

*Date de dépôt : 12 juin 2013*

## **Rapport**

**de la Commission d'aménagement du canton chargée d'étudier :**

- a) PL 10843-A** **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 3 entre l'avenue Louis-Casaï et le chemin des Corbillettes)**
- b) P 1801-A** **Pétition invitant les députés à ne pas accepter le projet de loi du Conseil d'Etat N° 10843 modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Vernier**

*Rapport de majorité de M. Christian Dandrès (page 1)*

*Rapport de minorité de M<sup>me</sup> Christina Meissner (page 56)*

### **RAPPORT DE LA MAJORITÉ**

#### **Rapport de M. Christian Dandrès**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

Le projet de loi 10843 et la pétition 1801 ont été examinés par la commission lors de six séances qui se sont déroulées les 21 et 28 septembre 2011, les 5, 12 et 19 octobre 2011, le 5 décembre 2012. M<sup>me</sup> Girault, directrice de l'Office de l'urbanisme, M. Burgisser, directeur général de l'Office du logement, M<sup>me</sup> Carini, cheffe de projet à la Planification directrice cantonale et régionale, M. Beurret, chef de projet à l'Office de l'urbanisme, M. Moglia, attaché de direction, M. Pauli, secrétaire adjoint, ont assisté les

députés dans leurs travaux. M. Muller, président du DCTI, était présent lors de certains débats.

### **Présentation du projet de loi et de la pétition**

Le projet de loi concerne un secteur occupé principalement par des villas et qui jouxte une zone de développement trois le long de l'avenue Louis-Casaï. Il englobe 144 parcelles privées sur lesquelles il serait possible de bâtir 1 500 logements. Bien desservies par les transports en commun, le périmètre couvert par ce déclassement se prête d'autant mieux à la densification que les futurs habitants pourront bénéficier d'infrastructures existantes de qualité.

Le projet de modification du régime de zone s'ancre dans la problématique de l'utilisation de la couronne urbaine qui est constituée essentiellement d'anciennes zones villas déclassées en zones de développement entre 1958 et 1984. Cette partie de la ville est aujourd'hui pour l'essentiel soumise à des plans localisés de quartier en force. Près de 54 500 logements ont été construits grâce à ces plans, ce qui représente 25% du parc de logement total, sur une zone qui, pourtant, constitue à peine 14% de la surface des zones à bâtir dédiées au logement. Le potentiel de logements restant dans les périmètres déjà déclassé sera bientôt totalement réalisé.

Dans ces circonstances, il convient d'analyser les perspectives qu'offre la zone villa qui couvrirait 3 400 hectares en 2000, soit 54% de la zone à bâtir dédiée au logement, contre 49% aujourd'hui avec 2 903 hectares. Il faut d'emblée relever que cette zone reste de loin la zone la plus importante dédiée au logement. Il convient toutefois de remarquer un paradoxe : si la zone villa correspond à 49% des zones à bâtir destinées au logement, elle ne représente que 9% du parc de logements total du canton. La possibilité d'exploiter la zone villa en augmentant l'indice de densité, tout en maintenant l'affectation en cinquième zone, existe. Des exemples récents montrent en effet que, sur un terrain occupé autrefois par une seule villa, il a été possible de réaliser quatre logements individuels. Ce potentiel n'est toutefois pas suffisant pour répondre au besoin de la population. Il faut donc continuer à déclasser en zone de développement 3 les parcelles situées en cinquième zone.

Pour lutter contre la pénurie de logement, le canton prévoit en outre de compléter cet effort et d'augmenter l'emprise sur la zone agricole de 3% dans le plan futur plan directeur cantonal 2030. Cette extension urbaine devrait représenter un quart de l'ensemble du potentiel du futur plan directeur.

Le projet de déclassement 10843 s'inscrit par ailleurs dans les réflexions sur le projet d'agglomération qui prévoit de concrétiser l'engagement du canton de Genève à corriger le déséquilibre actuel de logements au détriment de la France. Cet objectif devrait permettre de limiter la distance entre les lieux de travail et l'habitat et donc de réduire le trafic pendulaire. Le secteur concerné par ce projet de loi revêt ainsi une importance toute particulière à cet égard, puisqu'il permettrait la réalisation de logements à proximité de grands centres d'activités tels le CERN, GENEVE AEROPORT, les organisations internationales et la ZIMEYSA.

Dans ce contexte, le Conseil d'Etat a décidé de mener à terme le processus de modification des limites de zones, en dépit des oppositions de certains propriétaires de villas et des autorités municipales. La pétition 1801 est l'expression de cette contestation. Une divergence persiste dans la mesure où le plan directeur communal, s'il approuve la densification le long de l'avenue Louis-Casaï, en front de route, ne préconise en revanche pas une urbanisation des parcelles plus éloignées de cet axe de transport.

Malgré ces oppositions, le Conseil d'Etat demande au Grand Conseil d'accepter ce projet de loi. Il relève que la densification d'anciennes zones villa déclassées en troisième zone de développement est complexe, mais se réalise, moyennant un certain laps de temps. L'expérience montre que les plans localisés de quartiers sont en principe réalisés à 90%, dix ans après leur adoption. Elle commande dès lors de veiller à poursuivre en continu la densification pour s'assurer que ce processus ne s'arrête pas. En termes imagés, M. Muller indique qu'il convient de « mettre la pompe en marche et de l'alimenter ».

### **Audition du maire de la ville de Vernier**

La commission reçoit M. Rochat, conseiller administratif, qui expose les raisons de l'opposition de la municipalité à ce projet de déclassement.

M. Rochat indique que la commune est surprise par la réapparition à l'agenda politique de ce projet de loi que onze années d'opposition n'avaient manifestement pas réussi à faire disparaître.

Le Conseil administratif de Vernier considère que cette densification ne correspondrait pas au plan directeur communal de 2007 que le Conseil d'Etat avait validé sans émettre de remarques. En effet, la commune est favorable à une densification en front de route uniquement. Ainsi, le déclassement devrait, selon elle, permettre de conserver en zone villa les parcelles qui ne jouxtent pas directement cet axe routier.

M. Rochat ajoute que cette modification des limites de zones irait en contradiction avec un plan localisé de quartier adopté en 2000 et réalisé en 2002 et qui concerne un secteur longeant le chemin des Coudriers. Ce plan avait permis la réalisation de 22 villas, construites en 2002, de 4 immeubles de 4 étages et d'un hôtel.

M. Rochat de poursuivre en observant que les équipements publics situés aux Avanchets, déjà saturés aujourd'hui, ne pourraient pas en l'état supporter une demande accrue liée au besoin des nouveaux habitants. Il en irait de même de la desserte en transports publics, soit du bus 10, qu'aucune nouvelle infrastructure ne viendrait soutenir.

Les autorités communales, discutant l'opportunité de cette densification, ont mis en exergue le fait que le périmètre englobé par ce projet de loi était composée de multiples petites parcelles. Selon le Conseil administratif, la réalisation du potentiel de construction qu'offrirait ce déclassement serait difficile à réaliser. Partant, ce dernier ne devrait pas avoir lieu au-delà du secteur situé en front de route sur lequel 300 logements pourraient être bâtis à moyen terme. Ce déclassement plus modeste avait la préférence de la municipalité. Cette dernière considère en effet qu'il était plus aisé de convaincre un nombre moins importants de propriétaires de villas de céder leurs terrains pour permettre la construction de logements.

La ville de Vernier achève sa présentation en rappelant qu'elle a soutenu plusieurs projets de constructions sur son territoire, mais que ceux-ci apparaissaient réalisables, alors que le projet de loi 10843 ne le serait pas. Elle cite notamment en exemple la parcelle d'IMPLENIA, le quartier de la Concorde, le quartier de l'Étang.

Elle exhorte donc les commissaires à ne pas se méprendre sur ses intentions politiques.

### **Audition des pétitionnaires**

La commission reçoit M<sup>me</sup> Jobin, M<sup>me</sup> Van Der Meer et Me Schmidt qui manifestent le sentiment général des opposants au projet de loi 10843.

Les pétitionnaires considèrent qu'ils ont été abusés par le gouvernement cantonal. Des garanties auraient été données oralement par celui-ci en 1998, lors du déclassement d'un périmètre adjacent. Le Conseil d'Etat aurait alors fourni des assurances quant au fait que la densification n'irait pas au-delà de ce secteur sur lequel avaient été construits 4 immeubles, un hôtel et 22 villas. Fort de cette confiance, certaines personnes avaient acquis des parcelles qui figurent aujourd'hui dans le projet de loi 10843.

Sommé de se justifier par les représentants des pétitionnaires, M. Muller a refusé de répondre.

Pour le surplus, les pétitionnaires ont relevé que le déclassement serait en contradiction avec le plan directeur communal de 2007 qui ne prévoit pas de densifier en troisième zone les parcelles qui ne sont pas situées en bordure de l'avenue Louis-Casaï et qui représentent les deux tiers du PL 10843. Cette planification souhaitée par les opposants, plus respectueuse de la nature du périmètre, permettrait d'éviter un engorgement des axes routiers alentours et de préserver la faune, la flore et la qualité de vie des habitants de ces villas. Cependant, les représentants des pétitionnaires ont indiqué que la position de ceux-ci pourrait varier si la possibilité de répercuter le prix de vente des terrains sur les futurs habitants du quartier n'était pas limitée par le mécanisme de la zone de développement. Ceci n'aurait toutefois d'effet que pour les propriétaires qui n'entendent pas finir leur jour dans leur villa et que les représentants des pétitionnaires considèrent comme majoritaires parmi les opposants.

L'avocat des pétitionnaires a conclu la présentation en indiquant que, selon lui, un vice de forme entachait le processus législatif en cours. En effet, le projet de loi soumis au Grand Conseil ne correspondrait pas à celui soumis à l'enquête publique en 2001. M. Muller conteste cette affirmation et informe les commissaires que la procédure avait été scrupuleusement respectée. En effet, le tracé du plan n'avait pas été modifié depuis 2001.

### **Audition de l'Association Pic-Vert**

La commission reçoit M. Gottschall, président, M. Girod, vice-président, qui précisent en guise de préambule que leur association a pour vocation de préserver la qualité de vie et de l'environnement des propriétaires.

Les personnes auditionnées poursuivent en soulignant l'agacement des propriétaires de villas de la rive droite du Rhône et de Vernier en particulier, face à différentes tentatives de densifier leurs parcelles. L'aménagement du territoire se ferait de manière asymétrique, la rive gauche étant préservée à des fins spéculatives.

Pic-Vert souligne en outre l'intérêt des propriétaires des villas concernées par le PL 10843 qui serait d'autant plus prépondérant qu'il s'agit de personnes de la classe moyenne.

Pic-Vert constate encore que le quartier des Corbillettes est un exemple de mixité sociale puisqu'il est composé de grands ensembles bâtis et de villas. Le maintien de villas en nombre serait une nécessité pour répondre notamment aux attentes des salariés des entreprises internationales qui

préfèreraient la vie en pavillon plutôt que dans des immeubles affectés à du logement collectif. Par ailleurs, la villa contribuerait à la qualité de vie des habitants du Canton et à la protection de la biodiversité. La zone villa abriterait plus de cinquante variétés d'oiseaux.

Les personnes auditionnées poursuivent en considérant que les propriétaires de villa seraient pénalisés par ce déclassement car « trop riches » pour bénéficier de logements subventionnés et « trop pauvres » pour faire l'acquisition d'un appartement en propriété par étage. Dès lors, cette catégorie de personnes serait contrainte à l'émigration, en France voisine ou dans le canton de Vaud. Pour remédier à cela, l'Association Pic-Vert met en avant la possibilité de procéder à des échanges, pratique courante lorsque les conseillers d'Etat Vernet, Grobet et Joye dirigeaient le domaine des constructions.

D'autres arguments en défaveur du déclassement sont également mis en avant par les représentants de l'Association Pic-Vert. Il en va ainsi de l'absence de transports publics, exception faite du bus 10 et du tram, et du manque d'équipements communaux.

M. Gottschall relève en outre que des familles sont installées sur le périmètre depuis très longtemps et qu'il s'agit pour certaines d'entre elles d'ouvriers qui ont acheté leur maison il y a une soixantaine d'années. Ces habitants disposent de revenus moyens voire supérieurs et sont des contribuables précieux pour Vernier. Comme cette commune compterait déjà de nombreux logements sociaux, M. Gottschall considère que ce déclassement est une menace directe sur les finances de la municipalité.

Dans ces circonstances, l'Association Pic-Vert informe les commissaires qu'elle soutiendra les opposants au déclassement dont elles relèvent la virulence. Elle annonce que, dès lors, rien ne pourra se construire sur les parcelles que le PL 10843 vise à densifier. Elle précise que certains de ces propriétaires envisagent de constituer des servitudes croisées et d'autres entraves pour empêcher l'application de la loi, si le Grand Conseil devait l'accepter.

Ce panorama dressé, M. Gottschall demande aux commissaires de ne pas soutenir ce déclassement et de se limiter à d'autres projets d'aménagement dont les projets Praille-Acacias-Vernets, La Chapelle, les Vergers et les Communaux d'Ambilly. M. Girod de poursuivre en relevant que, au Lignon, des constructions de quatre étages sur rez-de-chaussée étaient en cours de construction, soit peu de chose en comparaison aux seize étages des tours du Lignon.

### **Audition de l'Association « Résidences la Pépinière »**

La commission reçoit M. Emler, président, qui distribue aux commissaires une brochure élaborée par ses soins et dont il présente oralement le contenu.

La personne auditionnée communique quelques informations sur la taille et la configuration des 22 villas mitoyennes construites sur des parcelles concernées par le PL 10843. Elle précise ainsi que ces logements ont tous la même taille, soit 72 m<sup>2</sup> au sol, et qu'ils comptent tous deux étages sur rez-de-chaussée. Chaque propriétaire de ces villas jouit également d'une surface de terrain de 300 m<sup>2</sup> en moyenne.

### **Audition de la Chambre genevoise immobilière**

La commission reçoit M. Nagy, président, M. Aellen, président de la section villas, M<sup>me</sup> Morvan, secrétaire générale de la section villas.

M. Nagy fait savoir que la CGI compte 6 500 membres dans le canton, dont 3 000 propriétaires de villas. Il souligne la politique de l'association qui ne s'oppose pas « de manière générale et dogmatique » aux déclassements de la zone villa. Il fait cependant part de son inquiétude quant à la proportion de déclassements de parcelles situées en cinquième zone prévus par le plan directeur cantonal de 2001 ou celui en cours d'élaboration.

Les représentants de la CGI informent cependant les commissaires de leur opposition au projet de déclassement 10843.

La CGI considère que le déclassement en zone de développement poserait problème dans la mesure où l'Etat jouirait de la possibilité d'user d'un droit de préemption et d'expropriation. La garantie constitutionnelle de la propriété et le traitement équitable des propriétaires ne seraient pas assurés dans ces circonstances.

La CGI indique également que la zone de développement trois n'offrirait pas aux propriétaires de villas concernés un prix de vente suffisant. Elle préconise dès lors un déclassement en zone ordinaire qui, selon elle, serait de nature à permettre la réalisation rapide des projets de construction.

Concernant les conséquences d'un déclassement en zone ordinaire sur la capacité des communes à réaliser les infrastructures nécessaires aux futurs habitants, les personnes auditionnées observent que d'autres cantons ajoutent ces coûts dans les plans financiers. Partant, ceux-là sont répercutés sur les loyers ou le prix d'acquisition que devront supporter les futurs habitants.

La CGI considère également que le projet de plan directeur cantonal prévoit de déclasser 14% de la zone villa actuelle, ce qui serait trop élevé.

Elle précise que la zone villa ne serait pas « un puits sans fond » et qu'il faudrait dès lors étendre la zone villa à de nouveaux périmètres, tout en augmentant les densités admises dans ce régime de zones. Or, rien de tel ne figurerait dans le projet de plan directeur cantonal.

### **Les enjeux de la zone de développement**

Une fois les auditions achevées, M. Burgisser, directeur général de l'Office du logement, communique aux commissaires des éléments d'informations sur le mécanisme de régulation prévu pour la zone de développement.

Il expose ainsi les conséquences, pour un propriétaire d'une villa sis en zone villa, d'un déclassement de son terrain en zone de développement. Il commence par rappeler quelles étaient les intentions du législateur de 1957, soit développer la ville sur les périmètres de la couronne urbaine qui était occupée essentiellement par des villas.

Deux objectifs sont poursuivis :

- 1) Tout d'abord, éviter le mitage du territoire et donc s'assurer que les nouvelles constructions réalisées à proximité immédiate de la ville soient suffisamment denses (densité moyenne de 0,2 à 1,2). Ce souci de permettre à la ville de s'étendre tout en conservant sa nature urbaine implique la nécessité de doter ces nouveaux quartiers d'infrastructures de service public et d'équipements. Il a été décidé que le coût de ceux-ci serait supporté par les promoteurs et les collectivités publiques concernées. Cet effort demandé à ceux-ci fait écho aux importantes plus-values réalisées lors de la promotion.
- 2) Ensuite, permettre à la population de se loger à des prix raisonnables. Le système prévu par la loi générale sur les zones de développement permet de limiter la possibilité de répercuter le prix de vente du terrain sur les futurs habitants. Cet instrument de régulation peut être considéré comme la contrepartie des importantes plus-values réalisées lors de la réalisation du potentiel de ces secteurs. Ce mécanisme de contrôle a évolué au fil des ans jusqu'à devenir obligatoire en 1971.

Plus concrètement, la question centrale sous-jacente à ce débat consiste à déterminer les profits qui peuvent être admis lors d'une opération immobilière. Le régime de la zone de développement tranche cette question en offrant une valeur satisfaisante au propriétaire du bien-fonds, tout en limitant celle-ci à un montant qui ne met pas en péril le plan financier. Le but est de bâtir des logements à un prix qui permette à la majorité des habitants de se loger.



Dans la pratique, la valeur offerte aux propriétaires de villa prend en compte la valeur du bien existant qui inclut celle de la maison en fonction de son état au moment de la vente, et celle de la parcelle.

L'Office du logement est soucieux des intérêts des propriétaires de villa. Le prix de vente admis dans les plans financiers ne sont donc pas déterminé sans référence au marché, même si celui-ci voit se réaliser des transactions à des prix très élevés. A cet égard, le lieu de situation de la parcelle est un facteur dont il est tenu compte, étant relevé qu'un terrain à Vernier n'a pas la même valeur qu'à Coligny.

L'Office du logement fait un bref bilan de sa pratique actuelle et constate que les valeurs admises permettent de débloquent les situations tendues dans un grand nombre de cas. Dans d'autres, les propriétaires de villa peuvent être incités à participer à la réalisation de logement sur leur parcelle. Ils peuvent ainsi se reloger dans de bonnes conditions dans des appartements en propriété par étage, type de logement qui représente environ un tiers des logements réalisés en zone de développement.

Convaincre les propriétaires de villas de permettre la réalisation de logements sur leurs parcelles dépend de plusieurs facteurs au rang desquels figurent en bonne place les convenances personnelles. Les discussions et les négociations sont souvent longues, car ces personnes sont peu enclines à changer d'environnement. Ce trait est d'autant plus important aujourd'hui que les villas situées dans la couronne urbaine date des années 1960 et appartiennent souvent à des personnes d'un âge plus ou moins avancé. L'Office du logement, dans ces situations, s'efforce de convaincre ces propriétaires en arguant du fait qu'ils ne seraient plus en mesure d'entretenir leur jardin et que la vente de la villa permettrait de régler d'éventuels problèmes de succession à l'intérieur de la famille. La dimension sentimentale est également essentielle, en particulier lorsque les propriétaires résident dans ces villas depuis de nombreuses années. L'Office du logement place donc son action sous le signe du dialogue.

L'Office du logement fait le constat que le facteur du prix de vente est la source de certaines frustrations chez certains propriétaires de villas. Les prix auxquels sont parfois cédés des terrains en zone ordinaire sont de nature à faire naître certaines espérances. Il convient cependant de ne pas perdre de vue que les experts s'interrogent aujourd'hui sur l'apparition d'une bulle immobilière dans le Canton. Dans ce contexte, le débat sur une éventuelle modification des valeurs admises en zone de développement serait contreproductif puisqu'il risquerait de susciter chez les propriétaires une volonté d'anticipation de cette hausse et de bloquer tous les projets de densification. Les propriétaires souhaiteraient naturellement attendre avant de

vendre, jusqu'à ce que la valeur soit augmentée et en tirer ainsi un meilleur bénéfice.

L'Office du logement observe que les professionnels de l'immobilier considèrent que les valeurs actuelles admises dans les plans financiers permettent de mener à terme un projet de promotion. Il rappelle également que le prix du terrain représente 16 à 20% du prix des futurs logements, ce qui n'est de loin pas négligeable. Il indique que l'augmentation à 1 500 F le mètre carré suggérée par certains commissaires aurait pour conséquence de renchérir les loyers des futurs appartements de plus de 20%.

L'Office du logement tire un bilan positif du régime de la zone de développement. Il relève que, grâce aux mesures prévues dans la loi générale sur les zones de développement, une partie importante de la population peut acheter ou louer les logements construits dans cette zone. L'intérêt public est donc préservé, même si certains propriétaires de villas s'estiment injustement lésés. De même, la zone de développement offre des possibilités d'aménager le territoire de manière cohérente et dense. Le droit de préemption et d'expropriation permet qui plus est à l'Etat de mener une politique du logement en surmontant au besoin les entraves créées par certains propriétaires de villas réticents à la densification de leur quartier. Il en va ainsi des servitudes croisées que le Grand Conseil peut lever. Rien de tel en zone ordinaire.

A cet égard, il sera relevé que l'Etat a toujours usé de la préemption et de l'expropriation avec une grande retenue. L'utilisation de ces instruments juridiques est limitée aux situations qui réunissent des critères déterminés. Ainsi, la préemption ne se justifiera que pour des parcelles qui ont un potentiel réel de logements. Elle est aussi utilisée lorsqu'un propriétaire cherche à vendre son bien-fonds à un autre propriétaire dans un périmètre en cours d'urbanisation. Il s'agit en effet d'éviter de bloquer le développement prévu par un plan localisé de quartier. Les statistiques attestent de la grande retenue de l'Etat puisque, en dix ans, le droit de préemption a été utilisé à 27 reprises uniquement (1,5% des cas), alors que, entre 2008 et 2011, 470 dossiers ont été soumis à l'Etat.

Le déclassement en zone de développement permet en outre à l'Etat de recourir à l'expropriation des parcelles des propriétaires de villas qui refuseraient obstinément la réalisation des immeubles prévus dans un plan localisé de quartier. Une telle mesure n'est toutefois possible que pour autant que le secteur concerné fasse l'objet d'un plan localisé de quartier en force depuis plus de cinq ans. Avant d'exercer ce droit, l'Etat s'emploie à proposer des solutions moins incisives. Ainsi, depuis 2000, aucun terrain n'a fait l'objet d'une expropriation fondée sur LGZD. En 2010 toutefois, le

gouvernement cantonal a dû menacer d'une telle mesure 75 propriétaires de villas qui refusaient catégoriquement de permettre la réalisation de 1 000 logements. Cette menace n'a pas été concrétisée.

## **Traitement des oppositions**

### **A la forme**

Par divers courriers séparés dont les dates s'échelonnent entre le 21 août et le 15 septembre 2011, M<sup>mes</sup> et MM. Pavol Vojtyla, Daniel et Josette Bertossa, Priska Arrigoni, Jorge et Karen (-Mugnier) Krepelka, Robert, Christopher et Sonnia Strub, Lino et Natalina Calderoli, Rénald Grivel, Romane Lanier, Tom et Hee-Sook (-Lee) Dahl-Hansen, Lorenzo et Maria Reza, Etienne et Florence Henry, Tony et Adriana Bonnici, Jacques et Marina Braun, Ferid et Zina Ben-Ali, Tuan-Dung et Chi-Lan (-Dam) Nguyen, Sonia Giroud, José et Atsuko (-Kojima) Gonzalez, Habib et Dalila Hamou, Manuel et Karine Ben, Monique Othenin-Girard, Rocco et Monique Salcuni, Claire-Lise Quadir, Bogumila Teresa Banaszak, Fat-Chun et Swee Leng Leung Ki, Salvatore et Anna Cantiello, Eric et Evelyne Fornasari, Patrick et Nicole Benziger, Jean-François Perret, Boris Rachkov, Catharina Van der Meer (-Koopman), Rafiek et Mervatte El Shanawani, Giuseppe et Mattiuccella Giachino, Christèle Pianfetti, René et Yvette Roth, Erich et Catherine Vassen, Jean-Luc Dubey, Alphonse Dussex et Mireille Bertrand, Jean-Claude et Anne Monney, Vladimir Andonovski, Jean-Pierre Heche, Carla Gabbi, Paolo Mazzolini, Alfonso Saenz De Cabezón, José et Maria Gomez, Guy Lecoultre, Giacomo et Roseline Barchietto, Lucien et Christiane Del Pietro, Ernst et Angela Herger, Arturo et Brigitte Veiga, Laurence Barchietto, Didier Lavanchy, Paolo Moroni, Didier Sauteur, Roger Rey, James Kibata et Irène Nungari Muchira, Mario et Maria Isabel Lanzillotta, Mohammad et Nasira Majeed, Alain Cauwerts, Georges Galley, Roger Kiene, Sonia et Mourad Ben Chaâbane, Mohammed et Razia Sultana Yasseen, Quoc Phu Antoine et Kim Phung Trinh, Serguei Tchelnokov et Sabina Tchelnokova, Suman et Renuka Rathod, Kok Cheng et Sheila Mary Tan, Shamim Ahmad et Zaitoon Qazi, Riccardo Scollo et Laura Fagnani, Claude et Béatrice Baechler, Cédric et Anne-Marie Vuignier, Aamir Saeed, Juan Manuel Morales et Ana Rodrigo Navarro, Lawrence Emler, Massimiliano Brezzi, Duilio Bertolotti, Rita Strub, Marc-Antoine et Odile Fournier, Bart Slager et Lisette van den Boogaard, Sandra Coram-Mekkey, Kapparath Muraleedharan, Jeanne Hrdina, Abdesselem Sediri, Joël et Monique Yeramian, Joëlle Stoudmann, Raouf et Anissa (-El Mahjoub) Bader, Gilles et Jacques Dafflon, Simone Bohner Dafflon, Sadek Ishuayed, Robert Dicker, Luc et Anne Apothéloz, Adrian et Olga Griffiths, Danielle

Ansari, Gérard Lecoultre, Bernard Helfer, Jean et Carmen Friedli, Valérie et Clément Lichtenauer, ainsi que Angela Meijer et Thomas Ganiatsos ont déclaré former opposition contre le présent projet de loi et le plan n° 29172A-540, visé à l'article 1.

Par lettre datée du 5 septembre 2011, la Fédération réunissant les associations de quartier du Grand-Saconnex et environs (FLAGS) a déclaré former opposition contre le présent projet.

Par courrier daté du 12 septembre 2011, la commune de Vernier, représentée par M<sup>e</sup> David Lachat, avocat, a également déclaré former opposition contre ce même projet.

Par lettre datée du 14 septembre 2011, l'Association des intérêts du chemin des Corbillettes, et non l'Association des intérêts des habitants du chemin des Corbillettes et alentours, comme l'indique à tort l'opposition, contrairement aux statuts de l'association, ainsi que Mmes et MM. Elisabeth Jobin-Sanglard, Jean-Pierre Jobin, Ezio Arrigoni, Fathi et Irène (-Felchlin) Ben Chaâbane, Lucilla Dell'Abate, Brigitte Fischer, François Giroud, Ruth Giroud, Pierre Hulliger, Manuel Gonzalez, Monique Yvonne Lanier (-Thévoz), Anne Marie Denise Noirfalise, Nadine Josette Nussbaum, Ann-Lise Wanner, Ricardo Pascual, Christine Theiler, René et Marie-Jesus Soncini, Claude et Odile Stefanopulos, Raymond Dussex, Francine Dussex, Mady Lachaux, Francine Zigrand, Salim Kiwirra, Alain et Claudia Schudel, tous représentés par M<sup>e</sup> Michel Schmidt, avocat, ont déclaré former opposition contre ce même projet. Certains des opposants représentés par Me Schmidt ont également fait opposition à titre individuel.

Conformément à l'art. 16 al. 5 LaLAT<sup>1</sup>, toute personne, organisation ou autorité qui dispose de la qualité pour recourir contre le changement d'affectation visé par le projet de loi peut déclarer son opposition, par acte écrit et motivé, au Conseil d'Etat pendant un délai de 30 jours à compter de la première publication. 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.

S'agissant d'une opposition formée en vue de la protection d'un intérêt particulier, la qualité pour agir ne peut être admise qu'à la condition expresse que l'opposant soit propriétaire ou locataire d'un bien-fonds situé à l'intérieur

---

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

ou immédiatement voisin du périmètre du plan n° 29172A-540, visé à l'article 1 du projet de loi litigieux.

L'art. 33 al. 3 let. a LAT<sup>2</sup> 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<sup>3</sup>.

L'intérêt digne de protection doit être personnel. 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 populaire<sup>4</sup>. 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<sup>5 et 6</sup>.

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, 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

---

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

<sup>3</sup> ATF 104 I b 245

<sup>4</sup> ATF 124 II 293 cons. 3b p. 304; 121 II 39 cons. 2c/aa p. 43, 171 cons. 2b p. 174; 120 Ib 48 cons. 2a p. 51, 379 cons. 4b p. 386 et les arrêts cités

<sup>5</sup> ATF 120 Ib 431 cons. 1 p. 433; Pierre Moor, *Droit administratif*, vol. II, 2<sup>ème</sup> éd., Berne 2002, ch. 5.6.2.1, p. 627

<sup>6</sup> Cf. ATF 1P.70/2005 du 22.04.2005, cons. 3.2

susceptibles d'être défendus par une fraction notable d'entre eux<sup>7 et 8</sup>. Conformément à la doctrine et à la jurisprudence, les conditions d'un recours corporatif sont en effet au nombre de quatre : il faut d'abord que l'association fournisse la preuve de sa personnalité juridique ; il faut ensuite que ses statuts la chargent de défendre les intérêts de ses membres ; il faut encore que ses intérêts soient touchés, du moins pour la majorité ou pour un grand nombre d'entre eux ; et enfin que chacun de ses membres ait, à titre individuel, qualité pour recourir<sup>9</sup>.

En ce qui concerne les voisins, la jurisprudence a précisé que seuls ceux dont les intérêts sont lésés de façon directe et spéciale ont l'intérêt particulier requis. Cette lésion directe et spéciale suppose qu'il y a une communauté de faits entre les intérêts du destinataire de la décision et ceux des tiers. Les voisins peuvent ainsi recourir contre des règles qui ne leur donnent aucun droit et qui ne sont pas directement destinées à protéger leurs intérêts<sup>10</sup>.

Selon la jurisprudence, le voisin a en principe qualité pour agir lorsque son terrain jouxte celui du constructeur ou se trouve à proximité immédiate<sup>11</sup>. Pour qu'un voisin soit touché plus que quiconque, la réalisation du projet litigieux doit lui causer personnellement un préjudice de fait en raison, par exemple, des nuisances provoquées par l'exploitation<sup>12</sup>. A notamment qualité pour agir au sens de l'ancien art. 103 let. a OJF<sup>13</sup> (devenu art. 89 al. 1 let. c LTF<sup>14</sup>) celui qui habite à proximité d'une installation, source de nuisances sonores, troublant sa tranquillité<sup>15</sup>.

Tel est le cas des voisins qui se trouvent à quelques dizaines ou au plus à quelques centaines de mètres de la parcelle qui supporte une construction à transformer lorsqu'ils peuvent être troublés dans leur tranquillité par le trafic automobile supplémentaire<sup>16</sup>. S'agissant de la qualité pour recourir contre un plan localisé de quartier (ci-après PLQ), le Tribunal administratif a jugé qu'une distance de l'ordre de 80 à 225 m par rapport au projet litigieux

---

<sup>7</sup> ATF du 11.02.2004, Pic-Vert, Association Genevoise pour la Protection des Villas et de leur Environnement c/ DAEL, Tribunal administratif Genève, Ville de Carouge

<sup>8</sup> ATF 1C\_317/2009 du 15.01.2010

<sup>9</sup> ATA/713/2011 du 22.11.2011

<sup>10</sup> ATA S. du 27.06.2000, B.-M. du 31.03.1998

<sup>11</sup> ATF 112 Ib 170 cons. 5b, p. 174

<sup>12</sup> ATF 110 Ib 398 cons. 1b, p. 400

<sup>13</sup> Loi fédérale d'organisation judiciaire, du 16 décembre 1943

<sup>14</sup> Loi sur le Tribunal fédéral, du 17 juin 2005 (RS 173.110 ; ci-après LTF)

<sup>15</sup> ATF 119 Ib 179 cons. 1c p. 183

<sup>16</sup> ATA N. K. du 24.06.1997 ; ATA T. du 29.03.1993

permettait encore de confirmer la présence d'un intérêt digne de protection au regard de la loi et de la jurisprudence<sup>17</sup>. Il a en revanche dénié cette qualité à des personnes domiciliées à une distance de plus de 300 m d'un projet de plan localisé agricole<sup>18</sup> ou encore de 450 m d'un projet de stade de football<sup>19</sup>.

A la lumière de ces principes, il ne fait pas de doute que la qualité pour agir de la commune de Vernier doit être admise.

Il en va de même pour M<sup>mes</sup> et MM. Pavol Vojtyla, Daniel et Josette Bertossa, Priska Arrigoni, Jorge et Karen (-Mugnier) Krepelka, Robert, Christopher et Sonnia Strub, Lino et Natalina Calderoli, Rénald Grivel, Romane Lanier, Tom et Hee-Sook (-Lee) Dahl-Hansen, Lorenzo et Maria Reza, Etienne et Florence Henry, Tony et Adriana Bonnici, Jacques et Marina Braun, Ferid et Zina Ben-Ali, Tuan-Dung et Chi-Lan (-Dam) Nguyen, Sonia Giroud, José et Atsuko (-Kojima) Gonzalez, Habib et Dalila Hamou, Manuel et Karine Ben, Claire-Lise Quadir, Fat-Chun et Swee Leng Leung Ki, Patrick et Nicole Benziger, Jean-François Perret, Boris Rachkov, Christèle Pianfetti, René et Yvette Roth, Erich et Catherine Vassen, Alphonse Dussex et Mireille Bertrand, Vladimir Andonovski, Jean-Pierre Heche, Alfonso Saenz De Cabezón, José et Maria Gomez, Guy Lecoultre, Giacomo et Roseline Barchietto, Laurence Barchietto, Didier Lavanchy, Didier Sauter, James Kibata et Irène Nungari Muchira, Mario et Maria Isabel Lanzillotta, Mohammad et Nasira Majeed, Alain Cauwerts, Georges Galley, Roger Kiene, Sonia et Mourad Ben Chaâbane, Mohammed et Razia Sultana Yasseen, Quoc Phu Antoine et Kim Phung Trinh, Serguei Tchelnokov et Sabina Tchelnokova, Kok Cheng et Sheila Mary Tan, Shamim Ahmad et Zaitoon Qazi, Riccardo Scollo et Laura Fagnani, Cédric et Anne-Marie Vuignier, Aamir Saeed, Juan Manuel Morales et Ana Rodrigo Navarro, Lawrence Emler, Massimiliano Brezzi, Duilio Bertolotti, Marc-Antoine et Odile Fournier, Bart Slager et Lisette van den Boogaard, Sandra Coram-Mekkey, Kapparath Muraleedharan, Jeanne Hrdina, Abdesselem Sediri, Raouf et Anissa (-El Mahjoub) Bader, Sadek Ishuayed, Robert Dicker, Luc et Anne Apothéloz, Gérard Lecoultre, Bernard Helfer, Valérie et Clément Lichtenauer, Ezio Arrigoni, Fathi et Irène (-Felchlin) Ben Chaâbane, Lucilla Dell'Abate, Brigitte Fischer, François Giroud, Ruth Giroud, Pierre Hulliger, Manuel Gonzalez, Monique Yvonne Lanier (-Thévoz), Anne Marie Denise Noïrfalise, Nadine Josette Nussbaum, Ann-Lise Wanner, Ricardo Pascual,

---

<sup>17</sup> ATA/438/2006 du 31 août 2006, cons. 3c

<sup>18</sup> ATA/713/2011 du 22.11.2011, cons. 6d et 7

<sup>19</sup> ATA/492/2000 du 14.08.2000, cons. 3 et les autres références citées

Christine Theiler, René et Marie-Jesus Soncini, Claude et Odile Stefanopulos, Raymond Dussex, Francine Dussex, Mady Lachaux (-Cretton), Francine Zigrand, Salim Kiwirra, Alain et Claudia Schudel, qui disposent de la qualité pour agir dans la mesure où ils sont propriétaires, ou locataires, d'un bien-fonds situé à l'intérieur du périmètre du plan n° 29172A-540, visé à l'art. 1 du projet de loi querellé. Il en va également de même pour Mmes et MM. Monique Othenin-Girard, Rocco et Monique Salcuni, Bogumila Teresa Banaszak, Salvatore et Anna Cantiello, Eric et Evelyne Fornasari, Catharina Van der Meer (-Koopman), Rafiek et Mervatte El Shanawani, Giuseppe et Mattiuccella Giachino, Jean-Luc Dubey, Jean-Claude et Anne Monney, Carla Gabbi, Paolo Mazzolini, Lucien et Christiane Del Pietro, Ernst et Angela Herger, Arturo et Brigitte Veiga, Paolo Moroni, Roger Rey, Suman et Renuka Rathod, Claude et Béatrice Baechler, Rita Strub, Joël et Monique Yeramian, Joëlle Stoudmann, Gilles et Jacques Dafflon, Simone Bohner Dafflon, Adrian et Olga Griffiths, Danielle Ansari, Jean et Carmen Friedli, Angela Meijer et Thomas Ganiatsos, Elisabeth Jobin-Sanglard, Jean-Pierre Jobin, qui sont propriétaires ou locataires de terrains compris dans un rayon de 200 mètres dudit périmètre.

Quant à l'Association des intérêts du chemin des Corbillettes, elle apparaît plus comme une association d'intérêts de propriétaires et 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 à ce titre d'association de propriétaires (recours corporatif) que la qualité pour agir peut lui être reconnue, comme cela a déjà été le cas par le passé<sup>20</sup>.

Par ailleurs, s'agissant de la fédération réunissant les associations de quartier du Grand-Saconnex et environs (FLAGS), cette dernière n'a fourni ni liste des membres, ni statuts. Il n'est donc en l'état pas possible de statuer sur sa qualité pour agir. Toutefois, cette question peut rester ouverte, compte tenu de la réponse au fond.

Enfin, toujours à la forme, il y a lieu de noter que les oppositions portent sur le même projet de loi et qu'un bon nombre de motifs invoqués se recoupent. Il se justifie dès lors de procéder à une jonction des causes, conformément à l'art. 70 LPA<sup>21</sup>, ce qui n'empêche pas que certains griefs

---

<sup>20</sup> ATA du 13.03.2001, cause A/648/2000-GC, cons. 1

<sup>21</sup> Loi sur la procédure administrative, du 12 septembre 1985 (RSG E 5 10 ; ci-après LPA)



plus spécifiquement soulevés par certains opposants puissent au besoin être traités de manière distincte.

## **Au fond**

### ***A) Considérations générales***

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

Il convient de rappeler que le concept du PDCn, adopté le 21 septembre 2001 par le Grand Conseil et approuvé le 14 mars 2003 par le Conseil fédéral, préconise une urbanisation du territoire cantonal qui utilise en priorité et de manière judicieuse les zones à bâtir existantes, tout en veillant à conserver les qualités et la diversité des secteurs urbanisés et à respecter les sites de valeur. La préférence doit être donnée aux solutions qui prévoient un usage mesuré du sol, en veillant à une utilisation optimale des zones à bâtir existantes, de sorte que les terrains à bâtir ne soient pas gaspillés (chiffre 2.2). Le principe d'une densification par le classement en 3<sup>ème</sup> ou 4<sup>ème</sup> zone de parcelles libres de construction ou peu bâties d'une certaine dimension est un objectif de longue date, qui figurait déjà dans le PDCn de 1989. Cet objectif a été repris par le PDCn actuel et est reconnu par une jurisprudence constante comme étant parfaitement conforme au droit fédéral de l'aménagement du territoire et à ses principes<sup>22</sup>.

Le concept du Plan directeur cantonal préconise également que les réserves à bâtir de taille importante se trouvant en 5<sup>ème</sup> zone, qui sont localisées près des axes de transports publics et proches des zones déjà denses, pourront être densifiées par modification du régime des zones. Le concept du Plan directeur cantonal précise qu'il est nécessaire d'apprécier les possibilités de densification en fonction des particularités des lieux (taille et forme du parcellaire, caractère du quartier, arborisation) et des critères de qualité à assurer.

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 objectifs de densification retenus par le concept de l'aménagement cantonal du PDCn, qui prévoit d'« *utiliser en priorité et de manière judicieuse les zones à bâtir existantes* ».

---

<sup>22</sup>

Cf. notamment ATF 1P.444/2001 du 29.11.2001, cons. 3 b) bb), p. 18

Concernant les perspectives d'avenir, dans les prochaines années, le rythme de construction de logements et de surfaces d'activités devra s'accélérer nettement afin de respecter les objectifs fixés par le projet d'agglomération franco-valdo-genevois, à savoir la production dans le canton de 50'000 logements pour y accueillir 100'000 habitants, ainsi que la création de 50'000 emplois supplémentaires jusqu'en 2030. Vu la croissance démographique attendue, il s'agit donc, conformément aux orientations de la politique fédérale des agglomérations, d'organiser le développement urbain prioritairement autour des transports publics et, ce faisant, de freiner l'étalement urbain, de maîtriser le trafic entre centre et périphérie, donc les atteintes à la qualité du cadre de vie (bruit, air), d'éviter une consommation excessive de terres agricoles et le mitage des paysages, d'éviter que Genève n'exporte sa crise du logement sur les territoires voisins, comme cela est le cas depuis plusieurs années.

## **B) Réponses à l'argumentation des opposants**

### *a) Conformité au Plan directeur cantonal*

L'objectif 2.12 du concept de l'aménagement cantonal du PDCn, adopté par le Grand Conseil le 8 juin 2000, vise à « *densifier les zones à bâtir actuelles de manière différenciée* ». Pour les terrains sis en 5<sup>ème</sup> zone villas de la périphérie urbaine, cela implique de « *densifier les terrains libres qui s'y prêtent par modification du régime des zones* » et de créer « *de nouvelles zones de développement sur certains secteurs déjà bâtis de la zone destinée aux villas* ».

La fiche 2.03 du schéma directeur cantonal du PDCn, aussi bien dans sa version de 2001 que dans celles mises à jour en 2006 et 2010, préconise ainsi la « *densification de la 5<sup>e</sup> zone (villas) par modification du régime des zones* » dans le but de poursuivre une utilisation rationnelle de ces terrains afin de répondre à la demande de logements.

Contrairement à ce que prétendent certains opposants, les critères exposés dans la fiche 2.03 qui sont la superficie, la dévêtiture, le niveau d'équipement, la contiguïté avec une zone plus dense, ainsi que les caractéristiques du site et les nuisances concernent uniquement les terrains libres, et non les secteurs déjà urbanisés en villas. Pour ces derniers, cette fiche préconise tout particulièrement une densification par modification de zones dans certains secteurs déjà urbanisés en villas bien situés par rapport aux transports publics et aux équipements, et en contiguïté avec des zones de développement existantes. Or, les parcelles en questions répondent entièrement à ces critères.

Par ailleurs, le fait qu'un périmètre figure sur la carte annexe à la fiche 2.03 relative à la densification de la 5<sup>ème</sup> zone (villas) par modification du régime des zones ne laisse aucun doute sur l'aptitude de ce dernier à faire l'objet d'une telle mesure de densification. Or précisément, l'annexe à la fiche 2.03 mentionne le lieu « Casai » sur la commune de Vernier, soit le présent projet de modification de zone, comme étant un projet de modification de zone en cours d'élaboration ou de procédure. Le principe de densification de la zone villas par modification du régime de zones, préconisé par la fiche 2.03, s'applique dont clairement aux parcelles en question puisqu'elle figure sur la carte annexée.

Certains opposants reprochent également l'absence d'études fines de faisabilité et de concertation avec la commune de Vernier. Or, divers préavis ont été requis auprès des différentes entités administratives compétentes. Par ailleurs, la commune de Vernier a été consultée à divers reprises. A ce titre, une délégation du Conseil d'Etat a notamment auditionné le Conseil administratif de la commune de Vernier en août 2010. A l'issue de cette séance, il avait été décidé de poursuivre la présente procédure moyennant une légère réduction du périmètre concerné, afin d'en extraire les parcelles sises sur la commune de Meyrin.

Dans le cadre de la densification différenciée de la couronne suburbaine, l'annexe à la fiche 2.01 du schéma directeur cantonal du PDCn propose comme mesure une densification de type usuel, soit un indice d'utilisation du sol de 1,2 et plus, pour les parcelles concernées par le présent projet de modification de zone. La fiche 2.01 s'applique donc également expressément au présent projet de modification de zone. Or, un tel taux ne peut être atteint sans procéder à une modification de zone en faveur d'une zone permettant une plus grande densité de constructions.

Enfin, la mise à jour 2010 de la carte du schéma directeur cantonal persiste à préconiser, pour l'ensemble des parcelles concernées par la présente modification de zone, une densification de la 5<sup>ème</sup> zone par modification de zone sur des terrains bâtis en villas. L'avenue Louis-Casai y figure comme voie urbaine structurante au sens de la fiche 2.08 du PDCn.

Dès lors, il ne peut être que constaté que le présent projet de modification de zone répond en tous points aux objectifs et mesures préconisés par le PDCn et ses annexes.

b) *Conformité au Plan directeur communal de Vernier*

Le Plan directeur communal de Vernier (ci-après PDCom) prévoit un front d'activités sur rue de types tertiaires à forte densité d'emplois (bureaux, commerces, services) le long de l'avenue Louis-Casaï.

Le volet « politique d'habitat » du PDCom prévoit que, conformément au plan directeur communal de 1997, le front de l'avenue Louis-Casaï se densifie progressivement (angle chemin du Coudrier et angle chemin Terroux), la poursuite de cette option de densification étant confirmée pour le front de rue, tandis que la densification de la zone de villas, sans modification du régime de zone, peut être admise sur l'ensemble des zones de villas communales.

Ces deux principes se reflètent dans la carte du PDCom spécifique à la politique d'habitat qui indique une densification de moyenne à forte densité, tout en favorisant une mixité habitat-activités, en front de l'avenue Louis-Casaï, tandis qu'elle préconise une densification dans les limites de la zone villas pour le reste des parcelles concernées par la présente modification de zone. Les mêmes principes ressortent de l'analyse sectorielle n° 3 du PDCom concernant Cointrin.

La précision de la délimitation des secteurs à densifier effectuée par le PDCom doit toutefois être relativisée. Il ressort en effet de ce même document que *« l'établissement d'un plan directeur de quartier sera nécessaire pour préciser les conditions et le périmètre exact des terrains à déclasser (principe d'une densification différenciée) »*<sup>23</sup>, ce qui a sans doute conduit le Conseil d'Etat à approuver le PDCom sans formuler de réserve sur ce point. Une telle démarche d'élaboration d'un PDQ, conjointement entre la commune et le département en charge de l'aménagement du territoire, est d'ailleurs actuellement en cours.

Enfin, l'art. 10 al. 8 ph. 3 LALAT permet aux autorités cantonales, lors de l'adoption des plans d'affectation du sol relevant de leur compétence, à certaines conditions, de s'écarter desdites orientations pour autant que cela soit compatible avec les exigences de l'aménagement cantonal.

Il découle de ce qui précède que tant le Conseil d'Etat que le Grand Conseil ont la possibilité de s'écarter du PDCom. C'est dire que, devrait-on considérer une interprétation stricte du PDCom sur cette question du périmètre à densifier, ces autorités cantonales seraient d'autant plus fondées à s'en écarter que ce PDCom contreviendrait alors au PDCn, qui prévoit à tout

---

<sup>23</sup> C'est nous qui soulignons

le moins depuis 2001 la densification du périmètre du plan visé à l'article 1 du projet de loi de modification de zone litigieux.

Dès lors, même s'il devait être considéré qu'il existe une réelle divergence entre ces deux documents, ce qui n'est pas établi, le respect des objectifs et mesures préconisés par le PDCn est un motif suffisant pour s'écarter du PDCom, d'autant plus que ladite divergence est, somme toute, relativement mineure.

Pour le surplus, il sera rappelé qu'en vertu de l'art. 10 al. 8 LaLAT, le PDCom ne produit aucun effet juridique à l'égard des particuliers, lesquels ne peuvent former aucun recours à son encontre, ni à titre principal, ni à titre préjudiciel. Il s'ensuit que seule la commune de Vernier a qualité pour invoquer ce grief, qui est irrecevable en tant qu'il est soulevée par les opposants.

### *c) Quant à l'atteinte à la mixité sociale*

Certains opposants invoquent une exclusion de la classe moyenne propriétaire de petites maisons et pavillons, ainsi qu'une atteinte à la mixité sociale de par la perte d'une importante partie de la zone villas sur la commune de Vernier.

En premier lieu, la perte de zone villas sur la commune de Vernier doit être relativisée. En effet, il s'agit en l'espèce d'une surface d'environ 123'000 m<sup>2</sup> sur une commune totalisant, malgré l'éventuelle modification de zone litigieuse, encore plus de 2'025'000 m<sup>2</sup> de zone villas. La modification de zone litigieuse ne vise donc qu'une partie de la zone villas de cette commune.

Ceci dit, la transformation progressive du tissu actuel de villas en zone d'immeubles de logements collectifs n'implique pas nécessairement une perte de mixité sociale, ni la disparition de la classe moyenne qui occupe actuellement ce tissu bâti. La pratique va de plus en plus dans le sens des échanges entre terrains et appartements à construire, à l'image de la dernière directive de l'Office du logement du 1<sup>er</sup> octobre 2012 sur le sujet.

Finalement, la modification de zone envisagée devrait plutôt permettre d'accroître la mixité sociale sur les parcelles concernées, en permettant à plus de formes d'habitations de s'y implanter et à plus de catégories sociales d'accéder à ce même territoire, sans pour autant en exclure la classe moyenne.

Dès lors, la présente modification de zone ne porte pas atteinte à la mixité sociale, ce grief devant être rejeté.

*d) De la péjoration des finances communales*

S'il est vrai qu'un accroissement de la population engendre inévitablement une augmentation des charges communales, il y a toutefois lieu de rappeler que le quartier en question dispose déjà de nombreuses infrastructures, telles qu'écoles, maison de retraite, réseau de transport public, ce qui en limitera d'autant l'impact financier.

Par ailleurs, la densification d'une zone villas après modification de zone ne se faisant pas du jour au lendemain, mais sur le moyen, voire le long terme, les mesures à prendre par la commune en lien avec l'augmentation de la population dans le secteur pourront être prises et planifiées en amont ou en parallèle, sans être dans l'urgence, ce qui limitera d'autant les conséquences négatives.

De plus, les charges n'augmenteront que sur le moyen terme, au fur et à mesure de l'arrivée de nouveaux habitants. Cette dernière augmentera également les recettes à disposition de la commune ce qui est de nature à compenser en tout ou partie l'augmentation de ses charges. Par ailleurs, le Conseil d'Etat discute actuellement de l'opportunité de modifier la perception de l'imposition des personnes physiques à leur lieu de domicile plutôt qu'à leur lieu de travail, afin de rendre l'augmentation du nombre d'habitants encore plus intéressante d'un point de vue fiscal pour la commune de résidence.

En fin de compte, dans le cadre d'une pesée globale des intérêts en cause, il ne fait pas de doute que la mise en œuvre des principes du PDCn doit primer sur cette question de l'augmentation des charges communales. A défaut, le PDCn serait tout simplement impossible à mettre en œuvre, l'augmentation des habitants nécessitant immanquablement une augmentation des infrastructures communales et donc des charges supplémentaires pour les communes.

Il s'ensuit que ce grief est infondé et doit également être rejeté.

*e) Quant à la crainte de certains opposants de devoir quitter leur bien-fonds*

Certains opposants font état de leur crainte de devoir partir dans la mesure où le plan de modification de zone visé à l'article 1 du projet de loi litigieux serait adopté.

Or, ces opposants se méprennent sur la portée juridique exacte de ce projet. En effet, le but d'une modification de zone est de fixer l'affectation de cette zone et, en l'espèce, d'étendre les possibilités de construction, la zone de

développement 3 prévue permettant des affectations plus diversifiées, ainsi que l'édification de bâtiments plus conséquents, contrairement à la zone de fond actuelle.

En parallèle, un plan de zones n'a nullement pour but de contraindre le propriétaire d'un bien-fonds situé dans le périmètre d'une modification de zone à entreprendre effectivement une construction, ni de l'obliger à quitter ou vendre son bien-fonds.

Par conséquent, ce grief est également infondé.

*f) Quant à la supposée perte de valeur des terrains des opposants et de l'atteinte à leur droit de propriété*

La plupart des opposants se plaignent de la perte de valeur qu'aura pour leur terrain la modification de zone.

De manière générale, la question des éventuelles moins-values ou plus-values générées par une mesure d'aménagement du territoire est étrangère à la présente procédure, qui a pour seul objet de contrôler la conformité d'une mesure d'aménagement particulière au droit public de l'aménagement du territoire et de l'environnement. C'est dire que cette question est irrelevante dans le cadre de la présente procédure<sup>24</sup> et n'a donc pas à être ici examinée.

Au demeurant, les craintes exprimées par ces derniers de voir leurs parcelles subir une moins-value du fait de la modification litigieuse des limites de zone ne sont pas démontrées.

En effet, selon la directive concernant la pratique administrative actuelle de l'Office du logement, le prix de vente plafond du m<sup>2</sup> en zone villas est de l'000 F lorsque qu'une maison individuelle ou contiguë est construite sur le terrain en question. Par ailleurs, au prix du terrain s'ajoute la valeur intrinsèque des constructions et des aménagements.

Or, selon les prix indicatifs de la zone villas, le prix du m<sup>2</sup> à Vernier serait de l'ordre de 750 F à 950 F.<sup>25</sup> Par conséquent, rien n'indique qu'il serait impossible aux propriétaires des parcelles concernées, s'ils désirent vendre leur terrain, de percevoir la juste valeur de leur bien par rapport au prix du marché et qu'ils seraient condamnés à subir une moins-value.

Par ailleurs, pour rappel, la garantie de la situation acquise ne couvre que les droits à bâtir effectivement déjà réalisés par les propriétaires ou superficiaires et ne protège pas ceux d'entre eux qui, par hypothèse, n'auraient pas encore fait usage de leurs droits à bâtir. Pour autant, l'on ne se

---

<sup>24</sup> ATF 1P.497/1998 du 26.01.1990, cons. 4, p. 11

<sup>25</sup> <http://www.expert-immo.ch/pdf/prix2012.pdf>

trouverait pas alors dans un cas d'expropriation matérielle, dès lors qu'aucun propriétaire, et encore moins superficiaire, ne peut prétendre à l'immuabilité du régime des zones de son terrain ou du terrain sur lequel sont érigées ses constructions. Cela irait à l'encontre de l'art. 21 al. 2 LAT, qui exige que le régime des zones soit réexaminé et au besoin adapté en cas de modification sensible des circonstances. Par conséquent, en raison de l'absence d'immutabilité, la pérennité des zones ne peut donc être exigée.

Finalement, le déclassement de parcelles en zone de développement 3 n'emporte aucune interdiction de construire ou diminution du coefficient d'utilisation du sol<sup>26</sup>. Par conséquent, la modification de zone litigieuse, loin de restreindre les possibilités de bâtir, les étend. Il n'y a donc en tout cas pas d'atteinte disproportionnée à leur droit de propriété.

Dès lors, le grief en la matière doit être rejeté.

*g) Quant aux questions relatives à la suppression de la verdure*

Certains opposants se plaignent d'une atteinte à la verdure qui serait indispensable pour oxygéner le voisinage.

Or, force est de constater que la direction générale de la nature et du paysage a rendu un préavis favorable au projet de loi litigieux le 18 décembre 2010. La Commission des monuments, de la nature et des sites en a fait de même le 26 juin 2001, après avoir effectué une visite dans le secteur et constaté que la végétation se limite à quelques arbres dispersés.

De plus, cette végétation ne sera pas abattue du simple fait de l'adoption de la modification de zone. En effet, encore une fois, ce n'est que dans le cadre de l'élaboration du ou des futur(s) projet(s) de PLQ que le département en charge de l'aménagement se penchera sur son sort, tout en s'efforçant d'implanter les constructions en tenant compte des contraintes paysagères du site et en assurant la protection de la végétation qui le nécessite, indépendamment de l'emprise au sol des bâtiments.

Le grief relatif à la destruction de la verdure doit par conséquent être rejeté.

---

<sup>26</sup> ATF 1C\_447/2009 du 11 mars 2010, cons. 4.3



h) *Quant aux griefs concernant l'augmentation du trafic routier, de la pollution et du bruit, la taille des bâtiments, la diminution de la qualité de vie, et le manque d'infrastructures*

Les opposants craignent l'augmentation de trafic et les nuisances pour le quartier qu'est susceptible d'engendrer la densification du secteur.

Il est vrai qu'en zone de développement 3, le gabarit de hauteur des constructions est de 21 m, voire 27 m pour permettre la construction de logements supplémentaires (art. 27 al. 6 LCI). Un tel gabarit pour les futurs bâtiments n'apparaît toutefois pas excessif au vu de la localisation de la zone, s'agissant d'un secteur très bien desservi par les transports publics, en bordure d'une voie urbaine structurante.

De plus, quasiment l'entier de trois côtés du secteur sujet à la modification de zone est entouré d'une zone de développement 3. Par conséquent, le gabarit de hauteur des constructions ne fera que coïncider avec les hauteurs des constructions possibles dans les environs immédiats.

Enfin, en ce qui concerne les autres affirmations générales des opposants selon lesquelles l'adoption de la modification des limites de zone querellée péjorerait la situation en matière d'équipement, de trafic, d'accès, de nature, de qualité de l'air et autres, les opposants semblent perdre de vue que le projet de plan querellé est un plan d'affectation général au sens de l'art. 12 LaLAT. Un tel plan n'est pas constitutif d'un PLQ au sens de l'art. 13 al. 1 let. a LaLAT, dès lors qu'il ne contient aucune planification de détail (implantation des bâtiments, volume et destination des constructions, accès, équipements etc.), laquelle n'a pas à être étudiée à ce stade<sup>27</sup>.

Tant le Tribunal fédéral que le Tribunal administratif ont eu l'occasion de préciser à de multiples reprises que la question de l'équipement, du trafic public et privé, tout comme celle de l'étude d'impact sur l'environnement<sup>28</sup>, n'est pas déterminante au stade de la planification générale<sup>29</sup>. La condition de l'équipement est un préalable indispensable à la délivrance d'une autorisation de construire (cf. art. 22, al. 2, lettre b, LAT), mais non pas à la création d'une zone. Tout au plus, en zone de développement, les questions d'équipement peuvent relever des PLQ (cf. art. 13, al. 3 LaLAT et 3 al. 2

---

<sup>27</sup> ATA/793/2005 du 22.11.2005, cons. 6 et 7 ; ATA/642/2004 du 24.08.2004, cons. 5 p. 7 ; ATA/286/2004 du 6.04.2004

<sup>28</sup> ATA /793/2005 du 22.11.2005, cons. 7 ; ATF 120 Ib 74, cons. 2

<sup>29</sup> ATA/891/2003 du 02.12.2003, cons. 8c ; ATF 113 Ia 266, cons. 3c ; ATF 1P.444/2001 du 29.11.2001, cons. 3b bb ; ATF du 11.11.1994, C. c/ Grand Conseil, cons. 4, p. 9 in fine ; ATF du 29.05.1987, paru au JT 1989 I 429

LGZD) ou des plans directeurs et de leurs règlements (cf. art. 2 let. d et 3 let. a LGZDI).

Dans un arrêt, relatif à un recours dirigé contre une modification des limites de zones, l'ancien Tribunal administratif a eu l'occasion de développer les considérations suivantes : « *L'argumentation des recourants s'épuise en une suite de considérations sans pertinence en l'espèce, si tant est qu'ils semblent confondre le stade de la planification générale avec l'aménagement du site. Il convient au contraire de garder présent à l'esprit que l'admission du plan à ce stade n'est pas un blanc-seing donné à la réalisation des aménagements projetés, dont les détails ne sont d'ailleurs pas encore arrêtés* »<sup>30</sup>.

L'adoption du plan de zone litigieux signifie simplement que, moyennant l'adoption préalable d'un PLQ et le respect des autres conditions prévues par la LGZD<sup>31</sup>, les terrains compris dans le périmètre déclassé pourront désormais accueillir, pour l'essentiel, des « *grandes maisons affectées à l'habitation, au commerce et aux autres activités du secteur tertiaire* », ainsi qu'à « *d'autres activités [qui] peuvent y être admises lorsqu'elles ne sont pas susceptibles de provoquer des nuisances ou des inconvénients graves pour le voisinage ou le public* ». Ceci, en lieu et place de villas. Le détail sera fixé plus précisément par un ou des projet(s) de PLQ qui reste(nt) à élaborer et dans le cadre duquel (desquels) les opposants auront tout loisir de s'exprimer, tous les aspects n'étant pas encore arrêtés. C'est dire que tous ces points, qui ont trait à des éléments qui ne pourront, le cas échéant, être contenus que dans le ou les projet(s) de PLQ appelés à matérialiser les objectifs de la zone, sont irrelevants et n'ont pas à être examinés - et ne peuvent d'ailleurs pas l'être - au-delà d'un examen *prima facie*, effectué dans le cadre de la présente procédure.

Par ailleurs, le département en charge de l'aménagement tendra dans toute la mesure du possible à harmoniser le gabarit des futures constructions avec les bâtiments déjà existants dans les alentours, tout en répondant au besoin prépondérant de la population en nouvelles constructions.

Il sied de relever que la commission d'urbanisme a préavisé favorablement cette modification des limites de zone le 22 mars 2001, sans formuler aucune remarque à cet égard, si ce n'est qu'il s'agit d'une mesure à long terme, le secteur étant largement construit de villas.

---

<sup>30</sup> ATA/642/2004 du 24.08.2004, cons. 5, p. 7

<sup>31</sup> Loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957 (RSG L 1 35 ; ci-après LGZD)

Concernant le bruit, il sied de relever que le service de protection contre le bruit et les rayonnements non ionisants, par préavis daté du 13 décembre 2010, a considéré que le projet de modification des limites de zones est conforme aux exigences de l'OPB<sup>32</sup>, tout en précisant que les valeurs limites d'immission du degré de sensibilité III sont dépassées de jour et de nuit sur une profondeur allant jusqu'à 30 mètres par rapport à l'axe de l'avenue Louis-Casaï.

En matière de trafic, la Direction générale de la mobilité (DGM) a préavisé favorablement la présente modification de zone le 16 décembre 2010, ce qui démontre l'absence de problèmes liés à cet aspect, du moins du seul fait de la modification de zone.

C'est dire que les intérêts liés à la protection de l'environnement n'ont nullement été négligés à ce stade et que le projet de loi litigieux respecte pleinement la jurisprudence qui veut que l'étendue de l'examen auquel doit se livrer l'autorité de planification « *varie selon le degré de précision du plan* ». Il est bien entendu que l'autorité de planification ne saurait se soustraire à l'obligation de vérifier la conformité de la modification d'une zone aux exigences du droit de l'environnement sous prétexte que les possibilités de construire offertes sont vastes et définies abstraitement. Toutefois, il convient de ne pas perdre de vue qu'en zone de développement, l'adoption d'un PLQ est en principe nécessaire pour délivrer une autorisation de construire (cf. art. 2 al. 1 let. a LGZD).

Il sied encore de rappeler que les différents services, qui ont préavisés favorablement ce projet, ont implicitement considéré que les difficultés potentielles, qu'ils n'ont au besoin pas manqué de mettre en évidence, pouvaient être surmontées lors des phases ultérieures que sont la conception du PLQ et la délivrance des autorisations de construire, de manière à respecter les exigences de leurs domaines. Au stade du plan d'affectation général que constitue le projet de plan de zone litigieux, l'examen auquel ils ont procédé n'a pas fait apparaître d'obstacle dirimant à cet égard. Tel est le sens des préavis favorables à ce projet.

Les griefs relatifs aux prétendues caractéristiques et conséquences, notamment en matière de trafic, des futures constructions doivent dès lors être rejetés.

---

<sup>32</sup> Ordonnance sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986 (RS 814.41 ; ci-après OPB)

*i) De la présence d'un réseau de servitudes de restrictions à bâtir*

Une partie des opposants relèvent que le périmètre concerné par la présente modification de zone est grevé d'un réseau de servitudes de restrictions à bâtir.

Or, l'art. 6A LGZD prévoit qu'afin d'éviter les effets de servitudes de restriction à bâtir, le Grand Conseil peut déclarer d'utilité publique la réalisation d'un plan localisé de quartier pour autant qu'au moins 60% des surfaces de plancher, réalisables selon ce plan, soient destinées à l'édification de logements d'utilité publique au sens des articles 15 et suivants de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977. La déclaration d'utilité publique s'applique uniquement à la levée des servitudes de restriction à bâtir.

Dès lors, la présence de servitude de restrictions à bâtir n'a pas pour effet de rendre irréalisables les objectifs de la modification de zone litigieuse.

Infondé, ce grief qui doit être rejeté.

*j) De la nécessité de construire ailleurs que dans le secteur de Cointrin*

Certains opposants estiment que leur quartier est déjà suffisamment urbanisé et qu'il faudrait dès lors construire ailleurs.

S'il est vrai que divers projets de constructions existent dans le canton, ces projets n'ont pas vocation à être opposés ni à se bloquer les uns les autres, d'autant plus que leur stade d'avancement est variable. Chaque commune est appelée à contribuer à sa façon à atteindre les objectifs de création d'emplois et de logements fixés dans son ensemble par le PDCn.

Toutefois, il est clair que la présence de nombreuses infrastructures autour du quartier de Cointrin incite clairement à la densification de ce secteur, pour en faire profiter le plus grand nombre. Ceci sans que l'on puisse parler pour autant d'une volonté de ne densifier que la rive droite, ou que la zone proche de l'aéroport, étant rappelé que le principe d'égalité de traitement n'a qu'une portée réduite dans l'élaboration des plans d'affectation. Il est dans la nature même de l'aménagement local que la délimitation des zones crée des inégalités et que des terrains de même situation et de même nature puissent être traités différemment en ce qui concerne tant leur attribution à une zone déterminée que leur possibilité d'utilisation. Du point de vue constitutionnel,

il suffit que la planification soit objectivement soutenable, c'est-à-dire qu'elle ne soit pas arbitraire<sup>33</sup>.

Dès lors, ce grief doit également être rejeté.

*k) De la prétendue absence de démarches participatives*

Certains opposants reprochent une absence de démarches participatives.

Toutefois, il sied de relever que la procédure permettant de procéder à une modification de zone a été scrupuleusement respectée. En effet, tant une enquête technique à l'interne auprès de différents services de l'Etat, qu'une enquête publique permettant à tout un chacun d'émettre ses observations, puis une procédure de consultation permettant de faire éventuellement opposition ont été menées.

La commune de Vernier soulève également que l'enquête publique, menée en 2001, ne serait plus valide. Or, selon la jurisprudence, l'écoulement du temps n'est pas prévu par le droit fédéral ou cantonal comme fondant à lui seul une obligation de soumettre à une nouvelle enquête publique un plan d'affectation. Seule une modification sensible des circonstances, qui imposerait un réexamen et une éventuelle adaptation des plans, créerait cette obligation. Les circonstances à prendre en considération, qui peuvent être de fait ou de droit, sont celles en lien avec les buts de la réglementation et celles ayant fondé les choix faits dans le plan qui la concrétise.<sup>34</sup>

Le Tribunal fédéral a confirmé cette jurisprudence, précisant qu'une norme limitant la durée d'une enquête publique n'entrerait pas dans la logique du législateur fédéral, lequel avait par ailleurs renoncé à assigner aux plans d'affectation du sol une durée de validité. Une nouvelle enquête publique n'est ainsi nécessaire que si un projet est modifié après sa première mise à l'enquête et que la modification apportée s'avère essentielle au point que la nouvelle version doit être assimilée à un nouveau projet.<sup>35</sup>

En l'espèce, le projet de déclassement litigieux n'a subi qu'une modification mineure entre sa mise à l'enquête publique et l'ouverture de la procédure d'opposition, les quelques parcelles sises sur la commune de Meyrin ayant été sorties du projet de modification de zone. Dans l'intervalle,

---

<sup>33</sup> ATA/397/2009 du 25.08.2009, cons. 11c, confirmé par ATF 1C\_447/2009 du 12.10.2009 ; ATF 121 I 245 cons. 6e/bb, p. 249 ; ATF 1C\_161/2008 précité, cons. 2.1 et les arrêts cités

<sup>34</sup> ATA/632/2011 du 11 octobre 2011, cons. 12

<sup>35</sup> ATF 1C\_317/2009 du 15 janvier 2010, cons. 4.2

les circonstances à l'origine de la modification des limites de zones querellée ont en outre conservé toute leur pertinence et n'ont pas subi de modifications essentielles. La pénurie de logements, qui sévissait déjà en 2001, s'est accrue, rendant plus nécessaire encore la poursuite de l'objectif de densification des zones à bâtir prévu par le PDCn. En outre, le secteur en cause est resté propice à une urbanisation à moyen ou long terme.

Dès lors, une nouvelle enquête publique n'était pas nécessaire. De plus, afin de vérifier l'adéquation de la modification de zone, une nouvelle série de préavis avait été requise en 2010 par le département en charge de l'aménagement. Or, ceux-ci ont tous été favorables au projet de modification de zone.

Par ailleurs, les personnes qui avaient fait opposition avant que le délai d'opposition ne soit ouvert, ont été informées de leur erreur, afin qu'il puisse faire opposition en temps voulu.

Dès lors, ce grief doit également être rejeté.

*l) De l'absence de plan directeur de quartier, de PLQ, ainsi que de l'attitude du Conseil d'Etat.*

Certains opposants évoquent l'absence de PLQ. L'art. 6 al. 12 LGZD se borne à préciser qu'il est possible de mettre simultanément, ou sitôt après, à l'enquête publique un projet de PLQ portant sur un périmètre situé à l'intérieur de la nouvelle zone à créer, sans que cette démarche soit obligatoire. Il n'en demeure pas moins que le Conseil d'Etat ne peut toutefois pas approuver le PLQ tant que la modification des limites des zones n'a pas été adoptée par le Grand Conseil.

Dès lors, il est tout à fait normal qu'un PLQ ne soit pas adopté, tant que la modification de zone querellée n'a pas abouti.

La même logique vaut pour l'éventuel plan directeur de quartier (ci-après PDQ) que la commune de Vernier préconise dans son programme de mise en œuvre du PDCom, qui devrait précisément servir à l'élaboration d'un tel PLQ.

En matière de PDQ, il sied également de rappeler que ce dernier n'est pas obligatoire, la commune étant toutefois libre d'élaborer un tel plan si elle le désire.

De plus, à teneur de l'art. 15A LaLAT, le Conseil d'Etat est compétent pour demander l'élaboration d'une modification de zone. C'est également le Conseil d'Etat qui examine s'il entend saisir le Grand Conseil du projet et s'il y a lieu d'apporter des modifications à celui-ci pour tenir compte des

observations recueillies et du préavis communal. Il ne saurait donc être reproché au Conseil d'Etat, contrairement à ce qu'allèguent une partie des opposants, de "brûler les étapes" en tentant d'imposer "son diktat" d'aménagement du territoire. Il fait, à l'inverse, bon usage de ses compétences.

Finalement, suite à la procédure d'opposition, c'est au Grand Conseil de statuer sur les oppositions et de voter le projet de loi. Dès lors, le dernier mot appartient au Grand Conseil, peu importe le travail en amont effectué par le Conseil d'Etat.

Par conséquent, la procédure applicable aux modifications de zones a été scrupuleusement respectée, aucun reproche ne pouvant être fait au Conseil d'Etat, le dernier grief des opposants devant également être rejeté.

\*\*\*\*

En fin de compte, les objectifs d'intérêt public poursuivis par le projet de loi querellé doivent l'emporter sur les intérêts purement privés des opposants, lesquels n'apparaissent pas véritablement lésés par ce projet de loi et ne démontrent pas le contraire à satisfaction de droit.

Il résulte de ce qui précède que les oppositions formulées à l'encontre du projet de loi querellé sont infondées et doivent être rejetées en tant que de besoin.

### **Prises de position des groupes politiques sur PL 10843 et la P1801**

Les commissaires sont informés que la ville de Vernier, suite à son audition, avait souhaité initier une négociation avec les membres de l'Association des intérêts des habitants des Corbillettes. Cette démarche avait pour finalité d'associer ces personnes à l'élaboration du futur plan directeur de quartier concernant le secteur concerné par le projet de loi 10843.

Les autorités municipales ont souhaité conditionner cette entreprise à la suspension du traitement du présent projet de loi.

Le Conseil d'Etat, s'il a salué la volonté de conciliation de l'exécutif communal, n'a pas soutenu la condition requise, estimant que l'élaboration d'un tel plan était un processus que le déclassement ne remettrait pas en cause.

Cette position est également celle de la majorité des commissaires qui considère qu'il convient de ne pas repousser le traitement de cet objet. Patienter jusqu'à l'aboutissement, par ailleurs incertain, des discussions

ouvertes par la ville de Vernier retarderait trop l'adoption de ce projet de loi et la réalisation des logements qu'il prévoit. Or, dans l'intervalle, il est vraisemblable que de nouvelles villas soient réalisées sur les parcelles concernées, rendant d'autant plus difficile la densification future de ce périmètre.

Les commissaires ont ensuite présenté les positions de leurs groupes politiques respectifs :

### ***Le Mouvement citoyens genevois :***

Les commissaires (MCG) reconnaissent le manque de logements dont souffre le canton de Genève, mais ils s'opposent aux décisions qui seraient de nature à contraindre la « classe moyenne-supérieure » désireuse d'être propriétaire, à s'installer en France ou dans le canton de Vaud. Le projet de loi 10843 en ferait partie.

Les commissaires (MCG) mettent en avant le grand nombre de logements construits à Vernier durant les 5 dernières années.

Les commissaires (MCG) considèrent en outre que le Conseil d'Etat a durci sa position à l'égard des propriétaires de villas qui s'opposent à ce déclassement. Ils regrettent cette évolution. Ils estiment que le Grand Conseil ne devrait donc pas voter ce déclassement avant qu'une négociation entre les propriétaires de villas concernés et la commune de Vernier n'ait abouti. Ils relèvent à cet égard que ceux-ci sont déterminés à engager une lutte sans merci pour faire échouer cette densification. Dès lors, il conviendrait de refuser ce projet de loi qui déplaît aux autorités municipales ainsi qu'aux propriétaires de villas.

Les commissaires (MCG) appellent de leurs vœux un projet de densification alternatif qui pourrait convenir aux propriétaires de villas ainsi qu'à la commune de Vernier.

Les commissaires (MCG) ne soutiennent donc pas le projet de loi 10843, contrairement à la pétition 1801.

### ***L'Union démocratique du centre :***

La commissaire (UDC) rappelle en préambule que le projet de loi 10843 ne serait pas conforme au plan directeur communal de 2007.

Elle considère que l'UDC ne peut pas soutenir une densification qu'elle juge menée à la « hussarde ». Ainsi, elle salue la démarche entreprise par la commune de Vernier en faveur des propriétaires de villas opposés au déclassement. L'UDC estime que, dans ces circonstances, le Grand Conseil



ne devrait pas approuver le projet de loi 10843. Agir autrement reviendrait, selon ce parti politique, à bloquer toute possibilité de trouver un accord avec les opposants.

L'UDC indique que la seule densification acceptable serait celle qui se limiterait aux parcelles situées le long de l'avenue Louis-Casaï et qui laisserait intacte la zone villa qui se trouve à l'arrière du front de rue.

La commissaire (UDC) ne soutient donc pas le projet de loi 10843, contrairement à la pétition 1801.

### ***Le Parti radical :***

Les commissaires (R) s'inscrivent en faux par rapport aux conséquences de ce déclassement mises en avant par le MCG et l'UDC. Dans la mesure où les projets de construction en zone de développement font aujourd'hui la part belle aux appartements en propriété par étage, les propriétaires de villas ne sont en rien tenus de quitter le canton de Genève pour se loger.

Les commissaires (R) estiment que la démarche initiée par la commune de Vernier auprès des propriétaires de villas opposés à ce projet de loi ne nécessite pas la suspension de son traitement. Un éventuel accord pourrait se matérialiser dans un plan localisé de quartier ou un plan directeur de quartier.

Les commissaires (R) considèrent pour le surplus que la densification de ce périmètre est opportune puisque ce dernier est bien situé et proche des transports publics.

Les commissaires (R) soutiennent donc ce projet de loi 10843 et refusent la pétition 1801.

### ***Le Parti libéral :***

Les commissaires (L) sont dubitatifs quant aux reproches formulés par l'UDC et le MCG à l'encontre de ceux qui refusent la suspension du traitement de ce projet de loi, au premier rang desquels se trouve le Conseil d'Etat. En effet, la responsabilisation des communes face au processus de densification est une pièce maîtresse de la politique du gouvernement cantonal. Ce dernier mène en effet d'importantes discussions avec l'Association des communes genevoises (ACG) pour pousser les municipalités à élaborer des plans localisés de quartier dans des délais plus courts qu'ils ne le sont aujourd'hui.

Les commissaires (L) considèrent que la participation que l'UDC et le MCG préconisent pour la densification de ce secteur relève de l'anarchie

dans la mesure où elle s'extrait de tout cadre légal. Ils rappellent que l'enquête publique est l'instrument de participation prévu par la législation.

Les commissaires (L) soutiennent donc le projet de loi 10843 et refusent la pétition 1801.

### ***Les Verts :***

Les commissaires (Ve) invoquent l'existence de la pratique administrative de l'Office du logement destinée à convaincre les propriétaires de villas de céder leurs parcelles en leur proposant d'échanger leur bien-fonds contre des appartements dans les futurs immeubles. Cette nouvelle pratique devrait pouvoir répondre à une partie des préoccupations des opposants à ce déclassement.

Les commissaires (Ve) soutiennent donc le projet de loi 10843 et refusent la pétition 1801.

### ***Les Socialistes :***

Les commissaires (S) défendent la participation des habitants aux décisions prises par les autorités politiques. Celles-ci demeurent toutefois chargées de veiller au respect de l'intérêt public. Or, ce dernier commande ici de ne pas sacrifier la lutte contre la pénurie de logement aux intérêts privés de propriétaires de villas. Cette rigueur est d'autant plus importante pour ce projet de loi que les représentants des propriétaires de villas ont indiqué que tout serait affaire de prix et que le déclassement en zone ordinaire pourrait lever bien des oppositions. Ainsi, la participation doit impérativement se faire dans le cadre fixé par le Grand Conseil, soit dans les limites de la troisième zone de développement.

Les commissaires (S) soutiennent donc le projet de loi 10843 et refusent la pétition 1801.

### **Vote sur le projet de loi 10843 :**

Les commissaires votent la reprise des travaux sur le PL 10843 :

<b>Pour :</b>	12 (2 S, 3 Ve, 1 PDC, 2 R, 3 L, 1 MCG)
<b>Contre :</b>	2 (1 MCG, 1 UDC)
<b>Abstention :</b>	–

*1<sup>er</sup> débat*

Les commissaires votent l'entrée en matière sur PL 10843 :

<b>Pour :</b>	11 (2 S, 3 Ve, 1 PDC, 2 R, 3 L)
<b>Contre :</b>	3 (2 MCG, 1 UDC)
<b>Abstention :</b>	–

**L'entrée en matière du PL 10843 est acceptée.**

Le Président de la commission lit, puis met aux voix le titre et le préambule du PL 10843 :

<b>Pour :</b>	11 (2 S, 3 Ve, 1 PDC, 2 R, 3 L)
<b>Contre :</b>	3 (2 MCG, 1 UDC)
<b>Abstention :</b>	–

**Le titre et préambule du PL 10843 sont acceptés.**

Le Président de la commission lit, puis met aux voix l'article 1, al. 1 :

<b>Pour :</b>	10 (2 S, 3 Ve, 1 PDC, 2 R, 2 L)
<b>Contre :</b>	3 (2 MCG, 1 UDC)
<b>Abstention :</b>	1 (1 L)

**L'article 1 alinéa 1 est accepté.**

Le Président de la commission lit, puis met aux voix l'article 1, al. 2 :

<b>Pour :</b>	10 (2 S, 3 Ve, 1 PDC, 2 R, 2 L)
<b>Contre :</b>	3 (2 MCG, 1 UDC)
<b>Abstention :</b>	1 (1 L)

**L'article 1 alinéa 2 est accepté.**

Le Président de la commission lit, puis met aux voix l'article 1 dans son ensemble :

<b>Pour :</b>	10 (2 S, 3 Ve, 1 PDC, 2 R, 2 L)
<b>Contre :</b>	3 (2 MCG, 1 UDC)
<b>Abstention :</b>	1 (1 L)

**L'article 1 dans son ensemble est accepté.**

Le Président de la commission lit, puis met aux voix l'article 2 :

<b>Pour :</b>	11 (2 S, 3 Ve, 1 PDC, 2 R, 3 L)
<b>Contre :</b>	3 (2 MCG, 1 UDC)
<b>Abstention :</b>	–

**L'article 2 dans son ensemble est accepté.**

Le Président de la commission fait voter l'un article 3 :

<b>Pour :</b>	10 (2 S, 2 PDC, 3 Ve, 2 R, 1 L)
<b>Contre :</b>	3 (2 MCG, 1 UDC)
<b>Abstentions :</b>	2 (2 L)

**L'article 3 est accepté.**

Le Président de la commission met aux voix l'article 4 :

<b>Pour :</b>	12 (2 S, 3 Ve, 2 PDC, 2 R, 3 L)
<b>Contre :</b>	–
<b>Abstentions :</b>	3 (2 MCG, 1 UDC)

**L'article 4 est accepté.**

Le Président de la commission met aux voix le PL dans son ensemble :

<b>Pour :</b>	10 (2 S, 3 Ve, 2 PDC, 2 R, 1 L)
<b>Contre :</b>	3 (1 UDC, 2 MCG)
<b>Abstentions :</b>	2 (2 L)

**Le PL 10843 est accepté.**

### *Vote sur la pétition 1801*

Le Président de la commission lit la P 1801 et met aux voix la proposition de dépôt sur le Bureau :

<b>Pour :</b>	12 (2 S, 3 Ve, 2 PDC, 2 R, 3 L)
<b>Contre :</b>	3 (2 MCG, 1 UDC)
<b>Abstention :</b>	–

**La P 1801 sera déposée sur le bureau du GC.**

## **Projet de loi (10843)**

**modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Vernier  
(création d'une zone de développement 3 entre l'avenue Louis-Casaï et  
le chemin des Corbillettes)**

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

### **Art. 1 Approbation**

<sup>1</sup> Le plan N° 29172A-540, dressé par le département chargé de l'aménagement du territoire le 1<sup>er</sup> mars 2001, modifié le 16 septembre 2010, modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Vernier (création d'une zone de développement 3 entre l'avenue Louis-Casaï et le chemin des Corbillettes), est approuvé.

<sup>2</sup> 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 3, créée par le plan visé à l'article 1.

### **Art. 3 Oppositions**

Les oppositions à la modification des limites de zones formées par

- a) la commune de Vernier, représentée par Me David Lachat ;
- b) la Fédération réunissant les associations de quartier du Grand-Saconnex et environs ;
- c) l'Association des intérêts du chemin des Corbillettes, représentés par Me Michel Schmidt ;
- d) M<sup>mes</sup> et MM. Elisabeth Jobin-Sanglard, Jean-Pierre Jobin, Ezio Arrigoni, Fathi et Irène (-Felchlin) Ben Chaâbane, Lucilla Dell'Abate, Brigitte Fischer, François Giroud, Ruth Giroud, Pierre Hulliger, Manuel Gonzalez, Monique Yvonne Lanier (-Thévoz), Anne Marie Denise Noirfalise, Nadine Josette Nussbaum, Ann-Lise Wanner, Ricardo Pascual, Christine Theiler, René et Marie-Jesus Soncini, Claude et Odile Stefanopulos, Raymond Dussex, Francine

Dussex, Mady Lachaux, Francine Zigrand, Salim Kiwirra, Alain et Claudia Schudel, tous représentés par Me Michel Schmidt ;

- e) M<sup>mes</sup> et MM. Pavol Vojtyla, Daniel et Josette Bertossa, Priska Arrigoni, Jorge et Karen (-Mugnier) Krepelka, Robert, Christopher et Sonnia Strub, Lino et Natalina Calderoli, Rénald Grivel, Romane Lanier, Tom et Hee-Sook (-Lee) Dahl-Hansen, Lorenzo et Maria Reza, Etienne et Florence Henry, Tony et Adriana Bonnici, Jacques et Marina Braun, Ferid et Zina Ben-Ali, Tuan-Dung et Chi-Lan (-Dam) Nguyen, Sonia Giroud, José et Atsuko (-Kojima) Gonzalez, Habib et Dalila Hamou, Manuel et Karine Ben, Monique Othenin-Girard, Rocco et Monique Salcuni, Claire-Lise Quadir, Bogumila Teresa Banaszak, Fat-Chun et Swee Leng Leung Ki, Salvatore et Anna Cantiello, Eric et Evelyne Fornasari, Patrick et Nicole Benziger, Jean-François Perret, Boris Rachkov, Catharina Van der Meer (-Koopman), Rafiek et Mervatte El Shanawani, Giuseppe et Mattiuccella Giachino, Christèle Pianfetti, René et Yvette Roth, Erich et Catherine Vassen, Jean-Luc Dubey, Alphonse Dussex et Mireille Bertrand, Jean-Claude et Anne Monney, Vladimir Andonovski, Jean-Pierre Heche, Carla Gabbi, Paolo Mazzolini, Alfonso Saenz De Cabezón, José et Maria Gomez, Guy Lecoultre, Giacomo et Roseline Barchietto, Lucien et Christiane Del Pietro, Ernst et Angela Herger, Arturo et Brigitte Veiga, Laurence Barchietto, Didier Lavanchy, Paolo Moroni, Didier Sauteur, Roger Rey, James Kibata et Irène Nungari Muchira, Mario et Maria Isabel Lanzillotta, Mohammad et Nasira Majeed, Alain Cauwerts, Georges Galley, Roger Kiene, Sonia et Mourad Ben Chaâbane, Mohammed et Razia Sultana Yasseen, Quoc Phu Antoine et Kim Phung Trinh, Serguei Tchelnokov et Sabina Tchelnokova, Suman et Renuka Rathod, Kok Cheng et Sheila Mary Tan, Shamim Ahmad et Zaitoon Qazi, Riccardo Scollo et Laura Fagnani, Claude et Béatrice Baechler, Cédric et Anne-Marie Vuignier, Aamir Saeed, Juan Manuel Morales et Ana Rodrigo Navarro, Lawrence Emler, Massimiliano Brezzi, Duilio Bertolotti, Rita Strub, Marc-Antoine et Odile Fournier, Bart Slager et Lisette van den Boogaard, Sandra Coram-Mekkey, Kapparath Muraleedharan, Jeanne Hrdina, Abdesselem Sediri, Joël et Monique Yeramian, Joëlle Stoudmann, Raouf et Anissa (-El Mahjoub) Bader, Gilles et Jacques Dafflon, Simone Bohner Dafflon, Sadek Ishuayed, Robert Dicker, Luc et Anne Apothéloz, Adrian et Olga Griffiths, Danielle Ansari, Gérard

Lecoultre, Bernard Helfer, Jean et Carmen Friedli, Valérie et Clément Lichtenauer, ainsi que Angela Meijer et Thomas Ganiatsos,

sont rejetées dans la mesure où elles sont recevables, pour les motifs exposés dans le rapport de la commission chargée de l'examen de la présente loi.

#### **Art. 4      Dépôt**

Un exemplaire du plan N° 29172A-540 susvisé, certifié conforme par la présidence du Grand Conseil, est déposé aux Archives d'Etat.



## RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

## DÉPARTEMENT DES CONSTRUCTION ET DES TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION

Office de l'Urbanisme

## VERNIER

Feuilles Cadastres n°2 et 4

Parcelles N° : 5, 8, 9, 12, 13, 17, 18, 19, 27, 29, 34, 35, 36, 37, 38, 41, 42, 43, 44, 46, 47, 49, 50, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 65, 67, 68, 69, 70, 71, 393, 394, 554, 557, 840, 841, 843, 844, 930, 1318, 1319, 1414, 1940, 1941, 2193, 2585, 2586, 2746, 2863, 3043 (partiellement), 3044 (partiellement), 3183, 3204, 3205, 3375, 3376, 3665, 3666, 3734, 3735, 3776, 3777, 3778, 3810, 3811, 3831, 3832, 3833, 3834, 3835, 3836, 3838, 3839, 3840, 3841, 3842, 3843, 3844, 3845, DP 3862 (partiellement), DP 3863, DP 3865 (partiellement), DP 3866, DP 3867, 4080, 4081, 4161, 4162, 4258, 4259, 4262, 4263, 4264, 4265, 4266, 4267, 4268, 4269, 4270, 4271, 4306, 4359, 4360, 4376, 4377, 4378, 4379, 4380 et 4381.

## Modification des limites de zones

Avenue Louis-Casaï - chemin des Corbillettes



## Zone de développement 3

D.S. OPB III



Zone préexistante

000

Numéro de parcelle

## PROCEDURE D'OPPOSITION

Adopté par le Conseil d'État le :

Visa :

Timbres :

Adopté par le Grand Conseil le :

Loi N° :

<b>Echelle</b> 1 / 2500		Date	01.03.01
		Dessin	PN
<b>Modifications</b>			
Indice	Objets	Date	Dessin
	Divers préavis techniques	30 mars 2001	XR
	Indice A	17 nov. 2010	PN

Code GIREC	
Secteur / Sous-secteur statistique	Code alphabétique
<b>43-000-04</b>	<b>VRN</b>
Code Aménagement (Commune / Quartier)	
<b>540</b>	
Archives Internes	Plan N°
<b>7.5</b>	<b>29'172 A</b>
CDU	
<b>711.6</b>	





## **Pétition**

**(1801)**

**invitant les députés à ne pas accepter le projet de loi du Conseil d'Etat  
N° 10843 modifiant les limites de zone sur le territoire de la commune de  
Vernier**

N.B. 160 signatures  
*p.a. M. E. Jobin*  
*6, chemin des Corbilletes*  
*1218 Grand-Saconnex*

# Révision du plan directeur cantonal

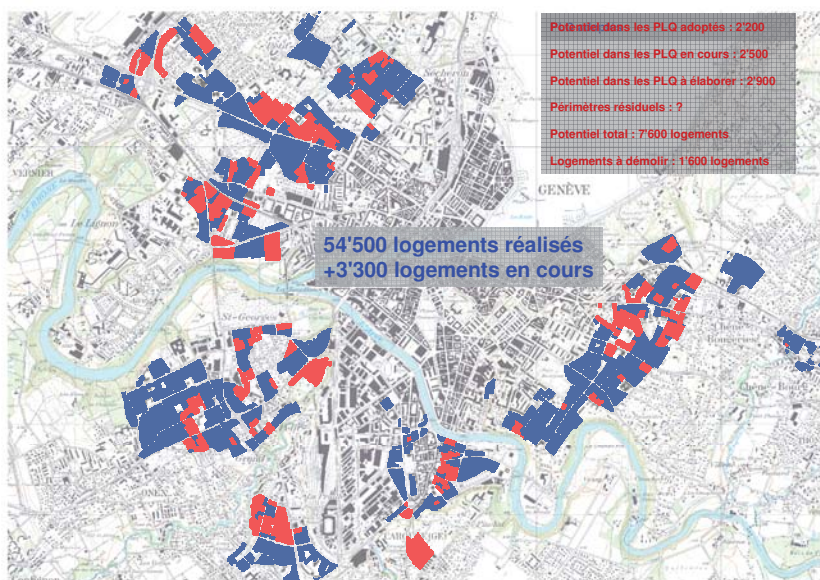
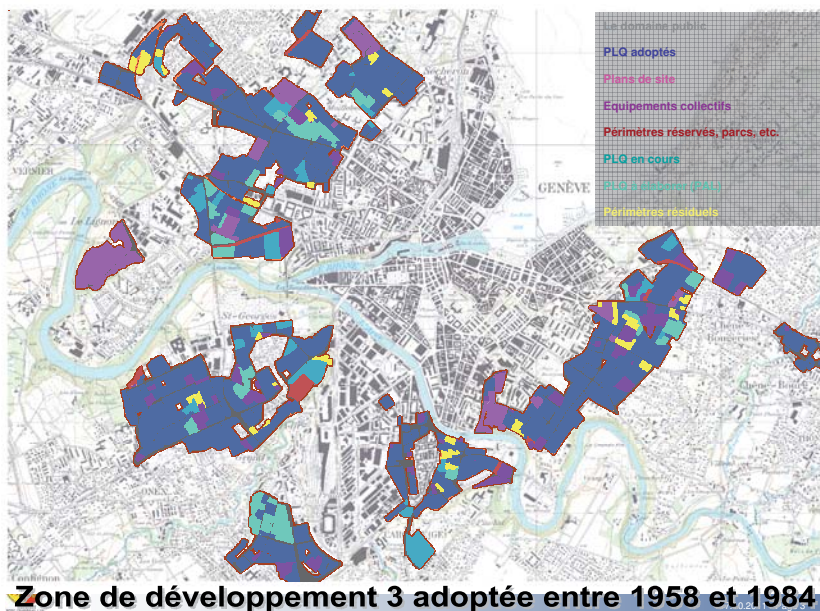
## Couronne urbaine Evolution récente et perspectives



## Potentiel à bâtir dans la couronne urbaine

- Couronne urbaine historique = zones de développement 3 et 4A adoptées entre 1958 (en grande partie) et 1984
- Monitoring du plan directeur cantonal
  - Avancement actuel de la planification
  - Potentiel à bâtir théorique
  - Probabilité de réalisation

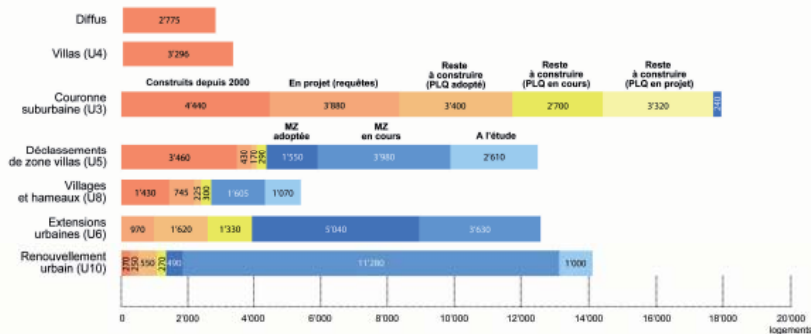




## Potentiel à bâtir total

La couronne urbaine représentait une part importante du potentiel à bâtir  
1/3 de l'objectif du PDCn 2015 (32'000 logements construits de 2000 à 2020)

POTENTIEL LOGEMENTS : ETAT D'AVANCEMENT



DEPARTEMENT DES CONSTRUCTIONS ET DES TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION  
PLANIFICATION DIRECTRICE CANTONALE ET REGIONALE

17.10.2011 - Page 5

## Potentiel à bâtir dans la couronne urbaine

- **La zone de développement 3 est déjà densément construite**  
58'000 logements soit 26% du parc total de logements  
sur 14% des zones à bâtir destinées au logement
- **Le potentiel à bâtir de la couronne urbaine est en voie d'épuisement**  
Le potentiel à bâtir sur des terrains occupés par des villas a fortement diminué depuis 2000, suite aux mesures financières et à l'effort de planification  
-> 50 ans après sa création, la couronne urbaine est utilisée à 88%
- **Le potentiel à bâtir restant est évalué à 7'600 logements**  
Périmètres résiduels non destinés au logement (nuisances, patrimoine...)  
S'ajouteraient les potentiels limités de surélévations et de restructurations
- **Il faut remplacer les 1'600 logements à démolir (1 pour 5 construits)**  
dont 1250 villas  
dont 350 logements dans des immeubles anciens (Ouches...)



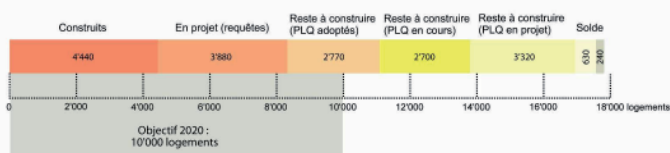
DEPARTEMENT DES CONSTRUCTIONS ET DES TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION  
PLANIFICATION DIRECTRICE CANTONALE ET REGIONALE

17.10.2011 - Page 6

## Potentiel à bâtir dans la couronne urbaine

- En ajoutant le potentiel de la zone développée 4A adoptée de 1958 à 1984
- -> **Objectif PDCn 2015 : 10'000 logements construits de 2000 à 2020**
- 8'300 logements construits depuis 2000 ou projetés (requêtes)
- 5'500 logements potentiels dans les PLQ adoptés depuis 2000, en procédure ou en cours d'élaboration + 4'200 dans les autres périmètres

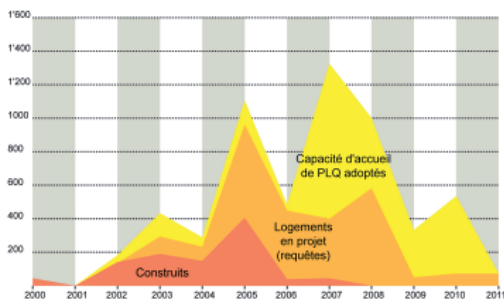
LOGEMENTS : CAPACITE D'ACCUEIL  
DE LA COURONNE SUBURBAINE



## Potentiel à bâtir dans la couronne urbaine

- **La densification de la couronne urbaine est une mesure efficace**
- Les périmètres à densifier sont occupés par des villas anciennes
- **La probabilité de réalisation des PLQ est très forte**  
Les PLQ sont réalisés en moyenne à 80%-90% 10 ans après adoption
- -> **L'objectif 2020 sera atteint voire largement dépassé**

LOGEMENTS :  
CAPACITE DES PLANS LOCALISES DE QUARTIER (PLQ)  
ADOPTES DEPUIS 2000 DANS LA COURONNE SUBURBAINE

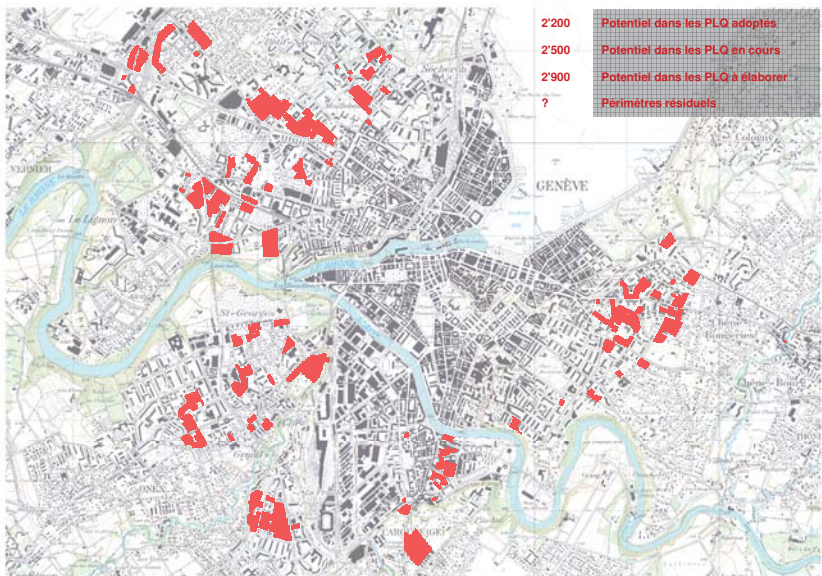




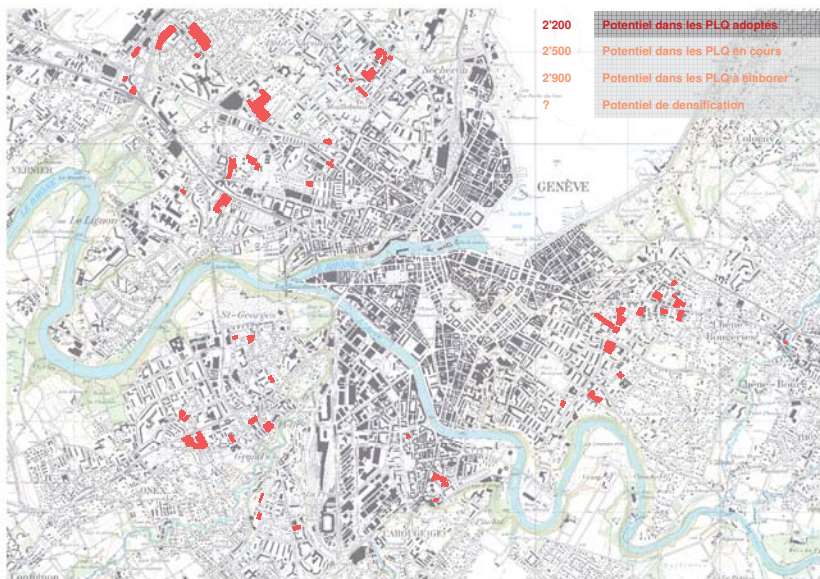
# Merci de votre attention


 DEPARTEMENT DES CONSTRUCTIONS ET DES TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION  
 PLANIFICATION DIRECTRICE CANTONALE ET REGIONALE

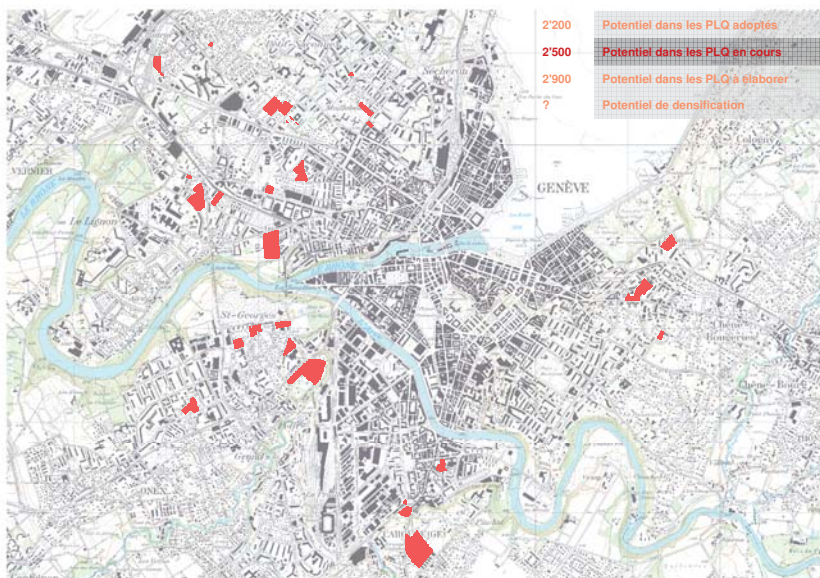
17.10.2011 - Page 9



17.10.2011 - Page 10

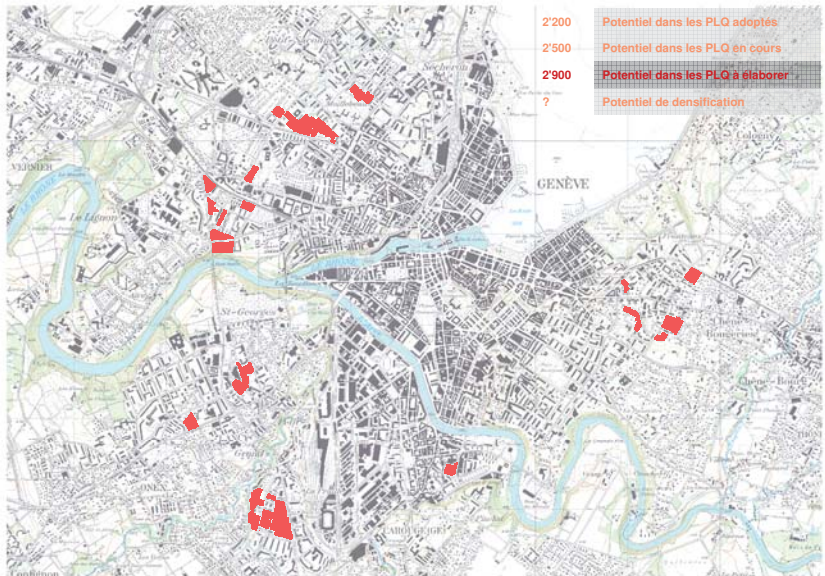


17.10.2011 - Page 11  
 Les données sont tirées du monitoring du plan directeur cantonal – fiche U03



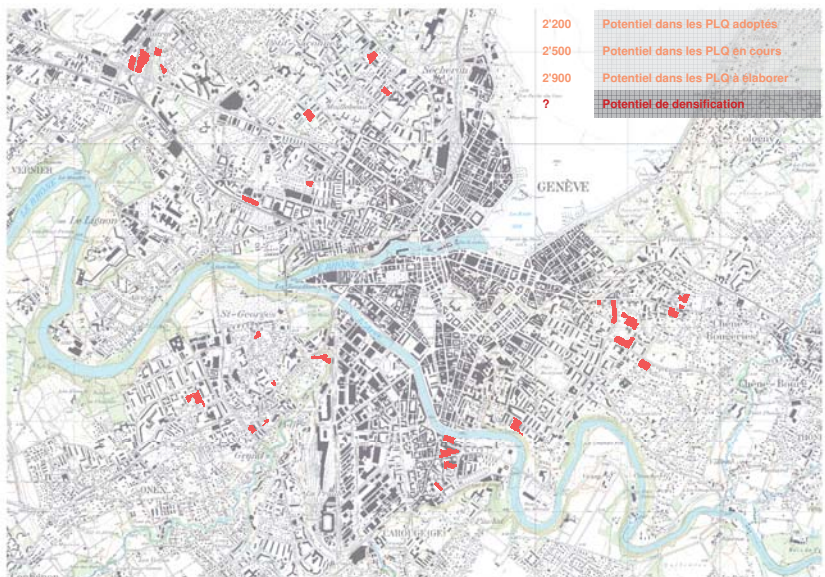
17.10.2011 - Page 12  
 Les données sont tirées du monitoring du plan directeur cantonal – fiche U03





17.10.2011 - Page 13

Les données sont tirées du monitoring du plan directeur cantonal – fiche U03



17.10.2011 - Page 14

Le potentiel est estimé à partir de la superficie des paramètres

# Révision du plan directeur cantonal

## Zone villas Evolution récente et perspectives

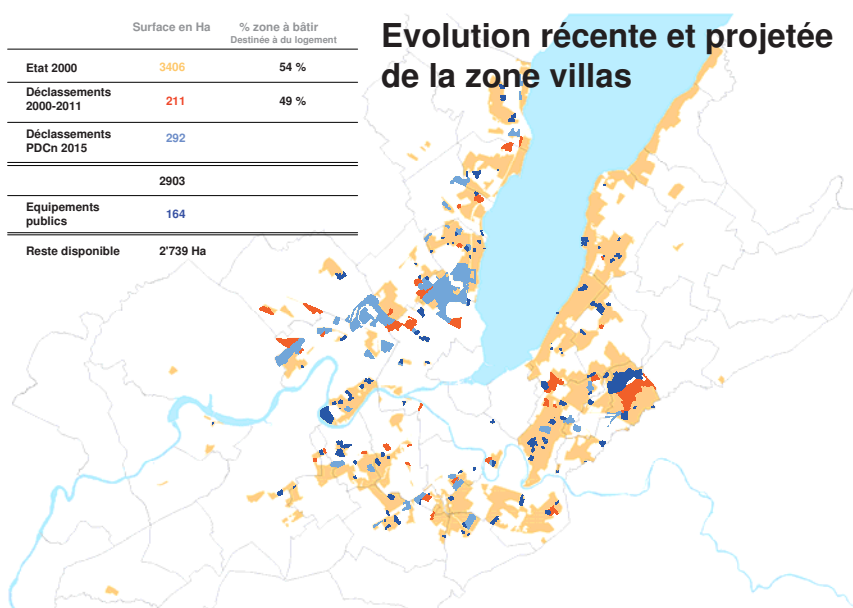


- Evolution récente et projetée de la zone villas
- Bilan des déclassements de la zone villa
- Potentiel à bâtir pour les villas
- A l'échelle de l'agglomération transfrontalière



	Surface en Ha	% zone à bâtir Destinée à du logement
Etat 2000	3406	54 %
Déclassements 2000-2011	211	49 %
Déclassements PDCn 2015	292	
	2903	
Equipements publics	164	
Reste disponible	2'739 Ha	

## Evolution récente et projetée de la zone villas

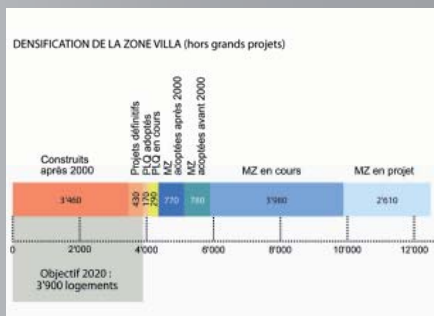


17.10.2011 - Page 3

GENEVE  
plan directeur cantonal 2030

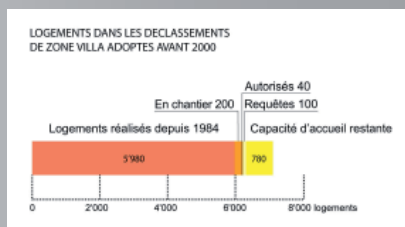
## Bilan des déclassements de la zone villa

- Mesure du plan directeur cantonal mise en œuvre depuis 1984
- Potentiel restant dans les MZ adoptées (sans grands projets) = 6'000 logements dont env. 4'000 réalisés ou en cours
- Potentiel dans les MZ en cours et en projet = env. 6'500 logements
- Objectif 2020 (3'900 logements) prochainement atteint voire probablement dépassé



## Bilan des déclassements de la zone villa

- **Une mesure plus ou moins rapide mais très efficace**
- Déclassements 1984-1999  
potentiel initial = 7'000 logements  
potentiel réalisé ou projeté à court terme = 6'300 logements  
= 90% du potentiel initial



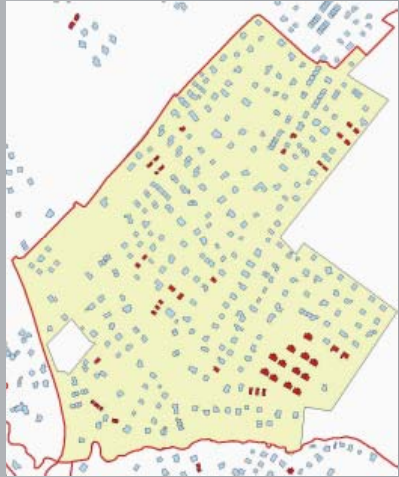
## Potentiel à bâtir pour les villas

- **La part de la zone villa dans les zones à bâtir destinées au logement a diminué de 2000 (54%) à 2010 (49%)**
  - suite aux déclassements
  - en raison de l'augmentation globale des zones destinées au logement (déclassements de zones agricoles et de industrielles)
- **Le potentiel villas se réalise progressivement**  
3'300 villas construites de 2000 à 2010  
21% des nouveaux logements
- **Objectif 2020 déjà rempli à 55%**



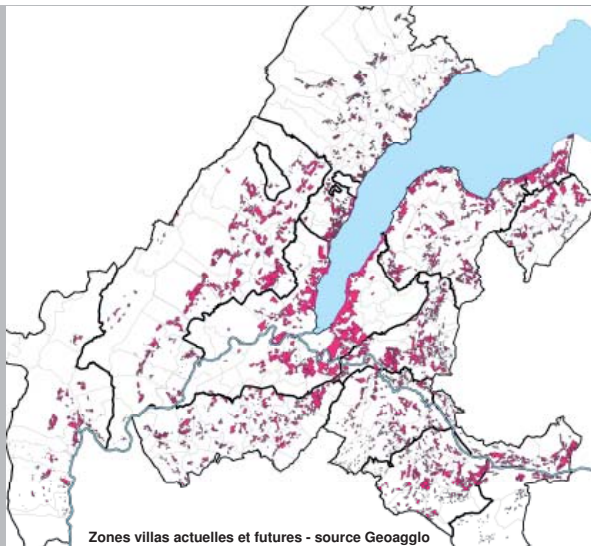
## Potentiel villas

- La zone villas accueille 9% du parc logement sur 49% des zones des zones destinées au logement
- Il existe un important potentiel de densification sans déclassement par dérogation (IUS = 0.2 à 0.4)
- Le potentiel théorique de la zone villas a été estimé à 9'500
- -> L'objectif 2020 sera probablement atteint



## A l'échelle de l'agglomération

- La construction de villas se fait à un rythme élevé
- 18'000 villas construites de 2000 à 2009 soit 1'800 par an
- 31% des logements construits
- D'importantes réserves à bâtir dans les zones villas françaises et vaudoises



Zones villas actuelles et futures - source Geoaggio

# Merci de votre attention



DEPARTEMENT DES CONSTRUCTIONS ET DES TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION  
PLANIFICATION DIRECTRICE CANTONALE ET REGIONALE

17.10.2011 - Page 9

## Déclassements de la zone villas depuis 1958

### Déclassement de la zone villa dans le canton de Genève

D2	(5 ha, 0.4%)
D3	(804 ha, 64.7%)
D4A	(92 ha, 7.4%)
D4B	(153 ha, 12.3%)
D4BP	(14 ha, 1.1%)
DIA	(174 ha, 14.0%)

Total= 1242 ha

1:50000  
10/2008  
01/10/2011  
09/10/2011

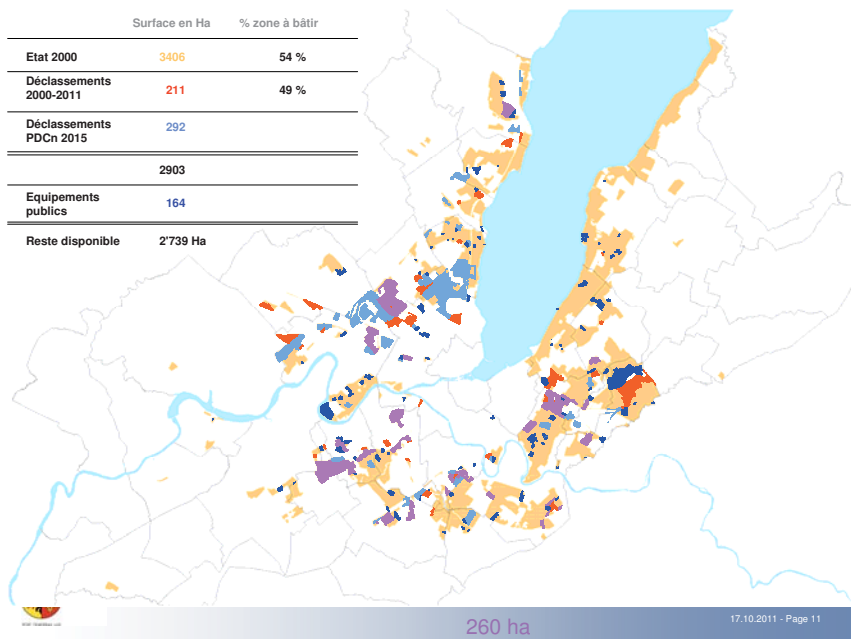
030



DEPARTEMENT DES CONSTRUCTIONS ET DES TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION  
PLANIFICATION DIRECTRICE CANTONALE ET REGIONALE

17.10.2011 - Page 10





*Date de dépôt : 25 février 2013*

## RAPPORT DE LA PREMIÈRE MINORITÉ

### **Rapport de M<sup>me</sup> Christina Meissner**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

Je ne reviendrai pas dans ce rapport de minorité sur la restriction des droits de propriété et la perte de la valeur que subissent les propriétaires lorsqu'une zone villas passe en zone de développement. C'est un problème essentiel, hélas commun à tout déclassement similaire à celui du PL 10843 et qui explique l'opposition des habitants. Il faudrait au moins indemniser les propriétaires lésés par un relogement aux mêmes conditions ailleurs; mais on a vu le sort que le parlement réservait aux textes proposant ce genre de solution (M 1989 de l'UDC et M 1899 du PDC).

Je ne reviendrai pas non plus sur le non-respect du plan directeur communal et des garanties que la commune avait obtenues du canton en 1998 à l'occasion d'un autre déclassement sur un périmètre voisin (cf. procès-verbal de la séance du Grand Conseil du 16.03.2000). Cette manière cavalière de procéder n'est que trop courante et touche bien d'autres communes. Pourtant, dans une démocratie directe, on s'attendrait à ce que les autorités travaillent ensemble et non les unes contre les autres.

Je m'efforcerais par contre de mettre en évidence le processus participatif et innovant qui pourrait voir le jour sur ce territoire pour autant que le parlement ne le tue pas dans l'œuf et accepte de suivre le rapport de minorité qui demande de surseoir pour un temps au déclassement que propose ce PL 10843.

Les travaux de la Commission d'aménagement sur le déclassement dit des Corbillettes se sont arrêtés le 2 novembre 2011 après l'audition de la commune de Vernier, de l'association des Corbillettes, de Pic-Vert, de la CGI et de l'APCG. A la lecture du procès-verbal, la commission attendait encore l'audition de l'Office fédéral du développement territorial.

Les auditions ont mis en avant l'opposition des associations d'habitants et de la commune de Vernier. Cette dernière soulignait par ailleurs que le projet



de déclassement ne respectait pas son plan directeur communal qui lui, ne prévoyait que la densification du front de rue de l'avenue Louis-Casaï.

A la fin novembre 2011, j'ai repris pour une année la présidence de la Commission d'aménagement. En tant que secrétaire générale d'une association de propriétaires, Pic-Vert, et en tant que conseillère municipale à Vernier, j'ai souhaité savoir s'il n'y avait pas matière à mener sur ce périmètre un processus participatif constructif plutôt que de s'engager dans un processus d'opposition stérile. Mais existait-il des propriétaires prêts à construire et la commune était-elle pour sa part prête à engager un tel processus participatif avec les habitants ?

Deux réunions ont eu lieu les 9 et 15 mars 2012 avec les propriétaires sous l'égide de l'association des Corbillettes (AICC). Ceux du front de rue de Louis-Casaï se sont avérés, contre toute attente, favorables à une densification de leur parcelle mais souhaitaient rester maîtres de leur destin plutôt que de vendre à un promoteur. Tous acceptaient le principe d'un processus participatif impliquant la commune de Vernier.

Une rencontre a ainsi été organisée entre les habitants et la commune de Vernier en date du 19 juin 2012 et le principe d'un processus participatif a été accepté. Contactés, les services cantonaux qui travaillaient parallèlement sur le périmètre dans le cadre du Grand Projet, PSD Tête GVA Aéroport-Casaï, se sont également montrés intéressés à la démarche. En effet, elle s'inscrivait dans la prolongation des tables rondes organisées en juin 2012. Elle permettrait aux mandataires de travailler sur une trame plus fine et de tester certaines hypothèses développées dans le cadre de ce Grand Projet. Une première étude du territoire était envisagée afin d'aboutir à une image solide de ce qui pourrait être réalisé et ce, dans les six à huit mois. Forte de ces contacts prometteurs, la commune de Vernier a alors écrit au conseiller d'Etat François Lonchamp, en date du 13 août 2012, pour l'informer d'une part de la démarche participative initiée en vue de la constitution d'un plan directeur de quartier fixant les grands axes de développement du secteur et, d'autre part, de la volonté de travailler dans le cadre du Grand Projet.

De l'avis de tous, il apparaissait toutefois indispensable de suspendre la modification du régime des zones (c'est-à-dire le PL 10843), jusqu'à l'accomplissement de cette première phase d'étude qui permettrait ainsi de mettre en évidence les possibilités d'aménagement.

L'association des Corbillettes a, elle aussi, écrit au conseiller d'Etat pour aller dans le même sens.

Commune, habitants et associations espéraient une réponse positive. Elle était attendue comme un signal fort d'écoute, propice à l'engagement d'un

processus participatif des actuels propriétaires des parcelles concernées. Elle permettrait par ailleurs d'éviter d'éventuels obstacles et blocages au niveau des procédures d'aménagement, donc un gain de temps substantiel.

Las, la réponse de François Lonchamp, tombée le 17 septembre 2012, était négative. Pour le conseiller d'Etat, il n'était pas question de remettre à plus tard la procédure de déclassement, elle devait suivre son cours. Pour lui, la démarche participative pouvait être menée en parallèle.

Cette réponse du conseiller d'Etat, communiquée par la commune aux propriétaires le 25 octobre 2012, les a stupéfaits.

Comment en effet, imaginer qu'un processus participatif puisse se mettre en place dans de bonnes conditions, alors même que ceux qui y prendraient part auraient, en même temps, à faire recours contre une des parties prenantes du processus, en l'occurrence l'Etat ?

Sous la nouvelle présidence du Vert François Lefort, le PL 10843 a été remis à l'ordre du jour de la commission. Le 5 décembre 2012, il est voté dans l'heure. Seuls l'UDC et le MCG l'ont refusé. La majorité des partis ont rejoint la position du conseiller d'Etat, insistant sur le fait qu'il était essentiel de procéder rapidement au déclassement, que la participation devait se faire dans le cadre de la zone 3 de développement et qu'il fallait éviter que des recours retardent l'entrée en vigueur du projet de loi .

Le département a pour sa part a confirmé que les centaines d'oppositions reçues, dont celles de la commune de Vernier, des associations – dont la Fédération réunissant les associations de quartier du Grand-Saconnex et environs (FLAGS), qui comprend l'AICC, pourraient toutes être écartées.

Depuis la proposition de l'été 2012 d'enclencher un processus participatif, bien des mois ont passé, des mois qui auraient pu servir à construire un projet d'aménagement novateur. Mais les ateliers promis en janvier dans le cadre du Grand Projet n'ont pas eu lieu et l'espoir s'est estompé. Une seule certitude demeure bien réelle pour les habitants des Corbillettes, pour les associations et pour la commune de Vernier : si le Grand Conseil suit la décision de la Commission d'aménagement et vote le PL 10843, ils s'engageront dans un processus judiciaire pour préserver leurs droits.

Le Grand Conseil, préférant croire aux vertus des déclassements menés envers et contre tous, aura, une fois de plus, balayé un processus participatif novateur. Il est regrettable que, ce faisant, les autorités cantonales contraignent la population, les propriétaires des terrains, les associations et la commune à l'opposition. C'est aussi bien mal récompenser Vernier qui est

une des communes qui a le plus contribué à la construction de logements. En 5 ans, elle a augmenté de plus de 12% sa population.

Les députés qui votent les déclassements sans se préoccuper de ce qui se construira ne comprennent toujours pas le souhait légitime des habitants de participer à l'évolution de leur territoire de manière concertée. Ils ne comprennent toujours pas que l'image directrice aide à la compréhension de ce pour quoi un déclassé est voté. Le meilleur moyen pour que les habitants s'approprient un projet, c'est qu'ils participent à son élaboration et ne se sentent pas exclus du processus et du territoire.

La commune de Vernier l'a bien compris et c'est ainsi que dans le cadre du projet de l'Étang, elle applique un tel processus participatif. Il implique le conseil municipal, les habitants concernés et le propriétaire du périmètre. La discussion ne porte pas sur le déclassé de la zone (il n'a pas encore été élaboré), mais sur les formes urbaines, les espaces publics, les déplacements, etc. Le projet de l'Étang avance.

Pour ces raisons, je vous remercie, Mesdames et Messieurs les députés, de donner une chance à la concertation, de surseoir au déclassé et donc de refuser le PL 10843. La volonté partagée par la commune et les habitants de travailler dans un cadre participatif offrira une opportunité autrement plus prometteuse de construire du logement.