

Date de dépôt: 1^{er} février 2005

Messagerie

Rapport

de la Commission d'aménagement du canton chargée d'étudier le projet de loi de M^{mes} et MM. Pierre-Louis Portier, Anne-Marie von Arx-Vernon, Luc Barthassat, Jean-Claude Egger, Pascal Pétroz, Guy Mettan, Jacques Baudit, Patrick Schmied, Mark Muller, Pierre Weiss, Stéphanie Ruegsegger et Florian Barro modifiant la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (L 1 30)

RAPPORT DE LA MAJORITÉ

Rapport de M. Alain Etienne

Mesdames et
Messieurs les députés,

La Commission d'aménagement du Grand Conseil a examiné ce projet de loi lors des séances des 16 et 23 juin 2004, des 1^{er} et 15 septembre, des 6 et 20 octobre, sous la présidence de M. René Koechlin.

M. Laurent Moutinot, conseiller d'Etat chargé du Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement a participé aux travaux de la commission assisté de M. Georges Gainon, attaché de direction, de M. Gilles Gardet, responsable du Service de l'aménagement, de M. Bernard Trottet, direction de l'aménagement du territoire, de M. Pauli, juriste.

Les procès-verbaux ont été tenus par Mme Delphine Binder.

Présentation du projet de lois par leurs auteurs

Les auteurs du projet de loi estiment que la densification et la croissance de la ville de Genève impliquent la remise en question de certaines règles d'aménagement. Il convient d'être strict quant à l'utilisation de la zone industrielle du canton afin de ne pas galvauder du terrain qui doit être mis à disposition de certaines industries souhaitant s'établir à Genève. Toutefois dans certains cas, comme celui de la zone industrielle de la Praille-Acacias, la zone industrielle est enfermée dans un milieu bâti. L'installation de nouvelles voies de tram dans ce quartier sera l'occasion d'un changement considérable de la vie du quartier. A ce propos, les urbanistes préconisent aujourd'hui une certaine mixité dans ce type de zones, pour recréer une vie sociale, à certaines conditions. D'entrée, les auteurs admettent que si la commission adoptait ce projet de loi, il conviendrait qu'elle désigne à l'article 19, alinéa 4, quelle serait l'autorité compétente pour accorder les dérogations concernées. Il convient que la commission réfléchisse à la possibilité d'amener une certaine mixité dans les zones industrielles. Deux zones sont concernées à Genève : celle de la Praille-Acacias, qui accueille déjà des activités incompatibles avec la zone industrielle, par voie dérogatoire (notamment Office World), et la zone de Sécheron, qui sera entièrement occupée par le groupe Serono.

Le groupe Socialiste s'étonne que l'exposé des motifs fasse à nouveau référence à la crise du logement et propose de construire du logement en zone industrielle. Un commissaire souligne l'importance de garder des zones industrielles et artisanales en ville de Genève. Il demande si les auteurs du projet de loi ont consulté les autorités municipales. Il note que, pour maintenir un équilibre entre habitat et activité, il est judicieux de laisser des poches de zones industrielles et artisanales au centre-ville. Il relève que les petits artisans souhaitent garder leur activité au centre-ville. Une commissaire relève que, pour qu'une économie soit saine, elle doit être diversifiée. Elle note que le secteur tertiaire est trop développé par rapport aux autres à Genève. Elle indique que le parti Socialiste est opposé à ce projet de loi.

Le groupe Radical partage le principe de base de ce projet de loi. Il estime toutefois que les réponses données par le projet de loi ne sont pas satisfaisantes et considère que si l'on désire, dans certains cas précis, modifier l'affectation d'une zone, il est plus judicieux de procéder à un déclassement, plutôt que d'inscrire la mixité dans la loi. Ce commissaire relève un détail rédactionnel : il juge inopportun de faire figurer dans une même phrase le logement et les activités tertiaires. Il conclut que le parti Radical est plutôt défavorable au projet de loi 9158.

Un commissaire (L) relève que la commission a déjà traité des projets de loi sur la mixité en zone industrielle. Il estime qu'il est indispensable que la

commission reprenne ses travaux à ce sujet. Il relève que le projet de loi ne vise pas à transformer les zones industrielles en zones de logement. Il souligne que le projet de loi 9158 ne vise pas l'ensemble des zones industrielles. Ce commissaire relève que les zones industrielles et artisanales créées dans les années 1970 ou 1980 répondent de moins en moins à la demande actuelle. Il constate qu'une partie de ces zones perd de l'intérêt et se vide de sa substance. Il note qu'on pourrait envisager de mélanger le tertiaire et les logements. Il ajoute que de nombreux artisans souhaiteraient loger certains de leurs ouvriers sur leur lieu de travail. Ce projet de loi offre des solutions à un problème important.

Le groupe des Verts est réticent face à ce projet de loi. Plusieurs arguments ont déjà été mis en avant : premièrement, l'importance de maintenir une diversité de l'activité en ville, deuxièmement, le fait qu'il serait plus opportun, si l'on souhaite modifier l'affectation d'une zone industrielle et artisanale, de le faire en déclassant ladite zone. Ainsi, des parcelles déterminées changeraient d'affectation. Ce projet de loi pourrait s'appliquer non seulement aux Acacias, mais également à Sécheron, aux Charmilles, et aux Eaux-Vives. La valeur des zones industrielles augmenterait considérablement s'il devenait possible d'y installer bureaux et logements. Ce projet de loi pourrait entraîner la prise de mesures arbitraires. Le PL 9158, rédigé comme il l'est à présent, n'a aucune chance d'être soutenu par les Verts. Le Président signale que la FTI a nommé en son sein un groupe de travail qui étudie la question de la mixité.

Le groupe de l'UDC est favorable à ce projet de loi. Il note qu'à la route des Acacias, là où se situe le bâtiment de la BAT, une partie de la zone industrielle pourrait servir à l'aménagement de logements, notamment pour les étudiants.

Le groupe Libéral rappelle qu'il a co-signé ce projet de loi à la suite d'un débat nourri. Un des objectifs était de rouvrir le débat sur la mixité de la zone industrielle. La notion même d'activité industrielle a beaucoup changé. Les activités industrielles se rapprochent de plus en plus d'une activité de services. Il donne l'exemple des industries de biotechnologie, dans lesquelles les secteurs de la recherche et du développement sont nettement plus importants que le secteur de la production. Il a l'impression que le Département est de plus en plus souple quant aux activités considérées de type industriel et relève que le débat ne devrait pas être centré sur la diversification de l'économie, car la demande de terrains industriels a changé. Il note que les entreprises souhaitant s'installer à Genève sont plus intéressées par des terrains nus que par des bâtiments existants. Or, ce projet de loi concerne plus particulièrement des poches de la zone industrielle avec des bâtiments existants qui ne se prêtent plus vraiment à une activité

industrielle. Il relève que la loi fédérale ne pose aucune contrainte à Genève pour l'utilisation de sa zone industrielle. Il rejoint le parti Radical quant au déclassement. Il suggère néanmoins que la commission se penche sur l'élaboration d'un régime dérogatoire, en fixant des conditions précises. Parmi ces conditions pourraient notamment figurer la situation en zone urbaine et la réaffectation de bâtiments existants. Le Président souligne que l'activité industrielle a énormément changé au cours des vingt dernières années. Il relève que la majeure partie des activités industrielles est maintenant informatisée, numérisée.

Un commissaire (PDC), co-auteur du projet de loi, confirme que la Ville de Genève n'a pas été consultée. En revanche, les auteurs du projet de loi ont consulté M. Moeschinger qui s'est déclaré ouvert au projet et pense lui aussi qu'il serait temps de réfléchir à une certaine mixité de la zone industrielle. Concernant la question des artisans, ce commissaire souligne qu'il est hors de question de les chasser du centre-ville. L'objectif est de leur permettre de côtoyer les habitants des quartiers dans lesquels ils travaillent. Il relève que la qualité de la vie pourrait se voir améliorée par la multiplication des contacts dans la population et la diversification au sein des quartiers. Il relève qu'on pourrait en effet recourir au déclassement, mais qu'il serait dommage de se limiter à cette mesure, car elle ne permet pas l'aménagement de lofts. Il souligne que ce type de logement est très prisé. Il rappelle également que certains artisans souhaiteraient loger leurs employés sur les lieux de travail et indique que, lors de l'élaboration du projet de loi 9158, les auteurs ont pensé au projet de construction de logements à la Praille. Il concède qu'il s'agit d'une opération d'une trop grande envergure pour simplement l'intégrer dans le système prévu par le projet de loi. M. Moutinot relève que le secteur visé se trouve en zone ferroviaire. Le commissaire (PDC) relève que le déclassement est d'autant plus nécessaire qu'il permet au processus démocratique d'avoir lieu. Il ajoute que la construction des lignes de tram doit être rentabilisée au maximum. Il note que ce moyen de transport pourrait servir non seulement à ceux qui travaillent dans la zone industrielle actuelle, mais aussi à ses éventuels habitants. M. Moutinot constate que certains éléments font l'unanimité au sein de la commission. Premièrement, l'industrie genevoise doit être préservée car elle fait partie du tissu économique. Deuxièmement, la zone industrielle est un peu en saturation, d'où le projet de déclassement du Bois de Bay, qui sera bientôt présenté au Grand Conseil. Il relève que ce projet de loi touche plusieurs sujets. Il se déclare défavorable à la mixité dans une zone donnée, pour les raisons de principe évoquées par le groupe Radical et pour la raison pratique que, lorsqu'une zone est mixte, ce sont toujours les activités tertiaires qui s'y installent (exemple de la Suzette). M. Moutinot relève que, si l'on

souhaite diversifier l'utilisation de vastes zones industrielles, il est possible d'en déclasser une partie. Il note que la zone industrielle des Acacias est reliée au rail et que la majeure partie des entreprises qui s'y trouvent utilisent cette liaison. Il ajoute que la construction de logements en zone industrielle lancerait un débat autour des degrés de sensibilité au bruit (4 en zone industrielle). Il se déclare favorable à une plus grande mixité par quartier. Il est par contre réticent à la mixité des zones, qui pose un problème de prix (les entreprises du secteur tertiaire sont disposées à payer plus cher au m² que celles du secteur secondaire). M. Moutinot signale qu'en 1992, à l'initiative de M. Maître, un groupe de travail interdépartemental s'est penché sur la question de la nouvelle nature de l'industrie à Genève. Il relève qu'une partie importante de l'activité de certaines industries est constituée par la recherche et le développement. Il souligne qu'il s'agit cependant de maintenir la distinction entre des industries de ce type et celles de banques, d'assurances ou encore de centres commerciaux. Il s'oppose fermement à l'installation de centres commerciaux dans des zones industrielles et indique que, bien que le projet de loi 9158 aborde un sujet fort important, il n'y est pas favorable dans sa formulation actuelle. En réponse à une question du groupe Démocrate-Chrétien, il relève que les avis des urbanistes sont très divergents quant à l'utilisation de la zone industrielle. Il n'exclut pas que la Commission de l'urbanisme du canton se soit penchée sur la question.

Concernant la diminution de la réserve de terrains industriels, un commissaire (L) estime qu'il ne faut en aucun cas déclasser les zones industrielles, car les entreprises en ont besoin. Il relève qu'il faut garder de la zone industrielle et des artisans au centre-ville. Il souligne que l'objectif du projet de loi n'est pas de diminuer la réserve de terrain, mais d'en diversifier l'usage. Il admet que la rédaction du projet de loi pourrait être améliorée.

Un commissaire (AdG) indique que la Commission de l'économie a auditionné la FTI, qui s'apprêtait à réaliser une enquête sur l'utilisation effective de la zone industrielle. Il note que certains bâtiments situés en zone industrielle sont loués par des entreprises du secteur tertiaire, qui font de la concurrence déloyale aux entreprises du secteur secondaire. Il demande formellement au Président de se procurer les résultats de l'enquête effectuée par la FTI.

Audition de M^{me} Daniela Jobin, membre de la direction de la Chambre de commerce et d'industrie de Genève (CCIG)

Les commissaires ont reçu le rapport du groupe de travail sur la mixité de la zone industrielle et M^{me} Jobin leur distribuera le document *Genève Horizon 2020*, réalisé par la CCIG. M^{me} Jobin présente la CCIG et exprime le point de vue de cette dernière au sujet du projet de loi 9158.



Audition du 23 juin 2004

devant la Commission de l'Aménagement du Territoire

PL 9158 pour la création de logements en zone industrielle

Introduction :

La Chambre de commerce et d'industrie de Genève (CCIG) a pour but de représenter, promouvoir et défendre les intérêts du commerce, de l'industrie et des services du canton, dans le cadre de l'intérêt général de l'économie suisse. Notre association regroupe environ 1'400 entreprises membres, dont les 80% sont des PME (moins de 50 employés). Au total, les entreprises membres de notre Chambre représentent quelque 78'000 emplois.

Le but principal de la Chambre est donc d'œuvrer afin de maintenir et améliorer les conditions-cadre de l'économie. Un aménagement du territoire bien structuré, ainsi qu'une offre en logements suffisants, font bien entendu partie des conditions-cadre majeures de l'économie.

Si l'on veut que les entreprises s'installent et se développent dans notre canton – et cela vaut tant pour les entreprises locales que pour les entreprises étrangères – il faut mettre à leur disposition des terrains et des infrastructures, et il faut pouvoir assurer le logement de leurs employés.

PL 9158 :

Ce projet de loi aborde trois problèmes :

- la mixité des zones industrielles
- la pénurie du logement
- la zone industrielle Praille/ Acacias.

Mixité des zones industrielles

Les zones industrielles ont été créées pour permettre aux industries de bénéficier de prix du terrains intéressants, ainsi que d'infrastructures, équipements et de règlements adaptés à leurs besoins.

Pour maintenir l'industrie à Genève, il est donc nécessaire de maintenir des zones qui leur sont favorables (cf. la venue à Genève de sociétés telles que STMicroelectronics).

La mixité économique des zones, par l'introduction d'activités administratives et de services, est une bonne chose, et nous y sommes favorable lorsque les circonstances le permettent.

Il faut en effet veiller à ce que l'ouverture à d'autres activités ne nuise pas à l'intérêt de l'industrie, par exemple en faisant augmenter le prix du terrain. Ou en entravant les déplacements par un encombrement des voies.

La CCIG, qui est représentée au Conseil d'administration de la Fondation des terrains industriels, s'est déjà prononcée à maintes reprises en faveur d'une mixité des activités. Mais nous sommes désormais convaincus qu'il faut plutôt créer de **nouvelles zones**, par exemple des zones d'activités commerciales ou des zones d'activités de loisirs pour répondre à la demande (on pense par exemple à Collonge-Bellerive, avec Reuters et Mc Donald's). La création de telles zones permettrait de conserver une zone propice au développement de l'industrie genevoise et éviterait le risque d'augmentation du prix des terrains.

Il va sans dire cependant que la gestion des zones industrielles proprement dites devrait rester souple et permettre, comme c'est déjà le cas maintenant, à des activités de services (cafés, bancomat, etc.) de s'implanter dans ces zones pour les animer et faciliter la vie des employés.

La pénurie de logement

Je ne reviendrai pas sur la pénurie qui sévit actuellement et qui préoccupe également la CCIG.

Il y a lieu cependant de trouver des solutions viables et dans l'intérêt de tous : habitants et économie.

L'assouplissement que souhaite introduire le PL 9158 peut poser un certain nombre de problèmes :

1. Il introduit la notion de « *zone industrielle située en milieu urbain* ». Cette notion nous paraît trop sujette à interprétation. Comme indiqué ci-dessus, nos membres considèrent qu'il est nécessaire de maintenir une zone propice au développement du secteur industriel. A partir de quelle distance, une telle zone serait susceptible d'être déclassée ? Meyrin est une commune urbaine, est-ce que la ZIMEYSA pourrait tomber sous le coup de l'article 19 al. 4 2^{ème} § ?
2. L'activité industrielle, même si de nos jours elle produit moins de nuisances qu'autrefois (pollution de l'air, bruit, etc.), génère tout de même des émissions liées à son activité. Il y a du va-et-vient de camions, il faut charger et décharger, il peut y avoir du bruit de machines, etc. Les activités artisanales et commerciales également sont sources de bruit et de nuisances. C'est d'ailleurs pour cela que dans l'Ordonnance fédérale sur le bruit (OPBruit), les normes applicables aux zones mixtes ne sont pas les mêmes que celles applicables aux zones d'habitation. En permettant l'implantation de logements dans les zones industrielles ou zones mixtes (industrie et commerces), on court donc le risque de voir des normes plus sévères s'appliquer aux industries et rendre leur activité plus difficile, voire leur départ. La CCIG est donc plutôt défavorable à ce que l'on mette en péril le développement de l'industrie pour tenter de remédier à un autre problème – la pénurie du logement – sans une réflexion approfondie.

Par contre, nous partageons la réflexion selon laquelle il faut construire des logements à proximité des zones industrielles et des zones commerciales, pour éviter d'allonger les déplacements pendulaires (on voit par exemple qu'à Vernier, une partie de la population travaille dans la zone industrielle adjacente).

C'est pourquoi nous pensons qu'il est nécessaire de construire des logements en bordure de zone industrielle ou commerciale. Cette question devrait être traitée par votre Commission en-

dehors du cadre du PL 9158 et trouver une solution rapidement. Dans le Sud du canton, à l'intérieur de l'autoroute de contournement, il y a des terrains qui pourraient être utilisés pour construire des logements. Il existe déjà un projet du DAEL pour La Chapelle – Les Sciers et la CCIG propose également une solution dans son étude Genève Horizon 2020.

La CCIG considère donc, en ce qui concerne le volet « logement » du PL 9158, que la question qui y est posée est cruciale, mais que la solution proposée – implantation de logements dans les zones industrielles situées en milieu urbain – pourrait faire courir un risque pour les entreprises.

La Zone industrielle Praille/Acacias (ZIPA)

Le projet de loi ne mentionne pas telle quelle cette zone, mais cette dernière est donnée en exemple dans l'exposé des motifs. Le projet propose d'implanter des logements entre la route des Jeunes et celle des Acacias, ainsi que du côté « Jura » de la route des Acacias.

Cette zone industrielle et artisanale est en effet assez particulière, puisqu'elle a gentiment été englobée par le tissu urbain. Cependant, s'agissant d'une zone industrielle, elle bénéficie des avantages de cette dernière et répond à un besoin important pour l'économie.

Actuellement, quelque 830 entreprises exercent leur activité dans cette zone (plus de 10'000 emplois). Il faudrait donc les déloger pour y construire des logements.

Par ailleurs, on voit qu'avec la venue du centre commercial de La Praille, les habitants du quartier, qui ne sont pourtant pas à proximité immédiate, se plaignent de nuisances. Une étude d'impact est d'ailleurs en cours.

Il y a donc, à notre sens, une réflexion de fond à entamer concernant cette zone en particulier. Les normes pourraient être assouplies pour y permettre l'implantation d'autres activités que des activités purement industrielles. Mais la transformation d'une partie de la zone pour y implanter des logements ne nous paraît pas, en l'état, judicieuse.

En conclusion

Le PL 9158 soulève des problèmes importants, qui doivent être résolus politiquement. La position de la CCIG est la suivante :

- des zones commerciales ou de loisirs doivent être créées. Le PL 9158 pourrait être amendé pour permettre la création de telles zones ;
- la pénurie de logements commande que l'on construise davantage d'immeubles d'habitation à proximité des zones industrielles et commerciales. La Commission devrait rapidement examiner la possibilité de construire en bordure de zone, en particulier à l'intérieur de l'autoroute de contournement (Plan-les-Ouates, Saconnex-d'Arve, etc.) ;
- l'implantation d'activités du secteur tertiaire et de service devrait être rendue possible, à des conditions particulières, dans la ZIPA. L'article 19 al. 4 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire pourrait ainsi être modifié afin de permettre de tels assouplissements des zones industrielles et artisanales lorsque les circonstances le commandent et à certaines conditions ne mettant pas en péril l'activité industrielle.

Genève, 23.06.2004

Daniela Jobin, membre de la direction

Un commissaire (L) relève que, si les industriels contactés par M^{me} Jobin ne sont pas favorables à l'installation de logements dans les zones industrielles, plusieurs artisans ont fait part de leur souhait de modifier leurs bâtiments pour loger leur personnel à l'étage. Mme Jobin indique que la CCIG a eu vent de ces demandes. La CCIG est en faveur de la création de zones commerciales qui pourraient y répondre. Elle note qu'un assouplissement de la réglementation dans ce but serait envisageable, notamment dans la zone industrielle de la Praille-Acacias (ZIPA). M^{me} Jobin souligne néanmoins l'importance de maintenir les conditions de la zone industrielle.

Le Président note que M^{me} Jobin a parlé de la création de zones. Il demande si elle entend par là également la reconversion d'une zone comme la ZIPA. M^{me} Jobin indique que la reconversion d'une zone comme celle-ci poserait un problème pour les industries qui y travaillent actuellement. Le Président relève que ces industries ne seraient pas chassées de la ZIPA. M^{me} Jobin soulève le problème du prix du terrain, dont on sait qu'il augmente considérablement si les zones industrielles sont ouvertes aux logements et au secteur tertiaire. Un commissaire (L) note que M^{me} Jobin a déclaré que le projet de loi 9158 constituait une bonne base de réflexion. Il souligne qu'il y a urgence et qu'on ne peut plus se permettre de réfléchir indéfiniment. M^{me} Jobin relève qu'elle a présenté trois propositions de la CCIG. Elle note que construire tout de suite des logements en zone industrielle, sans avoir étudié plus avant les conséquences et la manière de réaliser ce projet impliquerait de sacrifier l'industrie à Genève. Ce même commissaire (L) constate que les demandes d'implantation d'entreprises à Genève ne sont pas les mêmes aujourd'hui qu'il y a trente ans. Les critères d'implantation ont changé (développement routier, aéroportuaire et ferroviaire). Une partie des zones industrielles est mal utilisée ou mal aménagée. Elle pourrait être davantage mise à profit grâce à une adaptation. M^{me} Jobin relève que la disposition du projet de loi à ce sujet manque de précision (elle parle simplement de zones industrielles situées en milieu urbain). Les milieux industriels sont inquiets. Ce commissaire admet que le projet de loi mérite d'être remodelé.

Un commissaire (AdG) note que M^{me} Jobin a parlé de construire des logements au bord de la zone industrielle. Il demande si la CCIG a déjà réfléchi à la question des degrés de sensibilité au bruit (frais pour lutter contre les nuisances et, à terme, éventuelle interdiction d'implanter des industries lourdes). M^{me} Jobin indique que c'est justement la raison pour laquelle la CCIG suggère d'implanter des logements non à l'intérieur, mais à proximité des zones industrielles. Elle souligne qu'avant de construire des

logements, la question du bruit devra être examinée, et la distance des bâtiments évaluée.

Un commissaire (L) relève que deux types de situations se présentent : celle des parcelles non construites en zone industrielle, que l'on pourrait éventuellement déclasser, et celle des bâtiments existants qui pourraient ne plus se prêter à une exploitation industrielle en raison du changement de nature de l'activité industrielle. Il relève que certaines activités de services sont aujourd'hui considérées comme pseudo-industrielles. Il demande si la CCIG serait favorable, dans les cas de bâtiments inadaptés à l'activité industrielle, à ce que l'on procède, ponctuellement et sur la base de critères précis, à des changements d'affectation. M^{me} Jobin relève que, a priori, la CCIG est favorable à ce que l'on permette à des services ou à de l'administration de s'implanter dans les zones industrielles, pour autant que les conditions de ces implantations soient étudiées et clairement définies. Pour ce qui est des logements, la question est plus délicate, à cause des normes OPB. M^{me} Jobin note que la CCIG propose une modification de l'article 19, alinéa 4, pour les changements d'affectation. Un commissaire (PDC) reconnaît, en tant que co-auteur du projet de loi 9158, que ce dernier manque de précision et mériterait quelques amendements. Pour ce qui est des degrés de sensibilité au bruit, il relève que le dernier paragraphe du projet de loi précise que l'implantation de logements est envisageable « lorsque cela est compatible avec les activités attenantes ».

Audition de M. Moeschinger, directeur de la Fondation des terrains industriels

M. Moeschinger relève que le projet de loi 9158 est spécifique aux zones industrielles situées en milieu urbain mais son audition portera également sur la mixité globale. M. Moeschinger indique tout d'abord que la zone industrielle des Acacias abrite 437 entreprises, ce qui représente 4759 emplois, selon les chiffres du 15 juin 2004. M. Moeschinger répond que ces chiffres s'appliquent uniquement à la partie de la ZIPA située côté Acacias. Il indique qu'avec la Praille le nombre d'entreprises est de 848 et le nombre d'emplois de 11 648. M. Moeschinger relève que le projet de loi fait allusion à la zone industrielle de Meyrin-Satigny (ZIMEYSA), dans laquelle les activités industrielles situées au centre-ville pourraient être délocalisées. Il rappelle que les disponibilités de terrain dans la ZIMEYSA sont extrêmement faibles (sur un total de 1 579 000 m² hors route, seuls 187 000 m² de terrain sont disponibles). Il note que, dans la ZIPA, les objets disponibles à la location sont pratiquement inexistants. Par contre, la demande est très forte. M. Moeschinger indique que des travaux sont en cours au sein des conseils

de la Fondation. Ces travaux n'ont pas encore été avalués. Ils concernent notamment la mixité des zones industrielles et la création de nouvelles zones ouvertes. Il espère qu'une synthèse de ces travaux sera disponible à la fin de l'année 2004. M. Moeschinger se réfère à la ZIPA. Il relève qu'il serait envisageable d'ouvrir cette zone à des activités administratives ou à l'installation de logements, à condition notamment de la densifier davantage. Il constate que le coefficient actuel est environ de un, ce qui est élevé pour une zone industrielle. Toutefois, les réserves de droit à bâtir sont importantes pour cette zone. On pourrait imaginer de modifier les bâtiments (surélévations). M. Moeschinger relève que les activités industrielles, artisanales et technologiques préfèrent s'installer au rez-de-chaussée ou au premier étage. On pourrait envisager de louer les étages supérieurs pour des activités administratives. L'idée d'y installer des logements a été écartée d'emblée. Il se demande si le fait d'autoriser des logements en zone industrielle aura un effet conséquent sur la crise du logement actuelle. Il relève que, dans le cas où on souhaiterait autoriser des activités administratives en zone industrielle, il serait nécessaire de modifier les conditions de location, car les tarifs de la FTI sont bas afin d'offrir des conditions favorables aux industries. Il relève que la FTI est propriétaire de presque tous les terrains dans la zone industrielle des Acacias. Les échéances des droits de superficie se situent entre 2030 et 2050. M. Moeschinger note qu'une forte pression pèse sur la commune de Carouge, pour la Praille. Sur la Ville de Genève, la pression est moins forte, car elle est très attachée à garder un tissu artisanal et industriel sur sa commune. Il constate que la zone industrielle est en train d'être englobée dans le tissu urbain. Il indique que la ZIPA date des années 1960. Il note qu'on pourrait envisager soit d'ouvrir les zones industrielles à de multiples activités, soit de délocaliser les activités industrielles, artisanales et technologiques en périphérie. Il relève que la FTI possède peu de terrains disponibles. M. Moeschinger se réfère à la question de la mixité de façon générale. Il souligne que la FTI se conforme au cadre légal. Il appartient aux conseils de fondation de se prononcer sur l'opportunité de la mixité. Il signale qu'une synthèse des études en cours sera publiée prochainement.

Un commissaire (L) demande quelle est l'évolution des activités dans les zones industrielles, notamment dans la ZIPA, si on est en train de passer d'une industrie lourde et bruyante à une industrie plus légère, s'il semble à M. Moeschinger que la ZIPA deviendra bientôt une poche de zone industrielle en milieu urbain, si les réserves du canton en terrains industriels sont encore importantes ou s'il faut en créer. M. Moeschinger constate une évolution des activités industrielles vers des activités plus technologiques, avec des nuisances mineures. Etant donné que le canton est fortement

urbanisé, les usines à nuisances importantes sont moins nombreuses. M. Moeschinger souligne la place importante que l'artisanat et les PME occupent dans le tissu économique. Il note qu'on assiste à une « tertiarisation » des activités secondaires. Il relève que les entreprises industrielles ont maintenant besoin de surfaces de vente plus grandes. M. Moeschinger signale qu'il n'y a pas ou peu de terrains disponibles. Une densification des zones existantes s'impose. Il note que la proportion de terrain nu est d'environ 5% et que les terrains à disposition ne sont pas particulièrement attractifs. M. Moeschinger estime qu'il serait nécessaire de déclasser des terrains. Il relève que la FTI a du mal à répondre à la forte demande.

Un commissaire (PDC) relève que la ZIPA est particulièrement bien située et bien desservie. Il émet l'hypothèse que la manière dont cette zone a été bâtie limite aujourd'hui son utilisation. Il suggère de construire plus haut pour implanter des activités comme des laboratoires, et de raser certains bâtiments pour les remplacer par d'autres, plus adaptés aux besoins actuels. M. Moeschinger précise que les laboratoires sont pleinement admis en zone industrielle. Il note qu'on pourrait imaginer d'ouvrir les étages à des activités de type administratif. Il relève que l'évolution du secteur en question a été très rapide, avec l'arrivée du tram. Il note que la FTI gère la partie de la ZIPA située du côté Jura de la route des Acacias. De l'autre côté, la zone abrite déjà des activités administratives (cette partie de la zone a été déclassée en zone industrielle et artisanale où les activités administratives sont admises). M. Moeschinger relève que les activités industrielles sont de plus en plus propres. La mixité avec du logement devient envisageable du point de vue de la cohabitation avec les activités. Par rapport à la hauteur des bâtiments, il cite l'exemple d'une carrosserie, qui a été reprise par un garagiste. Le garagiste a loué la majorité des surfaces disponibles à des tiers, notamment à la police. M. Moeschinger précise qu'en zone industrielle, lorsque plus que 50% des surfaces est loué à des tiers, la FTI double les droits de superficie. Le superficiaire a déposé une demande auprès de la FTI pour rehausser le bâtiment qu'il occupe, afin de louer les étages supérieurs à l'Office des poursuites et faillites. La FTI a dû refuser en raison de l'interdiction d'accueillir des activités administratives.

Un commissaire (L) demande s'il arrive que des surfaces existantes ne trouvent plus preneur. M. Moeschinger note que le bâtiment BAT (surface de terrain de 26 000 m²) a été repris par une entreprise qui souhaitait y installer un grand centre Internet. Or, les activités Internet ont chuté. L'entreprise souhaite aujourd'hui remettre le site. De nombreuses entreprises se sont déclarées preneuses. M. Moeschinger souligne que la demande est très forte,

particulièrement aux Acacias, qui sont au centre-ville et sont bien desservis par les transports publics. Dans les autres zones industrielles, les friches industrielles, encore nombreuses il y a dix ans, sont inexistantes aujourd'hui.

Audition de M. Nils De Dardel, directeur du Département de l'aménagement, des constructions et de la voirie à la Ville de Genève, et Daniel Schmitt, adjoint au service de l'urbanisme de la Ville de Genève

M. De Dardel souligne que depuis longtemps, la Ville de Genève est très attachée à la défense de la zone industrielle sur son territoire. Cette politique a porté ses fruits. M. De Dardel cite l'exemple de la zone industrielle de Sécheron. Grâce, entre autres, à la fermeté de la Ville de Genève, le site est resté industriel, ce qui permet l'installation d'une grande société internationale. M. De Dardel ajoute que la zone industrielle de la SIP a été très utile pour le relogement des petits artisans de la zone de Sécheron. M. De Dardel note qu'un problème analogue va se poser pour le périmètre de la gare des Eaux-Vives. En effet, lors de la construction du CEVA, il faudra reloger les artisans et les petites industries qui s'y trouvent. M. De Dardel note encore que le prix du terrain est un élément important. Tout expert immobilier confirmera que, même sans contrôle du prix, si une zone est réservée à l'industrie, les prix sont environ 50% plus bas que dans une zone ordinaire. Cela s'explique par le fait que les investissements dans l'activité industrielle rapportent moins. M. De Dardel estime que le projet de loi 9158 réduit presque à néant le caractère industriel des zones. La construction de logements et de bureaux devient un droit en zone industrielle urbaine, lorsque cela est compatible avec les activités attenantes. Pour M. De Dardel, il s'agit d'un déclassement automatique de la zone industrielle en milieu urbain. M. De Dardel note qu'il semble que les auteurs du projet de loi estiment que la zone industrielle est inutile en milieu urbain. Il ajoute que le projet de loi entame le processus démocratique. Il note qu'aujourd'hui, tout déclassement fait l'objet d'une discussion au Grand Conseil et éventuellement d'une décision populaire. M. Schmitt ajoute deux éléments : la question des nuisances. A Plan-les-Ouates, un immeuble jouxte des activités industrielles. Les nuisances sonores produites par l'entreprise attenante suscitent de nombreuses plaintes de la part des locataires de l'immeuble. L'exposé des motifs du projet de loi indique que le secteur Acacias, route des Jeunes se prêterait bien à introduire du logement. M. Schmitt indique qu'il n'y a pas de friche dans ce secteur et que les demandes d'entreprises sont nombreuses. Il ajoute que les logements construits sur ce site seraient éloignés de tout (équipements scolaires, par exemple).

Un commissaire (PDC) note que le projet de loi est perfectible. Il vise à discuter de l'avenir de la zone Acacias-la Praille. Il demande aux représentants de la Ville de Genève comment ils voient l'avenir de la zone située entre la caserne des Vernets et la Praille. Il indique que la banque Pictet est en train de s'y implanter, et que le tram est en construction. Ce commissaire souligne que cette zone n'est pas loin de tout. Il précise que le projet de loi ne vise pas à faire déménager les entreprises. Il indique que la zone visée se trouvera bientôt au centre-ville. Or, de nombreux immeubles qui abritent des entreprises ne comprennent qu'un étage sur rez. De plus, cette zone est desservie par l'autoroute, par le rail et par le tram. Elle mérite d'être mise en valeur. M. De Dardel note que les auteurs du projet de loi ont écrit : « la zone industrielle a-t-elle encore sa place en ville ? ». Cette question laisse penser qu'ils y répondraient par la négative. Le projet de loi ne donne pas une priorité au logement. Il parle de logement et d'activités. M. De Dardel note que, lorsque l'on crée un nouveau quartier de logement, le problème de l'école se pose d'emblée. Il pourrait rejoindre les auteurs du projet de loi, s'ils visent le terrain de la caserne des Vernets. Il note que ce terrain est sous-exploité et qu'il se prêterait à la construction de 600 à 700 logements. M. De Dardel estime que la discussion doit avoir lieu pour chaque emplacement. Il note que, même si un commissaire co-auteur du projet de loi affirme que la loi vise le secteur de la Praille Acacias, cela n'est pas précisé dans la loi. Elle serait donc applicable à tous les terrains industriels situés en ville. M. De Dardel suggère que les auteurs du projet fassent des propositions pour des zones particulières.

Un commissaire (S) relève que de nombreuses entreprises quittent la ville pour aller dans d'autres communes car on leur offre des locaux mieux adaptés. Il demande quelles sont les conséquences de ces départs pour la ville. M. De Dardel note que, dans une ville comme Genève, la diversité des activités est bienvenue. La Ville de Genève cherche à maintenir des activités industrielles en ville. M. De Dardel n'est cependant pas en faveur d'une mixité systématique, car les activités industrielles provoquent des nuisances. M. Schmitt note que les entreprises qui visent un marché local ont du mal à rester dans le centre urbain en raison des coûts.

Un commissaire (AdG) rappelle que la commission a entendu la CCI au sujet du projet de loi. Les représentants de la CCI se sont déclarés opposés à l'implantation de logements en zone industrielle. Il demande si les plaintes des locataires vivant à côté d'activités industrielles sont répertoriées. M. Schmitt lui suggère de s'adresser au Service cantonal de protection contre le bruit. M. De Dardel indique que les plaintes ne sont pas répertoriées.

Un commissaire (L) interprète le projet de loi d'une façon différente de celle des personnes auditionnées. Il note que le projet n'implique pas de modification de zone. Le projet de loi implique la possibilité en zone industrielle et artisanale, de développer d'autres activités. En tant qu'artisan, il indique que de nombreuses PME ont des difficultés pour maintenir leurs locaux en ville et souhaiteraient loger leur personnel sur le lieu de l'entreprise. Le projet de loi vise à permettre à des entreprises de rester dans la ville, en autorisant une affectation complémentaire de la zone industrielle. Il se réfère au commentaire de M. De Dardel au sujet de l'exposé des motifs. Il souligne que c'est l'article de loi qui fait foi. Il note que le projet de loi ne vise pas les zones industrielles, mais les zones industrielles et artisanales. Il estime que le projet de loi est une occasion d'améliorer l'usage de ces zones et souligne que l'objectif de l'audition de MM. De Dardel et Schmitt est de trouver ensemble quelles modifications apporter au projet de loi. M. De Dardel note que l'idée qu'un entrepreneur construise des logements pour ses employés ou loge ses employés sur le site de l'entreprise a été abandonnée au début du XX^e siècle au profit de la liberté des salariés. Y revenir ne lui semble pas très réaliste. Il souligne encore que les artisans et les petits industriels ont avant tout besoin de pouvoir accéder à des terrains à des prix raisonnables. Il relève que si la construction de logements et l'implantation d'activités du secteur tertiaire est autorisée en zone industrielle, personne ne pourra plus s'y opposer et le prix du terrain doublera. Le projet de loi propose de donner des droits aux propriétaires.

Un commissaire (UDC) demande quel est le pourcentage de zones industrielles et artisanales en Ville de Genève et si, dans les années à venir, de nouveaux terrains industriels seront disponibles, suite au départ de certaines entreprises. Il mentionne l'existence de normes européennes – à vérifier – selon lesquelles les zones industrielles seraient interdites en ville. M. Schmitt lui répond que le pourcentage est de moins de 5%. M. De Dardel n'a pas connaissance des normes évoquées. Il relève qu'une telle loi poserait problème pour de nombreuses villes françaises et italiennes. Il ne voit aucune perspective qu'il y ait de nouvelles friches industrielles sur le terrain de la Ville de Genève. M. Schmitt confirme qu'il n'y a pas de friches, le terrain d'Hispano Suiza est actuellement en vente. Ce terrain est difficile à aménager. Il est situé au bord d'une voie à grand trafic. M. Schmitt relève qu'il est impossible de juger aujourd'hui de l'opportunité d'en faire une zone mixte. Le cas devrait être étudié. Il relève que le projet de loi aurait pour effet d'augmenter le prix. Il note que, en face, un terrain a été racheté par un privé, sur lequel un parc sera aménagé. Si le projet de loi 9158 était en vigueur, ce terrain n'aurait certainement pas été acheté pour y aménager un parc. M. De

Dardel précise que la Ville de Genève ne souhaite pas absolument que les choses restent comme elles sont. Il souhaite que chaque cas fasse l'objet d'une décision démocratique.

Un commissaire (L) indique que cette situation lui rappelle le débat sur la zone agricole, qu'on essaie de préserver mais pour laquelle on donne des dérogations dans certains cas (notamment, pour réaffecter certains vieux bâtiments agricoles pour du logement). Il précise qu'il ne s'agit pas d'autoriser la construction d'immeubles de logements ou de bureaux, mais de réaffecter des bâtiments existants, qui ne se prêtent plus à des activités industrielles. Il demande à M. De Dardel s'il lui semble possible d'envisager des dérogations dans des cas de ce type. M. De Dardel cite le cas de Tivoli. Il rappelle que la ville s'était intéressée aux anciens bâtiments de Cardinal. On prévoyait d'y installer des Start up. Le Conseil municipal n'avait pas voulu du projet. Le projet avait été élaboré de façon à respecter la zone industrielle. Récemment, une demande de dérogation a été déposée pour les mêmes locaux, pour en faire un centre culturel. M. De Dardel reconnaît que le problème peut se poser. Des dérogations sont possibles avec la législation actuelle. Il note que la procédure de changement de zone, même si elle est lourde, présente l'avantage de susciter un débat démocratique. Il ajoute que, dans l'application concrète de la loi, il y a une certaine souplesse. Il note que Serono a été autorisé à installer des laboratoires, des bureaux et logements pour les stagiaires. M. De Dardel souligne qu'une activité industrielle importante implique des activités annexes.

Un commissaire (L) précise que le but du projet de loi n'est ni de déclasser les zones, ni de construire des immeubles de logement ou de bureaux, mais d'adapter les immeubles existants. Il note que l'exemple de Serono est parlant. Il précise que les activités industrielles de moindre envergure impliquent elles aussi des activités annexes. Autoriser les petits artisans et les petits industriels à diversifier leurs activités leur permettrait de rester au centre-ville. M. De Dardel note que les intentions des auteurs du projet de loi semblent excellentes, mais que la concrétisation de ces intentions a pour conséquence de donner le droit aux propriétaires de ne plus affecter leurs bâtiments à l'industrie, mais à des logements ou à des bureaux. Il souligne que la loi actuelle permet déjà des adaptations lorsque cela est nécessaire.

Un commissaire (PDC) revient sur la question du débat démocratique. Il relève que le projet de loi, avant d'entrer en vigueur, sera encore discuté au Parlement, et pourrait même faire l'objet d'un référendum. Pour ce qui est du prix du terrain, il relève que la plupart des terrains visés par le projet de loi sont propriété de la FTI. Si l'affectation du droit changeait, il faudrait

renégocier les droits de superficie. Cela donnerait les moyens à la FTI d'acquérir de nouveaux terrains. Il ajoute que des contraintes pourraient être introduites dans la loi (pourcentage de logements et de bureaux maximum) et rappelle que des projets très intéressants ont été élaborés pour l'esplanade de la patinoire des Vernets (implantation de logements et d'équipements publics). Il suggère de lancer une grande étude d'aménagement de tout le secteur, afin de définir les endroits où une mixité est souhaitable. Il souligne encore que de nombreuses industries, comme Rolex, ne produisent pas de nuisances. M. De Dardel admet que si le projet de loi était voté, il y aurait un débat démocratique. Néanmoins, le débat n'aurait lieu qu'une fois pour toutes. Il précise que la caserne des Vernets n'est pas située en zone industrielle.

Un député (R) estime que le terme « industrie » n'est plus approprié aux activités qui ont lieu en ville. Avec la tertiarisation, on se dirige vers des activités qui ne sont presque plus polluantes. Il est donc envisageable de construire des logements à proximité. Il note qu'on pourrait imaginer au XXI^e siècle que le logement soit plus proche des activités, ce qui résoudrait certains problèmes de mobilité. Il rappelle que chaque année, depuis 5 ans, 5000 à 6000 personnes de plus arrivent à Genève. Il estime qu'on ne peut pas exclure l'évolution des zones « industrielles » urbaines vers des zones mixtes dans lesquelles il sera possible d'implanter du logement. M. De Dardel souligne que l'évolution sociale et économique n'est pas décidée par les autorités. Il faut en tenir compte. M. De Dardel admet que l'industrie a évolué. Néanmoins, elle cause toujours des nuisances considérables, dues aux activités mêmes ou aux transports. Il estime que les principes directeurs de l'aménagement du territoire ne sont pas dépassés. Le système des zones différentes dont le principe est respecté garantit une certaine qualité de vie à la population.

Un commissaire (AdG) note que si l'industrie d'aujourd'hui a tendance à engendrer moins de nuisances – comme cela a été évoqué dans la discussion – celle de demain en causera peut-être davantage. Il demande à MM. De Dardel et Schmitt s'ils ont des statistiques au sujet des artisans et des commerçants qui quittent la zone de la Praille. Ce commissaire a l'impression que les artisans ont tendance à rester dans cette zone en raison du prix avantageux du terrain. M. Schmitt indique qu'il n'a pas à disposition de statistique sur cette zone particulière. Il note que la FTI est mieux informée. M. Schmitt se réfère lors de son intervention précédente au profil des entreprises par rapport au canton.

Un commissaire (S) signale que la commission d'urbanisme de son parti s'est penchée sur la question des zones industrielles. Il indique que tout

urbaniste souhaite revenir à une image de la ville « naturelle », ou ville moyenâgeuse, dans laquelle toutes les activités se déroulent. La séparation sanitaire opérée à la fin du XIX^e a tendance à tuer la vie (création de cités-dortoirs, et de zones industrielles). La Ville de Genève aimerait garder des morceaux de zones industrielles. Il signale que le professeur Raffestin est intéressé par la notion de mixité. Il estimait qu'on pourrait, grâce aux outils informatiques actuels, calculer la rente en fonction du rendement de l'objet. Ce système permettrait de créer des zones mixtes sans prêter les activités. Tous les terrains de la ville pourraient être gérés de cette façon. Ce même commissaire note toutefois qu'il est difficile d'accommoder le logement dans des zones industrielles car le logement a besoin de prolongements extérieurs (écoles, équipements, cheminements écoliers, etc). Il faudrait une planification très fine pour le faire en limite de zone industrielle. La commission d'urbanisme du parti Socialiste est arrivée à la conclusion que la mixité n'est pas praticable en l'état actuel des outils. Il estime que l'intention des auteurs du projet de loi est intéressante. Il ne voit cependant pas comment réaliser ce projet dans une zone précise. Il demande aux personnes auditionnées s'ils ont pensé au problème du danger en zone industrielle. M. De Dardel répond que, en effet, certaines activités industrielles sont dangereuses. Il indique qu'il est exclu de construire des logements ou des écoles à proximité de ces activités. Un commissaire (PDC) relève que l'envie de réfléchir à la question de la mixité lui est venue en lisant des brochures écrites par des urbanistes. Il souligne que, dans de nombreux quartiers, l'activité commerçante est réduite, faute de potentiel. Elle survivrait mieux dans des zones mixtes. M. De Dardel souligne qu'il faudrait une planification fine et une réglementation claire, ce qui, justement, serait empêché par le projet de loi 9158.

Audition de M. Carlo Lamprecht, conseiller d'Etat en charge du DEEE et de M. Moeschinger, directeur de la Fondation des terrains industriels

M. Lamprecht se réjouit d'avoir été invité par la commission. Il note qu'il est important que les départements échangent leurs points de vue sur les différents domaines (développement économique, relations transfrontalières, emploi, etc.) qui s'entrecoupent. Il note que de nombreux cadres d'entreprises gagnant leur vie à Genève habitent dans le canton de Vaud. Cela représente une perte fiscale importante pour le canton. Il rappelle que Genève a le taux de vacance le plus bas en matière de logement. Genève fait face en ce moment à une double crise : crise du logement et crise fiscale. A décharge des personnes en charge du dossier du logement, M. Lamprecht relève que les projets de déclassement sont souvent bloqués par des particuliers ou des communes. Il relève qu'aujourd'hui, à Genève, toutes les

différentes classes de population ont besoin de logements. Il souligne que de nombreuses personnes travaillant à Genève vivent sur Vaud parce qu'elles ne trouvent pas de logement à proximité de leur lieu de travail. M. Lamprecht note que le problème du logement est lié au développement économique. Aujourd'hui, le canton a du mal à loger des entreprises (suisse, genevoises, industrielles, commerciales). Il salue la création des zones industrielles, il y a quarante ans. Il estime qu'il serait utile aujourd'hui de pouvoir créer de nouveaux espaces (disponibles déjà équipés) pour répondre aux opportunités qui se présentent au canton. Il n'est pas sans savoir que le plan directeur cantonal prévoit des zones pour la construction. Néanmoins, de nombreuses oppositions bloquent les projets. Il estime que la commission devrait se pencher sur la question des réservations de terrains pour l'avenir, en collaboration avec les zones frontalières. Il faut saisir aujourd'hui la chance d'établir un plan régional d'aménagement. Il s'agit de préparer le développement à terme. Pour ce qui est du logement, il note que le Département travaille sur la question et que des projets sont en route. M. Lamprecht estime, pour ce qui est du projet de loi, que les zones industrielles devraient rester telles quelles. Il note que le pourcentage des surfaces vacantes est de 2,5%. Les zones industrielles sont donc bien utilisées. Il note que la zone de la Praille-Acacias ne donne pas l'impression d'être une zone industrielle. Il estime qu'avec un contrôle important de l'Etat, on pourrait, à brève échéance, construire des surélévations pour des logements (sociaux ou non), ou accepter d'abriter des commerces. M. Lamprecht trouverait souhaitable qu'on accélère la création de logements dans des lieux qui s'y prêtent. Cependant, le Conseil d'Etat devrait se prononcer sur la question. Il s'agit de tenir compte de la qualité de la vie (problèmes de nuisances). En conclusion, il se déclare favorable à une amélioration de la disponibilité de logements sans prêter les zones industrielles existantes et souligne l'importance de penser à l'avenir.

Le président résume le message de M. Lamprecht: pourquoi ne pas introduire une mixité dans certaines zones industrielles très urbaines à condition que le Conseil d'Etat se prononce sur la question. Un commissaire (R) note que M. Lamprecht a plaidé pour l'équipement économique pour l'avenir. Il demande s'il pense que les déclassements nécessaires à la création de cet équipement pourraient être réalisés sans toucher à la zone agricole. Il demande si l'on pourrait dans ce cas transformer les zones industrielles urbaines en zones de logement de façon compacte. M. Lamprecht estime qu'il serait impossible de transformer les zones industrielles urbaines en logements de façon compacte (des entreprises y sont implantées). Il note cependant que certains projets à l'étude au Département vont dans ce sens.

M. Lamprecht note que certaines zones, situées par exemple au bord de l'autoroute, ne peuvent être utilisées pour la construction de logements et ne sont pas ou peu exploitées pour la culture (entrée de Bernex, bord de l'autoroute, Versoix). Pour ce qui est du logement, certains proposent de déclasser un certain pourcentage de la surface agricole, ou de construire des tours en ville (par exemple, dans la montée vers Lancy).

Un commissaire (S) rappelle que le territoire de Genève est exigu. Il note que la commission a entendu M. Lamprecht à plusieurs reprises. Il demande pourquoi les propositions de ce dernier (notamment la création d'espaces nouveaux) ne sont pas faites à la commission par le biais du Conseil d'Etat. Il relève que la commission se penche elle aussi sur l'avenir. Il a parfois l'impression que les départements se font concurrence. M. Lamprecht note qu'au sein du Conseil d'Etat, chacun a sa vision des choses. M. Lamprecht, quant à lui, présente à la commission son point de vue. Il note que le succès de la FTI est dû au fait que des terrains ont été mis de côté en avance. Il suggère une collaboration avec la France pour l'aménagement du territoire. Il note que, dans les zones de développement 3, divers types d'activités sont admis. Néanmoins, ces zones ne sont pas suffisantes.

Le commissaire de l'UDC relève qu'un jour les terrains du canton de Genève seront épuisés. Il estime qu'il faut créer une synergie avec les voisins français. M. Lamprecht note que la situation n'est pas simple. Il assure que les choses avancent. M. Moutinot est en discussion pour créer des zones de logement mixtes transfrontalières. M. Lamprecht ajoute que la France propose des zones pour l'implantation d'entreprises. Il note encore qu'une collaboration avec le canton de Vaud serait également souhaitable.

Une commissaire (Ve) demande ce que le département de l'économie fait pour densifier les zones industrielles existantes, qui ne sont pas toutes aussi bien exploitées que celle des Acacias (Châtelaine, Le Lignon). Elle relève que la plupart des bâtiments en zone industrielle ne comportent qu'un étage. Ils pourraient être surélevés. Elle demande comment M. Lamprecht situe le projet de loi par rapport aux autres zones urbaines et comment il voit la question du prix du terrain. Elle rappelle que, si les zones industrielles sont ouvertes à d'autres activités que les activités industrielles ou artisanales, l'augmentation du prix qui en découlera aura pour conséquence de chasser les petits artisans. Cette même commissaire suggère que l'affectation des anciens bâtiments industriels qui doivent être préservés soit modifiée. M. Moeschinger précise que la FTI ne gère pas toute la zone industrielle genevoise, mais environ 60%. Dans ces zones, les terrains sont cédés par droits de superficie. Ces droits s'échelonnent sur des dizaines d'années. Les bénéficiaires ne sont pas tenus d'exploiter les zones. M. Moeschinger

mentionne le fait que de nombreux patrons de PME qui se sont installées dans les années 1960, 1970, 1980 partent aujourd'hui à la retraite. Le problème de la succession, de la reprise des bâtiments se pose. Il souligne que, chaque fois que c'est possible, la FTI encourage la densification des zones industrielles. Il note que, quarante ans auparavant, les terrains étaient octroyés plus facilement, car la disponibilité était nettement supérieure. Il ajoute que la majeure partie du travail à venir sera la densification et la modernisation des zones industrielles actuelles. Il souligne que la FTI est dépendante des superficiaires ou d'autres propriétaires privés. M. Moeschinger note que les zones industrielles, notamment la ZIPA, sont petit à petit intégrées dans le tissu urbain. La question de savoir s'il y a lieu d'entrer en négociation avec les bénéficiaires des droits de superficie pour les déplacer reste ouverte. Il défend le cadre légal actuel. Il rappelle que 848 entreprises (11 648 emplois) sont logées dans la ZIPA. Il ajoute que les étages supérieurs des bâtiments ne conviennent pas forcément aux activités secondaires. Lors de la densification, on pourrait donc octroyer des dérogations pour d'autres activités dans les étages. Le Conseil d'administration de la FTI a admis cette logique.

Un commissaire (L) note que le projet de loi est appelé à être modifié, car il donne lieu à des interprétations variées au sein de la commission. Il salue l'intervention de M. Moeschinger concernant les successions. Il note que le projet de loi vise en effet la ZIPA (surélévations). Ce même commissaire relève que, dans certains vieux quartiers, comme les Eaux-Vives, ou dans certaines communes, des PME artisanales possèdent des terrains relativement importants (notamment à Villereuse). Certaines de ces entreprises sont en difficulté. Il précise que le projet de loi 9158 ne donnerait pas lieu à la construction de logements à la place de la zone industrielle, mais permettrait à des propriétaires de sauver leur entreprise, notamment, en logeant une partie de leur personnel sur place, ou en louant des arcades à des commerces. Le projet de loi permettrait donc de maintenir des emplois en zone urbaine. Il demande l'avis de M. Moeschinger à ce sujet. Souvent, des entreprises multinationales viennent s'implanter à Genève. Il souligne que les demandes de ces entreprises aujourd'hui ne sont plus les mêmes qu'il y a quarante ans. Il relève que, comme l'a dit M. Lamprecht, les entreprises souhaitent être visibles, depuis la route ou le train, par exemple. Ce commissaire note que les critères des entreprises pourraient changer, et cela de façon bien plus rapide qu'auparavant. M. Lamprecht note que le principe a toujours été de préserver les zones industrielles telles quelles. Il ajoute que des changements ont eu lieu. Des dérogations ont déjà été accordées, notamment pour des entreprises d'informatique. M. Lamprecht n'est pas opposé à la mixité,

pourvu que les zones industrielles n'en perdent pas leurs atouts. Il souhaite la création de zones plus ouvertes, permettant l'implantation d'hôtels, de fitness, de commerces, d'ateliers de réparation, etc. M. Moeschinger rappelle que, en 1996, 160 000 m² de terrains nus étaient disponibles dans la zone d'extension de Plan-les-Ouates. La FTI a choisi d'y implanter de la haute technologie. Elle a morcelé les terrains pour les rendre attractifs aux yeux des entreprises. Le succès de cette initiative a été inattendu. M. Moeschinger souligne que les entreprises d'aujourd'hui souhaitent acquérir des produits finis, qui peuvent être valorisés tout de suite. Il mentionne que, si une nouvelle zone de terrain nu était disponible (par exemple, Bernex est), elle serait valorisée dans des délais rapides, avec des implantations de qualité. M. Moeschinger constate que certaines entreprises situées dans de petits terrains industriels au centre ville souhaiteraient s'établir plus à l'extérieur de la ville afin de libérer leur terrain. Il précise qu'il est extrêmement difficile de reloger les entreprises qui sont déplacées lors de projets tels que le CEVA. De nombreuses entreprises se déplacent des petites zones vers les zones plus importantes.

Un commissaire (PDC) indique que, lors des débats qui ont précédé l'audition de MM. Lamprecht et Moeschinger, deux points problématiques du projet de loi 9158 ont été relevés par les commissaires : l'automaticité du droit et le prix du terrain. Ce commissaire note qu'il serait envisageable d'amender le projet de loi afin qu'il donne à la FTI la souplesse de gestion souhaitée et que, pour les terrains dont le droit de superficie est déjà négocié, la FTI puisse renégocier ce droit de superficie. Il demande à M. Moeschinger si, dans ce cas, le prix du terrain serait toujours un problème du point de vue de la FTI. Le projet de loi permettrait ainsi l'élaboration d'une politique à long terme, en dégagant des moyens pour l'acquisition de terrains par la FTI. M. Moeschinger signale que les loyers sont calculés en fonction de la superficie et de l'exploitation. Si l'exploitation est à 100% compatible avec le statut de la zone, le facteur est de 1. Si une partie de l'entreprise est commerciale, le facteur est de 4. S'il s'agit de bureaux, le facteur est de 3. Dans le cas de la construction de logements, on pourrait appliquer un facteur plus important et le montant du droit de superficie augmenterait. M. Moeschinger note qu'à Genève, les artisans peuvent encore travailler au centre ville grâce à une volonté politique de préserver un tissu de PME. Cette volonté politique existe toujours. M. Lamprecht cite l'exemple d'un bâtiment désaffecté à Châtelaine. Un contrat a été signé avec une coopérative qui gère l'ensemble du bâtiment. Une cinquantaine d'entreprises sont logées sur le lieu. M. Moeschinger précise que l'activité industrielle était abandonnée. Le propriétaire a loué la surface (environ 20 000 m² de plancher) à des petites

entreprises. Des acheteurs se sont proposés. La FTI est intervenue à la demande du Département de l'économie et de diverses associations, en achetant le site et en créant une coopérative gérée par les locataires. M. Moeschinger indique qu'il n'y a plus de friches industrielles dans les terrains gérés par la FTI.

Un commissaire (S) revient sur les propos de M. Lamprecht. Ce dernier a annoncé la nécessité d'avoir quelques milliers de m² disponibles. Il demande quelle sera la durée jusqu'à ce que l'on trouve une collaboration effective avec la région. Ce commissaire a beaucoup travaillé dans le logement social. Il mentionne la difficulté de maintenir la vitesse de production de logements nécessitée par la vitesse du développement de l'économie. Il note que le développement de l'économie fait venir à Genève une population qui a les moyens de payer des logements. On n'arrive plus aujourd'hui à fournir les logements nécessaires pour la totalité de la population, notamment pour la population la plus modeste. Ce même commissaire note qu'il faudrait une coordination entre, d'une part, l'activité économique et d'autre part, le logement, l'habitation et la taille de l'agglomération en général. Il note qu'une politique régionale, une collaboration intercantonale et transfrontalière est bien entendu souhaitable. Néanmoins, il faudra du temps pour trouver un équilibre. Il demande si, dans l'attente de ces collaborations, il faut encore prévoir des extensions dans le canton. Il demande s'il serait possible d'imaginer une quantification visionnaire des surfaces dévolues à l'économie, couplée à une augmentation de l'agglomération au niveau logement, pour trouver les zones d'habitation qui maintiendront l'équilibre avec les places de travail créées. Il note qu'il conviendrait de se mettre d'accord sur une vision future de la région et sur sa densité. M. Lamprecht rappelle qu'il a mentionné la nécessité de réserver des zones pour le logement, social ou non subventionné. Il souligne qu'il faut réserver des zones, aujourd'hui, pour l'installation d'entreprises et pour le logement.

Un autre commissaire (S) note que le plan directeur cantonal prévoit une planification à long terme et que ce plan est le fruit d'un long travail d'élaboration, fourni par plusieurs départements. Il note que les terrains nus sont en effet plus faciles à exploiter, dans tous les domaines. Il rappelle que M. Lamprecht a parlé du blocage des projets par des privés. Il demande quel est son avis sur l'expropriation pour cause d'utilité publique. Il note que dans le plan directeur cantonal, il est question de la mixité des zones industrielles, mais par rapport à des zones existantes. M. Lamprecht souligne que les événements vont plus vite que les actions. Cela est dû au processus démocratique. Il s'agit donc de créer des zones nouvelles que l'on pourrait

tout de suite commencer à préparer pour l'exploitation, dans le but de construire des logements ou d'accueillir des entreprises.

Le Président remercie M. Lamprecht pour l'éclairage intéressant qu'il a donné à la commission sur l'aménagement du territoire, et sur la question du choix des lieux d'implantation d'activités et de logements. Il rappelle que des terrains agricoles ont été déclassés à la Pallanterie à la demande des communes de Meinier et de Collonges Bellerive. De nombreux artisans s'y sont établis. Le Président suggère que cette action soit l'amorce de développements plus importants dans ce secteur, qui comporte des terrains importants, ou dans d'autres endroits du canton où la zone agricole est sous-exploitée.

Discussion de la commission

Un amendement présenté par les auteurs du projet de loi est distribué. Il en a la teneur suivante :

Article 19, alinéa 4 (nouvelle teneur)

⁴ Les zones industrielles et artisanales sont destinées aux constructions industrielles, artisanales et ferroviaires ainsi qu'aux logements nécessaires pour assurer la garde ou la surveillance de ces installations. L'affectation à des activités industrielles comportant, notamment dans les domaines chimique et nucléaire, un risque d'atteinte grave à l'environnement fait l'objet d'une mention spéciale approuvée par le Grand Conseil.

Si la zone industrielle est située en milieu urbain et lorsque cela est compatible avec les activités attenantes, sur décision du Conseil d'Etat et après consultation de la commune, des logements et des activités du tertiaire peuvent y trouver place.

Le groupe PDC indique qu'il a été très sensible au fait que le projet de loi tel que proposé initialement aurait créé une automaticité du droit à construire du logement en zone industrielle urbaine. Cet amendement permettrait de réguler cela, en confiant au Conseil d'Etat et à la Ville la responsabilité de vérifier si les projets sont compatibles avec les activités attenantes. Ce projet de loi ne vise pas uniquement à construire du logement. Il vise également à donner la souplesse mentionnée par MM. Lamprecht et Moeschinger. Les activités ont évolué et il s'agit maintenant de répondre à divers types de demandes. L'amendement impliquerait d'étudier cas par cas les projets.

Un commissaire (S) demande comment cet amendement règle le problème du prix du terrain et la préservation des droits démocratiques. Un commissaire (L) rappelle que la loi peut faire l'objet d'un référendum. Le

Président souligne que les projets en cause seraient soumis à autorisation de construire et, donc, publiés, ce qui ouvrirait une voie de recours. Un commissaire (PDC) ajoute que, concernant le prix, à partir du moment où une entreprise détient un droit de superficie et qu'elle souhaite modifier son activité, elle doit en demander l'autorisation et renégocier son droit de superficie. Le prix du terrain n'est donc pas un problème. Ce même commissaire partage la préoccupation de ses collègues quant au maintien d'activités industrielles et artisanales dans la ville. Il faut garantir un accès à des locaux à des prix adéquats. Le commissaire de l'UDC trouve cet amendement fort à propos. Il souligne l'importance du mot « compatible », notamment quant au problème de la sécurité.

Une commissaire (Ve) estime que le risque d'arriver à une surenchère est trop grand. Elle note que l'amendement constitue une amélioration, mais elle n'est pas suffisante. Le Conseil d'Etat ne constitue pas un point d'ancrage démocratique suffisant. Elle relève que, une fois la loi adoptée, les zones industrielles urbaines passeront pratiquement en zone de développement 3. Elle note que la plupart des terrains visés n'appartiennent pas à la FTI (ils appartiennent soit à des privés, soit à la Ville de Genève). Elle rappelle les tentatives de reloger les industries situées au centre-ville (terrain des SIG) à l'extérieur. Elle note que la zone des Charmilles n'a pas le succès escompté et que le projet d'Artamis n'a encore rien donné. Elle n'est pas totalement opposée à ce que l'on utilise, dans certains cas précis, des usines désaffectées pour les transformer en logements, CINEGRAM à Saint-Jean, par exemple, et souligne qu'il existe déjà des possibilités légales de mettre en œuvre de tels projets (article 19, alinéa 7, LALAT). Elle soulève le problème du degré de sensibilité au bruit, qui devrait être 4 en zone industrielle et que le projet de loi fait passer à 3. Elle suggère à l'Entente de déposer un projet de loi pour déclasser la zone industrielle de la Praille-Acacias.

Un commissaire (AdG) se déclare perplexé. Il cite le cas de la SIP. Il note que les terrains ont été vendus à des prix surfaits, ce qui n'a pas amélioré la situation de la SIP, qui a déménagé. Il constate que le projet de loi autorise les entreprises à spéculer (revendre le site acquis par droit de superficie à des assurances ou à d'autres entreprises du tertiaire). Il estime que ce projet de loi met en danger les PME. Il souligne que les logements ne sont pas compatibles avec les activités industrielles, qui produisent trop de nuisances. Comme cela a déjà été dit, la LALAT permet aux députés de présenter des projets de loi précis pour déclasser une zone. Il suggère aux députés de l'Entente d'agir en utilisant la loi actuelle. Un commissaire (L) se déclare sensible à l'argumentation du commissaire de l'AdG pour la défense des PME. Il souligne qu'il faudra éviter une spéculation sur les terrains

industriels. Il rappelle que le parti Libéral a toujours été favorable à développer la mixité en zone industrielle. Ce commissaire suggère de remplacer le mot « décision » figurant dans l'amendement présenté par le terme « préavis » ou « avis ». Il note que les décisions du Conseil d'Etat sont sujettes à recours, de même que les décisions du Département. Il suggère également d'introduire l'adverbe « exceptionnellement » :

Article 19, alinéa 4 (nouvelle teneur)

⁴ Les zones industrielles [...] approuvée par le Grand Conseil.

*Si la zone industrielle est située en milieu urbain et lorsque cela est compatible avec les activités attenantes, sur **préavis** du Conseil d'Etat et après consultation de la commune, des logements et des activités du tertiaire peuvent **exceptionnellement** y trouver place.*

Le même commissaire (L) relève que cet amendement permettrait d'éviter une mise en péril de l'outil de travail des artisans et des PME. Il ajoute que le projet de loi ne prévoit pas de modifier le régime de zone. Le degré de sensibilité au bruit 4 ne sera donc pas modifié. Il souligne que l'adjectif « compatible » implique que les activités attenantes n'engendrent pas trop de bruit. Un commissaire (S) rappelle le problème de la sécurité et du bruit en zone industrielle. Il demande que des critères soient précisés afin de rendre compatible les activités industrielles.

M. Pauli note que l'éventuelle élimination des procédures en matière d'aménagement du territoire pourrait causer des griefs. Il rappelle un projet de loi sur les zones NNIB (transformées automatiquement en zones d'activités). La loi fédérale prévoit que le canton détermine des catégories de zones et qu'il adopte des plans d'affectation, selon une certaine procédure, avec ouverture de voies de recours. Il ajoute que si le canton souhaite modifier l'affectation des zones, il doit établir un nouveau plan de zones. L'aspect discutable de la version initiale du projet de loi est que certains pourraient reprocher au Grand Conseil de vouloir éluder les planifications prévues par la LAT. Le projet de loi pourrait être appliqué aux nouveaux plans. Il doute que le projet de loi puisse être appliqué aux plans déjà établis, comme celui de la ZIPA et signale que, avec la version amendée, même s'il y a décision du Conseil d'Etat, le plan est censé être conforme à la zone industrielle. M. Pauli note que la proposition du commissaire libéral résoudrait ce problème (exception). Il note que l'article 26 LALAT traite des dérogations de manière générale. Cet article stipule que l'on peut déroger à la nature des constructions lorsque l'on se trouve en zone à bâtir, lorsque cela

ne pose pas d'inconvénients pour le voisinage. M. Pauli suggère de préciser les conditions pour la zone industrielle. Cela résoudrait le problème du degré de sensibilité au bruit.

Le Président précise que le projet de loi concernant les zones NNIB découlait de difficultés rencontrées au sein du Grand Conseil. Des cas de recours au Tribunal fédéral étaient pendants car il y avait contradiction entre la législation cantonale concernant la 5^e zone villa et l'ordonnance fédérale qui interdisait la construction d'habitations dans les zones à proximité de l'aéroport. Il rappelle que la commission en a parlé lors du déclassement de Meyrin-Plantain. Une commissaire (Ve) souligne que M^{me} Jobin et M. Moeschinger ont tous deux déclaré lors de leurs auditions que les demandes des entreprises étaient très importantes et que les terrains disponibles n'étaient pas suffisants. Ils ont également affirmé qu'il n'y a plus de friches industrielles. Elle constate que le rapport *Mixité dans les zones industrielles ?* propose de préserver la zone industrielle et de ne déclasser qu'exceptionnellement et ponctuellement. Elle estime qu'il est inutile de faire preuve d'acharnement, la législation existante permettant déjà les actions nécessaires. Elle se déclare défavorable au projet de loi 9158.

Concernant les critères de compatibilité, un commissaire (L) indique qu'il s'agira de cas exceptionnels. Les autorités qui accorderont les dérogations analyseront l'environnement et jugeront de sa compatibilité avec le projet proposé. Il ajoute que les activités artisanales et industrielles actuelles sont bien moins bruyantes qu'autrefois.

M. Gainon précise que les terrains de la SIP étaient situés en troisième zone, non en zone industrielle. Il rappelle que M. De Dardel a cité lors de son audition la place d'armes des Vernets. Ce terrain se situe également en troisième zone. On peut donc déjà y construire des logements. M. Gainon attire l'attention des commissaires sur le terme « urbain ». Selon la définition du dictionnaire, « urbain » est une « expression désignant l'ensemble formé par une ville et ses banlieues ou une commune isolée comportant plus de 2000 habitants ». Il suggère donc de parler de « centre urbain » plutôt que de « milieu urbain ». Il indique que par rapport à l'article 19, alinéa 7, de la LALAT, cet article a été proposé par M. Grobet suite à une motion de M. Joye qui souhaitait introduire la mixité. M. Gainon souligne que l'article stipule que « le plan de zones fixe la nature de celles-ci, leur implantation, et leur répartition par rapport aux possibilités constructives ». C'est le plan de quartier qui règle l'aménagement du secteur. Dans la zone ferroviaire (suite aux problèmes de construction au-dessus des voies ferrées, à Saint-Jean) la LALAT donne la possibilité de construire, par le biais du plan de quartier qui fixe les éléments d'aménagement et qui peut prévoir l'application d'autres

normes que celles de la troisième zone. M. Gainon estime que le Conseil d'Etat ne pourrait pas préavis, comme le prévoit l'amendement du PDC. En revanche, l'adoption d'un PLQ à l'intérieur des périmètres visés permettrait de fixer la répartition des différentes activités, voire du logement.

Un commissaire (AdG) revient sur la question des nuisances sonores. Il affirme que les artisans font du bruit et cite le cas d'un serrurier travaillant à Carouge, dans une cour intérieure, qui s'attirait les plaintes des voisins. Il relève que, si tel n'était pas le cas, les zones de sensibilité au bruit n'auraient pas lieu d'être. Il souligne que l'amendement proposé accorderait une nouvelle prérogative au Conseil d'Etat et rappelle que la législation en vigueur permet au Grand Conseil d'introduire la mixité dans les zones industrielles. Le projet de loi donnerait la possibilité au Conseil d'Etat de le faire. Le Grand Conseil perdrait sans doute cette compétence. Un commissaire (L) intervient pour dire qu'il a justement proposé que le projet de loi mentionne non pas une décision du Conseil d'Etat, mais un préavis. La décision restera du ressort du Département. Puis, il se réfère à l'intervention de M. Gainon. Il ne voit rien qui s'oppose à ce que l'on demande un préavis au Conseil d'Etat. Ce commissaire note qu'aujourd'hui, le Grand Conseil a la possibilité de déclasser les zones. L'objectif du projet de loi est d'éviter cette procédure lourde et compliquée. Le souhait de l'Entente est que les conditions pour l'octroi de la dérogation soient moins restrictives. Il s'agit de créer un nouveau type de dérogation. Les conditions de l'octroi de dérogations relèveront moins de la technique et davantage d'une appréciation politique de la situation, puisqu'un préavis du Conseil d'Etat sera demandé. Il va tenter de reformuler le projet de loi pour l'introduire à l'article 26. Un commissaire (PDC) renchérit en indiquant que le but du projet de loi est de faciliter la procédure, et de ne pas devoir avoir recours à celle mentionnée à l'article 19, alinéa 7.

Vote d'entrée en matière et suite des travaux

Le Président met aux voix l'entrée en matière pour le projet de loi 9158. L'entrée en matière est acceptée par 8 pour (2 R, 2 PDC, 3 L, 1 UDC) et 6 contre (2 Ve, 3 S, 1 AdG).

Un commissaire (PDC) demande des explications sur l'affaire relatée dans la *Tribune de Genève* du 30 septembre 2004 quant à l'installation de Mediamarkt dans les anciens locaux de la BAT, dont le PDC se réjouit. Il relève que l'article, chose étonnante, attribue le déclassement à M. Ferrazino. Il note que la position de la Ville pour l'installation de Mediamarkt à la BAT est contraire aux propos tenus par M. De Dardel lors de son audition.

M. Moutinot confirme que le déclassement ne relève pas de la compétence de la Ville. Il note que les patrons de Mediamarkt sont alémaniques et que pour eux, la compétence communale prime. Il signale que toutes les instances, y compris la Ville de Genève, ont donné un préavis favorable au projet.

M. Pauli commente les amendements distribués. Il rappelle qu'il a été question de permettre la construction de logements en zone industrielle par dérogation. C'est l'objet de l'article 26, alinéa 2, rédigé par le commissaire du groupe Libéral. M. Pauli indique que l'article 80 LCI, alinéa 2, traite des logements en zone industrielle. La place de cet article n'est pas dans la LCI, qui ne devrait contenir que des normes constructives. Il propose de l'abroger dans la LCI et d'en transférer la substance dans la LALAT, article 19, alinéa 4. Il indique que l'alinéa 3 actuel de l'article 26 peut être intégré à la suite de l'alinéa 3 du nouveau projet de loi.

Une commissaire (Ve) demande quel degré de sensibilité au bruit serait attribué au cas où des logements seraient tout de même construits. M. Pauli indique que la zone industrielle n'est pas censée abriter du tertiaire ou des logements et indique qu'on ne peut changer le degré de sensibilité au bruit dans le cadre d'une autorisation de construire. Le degré de sensibilité au bruit 4 régira donc la zone.

Un député (R) demande comment le Conseil d'Etat définira la compatibilité avec les activités attenantes pour du logement. M. Pauli répond que cette notion figure déjà dans le projet de loi initial. Il suppose que la compatibilité sera jugée au cas par cas, sans qu'il y ait de règlement. M. Gainon ajoute que tout le système de dérogation fonctionne de cette manière. Le Président note que l'entreprise Caterpillar se trouve en zone industrielle, au milieu de la ville. Son activité est compatible avec les logements qui se trouvent autour de la zone industrielle. Une commissaire (Ve) soulève le problème du changement d'activités. Elle souligne que les activités ne sont pas permanentes. Une décision fondée sur la compatibilité de l'activité du moment empêchera le remplacement de cette activité par une autre plus bruyante. Elle craint que l'activité industrielle n'en soit vraiment pénalisée. Le Président l'admet. Un commissaire (R) rappelle que les activités industrielles deviennent de moins en moins bruyantes.

Le Président suggère de fonder la discussion sur la dernière mouture du projet de loi, élaborée par M. Pauli en fonction des demandes des commissaires. Un commissaire (S) revient sur l'audition de M. Lamprecht. Il a été étonné par les déclarations de ce dernier qui demande qu'on prenne des mesures pour accueillir de nouvelles entreprises et sous-entend qu'il doit être simple de trouver des terrains qui peuvent être mis à disposition. Il souligne que les départements doivent collaborer entre eux. M. Lamprecht devrait

connaître la situation du canton et ses difficultés. Il rappelle que toutes les études qui rendent les projets possibles, notamment le plan directeur cantonal, sont faites par l'administration. Concernant la proposition de projet de loi, il estime qu'il eut été préférable de déposer une motion, même s'il comprend la volonté des auteurs de faire avancer le débat. Il regrette qu'il n'y ait pas eu de concertation avec les communes notamment avec la Ville de Genève avant de déposer le projet de loi. Il relève les difficultés d'application du projet de loi et rappelle que les questions de l'augmentation du prix des terrains et des contraintes liées à la venue d'habitants sur les sites ne sont pas résolues. Il note encore que, dans le dossier d'Ikea à Vernier, on se trouve face à des oppositions faites par des entreprises présentes sur le site. Ce même commissaire craint que des entreprises déjà implantées dans la zone industrielle ne déposent des oppositions. Il signale la parution d'un article dans le journal *Entreprise Romande*, qui promeut la construction de logements dans les zones industrielles. Il note que, malgré ce soutien médiatique du projet de loi, des oppositions seront vraisemblablement déposées. Un commissaire (PDC) retient de l'audition de M. Lamprecht qu'il serait temps que, dans une vision futuriste de l'aménagement du canton, on prévoie des terrains pour les activités industrielles ou mixtes. Il se réfère au choix du PDC d'intervenir par le biais d'un projet de loi et non d'une motion. Il note que l'Entente a souvent exprimé des desiderata en matière d'aménagement. Les réponses sont souvent tardives, voir inappropriées telle la réponse du Conseil d'Etat concernant la zone agricole. Il note que ce projet de loi aura permis de provoquer un débat. Concernant la consultation de la Ville de Genève, il relève qu'il est fort difficile de trouver un terrain d'entente avec la Ville de Genève notamment au sujet de l'aménagement de la pointe de la Jonction. Il signale que le PDC a consulté M. Moeschinger avant de déposer le projet.

Un commissaire (R) indique que le parti Radical n'entrera pas en matière sur l'introduction de logements en zone industrielle. Le parti Radical y est opposé pour des raisons de principe (la zone industrielle est destinée à des activités industrielles, non à du logement) et pour des raisons pratiques (si des logements sont admis en zone industrielle à côté d'entreprises peu gênantes, il sera difficile, lors du déménagement de ces entreprises, d'accorder le terrain à des activités plus bruyantes). En revanche, le groupe Radical est favorable à d'éventuels déclassements, dont la procédure pourrait être facilitée. Il se réfère à la rédaction du projet de loi. Il relève que le projet de loi initial présentait des problèmes, dont il a déjà fait état. Il remercie M. Pauli d'avoir rédigé le nouveau projet. Néanmoins, l'alinéa 2 de l'article 26 pose un problème de fond : la notion de compatibilité avec des

activités attenantes est floue. Le groupe Radical s'abstiendra donc lors du vote en deuxième débat et s'opposera au projet de loi lors du troisième débat.

Le Président propose aux commissaires de procéder au vote du projet de loi en deuxième débat.

Article 19, alinéa 4 (nouvelle teneur)

Les zones industrielles et artisanales sont destinées aux constructions industrielles, artisanales et ferroviaires **ainsi qu'aux logements nécessaires pour assurer la garde ou la surveillance de ces installations**. L'affectation à des activités industrielles comportant, notamment dans les domaines chimique et nucléaire, un risque d'atteinte grave à l'environnement fait l'objet d'une mention spéciale approuvée par le Grand Conseil.

(= Cet ajout correspond à l'art. 80, al. 2 LCI actuelle)

Le Président met aux voix l'article 19, alinéa 4.

Cet article est adopté par 6 oui (2 PDC, 1 UDC, 3 L), 5 non (1 Ve, 3 S, 1 AdG) et 2 abstentions (R).

Article 26, alinéa 2 (nouveau)

Des logements et des activités du secteur tertiaire peuvent exceptionnellement trouver place dans les zones industrielles et artisanales situées en milieu urbain lorsque cela est compatible avec les activités attenantes, moyennant le préavis favorable du conseil d'Etat.

Un commissaire de l'AdG déclare qu'il est opposé à cet article. Il ne voit pas l'utilité de remettre la décision au Conseil d'Etat. Il demande au Département quelles seront les conditions à cette exception. M. Moutinot indique qu'il s'agira de situations exceptionnelles. La suggestion de transférer la compétence au Conseil d'Etat vise à s'assurer de la sagesse de la décision. Il relève qu'il serait plus clair, plus simple et plus conforme à l'usage de procéder à des déclassements. Le Président met aux voix l'article 26, alinéa 2.

Cet article est adopté par 6 oui (2 PDC, 1 UDC, 3 L), 5 non (1 Ve, 3 S, 1 AdG) et 2 abstentions (R).

Une commissaire (S) trouve grave que le Grand Conseil se dessaisisse d'une compétence. Le Président relève que, compte tenu du temps nécessaire au Grand Conseil pour régler les questions, faire appel à la compétence du

Grand Conseil pour tous les cas d'exception revient à geler l'aménagement du territoire pour des problèmes de détails. La commissaire (S) relève que la question se situe au niveau du principe. Elle estime que la commission fait fausse voie.

Article 26, alinéa 3

Lorsque l'implantation d'une construction est prévue à proximité immédiate ou lorsqu'elle chevauche une limite de zones sur un terrain situé dans une zone à bâtir, limitrophe d'une zone à bâtir 3 ou 4, le Département peut, après consultation de la commission d'urbanisme, faire bénéficier la construction prévu des normes applicables à cette dernière zone. **Cette dérogation n'entraîne pas de modification des limites de zones.**

(= Cet ajout est l'alinéa 3 de la loi actuelle)

Le Président met aux voix l'article 26, alinéa 3. Cet article est adopté par 6 oui (2 PDC, 1 UDC, 3 L), 5 non (1 Ve, 3 S, 1 AdG) et 2 abstentions (R).

Article 80, alinéa 2, LCI (abrogé)

Des logements ne peuvent être établis dans les zones industrielles ou artisanales que lorsqu'ils sont nécessaires pour assurer la garde ou la surveillance des installations.

Le Président rappelle qu'il s'agit d'un toilettage (le contenu de l'alinéa vient d'être introduit dans l'article 19). Le Président met aux voix l'article 80, alinéa 2.

Cet article est adopté par 6 oui (2 PDC, 1 UDC, 3 L), 5 non (1 Ve, 3 S, 1 AdG) et 2 abstentions (R).

Une commissaire (Ve) exprime une nouvelle fois la réticence du groupe des Verts. Elle ajoute que le dépôt de ce projet de loi aura retardé considérablement les travaux de la commission, et met en doute l'utilité des efforts fournis. Le Président fait remarquer que les exceptions auxquelles le projet de loi fait référence sont nombreuses pour ce qui est des zones industrielles en milieu urbain (Frontenex, Sécheron, etc.).

Un commissaire (PDC) revient sur l'article paru dans la *Tribune de Genève*, concernant la réaffectation de l'usine BAT, dont il se réjouit. Il avait demandé au Département selon quel processus cette réaffectation avait eu

lieu et sur quelle base légale celle-ci avait été décidée. M. Moutinot rappelle que le dossier avait été soumis à autorisation de construire. Tous les préavis (FTI, Ville de Genève) étaient positifs. Le Département fournira des informations détaillées sur le processus. Ce même commissaire s'étonne que la Ville de Genève soit favorable à ce projet alors que M. De Dardel, lors de son audition, a fait part aux commissaires de son opposition à ce genre de projets. Un commissaire de l'AdG indique que son groupe s'est inquiété de la position de la Ville de Genève et a pris contact avec M. Ferrazino. Ce commissaire relève qu'on a déjà empiété sur la zone industrielle en question. En effet, la société World Office y est implantée. Il indique que cette multinationale n'a pas besoin de l'aide que constitue l'accès à un terrain en zone industrielle. Il trouve indécent qu'on offre 10% de la BAT à l'entreprise Mediamarkt. Les 90% restants seront mis à disposition d'artistes. Il estime que la Ville de Genève devrait avoir une position offensive pour créer des ateliers et des logements pour artistes. Il ajoute que le logement serait un véritable cheval de Troie dans les zones industrielles. Il ajoute qu'il y a confusion entre deux problèmes diamétralement opposés.

Troisième débat et vote final

Le Président met aux voix l'ensemble du PL 9158. Ce projet de loi est refusé par 6 oui (2 PDC, 1 UDC, 3 L) et 7 non (1 Ve, 3 S, 1 AdG, 2 R).

La mixité des zones industrielles en question ...

Ce n'est pas la première fois que la mixité des zones industrielles est traitée par notre Parlement. Le projet de loi qui nous est soumis tend à ouvrir plus largement les zones industrielles à du logement.

Les travaux de la commission ont permis de préciser de nombreux points et de relever les problèmes qui découleraient d'une ouverture soit :

- l'augmentation du prix des terrains
- les nuisances inhérentes aux activités industrielles
- les problèmes de sécurité
- le maintien des petites et moyennes entreprises et des activités artisanales
- la préservation des droits démocratiques.

Il faut rappeler que le plan directeur cantonal et la fiche 2.09 précisent comment le canton doit mener une politique active en matière de zones industrielles (voir en annexe).

Il faut aussi indiquer que la Fondation des terrains industriels (FTI) travaille actuellement sur la mixité. Le résultat de ces travaux seront connus et pourront être disponibles courant mars 2005 après la prochaine séance du Conseil de fondation.

Il est à noter également que l'Institut d'architecture à Batelle travaille sur le secteur Praille-Acacias. Elle organise autour des quatre ateliers de l'école un projet transversal. Un séminaire a été organisé à ce sujet le vendredi 10 décembre 2004. Les étudiant-e-s ont jusqu'à juillet pour élaborer leur vision de l'évolution du site.

La majorité de la commission estime que ce projet de loi n'est pas adapté et qu'il comporte beaucoup trop d'inconvénients pour être accepté. Une juste planification est préférable à une politisation trop forte.

Pour toutes ces raisons, la majorité de la commission vous invite, Mesdames et Messieurs, à ne pas entrer en matière sur ce projet de loi.

Projet de loi (9158)

modifiant la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (L 1 30)

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

Article 1

La loi portant règlement d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LaLAT), du 4 juin 1987, est modifiée comme suit :

Art. 19, al. 4 (nouvelle teneur)

Zones industrielles et artisanales

⁴ Les zones industrielles et artisanales sont destinées aux constructions industrielles, artisanales et ferroviaires ainsi qu'aux logements nécessaires pour assurer la garde ou la surveillance de ces installations. L'affectation à des activités industrielles comportant, notamment dans les domaines chimique et nucléaire, un risque d'atteinte grave à l'environnement fait l'objet d'une mention spéciale approuvée par le Grand Conseil.

Art. 26, al. 2 et 3 (nouvelle teneur)

² Des logements et des activités du secteur tertiaire peuvent exceptionnellement trouver place dans les zones industrielles et artisanales situées en milieu urbain lorsque cela est compatible avec les activités attenantes, moyennant le préavis favorable du conseil d'Etat.

³ Lorsque l'implantation d'une construction est prévue à proximité immédiate ou lorsqu'elle chevauche une limite de zones sur un terrain situé dans une zone à bâtir, limitrophe d'une zone à bâtir 3 ou 4, le département peut, après consultation de la commission d'urbanisme, faire bénéficier la construction prévu des normes applicables à cette dernière zone. Cette dérogation n'entraîne pas de modification des limites de zones.

Article 2 Modification d'une autre loi (L 5 05)

La loi sur les constructions et les installations diverses (LCI), du 14 avril 1988, est modifiée comme suit :

Art. 80, al. 2 (abrogé)

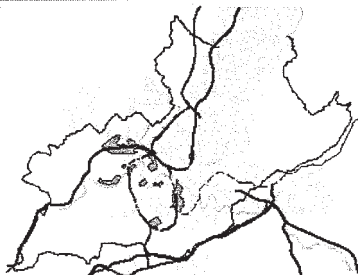


REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE - PLAN DIRECTEUR CANTONAL
SCHEMA DIRECTEUR CANTONAL - PROJETS ET MESURES

statut : en cours d'adoption

2.09 ZONES INDUSTRIELLES ET ARTISANALES

Illustration



Les zones industrielles sont destinées en priorité aux activités productives et aux dépôts, quelques zones pouvant également être affectées à des activités commerciales et administratives.

La Fondation des terrains industriels de Genève (FTI), les communes et les propriétaires privés doivent répondre à la demande des entreprises en mettant à disposition suffisamment de terrains et de locaux équipés, à des prix abordables et stables, dans un environnement attractif.

Les " friches industrielles " du centre de l'agglomération doivent être réaménagées, en exploitant au mieux ces précieuses opportunités avantageusement localisées.

Voir aussi fiches No 2.10

Concept de
l'aménagement
cantonal

(2.5) Mener une politique active en matière de zones industrielles.

- Garantir une offre foncière suffisante, rapidement disponible et attractive.
- Maintenir la vocation des grands sites industriels périphériques.
- Envisager quelques déclassements ponctuels en vue de changements d'affectation de la zone industrielle soumis à des conditions strictes: compensation de terrains, étendue limitée, besoin impératif, intégration, génération de trafic.
- Permettre à ceux qui fabriquent en zone industrielle des marchandises ou produits d'établir des points de vente.
- Gérer et maîtriser le réaménagement des zones industrielles urbaines, confrontées à l'exode de leurs activités traditionnelles. Favoriser en priorité l'accueil d'entreprises de haute technologie et, le cas échéant, d'équipements publics, aider au maintien des petites et moyennes entreprises et des activités artisanales.
- Introduire une notion de prix du terrain différenciés en fonction de l'activité pour favoriser la création de nouvelles entreprises.

INFORMATION DE BASE

Présentation
détaillée

Maintenir globalement les zones industrielles et les affecter en priorité aux activités industrielles et artisanales et aux autres activités admises; ne procéder qu'exceptionnellement à des déclassements ponctuels et limités en faveur d'autres activités, du logement, des équipements et des espaces verts et naturels sous condition stricte d'une compensation en terrains.

Maintenir dans les zones industrielles des conditions-cadre favorables aux activités industrielles et artisanales, notamment par l'intermédiaire de la Fondation des terrains industriels de Genève (FTI).

- en renforçant la mise à disposition de terrains et de locaux équipés, bien configurés et viables grâce à la poursuite de la politique d'achat des collectivités publiques;
- en les offrant à des prix abordables et stables, notamment par le biais du droit de superficie;
- en favorisant l'implantation des petites entreprises industrielles et artisanales par des schémas spécifiques (propriété par étages combinée avec le droit de superficie, constitution de coopératives, leasing immobilier, reconversion de grands locaux industriels);
- en contrôlant la compatibilité des activités déployées en zones industrielles avec le statut de la zone (application stricte de la LGZDI dans les zones de développement industriel);
- en étendant la compétence de la FTI à d'autres zones industrielles.

Aménager et réhabiliter les zones industrielles pour renforcer leur attractivité :

- en améliorant leur desserte par les transports publics;
- en créant des réseaux piétonniers et des espaces publics;
- en gérant l'écoulement des eaux et la perméabilité des sols et en favorisant leur arborisation;
- en intégrant la notion de paysage et de réseaux écologiques;
- en portant une attention particulière à leur effet-vitrine et aux transitions avec les zones à bâtir voisines;
- en favorisant leur utilisation rationnelle et donc leur densification;
- en privilégiant les activités à fort taux d'emploi dans les zones bien desservies par les transports publics;
- en favorisant le déménagement des entreprises générant des nuisances dans une zone adaptée.

Envisager la création de nouvelles zones industrielles en contiguïté des zones périphériques existantes, ou à proximité de moyens de transports adaptés, lors de déclassements de la zone agricole ou de la zone villa.

N'autoriser l'implantation de centres administratifs ou commerciaux que dans les zones industrielles destinées également à des activités administratives ou commerciales (Susette, Riantbosson dans leur ensemble, ZODIM, la Pallanterie, ch. de l'Etang, Bois-des-Frères et Acacias partiellement).

Gérer et maîtriser le réaménagement des zones industrielles urbaines, confrontées au départ de leurs activités traditionnelles :

- en établissant une planification fixant l'affectation et l'image future de ces sites ainsi que le réseau des espaces publics à créer;
- en tirant parti des emplacements stratégiques pour privilégier l'implantation d'entreprises de haute technologie et de grands équipements collectifs.

Base légale

LALAT : les zones industrielles et artisanales sont destinées en principe aux constructions industrielles, artisanales et ferroviaires. Sont également admises les activités de stockage et d'entreposage, les activités tertiaires directement liées à l'industrie, les entreprises de software informatique, les activités de formation et de perfectionnement professionnel et les services de proximité (art. 16 RALCI).

La loi générale sur les zones de développement industriel (LGZDI) vise à constituer, équiper et maintenir des disponibilités foncières pour l'industrie (contrôle des prix du terrain, droit de préemption et taxe d'équipement) et à élaborer des plans et règlements directeurs fixant les conditions d'une utilisation rationnelle de l'espace.

Les projets de modification des limites de zones, doivent être approuvés par le Grand Conseil. Les plans directeurs de zone industrielle suivent la même procédure que les plans localisés de quartier : élaborés par le DAEL, ils sont adoptés par le Conseil d'Etat.

En zone industrielle ordinaire, le DAEL délivre les autorisations de construire alors qu'en zone industrielle de développement, le Conseil d'Etat adopte préalablement des arrêtés dits de déclassement autorisant le DAEL à délivrer les autorisations de construire. Il peut également y imposer un plan localisé de quartier, établi par le DAEL.

Contraintes et conflits

Dans le contexte de modernisation des processus de production, les entreprises industrielles ont besoin de terrains équipés, à des prix compétitifs, c'est à dire en zone industrielle : ceux-ci doivent également être bien desservis, situés en périphérie de l'agglomération, et être de taille suffisante, y compris les réserves pour les extensions éventuelles. Il faut aussi disposer, notamment pour les jeunes entreprises, de locaux en location, à bas prix, dans des structures d'accueil bien équipées. De plus, les entreprises de production à haute valeur ajoutée prêtent aujourd'hui une attention particulière à l'image du site. Par contre, les établissements générateurs de nuisances (matériaux de construction...) devraient être installés dans une zone spécialisée.

Le grand commerce de détail désire créer de nouveaux établissements dans des sites visibles, bien desservis et judicieusement répartis dont plusieurs sont situés en zone industrielle. D'autres activités tertiaires, administratives et de services désireraient également s'y installer. En ce qui concerne le logement, la rareté d'un patrimoine industriel pouvant être reconverti et les prescriptions environnementales limitent fortement les possibilités de transformation.

Or, dans les zones industrielles, les réserves de terrains à bâtir équipés et disponibles à court et à moyen terme, notamment celles en main des collectivités publiques, ne permettent déjà de répondre que dans une certaine mesure à la demande des entreprises industrielles (voir tableau en annexe). La zone industrielle du Bois-de-Bay, destinée en priorité aux activités génératrices de nuisances, a une capacité d'accueil fort limitée. Par contre, le stock de locaux vacants dans ces zones, en forte diminution, est le plus souvent obsolète et inadapté.

La FTI gère les zones industrielles suivantes : ZIMEYSA, ZIPLO, FIPA (Praille-Acacias), ZIMOGA (Mouille-Galand), ZIVERNIER.

MISE EN OEUVRE

Mesures engagées	<p>Etudes réalisées et en cours, publications</p> <ul style="list-style-type: none"> - Industrie et aménagement du territoire (Ville de Genève, janvier 1992). - Secteur de Sécheron: inventaire des expertises et projets - Orientations d'aménagement (Groupe de travail Ville-Etat, rapport intermédiaire 31 déc. 1999). - Etudes de zone industrielle (Bois de Bay - Satigny, La Scie - Versoix, La Plaine - Dardagny/DAEL, 2000, La Tuilière/ASS, 1998).
	<p>Actions menées</p> <ul style="list-style-type: none"> - Etude d'aménagement du quartier des Charmilles - Chatelaine. - Mise en place du groupe de travail Etat-Ville pour l'étude directrice de Sécheron. - Banque de données internet des locaux disponibles gérée par la FTI.
Mesures proposées	<p>Etudes à entreprendre</p> <ul style="list-style-type: none"> - Etudes de zone industrielle (Bel-Ebat - Vernier, Planet-Chânats - Bellevue, Bois-Brûlé - Grand-Saconnex, La Ramée-Plantin - Meyrin).
	<p>Actions à mener et mesures de coordination</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mettre en place des outils de gestion et de promotion des terrains et locaux à destination d'activités pour répondre rapidement aux demandes des entreprises. - Extension du mandat de la FTI à d'autres zones industrielles. - Instaurer une concertation transfrontalière en matière de zones d'activités. - Améliorer les liens avec l'Université pour favoriser la création de nouvelles entreprises de haute-technologie. - Elargir la base de données FTI sur les terrains disponibles à l'ensemble des zones industrielles.
	<p>Procédures à engager</p> <ul style="list-style-type: none"> - Elaboration et révision de plans directeurs en zone industrielle. - Déclassements de périmètres de la zone villas, peu favorables au logement, en zone industrielle. - Déclassements de périmètres de la zone industrielle en zone agricole, zone de verdure ou zone de bois et forêts (compensations).
Etat de la coordination	coordination en cours
Contribution au développement durable	<p>Effets environnementaux</p> <p>Dans la mesure où les industries observent la législation en matière de protection de l'environnement, réduisent leurs activités polluantes et introduisent les technologies respectueuses de l'environnement ("vertes"), les effets négatifs sur l'environnement sont limités. Les mesures d'aménagement dans les zones industrielles contribuent à la qualité urbaine.</p> <p>- effet négatif + effet positif</p> <ul style="list-style-type: none"> - Qualité de l'air +/- Utilisation et gestion des ressources - Bruits et nuisances + Qualité urbaine.
	<p>Effets sociaux</p> <p>Les effets sociaux sont liés aux effets économiques, notamment à la création d'emplois.</p> <p>+ Création d'emplois.</p>

Effets économiques

Le maintien du tissu industriel et des activités de haute technologie à Genève a des effets positifs sur le développement durable du canton. En outre, les zones industrielles contribuent à la maîtrise de l'occupation du sol et à la stabilisation du prix des terrains industriels.

+ Conditions favorables pour l'implantation des activités économiques

+ Diversification des activités par l'encouragement des activités industrielles.

Processus d'adoption de la fiche	rédaction DAEL	approbation Conseil d'Etat	approbation Grand Conseil	approbation Confédération	modification
Version 1		24.1.2001	21.9.2001		
Annexes	disponibilités en terrains dans la zone industrielle plans directeurs et modifications de zone dans la zone industrielle				

SCHEMA DIRECTEUR CANTONAL

Annexe à la fiche n° 2.09

Plans directeurs de zone industrielle de développement en cours d'élaboration (état au 1.01.2001)

ZONE INDUSTRIELLE	Commune	MZ
PLANET-CHANATS	Bellevue	oui
BOIS-BRULE	Grand-Saconnex	non
LA RAMEE-PLANTIN	Meyrin	oui
BEL-EBAT	Vernier	non
COQUELICOTS	Vernier	oui
ZIMOGA RTE DE MONTFLEURY	Vernier	non
BOIS-DE-BAY existant	Satigny	oui
BOIS-DE-BAY extension	Satigny	oui
LA SCIE	Versoix	non
RTE DE LAUSANNE - CH. FAYARDS	Versoix	oui

MZ : modification de zone à prévoir

SCHEMA DIRECTEUR CANTONAL

Annexe à la fiche n° 2.09

Etat d'occupation des zones industrielles de Genève

ZONES INDUSTRIELLES GERÉES PAR LA FTI (source : FTI, avril 2000)

	M2 de terrain occupés	dont en droit de superficie	non occupés	dont disponibles	à usage commun	Total
ZIPA	713'061	606'504	32'697	28'381	53'683	799'641
ZIMEYSA	1'144'546	300'358	420'717	230'412	13'607	1'579'070
ZIMOGA	124'317	51'269	191'564	50'232	3'207	319'088
ZIPLO	457'051	80'092	119'230	20'218	0	576'281
ZIVE	71'848	51'661	2'562	2'562	0	74'410
TOTAL	2'510'823	1'089'884	766'770	331'805	70'897	3'348'490

ZONES INDUSTRIELLES NON GERÉES PAR LA FTI (Source : DAEL, décembre 1998)

	M2 de terrain occupés	non occupés	à usage commun	Total
VALAVRAN	28'600	0	3'400	32'000
BOIS-BRULÉ	14'634	29'766	9'300	53'700
LA SUSETTE	69'426	73'974	19'300	162'700
SECHERON	52'450	20'250	900	73'600
RIANT-BOSSON	45'354	9'046	22'200	76'600
ZODIM	252'500	77'800	22'200	352'500
CHAMP-PREVOT	44'600	0	13'000	57'600
CH. DE L'ETANG	102'800	15'500	12'700	131'000
SIP	19'700	0	1'200	20'900
CHARMILLES	29'261	22'739	6'100	58'100
LA RENFILE	216'180	38'020	29'800	284'000
BOIS-DE-LA-GRILLE	28'200	0	0	28'200
CHAMP-PREVOT/BEL-EBAT	84'660	38'940	8'800	132'400
VIA MONNET	22'601	20'599	10'000	53'200
AUX BATAILLES	26'394	43'106	400	69'900
LES TUILERIES	4'000	30'000	700	34'700
LE CANADA	169'300	0	16'500	185'800
BOIS-DE-BAY	407'494	42'306	143'200	593'000
CHENEVIERS	87'300	0	0	87'300
LA PLAINE FIRMENICH	103'200	11'500	500	115'200
LA PLAINE	19'520	44'880	0	64'400
LES SELLIERES	21'000	49'400	1'100	71'500
ST-GEORGES	171'938	20'862	15'800	208'600
PONT ROUGE	7'700	0	0	7'700
RAMBOSSONS	12'300	3'700	700	16'700
BACHET-DE-PESAY	54'200	11'400	2'200	67'800
LA CHAPELLE	36'500	0	100	36'600
LE SAPAY	33'800	0	0	33'800
TUILERIES	101'600	0	4'800	106'400
LA CUISINE	40'400	0	2'000	42'400
GRANGE-FALQUET	1'500	0	200	1'700

FRANCOIS-JACQUIER	14'206	12'494	0	26'700
ROUTE DE JUSSY	18'756	29'644	0	48'400
BOIS DES ARTS	0	3'400	1'100	4'500
MOILLESULLAZ	34'900	8'000	0	42'900
MON IDEE	7'500	0	100	7'600
LA PALLANTERIE	26'000	30'800	21'200	78'000
SOUS-TOTALX	2'410'474	688'126	369'500	3'468'100
TOTAL	4'921'297	1'454'896	440'397	6'816'590

Date de dépôt : 28 février 2005

Messagerie

RAPPORT DE LA MINORITÉ

Rapport de M. Olivier Vaucher

Mesdames et
Messieurs les députés,

La Commission d'aménagement du canton s'est réunie les 16 et 23 juin, les 8 et 15 septembre et les 6 et 20 octobre 2004, sous la présidence de M. René Koechlin, pour traiter ce projet de loi. Ont assisté nos travaux :

MM. Laurent Moutinot, conseiller d'Etat, Georges Gainon, attaché de direction au DAEL, Bernard Trottet, de la direction de l'aménagement du territoire au DAEL, Jean-Charles Pauli, juriste du DAEL, Gilles Gardet, chef du service de l'aménagement au DAEL et Denis Dufey, secrétaire général du DAEL.

Présentation du projet et discussion de la commission

Genève traverse actuellement sa plus grave crise du logement.

Le rapport de l'Office cantonal de la statistique (OCSTAT) relève :

«Le taux de vacance le plus bas jamais atteint, soit 0,17 % au 1^{er} juin 2003, est descendu à 0,15% en septembre 2004 ».

La croissance de la population résidante, qui se poursuit à un rythme assez élevé, et la faiblesse de la construction de logements contribuent à cette situation de crise. La pénurie touche toutes les catégories de logements.

Le Grand Conseil et le Conseil d'Etat sont déjà saisis de plusieurs autres mesures visant à résorber la crise du logement, mais il en est une qui doit encore être explorée.

Partant, il faut se poser la question de la possibilité de construire dans des zones industrielles et artisanales pour autant que cela soit compatible avec les activités attenantes.

Les auteurs de ce projet de loi pensent que des sites tels que la zone située entre la route des Jeunes et celle des Acacias, se prêteraient parfaitement à offrir la mixité souhaitée maintenant par les urbanistes et les sociologues, à savoir : assurer une qualité de vie et de quartier pouvant conjuguer l'activité professionnelle et un habitat de proximité.

Toujours dans ce secteur, plusieurs sites d'activités ou d'anciennes activités sont actuellement moyennement exploités. D'autres ont glissé vers des activités du tertiaire. Cette modification de la loi faciliterait d'autres formes de mise en valeur, cela en accord avec la législation.

Cette mesure mise bout à bout avec l'ensemble des autres pourrait, dans un délai raisonnable, apporter un peu d'oxygène au marché du logement.

Il est à souligner que le projet de loi 9158 ne vise pas l'ensemble des zones industrielles.

Ce projet de loi offre des solutions à un problème important. Sachant que la notion même d'activité industrielle a beaucoup changé, il concerne plus particulièrement des poches de la zone industrielle avec des bâtiments existants qui ne se prêtent plus vraiment à une activité industrielle.

Il faut savoir que la loi ne pose aucune contrainte à Genève pour l'utilisation de sa zone industrielle.

L'activité industrielle a énormément changé au cours des vingt dernières années. La FTI pense qu'il serait temps de réfléchir à une certaine mixité de la zone industrielle.

L'objectif est de permettre aux artisans de côtoyer les habitants des quartiers dans lesquels ils travaillent. Ainsi la qualité de la vie pourrait se voir améliorée par la multiplication des contacts dans la population et la diversification au sein des quartiers. Certains artisans souhaitent d'ailleurs loger leurs employés sur les lieux de travail.

Le Président du Département se déclare favorable à une plus grande mixité par quartier, mais est par contre réticent à la mixité des zones. Il indique que, bien que le projet de loi 9158 aborde un sujet fort important, il n'y est pas favorable dans sa formulation actuelle.

Un commissaire souligne que l'objectif du projet de loi n'est pas de diminuer la réserve de terrain, mais d'en diversifier l'usage.

Auditions

La CCIG note qu'un assouplissement de la réglementation serait envisageable, notamment dans la zone industrielle de la Praille-Acacias (ZIPA). Cependant, le problème du prix du terrain, dont on sait qu'il

augmente considérablement si les zones industrielles sont ouvertes aux logements et au secteur tertiaire, doit être pris en compte. La CCIG suggère d'implanter des logements non à l'intérieur, mais à proximité des zones industrielles.

Il est relevé que le dernier paragraphe du projet de loi précise que l'implantation de logements est envisageable « lorsque cela est compatible avec les activités attenantes ».

Pour ce qui concerne la FTI, il serait envisageable d'ouvrir la zone de la ZIPA à des activités administratives ou à l'installation de logements, à condition notamment de la densifier davantage. On pourrait imaginer de modifier les bâtiments (surélévations).

La FTI se conforme au cadre légal. Il appartient aux conseils de fondation de se prononcer sur l'opportunité de la mixité.

La FTI constate une évolution des activités industrielles vers des activités plus technologiques, avec des nuisances mineures. Elle note qu'on pourrait imaginer d'ouvrir les étages à des activités de type administratif. Elle relève que les activités industrielles sont de plus en plus propres. La mixité avec du logement devient envisageable du point de vue de la cohabitation avec les activités.

Le représentant de la Ville de Genève pourrait rejoindre les auteurs du projet de loi, s'ils visent le terrain de la caserne des Vernets. Il note que ce terrain est sous exploité et qu'il se prêterait à la construction de 600 à 700 logements ; il estime que la discussion doit avoir lieu pour chaque emplacement. Il suggère que les auteurs du projet fassent des propositions pour des zones particulières et note que, dans une ville comme Genève, la diversité des activités est bienvenue. Il n'est cependant pas en faveur d'une mixité systématique mais reconnaît que des dérogations sont possibles avec la législation actuelle. Il ajoute que, dans l'application concrète de la loi, il y a une certaine souplesse. Il note que Serono a été autorisée à installer des laboratoires, des bureaux et des logements pour les stagiaires. Il souligne qu'une activité industrielle important implique des activités annexes.

Un commissaire relève qu'il est donc envisageable de construire des logements à proximité des zones industrielles. Celles-ci évoluent vers des zones mixtes dans lesquelles il sera possible d'implanter du logement.

Un autre commissaire signale que le professeur Raffestin est intéressé par la notion de mixité. Il estime qu'on pourrait, grâce aux outils informatiques actuels, calculer la rente en fonction du rendement de l'objet. Ce système permettrait de créer des zones mixtes sans prêter les activités.

Il est encore relevé que dans de nombreux quartiers, l'activité commerciale est réduite, faute de potentiel, et qu'elle survivrait mieux dans des zones mixtes.

Lors de l'audition du chef du Département de l'économie, celui-ci ne s'est pas opposé à l'introduction d'une mixité dans certaines zones industrielles très urbaines, à condition que le Conseil d'Etat se prononce sur la question et que les zones concernées n'en perdent par leurs atouts. Il souhaite de plus des zones plus ouvertes, permettant l'implantation d'hôtel, de fitness, de commerces, etc.

Le directeur de la FTI constate que certaines entreprises situées dans de petits terrains industriels au centre-ville souhaiteraient s'établir plus à l'extérieur de la ville afin de libérer leur terrain. Il précise qu'il est extrêmement difficile de reloger les entreprises qui sont déplacées lors de projets tels que CEVA. De nombreuses entreprises se déplacent des petites zones vers des zones plus importantes.

Un des auteurs du PL note qu'il serait envisageable d'amender le projet de loi afin qu'il donne à la FTI la souplesse de gestion souhaitée et que, pour les terrains dont le droit de superficie est déjà négocié, la FTI puisse renégocier ce droit de superficie. Il demande si, dans ce cas, le prix du terrain serait toujours un problème du point de vue de la FTI. Il relève que le projet de loi permettrait ainsi l'élaboration d'une politique à long terme, en dégageant des moyens pour l'acquisition des terrains par la FTI.

Le directeur de la FTI signale que les loyers sont calculés en fonction de la superficie et de l'exploitation. Si l'exploitation est à 100% compatible avec le statut de la zone, le facteur est de 1. Si une partie de l'entreprise est commerciale, le facteur est de 4. S'il s'agit de bureaux, le facteur est de 3. Dans le cas de la construction de logements, on pourrait appliquer un facteur plus important et le montant du droit de superficie augmenterait.

Enfin, le Président du Département de l'économie souligne que les événements vont plus vite que les actions. Cela est dû au processus démocratique. Il s'agit donc de créer des zones nouvelles que l'on pourrait tout de suite commencer à préparer pour l'exploitation, dans le but de construire des logements ou d'accueillir des entreprises.

Discussion finale de la commission et amendements.

Un des auteurs a été très sensible au fait que le projet de loi tel que proposé initialement aurait créé une automaticité du droit à construire du logement en zone industrielle urbaine. Il remet un amendement qui permettrait de réguler cela, en confiant au Conseil d'Etat et à la Ville la

responsabilité de vérifier si les projets sont compatibles avec les activités attenantes. Il précise de surcroît, que ce projet de loi ne vise pas uniquement à construire du logement. Il vise également à donner la souplesse mentionnée par le chef de l'économie et le directeur de la FTI. Il souligne que les activités ont évolué et qu'il s'agit de répondre à divers types de demandes. L'amendement impliquerait d'étudier cas par cas les projets.

Au souci du prix du terrain, il est rétorqué que la loi peut faire l'objet d'un référendum ; de plus, les projets en cause seraient soumis à autorisation de construire, et donc publiés, ce qui ouvrirait une voie de recours.

Une commissaire ne se montre pas totalement opposée à ce que l'on utilise, dans certains cas précis, des usines désaffectées pour les transformer en logements (CINEGRAM Saint-Jean), et souligne qu'il existe déjà des possibilités légales de mettre en œuvre de tels projets (article 19, alinéa 7 LALAT).

Le juriste du Département signale qu'avec la version amendée, même s'il y a décision du Conseil d'Etat, le plan est censé être conforme à la zone industrielle. Il note que la proposition de rajouter l'exception, résoudrait ce problème. De même que l'article 26 LALAT traite des dérogations de manière générale. Cet article stipule que l'on peut déroger à la nature des constructions lorsque l'on se trouve en zone à bâtir, lorsque cela ne pose pas d'inconvénients pour le voisinage. Il suggère de préciser les conditions pour la zone industrielle. Cela résoudrait le problème du degré de sensibilité au bruit.

L'attaché de direction du DAEL relève que, concernant l'article 19, alinéa 7, de la LALAT, cet article a été proposé par M. Grobet suite à une motion de M. Joye qui souhaitait introduire la mixité. Il souligne que l'article stipule que « le plan de zones fixe la nature de celles-ci, leur implantation, et leur répartition par rapport aux possibilités constructives ». C'est le plan de quartier qui règle l'aménagement du secteur. Dans la zone ferroviaire (suite aux problèmes de construction au-dessus des voies ferrées, à Saint-Jean), la LALAT donne la possibilité de construire, par le biais du plan de quartier qui fixe les éléments d'aménagement et qui peut prévoir l'application d'autres normes que celles de la troisième zone. Il estime que le Conseil d'Etat ne pourrait pas préavis, comme le prévoit l'amendement du PDC. En revanche, l'adoption d'un PLQ à l'intérieur des périmètres visés permettrait de fixer la répartition des différentes activités, voire du logement.

Ensuite, un commissaire signale qu'il ne voit rien qui s'oppose à ce que l'on demande un préavis au Conseil d'Etat. Il fait remarquer qu'aujourd'hui, le Grand Conseil a la possibilité de déclasser les zones. L'objectif du projet

de loi est d'éviter cette procédure lourde et compliquée. Le souhait de l'Entente est que les conditions pour l'octroi de la dérogation soient moins restrictives. Il s'agit de créer un nouveau type de dérogations. Les conditions de l'octroi de dérogations relèveront moins de la technique et davantage d'une appréciation politique de la situation, puisqu'un préavis du Conseil d'Etat sera demandé.

Il est précisé en outre que le but du projet de loi est de faciliter la procédure, et de ne pas devoir avoir recours à celle mentionnée à l'article 19, alinéa 7.

Ainsi donc, diverses propositions de modifications aux lois existantes ont été rédigées par le Département et proposées avant le deuxième débat.

Le parti Radical s'étant exprimé contre l'entrée en matière sur l'introduction de logement en zone industrielle, l'Entente se retrouvait minorisée au vote final de ce projet de loi, ce qui est regrettable au vu de l'impossibilité actuelle de créer de nouveaux logements. Certes, ce projet de loi n'est pas une solution massive en soi, mais une piste et une petite ouverture, c'est pourquoi, Mesdames et Messieurs les députés, le parti Libéral vous demande de soutenir ce projet de loi contrairement aux affirmations de la majorité de circonstance !