

Date de dépôt : 16 janvier 2020

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 Thônex (création d'une zone 3, d'une zone affectée à de l'équipement public et d'une zone ferroviaire au chemin du Foron)

Rapport de M^{me} Céline Zuber-Roy

Mesdames et
Messieurs les députés,

La commission d'aménagement du canton a étudié le projet de loi 12602 au cours des séances des 18 décembre 2019 et 8 janvier 2020.

Les travaux se sont déroulés sous la présidence de M^{me} Beatriz de Candolle et en présence de MM. Sylvain Ferretti, directeur général de l'office de l'urbanisme (DT), et Jean-Charles Pauli, attaché de direction de l'office de l'urbanisme (DT).

Les procès-verbaux ont été tenus par M^{me} Garance Sallin, à qui nous exprimons notre reconnaissance.

I. Présentation du projet de loi par MM. Pierre Robyr, chef de projet à l'office de l'urbanisme (DT), et Pascal Uehlinger, conseiller administratif de la commune de Thônex

M. Robyr explique que Caran d'Ache souhaite déménager dans la zone industrielle de Bernex et y a fait une promesse d'achat pour une surface équivalente. La zone de Thônex qu'ils quittent, celle concernée par la modification de zone (MZ), est vouée à devenir de la zone 3. A proximité, il y a la voie verte, le Léman Express et les trams 12 et 17, soit une bonne accessibilité. La zone actuelle ne présente pas de surface perméable importante : chaque employé avait droit à une place de parking, ce qui

représente 300 places. En ce qui concerne les affectations actuelles : il y a une zone ferroviaire, qui doit être accrue pour coïncider avec le Léman Express, une zone industrielle et artisanale et une zone de verdure qui est plutôt de l'ornement, sans biodiversité. L'objectif pour Caran d'Ache est de se développer sur Genève, de maintenir son activité plus que centenaire et de trouver un site à l'extérieur de la ville. Le projet de MZ a pour but de faire un développement intra-urbain. Près de 200 emplois sont prévus ; Thônex ne perd pas d'emploi, mais gagne en habitants. Avec la très bonne desserte dont il bénéficie, le site est donc très bien dédié pour du logement, mais pas que, car Caran d'Ache cède du terrain au domaine public pour construire une école. Le projet est de réaliser deux îlots qui permettent d'avoir de la pleine terre, sans voitures, une épaisseur plus importante pour faire de l'arboré ainsi qu'une cession de 5000 m² pour de l'équipement public, une école primaire. Il est prévu tout un maillage de servitudes pour relier tous les quartiers. Actuellement, il y a un treillis autour de Caran d'Ache, cela bouche tout. En plus des transports, il y a beaucoup d'équipements autour de la zone : des salles des fêtes, des piscines, des centres commerciaux dont les nouveaux habitants pourront bénéficier. La taille du projet implique la nécessité de créer un demi-groupe scolaire. Ces lieux vont être mis en réseau autour du quartier de Caran d'Ache.

Autour, plusieurs PLQ sont en cours. Tout cela va se développer, ce qui confirme l'étrangeté d'un quartier industriel en plein milieu. La proposition est de déclasser en zone 3 pour avoir une densité assez importante, une cession à l'équipement public pour l'école et une partie pour la zone ferroviaire. Le projet est conforme au plan directeur, fiche A01 « intensifier le renouvellement urbain ». Aucune surface d'assolement ni aucune surface intéressante pour la biodiversité ne sont touchées. L'ambiance pour les riverains sera également plus agréable. Il y a une forte pression sur la densification de la zone villas de Thônex et donc beaucoup de nouvelles constructions produites par ce biais-là (voir annexe 1, p. 14). La commune de Thônex et Caran d'Ache ont travaillé à une convention qui permet de confirmer les cessions gratuites à la commune et une grande partie des aménagements extérieurs seront pris en charge par Caran d'Ache et l'opérateur (voir annexe 3). Cette convention garantit aussi une part de coopératives et d'IEPA. Le quartier ne sera pas une charge pour la commune. Cela est facilité par le fait qu'il n'y ait qu'un propriétaire et qu'un opérateur. Il n'y a eu aucune opposition au projet après l'enquête publique. L'ARCA – association des riverains de Caran d'Ache – a émis des observations, en posant des questions sur l'accessibilité, la hauteur des bâtiments – qui a été travaillée, car ce sera moins haut côté villas. Ils ont organisé des rencontres

avec l'ARCA, et les riverains n'ont ensuite pas fait opposition. Tout le processus a été fait, le Conseil municipal a soutenu la modification de zones. Pour faire le bilan, ce projet permet de densifier un pan de ville en forte mutation, d'avoir des réflexions sur l'équipement, le passage, aucune voiture en surface, d'encourager la ville des courtes distances, et de garder Caran d'Ache sur le sol genevois avec un nouvel essor sur Bernex. C'est un processus gagnant-gagnant.

M. Uehlinger présente l'historique du projet : les premières négociations ont commencé en octobre 2015. La commune de Thônex a aujourd'hui 13 projets majeurs en développement. Elle compte actuellement 15 000 habitants. Dans moins de dix ans, elle aura atteint les 27 000. Il y a 7 PLQ en cours ou en train d'être étudiés en zone de développement, un PLQ en zone villas, et des habitats groupés majeurs. Il y a aussi le pavillon pour les migrants, considérés comme des Thônésiens à qui ils vont fournir des prestations. En 2015, Caran d'Ache a fait la démarche de s'adresser au canton pour urbaniser la zone, en reproduisant ce qu'ils ont fait 40 ans plus tôt. Avec la vente du terrain, le bénéfice permet de faire le déménagement sur la nouvelle zone et de financer les nouvelles infrastructures. Ils ont ensuite consulté la commune et ont présenté un projet. Il y manquait notamment le projet d'école pour accueillir les enfants que les nouveaux logements apporteront. Il y a une obligation légale de fournir des prestations pour les élèves et donc de prévoir une surface pour faire des classes en suffisance pour ce qu'amène la zone. Un espace de 5000 m² a donc été prévu pour la commune afin de faire un demi-groupe scolaire. Le premier projet était en zone de développement et comportait plusieurs variantes avec de gros gabarits. Comme cela était à proximité de la zone villas, ce n'était pas acceptable.

Caran d'Ache est revenu avec un nouveau projet, cette fois-ci en zone ordinaire et qui tenait compte des aménagements et des infrastructures. La dernière page du protocole d'accord explique les conditions, notamment les zones pour les flux de personnes, pour la mobilité douce, pour l'école, ainsi qu'une zone pour du non-bâti pour ainsi garantir la transition avec la zone villas. Le projet comporte pratiquement le double d'arbres que ce qu'il y a actuellement sur ce périmètre. A proximité, il y a de la zone de développement et de la zone villas. L'accès est facile avec les transports publics et la voie verte. D'un côté, il y aura du R+7, du côté villas du R+4 et du R+5. L'IUS est de 1,4. Le gabarit de l'immeuble est supérieur au gabarit de la structure d'entreprise actuelle à 50 cm près, mais est un peu plus en retrait, donc ce n'est pas pire pour le vis-à-vis. La commune a demandé de mettre une servitude pour que la transition puisse se faire le long des

immeubles. Ils n'ont pas encore défini si les futurs logements seront de la vente ou du locatif. 443 logements sont prévus. Dans la convention (voir annexe 3, p. 4), un corollaire dit que 10% des SBP doivent être réalisés en coopérative d'habitation, 5% sous forme d'IEPA (proximité de l'EMS) et 10 à 20% pour des activités. La zone de Caran d'Ache est à la base de la zone 5. La zone de développement demande 30%, ici il y a déjà 15%. C'est un compromis : ils ne font pas de la zone de développement, mais il y a tout de même des corollaires qui vont dans ce sens. La commune a donc voté la modification de zones et encourage le Grand Conseil à accepter le déclassement.

Question des commissaires

Un député Vert revient sur le plan qui leur a été présenté et demande si c'est l'image qui sera proposée par la suite. Il estime que c'est cette architecture qu'il faut valoriser, par comparaison aux barres qu'il y a à côté. Il demande quelles activités sont prévues.

M. Robyr répond que les immeubles seront un peu plus perméables. Il y a une réflexion sur l'ombrage et les plantations pour éviter que ce soient des îlots de chaleur. Les activités prévues sont des commerces dans le mail principal – boulangerie, tea-room, etc. – et des activités économiques au premier étage, un cabinet vétérinaire, etc.

Une députée PLR demande si l'ARCA n'a pas fait opposition parce qu'elle n'a pas vu la mise à l'enquête publique ou parce qu'elle est satisfaite des discussions qui ont eu lieu.

M. Robyr répond que l'ARCA a vu la mise à l'enquête publique et a pris le parti de s'intéresser au projet. Ils ont eu des remarques sur le projet lui-même, mais pas sur le déclassement, si ce n'est des craintes quant à la hauteur des bâtiments. Le PV des rencontres se conclut avec la promesse de poursuivre le dialogue, Caran d'Ache sait que c'est dans son intérêt pour ne pas avoir d'opposition à la DD.

Un député EAG demande quel est le type de la zone que Caran d'Ache acquiert à Bernex.

M. Robyr répond que c'est une zone industrielle et artisanale.

Le député EAG relève que le propriétaire voit augmenter le prix de son terrain à Thônex alors qu'il obtient un terrain beaucoup moins cher à Bernex. Il se demande comment tout cela est équilibré et craint que l'Etat fasse payer la facture via les loyers des locataires.

M. Robyr répond que Caran d'Ache fait un bénéfice qui va lui permettre d'acheter de nouveaux outils de production pour la manufacture de crayons. L'intention de Caran d'Ache est d'utiliser la plus-value qu'ils réalisent dans leurs outils de production.

Un député UDC demande qui sera propriétaire du terrain.

M. Robyr répond que, outre la partie pour l'école, le terrain et les droits à bâtir sont cédés par Caran d'Ache à l'opérateur. C'est un opérateur privé, une société genevoise. En revendant ce terrain à l'opérateur, Caran d'Ache peut investir dans la nouvelle usine.

Une députée socialiste demande si les 200 emplois du projet seront toujours liés à Caran d'Ache.

M. Robyr répond par la négative : ce seront des emplois de service, de proximité. Il y aura environ 1000 personnes dans le quartier, il faut donc un tea-room, un kiosque, une épicerie, etc. Au premier étage, il y aura peut-être aussi un cabinet médical, un agent d'assurances. Ce sont surtout des activités de vie.

La députée socialiste s'interroge sur la clause d'utilité publique.

M. Robyr répond que la procédure dure jusqu'au 6 janvier. Il y a peu de risque d'opposition, comme il s'agit de construire une école, mais ils ont jusqu'au 6 janvier pour être certains.

Un député PLR souligne que l'essence de l'opération est qu'un fleuron de l'industrie, qui ne peut pas fonctionner en pleine ville, souhaite se pérenniser à Genève. Il estime que si certains ne veulent pas le garder sur le territoire genevois, ils doivent le dire et ne pas se dissimuler derrière d'autres arguments. Il relève la priorité aux Thônésiens à l'article 27 de la convention et demande quelle est l'appréciation quant à cela.

M. Uehlinger répond que c'est un des critères du règlement de la fondation communale pour le logement de Thônex. Ils ont voulu que cela soit inscrit dans la convention pour que, pour la moitié des appartements, ces critères soient repris par Caran d'Ache.

Le député PLR demande si cela ne pose pas de problème à l'Etat.

M. Robyr répond que c'est une pratique fréquente que l'ouverture soit d'abord aux habitants, puis à tout le monde. Il en va aussi de la cohésion sociale.

M. Ferretti ajoute que la convention a été soumise au département, qui n'est pas signataire, mais est sur le fond favorable à ses dispositions.

Un député PDC demande comment la vente va se passer.

M. Uehlinger répond que l'opérateur va attendre d'avoir une autorisation de construire en force pour analyser la situation et évaluer ce qui est le plus intéressant. Ils n'ont pas plus d'informations à ce sujet. Que ce soit de la vente ou du locatif, les règlements de la fondation pour le logement de la commune s'appliqueront.

M. Ferretti précise que l'article 32 indique que toute la convention est rendue obligatoire pour l'acquéreur et que Caran d'Ache est responsable de s'en assurer.

Le député PDC constate que les premières variantes de Caran d'Ache étaient plus denses.

M. Uehlinger répond qu'il y avait en effet un IUS supérieur à 2. C'est aussi par le biais de la zone ordinaire que cela a baissé ; pour la commune, cela est avantageux, car l'urbanisme en zone ordinaire est plus intéressant qu'en zone de développement. Il y avait 650 logements prévus dans les premières variantes.

M. Robyr ajoute que c'est aussi après les discussions avec les riverains qu'ils sont descendus à 1,4.

Le député PDC demande pourquoi l'utilité publique est prévue dans le projet de loi alors qu'il n'y a qu'un seul propriétaire et une partie dédiée à une école.

M. Pauli répond que pour l'instant, il y a un accord et Caran d'Ache n'y voit pas d'inconvénient. Or, si cet accord n'est pas respecté, il faut pouvoir assurer les choses autant que possible. C'est avant tout par précaution qu'il y a cette clause.

Un député EAG demande comment ils vont atteindre les 30% de la zone de développement, sachant qu'ils ont pour l'instant prévu 15% + 5%, donc seulement 20%.

M. Uehlinger répond que comme c'est de la zone ordinaire, ils ne sont pas tenus d'atteindre les 30%, mais ils ont trouvé un compromis : Caran d'Ache est prêt à faire un effort pour s'en rapprocher.

M. Pauli explique que, comme c'est de la zone ordinaire plutôt que de la zone de développement, les objectifs pour l'Etat sont moins élevés. Il y a néanmoins une cession gratuite pour de l'équipement scolaire et un équivalent de la taxe d'équipement. Concernant l'affectation des constructions, en zone ordinaire, rien n'empêche un propriétaire de faire uniquement de la surface commerciale ; la convention est donc essentielle. L'alinéa 2 de l'article 26 de la convention dit que le solde des surfaces de plancher sera affecté au libre choix de Caran d'Ache, sous réserve qu'il

s'agisse de logements en tout état. Il y a donc environ 60% qui seront du logement. Sur les 40% restants, 10% seront en coopérative, 5% des IEPA et 10 à 20% sous forme d'activités commerciales ou, à défaut, des logements. Il y a donc quand même un axe sur le logement.

M. Ferretti résume : il y aura au minimum 80% de logements, dont 15% qui sont d'utilité publique.

Un député socialiste demande qui détermine le type de logements.

M. Robyr répond que ce sont Caran d'Ache et l'opérateur.

Un député socialiste demande pourquoi le terrain est déclassé en zone ordinaire et non en zone de développement.

M. Uehlinger répond que la commune ne voulait pas entrer en matière pour de la zone de développement, sachant que l'essentiel des projets sur la commune sont en zone de développement. De plus, ce terrain est en front de zone villas, il fallait donc quelque chose de plus libre et financièrement plus rentable. Aujourd'hui, la zone ordinaire a une production fiscale meilleure que la zone de développement.

Un député UDC demande si le groupe scolaire va être occupé uniquement par les nouveaux arrivants.

M. Uehlinger pense que cela sera plus large. Il y aura sans doute un transfert modal d'une autre école vers la nouvelle structure, les écoles de Thônex sont déjà saturées.

Une députée PLR demande pourquoi faire un demi-groupe scolaire s'il y a une pénurie d'écoles.

M. Uehlinger répond que selon la loi appliquée, le propriétaire n'est pas censé donner plus que ce qu'apportent les nouveaux logements. Le calcul a donné six classes. La commune ne peut pas trop augmenter, l'école des communaux d'Ambilly représente 50 millions, celle-ci une vingtaine de millions.

La députée PLR demande si le projet pourrait éventuellement être surélevé.

M. Uehlinger répond que ce qu'ils font généralement, ce sont des groupes scolaires avec des possibilités d'extension.

La députée PLR comprend que c'est la commune qui s'est opposée aux premières variantes et que la zone ordinaire vient donc de celle-ci et non de Caran d'Ache.

M. Uehlinger le confirme.

Un député PLR aimerait savoir quel type d'activités commerciales la commune souhaiterait voir se développer dans ce nouvel îlot.

M. Uehlinger répond qu'il y aura probablement un tea-room, une boulangerie, des bureaux plus lucratifs, des assurances. Comme il y a un EMS, il y aura aussi sans doute une présence de médecins. La commune a pris le parti d'avoir une verticalité d'utilisation : un infirmier peut travailler autant en IEPA qu'à l'EMS. Quand une personne va passer de l'un à l'autre, elle va retrouver des personnes qu'elle aura côtoyées et sera moins déstabilisée. La commune sera heureuse d'avoir cela dans cette zone. Par ailleurs, Caran d'Ache n'apporte pas des millions à la commune. Même si c'est un fleuron helvétique, une grande partie des impôts de Caran d'Ache sont reversés puisqu'il y a beaucoup de frontaliers.

Le député PLR indique que les loyers de PPE contribueront à la fortune de la commune. Il demande ce que représente la contribution que Caran d'Ache s'engage à verser à l'article 22.

M. Uehlinger répond que cela relève de la volonté du Conseil d'Etat : la zone ordinaire, oui, mais pas à n'importe quel prix. Cela correspond à la taxe d'équipement.

Un député Vert s'interroge sur les parkings souterrains. Il demande s'il y a une réflexion sur les ratios de stationnement.

M. Robyr répond qu'il est prévu au maximum 422 places. Une réflexion sur la voiture partagée va s'engager. Le principe du stationnement est d'avoir une seule rampe et de rester sous l'emprise du bâti afin de garder la pleine terre. Par ailleurs, ils sont soumis à l'office cantonal des transports. Ils sont conscients qu'avec autant de desserte, ce n'est pas la voiture qui sera privilégiée.

M. Uehlinger précise qu'ils achètent des parkings dans certaines zones car il y a un manque de places. Pour éviter le parking sauvage, il faut aussi fournir des prestations.

Le député Vert demande si Caran d'Ache souhaite garder une maîtrise du foncier à terme.

M. Uehlinger ne connaît pas les projections de Caran d'Ache, mais explique ce qui s'est passé avec les communaux d'Ambilly : il y avait 25% de LUP en DDP, personne ne les voulait et c'est la commune qui les a achetés.

M. Robyr indique que pour le moment, il y a un investisseur unique qui souhaite construire plus de 400 logements. A terme, l'opérateur va devenir pleinement propriétaire des droits à bâtir et du terrain.

M. Uehlinger ajoute qu'il n'est pas certain que Caran d'Ache se retire complètement : à un moment, ils ont déclaré qu'ils garderaient une partie pour valoriser la caisse de pension des employés, mais il ne sait pas si c'est toujours envisagé.

Le député Vert souhaiterait savoir quelle est la fiabilité des dernières images du projet (annexe 1, p. 19 et suivantes).

M. Robyr précise qu'une DR a été déposée. Le projet est en cours de développement. Le plan d'aménagement n'est pas abouti. Les typologies doivent tenir compte des orientations. Ils ont de grosses interrogations quant à la fabrication des espaces, ils aimeraient avoir des précisions notamment sur l'ensoleillement, le vent, etc. Il y a eu de premiers essais de typologies. C'est aussi relativement contraignant à cause des normes feu, il faut que ce soit accessible pour les camions des pompiers. Beaucoup d'arbres sont prévus. Tout cela est à l'étude, il ne faut pas qu'ils s'arrêtent à cela pour l'instant.

M. Uehlinger ajoute qu'il est prévu pour l'énergie et le chauffage de développer des systèmes de CAD.

Le député Vert demande quels sont les délais prévus.

M. Uehlinger répond que cela dépend du Grand Conseil. Le processus peut partir assez vite si c'est en zone ordinaire. Si c'est de la zone de développement, la commune s'opposera. Ils peuvent être prêts pour 2025.

M. Robyr ajoute que pour Bernex, la modification de zones a été votée, le projet en est au stade de l'enquête technique et ils espèrent qu'il sera en force l'année prochaine. Caran d'Ache a besoin de 21 mois pour réaliser l'usine et déménager. 2025 paraît donc être une vision raisonnable.

Un député MCG relève l'absence d'opposition, ce qui est extrêmement rare. La commission avait soutenu une motion demandant à ce que le Conseil d'Etat vienne propose un projet en zone ordinaire. Il y a donc aussi là une volonté politique de pouvoir déclasser en zone ordinaire. Le MCG va soutenir ce projet. Il demande si un parc à chiens est prévu.

M. Robyr répond que cela a été envisagé, c'est une question importante.

Un député PLR demande si des cheminements pour vélos sont prévus.

M. Uehlinger répond par l'affirmative. Cela est intégré dans le projet. Un bout du terrain doit aussi être cédé au domaine public pour faire une piste cyclable.

Le député PLR demande si, à côté des places de parking, il y aura aussi des places pour les deux-roues et les vélos.

M. Robyr répond qu'elles seront au rez-de-chaussée, afin que le chemin pour y accéder soit plus court que celui pour les voitures.

Une députée socialiste demande combien il y a de PLQ en zone ordinaire à Thônex.

M. Uehlinger répond que la zone ordinaire de ce projet est la première et la seule.

Un député EAG demande pourquoi faire une convention complexe alors qu'un PLQ aurait permis de tout régler.

M. Uehlinger répond qu'ils préfèrent verrouiller le tout avec une convention plutôt que de se lancer dans une procédure de PLQ.

M. Robyr ajoute que l'Etat a exigé le dépôt d'une DR. Cela fait plus de deux ans et demi qu'un collaborateur suit le dossier.

Le député EAG estime qu'un PLQ est plus sûr qu'une convention.

M. Uehlinger répond que la convention leur suffit et les satisfait. Aujourd'hui, ils ont confiance en Caran d'Ache, mais ils ne savent pas ce qu'il en sera d'un autre interlocuteur à l'avenir.

II. Discussion interne

Un député EAG souhaite contrôler le plan financier. Il rappelle qu'il y a 18% de marge de promotion. Il espère que la marge va être entièrement dédiée à la reconstruction de l'usine, mais il n'y a aucune garantie. Il demande l'audition du département pour qu'il réponde à ces questions-là.

Un député PDC précise qu'avec les modifications de zones, il n'est jamais question des plans financiers.

La présidente met aux voix la proposition d'audition du département :

Oui :	4 (1 EAG, 3 S)
Non :	9 (2 PDC, 4 PLR, 1 UDC, 2 MCG)
Abstentions :	2 (2 Ve)

La proposition est refusée.

Un député Vert pense que c'est un cas particulier de déclassement en zone ordinaire qui permet le déplacement de l'entreprise. Il précise que la proposition du projet au niveau de l'affectation et de la répartition entre catégories de logement reste relativement proche de ce que la zone de développement exige actuellement de faire en équivalent zone villas, avec 15% de logements subventionnés.

III. Vote sur le PL 12602

Entrée en matière

La présidente met aux voix l'entrée en matière du PL 12602 :

Pour :	12 (1 EAG, 2 Ve, 2 PDC, 4 PLR, 1 UDC, 2 MCG)
Contre :	–
Abstentions :	3 (3 S)

L'entrée en matière du PL 12602 est acceptée.

Deuxième débat

La présidente 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
Art. 4	pas d'opposition, adopté

Troisième débat

La présidente met aux voix l'ensemble du PL 12602 :

Pour :	8 (2 Ve, 2 PDC, 3 PLR, 1 UDC)
Contre :	–
Abstentions :	2 (2 S)

Le PL 12602 est accepté.

Catégorie de débat préavisée : III

IV. Conclusion

Ce projet de loi fait suite au projet de déménagement de Caran d'Ache. L'objectif est d'accompagner le développement sur Genève de cette entreprise sur un site à l'extérieur de la ville, afin de maintenir cette activité plus que centenaire sur notre territoire.

Le terrain de Thônex qu'ils quittent, objet du présent PL, bénéficie d'une très bonne desserte et de la proximité de nombreux équipements publics. Il se prête ainsi bien à l'accueil de logements. Le projet actuel prévoit la création d'environ 440 logements, tout en maintenant 200 emplois sur le site. De plus, deux îlots en pleine terre sont prévus, ainsi qu'une cession de 5000 m² pour

la création d'une école primaire et un maillage de servitudes pour relier tous les quartiers.

Afin de financer le déménagement de Caran d'Ache, d'assurer des entrées fiscales à la commune de Thônex tout en assurant une densité compatible avec la zone villas contiguë, il est procédé à un changement de zone en zone ordinaire 3. Ce changement est accompagné d'une convention de développement liant Caran d'Ache et la commune de Thônex, qui prévoit notamment le paiement d'une taxe d'équipement, un taux minimum de 80% de logements dont 15% d'utilité publique, en plus de la cession du terrain pour l'école.

Ce PL est donc un projet équilibré qui prend en compte les différents intérêts publics et privés concernés. Au regard de ce qui précède, la commission d'aménagement du territoire vous propose, Mesdames, Messieurs les députés, d'accepter ce projet de loi.

Projet de loi (12602-A)

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.



REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENEVE

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE

Office de l'urbanisme

Direction du Développement Urbain

THÔNEX

Feuille Cadastre N°: 23

Parcelles N°: 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 :

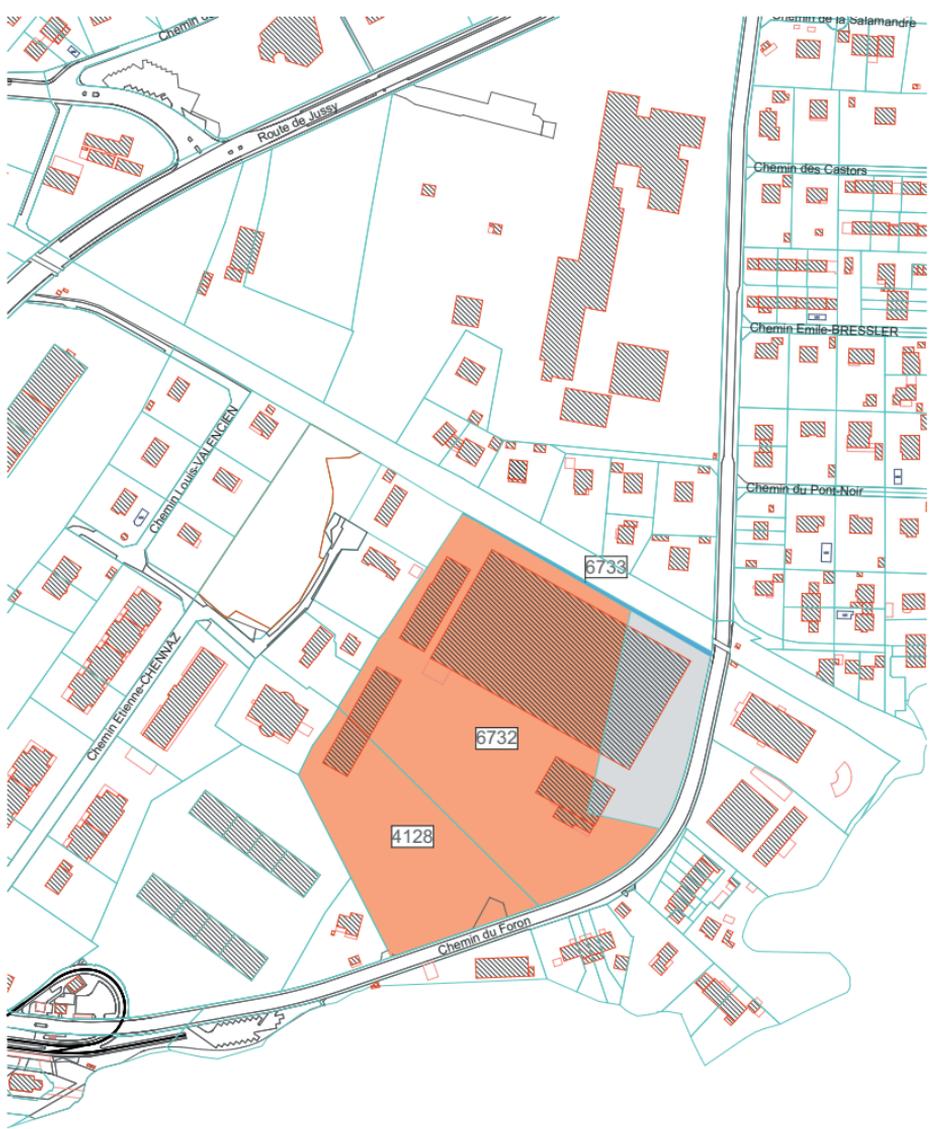
Timbres :

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	
7 1 1 . 6	



FRANCE



0 50 m.

A horizontal scale bar with a vertical tick at the left end and a vertical tick at the right end, representing a distance of 50 meters.



Projet de modification des limites de zones

MZ 30'146-537 / PL 12602

Commune de Thônex
Chemin du Foron

Présentation à la commission d'aménagement du Grand Conseil
Séance du 18 décembre 2019



A votre disposition (adresses "courriels" pour vos questions)

Pour l'office de l'urbanisme
Sylvain Ferretti, Directeur général OU-DT
Jean-Charles Pauli, Directeur juridique OU-DT
Robyr Pierre, Chef de projet OU-DT

Pour la commune de Thônex
Pascal Uehlinger, Conseiller administratif
François Fortuna, Secrétaire général adjoint





Situation du périmètre



Office de l'urbanisme
PL 12602 _ CAC 18.12.2019



La Voie verte passe par Thônex



Situation du périmètre

Le chemin du Foron et la ligne 12+17



Le site actuel de Caran d'Ache



Office de l'urbanisme
PL 12602 _ CAC 18.12.2019



En regardant vers l'Ouest Le Jura



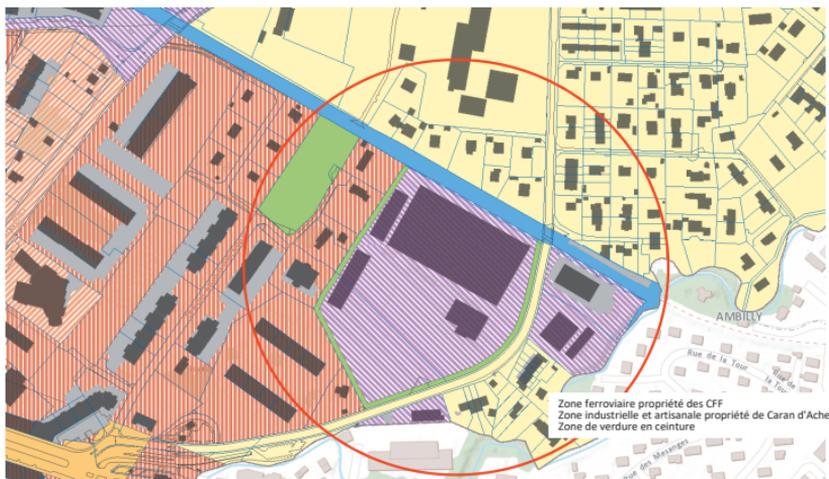
En regardant vers l'Est Les Voirons



Office de l'urbanisme
PL 12602 _ CAC 18.12.2019



Propriétés / Affectations actuelles



Office de l'urbanisme
PL 12602 _ CAC 18.12.2019



Le projet

Objectifs

- Caran d'Ache désire poursuivre son développement à Genève et construire une nouvelle usine hors de la moyenne ceinture, directement reliée au réseau autoroutier.
- Le site de Bernex Est est identifié pour accueillir la nouvelle manufacture (PDZI des Rouettes) plus propice à l'installation d'activités industrielles.
- La valorisation du site industriel historique (Thônex) permettra de financer pour partie le nouvel outil de production.
- Le site de la manufacture permet la réalisation de 450 logements et 200 emplois.

Contexte

- La situation urbaine des parcelles sur Thônex est connue. Un fond constructible existant, desservi par des infrastructures majeures de transports publics (tramway et connexion Léman Express) et de mobilité douce (voie verte d'agglomération) permet de justifier le renoncement à une planification directrice (PLQ) à la condition d'un processus partagé, notamment avec les autorités communales et les services du Canton.
- Le PL 12602 répond au projet de mutation d'un site de production industriel aujourd'hui en ville et dans un secteur d'ores et déjà en cours de densification.



Le projet

Environ 450 logements dont des coopératives et des logements pour les personnes âgées (IEPA) (IUS maximum de 1.4), un demi-groupe scolaire, 5'000 m² de SBP activités (10%) et des espaces ouverts et un maximum de perméabilités ou de liens



Contexte urbain : les infrastructures



Office de l'urbanisme
PL 12602_CAC 18.12.2019

Contexte urbain : les équipements



Office de l'urbanisme
PL 12602_CAC 18.12.2019



Conformité au plan directeur cantonal

Le 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. Il répond notamment de la fiche A01 « intensifier le renouvellement urbain ». Il s'agit là d'une forte démonstration de ce principe.



Office de l'urbanisme
PL 12602_CAC 18.12.2019



Les autorisations de bâtir autour du site illustre bien le besoin de coordination et la mutation territoriale en cours

Coordination avec les planifications communales



La commune de Thônex fait valoir une stratégie gagnante. Il s'agit d'accompagner les projets de développement en cherchant des synergies profitables aux Thônésiens.

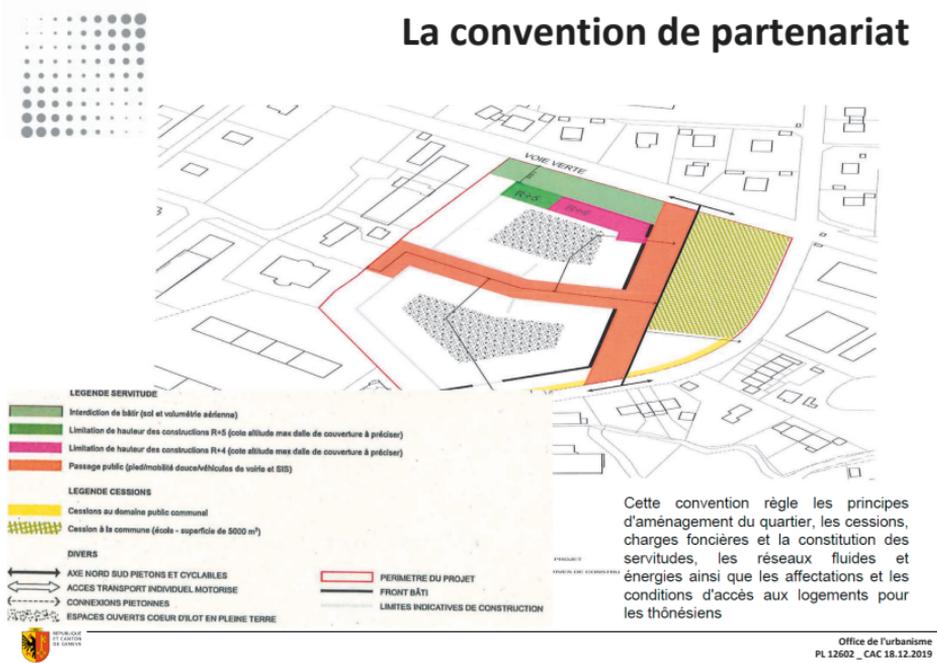
Le projet de Caran d'Ache permettra ainsi d'accroître le réseau des modes doux, de réserver du terrain pour une nouvelle école et d'améliorer les dessertes en transports publics. Le financement des aménagements est convenu.

Le projet permet une mixité de services et d'activités difficile à défendre si proche de la frontière française (>200 emplois) tout en limitant les nuisances.



Office de l'urbanisme
PL 12602_CAC 18.12.2019

La convention de partenariat



Synthèse de la procédure de la MZ

Enquête technique

ET du 17.07 au 21.08.2018. La Commission d'urbanisme a préavisé à deux reprises positivement (05.10.2018 et 06.06.2019) le déclassement de la zone industrielle existante en zone 3 majoritairement pour du logement et en zone affectée à de l'équipement public.

Préavis du Conseil administratif

15.11.2018. Une convention de développement pour le quartier de Caran d'Ache est signée depuis le 18. 04.2019 entre la commune de Thônex et Caran d'Ache. Elle permet de libérer le terrain nécessaire à la réalisation d'une nouvelle école, des espaces publics et d'envisager un financement des aménagements en partenariat (la collectivité est bénéficiaire).

Enquête publique : 1 seule observation

L'ARCA pour Association des Riverains de Caran d'Ache se destine à la lutte contre la surdensification et les abus de constructions qui sont dévastateurs, qui affectent l'environnement, la santé publique, le patrimoine, la mobilité et la cohésion sociale dans la commune de Thônex (Art-1 des statuts de l'association).

Préavis du Conseil municipal

Le Conseil municipal de Thônex, dans sa délibération du 1er octobre 2019, a préavisé favorablement ce projet de loi en s'appuyant sur la convention de partenariat.

Procédure d'opposition MZ

Le délai de 30 jours a été donné pour faire opposition au Plan N° 30146-537, soit jusqu'au 11 décembre 2019. **Aucune opposition n'a été enregistrée au 18.12.**

Le délai pour former opposition à la clause d'utilité publique est compris entre le 12 décembre 2019 et le 6 janvier 2020.



Bilan et bénéfices du projet de loi

- Il permet de bâtir la ville dans un secteur de densification en valorisant la proximité des infrastructures de transports publics majeures.
- Il permet d'encourager la ville des courtes distances en reliant les services et les habitants par un maillage mode doux.
- Il garantit un cadre de vie apaisé aux riverains avec un indice OPB abaissé. (Le maintien d'une activité industrielle enclavée au centre de Thônex poserait des questions d'ambiance sonore).
- Avec la création d'une zone mixte et d'une zone affectée à de l'équipement public, il est prévu de réaliser des logements, des activités et un équipement public.
- Accessoirement la création d'une zone ferroviaire permettra de reconnaître l'entier des aménagements du CEVA sur les parcelles appartenant aux CFF, dont la voie verte d'agglomération.
- Enfin, le projet par sa nature contribue à maintenir l'activité économique de Caran d'Ache sur sol genevois.



Caran d'Ache quitte déjà la ville en 1970



L'usine se situait aux Eaux-Vives



Merci de votre attention



Développements en cours (information)

Travail suivi par les services des administrations

DR en cours

Opérateur urbain Stéphane Barbier-Mueller / Architecte 3bm3



Principes d'aménagement

ESPACES EXTERIEURS

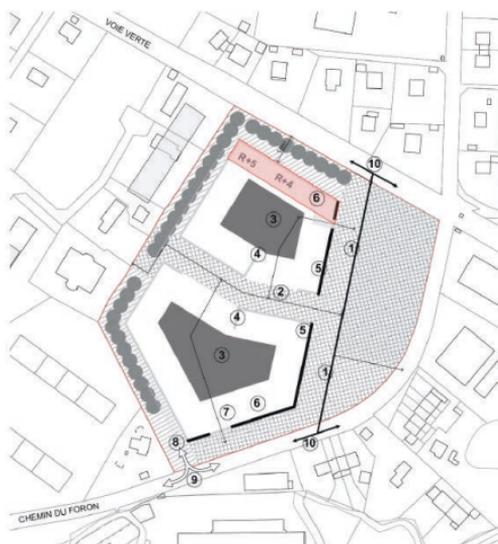
1. Espace public principal Nord-Sud (mail et piéton) reliant la voie verte au chemin du Foron.
2. Espaces publics ouverts aux quartiers environnants, accès à des équipements du quartier.
3. Aménagement d'espaces paysagers en pleine terre au coeur des îlots.

BÂTI

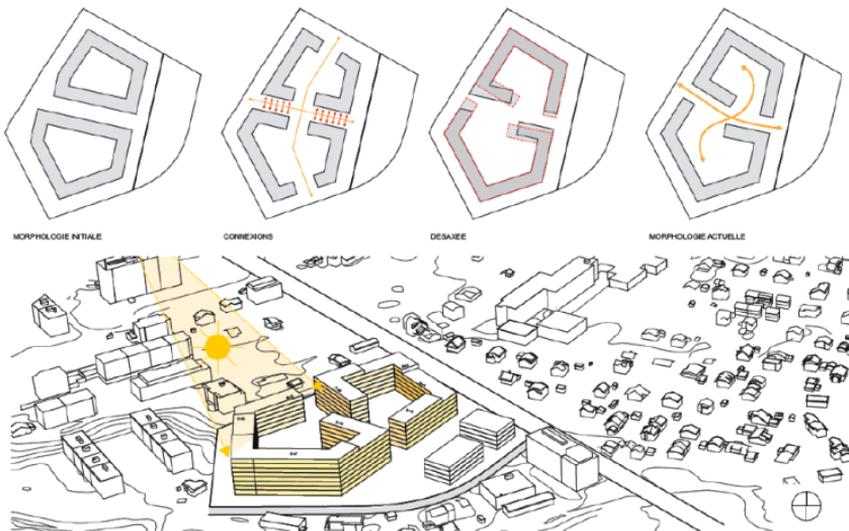
4. Constructions de type "îlots traversant".
5. Front bâti le long de l'Axe Nord-Sud.
6. Zone de transition de gabarits le long de la voie verte.
7. Morphologie proposant des faibles variations de gabarits.

MOBILITE

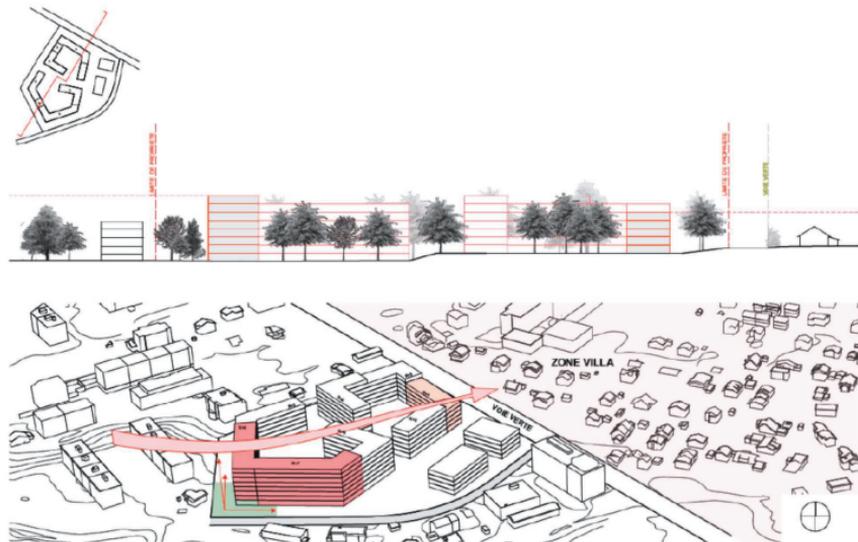
8. Parcelle entièrement piétonne en surface (voitures et deux roues motorisés en sous-sol).
9. Une unique entrée et sortie pour accéder au parking souterrain située au Sud de la parcelle et donnant sur le Chemin du Foron.
10. Possibilité pour les piétons et vélos de traverser la parcelle.



Morphologie urbaine



Gabarits

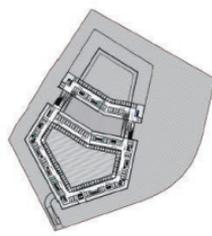
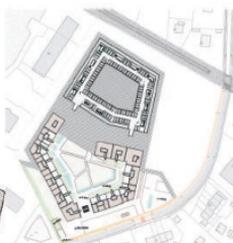
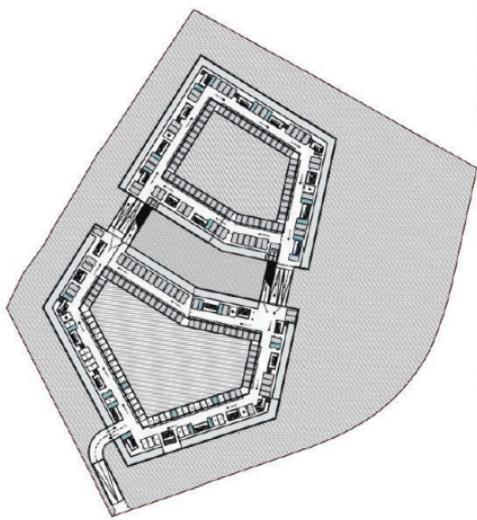


Stationnement en sous-sol

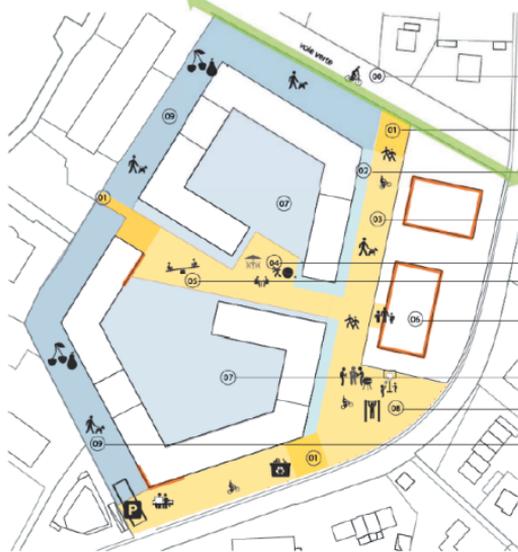


NIVEAU -1

-  Module Super Elev
-  Aire de parking (100 places à 1,50)
-  Aire de parking (100 places à 1,50 avec accès



Usages des espaces ouverts



- 00. La voie verte
- 01. Seuls du quartier
- 02. Terrasse privative et bande plantée
- 03. La promenade
- 04. La place de quartier
- 05. L'esplanade de jeux
- 06. Le groupe scolaire
- 07. Les pelouses arborées en coeur d'îlots
- 08. Les terrasses de sports
- 09. La libre arborée

-  Activité
-  Pelouses infuses au quartier
-  Espace public, ouvert
-  Lisière plantée



Espaces végétalisés

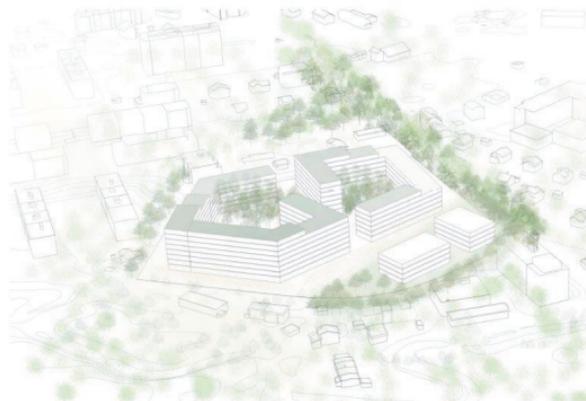
VEGETATION



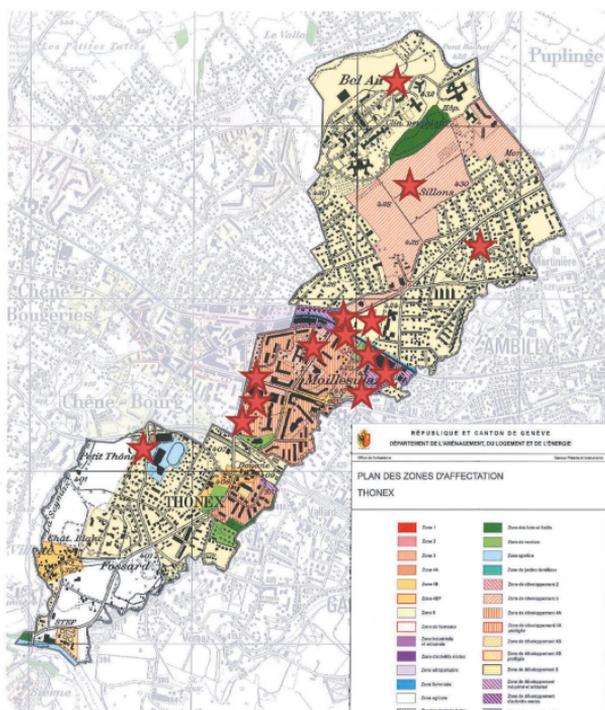
SURFACES



Caran d'Ache – Commission urbanisme, 18.12.2019



Projet Foron



1. MICA
2. Swiss Prime
3. FTI
4. Caran d'Ache
5. Av. Tronchet
6. PLQ Clair-Val
7. Dév. Zone villas
8. FER (72 log. étudiants)
9. Projet «Migros»
10. PLQ Miribel
11. PLQ Etienne-Chennaz
12. Rte de Sous-Moulin (hab. groupé)
13. Ch. Du Foron (hab. groupé)
14. Pavillons pour les migrants

**Total : environ 3950 logements
et environ 1600 log. sans MICA**

Thônex

Plan des Zones d'affectation
Source: Département d'Urbanisme - Centre de Gestion

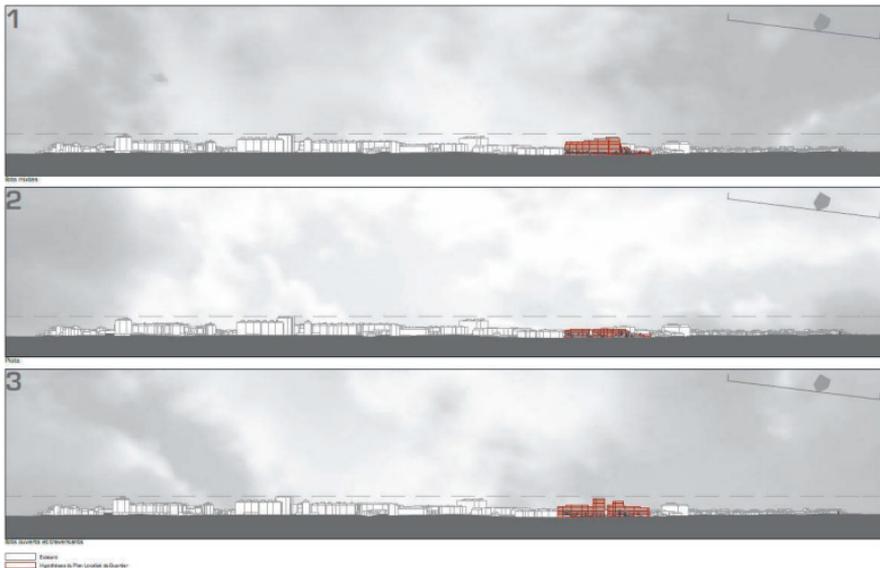
0 100 100m



Caran d'Ache, variante zone de développement, IUS 2.0



COUPES TERRITORIALES



Caran d'Ache, variante zone ordinaire, IUS 1.4



SITUATION

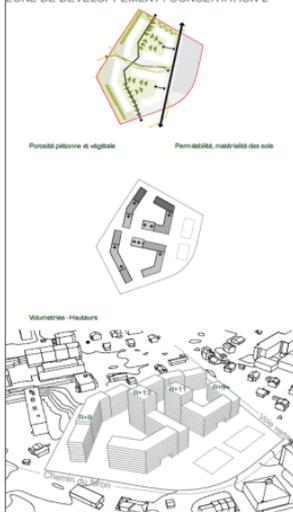


Caran d'Ache, variante zone ordinaire, IUS 1.4



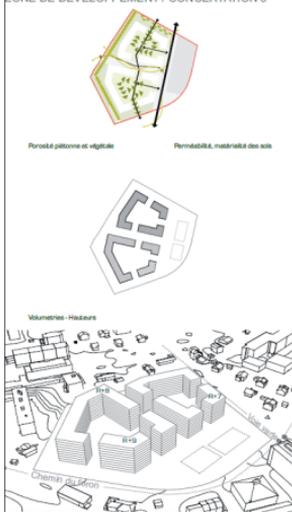
DEMARCHES PRECEDENTES

ZONE DE DEVELOPPEMENT / CONCERTATION 2



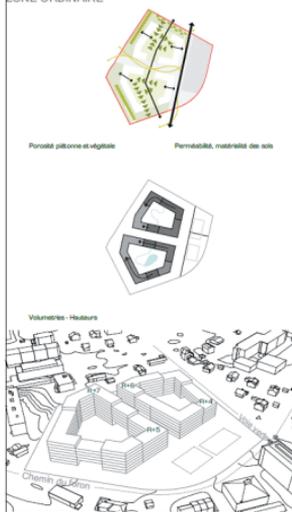
IUS: 2.0

ZONE DE DEVELOPPEMENT / CONCERTATION 3



IUS: 1.8

ZONE ORDINAIRE



IUS: 1.4



Caran d'Ache, variante zone ordinaire, IUS 1.4



PRINCIPES D'AMENAGEMENTS

ESPACES EXTERIEURS

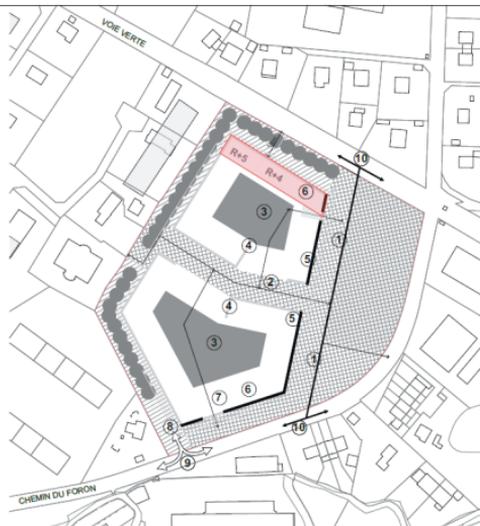
1. Espace public principal Nord-Sud (mail et piéton) reliant la voie verte au chemin du Foron.
2. Espaces publics ouverts aux quartiers environnants, accès à des équipements du quartier.
3. Aménagement d'espaces paysagers en pleine terre au coeur des îlots.

BÂTI

4. Constructions de type "îlots traversant".
5. Front bâti le long de l'Axe Nord-Sud.
6. Zone de transition de gabarits le long de la voie verte.
7. Morphologie proposant des faibles variations de gabarits.

MOBILITE

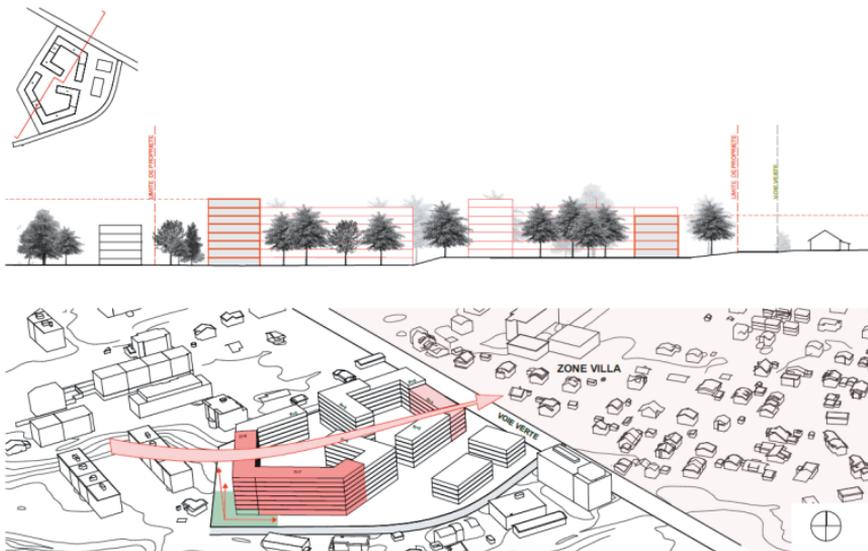
8. Parcelle entièrement piétonne en surface (voitures et deux roues motorisés en sous-sol).
9. Une unique entrée et sortie pour accéder au parking souterrain situé au Sud de la parcelle et donnant sur le Chemin du Foron.
10. Possibilité pour les piétons et vélos de traverser la parcelle.



Caran d'Ache, variante zone ordinaire, IUS 1.4



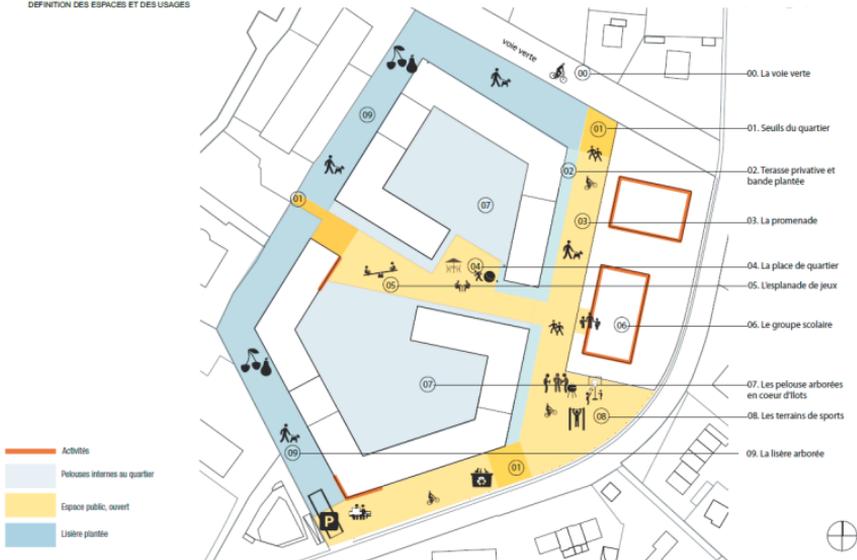
GABARITS



Caran d'Ache, variante zone ordinaire, IUS 1.4



PAYSAGE
DEFINITION DES ESPACES ET DES USAGES



Caran d'Ache, variante zone ordinaire, IUS 1.4

PAYSAGE
VEGETATIONS

VEGETATION



SURFACES



Caran d'Ache, variante zone ordinaire, IUS 1.4

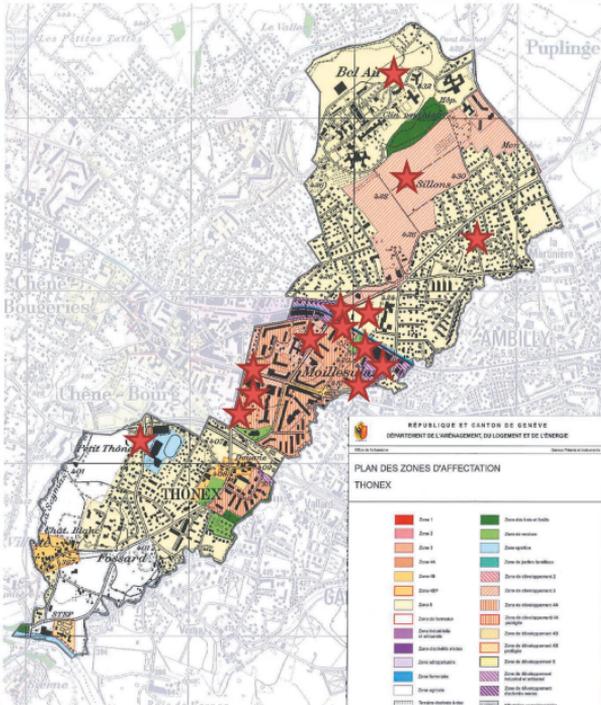


APARTEMENTS

2P	≈	42	9.5 %
3P	≈	114	25.7 %
4P	≈	189	42.6 %
4.5P	≈	23	5.2 %
5P	≈	53	12.0 %
Clausters	≈	22	5 %
Total	≈	443	

Selon convention :

- 10% des surfaces brutes de plancher soient réalisés en coopérative d'habitation.
- 5% des surfaces brutes de plancher soient réalisés sous forme d'immeubles avec encadrement pour personnes âgées (IEPA).
- 10% à 20% des surfaces brutes de plancher soient dévolues à des activités; toutefois, en cas de demande insuffisante, ces surfaces pourraient être aussi réalisées en logements.



1. MICA
2. Swiss Prime
3. FTI
4. Caran d'Ache
5. Av. Tronchet
6. PLQ Clair-Val
7. Dév. Zone villas
8. FER (72 log. étudiants)
9. Projet «Migros»
10. PLQ Miribel
11. PLQ Etienne-Chennaz
12. Rte de Sous-Moulin (hab. groupé)
13. Ch. Du Foron (hab. groupé)
14. Pavillons pour les migrants

Total : environ 3950 logements et environ 1600 log. sans MICA



Merci de votre attention

**CONVENTION DE DÉVELOPPEMENT
POUR LE
QUARTIER DE CARAN D'ACHE**

entre

d'une part :

La **COMMUNE DE THÔNEX**, représentée par M. Pascal Uehlinger, Maire, M. Philippe Decrey et M. Marc Kilcher, Conseillers administratifs

ci-après: « la Commune »

et d'autre part :

CARAN D'ACHE SA, société anonyme ayant son siège chemin du Foron 19, 1226 Thônex, propriétaire des parcelles 5620 et 4128, feuille cadastrale 23, de la commune de Thônex, représentée aux fins des présentes par Madame Carole Hübscher Clements et Madame Patricia Hübscher Eichenberger, disposant d'une signature collective à deux,

ci-après : « CARAN D'ACHE »

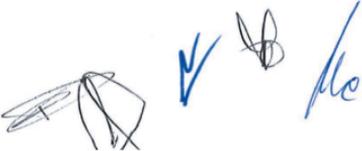
La Commune et Caran d'Ache étant dénommées conjointement ci-après: « les Parties »



TABLE DES MATIÈRES

PRÉAMBULE	4
TITRE I AMENAGEMENT DU QUARTIER	5
CHAPITRE 1 PRINCIPES STRUCTURANTS ET ENGAGEMENTS PRINCIPAUX DES PARTIES	5
Article 1. Principes structurants et engagements de Caran d'Ache	5
Article 2. Engagements de la Commune	6
CHAPITRE 2 AXE NORD-SUD ET AUTRES CHEMINEMENTS PUBLICS INTERNES AU QUARTIER	7
Article 3. Axe Nord-Sud	7
Article 4. Traversée Est-Ouest	7
Article 5. Autres cheminements	7
Article 6. Etude et réalisation de l'aménagement de l'Axe Nord-Sud, de la Traversée Est-Ouest et des autres cheminements internes au quartier	7
CHAPITRE 3 CANALISATIONS, ÉCLAIRAGE PUBLIC ET INSTALLATION DE CHAUFFAGE CENTRALISÉE	8
Section A Canalisations	8
Article 7. Canalisations eaux claires et usées dans le quartier	8
Article 8. Installations d'assainissement publiques	8
Section B Eclairage public	8
Article 9. Eclairage public	8
Section C Chauffage centralisé	9
Article 10. Installation de chauffage centralisée	9
TITRE II CESSIONS DE TERRAINS, CONSTITUTION DE SERVITUDES ET DE CHARGES FONCIÈRES EN FAVEUR DE LA COMMUNE	9
CHAPITRE 1 CESSIONS DE TERRAINS À LA COMMUNE	9
Article 11. Cession à charge de la parcelle n°5620 et/ou de la parcelle n°4128 en vue de la construction d'un [demi-]groupe scolaire et de l'élargissement du trottoir ou du chemin du Foron	9
CHAPITRE 2 SERVITUDES ET CHARGES FONCIÈRES	10
Article 12. Servitudes de non-bâtir	10
Article 13. Servitudes de hauteur maximale des constructions	10
Article 14. Servitudes de passage public à pied et à vélo et pour le passage des véhicules de service	10
Article 15. Servitudes de passage, d'empiètement, de maintien et d'entretien de réseaux en sous-sol	11
CHAPITRE 3 CONDITIONS COMMUNES AUX CESSIONS DOMANIALES ET SERVITUDES	11
Article 16. Conditions communes	11
CHAPITRE 4 PLACE DE STATIONNEMENT DANS LE PARKING SOUTERRAIN	12
Article 17. Place de stationnement pour le concierge en charge du groupe scolaire	12
TITRE III RÉALISATION DU QUARTIER DE CARAN D'ACHE	12
Article 18. Maîtrise d'ouvrage	12
Article 19. Etapes de réalisation et coordination	12
Article 20. Anticipation et aménagements provisoires	12
Article 21. Tolérance des travaux	13
TITRE IV TAXES ET ÉMOLUMENTS	13
Article 22. Indemnité d'équipement	13
Article 23. Taxes et émoluments communaux	13
Article 24. Taxes de raccordement	13
Article 25. Autres mécanismes de financement des équipements publics	14
TITRE V AFFECTATION DES IMMEUBLES ET PRIORITÉ AUX THÔNÉSIENS	14

Article 26.	Catégories d'affectations	14
Article 27.	Priorité aux Thônésiens lors de la première mise sur le marché	14
TITRE VI DISPOSITIONS FINALES		15
Article 28.	Entrée en vigueur	15
Article 29.	Durée	15
Article 30.	Caducité	15
Article 31.	Droit de préemption	15
Article 32.	Cession	16
Article 33.	Remaniements parcellaires	16
Article 34.	Actes notariés	16
Article 35.	Accords complémentaires	16
Article 36.	Nullité	17
Article 37.	Dispositions générales & Juridiction	17

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature on the left, a checkmark, and the initials 'Me'.

PRÉAMBULE

Les Parties exposent préalablement ce qui suit :

- a) La société Caran d'Ache SA (ci-après : « Caran d'Ache » ou « la société ») est propriétaire des parcelles 5620 et 4128, feuille cadastrale 23, de la commune de Thônex, au chemin du Foron 19, d'une surface totale de 34'008 m², sur lesquelles est implantée la manufacture de Caran d'Ache ;
- b) Caran d'Ache s'apprête à quitter Thônex pour se réimplanter sur un autre site dans le canton de Genève, plus adéquat pour le développement de ses activités industrielles ;
- c) Les parcelles susmentionnées, qui sont actuellement classées en zone de fond 5, soumise au régime de la zone développement industrielle et artisanale, ne font l'objet d'aucune mesure de planification spécifique à teneur des plans directeur cantonal et/ou communal. Elles seront prochainement déclassées en zone 3 ordinaire, respectivement en zone d'équipements publics (MZ 30'146) ;
- d) Caran d'Ache a conçu, avec ses mandataires l'Atelier d'architecture 3BM3 SA et Pilet & Renaud SA, un avant-projet de développement urbanistique pour lesdites parcelles, qui lui permettrait de réaliser un projet de constructions de logements et d'activités, avec une densité limitée à un IUS de 1,4, représentant environ 47'611 m² de surfaces brutes de plancher ;
- e) Dans ce contexte, Caran d'Ache accepte que :
 - 10% des surfaces brutes de plancher soient réalisés en coopérative d'habitation ;
 - 5% des surfaces brutes de plancher soient réalisés sous forme d'immeubles avec encadrement pour personnes âgées (IEPA) ;
 - 10% à 20% des surfaces brutes de plancher soient dévolues à des activités ; toutefois, en cas de demande insuffisante, ces surfaces pourraient être aussi réalisées en logements ;
- f) Caran d'Ache est également disposée à céder gratuitement à la Commune de Thônex une partie de la parcelle n° 5620 longeant le chemin de Foron pour la réalisation d'un [demi-]groupe scolaire, soit une surface d'environ 5'000 m² ;
- g) Caran d'Ache et la Commune souhaitent entreprendre l'étude des projets d'aménagements extérieurs et espaces ouverts publics du quartier en coordination étroite et souhaitent opérer les choix y relatifs en concertation réciproque ;
- h) Caran d'Ache et la Commune ont ainsi mené des discussions avec pour objectif de s'accorder notamment sur :
 - Les principes d'aménagement généraux pour le futur quartier ;
 - Les cessions domaniales nécessaires à la construction par la Commune d'un [demi-]groupe scolaire ainsi qu'à une structure pour la petite enfance.
 - Le statut foncier et les aménagements des espaces ouverts au public à



- l'intérieur du périmètre du futur quartier ;
- L'aménagement des espaces extérieurs, privés ou publics et les équipements techniques ;
 - La répartition des coûts relatifs à ces travaux et la responsabilité quant à l'entretien des ouvrages ;
 - Le concept énergétique du quartier ;
 - L'affectation des surfaces de plancher à créer et l'accessibilité des nouveaux logements aux habitants de Thônex ;
 - Une contribution financière ou en nature de Caran d'Ache aux frais des équipements publics généraux.

Compte tenu de ce qui précède, les Parties ont décidé d'établir la présente convention, afin de formaliser les engagements pris dans les domaines susmentionnés.

CECI EXPOSÉ. LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT

TITRE I AMENAGEMENT DU QUARTIER

Chapitre 1 **PRINCIPES STRUCTURANTS ET ENGAGEMENTS PRINCIPAUX DES PARTIES**

Article 1. **Principes structurants et engagements de Caran d'Ache**

¹ Caran d'Ache s'engage à développer et à réaliser le futur quartier en respectant les principes structurants illustrés dans le plan des principes d'aménagement, lequel est annexé à la présente convention pour en faire partie intégrante (Annexe 1).

1. Constructions :
 - a. Les futurs bâtiments respecteront les gabarits et les distances aux limites de propriété expressément prescrits par le plan des principes d'aménagement (Annexe 1). Pour le surplus, ces bâtiments s'inscriront dans les gabarits et distances aux limites fixés par la loi ;
 - b. Les locaux sensibles au bruit destinés aux logements respecteront les valeurs limites du degré de sensibilité II.

2. Espaces extérieurs :
 - a. Les espaces publics seront ouverts aux quartiers environnants et un accès par le public aux équipements du quartier sera garanti ;
 - b. L'aménagement des espaces extérieurs sera conçu dans un souci d'ensemble. Caran d'Ache élaborera un concept paysager en consultation

étroite avec la Commune, comportant un écran végétal sur les flancs Ouest et Nord du quartier. Les aménagements des espaces extérieurs qui seront l'objet de servitudes d'usage public devront être approuvés par la Commune, eu égard aux modalités et coûts d'entretien. En cas de désaccord entre Caran d'Ache et la Commune, l'avis de Caran d'Ache sera déterminant à la condition que la société reprenne à sa charge l'entretien des surfaces litigieuses, à la décharge définitive de la Commune,

- c. L'étude et la réalisation des espaces extérieurs, des espaces publics et du concept paysager seront effectuées par Caran d'Ache et ses mandataires, à leurs frais. Les projets relatifs à ces aménagements seront soumis à la Commune pour validation.
3. Mobilité :
- a. Les cheminements intérieurs, soit l'Axe Nord-Sud et la Traversée Est-Ouest sont destinés aux modes de mobilité douce (piétons et vélos) ;
 - b. Aucun véhicule motorisé ne sera autorisé à circuler ou à stationner en surface, hormis les véhicules des services d'entretien et de secours ;
 - c. L'accès et la sortie du parking souterrain s'effectuera depuis le chemin du Foron au Sud de la parcelle 4128 ;
 - d. Des places de stationnement pour vélos seront prévues à l'extérieur (couvertes et non couvertes), dans le parking souterrain et/ou dans des locaux fermés situés dans les immeubles.
- 2 Pour élaborer les projets soumis à la procédure d'autorisation de construire, Caran d'Ache procédera à des échanges étroits avec la Commune et l'Office de l'urbanisme.
- 3 Afin de garantir le respect des principes structurants du quartier, les Parties s'engagent à conclure les contrats formalisant les cessions domaniales ainsi que les servitudes foncières nécessaires détaillés au Titre II de la présente convention.

Article 2. Engagements de la Commune

Moyennant respect par Caran d'Ache des obligations énoncées à l'article premier, le Conseil administratif :

1. Recommandera au Conseil municipal de préviser favorablement le projet de loi de déclassement (MZ 30146) ;
2. Renoncera à solliciter l'établissement d'un plan localisé pour le quartier ;
3. Prévisera positivement toute requête en autorisation construire conforme aux principes structurants énoncés à l'article premier et au plan annexé à la présente convention (Annexe 1), les aspects architecturaux et esthétiques demeurant réservés.

Chapitre 3 CANALISATIONS, ÉCLAIRAGE PUBLIC ET INSTALLATION DE CHAUFFAGE CENTRALISÉE

Section A Canalisations

Article 7. Canalisations eaux claires et usées dans le quartier

- ¹ Les collecteurs destinés à l'évacuation des eaux claires et usées des nouvelles constructions prévues pour le futur quartier seront réalisés par Caran d'Ache, en qualité d'installations privées.
- ² Il en sera de même de tout ouvrage de rétention des eaux pluviales en surface.
- ³ Le tracé et le dimensionnement des ouvrages sera défini en coordination avec la Commune et les services cantonaux compétents pour garantir un raccordement optimal aux collecteurs publics.
- ⁴ A la demande de la Commune, Caran d'Ache admettra l'implantation sur ses parcelles de collecteurs du réseau public aux conditions suivantes :
 1. La réalisation de tels ouvrages sera à charge de la Commune.
 2. S'ils sont réalisés dans la même fouille que des collecteurs privés, les frais seront répartis entre les Parties selon une clé de répartition en volume de fouille théorique par service industriel.
 3. Caran d'Ache consentira à l'inscription de servitudes pour ces canalisations aux conditions définies au Titre II, Article 15.

Article 8. Installations d'assainissement publiques

Lors de la préparation des demandes en autorisation de construire, Caran d'Ache informera la Commune si des raccordements au réseau secondaire sont nécessaires.

Section B Eclairage public

Article 9. Eclairage public

- ¹ L'étude et la construction des installations d'éclairage public à l'intérieur du périmètre du futur quartier seront effectuées par Caran d'Ache et ses mandataires, à leurs frais.
- ² Les projets relatifs à ces aménagements seront soumis par Caran d'Ache à la Commune pour validation selon les modalités définies à l'art. 1 al. 1 ch. 2 ci-dessus.
- ³ La Commune assumera les frais d'énergie ainsi que l'entretien et le renouvellement des installations situées sur le domaine public du chemin du Foron et de la Voie verte et de celles situées sur les espaces ouverts au public grevées de servitudes d'usage public à son profit.

- ⁴ Caran d'Ache assumera les frais d'énergie ainsi que l'entretien et le renouvellement des installations situées sur son domaine privé non grevées de servitudes d'usage public.

Section C Chauffage centralisé

Article 10. Installation de chauffage centralisée

- ¹ Les Parties étudieront l'opportunité d'une mutualisation de la production de chaleur pour les futurs immeubles et l'école et elles élaboreront un projet de concept énergétique intégrant les besoins du bâtiment scolaire.
- ² Les frais afférents à la construction, à l'entretien et au renouvellement de l'installation de chauffage centralisée seront répartis entre les Parties selon une clé qui reste à déterminer.

TITRE II

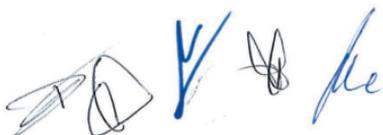
CESSIONS DE TERRAINS ET CONSTITUTIONS DE SERVITUDES EN FAVEUR DE LA COMMUNE

Chapitre 1

CESSIONS DE TERRAINS À LA COMMUNE

Article 11. Cession à charge de la parcelle n°5620 et/ou de la parcelle n°4128 en vue de la construction d'un [demi-]groupe scolaire et de l'élargissement du trottoir ou du chemin du Foron

- ¹ Caran d'Ache s'engage à céder à la Commune un terrain de 5'000 m² à l'Est de la parcelle 5620 en bordure du chemin du Foron aux fins d'y implanter un [demi-]groupe scolaire.
- ² L'emprise de la cession correspond à la zone hachurée en jaune sur le plan « *Cessions domaniales et constitutions de servitudes* » annexé à la présente convention pour en faire partie intégrante (Annexe 2).
- ³ Caran d'Ache s'engage également à céder à la Commune toute emprise éventuellement nécessaire à l'élargissement du trottoir et à la création d'une bande cyclable de 1.2 m, pour une largeur cumulée totale de 3 m en bordure du chemin du Foron.
- ⁴ La délimitation des emprises pourra être ajustée en fonction des études préliminaires de la Commune pour le [demi-]groupe scolaire, respectivement des projets affinés pour les aménagements extérieurs du nouveau quartier et l'élargissement du chemin du Foron. La surface de 5000 m² destinée au [demi-]groupe scolaire ne pourra en aucun cas être réduite au profit du trottoir et des bandes cyclables du chemin du Foron.



Chapitre 2**SERVITUDES ET CHARGES FONCIÈRES****Article 12. Servitudes de non-bâti**

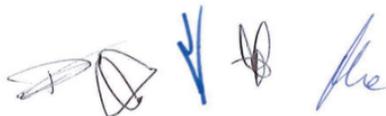
- ¹ Caran d'Ache s'engage à constituer au profit de la Commune et à charge des parcelles 5620 et 4128 des servitudes de non-bâti sur les zones teintées en vert pâle sur le plan « *Cessions domaniales et constitutions de servitudes* » (Annexe 2).
- ² Seuls des aménagements de surface et du mobilier urbain et, le cas échéant, des plantations d'agrément, à l'exclusion de toute construction, même de peu d'importance, pourront être implantés sur l'assiette des servitudes de non-bâti.
- ³ Elles seront constituées pour une durée de 25 ans.

Article 13. Servitudes de hauteur maximale des constructions

- ¹ Caran d'Ache s'engage à constituer au profit de la Commune et à charge des parcelles 5620 et 4128 des servitudes de hauteur, interdisant le dépassement des hauteurs déterminées de constructions sur les zones teintées en vert clair et violet sur le plan « *Cessions domaniales et constitutions de servitudes* » (Annexe 2).
- ² Ces servitudes seront concédées sans contrepartie financière (prix ou indemnité) et elles prendront effet après l'entrée en force des autorisations de construire requises par Caran d'Ache pour l'aménagement des aires qu'elles concernent.
- ³ Elles seront constituées pour une durée de 25 ans.

Article 14. Servitudes de passage public à pied et à vélo et pour le passage des véhicules de service

- ¹ Caran d'Ache s'engage à constituer au profit de la Commune et à charge des parcelles 5620 et 4128 des servitudes de passage public à pied et à vélo sur l'Axe Nord-Sud et la Traversée Est-Ouest. Ces servitudes figurent en rose sur le plan « *Cessions domaniales et constitutions de servitudes* » (Annexe 2).
- ² Ces servitudes permettront également le passage des véhicules de service (voirie) engagés pour l'entretien des passages publics.
- ³ L'assiette de ces servitudes sera fixée selon les normes usuelles et conformément au plan versé en Annexe 2 à la présente convention. Leur emprise définitive sera ajustée selon les plans de la ou des demande(s) d'autorisation(s) de construire relative(s) aux bâtiments adjacents.
- ⁴ Ces servitudes seront soumises aux charges et conditions particulières suivantes :
 - a. La Commune se chargera de l'entretien et des réparations de l'Axe Nord-Sud et de la Traversée Est-Ouest, y compris du mobilier urbain, par ses services de voirie. Elle s'engage à maintenir en tout temps ces espaces en bon état d'entretien.



- b. La responsabilité à raison de l'ouvrage incombera au propriétaire du fonds servant, sous réserve de recours contre la Commune en cas de manquement fautif dans l'exécution de l'entretien courant et des réparations.

Article 15. Servitudes de passage, d'empiètement, de maintien et d'entretien de réseaux en sous-sol

- ¹ Caran d'Ache s'engage à constituer au profit de la Commune et à charge des parcelles 5620 et 4128 des servitudes de passage, d'empiètement, de maintien et d'entretien de réseaux en sous-sol (d'eaux, énergétiques, de chauffage à distance, de données, etc.), sans préjudice des servitudes dues pour les réseaux des Services industriels de Genève (SIG).
- ² L'Etat de Genève, la commune de Thônex, les Services industriels de Genève (SIG) et d'autres prestataires de réseaux doivent avoir accès en tout temps à la surface grevée des servitudes précitées, pour exécuter à leurs frais les travaux de construction, d'installation, de réparation et d'entretien qui sont de leur compétence.

Chapitre 3 **CONDITIONS COMMUNES AUX CESSIONS DOMANIALES ET SERVITUDES**

Article 16. Conditions communes

Gratuité

- ¹ Les cessions au profit du domaine public communal et les servitudes susmentionnées auront lieu sans contrepartie financière (prix ou indemnité).

Temporalité

- ² Les cessions et constitutions de servitudes prendront effet après l'entrée en force des autorisations de construire à requérir par Caran d'Ache, respectivement la Commune de Thônex pour l'aménagement des aires qui les concernent, mais au plus tard avant l'ouverture du premier chantier, sur réquisition de la partie la plus diligente.

Durée

- ³ A l'exception des servitudes de non-bâtir et de hauteur maximale des constructions constituées pour une durée de 25 ans, mentionnées aux articles 12 et 13 ci-avant, les autres droits réels (servitudes et cessions domaniales) seront concédés pour une durée illimitée dans le temps.



Chapitre 4**PLACE DE STATIONNEMENT DANS LE PARKING SOUTERRAIN****Article 17. Place de stationnement pour le concierge en charge du groupe scolaire**

Caran d'Ache s'engage à vendre à la Commune au prix du marché une place de stationnement sise dans le parking souterrain du futur quartier, pour le concierge en charge du groupe scolaire.

TITRE III REALISATION DU QUARTIER DE CARAN D'ACHE**Article 18. Maîtrise d'ouvrage**

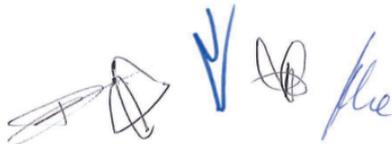
- ¹ Les travaux relatifs aux autres espaces extérieurs et aux cheminements publics seront réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de Caran d'Ache, selon les projets agréés par les Parties. En cas de désaccord persistant entre les parties, la décision finale appartiendra à Caran d'Ache.
- ² La responsabilité de la maîtrise d'ouvrage portera sur l'ensemble des éléments constructifs relatifs aux aménagements, y compris pour les infrastructures souterraines, le mobilier et la végétalisation.
- ³ Les travaux liés au réaménagement éventuel du chemin du Foron relèveront en revanche de la maîtrise d'ouvrage directe et exclusive de la Commune.

Article 19. Etapes de réalisation et coordination

- ¹ Les Parties conviennent de consacrer leurs meilleurs efforts à ce que la réalisation du quartier puisse aboutir simultanément avec celle du [demi-] groupe scolaire.
- ² Les Parties se concerteront pour définir et ajuster le séquençage des travaux, en tenant compte du degré d'avancement des projets respectifs.
- ³ A l'intérieur du quartier, Caran d'Ache fera tous les efforts pour que les cheminements soient praticables dès la mise en exploitation des bâtiments.

Article 20. Anticipation et aménagements provisoires

- ¹ Les Parties s'engagent à anticiper dans leurs propres travaux la réalisation des infrastructures (conduites, accès souterrains, etc.) nécessaires aux bâtiments ultérieurs.
- ² Au besoin, elles différeront temporairement la réalisation de certains aménagements extérieurs, de sorte à réduire les coûts de modification et remise en état.



Article 21. Tolérance des travaux

Les Parties renoncent mutuellement à toute prétention en indemnisation à raison des nuisances causées par la réalisation séquentée des immeubles et aménagements du quartier.

TITRE IV TAXES ET ÉMOLUMENTS**Article 22. Indemnité d'équipement**

- ¹ Caran d'Ache s'engage à verser au Fonds intercommunal d'équipement une contribution volontaire à hauteur de CHF 47.- par m² de surface brute de plancher créée.
- ² Seront toutefois imputées sur le montant de la contribution financière :
 - a. la valeur du terrain cédé à la Commune de Thônex pour la construction du (demi-)groupe scolaire, estimée à CHF 500'000.- (cinq cent mille, correspondant à 5000 m² à CHF 100.-/m²) ;
 - b. la valeur des aménagements de l'axe Nord-Sud et de la traversée Est-Ouest, réalisés par Caran d'Ache, dûment justifiée à hauteur des coûts de construction ;
- ³ Le montant de la contribution sera calculé par application analogique des dispositions du Règlement d'application de la loi générale sur les zones de développement, en relation avec chaque autorisation de construire.
- ⁴ Si les montants à imputer selon l'alinéa 2 excèdent le montant de la contribution calculé selon l'alinéa 1, Caran d'Ache est libérée de tout engagement à l'égard du Fonds intercommunal d'équipement.

Article 23. Taxes et émoluments communaux

La Commune s'engage à libérer Caran d'Ache de toute taxe et de tout émolument relatifs aux prestations de son ressort en lien avec la période de réalisation du nouveau quartier, telles que les taxes d'occupation du domaine public pour les installations de chantier.

Article 24. Taxes de raccordement

Sont réservées les taxes de raccordement et similaires dues par Caran d'Ache au titre notamment de la Loi sur les eaux.



Article 25. Autres mécanismes de financement des équipements publics

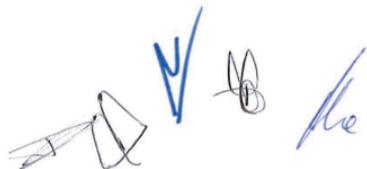
Sont en outre réservés les autres mécanismes de financement des équipements publics au profit de la Commune, tels que ceux institués par la loi renforçant la péréquation intercommunale et liés au Fonds de développement urbain.

**TITRE V AFFECTATION DES IMMEUBLES ET PRIORITÉ
AUX THÔNÉSIENS****Article 26. Catégories d'affectations**

- 1 Pour les immeubles construits dans le périmètre du quartier de la zone 3, Caran d'Ache s'engage à réaliser :
 - a. 10% des surfaces brutes de plancher en coopérative d'habitation ; le choix de cette dernière appartient à Caran d'Ache ;
 - b. 5% des surfaces brutes de plancher sous forme d'immeubles avec encadrement pour personnes âgées (IEPA) ; le choix du futur exploitant et/ou propriétaire sera effectué après consultation de la Commune ;
 - c. 10% à 20% des surfaces brutes de plancher sous forme de surfaces commerciales et d'activités ou, à défaut de demande suffisante, à des surfaces de logements. La décision de reconversion sera prise par Caran d'Ache.
- 2 Le solde des surfaces de plancher sera affecté au libre choix de Caran d'Ache, sous réserve qu'il s'agisse de logements en tout état.

Article 27. Priorité aux Thônésiens lors de la première mise sur le marché

- 1 Caran d'Ache s'engage à donner priorité, à dossier égal, aux candidats thônésiens dans l'attribution des logements lors de leur première mise sur le marché.
- 2 Cette priorité aux candidats thônésiens doit être assurée pour 50% des futurs logements.
- 3 Par candidats thônésiens, on entend les personnes (respectivement les groupes familiaux dont l'un des membres au moins) qui sont domiciliées à Thônex ou qui ont été domiciliées à Thônex pendant 3 ans au moins durant les 10 dernières années selon les critères appliqués par la Fondation pour le logement de Thônex.
- 4 Caran d'Ache communiquera à la Commune des dates de mise sur le marché des logements. Elle autorise la Commune à en informer la population thônésienne, à constituer des listes de candidatures et à lui transmettre de telles listes.



TITRE VI DISPOSITIONS FINALES

Article 28. Entrée en vigueur

La présente convention entre en vigueur lorsque la délibération du Conseil municipal de Thônex portant sur la constitution des servitudes et des droits réels et chargeant le Conseil administratif de signer les actes y relatifs et préavisant positivement le projet de loi de déclassement (MZ 30146) est entrée en force exécutoire.

Article 29. Durée

Sous réserve de la survenance d'un cas de caducité énoncé à l'article 30, la présente convention ne prendra fin que lorsque l'ensemble des prestations convenues auront été réalisées par les Parties et que l'intégralité des constructions du nouveau quartier auront été achevées.

Article 30. Caducité

La présente convention devient caduque de plein droit si la loi de déclassement et de modification de zones (MZ 30'146) n'entre pas en force d'ici au 31 décembre 2022.

Article 31. Droit de préemption

- ¹ Caran d'Ache s'engage à constituer en faveur de la Commune, au plus tard dans les 30 jours suivant l'adoption de la loi portant modification du régime de zone (MZ 30'146), des droits de préemption portant sur tous les terrains sis dans le périmètre du futur quartier et à les inscrire au Registre foncier.
- ² Ces droits de préemption seront valables jusqu'à l'entrée en force de chaque autorisation de construire portant sur les bâtiments ou les installations du nouveau quartier, et, au maximum pendant 10 ans après l'entrée en vigueur de la présente convention.
- ³ Ce droit de préemption pourra être exercé en cas de vente de tout ou partie des terrains sis dans le périmètre du futur quartier ainsi qu'à l'occasion de tout autre acte juridique équivalant économiquement à une vente. Il pourra cependant être exercé par la Commune uniquement en cas de vente de tout ou partie du périmètre à un promoteur ou développeur immobilier, mais non à un investisseur institutionnel (institutions LPP, fonds immobiliers d'investissement ou de placement, assurances, etc.) respectivement à un acquéreur ayant vocation à être lui-même l'utilisateur des surfaces d'activité ou ou encore à des acheteurs particuliers de logements (appartements PPE).
- ⁴ Aux fins de l'exercice éventuel de ces droits de préemption, Caran d'Ache devra transmettre à la Commune toute offre ferme d'achat qu'elle serait déterminée à accepter, en indiquant toutes les conditions de la transaction envisagée. La Commune disposera alors d'un délai de 60 jours pour décider de se substituer au tiers acquéreur, aux mêmes clauses et conditions. Le cas échéant, une non-réponse dans le délai de 60



jours vaudrait renonciation à l'exercice du droit de préemption pour la transaction considérée.

Article 32. Cession

- ¹ Caran d'Ache s'engage envers la Commune à faire reprendre l'intégralité des droits et obligations découlant de la présente convention par ses ayants-cause et par tous tiers acquéreurs de tout ou partie des terrains (ou autres droits tels que DDP) sis dans le périmètre du futur quartier
- ² Caran d'Ache ne sera libérée qu'à due concurrence des droits et obligations effectivement repris par ses ayants-cause et par tous tiers acquéreurs de tout ou partie des terrains (ou autres droits tels que DDP) sis dans le périmètre du futur quartier.
- ³ Cette obligation s'éteint dès la fin des travaux de construction du nouveau quartier.

Article 33. Remaniements parcellaires

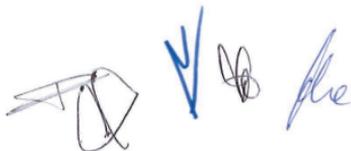
Les remaniements parcellaires auxquels procédera Caran d'Ache demeureront sans incidence sur les engagements de cession ou de constitution de servitudes au profit de la Commune.

Article 34. Actes notariés

- ¹ Les Parties s'engagent à signer tous les actes authentiques nécessaires à l'exécution des cessions et constitutions de servitudes, à première réquisition de la Partie la plus diligente. Les modifications des actes en fonction de l'issue de la concertation avec l'Office de l'urbanisme restent réservées.
- ² De même, Caran d'Ache s'engage à signer devant notaire des promesses de cessions et constitutions de servitude si la Commune le requiert, y compris à titre conditionnel avant l'octroi des autorisations de construire.
- ³ Tous les droits, frais et honoraires liés aux actes (et cas échéant promesses de constitution) de cessions et servitudes seront à la charge de la Commune.

Article 35. Accords complémentaires

- ¹ La présente convention est sans préjudice des accords que les Parties peuvent avoir conclus ou venir à conclure, conjointement ou pour parties d'entre elles, sur tout sujet complémentaire relatif au développement du quartier.
- ² Elle ne sera pas réputée modifiée par tout accord complémentaire ultérieur, sauf à ce que dernier indique expressément lui porter modification ou abrogation.



Article 36. Nullité

- ¹ Si une ou plusieurs clauses de la présente convention sont tenues pour non valides ou déclarées comme telles en application d'une loi, d'un règlement ou à la suite d'une décision passée en force de chose jugée d'une juridiction compétente, la validité des autres dispositions contractuelles n'en est pas affectée.
- ² Les Parties s'engagent à remplacer la disposition non valable par une disposition valable ou de compléter la disposition contractuelle non valable ou d'en modifier le sens de sorte que l'objectif économique poursuivi par la disposition contractuelle non valable soit atteint dans toute la mesure du possible.

Article 37. Dispositions générales & Juridiction

- ¹ La présente convention est soumise au droit suisse.
- ² Les Parties s'engagent à régler dans la mesure du possible entre elles et à l'amiable toute éventuelle difficulté d'interprétation de la présente convention dans un esprit de concertation et de dialogue.
- ³ Quel que soit le domicile présent ou futur des Parties, celles-ci déclarent, tant pour elles-mêmes que pour leurs successeurs ou ayants droit, reconnaître sans réserve, pour trancher de tout litige relatif à la présente convention, la compétence des tribunaux ordinaires de la République et canton de Genève et du Tribunal Fédéral.

Annexes :Annexe 1 : Plan « *Principes structurants du quartier de Caran d'Ache* »Annexe 2 : Plan « *Cessions domaniales et constitutions de servitudes* »

* * *

Fait en deux exemplaires le 18 avril 2019

Pour la Commune de Thônex :



Pascal Uehlinger



Philippe Decrey



Marc Kitcher

Pour Caran d'Ache :



Carole Hübscher-Clements



Patricia Hübscher Eichenberger

PRINCIPES D'AMENAGEMENTS

MOBILITE

- Parcelle entièrement piétonne en surface (voitures et deux roues motorisés en sous-sol).
- Une unique entrée et sortie pour accéder au parking souterrain située au Sud de la parcelle et donnant sur le chemin du Foron.
- Possibilité pour les piétons et vélos de traverser la parcelle.

BÂTI

- Constructions de type "îlots traversant".
- Front bâti le long de l'Axe Nord-Sud.
- Zone de transition de gabarits le long de la voie verte.
- Morphologie proposant des faibles variations de gabarits.

ESPACES EXTERIEURS

- Espace public principal Nord-Sud (mail piéton et cyclable) reliant la voie verte au chemin du Foron.
- Espaces publics ouverts aux quartiers environnants, accès à des équipements du quartier.
- Aménagement d'espaces paysagers en pleine terre au coeur des îlots.

