



13. CROTTE-AU-LOUP – ROUTE DE PENEY – MONTFLEURY

13.1 Situation

Sous-secteurs statistiques : 17-Route de Peney – Crotte-au-Loup

Population

- > Population 1990 : 1'825
- > Population 2005 : 1'719
- > Evolution 90 – 05 : - 106 / - 6 %
- > Part de la population communale : 5,5 %

Logements

- > Logements : 700, dont 76 villas
- > Logements subventionnés (08.05) : 12, soit 1,7 %
- > Nombre d'habitants par logement : 2,45
- > Evolution depuis 1990 : + 20 logements

Emplois / Activités

- > Emplois en 1991 : 69
- > Emplois en 2001 : 48 (31 % dans le secteur III et 69 % dans le secteur II)
- > Evolution des emplois 91-01 : -21 / -30 %
- > Part des emplois communaux : 0,4 %
- > Etablissements en 91 : 21
- > Etablissements en 2001 : 19 (42 % dans le secteur III et 58 % dans le secteur II)
- > Evolution 91-01 : - 2

13.2 Documents de référence

- > Analyse du développement des quartiers situés au nord-ouest de la commune. Rapport d'étude du 17.09.1999, Urbaplan
- > Inventaire IVS
- > Recensement architectural
- > Liste des bâtiments inscrits à l'inventaire des immeubles dignes d'être protégés
 - Ch. Crotte-au-Loup, 7 – 9
- > PLQ 28'693 adopté par le Conseil d'Etat le 13.09.1995
- > PLQ 27'981 adopté par le Conseil d'Etat le 20.07.1988

13.3 Potentiel à bâtir

a) Potentiel pour du logement

Une grande partie du secteur est affectée en 5^{ème} zone. Seuls les petits immeubles le long de la route de Peney sont situés en zone de développement 4B.

Toutefois, les nuisances de bruit sont supérieures à la VLI + 3 dB(A) pour le DS II et sur la partie Nord des terrains, la valeur d'alarme (VA) pour un DS II est dépassée.

En l'état, ces conditions environnementales ne sont pas favorables au développement de l'habitat.

b) Potentiel pour des activités

> PLQ 27'981 situé à l'angle de la rte de Peney et la rte de Montfleury, adopté par le Conseil d'Etat le 20.07.1988. Celui-ci permet la réalisation d'un bâtiment destiné à des activités administratives et commerciales (45 %) et artisanales (55 %), soit un total de 15'660 m² de SBP. Le bâtiment projeté est proche des routes et dégage ainsi un jardin public du côté des immeubles résidentiels. Le gabarit est de R+4. Ce potentiel représente environ 300 à 500 places de travail selon le type d'affectation.

> Une DR a été déposée pour un bâtiment d'activités le long de la route de Peney, entre le chemin de Crotte-au-Loup et le ch. de Mouille-Galand. Ce projet nécessite une modification de zone.

13.4 Diagnostic et enjeux

Séparé du village par la route de Peney, ce secteur constitue la limite du territoire bâti communal et la lisière de l'agglomération urbaine. C'est le seul quartier de la commune qui connaît une baisse des habitants et des emplois.

De nombreuses constructions bénéficient de dégagements sur l'espace rural. Elles subissent par contre de fortes nuisances sonores dues à la route de Peney et à l'aéroport.

La route de Peney, par son important trafic, constitue une coupure entre ce secteur et le village où se trouvent les équipements et les services.

Les principaux enjeux concernent :

- > les possibilités de transformation des constructions existantes,
- > le statut des terrains encore non bâtis.

13.5 Objectifs généraux

- > Négocier une application nuancée des restrictions de construction liées à l'annexe 5 de l'OPB.
- > Améliorer les liaisons piétonnes avec le village.

13.6 Objectifs et principes sectoriels

a) Options d'urbanisation

Secteurs de Crotte-au-Loup et de la Petite Garenne (entre les chemins de Crotte-au-Loup, de la Petite-Garenne et la route de Peney)

En application du principe de précaution visant à ne pas déclasser des terrains résidentiels en raison des nuisances sonores actuelles, la commune propose de maintenir l'ensemble de ces secteurs en 5^{ème} zone. Elle confirme ainsi le refus du Grand Conseil en 2002 de retourner ces terrains en zone agricole (PL 8825), bien qu'ils fassent partie des surfaces d'assolement.

Secteur des Communs, situé entre la route de Montfleury, le chemin du Sorbier et la route de Peney

- > En application du principe de précaution visant à ne pas déclasser des terrains résidentiels en raison des nuisances sonores actuelles, la commune propose de maintenir l'ensemble de ces secteurs en 5^{ème} zone à l'exception des terrains de l'Etat destinés à des jardins familiaux.

Le développement d'une éventuelle zone d'activités sur Les Communs (extension de la ZIMOGA) est conditionné à la démonstration de sa compatibilité environnementale, sociale et économique au travers d'une EES et à l'amélioration de la desserte multimodale, éventuellement par la réalisation d'un nouvel axe du réseau primaire accroché à l'autoroute (voir chap. 10).

- > Terrains de l'Etat de Genève, situés entre le ch. de Crotte-au-Loup et le ch. de Mouille-Galand : confirmation des options du plan directeur de 1997 destinant ces parcelles à recevoir des jardins familiaux. Ceux-ci pourraient ainsi servir de compensation aux jardins familiaux situés dans les zones à bâtir et qui devraient être délocalisés.

> Terrains le long de la route de Peney : une modification de zone en vue de l'accueil d'activités est envisageable pour autant que le projet soit de qualité et constitue une plus-value pour le quartier et la commune.

b) Habitat

Les 3 immeubles résidentiels situés le long de la route de Peney forment un ensemble qui a passablement vieilli. Les logements ne répondent plus aux standards de qualité et de confort. De plus, les aménagements extérieurs sont d'une faible valeur d'usage.

Une rénovation du quartier (bâtiments, logements, espaces extérieurs) est nécessaire. Celui-ci étant privé, la marge de manœuvre communale est très restreinte. Toutefois, la commune pourrait inciter les nombreux propriétaires à mener une réflexion globale associant les habitants et la commune. Ce projet de quartier pourrait ainsi prendre en compte des éléments tels que :

- > rénovation des immeubles : mise en place d'une centrale de production énergétique pour le quartier, amélioration des isolations (thermiques, acoustiques),
- > diversification des entrées,
- > rénovation des espaces extérieurs : possibilités d'appropriation, relation entre le sol et le rez-de-chaussée, modernisation et diversification des espaces de jeux, lieux pour les personnes âgées, plantages, espaces de sociabilité, etc.

c) Equipements publics

Les équipements publics du quartier sont ceux du village. Par conséquent, il est nécessaire d'améliorer les traversées piétonnes de la route de Peney.

Favoriser la réalisation par le canton de jardins familiaux sur les parcelles lui appartenant. La surface approximative de ces terrains est de 43'500 m² ce qui permettrait la réalisation d'environ 220 parcelles. Ces terrains bénéficient par ailleurs d'une excellente accessibilité tant en véhicules privés que par transports en commun.

d) Aménagements cyclables

- > Aménagement cyclable à prévoir sur la route de Peney.
- > Aménagement cyclable à prévoir sur la route de Montfleury.

e) Aménagements piétonniers

- > Globalement il est nécessaire d'atténuer la coupure que constitue la route de Peney par la création de nouvelles traversées piétonnes sécurisées.
- > Liaison à créer entre le ch. de Crotte-au-Loup et le ch. de Mouille-Galand.
- > Cheminement existant à améliorer entre l'arrêt de bus sur la rte de Montfleury et le passage sous-voies de la route de Peney, permettant l'accès aux commerces et services dans le village.

f) Paysage et agriculture

Du point de vue paysager, cet espace assure la transition entre la ville et la campagne. Charnière fragile entre l'urbain et le rural, il importe d'ajuster les exigences agricoles (production, rentabilité) et les exigences urbaines et paysagères (maintien d'espaces ouverts).

Ces terrains constituent de bonnes terres agricoles et font partie des surfaces d'assolement. Tant le Grand Conseil que la commune ont pris l'option de les maintenir en zone à bâtir. Toutefois, ils ne sont pas constructibles en raison des nuisances sonores et du fait qu'ils ne sont pas équipés.

Le statut de ces terrains est donc incertain et un travail de concertation avec les exploitants serait souhaitable.

g) Environnement

- > Assainissement de la route de Peney selon l'OPB.

Secteur Crotte-au-Loup – Route de Peney – Montfleury : programme de mise en œuvre - tableau récapitulatif

Projets et opérations à entreprendre	Instance responsable	Délais / priorités	Références / Renvois
Urbanisation - Engager la procédure de changement de zone des terrains appartenant à l'Etat : zone de villas -> zone de jardins familiaux. - En cas d'extension de la ZIMOGA sur Les Communs, exiger du canton que cette modification de zone soit soumise à une EES et que des mesures assurant une accessibilité multimodale soient mises en œuvre en parallèle.	Canton Canton	Court terme	Chap. 4.4
Habitat - Inciter les propriétaires des immeubles à mener ensemble une réflexion globale sur la rénovation du quartier.	Commune	Moyen terme	
Aménagements cyclables - Bande cyclable sur les routes de Peney et de Montfleury	Canton	Court terme	Chap. 10
Aménagements piétonniers - Négocier les servitudes de passage prévues dans le PDCP.	Commune	Selon opportunité	Chap. 11
Environnement - Mettre en œuvre l'assainissement de la route de Peney.	Canton	Moyen terme	Chap. 9

**Objectifs généraux:**

- Négocier une application nuancée des restrictions de construction liées à l'annexe 5 de l'OPB
- Limiter le développement de l'habitat dans les secteurs fortement exposés
- Améliorer les liaisons piétonnes avec le village
- Favoriser les changements d'affectation vers des activités moins sensibles au bruit.



