

Date de dépôt : 11 juin 2018

- a) **PL 12200-A** **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 3 à l'avenue du Pailly, au lieu-dit « Balexert »)**
- b) **M 2488** **Proposition de motion de M^{mes} et MM. François Lance, Christian Zaugg, Christophe Aumeunier, Michel Baud, Beatriz de Candolle, Thierry Cerutti, Christian Dandrès, Michel Ducret, Jean-Louis Fazio, François Lefort, Caroline Marti, André Pfeffer, Sandro Pistis, Francisco Valentin, Céline Zuber-Roy pour la qualité et la densité les meilleures possible sur le périmètre de Balexert**

Rapport de M. Thierry Cerutti

Mesdames et
Messieurs les députés,

La commission d'aménagement s'est réunie le 21 et le 28 février 2018 sous la présidence de M. François Lance.

Les députés commissaires ont été assistés lors de leurs travaux parlementaires par les fonctionnaires ci-dessous :

- M. Sylvain Ferretti, directeur général à l'office de l'urbanisme, DALE ;
- M. Antoine Girasoli, chef de projets à l'office des bâtiments, DF ;
- M. Jean-Charles Pauli, attaché de direction, office de l'urbanisme, DALE ;
- M^{me} Giovanna Ronconi, cheffe de projet, DALE ;
- M^{me} Delphine Lambert, juriste aux affaires juridiques, DALE ;

– M. Jérôme Savary, secrétaire général adjoint, DALE.

Les procès-verbaux ont été tenus avec exemplarité par M. Florian Giacobino et M. Sacha Gonczy, ce dont nous les remercions.

Préambule

M^{me} Ronconi explique que, au regard des planifications directrices, ce périmètre a été inscrit dans le PDCn à l'intérieur du grand projet de Châtelaine, avec halte CFF et nœud de transports publics. Le schéma directeur prévoit dans sa fiche A12 d'installer sur ce périmètre des équipements en matière d'enseignement et d'y réaliser un parc.

Présentation du PL 12200 par M^{me} Ronconi et M. Girasoli

M^{me} Ronconi indique que le Grand Conseil a identifié le secteur autour de l'avenue de Pailly et de l'école de Balexert comme zone réservée, en attente de modification de zone. L'objectif principal du présent PL est décliné en trois points, à savoir :

1. réalisation d'un cycle d'orientation ;
2. réalisation d'un parc pour les habitants ;
3. création de logements.

Elle relève la nécessité de connecter le futur cycle avec le pôle multimodal constitué d'un arrêt de bus et de la halte CFF de Châtelaine, en raison du pourcentage de 60% d'élèves qui viennent en transports publics. Elle indique concernant le foncier que les 10 parcelles appartiennent à l'Etat et que 47 000 m² seront déclassés.

M. Girasoli quant à lui explique qu'une étude de faisabilité a permis d'identifier un risque en matière d'accidents majeurs (OPAM), plus particulièrement à l'avenue de Pailly où un retrait est nécessaire pour les infrastructures scolaires. Il expose que les contraintes liées aux accès sont importantes et que l'élaboration de l'étude de faisabilité avec image d'implantation a permis de concevoir l'hypothèse de l'implantation du cycle sur la partie la plus libre de contraintes, avec une potentialité de bâtir dans l'angle de la parcelle et la coulée verte.

M^{me} Ronconi précise que le cycle devrait être à grande capacité, car destiné à accueillir 900 élèves sur une surface de 10 670 m², et que la réalisation du cycle sera conjuguée avec celle d'une salle omnisport.

Elle précise que le PL prévoit un déclassement en zone de développement 3 avec un degré de sensibilité (DS) III qui sera ensuite

modulé en fonction de l'affectation future en DS II pour le cycle ainsi que l'importance du pôle multimodal pour ce périmètre.

Elle précise que, en septembre 2017, la Ville de Vernier a donné son préavis à l'unanimité, avant que le Conseil d'Etat ne l'adopte le 1^{er} novembre 2017.

Audition et discussion

Un député EAG souhaiterait savoir si le gabarit des logements prévus est conforme à celui observé en zone de développement 3 tout en précisant que la zone se prête bien à une construction d'immeubles plus élevés que le gabarit standard, eu égard à la pénurie de logements. A quoi il lui est répondu par l'affirmative, bien que le gabarit n'est pas encore connu, il devra correspondre à la zone, à savoir 21 mètres, et un minimum de 6000 m² de plancher a été déterminé dans le concours, et il indique que la question de savoir si un PLQ va être effectué est encore ouverte, car nécessaire pour aller au-delà de la zone.

Une commissaire S demande si une augmentation des surfaces de logements pourrait être envisagée en fonction du projet et du résultat de l'étude de faisabilité et si les terrains de football relocalisés au Grand-Saconnex occuperont la totalité de la zone, et elle demande quelle est la zone de fond.

M. Girasoli indique que le département a voulu éviter de fixer un cadre trop restrictif au concours, afin de laisser une liberté d'intervention sur le site aux architectes. Il répond que l'opportunité de construire davantage que l'objectif minimum de 6000 m² reste ouverte.

Sur ce, M^{me} Ronconi précise que la priorité fixée est la réalisation du cycle.

Pour ce qui est des terrains de football, M. Girasoli répond par l'affirmative, précisant que la zone de fond est agricole et prise en considération dans le calcul des SDA.

Une autre commissaire S retient que, à partir de 2030, un pôle multimodal sera construit et il demande à partir de quand est prévue la desserte du cycle par les bus. Il lui est répondu que les bus desserviront le cycle dès 2023, et que la desserte par le bus est plus importante que par le RER pour l'accès au cycle. De plus, l'aménagement du pôle multimodal s'effectuera d'une part grâce à un système de parvis et d'autre part en élargissant le pont de l'Ecu, afin que les élèves rejoignent le cycle par un trottoir élargi.

Un député PLR demande si le département a pris en considération l'élargissement du potentiel d'espace public sur cette zone de l'avenue de Pailly.

M^{me} Ronconi répond que l'étude du pôle multimodal a commencé il y a deux ans avec plusieurs scénarios et elle précise qu'une image qui fonctionne techniquement sera bientôt disponible. Elle souligne les problèmes rencontrés en matière de faisabilité technique : l'étranglement du périmètre au pont de l'Écu, la question de la halte, l'aménagement des espaces. Elle indique que la réalisation d'un centre culturel à Châtelaine est prévue sur le périmètre, avec un espace permettant d'accueillir 1500 spectateurs, et que la paroisse protestante a aussi un projet. Dans ce but, des rencontres avec les propriétaires sont prévues pour connaître leurs intentions pour les projets à venir.

Un député EAG constate que la marge de manœuvre des députés est restreinte. Il aurait souhaité que le concours pose comme règle que les immeubles de logements aient un gabarit plus élevé.

M. Ferretti répond qu'un gabarit de R+5 autorise de construire jusqu'à neuf étages. Il rappelle que le projet n'est pas encore fait puisqu'on propose simplement la modification de zone et il souligne l'ambition du département de placer un cycle, un parc et du logement sur ce périmètre.

Le président demande si des accès pour les voitures ont été prévus pour les logements.

M. Girasoli répond que l'accès est déjà identifié sur la zone existante et qu'il y aura une possibilité de parking pour les habitants et les enseignants.

Un député PLR déplore ne pas voir d'actes concrets du département pour favoriser la densité du logement sur le périmètre et il adresse le message au département qu'il est hors de question de réaliser un PLQ avec un indice de densité de 0,8. Il propose de rédiger une motion de commission demandant au département d'optimiser la construction de logements sur le site.

Un député Ve ne voit pas la nécessité de procéder à des auditions et propose de voter ce PL. Il considère que ce périmètre sera suffisamment valorisé par la création de 60 logements et d'un cycle.

Pour une députée PLR, cette MZ est liée à la délocalisation du stade de football et elle demande à bénéficier d'une présentation de la MZ au Grand-Saconnex afin de pouvoir comprendre les modifications dans leur globalité. Cette demande est par ailleurs soutenue par une députée S.

Un député EAG propose de voter simultanément le PL 12200 assorti de la motion proposée par le PLR.

Sur cette question, un député Ve expose que, en raison d'une différence de maturité des deux projets de MZ, il convient de voter d'abord le PL 12200 avant la MZ au Grand-Saconnex.

Le président met aux voix la proposition de déposer une motion de commission pour une meilleure densification du périmètre concerné par le PL 12200 :

Pour : 11 (1 EAG, 3 S, 4 PLR, 2 UDC, 1 PDC)

Contre : —

Abstentions : 4 (1 Ve, 3 MCG)

Un député PLR signale que l'urbanisme se construit autour des voies de communication et qu'il est inadmissible de séparer les problématiques de l'aménagement de celles des transports. Il expose que le pôle multimodal est en réalité simplement une gare CFF et il se dit ébahi de la cécité volontaire du département, qui se contente de petits déclassements alors qu'il doit gérer des espaces importants qui demandent une vision d'ensemble sur la gare, les voies de bus en site propre, la mobilité privée et la mobilité douce.

M. Ferretti propose d'auditionner la DGT, car le député aborde la question d'une politique publique qui n'appartient pas au DALE, bien que ce dernier travaille en lien avec la DGT. Il approuve la nécessité de coordonner sa politique avec la mobilité.

Un député MCG considère que le quartier de Balexert est saturé au niveau des transports et il demande comment améliorer la mobilité sur ce secteur en tenant compte de l'ampleur du bâti sur ce périmètre. Il sait que l'espace à disposition n'est pas extensible, à moins de déplacer les citernes des pétroliers selon les vœux du MCG, mais sait aussi que cela coûterait cher. Il aimerait connaître les recettes du département en matière de mobilité.

M. Ferretti répond ne pas disposer de recette miracle et souligne que la croissance de Genève conduit à saturer les réseaux.

Discussion et vote pour la M 2488 et le PL 12200

Un député PLR indique que le texte de sa motion est simple : il vise à avoir une densité optimale qui ne fasse pas fi de la qualité ; en résumé, qu'il y ait le plus possible de logements et non pas des PLQ avec des densités trop faibles. Dans le contexte actuel, nous nous devons de densifier. Il précise que la motion ne demande pas le changement du type de zone, mais d'optimiser en zone 3. En effet, la présentation qui avait été faite ne semblait pas très dense s'agissant des logements.

Un député Ve demande au département quelle serait la conséquence de la motion sur le périmètre concerné, si on passe en zone 2.

M. Ferretti rappelle que ce qui avait été présenté était une image qui montrait qu'il y avait de la place pour faire du logement. Il est vrai que les potentiels n'ont pas été testés au maximum. Les 6000 mètres carrés rentrent facilement dans le projet ; il est peut-être envisageable de faire plus. On peut imaginer que l'image prévoit plus de logements. On entend la volonté de la députation sur ce point.

Le président met aux voix la motion 2488 de commission suivante :

« Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève considérant :

- le projet de loi 12200 modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Vernier (création d'une zone de développement 3 à l'avenue du Pailly, au lieu-dit « Balexert ») ;*
- l'objectif de ce projet qui vise à reconstruire le cycle d'orientation du Renard ;*
- la volonté du Conseil d'Etat d'implanter également sur le périmètre des logements ;*
- la situation urbaine du périmètre ;*
- la nécessité de respecter l'article 2A de la LGZD qui fixe une densité minimale et l'intérêt public d'augmenter au maximum cette densité dans le respect de la qualité ;*
- la responsabilité collective d'optimiser chaque projet en alliant la densité et la qualité,*

invite le Conseil d'Etat

à veiller à obtenir la qualité et la densité les meilleures possible sur le périmètre du changement de zone – plan 30011-540 – afin d'obtenir une implantation harmonieuse du cycle d'orientation du Renard et le plus grand nombre de logements. »

Pour : 12 (3 S, 1 Ve, 3 PLR, 1 UDC, 3 MCG, 1 PDC)

Contre : –

Abstention : 1 (1 UDC)

La motion est approuvée.

Le président met aux voix l'entrée en matière du PL 12200 :

Pour : 11 (3 S, 1 Ve, 3 PLR, 3 MCG, 1 PDC)

Contre : –

Abstentions : 2 (2 UDC)

L'entrée en matière est acceptée.

Le président passe en revue les divers articles du PL 12200 :

Titre et préambule : pas d'opposition – adoptés.

Art. 1 : pas d'opposition – adopté.

Art. 2 : pas d'opposition – adopté.

Art. 3 : pas d'opposition – adopté.

Le président met aux voix le PL 12200 dans son ensemble :

Pour : 11 (3 S, 1 Ve, 3 PLR, 3 MCG, 1 PDC)

Contre : –

Abstentions : 2 (2 UDC)

Le PL 12200 est accepté.

Commentaires du rapporteur

Mesdames, Messieurs les députés, la commission d'aménagement du canton a accepté à une très large majorité ce 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 3 à l'avenue du Pailly, au lieu-dit « Balexert ») ainsi que la proposition de motion 2488.

Projet de loi (12200-A)

modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Vernier (création d'une zone de développement 3 à l'avenue du Pailly, au lieu-dit « Balexert »)

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

Art. 1 Approbation du plan

¹ Le plan N° 30011-540, dressé par le département chargé de l'aménagement du territoire le 10 juin 2015, modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Vernier (création d'une zone de développement 3 à l'avenue du Pailly, au lieu-dit « Balexert »), 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

¹ 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 3, créée par le plan visé à l'article 1.

² Les valeurs limites d'immission devront être respectées sur l'ensemble du secteur.

Art. 3 Dépôt

Un exemplaire du plan N° 30011-540 susvisé, certifié conforme par la présidence du Grand Conseil, est déposé aux Archives d'Etat de Genève.



REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENEVE

REPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

DÉPARTEMENT DE L'AMÉNAGEMENT, DU LOGEMENT ET DE L'ÉNERGIE

Office de l'urbanisme

Direction du développement urbain- Rive droite

VERNIER

Feuille Cadastrale : 10

Parcelle N° : 2242, 2243, 2244, 2245,
2246, 2247, 2248, 2249,
2250, 2251

Modification des limites de zones AVENUE DU PAILLY



Zone de développement 3
DS OPB III



Zone préexistante

PROCEDURE D'OPPOSITION

Adopté par le Conseil d'Etat le :

Visa :

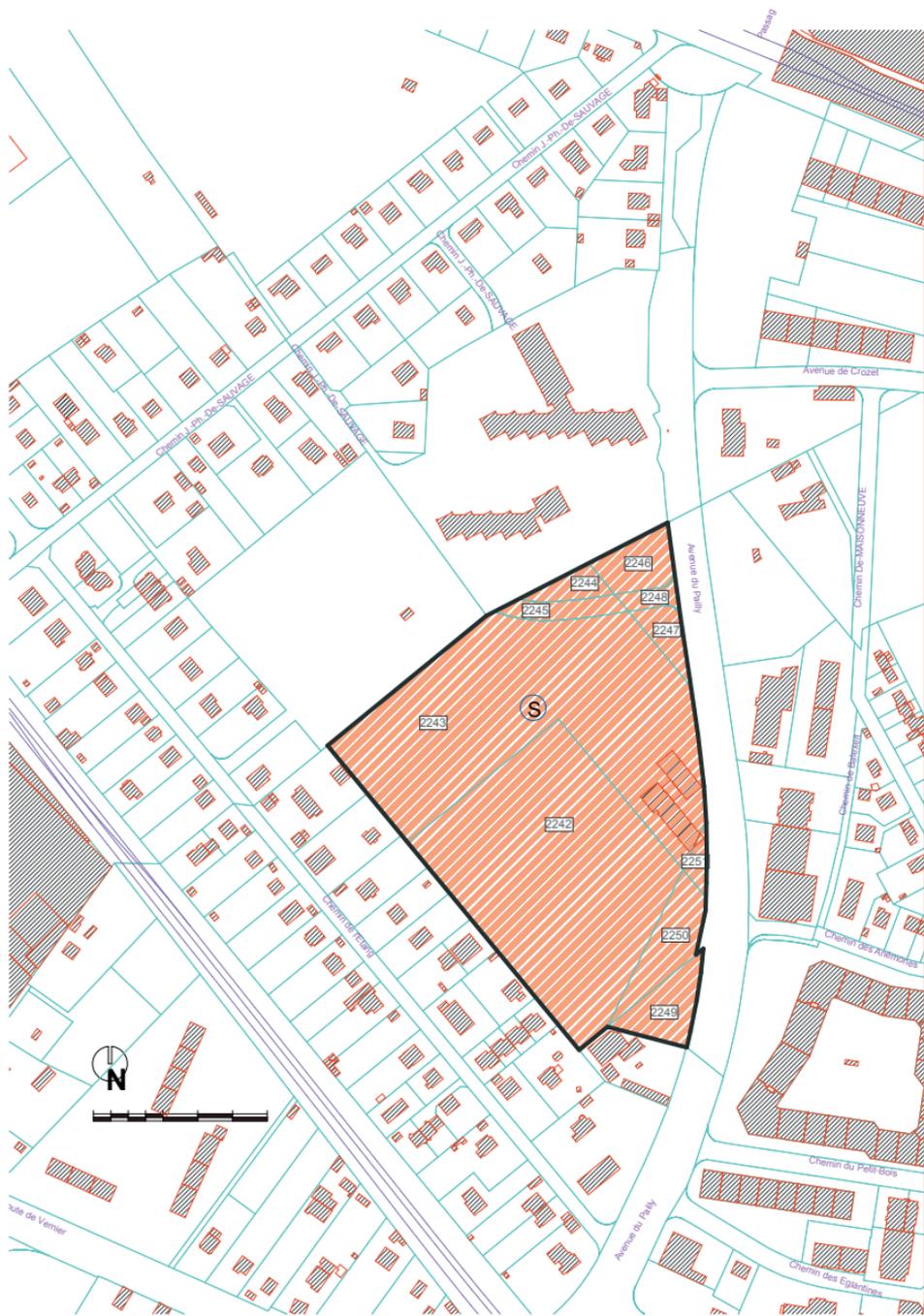
Timbres :

Adopté par le Grand Conseil le :

Loi N° :

Echelle	1 / 2500	Date	10.06.2015
		Dessin	SP
Modifications			
Indice	Objets	Date	Dessin
	Compl. suite enquête technique	01.02.2017	Gio

Code GIREC	
Secteur / Sous-secteur statistique	Code alphabétique
43 - 00 - 070	VRN
Code Aménagement (Commune / Quartier)	
540	
Archives Internes	Plan N°
	30011
	Indice
CDU	
7 1 1 . 7	



Secrétariat du Grand Conseil

M 2488

*Proposition présentée par la commission
d'aménagement du canton :*

M^{mes} et MM. François Lance, Christian Zaugg, Christophe Aumeunier, Michel Baud, Beatriz de Candolle, Thierry Cerutti, Christian Dandrès, Michel Ducret, Jean-Louis Fazio, François Lefort, Caroline Marti, André Pfeiffer, Sandro Pistis, Francisco Valentin, Céline Zuber-Roy

Date de dépôt : 9 mars 2018

Proposition de motion

**pour la qualité et la densité les meilleures possible sur le
périmètre de Balexert**

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève
considérant :

- le projet de loi 12200 modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Vernier (création d'une zone de développement 3 à l'avenue du Pailly, au lieu-dit « Balexert ») ;
- l'objectif de ce projet qui vise à reconstruire le cycle d'orientation du Renard ;
- la volonté du Conseil d'Etat d'implanter également sur le périmètre des logements ;
- la situation urbaine du périmètre ;
- la nécessité de respecter l'article 2A de la LGZD qui fixe une densité minimale et l'intérêt public d'augmenter au maximum cette densité dans le respect de la qualité ;
- la responsabilité collective d'optimiser chaque projet en alliant la densité et la qualité,

invite le Conseil d'Etat

à veiller à obtenir la qualité et la densité les meilleures possible sur le périmètre du changement de zone – plan 30011-540 – afin d'obtenir une implantation harmonieuse du cycle d'orientation du Renard et le plus grand nombre de logements.

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les députés,

Le rapport sur le PL 12200-A fait office d'exposé des motifs pour la M 2488.

Pour rappel, la commission a validé la présente motion de manière suivante :

Pour : 12 (3 S, 1 Ve, 3 PLR, 1 UDC, 3 MCG, 1 PDC)

Contre : –

Abstention : 1 (1 UDC)