

Date de dépôt : 17 mai 2016

Rapport

de la Commission d'aménagement du canton chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat modifiant les limites de zones sur le territoire de la Ville de Lancy (création d'une zone de développement d'activités mixtes située entre la route du Pont-Butin, l'avenue des Grandes-Communes, l'avenue des Morgines et le chemin Louis-Hubert)

Rapport de M^{me} Geneviève Arnold

Mesdames et
Messieurs les députés,

La Commission d'aménagement du canton a traité le PL 11808 lors de 2 séances, le 9 mars et le 11 mai 2016, siégeant sous la présidence de M^{me} Beatriz de Candolle.

Les procès-verbaux ont été tenus par M. Aurélien Krause, que la commission tient à remercier pour la qualité de son travail.

M. Damien Bonfanti, conseiller administratif de la Ville de Lancy, en charge de l'aménagement et du territoire, a été auditionné le 9 mars 2016.

M. Jean-Charles Pauli, secrétaire adjoint attaché à la direction générale de l'office de l'urbanisme, M. Vassilis Venizelos, attaché à la direction générale de l'office de l'urbanisme, et M. Jean-Luc Gauthey, chef de service à la direction du développement urbain, ont participé aux séances.

La commission remercie toutes les personnes qui ont contribué aux travaux des séances pour leurs apports respectifs, leur disponibilité et la qualité des présentations faites aux député-e-s.

Contexte

Ce projet de loi s'appuie sur une volonté de densification identifiée par le plan directeur cantonal (PDCn – fiche A08).

La zone de développement concernée est inscrite dans la zone de développement 3. Une étude a favorisé la mise en exergue des éléments permettant de réfléchir à une densification des activités dans ce périmètre. Située en milieu urbain, la zone est bien desservie par les transports publics, ce qui constitue un atout. Le site est principalement occupé par un fonds appartenant à la Fondation Archebuse sur lequel un certain nombre de bâtiments ont été construits. Depuis 2012-2013, ce périmètre fait l'objet de volontés foncières afin de le développer et de le densifier.

Objectifs et présentation du projet

M. Gauthey explique le projet de loi qui vise à remplacer une zone de développement industriel par une zone de développement d'activités mixtes. Proche de la route du Pont-Butin, au croisement avec l'avenue des Grandes-Communes, la zone se trouve à l'extrémité nord d'un site actuellement occupé par la société « Procter & Gamble ». Couvrant une surface de 4 ha, le site accueille des ateliers artisanaux et une concession automobile. Si le site est actuellement bien occupé, il convient toutefois de rappeler que les constructions sont anciennes, datant des années 1960-1970, et qu'une densification de zone industrielle est souhaitée.

M. Gauthey note que le périmètre concerné accueille une propriété de la FTI dans la partie nord. Les volontés de développement ont donné lieu à des procédures qui ont identifié le portage foncier. Une première demande de renseignements portée par la SPG a reçu une réponse favorable en 2013 sur le site. S'en est suivie une initiative portée par la FTI et Privera, propriétaire du site, sur l'hôtel d'entreprises. Un concours a conclu à un projet lauréat proposant un développement de près de 50'000 m² de plancher. Un système de passerelles entre les bâtiments permet une utilisation optimale du sol. L'IUS atteint alors 1.8.

M. Gauthey explique que les projets conjugués ont démontré l'intérêt de porter le développement d'une ZDAM sur ce site en intégrant les activités commerciales (concession automobile).

L'entrée en vigueur de la LZIAM a permis la création de zones de développement d'activités mixtes qui peuvent dorénavant accueillir jusqu'à 40% d'activités tertiaires.

M. Gauthey informe que ce site a été identifié comme étant un périmètre propice par la cellule créée par le Conseil d'Etat pour prospecter les lieux intéressants.

Si la volonté de densification est conforme à l'identification du PDCn, elle rejoint aussi la volonté affichée par la commune de Lancy dans son PDCm avec la mention du développement d'un pôle de quartier.

M. Gauthey relève que le Conseil municipal de Lancy a rendu un préavis favorable, à l'unanimité, sur le projet de modification de zone.

Il ajoute que le périmètre identifié a la particularité d'intégrer la route du Pont-Butin, suite à la demande du DETA, et permet ainsi des prescriptions éventuelles sur les aménagements routiers prévus à cet effet.

Discussion

En réponse à une question, M. Gauthey explique que le terme de « surface administrative en relation avec les activités artisanales » correspond aux activités administratives acceptées en ZDIA, dans la mesure où ce sont des activités qui accompagnent celles admises généralement dans ce type de zone. Effectivement, les activités primaires et secondaires de ladite zone ont le droit d'être accompagnées d'activités administratives.

A la question de la localisation d'implantation de l'hôtel d'entreprises, M. Gauthey confirme le principe de la démolition et d'une reconstruction de bâtiments. Il explique que le concept d'« hôtel d'entreprises » désigne le fait que le constructeur est lui-même bailleur. La part allouée au secteur tertiaire est compatible avec une activité d'hôtellerie, cependant les projets proposés à l'heure actuelle n'en intègrent pas.

Quant aux entreprises actuellement présentes dans la zone, M. Gauthey explique que la FTI étudie le phasage de construction avec une obligation de relogement pour les occupants. Le projet se construira par tranches, ce qui facilitera les opérations de relocalisation.

A la question de la surface dévolue aux activités artisanales, M. Gauthey souligne que la densité est vouée à se doubler. La LZIAM impose un minimum de 60% d'activités industrielles ou artisanales dans la zone.

Quant à la potentielle relocalisation des entreprises du PAV par la FTI dans cette zone, M. Gauthey n'en a pas connaissance, mais il explique que la FTI est partenaire dans la logique de dynamisation et qu'elle est associée à la mise en œuvre du site en travaillant avec les acteurs sur la planification des équipements et des réseaux.

Concernant la question portant sur les dérogations en ZDI non mixte pour accueillir des activités tertiaires, il est répondu que l'appréciation se fait au cas par cas et que les dérogations restent rares.

La convergence des objectifs entre la commune et le canton ainsi que la bonne desserte au niveau des transports plaident en faveur d'une ZDAM. Il n'est donc pas question dans ce PL de parler de dérogation.

Ceci est appuyé par M. Venizelos, qui ajoute qu'une dérogation reste toujours exceptionnelle.

A une dernière question au sujet des risques liés au transport de marchandises dangereuses, il est répondu que l'étude de l'OPAM s'est basée sur le projet immobilier avec des effectifs théoriques travaillant dans le tertiaire. Le cas échéant, il sera toujours possible de faire appel à la SERMA, en cas de risques éventuels, lors de la DD.

Audition de M. Damien Bonfanti, conseiller administratif de la Ville de Lancy (9 mars 2016)

M. Bonfanti explique que le Conseil administratif et le Conseil municipal ont validé la modification de zone ; le CM l'a acceptée à l'unanimité lors de sa séance du 29 octobre 2015.

Il rappelle que le projet prévoit la construction d'un hôtel industriel qui permettra non seulement de densifier la zone mais aussi de la valoriser. Le projet alors présenté par la FTI et le promoteur Privera a séduit les élus, tout en restant attentifs à la mobilité et à l'augmentation des flux de circulation inhérents à cette densification.

L'entreprise SITEC a été sollicitée afin d'effectuer une étude d'impact comprenant les deux pôles industriels concernés, de par leur proximité.

Au sujet de la modification de zone, une commissaire interroge le conseiller administratif sur l'avantage retiré par la commune. Celui-ci explique que l'augmentation du nombre d'entreprises dynamisera l'emploi et augmentera les rentrées fiscales. La densification de cette zone permet aussi à la commune de Lancy de réaffirmer son statut de ville et d'augmenter son attractivité. Il souligne aussi la question de la mobilité qui ne doit pas être négligée, en rappelant la proximité d'un cycle d'orientation.

La problématique liée à l'augmentation du nombre de travailleurs fait apparaître la question évidente du logement ; sera-t-il adapté ? Le conseiller administratif estime que les prochains PLQ sur la commune permettront une augmentation de la population entre 5'000 et 10'000 habitants.

Les recettes liées au projet ne sont pas encore estimées. M. Bonfanti rappelle qu'il ne s'agit encore que d'un projet ; les entreprises qui s'y installeront ne sont pas encore connues.

Conclusions

Tous les groupes accueillent favorablement ce projet de loi facilitant la densification du périmètre, tout en permettant l'installation d'activités mixtes, secondaires et tertiaires, industrielles et artisanales. La qualité du projet est relevée, précisant qu'une revue prestigieuse l'a déjà publié dans le cadre du concours organisé.

Le PLR relève qu'il est le premier à s'inscrire dans une logique de densification depuis l'entrée en vigueur de la loi en 2003. L'idée de doubler la densité est enthousiasmante alors que le canton de Genève est en manque de terrains.

Le groupe PDC relève qu'il s'agira de porter un soin particulier à la mobilité, notamment aux flux accrus de véhicules à proximité des centres de formation et des habitations.

Le groupe EAG rappelle le vote unanime de la commune de Lancy et l'effort architectural consenti.

Le PS apprécie le maintien des activités artisanales et industrielles en milieu urbain, ainsi que l'augmentation du nombre de zones d'activités mixtes en raison de la mutation du PAV.

Le groupe UDC rappelle que cette zone se trouve dans le prolongement d'une zone industrielle existante, que ce projet fait sens et qu'il y a une réelle nécessité de remplacer les bâtiments existants, devenus souvent obsolètes.

Le MCG rappelle le positionnement favorable de la commune et ne voit pas de raison de s'y opposer.

Ainsi, le projet de loi 11808 retient la meilleure attention des commissaires, qui encouragent sa mise en place.

Procédures de vote

La présidente soumet au vote l'entrée en matière du PL 11808.

Pour 13 (1 EAG, 3 S, 1 PDC, 4 PLR, 2 UDC, 2 MCG)

Contre 0

Abstentions 0

L'entrée en matière du PL 11808 est acceptée à l'unanimité des commissaires présents (le 9 mars 2016).

Le 11 mai 2016, la présidente ouvre le vote de deuxième débat et procède au vote article par article.

Titre et préambule pas d'opposition – adopté

Art. 1 (Approbation du plan) pas d'opposition – adopté

Art. 2 (Degré de sensibilité) pas d'opposition – adopté

Art. 3 (Dépôt) pas d'opposition – adopté

La présidente procède au vote de troisième débat et soumet le PL 11808 dans son ensemble.

Pour 11 (1 EAG, 1 Ve, 1 PDC, 4 PLR, 2 UDC, 2 MCG)

Contre 0

Abstentions 0

Le PL 11808 dans son ensemble est accepté en 3 débats, à l'unanimité des commissaires présents.

En vertu de ce qui précède, la Commission d'aménagement du canton recommande l'acceptation de ce projet de loi.

Projet de loi (11808)

modifiant les limites de zones sur le territoire de la Ville de Lancy (création d'une zone de développement d'activités mixtes située entre la route du Pont-Butin, l'avenue des Grandes-Communes, l'avenue des Morgines et le chemin Louis-Hubert)

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

Art. 1 Approbation du plan

¹ Le plan N° 29959-543 dressé par le département chargé de l'aménagement du territoire le 1^{er} avril 2014, modifiant les limites de zones sur le territoire de la Ville de Lancy (création d'une zone de développement d'activités mixtes, située entre la route du Pont-Butin, l'avenue des Grandes-Communes, l'avenue des Morgines et le chemin Louis-Hubert), 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 Degré de sensibilité

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

Art. 3 Dépôt

Un exemplaire du plan N° 29959-543 susvisé, certifié conforme par la présidence du Grand Conseil, est déposé aux Archives d'Etat de Genève.



REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENEVE

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

Office de l'urbanisme

Direction du développement urbain

LANCY

Feuille Cadastrale : 7.

Parcelles N°s : 2272, 2966, 2967, 3250, 3251,
DP 3734 part..

Modification des limites de zones

Route du Pont-Butin, avenue des Morgines,
avenue des Grandes-Communes
et Chemin Louis-Hubert.



Zone de développement d'activités mixtes
DS OPB IV



Zone préexistante

PROCÉDURE D'OPPOSITION

Adopté par le Conseil d'Etat le :

Visa :

Timbres :

Adopté par le Grand Conseil le :

Loi N° :

Echelle	1 / 2500	Date	01.04.2014
		Dessin	ChE
Modifications			
Indice	Objets	Date	Dessin
	Modifications suite à l'ET.	02.06.2014	ChE
	Mise à jour périmètre.	01.09.2014	MR
	Plan Synthèse	16.03.2015	MA

Code GIREC	
Secteur / Sous-secteur statistique	Code alphabétique
28 - 00 - 010	LCY
Code Aménagement (Commune / Quartier)	
543	
Archives Internes	Plan N°
	29959
	Indice
CDU	
7 1 1 . 6	

