

*Date de dépôt : 10 juin 2014*

## **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 Ville de Genève – section Eaux-Vives (création d'une zone de développement 2 à l'avenue Rosemont)**

### **Rapport de M. Jean-Louis Fazio**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

La commission a consacré les séances du 11 décembre 2013, 8, 15 et 22 janvier 2014, sous la présidence de M. Sandro Pistis, au traitement de cet objet.

Le procès-verbal a été tenu avec exactitude par M. Tamim Mahmoud. Qu'il en soit ici remercié. Le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE) a été représenté par M<sup>me</sup> Isabel Girault, directrice générale de l'office de l'urbanisme, et M. Jean-Jacques Pauli, attaché à la direction générale, ainsi que par M. Antonio Hodgers, conseiller d'Etat, lors des séances du 15 et 22 janvier 2014. M<sup>me</sup> Vuichard, urbaniste au DALE, est venue faire une présentation du projet à la commission. Les représentants de la Ville de Genève ont été auditionnés les 15 et 22 janvier 2014.

### **1. Présentation du projet**

La modification de limites de zones prévue par ce projet se situe en ville de Genève, section Eaux-Vives, à proximité de l'avenue Rosemont. Le secteur occupe une position stratégique puisqu'il bénéficie du quartier des Eaux-Vives, du parc La Grange et de la gare des Eaux-Vives, future desserte du plan CEVA. Le secteur entourant la gare CEVA des Eaux-Vives est d'ailleurs en pleine mutation, et des plans de quartiers importants sont en cours de développement ou de réalisation.

Le secteur concerné est une sorte d'enclave dans un tissu résidentiel. Il est actuellement caractérisé par une importante présence de petites entreprises artisanales et tertiaires, ainsi que quelques commerces et locaux d'activité.

Le périmètre totalise une surface d'environ 26 000 m<sup>2</sup>, et comporte deux parcelles appartenant au domaine public et 30 parcelles réparties entre 14 propriétaires.

Le secteur, actuellement affecté à la zone industrielle et artisanale, présente une densité faible compte tenu de sa proximité avec le centre-ville et de sa future desserte en transports publics. Le projet de modification des limites de zones s'insère dans ce contexte et devra permettre l'intégration du périmètre dans son environnement existant et futur. Un projet de plan localisé de quartier d'initiative ville de Genève est déposé en parallèle. Le projet obtient l'approbation de la Ville, à la condition qu'un équilibre *un logement-un emploi* soit obtenu sur l'ensemble du secteur.

Les objectifs du PL consistent à développer le périmètre afin de renforcer la centralité prévue autour de la future gare CEVA des Eaux-Vives qui accueillera des logements, des activités, ainsi que des équipements et des espaces publics de qualité. Cette stratégie implique le déclassement de ce périmètre en zone de développement 2 afin de permettre une mixité d'affectations compatibles avec cette nouvelle centralité. Cela permettra de créer un nombre important de logements, contribuant ainsi à apporter une réponse à la forte pénurie que connaît actuellement le canton.

S'agissant des planifications directrices, la fiche 2.09 du plan directeur cantonal 2015 prévoit que des déclassements ponctuels de la zone industrielle soient envisagés. Le plan directeur cantonal 2030 préconise quant à lui, à sa fiche A01, des opérations de renouvellement urbain concernant tant la reconversion des sites industriels centraux que la densification forte autour des gares CEVA. Ces opérations concernent principalement les zones ordinaires en ville et les anciens sites industriels et ferroviaires centraux qui, généralement bien desservis par les transports publics, ont vocation à laisser place à des quartiers denses et mixtes. Finalement, le plan directeur communal présente notamment les objectifs suivants : valoriser les parcelles sous-utilisées, créer des logements en partie à loyer modéré, créer des lieux artisanaux, sociaux et culturels, créer des espaces verts et publics de proximité, et gérer la mobilité et le stationnement.

Concernant la procédure, l'enquête technique a eu lieu en août 2011. L'enquête publique, ouverte du 20 janvier au 20 février 2012, a suscité 7 observations. Le Conseil municipal de la Ville de Genève a donné un préavis favorable le 5 juin 2013, chargeant le Conseil administratif de la Ville

de Genève de demander au Conseil d'Etat d'engager la procédure d'adoption du PLQ d'initiative communale pour autant qu'un équilibre entre le nombre de logements et d'emplois soit obtenu sur l'ensemble du secteur. La procédure d'opposition a eu lieu du 22 octobre au 21 novembre 2013, et a suscité 2 oppositions de personnes actuellement dans le secteur.

## 2. Audition de la Ville de Genève

Demandée par une majorité de commissaires à deux reprises, l'audition de la Ville de Genève a eu lieu les 15 et 22 janvier 2014. La Ville était représentée par M. Rémy Pagani, conseiller administratif de la Ville de Genève, accompagné par M<sup>me</sup> Vasiljevic-Menoud, cheffe du service d'urbanisme, et M. Doessegger, adjoint de direction.

M. Pagani indique que la question du maintien des artisans sur ce site a préoccupé la ville. M. Doessegger explique qu'une démarche de concertation a été entreprise dès la fin 2011. A trois reprises, les artisans et les propriétaires situés sur la zone ont été réunis pour discuter des bases du projet. Cette concertation a permis de voir que de nombreux artisans voulaient continuer leur activité, mais aussi qu'ils voyaient leurs biens comme une sorte de deuxième pilier. C'est la raison pour laquelle un projet urbain a été développé. Ce dernier tend à créer des galettes artisanales, donc un rez-de-chaussée de 4 à 4,5 mètres de hauteur permettant aux artisans de pouvoir continuer leur activité. En outre, M. Doessegger indique qu'il n'y a pas énormément de locations, car nombreux sont les artisans qui sont également propriétaires.

M. Doessegger indique qu'il s'agit d'un tissu extrêmement hétéroclite et qu'il y a des propriétaires comme des locataires sur ce périmètre. La ville de Genève n'étant propriétaire de presque rien, elle n'a pas de marge de manœuvre, si ce n'est de travailler avec les différents acteurs. La ville tente de profiter du contexte urbain du projet pour aboutir à quelque chose de relativement dense, et ainsi espérer des prix au mètre carré suffisamment bas pour les rez-de-chaussée.

M. Pagani apporte une autre précision : le droit du bail protège déjà les commerçants, puisqu'ils bénéficient d'une prolongation quasi automatique tous les 5 ans. De fait, la ville devra donc les reloger. M. Pagani indique qu'il y aura plus de mètres carrés pour les artisans dans le périmètre que dans la situation actuelle. Généralement, la ville demande dans des cas comme celui-ci d'au moins doubler la surface dédiée à l'artisanat et aux entreprises.

M. Doessegger indique que certaines personnes ne veulent pas du tout entendre parler de changement. Tandis que d'autres acceptent ce changement

et le voient comme une bouée de sauvetage parce que leur activité ne marche plus très bien. Par contre, M. Doesseger reconnaît que, dans cette démarche, la ville n'a pas essayé de reloger ces personnes en dehors de la zone.

Un commissaire (S) précise la teneur de l'amendement proposé visant à ce que l'Etat se préoccupe du relogement des artisans, et M. Pagani indique qu'après réflexion il y est favorable et ajoute qu'on pourrait charger non seulement l'Etat de veiller au relogement, mais aussi les promoteurs.

M. Pagani indique que la CAP s'intéresse à faire de la promotion sur ce périmètre. Pour l'instant, les projets sont en cours d'élaboration.

Un commissaire (PLR) synthétise ce qui a été dit : la ville consulte depuis 2011, elle élabore un projet très dense prévoyant une offre importante de surfaces artisanales et commerciales. Finalement, une grande partie des personnes concernées sont propriétaires, et feront donc l'objet de négociations. Au vu de ces éléments, le commissaire (PLR) demande ce qu'un amendement pourrait apporter de plus, car il lui semble que le travail a déjà été mené de manière exemplaire. De plus, il craint, même dans le cas où la formulation ne donnerait pas de droits aux particuliers, que ces derniers prennent la clause comme un argument de plus pour freiner le processus.

M. Pagani répond que ces personnes-là ont de toute façon des moyens de s'opposer. La question tient plus au positionnement que les autorités prennent face à cette réalité. Elles peuvent décider de faire comme si ce droit n'existait pas, ou alors elles peuvent soutenir une telle démarche. C'est au Grand Conseil de voir ce qu'il entend faire.

Un commissaire (MCG) souhaite savoir si l'amendement proposé par les socialistes changera concrètement quelque chose. M. Pagani répond par l'affirmative et rappelle l'exemple du buffet de la gare des Eaux-Vives. La personne ayant le droit de superficie à l'emplacement de cette gare bloque totalement les travaux, et ce pour la simple raison que l'Etat n'a pas trouvé une solution à temps, ce qui a conduit à une prolongation du droit de superficie de 20 ans.

M. Pagani explique lors de sa deuxième audition qu'il y a deux regards qu'on pourrait poser sur l'amendement visant à faire figurer dans le projet de loi l'IUS et le pourcentage des activités. Le premier, purement méthodologique, consisterait à dire que les taux d'utilisation du sol et les pourcentages ne figurent normalement pas dans un déclassement. Le deuxième regard serait politique. A cet égard, M. Pagani reconnaît que les amendements pourraient constituer une garantie de ce qui sera fait. Il distribue aux commissaires un plan correspondant aux négociations ayant eu lieu avec les propriétaires.

Une commissaire (PDC) demande si l'affectation et l'IUS ne figurent pas déjà dans le projet de PLQ, ce à quoi M. Pagani répond que le PLQ n'en est actuellement qu'au niveau technique et qu'il ne saurait se prononcer là-dessus. Cela dit, le plan qu'il a distribué émane des discussions qui ont eu lieu avec les propriétaires.

Une commissaire (PDC) mentionne le fait que l'ajout de l'IUS dans la modification de zone implique une nouvelle enquête publique et demande si cela causerait un problème à la Ville. M. Pagani répond que ce n'est pas ce délai qui va grandement changer quoi que ce soit. La question qui est débattue lui semble avant tout politique. La commission doit choisir si elle souhaite imposer quelque chose dès maintenant ou si elle veut attendre le PLQ.

M. Hodgers ne voit pas d'inconvénient à amender la loi, mais il ne pense pas que cela soit particulièrement utile. De plus, il craint que cela ne relance tout le processus. Il demande donc à M. Pauli s'il peut apporter des précisions sur les implications que peut avoir l'adjonction de l'IUS au déclassement.

M. Pauli indique qu'il serait possible de devoir recommencer la procédure au stade de l'enquête publique. Il trouve discutable le fait de mettre un indice dans la loi. M. Pauli reconnaît qu'il est déjà arrivé de préciser un indice dans la loi, mais il ne lui semble pas qu'il y ait déjà eu plusieurs indices mentionnés dans la même loi.

M. Pagani rappelle les gros enjeux qu'il y a dans ce secteur en mutation. Il rappelle aussi que les négociations sont compliquées avec les petites et moyennes entreprises, et d'autant plus avec les grandes.

Un commissaire (PLR) note que l'amendement va dans le sens des intérêts de la Ville de Genève. Si cela n'avait pas été le cas, il demande à M. Pagani s'il accepterait, sur le principe, que la marge de manœuvre d'une commune soit réduite de la sorte.

M. Pagani indique que, dans le contexte de l'aménagement du territoire et des intérêts contradictoires des différents utilisateurs, il a toujours préféré qu'on fixe à l'avance les conditions d'un déclassement, y compris les indices d'utilisation du sol.

Une commissaire (PLR) rappelle que la pratique habituelle est d'insérer ces précisions dans le PLQ plutôt que dans le déclassement. Il rappelle également qu'une loi instaurant des minimas risque d'entrer en vigueur. Il conclut donc à la centralité de la question méthodologique et estime qu'on ne peut pas fermer les yeux dessus.

M. Pagani répond qu'il s'agit là d'une question de défense des intérêts. Les prix vont drastiquement hausser et l'amendement se propose de venir en aide aux artisans et aux petites et moyennes entreprises. Dans ce contexte, l'aspect politique doit donc prendre le dessus sur l'aspect purement méthodologique.

### 3. Discussion

#### *Choix de la zone*

Une commissaire (UDC) indique que le secteur lui semble adéquat pour faire une densification. Elle mentionne toutefois l'un des courriers d'opposition d'une association qui nécessitait un minimum de R+6 pour pouvoir assurer sa rentabilité en termes d'activité et de logement. Elle comprend bien qu'un propriétaire veuille maintenir son association tout en assurant une certaine rentabilité.

M<sup>me</sup> Vuichard répond que l'association CATALYSE avait déjà fait la même remarque dans le cadre de l'enquête publique. Il lui avait été répondu que c'est le PLQ qui précise les options d'aménagement, la modification de zone ne précisant que l'affectation des terrains. Elle explique cependant que le périmètre sera en zone 2, et qu'on pourra donc avoir un potentiel important. Elle indique qu'on est à du R+6 dans tous les secteurs, à l'exception d'un R+8 avec des gabarits plus importants. L'indice d'utilisation du sol est à 2,2. Par ailleurs, la création de 57 000 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher inclura 61% pour le logement, et 39% pour les activités.

Quant à l'autre parcelle, elle est à moitié en zone de développement 3, et à moitié en zone de développement 2. Le périmètre est entièrement inclus dans le plan localisé, lequel règlera donc la question.

Une commissaire (PDC) demande pourquoi on a opté pour une zone de développement 2, alors que le périmètre est entouré de zones de développement 3. Deuxièmement, elle constate qu'il y a une zone industrielle et artisanale de l'autre côté de la route qui n'est pas touchée. Elle aimerait savoir si c'est un souhait de la ville ou si quelque chose est prévu dessus.

M<sup>me</sup> Vuichard répond, concernant le choix de l'affectation, que la zone de développement 2 avait été choisie dans le but d'éviter d'avoir à élaborer un PLQ. La Ville de Genève a toutefois exigé un PLQ mais l'affectation est restée en zone de développement 2. Pour ce qui est de la deuxième question, M<sup>me</sup> Vuichard explique qu'il n'y a pour l'instant pas de modification prévue.

### *Relogement des artisans et commerçants*

Un commissaire (S) remercie le Conseil d'Etat et le département, car le projet de loi le satisfait au niveau de la densité, bien qu'il pense pouvoir faire un peu plus s'agissant des gabarits. Il met en garde contre le recul assez important que le canton connaît au niveau de l'industrie. Il indique qu'il faut pouvoir la maintenir pour avoir une diversité des activités économiques. Il demande donc si un travail est fait à cet égard, notamment avec la Fondation pour les terrains industriels.

M<sup>me</sup> Vuichard indique que tous les propriétaires ont été contactés afin de connaître leurs intentions en parallèle avec l'avancement du projet. Il n'y a toutefois pas, pour le moment, de contact avec la FTI, mais M<sup>me</sup> Vuichard explique que cette préoccupation est à l'esprit de la ville, et qu'en zone de développement 2 le maintien des commerces et petits artisans semble possible.

M<sup>me</sup> Girault complète la réponse en indiquant que des solutions sont effectivement souvent recherchées en accord avec la FTI, et qu'un recensement précis des potentiels est régulièrement effectué. La priorité consiste à reloger sur place ce qui peut l'être.

Un commissaire (S) revient sur la question des activités artisanales sur ce site. Le passage en zone de développement 2 va naturellement densifier la zone, et les loyers vont considérablement augmenter pour les artisans. Il se demande donc comment maintenir l'activité sur le site. Il aimerait savoir s'il y a une réflexion qui est faite par le département en vue de maintenir des loyers abordables pour les artisans.

Un commissaire (PLR) considère que la problématique du relogement des artisans est importante. Vu le coût du loyer et des charges pour les activités semi-industrielles ou artisanales, il estime qu'il est utopique de vouloir les maintenir dans ce quartier. Il voit donc d'un œil critique le relogement de ces petites entreprises pour les vingt années à venir. Il pense que cette problématique devra faire l'objet d'un autre projet de loi.

Une commissaire (UDC) est sensible à ladite problématique, et dit qu'il est important que ces activités demeurent en ville, là où on en a besoin, et non pas qu'elles soient alignées sur la rive droite. Cela dit, il lui semble que cette problématique est prise en considération par la ville, et elle lui fait confiance pour la suite des événements. Par ailleurs, si une association parvient à prévoir une certaine rentabilité en R+6, l'artisanat devrait logiquement aussi y trouver son compte.

Un commissaire (S), faisant suite à la discussion sur le devenir des artisans de la présente zone, propose un amendement. Le but de

l'amendement est que les artisans soient relogés dans des conditions décentes. Le commissaire craint en effet, même si des zones mixtes sont créées, que les prix des nouveaux locaux soient exorbitants et que les artisans et commerçants se retrouvent expulsés du canton. L'amendement prévoit la création d'une cellule destinée à préserver des locaux aux mêmes conditions qu'auparavant pour les artisans.

Un commissaire (Ve) considère que la problématique soulevée risque de se présenter dans de très nombreux endroits où on va vouloir densifier et évoque le rôle de la Fondation pour les terrains industriels (FTI) en la matière.

Une commissaire (UDC) indique de manière générale concernant les projets de déclassement qu'il serait souhaitable d'être régulièrement informé sur la manière dont le département entend régler le problème du relogement des artisans qui sont sur place. Concernant ce projet, elle aimerait également savoir les réponses que les services de Genève et/ou la FTI ont apportées à cette question.

M<sup>me</sup> Girault précise que, dans des projets comme celui-ci, la solution du relogement sur place est privilégiée pour les activités qui sont compatibles avec le logement qui va être développé.

Une commissaire (PDC) fait part de sa crainte pour les artisans. La FTI, qui fait son possible, ne peut effectivement pas satisfaire toutes les demandes qu'elle reçoit, surtout celles des petites PME. Elle constate que les artisans de la rive gauche se retrouvent systématiquement sur la rive droite, en témoigne l'exemple flagrant des entreprises de matériaux de construction, qui sont toutes sur les communes de Satigny, Meyrin et Vernier. La commissaire trouve que l'amendement est un peu vague, et demande s'il ne serait pas plus concret d'ajouter qu'il faut favoriser le relogement des artisans dans le même périmètre.

M<sup>me</sup> Girault ne souhaite pas minimiser le problème, mais elle explique que le rôle d'un projet de loi de modification de zone n'est pas tellement d'inclure ce genre de préoccupations. Si on les incluait, on devrait le faire chaque fois, ce qui présenterait nécessairement des entraves juridiques par la suite.

Un commissaire (MCG) estime que les artisans sont importants pour l'économie du canton. Il constate qu'ils ont souvent du mal à se reloger et ne souhaite pas qu'ils soient mis à l'écart. Il soutiendra donc l'amendement.

Un commissaire (PLR) poursuit en indiquant que le projet prévoit environ 22 000 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales ou artisanales, et qu'il serait intéressant de savoir combien il y en a aujourd'hui. Une autre information que les

commissaires n'ont pas, c'est celle des contrats dont bénéficient les artisans actuels. S'il s'agit de droits de superficie (DDP), la législation offre une protection largement satisfaisante. S'il s'agit en revanche de contrats de bail, la préoccupation est justifiée. L'absence de ces informations pousse le commissaire à ne pas s'intéresser à l'amendement. Il rappelle en effet qu'il s'agit là d'un déclassement dans le but de créer des logements. Bien qu'il partage la préoccupation de l'auteur de l'amendement, il craint que l'amendement ne ralentisse excessivement l'aboutissement du projet.

Un commissaire (S) conteste cette interprétation et propose d'insérer une disposition qui prévoit que l'Etat veille au relogement des personnes, ce qui permettrait plus facilement la libération des terrains. Il lui semble qu'une telle disposition simplifierait les démarches puisque les terrains pourraient être mis à disposition plus rapidement pour que la construction puisse se faire. Le commissaire propose à son tour un amendement qui remplacera celui proposé initialement : « L'Etat veille à trouver une solution adéquate pour reloger les artisans et les commerçants situés sur le périmètre déclassé par la présente loi ». Il explique qu'il ne s'agirait pas d'une contrainte extraordinaire, puisqu'on ne modifie pas le PLQ et qu'on n'impose pas de contraintes particulières. Mais la disposition aurait le mérite d'être la base légale pour que l'Etat puisse doter la FTI de compétences et de moyens logistiques ou pécuniaires pour pouvoir reloger les personnes.

Une commissaire (UDC) propose d'ajouter « dans la mesure du possible sur le site concerné » à l'amendement. Elle indique que le Grand Conseil doit prendre ses responsabilités lorsqu'il déclassé, et veiller au relogement des artisans se trouvant sur le périmètre. Elle n'est pas d'accord avec l'argument selon lequel il y a là un risque que chacun vienne faire ses petites revendications. En l'occurrence, il faut se soucier du sort de ces artisans et on ne peut voter le projet sans se pencher sur cette question. La commissaire indique qu'on peut ensuite discuter de la question du relogement sur le même périmètre ou non, mais elle est favorable à l'amendement dans son principe.

Une commissaire (PDC) comprend que ces précisions ne figurent normalement pas dans le projet de loi. Mais elle demande alors comment faire pour s'assurer que ces questions soient convenablement traitées.

M<sup>me</sup> Girault rappelle que ce n'est pas la modification de zone en tant que telle qui permettra la constructibilité du terrain, mais le PLQ, qui mentionnera les surfaces précises et qui nécessitera des négociations avec les propriétaires.

M. Pauli indique que le nouvel amendement lui convient déjà mieux que le premier, puisque c'était la création d'un groupe de travail qui le dérangeait.

Si on devait créer pour chaque modification de zone un groupe de travail spécial qui s'occupe de reloger chacun des artisans et commerçants, ce serait relativement compliqué. Par rapport à la modification supplémentaire apportée par la commissaire, il la trouve aussi judicieuse, car on pourra ainsi permettre un certain nombre d'activités artisanales et industrielles sur le secteur, mais celles qui sont fortement gênantes ne pourront pas avoir lieu.

Le président lit l'amendement tel qu'il résulterait de ces différentes modifications : « L'Etat veille à trouver des solutions adéquates pour reloger les artisans et les commerçants situés sur le périmètre concerné par la présente loi, dans la mesure du possible sur le site ».

Un commissaire (PLR) considère que le problème concerne la commune, voire les propriétaires, il n'est donc pas à traiter dans le projet, mais dans le PLQ. L'Etat en tant que service public doit effectivement tenter de reloger les gens, mais ce n'est aucunement dans ce projet de loi qu'il faut l'indiquer. Le commissaire estime que l'amendement aura plus d'effets négatifs que d'effets positifs. Aussi, la nouvelle teneur de l'amendement avec la mention « sur le site » le rend plus conséquent que ce qui était prévu à l'origine. Le commissaire considère que les commissaires s'éloignent de l'objet en cause, à savoir le déclassement de zone. Par ailleurs, il regrette que l'audition de la ville n'ait pas rassuré la commission. Il rappelle à cet égard qu'il est prévu de construire le double de mètres carrés affectés à l'artisanat, que les artisans ont été consultés à plusieurs reprises, et que nombre d'entre eux sont propriétaires. Il souligne la réalité économique du nouveau secteur. Certaines entreprises ne pourront tout simplement pas rester, même avec une adaptation des loyers. Il comprend la vision de la zone mixte mais insiste sur le fait que cette vision ne peut s'appliquer qu'à des acteurs peu nuisibles. Il craint donc que l'amendement soit de nature à bloquer inutilement le projet. Il considère que, pour être cohérents, les défenseurs de l'amendement devraient simplement s'opposer au projet dans son ensemble; mais accepter le projet en le glaçant avec de telles contraintes lui paraît illogique. L'acceptation du déclassement, adjointe de cet amendement, lui paraît absurde. Il propose de passer au vote et déclare qu'il fera, si nécessaire, un rapport de minorité.

Une commissaire (PDC) ne voit pas non plus d'utilité à l'amendement, car les intérêts des artisans sont visiblement pris en compte.

Une commissaire (UDC) considère que la plupart des artisans ne pourront pas se reloger à cause du prix des loyers et que c'est précisément ce que l'amendement cherche à éviter. Elle invite les commissaires à prendre conscience qu'il faut donner les moyens aux petits artisans de rester dans leur canton et de servir leurs clients.

Un commissaire (S) estime que l'amendement ne saurait être de nature à bloquer la construction car aucun droit justiciable aux particuliers n'y est consacré. Il ne s'agit là que d'une demande faite au Conseil d'Etat de trouver des solutions.

Un commissaire (Ve) rappelle que le relogement des entreprises relève d'une problématique générale, qui ne saurait être traitée dans un projet unique de déclassement de zone. Par ailleurs, il estime que l'amendement est trop impératif dans la mesure où il lie les mains de l'Etat et qu'il exige que tout ce qui existe dans le secteur soit maintenu. Certaines activités ne peuvent pas avoir lieu au centre-ville pour des raisons évidentes, telles que le bruit et les odeurs qu'elles engendrent, ou encore la taille des camions qu'elles impliquent.

Un commissaire (EAG) considère que l'amendement est tout à fait réaliste.

Un commissaire (MCG) estime lui aussi que le centre-ville comprend de moins en moins de PME, il soutiendra donc l'amendement.

M. Hodgers confirme que l'application de cette loi pourrait s'avérer problématique si elle conférait des droits aux particuliers. Il insiste donc sur l'importance de veiller à ce qu'aucun droit direct ne soit conféré dans le texte. Ensuite, M. Hodgers rappelle que la ville veille déjà au relogement des artisans. C'est elle qui mène le projet. Il invite donc les commissaires à inscrire « les autorités » plutôt que l'Etat, afin aussi de valoriser le travail que la ville effectue dans ce cadre. Finalement, M. Hodgers salue l'intérêt de ce débat et estime qu'il mériterait une approche plus globale que celle de ce projet précis.

Un commissaire (MCG) explique avoir été convaincu par le groupe PLR et par le Conseil d'Etat. Il change donc d'avis et ne votera pas en faveur de cet amendement.

### ***Densité du projet et répartition des activités***

Un commissaire (EAG) regrette qu'aucune densité ni aucun pourcentage concernant l'industrie, les artisans ou les bureaux ne soit mentionné dans le projet. Il lui semble que le projet se limite à mentionner un déclassement et que tous les détails sont laissés au Conseil d'Etat. Or ces détails devraient être intégrés au PL. Il propose un amendement qui a la teneur suivante: « L'indice d'utilisation du sol applicable pour le plan numéro 29877-202 est de 2.2., dont 30% pour l'artisanat et 70% pour le logement ».

Un commissaire (PLR) manifeste sa stupeur à l'écoute du présent débat. Il estime que les commissaires sont en train de décider à la place de la ville ce qu'elle doit faire sur son territoire. Il s'agit là d'une matière qui est réservée

au plan localisé de quartier, et ignorer ce paramètre revient tout simplement à ignorer les droits de la commune.

Un commissaire (S) s'intéresse à connaître le point de vue du département sur la question.

M<sup>me</sup> Girault, rappelant que la commission est libre de voter un tel amendement, indique simplement qu'au niveau technique il est compliqué de réaliser un projet urbain avec de telles contraintes. Elle pense notamment à l'équilibre de 70% et 30% mentionné auparavant, et dit que des équilibres précis sont difficiles à obtenir. Ces enjeux se sont d'ailleurs présentés dans le cadre du projet PAV.

Au département, deux extrêmes tiraillent régulièrement les travaux. A savoir d'un côté la volonté de simplifier la procédure et d'aller le plus vite possible, et de l'autre, le fait de devoir résoudre des équations très compliquées pour aboutir aux équilibres imposés.

M. Pauli ajoute, concernant l'amendement proposé, qu'un problème formel se pose, à savoir le fait qu'on introduise des obligations qui n'étaient pas prévues par le projet de loi tel qu'il a été soumis en procédure d'opposition. La loi impose de se demander si l'on doit rouvrir la procédure d'opposition dans tous les cas où on modifie le plan. Ici, les nouvelles obligations sont importantes et la procédure d'opposition devra être rouverte.

De plus, M. Pauli indique que le Conseil municipal de la Ville de Genève, en date du 21 mai 2013, a voté une résolution qui charge « le Conseil administratif de demander au Conseil d'Etat d'engager la procédure d'adoption du PLQ Rosemont d'initiative municipale qui préconise:

- le principe de 1 nouvel emploi / 1 nouveau logement appliqué pour chaque opération de construction;

- l'objectif de la mixité des affectations (selon une répartition de 70% des surfaces brutes de plancher attribués au logement dont 1/3 de LUP et 30% aux activités) ». M. Pauli reconnaît qu'il existe un risque théorique qu'une autre version soit soumise à l'enquête publique, mais estime que cela n'est pas probable. D'autant qu'il y a derrière le vote de cette résolution un acte fort, puisque la Ville de Genève a fait usage de son droit d'initiative communale.

Une commissaire (UDC) indique qu'elle n'est pas certaine qu'il soit nécessaire de joindre autant de précisions au déclassement.

## 4. Traitement des oppositions

### A la forme

Par courrier daté du 20 novembre 2013, M<sup>me</sup> Brigitte Chevallier, représentée par son avocat, M<sup>c</sup> François Bolsterli, a déclaré former opposition au présent projet de loi et au plan N° 29877-202, visé à l'article 1.

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

Selon l'art. 35 al. 3 LaLAT, les communes et les associations d'importance cantonale ou actives depuis plus de trois ans qui, aux termes de leurs statuts, se vouent par pur idéal à l'étude de questions relatives à l'aménagement du territoire, à la protection de l'environnement ou à la protection des monuments, de la nature ou des sites ont qualité pour recourir.

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 devant le 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

---

<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)

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

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

empêcher l'action populaire<sup>4</sup>. L'existence d'un intérêt digne de protection présuppose que la situation de fait ou de droit du recourant puisse être influencée par l'annulation ou la modification de l'arrêt attaqué, ce qu'il lui appartient d'établir<sup>5 et 6</sup>.

S'agissant d'une opposition formée en vue de la protection d'un intérêt particulier, la qualité pour agir ne peut en principe être admise qu'à la condition que l'opposant soit propriétaire ou locataire d'un bien-fonds situé à l'intérieur ou immédiatement voisin du périmètre du plan N° 29797-531, visé à l'article 1 du projet de loi litigieux.

En ce qui concerne les voisins, la jurisprudence a en effet 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 ait 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>.

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 la construction à

---

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

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

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

<sup>7</sup> ATA/426/2000, du 27.06.2000, ATA/176/1998, du 31.03.1998

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

<sup>9</sup> ATF 112 Ib 170 consid. 5b p. 174

<sup>10</sup> Loi fédérale d'organisation judiciaire, du 16 décembre 1943 (ci-après OJF)

<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 consid. 1c p. 183

transformer lorsqu'ils peuvent être troublés dans leur tranquillité par le trafic automobile supplémentaire<sup>13</sup>. Dans le cadre de l'ancienne législation applicable jusqu'au 31 décembre 2006 et semblable à celle en vigueur depuis lors, le Tribunal fédéral a notamment admis la qualité pour agir du propriétaire voisin lorsque les parcelles litigieuses étaient distantes de 45 m<sup>14</sup>, de 70 m<sup>15</sup>, ou de 120 m<sup>16</sup>. Il l'a en revanche déniée dans le cas où cette distance était de 800 m<sup>17</sup>, respectivement de 200 m<sup>18</sup> et de 150 m<sup>19</sup>. La distance par rapport à l'objet du litige ne constitue toutefois pas l'unique critère pour déterminer la qualité pour agir du voisin. Ce dernier peut, selon la topographie des lieux, le régime des vents ou la situation des parcelles ou pour d'autres motifs, être touché plus que quiconque et se voir ainsi reconnaître la qualité pour recourir alors même qu'il se trouverait à une distance relativement élevée de l'installation litigieuse<sup>20</sup>. Cette question dépend avant tout d'une appréciation de l'ensemble des éléments de fait juridiquement pertinents et, en particulier, de la nature et de l'intensité des nuisances susceptibles d'atteindre le voisin<sup>21</sup>. S'il est par exemple certain ou très vraisemblable que l'installation litigieuse serait à l'origine d'immissions - bruit, poussières, vibrations, lumière ou autres - touchant spécialement les voisins, ou s'ils peuvent être troublés dans leur tranquillité par le trafic automobile supplémentaire, ces derniers peuvent avoir qualité pour s'opposer, même situés à quelques distances<sup>22, 23</sup>. La jurisprudence de la Chambre administrative de la Cour de justice (anciennement Tribunal administratif) va dans le même sens, qui a notamment eu l'occasion de dénier

---

<sup>13</sup> ATA/395/1997, du 24.06.1997 ; ATA T. du 29.03.1993

<sup>14</sup> Arrêt 1P.643/1989, du 4.10.1990

<sup>15</sup> Arrêt 1A.107/1988, du 12.07.1989

<sup>16</sup> ATF 116 Ib 323 consid. 2

<sup>17</sup> ATF 111 Ib 159

<sup>18</sup> ZBI 85/1984 p. 378

<sup>19</sup> ATF 112 Ia 123

<sup>20</sup> Cf. ATF 126 II 300 consid. 1c p. 302, 124 II 293 consid. 3a p. 303

<sup>21</sup> ATF du 21.05.2002, cause 1A.86/2001, consid. 1.3 p. 5 et 6 ; ZBI 96/1995 p. 528 ; ATF 121 II 171 consid. 2c p. 176 ; 120 Ib 379 consid. 4c p. 387 et les références citées

<sup>22</sup> Cf. ATF 124 II 293, 303 consid. 3a, 120 Ib 379, consid. 4c et la jurisprudence citée

<sup>23</sup> ATA/395/1997, du 24.06.1997, ATA T., du 29.03.1993

la qualité pour agir d'une personne domiciliée à 450 m du lieu où de nouveaux pavillons doivent être construits<sup>24</sup>.

En l'espèce, propriétaire de deux parcelles, l'une n° 2015, comprise dans le périmètre du plan 29877-202 visé à l'art. 1 du projet de loi querellé, l'autre n° 762, sis à proximité immédiate de celui-ci, Mme Brigitte Chevallier a qualité pour s'opposer à son adoption<sup>25</sup>. Déposée en temps utile, son opposition est dès lors recevable à la forme.

## **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. 11 al. 1 LaLAT).

Le PDCn 2015, adopté le 21 septembre 2001 par le Grand Conseil et approuvé le 14 mars 2003 par le Conseil fédéral, estimait les besoins en logements 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 2015, 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. Il en est de même du PDCn 2030, adopté le 20 septembre 2013 par le Grand Conseil, celui-ci comprenant toutefois le but de construire 50'000 logements d'ici 2030. La fiche du monitoring du PDCn n° U1 d'avril 2013, relative aux logements et à la population, met cependant en évidence que l'augmentation de la population constatée entre 2000 et 2012 a évolué plus vite que prévu, atteignant le scénario fort de 4'530 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 2012 (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 2'300 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

---

<sup>24</sup> ATA R., du 6.02. 1991 rappelé dans ATA/492/2000, du 14.08.2000, consid. 4b

<sup>25</sup> ATF 112 Ib 170 consid. 5b p. 174

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 0,36% en juin 2013.

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 2013 est toujours aussi bas. En d'autres termes, après s'être élevé jusqu'à 1,58% en 1998, le taux de vacance est en chute libre, atteignant 0,36% en juin 2013, 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%.

Dans un tel contexte, l'adoption de nouvelles zones de développement et leur mise en valeur par l'adoption de plans localisés de quartier (ci-après PLQ) pour permettre de construire principalement des logements est absolument prioritaire. Ces mesures entrent pleinement dans les objectifs de densification retenus par le concept de l'aménagement cantonal du PDCn 2015, dont la fiche 2.09 du schéma directeur cantonal relative aux « zones industrielles et artisanales » prévoit que quelques déclassements ponctuels de la zone industrielle soient envisagés.

Il en va de même s'agissant du PDCn 2030, dont la fiche A01, intitulée « intensifier le renouvellement urbain », préconise des opérations de renouvellement urbain concernant tant la reconversion des sites industriels centraux, que la densification forte autour des gares CEVA. Ces opérations concernent principalement les zones ordinaires en ville et les anciens sites industriels et ferroviaires centraux qui, généralement bien desservis par les transports publics, ont vocation à laisser place à des quartiers denses et mixtes. Ensemble, ces opérations permettront l'extension du centre-ville et la préservation de son attractivité en termes de mixité et de qualité de vie.

Quant au plan directeur communal (PDCom) de la Ville de Genève, adopté par le Conseil municipal le 16 septembre 2009, et approuvé par le Conseil d'Etat le 14 octobre 2009, comme l'indique l'exposé des motifs à l'appui du projet de loi querellé, l'une de ses principales options consiste à favoriser la densification des secteurs proches du centre dans le respect des principes du développement durable. La planification communale soutient également le principe d'une centralité forte autour de la future gare des Eaux-Vives. Plus spécifiquement, le PDCom recommande d'introduire de la mixité dans le secteur de Rosemont par le biais d'un plan d'aménagement fixant les affectations, les types de logements et les cessions au domaine public à

prévoir. Dans le schéma directeur, le périmètre du présent projet de loi est aussi défini comme un secteur pour lequel un développement mixte avec une prédominance d'activités doit être privilégié.

Dans un tel contexte, l'adoption de nouvelles zones de développement et leur mise en valeur par l'adoption de PLQ pour permettre de construire principalement des logements est absolument prioritaire. Ces mesures entrent pleinement dans les objectifs de densification retenus aussi bien par le PDCn 2015 que le PDCn 2030 que le PDCom de la Ville de Genève.

### ***B) Réponses à l'argumentation de l'opposante***

L'opposante objecte tout d'abord que le périmètre du plan N° 29877-202, visé à l'article 1 du projet de loi litigieux, devrait inclure l'intégralité de sa parcelle 2015 et non pas la seule partie de ce terrain actuellement comprise en zone industrielle. A défaut, ladite parcelle 2015 se retrouvera pour partie en zone de développement 2 et pour partie en zone de développement 3, ce qui serait source de difficultés en vue de la détermination des droits à bâtir, au regard des articles 22 et 26 ss LCI<sup>26</sup>. A suivre l'opposante, le fait que sa parcelle 2015, feuille 23 du cadastre de la commune de Genève Eaux-Vives soit située pour partie en zone de développement 3 imposerait son incorporation en totalité en zone de développement 2.

La délimitation des zones est une question qui relève surtout de la politique générale de l'aménagement du territoire<sup>27</sup>, domaine dans lequel le Grand Conseil, en tant qu'autorité cantonale supérieure de planification, possède un large pouvoir d'appréciation<sup>28</sup>. Ladite autorité se doit de respecter le principe de l'égalité de traitement. Une décision viole le droit à l'égalité de traitement lorsqu'elle établit des distinctions juridiques qui ne se justifient par aucun motif raisonnable au regard de la situation de fait à réglementer ou lorsqu'elle omet de faire des distinctions qui s'imposent au vu des circonstances<sup>29</sup>. Ce principe n'a toutefois qu'une portée réduite dans l'élaboration des plans d'affectation, parce que l'analyse comparative des

---

<sup>26</sup> Loi sur les constructions et installations diverses, du 14 avril 1988 (RSG L 5 01 ; ci-après LCI)

<sup>27</sup> ATF 108 Ib 479 précité, consid. 3c ; ATA/632/2011 du 11 octobre 2011 ; ATA/352/2005 du 24 mai 2005

<sup>28</sup> ATF 1P.444/2001 du 29 novembre 2001, consid. 3b bb ; 1A.140/1998 - 1P.350/1998 du 27 septembre 2000, consid. 3

<sup>29</sup> ATF 1C\_246/2012, consid. 4.1 ; ATF 125 I 166, consid. 2a in fine p. 168 et les arrêts cités

parcelles considérées isolément est remplacée par un examen plus large, celui des motifs justifiant des différences de classement dans la cohérence du plan dans son ensemble et dans la concrétisation qu'il donne sur le terrain aux buts, principaux et objectifs, de l'aménagement du territoire<sup>30</sup>. Il est en effet dans la nature même de l'aménagement local que la délimitation des zones crée des inégalités et que des terrains de mêmes situation et nature puissent être traités différemment en ce qui concerne tant leur attribution à une zone déterminée que leur possibilité d'utilisation. Du point de vue constitutionnel, il suffit que la planification soit objectivement soutenable, c'est-à-dire qu'elle ne soit pas arbitraire<sup>31</sup>.

Dans le cas d'espèce, la modification des limites de zones querellée ne concerne que les terrains sis en zone industrielle, qu'elle vise à colloquer en zone de développement 2, le secteur concerné étant pour le surplus entouré de terrains sis en zone de développement 3. Il n'est pas apparu opportun, au stade de la modification de zone, de prendre en compte d'autres critères, tel le parcellaire, qu'une délimitation des limites de zones n'est pas tenu de suivre, sauf à considérer d'autres terrains encore et remettre en cause le classement en zone de développement 3 de tous les terrains voisins de cette modification de zones, ce qui irait au-delà de l'objectif poursuivi.

Cela est d'autant moins opportun que le maintien en zone de développement 3 d'une partie de la parcelle 2015, en lieu et place de son incorporation en zone de développement 2, ne péjore en rien la situation juridique de celle-ci. Il n'empêche aucunement ce terrain d'être inclus, au besoin, dans le périmètre d'un PLQ appelé à matérialiser les objectifs de ces deux catégories de zone, sur lesquelles le périmètre d'un tel plan peut sans autre s'étendre. Tel est d'ailleurs précisément le cas de l'avant-projet de PLQ approuvé par voie de résolution le 5 juin 2013 par le Conseil municipal de la Ville de Genève, en application de son droit d'initiative tiré de l'art. 5A al. 2 LGZD et qui comprend dans son périmètre le solde de la parcelle 2015 précitée, demeurant en zone de développement 3. L'on ne voit pas en quoi ce maintien devrait poser des problèmes insurmontables pour l'attribution des droits à bâtir. En effet, quand bien même le PDCn 2030 préconise en principe l'usage d'un IUS minimum de 2 pour les zones de développement 2 et de 1,2 pour les zones de développement 3, rien n'empêche qu'un PLQ visant notamment un terrain sis en zone de développement 3 fasse usage d'un IUS plus élevé que celui de 1,2, et même de 2 pour ce terrain, ainsi que le précise

---

<sup>30</sup> PIERRE MOOR, Commentaire LAT, n. 42 ad art. 14; ATF 118 Ia 151 consid. 6c p. 162 et les références citées

<sup>31</sup> ATF 121 I 245 consid. 6e/bb p. 249 et les arrêts cités

expressément l'introduction au schéma directeur cantonal du PDCn 2030 (p. 42). C'est d'ailleurs ce que prévoit l'avant-projet de PLQ précité, qui semble retenir, en l'état, un IUS de 2,2 minimum pour les terrains compris dans son périmètre. Quant aux articles 22 et 26 ss LCI, ils ne traitent pas de cette question et ne fixent donc pas d'indice minimum<sup>32</sup>, mais des hauteurs maximales des bâtiments, auxquelles un PLQ peut de surcroît encore déroger au besoin.

L'opposante s'inquiète ensuite du fait que l'exposé des motifs à l'appui du projet de loi querellé envisage, au stade ultérieur du PLQ, l'éventuelle attribution du degré de sensibilité au bruit (ci-après DS) II selon l'art. 43 al. 1 let. b OPB, en cas d'affectation exclusive en locaux d'habitation. Elle demande dès lors de « *recevoir les assurances nécessaires permettant de garantir que les entreprises actives sur la parcelle N° 2015 pourront continuer à y exercer leurs activités, le cas échéant par le biais d'une dérogation au sens de l'art. 26 al. 1 LaLAT* ».

De manière générale, il y a lieu de rappeler qu'un propriétaire ne peut pas prétendre au droit au maintien ad aeternam du régime des zones auquel est assujettie sa parcelle, soit dans le cas d'espèce la zone industrielle. Aucune garantie ne saurait être donnée à cet égard, ce qui serait au demeurant contraire à l'art. 21 al. 2 LAT, qui exige que les plans d'affectation du sol soient réexaminés et au besoin adaptés en cas de modification sensible des circonstances. De même, l'autorité de céans ne saurait donner quelque assurance que ce soit quant à l'octroi d'une éventuelle dérogation conformément à l'art. 26 al. 1 LCI, décision qui s'apprécie au cas par cas et pour laquelle elle n'est par ailleurs pas compétente.

Ceci dit, l'autorité de céans observe qu'une modification des limites de zones, à l'instar de celle querellée, n'a ni pour effet ni pour but de contraindre le propriétaire d'un bien-fonds situé dans le périmètre à la mettre en œuvre et à entreprendre effectivement une construction, mais a pour objectif de l'obliger, le cas échéant, dans l'hypothèse seulement où le propriétaire en question se proposerait d'édifier une nouvelle construction, à se conformer à ce plan. C'est dire que l'adoption du projet de modification des limites de zones querellé, tout comme celle de l'avant-projet de PLQ envisagé par la Ville de Genève ou tout autre PLQ, ne saurait faire obstacle à la poursuite des activités des entreprises existantes, actives sur la parcelle 2015 propriété de l'opposante.

Pour le surplus, l'autorité de céans observe que l'art. 2 du projet de loi querellé attribue de manière générale le DS III aux terrains compris dans le

---

<sup>32</sup> ATF 1C\_635/2012, du 5.12.2013, consid. 4.5

périmètre du plan N° 29877-202, visé à l'art. 1. Ce DS est celui qui correspond aux zones où sont admises des « *entreprises moyennement gênantes, notamment dans les zones d'habitation et artisanales (zones mixtes)* », conformément à l'art. 43 al. 1 let. c OPB. Cela n'exclut pas qu'un plan d'affectation spécial, tel un PLQ, affine cette attribution en fonction des constructions et installations qu'il prévoit. Cette possibilité est expressément réservée par l'art. 15 al. 2 LaLPE<sup>33</sup>, qui précise que les DS attribués par un plan de zone peuvent être adaptés dans le cadre d'un autre plan d'affectation du sol au sens de l'article 13 LaLAT, portant sur tout ou partie du même périmètre, en fonction des solutions constructives retenues. L'exposé des motifs à l'appui du projet de loi querellé ne fait qu'explicitier cette possibilité légale dans le cas d'espèce lorsqu'il indique que lors de l'élaboration du PLQ ou des requêtes en autorisation de construire, des secteurs avec un DS II pourront être envisagés pour une affectation exclusive en locaux d'habitation. Il en va de même lorsqu'il précise que cela impliquera, le cas échéant, que tous les bâtiments compris dans le périmètre touché par les nuisances sonores seront conçus et construits de manière à être conformes aux dispositions de l'OPB, plus particulièrement aux articles 31 et 39 de celle-ci et que l'étude des nuisances sonores liées à l'élaboration du futur PLQ ou des requêtes en autorisation de construire permettra de préciser les dispositions d'aménagement à retenir pour chaque partie du périmètre.

C'est dire que le motif de l'opposante tiré du caractère mixte du projet de plan de zone litigieux et de l'absence de garantie que les entreprises actives pourront continuer à exercer leurs activités dans le secteur est infondé et doit être rejeté.

Ceci dit, un amendement allant dans le sens des préoccupations exprimées par l'opposante a été apporté au présent projet de loi, au terme duquel les autorités, soit aussi bien l'Etat que surtout la commune concernée, à savoir la Ville de Genève, au besoin avec l'aide de la Fondation pour les terrains industriels de Genève, sont chargées de veiller à rechercher des solutions adéquates pour reloger les artisans et les commerçants situés sur le périmètre déclassé par la présente loi, dans la mesure du possible sur le site (art. 3 al. 1). Cette disposition doit être comprise plus comme un principe d'aménagement applicable aux autorités que comme un mandat. En tout état, elle ne confère aucun droit aux artisans, commerçants et autres particuliers, ce qui est expressément précisé (art. 3 al. 2). Cette clause ne pourra ainsi pas

---

<sup>33</sup> Loi d'application de la loi fédérale sur la protection de l'environnement, du 2 octobre 1997 (RSG K 1 70)

être invoquée à titre principal ou préjudiciel, à l'occasion d'un recours dirigé contre un PLQ ou une autorisation de construire et y faire ainsi obstacle.

Pour le surplus, s'agissant du grief relatif au respect du principe « *un emploi, un logement* », contenu dans le PDcom de la Ville de Genève et dont l'opposante s'inquiète des conséquences en matière de densification, au vu notamment de la délivrance de l'autorisation de construire DD 102'551, délivrée à un projet de bâtiment purement administratif, il sied de rappeler que, de jurisprudence constante<sup>34</sup>, les griefs dirigés contre les plans directeurs localisés, à l'instar du PDcom précité, sont irrecevables de la part des particuliers, lesquels ne peuvent les invoquer ni à titre principal, ni à titre préjudiciel (cf. art. 10 al. 8 LaLAT).

Ceci dit, l'objectif du PDCom de la Ville de Genève consistant à « *corriger le déséquilibre en créant 1 nouveau logement pour chaque nouvel emploi* » n'a pas à s'appliquer projet par projet, mais doit être considéré à des échelles territoriales plus vastes, en l'occurrence à celle du secteur dit « Gare des Eaux-Vives/Petite Boissière », dont fait partie le sous-secteur Rosemont, concerné par le projet de loi querellé. Pour ce dernier, le PDCom précité préconise un « *développement mixte* », à « *prédominance activités* » (p. 141). C'est dire que les craintes de l'opposante doivent être fortement relativisées, quand bien même il est vrai qu'un PLQ peut, le cas échéant, s'écarter d'un PDCom. Quoiqu'il en soit, ces craintes sont prématurées à ce stade et l'opposante aura tout loisir de se manifester à ce propos dans le cadre de la procédure d'adoption du projet de PLQ appelé à concrétiser le projet de modification de zone litigieux.

Quant aux griefs relatifs au respect des normes constructives de la zone de développement 2 et de celles applicables en matière de pertes d'ensoleillement, de tels motifs, de jurisprudence constante également<sup>35</sup>, sont irrecevables au stade de la modification des limites de zones querellée. Ils ne pourront être invoqués, le cas échéant, que lors des procédures subséquentes de PLQ et d'autorisations de construire appelés à matérialiser les objectifs de celle-ci.

Il résulte de ce qui précède que l'opposition formulée à l'encontre du projet de loi litigieux est infondée et doit être rejetée.

---

<sup>34</sup> Cf. notamment ATA/632/2011, du 11 octobre 2011, consid. 14 g

<sup>35</sup> Cf. notamment ATA/712/2013, du 29 octobre 2013, consid. 10

**5. Vote :****1<sup>er</sup> débat**

Le vote d'entrée en matière sur le PL 11290 a eu lieu le 22 janvier 2014 à l'unanimité (3 S, 1 Ve, 1 PDC, 1 EAG, 4 PLR, 3 MCG, 2 UDC).

**2<sup>ème</sup> débat****Projet de loi du Conseil d'Etat modifiant les limites de zones sur le territoire de la Ville de Genève – section Eaux-Vives (création d'une zone de développement 2 à l'avenue Rosemont)**

Titre et préambule : pas d'opposition ; **adopté à l'unanimité**

**Pas d'opposition****L'article 1 est adopté à l'unanimité****L'article 2 est saisi d'un amendement**

« Al. 2 *Indice d'utilisation du sol*

L'indice d'utilisation du sol applicable pour le plan numéro 29877-202 est de 2.2., dont 30% pour l'artisanat et 70% pour le logement »

**Pour : 4 (3 S, 1 EAG)**

**Contre : 11 (1 Ve, 1 PDC, 4 PLR, 3 MCG, 2 UDC)**

**Abstentions : ---**

**L'amendement est refusé**

**Article 2      *Degré de sensibilité***

En conformité aux articles 43 et 44 de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986, il est attribué le degré de sensibilité III aux biens-fonds compris dans le périmètre de la zone de développement 2, créée par le présent projet de loi.

**Pas d'opposition**

**L'article 2 est adopté**

**L'article 3 est saisi d'un amendement**

« Art. 3 *Relogement (nouveau, l'article 3 ancien devenant l'art. 4)*

1 Les autorités veillent à rechercher des solutions adéquates pour reloger les artisans et les commerçants situés sur le périmètre déclassé par la présente loi, dans la mesure du possible sur le site.

2 L'alinéa 1 ne confère aucun droit aux artisans, commerçants et autres particuliers. »

**Pour : 8** (3 S, 1 Ve, 1 PDC, 1 EAG, 2 UDC)

**Contre : 4** (4 PLR)

**Abstentions : 3** (3 MCG)

**L'amendement est adopté.**

**L'article 3 est adopté**

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

« L'opposition à la modification des limites de zones formée par M<sup>me</sup> Brigitte Chevallier, représentée par son avocat, M<sup>e</sup> François Bolsterli, est rejetée dans la mesure où elle est recevable, pour les motifs exposés dans le rapport de la commission chargée de l'examen de la présente loi. »

**Pour : 14** (3 S, 1 Ve, 1 PDC, 4 PLR, 3 MCG, 2 UDC)

**Contre : 1** (EAG)

**Abstentions : ---**

**L'art. 4 *Oppositions* est adopté.**

**Article 5     *Dépôt***

Un exemplaire du plan N° 29877-202 susvisé, certifié conforme par la présidence du Grand Conseil, est déposé aux Archives d'Etat de Genève.

**Pas d'opposition**

**L'article 5 est adopté**

**3<sup>ème</sup> débat**

Le président met aux voix l'ensemble du PL 11290, tel qu'amendé

**Pour : 13** (3 S, 1 Ve, 1 PDC, 3 PLR, 3 MCG, 2 UDC)

**Contre : ---**

**Abstentions : 2** (1 EAG, 1 PLR)

**Le PL 11290 est accepté tel qu'amendé.**

Au vu des discussions menées par la Commission d'aménagement lors des séances du 11 décembre 2013 et des 8, 15 et 22 janvier 2014, la majorité des membres de la commission vous recommande d'accepter ce projet de loi.

Catégorie rapport : extraits

## **Projet de loi (11290)**

**modifiant les limites de zones sur le territoire de la Ville de Genève – section Eaux-Vives (création d'une zone de développement 2 à l'avenue Rosemont)**

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° 29877-202, dressé par le département chargé de l'aménagement du territoire le 5 août 2011, modifiant les limites de zones sur le territoire de la Ville de Genève – section Eaux-Vives (création d'une zone de développement 2 à l'avenue Rosemont), 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 fédérale sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986, il est attribué le degré de sensibilité III aux biens-fonds compris dans le périmètre de la zone de développement 2, créée par le présent projet de loi.

### **Art. 3      Relogement**

<sup>1</sup> Les autorités veillent à rechercher des solutions adéquates pour reloger les artisans et les commerçants situés sur le périmètre déclassé par la présente loi, dans la mesure du possible sur le site.

<sup>2</sup> L'alinéa 1 ne confère aucun droit aux artisans, commerçants et autres particuliers.

### **Art. 4      Oppositions**

L'opposition à la modification des limites de zones formée par M<sup>me</sup> Brigitte Chevallier, représentée par son avocat, M<sup>e</sup> François Bolsterli, est rejetée dans la mesure où elle est recevable, pour les motifs exposés dans le rapport de la commission chargée de l'examen de la présente loi.

### **Art. 5      Dépôt**

Un exemplaire du plan N° 29877-202 susvisé, certifié conforme par la présidence du Grand Conseil, est déposé aux Archives d'Etat de Genève.



