

*Date de dépôt : 5 mars 2018*

## **Rapport**

**de la Commission d'aménagement du canton chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Bellevue (création d'une zone de développement 4B destinée à des activités au lieu-dit « Les Grands-Champs »)**

*Rapport de majorité de M<sup>me</sup> Beatriz de Candolle (page 1)*

*Rapport de minorité de M<sup>me</sup> Caroline Marti (page 9)*

### **RAPPORT DE LA MAJORITÉ**

#### **Rapport de M<sup>me</sup> Beatriz de Candolle**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

La Commission d'aménagement du canton s'est réunie le 31 janvier 2018, sous la présidence de M. François Lance, en présence de M. Sylvain Ferretti, directeur général de l'office de l'urbanisme (DALE), et de M. Jean-Charles Pauli, attaché de direction de l'office de l'urbanisme (DALE). Le procès-verbal a été tenu avec précision par M. Sacha Gonczy, à qui vont les remerciements du rapporteur.

#### **Présentation du projet de loi**

M. Laurent Badoux, architecte urbaniste et chef de projet à la direction du développement urbain – région rive droite (OU), indique en préambule que l'objectif de ce projet de MZ est de permettre l'extension du siège de Richemont International SA, ainsi que la préservation des qualités paysagères

et patrimoniales du site qu'il occupe depuis les années 90. Un premier bâtiment y a été construit en 2007.

Ce projet de MZ a été lancé en 2016 suite à une demande de renseignements (DR) déposée en 2014. Le projet soumis en DR prévoit la création d'environ 13 000 m<sup>2</sup> de surfaces d'activités. Il a reçu l'aval du département ainsi que de la commune de Bellevue sous condition de procéder à une MZ et à un PLQ valant plan de site (en cours de réalisation).

Malgré le fait que ce changement de zone n'a pas été prévu au PDCn 2030, M. Badoux explique que ce projet répond toutefois à des objectifs centraux (implantation d'activités en lien avec les dessertes TC, développement du centre local de Bellevue et gestion d'un secteur soumis au bruit des avions) explicités dans plusieurs de ses fiches (A07, A19 et A20).

Ce déclassement n'a pas été prévu non plus par le plan directeur communal de 2004, mais le site y est identifié comme un ensemble de bâtiments construits à préserver. Il est conforme à l'avant-projet de PDCCom en cours d'élaboration.

L'implantation du nouveau bâtiment est prévue au centre de deux poches paysagères. Il est attribué un degré de sensibilité DSIII qui permet des activités dans un secteur soumis au bruit des avions. Le projet est compatible avec les dispositions de l'OPAM moyennant des mesures de protection générales.

## Discussion

Un député (PLR) indique que son groupe se réjouit a priori d'un déclassement au bénéfice d'une grande entreprise qui fournit des emplois. Il se pose la question du choix d'une zone 4B de développement.

M. Badoux rappelle que la zone 4B permet de fixer des gabarits et d'avoir des mesures de planification telles que le plan de site.

Le député (PLR) demande pourquoi il faut prévoir une protection paysagère, les deux poches semblant être réduites.

Le chef de projet précise que les deux poches sont assez importantes. Les bâtiments autour de ces poches sont aussi protégés.

Une députée (S) comprend qu'il y a trois villas sur la zone.

M. Badoux explique que ces villas sont utilisées par le groupe Richemont pour des réunions, etc. Il rappelle que ce site est le siège mondial du groupe.

La députée (S) s'interroge sur la formulation à la page 6 de l'exposé des motifs : elle demande si le « département compétent » est le DALE. Elle remarque qu'il est écrit un peu plus loin que le PL s'inscrit dans « d'autres

objectifs centraux ». Elle comprend qu'il s'agit du développement d'entreprises proches des dessertes.

M. Badoux acquiesce.

Le président (PDC) comprend que le site se trouve au bord des voies de CFF. Il demande quelles mesures seront prises.

M. Badoux indique que les mesures standard devront être prises. Il n'y a pas de contraintes particulières : on ne fait pas de logements, et le risque n'est pas très important.

Le président (PDC) poursuit et demande quelles sont les mesures standard.

M. Badoux précise que cela dépend du bâtiment. La MZ ne fait qu'identifier la problématique OPAM.

Un député (Ve) demande si les trois bâtiments ont une valeur patrimoniale.

M. Badoux explique qu'il y a une magnifique serre agricole. Ces bâtiments seront préservés. Le projet initial prévoyait une construction autour de la serre ; aujourd'hui, d'autres implantations possibles ont été trouvées.

Le député (Ve) demande s'il y a des arbres remarquables.

M. Badoux indique que tout cela est géré par la DGAN et ne concerne pas la MZ.

Un commissaire (EAG) demande quel genre de bâtiment sera réalisé concrètement et quel sera son gabarit.

M. Badoux rappelle qu'il s'agit de 13 000 mètres carrés de bureaux. Ce n'est pas rien. On trouve des compromis entre le bâtiment et le site. Il indique que le gabarit est en cours de traitement mais on s'achemine vers une hauteur de 10 mètres environ.

Un commissaire (PLR) est d'avis que cette surface représente environ 300 places de travail.

Un député (Ve) demande comment les personnes se déplaceront.

M. Badoux rappelle qu'il y a une gare à deux minutes et une voie verte à une minute. L'accès en voiture est aussi aisé. L'impact en termes de mobilité est très faible.

Une députée (S) s'interroge sur la végétalisation. Elle comprend que le cordon végétal sera maintenu.

M. Badoux indique que certains arbres seront abattus. Toutefois, le cordon végétal sera restitué. Le but est qu'à terme on ait un bâtiment complètement intégré à la nature.

La députée (S) demande à quelle profondeur on va creuser.

M. Badoux rappelle qu'on se situe à l'étape de la planification. La profondeur n'a pas été décidée à ce stade.

Un commissaire (Ve) demande si ce projet a été préavisé par la DGAN.

M. Badoux explique que le PLQ est en train d'être élaboré et que dans ce cadre la DGAN est consultée. Jusqu'à présent, il n'y a que des observations favorables.

Une députée (S) rappelle qu'il y a 150 000 mètres carrés de bureaux vides à Genève. Il y a un taux de vacance de 3.5%. On peut aisément dire que la construction de logements est prioritaire. La zone était prévue pour du logement (zone villas) et on dérape vers des activités. Elle souhaite connaître la ligne politique du département. De plus, elle n'est pas convaincue par la justification en ce qui concerne le bruit. On se trouve à des niveaux sonores comparables dans le quartier de l'Etang, par exemple.

M. Badoux rappelle que le site est soumis au bruit des avions, comme d'autres sites de la région. Ce n'est pas un secteur favorable aux logements. De plus, on a des qualités patrimoniales sur le site : on ne pourra pas faire de villas pour cette raison. Ce n'est donc pas l'endroit idéal pour construire du logement. Enfin, on se trouve face à un propriétaire qui veut développer ses activités, ce qui va dans le sens du PDCn.

Un député (UDC) indique que son groupe est favorable à ce type de projets. Il comprend que le propriétaire utilisera son propre bâtiment. Le département aura la possibilité de contrôler certaines choses. Toutefois, il n'aura pas d'influence sur l'architecture que le groupe décide de faire.

M. Badoux confirme que le département ne peut pas imposer l'architecture au groupe. Toutefois, cela fait trois ans que le département travaille avec le propriétaire sur ce projet dans une relation de confiance. Il suffit de voir ce qui a déjà été accompli avec la construction en 2007 du premier bâtiment. Le groupe Richemont a une véritable ambition architecturale pour ce nouveau bâtiment.

Une députée (S) souhaite revenir sur cette zone qui était une zone villas. Elle demande si on a pensé à contrebalancer cette modification d'une zone prévue pour du logement en zone prévue pour de l'activité avec un déclassement dans l'autre sens, à un autre endroit.

M. Badoux répond par la négative.

## Votes

Le président, constatant qu'il n'y a plus de demande de parole ni de demande d'audition, passe au vote du PL 12126.

### *Entrée en matière*

Pour : 13 (1 EAG, 2 S, 1 Ve, 3 PLR, 2 UDC, 3 MCG, 1 PDC)  
Contre : 1 (1 S)  
Abstention : --

L'entrée en matière est **acceptée**.

### *Deuxième débat*

**Titre et préambule** : pas d'opposition – adopté.

**Art. 1** : pas d'opposition – adopté.

**Art. 2** : pas d'opposition – adopté.

**Art. 3** : pas d'opposition – adopté.

### *Vote final*

Le président met aux voix le PL 12126 dans son ensemble :

Pour : 11 (1 EAG, 1 Ve, 3 PLR, 2 UDC, 3 MCG, 1 PDC)  
Contre : 1 (S)  
Abst. : 2 (S)

**Le PL 12126 est adopté.**

## Conclusion

La majorité de la Commission d'aménagement du canton ayant adopté le PL 12126, elle vous prie, Mesdames et Messieurs les députés, d'accepter ce projet de loi.

*Catégorie de débat II (30')*

## **Projet de loi (12126-A)**

**modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Bellevue (création d'une zone de développement 4B destinée à des activités au lieu-dit « Les Grands-Champs »)**

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

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

<sup>1</sup> Le plan N° 30006-506, dressé par le département chargé de l'aménagement du territoire le 27 mai 2016, modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Bellevue (création d'une zone de développement 4B destinée à des activités au lieu-dit « Les Grands-Champs »), est approuvé.

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

### **Art. 2 Degrés de sensibilité**

Conformément aux articles 43 et 44 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986, il est attribué le degré de sensibilité III aux biens-fonds compris dans le périmètre de la zone de développement 4B destinée à des activités, créée par le plan visé à l'article 1.

### **Art. 3 Dépôt**

Un exemplaire du plan N° 30006-506 susvisé, certifié conforme par la présidence du Grand Conseil, est déposé aux Archives d'Etat de Genève.



REPUBLIQUE  
ET CANTON  
DE GENEVE

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

Office de l'urbanisme

Direction du développement urbain rive droite

Commune de Bellevue

Feuille Cadastrale : 2

Parcelles N<sup>os</sup> : 2366, 2648, 2649, 3437,  
3600, 3602, 3603, 3607,  
dp 3518

## Modification des limites de zones

Située au lieu-dit les "Grands-Champs"

### PROCEDURE D'OPPOSITION



Zone de développement 4B destinée à des activités  
DS OPB III

5

Zone préexistante

Adopté par le Conseil d'Etat le :

Visa :

Timbres :

Adopté par le Grand Conseil le :

Loi N° :

<b>Echelle</b>	<b>1 / 2500</b>	Date	27.05.2016
		Dessin	LBA
<b>Modifications</b>			
Indice	Objets	Date	Dessin
	Rectification RDPPF	28.11.2016	LBA

Code GIREC	
Secteur / Sous-secteur statistique	Code alphabétique
<b>06 - 00 - 030</b>	<b>BLV</b>
Code Aménagement (Commune / Quartier)	
<b>506</b>	
Archives Internes	Plan N°
	<b>30006</b>
CDU	Indice
<b>711.6</b>	



Date de dépôt : 6 mars 2018

## RAPPORT DE LA MINORITÉ

### Rapport de M<sup>me</sup> Caroline Marti

Mesdames et  
Messieurs les députés,

Cette modification de zone fait suite à l'implantation en 2006 du groupe Richemont sur une parcelle voisine à celles concernées par le présent projet de loi, parcelle elle-même déclassée en 2000. Aujourd'hui, le groupe Richemont a émis le souhait d'agrandir son siège, raison pour laquelle il a procédé au rachat des parcelles voisines de son terrain et sollicite leur modification de zone.

Il est d'abord à noter que ce sont des bâtiments dont les qualités patrimoniales sont remarquables et dignes d'être préservées. Le projet de développement projeté par le groupe Richemont en tient compte, ce n'est donc pas le point qui motive ce rapport de minorité.

Ce qui amène la minorité à se poser de sérieuses questions quant à l'opportunité de ce déclassement, c'est avant tout sa localisation. Il s'agit en effet d'étendre une enclave d'activités au milieu d'une vaste zone villas, ce qui ne relève d'aucune logique de continuité territoriale. Par ailleurs, la zone villas n'est pas destinée à accueillir des activités mais du logement. Le déclassement de ces parcelles en zone de développement destinée à des activités est contraire tant au Plan directeur communal qu'au Plan directeur cantonal 2030. En effet, il est prévu dans ce secteur une densification modérée de la zone villas, soit de « poursuivre la densification sans modification de zone de la zone villas en favorisant l'habitat individuel groupé » (fiche A04 du PDCn).

La minorité relève par ailleurs que la justification de la modification de zone détaillée dans l'exposé des motifs est, si ce n'est scabreuse, du moins maladroite. Pour contrebalancer le fait que le déclassement n'est pas conforme à la planification territoriale sur ce secteur, le département nous dit qu'il est opportun d'« *implanter des activités à moyenne ou forte densité d'emplois et à forte génération de déplacements le long des axes de développement bénéficiant d'une bonne desserte en transports collectifs et à proximité des interfaces de transports collectifs au niveau de l'agglomération* ». Oui,

effectivement, personne ne le conteste. Mais alors pourquoi ne pas l'avoir prévu dans le Plan directeur cantonal ? Pourquoi ne pas avoir choisi d'implanter dans cette zone non pas un îlot isolé mais un pôle d'activités ? Ce choix intervenu a posteriori suggère qu'il s'agit d'une décision « au cas par cas », une décision d'opportunité qui ne répond pas à une réflexion globale.

Dans l'exposé des motifs, le département ajoute que « *compte tenu des nuisances sonores provenant du trafic aérien caractérisant ce périmètre, son affectation à un programme d'activités constitue une mesure d'aménagement pertinente* ». Une nouvelle fois, si cette mesure d'aménagement était jugée pertinente, pourquoi ne pas l'avoir planifiée dans le Plan directeur cantonal ? Par ailleurs, il est piquant de relever que bon nombre de projets de nouveaux quartiers de logements sont prévus dans des lieux bien plus exposés aux nuisances sonores produites par l'aéroport.

Il est également à souligner qu'aujourd'hui à Genève, nous connaissons une suroffre manifeste de locaux commerciaux et en particulier de bureaux. Alors que le taux de vacance sur le marché du logement s'élève à 0.51%, il atteint 3.41% pour les bureaux, soit 157'000 m<sup>2</sup> de bureaux inoccupés. Dès lors, et d'un point de vue global, il apparaît peu opportun de privilégier la création de nouvelles surfaces de bureaux sur des parcelles qui étaient dévolues au logement.

Dans le cas présent, il est probablement trop tard pour faire marche arrière et corriger les erreurs commises dans le passé. En effet, c'est en 2000 que nous aurions dû prendre acte que le déclassement de ces parcelles ne répondait ni aux besoins du développement de notre canton, ni aux principes d'un aménagement cohérent de notre territoire.

Mais aux yeux de la minorité, la question mérite tout de même d'être posée et débattue démocratiquement. Est-il acceptable de renier nos principes structurants d'aménagement du territoire, des principes qui normalement doivent s'appliquer également à tous, pour satisfaire les désirs d'une entreprise, fût-elle créatrice d'emplois ? L'aménagement du territoire doit-il être mené selon des principes cohérents, basé sur une réflexion des besoins de la population et suivre une logique de continuité territoriale, ou doit-il être conduit au cas par cas selon les exigences des grandes entreprises ? Pour la minorité, les règles d'aménagement doivent s'appliquer également à tous et le développement territorial doit répondre à l'intérêt général, raison pour laquelle il doit être mené de manière neutre et indépendante des intérêts particuliers. Espérons que nous saurons nous en souvenir à l'avenir.