

*Date de dépôt : 13 mai 2013*

## **Rapport**

**de la Commission d'aménagement du canton chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Versoix (création d'une zone de développement 4A située entre le chemin Isaac-Machard, la route de Suisse et la place Bordier) et modifiant partiellement le périmètre de protection générale des rives du lac**

*Rapport de majorité de M. David Amsler (page 1)*

*Rapport de minorité de M<sup>me</sup> Christina Meissner (page 52)*

### **RAPPORT DE LA MAJORITÉ**

#### **Rapport de M. David Amsler**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

La Commission d'aménagement du canton, sous la présidence de M. François Lefort, a examiné ce projet de loi lors des séances des 16, 23, 30 janvier et 6 février 2013. Ont pris part aux travaux de la commission : M. François Longchamp, conseiller d'Etat, Président du DU, M<sup>me</sup> Isabelle Girault, directrice générale de l'office de l'urbanisme, et M. Jean-Charles Pauli, secrétaire adjoint.

Les procès-verbaux des séances ont été tenus par M<sup>me</sup> Laura Platchkov. Qu'elle en soit ici vivement remerciée.

#### **Séance du 16 janvier 2013**

PL reporté à la séance suivante.

## Séance du 23 janvier 2013

M<sup>me</sup> Cadau rappelle que le périmètre concerné par le PL est situé entre le chemin Isaac-Machard, la route de Suisse et le lac (commune de Versoix). Elle indique qu'il s'agit d'une surface d'environ 10 800 m<sup>2</sup>. Elle signale que le PL comprend les parcelles numéros 2345 et 5223, appartenant respectivement à la commune et à la Fondation communale de Versoix Samuel May et, pour partie, les parcelles numéros 6266 et 6267 (DP communal) et 6275 (DP cantonal). M<sup>me</sup> Cadau annonce que la place Bordier est actuellement occupée par un parking d'environ 120 places. L'autre parcelle est quant à elle libre de constructions et ne comprend que l'accès aux parcelles enclavées numéros 5225 et 5227, situées en zone 5 et occupées par des villas. M<sup>me</sup> Cadau rappelle également que les parcelles concernées par le PL sont actuellement en zone villas et libres de constructions. Elle insiste sur le fait que le PL modifierait également le périmètre de protection générale des rives du lac.

M<sup>me</sup> Cadau dresse un bref historique du projet. La parcelle N° 5223 a été acquise au début des années soixante par l'Etat de Genève en vue de l'élargissement de la route de Suisse, projet entre-temps abandonné. M<sup>me</sup> Cadau annonce que ce terrain, sur une proposition du Conseil administratif de la commune de Versoix, a été racheté en 2008 par la Fondation communale Samuel May pour l'élaboration d'un projet de logements. Elle indique que, en conséquence, une demande de renseignement a été déposée au DCTI (actuel DU) en février 2009, proposant la construction de deux immeubles de logements avec des locaux commerciaux au rez-de-chaussée. Elle termine en affirmant que le PL est la conséquence de cette requête.

M<sup>me</sup> Cadau indique qu'en plus de la construction évoquée, le PL poursuit un objectif de requalification de la route de Suisse comme voie urbaine structurante en créant un alignement, avec un fractionnement des constructions permettant l'accès par le chemin du Vieux-Port aux parcelles numéros 5225 et 5227. Elle ajoute que le réaménagement qualitatif de la place Bordier et l'installation d'un parking souterrain sont également envisagés par la commune. M<sup>me</sup> Cadau déclare donc que l'objectif poursuivi est double : la création d'une zone de développement 4A et la modification partielle du plan numéro 28123-600 annexé à la loi sur la protection générale des rives du lac, sur les parcelles numéros 5223 et 2345.

M<sup>me</sup> Cadau annonce que le PL vise à créer du logement. Elle déclare que le projet est en conformité avec les plans directeurs cantonal et communal. Elle rappelle en effet que le plan directeur de Versoix, adopté en février 2007, envisage une densification modérée sur ce secteur, confirmée par la

volonté de développer la parcelle numéro 5223. M<sup>me</sup> Cadau signale d'autre part que le plan directeur cantonal 2030, en cours de procédure, confirme les objectifs du précédent, à savoir : en périphérie urbaine, la densification de la cinquième zone par modification du régime des zones et la densification des terrains libres de construction.

Elle termine en rappelant les différentes étapes de la procédure : enquête technique du 24 mars 2010 au 13 avril 2010, préavis favorable du Conseil administratif de la commune de Versoix le 7 juillet 2011, enquête publique du 12 octobre 2011 au 11 novembre 2011 (2 observations), préavis favorable du Conseil municipal du 25 juin 2012 et procédure d'opposition du 12 octobre 2012 au 12 novembre 2012 (2 oppositions).

*Le Président remercie M<sup>me</sup> Cadau pour sa présentation et passe la parole aux commissaires pour leurs questions et remarques.*

Une députée UDC demande quel avait été le préavis rendu suite à la demande de renseignement de la Fondation communale Samuel May.

M<sup>me</sup> Cadau répond que la demande de renseignements a été gelée.

La députée UDC demande où en est le projet de réaménagement de la route de Suisse.

M<sup>me</sup> Cadau répond que ce projet est en phase d'autorisation de construire et qu'il prévoit plusieurs modifications, dans le but de réduire la vitesse, parmi lesquels : réaménagement des abords, pose d'un revêtement phono-absorbant, construction d'aménagements cyclables.

La députée UDC, interpellée par les nuisances sonores que subiront les éventuels futurs habitants, rappelle que le département avait, dans un dossier similaire, préconisé la construction de bâtiments perpendiculaire (route de Vernier). Elle demande quelle est la planification du département en la matière.

M<sup>me</sup> Cadau répond qu'elle ne connaît pas le cas évoqué par la commissaire. Elle rappelle qu'un rapport OPB favorable a été rendu, à condition de prendre des mesures de limitation du bruit. M<sup>me</sup> Cadau ajoute qu'il est prévu de réserver le rez-de-chaussée à des activités et de construire des appartements dans les étages. Elle précise que la répartition exacte n'est pas encore fixée.

Un député L demande si le PL est géré de façon coordonnée avec les conséquences de l'inscription de la route de Suisse comme axe structurant dans le plan directeur cantonal, ce que confirme M<sup>me</sup> Cadau. Il demande ensuite quel sont les m<sup>2</sup> de plancher prévu.

M<sup>me</sup> Cadau répond que le chiffre est de 0.4 pour l'ensemble du périmètre, mais de 1 si on considère que la parcelle qui sera construite (3 000 m<sup>2</sup>).

Une députée UDC demande ce qu'il adviendra de la zone de protection des rives du lac.

M<sup>me</sup> Cadau répond que la ligne de délimitation de la zone de protection suit actuellement la route de Suisse. Elle précise que le PL prévoit de le déplacer afin d'exclure les deux parcelles principales concernées (et la route de Suisse).

Un député R demande si la loi de protection générale des rives du lac est trop restrictive pour ce genre de projet.

M<sup>me</sup> Cadau répond que cette loi définit les secteurs qui sont accessibles et les secteurs constructibles. Elle rappelle que la zone concernée est déjà constructible, mais en zone villa.

M. Pauli ajoute que la loi en question inclut parfois des zones villas, mais avec indice d'utilisation du sol maximal de 0.2.

Le Président demande s'il est exact que le déclassement prévu par le PL permettrait la jonction avec la zone 4A actuelle, ce que confirme M<sup>me</sup> Cadau.

Le Président demande ensuite s'il existe d'autres projets de développement de zones 4A sur la commune.

M<sup>me</sup> Cadau annonce que la commune souhaite, conformément au plan directeur cantonal, concrétiser la requalification de la route de Suisse comme axe structurant. Elle mentionne un projet actuellement à l'enquête publique (zone 4A protégé).

Une députée UDC annonce que la commune de Versoix procède à de nombreuses modifications et souhaiterait que le département présente à la commission une vue d'ensemble des projets envisagés sur la commune.

M. Pauli annonce que ces éléments seront présentés prochainement aux commissaires.

La députée UDC demande des compléments concernant la limite de densité dans les périmètres concernés par la loi sur la protection des rives du lac.

M. Pauli indique que la seule zone constructible qui peut être incluse dans le périmètre de protection des rives du lac est la zone villa 5 (avec un indice de 0.2, sans dérogation possible).

À 17h30, le Président accueille M<sup>e</sup> Pierre Banna, accompagné de M<sup>mes</sup> Daniella Matthey-Jonais, Marisa Noto et de M. Jean-Pierre Piccot.

M<sup>e</sup> Banna remercie la commission de le recevoir, ainsi qu'une délégation de ses mandants. Il rappelle qu'environ 60 personnes, qu'il représente, ont formé opposition auprès du CE contre le PL, opposition transmise ensuite au GC. Il présente les personnes qui l'accompagnent.

M<sup>e</sup> Banna annonce que la démarche concernée par le PL est tout à fait exceptionnelle, car il vise à soustraire des parcelles au périmètre de la loi sur la protection des rives du lac. Il rappelle que, sur la parcelle de la place Bordier, seul un réaménagement qualitatif est prévu, puis éventuellement la construction d'un parking souterrain. M<sup>e</sup> Banna indique ensuite que l'autre parcelle principalement concernée par le PL, la parcelle numéro 5223, est large de seulement 25 m. Il signale que sa forme s'explique par le fait que ce terrain avait été acheté par l'Etat en 1960 en vue de l'élargissement de la route de Suisse, projet abandonné entre-temps. Il évoque le PL 10081, renvoyé en 2007 à la CoFin du GC. M<sup>e</sup> Banna annonce que ce PL autorisait le CE à aliéner de gré à gré ou aux enchères la parcelle numéro 5223, proposition acceptée par la CoFin à une large majorité. M<sup>e</sup> Banna rappelle à ce titre les propos de M. Fiorinetti, du DCTI, qui avait déclaré que la parcelle était difficilement constructible (en raison de sa forme) et que certains voisins pourraient racheter ce terrain. Il ajoute que le GC n'a finalement jamais voté le PL 10081, ce dont s'étaient insurgés les propriétaires voisins.

M<sup>e</sup> Banna affirme que la fondation communale s'acharne à vouloir rentabiliser son investissement en voulant construire sur une parcelle qui ne s'y prête pas. Il rappelle que, une seule fois, le périmètre de protection des rives du lac a été déplacé, en 2009, et ce pour pérenniser la présence de l'OMC dans son emplacement actuel. Il signale que ce projet avait un intérêt général tout autre que celui du PL étudié par la commission. M<sup>e</sup> Banna affirme que la démarche de la commune revient à changer les règles du jeu en cours de partie. Il déclare que l'ajout de la place Bordier dans le déclassement du PL est artificiel, car celle-ci ne fait l'objet d'aucun projet concret pour le moment.

M<sup>e</sup> Banna affirme que l'exposé des motifs du PL n'est pas exact quand il prétend que celui-ci s'inscrit dans le cadre défini par le plan directeur communal. Il rappelle que ce dernier reconnaît le potentiel de densification extrêmement faible du quartier de Choiseul en raison de la loi de protection des rives du lac et de la situation parcellaire très morcelée. M<sup>e</sup> Banna termine en rappelant le préavis défavorable de l'Office du patrimoine et des sites.

M<sup>me</sup> Matthey-Jonnais annonce que l'immeuble prévu, de 12 m de hauteur pour quatre étages, ne s'intégrera pas bien avec le bâti alentour. Elle rappelle que de l'autre côté de la route de Suisse se trouve cinq maisons datant du XVI<sup>e</sup> et du XVII<sup>e</sup> siècle. Elle indique que sa propre maison, sise au 103, route de Suisse, est la plus ancienne de Versoix. M<sup>me</sup> Matthey-Jonnais déclare que la construction proposée dénaturera ce patrimoine. Elle lit ensuite un extrait d'un article de Mme Erica Deuber Ziegler paru dans le numéro 120 de la revue *Alerte* (disponible en ligne à l'adresse : [http://www.patrimoinegeneve.ch/fileadmin/heimatschutz\\_ge/user\\_upload/documents/publications/alerte120.pdf](http://www.patrimoinegeneve.ch/fileadmin/heimatschutz_ge/user_upload/documents/publications/alerte120.pdf)) : « Parmi les éléments les plus intéressants de ce patrimoine figure, route de Suisse 103/chemin Ami-Argand 4, un domaine antérieur au plan Choiseul et intégré à l'un de ses îlots. La maison et ses dépendances appartenaient à Paul Lullin, lorsqu'elles furent réquisitionnées en 1768 pour loger l'état-major chargé de la direction des travaux du port. A une fabrique d'horlogerie installée dans les dépendances par des ouvriers immigrés genevois succéda dès 1786 la Fabrique royale de lampes Argand, créée par le physicien et chimiste Ami Argand. Fouillée, étudiée, restaurée, la fabrique Argand attend sa réaffectation<sup>3</sup>. L'association Patrimoine versoisien promeut son utilisation comme musée et centre culturel, pour à la fois redonner vie au lieu et assurer sa conservation. »

Une députée UDC demande ce qui se trouve actuellement sur les parcelles visées par le PL.

M<sup>e</sup> Banna répond que la place Bordier accueille un parking de 120 places et que l'autre parcelle a hébergé des bâtiments il y a plus de 80 ans, mais qu'elle est actuellement libre de constructions.

M<sup>me</sup> Noto, propriétaire d'une parcelle située juste derrière la parcelle de 25 m de large, annonce qu'elle et son mari ont acheté leur villa il y a 17 ans. Elle annonce que, actuellement, sa maison est très protégée : environnement vert, pas de nuisance de la route de Suisse. Elle explique que la construction envisagée péjorerait fortement la situation de sa maison. M<sup>me</sup> Noto indique que la nouvelle construction, qui se situera à 6 ou 8 m de sa parcelle, enlèvera beaucoup de lumière aux pièces à vivre de sa maison, sans parler de la vue plongeante dont bénéficieront les futurs appartements. Elle signale que la circulation est actuellement déjà dense sur la route de Suisse et qu'il est difficile de s'y engager, situation qui empirera avec les nouvelles constructions. M<sup>me</sup> Noto rappelle que l'achat de sa maison a été l'investissement de sa vie, que les nouvelles constructions péjoreront fortement.

La députée UDC demande s'il est exact qu'aucun bâtiment de plusieurs étages ne se situe actuellement entre la route de Suisse et le lac.

M<sup>me</sup> Noto confirme ces propos. M<sup>e</sup> Banna précise que quelques immeubles existent, mais en dehors du périmètre de protection des rives du lac. Il évoque également un projet de PLQ, plus au nord, sur un terrain beaucoup plus grand et plus approprié à la construction.

M<sup>me</sup> Cadau indique que le projet mentionné par M<sup>e</sup> Banna, bien que situé hors du périmètre de protection des rives du lac, se trouve à la même distance du lac.

M<sup>me</sup> Noto rappelle que le projet évoqué par M<sup>me</sup> Cadau ne jouxtera pas immédiatement d'autres constructions.

M. Piccot annonce en préambule qu'il est conseiller municipal de la commune de Versoix depuis 38 ans et qu'il n'habite pas loin de la parcelle concernée. Il rappelle qu'il est nécessaire d'envisager la situation de façon globale et sur le long terme. Il indique que les activités nautiques du port impliquent parfois la nécessité d'entreposer des remorques, tâche que la parcelle remplit parfaitement. M. Piccot déclare que la situation du stationnement dans le secteur est invivable, particulièrement en juillet et en août. Il craint que, à terme, des immeubles soient également construits sur la place Bordier. Il indique encore que cette place est une des plus vieilles places du village de Versoix. M. Piccot attire l'attention des commissaires sur le fait que l'on ignore tout du projet définitif. Il rappelle que la servitude, qui passe actuellement au milieu de la parcelle, devra être déplacée, ce qui provoquera des problèmes au vu des gabarits des chemins du secteur. M. Piccot enjoint les commissaires à refuser le PL et à vendre le terrain aux voisins ou d'y construire quelques villas.

M<sup>me</sup> Cadau annonce que la question de la servitude est réglée à un autre moment de la procédure, pas au moment du déclassement.

Une députée UDC regrette que les déclassements sont souvent votés les yeux fermés, sans vision globale, ni de la procédure dans son ensemble, ni des projets en cours situés à proximité.

Un député R demande si la route de Suisse est bruyante.

M<sup>me</sup> Noto annonce que le trafic est dense toute la journée sur la route de Suisse, ce qui n'était pas le cas il y a une dizaine d'années.

M<sup>e</sup> Banna précise que le projet de voie structurante est un bon argument pour le déclassement, alors même que celui-ci ne concerne que deux parcelles. Il rappelle que le projet envisagé dépasse les valeurs limites ADR, même si la pose d'un revêtement phono-absorbant pourrait permettre de limiter les nuisances.

*Le Président ouvre la discussion sur le PL.*

Une députée UDC affirme que deux éléments de l'audition ont retenu son attention : le patrimoine, très proche, et la proximité du lac. Elle propose l'audition de Patrimoine suisse et du WWF, afin de connaître leur point de vue sur ces deux aspects.

Un député L annonce que la limite actuelle de la zone de protection des rives du lac suit le parcellaire, ce qui ne devrait pas être le cas. En conséquence, il souhaiterait auditionner des personnes qui pourraient présenter la méthode employée pour la détermination du tracé. Par ailleurs, il se demande à quoi ressemblera un bâtiment sur une parcelle de 25 m de large, dans le cas du respect de la limite de 10 m entre le bord de la parcelle et le bâtiment. Il demande donc l'audition de la commune de Versoix, afin de connaître ses intentions au sujet de cette parcelle.

M<sup>me</sup> Cadau confirme que la parcelle est difficilement constructible. Elle indique qu'il est possible d'obtenir des autorisations pour ne pas avoir à respecter la contrainte des 10 m évoquée. M<sup>me</sup> Cadau rappelle que cette parcelle n'est actuellement pas utilisée, alors qu'elle se trouve le long d'un axe structurant.

Un député L demande à pouvoir obtenir le projet d'implantation.

Un député R demande si la future construction pourrait jouer le rôle de mur anti-bruit pour les villas situées derrière cette parcelle, ce que confirme M<sup>me</sup> Cadau.

Le député R demande ensuite s'il est exact que les habitations ne répondraient pas aux normes en matière de bruit.

M<sup>me</sup> Cadau répond qu'un avis favorable a été rendu par office de protection contre le bruit, sous réserve que le projet de construction soit accompagné d'une étude acoustique.

Une députée V fait remarquer que la principale nuisance sonore à Versoix sont les avions.

M<sup>me</sup> Cadau répond que la parcelle se trouve en dehors de la deuxième courbe, et donc en dehors du périmètre particulièrement touché par le bruit des avions. Elle précise qu'il s'agit d'un des seuls périmètres épargnés par les bruits d'avions à Versoix, et qu'il se prête donc facilement à une densification.

Une députée UDC rappelle qu'aucun projet de construction n'est prévu pour l'instant, ce qui est fort déplorable dans le but de rendre un avis éclairé.

Le Président met aux voix les différentes demandes d'auditions :

*Aucune opposition à l'audition du WWF.*



*Aucune opposition à l'audition de Patrimoine suisse.*

*Aucune opposition à l'audition de la Commune de Versoix.*

*Aucune opposition à l'audition de M<sup>me</sup> Nemeč-Piguet, directrice générale de l'Office du patrimoine et des sites.*

Un député PDC, par souci d'impartialité, propose de convier également la fondation responsable du projet, de façon concomitante à l'audition de la commune de Versoix.

*Aucune opposition à l'organisation d'une audition conjointe entre la Commune de Versoix et la fondation Samuel May.*

Le Président demande au DU s'il serait possible de recevoir des plans plus grands, afin qu'ils soient lisibles. M. Pauli explique qu'il était compliqué, dans le cas présent, de reproduire les plans de façon différente, mais qu'il souscrit à la remarque du Président.

### **Séance du 30 janvier 2013**

#### ***Audition de M<sup>me</sup> Françoise Chappaz, Secrétaire régionale du WWF***

M<sup>me</sup> Chappaz dit que le plan de protection des rives du lac est quelque chose de très important. Il a fait l'objet de grandes négociations et a été négocié mètre par mètre. Pour le WWF, il n'est pas question de toucher au plan de protection des rives du lac, en particulier pour le plan de déclassement en question. Il avait été décidé dans la négociation que l'on garderait toute la rive du lac de la route de Versoix pour des constructions qui rentrent dans le périmètre de protection des rives du lac, à savoir deux étages à toit plat ou un étage avec un toit en pente. Il n'était pas question de voter plus haut. En revanche, sur la route de Versoix côté Jura, on pourrait densifier et monter plus haut. Il n'est pas question de grignoter ce périmètre. Ce grignotage serait un problème, car il poserait un précédent. La question se poserait alors plus tard d'aller au-delà. Rien n'empêche de construire de construire sur ces parcelles, mais en développant dans le cadre du règlement de protection des rives du lac.

Un député L s'est rendu compte que la délimitation de cette zone de protection était un peu arbitraire. Il s'enquiert de l'historique du tracé.

M<sup>me</sup> Chappaz dit que cela a toujours été comme cela. Les périmètres ne sont jamais droits, car ils sont négociés mètre par mètre. C'est la même chose pour les rives du Rhône et de la Versoix par exemple.

Le député L pensait que pour protéger le lac, il y aurait dû y avoir une zone de largeur assez constante. Il demande si le WWF a fait une analyse du bâti ou des contraintes des parcelles pour tracer cette limite.

M<sup>me</sup> Chappaz dit qu'à l'époque, cela s'est fait sur un très grand plan en tenant compte de l'existant. Il y avait une question de logique aussi. La rive droite de la route reste tranquille, en revanche, il est possible de construire de l'autre côté. Il n'y a pas que la vue de la route de la Versoix qui a un grand impact, mais aussi la vue depuis le lac. Il n'est pas question d'avoir une construction inadéquate à cet endroit. Surtout, si l'on commence comme cela, elle demande ce qui serait alors possible pour éviter de continuer. Elle est très vigilante sur ces plans de protection. Ils ont fait l'objet de négociations. A chaque fois, ils se font grignoter ces morceaux de parcelle.

Le député L est assez favorable à cette protection des rives du lac. Il demande quel intérêt particulier ces deux parcelles ont pour le WWF.

M<sup>me</sup> Chappaz dit qu'ils avaient décidé, avec les gens autour de la table des négociations à l'époque, que le côté droit devait rester tranquille et qu'ils pouvaient aller en surélévation sur le côté gauche.

***Audition de M. Robert Cramer, Président et M. Marcellin Barthassat, membre de Patrimoine Suisse***

*MM. Cramer et Barthassat entrent en séance à 18h03.*

M. Cramer est Président de Patrimoine Suisse Genève. Il introduit M. Barthassat qui est membre du Bureau et ancien Président de l'association. Ils ont reçu l'invitation de la CAC le 24 janvier. La périodicité des séances du bureau ainsi que celles du comité de leur association est mensuelle. Cela ne leur a donc pas permis d'avoir une discussion interne au sujet de ce PL. Ainsi, ils vont ici exprimer des réflexions générales. Cette généralité est aussi imposée par le stade dans lequel se trouve le projet. Patrimoine suisse est une association qui a plus de 100 ans d'âge. Son but est de défendre le patrimoine genevois et suisse. Ils organisent notamment des visites, et quand ce patrimoine est menacé, ils le défendent. Dans le cas qui les intéresse aujourd'hui, ils ne sont pas à proprement parler sur une question de défense d'un monument, mais sur une question qui relève de l'aménagement du territoire. Le fait d'envisager de modifier les limites de la protection des rives du lac en soi ne suscite pas une objection de principe. Cela fait partie des choses qu'ils peuvent discuter si cette modification a des avantages par ailleurs. De façon générale, Patrimoine Suisse considère qu'il est préférable de densifier la zone villa. Il y a parfois des objets importants dans la zone villa du point de vue architectural qui doivent être préservés. Ainsi, certaines fois, il faut s'opposer à des projets en zone villa en raison de la qualité du bâtiment et de la préservation de l'habitat qui entoure l'objet. Toutefois, la zone villa ne contient pas uniquement de tels objets. L'idée de requalifier un

certain nombre de rues est une idée qui va dans ce sens. Un projet qui peut aboutir à une requalification de la route suisse peut avoir de l'intérêt. A la suite de la rencontre de ce jour, ils feront état de cet échange auprès du comité de Patrimoine Suisse qui se réunira mardi. A la suite de la séance du comité, ils se permettront d'adresser un courrier à la CAC la semaine prochaine pour confirmer leur prise de position. Il est nécessaire que quelques-uns de leurs membres se déplacent pour savoir s'il n'y a pas à cet endroit des villas qui peuvent représenter un certain intérêt.

M. Barthassat attire l'attention sur le fait que ce projet se place sur un tracé historique d'une ville nouvelle, à l'instar de Carouge ou Genève. Des traces datent du XVIII<sup>e</sup> siècle. Ce tracé des voiries est donc assez important. Il s'agit ici de la relation entre histoire et aménagement du territoire. La place du territoire genevois fait état de ce cadastre, de cette richesse du tracé de voiries. Dans le cas de Versoix, de nombreuses études ont été faites et permettent de vérifier ces tracés. Dans le développement de Versoix, de nombreuses études, y compris d'architectes et d'urbanistes connus se sont appuyés sur ces éléments historiques pour essayer de les réinterpréter. La correction de zone a attiré la commune du fait de l'opportunité de faire une petite opération de densification en incluant la notion d'espace public. Versoix est actuellement l'objet d'un grand chantier sur le quartier de Versoix centre-ville. Ce quartier a fait l'objet d'un concours sur les espaces publics qui va être opérationnel en 2014-2015. L'Etat et le canton ont un crédit pour requalifier l'ensemble de la route Suisse. Tant que la situation de transit est ce qu'elle est, il y a un niveau d'inconfort de cette artère. La commune et l'Etat de Genève ont décidé de requalifier cet axe. C'est un projet ambitieux, avec tous les thèmes habituels sur les espaces piétons, les espaces en site propre, la modération du trafic, etc. Ainsi, recevoir des petits immeubles sur un axe de route qui va être transformé en avenue urbaine leur paraît adéquat, sous réserve d'une position plus formelle du comité. Patrimoine Suisse soutient le plan directeur depuis le début, même s'ils ont réclamé certains amendements. Ils ont été assez clairs notamment sur le thème de la mixité. La commune envisage un rez-de-chaussée mixte et deux étages d'habitations. Ils sont dans les objectifs actuels défendus par le canton. Enfin, en zone 4, les gabarits proposés pourraient aller jusqu'à 15 mètres. Ce secteur peut supporter cela, sans qu'il y ait d'impact sur le paysage des rives directement. Les deux voiries qui débouchent perpendiculairement pour garantir l'accessibilité sont une garantie qui est été mentionnée.

Un député L explique que la CAC a reçu des voisins, dont une personne qui habite une maison en face datant du XII<sup>e</sup> siècle, apparemment la plus

vieille de Versoix. Cette personne était désespérée car cela dénaturait le patrimoine. Il s'enquiert de la position de Patrimoine Suisse à ce propos.

M. Barthassat pense que cela rentre dans une vision du rapport entre moderne et ancien. Toutes les chartes spécifient que chaque siècle doit bâtir avec ses moyens, son langage et sa spécificité. Il y a un problème de rapport de sympathie. Il s'agira de voir au niveau du projet quel est l'impact. Sur le principe, il pense que beaucoup d'exemples de cohabitation existent. Il faut voir si le gabarit des futurs immeubles écrase cette maison. Il remarque qu'il est rare d'avoir une maison du XII<sup>e</sup> siècle.

M. Cramer dit que si les députés ont besoin d'une expertise, ils ne sont pas en mesure de la donner. Il faudrait qu'elle soit faite par des historiens. Il rappelle que Versoix avait été imaginée pour être urbanisée. Une urbanisation avait démarré, puis s'est arrêtée. Si l'urbanisation avait continué, il est probable qu'il y ait quelque chose en face de cette maison.

Le Président précise que cette personne parle de cinq maisons des XVI<sup>e</sup> et XVIII<sup>e</sup> siècles. Celles-ci avaient été remarquées par Patrimoine Suisse. La personne avait remis le lien d'un article qui préconisait l'utilisation de certaines de ces maisons comme musée et centre culturel.

Le député L constate que dans le traitement de cet axe, la forme des parcelles veut que ces bâtiments soient alignés à la route. Dans la conception que les invités ont, il demande si cette route devrait être bordée d'immeubles des deux côtés sur toute la longueur ou s'il ne faudrait pas laisser un peu de respiration.

M. Barthassat répond qu'il y a des traités sur ces questions. Il cite un livre qui reprend toute la tradition des Ponts et Chaussées sur ces alignements avec l'arbre comme élément fort et système de biotope qui donne un certain ton. Il mentionne la communauté urbaine de Lyon qui reprend toutes ces questions thématiques. Il ne s'agit pas d'être monotone en ce qui concerne le bâti. Il cite l'exemple de Carouge, qui est un alignement rectiligne. L'autre alternative est de laisser faire. Dans le canton, certaines zones deviennent n'importe quoi, par exemple des parkings sauvages. Le processus de densification permet de donner une affectation qui stabilise les choses.

Le député L se rend compte que les limites suivent les parcelles. Il ne sait pas trop comment cela a été défini à l'époque. Il prend note que Patrimoine Suisse est plutôt ouvert par rapport à ces tracés qui peuvent être revus en fonction des nécessités de l'aménagement du territoire. Ils ne sont pas immuables.

M. Cramer répond qu'il y a une part d'arbitraire dans ces tracés. Dans certain cas, il n'est pas dommageable de modifier les tracés, et dans d'autres,

il est regrettables qu'ils n'aient pas été tracés de façon plus généreuse. Il faut avoir la souplesse de discuter. Son association réfléchit essentiellement à la protection du patrimoine bâti. Ils ont aussi une vision d'aménagement du territoire, mais le cœur de leur *business* est de défendre et faire découvrir les objets importants du patrimoine.

Un député UDC a compris qu'à cet endroit, le périmètre de protection suit la route Suisse, que l'objectif était plutôt de préserver des ouvertures entre la route et le lac, mais de permettre des constructions de l'autre côté. Il semble que cette parcelle avait été acquise au départ dans un objectif de requalification de la route Suisse, pas forcément pour y construire quelque chose. Dans la mesure où l'on imagine des constructions de part et d'autre de la route, elle demande si ce n'est pas un risque de précédent dans d'autres endroits du périmètre et ne va pas inciter les gens à dire que « si l'on permet de faire cela ici, pourquoi pas ailleurs ».

M. Cramer comprend cette réflexion. Toutefois, quand il voit voie la carte, cela ne suit pas immédiatement la route Suisse. Le projet vise à ce que le décrochement se produise un peu plus tôt. Il faut voir sur place. Il pense que les choses doivent se discuter objet par objet. Il y a une logique dans le tracé de ces plans. Il faudrait avoir la souplesse de se dire que le tracé le plus heureux devrait pouvoir s'en écarter dans les deux sens. Après, il faut voir sur place si c'est la bonne idée de s'en écarter. Toutefois, l'exposé des motifs ne donne pas beaucoup d'informations. Vu le peu de temps qu'ils ont eu, ils se sont essentiellement basé sur l'exposé des motifs. Il faut donc accepter ce qu'ils disent avec réserve, car ils n'ont pas pu aller voir sur place. Ils vont préciser cela dans une note.

S'agissant de la question du risque de précédent, M. Barthassat explique qu'à l'époque où cela a été fait, dans les années nonante, l'une approche urbanistique était une approche de taches et de traits. Ce qui a changé aujourd'hui est que le domaine public est investi d'une réflexion qui se traduit en termes de mobilité, d'espace, etc. Ce n'est plus seulement un élément fonctionnel. Il y a des articulations entre le domaine privé et public. La question des limites par rapport à la protection des rives devrait dépasser la situation de l'époque qui ne garantissait pas forcément la qualité du projet. Dans ce cas, la situation n'est pas la même que s'il y avait des dégagements paysagers d'espaces ouverts où une modification aurait un impact particulier. Il ne pense pas que l'on puisse parler de précédent. Toutefois, il remarque que l'aménagement du territoire continue d'être fait avec des lois. Il en faut, mais les projets sont plus compliqués que cela. Il faut traiter de cette notion d'articulation et de nouvelle limite calée sur des entités physiques, parcellaires, sur les alignements d'arbres, etc. pour avoir des plans qui

auraient une autre interprétation que la stricte interprétation juridique. La notion du risque de précédent est souvent invoquée comme parapluie, car on ne sait pas trop si l'on maîtrise l'avenir ou pas. Là, une collectivité publique veut faire des logements sociaux avec des commerces et investir sur son espace public. Il y a des garanties d'un intérêt général par rapport à une opération immobilière classique.

*Audition de M<sup>me</sup> Sabine Nemeç-Piguet, Directrice générale de l'Office du patrimoine et des sites*

Une députée UDC explique que la commission souhaitait entendre M<sup>me</sup> Nemeç-Piguet sur l'intégration ou pas de la modernité au milieu de quelque chose qui n'a pas encore été fait d'un côté du lac et dans quelle mesure le tracé avait une certaine logique. Il s'avère que l'espace est aujourd'hui vide de construction. Elle s'enquiert de la position de l'Office des patrimoines et des sites par rapport au fait que demain, ce sera un espace construit, et son interaction par rapport à une requalification de la route Suisse.

M<sup>me</sup> Nemeç-Piguet rappelle que ce projet a reçu un préavis défavorable de la commission des monuments, de la nature et des sites (ci-après CMNS). En se tenant à l'intérieur du périmètre, la densité en zone villa ne pouvant excéder 0.2, les possibilités constructives étaient restreintes sur cette parcelle qui a par ailleurs une configuration particulière pour trouver s'ils y a des motifs justifiant cette modification. Il avait été demandé que cette proposition de modification s'inscrive dans une étude plus générale. Une telle étude permettrait d'évaluer l'impact d'une telle modification pour pouvoir vérifier si les choix faits il y a une trentaine d'années sont toujours valables et pouvoir fonder une telle mesure sur des valeurs paysagères qui évitent de laisser la porte ouverte à des modifications ultérieures. La CMNS avait fait cette demande et l'Office partage cette démarche. M<sup>me</sup> Nemeç-Piguet ne sait pas si la commune a fait cette l'étude, mais à sa connaissance, elle ne figurait pas au dossier.

Le Président dit que les personnes auditionnées la semaine dernière ont mentionné des maisons du XVI<sup>e</sup> et XVII<sup>e</sup>, et parmi elles, la plus ancienne maison de Versoix. Elles ont aussi évoqué un projet de « maison du patrimoine ». Il demande si l'aspect patrimonial est en conflit avec le projet de construction et si M<sup>me</sup> Nemeç-Piguet en sait plus sur le projet de maison du patrimoine.

M<sup>me</sup> Nemeç-Piguet ne peut pas répondre sur la dernière question. Le long de la route Suisse se trouvent les abords du projet de ville nouvelle du

XVIII<sup>e</sup> siècle. Le tissu est fait de petits groupes de maisons de part et d'autre de la route, à des intervalles variables. Pour prendre position sur le devenir de cette urbanisation, la Commune de Versoix a lancé un mandat important et elle a pris position sur le maintien ou pas de ces éléments de patrimoine. Il y a beaucoup de traces qui sont un peu disséminées. Le tissu s'est développé le long de la voie d'accès avec un certain nombre de vestiges, mais qui sont pris dans des aménagements plus tardifs, ce qui peut donner un caractère un peu disparate.

Le Président demande si ces vestiges sont classés ou pas.

M<sup>me</sup> Nemeç-Piguet n'a pas examiné cette question. Il y a eu plusieurs projets de la commune et certains bâtiments devaient être démolis, mais la réflexion a évolué. Elle n'a pas les informations pour répondre précisément sur cette question. Si la CAC le souhaite, elle peut transmettre une position par écrit. Le Président l'invite à le faire.

Un député L est surpris de voir que l'Etat semble parler avec deux voix discordantes. Le PL est soutenu par le département, or M<sup>me</sup> Nemeç-Piguet semble exprimer une voix discordante.

M<sup>me</sup> Nemeç-Piguet a exprimé la position du point de vue de la conservation du patrimoine, position qui a été exprimée de manière claire lors des consultations internes de l'administration. Cette dernière a décidé de mettre ce PL à l'enquête publique. C'est avec l'accord du chef de département que M<sup>me</sup> Nemeç-Piguet donne la position de l'Office du patrimoine et des sites. La décision du département ne lui appartient pas.

Une députée UDC revient sur une étude mentionnée par la CMNS sur l'aménagement de la route Suisse datant de mai 1999. La CMNS demandait de compléter cette étude. Elle demande si celle-ci a été complétée ou pas.

M<sup>me</sup> Nemeç-Piguet a connaissance de cette étude qui prévoyait des petites constructions en accord avec la zone actuelle sur la parcelle et un statut quo sur la parcelle voisine. Elle n'a pas connaissance de compléments à cette étude.

Vu la forme de la parcelle, un député L remarque qu'il n'est pas possible de faire autre chose qu'un bâtiment allongé. Il demande si l'Office s'est prononcé à ce sujet.

M<sup>me</sup> Nemeç-Piguet explique que s'agissant de l'aménagement de la route, il y a un certain nombre de séquences. Sur quelques dizaines de mètres en direction de Lausanne, ils ont encore le tracé du plan directeur de Versoix-la ville. Un bâtiment a été construit en arc de cercle. Ce projet avait donné satisfaction, et reçu un préavis favorable. Il n'y a pas d'impossibilité de venir construire le long de cette voie. La position négative de la CMNS visait

surtout à obtenir une étude d'ensemble. La CMNS ne s'est pas prononcée sur le projet déposé, car elle souhaitait que l'analyse de sa pertinence s'inscrive dans une étude plus large.

### Séance du 6 février 2013

M<sup>me</sup> Girault rappelle que les commissaires ont souhaité avoir une présentation des projets qui jouxtent la Route de Suisse. Sur des diapositives, elle montre le périmètre sur lequel elle va donner des informations. A la page 3, le plan gauche montre la situation actuelle. Les zones 4A sont indiquées en hachuré sombre, et la zone villa est indiquée en jaune. Sur le plan de droite sont indiquées les projections avec les projets en cours, notamment la modification de zone que la CAC discute actuellement. A la page 4, qui montre le plan directeur communal, elle indique la location du Quartier du Vieux-Bourg en bas à droite. Le rond autour de la gare montre l'intention de renforcer la centralité. Elle indique la ville de Versoix et les deux axes soulignés dans la trame du plan Choiseul : la route de Suisse d'une part et d'autre part l'axe qui débouche sur le port, où il y a une intention de mixité. Cette intention de mixité se traduit par l'introduction d'activités et logements, avec une priorité aux activités et une densification soulignée par le plan directeur cantonal. La grande tâche orange signifie tout ce qui est habitat de moyenne densité. Les zones en jaune sont des zones de faible densité avec une densification modérée, i.e. une zone d'habitat plutôt pavillonnaire sur l'ouest, et le long du lac, il y a tout le secteur protégé avec l'accès au lac et les espaces publics riverains à développer. Le plan directeur communal propose d'accentuer les activités le long de la Route de Suisse, indiqué par une tâche violette. Elle évoque ensuite le concept d'aménagement. La base du plan est celle du plan directeur relatif au plan de zones de 1962 qui a instauré le rappel de la trame Choiseul. La trame n'est plus aussi fine. Toutefois, il y a toujours des axes perpendiculaires marqués et les intentions suivantes : les axes est-ouest débouchant sur le lac doivent déboucher avec des perspectives sur le grand paysage ; et une alternance de resserrements et d'espaces plus larges avec des dégagements le long de la Route de Suisse. Huit études – de PLQ qui sont adoptés, de PLQ en cours, ou des modifications de zones – sont en cours ou abouties. M<sup>me</sup> Girault montre un plan avec le détail des différentes procédures. S'agissant des PLQ adoptés, mais non réalisés ou partiellement réalisés, il y a : l'étude numéro 1 « Fleur D'Eau » ; 2 « Chemin Pré-Colomb » ; et 3 « Chemin des Gravier/Chemin Isaac-Machard » sur lequel se trouve déjà un immeuble. S'agissant des modifications de zone en cours, il y a : l'étude numéro 4 « Isaac Machard/Route de Suisse/Place Bordier » en discussion ; et l'étude numéro 5



« Route de Suisse/Chemin des Gravieres ». S'agissant des études en cours, il y a l'étude numéro 6 « Etude Faubourg ». Celle-ci accompagne la modification de zone en cours sur le chemin des Gravieres, car il y a un périmètre qui est construit. L'étude essaye donc de voir les potentialités de développement avec le patrimoine existant. L'étude numéro 7 « Etude Coop » est un projet avec une surface commerciale et des logements, et l'étude numéro 8 « Périmètre en évaluation » en est au stade préliminaire d'étude. Une densification est imaginée, mais il y a un certain nombre d'éléments de patrimoine avec lesquels il faudra composer. Le dernier élément qui n'est pas marqué sur la carte est l'étude d'aménagement de la Route de Suisse qui traduit la volonté, dans le plan directeur communal, de ralentir la circulation, d'aménager les abords et les espaces publics. Ceci fait l'objet d'une fiche transversale du plan directeur communal.

Une députée UDC a un peu de peine à voir comment se superpose l'étude inspirée du plan Choiseul. Elle n'arrive pas à voir dans quel espace s'insère le PL que la CAC étudie ce jour, et où se situe l'étude qui n'est pas loin, au Chemin des Gravieres.

*M<sup>me</sup> Girault montre sur le plan où se trouvent ces études.*

La députée UDC comprend que l'étude en discussion à la CAC se situe en plein là où se trouve une alternance de resserrements et d'ouvertures, sur un espace vert qui était censé rester tel quel.

M<sup>me</sup> Girault dit qu'il ne s'agit pas d'espaces verts, mais d'espaces de respiration. Aujourd'hui, la CAC examine une modification de zone. Il n'est pas possible de voir l'architecture future. C'est dans l'implantation des bâtiments que ce principe se réalise.

M<sup>me</sup> Cadau précise où se trouve la modification de zone.

M<sup>me</sup> Girault dit que le plan n'indique pas des espaces verts, mais uniquement qu'il y a une alternance de séquences resserrées et de séquences élargies.

Un député L remarque que M<sup>me</sup> Girault a parlé de respiration en parlant les espaces de part et d'autre de la route. Or, en déclassant progressivement des parcelles qui font 25 mètres de large, il demande ce que le département pense de cet aménagement futur de la route, si le front de route se construit sur toute la longueur. Sur la bande, il n'y a pas d'autres possibilités que de construire sur le front.

M<sup>me</sup> Girault répond que c'est une question de forme architecturale, d'implantation et d'alignement. Il ne va pas y avoir de grands reculs, mais il ne faut pas que ce soit un alignement continu. Les projets pourront le démontrer, pas la modification de zone.

Le député L dit qu'ils ont reçu les opposants au projet de modification de zone, notamment les propriétaires qui habitent des villas historiques du XVI<sup>e</sup> et XVII<sup>e</sup> en face de la route. Ceux-ci ne pouvaient pas imaginer de construire à proximité immédiate de ces zones historiques. Ces vieilles maisons vont se retrouver vis-à-vis de ces nouvelles constructions. Il demande ce que M<sup>me</sup> Girault en pense. A un moment donné, il faudra lever ces oppositions.

M<sup>me</sup> Girault répond qu'heureusement que l'on peut construire à côté des patrimoines historiques, sinon cela voudrait dire que tout le centre-ville est gelé. C'est une question de qualité architecturale. Elle ne peut pas prendre la position de dire qu'il n'est pas possible de construire face à du patrimoine historique. On peut construire en respectant l'environnement local. L'architecture peut le faire.

Un député MCG comprend que pour l'instant, il n'y a aucun plan de proposition d'aménagement futur, si la zone était déclassée. M<sup>me</sup> Girault répond qu'il n'y a rien d'arrêté, seules des études en cours. Le député MCG demande si les parcelles ont plusieurs propriétaires.

M<sup>me</sup> Cadau répond que le propriétaire de la parcelle 5223 est la Fondation communale de Versoix, et la place Bordier appartient à la commune.

Une députée UDC souhaite vérifier un propos de M<sup>me</sup> Nemeç-Piguet qui disait la semaine passée que la CMNS souhaitait une étude d'ensemble, qui n'avait pas été faite. Mme Girault précise qu'il y a ici une vision d'ensemble du projet. La députée UDC conclut que ce n'est donc pas une étude d'ensemble. Elle demande si l'étude d'ensemble de la Route de Suisse qui avait fait l'objet d'un 1<sup>er</sup> projet en 1999 a été complétée. M<sup>me</sup> Nemeç-Piguet disait qu'elle n'avait pas connaissance d'étude complémentaire. Mme Girault répond que la CMNS est systématiquement associée aux études conduites par le département. M<sup>me</sup> Cadau pense qu'il s'agit peut-être d'une étude précédente au projet de génie civil sur la Route de Suisse, qui a été remplacée par les précisions données dans le cadre de ce projet. Ce projet a donc probablement donné suite à cette étude.

La députée UDC précise que cette étude devait quand même être compétée. Elle repose la question si cette étude a été complétée ou non. M<sup>me</sup> Girault ne la connaît pas. La députée trouve cela fâcheux. Elle conclut que les deux études qu'elle a mentionnée n'ont pas été faites ou complétées.

***Audition de M. Claude Genequand, Maire de la Ville de Versoix et M. Daniel Ricci, Président de la fondation Samuel May***

M. Ricci intervient en tant que Président de la Fondation qui a acquis cette parcelle. Avant l'acquisition, ils ont demandé à l'Etat s'ils pouvaient

construire sur cette parcelle. Comme c'est une zone de mixité légère, sur le plan directeur communal, c'était possible de le faire. Une fois cette parcelle acquise, ils ont élaboré un projet en consultant les services de l'Etat, car la Route de Suisse devait être refaite à cet endroit et il était important que cela puisse s'intégrer à cela. Ils ont fait une demande de renseignement. A ce moment, ils ont consulté les propriétaires voisins de la parcelle. Ceux-ci n'étaient pas très contents de voir un immeuble se construire à côté de leur propriété. Le PL est la continuation de ce projet, car pour construire, il faut le déclassement en zone 4A. En 1900, il y avait un bâtiment habité de deux étages qui occupait la moitié de la parcelle.

Un député S demande de quelle partie de la parcelle il s'agit. M. Ricci répond qu'il s'agit de la parcelle attenante à la place Bordier. *Il la montre sur un plan papier qu'il a apporté.* Il ajoute qu'il y a une servitude entre les deux parties de la parcelle.

M. Genequand explique que le déclassement a été accepté à l'unanimité à la Commission de l'urbanisme de la commune de Versoix et à l'unanimité au niveau du Conseil municipal. Il qu'il habite à Versoix depuis 63 ans. A l'endroit où ils projettent de construire des immeubles, il y en avait déjà un. Ce terrain appartenait à l'Etat. Dans les années 1950-1960, tous les immeubles de la parcelle ont été démolis en prévision du réaménagement de la Route de Suisse qu'ils attendent toujours. Ils sont en discussion avec les services de l'Etat pour remettre la Route de Suisse au goût du jour. Dès qu'un PLQ surgit, les habitants s'opposent, ce qui est une sorte d'égoïsme qui devient assez désagréable.

Une députée UDC demande s'il y a déjà un projet sur cette parcelle. Il a mentionné un 1<sup>er</sup> projet qui a été retiré.

M. Ricci explique qu'ils n'ont pas retiré le projet. Ils ont fait une demande de renseignement. Il y a des contraintes au niveau du bruit à cause de la Route de Suisse. Quand ils déposent le projet, ils doivent aller assez loin pour rentrer dans toutes les contraintes légales. C'était une demande de renseignement, il n'y a pas de PLQ. Ils n'en sont qu'au déclassement. Ils ont présenté ce pré-projet aux voisins. Ils ne discutent pas encore des gabarits ni ce qui va se construire sur la parcelle. En tout cas, s'ils déclassent la parcelle en zone 4A, c'est pour construire 2 ou 3 étages sur rez. Le but de la Fondation, quand elle a acquis cette parcelle, est de mettre à disposition des appartements abordables, notamment des HLM.

La députée UDC demande à M. Genequand s'ils ont des intentions de poursuivre la construction de part et d'autre le long de la route, ou si cela est juste un projet isolé.

M. Genequand répond qu'un PLQ est en route de l'autre côté de la route. Il a été accepté et il y aura des immeubles. La Fondation ne va pas faire des immeubles aussi hauts que ceux qui se trouvent un peu plus loin sur la Route de Suisse. A un endroit, il y a un immeuble de 4 ou 5 étages sur rez en arc de cercle entièrement en verre. Il devrait y avoir son pendant de l'autre côté. A côté de cela, ils n'ont pas l'intention de construire des immeubles de 10 étages. Par contre, il rappelle qu'il y a le Grand Genève et ils cherchent des terrains pour construire des logements. Or, chaque fois qu'un logement pourrait éventuellement être construit, les gens font opposition et il est dit qu'il faut aller construire à la campagne, alors qu'il est possible de construire autour des gares et profiter des transports publics. Il pense qu'il faut construire là où il y a des transports publics et profiter des bons endroits. De temps en temps, lever des oppositions rendrait service à la population. Personnellement il n'a rien à gagner dans cette affaire.

Le Président remarque qu'en face d'une partie de la parcelle, il y aurait des maisons patrimoniales du XVI<sup>e</sup> et XVII<sup>e</sup> siècle. Il demande si elles sont classées et s'il y aurait une construction en face de ces maisons ou si la construction serait plutôt sur le parking.

M. Genequand répond qu'à la Place Bordier où se trouve le parking, il n'est pas question de construire des immeubles ou des villas. Il ne parle que de la parcelle des Buissonnets où se trouvent des maisons classées ou à l'inventaire. Ces maisons resteront à l'inventaire, car ils veulent garder un certain nombre d'objets. C'est la même chose pour le PLQ qui est un peu plus loin : ils ont tout fait pour garder le restaurant du Vieux-Port qui a été protégé et sorti du PLQ. Ils veulent aussi garder le faubourg autour de ce restaurant, à l'entrée de Versoix. Ils vont donc garder tout ce coin en l'état.

Le Président dit qu'une association locale voulait faire une maison du patrimoine. Il demande si c'est toujours d'actualité.

M. Genequand dit que c'est toujours d'actualité. Ils ont la maison, mais ils en feront une maison du patrimoine quand la commune aura les moyens. Pour l'instant, ce n'est pas le cas. Une partie de la maison est louée à des particuliers.

Un député L s'enquiert des gabarits constructibles. A priori, la CAC est plutôt favorable à créer de la zone constructible, mais il remarque qu'un R+3 a un gabarit de 12-15 mètres. Vu que la parcelle fait 25 mètre de large, il ne reste que 10 mètres de large. Il demande de décrire le projet, car cela paraît très étroit.

M. Ricci dit qu'ils ont travaillé avec les services de l'Etat. Lors de la dernière entrevue, le bâtiment a changé de position. Il y aura un PLQ sur

cette parcelle et ils seront obligés de se conformer à toutes les lois – au niveau des hauteurs, etc. Il y a des contraintes importantes. Ils ne vont pas construire six étages, mais pas un seul étage sur rez non plus, car ce ne serait pas rentable. Ce serait plutôt 2 ou 3 étages sur rez. A ce stade, il s'agit d'un déclassement pour construire et densifier. Ils ne vont pas rentrer dans les détails de ce qui va être fait après. Chaque chose en son temps. Commence à parler du projet va créer des confusions. Il y a à cet endroit la possibilité de construire une densification moyenne. Il ne tient pas à répondre par rapport à un projet, car c'était un pré-projet où il n'y a rien de précis encore.

Le député L comprend donc qu'ils ne prévoient pas de construire d'immeubles sur le parking de la Place Bordier. Là, il s'agit de changer les limites de zone au bord du lac et de déclasser une zone. Il y a quand même une certaine intention à terme. Il demande si la commune va profiter de cette zone constructible pour construire quelque chose – ce qu'il espère - ou si c'est juste un exercice de style rien ne se fera. Il veut être rassuré que l'on crée des zones constructibles.

M. Genequand répond qu'ils ne font pas des exercices de style. Il remarque que la Route de Suisse est en zone villa, ce qui est ridicule. Il rappelle que le port Choiseul qui est propriété de l'Etat est tout près de la place Bordier. En été, les gens viennent prendre leur bateau doivent pouvoir se garer. Actuellement, c'est la gabegie. C'est pour cela qu'ils revoient tout le système de circulation autour du port, y compris le système de parking. Ils ont beaucoup de problèmes à ce niveau. Peut-être qu'ils feront un parking souterrain dans le future, mais pour l'instant, pour des raisons financières, il est clair que la place Bordier va être gardée comme parking, probablement payant d'ailleurs.

Un député MCG demande combien d'appartements locatifs ils pensent avoir la possibilité de construire sur cette parcelle. M. Ricci dit qu'il s'agit de deux bâtiments avec un espace entre les deux. Il ne peut pas répondre au sujet du nombre d'appartements. Le député MCG constate que la longueur de cette parcelle correspondrait à quatre villas. En appliquant le bon sens, il ne voit pas comment construire beaucoup de logements.

M. Ricci dit qu'il n'a pas les dimensions de l'immeuble. Il s'agit d'un déclassement à ce stade. Par rapport à la parcelle, le projet tient la route. Ils ne vont pas construire 1 étage sur rez, car ce ne serait pas rentable. Il a parlé de 2 ou 3 étages sur rez. La Fondation est là dans le but d'acquérir un terrain pour construire un immeuble dessus. Il ne peut pas dire le nombre d'appartements à ce stade, mais il imagine que cela pourrait faire une trentaine d'appartements. Le terrain était en vente et ils l'ont acquis. Ils ne vont pas par la suite demander à l'Etat d'acquérir les terrains qui sont plus

bas. Il rappelle qu'avant que les voisins qui sont en-dessous arrivent, une maison habitable était construite.

Le député MCG pense que le souci est que le Conseil d'Etat vienne avec un PL de déclassement en disant que cette zone villa ne l'intéresse plus, ce qui va favoriser la volonté de construire tout le long de la route et modifier l'harmonie de Versoix et des alentours.

M. Ricci précise qu'actuellement cette bande est vide. En continuant en direction de Lausanne, il y a un PLQ. S'ils construisent ici, c'est une continuation. Ils étaient un peu bloqués par l'aménagement de la Route de Suisse qui est à bout touchant. Tous les terrains attenants à la Route de Suisse ont été étudiés pour voir le développement qu'il pourrait y avoir dessus. Il ne parle pas de la zone au bord du lac, mais la zone au bord de la Route de Suisse. Le but n'est pas du tout de construire des immeubles au bord du lac. La parcelle était réservée pour une construction en élargissement de route qui ne va jamais se faire, car la tendance est plutôt de rétrécir les routes. Il y a donc la possibilité de construire sur cette bande herbeuse un bâtiment avec un gabarit raisonnable, mais qu'ils puissent rentabiliser quand même.

Une députée UDC comprend que l'objectif est de permettre d'avoir des bandes cyclables de part et d'autres et réaménager la route d'une manière différente. Toutefois, quand elle entend que l'immeuble sera collé à la route et qu'elle voit l'étroitesse de la Route de Suisse à cet endroit, elle s'interroge sur la possibilité réelle de faire des pistes cyclables comme prévu.

M. Ricci répond par la positive. Ils préfèrent que l'immeuble soit légèrement en retrait et qu'il y ait peut-être une arborisation - ce qui est possible. Il faut avoir une discussion et continuer à avancer sur ce projet. Actuellement, ils ne sont pas à l'élaboration du PLQ. C'est à l'élaboration du PLQ qu'ils regarderont les gabarits et l'emplacement de cet immeuble.

M. Genequand ajoute que le projet de la Route de Suisse est ficelé et terminé. L'Etat a déposé la 1<sup>ère</sup> partie qui se situe depuis le Rond-Point à l'entrée de Versoix jusqu'à la route de Sauvigny. La 2<sup>ème</sup> partie va jusqu'au feu rouge côté Mies. Cela a été fait en deux fois, car il y a eu quelques erreurs au niveau du département et ils ont accepté une autorisation de construire qui datait d'il y a 12 ans à Fleur D'Eau, sans s'occuper de savoir comment régler la circulation de Fleur d'Eau. Il y a en effet 270 voitures qui partent le matin et arrivent le soir, sur une bande de 50 mètres et un feu rouge. La 2<sup>ème</sup> partie de la Route de Suisse n'a pas été déposée, car le problème de Fleur D'Eau n'est pas réglé. Elle sera peut-être déposée d'ici cet automne. La 1<sup>ère</sup> est déjà déposée. S'il y a une construction au niveau des Buissonnets, elle se fera en

fonction de ce qui est prévu au niveau de la Route de Suisse. Il y a aura un trottoir et une piste cyclable.

Un député R voit deux zones distinctes dans ce périmètre : la place Bordier et la parcelle qui est propriété de la Fondation. Il voit aussi une grande difficulté d'urbaniser la parcelle de la Fondation. Il demande s'il ne serait pas envisageable de faire un échange entre la Fondation et la commune pour un périmètre déclassé en zone 4A afin que la Fondation puisse bénéficier d'une parcelle qui a une dimension qui permette de faire plus facilement une réalisation de qualité, et bénéficier d'une bande qui pourrait servir de parking.

M. Genequand répète que la Fondation est propriétaire de la parcelle des Buissonnets, et que la Fondation appartient à la commune. La Fondation n'est pas propriétaire de la place Bordier. Il est exclu de céder la Place Bordier à la Fondation. C'est une place historique à laquelle il est exclu de toucher. La place Bordier a été rajoutée au projet à cause d'une histoire de zone villa. Ils se sont donc dit qu'ils la déclassent en même temps, car c'est logique. Il n'y a pas d'idée sous-jacente. La Place Bordier est une place de parking qui appartient à la commune et ils ne sont pas prêts d'y toucher.

Une députée UDC voit sur la photo aérienne qu'un passage traverse la parcelle appartenant à la Fondation. Elle demande si c'est l'accès pour les villas à l'arrière, auquel cas elle demande comment le problème va se régler.

M. Ricci explique qu'il y a une servitude de passage. Il sait que le service de la mobilité n'est pas en faveur de chemins de villa sur les grands axes comme la Route de Suisse. Il y a possibilité de faire un accès sur le chemin du vieux Port qui serait derrière l'immeuble. Il faut avoir une discussion. Il est clair que la bande est étroite, mais il n'y a pas besoin d'avoir des parcelles de 300 000 m<sup>2</sup> pour construire. Le pré-projet paraissait parfaitement viable. Il y a une part historique sur le parking qui a toujours existé. Le but n'est pas de construire sur ce parking, même s'il est déclassé. M. Ricci répond qu'ils ont acquis la parcelle en 2008 et à 500 CHF le m<sup>2</sup>. Elle mesure 3'200 m<sup>2</sup>. Le coût global était d'environ 1.6 millions.

M. Genequand ajoute que la parcelle avait été proposée à la ville de Versoix qui n'a pas voulu l'acheter. Elle a proposé à la Fondation de l'acheter pour construire des logements.

Un député MCG pense que techniquement, rien n'empêche de revendre la parcelle. M. Ricci signale que le but n'est pas de la revendre. M. Genequand ajoute que le GC pourrait répondre à la question de la revente de la parcelle. En principe, un terrain acheté par une collectivité ne peut pas être revendu

s'il a été acheté à l'Etat. Là, le terrain a été acheté par une Fondation appartenant à la commune.

M. Ricci répète que la Fondation n'a pas pour but de la revendre, mais s'ils ne peuvent pas construire dessus, cela ne sert à rien de la garder. Il faut densifier la zone constructible, pas la zone agricole.

## **Traitement des oppositions**

### **A la forme**

Par courrier du 8 novembre 2012, l'association Soka Gakkai Suisse, a déclaré former opposition contre le présent projet de loi et le plan N° 29779-541, visé à l'article 1.

Par courrier recommandé du 12 novembre 2012, MM. et M<sup>mes</sup> Loïc et Marie Le Guisquet, Gilberto et Marisa Noto, Gary et Christina Benton, Jacqueline Dousse, Pierre-Henri A. Porta, Eric et Nathalie Tamone, Daniella Matthey-Jonais, Alan et Geertruida Lewis, Jean-Jacques Vollbrecht, Matteo Castoldi et Annamaria Berrino, Jean-Bernard et Rosemary Ribes, Alain Zenger, Charles et Sylvia Niquiletto (-Aguilar), Norbert Aguilar, Sylvie Guex, Brice Maillard, Madeline Guex (-Ratton), Philippe Guex, David et Anna Hayward, Brigitte Avena, John et Liselotte Kraus (-Gurny), Masahiko Numabukuro, Maria Rudolf, Jean-Pierre et Sylvette Piccot, François et Marianne Charlet, Pierrette Fourcy, Aimée Troger, Guillaume Emeric Le Flaguais et Rachel Louise Godfrey Le Flaguais, Verena Ducry, Nakhil Khalil, Christiane Salama, Blaise Godet, Max Treichler, Juan et Anne Lleixà, Jean-François Favre et Lotti Cettour-Baron, Deepak Thapa, Evgueny Alekseev, Marina Meltseva et Polina Melsteva, Hanan Stambuli, Anastasia Lazaridis, Jutta Wieprecht, Antoinette Crausaz, Stéphanie Hoffmann, Pietro et Karmen Mileto (ci-après les opposants, représentés par leur avocat M<sup>e</sup> Pierre Banna ont déclaré formé opposition contre le présent projet de loi.

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 trente 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

---

<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)



relatives à l'aménagement du territoire, à la protection de l'environnement ou à la protection des monuments, de la nature ou des sites ont qualité pour recourir.

L'art. 33 al. 3 let. a 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>.

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>7</sup>.

---

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

<sup>3</sup> ATF 104 Ib 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 du 22.04.2005, 1P.70/2005, cons. 3.2

<sup>7</sup> ATA S. du 27.06.2000, B.-M. du 31.03.1998

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>8</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>9</sup>. A notamment qualité pour agir au sens de l'ancien art. 103 let. a OJF<sup>10</sup> (devenu art. 89 al. 1 let. c LTF<sup>11</sup>) celui qui habite à proximité d'une installation, source de nuisances sonores, troublant sa tranquillité<sup>12</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>13</sup>. S'agissant de la qualité pour recourir contre un plan localisé de quartier (ci-après PLQ), l'ancien Tribunal administratif (aujourd'hui Cour de justice, chambre administrative) a jugé qu'une distance de l'ordre de 80 à 225 m par rapport au projet litigieux permettait encore de confirmer la présence d'un intérêt digne de protection au regard de la loi et de la jurisprudence<sup>14</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>15</sup> ou encore de 450 m d'un projet de stade de football<sup>16</sup>.

A la lumière de ces principes, il ne fait pas de doute que la qualité pour agir de Soka Gakkai Suisse doit être admise. Il en va de même en ce qui concerne MM. et M<sup>mes</sup> Loïc et Marie Le Guisquet, Gilberto et Marisa Noto, Gary et Christina Benton, Jacqueline Dousse, Pierre-Henri A. Porta, Eric et Nathalie Tamone, Daniella Matthey-Jonais, Alan et Geertruida Lewis, Jean-Jacques Vollbrecht, Matteo Castoldi et Annamaria Berrino, Jean-Bernard et Rosemary Ribes, Alain Zenger, Charles et Sylvia Niquiletto (-Aguilar), Norbert Aguilar, Brigitte Avena, John et Liselotte Kraus Gurny), Masahiko Numabukuro, Maria Rudolf, Jean-Pierre et Sylvette Piccot, François et Marianne Charlet, Pierrette Fourcy, Aimée Troger, Guillaume Emeric Le Flaguais et Rachel Louise Godfrey Le Flaguais, Verena Ducry, Nakhib Khalil, Christiane Salama, Blaise Godet, Max Treichler, Juan et Anne

---

<sup>8</sup> ATF 112 Ib 170 cons. 5b p. 174

<sup>9</sup> ATF 110 Ib 398 cons. 1b p. 400

<sup>10</sup> Loi fédérale d'organisation judiciaire, du 16 décembre 1943

<sup>11</sup> Loi sur le Tribunal fédéral, du 17 juin 2005 (RS 173.110 ; ci-après LTF)

<sup>12</sup> ATF 119 Ib 179 cons. 1c p. 183

<sup>13</sup> ATA N. K. du 24.06.1997; ATA T. du 29.03.1993

<sup>14</sup> ATA/438/2006 du 31 août 2006, cons. 3c

<sup>15</sup> ATA/713/2011, du 22.11.2011, cons. 6d et 7

<sup>16</sup> ATA/492/2000 du 14 août 2000, cons. 3 et les autres références citées

Lleixà, Jean-François Favre et Lotti Cettour-Baron, Deepak Thapa, Evgueny Alekseev, Marina Meltseva et Polina Melsteva, Hanan Stambuli, Anastasia Lazaridis, Antoinette Crausaz, Stéphanie Hoffmann, Pietro et Karmen Mileto dont les biens-fonds, dont ils sont propriétaires ou locataires, sont situés dans un rayon inférieur à 250 m du périmètre concerné.

En ce qui concerne MM. et M<sup>mes</sup> Sylvie Guex, Brice Maillard, Madeline Guex (-Ratton), Philippe Guex, Jutta Wieprecht, propriétaires ou locataires d'un bien-fonds situé dans un rayon compris entre 250 et 500 m autour dudit périmètre, la question de leur qualité pour agir et donc la recevabilité de leur opposition peut rester ouverte compte tenu de la réponse qui sera apportée quant au fond. Il en va de même s'agissant de M. et M<sup>me</sup> David et Anna Hayward, qui ne devraient en principe pas se voir reconnaître la qualité pour agir dans la mesure où ils sont propriétaires ou locataires de terrains sis dans un rayon compris entre 500 m et 1 km autour du périmètre litigieux.

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 recourent. Il se justifie dès lors de procéder à une jonction des causes, conformément à l'art. 70 LPA<sup>17</sup>, ce qui n'empêche pas que certains griefs 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).

Le PDCn, adopté le 21 septembre 2001 par le Grand Conseil et approuvé le 14 mars 2003 par le Conseil fédéral, estime les besoins en logement à 32 000 sur 20 ans, soit au minimum 1'600 logements à construire par année, correspondant à une croissance démographique moyenne de 3'100 personnes par an. La mise à jour 2010 du PDCn, approuvée le 6 octobre 2010 par le Conseil d'Etat et le 31 mars 2011 par le Département fédéral de l'environnement, des transports, de l'énergie et de la communication, n'a pas modifié cet objectif. La fiche du monitoring du PDCn n° U1 de mai 2011,

---

<sup>17</sup> Loi sur la procédure administrative, du 12 septembre 1985 (RSG E 5 10 ; ci-après LPA)

relative au logement et à la population, met cependant en évidence que l'augmentation de la population constatée entre 2000 et 2010 a évolué plus vite que prévu, atteignant le scénario fort de 4 780 habitants en moyenne par an, soit un chiffre beaucoup plus important que le scénario retenu en 2001. Or, la production de logements de 2000 à 2010 (1'425 logements en moyenne par an) a été inférieure à l'objectif annuel (1 600 logements), le déficit cumulé pour cette période atteignant environ 2 000 logements. A noter que l'augmentation de la taille moyenne des logements constatée cette dernière décennie n'a fait en outre que retarder la satisfaction des besoins : en effet, pour une même surface de plancher planifiée, on réalise aujourd'hui environ 20% de moins de logements que 10 ans auparavant. Ces facteurs, qui s'ajoutent à une croissance démographique soutenue, expliquent la forte pénurie de logements constatée actuellement, avec un taux de vacance de seulement 0,33% en juin 2012.

La situation sur le marché du logement est, en effet, de plus en plus tendue : en 2013, toutes les catégories de logements ont été déclarées en situation de pénurie par le Conseil d'Etat. Le nombre de logements vacants recensés à Genève lors de l'enquête annuelle du 1<sup>er</sup> juin 2012 est toujours aussi bas. En d'autres termes, après avoir atteint le taux de 1,58% en 1998, le taux de vacance s'est élevé, en juin 2012, à 0,33%, selon les dernières statistiques, étant entendu que le taux de vacance au-delà duquel le marché du logement est considéré comme détendu est, à Genève, de 2,0%.

A cela s'ajoute que le PDCn, dans sa version mise à jour en 2010 prévoit, quant à lui, la requalification de la route de Suisse, contiguë à la parcelle N° 5223, comme voie urbaine structurante.

De surcroît, le plan directeur communal (ci-après PDCom) de Versoix, adopté par le Conseil municipal le 11 décembre 2006 et approuvé par le Conseil d'Etat le 28 février 2007 envisage une densification modérée sur ce secteur, confirmée par la volonté de développer la parcelle N° 5223 précitée.

L'adoption de nouvelles zones de développement et leur mise en valeur par l'adoption de PLQ pour permettre de construire des logements et valoriser les abords des voies urbaines structurantes est absolument prioritaire. Ces mesures 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* ».

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

### **a) Prétendu non-respect de l'art. 21 al. 2 LAT et des principes généraux**

Les opposants prétendent tout d'abord que le projet de modification des limites de zones litigieuses méconnaîtrait les principes généraux de l'aménagement. Ces derniers imposeraient, implicitement, d'inclure notamment les rives des lacs dans des zones à protéger. Surtout, se fondant sur différentes modifications du périmètre de la zone à protéger des rives du lac, les opposants en concluent que les conditions fixées par l'art. 21 al. 2 LAT en vue de permettre au Grand Conseil de modifier partiellement le plan de la zone à protéger des rives du lac résultant de la loi sur la protection générale des rives du lac du 4 décembre 1992<sup>18</sup> ne seraient pas remplies.

Certes, l'art. 17 LAT dispose que les zones à protéger comprennent les cours d'eau, les lacs et leurs rives. Cependant, ainsi que le Tribunal fédéral a déjà eu l'occasion de le préciser, l'autorité compétente bénéficie d'une latitude d'appréciation considérable dans la définition des objets protégés au sens de cette disposition. Il faut donc tenir compte de la situation concrète au moment déterminant pour définir le but et l'étendue de la protection et fixer les mesures d'aménagement adéquates<sup>19</sup>. Il a ainsi déjà été considéré que ce n'était pas parce qu'un terrain se situait aux abords d'un cours d'eau que son classement en zone à bâtir ne pouvait pas intervenir<sup>20</sup>.

Par ailleurs, si les plans d'affectation du sol, une fois adoptés, ont bien force obligatoire pour chacun (art. 21 al. 1 LAT), leur réexamen demeure toujours possible, l'art. 21 al. 2 LAT réservant le droit d'y apporter les adaptations nécessaires « *lorsque les circonstances se sont sensiblement modifiées* ». Cette disposition, tout comme d'ailleurs l'art. 13A al. 1 LaLAT, tend à assurer à la planification une certaine stabilité, sans laquelle les plans d'aménagement ne pourraient remplir leurs fonctions. De manière générale, on considère que plus un plan est récent, plus on doit pouvoir compter sur sa stabilité, ce qui implique que les motifs justifiant une révision doivent être d'autant plus importants. Les plans doivent être révisés lorsque les circonstances déterminantes se sont modifiées depuis leur adoption. Les circonstances à prendre en considération peuvent être de fait ou de droit<sup>21</sup>. Selon le Tribunal fédéral, il y a lieu de reconnaître que les circonstances se sont sensiblement modifiées lorsque l'on peut raisonnablement estimer que la

---

<sup>18</sup> Loi sur la protection générale des rives du lac, du 4 décembre 1992 (RSG L 4 10 ; ci-après LPRLac)

<sup>19</sup> ATF 1A.211/2003 du 29 mars 2004, cons. 2.3

<sup>20</sup> ATA/580/2007, du 27 novembre 2007, cons. 3a

<sup>21</sup> ATA/580/2007, du 27 novembre 2007, cons. 3 ; ATA/473/2009, du 29 septembre 2009, cons. 7

collectivité aurait pris des décisions différentes si elle avait été confrontée à ces circonstances au moment où elle s'est déterminée<sup>22</sup>.

Ni la LAT ni la jurisprudence ne contiennent de règles posant des exigences supplémentaires spécifiques à une catégorie particulière de zone d'affectation et posant des restrictions à leur modification. Il n'existe pas de règle de droit qui voudrait que les zones à protéger existantes, adoptées en conformité avec les exigences de la LAT, tant matérielles que formelles, ne puissent être modifiées qu'en cas de circonstances revêtant « *un caractère tout à fait exceptionnel* », ainsi que l'affirment, sans le démontrer, les opposants représentés par Me Pierre Banna en page 12 de leur écriture.

En l'espèce, le Grand Conseil a, en date du 2 décembre 1992, adopté la LPRLac, laquelle a pour but de protéger les rives du lac et les zones sensibles voisines ainsi que de faciliter des accès publics aux rives du lac en des lieux appropriés, dans la mesure où il n'est pas porté atteinte à des milieux naturels dignes de protection (art. 1 LPRLac).

Les parcelles concernées par le présent projet de modification des limites de zones sont, au sens de l'art. 19 al. 3 LaLAT situées en 5<sup>ème</sup> zone à bâtir et incluses dans le périmètre de la zone à protéger des rives du lac, délimité par le plan N° 28123-600, lequel indique, au sens de l'art. 2 al. 1 LPRLac, les secteurs – dont elles ne font, en l'occurrence, pas partie – inconstructibles ou destinés à être accessibles ou inaccessibles au public. C'est dire qu'avant même d'être protégés, ces biens-fonds bénéficiaient déjà d'un potentiel à bâtir, lequel s'élève à hauteur d'un indice d'utilisation du sol de 0,2, conformément à l'art. 3 al. 1 LPRLac. Ce potentiel n'a été mis que très partiellement en œuvre, puisque seules des places de stationnement ont été aménagées sur la parcelle N° 2345, alors que la parcelle N° 5223 est vierge de toute construction.

Cette réglementation est relativement ancienne, puisqu'elle date de plus de 20 ans. Depuis lors, de nouveaux objectifs d'aménagement, résultant des planifications directrices plus avant décrites, sont apparus. A ces circonstances de droit nouvelles s'ajoute un élément de fait nouveau, à savoir la demande de renseignement (DR 18'175) déposée le 5 février 2009 par la Fondation Communale de Versoix Samuel May en vue de la construction de quatre immeubles de logement avec locaux commerciaux au rez-de-chaussée. Celle-ci s'inscrit dans le cadre de la mise en œuvre des objectifs d'aménagement du territoire plus avant cités, tout en ménageant les objectifs de protection du paysage visés par la zone à protéger des rives du lac, au vu du caractère modeste de la modification des limites de zones proposée.

---

<sup>22</sup> ATF 127 I 103, cons. 6b

En période de pénurie, il apparaît essentiel de mettre en œuvre les objectifs d'aménagement retenus par le PDCn, surtout lorsqu'il s'agit de biens-fonds qui, comme en l'espèce, sont libres de toute construction. N'en déplaie aux opposants, ce projet ne se résume ainsi pas à de simples considérations d'ordre économique, mais procède d'une juste pesée de tous les intérêts publics et privés en présence.

Quoiqu'il en soit, tous ces éléments de fait et de droit constituent autant de « *circonstances sensiblement modifiées* » au sens de l'art. 21 al. 2 LAT, justifiant le réexamen et l'adaptation du régime des zones portant sur les terrains concernés, d'autant plus que le régime actuel est ancien puisque, encore une fois, il date de plus de 20 ans.

En l'espèce, la modification envisagée du plan N° 28123-600, qui fait l'objet du présent litige, est d'autant plus pertinente qu'elle n'est pas de nature à compromettre les objectifs de protection énoncés à l'art. 1 LPRLac. Non seulement, en effet, ces parcelles sont situées à plus de 200 m des rives du lac, mais il apparaît également qu'elles en sont séparées par un tissu de villas existantes, édifiées sur plusieurs rangées. Situés aux abords de la route de Suisse, ces biens-fonds ne peuvent pas non plus être considérés comme étant des sites naturels dignes de protection, au sens de cette même disposition. Il apparaît dès lors qu'eu égard à la pénurie de logements à laquelle le canton de Genève est confronté depuis plusieurs années et au vu des objectifs d'aménagement du territoire – consistant pour l'essentiel à densifier les zones à bâtir – fixés par le PDCn et dont il sera également question ci-dessous, il se justifie de retirer les parcelles concernées du périmètre de la zone à protéger des rives du lac.

Au surplus, eu égard au but prescrit par l'art. 1 LPRLac, il apparaît d'ailleurs que ces deux biens-fonds auraient gagné à ne pas être inscrits dans le périmètre de la zone à protéger des rives du lac, dès lors que leur situation et leurs caractéristiques ne sauraient leur offrir cette protection. Il sera d'ailleurs rappelé, à ce sujet, que ces parcelles étaient, à l'origine, destinées à accueillir l'élargissement de la route de Suisse.

b) *Prétendue non-conformité au PDCn*

A suivre les opposants, le projet de modification des limites de zones litigieuses ne s'inscrirait pas dans les objectifs du PDCn, dans la mesure où le périmètre concerné ne figure pas dans la liste indicative des périmètres de 5<sup>ème</sup> zone appelés à faire l'objet de densification par modification des limites de zones, dont il ne remplirait pas les conditions.

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* ».

Dans ce sens, 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 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. Cette fiche détaille les critères selon lesquels les possibilités de procéder à une telle démarche doivent être évaluées. Les terrains doivent ainsi être d'une certaine superficie (plus de 5'000 m<sup>2</sup>), contigus à une urbanisation ou à une zone plus dense, à proximité d'équipements et au bénéfice d'une dévestiture existante ou potentielle en transports publics. Les caractéristiques naturelles et bâties, ainsi que les nuisances affectant le site doivent naturellement également être prises en compte.

S'il est vrai que, dans le cadre de l'adoption de l'ancien PDCn de 1989, une étude générale de la 5<sup>ème</sup> zone villas a permis de recenser les terrains libres ou peu bâtis pouvant se prêter à une densification et que, depuis lors, cette étude a constitué une référence en la matière, notamment dans le cadre du recensement des périmètres inscrits dans la liste annexée au PDCn actuel, il n'en demeure pas moins que cette liste, comme l'affirment les opposants eux-mêmes, n'a qu'un caractère indicatif. Ainsi, seuls les critères mentionnés dans la fiche 2.03 du schéma directeur cantonal du PDCn doivent être pris en considération pour déterminer si une densification par modification de zones peut être mise en œuvre.

En l'occurrence, le périmètre concerné par ce projet de modification des limites de zones porte sur des terrains libres de construction, sis actuellement en 5<sup>ème</sup> zone villas et d'une superficie d'environ 10'800 m<sup>2</sup>, domaine public cantonal et communal compris. Les deux principales parcelles concernées



totalisent respectivement 4'695 m<sup>2</sup> (N° 2345) et 3'636 m<sup>2</sup> (N° 5223) et représentent à elles seules une superficie supérieure à celle retenue par la fiche 2.03 susmentionnée. Peu importe dès lors que ce projet ne porte que sur un secteur limité, constitué de quatre biens-fonds, puisqu'il apparaît en définitive que la condition liée à la superficie minimum est respectée. Il y a lieu pour le surplus de constater, s'agissant des autres critères liés à la densification par modification des limites de zones, que ces terrains se situent en contiguïté d'une zone plus dense et urbanisée et qu'ils disposent d'une dévestiture existante ou potentielle en transports publics, vu notamment leur proximité avec une voie urbaine structurante (la route de Suisse) telle que définie par la fiche 2.08 du schéma directeur cantonal du PDCn.

En prévoyant de déclasser le périmètre en zone de développement 4A, selon plan N° 29779-541, le projet de loi litigieux répond donc aux critères de la fiche 2.03 précitée et s'inscrit ainsi pleinement dans le cadre de la politique de densification de la 5<sup>ème</sup> zone (villas) par modification du régime des zones préconisée par le PDCn, comme plus haut cité.

Au surplus, 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>23</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* » (cf. art. 19 al. 1 LaLAT). Le détail sera fixé plus précisément par un ou des projet(s) de PLQ qui reste(ent) à élaborer et dans le cadre duquel ou desquels les opposants auront tout loisir de s'exprimer, tous les aspects n'étant pas encore arrêtés.

C'est dire que lors de l'élaboration du ou des projet(s) de PLQ appelé(s) à matérialiser la nouvelle zone, le département en charge de l'aménagement tendra dans toute la mesure du possible à harmoniser le gabarit des futures constructions avec ceux alentour, tout en répondant au besoin prépondérant de la population en logements.

Ainsi, lorsqu'ils viennent remettre en cause les dispositions relatives au droit de la construction (alignement, distance et gabarit), les opposants perdent de vue le fait que le plan entrepris est un plan d'affectation générale au sens de l'art. 12 LaLAT. Un tel plan n'est pas constitutif d'un PLQ au

---

<sup>23</sup> Loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957 (RSG L 1 35 ; ci-après LGZD)

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 gabarit, etc.), laquelle n'a pas à être étudiée à ce stade.

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>24</sup>.*

C'est dire que leurs griefs relatifs à la réalisation du projet prévu par la DR 18'175, qui ne fait pas l'objet de la présente procédure, sont infondés et doivent tout simplement être rejetés.

#### *c) Prétendue non-conformité au Plan directeur communal de Versoix*

Les opposants objectent encore que le projet de modification de zone litigieux ne serait pas conforme au PDCom de Versoix, adopté le 21 décembre 2006 par le Conseil municipal et approuvé par le Conseil d'Etat le 28 février 2007, soit à une époque où les perspectives de densification du périmètre concerné par le présent projet de modification des limites de zones n'avaient pas encore été identifiées par la commune.

D'entrée de cause, il y a lieu d'observer qu'un tel grief est irrecevable, en tant qu'il est formulé par des particuliers, ceci dans la mesure où un PDCom ne produit aucun effet juridique à l'égard de ceux-ci, qui ne peuvent former aucun recours à son encontre, ni à titre principal, ni à titre préjudiciel (art. 10 al. 8 LaLAT<sup>25</sup>). A cela s'ajoute que, lors de l'adoption d'un plan de zone, le Grand Conseil n'est aucunement lié par l'existence d'un plan directeur localisé, à la procédure duquel il ne participe d'ailleurs pas et qui porterait sur tout ou partie du périmètre dudit plan de zone, comme le Tribunal fédéral l'a lui-même admis<sup>26</sup>.

---

<sup>24</sup> ATA/642/2004, du 24.08.2004, cons. 5 p. 7

<sup>25</sup> ATA/632/2011, du 11.10.2011, cons. 14

<sup>26</sup> Idem et jurisprudences citées

Ceci dit, il sera rappelé que ce n'est que le 6 février 2009 que la Fondation Communale de Versoix Samuel May a déposé la demande de renseignement dont il a déjà été question ci-dessus.

Si le volet « politique d'habitat » du PDCom ne se prononce pas très clairement sur la possibilité de densifier ce secteur, cela s'explique sans doute par le fait que les autorités communales ont cru, à tort, que la LPRLac susmentionnée ne leur en offrait pas la possibilité (« *Les terrains riverains du lac ne sont pas concernés, car ils sont régis par la loi sur la protection des rives du lac qui limite l'indice à 0,2* », PDcom, point n° 5, page 13). C'était toutefois oublier, comme cela vient d'être exposé ci-dessus, que le plan N° 28123-600 définissant le périmètre protégé des rives du lac pouvait également être modifié, conformément à l'art. 21 al. 2 LAT, sans pour autant porter atteinte au but prescrit par l'art. 1 LPRLac.

La volonté de la commune de densifier les terrains proches de la route de Suisse ressort toutefois clairement du PDCom. Non seulement en effet il est rappelé que le long de la route de Suisse se sont développées des activités commerciales et artisanales – lesquelles prennent généralement place au rez-de-chaussée de bâtiments d'habitation – conformes à la zone de développement 4A envisagée (PDCom, point n° 5, pages 44-45), mais la volonté générale de mettre en place un système de densification par modification des limites de zones semble également être préconisée (PDCom, point n° 11, page 139).

Même s'il devait être admis que le PDCom n'a pas prévu cette possibilité de densifier le secteur concerné par une modification des limites de zones, qui au demeurant a fait l'objet d'un préavis favorable du Conseil municipal de la commune de Versoix, par 24 oui et 2 abstentions, il n'en reste pas moins qu'à teneur de l'art. 10 al. 8 LaLAT, les autorités cantonales, lors de l'adoption des plans d'affectation du sol relevant de leur compétence, peuvent à certaines conditions 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. En conséquence, si l'on devait envisager une interprétation stricte du PDCom sur cette question du périmètre à densifier, les autorités cantonales seraient d'autant plus fondées à s'en écarter que ce PDCom contreviendrait alors au PDCn.

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.

C'est dire que ce grief, irrecevable, devrait de toute façon être rejeté sur le fond.

*d) Des préavis négatifs de la commission d'urbanisme et de la commission des monuments, de la nature et des sites*

Les opposants objectent encore que tant la commission d'urbanisme que celle des monuments, de la nature et des sites ont délivré des préavis défavorables au projet de modification des limites de zones litigieux.

Cette argumentation méconnaît le fait que les motivations de chacune de ces deux commissions sont opposées. La commission d'urbanisme aurait souhaité que le périmètre du plan de zone soit élargi « *en incluant tout le tissu de villas situé entre la route de Suisse et les chemins du Vieux-Port et Isaac-Machard* ». La satisfaction d'une telle demande impliquerait toutefois une atteinte notablement plus importante à la zone à protéger des rives du lac, ce qui n'est, en l'espèce, pas l'objectif recherché, le projet de loi contesté ayant au contraire pour but de mieux conjuguer cette protection et la réalisation des objectifs de densification préconisés par les planifications directrices applicables. Quant à la commission des monuments, de la nature et des sites, elle s'inquiète du sort de la place Bordier, dont elle souhaite la valorisation. Cet élément ressort cependant de l'aménagement de la place Bordier. Ces réserves sont, au fond, motivées essentiellement par des considérations de détails qui pourront trouver une solution lors de la phase ultérieure du PLQ, voire des autorisations de construire. Rien ne permet de penser qu'aucune solution raisonnable ne pourra être trouvée au problème soulevé et qu'il conviendrait par principe de bloquer ce processus d'urbanisation, voire même d'y renoncer tout à fait.

L'autorité de céans, dans le cadre d'une pesée de l'ensemble des intérêts publics et privés en cause, considère qu'il y n'y a pas lieu de retenir ces préavis.

*e) Degré de sensibilité au bruit*

S'agissant des degrés de sensibilité au bruit (DS), il apparaît légitime d'attribuer un DS II déclassé III (DSIIIdIII) à la partie du périmètre litigieux située le long de la route de Suisse et un DS II pour l'autre partie. Selon l'art. 43 al. 1 let. c OPB<sup>27</sup>, le DS III est à appliquer dans les zones où sont

---

<sup>27</sup> Ordonnance sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986 (RS 814.41 ; ci-après OPB)

admises des entreprises moyennement gênantes, notamment dans les zones d'habitation et artisanales (zones mixtes), alors que selon l'art. 43 al. 1 let. b OPB, le DS II est à appliquer dans les zones où aucune entreprise gênante n'est autorisée, notamment dans les zones d'habitation ainsi que dans celles réservées à des constructions et installations publiques.

Cela apparaît être tout à fait conforme aux caractéristiques des parcelles concernées par ce projet de loi, comme le service de protection contre le bruit et les rayonnements non ionisants (ci-après SPBR), devenu service de l'air, du bruit et des rayonnements non ionisants l'a lui-même affirmé, dans son préavis favorable du 30 mars 2010.

Il est vrai que les valeurs-limites tant du DS II que du DS III sont actuellement dépassées dans le secteur. Toutefois, il ressort du préavis précité du SPBR que lors de l'élaboration ultérieure du ou des projet(s) de PLQ, « *les façades exposées sur la route de Suisse, devront faire l'objet d'une attention particulière (choix des typologies de logements (traversant), dispositifs intégrés, disposition des locaux insensibles au bruit sur le côté le plus exposé...)* afin de répondre aux exigences de l'OPB ». Il est également prescrit par cette instance de préavis que « *les plans soient élaborés par des architectes, sous le contrôle d'acousticiens-experts, capables de quantifier les effets des mesures prises* ».

Ce n'est toutefois que lors de l'élaboration du ou des projet(s) de PLQ ou du dépôt de la demande d'autorisation de construire que l'emplacement exact des logements et des activités pourra être déterminé et que les mesures susmentionnées pourront être fixées avec plus de précision, étant rappelé que les plans d'affectation spéciaux, tels les PLQ, peuvent affiner l'attribution des DS en fonction de l'aménagement de détail qu'ils prévoient, selon un mécanisme consacré par la législation genevoise et la jurisprudence en matière de protection de l'environnement<sup>28</sup>.

Compte tenu de ce qui précède, le grief relatif à la violation de l'OPB doit également être rejeté.

#### f) *Des servitudes*

En invoquant des servitudes d'accès et d'usage qui grèveraient les biens-fonds compris à l'intérieur du périmètre du projet de modification de zone querellé, les opposants se méprennent sur la portée juridique exacte du projet

---

<sup>28</sup> Cf. art. 15 al. 2 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'environnement, du 2 octobre 1997 (RSG K 1 70 ; LaLPE) ; ATF 1A 21/2003, cons. 5.1

litigieux. Il convient de rappeler qu'un projet de modification de zone n'a nullement pour but de contraindre le propriétaire d'un bien-fonds situé dans le périmètre de la modification de zone à entreprendre effectivement une construction, mais a pour objectif de fixer l'affectation générale du périmètre, au sens de l'art. 12 LaLAT.

Ainsi, l'adoption de la modification de zone, telle que celle querellée n'a, en tant que telle, aucun effet juridique sur l'existence d'une servitude grevant un bien-fonds compris à l'intérieur du périmètre litigieux, cela dans la mesure où cette servitude a été constituée sur la base de rapports juridiques fondés exclusivement sur le droit privé, que les bénéficiaires sont toujours en droit d'invoquer nonobstant l'adoption de la modification de zone ou la délivrance d'une autorisation de construire. L'Etat, chargé d'appliquer le droit public, n'a donc en principe pas à se préoccuper de l'existence de servitudes de droit privé, mais doit veiller à ce que les constructions projetées soient conformes à la législation applicable en matière de droit public des constructions.

Par conséquent, le grief des opposants sur ce point apparaît comme infondé et doit être rejeté.

De manière générale, les opposants semblent encore une fois perdre de vue que le plan querellé est un plan d'affectation générale au sens de l'art. 12 LaLAT. Un tel plan ne doit pas être confondu avec le projet qui fait l'objet d'une demande de renseignement et n'est pas non plus 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>29</sup>. Les opposants auront tout loisir, le cas échéant, de faire valoir leurs objections et de mettre en avant les contraintes qui régissent le site et qui avaient amené le Conseil d'Etat, en son temps, à demander au Grand Conseil d'autoriser la vente de ces terrains, ceci dans le cadre des procédures subséquentes relatives au(x) PLQ et aux autorisations de construire.

Pour le surplus, il n'est peut-être pas inutile de rappeler, une fois encore, que les objectifs majeurs de densification des terrains à bâtir doivent être mis en œuvre notamment par la création de zone de développement. Cela est d'autant plus vrai en cette période de pénurie de logements, où la création de telles zones de développement est un objectif d'intérêt public absolument prioritaire, même si cela peut entraîner certains inconvénients, ce qui n'est

---

<sup>29</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

pas démontré ici, pour les personnes résidant dans ou à proximité du périmètre en cause.

Infondées, les oppositions à la présente modification des limites de zones doivent être rejetées.

### **Discussion et vote**

Le Président propose une discussion finale sur le PL 11030, voire voter le PL, car il n'y a plus d'auditions. Il rappelle que la semaine dernière, la CAC a reçu Patrimoine Suisse qui devait envoyer une lettre pour préciser leur position. Toutefois, Patrimoine Suisse a quand même exprimé sa position globale. Par ailleurs, les commissaires ont appris ce soir que ces maisons patrimoniales sont soit à l'inventaire, soit classées, et que le projet de musée du patrimoine aura certainement lieu.

Une députée UDC demande un éclaircissement de la part de l'Etat avant de pouvoir se déterminer. Si elle a bien compris, en 2008, le Conseil municipal de Versoix avait acquis cette parcelle avec l'objectif à l'époque d'élargir la Route de Suisse, puis cet élargissement a été abandonné. Les autorités municipales sont donc allées voir l'Etat pour voir dans quelle mesure il y avait une possibilité de construire. Au vu des gabarits, cela va être très difficile. Elle a l'impression que si la Fondation pouvait se débarrasser de cette « épine dans le pied », elle serait la 1<sup>ère</sup> à revendre cette parcelle. Il y a apparemment la possibilité de la revendre aux personnes qui sont derrière, mais le maire a dit qu'il n'est pas possible de revendre un terrain qui appartenait à l'Etat. Elle demande ce qu'il en est véritablement.

M. Pauli comprend que l'Etat de Genève était propriétaire de cette parcelle. A un moment, vu que le projet d'élargissement de la route était tombé, envisageait de vendre cette parcelle. L'art. 80A de la Constitution de la République et canton de Genève permet à une collectivité ou l'Etat de vendre un terrain. A partir du moment où il s'agit de vendre à des particuliers, il faut une approbation du GC via un PL. Un tel PL avait été déposé et est examiné en Commission des finances. Une majorité était favorable à la vente en disant que des voisins étaient intéressés. Un rapport de minorité a été déposé. Ce PL a été ensuite suspendu puis retiré, car dans l'intervalle, la Fondation a acheté la parcelle pour un montant de 1.618 CHF millions. Il n'a pas connaissance qu'une Fondation ne puisse pas le revendre, mais il faut respecter la même procédure que s'il s'agissait de le revendre à des particuliers.

Une députée V annonce que les Verts vont voter ce déclassement. Elle espère que l'architecte sera créatif et trouvera des solutions. Ils ont appris qu'il y avait déjà des immeubles sur ce terrain. Elle ne voit pas ce qu'ils pourraient faire d'autre avec ce terrain. S'il est possible de construire du logement, son groupe est favorable. Quant à la place Bordier, apparemment historique, elle s'étonne qu'ils en fassent un parking.

Un député S avait fait ce rapport de minorité en 2008 et le rapport de majorité était de M. Cuendet. Il lit quelques lignes de M. Cuendet sur l'audition de M. Florinetti du DCTI : *« M. Florinetti expose qu'il est question d'une parcelle située en plein centre de Versoix, le long de la Route Suisse, en zone villas (annexe). Il s'agit d'une parcelle difficilement constructible, qui avait été acquise dans le cadre d'un projet d'élargissement de la route, abandonné depuis. M. Florinetti précise que certains voisins pourraient acheter ce terrain, étant précisé que la commune de Versoix s'était dans un premier temps déclarée intéressée, avant de renoncer. Pour répondre à un commissaire, M. Florinetti indique que le prix est estimé à environ 400 F le mètre carré, compte tenu des contraintes existantes. »*. Le député S explique que le GC avait émis le souhait que l'Etat ne se délaïsse pas de son patrimoine. La commune avait tergiversé, puis il a été dit qu'il n'y avait rien de constructible sur cette parcelle vu sa largeur. Il est retourné sur place ce week-end. Il est pour la construction de logements. En architecture, il est possible de faire beaucoup de choses, mais il se demande s'il est vraiment envisageable de construire du logement à cet endroit et modifier en conséquence le périmètre de protection des rives du lac pour une petite bandelette de logements. Il votera en faveur de cette modification de zone, mais il ne trouve pas que cela soit une lumineuse idée d'encourager ce genre de pratiques.

Une députée UDC répond qu'en l'état, elle ne peut pas voter ce PL. La parcelle est difficilement constructible. Elle se rallie à ce qu'a dit le député S. Ce ne sera pas dans la bonne parcelle que cela va se construire. L'étude d'ensemble dont elle a parlé n'a pas été reconduite. Elle a de la peine à voir comment ce projet peut s'insérer. Au-delà de la position de Patrimoine Suisse, la CAC avait demandé à Mme Nemeč-Piguet de se prononcer au sujet de la démolition éventuelle des maisons anciennes dont il a été question. La commune de Versoix est embêtée, car elle avait acquis cette parcelle pour l'élargissement de la route qui n'est plus d'actualité, elle l'a vendue à cette Fondation qui va faire son possible, mais on voit qu'il est difficile de construire à cet endroit. Il s'avère que cette parcelle pourrait sans doute être revendue plutôt que de construire quelque chose qui va fermer l'espace. En l'état, elle ne peut pas voter ce projet de déclassement.



Le Président ne voit pas ce que Mme Nemeç-Piguet aurait pu dire de plus.

Une députée UDC lit l'extrait du PV de la semaine dernière à la page 11: *« M<sup>me</sup> Nemeç-Piguet n'a pas examiné cette question. Il y a eu plusieurs projets de la commune et certains bâtiments devaient être démolis, mais la réflexion a évolué. Elle n'a pas les informations pour répondre précisément sur cette question. Si la CAC le souhaite, elle peut transmettre une position par écrit. Le Président l'invite à le faire. »*

Le Président dit que M. Genequand a clairement dit qu'il n'y avait pas de projet de démolition de ces maisons.

Un député R croit que ce projet est de petite importance. Le potentiel réalisable qui va être généré reste faible. Toutefois, il n'est pas dénué de logique, en considérant qu'en venant de Lausanne, il y a des petits bâtiments qui correspondent à la zone 4. Les projets envisagés sont similaires, avec un retrait par rapport à la chaussée beaucoup plus important. Il y a une certaine logique à prolonger cette rue de village et lui donner une continuité. Il pense que les commissaires polémiquent sur bien peu de choses.

Un député L dit que son groupe soutiendra ce déclassement. Il pense que les constructions dans lesquelles se trouveront les activités le long de la route généreront un certain écran vis-à-vis des villas. Il ne peut qu'inciter la commune de Versoix à réfléchir sur le moyen et le long terme à réaliser quelque chose sur ce parking, car ils font l'effort de déclasser la zone villa en zone 4A pour créer du logement. Il a compris l'intention de ne pas le faire tout de suite.

Un député MCG annonce que son groupe s'oppose à ce déclassement, car la Fondation a la possibilité de vendre le terrain. La zone est quasiment inconstructible vu la surface. C'est un mauvais signe de dire que l'on peut déclasser en zone 4A, alors qu'une Fondation est censée pouvoir construire une certaine quantité de bâtiments et donner une garantie. C'est la Fondation qui a fait l'acquisition de cette parcelle. Aujourd'hui, elle espère pouvoir être déclassée. Il y a une autre solution qui est de la laisser en zone villa et de développer cette zone villa. Au vu de la surface, il serait plus judicieux d'avoir des villas que des bâtiments qui ne pourront peut-être même pas être construits. Il rappelle qu'il faut aussi avoir les autorisations de la part du département, ce qui est très dur aujourd'hui.

**1<sup>er</sup> débat**

Le Président met aux voix l'entrée en matière du PL 11030 :

**Pour** : 2 S, 2 Ve, 2 R, 3L

**Contre** : 2 MCG, 1 UDC

**Abstention** : –

**L'entrée en matière du PL 11030 est acceptée.**

**2<sup>e</sup> débat**

Le Président lit le titre et préambule du PL 11030.

Il n'y a pas d'opposition au titre et préambule du PL 11030, ceux-ci sont adoptés.

Le Président met aux voix l'article 1 du PL 11030 :

**Pour** : 2 S, 2 Ve, 2 R, 3 L

**Contre** : 2 MCG, 1 UDC

**Abstention** : –

**L'article 1 du PL 11030 est accepté.**

Le Président met aux voix l'article 2 du PL 11030 :

**Pour** : 2 S, 2 Ve, 2 R, 3 L

**Contre** : 2 MCG, 1 UDC

**Abstention** : –

**L'article 2 du PL 11030 est accepté.**

Le Président met aux voix l'article 3 nouveau « oppositions » :

**Pour** : 2 S, 2 Ve, 2 R, 3 L

**Contre** : 2 MCG, 1 UDC

**Abstention** : –

**L'article 3 nouveau « opposition » du PL 11030 est accepté.**

Le Président met aux voix l'article 3 du PL 11030 qui devient l'article 4 « dépôt » :

**Pour** : 2 S, 2 Ve, 2 R, 3 L

**Contre** : 2 MCG, 1 UDC

**Abstention** : –

**L'article 4 « dépôt » du PL 11030 est accepté.**

L'article 4 souligné devient l'article 5 souligné « modification d'une autre loi ». Le Président met aux voix l'article 5 souligné :

**Pour** : 2 S, 2 Ve, 2 R, 3 L

**Contre** : 2 MCG, 1 UDC

**Abstention** : –

**L'article 5 souligné du PL 11030 est adopté.**

### **3<sup>e</sup> débat**

Le Président met aux voix le PL 11030 dans son ensemble.

**Pour** : 2 S, 2 Ve, 2 R, 3 L

**Contre** : 2 MCG, 1 UDC

**Abstention** : –

**Le PL 11030 est accepté dans son ensemble.**

Mesdames et Messieurs les députés, au vu de ce qui précède, la majorité des membres de la Commission d'aménagement vous propose d'accepter le projet de loi 11030.

## **Projet de loi (11030)**

**modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Versoix (création d'une zone de développement 4A située entre le chemin Isaac-Machard, la route de Suisse et la place Bordier) et modifiant partiellement le périmètre de protection générale des rives du lac**

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

### **Art. 1 Approbation du plan**

<sup>1</sup>Le plan N° 29779-541, dressé par le département chargé de l'aménagement du territoire le 7 mars 2010, modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Versoix (création d'une zone de développement 4A située entre le chemin Isaac-Machard, la route de Suisse et la place Bordier) et modifiant partiellement le périmètre de protection générale des rives du lac, 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 OPB IIdIII et II aux biens-fonds compris dans le périmètre de la zone de développement 4A créée par le plan visé à l'article 1.

### **Art. 3 Oppositions**

Les oppositions à la modification des limites de zones selon le plan N° 29779-541 formées par MM. et M<sup>mes</sup> Loïc et Marie Le Guisquet, Gilberto et Marisa Noto, Gary et Christina Benton, Jacqueline Dousse, Pierre-Henri A. Porta, Eric et Nathalie Tamone, Daniella Matthey-Jonais, Alan et Geertruida Lewis, Jean-Jacques Vollbrecht, Matteo Castoldi et Annamaria Berrino, Jean-Bernard et Rosemary Ribes, Alain Zenger, Charles et Sylvia Niquiletto (-Aguilar), Norbert Aguilar, Sylvie Guex, Brice Maillard, Madeline Guex (-Ratton), Philippe Guex, David et Anna Hayward, Brigitte Avena, John et Liselotte Kraus (-Gurny), Masahiko Numabukuro, Maria Rudolf, Jean-Pierre et Sylvette Piccot, François et Marianne Charlet, Pierrette Fourcy, Aimée

Troger, Guillaume Emeric Le Flaguais et Rachel Louise Godfrey Le Flaguais, Verena Ducry, Nakhil Khalil, Christiane Salama, Blaise Godet, Max Treichler, Juan et Anne Lleixà, Jean-François Favre et Lotti Cettour-Baron, Deepak Thapa, Evgueny Alekseev, Marina Meltseva et Polina Melsteva, Hanan Stambuli, Anastasia Lazaridis, Jutta Wieprecht, Antoinette Crausaz, Stéphanie Hoffmann, Pietro et Karmen Mileto, représentés par leur avocat, M<sup>e</sup> Pierre Banna, ainsi que par l'association Soka Gakkai Suisse sont rejetées dans la mesure où elles sont recevables, pour les motifs exposés dans le rapport de la commission chargée de l'examen de cette loi.

#### **Art. 4 Dépôt**

Un exemplaire du plan N° 29779-541 susvisé, certifié conforme par la présidence du Grand Conseil, est déposé aux Archives d'Etat.

#### **Art. 5 Modification d'une autre loi**

La loi sur la protection générale des rives du lac, du 4 décembre 1992 (L 4 10), est modifiée comme suit :

#### **Art. 2, al. 1 (nouvelle teneur sans modification de la note)**

<sup>1</sup> Le périmètre du territoire à protéger, délimité par les plans N° 28122A-600, 28123-600 et 28124-600, complété par les plans N° 29287-516, 29691-228 et 29779-541, certifiés conformes par la présidence du Grand Conseil, et déposés en annexe aux Archives d'Etat, est régi par les dispositions de la présente loi. Il constitue une zone à protéger au sens de l'article 17 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 22 juin 1979, et de l'article 29 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987. Il indique, notamment, les secteurs accessibles, ou destinés à être accessibles au public, les secteurs inaccessibles au public ainsi que les secteurs déclarés inconstructibles, sous réserve de constructions ou d'aménagements d'intérêt général dont l'emplacement est imposé par leur destination.



## RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

## DÉPARTEMENT DE L'URBANISME

Office de l'urbanisme

Direction des plans d'affectation et requêtes

## VERSOIX

Feuilles Cadastreales : 12, 14

Parcelles N°° : 5223, 2345

Pour partie les  
parcelles N°° : DP 6266, DP 6267, et DP 6275

## Modification des limites de zones

Située à l'angle entre le chemin Isaac Machard et la route de Suisse et Place Bordier

PLAN MODIFIANT POUR PARTIE LE PLAN N°28'123 - 600  
annexé à la loi sur la protection générale des rives du lac,  
du 4 décembre 1992



Zone de développement 4A

D.S. OPB II et II/III



Zone préexistante

- - - - Limite degré sensibilité OPB

## PROCÉDURE D'OPPOSITION

Adopté par le Conseil d'État le :

Visa :

Timbres :

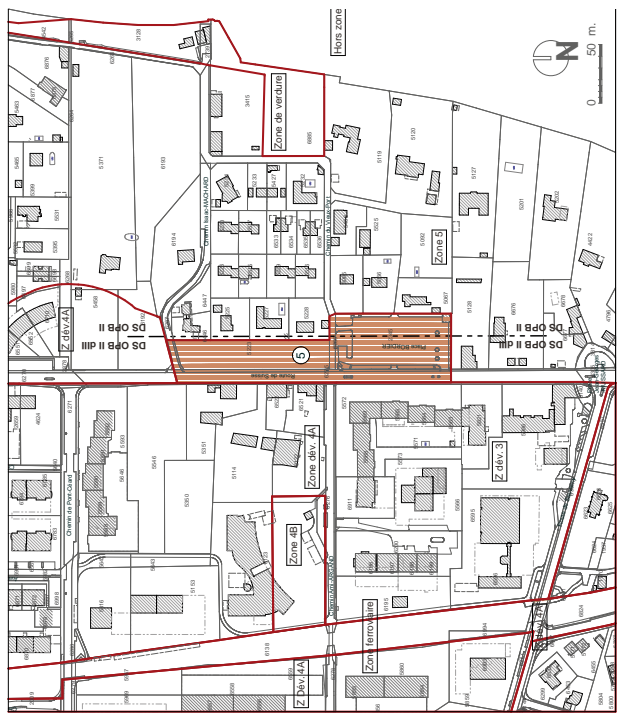
Adopté par le Grand Conseil le :

Loi N° :

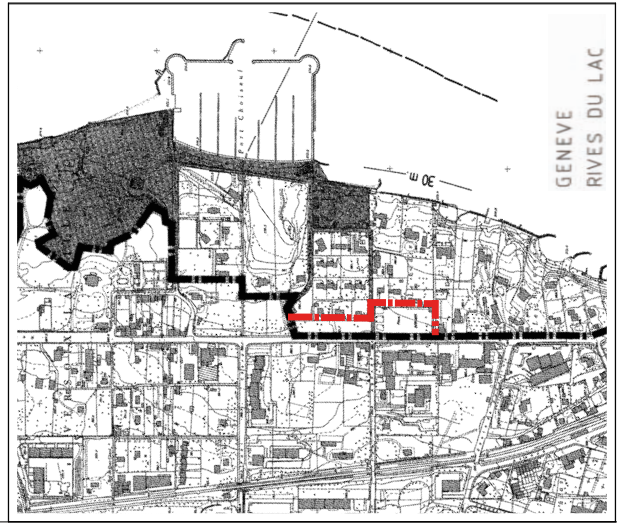
|                                   |                         |              |             |
|-----------------------------------|-------------------------|--------------|-------------|
| <b>Echelle</b> 1 / 2500 et 1/5000 |                         | Date         | 7 mars 2010 |
|                                   |                         | Dessin       | pn/mc       |
| <b>Modifications</b>              |                         |              |             |
| Indice                            | Objets                  | Date         | Dessin      |
| 01                                | Modification - Synthèse | 06 juin 2011 | mc          |
|                                   |                         |              |             |
|                                   |                         |              |             |
|                                   |                         |              |             |
|                                   |                         |              |             |
|                                   |                         |              |             |
|                                   |                         |              |             |
|                                   |                         |              |             |

|                                       |                                   |
|---------------------------------------|-----------------------------------|
| Code GIREC                            |                                   |
| Secteur / Sous-secteur statistique    | Code alphabétique                 |
| <b>44 - 00 - 061</b>                  | <b>VSX</b>                        |
| Code Aménagement (Commune / Quartier) |                                   |
| <b>541</b>                            |                                   |
| Archives Internes                     | Plan N°<br><b>29779</b><br>Indice |
| CDU                                   |                                   |
| <b>7 1 1 . 6</b>                      |                                   |

PLAN N°29779 MODIFIANT LES LIMITES DE ZONES



PLAN N°29779 MODIFIANT LE PLAN N°28'123-600 annexé à la loi sur la protection générale des rives du lac, du 4 décembre 1992



Annexe à la loi sur la protection générale des rives du lac

- Périmètre
- Plans de site
- Secteurs constructibles
- Secteurs accessibles au public

**COMMUNE de VERSOIX****VERSOIX LA VILLE – ROUTE DE SUISSE  
VISION D'ENSEMBLE****PLQ, MZ et Etudes le long de la route de Suisse****Présentation à la Commission d'aménagement du Canton****7 février 2013**Département de l'Urbanisme  
Office de l'urbanisme

07.02.2013 - Page 1

**Versoix la Ville – Route de Suisse****Vue aérienne**Département de l'urbanisme  
Office de l'urbanisme

07.02.2013 - Page 2



## Zones d'affectation - Situation Actuelle



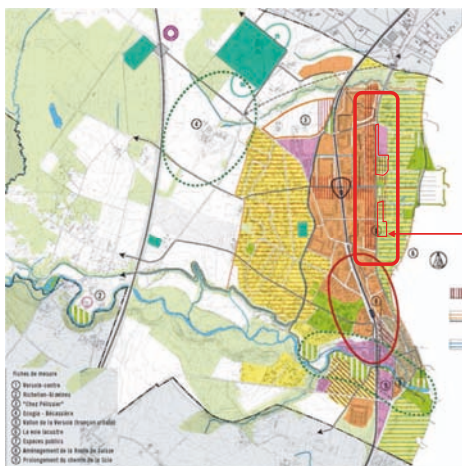
## Zones d'affectation - Projection



Département de l'urbanisme  
Office de l'urbanisme

07.02.2013 - Page 3

## Plan directeur communal



MZ 29779

COMMUNE DE VERSOIX  
PLAN DIRECTEUR  
Concept directeur

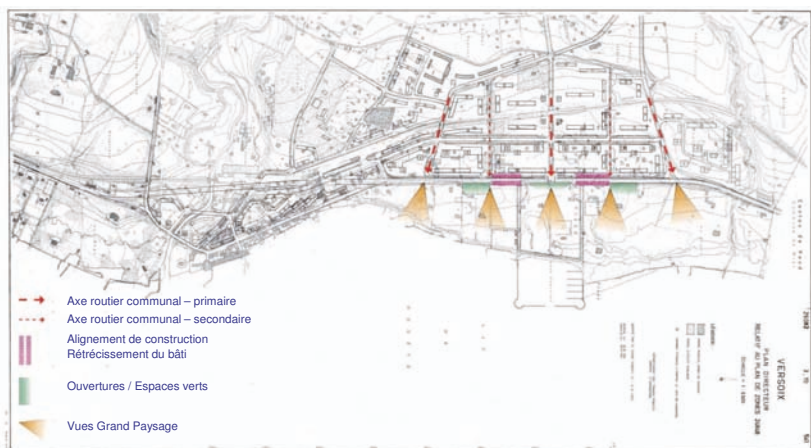


Département de l'urbanisme  
Office de l'urbanisme / Direction des plans d'affectation et requêtes

07.02.2013 - Page 4

## CONCEPT D'AMENAGEMENT

### Base: plan directeur relatif au plan des zones 1962



Département de l'urbanisme  
 Office de l'urbanisme  
 07.02.2013 - Page 5

### Localisation de PLQ – MZ – Etudes (adoptés ou à l'étude)



Département de l'urbanisme  
 Office de l'urbanisme  
 07.02.2013 - Page 6

## Localisation de PLQ – MZ – Etudes (adoptés ou à l'étude)

### PLQ – ADOPTÉS NON RÉALISÉS / RÉALISÉS POUR PARTIE

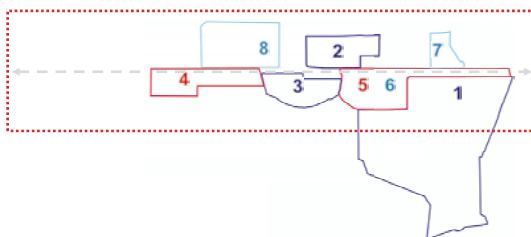
- 1** 28295 - FLEUR D'EAU
- 2** 29716 - CHEMIN PRE-COLOMB
- 3** 28546 - CHEMIN DES GRAVIERS / CHEMIN ISAAC-MACHARD

### MZ – EN COURS

- 4** 29779 - ISAAC-MACHARD / ROUTE DE SUISSE / PLACE BORDIER
- 5** 29818 - ROUTE DE SUISSE / CHEMIN DES GRAVIERS

### ETUDES – EN COURS

- 6** ETUDE FAUBOURG
- 7** ETUDE COOP
- 8** PERIMETRE EN EVALUATION



**MERCI DE VOTRE ATTENTION**

*Date de dépôt : 15 mai 2013*

## RAPPORT DE LA MINORITÉ

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

Mesdames et  
Messieurs les députés,

Le présent projet de modification des limites de zones répond selon le département à l'objectif principal de créer du logement. Elle concerne cinq parcelles. Pour partie trois parcelles totalisant 2'879 m<sup>2</sup> (bords de route) relevant du domaine public (DP) cantonal ou communal (No 6266, No 6267 et No 6275). La parcelle No 2345, de 4'695 m<sup>2</sup>, appartenant à la commune de Versoix. Il s'agit de la place Bordier. La commune de Versoix n'a aucune intention d'y construire quoi que ce soit (affirmation réitérée du maire Claude Genequand lors de son audition en commission le 6 février 2013). Enfin, la parcelle No 5223, de 3'226 m<sup>2</sup>, appartient à la Fondation communale de Versoix Samuel May. La modification de zone pour permettre la construction d'un ou plusieurs immeubles avec locaux commerciaux au rez-de-chaussée concerne donc uniquement cette parcelle No 5223 :

- d'une largeur de 25 m ;
- en bordure de la route de Suisse ;
- soumise aux nuisances du trafic ;
- comprise dans le périmètre protégé des rives du lac ;
- faisant face à un ensemble classé de 5 maisons de valeur patrimoniale ;
- qualifiée par le département de difficilement constructible.

Pourtant, c'est bien sur cette parcelle No 5223 que la Fondation, dont le but est la construction de logement social, a l'intention de construire un ou deux immeubles de 2 ou 3 étages sur rez. Une demande de renseignement a déjà été déposée en février 2009 (DR 18175) par la Fondation. Elle avait été préavisée défavorablement par la Commission d'urbanisme, la Commission des monuments, de la nature et des sites (CMNS) et l'Office du patrimoine et des sites.

Dès lors, comment en est-on arrivé à soumettre au Grand Conseil une modification de zone concernant 10'800 m<sup>2</sup>, pour construire sur une parcelle

de 3'236 m<sup>2</sup> et ce, alors que cette modification de zone a recueilli, elle aussi, les préavis défavorables de la Commission d'urbanisme, de la CMNS et de l'Office du patrimoine et des sites ?

Un rappel historique permet de mieux comprendre le contexte. La parcelle dont il est question consiste en une bande de terrain de 25 m de large et 130 m de long. Sa forme s'explique par le fait que cette portion de terrain avait été acquise en 1962 par l'Etat de Genève en vue de l'élargissement de la route de Suisse.

Le projet ayant été abandonné, les propriétaires voisins ont manifesté le souhait d'acheter la parcelle. Un projet de loi étant nécessaire pour autoriser l'Etat à vendre à un particulier, le PL 10081 a été élaboré le 26 juillet 2007. L'exposé des motifs était clair, la parcelle était difficilement constructible en raison de sa forme et de sa position le long de la route de Suisse. L'argument est d'ailleurs repris par le représentant du département lors de son audition par la commission des finances du Grand Conseil (CoFin) : *« Il s'agit d'une parcelle difficilement constructible, qui avait été acquise dans le cadre d'un projet d'élargissement de la route, abandonné depuis. M. Florinetti précise que certains voisins pourraient acheter ce terrain, étant précisé que la commune de Versoix s'était dans un premier temps déclarée intéressée, avant de renoncer. »* En janvier 2008, le PL 10081 a été accepté en commission par tous les partis à l'exception des socialistes, auteurs du rapport de minorité, opposés par principe à la vente de terrains appartenant à l'Etat de Genève, et ce d'autant qu'il n'y avait pas d'échange prévu mais une vente aux enchères.

En juin 2008, contre toute attente, la commune de Versoix, qui ne veut toujours pas acheter la parcelle, propose à sa Fondation communale Samuel May de l'acquérir pour y construire des logements. Le 9 octobre 2008, le Conseil d'Etat retire son projet de loi, la vente aux enchères n'a pas lieu et la Fondation se retrouve propriétaire de cette parcelle, difficilement constructible. Elle tente de remplir sa mission de construction de logements et dépose une demande de renseignement en date du 5 février 2009 (DR 18175). Compte tenu de la situation de la parcelle, une telle demande ne pouvait se faire sans modification de zone et même du périmètre de protection des rives du lac, ce que la CMNS n'a pas manqué de rappeler lors de l'instruction de la DR.

La parcelle No 5223 est en effet comprise dans le périmètre de protection institué par la loi sur la protection générale des rives du lac du 4 décembre 1992 (LPRLac). Cette loi a pour but de protéger les rives du lac et les zones sensibles voisines ainsi que de faciliter des accès publics aux rives du lac en des lieux appropriés dans la mesure où il n'est pas porté atteinte à des milieux naturels dignes de protection. La LPRLac n'interdit pas les constructions

mais elles ne peuvent comporter plus de deux niveaux et un indice d'utilisation du sol (IUS) maximum de 0,2 est imposé sans dérogation possible. Le principe qui a prévalu au tracé du périmètre du côté de Versoix était qu'entre la route de Suisse et le lac, le tissu bâti devait rester le plus léger possible, afin de ne pas porter atteinte au milieu tout en permettant l'accès et les activités de loisirs liés au lac. Sur l'autre rive, le périmètre de protection des rives du lac a même été étendu à l'ensemble du Coteau de Cologny. Une seule modification restreignant le périmètre des rives du lac a eu lieu, il s'agissait de pérenniser le siège de l'OMC et, dans ce cas précis, la parcelle comportait déjà des constructions et même de grands édifices avant l'adoption de la LPRLac. Les associations de protection de la nature qui se sont battues pour obtenir la protection de notre patrimoine lacustre sont fortement attachées à son respect et s'opposent, avec raison, à tout déclassement mené au coup par coup sans vision d'ensemble, car cette manière de faire constituerait un grave précédent.

La commune de Versoix dans son plan directeur communal reconnaît, elle aussi, la valeur de son patrimoine lacustre. Elle admet le potentiel de développement restreint du quartier en raison de la LPRLac et le soumet à la nécessité d'une vision d'ensemble. Son plan directeur est clair: « *Il conviendra d'élaborer une image directrice sectorielle en cas de volonté d'urbanisation des terrains libres.* » (chap 3.2.2. du plan directeur communal)

Ce besoin d'image directrice est également demandé par la CMNS lors de son préavis défavorable du 6 avril 2009 relatif à la DR 18175. « *La commission demande à la commune de compléter son étude d'aménagement de la route de Suisse à Versoix (Urbaplan – mai 1999). L'analyse devrait prendre en compte les éléments du patrimoine bâti, ainsi que toutes les parcelles libres de construction situées dans le même contexte. Une image peut être ainsi proposée pour achever le projet de Versoix la Ville. En l'état, une modification ponctuelle de la zone du périmètre de protection des rives du lac ne peut en aucun cas être engagée.* »

Dès lors que ladite étude n'était pas complétée, la DR a été suspendue *sine die* par le département en fin d'année 2009.

Le même département étant à l'origine du dépôt devant le Grand Conseil du PL 11030, le 20 septembre 2012, on pouvait légitimement penser que l'étude avait, entre-temps, été complétée. Mais non.

Lors de son audition en commission le 6 février 2013, la directrice de l'Office de l'urbanisme a reconnu qu'elle n'en avait pas connaissance.

Lors de son audition le 30 janvier 2013, la directrice de l'Office du patrimoine et des sites a aussi répondu qu'elle n'en avait pas connaissance. Elle a par ailleurs souligné que l'absence d'étude d'ensemble était à l'origine du préavis négatif tant de son office que de la CMNS sur le PL 11030.

Patrimoine suisse, dans sa prise de position du 15 mars 2013, revient également sur l'étude de la route de Suisse, recensée comme étant d'importance nationale dans l'inventaire des voies de communication historiques de la Suisse (IVS), et regrette *« qu'une étude ne soit pas déjà réalisée sur le secteur qui s'étend en direction de la frontière vaudoise, car cela assurerait une vision cohérente de l'aménagement qui doit redonner à toute cette traversée une qualité qui fait actuellement défaut. Cette étude générale permettrait aussi de s'assurer que toute nouvelle implantation de bâtiment ne serait pas en contradiction avec un projet d'ensemble. »*

Le fait que l'étude d'aménagement n'ait jamais été complétée et l'absence de vision d'ensemble qui en découle n'ont visiblement pas empêché la majorité de la commission (à l'exception de l'UDC et du MCG) de voter le projet de déclassement du PL 11030.

Au-delà de l'importance d'une vision d'ensemble au niveau de la route de Suisse, il faut aussi souligner la présence le long de cet axe, au niveau du bourg de Versoix, de bâtiments à haute valeur patrimoniale. Les bâtiments de l'ancienne manufacture royale de Pierre Ami Argand se situent au 103, route de Suisse, juste en face de la parcelle visée par la modification de zone. Patrimoine suisse le rappelle, l'Office du patrimoine et des sites aussi, et la commune de Versoix confirme sa volonté de préserver le site en tant que musée et centre culturel.

Prévoir juste en face de maisons patrimoniales un bâtiment de 12 m de hauteur pour 4 étages n'est pas un acte anodin. Il faudrait pour le moins avoir une vision d'ensemble, mais comme précisé plus haut, cette dernière n'existe pas.

Enfin, la parcelle elle-même présente des problèmes majeurs. D'un côté, il est difficilement concevable de construire un immeuble sur une parcelle de 25 m de large sans déroger à la distance relative à la route, ce que le département lui-même reconnaît, et de l'autre, il s'agit d'un axe particulièrement fréquenté et bruyant qui soumettra les futurs locataires à des nuisances d'autant plus fortes que l'immeuble se situera en front de route. Pour sa part, sur ce tronçon de route particulièrement étroit, la commune souhaite une nouvelle piste cyclable et un trottoir, et elle préfère que l'immeuble soit en retrait et qu'il y ait même une arborisation entre l'immeuble et la route ! La route de Suisse étant soumise à la loi sur les

routes (LRoutes) et ne bénéficiant pas de plan d'alignement au sens de cette loi, l'interdiction de construction sur une profondeur mesurée de l'axe de la route de 25 m devra être respectée. La parcelle est également traversée par un chemin d'accès direct aux parcelles No 5225 et No 5227 sises à l'arrière. Leurs propriétaires sont bénéficiaires d'une servitude de passage à tous usages sur la parcelle 5223 de la Fondation. Interrogée à ce propos, la Fondation imagine modifier l'accès aux villas par le chemin du Vieux-Port, ce qui reviendrait à passer derrière sa future construction ! Entre le retrait de la route de Suisse et ce nouvel accès, que restera-t-il comme place effective pour construire ? Il ne s'est trouvé personne pour répondre à cette question essentielle.

Tout le monde, y compris le département, reconnaît l'extrême difficulté de construire sur la parcelle No 5223, qui n'est qu'une petite bandelette selon les dires mêmes d'un commissaire. Ce déclassement ne s'inscrit manifestement pas dans le cadre d'un processus réfléchi. Il ne se fonde sur aucune mesure directrice en matière d'aménagement du territoire, ni communale, ni cantonale. Il n'existe aucune circonstance exceptionnelle qui justifierait dans le cas d'espèce la modification du périmètre de protection des rives du lac pour rendre constructible une unique parcelle. Ce projet de déclassement est issu de la seule volonté de l'Etat de « soutenir » une Fondation à laquelle il a vendu pour plus de CHF 1'600'000 un terrain impropre à la construction de logements. La Fondation elle-même le reconnaît : *« S'ils ne peuvent pas construire dessus, cela ne sert à rien de garder le terrain. »* A la question de savoir si, compte tenu des difficultés, les représentants de Versoix seraient prêts à revendre la parcelle No 5223, ces derniers ont rétorqué que c'était au Grand Conseil de répondre, car *un terrain acheté par une collectivité ne peut pas être revendu s'il a été acheté à l'Etat*. Interrogé sur la question, le département a confirmé que s'il s'agissait de revendre le terrain à des particuliers, il faudrait respecter la même procédure que celle qui avait été faite en 2008 avec le PL 10081.

On voit bien là que personne n'a envie de perdre la face et que l'on préfère refiler la patate chaude aux architectes que tous espèrent créatifs. Une attitude que dénoncent fermement l'UDC et le MCG. Le terrain est quasi inconstructible pour du logement; il s'agit de l'admettre plutôt que de déclasser un terrain au motif que des logements peuvent y être construits sans en donner la garantie. Face à la situation de son terrain et à la soixantaine d'oppositions qui l'attendent, la Fondation pourrait mieux utiliser son argent et son temps que de les perdre en études, en plans compliqués et en procédures. Les propriétaires voisins sont toujours prêts à racheter la parcelle.



Pour toutes ces raisons, la minorité vous remercie, Mesdames et Messieurs les députés, de rejeter le PL 11030. Elle s'adresse aussi au Conseil d'Etat pour lui demander de déposer un projet de loi autorisant la Fondation à revendre le terrain qu'elle a acquis en méconnaissance de cause.