

Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt: 10 janvier 2008

Projet de loi

modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Thônex (création d'une zone de développement 3 et de zones des bois et forêts au lieu-dit « Les Communaux d'Ambilly »)

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

Art. 1 Approbation du plan

¹ Le plan n° 29460-537, dressé par le département de l'aménagement, de l'équipement et du logement, le 14 décembre 2004, modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Thônex (création d'une zone de développement 3 et de zones des bois et forêts au lieu-dit « Les Communaux d'Ambilly ») est approuvé.

² Le plan de zones annexé à la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987, est modifié en conséquence.

Art. 2 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 II aux biens-fonds compris dans le périmètre de la zone de développement 3 créée par le présent projet de loi.

Art. 3 Dépôt

Un exemplaire du plan n° 29460-537 susvisé, certifié conforme par la présidence du Grand Conseil, est déposé aux Archives d'Etat.

Certifié conforme
Le chancelier d'Etat : Robert Hensler



RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE

Domaine de l'Aménagement du Territoire

Service des Plans d'Affectation

THÔNEX

Feuilles Cadastreales

Thônex : 24, 29, 30, 35, 36, 37, 38, 39 et 40.

Parcelles

Thônex : 3046, 3828, 3829, 3831, 3979, 3983, 3984, 3985, 3986, 3987, 3988, 3989, 4032, 4289, 4538, 4539, 4701, 4810, 5125, 5172, 5253, 5486, 5575, 5632, 5633, DP 5732, dp 5733, DP 5746, dp 5748, DP 5758, DP 5759, DP 5760, DP 5761, 5923, 5924 et 6011.

Modification des limites de zones

Communaux d'Ambilly



Zone de développement 3 DS OPB II



Zone des bois et forêts



Zone préexistante

PROCEDURE D'OPPOSITION

Adopté par le Conseil d'État le :

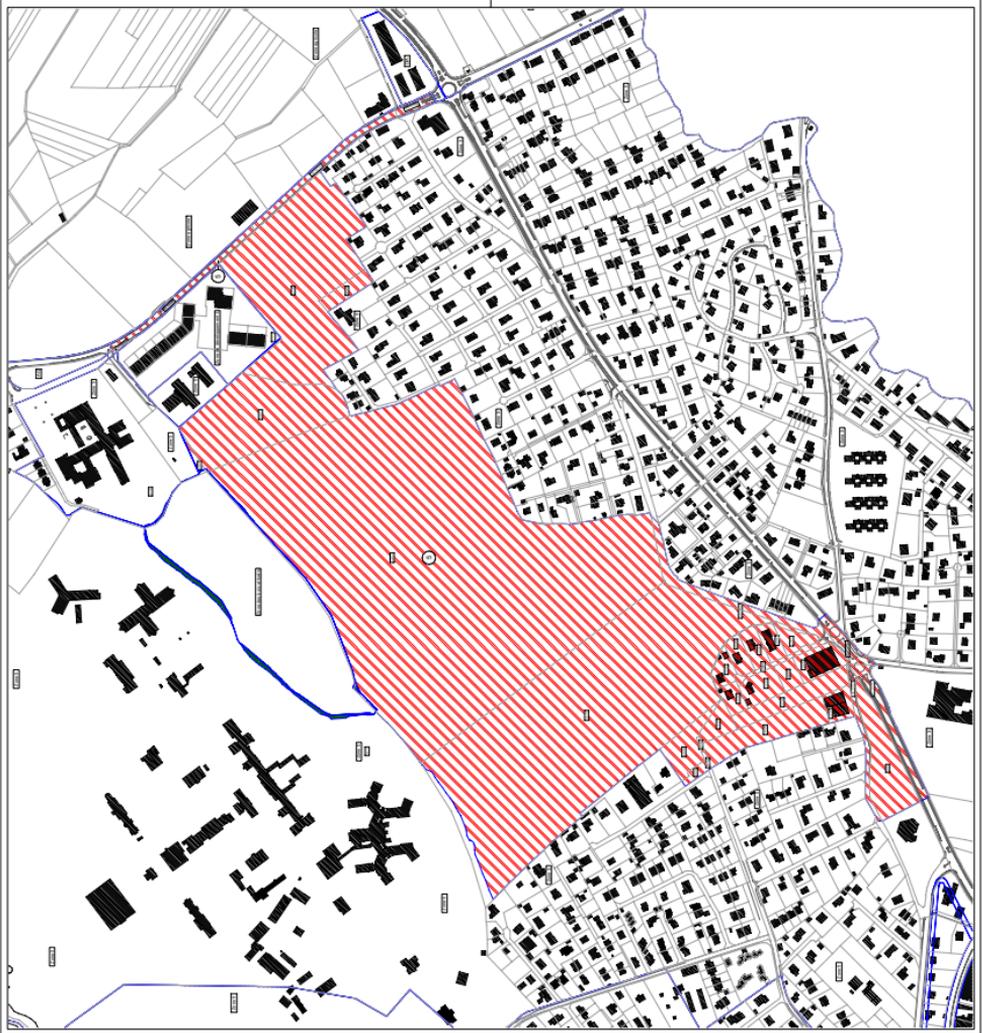
Visa :

Timbres :

Adopté par le Grand Conseil le :

Echelle 1 : 2500		Date	14.12.2004
		Dessin	MB
Modifications			
Indice	Objets	Date	Dessin
	Synthèse enquête technique	24.01.2005	MB
	DS OPB	13.11.2007	MB

Code GIREC	
Secteur / Sous-secteur statistique	Code alphabétique
40.00.02	THX
Code Aménagement (Commune / Quartier)	
537	
Plan N°	
Archives Internes	29460
Indice	
CDU	
711.6	



EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les députés,

1. Introduction

Le plan directeur cantonal dont la mise à jour a été approuvée le 28 mars 2007 par le Conseil d'Etat et le 28 juin 2007 par le département fédéral de l'environnement, des transports, de l'énergie et de la communication identifie les espaces stratégiques significatifs pour l'ensemble de la région genevoise.

Le PAC (périmètre d'aménagement coordonné) Mon Idée-Communaux d'Ambilly (MICA)¹, est l'un de ces espaces.

Il est constitué de trois sous-périmètres :

- Communaux d'Ambilly;
- Grands Prés;
- Mon-Idee.

Il a été retenu en fonction des critères suivants :

- Existence de plusieurs grandes parcelles libres de construction, en zone à bâtir et en grande partie en mains des collectivités publiques et sans contrainte particulière de site (Thônex);
- Possibilité d'étendre le périmètre à urbaniser sur la zone agricole voisine, afin de réaliser, par étapes, un ensemble de taille suffisante pour rendre son équipement rationnel (Puplinge);
- Possibilité d'articuler ces secteurs à urbaniser au pôle d'échange en émergence à la gare d'Annemasse.

2. Situation du périmètre « Les Communaux d'Ambilly »

Le périmètre faisant l'objet du présent projet de loi de modification des limites de zone est situé sur la commune de Thônex, à l'est du territoire cantonal, et à proximité immédiate de la frontière avec la commune française d'Ambilly.

D'une superficie totale de 424 000 m² il est constitué de 36 parcelles : 3046, 3828, 3829, 3831, 3979, 3983, 3984, 3985, 3986, 3987, 3988, 3989, 4032, 4289, 4538, 4539, 4701, 4810, 5125, 5172, 5253, 5486, 5575, 5632,

¹ Fiche 2.16 du Plan directeur cantonal

5633, DP 5732, DP 5733, DP 5746, DP 5748, DP 5758, DP 5759, DP 5760, DP 5761, 5923, 5924, et 6011. Les quatre parcelles principales (4538, 5632, 5633 et 5125) représentent environ 360 000 m², et sont toutes propriétés des collectivités publiques ou d'organismes publics.

L'ensemble de ces parcelles est actuellement affecté à la zone de construction 5 (villas).

3. Description du périmètre

« Les Communaux d'Ambilly » sont l'un des trois sous-périmètres du PAC (périmètre d'aménagement coordonné) MICA qui constitue la plus grande réserve du canton en zone à bâtir, appartenant en majeure partie aux collectivités publiques.

A l'exception d'un petit lot de jardins familiaux, installés à titre temporaire, ces terrains sont actuellement de vastes champs entrecoupés par des chemins agricoles. L'un d'eux reliait autrefois le chemin de la Seymaz à la route de Jussy, au travers de la ferme de Bel-Air. Les terrains sont exempts d'arborisation. Les parcelles, quasiment planes, sont bordées au nord par un bois les séparant du domaine de Bel-Air. A l'ouest et au sud, un tissu dense de villas les entoure. Côté est, quelques immeubles isolés, le quartier des Jumelles, les séparent partiellement de la zone agricole.

4. Historique et exposé du dossier

Dès 1982, le site « Mon Idée-Communaux d'Ambilly » était retenu, par la délégation du Conseil d'Etat au logement, comme l'un des plus favorables pour la réalisation de logements.

Le plan directeur cantonal de 1989 prévoyait déjà la densification des Communaux d'Ambilly. De fait, un projet de modification du régime des zones en 3^e zone de développement du périmètre, situé actuellement en zone villas, a été mis à l'enquête publique cette année-là, puis mis en suspens à la demande de la commune de Thônex, pour diverses raisons (autres priorités d'urbanisation dans la commune de Thônex, nécessité de mettre en place des infrastructures nouvelles de transports, etc.).

Le plan directeur cantonal de 2001 fait état d'un besoin de 32 000 nouveaux logements sur 20 ans et identifie des réserves pour l'urbanisation à moyen et long terme pour tenir compte de la croissance démographique du canton – les périmètres d'aménagements coordonnés.

Face à la pénurie de logements², le département alors en charge de l'aménagement a défini en 2001 les trains de mesures suivants :

- 1^{er} train : densifier 60 hectares en zone villas – 3 000 logements;
- 2^e train : urbaniser progressivement 100 hectares³ – 6 500 logements.

D'autres initiatives à la même époque sont à signaler :

- Une proposition de motion de députés de l'Alliance de gauche (M 1401, déposée en avril 2001) invitant le Conseil d'Etat à y créer une zone de développement 3 destinée à du logement social. Ce projet de motion a été relayé par le dépôt du projet de loi 9443, du 3 janvier 2005.
- Le lancement d'une initiative municipale demandant un moratoire de 15 ans s'appliquant à toute construction ne respectant pas les normes de la zone actuelle (zone villas).

En janvier 2003, le « Rapport concernant l'urbanisation du PAC Mon Idée – Communaux d'Ambilly », établi par le département en charge de l'aménagement a été soumis au Conseil d'Etat. Celui-ci l'a avalisé dans sa séance du 9 avril 2003 en chargeant le département compétent de mettre en place les mesures préconisées (programme de travail, structure de projet et budget).

Le 16 juin 2004 avait lieu la première séance du comité de pilotage composé de représentants de l'Etat de Genève et des communes concernées. Une phase d'études stratégiques s'est déroulée de septembre à novembre 2004. Trois ateliers d'urbanisme ont été organisés. L'apport de contributions des mandataires et des services partenaires de l'Etat a permis de développer les connaissances dans les domaines des transports et déplacements, de la gestion de l'eau, du logement, de l'environnement, de la mixité sociale, et des activités économiques. Ces rencontres ont permis également d'identifier les enjeux locaux et régionaux, cantonaux et transfrontaliers liés au site. Trois équipes de mandataires ont fait des propositions d'urbanisation et identifié les étapes possibles de réalisation du projet.

Cette phase a permis l'élaboration d'un « programme cadre » du projet, validé par le comité de pilotage du 3 décembre 2004.

² Taux de vacance en chute libre en 2001 : diminution de 1,2 points à 0,38% en 3 ans. Evolution jusqu'à 0,15% en 2007

³ PAC MICA : environ 60 hectares – 4 000 logements

Le Conseil municipal de Thônex a voté de son côté un ensemble de résolutions allant dans le même sens que l'initiative municipale citée plus haut (moratoire).

Les études directrices se sont poursuivies pendant l'année 2005 et ont permis de développer un avant-projet de plan directeur de quartier.

Le comité de pilotage a estimé que cet avant-projet constituait la base nécessaire à l'engagement d'un dialogue autour du projet, le but étant de susciter la discussion et le débat d'idées avant l'élaboration du plan directeur de quartier.

Plusieurs actions d'information, communication et concertation ont été organisées, notamment :

- présentation aux Conseils municipaux réunis des communes de Thônex et de Puplinge;
- exposition publique à destination des habitants;
- consultation élargie auprès des communes, associations, milieux politiques et professionnels;
- organisation d'ateliers pour traiter des questions qui demandaient à être précisées.

Les remarques et réflexions émises ont apporté une contribution très riche pour l'élaboration du plan directeur de quartier.

Lors de la prestation de serment du Conseil d'Etat du 5 décembre 2005, le nouveau gouvernement a réaffirmé les projets prioritaires en matière de logements (les Vergers, la Chapelle-les-Sciers, les Communaux d'Ambilly, et la Praille-Acacias-Vernets) pour la législature.

Au cours de l'année 2006, il a été convenu, d'entente avec les autorités communales, que la direction de l'aménagement établirait un plan directeur de quartier à l'horizon 15 ans, tout en préservant le potentiel à bâtir de 2500 logements à terme sur le sous-périmètre des Communaux d'Ambilly, correspondant au plan directeur cantonal dans sa version de juin 2006, approuvée par le Conseil d'Etat le 28 mars 2007 et par le département fédéral de l'environnement, des transports, de l'énergie et de la communication le 28 juin 2007.

Un groupe de travail canton/ commune a été constitué et a défini les objectifs suivants pour ledit plan directeur :

- respecter les 142 000 m² de surface brute de logements correspondant aux chiffres exprimés dans la résolution de la commune localisés sur un périmètre réduit, réservant la réalisation du potentiel restreint;

- assurer un rapport équilibré entre les surfaces de logements et d'activités;
- faire correspondre l'étendue des infrastructures d'accessibilité avec l'urbanisation prévue;
- faire correspondre les équipements publics et de proximité aux besoins de la population;
- éviter des réalisations partielles qui engendrent des nuisances de chantier;
- regrouper des activités le long des axes de circulation;
- créer un « centre de quartier » avec commerces;
- assurer le caractère fédérateur et structurant du mail central;
- aménager le mail central en « séquences » par une matérialisation différenciée des lieux d'échanges.

Dans sa mise à jour 2006, adoptée par le Conseil d'Etat le 28 mars 2007, le plan directeur cantonal confirme le périmètre MICA comme l'une des réserves pour une extension urbaine aux abords de l'agglomération. Le site est inscrit dans un PAC (périmètre d'aménagement coordonné) pour lequel les orientations principales sont rédigées dans la fiche n° 2.16 du schéma directeur cantonal.

Parallèlement, d'autres études ont été menées jusqu'à fin 2007 par différents services du canton, dont voici la liste principale :

- avant-projet du maillon routier en vue de la demande du crédit d'investissement en 2008 (direction du génie civil);
- étude de trafic et d'insertion urbaine de l'axe de la ligne 9 entre les Eaux-Vives jusqu'à la douane de Pierre-à-Bochet (office cantonal de la mobilité / domaine de l'aménagement du territoire);
- étude de faisabilité tram pour la desserte de MICA et au-delà (office cantonal de la mobilité);
- charte nature, paysage et gestion des eaux de surface (domaine nature et paysage / domaine de l'eau / domaine de l'aménagement du territoire);
- cahier des charges des pièces urbaines en vue de l'élaboration d'un PLQ-test par un groupement privé;
- avant-projet du mail central, des places publiques et de la centralité du nouveau quartier (domaine de l'aménagement du territoire).

5. Objectifs d'aménagement

L'objectif principal de cette extension urbaine est la réalisation d'habitat collectif. L'ensemble devra être d'une densité suffisante et avoir un caractère urbain.

Le site hospitalier de Belle-Idée, et son futur développement, devra favoriser une recherche de complémentarités pour les transports, les espaces verts et les équipements partagés.

Une coordination est également nécessaire avec les centralités des gares de Chêne-Bourg et d'Etoile Annemasse, identifiées en tant que « pôles d'échanges et d'activités » par le plan directeur cantonal.

Le site devra s'articuler le mieux possible dans ce contexte et ce positionnement va déterminer des mesures d'aménagement et de transports sur les axes urbains concernés.

L'organisation spatiale et la gestion du territoire seront orientées à travers les enjeux suivants :

- organiser l'aménagement pour répondre aux besoins d'équipements publics et collectifs à long terme;
- concevoir une urbanité et un cadre de vie optimal, sur le périmètre des Communaux d'Ambilly, pour 2 100 à 2 500 logements (270 000 m² de surface brute de plancher);
- étudier des espaces de qualité pour l'habitat;
- rechercher une mixité d'activités favorisant la proximité;
- développer la mobilité douce et des réseaux de parcours piétons à travers des espaces publics variés et de qualité;
- attacher une grande importance à l'organisation de cette partie sensible du territoire du point de vue du paysage et de la nature : pénétrante verte de la Seymaz, site de Belle-Idée, traitement des rives du Foron et liaison avec les paysages potentiels du site de la gare d'Annemasse;
- répondre à des objectifs ambitieux en matière de gestion des eaux, de l'énergie, de la protection du patrimoine naturel;
- assurer une accessibilité en transports individuels et publics;
- prévoir un découpage du périmètre basé sur l'ensemble des contraintes techniques et financières, permettant un phasage tenant compte des objectifs socio-économiques.

Des activités sont prévues afin d'introduire une certaine mixité, mais aussi pour permettre à ce territoire d'être autosuffisant en ce qui concerne les besoins quotidiens et les équipements de quartier : commerces, petite

enfance, scolaire, socio-culturels communaux, personnes âgées, sociaux, sportifs et détente, etc.

Environ 30% des surfaces seront destinées à des infrastructures (routes, équipements publics...).

6. Coordination des procédures

Un plan de réservation de site routier (plan n° 29371), mesure conservatoire pour garantir l'accessibilité au site, a été adopté par le Grand Conseil le 10 juin 2005. Les divers recours déposés contre cette mesure ont tous été rejetés par le Tribunal administratif, si bien qu'elle est aujourd'hui en force. Le projet de réalisation de ce nouveau maillon routier est en cours auprès des services de l'Etat en prévision de la demande de crédit d'investissement qui sera déposée courant 2008. L'adoption du plan visé à l'article 1 de la loi ne modifie en rien ce plan de réservation de site routier, qui ne pourra être abrogé qu'en relation avec la réalisation effective de ce nouveau maillon routier.

Le classement en zone bois et forêt des diverses adaptations de la limite du bois existant entre les Communaux d'Ambilly et le domaine de Belle-Idee opéré par le plan visé à l'article 1 tient compte des demandes de constats de nature forestière publiés simultanément à l'ouverture de l'enquête publique. A noter que le cordon boisé situé en limite nord-ouest du périmètre du plan ne figure pas parmi les zones de bois et forêts créées par ce plan. La raison en est que le tracé exact de la desserte routière appelée à desservir le quartier, qui est susceptible de toucher tout ou partie de ce cordon, reste à déterminer. La question du maintien ou non de ce cordon sera examinée ultérieurement, dans le cadre du projet de modification des limites de zones à élaborer pour le domaine de Belle-Idee, une fois terminées les études en cours sur ce secteur, ou lors du premier plan localisé de quartier dans ce périmètre.

7. Logement

Le Grand Conseil a adopté, le 24 mai 2007, la loi n° 10008 qui instaure les logements d'utilité publique en zone de développement et fixe le pourcentage en fonction de la zone de fond et de la date du déclassement.

Cette loi, basée sur l'accord sur le logement signé par les partenaires concernés par la politique du logement, le 1^{er} décembre 2006, introduit un nouvel article 4A à la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957. Celui-ci stipule qu'il sera réalisé dans le périmètre des Communaux d'Ambilly des logements d'utilité publique pour au minimum un quart du

programme et des logements HM, HLM ou en coopérative pour au moins un autre quart.

8. Attribution des degrés de sensibilité OPB

En conformité aux articles 43 et 44 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986, le degré de sensibilité II est attribué aux biens-fonds compris dans le périmètre de la zone de développement 3 créée par le présent projet de loi.

9. Procédure

L'enquête publique ouverte du 7 février au 8 mars 2005 a provoqué de nombreuses lettres d'observations. En outre, le présent projet de loi a fait l'objet d'un préavis défavorable par 17 non et 9 abstentions du Conseil municipal de la commune de Thônex, en date du 21 juin 2005.

Au vu de ce préavis défavorable, le Conseil d'Etat a auditionné le Conseil administratif de Thônex le 16 septembre 2005 en vertu de l'article 16, alinéa 4, de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LaLAT). Il est ressorti de cette audition que le projet serait provisoirement mis en suspens.

Le 9 juin 2005, le Grand Conseil a renvoyé au Conseil d'Etat la motion 1635 l'invitant, notamment, à déclasser le périmètre des Communaux d'Ambilly en créant une zone de développement 4A en bordure de l'actuelle zone villas.

Cette proposition a été présentée à la commission d'aménagement du canton en novembre 2005, qui a estimé inopportun de délimiter une telle zone en l'absence d'un projet d'aménagement.

Il a alors été décidé d'intégrer au plan directeur de quartier la préoccupation d'une transition harmonieuse avec le quartier de villas au sud du périmètre.

En plus des travaux énumérés au point 4, une réflexion est menée actuellement en concertation avec les autorités de la commune de Thônex sur le phasage de la réalisation. L'accent est mis sur la mise au point d'un projet abouti, limité à une pièce urbaine, qui constituera la première étape et fera l'objet d'une évaluation avant la poursuite de l'urbanisation.

Compte tenu de ce qui précède, et au vu de la situation sur le marché du logement extrêmement tendu avec un taux de vacance de 0,15 en juillet 2007, le Conseil d'Etat estime que des mesures urgentes visant à mettre à disposition des logements doivent être mises en œuvre.

C'est l'objectif de ce projet de loi destiné à créer une zone de développement 3 au sens de l'article 1 de la loi générale sur les zones de développement (LGZD) d'une superficie de 424 000 m² et diverses zones des bois et forêts au sens de l'article 23 LaLAT.

Au bénéfice de ces explications, nous vous remercions, Mesdames et Messieurs les députés, de réserver un bon accueil au présent projet de loi.