

Date de dépôt : 19 octobre 2010

Rapport

de la Commission d'aménagement du canton chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Vernier (création d'une zone de développement industriel et artisanal également destinée, à titre accessoire, à des activités commerciales et/ou administratives) au lieu-dit « Champs-Prévost »

Rapport de M. Sandro Pistis

Mesdames et
Messieurs les députés,

Pour ce projet de loi, la Commission d'aménagement du canton a siégé à trois reprises, soit les 16, 23 et 30 du mois de juin 2010 sous la présidence de M. Michel Ducret.

Etaient également présents M^{me} Bojana Vasiljevic-Menoud, directrice générale, DGAT (DCTI), M. Jacques Moglia, attaché de direction, DGAT (DCTI), et M^{me} Saskia Dufresne, secrétaire générale adjointe au logement et à l'aménagement, DCTI.

M. Cédric Chatelanat, procès-verbaliste, est remercié pour l'excellent travail accompli lors des séances.

Lors de ces séances, la commission a traité, entre autres, du PL 10654.

Dans un premier temps, ce projet de loi est présenté par le département. Son représentant indique que ce projet est situé sous l'axe de l'aéroport. Il remarque ainsi que de fortes contraintes de bruit pèsent sur ce périmètre. En conséquence, le plan directeur cantonal identifie ce secteur comme une zone de développement industriel et artisanal. Ceci explique notamment que le périmètre de Champs-Prévost, actuellement en zone villa, doive être déclassé.

En conséquence, le plan directeur communal de Vernier prévoit le développement de ce secteur en vue d'accueillir des activités à forte densité d'emploi.

Le DS 2 – limite de bruit – est très largement dépassé, ce qui rend ce secteur impropre à l'habitation, car seul le DS 4 peut être appliqué. De cela découle la proposition de déclassement en zone de développement industriel et artisanal.

A l'origine, un projet avait été élaboré en 2004 par le département. Ce projet avait alors été refusé en 2005 par le Conseil municipal de Vernier qui contestait l'affectation de la zone. Le Conseil municipal préférerait en effet accueillir des activités à forte densité d'emploi, arguant de la proximité avec les axes de transport public.

Un commissaire libéral relève que le périmètre actuellement en zone villa est inconstructible en raison du bruit, il lui semble donc logique d'accepter la modification de zone proposée.

Ce même commissaire remarque toutefois que le projet prévoit d'affecter « à titre accessoire » le périmètre à « des activités commerciales et administratives ». Il demande si cette formulation implique que le département acceptera un pourcentage plus élevé de ce type d'activités qu'une zone industrielle et artisanale actuellement.

En effet, la ZIA et la ZDIA permettent d'avoir des activités administratives, voire commerciales, pour autant que ces activités soient en lien avec l'activité industrielle principale. Toutefois, la formulation utilisée dans le projet de loi laisse la possibilité d'avoir des activités administratives ou commerciales qui seraient déconnectées de l'activité industrielle. Cette mention a été introduite à la suite d'une rencontre entre la commune de Vernier et le Conseil d'Etat.

Un commissaire libéral évoque ensuite le cas du PL 10655 et remarque que le déclassement en zone de développement rajoute une procédure supplémentaire, puisque le périmètre se trouve à l'origine en zone ordinaire. Il demande s'il est vraiment indispensable de déclasser.

Il s'agit en fait de provoquer des remaniements parcellaires par le biais du plan directeur, dans le but d'obtenir l'utilisation du sol la plus rationnelle possible. Le parcellaire relativement fin impose l'utilisation de cet instrument de coordination. Cette décision fait par ailleurs écho à la volonté du Conseil d'Etat de promouvoir le meilleur usage possible des terrains industriels vu le déficit de ce type de secteur dans le canton.

Force est de constater que certains propriétaires ne se sont pas prononcés favorablement au sujet du déclassement lors de l'enquête publique ; ils ont

réagi en déclarant qu'ils ne voulaient pas changer de secteur. Il s'agit, pour la plupart, de propriétaires de terrains avec des entrepôts et leur opposition s'explique par le fait que le plan directeur prévoit que ces terrains soient affectés à une forte densité d'emplois.

La nouvelle ZIBAT aura la possibilité d'accueillir des activités avec une forte densité d'emplois, cela malgré les contraintes liées au bruit. La proposition d'implanter l'Office cantonal des automobiles et de la navigation (OCAN) à cet endroit a à nouveau été émise. En effet, cette demande a d'ores et déjà été refusée car il s'agit de terrains industriels qui sont susceptibles d'admettre un DS 4 compatible avec des valeurs de bruit importantes. Les activités commerciales et administratives qui s'implanteraient dans cette zone devraient donc aussi pouvoir supporter ce bruit.

Le choix des affectations devra donc tenir compte de cette contingence, et il n'est par ailleurs pas certain que toutes les entreprises acceptent de travailler dans ces conditions-là. Les freinages et les essais de moteur pourraient entrer dans cette catégorie d'activités.

Par ailleurs, et en prévision de la construction de bâtiments à plusieurs étages, il est souligné que le plafond aérien contraint la hauteur maximale à la corniche. Au plus proche de la piste de l'aéroport, la hauteur maximale est de six mètres. Cette hauteur augmente au fur et à mesure que l'on s'éloigne de la piste pour atteindre 21 mètres dans les secteurs A et A1 par exemple. Il est précisé que ces hauteurs correspondent à des normes fédérales en la matière, et que les industries resteraient au rez-de-chaussée.

L'enjeu que représente le relogement des entreprises installées dans le secteur PAV est conséquent. A cet effet, il est positif de densifier rationnellement la zone industrielle vu le manque de terrains. Il est également nécessaire d'effectuer cette démarche de rationalisation dans d'autres secteurs industriels pour obtenir une densité optimale.

Champs-Prévoist

Initialement préavisé négativement en 2005 par le Conseil municipal de Vernier, le secteur de Champs-Prévoist devait rester en zone villa. Ce refus a lancé un long processus de négociation avec le Conseil d'Etat qui a conduit à plusieurs résultats. En contrepartie au déclassement, la commune a en effet obtenu que des entreprises administratives et commerciales puissent s'installer à cet endroit. Cette demande était notamment justifiée par l'excellente desserte en transports publics et par le fait que la commune avait déjà de nombreux dépôts sur son territoire. Le Conseil d'Etat a alors introduit une mention et, à titre accessoire, des activités commerciales et

administratives » dans le projet de loi. En outre, la commune a souhaité lier son acceptation à la finalisation du plan directeur de la ZIBAT. Ces conditions étant désormais remplies, le Conseil municipal a préavisé favorablement le PL 10654 en émettant quelques réserves sur la mobilité dans et hors de la ZIBAT.

Toutefois, il reste une dernière divergence avec le canton, suffisamment importante puisqu'elle a conduit le Conseil administratif de Vernier à faire opposition. Le Conseil administratif souhaite en effet que le secteur de Champs-Prévoist soit affecté principalement à des activités commerciales et administratives. C'est pourquoi le Conseil administratif souhaite que les mots « à titre accessoire » soient enlevés du plan directeur et du projet de loi pour le secteur de Champs-Prévoist. Néanmoins, le « à titre accessoire » dans le projet de loi est en fait incompatible avec le plan directeur de la ZIBAT qui précise que les bâtiments construits sur le secteur de Champs-Prévoist sont de type A, c'est-à-dire de nature administrative et commerciale.

A l'instar du secteur proche de Blandonnet, Champs-Prévoist comportera des activités commerciales et administratives dans une zone industrielle et artisanale. Il s'agirait en fait d'étendre la zone d'activités administratives et commerciales de Blandonnet qui est, en outre, extrêmement bien desservie par les transports publics (TCMC, gare RER). A cet effet, le secteur de Champs-Prévoist est plus adapté pour ce type d'activités que pour une activité industrielle et artisanale.

«A titre accessoire» introduit une relation de subordination entre la zone industrielle et artisanale et celle commerciale et administrative. Cette dernière affectation devrait donc être inférieure en proportion à l'affectation principale.

Autres possibilités : déclasser en zone de développement 3 pour les activités administratives et commerciales ; déclasser en zone industrielle et artisanale avec dérogation pour les activités administratives et commerciales. Cette dérogation n'impliquant aucune proportion, la commune serait libre d'avoir le type d'entreprises qu'elle souhaite. Exemple : le cas d'Ikea où l'on se trouve avec le cas de figure d'une dérogation à la zone industrielle et artisanale. La formule « dérogatoire » serait plus judicieuse, car elle éviterait qu'il y ait des pourcentages qui limitent la part d'activités administratives et commerciales.

L'on relèvera pour le surplus que le règlement accompagnant le plan directeur précise que les secteurs A et A' « sont destinés à recevoir des bâtiments de forte densité regroupant en principe des activités à forte densité d'emploi ». Cela laisse certes supposer qu'il s'agira d'activités

administratives et commerciales, mais cela n'exclut pas non plus la présence d'activités industrielles et artisanales comme par exemple les activités horlogères qui ont une forte densité d'emploi.

Hormis le cas de Champs-Prévoist qui demeure en suspens, il y a une parfaite entente entre les communes de Vernier et Meyrin sur le plan directeur du développement projeté pour la ZIBAT.

Projet de plan directeur de zone industrielle (PDZI)

Il n'existe pas de définition légale des « activités à forte densité d'emploi ». La question a été posée à la FTI qui, à titre indicatif, a estimé à 30 mètres la surface brute de plancher par emploi. Or, les activités industrielles et artisanales ne sont pas fondamentalement incompatibles avec cette définition. L'exemple des secteurs horloger et informatique le confirme. Il n'y a donc pas d'incompatibilité entre la modification de zone prévue et le PDZI. En d'autres termes, la ZIA est compatible avec une forte densité d'emploi.

Cependant, trois oppositions proviennent de particuliers. La première met en avant que le déclassement a pour conséquence de faire baisser de valeur d'une maison, ce qui n'est pas acceptable. Cette question de la dévaluation de la valeur des propriétés se retrouve dans l'opposition de cinq propriétaires qui se trouvent à l'intérieur du périmètre du projet de loi. Ceux-ci considèrent en outre qu'ils n'ont pas à subir les inconvénients des futures relocalisations des entreprises du PAV. Enfin, un particulier, situé hors du périmètre, se plaint que la pollution au dioxyde d'azote, déjà très élevée dans le secteur, sera augmentée par les nouvelles activités industrielles.

Il n'y aurait vraisemblablement pas d'incompatibilité entre le projet de loi de modification de zone et le PDZI, que l'on conserve ou que l'on biffe la mention « à titre accessoire ». Soulignons cependant que la création d'une zone de développement administrative et commerciale ne permettrait plus de faire un plan directeur. Une autre option serait de créer une zone de développement destinée à des activités mixtes. Cela impliquerait cependant de fixer le pourcentage des différentes activités dans la loi.

Conclusions

Le fait de biffer « à titre accessoire » pourrait ouvrir une porte aux avocats recourant. L'on considère que cette modification altérerait de manière fondamentale la nature de la zone et il faudrait donc recommencer la procédure à zéro. Il n'est en outre pas exclu qu'il y ait d'autres oppositions.

Cependant, le PDZI porte sur les deux PL 10654 et 10655. Ainsi, si le PL 10654 n'est pas accepté par la commission, l'adoption du PDZI sera suspendue jusqu'à ce que le projet de loi modifié revienne devant le Grand Conseil.

Concernant l'urgence de la construction du dépôt TPG, le projet de plan directeur réserve une parcelle ad hoc. Cette parcelle se trouvant à l'intérieur du périmètre concerné par le PL 10655, il sera possible de construire malgré la suspension possible du PDZI.

Les communes attachent une certaine importance au PDZI et il semble néanmoins tout à fait envisageable que ce projet soit suspendu lors des débats du Grand Conseil.

Le canton manque cruellement de zones industrielles et artisanales. A ce sujet, le taux de vacance n'est que de 3%. Il semble néanmoins difficile d'implanter des bureaux dans un secteur où les valeurs d'alarme en matière de bruit sont dépassées.

Le DS 4 est envisagé puisque la parcelle est fortement exposée au bruit. La prépondérance des activités industrielles serait ainsi justifiée. En revanche, si la commission venait à proposer une zone commerciale et administrative, cela imposerait de mettre le DS 3 et l'on risquerait alors de provoquer une incompatibilité avec les valeurs limites de bruit.

Le dépassement des valeurs de bruit est tel que les terrains perdent de la valeur en raison de l'impossibilité d'y construire de nouvelles villas. Par conséquent et aussi paradoxal que cela puisse paraître, le déclassement en zone industrielle et artisanale redonne de la valeur à ces terrains.

Au vu des préoccupations fiscales qui sous-tendent l'argumentation de la commune, l'intitulé actuel du projet de loi laisse déjà beaucoup de latitude pour que celle-ci réalise ce qu'elle souhaite, à savoir des bâtiments administratifs et commerciaux. En effet, jusqu'à 49% de ce type d'activités pourraient être envisagés, ce qui lui semble largement suffisant. Par ailleurs, la mixité serait justifiée par les contraintes de bruit. En revanche, si la commission venait à enlever la mention « à titre accessoire », il faudra alors attendre plus d'une année avant de pouvoir poursuivre sur ce dossier. En outre, il n'est pas forcément judicieux de n'implanter que des bâtiments administratifs et commerciaux dans le périmètre. En ce sens, l'argument de la commune est essentiellement financier et non pas urbanistique. Par conséquent, garder le PL 10654 en l'état, tout en faisant preuve de compréhension à l'égard de Vernier lors des discussions autour d'autres projets, comme par exemple celui de l'Etang où la commune souhaite avoir plus de bâtiments administratifs que de logements, serait une alternative.

L'art. 43 OPB classe les activités fortement gênantes en DS 4 tandis que celles qui le sont moyennement sont en DS 3. Si l'on se trouve dans une zone où il y a prépondérance d'activités fortement gênantes, il est alors légitime de mettre le DS 4 pour toute la zone. En revanche, si par hypothèse la commission décidait d'enlever la mention « à titre accessoire » et que le secteur se compose alors à 100% d'activités administratives et commerciales, le DS4 ne serait plus justifiable et il faudrait par conséquent appliquer le DS 3 afin d'assurer la meilleure protection contre le bruit.

Si cette zone est déclassée en zone d'activités et non en zone industrielle, le risque existe que l'office du département territorial fasse recours pour non-conformité avec les normes de protection contre le bruit. Par ailleurs, ce déclassement fait partie de l'assainissement du pourtour de l'aéroport, facteur-clé qui a motivé le déclassement.

L'amendement prévu change fondamentalement le projet de loi. Or, il serait extrêmement délicat de modifier celui-ci en cours de procédure, surtout lorsque l'on sait qu'il y a d'ores et déjà des opposants qui pourraient profiter de ce fait pour justifier leur propos auprès du tribunal. A cet effet, ceux qui souhaitent la modification du projet de loi devraient en fait refuser l'entrée en matière, puis, si le projet de loi est refusé en plénière, renvoyer le projet de loi au Conseil d'Etat en motivant ce refus. Un nouveau projet de loi tenant compte de la modification souhaitée serait ensuite proposé.

Le président met aux voix l'entrée en matière sur le **PL 10654**

Pour : 5 (2 S, 2 R, 1 L)

Contre : 7 (3 Ve, 1 PDC, 1 UDC, 2 MCG)

L'entrée en matière est refusée.

C'est au bénéfice de cet écrit, que je vous propose, Mesdames et Messieurs les députés, de suivre le rapport de majorité et de refuser l'entrée en matière de ce projet de loi.

Projet de loi

(10654)

modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Vernier (création d'une zone de développement industriel et artisanal également destinée, à titre accessoire, à des activités commerciales et/ou administratives) au lieu-dit « Champs-Prévost »

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

Art. 1 Approbation du plan

¹ Le plan N° 29405-540, dressé par le département en charge de l'aménagement du territoire le 1^{er} juillet 2004, modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Vernier (création d'une zone de développement industriel et artisanal également destinée, à titre accessoire, à des activités commerciales et/ou administratives, comprise entre la route de Meyrin, le chemin de Champs-Prévost et le chemin des Coquelicots, au lieu-dit « Champs-Prévost »), est approuvé.

² Le plan de zones annexé à la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987, est modifié en conséquence.

Art. 2 Degré de sensibilité

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

Art. 3 Dépôt

Un exemplaire du plan N° 29405-540 susvisé, certifié conforme par la présidence du Grand Conseil, est déposé aux Archives d'Etat.



REPUBLICQUE ET CANTON DE GENEVE

DÉPARTEMENT DES CONSTRUCTIONS ET TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION
 Direction générale de l'aménagement du territoire Service des études et plans d'affectation et requête

VERNIER

Feuille Cadastreale 39

Parcelles N° : 892, 893, 894, 896, 897, 898,
 899, 900, 901, 902, 905 part.,
 906, 907, 908, 909, 923, 924,
 2305 part., 3678, 3679, 3680,
 3681.
 dp comunal part. 3975 et 3976.
 dp cantonal part. 13116,
 13677 et 13732.

Modification des limites de zones

CHAMPS-PREVOST



Zone de développement Industriel et artisanal également destinée, à titre accessoire, à des activités commerciales et/ou administratives
 D.S. OPB IV



Zone préexistante

PROCEDURE D'OPPOSITION

Adopté par le Conseil d'Etat le :

Visa :

Timbres :

Adopté par le Grand Conseil le :

Echelle	1 / 2500	Date	1er juillet 2004
		Dessin	AP
Modifications			
Indice	Objets	Date	Dessin
	Préavis communal	3 novembre 04	AP
	mise à jour parcelle	22 décembre 09	AP

Code GIREC	
Secteur / Sous-secteur statistique	Code alphabétique
43 00 01	VRN
Code Aménagement (Commune / Quartier)	
540	
Archives Internes	Plan N°
	29'405
	Indice
CDU	
7 1 1 . 6	

