d'établir^{6 et 7}.

S'agissant d'une opposition formée en vue de la protection d'un intérêt particulier, la qualité pour agir ne peut en principe être admise qu'à la condition que l'opposant soit propriétaire ou locataire d'un bien-fonds situé à l'intérieur ou immédiatement voisin du périmètre du plan N° 29807-540, visé à l'article 1 du projet de loi litigieux.

³ ATF 1P.595/2003, du 11.2.2004, Pic-Vert, Association Genevoise pour la Protection des Villas et de leur Environnement c/ DAEL, Tribunal administratif Genève, Ville de Carouge

⁴ ATF 104 I b 245

⁵ ATF 124 II 293 consid. 3b p. 304 ; 121 II 39, consid. 2c/aa p. 43, 171 consid. 2b p. 174 ; 120 Ib 48 consid. 2a p. 379, consid. 4b p. 386 et les arrêts cités

⁶ ATF 120 Ib 431 consid. 1 p. 433; Pierre Moor, Droit administratif, vol. II, 2^e éd., Berne 2002, ch. 5.6.2.1, p. 627

⁷ Cf. ATF 1P.70/2005, du 22.04.2005, consid. 3.2

A la lumière de ces dispositions et principes, la qualité pour agir du Groupement des habitants du chemin de l'Etang et environs apparaît douteuse. En effet, ce Groupement est une association de droit privé au sens des articles 60ss CC⁸ qui a pour objectifs de « *représenter, défendre et promouvoir les intérêts communs des membres auprès de tiers qui peuvent être des entités publiques ou privées ou des particuliers, notamment en matière de maintien de qualité de vie* » et « *d'établir toutes mesures de voisinage utiles aux membres* ». Elle apparaît ainsi plus comme une association d'intérêts d'habitants d'un lieu donné, assez circonscrit, que comme une association se vouant par pur idéal à des 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. C'est donc a priori plus à ce titre d'association de propriétaires ou locataires (recours corporatif) que comme une association à but purement idéal que la qualité pour agir devrait lui être reconnue. A cela s'ajoute que, selon son site internet, l'association opposante « *rassemble depuis 1989 les propriétaires ou locataires dudit chemin, pour le secteur de villas compris entre l'avenue du Pailly et le chemin J.-Ph. de Sauvage* », soit un secteur qui se situe au nord-est du périmètre du plan, certes relativement proche de celui-ci, mais qui est sis de l'autre côté de la voie de chemin de fer.

La question de la qualité pour agir de l'association opposante peut cependant rester ouverte compte tenu des réponses qui seront apportées sur le fond de l'opposition.

Pour le surplus, l'opposition a été déposée en temps utile.

Au fond

A) Considérations générales

De manière générale, il convient de rappeler que les autorités cantonales et communales sont tenues d'appliquer les principes et objectifs du Plan directeur cantonal (ci-après PDCn), notamment en veillant à ce que les plans d'affectation du sol soient conformes à ce dernier et à son concept de l'aménagement cantonal (art. 11A al. 1 LaLAT).

S'agissant du canton de Genève, le PDCn 2030 a été adopté le 20 septembre 2013 par le Grand Conseil, et approuvé par le Conseil fédéral le 29 avril 2015.

⁸ Code civil suisse, du 10 décembre 1907 (RS 210 ; ci-après CC)

La fiche A03 du schéma directeur cantonal du PDCn 2030 intitulée « Etendre la densification de la zone villas par modification de zone » préconise de promouvoir l'extension de la ville dense par déclassement de secteurs de la zone villas, en procédant à leur densification, « *par mutation progressive, afin de créer de nouveaux quartiers denses d'habitat ou d'affectations mixtes, intégrés dans la structure urbaine et répondant à des besoins d'intérêt général* ». La carte annexe identifie le secteur de Châtelaine comme propice à faire l'objet d'une densité modérée à intermédiaire = ID 1 à 1,8, impliquant un IUS de 1,2 au minimum.

La fiche P07 désigne en outre ce même secteur de Châtelaine parmi les grands projets, au vu de sa situation sur un nœud de transports publics en fort développement (halte RER envisagée et deux axes forts sur la route de Vernier/ l'avenue de Châtelaine et sur l'avenue de l'Ain), ledit périmètre de Châtelaine étant ainsi propice aux densifications. Ses caractéristiques urbaines (localisation en couronne urbaine, bonne accessibilité...) constituent des atouts pour créer un quartier à dominante d'habitation disposant d'une capacité d'accueil importante en logements, intégrant également des services, des activités et des équipements de proximité et d'agglomération.

Dans un tel contexte, l'adoption de nouvelles zones de développement et leur mise en valeur par l'adoption de PLQ sont des mesures qui entrent pleinement dans les buts de densification retenus par l'objectif n° 1 du concept de l'aménagement cantonal du PDCn 2030, qui vise à « mettre à disposition les surfaces nécessaires pour répondre aux besoins de logement » et tend à « une densification prononcée et différenciée des zones à bâtir afin de garantir leur utilisation optimale ». Cet objectif est d'autant plus important lorsque le secteur considéré s'avère apte à concrétiser la volonté du PDCn 2030 de créer une nouvelle centralité de forte densité autour du pôle d'échange de transports collectifs, comme c'est ici précisément le cas.

La densification par modification du régime des zones du périmètre prévue par le présent projet de loi constitue également l'une des mesures préconisées par le plan directeur communal (PDCom) de Vernier, adopté par le Conseil municipal le 3 avril 2007 et approuvé par le Conseil d'Etat le 27 juin de la même année.

La zone de développement 2 proposée par le projet de loi 12127 permet de répondre à ces objectifs, comme l'indique l'exposé des motifs du projet de loi. En proposant de déclasser les terrains concernés en zone de développement 2, le projet de loi 12127 s'inscrit pleinement dans les objectifs fixés par le PDCn 2030 et est dès lors conforme à celui-ci.

B) Réponses aux griefs des opposants

a) Incorporation en zone de développement 2 plutôt que 3

L'opposante conteste l'incorporation en zone de développement 2, à laquelle procède le plan N° 29807-540 visé à l'art. 1, plutôt qu'en zone de développement 3, s'agissant d'un secteur ne relevant pas de la couronne urbaine et contrairement à une pratique qui prévaudrait pour le déclassement de plusieurs secteurs géographiquement peu éloignés et pour certains plus proches du centre-ville (Etang, route des Franchises, Bourgogne).

A teneur de l'art. 19 al. 1 LaLAT, 1^{re} phrase, les 2^{es} zones sont « destinées aux grandes maisons affectées à l'habitation, au commerce et aux autres activités du secteur tertiaire. D'autres activités peuvent y être admises lorsqu'elles ne sont pas susceptibles de provoquer des nuisances ou des inconvénients graves pour le voisinage ou le public ».

C'est à tort que l'opposante considère que les zones 2 ou de développement 2 seraient limitées aux secteurs sis dans la couronne urbaine. Il découle des art. 12 al. 1 et 32 LaLAT que les plans de zones sont réputés annexés à cette loi. De fait, la création des zones à bâtir 1, 2 et 3 date de la loi sur les constructions de 1929. Le législateur de 1987 a cru bon de ne pas se contenter, à l'art. 19 al. 1 LaLAT, de décrire la nature des constructions et installations admissibles dans ces zones. Il a également jugé bon d'en rappeler la délimitation « en fonction de leur origine historique » (cf. 2^e phrase). Cette mention a toutefois une valeur descriptive et non pas constitutive. Elle ne saurait être interprétée comme une interdiction que le Grand Conseil, autorité législative, se serait faite à lui-même, en tant qu'autorité de planification, de créer des zones 1, 2 et 3 en dehors de ces périmètres historiques.

C'est la raison pour laquelle les projets de loi de modification des limites de zones adoptés depuis l'entrée en vigueur de la LaLAT comportent une mention selon laquelle « les plans de zones annexés à la LaLAT sont modifiés en conséquence ». Le projet de loi querellé ne fait pas exception à ce principe (cf. art. 1 al. 2). A noter qu'en pratique, le secteur concerné se distingue de ceux évoqués par l'opposante de par sa proximité avec la future halte RER. Or, de tels secteurs se prêtent à la construction de bâtiments de grande hauteur. Le Grand Conseil a déjà eu l'occasion de colloquer en zone 2 des secteurs proches de halte ferroviaire, telles la gare de Pont-Rouge, à Lancy (plan N° 29560-543, selon loi n° 10568, du 27 mai 2010) ou encore celle de Chêne-Bourg (plan N° 29562-512, selon loi 10787, du 24 février 2012).

Il s'ensuit que ce grief d'une incorporation en zone de développement 2 plutôt que 3 est infondé et doit être rejeté.

b) Inclusion d'un secteur forestier en zone de développement 2

L'opposante conteste l'incorporation en zone de développement 2 d'un « massif forestier de 2'250 m² » et demande l'incorporation en zone des bois et forêts des « limites futures de la forêt », telle que figurées par le projet de plan localisé de quartier (ci-après PLQ) N° 29847-540.

Les zones de développement étant assimilées à des zones d'affectation différées au sens de l'art. 18 al. 2 LAT⁹, il peut se justifier d'y incorporer des secteurs boisés ayant qualité de forêt au sens du droit fédéral, ainsi que l'admet la jurisprudence de la chambre administrative de la Cour de Justice y compris lorsque ceux-ci sont classés en zone des bois et forêts¹⁰, ceci afin de laisser une plus large latitude de choix urbanistique aux PLQ subséquents.

Au demeurant, l'incorporation en zone des bois et forêts du secteur forestier de compensation protégé par le projet de PLQ précité n'apporterait pas de protection supplémentaire à celui-ci, étant précisé que ce secteur ne produit de toute façon pas de droits à bâtir et qu'une décision de défrichement sujette à recours serait en tout état nécessaire, dont l'on ne discerne pas quel pourrait bien alors être le but.

Enfin, quand bien même l'opposante précise qu'il ne s'agit pas d'un motif d'opposition, il sied peut-être encore de relever que le service de l'environnement et des risques majeurs a délivré un préavis favorable tant au projet de modification des limites de zones discuté qu'au projet de PLQ N° 29847-540, ce qui signifie qu'il considère que les mesures prévues par ce plan en matière de protection contre le bruit et contre les risques majeurs sont satisfaisantes. L'opposante n'avance pas de motif suffisamment objectif et pertinent pour amener l'autorité de céans à s'écarter du préavis de ce service spécialiste en la matière, qui plus est au stade actuel du processus d'urbanisation, à savoir celui d'une zone définissant l'affectation général d'un secteur et non pas d'un PLQ qui en prévoit le détail.

Il résulte de ce qui précède que l'opposition formulée à l'encontre du projet de loi litigieux est infondée et doit être rejetée, dans la mesure où elle est recevable.

⁹ ATA/557/2015, du 2.06.2015, consid. 5 let. e ; ATF 1P.264/1997, du 5.03.1998 paru in SJ 1998 p. 637

¹⁰ ATA/557/2015, du 2.06.2015, consid. 5 let. i et j

6 décembre 2017 : Discussion et vote

Le président constate qu'il n'y a pas de prise de parole et que l'on peut passer au vote.

Un commissaire Ve note « benoîtement » qu'il avait demandé le vote sur cet objet la semaine dernière alors qu'il restait le temps de le faire et que la commission avait refusé sa proposition.

Entrée en matière

Le président met aux voix l'entrée en matière du PL 12127 :

Pour : 5 (1 S, 1 Ve, 3 PLR)

Contre : –

Abst. : 4 (2 UDC, 2 MCG)

Deuxième débat

Titre et préambule : pas d'opposition – adopté.

Art. 1 Approbation du plan : pas d'opposition – adopté.

Art. 2 Degré de sensibilité : pas d'opposition – adopté.

Art. 3 Coordination avec l'ordonnance sur la protection contre les accidents majeurs : pas d'opposition – adopté.

M. Pauli rappelle qu'il y a un article sur les oppositions à ajouter. L'opposition qui a été reçue est celle du Groupement des habitants du chemin de l'Etang. En substance, cette association de personnes qui habitent plutôt de l'autre côté des voies ne comprend pas le choix de faire une zone 2 au lieu de 3. Etant donné qu'on prévoit un arrêt des CFF, etc., on veut permettre quelque chose de très dense. C'est une question d'opportunité ; on peut facilement écarter cet argument. L'autre grief porte sur le fait qu'il existe une forêt constatée. Ils ne comprennent comment on peut faire de la ZD2 sur de la zone de bois et forêts. Or, on a prévu d'opérer à un défrichage (PLQ). Lorsque cette partie de forêt sera défrichée, il faudra que l'on soit en ZD3. Le principe a été admis dans l'arrêt « Celerity » à Bellevue. Ce qui est plus délicat est qu'une autre petite partie de la forêt sera maintenue. Matériellement, il y a eu un décalage entre les limites de zone et le PLQ. On ne connaissait pas les limites exactes de la forêt appelée à être maintenue. Le PLQ n'attribuera pas de droits à bâtir à ce secteur forestier. Fort de cela, on

se permet d'attribuer tout le secteur en ZD. On peut à son sens écarter cette opposition.

Un commissaire UDC demande s'il y a des oppositions des propriétaires des parcelles du périmètre de la MZ.

M. Pauli répond par la négative. Aucun propriétaire n'est venu faire une opposition à ce plan. Il ne peut toutefois pas exclure totalement qu'un membre de l'association des habitants du chemin de l'Étang n'est propriétaire. Généralement, cependant, les propriétaires n'omettent pas de s'opposer en leur nom propre.

Art. 4 Oppositions (nouveau, l'art. 4 ancien devenant l'art. 5) :

L'opposition à la modification des limites de zones formées par le Groupement des habitants du chemin de l'Étang et environs 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.

pas d'opposition – adopté.

Art. 5 Dépôt : pas d'opposition – adopté.

Troisième débat

Un commissaire PLR observe que la problématique de ce périmètre est très proche de la situation examinée la semaine dernière. Par chance, une partie du périmètre appartient à une fondation immobilière de droit public, qui pourrait développer l'ensemble des LUP et ainsi répondre aux exigences en termes de LUP. On pourrait ainsi scinder le déclassement en deux : ZD pour la partie aux mains de la fondation, ZO pour la partie privée. Les questions que le PLR a posées au département depuis 3 ans en ce qui concerne les mesures d'accompagnement de la fiche A03 du PDCn n'ont toujours pas trouvé de réponse, raison pour laquelle on ne peut voter ce déclassement.

Un commissaire EAG rappelle qu'EAG défend résolument la construction de logements. C'est ici l'exception qui confirme la règle. Il y a trop d'aspects négatifs dans ce projet. Les experts ont fait comprendre qu'on était à la limite en termes de sécurité, au niveau du transport de chlore et d'ammoniaque notamment. Le groupe EAG, en raison des risques encourus, s'opposera au projet.

Un commissaire Ve prend acte d'une nouvelle coalition des empêcheurs de construire en ville. Tout le monde avance ses raisons. Il y a une volonté de

blocage électoraliste. Cela sera difficile à justifier auprès de la population. Il est étonnant que l'on mette fin à ce projet en raison du transport de chlore alors même que la situation à ce niveau est justement en train d'évoluer dans le bon sens. Ce projet de densification est idéal, proche des infrastructures publiques. On se demande comment le quartier de l'Etang a pu être déclassé. Il y a aussi d'autres projets qui se situent dans le même périmètre. Les députés sont responsables de l'avenir de la construction à Genève. Refuser ces possibilités, c'est encore une fois retarder la construction de logements pour la collectivité. Chacun prend ses responsabilités ; on prend les nôtres.

Un commissaire UDC suivra la position du groupe PLR. En revanche, il demande un vote pour que le département puisse proposer une scission du périmètre en deux. Il s'agirait de mettre la partie de Losinger et de la fondation en ZD, et de mettre la partie privée en ZO. Il faudrait que la commission donne ce mandat au département.

Le président indique que l'on se trouve en procédure de vote, au troisième débat. On ne peut pas accepter de telles demandes à ce stade.

Le commissaire UDC indique que l'UDC est défavorable au projet pour plusieurs raisons. En ce qui concerne la densité, il rappelle qu'il y aura une gare CFF à proximité. La zone 3 est justifiée. Concernant les nuisances, on a toutes les nuisances possibles (transports de matières dangereuses, etc.). Une des raisons pour lesquelles on souhaite une partie en ZO concerne aussi la concentration des logements sociaux. Il y a à proximité immédiate du projet plusieurs quartiers qui concentrent les logements sociaux (Lignon, Avanchets parc, Libellules, Etang, Bernex-Est et Bernex-Ouest, etc.). En France, il serait impossible de construire une telle concentration de logements sociaux. Il y a ensuite la question des oppositions. On n'est pas certain qu'il n'y ait pas de propriétaires parmi les opposants.

Un commissaire MCG avance que le MCG va refuser ce PL précisément parce qu'il ne confond pas l'intérêt général avec l'intérêt électoral. Il y a beaucoup d'éléments négatifs dans ce PL, mentionnés notamment par le commissaire EAG. Mais le principal problème n'est pas là. On ne connaît pas l'avenir de la ZD actuellement. Pour ces raisons, abondamment développées lors de précédentes séances, il refusera ce PL.

M. Savary s'étonne du vote qui semble se dessiner ce soir. La MZ ne fait pas l'objet d'oppositions des propriétaires du périmètre. De plus, le PLQ est déjà en marche. On est parvenu à la fin de la procédure d'oppositions : il n'y a aucune opposition de la part des propriétaires à ce PLQ. Il y a une observation de pétroliers qui tombera moyennant une petite modification. On se trouve avec une situation inédite : les députés vont refuser une MZ qui est

plébiscitée par les propriétaires du périmètre. Cela entre en contradiction avec le PDCn validé par le GC et que le département s'efforce de suivre, ainsi qu'avec les efforts auprès de la Confédération en ce qui concerne le développement des infrastructures de transports. On aura de la peine à convaincre nos partenaires de la crédibilité des infrastructures si on refuse de développer les quartiers qui les concernent directement. Il souhaite rendre la commission attentive à ces éléments.

Le président, au nom du PDC, admet que ce projet a une situation particulière. Mais il se situe en ville et est très bien placé au niveau des transports publics. La commune a trouvé des solutions en ce qui concerne les risques d'accidents majeurs. Il faut pouvoir déclasser ce périmètre pour pouvoir avancer dans le bon sens.

Le président met aux voix l'ensemble du PL 12127 :

Pour :	4 (1 PDC, 2 S, 1 Ve)
Contre :	10 (1 EAG, 3 MCG, 2 UDC, 4 PLR)
Abst. :	–

Le PL 12127 est refusé.

Conclusions

La Commission d'aménagement du canton vous recommande de refuser l'entrée en matière sur ce projet de loi.

A l'appui de cette recommandation, il y a bien évidemment le risque OPAM lié à l'implantation de logements au sein d'un périmètre avec une densité propre à une 2^e zone de construction.

Mais surtout, il convient de prendre en considération l'absence de visibilité quant au cadre juridique futur amené à régir la construction de logements, de toutes catégories, en zone de développement.

Le projet du Conseil d'Etat (PL 12093) mis à part, qui ne semble guère soulever d'enthousiasme, sauf à gauche, il subsiste encore des inconnues quant au devenir des initiatives IN 161 et IN 162, déposées par la gauche radicale, qui proposent, ni plus ni moins, de pratiquement nationaliser le sol genevois lors d'une MZ (modification de zone).

Une sérieuse incertitude demeure également quant au taux de rendement admissible en ZD, suite au dernier arrêt du Tribunal fédéral en la matière.

Dans ces conditions, toute MZ vers de la ZD se doit d'être provisoirement, voire définitivement, suspendue jusqu'à une complète visibilité quant à l'environnement législatif et/ou réglementaire.

Rappelons que la création d'une ZD constitue une atteinte majeure au droit de propriété, devant être justifiée par un motif d'intérêt général impérieux.

L'intérêt général en cause (pénurie/logement social) sera mis en pesée d'avec les intérêts privés auxquels les particuliers devront renoncer.

Or, comment procéder à ladite pesée des intérêts si l'on ignore, en l'état, ce à quoi les intérêts privés seront exposés ?

Il ne suffit pas de faire valoir la pénurie de logements (taux de vacance inférieur à 2%) pour être de ce fait légitimé à procéder à des expropriations matérielles en masse des petits propriétaires, notamment en Z5, pour lesquels une MZ signifie trop souvent moins-values, détresse morale et parfois départ contraint.

Projet de loi (12127-A)

**modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Vernier
(création d'une zone de développement 2 entre les voies CFF et la route
de Vernier)**

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

Art. 1 Approbation du plan

¹ Le plan N° 29807-540, dressé par le département chargé de l'aménagement du territoire le 31 août 2010, modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Vernier (création d'une zone de développement 2 entre les voies CFF et la route de Vernier), 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 Degré de sensibilité

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 2, créée par le plan visé à l'article 1.

Art. 3 Coordination avec l'ordonnance sur la protection contre les accidents majeurs

En cas de pesée des intérêts à effectuer en application des dispositions pertinentes de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 22 juin 1979, la création de logements doit être considérée comme un intérêt public majeur à privilégier dans les limites du droit fédéral.

Art. 4 Dépôt

Un exemplaire du plan N° 29807-540 susvisé, certifié conforme par la présidence du Grand Conseil, est déposé aux Archives d'Etat de Genève.



REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENEVE

DÉPARTEMENT DE L'AMENAGEMENT, DU LOGEMENT ET DE L'ENERGIE

Office de l'urbanisme

Direction du développement urbain - Rive droite

VERNIER

Feuille Cadastrale : 16

Parcelles N^{os} :

365, 366, 367, 368, 369,
371, 373, 374, 375, 378,
379, 551, 552, 1119,
1280, 1281, 2057, 4226
et, pour partie, DP 3901

Modification des limites de zones
Située entre les voies CFF et la route de Vernier



Zone de développement 2
DS OPB III



Zone préexistante

PROCEDURE D'OPPOSITION

Adopté par le Conseil d'Etat le :

Visa :

Timbres :

Adopté par le Grand Conseil le :

Loi N° :

Echelle		1 / 2500	Date	PM
			Dessin	31.08.2010
Modifications				
Indice	Objets	Date	Dessin	
	ET Complémentaire	03.03.2011	ChE	
	ET Complémentaire 2	04.01.2012	ChE	
	Corrections RDPPF	02.12.2016	FA	

Code GIREC	
Secteur / Sous-secteur statistique	Code alphabétique
43 - 00 - 080	VRN
Code Aménagement (Commune / Quartier)	
540	
Archives Internes	Plan N°
	29807
CDU	Indice
711.5	

Date de dépôt : 6 février 2018

RAPPORT DE LA PREMIÈRE MINORITÉ

Rapport de M^{me} Caroline Marti

Mesdames et
Messieurs les députés,

La minorité de la Commission d'aménagement regrette le refus du projet de loi 12127 et dénonce avec vigueur le positionnement dogmatique et irresponsable de la majorité de droite tant sur ce projet que sur cinq autres projets de déclassement conduisant au blocage de la construction de plus de 4000 logements. Nous y reviendrons. Dans un premier temps, concentrons-nous sur le présent projet de déclassement.

Les avantages du projet

Incontestablement, le PL 12127 présente de nombreux atouts qu'il sied de relever. Le premier, et non des moindres, est qu'il permet la réalisation rapide de quelque 400 logements dans une zone proche du centre-ville et de nombreuses infrastructures. La densification de cette zone (qui passerait d'une densité faible de 0,3 à un indice d'utilisation du sol (IUS) de 1,5) n'attend plus que la modification de zone pour pouvoir démarrer. En effet, le PLQ est finalisé et les demandes d'autorisation de construire pourraient être déposées dans les mois suivant le vote de cette loi. Par ailleurs, les propriétaires de la zone, à savoir la Fondation HBM Emile Dupont et l'entreprise Losinger sont non seulement favorables au déclassement mais l'attende impatiemment pour pouvoir amorcer la valorisation de leur terrain. Aucun blocage n'est donc à chercher du côté des occupants de la zone. Finalement, le déclassement de ces terrains permettrait de remplacer les logements particulièrement vétustes (propriétés de la Fondation Emile Dupont) qui s'érigent actuellement sur la zone. Cela engendrerait une très nette amélioration, tant du cadre et de la qualité de vie des locataires, que de la performance énergétique de ces bâtiments dont les déperditions d'énergie sont telles que la Fondation n'arrive plus à faire face aux coûts.

Les désavantages du projet

Toutefois, le présent rapport de minorité ne cherche pas à masquer ni minimiser les désavantages que comporte néanmoins ce projet de déclassement. Le principal est certainement l'exposition de ce périmètre à des risques d'accidents majeurs nettement supérieurs à la moyenne. En effet, situé entre la route de Vernier et les voies CFF, ce secteur reste menacé par le transport de matières dangereuses qui emprunte ces deux voies de transit. Toutefois, des mesures conséquentes ont été prises pour limiter ces risques au maximum, à savoir la réduction de la vitesse des convois de chlore à 40 kilomètres/heure, la réalisation d'un mur de protection et la disposition de bâtiments d'activités en opposition aux voies de chemin de fer. Le secteur est également soumis à de fortes nuisances sonores provenant du trafic motorisé sur la route de Vernier. En plus de la pose de revêtement phonoabsorbant, la commune a obtenu une réduction de la vitesse autorisée le long de cet axe routier. Finalement, face aux préoccupations légitimes de la commune en matière de gestion des flux de circulation, et pour désengorger un quartier déjà saturé par le trafic, deux nouvelles lignes de bus ont été prévues pour desservir le quartier. Il s'agit d'un bus à haut niveau de service (BHNS) reliant Vernier-Village à la gare Cornavin et une ligne tangentielle reliant l'aéroport à la ZIPLO.

Une pesée des intérêts en faveur du déclassement

Dès lors, une pesée des intérêts est nécessaire pour évaluer si le déclassement de ce périmètre est opportun ou non. En raison des nombreux efforts déployés pour contrecarrer les aspects négatifs liés au secteur, de la nécessité sociale de remplacer les logements vétustes de la Fondation Emile Dupont et de l'urgence absolue de construire les nombreux logements nécessaires pour loger notre population, la minorité de la commission a jugé que le déclassement de ce secteur se justifiait pleinement.

Une nouvelle majorité qui remet en question des principes de développement compris dans le Plan Directeur Cantonal 2030 (PDCn)

Mais ce qui se cache derrière le refus de ce projet de loi par la majorité de la Commission d'aménagement, ce n'est pas le rejet d'un projet jugé insatisfaisant, mais bien l'émergence d'une nouvelle alliance conservatrice PLR-UDC-MCG qui s'oppose au développement de Genève et à la construction de logements dans notre canton. En effet, le traitement de trois autres projets de déclassement a été suspendu par cette même alliance en commission et deux autres sont bloqués par leurs velléités idéologiques de

privilegier les déclassements en zone ordinaire plutôt qu'en zone de développement. Si l'UDC et le MCG sont restés fidèles à la ligne politique qu'ils ont toujours défendue à propos du PDCn, le revirement du PLR, qui avait pourtant soutenu les lignes directrices d'aménagement de notre Plan Directeur, fait basculer la majorité du côté d'un attentisme coupable. Or les enjeux auxquels nous faisons face sont de taille. Le Plan Directeur Cantonal 2030 constitue l'outil essentiel qui nous permettra d'atteindre les objectifs que nous nous sommes fixés en matière de construction de logements, soit la réalisation de 50 000 nouveaux logements pour lutter contre la pénurie et loger notre population à des prix abordables. Toutefois, notre PDCn fait l'objet de réserves sérieuses de la Confédération qui limitent déjà, si nous ne parvenons pas à les lever, le potentiel de logements réalisables sur notre territoire. Or si nous voulons garder une chance de convaincre les autorités fédérales d'adhérer à nos projets de développement, nous devons impérativement faire preuve de responsabilité et d'unité sur les projets de densification de nos zones à bâtir, telles que les zones villas.

Le mirage de la zone ordinaire

Les travaux de commission font également ressortir l'entêtement tant dogmatique que stérile en faveur des déclassements en zone ordinaire dont font preuve les députés de droite. Or, non seulement les déclassements en zones ordinaires contredisent une nouvelle fois les principes d'aménagement énoncés dans la fiche A03 du PDCn 2030, mais ils constituent de surcroît une sérieuse entrave à la poursuite de l'intérêt général. En effet, seule la zone de développement permet d'assurer la réalisation de logements sociaux et de logements locatifs pour la classe moyenne, et seule la zone de développement permet un contrôle des loyers et des prix de vente des appartements. En plébiscitant la zone ordinaire, les députés de droite ne cherchent qu'à ouvrir grand la porte à la spéculation immobilière et aux juteux profits pour les promoteurs au détriment de l'ensemble de la population qui subit la flambée des prix de l'immobilier. Mais cette tentative d'une libéralisation totale et dévastatrice du marché de l'immobilier produit encore d'autres conséquences : le ralentissement voire le blocage de la construction de logements. En effet, imposer un déclassement en zone ordinaire alors que le projet prévoyait une zone de développement nécessite la réouverture d'une nouvelle enquête publique, d'une nouvelle procédure d'opposition, et un nouveau traitement par le Grand Conseil. Or toutes ces étapes prennent du temps et retardent le déclassement de plusieurs années. J'en veux pour preuve le cas du projet de déclassement des Corbillettes qui aurait dû être voté par le Grand Conseil en mars 2014 et qui, suite au coup de force des partis de droite

souhaitant imposer un déclassement en zone ordinaire, n'est à ce jour toujours pas adopté. En ce qui concerne plus spécifiquement le présent projet de loi, après avoir évoqué sa volonté de déclasser, du moins pour partie, ce périmètre en zone ordinaire, la majorité de la commission a préféré purement et simplement le rejeter, sans autre explication.

4000 logements bloqués en commission

Aujourd'hui, la posture idéologique et irresponsable de la majorité de la Commission d'aménagement mène à la situation suivante : refus d'un potentiel de 400 logements (PL 12127), gel de trois projets de lois dont le potentiel total de logements s'élève à 2480 unités et retard conséquent de la réalisation de 1650 logements (Corbillettes et Seymaz-Sud). Ce sont donc plus de 4000 logements qui sont pris en otages par les partis de droite. Alors que la pénurie fait rage et que le taux de vacance des logements dépasse à peine les 0,5%, les sombres calculs tactiques et le dogmatisme des partis de droite se heurtent de plein fouet aux intérêts, aux attentes et aux besoins de la population.

Pour conclure, la minorité de la commission ne peut s'empêcher de voir, dans les positions inconsidérées des députés de droite, une volonté délibérée d'instrumentaliser voire d'aggraver la pénurie de logements. En effet, la situation de pénurie, caractérisée par une demande plus abondante que l'offre, engendre une augmentation substantielle des loyers et des prix de vente des logements. Cette situation fortement préjudiciable pour les locataires et les ménages qui souhaitent devenir propriétaires est potentiellement très profitable pour les propriétaires et promoteurs immobiliers dont les députés de droite se font les représentants au sein de notre Grand Conseil. Or, le seul obstacle qui se dresse contre ce mécanisme de flambée de prix en période de pénurie, c'est le contrôle des loyers et des prix de vente des appartements en zone de développement. Cet obstacle précisément que les partis de droite cherchent à contourner en tentant d'imposer des déclassements en zone ordinaire.

C'est pour défendre l'accès au logement pour les classes moyennes et populaires et s'opposer à la spéculation immobilière que la minorité de la commission vous recommande d'accepter ce projet de loi.

Date de dépôt : 6 février 2018

RAPPORT DE LA SECONDE MINORITÉ

Rapport de M. François Lefort

Mesdames et
Messieurs les députés,

La situation est, ici, limpide, une fois n'est pas coutume, mais une majorité de circonstances ne l'a pas trouvée si limpide et, sous différents prétextes brumeux, une nouvelle coalition d'empêcheurs de construire des logements en ville a mis à bas ce projet de loi sous les prétextes les plus divers, dont le plus patent mais le moins énoncé réside dans le fait que les élections approchent.

Soyons factuels. Cette modification de zones est conforme au Plan Directeur Cantonal 2030 et, si elle y est conforme, c'est parce qu'elle se trouve dans une zone très favorable à la densification. Elle figure aussi comme telle au Plan Directeur Communal de Vernier. Le périmètre voué au déclassement comporte quelques villas et des bâtiments de logements de la Fondation HBM Emile-Dupont. Cette modification de zone a pour objectifs de rendre possible la densification du secteur situé actuellement en zone 5 et de permettre la construction de 400 logements en zone de développement 2, remplaçant principalement des immeubles vétustes de la Fondation Emile-Dupont, et de créer ainsi une nouvelle centralité urbaine pour l'entrée de Châtelaine, en connexion avec le futur pôle multimodal de transports, à savoir la future halte RER de Châtelaine et les futures lignes de transports collectifs. Cette modification de zone bénéficie aussi du Plan guide Grand Projet Châtelaine qui explique le bien-fondé de cette modification de zone. La procédure a débuté en 2010, suivie d'une enquête publique en 2012 qui a collecté une seule observation de la part de voisins, et non de propriétaires, concernés principalement par les nuisances sonores. Le Conseil administratif de Vernier a rendu en 2015 un préavis favorable après des études complémentaires sur les questions de mobilité et l'ajustement aux modifications de l'ordonnance sur la protection contre les accidents majeurs intervention des ajustements (OPAM) en 2013. Le Conseil municipal de Vernier a donné un préavis défavorable en avril 2016, demandant plus de

garanties sur les questions de mobilité et de transports de chlore sur les voies ferrées. Un consensus a pu être finalement trouvé entre le Conseil administratif de Vernier sur la mobilité et la protection contre le bruit. Enfin, une seule opposition a été enregistrée, celle du groupement des habitants du chemin de l'Etang et environs.

Concernant le risque OPAM, le ralentissement des transports sur les voies ferrées, à partir de 2016, a eu pour conséquence de réduire le risque drastiquement. Selon l'OPAM, la zone à déclasser se trouve dans une classe de risque intermédiaire acceptable, ce qui signifie qu'il est possible d'y construire du logement à condition d'appliquer certaines mesures comme la mise en place de vitrages résistants aux déflagrations.

La problématique OPAM concerne aussi la route de Vernier (fort trafic et transport de matières dangereuses) en sus des voies CFF (wagons d'essence, de propane et de chlore). Des études ont été réalisées en collaboration avec le DALE, et le Plan Localisé de Quartier intègre des mesures de protection. Par ailleurs, le projet de loi intègre une clause OPAM de portée générale qui donne la possibilité au Conseil d'Etat, lors de la planification, de faire une pesée d'intérêts, en fonction du guide de planification de la Confédération. Le niveau de risque est aujourd'hui connu et abaissé par le choix de la densité.

Sur la question plus générale du transport de chlore, une déclaration conjointe de plusieurs offices fédéraux (transports, environnement, sciences et industries, transporteurs et CFF) engage ces 5 offices à prendre une série de mesures pour diminuer le risque. Les wagons de chlore se déplacent déjà actuellement à 40 km/h. Ces offices doivent aussi trouver d'ici 2018 les moyens de diminuer encore le transport à travers Genève. Le but est qu'en 2025 le risque soit limité à un niveau acceptable. La meilleure mesure est de localiser ces productions pour en réduire les risques liés au transport ou de trouver des alternatives à certains produits. Les Verts, grâce à la conseillère nationale Anne Mahrer, ont d'ailleurs été en 2015 à l'origine de cette nouvelle prise en compte du risque du transport de matières dangereuses, lors du traitement de la loi sur le transport des marchandises, et des améliorations apportées à cette loi.

Dans le cadre du PLQ, toutes les mesures constructives ont été prévues pour ramener les risques au niveau acceptable. Les autorisations de construire devront aussi respecter ces contraintes.

Concernant la Fondation Emile-Dupond, cette modification de zones permet la démolition d'immeubles vétustes construits entre 1950 et 1954 avec un IUS de 0,3, avec d'importants problèmes énergétiques, pour les

remplacer par des immeubles neufs avec un IUS de 1,5. Par ailleurs, le Plan Localisé de Quartier, a été élaboré en relation avec la Fondation Emile-Dupond et un autre propriétaire foncier. Toutes les mesures nécessaires pour répondre aux normes OPAM ont été prises. En particulier, un mur sera dressé le long des voies ferrées, avec une zone d'activités qui viendra séparer la voie ferrée des futurs logements. Deux partenaires du projet maîtrisent la plus grande partie du domaine foncier, soit 40% pour la Fondation Emile-Dupond et 34% pour la société Losinger.

Pour les Verts, ce projet de densification en zone 2 est un bon projet, car le périmètre est en zone urbaine, il est proche des infrastructures publiques, nombreuses écoles, nombreuses voies de transport, existantes ou futures, comme le futur collège ou la future gare RER. Les garanties concernant les problèmes environnementaux sont solides et à même de proposer un aménagement propre à protéger la population des risques. Les mêmes arguments auraient pu curieusement empêcher la modification de zones et la construction du quartier de l'Etang, pour mémoire ce quartier se situe de l'autre côté des voies CFF, sauf que cette modification de zone pour le quartier de l'Etang a été portée par une autre majorité. Curieuse contradiction. Pour rappel, le PL11534 a été voté à l'unanimité, moins une abstention, à la Commission d'aménagement puis à l'unanimité du Grand Conseil le 5 décembre 2014. Refuser ce projet de loi, c'est encore une fois retarder la construction de logements pour la collectivité et, dans le cas précis, en particulier de logements sociaux, dans un contexte étrange où il y a absence d'opposition des propriétaires concernés par la modification de zone et un Plan Localisé de Quartier en force, et ceci en contradiction totale avec le Plan Directeur Cantonal 2030, révisé selon les demandes de la Confédération, qui visent à un habit plus dense en ville et à limiter l'étalement urbain tout en préservant la zone agricole.

Pour toutes ces raisons, les Verts vous recommandent de ne pas suivre la majorité de circonstances, dont la décision, incompréhensible, obère la possibilité de construire 400 logements en ville, des logements en partie en mains d'une fondation à vocation sociale, cette majorité préférant sans doute laisser les habitants vivre dans des immeubles vétustes, devenus de véritables gouffres énergétiques, chargeant financièrement cette fondation. Les Verts voteront donc ce projet de loi et vous demandent de faire de même en rejoignant la minorité.