



*Date de dépôt : 7 mars 2023*

## **Rapport**

**de la commission d'aménagement du canton chargée d'étudier la proposition de motion de Thierry Cerutti, Ana Roch, Patrick Dimier, Francisco Valentin : Changement de zone pour les parcelles 3386, 3829, 3508 et 3789 sur la commune de Vernier**

*Rapport de majorité de Fabienne Monbaron (page 3)*

*Rapport de minorité de Thierry Cerutti (page 25)*

## **Proposition de motion (2798-A)**

### **Changement de zone pour les parcelles 3386, 3829, 3508 et 3789 sur la commune de Vernier**

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève considérant :

- que les parcelles 3508 et 3829 appartiennent à l’Etat de Genève ;
- que la parcelle 3386 appartient à la société Vernier-Couchant SA ;
- que la parcelle 3789 appartient à la société NextLand SA ;
- le besoin de valoriser ces parcelles se trouvant en zone villas et non constructible ;
- la création d’emplois dans une zone de développement et la valorisation de la mixité,

invite le Conseil d’Etat

à déclasser ces diverses parcelles dans une zone adéquate, permettant leur densification.

## RAPPORT DE LA MAJORITÉ

### Rapport de Fabienne Monbaron

Cette motion, déposée le 18 octobre 2021, a été étudiée durant deux séances de la commission d'aménagement, sous la présidence de M. Thierry Cerutti. Ont assisté à tout ou partie des séances : M<sup>me</sup> Marie Schärli, secrétaire générale adjointe – DT, ainsi que MM. Sylvain Ferretti, directeur général, office de l'urbanisme – DT, et Jean-Charles Pauli, secrétaire adjoint, OU, direction juridique – DT.

Les procès-verbaux ont été tenus avec rigueur et précision par M<sup>me</sup> Garance Sallin, qu'elle en soit ici remerciée.

### Présentation du projet par son auteur, M. Thierry Cerutti

La présidence est reprise par M. Florey, vice-président de la commission, durant cette présentation.

M. Cerutti explique que cette motion est venue d'un constat : les lois et règlements changent, mais les modifications de zone ne suivent pas forcément les contraintes en termes de bruit ou autre. Il a pris ces parcelles pour exemple (deux parcelles privées ainsi que des parcelles de l'Etat). Celles-ci sont en zone villas, mais aujourd'hui, à cause des contraintes de bruit de l'aéroport et des contraintes liées au gazoduc, aucune autorisation de construire des villas sur ces terrains ne sera délivrée. Plus rien ne peut y être construit, mais cela reste de la zone villas. Ces propriétaires sont préterités dans l'engagement financier qu'ils avaient fait à l'époque. Ce texte vise à permettre des ajustements parcimonieux, dans ce genre de cas, afin de permettre l'exploitation de ces terrains, plutôt que de déclasser des périmètres entiers. Comme du logement supplémentaire n'est plus autorisé, la proposition consiste à déclasser en zone de développement ou en zone mixte pour que puissent être construits des bureaux, un garage, une activité commerciale, etc. Cela permettrait aux propriétaires de jouir de leur parcelle en entier sans préteriter les autres propriétaires qui ne voudraient pas déclasser leur terrain. Cette situation peut exister ailleurs sur le canton. Il estime correct de permettre de déclasser une partie pour adapter certaines situations à de nouvelles contraintes. Cette motion ne vise que ces quelques parcelles pour que cela soit un projet pilote avant d'éventuellement élargir à d'autres cas.

### *Questions des députés*

Un député EAG observe que le déclassement est une décision administrative justifiée par la collectivité qui a délégué ce pouvoir au Grand Conseil, pour les intérêts de la collectivité. Il ne comprend pas comment un propriétaire peut se prévaloir de cette décision administrative qui lui a été accordée du jour au lendemain et qui peut lui être retirée du jour au lendemain. Il demande comment il justifie cela juridiquement.

M. Cerutti répond que c'est une question à poser au département. Son idée vient d'une question d'équité par rapport au terrain pour lequel les gens ont investi au départ : ils ont acheté un terrain en zone villas au prix de la zone villas, puis se retrouvent avec un terrain sur lequel ils ne peuvent plus rien faire.

Le député EAG répond que cela constitue une forme d'atteinte à la propriété, mais au moment où le terrain est acheté, l'acquéreur sait qu'il y a la possibilité dans certaines zones que ce droit soit retiré. C'est une expropriation matérielle, il y a une vaste jurisprudence sur ce sujet. Il demande au département des explications sur cette expropriation matérielle, s'il y a réellement une expropriation matérielle et comment elle peut être compensée.

M. Ferretti propose que le département vienne faire une présentation à ce sujet, en rappelant notamment l'historique du secteur.

Sans opposition, cette proposition de présentation est acceptée avec demande de réponse sur les interrogations des députés et qu'une carte de la zone soit présentée.

Le président de séance relève qu'il est question, dans la motion, de zone villas non constructible. Il comprend bien que ces terrains sont en prolongement de l'aéroport et qu'à cause du bruit et de la situation géographique, ils sont devenus inconstructibles. Il ne voit pas en quoi un changement de zone pourrait rendre cela constructible et valoriser les terrains. Il y avait déjà eu des discussions quant à un possible déclassement en zone industrielle. Il ne pense pas que ce soit le but de la motion, car déclasser une zone villas en zone industrielle ne va rien faire gagner aux propriétaires.

M. Cerutti répond que la loi n'autorise pas de construire du logement, mais permet de construire des activités. En ayant une zone mixte, ils pourraient construire des locaux pour des bureaux.

A la question du président de séance de savoir si ce seraient les propriétaires eux-mêmes qui construiraient ces locaux commerciaux et s'ils ont un projet à présenter, M. Cerutti répond par l'affirmative. Il les a

consultés, ils sont d'accord pour avoir la possibilité d'un projet, mais il ne sait pas s'ils en ont déjà un.

Une députée PLR a bien compris la proposition d'envisager une zone mixte (activités, logements et commerces) mais elle demande s'il est possible de ne pas faire de logements mais de ne faire que de l'activité en zone de développement.

M. Pauli explique qu'il y a plusieurs catégories de zone de développement : les zones de développement usuelles (2, 3, etc.) qui prévoient des logements et des activités, auxquelles est attribué normalement le DS III, mais, au moment du PLQ, la partie logements est mise en DS II et la partie activités en DS III. Il y a aussi les zones de développement industriel, ainsi que les zones de développement d'activités mixtes. Dans ces dernières, créées en 2012 mais encore jamais réalisées, il n'y a pas de logements. Il y a une mixité entre le tertiaire et le secondaire, soit 60% d'industrie et 40% d'activités. Il peut aussi y avoir des zones de développement avec des mentions spéciales qui précisent certaines choses.

Un député S demande comment a été opéré le choix des parcelles et s'il serait envisageable d'étendre le principe aux parcelles voisines.

M. Cerutti répond qu'en tant que résident de Vernier, ancien magistrat et élu de la commune, il a eu des contacts avec ces gens qui lui ont parlé de leurs parcelles. Vu que deux personnes étaient concernées par la même problématique, il a voulu déposer une motion pour qu'il y ait un débat politique. Il ne serait pas opposé, mais il faut voir si les propriétaires des parcelles adjacentes le désirent. Il a aussi inclus les terrains étatiques, car il pense que le canton a aussi intérêt à ce que ses terrains soient revalorisés. C'est une motion pilote pour traiter cette problématique.

Une députée PLR demande quel serait le prix du terrain pour passer en zone de développement d'activités mixtes, si la zone de fond était de la zone agricole.

M. Pauli ne peut pas répondre dans l'immédiat. Il répondra ultérieurement.

A la question du président de séance de savoir si les commissaires souhaitent entendre les propriétaires, un député EAG pense qu'il faudrait d'abord auditionner le département et avoir un état de situation précis sur le plan juridique avant d'auditionner les propriétaires, sans quoi ils risquent d'avoir de faux espoirs.

Son audition étant terminée, M. Cerutti reprend la présidence de la commission.

## **Point de situation par le département, M. Jean-Luc Gauthey, chef de service OU – Région Rhône Ouest**

M. Gauthey rappelle que le périmètre de la motion se trouve dans le secteur du Signal, à proximité de la ZIMEYSAVER. Les quatre parcelles concernées sont deux parcelles privées (N<sup>os</sup> 3386 et 3789), ainsi que deux parcelles de l'Etat (N<sup>os</sup> 3829 et 3508). Il rappelle l'historique du secteur : ce périmètre fait partie d'un ensemble de trois projets de modifications de zones (MZ) en 2009 portant sur les secteurs du Signal, de Crotte-au-Loup et de Montfleury. L'ensemble de ces MZ a fait l'objet d'un préavis défavorable du Conseil municipal de Vernier. Le département a gelé le processus de MZ et, dans la mise à jour du PDCn en 2016, l'affectation en zone d'activités initialement prévue a été supprimée. La zone villas de ces périmètres a donc été restituée comme objectif de planification directrice. Cette suppression fait suite à une demande formelle du Conseil administratif de Vernier, qui souhaitait que les projets de déclassement soient abandonnés définitivement. La révision du PDCom de Vernier, en cours d'adoption, prévoit le maintien de ce secteur en zone villas, avec la volonté d'aménager un parc au niveau du petit verger, au milieu du périmètre de la zone 5.

Dans ce secteur, le potentiel pour les propriétaires est assez limité, notamment à cause des contraintes bruit et OPAM. Concernant l'OPAM, le gazoduc qui concerne principalement la parcelle N° 3386 et les parcelles du canton est un élément très contraignant. Il impose une zone non constructible de 10 mètres et une zone de 30 mètres sans place de travail permanente. Cette contrainte a pour effet de geler significativement trois des parcelles de la motion. Elle est aussi présente à cause de l'axe du Nant-d'Avril, qui est un axe de transport de matières dangereuses, ce qui ajoute un niveau de contrainte. Il reste la parcelle N° 3789, plus éloignée qui n'est pas concernée par le secteur OPAM du gazoduc. Concernant l'ordonnance de protection contre le bruit (OPB), le bruit des avions est l'élément le plus important. La création de nouveaux logements n'est pas autorisée dans le secteur du fait de la courbe enveloppante des VLI, puisque la majeure partie du site est en DS II et la partie longeant la route du Nant-d'Avril en DS III. Le SABRA a examiné les contraintes applicables aujourd'hui et ce qu'il pourrait en être avec le nouveau cadastre de bruit en cours d'admission, et a envisagé différents types de zones. Les études ont montré que le logement reste inenvisageable sur le site du fait des contraintes OPB. L'hypothèse d'un classement en DS III a été évoquée, surtout pour la parcelle N°3789, qui est la moins impactée par l'OPAM. Le SABRA constate qu'avec les niveaux de bruit applicables en cas de DS III, le logement reste inenvisageable, mais il est possible d'envisager des activités diurnes uniquement.

Question s'est posée de savoir ce qu'il serait possible de faire sur ces parcelles sans MZ. La zone 5 permet de faire du logement, mais les différentes contraintes ici l'empêchent. En termes d'activités, la zone 5 a une condition limitative, qui permet les activités dans la mesure où l'exploitant réside sur place ; il s'agit donc d'une dépendance de son logement, pour des professions libérales ou proches de l'artisanat. La zone 5 permettrait donc un type d'activité, mais pour la parcelle en question (N° 3789), cela serait difficile car c'est une parcelle non bâtie. Les conclusions sont que trois des quatre parcelles sont stérilisées par les contraintes du gazoduc et de la route du Nant-d'Avril. Pour la parcelle N° 3789, une modification de zone pourrait lui ouvrir le champ pour des activités. Sinon, sa zone 5 actuelle limite assez singulièrement ses capacités de développer de l'activité.

La position du département est qu'une MZ à l'échelle d'une parcelle est difficilement envisageable et ne serait pas soutenable. Ils se sont demandé si les conditions étaient réunies pour une mutation au bénéfice de l'ensemble du périmètre. La mutation de l'ensemble du périmètre se verrait probablement confrontée à une position inchangée de la commune, opposée à la densification du site, et des propriétaires, eux aussi opposés à la densification du site. Le département en conclut qu'une modification globale est envisageable pour répondre en partie à la question, mais les conditions ne sont pas réunies pour cela. Il n'y a pas de volonté communale ni foncière. Une modification de zone sur une seule parcelle a peu de sens et peu de chance de pouvoir aboutir. Les questions posées par la motion posent aussi la question du type de zone. Avant d'envisager le type de zone, il faut se demander s'il est envisageable d'engager une procédure de MZ, et la conclusion du département est que ce n'est pas envisageable aujourd'hui.

Le président indique que les propriétaires s'étaient opposés au déclassement de l'ensemble du secteur, car ils ne voulaient pas perdre de l'argent en passant de la zone villas à un autre type de zone, ce qui est compréhensible. Aujourd'hui, il faut avoir une réflexion différente et, plutôt que de déclasser des zones entières, déclasser certaines parcelles pour permettre le développement d'une activité autre que celle qu'il y a actuellement. Les privés ne peuvent rien réaliser sur leur parcelle. Il est possible de réaliser des travaux sur les constructions existantes et de développer une activité annexe au logement, mais vu qu'il n'y a pas de logement sur ces parcelles, ils ne peuvent rien construire ni développer. Il faut maintenant savoir ce qui peut être fait avec ces terrains. La seule solution est de déclasser ces parcelles. Il doit y avoir d'autres cas similaires dans le canton.

M. Gauthey répond qu'une partie des parcelles est de toute façon bloquée, car, même s'il y avait une MZ, il y aurait les contraintes OPAM qui rendent la capacité d'accueil nulle, car autour du gazoduc il faut une zone de 10 mètres inconstructible et une zone de 30 mètres sans travail permanent. La présence du gazoduc induit donc de grandes difficultés à autoriser des emplois permanents et l'accueil de public.

Le président s'étonne de cela, sachant qu'il y a des villas dans le périmètre.

M. Gauthey explique que l'OPAM s'applique aux mesures d'affectation du sol, donc à toute nouvelle modification. Les situations existantes, ne donnant pas lieu à de nouveaux actes d'aménagement, ne sont pas interdites par l'OPAM.

Une députée PLR observe qu'il y a des entreprises qui cherchent des lieux uniquement pour faire du stockage. Elle demande si cela serait autorisé.

M. Gauthey répond que l'OPAM encadre les effectifs exposés au risque. Il ne pense pas que l'OPAM ait un effet sur les locaux du type stockage à l'air libre. Il faudrait cependant obtenir une autorisation de construire en zone 5, ce qui risque d'être difficile.

La députée PLR relève que ces terrains n'ont en l'occurrence pas de valeur puisque les propriétaires ne peuvent rien en faire. Qu'ils soient en zone 5 ou dans une autre zone reviendrait à peu près à la même chose pour eux. Si le terrain est transformé en zone industrielle où il ne serait autorisé que de l'entreposage de matériel en extérieur, il pourrait être loué et rapporter quelque chose.

M. Gauthey répond qu'il faut déterminer si les conditions sont réunies pour envisager ce type de zone. Une MZ aurait du sens à l'échelle du périmètre, mais il faut réunir pour cela une volonté communale et foncière. Si cela était le cas, il faudrait qu'il y ait un besoin local à satisfaire. En face, il y a une offre conséquente en activités secondaires et primaires. Cela laisse augurer que ce n'est pas un site qui pourrait accueillir une offre en attente de foncier. Il n'est pas certain que cela puisse obtenir le soutien de la commune.

Le président observe que la commune a seulement un préavis consultatif. Il demande ce qui est entendu par « très faible densité d'emplois », par rapport au périmètre autour du gazoduc.

M. Gauthey répond qu'il ne peut pas répondre en détail, c'est un calcul d'effectif exposé et de taux d'exposition au risque, avec un niveau de probabilité d'accident.



A la question du président qui s'étonne de la proximité d'un hôtel avec un restaurant, de villas, ainsi que d'IKEA qui a une forte densité d'emplois et de clients, M. Gauthey répond que l'ordonnance date de 2014 ; il est possible que des installations antérieures aient eu des dispositions plus souples.

Le président remercie l'auditionné et le libère.

### *Discussion interne*

Le président demande si les commissaires souhaitent entendre les propriétaires et la commune.

Un député UDC comprend la problématique et constate qu'il n'y a pas beaucoup de possibilités. Il demande si l'auteur compte maintenir cette motion, qui n'amènera visiblement pas grand-chose et relève qu'il ne sert à rien de procéder à d'autres auditions si l'on ne peut de toute façon rien faire.

M. Cerutti répond par l'affirmative, car la commission est souveraine en matière de déclassement. Le but de cette motion est de bouger les carcans figés sur l'aménagement du territoire. Les gens ne veulent pas déclasser toute la zone, car ils ne veulent pas que leur terrain perde en valeur, mais il y a des propriétaires qui ont acheté des terrains et qui ne peuvent rien en faire. Il faut pouvoir leur proposer une alternative. Soit le canton paie ces terrains au prix de la zone villas, soit on trouve une autre solution et on accompagne les propriétaires dans un projet. Il doit y avoir d'autres cas similaires dans le canton.

La commune étant précédemment opposée à l'entier du déclassement, le député UDC propose de l'entendre sur cette proposition de déclassement partiel. Il demande au département si le canton serait prêt à acquérir ces parcelles.

M. Ferretti répond qu'à ce jour, le canton n'a pas de stratégie foncière sur ce secteur-là. C'est un périmètre identifié en zone villas dans les plans directeurs cantonal et communal, avec un certain nombre de contraintes. Par ailleurs, il s'agit de l'argent du contribuable, donc il faut se demander s'il est opportun de demander à l'Etat de compenser une perte financière liée à des faits extérieurs à la bonne foi des propriétaires. Cela demanderait à la collectivité de prendre en charge cette perte de valeur. Si l'on va dans ce sens, cela revient à ce que les impôts couvrent les pertes de valeur de tous les biens du canton. Il n'est pas sûr que ce soit une bonne stratégie. S'il y a un projet, pourquoi pas, mais si c'est pour compenser la perte de valeur des terrains, il ne voit pas que le canton se porte acquéreur de ces parcelles.

Le député UDC pense qu'il faudrait alors amender le texte et proposer que le canton acquière les parcelles et propose un projet d'aménagement

dessus. Autrement, telle quelle, la motion ne peut pas être votée, car elle ne mène à rien.

Un député S estime qu'il n'y a pas d'intérêt public en cause. Il y a des enjeux privés, importants à l'échelle individuelle, mais il n'y a pas d'intérêt public, ni de projet cantonal ou communal. Il pense qu'il faut passer au vote. Pour sa part, il serait pour le rejet de la motion.

Une députée PLR observe que, si l'idée est d'acheter les parcelles en vue de compenser la perte de valeur, il faut estimer le nombre de cas similaires dans le canton, sans quoi cela créerait un précédent qui risque d'être conséquent. Elle demande par ailleurs si les gens qui habitent dans ces maisons seraient prêts à déménager.

M. Pauli répond que la plupart des propriétaires demandent des indemnités à l'Etat. Ils souhaitent donc rester. A part les quelques parcelles concernées par la motion, qui n'ont pas fait de demande d'indemnités à l'époque, les autres demandent des indemnités à l'aéroport. Il y a un débat quant à savoir s'il s'agit d'expropriation matérielle ou non. Ces demandes sont traitées depuis des années pour savoir s'ils peuvent véritablement prétendre à des indemnités ou non. Pour le moment, ils résident quand même dans leur villa et il y a une certaine valeur.

La députée PLR indique que s'il s'agit de réfléchir sur l'entier du périmètre, elle veut bien creuser un peu plus en avant et faire des auditions, mais si la majorité des propriétaires souhaitent rester, elle ne voit pas que la commission puisse faire grand-chose.

Un député EAG estime que cette motion a le mérite de relever un problème réel, mais il n'y a pas vraiment de solution. Il n'y a pas de raison que le canton rachète ces parcelles. Quand il y a eu le rachat pour la FTI d'un terrain proche de l'aéroport, c'était en bout de piste de l'aéroport, les propriétaires étaient d'accord de vendre, et cela s'est fait sur quinze ans. Or, ici, il n'y a pas de projet, et il ne peut pas y en avoir à cause des contraintes. Par ailleurs, il signale que Bâle-Ville a désaffecté tout son système de distribution de gaz. Ce n'est pas une énergie renouvelable ; de fait, l'Europe n'utilisera plus de gaz en 2050. Ces propriétaires pourront donc potentiellement récupérer leurs droits dans le futur.

Un député PDC pense qu'il faut auditionner la commune de Vernier, car il s'agit d'une zone 5. Il y a un potentiel de densification dans les zones 5. L'aménagement du territoire comprend également la dimension de l'assiette fiscale. Ce lieu pourrait profiter à la classe moyenne qui souhaiterait bénéficier d'un logement en PPE. Il faut auditionner la commune pour connaître ses ambitions dans ce secteur. Concernant le gaz, les conduites de

gaz pourront toujours être utilisées, peut-être pour de l'hydrogène. Ce sont des conduites de haute technologie.

Une députée MCG remarque que lorsqu'un terrain prend de la valeur suite à un déclassement, les propriétaires sont imposés sur la plus-value qu'ils font. Quand l'inverse se produit et qu'ils perdent de l'argent, il faudrait les indemniser. Si on indemnise quelqu'un qui va ensuite vendre, il vendra au prix inférieur et non au prix avant le déclassement.

Un député Ve revient sur les propos de son collègue PDC : le secteur est en zone 5 et la motion vise à faire un déclassement pour densifier. Elle demande donc justement que ce ne soit plus de la zone 5. Par ailleurs, les différentes contraintes font que s'il y avait une demande de dérogation pour densifier en zone 5, cela ne passerait sans doute pas, car on ne peut pas mettre plus de logement. Il rejoint les propos de son collègue S : il n'y a pas d'intérêt public. Les différents partenaires du territoire se manifesteront s'ils voient une occasion de déclasser. Il serait favorable à voter rapidement sur cette proposition de motion.

Le député PDC pense qu'il n'est pas très utile de déclasser dans ce secteur. Il estime qu'il faut aussi se positionner en termes d'assiette fiscale. Poser cette question à la commune de Vernier lui paraît intelligent. Si l'on peut avoir des contribuables dans ce secteur, cela peut être intéressant pour la commune. Son idée n'est pas de prolonger les débats, mais de voir l'aménagement du territoire sous un autre angle.

Le président met aux voix la demande d'audition de la commune de Vernier :

Oui : 5 (2 PDC, 1 UDC, 2 MCG)  
Non : 6 (1 EAG, 2 S, 2 Ve, 1 PLR)  
Abstentions : 4 (1 S, 3 PLR)

**La demande d'audition est refusée.**

Le président met aux voix la demande d'audition des propriétaires :

Oui : 3 (1 UDC, 2 MCG)  
Non : 6 (1 EAG, 2 S, 1 Ve, 2 PLR)  
Abstentions : 6 (1 S, 1 Ve, 2 PDC, 2 PLR)

**La demande d'audition est refusée.**

Sans autre demande d'audition, intervention ou prise de position de groupe, le président met aux voix l'entrée en matière de la motion M 2798.

**Vote**

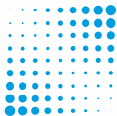
Oui :	3 (1 UDC, 2 MCG)
Non :	8 (2 S, 2 Ve, 4 PLR)
Abstentions :	4 (1 EAG, 1 S, 2 PDC)

**La M 2798 est refusée par 8 non, 3 oui et 4 abstentions.**

### **Conclusion**

Au vu des explications qui précèdent, la majorité de la commission vous invite, Mesdames et Messieurs les députés, à refuser cette proposition de motion.

*Annexe : présentation du département*



# MOTION M 2798

Changement de zone pour les parcelles 3386, 3829, 3508 et 3789 sur la commune de Vernier

COMMISSION D'AMÉNAGEMENT DU CANTON  
Séance du 12 janvier 2022



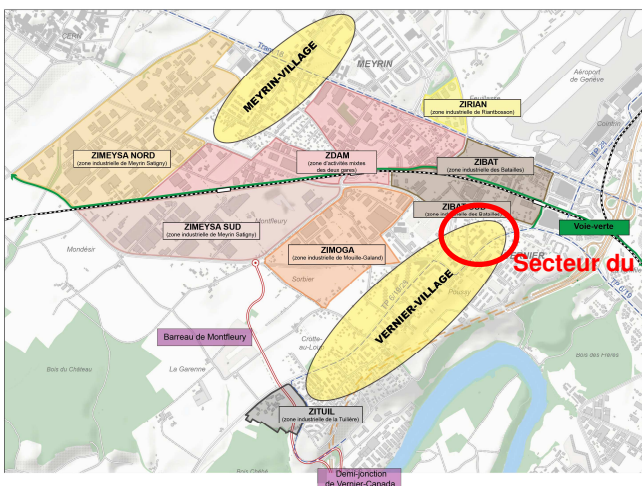
REPUBLIQUE  
ET CANTON  
DE GENÈVE

POF TERRAUX LIG

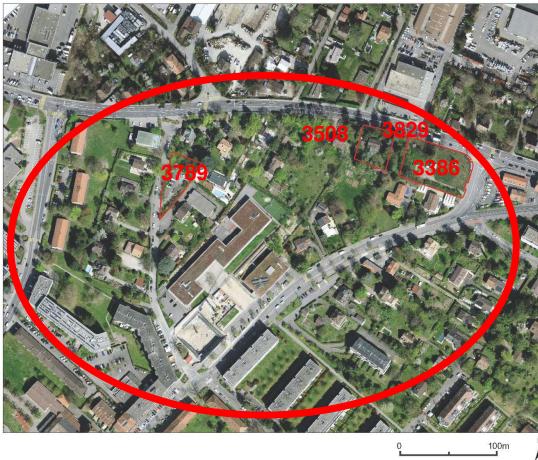
Département du territoire  
Office de l'urbanisme

06/01/2021 - Page 1

## SITUATION DU PÉRIMÈTRE



# SITUATION DU PÉRIMÈTRE



06/01/2021 - Page 3

## Historique des secteurs

### Signal, Montfleury, Crotte-au-Loup

- **27 juin 2007**: adoption du plan directeur communal de Vernier.
- **25 septembre 2009**: enquête publique en vue du déclassement en zone de développement industriel et artisanal des 3 secteurs.
- **20 avril 2010**: préavis défavorable du Conseil municipal de la commune de Vernier pour les 3 projets de déclassement.

06/01/2021 - Page 4

## **Historique des secteurs**

### **Signal, Montfleury, Crotte-au-Loup**

- **29 avril 2015:** le plan directeur cantonal 2030 est approuvé par le Conseil fédéral et prévoit le déclassement des 3 secteurs.
- **2 décembre 2016:** première mise à jour du plan directeur cantonal 2030 et retrait des périmètres de Signal, Montfleury, Crotte-au-Loup.

06/01/2021 - Page 5

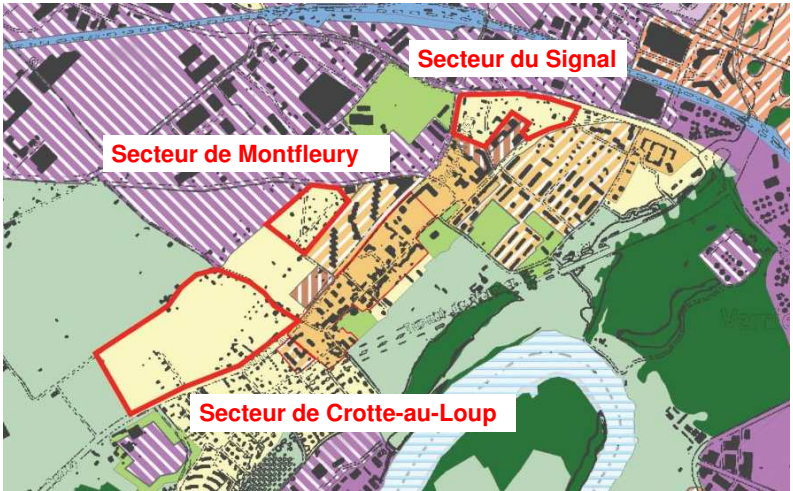
## **Historique des secteurs**

### **Signal, Montfleury, Crotte-au-Loup**

- **Janvier 2018:** demande formelle du conseil administratif de Vernier d'abandonner définitivement les projets de déclassement pour les 3 secteurs
- **Février 2018:** réponse du DALE et confirmation de l'abandon des projets de modification de zones.

06/01/2021 - Page 6

# Plan des zones d'affectation

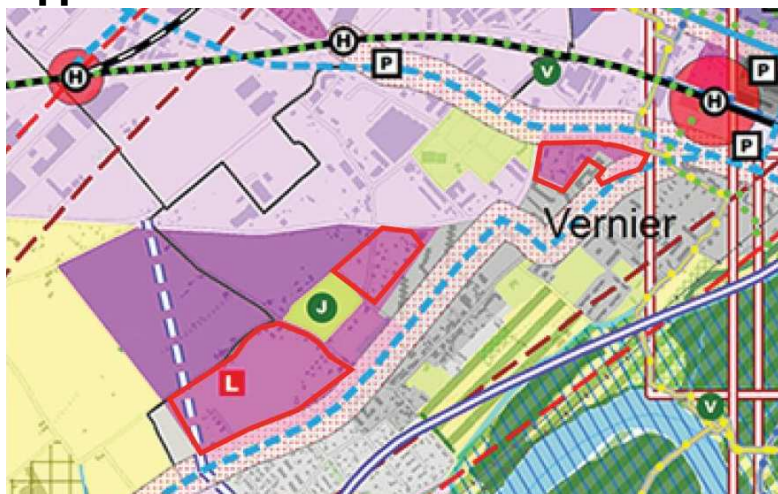


# Plan directeur communal de Vernier 2007





## Plan directeur cantonal 2030 approuvé en 2015



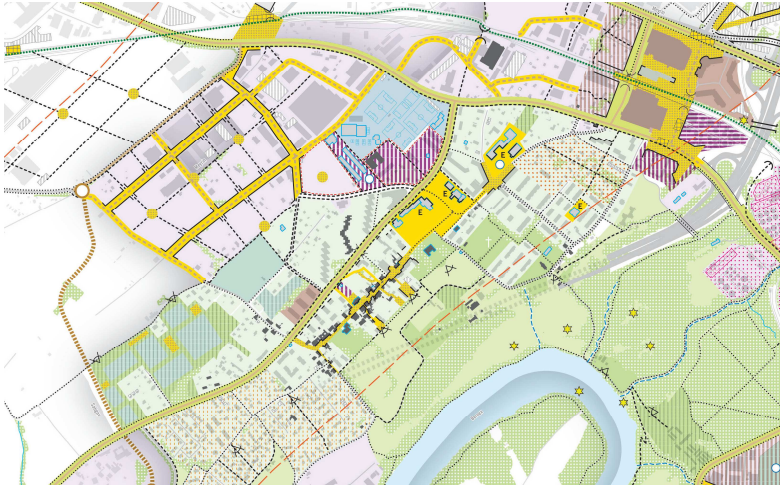
06/01/2021 - Page 9

## 1ère mise à jour du PDCn 2030 (déc. 2016)



06/01/2021 - Page 10

## Plan directeur communal de Vernier 2022 [en cours d'adoption]



06/01/2021 - Page 11

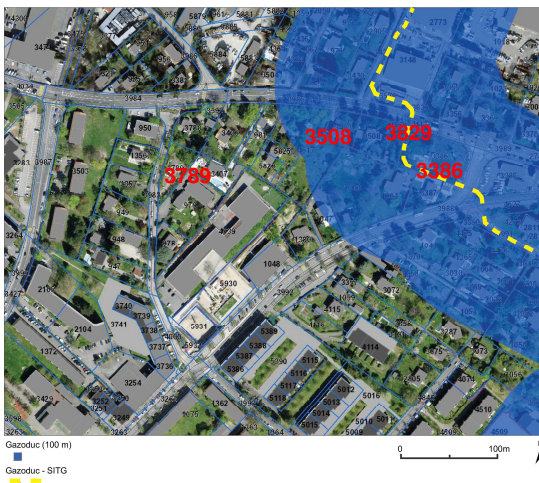
### LE SIGNAL – situation après abandon MZ



- Retrait en 2019 de la MZ et maintien en zone 5 (villas).
- Pas de nouvelles villas mais la possibilité de réaliser des travaux d'agrandissement ou d'améliorer une construction existante .
- Possibilité pour le propriétaire de développer une petite activité annexe au logement (pour autant qu'elles n'entraînent pas de nuisances graves pour le voisinage).

06/01/2021 - Page 12

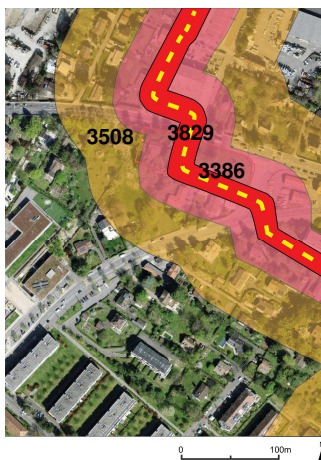
# SITUATION AU REGARD DE L'OPAM GAZODUC



06/01/2021 - Page 13

# SITUATION AU REGARD DE L'OPAM GAZODUC

- Zone de 10m autour du gazoduc : **inconstructible**
- Zone de 30m autour du gazoduc : **sans place de travail permanente**
- Zone de 30m à 100m autour du gazoduc : **très faible densité d'emplois**



06/01/2021 - Page 14

# SITUATION AU REGARD DE L'OPAM ROUTE DE TRANSIT



06/01/2021 - Page 15

# SITUATION AU REGARD DE L'OPAM ROUTE DE TRANSIT

Dans ce périmètre de consultation, on n'implantera pas d'établissement sensible (p.ex. crèche, centre médico-social...). La construction d'établissements pouvant accueillir un grand nombre de personnes est à éviter. Pour les projets situés dans le périmètre de consultation OPAM, le requérant doit:

1. Prendre contact avec le Service de l'environnement et des risques majeurs - secteurs accidents majeurs (SERMA - secteur AM) afin de déterminer les modalités d'évaluation du risque.
2. Proposer des mesures de sécurité et de protection, tels que: positionnement et orientation des bâtiments, bandes perméables, densité de personnes/emplois et taux d'occupation au sein du projet, façades avec protection feu et/ou explosion, murs de protection, bâtiments à enveloppe étanche, chemins de fuites rapides, etc.
3. Le cas échéant, si le risque est élevé, des mesures plus contraignantes peuvent être demandées par le SERMA - secteur AM.

06/01/2021 - Page 16

## SITUATION AU REGARD DE L'OPB



06/01/2021 - Page 17

## Secteurs soumis au bruit des avions

- La création de nouveaux logements n'est pas autorisée dans les secteurs se trouvant à l'intérieur de la courbe enveloppante des VLI DSII (Ordonnance sur la protection contre le bruit OPB).

06/01/2021 - Page 18

## PARCELLE 3789: DS II EXISTANT

Valeurs en dB(A)	2009	VLI DS II	Dépassement
6h – 22h	65-67	60	+5 à +7 dB(A)
22h – 23h	59-61	55	+4 à +6 dB(A)
23h – 24h	54-55	50	+4 à +5 dB(A)

Valeurs en dB(A)	Nouveau bruit admissible	VLI DS II	Dépassement
6h – 22h	64-65	60	+4 à +5 dB(A)
22h – 23h	60-61	55	+5 à +6 dB(A)
23h – 24h	55-56	50	+5 à +6 dB(A)

En cas de demande d'autorisation de construire pour du **logement**, le préavis du SABRA serait **défavorable** car l'exigence principale pour la construction de nouveaux locaux sensibles au bruit (respect des valeurs limites d'immission - OPB, art. 31, al. 1), destinés à un usage prolongé des personnes (OPB, art. 39), ne serait pas respectée.

06/01/2021 - Page 19

## PARCELLE 3789: DS III (HYPOTHÈSE)

Valeurs en dB(A)	2009	VLI DS III	Dépassement
6h – 22h	65-67	65	0 à +2 dB(A)
22h – 23h	59-61	55	+4 à +6 dB(A)
23h – 24h	54-55	55	Pas de dépassement

Valeurs en dB(A)	Nouveau bruit admissible	VLI DS III	Dépassement
6h – 22h	64-65	65	Pas de dépassement
22h – 23h	60-61	55	+5 à +6 dB(A)
23h – 24h	55-56	55	0 à +1 dB(A)

En cas de demande d'autorisation de construire pour du **logement et dans l'hypothèse d'un changement de DS (DSII => DSIII)**, le préavis du SABRA serait **défavorable** car l'exigence principale pour la construction de nouveaux locaux sensibles au bruit (respect des valeurs limites d'immission - OPB, art. 31, al. 1), destinés à un usage prolongé des personnes (OPB, art. 39), ne serait pas respectée.

06/01/2021 - Page 20

## PARCELLE 3789: DS III ET ACTIVITÉS

Valeurs en dB(A)	2009	VLI DS III + 5 dB(A)	Dépassement
6h – 22h	65-67	70	Pas de dépassement
22h – 23h	59-61	60	0 à +1 dB(A)
23h – 24h	54-55	60	Pas de dépassement

Hypothèse: pas d'activités nocturnes

Valeurs en dB(A)	Nouveau bruit admissible	VLI DS III + 5 dB(A)	Dépassement
6h – 22h	64-65	70	Pas de dépassement
22h – 23h	60-61	60	0 à +1 dB(A)
23h – 24h	55-56	60	Pas de dépassement

Hypothèse: pas d'activités nocturnes

En cas de demande d'autorisation de construire pour des **activités diurnes et dans l'hypothèse d'un changement de DS (DSII => DSIII)**, le préavis du SABRA serait **favorable** car l'exigence principale pour la construction de nouveaux locaux sensibles au bruit (respect des valeurs limites d'immission - OPB, art. 31, al. 1), destinés à un usage prolongé des personnes (OPB, art. 39), serait respectée.

06/01/2021 - Page 21

### Zone 5 (art. 19 al.3 LaLAT)

- La 5 e zone est une zone résidentielle destinée aux villas; des exploitations agricoles peuvent également y trouver place. Le propriétaire, l'ayant droit ou le locataire d'une villa peut, à condition que celle-ci constitue sa résidence principale, utiliser une partie de cette villa aux fins d'y exercer des activités professionnelles, pour autant qu'elles n'entraînent pas de nuisances graves pour le voisinage.

06/01/2021 - Page 22

## CONCLUSIONS

- Parcelle 3386 : très fortement impactée par le gazoduc, inconstructible ou potentiel fortement limité.
- Parcelle 3829 : très fortement impactée par le gazoduc, inconstructible ou potentiel fortement limité.
- Parcelle 3508 : très fortement impactée par le gazoduc, inconstructible ou potentiel fortement limité.
- Parcelle : 3789 : la création de nouveaux logements n'est pas possible.  
Dans l'hypothèse d'un changement de DS (DSII => DSIII), des activités sans nuisances serait possible, cependant cela ne serait pas conforme à la destination de la zone 5 (LaLAT, art 19).

06/01/2021 - Page 23

## CONCLUSIONS

Modifier la zone à l'échelle d'une parcelle n'est pas envisageable,

Les conditions ne sont pas réunies pour une modification de zone sur l'ensemble du secteur :

- Pas de volonté communale
- Pas de volonté des habitants.

06/01/2021 - Page 24



*Date de dépôt : 25 avril 2022*

## RAPPORT DE LA MINORITÉ

### **Rapport de Thierry Cerutti**

Un propriétaire est-il coupable de désirer bâtir sa demeure sur un terrain permettant de le faire au moment de signer son acquisition devant un notaire et de se retrouver aujourd'hui avec un terrain sur lequel il ne peut même pas planter des pommes de terre, car non conforme à la zone adéquate ?

Doit-il être pénalisé par les autorités cantonales voir communales, parce que de nouvelles mesures bruit sont instaurées, que de nouvelles normes sécuritaires sont votées, le privant au passage de l'usufruit de sa parcelle – alors que, pourtant, l'administration fiscale n'a pas oublié de lui demander de passer à la caisse sur le prix de vente en zone villas, le plus élevé bien naturellement, et omet aujourd'hui de revenir vers lui afin de rembourser la moins-value de sa propriété acquise sous une forme juridique différente ?

Bien naturellement que non.

Combien de propriétaires se retrouvent dans cette situation kafkaïenne ?

Financièrement le terrain ne vaut plus rien et la réalisation d'un rêve, devenir propriétaire, devient impossible.

Cette motion a le mérite d'ouvrir la réflexion sur ces dossiers dans lesquels les propriétaires ont été dupés, à la suite des mises en conformité, modifications non désirées dans le cas présent, qui concernent des contraintes de bruit de l'aéroport et des contraintes liées au gazoduc.

Oui, les lois et règlements changent, mais les modifications de zone ne suivent pas forcément, alors que cela devrait être une évidence afin de ne pas prêteriters les acquéreurs et leur permettre de se retourner afin de prévoir autre chose sur leur terrain.

Ces déclassements sont des décisions administratives, déléguées par la collectivité au Grand Conseil dans son intérêt.

Et il est bien de la responsabilité de ce même Grand Conseil de réparer ses inégalités, notamment en corrigeant ces zones isolées.

Dans ce cas précis, le département du territoire reconnaît les contraintes (axes OPAM, gazoduc, etc.) liées à ces parcelles, il est conscient que la

situation de ces parcelles est compliquée au vu du bruit et de la situation géographique de ces propriétés.

Dès lors, Mesdames, Messieurs les députés, si notre système fiscal prévoit d'encaisser les plus-values auprès des propriétaires qui voient leurs terrains agricoles être déclassés et prendre de la valeur, lorsque l'inverse se produit et qu'ils perdent de l'argent, il faudrait les indemniser. Si on indemnise quelqu'un qui va ensuite vendre, il vendra au prix inférieur et non au prix avant le déclassement.

Petite précision, sachant qu'il y a plusieurs catégories de zone de développement : il y a les zones de développement usuelles (2, 3, etc.) qui prévoient des logements et des activités. On leur attribue normalement le DS III, mais au moment du PLQ on met la partie logements en DS II et la partie activités en DS III. Il y a aussi les zones de développement industriel, ainsi que les zones de développement d'activités mixtes. Dans ces dernières, il n'y a pas de logements. Pour l'instant, ils n'en ont pas encore créé. Elles doivent comporter 60% d'industries et 40% d'activités. Il peut aussi y avoir des zones de développement avec des mentions spéciales qui précisent certaines choses.

Les zones d'activités mixtes ne comportent pas de logements : il y a de la mixité entre le tertiaire et le secondaire. Ce type de zone a été créé en 2012.

Le périmètre de la motion se trouve dans le secteur du Signal, à proximité de la Zimeysaver. Les quatre parcelles sont deux parcelles privées (3386 et 3789), ainsi que deux parcelles de l'Etat, la 3829 et la 3508.

Historiquement, ce périmètre fait partie d'un ensemble de trois projets de MZ en 2009 portant sur les secteurs du Signal, de Crotte-au-Loup et de Montfleury. L'ensemble de ces MZ a fait l'objet d'un préavis défavorable du Conseil municipal de Vernier. Le département a gelé le processus de MZ et, dans la mise à jour du PDCn en 2016, l'affectation en zone d'activités initialement prévue a été supprimée.

La zone villas de ces périmètres a donc été restituée comme objectif de planification directrice. Cette suppression fait suite à une demande formelle du Conseil administratif de Vernier, qui souhaitait que les projets de déclassement soient abandonnés définitivement. La révision du PDCom de Vernier est en cours d'adoption et prévoit le maintien de ce secteur en zone villas.

La position du département est qu'une MZ à l'échelle d'une parcelle est difficilement envisageable mais pas impossible.

Au vu de ces explications, Mesdames, Messieurs les députés, je ne peux que vous inviter à soutenir la présente proposition de motion afin que la justice pour toutes et tous soit également appliquée aux propriétaires lésés.