

*Date de dépôt : 4 septembre 2018*

## **Rapport**

**de la Commission d'aménagement du canton chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Vernier (création d'une zone de développement 2 entre les voies CFF et la route de Vernier)**

*Rapport de majorité de M<sup>me</sup> Nicole Valiquer Grecuccio (page 1)*

*Rapport de minorité de M. Adrien Genecand (page 20)*

### **RAPPORT DE LA MAJORITÉ**

#### **Rapport de M<sup>me</sup> Nicole Valiquer Grecuccio**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

La commission d'aménagement du canton s'est réunie le 20 juin 2018, sous la présidence de M. Rémy Pagani, pour étudier le projet de loi 12127.

Ont assisté à cette séance MM. Sylvain Ferretti, directeur général de l'office de l'urbanisme, et Jean-Charles Pauli, secrétaire adjoint au service juridique de l'office de l'urbanisme du département du territoire (DT) ; qu'ils soient remerciés pour leur soutien attentif au suivi des travaux de la commission. Que M<sup>me</sup> Florence Bapst, qui a assuré la rédaction du procès-verbal de la séance, soit également remerciée pour sa précieuse collaboration.

#### **Préambule**

Il convient de rappeler que le projet de loi 12127 a été renvoyé à la commission d'aménagement du canton le 1<sup>er</sup> juin 2017 et qu'il a fait l'objet d'un examen de ladite commission pendant 7 séances, qui se sont conclues par

un rapport de majorité de M. Ronald Zacharias et par deux rapports de minorité, l'un de M<sup>me</sup> Caroline Marti, l'autre de M. François Lefort<sup>1</sup>. Lors de la séance du Grand Conseil du 23 février 2018, après l'exposé des rapporteurs, le Grand Conseil a décidé de renvoyer ce projet de loi à la commission d'aménagement par 91 oui, 1 non et 2 abstentions. C'est ainsi que ce PL a fait l'objet d'un nouvel examen par la commission d'aménagement lors de la séance du 20 juin 2018.

**Audition de M. Antonio Hodgers, conseiller d'Etat chargé du département du territoire (DT), et de M. Pascal Michel, chef de service, direction du développement urbain, office de l'urbanisme, DT.**

M. Pascal Michel rappelle lors de son audition en date du 20 juin 2018 que le périmètre concerné par la modification de zone est actuellement occupé par des immeubles des années 1950 relativement vétustes et par une zone villa (cf. Annexe 1).

Ce secteur est en pleine mutation, comme en témoigne le Grand Projet Châtelaine, tant par ses développements du côté de la Concorde, que sur la route de Vernier (cf. Annexe 2).

La modification de zone (MZ) porte donc sur un périmètre identifié comme susceptible d'être densifié. Les objectifs du PL peuvent être résumés comme suit :

- rendre possible la densification du secteur situé actuellement en zone 5 ;
- anticiper l'insertion du futur pôle multimodal de transports, la création de lignes de transports collectifs performantes et la future halte RER ;
- créer une nouvelle centralité pour l'entrée de Châtelaine en interaction avec le futur pôle multimodal ;
- et enfin, renouveler le parc immobilier vétuste de la fondation immobilière de droit public Emile Dupont.

L'élaboration d'un plan localisé du quartier a permis de répondre à des problématiques liées :

- à une desserte en transports publics en lien avec l'urbanisation par de nouvelles lignes de transports publics en site propre, une étude d'opportunité du pôle multimodal et un préfinancement cantonal de la halte Châtelaine,

---

<sup>1</sup> Cf. <http://ge.ch/grandconseil/data/texte/PL12127A.pdf>

- à la protection contre le bruit par une réduction de la vitesse à 50 km/h sur la route de Vernier et par un revêtement phono-absorbant,
- et enfin à la protection contre les risques majeurs, par une diminution du risque lié au transport de chlore, des affectations localisées en fonction du risque et des mesures de protection et d'organisation. Une déclaration conjointe a d'ailleurs été signée en 2016 entre l'Etat de Genève et les CFF afin de diminuer les risques liés au transport de chlore. Celle-ci prévoit la diminution de la vitesse des transports de chlore et de nouveaux wagons réduisant la probabilité d'accidents, ainsi que la réalisation d'un mur de protection, ce qui permet de prévoir un programme de logements.

Une attention particulière est accordée aux espaces publics et collectifs. C'est ainsi qu'un parc public est cédé à la commune et qu'une charte des aménagements extérieurs contraignante accompagne le PLQ et garantit ainsi leur qualité. Ce PLQ s'appuie également sur la concertation avec l'ensemble des propriétaires et du voisinage concernés, ainsi que sur un groupe de travail avec les propriétaires partants.

Il est à relever que le Conseil municipal de Vernier a préavisé favorablement ce projet.

L'enjeu porte sur la création de 400 logements, dont 300 à court terme, les réservations pour l'amélioration de la desserte ferroviaire (25% de réservation CFF et 15% pour la route de Vernier) et de transports publics, la cession pour la création d'espaces publics constitutifs du pôle multimodal et une solution de renouvellement pour les immeubles de la fondation Emile Dupont.

### ***Questions des député-e-s***

A la question d'un député DC sur la loi sur les Fondations immobilières de droit public (FIDP), M. Hodgers rappelle que la loi 8399 votée en 2001 par le Grand Conseil a remplacé les 9 Fondations immobilières alors existantes par les 4 Fondations HBM Camille Martin, Emma Kammacher, Emile Dupont et Jean Dutoit, auxquelles il faut ajouter une 5<sup>e</sup>, la Fondation René et Kate Block (FRKB) qui a pour vocation de gérer des immeubles avec encadrement pour personnes âgées (IEPA) destinés aux personnes à l'AVS. Ces Fondations développent leurs projets sur des territoires distincts, gèrent un parc immobilier et participent sur des terrains mis à leur disposition à la construction de logements HBM.

A la question d'un second député DC portant sur la halte RER, M. Michel précise que celle-ci a été formalisée dans le projet Châtelaine de part et d'autre du pont de l'Ecu. Des études plus poussées pour sa localisation précise sont en cours. Une réserve de 25m sur le périmètre prévu déclassé dans le cadre du PLQ a été prévue pour permettre son implantation.

Une députée PLR s'interroge sur l'évolution des risques. M. Michel souligne à ce titre qu'il n'y a pas de risques majeurs. Cinq études ont été réalisées sur ce site et ont abouti à un préavis favorable du service compétent quant à ce volet. Ce périmètre est situé dans le domaine intermédiaire inférieur dans lequel des projets peuvent voir le jour. En effet, les marchandises dangereuses restantes sont du domaine de l'acceptable, en cela il est difficile de convaincre les CFF de diminuer davantage la vitesse, car le risque est considéré comme acceptable.

M. Hodgers ajoute qu'au tout début du dossier en 2016, il n'y avait pas encore eu de protocole d'accord avec les CFF, les deux entreprises consommatrices de chlore et surtout la Confédération. Il engage les parties, les cantons et la Confédération à supprimer ces wagons d'ici 2025. Les CFF sont acquis, sachant qu'ils détestent transporter du chlore ; l'enjeu économique n'en vaut pas la chandelle, mais ils ont l'obligation de le faire aujourd'hui.

Il mentionne également le positionnement fort du Conseil d'Etat pour une réduction des vitesses des trains. Ces deux éléments ont permis de minimiser le risque et de le situer dans le niveau intermédiaire inférieur, ce qui est politiquement considéré comme un risque acceptable. Sachant que le risque zéro n'existe pas.

Un député Vert précise que la baisse de vitesse à 40 km/h et l'accord global de l'arrêt du trafic à l'horizon 2025 ont été concomitants, même s'il ne s'agit pas du même acte en lui-même. Ces éléments ont modifié le positionnement de la ville de Vernier.

Une députée PLR demande des précisions sur les différents types de logements qui seront construits. M. Michel mentionne l'accord entre la Fondation et le promoteur privé qui maîtrise un certain nombre de parcelles. La première tranche à l'horizon 2023 représente 300 logements sur le terrain de la Fondation, ainsi que sur le terrain maîtrisé. La Fondation elle-même va construire 200 logements.

Cette même députée s'interroge sur les outils mis en œuvre pour le dédommagement des propriétaires. A cet égard, M. Hodgers rappelle que tous les propriétaires sont d'accord de vendre et personne ne s'est fait forcer la main ; ces derniers veulent que le projet se fasse. Il remarque que si tous les propriétaires sont contents du prix qu'ils ont obtenu et qu'ils ont signé les promesses de vente, c'est que le marché a fonctionné. Il souligne que depuis son arrivée au département, il n'a qu'un seul exemple de propriétaire qui a dû vendre à un prix en dessous de la valeur estimée. La réalité montre que plus que le prix, c'est le fait de ne pas vouloir partir qui joue.

Le président de la commission aimerait connaître le nom du propriétaire ; il lui est répondu par M. Michel qu'il s'agit du groupe Losinger Marazzi S.A. A la question de savoir si ce projet se fera en collaboration avec la Fondation Emile Dupont, M. Hodgers confirme.

Un député PLR s'interroge sur un plan d'attribution en termes de mixité des logements. Il observe que le périmètre se situe à côté des Creusets et de Vieusseux dans lequel il y a majoritairement des HBM. Il remarque que le député Vert a fait part d'un enjeu de mixité important. Il se demande s'il y a une volonté de la part du département de faire du HBM ou s'il est possible de préférer du logement libre.

Pour M. Hodgers, il s'agit d'une bonne question. Il observe un phénomène de renforcement, même s'il est léger, de logement social dans les communes où il y en a déjà passablement. Pour des raisons purement historiques de la réalité foncière, il se trouve que les Fondations immobilières de droit public qui font du HBM ne peuvent pas faire autre chose, selon la loi qui les régit. Elles se sont retrouvées avec du foncier dans des communes de la rive droite. Pour caricaturer, les Fondations immobilières de droit public n'ont pas reçu beaucoup de foncier à Vandœuvres.

Ainsi, dans des périmètres comme celui présenté, il est vrai que l'article 4A LGZD actuel donnerait une part très faible de HBM, mais la Fondation elle-même a une part plus conséquente de foncier et se retrouve à faire plus de HBM que la loi générale sur les zones de développement obligerait.

Au niveau de la planification, ce n'est pas l'office de l'urbanisme qui s'occupe de la répartition ; l'office du logement intervient sur les autorisations de construire. Il y a une part plus importante de HBM que l'obligation légale de l'article 4A LGZD, mais on retrouve un équilibre avec un investisseur comme Losinger Marazzi.

Un député Vert précise qu'il y a un historique dû aux bâtiments de la fondation immobilière ; ceux-ci sont de plus en plus impropres au logement. Il mentionne de très vieux bâtiments dans le quartier de la Concorde qui ont été démolis et reconstruits par la Fondation Emile Dupont.

Ces secteurs connaissent une évolution de construction importante et régulière en raison, notamment, de la densification du secteur de la Concorde. Il s'agit donc de regrouper la densification là où il est possible de rééquilibrer. Cela se réalise dans le secteur de la Concorde immeuble par immeuble. Ce rééquilibrage est important et nécessaire ; la commune de Vernier est très claire à ce sujet.

A l'Etang, il y aura 1000 logements de plus, 1/3 d'HBM, 1/3 de LUP et 1/3 de PPE.

Cette répartition fonctionne très bien dans le quartier situé en face des SIG. Ce qui contribue à l'intérêt général du canton et permet le rééquilibrage petit à petit sur l'ensemble du territoire.

Il précise encore que grâce à ce PL, la Fondation Emile Dupont peut renouveler son parc immobilier. Il est indécent de faire vivre des gens dans ces immeubles en l'état ; il s'agit selon lui d'un scandale social.

L'entreprise Losinger a obtenu les promesses de vente et pourra développer une partie de ce secteur qui n'a pas de logement LUP ou PPE, ce qui va changer grâce à ce projet.

M. Hodgers relève qu'il s'agit d'un périmètre relativement petit. Les effets de dilution qui existent dans des périmètres plus grands comme celui des Corbillettes se manifestent moins sur ce périmètre-là.

Un député PLR revient sur son interrogation et se demande pourquoi l'Etat ne se montre pas un peu plus souple sur ce qui va être construit et ne retire pas quelques logements sociaux afin de les garder en main étatique et de les redistribuer dans d'autres cas aux propriétaires de villa qui souhaitent rester dans le quartier, dans un attique par exemple. Cette opportunité devrait être réfléchie.

Une députée socialiste rappelle que ces logements répondent au type de zone. Elle précise qu'on ne peut pas demander à une Fondation de droit public de construire autre chose que ce qu'elle doit construire. Elle demande à la commission de s'accorder sur la définition des logements d'utilité publique qui ne sont pas tous des HBM.

Une députée PLR comprend que les LUP ne sont pas que des logements HBM. En l'occurrence, la Fondation Emile Dupont va construire 200 logements qui seront des logements HBM. Sur 400 logements, cela représente 50% de HBM, ce qui n'est pas demandé dans une zone de développement.

Un député MCG rappelle lui aussi qu'une Fondation HBM ne peut pas construire autre chose. Il fait remarquer aux membres de la commission que Losinger va construire autre chose que du HBM, ce que désire le PLR.

Un député Vert souligne qu'aujourd'hui, il y a 80 logements HBM pour 6 à 8 logements en villas. Le rapport actuel en termes de pourcentage est de 90% pour 10% en termes de logements HBM-PPE, ce qui va radicalement changer avec ce projet. Un taux de 50%-50% est quand même mieux que le taux actuel de 90%-10%. Il souligne encore une fois l'état déplorable des logements actuels.

M. Hodgers admet que 50% de logements HBM représentent une part conséquente. Toutefois, au vu de la réalité foncière, l'Etat devrait exproprier

la Fondation Emile Dupont, propriétaire foncier de cette parcelle, de ses droits à bâtir pour les redonner à une autre entité. Ce n'est pas faisable juridiquement, car il s'agit d'une entité autonome. Du moment qu'il y a une MZ, il y a des droits à bâtir qui sont rattachés. Ses droits à bâtir donnent droit à ces 200 logements. Les statuts de la Fondation imposent de ne faire que du HBM, comme les caisses de pension ne peuvent pas faire de la PPE et feront du ZD LOC, du locatif non subventionné.

La seule issue serait de dire à la Fondation Emile Dupont qu'elle a droit, selon la réalité foncière, à 200 logements et de lui proposer de n'en faire que 100 ou 90 comme aujourd'hui, puis de l'indemniser en lui proposant de réaliser le solde des logements ailleurs.

## Traitement des oppositions

### A la forme

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

Conformément à l'art. 16 al. 5 LaLAT<sup>2</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>3</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

---

<sup>2</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>3</sup> Loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 22 juin 1979 (RS 700 ; ci-après LAT)

toutefois se trouver dans un rapport particulièrement étroit avec l'objet du litige et être atteint plus que quiconque ou que la généralité des administrés.

S'agissant des associations, le Tribunal fédéral a eu l'occasion de préciser qu'il ne suffit pas que les statuts mentionnent la protection de la nature ou du paysage parmi leurs buts pour qu'elles bénéficient de cette qualité. En effet, un but idéal peut parfaitement être poursuivi, mais à titre accessoire, l'objet principal de l'association étant la défense des intérêts de propriétaires et d'habitants d'un lieu donné ; dans ce cas, l'invocation du but idéal n'est pas suffisante pour conférer à l'association la qualité pour agir. Elle peut toutefois disposer de cette qualité en tant qu'association de propriétaires. Dans cette dernière hypothèse, les intérêts invoqués doivent être protégés par les statuts de l'association, être communs à une partie importante de ses membres, et susceptibles d'être défendus par une fraction notable d'entre eux<sup>4</sup>.

Pour rappel, il suffit que le recourant invoque un intérêt digne de protection, juridique ou pratique. Il doit toutefois se trouver dans un rapport particulièrement étroit avec l'objet du litige et être atteint plus que quiconque ou que la généralité des administrés<sup>5</sup>.

L'intérêt digne de protection doit être personnel et peut être juridique ou de fait. Le recourant doit être touché dans une mesure et avec une intensité plus grande que la généralité des administrés et l'intérêt invoqué – qui n'est pas nécessairement un intérêt juridiquement protégé, mais qui peut être un intérêt de fait – doit se trouver, avec l'objet de la contestation, dans un rapport étroit, spécial et digne d'être pris en considération. Il faut donc que l'admission du recours procure au recourant un avantage pratique et non seulement théorique, de nature économique, matérielle ou idéale. Ces exigences ont été posées de manière à empêcher l'action populaire<sup>6</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>7</sup> et <sup>8</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

---

<sup>4</sup> ATF 1P.595/2003, du 11.2.2004, Pic-Vert, Association Genevoise pour la Protection des Villas et de leur Environnement c/ DAEL, Tribunal administratif Genève, Ville de Carouge

<sup>5</sup> ATF 104 I b 245

<sup>6</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. 379, consid. 4b p. 386 et les arrêts cités

<sup>7</sup> ATF 120 Ib 431 consid. 1 p. 433; Pierre Moor, Droit administratif, vol. II, 2<sup>ème</sup> éd., Berne 2002, ch. 5.6.2.1, p. 627

<sup>8</sup> Cf. ATF 1P.70/2005, du 22.04.2005, consid. 3.2



que l'opposant soit propriétaire ou locataire d'un bien-fonds situé à l'intérieur ou immédiatement voisin du périmètre du plan N° 29807-540, visé à l'article 1 du projet de loi litigieux.

A la lumière de ces dispositions et principes, la qualité pour agir du Groupement des habitants du chemin de l'Etang et environs apparaît douteuse. En effet, ce Groupement est une association de droit privé au sens des articles 60ss CC<sup>9</sup> qui a pour objectifs de « *représenter, défendre et promouvoir les intérêts communs des membres auprès de tiers qui peuvent être des entités publiques ou privées ou des particuliers, notamment en matière de maintien de qualité de vie* » et « *d'établir toutes mesures de voisinage utiles aux membres* ». Elle apparaît ainsi plus comme une association d'intérêts d'habitants d'un lieu donné, assez circonscrit, que comme une association se vouant par pur idéal à des questions relatives à l'aménagement du territoire, à la protection de l'environnement ou à la protection des monuments, de la nature ou des sites. C'est donc a priori plus à ce titre d'association de propriétaires ou locataires (recours corporatif) que comme une association à but purement idéal que la qualité pour agir devrait lui être reconnue. A cela s'ajoute que, selon son site internet, l'association opposante « *rassemble depuis 1989 les propriétaires ou locataires dudit chemin, pour le secteur de villas compris entre l'avenue du Pailly et le chemin J.-Ph. de Sauvage* », soit un secteur qui se situe au nord-est du périmètre du plan, certes relativement proche de celui-ci, mais qui est sis de l'autre côté de la voie de chemin de fer.

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

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

## **Au fond**

### **A) Considérations générales**

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

---

<sup>9</sup> Code civil suisse, du 10 décembre 1907 (RS 210 ; ci-après CC)

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

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

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

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

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

La zone de développement 2 proposée par le projet de loi 12127 permet de répondre à ces objectifs, comme l'indique l'exposé des motifs du projet de loi. En proposant de déclasser les terrains concernés en zone de développement 2,

le projet de loi 12127 s'inscrit pleinement dans les objectifs fixés par le PDCn 2030 et est dès lors conforme à celui-ci.

## **B) Réponses aux griefs des opposants**

### **a) Incorporation en zone de développement 2 plutôt que 3**

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

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

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

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

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

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

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

Les zones de développement étant assimilées à des zones d'affectation différées au sens de l'art. 18 al. 2 LAT<sup>10</sup>, il peut se justifier d'y incorporer des secteurs boisés ayant qualité de forêt au sens du droit fédéral, ainsi que l'admet la jurisprudence de la chambre administrative de la Cour de Justice y compris lorsque ceux-ci sont classés en zone des bois et forêts<sup>11</sup>, ceci afin de laisser une plus large latitude de choix urbanistique aux PLQ subséquents.

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

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

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

---

<sup>10</sup> ATA/495/2018, du 22.05.2018, consid. 12b ; ATA/557/2015, du 2.06.2015, consid. 5 let. e ; ATF 1P.264/1997, du 5.03.1998 paru in SJ 1998 p. 637

<sup>11</sup> ATA/557/2015, du 2.06.2015, consid. 5 let. i et j

## Délibération

### *Vote en premier débat*

Le président met aux voix l'entrée en matière du PL 12127. L'entrée en matière est acceptée par 9 voix pour, 0 contre et 5 abstentions.

Pour : 9 (3 S, 2 Ve, 2 PDC, 1 MCG, 1 EAG)

Contre : 0

Abstentions : 5 (4 PLR, 1 UDC)

### *Vote en deuxième débat*

Le président met aux voix :

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

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

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

M. Pauli propose un amendement à l'art. 4 **Opposition**, libellé comme suit :

*L'opposition à la modification des limites de zones formées par le Groupement des habitants du chemin de l'Etang et environs est rejetée dans la mesure où elle est recevable, pour les motifs exposés dans le rapport de la commission chargée de l'examen de la présente loi.*

Cet amendement est accepté par 9 pour (3 S, 2 Ve, 2 PDC, 1 MCG, 1 EAG), 1 non (1 UDC) et 4 abstentions (4 PLR).

Art. 5 **Dépôt** : *pas d'opposition, adopté*

### *Vote en troisième débat*

Le président met aux voix le PL 12127 dans son ensemble.

**Le PL 12127 est adopté par 9 voix pour** (3 S, 2 Ve, 2 PDC, 1 MCG, 1 EAG), 0 contre et 5 abstentions (4 PLR, 1 UDC).

## **Projet de loi (12127-B)**

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

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

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

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

<sup>2</sup> Les plans de zones annexés à la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987, sont modifiés en conséquence.

### **Art. 2 Degré de sensibilité**

En conformité aux articles 43 et 44 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986, il est attribué le degré de sensibilité III aux biens-fonds compris dans le périmètre de la zone de développement 2, créée par le plan visé à l'article 1.

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

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

### **Art. 4 Opposition**

L'opposition à la modification des limites de zones formées par le Groupement des habitants du chemin de l'Etang et environs est rejetée dans la mesure où elle est recevable, pour les motifs exposés dans le rapport de la commission chargée de l'examen de la présente loi.

**Art. 5**      **Dépôt**

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



REPUBLIQUE  
ET CANTON  
DE GENEVE

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

Office de l'urbanisme

Direction du développement urbain - Rive droite

**VERNIER**

Feuille Cadastre : 16

Parcelles N<sup>os</sup> :

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

## Modification des limites de zones

### Située entre les voies CFF et la route de Vernier



Zone de développement 2  
DS OPB III



Zone préexistante

## PROCEDURE D'OPPOSITION

Adopté par le Conseil d'Etat le :

Visa :

Timbres :

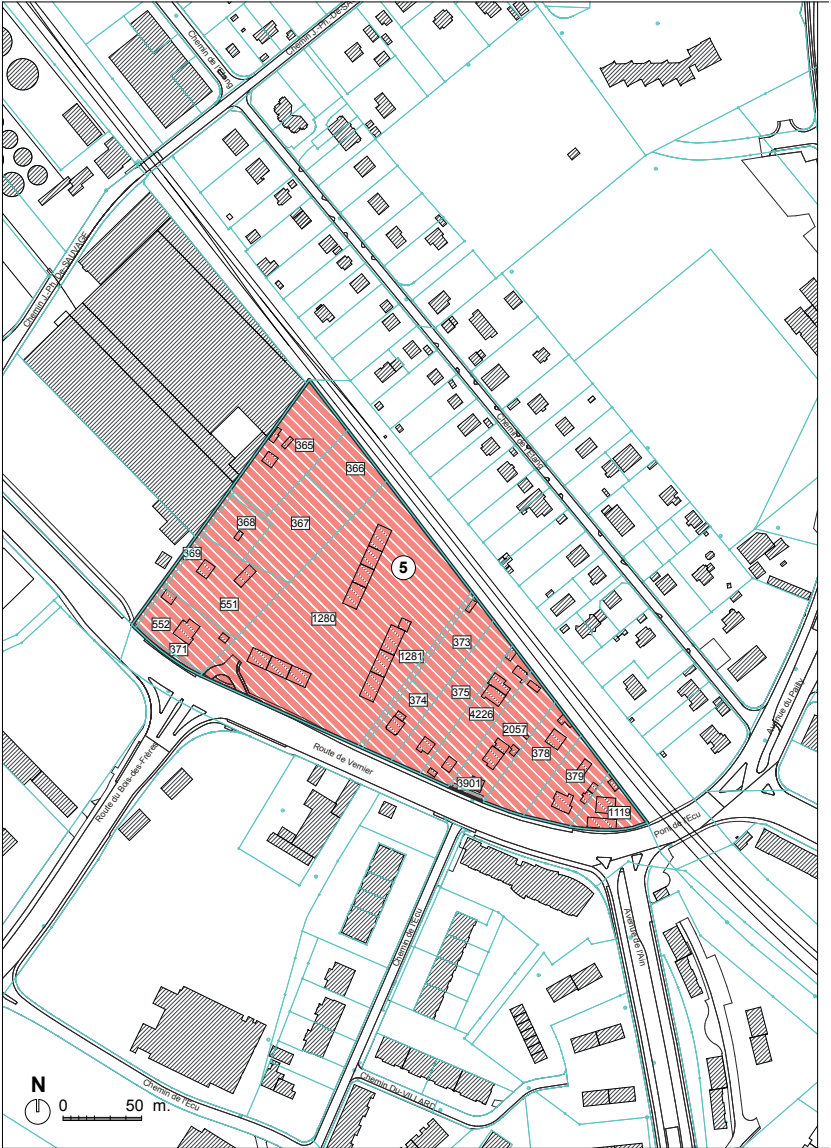
Adopté par le Grand Conseil le :

Loi N° :

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

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





# MZ Voies CFF

## Périmètre à déclasser



# MZ Voies CFF

## Plan guide Grand Projet Châteline



*Date de dépôt : 4 septembre 2018*

## RAPPORT DE LA MINORITÉ

### **Rapport de M. Adrien Genecand**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

Ce projet de loi nous semble poser deux problèmes qui ne peuvent déceimment pas être écartés d'un revers de la main sous prétexte de construction de logements à tout prix. Sans vouloir nier les avantages du projet soumis à votre sagacité, qui peuvent se résumer à la densification de la ville en ville, la rénovation d'immeuble dont l'état d'insalubrité est inquiétant ainsi que le futur pôle multimodal de transport que sera la future halte RER de Châtelaine, il convient de vous poser deux questions.

La première est celle des installations à risque dans le périmètre – les voies CFF, la route de Vernier et surtout les citernes des pétroliers – qui impliquent des mesures de protection prévues par l'OPAM. L'autorité compétence en la matière indiquait à l'époque du dépôt de ce projet que le risque induit ne devrait pas être jugé inacceptable moyennant des mesures de sécurité adéquate à prendre à un stade ultérieur du processus, soit le PLQ et les autorisations de construire. Chaque député pouvant se faire un avis éclairé grâce à la lecture de l'étude de risques du bureau BG ci-annexée.

La minorité se limite ici à se poser la question de la pertinence de construire dans la zone de risques dite intermédiaire, qui comme son nom l'indique est celle qui fait office de frontière entre l'inacceptable et l'acceptable.

Pour ceux d'entre vous, conscients de cette prise de risque car la considérant maîtrisée, il convient maintenant d'aborder l'autre problématique liée à cette modification de zone, qui constitue pour la minorité de la commission le principal problème.

Il s'agit de la construction d'un nombre très important de logements subventionnés dans des proportions que la loi n'exige pas. S'il est évident qu'en l'état la fondation immobilière Emile-Dupont ne peut de toute façon pas faire autrement puisqu'il s'agit de sa noble mission – encore qu'en l'espèce cette dernière réussit manifestement à faire un peu de commercial – il convient

de questionner la nécessité d'imposer aux propriétaires privés et à l'Etat le même type de logements.

Vernier est déjà une très grande contributrice à l'effort de logements subventionnés puisqu'elle comptabilisait sur son sol (tableau OCSTAT dont la source est l'office cantonal du logement et de la planification foncière, 01.03.2018) 1439 LUP soit 15% du total du parc cantonal et près de 19% en ce qui concerne le HBM. Il convient dès lors et avec le recul que nous pouvons avoir sur un quartier voisin comme celui des Libellules de se poser la question d'une véritable mixité afin d'une part de créer le cercle vertueux de l'ascenseur social et d'autre part de garantir à la commune des contribuables lui permettant de relever le défi financier que représente, comme à chaque fois, la création d'un nouveau quartier en matière d'infrastructures, d'aménagements et, en l'espèce, de mesures de sécurité nécessaires.

Pour toutes ces raisons, Mesdames et Messieurs les députés, la minorité vous encourage à refuser cette modification de zone en l'état.