

*Projet présenté par le Conseil d'Etat*

*Date de dépôt : 27 juillet 2017*

## **Projet de loi**

**modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Troinex (création d'une zone de développement 4B, d'une zone de développement 4B affectée principalement à de l'équipement public et d'une zone des bois et forêts, situées entre le chemin Lullin et la route de Moillebin)**

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

### **Art. 1 Approbation du plan**

<sup>1</sup> Le plan N° 29910-538 dressé par le département chargé de l'aménagement du territoire le 7 mai 2012, modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Troinex (création d'une zone de développement 4B, d'une zone de développement 4B affectée principalement à de l'équipement public et d'une zone des bois et forêts, situées entre le chemin Lullin et la route de Moillebin), est approuvé.

<sup>2</sup> Les plans de zones annexés à la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987, sont modifiés en conséquence.

### **Art. 2 Degré de sensibilité**

<sup>1</sup> 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 II aux biens-fonds compris dans le périmètre de la zone de développement 4B et de la zone de développement 4B affectée principalement à de l'équipement public, et le degré de sensibilité III aux biens-fonds compris dans le périmètre de la zone des bois et forêts, créées par le plan visé à l'article 1.

<sup>2</sup> Pour les nouvelles zones à bâtir, les valeurs de planification devront être respectées.

**Art. 3**      **Dépôt**

Un exemplaire du plan N° 29910-538 susvisé, certifié conforme par la présidence du Grand Conseil, est déposé aux Archives d'Etat de Genève.

Certifié conforme

La chancelière d'Etat : Anja WYDEN GUELPA



REPUBLIQUE  
ET CANTON  
DE GENEVE

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

Office de l'urbanisme

Direction du développement urbain - rive gauche

## TROINEX

Feuille Cadastre : N° 7

Parcelles N° : 10175, 10176  
et pour partie 10174, 10183, dp 10808,  
dp 10817, 10911

# Modification des limites de zones

Située entre le Chemin Lullin et la Route de Moillebin



**Zone de développement 4B**

Degré de sensibilité OPB II



**Zone de développement 4B  
affectée principalement à de l'équipement public**

Degré de sensibilité OPB II



**Zone des bois et forêts**

Degré de sensibilité OPB III



**Zone préexistante**

**PROCÉDURE D'OPPOSITION**

Adopté par le Conseil d'Etat le :

Visa :

Timbres :

Adopté par le Grand Conseil le :

Loi N° :

<b>Echelle</b>	<b>1 / 2500</b>	Date	07.05.2012
		Dessin	MB
<b>Modifications</b>			
Indice	Objets	Date	Dessin
	Synthèse ET 1	20.02.2014	MB
	Mise à jour cartouche	21.02.2014	MB
	Mise à jour du plan + cartouche	29.01.2016	MB
	Synthèse ET 2	24.06.2016	MB
	Préavis CA + préparation EP	26.09.2016	MB
	Préavis CM + préparation PO	04.04.2017	MB

Code GIREC	
Secteur / Sous-secteur statistique	Code alphabétique
<b>41 - 00 - 011</b>	<b>TRX</b>
Code Aménagement (Commune / Quartier)	
<b>538</b>	
Archives Internes	Plan N°
	<b>29910</b>
	Indice
CDU	
<b>7 1 1 . 6</b>	



## **EXPOSÉ DES MOTIFS**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

### **1. Situation et contexte**

Le périmètre faisant l'objet du présent projet de loi de modification des limites de zones, traversé par le Nant-de-Sac, est situé entre le chemin Lullin et la route de Moillebin, feuille cadastrale 7 de la commune de Troinex.

Il concerne les parcelles N<sup>os</sup> 10175, 10176 et, pour partie, les parcelles N<sup>os</sup> 10174, 10183, 10808, 10817 et 10911. La superficie totale du périmètre, entièrement sis en zone agricole, est d'environ 27 500 m<sup>2</sup>.

Les parcelles N<sup>os</sup> 10174, 10175 et 10176 appartiennent à des propriétaires privés; les parcelles N<sup>os</sup> 10183 et 10911 font partie du domaine privé de la commune; quant aux parcelles N<sup>os</sup> 10808 et 10817, elles font partie du domaine public communal.

Le secteur destiné à de l'équipement public est donc propriété de la commune de Troinex.

### **2. Objectifs du projet de loi**

En 2005, à la demande d'AgriGenève, un groupe de travail placé sous la direction de l'office de l'urbanisme s'est constitué pour explorer les possibilités de déclassements limités en zone à bâtir de terrains qui n'offrent que peu d'intérêt pour l'agriculture. La difficulté d'exploitation résulte essentiellement du fait de leur taille restreinte et de leur enclavement dans la zone à bâtir. Après consultation de la commune et des propriétaires, le site de Troinex fut l'un des périmètres retenus par cette étude.

En cette période de forte pénurie de logements, le déclassement de périmètres restreints de terrains agricoles enclavés permet aux communes de la campagne genevoise de participer à l'effort général de création de logements.

L'implantation de nouveaux logements à proximité immédiate des infrastructures et équipements publics existants contribue à assurer un développement mesuré des villages, répondant aux besoins de la population locale.

Une étude de faisabilité a été menée par l'office de l'urbanisme en 2012, conduisant à l'établissement d'une image directrice, afin de vérifier

l'opportunité d'un déclassement de ce périmètre et de définir les lignes directrices pour un aménagement de qualité. Cette étude confirme l'intérêt d'urbaniser ce périmètre bien intégré au village et situé hors de toutes nuisances.

### **3. Situation actuelle**

La majorité du périmètre, aujourd'hui sis en zone agricole, fait partie de l'inventaire des surfaces d'assolement (SDA), soit 15 200 m<sup>2</sup>.

Le périmètre à déclasser est traversé par le Nant-de-Sac, bordé de son cordon boisé. Les parcelles situées sur sa rive gauche sont affectées aux grandes cultures, aux prés et à une villa. Sur sa rive droite, le secteur destiné à de l'équipement public est actuellement occupé par les prolongements extérieurs de la salle communale et par des jardins potagers. Il a de fait perdu sa vocation agricole.

Le secteur visé est actuellement accessible depuis la route de Troinex via le chemin Lullin. Une ligne de transport public dessert le village (ligne 45) avec une fréquence de 15 minutes aux heures de pointe et de 30 minutes aux heures creuses. Tous les sites d'intérêt communal (école, mairie, commerces, etc.) se trouvent à une courte distance à pied.

Le périmètre, qui se situe en bordure du Nant-de-Sac, fait l'objet d'un projet de renaturation (sans emprise supplémentaire). Le cordon boisé qui le borde a été reconnu de nature forestière selon constat N° 2009-34c du 29 octobre 2009.

### **4. Situation future**

Le présent projet de loi propose le déclassement en zone de développement 4B des parcelles privées N<sup>os</sup> 10175 et 10176, ainsi que des parcelles du domaine public communal N<sup>os</sup> 10808 (pour partie) et 10817 (pour partie). Le présent projet de loi propose aussi de classer en zone de développement 4B affectée principalement à de l'équipement public la parcelle N° 10911 (pour partie), propriété de la commune. Enfin, il est proposé la création d'une zone des bois et forêts, afin de mettre en conformité le cordon boisé du Nant-de-Sac, qui est au bénéfice d'un constat de nature forestière N° 2009-34c.

Le périmètre à déclasser sera essentiellement destiné à du logement. La zone de développement 4B affectée principalement à de l'équipement public pourra accueillir des constructions complémentaires à la salle communale mais aussi, le cas échéant, une route d'accès pour le futur quartier et au besoin un parking privé souterrain, même si le potentiel constructible est

assez limité, étant donné la distance inconstructible de 30 mètres depuis les rives du Nant-de-Sac et de 20 mètres depuis les lisières de la forêt constatée (art. 15, al. 1 LEaux-GE<sup>1</sup> et art. 11, al. 1 LForêts<sup>2</sup>).

L'intégration de parties de parcelles du domaine public communal au périmètre du présent projet de loi a pour seul objectif d'assurer la cohérence du plan de zones.

D'autre part, à la demande de la direction générale de l'agriculture et de la nature, la commune devra mettre en œuvre le projet de renaturation du Nant-de-Sac, en compensation de cette mise en conformité de la zone.

L'accessibilité au futur quartier pourra se faire depuis la route de Moillebin, mais cela reste à confirmer lors de l'étape du plan localisé de quartier à venir.

L'urbanisation envisagée n'induit pas de besoins supplémentaires en infrastructures ou équipements publics pour la commune.

## **5. Conformité à la planification directrice cantonale et communale**

Le présent projet de modification des limites de zones est conforme aux principes et aux objectifs du Plan directeur cantonal 2030 (ci-après : PDCn 2030), adopté par le Grand Conseil le 20 septembre 2013 et approuvé par le Conseil fédéral le 29 avril 2015.

En effet, dans sa fiche de mesures A06, intitulée « *Gérer l'évolution des villages dans l'espace rural* », le PDCn 2030 fixe les objectifs et conditions pour des extensions de la zone à bâtir sur la zone agricole d'un village.

De plus, la carte du schéma directeur cantonal du PDCn 2030 identifie clairement ce périmètre comme « *extension urbaine à dominante habitation* », en renvoyant également à la fiche A05, intitulée « *Mettre en œuvre les extensions urbaines sur la zone agricole* », laquelle fait notamment référence aux parcelles enclavées.

Le plan de zones visé par ce projet de loi figure parmi ceux qui sont expressément listés en pages 29 et 30 du rapport d'examen de l'ARE (Office fédéral du développement territorial) du 13 avril 2015, accompagnant la décision du Conseil fédéral du 29 avril 2015 approuvant le PDCn 2030, et qui peuvent ainsi être adoptés.

Enfin, un projet de plan directeur communal (PDCom) de Troinex est actuellement en cours d'élaboration. Le cas échéant, il devra intégrer le

---

<sup>1</sup> Loi sur les eaux, du 5 juillet 1961 (rs/GE L 2 05)

<sup>2</sup> Loi sur les forêts, du 20 mai 1999 (rs/GE M 5 10)

présent projet de modification des limites de zones, les PDCom étant tenus de respecter les orientations définies par le PDCn (art. 10, al. 1 LaLAT<sup>3</sup>).

## 6. Degré de sensibilité OPB

Conformément aux articles 43 et 44 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986, le degré de sensibilité II est attribué aux biens-fonds compris dans le périmètre de la zone de développement 4B et de la zone de développement 4B affectée à de l'équipement public, et le degré de sensibilité III est attribué aux biens-fonds compris dans le périmètre de la zone des bois et forêts, créées par le présent projet de loi.

A teneur de l'article 24, alinéa 1, de la loi fédérale sur la protection de l'environnement, du 7 octobre 1983 (LPE), et de l'article 29, alinéa 1, de l'ordonnance sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986 (OPB), les nouvelles zones à bâtir destinées à la construction de logements ou d'autres immeubles destinés au séjour prolongé de personnes, ne peuvent être prévues qu'en des endroits où les immissions causées par le bruit ne dépassent pas les valeurs de planification, ou en des endroits dans lesquels des mesures de planification, d'aménagement ou de construction permettent de respecter ces valeurs. L'expérience a démontré qu'il est utile de rappeler dans la loi ce précepte général de droit fédéral, à savoir que ce sont bien les valeurs de planification qui devront être respectées et non pas les valeurs limites d'immissions, afin de limiter par la suite les risques de confusion ultérieure à ce propos.

S'agissant de la création de zones de développement, c'est le lieu de rappeler que ces dernières ne sont pas constitutives de zones à bâtir au sens de l'article 15 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 22 juin 1979 (LAT), mais de zones d'affectation différée au sens de l'article 18, alinéa 2 LAT. C'est l'adoption du plan localisé de quartier subséquent qui aura pour effet de placer les parcelles concernées en zone à bâtir au sens de l'article 15 LAT et donc, de créer une « nouvelle zone à bâtir » au sens de l'article 24, alinéa 1 LPE, qui ne trouvera alors application qu'à ce stade.

Le cadastre du bruit sur la route de Moillebin (extrapolé d'après des mesurages du service de l'air, du bruit et des rayonnements non ionisants (SABRA)) montre que les valeurs de planification sont dépassées sur le sud de la parcelle N° 10911 sur une profondeur d'environ 30 m, ce qui coïncide pour partie avec la distance inconstructible depuis les rives du Nant-de-Sac. Il

---

<sup>3</sup> Loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987 (RSG L 1 30)



s'agira donc de veiller au respect de ces exigences et contraintes, lors des procédures ultérieures (plans localisés de quartier, autorisations de construire).

## **7. Surfaces d'assolement**

Le périmètre du présent projet concerne une surface de zone agricole utile d'environ 17 300 m<sup>2</sup>, dont 15 200 m<sup>2</sup> font partie de l'inventaire des surfaces d'assolement (SDA).

Au 27 juillet 2016, le canton de Genève dispose encore de 8 545 ha de SDA. L'emprise que le présent projet de loi prévoit de soustraire aux SDA ne remet pas en question le respect du quota cantonal de 8 400 ha, fixé par le plan sectoriel des surfaces d'assolement, adopté par le Conseil fédéral le 8 avril 1992.

Le présent projet est totalement conforme aux objectifs du PDCn 2030, qui ont été décrits plus avant, à savoir « *Gérer l'évolution des villages dans l'espace rural* » et « *Mettre en œuvre les extensions urbaines sur la zone agricole* », mentionnés aux fiches A06 et A05 de son schéma directeur cantonal. Il respecte dès lors pleinement l'article 30, alinéa 1bis, lettre a, de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire, du 28 juin 2000 (OAT).

Par ailleurs, dans la mesure où l'article 2A, alinéa 2, lettre d, de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957 (LGZD), relatif à la zone de développement 4B, prévoit un indice de densité minimal de 0,8, les surfaces sollicitées seront utilisées de manière optimale, conformément à l'article 30, alinéa 1bis, lettre b OAT.

## **8. Compensations agricoles et mesures environnementales**

En contrepartie de la perte de surface agricole et de la plus-value réalisée grâce à la création d'une zone de développement 4B, les propriétaires des parcelles concernées devront s'acquitter d'une taxe de compensation conformément aux articles 30C et suivants de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987 (LaLAT). Cette compensation alimentera pour partie le fonds de compensation agricole, lequel permet notamment le financement des mesures structurelles et sociales en faveur des exploitations agricoles.

## **9. Procédure**

L'enquête publique ouverte du 11 novembre au 12 décembre 2016 a suscité 6 lettres d'observations auxquelles le département a répondu. Par

ailleurs, le Conseil municipal de la commune de Troinex a préavisé favorablement à l'unanimité ce projet de loi, en date du 13 mars 2017.

## **10. Conclusion**

Ce projet de modification des limites de zones vous est proposé afin de concrétiser les objectifs du PDCn 2030, à savoir créer les conditions permettant une utilisation rationnelle de terrains agricoles enclavés, dans un contexte déjà largement urbanisé et équipé, ainsi que réaliser de nouveaux logements, alors que le canton connaît depuis de nombreuses années une situation de pénurie exceptionnelle.

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