

Date de dépôt : 13 avril 2021

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 Meyrin (création d'une zone de développement 3 principalement affectée à des activités hospitalières, médicales et paramédicales et d'une zone 4B au lieu-dit « La Tour »)

Rapport de M^{me} Danièle Magnin

Mesdames et
Messieurs les députés,

La commission d'aménagement a traité cet objet lors de la séance du 13 janvier 2021.

Ont assisté aux travaux :

- M. Sylvain Ferretti, directeur général, office de l'urbanisme (DT) ;
- M. Jean-Charles Pauli, attaché de direction (DT) ;
- M^{me} Marie Schärli, secrétaire générale adjointe (DT).

Les notes de séances ont été prises par M^{me} Garance Salin, que la rapporteuse remercie pour son travail.

Présentation du projet de loi par M^{me} Laura Vellella, architecte-urbaniste, OU, DT, et M. Rafael Schütz, urbaniste, commune de Meyrin

M^{me} Vellella : le périmètre de la modification de zones (MZ) se trouve entre la route de Meyrin, la route Alphonse-Large, l'avenue Jacob-Daniel Maillard et le chemin de la Tour. Sa superficie est d'environ 37 335 m² et 12 parcelles sont concernées.

A proximité du site se trouvent le quartier des Vergers, Meyrin-Village, la ligne du tram 18 et le futur terminus du BHNS, ainsi qu'un EMS, l'Hôpital

de La Tour et deux bâtiments accueillant principalement des activités médicales.

L'élément déclencheur de cette MZ a été une demande d'extension et de surélévation de l'EMS, qui souhaite rénover et agrandir son établissement afin de passer de 40 à 80 places. La demande de renseignement prévoyait de surélever le bâtiment et de l'agrandir sur les côtés. Cependant, l'EMS se trouve en zone de développement 4B, qui permet de construire des bâtiments d'environ 10 m à la corniche. Préexistaient deux PLQ : l'un adopté en 1986 (construction d'un bâtiment de R+2), remplacé pour partie par un autre créant le bâtiment B2 de l'Hôpital de La Tour. L'acceptation de la demande de renseignement a impliqué la MZ et l'abrogation des deux PLQ.

Le périmètre de la MZ est prévu dans le PDCn dans l'objectif de poursuivre la densification de la couronne urbaine. Les effets attendus sont l'optimisation de l'utilisation des zones à bâtir et la réalisation de quartiers plus denses dans des secteurs desservis par les transports en commun. Le plan directeur communal 2020 révisé prévoit le développement d'un campus santé et la requalification des espaces extérieurs sur la totalité du périmètre.

Dans le cadre des consultations techniques, la commune et la commission d'urbanisme ont demandé une étude d'aménagement sur un secteur un peu plus élargi que le seul périmètre de la demande de renseignement. Le but de l'étude est de répondre aux besoins de croissance de l'EMS et de l'hôpital, et d'avoir une vision plus élargie sur un périmètre mieux connecté, avec la zone industrielle, Meyrin-Village et les Vergers.

L'office de l'urbanisme et la commune ont engagé une étude en commun pour établir un maître plan afin de poser les bases des densifications à venir sur ce périmètre. Cela inclut la création de maillages permettant de mieux relier les quartiers par la mobilité douce, la création et la mise en valeur des espaces extérieurs, et un renforcement des espaces verts.

Le programme du maître plan permet de passer de 46 à 83 lits pour l'EMS, avec des espaces comme une cafétéria, de surélever les bâtiments de l'hôpital et de construire le nouveau bâtiment B3 sur l'emplacement du parking actuel.

Des réflexions ont porté sur la mutualisation de certaines activités comme la cafétéria, des commerces et les places de parking. Il en est de même s'agissant des gabarits, qui correspondent à ceux de la zone de développement 3.

Le projet de MZ va permettre à ce périmètre situé dans un lieu stratégique de développer ses activités hospitalières, médicales et paramédicales. L'objectif de la MZ est l'agrandissement de l'EMS, la construction du

bâtiment B3 de La Tour, la requalification des espaces extérieurs et la connexion avec les quartiers environnants. Cette MZ a commencé par la DR déposée en mai 2016.

Ont suivi le maître plan en septembre 2018, l'enquête technique en 2019, et l'enquête publique de décembre 2019 à janvier 2020 à propos de laquelle il n'y a eu aucune observation. Le 23 juin 2020, à l'unanimité, le Conseil municipal de Meyrin a émis un préavis favorable. Le projet de loi a été déposé en septembre 2020, la procédure d'opposition a eu lieu entre octobre et novembre 2020 ; aucune opposition n'a été émise.

Aujourd'hui, sont en discussion et en réflexion avec la commune le développement du PLQ, dont les enjeux sont le développement des infrastructures médicales, la mutualisation d'activités, la requalification des aménagements extérieurs, l'amélioration de la perméabilité du quartier, ainsi que l'intégration des enjeux climatiques et de biodiversité dans ce quartier très minéral.

Un député UDC demande où est la zone 4B.

M^{me} Vellella explique que le secteur a connu plusieurs MZ au cours des années. Il y a un bout de périmètre en zone 4B, un autre en zone de développement 4B, et un en zone industrielle. L'EMS est actuellement en zone de développement 4B, donc peut monter jusqu'à 10 m à la corniche. La MZ conserve la zone de développement, mais elle devient une ZD 3 au lieu d'une ZD 4B.

Un député EAG s'interroge sur la zone industrielle estimant que la MZ va énormément augmenter le prix du m² de ce bout de parcelle. Il demande qui en est le propriétaire.

M^{me} Vellella explique que la partie de la parcelle en zone industrielle est déjà propriété de l'Hôpital de La Tour et accueille actuellement un parking.

Le député demande quand a eu lieu la vente du terrain à l'Hôpital de La Tour.

M^{me} Vellella répond que c'est lorsqu'ils ont commencé à travailler sur le développement du bâtiment B2.

Le député demande à quel prix cela a été vendu.

M^{me} Vellella transmettra la réponse ultérieurement.

M. Schütz explique que la transaction résulte des différents travaux qui ont été faits pour le bâtiment B2, et pour le nouvel axe de la route entre fin 2017 et début 2018.

Une députée S demande ce qu'il en est des réserves dans le préavis favorable de la commune.

M^{me} Vellella répond que ces réserves portent sur la suite du projet, au niveau du PLQ. Ces recommandations y seront donc intégrées.

Un député S observe que, dans l'exposé des motifs, l'hôpital a estimé ses besoins à 56 000 m² supplémentaires. Or, ces nouvelles constructions apportent 8000 m² sur les bâtiments existants, et 32 000 m² avec le nouveau bâtiment. Il demande ce qui est prévu pour le reste des besoins.

M^{me} Vellella explique que, lorsqu'ils ont commencé à étudier le maître plan, ils ont pris contact avec les différents utilisateurs du site, dont l'hôpital, qui a résumé ses besoins. Ils ont vu qu'ils pouvaient accueillir un certain nombre de surfaces sur ce périmètre. Le maître plan a permis de tester le potentiel. Dans le cadre de la MZ, ils peuvent répondre à une partie de la demande de l'Hôpital de La Tour, mais pas à la totalité. Il faudra donc trouver une implantation ailleurs pour la suite des besoins de l'hôpital.

Le député S demande s'il n'y avait pas la possibilité de trouver tout de suite une zone différente, par exemple au nord du périmètre.

M^{me} Vellella répond que la zone au nord est en partie en zone agricole et en partie en zone de développement industriel. Ils n'ont pas souhaité aller plus loin car ils n'ont pas la garantie que l'hôpital puisse réaliser la totalité de ses surfaces. Avant de partir sur une MZ avec un programme pas entièrement connu, ils ont préféré se concentrer sur un périmètre plus restreint avec un programme défini. Les besoins de l'Hôpital de La Tour seront à peaufiner par la suite.

M. Schütz ajoute que la commune voulait favoriser la MZ sur le périmètre de l'hôpital et de l'EMS car il y a des coûts partis et des besoins auxquels il faut répondre. Des réflexions ultérieures se feront dans un deuxième temps. La commune veut préserver la zone agricole dans son intégralité, notamment liée au parc J.-D. Maillard et à la ferme de la Planche actuellement en requalification pour une coopérative agricole.

Le député S demande ce qui va se passer pour le parking.

M^{me} Vellella répond que le parking en surface va passer en souterrain, mais ils souhaitent aussi mutualiser des places avec les autres activités ou la zone industrielle.

Le président voit que, sur l'emprise des potentiels futurs bâtiments A sur le plan, il semble y avoir de la voirie ou des espaces verts.

M. Schütz répond que le fond est agricole, avec le parc Maillard sur deux tiers de sa surface et, au nord, les installations liées au centre horticole qui jouxte le centre de voirie. Le maître plan était une étude directrice pour

vérifier la faisabilité des programmes et des besoins, et exploratoire sur des opportunités en matière de développement, notamment de surface.

Les bâtiments sur fond agricole sont dans une situation complexe. La commune avait également souhaité investiguer des capacités de relocalisation du centre horticole et du centre de voiture, notamment avec d'autres communes. Aujourd'hui, l'état des réflexions en est au maintien des installations pour quelques années car ils n'ont pas trouvé de solution de mutualisation convenable.

Un député UDC voit dans l'exposé des motifs, au chapitre 5, que la commune préconise la création d'une zone de développement 3 comprenant du logement et des activités économiques. Or, à part l'EMS, il n'y a pas de projet de logement.

M^{me} Vellella répond qu'il y a quelques logements dans le bâtiment de la fondation Gourgas. Le fait d'avoir inscrit la MZ comme « principalement » affectée permet d'accueillir des activités médicales et, si besoin, du logement. Le bâtiment de la fondation sera soit transformé, soit surélevé, soit démolit et reconstruit. Le PLQ précisera cela. Dans les besoins de l'Hôpital de La Tour, il y a aussi des logements de type « longue durée », c'est pourquoi l'intitulé de la MZ prévoit la possibilité d'avoir ces deux types d'activités.

Le député UDC demande si la valorisation du terrain qui passe de zone industrielle à zone de développement est soumise à une taxe.

M. Pauli explique que les articles 30C et suivants de la LaLAT qui concernent la taxation des plus-values ne concernent que le passage d'une zone inconstructible à une zone constructible. L'art. 30E, al. 2 dispose que « par mesure d'aménagement, on entend la création d'une zone à bâtir ou d'une zone de développement en lieu et place d'une zone inconstructible ». Il y a un changement de catégorie de zone de développement (ZDI à ZD3), et le Grand Conseil n'a pas prévu de taxer ce type de transaction.

Un député PDC demande si l'Hôpital de La Tour est d'accord avec cette modification de zones, ou si le fait de ne pas pouvoir réaliser tous ses objectifs le freine. Il demande aussi quel type de commerces et de services seraient mis en place. Enfin, il demande s'il y aura la possibilité d'accéder autrement au lieu que par les transports publics et la mobilité douce.

M^{me} Vellella répond que l'Hôpital de La Tour est très favorable à ce projet et l'attend avec impatience car il a besoin de réaliser son bâtiment B3. La suite de ses objectifs relatifs à l'implantation de locaux sur d'autres surfaces est en cours de discussion et de négociation avec la commune.

Les commerces prévus seront liés à l'hôpital, comme des salons de coiffure, des fleuristes ou un marchand de journaux, avec la possibilité de

mutualiser. Les services aussi pourraient être mutualisés, afin, par exemple, de ne pas réaliser deux salles de réunion ou de conférence. Le lieu sera toujours accessible en voiture, mais il a été souhaité redonner une place aux piétons dans cet espace, car la mobilité douce n'y était, jusque-là, pas du tout mise en valeur.

Le président demande qui sont les propriétaires fonciers de la zone.

M^{me} Vellella répond que l'Hôpital de La Tour est propriétaire d'une grande partie, ainsi que la fondation Gourgas, l'EMS, une famille et une PPE de plusieurs médecins ayant leur cabinet. Il reste quelques logements dans l'un des bâtiments, mais cela est à confirmer.

Discussion interne

Le président demande si les commissaires souhaitent mener des auditions.

Un député EAG propose d'entendre la commune de Meyrin.

Un député S suggère l'audition de l'OCT, sur la faisabilité par rapport au carrefour et sur le stationnement, et de l'Hôpital de La Tour au sujet de ses besoins.

Un député UDC est surpris par toutes ces demandes d'audition. Le point 7 de l'exposé des motifs indique que les réserves portent sur la mobilité, le stationnement et l'intégration des enjeux climatiques. Ces thèmes ont été évoqués par M^{me} Vellella. M. Schütz était présent, ils auraient pu lui poser ces questions. Il est prêt à voter le projet immédiatement vu qu'il s'agit de changer de zone pour des questions de gabarits.

Une députée MCG partage entièrement cet avis. Faire traîner un projet immobilier risque d'augmenter les frais. En l'occurrence, il ne s'agit que d'un changement de gabarit. De plus, il a souvent été dit qu'il fallait favoriser le développement en hauteur. Elle est également prête à voter immédiatement.

Le député EAG trouve aussi qu'il faudra soutenir ce projet à terme, mais estime qu'il faut s'assurer que les intérêts de la collectivité sont satisfaits en contrepartie des avantages octroyés.

Le président estime qu'il y a des discussions sur le développement de l'hôpital, avec une tension sur le périmètre agricole. Ils ne sont pas à deux semaines près pour voter ce projet, et ils pourront intégrer ces éléments dans leurs discussions.

Le président met aux voix le principe du vote :

Oui : 10 (1 Ve, 2 PDC, 4 PLR, 1 UDC, 2 MCG)

Non : 4 (1 EAG, 3 S)

Abstentions : 1 (1 Ve)

La commission va passer au vote.

Votes

1^{er} débat

Vote sur l'entrée en matière du PL 12784 :

Oui : 15 (1 EAG, 3 S, 2 Ve, 2 PDC, 4 PLR, 1 UDC, 2 MCG)

Non : –

Abstentions : –

L'entrée en matière est acceptée.

2^e débat

Le président procède au vote du 2^e 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

3^e débat

Le président met aux voix l'ensemble du PL 12784 :

Oui : 15 (1 EAG, 3 S, 2 Ve, 2 PDC, 4 PLR, 1 UDC, 2 MCG)

Non : –

Abstentions : –

Le PL 12784 est accepté.

Catégorie de débat préavisée : Extraits

Projet de loi (12784-A)

modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Meyrin (création d'une zone de développement 3 principalement affectée à des activités hospitalières, médicales et paramédicales et d'une zone 4B au lieu-dit « La Tour »)

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

Art. 1 Approbation du plan

¹ Le plan N° 30168-526, dressé par le département chargé de l'aménagement du territoire le 23 janvier 2019, modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Meyrin (création d'une zone de développement 3 principalement affectée à des activités hospitalières, médicales et paramédicales et d'une zone 4B au lieu-dit « La Tour ») 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 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 3 principalement affectée à des activités hospitalières, médicales et paramédicales et le degré de sensibilité II au bien-fonds compris dans le périmètre de la zone 4B, créées par le plan visé à l'article 1.

Art. 3 Dépôt

Un exemplaire du plan N° 30168-526 susvisé, certifié conforme par la présidence du Grand Conseil, est déposé aux Archives d'Etat de Genève.

