

Date de dépôt : 9 avril 2013

Rapport

de la Commission d'aménagement du canton chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Vernier (création de quatre zones de développement 3, d'une zone de développement 3 affectée à de l'équipement public et d'une zone sportive, situées entre la route de Vernier et la route de l'Usine à Gaz)

Rapport de M. Sandro Pistis

Mesdames et
Messieurs les députés,

Ce projet de loi a été étudié le 3 octobre 2012, lors d'une séance de la Commission d'aménagement sous la présidence de M^{me} Christina Meissner.

Ont également participé aux travaux : M. Jean-Charles Pauli, secrétaire adjoint, secteur des affaires juridiques, DGAT (DU) ainsi que M^{me} Isabelle Girault, directrice générale, Office de l'urbanisme, (DU). Le procès-verbal a été tenu par M^{me} Laura Platchkov. Qu'ils soient ici tous remerciés pour l'excellent travail fourni lors de l'étude de ce projet de loi.

Présentation du projet de loi par M^{me} Ermont

M^{me} Ermont rappelle que le PL concerne une modification située entre la route de Vernier, le terrain du centre sportif du Bois-des-Frères et l'école des Libellules. Il s'agit d'un toilettage de zone. L'ensemble du centre sportif et l'école sont situés sur une zone industrielle-artisanale, et au-delà de cela, il s'agit de 4 petites zones.

Le centre sportif est géré par la Ville de Genève, et l'école des Libellules par la commune de Vernier. La modification d'une zone inclut des parcelles privées. Il y a une demande de renseignement sur un plan localisé de quartier, et une procédure d'opposition. Il y a quatre zones de développement et cela

correspond aux fiches du plan directeur cantonal. Cela permettra d'augmenter la capacité de l'école ainsi que la densification urbaine, avec une construction de logements et la mise en conformité.

M^{me} Ermont rappelle l'extrait du plan directeur cantonal relatif à la zone. Le plan directeur communal a également identifié une zone de densification et l'affectation sportive. Il s'agit de remettre l'école sur des parcelles d'utilité publique et de réaliser la densification prévue de la route de Vernier. L'enquête publique n'a soulevé aucune observation, et le Conseil municipal est favorable et aucune opposition n'a été reçue, le délai imparti étant échu.

Questions / Réponses

Un commissaire (MCG) s'enquiert du nombre de logements qui pourraient être construits.

M^{me} Ermont relève le problème de citernes OPAM et les risques pétroliers. En termes d'affectation, cinq bâtiments sont prévus, dont un exclusivement dédié au Centre Sportif, un autre avec une occupation temporaire. Les trois autres sont considérés comme logement et ont une surface de 20'000 mètre carrés.

Un commissaire (Ve) souhaiterait connaître le pourquoi des 13 « non » dans la prise de position du Conseil municipal.

La Présidente explique que sur cette zone, il y a des terrains sportifs et que la zone est en pleine mutation et que toute une partie est composée d'un terrain de football et d'une piste d'athlétisme. La partie où se construiront les logements se trouve le long de la route de Vernier. Le plan localisé de quartier proposé par l'Etat avec la Ville de Genève qui est propriétaire de logement sur la route a été vu. Il a été décidé de laisser le terrain de sport derrière et la question avait été posée pourquoi ne pas faire l'inverse et avoir les logements plus loin des nuisances de la route. Comme réponse, il leur a été dit que c'était trop tard et que tout avait été réalisé.

Un commissaire (PDC) cite l'extrait en page 9 de la présentation, soit : *« Cette urbanisation constituera un écran pour les nuisances sonores affectant les installations sportives (..) »*. Il trouve surréaliste que les locataires soient utilisés comme écran pour les joueurs de foot.

M^{me} Girault comprend la remarque et est surprise de cette formulation qui mériterait d'être révisée.

Elle s'interroge sur la raison pour laquelle les logements ont été conçus en bordure de route.

M^{me} Ermont explique que les logements ont la capacité de réduire les nuisances. Un bâtiment est un écran contre le bruit.

Un commissaire (L) cite l'article 26, al. 2, de la LALAT qui dirait qu'on pourrait appliquer les normes de la zone 3. Il aimerait des explications, s'agissant de la possibilité de dérogation.

M^{me} Ermont explique que cela a été fait à la demande communale. Il y a un parking existant.

Ce sont des dispositions qui permettraient à la commune le cas échéant de construire un bâtiment, avec un parking dans le sous-sol. Ce sont des réserves émises par rapport à des projets de densification, pour valoriser un site. Pour l'instant, le principe est par rapport à ce lieu-là.

M. Pauli découvre ce paragraphe. A sa connaissance, en zone à bâtir limitrophe d'une 2^{ème} et 3^{ème} zones, la loi prévoit qu'il est possible de procéder par voie de dérogation, donc sans changement de zone. Ici, ce qui le gêne est que la zone sportive n'est pas une zone à bâtir.

Un commissaire (L) demande si la création d'une zone sportive a un impact sur les constructions possibles des voisins.

M^{me} Ermont pense que non. Ceci dit, les constructions autour doivent respecter la ligne parcellaire.

Ce même commissaire en conclut que le fait de changer cette zone n'a pas d'impact sur la constructibilité du terrain adjacent.

M^{me} Ermont répond que non.

Un commissaire (Ve) pense que ce PL est un package. Il demande si c'est vraiment un endroit où l'on doit construire des logements, car il trouve cela étonnant, étant donné les nuisances.

La Présidente explique que ce qui est mis en zone sportive, ce sont déjà des terrains de football. La raison des 13 «non» et des deux abstentions vient du fait de mettre des habitants comme écran. Même avec une bonne isolation, il y a des nuisances. Il y a une incohérence de ne pas pouvoir utiliser tous les bâtiments. Ils ont découvert cela en avril 2012.

Un commissaire (S) indique que cela est conforme au plan directeur communal de créer des logements. Il mentionne qu'un EMS a été construit dans un angle encore pire que celui-ci et la construction s'est faite de manière à ce que cela ne dérange pas les résidents.

La Présidente contredit le commissaire (S) et affirme que cela n'est pas conforme au plan directeur communal. Le plan directeur communal dit que cette zone est dédiée à des « activités », et non pas à du logement.

Un commissaire (PDC) ajoute que ce qui est sujet à remarque est cette mention dans l'exposé des motifs. Pour le reste, il pense qu'il est possible de construire des logements à cet emplacement.

Au Bouchet, les architectes ont trouvé des mesures et dispositif architecturaux pour être dans les normes anti-bruit. C'est à la commission de se déterminer sur ces questions.

La Présidente demande pourquoi il y a deux demandes de modifications de zone séparées alors que c'est un périmètre contigu.

M^{me} Ermont répond que le fait que ces zones soient séparées est une question de « timing ».

Votes

La Présidente met aux voix l'entrée en matière du PL 11007 :

Pour : 1 MCG, 2 S, 2 L, 1 R, 1 PDC

Contre : –

Abstentions : 1 PDC, 2 Ve, 1 L, 1 R, 1 UDC, 1 MCG

Adopté

Le titre et préambule sont acceptés.

La Présidente met aux voix l'article 1 :

Pour : 1 MCG, 2 S, 1 L, 1 PDC

Contre : –

Abstentions : 1 PDC, 2 Ve, 2 R, 2 L, 1 UDC, 1 MCG

Adopté

La Présidente met aux voix l'article 2 :

Pour : 1 MCG, 2 S, 1 PDC

Contre : –

Abstentions : 1 PDC, 2 Ve, 2 R, 3 L, 1 UDC, 1 MCG

Adopté

La Présidente met aux voix l'article 3 :

Pour : 1 MCG, 2 S, 3 L, 1 R, 1 PDC

Contre : –

Abstentions : 1 PDC, 2 Ve, 1 R, 1 UDC, 1 MCG

Adopté

La Présidente met aux voix l'article 4 :

Pour : 1 MCG, 2 S, 3 L, 1 R, 2 PDC, 2 Ve

Contre : –

Abstentions : 1 R, 1 UDC, 1 MCG

Adopté

Déclarations des commissaires avant le vote final :

Un commissaire (R) explique que bien qu'il se soit abstenu pour tous les articles, il relève la mise en conformité et une création de logements qui est souhaitable. Par contre, l'éventuelle densification du parking en zone sportive qui pourrait ne pas être effective, c'est quelque chose qui n'est pas acceptable. S'ils peuvent imaginer des densifications de parking, c'est jouer le jeu de la densification. Il faut pouvoir densifier. L'ensemble lui plaît, car c'est une mise en conformité, mais si le parking est amené à perdurer et être densifié, il lui semble que les éléments pour l'entrevoir ne sont pas là, et cela le dérange.

Un commissaire (L) rappelle l'égalité de traitement qui doit prévaloir s'agissant de l'établissement d'un plan localisé de quartier. Il observe que le privé qui souhaite établir ceci en zone 3 se voit restreint et encouragé à construire des logements de petite taille. C'est donc un principe de 50/50.

Il accepte de laisser passer cela, mais dans les prochains PLQ développés par des privés, il entend qu'il y ait une égalité de traitement qui s'applique, avec la possibilité d'avoir autant de surfaces d'activités pour les privés que pour l'Etat. Il y a là deux poids deux mesures. Le même régime ne s'applique pas.

En ce qui concerne la possibilité de réaliser des parkings, M. Pauli indique que l'incitation de l'art. 26, al. 2 LALAT n'est pas pertinente, mais en zone sportive, il est possible de faire des parkings, en application de l'article 24, al. 2, qui s'applique aussi dans les cas de la construction de parking à côté d'un cimetière. Il s'agit de veiller à ne pas faire des parkings disproportionnés.

Par rapport à la zone de développement 3, il faut garder à l'esprit que c'est un secteur qui est à proximité de cuves de pétrole qui présente donc un risque. Le fait de prévoir des activités plutôt que des habitants est de nature à diminuer le risque, ce qui peut expliquer les options communales.

Un commissaire (MCG) est satisfait de ce PL. C'est un des premiers PL qui ne subit vraisemblablement aucune opposition lors du déclassement. Son parti est favorable à la construction de logements, et il note une volonté de

remettre en conformité certaines zones. Il tient à saluer le travail qui a été fait. Dès lors, il soutiendra ce PL.

Un commissaire (Ve) pense que ce serait bien d'avoir dans les PL les surfaces exactes des parcelles.

En ce qui concerne son abstention, il est sceptique quant à la transformation à côté de cet axe. La proximité avec des cuves de pétrole fait penser à une zone sur la route de Meyrin, pour laquelle l'Etat a refusé des logements au profit de zones industrielles artisanales. Il est curieux d'apprendre qu'il est proposé de construire des logements, d'autant plus près d'un parking qui pourrait s'agrandir. Ils sont sceptiques et donc s'abstiendront.

Un commissaire (PDC) n'est pas très enthousiaste avec ce PL. Il est convaincu que les réserves par rapport à la construction de logement peuvent être traitées avec un bon projet architectural. Il connaît des situations analogues où cela a été le cas. Il est enclin à faire confiance aux architectes pour rendre la vie agréable à ces habitants.

Un commissaire (S) indique que le groupe socialiste vote avec enthousiasme ce PL, puisqu'il va dans le sens du développement de Genève, ce qui est l'avenir. Il faut densifier cette ville. Il encourage les services du canton à aller de l'avant, à construire et bétonner.

Un commissaire (S) constate qu'un EMS a été construit dans un endroit bien pire et en termes de logement ils peuvent trouver des solutions. Il est contre le fait de mettre des sportifs en bordure de route et jouer le jeu « habitants contre sportifs ».

La Présidente (UDC) reconnaît qu'au niveau communal, ils ont exprimé leur colère de voir qu'au moment de la présentation du projet, il n'y avait plus de possibilité de changement et qu'ils auraient pu faire mieux, surtout pour les habitants. Là, il est dit qu'ils vont construire vite, et qu'en cas de développement futur, les habitants pourront mettre des boules Quiès, ce qui est regrettable. Cela étant, elle a voté pour, car il y a un propriétaire privé qui attend depuis très longtemps de pouvoir construire. Il avait l'intention de construire des activités, et maintenant il est d'accord de faire 50% de logements. Cela fait trop longtemps que le long de la route, la situation n'est pas acceptable. Même si c'est moins que ce qu'il aurait été possible de faire en termes de construction de logement, elle pense qu'il faut voter ce PL, et c'est ce que le groupe UDC fera.

La Présidente met le PL 11007 au vote dans son ensemble

Pour : 1 MCG, 2 S, 1 L, 1 PDC, 1 UDC

Contre : –

Abstentions : 1 MCG, 2 L, 2 R, 1 PDC, 2 Ve

Le PL 11007 est adopté.

Mesdames et Messieurs les députés, à la lecture de ce qui précède, la majorité de la Commission d'aménagement du canton vous invite à soutenir ce projet de loi.

Projet de loi (11007)

modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Vernier (création de quatre zones de développement 3, d'une zone de développement 3 affectée à de l'équipement public et d'une zone sportive, situées entre la route de Vernier et la route de l'Usine à Gaz)

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

Art. 1 Approbation du plan

¹ Le plan N° 29794-540, dressé par le département des constructions et des technologies de l'information le 3 juin 2010, modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Vernier (création de quatre zones de développement 3, d'une zone de développement 3 affectée à de l'équipement public et d'une zone sportive, situées entre la route de Vernier et la route de l'Usine à Gaz), est approuvé.

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

Art. 2 Utilité publique

¹ La réalisation d'équipements publics dans le périmètre de la zone de développement 3 affectée à l'équipement public créée par le plan N° 29794-540, visé à l'article 1, est déclarée d'utilité publique au sens de l'article 3, lettre a de la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, du 10 juin 1933.

² En conséquence, l'acquisition des immeubles et des droits nécessaires à cette réalisation peut être poursuivie par voie d'expropriation.

Art. 3 Degré de sensibilité

En conformité aux articles 43 et 44 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986, il est attribué le degré de sensibilité III aux biens-fonds compris dans les périmètres des zones de développement 3, de la zone de développement 3 affectée à de l'équipement public et de la zone sportive, créées par le présent projet de loi.

Art. 4 Dépôt

Un exemplaire du plan N° 29794-540 susvisé, certifié conforme par la présidence du Grand Conseil, est déposé aux Archives d'Etat.



RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

DÉPARTEMENT DES CONSTRUCTIONS ET DES TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION

Office de l'urbanisme

Plans d'affectation et requêtes

VERNIER

Feuilles cadastrales 16, 19, 21 et 35

Parcelles N^{os} : 467, 468, 2706, 2738, 2792,
3710, 3711, DP 3901, dp
3908, dp 3914, 4221, 4222 et,
pour partie, 2705, 3290, dp
3965

Modification des limites de zones

Située entre la route de Vernier et la route de l'Usine-
à-Gaz



Zone de développement 3
DS OPB III



Zone de développement 3 affectée à de l'équipement public
DS OPB II



Zone sportive
DS OPB III



Zone préexistante

PROCÉDURE D'OPPOSITION

Adopté par le Conseil d'État le :

Visa :

Timbres :

Adopté par le Grand Conseil le :

Loi N° :

Echelle	1 / 2500	Date	03.06.2010
		Dessin	PM
Modifications			
Indice	Objets	Date	Dessin
	Degré de sensibilité	01.09.2010	PM

Code GIREC	
Secteur / Sous-secteur statistique	Code alphabétique
43 - 00 - 092	VRN
Code Aménagement (Commune / Quartier)	
540	
Archives Internes	Plan N°
	29794
	Indice
CDU	
7 1 1 . 5	

