

Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt : 30 octobre 2019

Projet de loi

modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Thônex (création d'une zone 3, d'une zone affectée à de l'équipement public et d'une zone ferroviaire au chemin du Foron)

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

Art. 1 Approbation du plan

¹ Le plan N° 30146-537, dressé par le département chargé de l'aménagement du territoire le 17 avril 2018, modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Thônex (création d'une zone 3, d'une zone affectée à de l'équipement public et d'une zone ferroviaire au chemin du Foron), 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 Utilité publique

¹ La réalisation d'un équipement public sur la partie de la parcelle N° 6732, située sur le territoire de la commune de Thônex (feuille cadastrale N° 23), comprise dans le périmètre de la zone affectée à de l'équipement public créée par le plan visé à l'article 1, est déclarée d'utilité publique au sens de l'article 3, alinéa 1, lettre a, de la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, du 10 juin 1933.

² En conséquence, l'acquisition des immeubles et des droits nécessaires à cette réalisation peut être poursuivie par voie d'expropriation.

Art. 3 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 3, le degré de sensibilité II aux biens-fonds compris dans le périmètre de la zone affectée à de l'équipement public et le degré de sensibilité IV aux biens-fonds compris dans le périmètre de la zone ferroviaire, créées par le plan visé à l'article 1.

Art. 4 Dépôt

Un exemplaire du plan N° 30146-537 susvisé, certifié conforme par la présidence du Grand Conseil, est déposé aux Archives d'Etat de Genève.

Certifié conforme

La chancelière d'Etat : Michèle RIGHETTI



REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENEVE

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE

Office de l'urbanisme

Direction du Développement Urbain

THÔNEX

Feuille Cadastreale N°: 23

Parcelles N°s : 4128, 6732, 6733

Modification des limites de zones

Chemin du Foron



Zone 3
DS OPB III



Zone affectée à de l'équipement public
DS OPB II



Zone ferroviaire
DS OPB IV

PROCEDURE D'OPPOSITION

Adopté par le Conseil d'Etat le :

Visa :

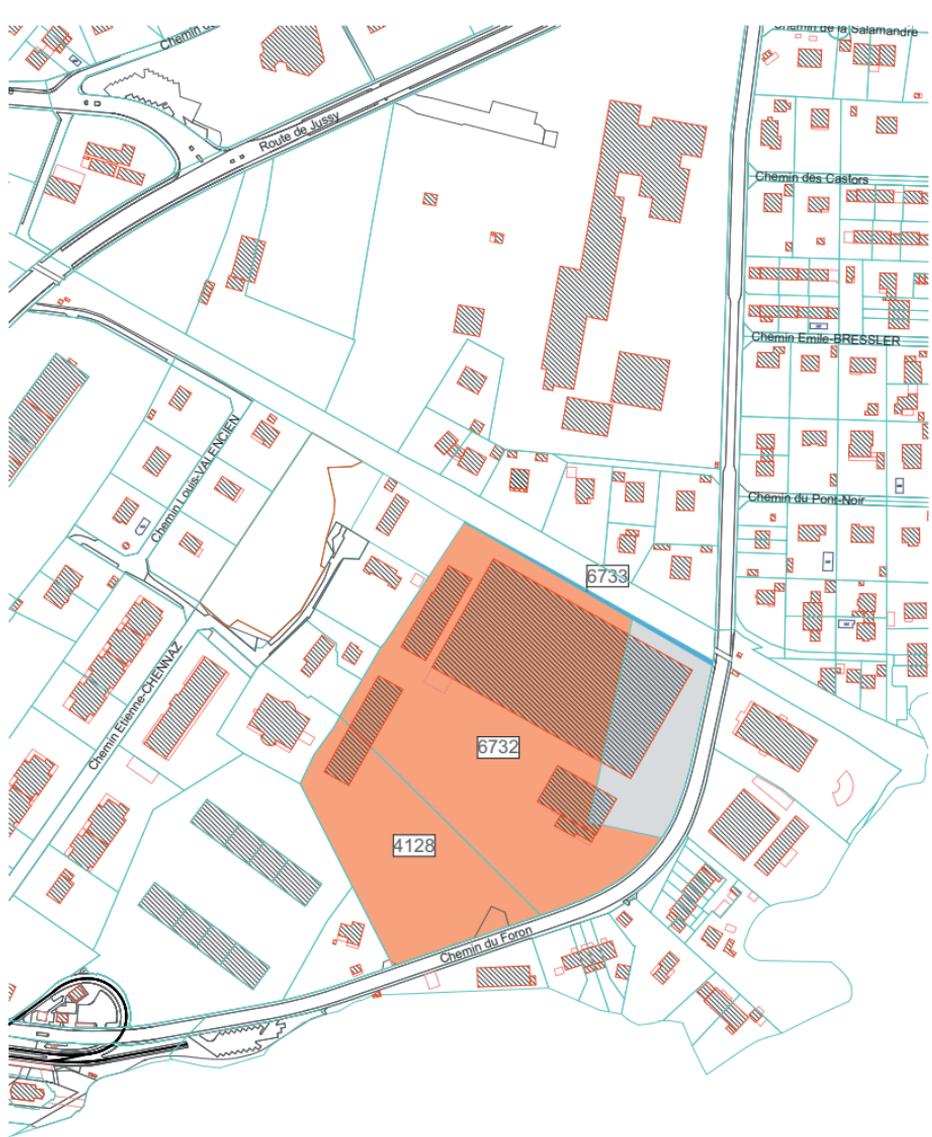
Timbres :

Adopté par le Grand Conseil le :

Loi N° :

| Echelle | | 1 / 2500 | |
|----------------------|---------------------------------|-----------------|--------|
| Date | | 17.04.2018 | |
| Dessin | | MCM | |
| Modifications | | | |
| Indice | Objets | Date | Dessin |
| | Modifications ET0 | 06.07.2018 | MCM |
| | Modification ET1 - préavis DGE | 11.10.2018 | MCM |
| | Modification parcelles | 22.05.2019 | LV |
| | Création d'une zone ferroviaire | 11.06.2019 | LV |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

| | |
|---------------------------------------|-------------------|
| Code GIREC | |
| Secteur / Sous-secteur statistique | Code alphabétique |
| 43 - 00 - 040 | THX |
| Code Aménagement (Commune / Quartier) | |
| 537 | |
| Archives Internes | Plan N° |
| | 30146 |
| | Indice |
| CDU | |
| 711.6 | |



FRANCE



0 50 m.

A scale bar showing a distance of 50 meters, divided into 10 equal segments of 5 meters each.

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les Députés,

1. Description du périmètre

Le périmètre faisant l'objet du présent projet de loi de modification de limites de zones est situé le long du chemin du Foron, sur le territoire de la commune de Thônex.

D'une superficie d'environ 34'008 m², ce périmètre comprend les parcelles N^{os} 4128, 6732 et 6733, feuille cadastrale N^o 23, toutes trois en mains privées, essentiellement propriété de la société Caran d'Ache.

Ces biens-fonds sont actuellement situés, pour la majeure partie, en zone de développement industriel et artisanal, et pour le reste, en zone de verdure (environ 2'800 m² en bordure du périmètre). Un découpage parcellaire récent a répondu aux travaux d'aménagement de la voie verte (ancienne parcelle N^o 5620 aujourd'hui divisée en deux parties : parcelle principale N^o 6732 et parcelle le long de la voie verte N^o 6733 (240 m²) cédée au CFF).

Dans le cadre des travaux du CEVA, les CFF ont aménagé en surface une voie verte plus importante que le couloir ferroviaire souterrain, notamment pour des aménagements destinés au siphonage de la nappe phréatique de part et d'autre de la tranchée couverte. Enfin, c'est le lieu de préciser que les CFF ont expressément demandé une mise en cohérence de la zone dans laquelle sont sis leurs aménagements.

Les terrains constituant la majeure partie du périmètre sont aujourd'hui dédiés à de l'industrie, avec l'actuel site de production de la société Caran d'Ache. Le site comporte quatre bâtiments : une usine, un bâtiment de bureaux comprenant six niveaux et deux hangars pour le stockage.

Le périmètre est délimité au nord par la voie verte d'agglomération, à l'est par le chemin du Foron et des activités industrielles et artisanales, à l'ouest par des villas et au sud par des immeubles collectifs.

Le périmètre est bordé à l'ouest, au sud et à l'est par un cordon arboré, correspondant à l'actuelle zone de verdure.

Le site est desservi par le chemin du Foron qui relie la rue de Genève (douane de Moillesulaz) à la route de Jussy.

2. Objectifs du projet de loi

Le présent projet de modification de limites de zones propose la création d'une zone 3 et d'une zone affectée à de l'équipement public, permettant la réalisation de logements, d'emplois et d'un équipement public via la cession du foncier nécessaire à la réalisation d'un demi-groupe scolaire, ainsi que la création d'une zone ferroviaire, destinée à reconnaître l'entier des aménagements du CEVA sur les parcelles appartenant aux CFF, dont la voie verte d'agglomération.

Le potentiel attendu est d'environ 450 logements et 5'000 m² de surface brute de plancher (SBP) pour des activités.

3. Contexte Général / Historique du projet

Créé en 1915, Caran d'Ache est un fleuron de l'économie genevoise qui développe et commercialise des instruments d'écriture et de dessin à l'échelle internationale. Caran d'Ache dispose de son centre de production et administratif depuis 1974 à Thônex, au chemin du Foron.

Dans le but de moderniser son site de production et d'en améliorer l'accessibilité à ses fournisseurs et aux employés, la société souhaite déménager à proximité de nœuds routiers et/ou ferroviaires. Le déménagement s'accompagnera d'investissements à hauteur de plusieurs millions de francs, notamment pour renouveler l'outil industriel, dont certaines machines ont près d'un siècle.

C'est ainsi que l'entreprise est à la recherche de 25'000 m² de surface de terrain pour réaliser environ 30'000 m² de surface brute de plancher (SBP). Après avoir étudié différentes options, la société compte s'implanter à Bernex, en bordure d'autoroute, dans la nouvelle zone industrielle des Rouettes.

Afin de rendre possible ce développement et la réalisation de ce nouveau site de production, Caran d'Ache souhaite dégager les fonds nécessaires par la valorisation de son site à Thônex. Le Conseil d'Etat soutient ainsi la demande de déclassement des parcelles actuellement sises essentiellement en zone de développement industriel et artisanal, en zone 3 et en zone affectée à de l'équipement public.

Les caractéristiques spécifiques de l'actuel site de Thônex offrent les garanties d'un développement cohérent et encadré. Unique opérateur du périmètre, Caran d'Ache s'engage à respecter les densités minimales de la zone de développement 3 (indice de densité (ID) > 1,8 ou indice d'utilisation du sol (IUS) > 1,2), avec une part de logements en coopérative d'habitation et

à destination de personnes âgées (IEPA), ainsi qu'à céder à la commune le foncier nécessaire à la réalisation d'un demi-groupe scolaire. Une convention a par ailleurs été signée dans ce sens entre les parties en date du 18 avril 2019.

Par ailleurs, la localisation du site à proximité immédiate d'axes forts de transports en commun (halte Léman Express de Chêne-Bourg, tram n° 12), de la voie verte d'agglomération, de services et commerces, constitue une excellente opportunité de participer à la construction de la « ville des courtes distances » et de répondre ainsi aux objectifs de la politique d'aménagement cantonale.

4. Conformité aux planifications directrices cantonale et communale

Le plan directeur cantonal (ci-après : PDCn) 2030 a été adopté par le Grand Conseil le 20 septembre 2013 et approuvé par le Conseil fédéral le 29 avril 2015.

Le présent projet de modification des limites de zones est conforme à la mise à jour du PDCn 2030, adoptée par le Grand Conseil le 10 avril 2019.

En effet, Caran d'Ache souhaite déménager et développer ses activités dans la nouvelle zone industrielle des Rouettes sur la commune de Bernex. En parallèle, la société souhaite valoriser ses terrains à Thônex, notamment par la réalisation de logements. Surtout, en date du 5 septembre 2018, le Conseil d'Etat a remis au Grand Conseil son rapport sur le projet de première mise à jour du PDCn 2030. Ce projet de mise à jour a été adopté par le Grand Conseil le 10 avril 2019 et a été transmis à la Confédération en vue d'une approbation par le Conseil fédéral.

La mise à jour précitée intègre notamment les intentions de Caran d'Ache et de la commune de Thônex selon leur accord formalisé par une convention pour développer le site signée le 18 avril 2019. Ce périmètre est visé par la mise à jour de la fiche de mesures A01 du schéma directeur cantonal du PDCn 2030, intitulée « intensifier le renouvellement urbain », dans le cadre du renouvellement des sites industriels. Le projet est aussi conforme à la fiche de mesures A12, mise à jour, intitulée « planifier les équipements publics d'importance cantonale et régionale », avec le projet d'école. Le périmètre est aussi visé par la carte du schéma directeur cantonal et la carte n° 1 intitulée « Principes de densification », mises à jour, qui prévoient, pour ce secteur, une densification modérée à intermédiaire et l'extension du centre urbain dense. Les objectifs recherchés visent une utilisation optimale des zones à bâtir et du sol en requalifiant et en densifiant des sites industriels proches des services et équipements. En cela, le périmètre du projet de

modification de zones considéré permet de réaliser un nouveau quartier à dominante logements dans un secteur très bien desservi par les transports publics.

Quant au plan directeur communal (ci-après : PDCom) de Thônex, il a été adopté par le Conseil municipal le 3 mars 2009 et approuvé par le Conseil d'Etat le 6 mai 2009. Suite à l'approbation par la Confédération du PDCn 2030, le PDCom de deuxième génération (PDCom 2.0) est en cours d'élaboration. Il intégrera la présente modification de limites de zones, selon la résolution du Conseil municipal de Thônex du 27 février 2018 qui a approuvé le déclassement en zone 3, selon l'alinéa 1.a. de cette résolution. Ainsi, le projet de modification de limites de zones sera également conforme au PDCom.

5. Description du projet

En 2017, une étude préalable de faisabilité a permis de fixer les principes structurants d'aménagement et de programmation du périmètre, base pour fixer les conditions de développement en vue de la modification du régime des zones (MZ).

Dans le cadre d'un partenariat entre le canton, la commune et Caran d'Ache, trois séances d'information et d'échanges avec les riverains et les associations de quartier ont eu lieu entre mars et juin 2017. Cette concertation a permis la prise en compte, dans les principes structurants, de plusieurs attentes des riverains et de la commune pour adapter la densité au contexte environnant.

Sans être exhaustif et à ce stade de la procédure, les principes structurants ayant vocation à guider les études ultérieures d'architecture et de développement du site sont les suivants :

- réaliser environ 450 logements répartis sur deux îlots principaux;
- prendre en compte, dans le futur programme, environ 10% de SBP de logements en catégorie coopératives, environ 5% de SBP de logements en catégorie pour les personnes âgées (IEPA) et environ 5'000 m² de SBP d'activités, sous réserve d'une demande suffisante et à défaut d'une reconversion en logements;
- prévoir un IUS maximum de 1,4;
- mettre à disposition un foncier d'environ 5'000 m² pour la réalisation probable d'un demi-groupe scolaire;

- générer une relation spécifique du nouveau quartier avec son environnement immédiat, notamment par le maintien de la continuité végétale arborée préexistante;
- créer un réseau de cheminements piétons et d'espaces publics à l'intérieur du nouveau quartier, notamment en continuité avec les immeubles du chemin Etienne-Chennaz et la voie verte d'agglomération;
- accéder aux parkings souterrains par le chemin du Foron;
- concevoir un quartier aux morphologies et gabarits différenciés;
- définir et qualifier la relation des rez-de-chaussée aux espaces extérieurs collectifs ou publics;
- prévoir des locaux à usage collectif dans les bâtiments pour la sociabilité des habitants.

Sur ces bases, un projet d'architecture et d'urbanisme pourra être mené par les propriétaires, en partenariat avec le canton et la commune, et aboutir à un projet de demande définitive en autorisation de construire.

6. Utilité publique

Le présent projet de loi vise notamment à permettre la réalisation d'un équipement public au sein du nouveau quartier soit un demi-groupe scolaire.

Face aux nombreux projets de logements à Thônex, les planifications doivent permettre la mise à disposition d'une nouvelle offre en équipements publics à la hauteur des besoins. L'enseignement primaire est ainsi directement lié au développement des projets de logements et à leur rythme de réalisation.

Cela nécessite de mobiliser du foncier où implanter les futures équipements publics, notamment les futures écoles.

Conformément à la fiche A12 du PDCn 2030, mise à jour, intitulée « planifier les équipements publics d'importance cantonale et régionale », l'objectif visé consiste donc à élaborer une planification à long terme des équipements publics en réservant les terrains nécessaires au bon endroit et au bon moment.

Dans la mesure où la parcelle N° 6732 comprise dans le périmètre du projet appartient à un propriétaire privé, une clause d'utilité publique est indispensable, en vue de permettre, cas échéant, une expropriation pour cause d'utilité publique.

Par conséquent, le présent projet justifie l'application de l'article 3, alinéa 1, lettre a, de la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, du 10 juin

1933 (LEx-GE – L 7 05), selon lequel le Grand Conseil peut déclarer l'utilité publique d'un travail ou d'un ouvrage déterminé, d'une opération d'aménagement ou d'une mesure d'intérêt public. C'est pourquoi une clause d'utilité publique est prévue à l'article 2 du présent projet de loi.

7. Degré de sensibilité OPB

Conformément aux articles 43 et 44 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986 (OPB), le degré de sensibilité (DS) III est attribué aux biens-fonds compris dans le périmètre de la zone 3, le DS II est attribué aux biens-fonds de la zone affectée à de l'équipement public et le DS IV est attribué aux biens-fonds de la zone ferroviaire, créées par le présent projet de loi.

8. Procédure

L'enquête publique ouverte du 3 juillet au 12 août 2019 a suscité une lettre d'observations à laquelle le département a répondu. Par ailleurs, le Conseil municipal de la commune de Thônex a préavisé favorablement ce projet de loi par 15 oui, 1 non et 9 abstentions, en date du 1^{er} octobre 2019.

9. Conclusion

Au vu des considérations qui précèdent, il est proposé de créer une zone 3, une zone affectée à de l'équipement public et une zone ferroviaire, pour une superficie totale d'environ 34'008 m².

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