

Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt : 14 novembre 2011

Projet de loi

modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Thônex (création de deux zones de développement industriel et artisanal, d'une zone de développement 3, d'une zone de développement 3 affectée à du logement, de deux zones de développement 3 affectées à de l'équipement public et de cinq zones de développement 4A) situées entre le chemin de la Mousse et l'avenue Tronchet

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

Art. 1 Approbation du plan

¹ Le plan N° 29784-537, dressé par le département des constructions et des technologies de l'information le 10 mars 2010, modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Thônex (création de deux zones de développement industriel et artisanal, d'une zone de développement 3, d'une zone de développement 3 affectée à du logement, de deux zones de développement 3 affectées à de l'équipement public et de cinq zones de développement 4A) situées entre le chemin de la Mousse et l'avenue Tronchet, 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'équipements publics dans les périmètres de la zone de développement 3 affectée à l'équipement public créée par le plan N° 29784-537, visé à l'article 1, est déclarée d'utilité publique au sens de l'article 3, 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 Degré de sensibilité

Conformément aux articles 43 et 44 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1986, le degré de sensibilité DS II est attribué aux biens-fonds compris dans les périmètres de la zone de développement 4A, de la zone de développement 3 affectée à du logement, ainsi que de la zone de développement 3 affectée à de l'équipement public, sous réserve, pour cette dernière, d'une bande de terrain de 25 mètres de largeur par rapport aux axes routiers, déclassée du degré de sensibilité DS II au degré de sensibilité DS III. Le degré de sensibilité DS III est quant à lui attribué aux biens-fonds compris dans les périmètres de la zone de développement 3. Le degré de sensibilité DS IV est attribué aux biens-fonds compris dans les périmètres de la zone de développement industriel et artisanal.

Art. 4 Dépôt

Un exemplaire du plan N° 29784-537 susvisé, certifié conforme par la présidence du Grand Conseil, est déposé aux archives d'Etat.

Certifié conforme

La chancelière d'Etat : Anja WYDEN GUELPA



RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE
DÉPARTEMENT DES CONSTRUCTIONS ET TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION

Office de l'urbanisme

Plans d'affectation et requêtes

THÔNEX

Feuilles Cadastreales 19, 21, 22, 24 et 27

Modification des limites de zones

située entre le chemin de la Mousse et l'avenue Tronchet



Zone de développement industriel et artisanal
DS OPB IV



Zone de développement 3
DS OPB III



Zone de développement 3 affectée à du logement
DS OPB II



Zone de développement 3 affectée à de l'équipement public
DS OPB II



Zone de développement 4A
DS OPB II



Zone préexistante

PROCÉDURE D'OPPOSITION

Adopté par le Conseil d'Etat le :

Visa :

Timbres :

Adopté par le Grand Conseil le :

Echelle 1 / 2500		Date	10.03.2010
		Dessin	PM
Modifications			
Indice	Objets	Date	Dessin
	DS OPB	24.01.2011	PM

Code GIREC	
Secteur / Sous-secteur statistique	Code alphabétique
40 - 00 - 021 / 050	THX
Code Aménagement (Commune / Quartier)	
537	
Archives Internes	Plan N°
	29784
	Indice
CDU	
7 1 1 . 5	

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les députés,

Le présent projet de modification des limites de zones concerne le territoire de la commune de Thônex. Il a pour enjeu principal de garantir une meilleure cohérence du plan de zones et partant, de faciliter la poursuite du développement d'un secteur central et stratégique de la commune. Le secteur en question est en effet situé à proximité directe de la rue de Genève, à mi-chemin entre cette dernière et la future urbanisation des Communaux d'Ambilly, et inclut par ailleurs une portion de la future voie verte du CEVA.

1. Objectifs généraux

L'objectif poursuivi par le projet de modification des limites de zones consiste globalement à faire coïncider les affectations avec celles des constructions existantes, qui sont en l'état pour la plupart non-conformes à la zone. D'autre part, il vise à corriger un certain nombre d'incohérences du plan de zones, qui contribuent possiblement à des situations de blocages et, par conséquent, à une sous-utilisation d'un secteur stratégique de l'agglomération genevoise.

En procédant de la sorte, il s'agit d'une part de faciliter une densification qualitative du périmètre, en conformité avec les objectifs des planifications directrices cantonale et communale, et d'autre part de garantir la pérennité de zones spécifiques nécessaires au développement harmonieux de la commune.

Parmi ces zones, il faut en particulier mentionner la zone de développement industriel et artisanal du chemin de la Mousse dont l'évolution devrait participer à créer de nouveaux emplois sur le territoire de la commune de Thônex. A l'échelle du canton et alors que de grands projets modifient substantiellement la répartition géographique des secteurs d'activités, il existe un enjeu certain à maintenir des zones affectées aux activités industrielles et artisanales sur la rive gauche du lac.

2. Situation actuelle

Le périmètre qui fait l'objet du présent projet de modification des limites de zones comprend trois secteurs distincts. Le premier est traversé par l'avenue Tronchet et délimité au nord par la route de Jussy. Il est occupé par des maisons individuelles, un immeuble de logements, ainsi que par divers équipements publics communaux : la salle des fêtes de Thônex, un jardin d'enfants, ainsi que l'école primaire, le centre sportif et la piscine de

Marcelly. Ce secteur est majoritairement affecté à la zone de verdure, avec une affectation complémentaire « utilité publique ». Compte tenu de la présence d'équipements communaux, la maîtrise foncière de la commune de Thônex y est logiquement importante; douze parcelles sont ainsi propriétés de la commune, en plus des portions du domaine public communal.

Deux sous-secteurs situés le long de l'avenue Tronchet sont quant à eux affectés à la zone de développement 4A et à la zone de développement industriel et artisanal. Des plans localisés de quartier sont en force dans chacun de ces sous-secteurs, mais seul celui prévoyant un bâtiment de logements a été réalisé.

Le second secteur concerné par le projet de changement d'affectation est situé entre la route de Jussy et le chemin de la Mousse, et est traversé par les voies ferroviaires de la ligne Eaux-Vives-Annemasse. Il est affecté à la zone de développement industriel et artisanal. Toutefois, les activités industrielles ne se sont implantées qu'en bordure de la route de Jussy. Les terrains situés le long du chemin de la Mousse demeurent ainsi occupés par des maisons individuelles. La zone de développement industriel et artisanal est ceinturée par une zone de verdure d'une dizaine de mètres de large, qui résulte des préoccupations paysagères liées à l'aménagement des zones industrielles dans les années 1960.

Se limitant essentiellement à la parcelle N° 5099, le troisième secteur se situe en bordure de la route de Jussy. Il est occupé par le centre de loisirs et de rencontre communal, mais demeure en l'état affecté à la zone de villas.

3. Etat futur

Les modifications proposées pour le premier secteur situé le long de l'avenue de Tronchet sont les suivantes:

- classement en zone de développement 3 affectée à de l'équipement public de l'ensemble du périmètre sis en zone de verdure, de deux portions du domaine public, ainsi que de la parcelle N° 3717 occupée aujourd'hui par une crèche.

D'une manière générale, cette affectation autorisera plus de souplesse dans l'évolution de ce secteur qui, en lien avec les espaces publics avoisinants, constitue la principale centralité de la commune. Plus spécifiquement, elle permettra aux autorités de Thônex de répondre à l'augmentation constante des besoins en équipements publics, liée à la croissance démographique importante qui caractérise la commune ;

- classement en zone de développement 3 du sous-secteur en l'état en zone de développement industriel et artisanal, situé au carrefour de la route de Jussy et de l'avenue Tronchet. Aujourd'hui en zone 5, la portion du domaine routier correspondant est, elle aussi, déclassée en zone de développement 3. Le sous-secteur adjacent, situé en zone de développement 4A et pour lequel le plan localisé de quartier N° 27822-537 a été réalisé, est quant à lui déclassé en zone de développement 3 affectée à du logement, de même que le domaine routier attenant.

Ces affectations favoriseront une densification supplémentaire de cette zone située en bordure d'une voie de communication importante. La réalisation d'activités ou de logements en lieu et place de l'industrie ou de l'artisanat prévus par le plan localisé de quartier N° 28287A-537 est par ailleurs plus opportune dans la mesure où elle générera moins de trafic à l'entrée du chemin de Marcelly. Ce chemin est en effet constamment fréquenté par des enfants, en raison des équipements scolaires et sportifs qu'il dessert ;

- classement en zone de développement 4A de cinq zones de taille réduite affectées à la zone de verdure pour trois d'entre elles, ainsi qu'à la zone de développement industriel et artisanal et à la zone 5.

Ces classements, qui consistent à faire coïncider les zones d'affectation avec le parcellaire existant, concourront à garantir une meilleure cohérence d'ensemble du plan de zones.

Pour le périmètre de la zone industrielle de la Mousse, le présent projet de loi vise à modifier le régime de zones de la manière suivante:

- classement en zone de développement industriel et artisanal de la bande affectée à la zone de verdure ceinturant le secteur, des parcelles N°s 3405 et 4942, ainsi que des portions liées de la route de Jussy et du chemin de la Mousse.

Tenant compte du nouveau tracé de la route de Jussy, cette mise en cohérence du plan de zones autorisera le développement à court terme d'activités industrielles et artisanales sur les parcelles N°s 3405 et 4942 et, à plus long terme, sur les terrains du chemin de la Mousse, qui sont idéalement connectés à la future voie verte du CEVA, tout en étant situés à proximité directe de la gare de Chêne-Bourg.

Finalement, le centre de loisirs et de rencontre est colloqué dans la zone de développement 3 affectée à de l'équipement public. Considérant la taille de la parcelle N° 5099, cette affectation permettra, elle aussi, la création

éventuelle d'un nouvel équipement public stratégiquement situé entre le centre de la commune et le futur quartier des Communaux d'Ambilly.

4. Conformité aux planifications existantes

Le présent projet de modification de limites de zones répond aux différentes exigences de l'aménagement du territoire, en particulier celles consistant à aménager harmonieusement le milieu bâti et à le rendre attractif du point de vue de l'habitat autant que des activités économiques.

Plus spécifiquement, il répond à l'objectif 2.8 du concept de l'aménagement cantonal du Plan directeur cantonal (PDC) de 2001, mis à jour en 2006, qui préconise « d'adapter l'offre des équipements de quartier à l'évolution des besoins ». A cet égard, les mises en conformité proposées par le présent projet de loi anticipent cette évolution et faciliteront la réalisation future de nouveaux équipements communaux.

Les évolutions proposées pour la zone industrielle du chemin de la Mousse doivent quant à elles se lire à la lumière de l'objectif 2.5 du PDC, qui prescrit de « mener une politique active en matière de zones industrielles ». L'enjeu dans ce domaine est de garantir une offre foncière suffisante, rapidement disponible et attractive. Dans cette optique, les modifications du plan des zones permettront d'obtenir une vision claire des potentiels constructibles et partant, d'initier une politique active d'acquisitions foncières permettant la poursuite du développement de la zone.

L'une des principales options du plan directeur communal (PDCom), adopté par le conseil municipal le 3 mars 2009, et approuvé par le Conseil d'Etat le 6 mai 2009, consiste à « réaliser l'axe nord-sud reliant les espaces verts et les équipements publics ». Plus généralement, la planification communale relève les risques d'une sous-dotation en équipements sportifs et socio-culturels, considérant l'important développement démographique de la commune. Le présent projet de loi garantira la pérennisation et le développement à terme de plusieurs équipements situés sur l'axe nord-sud mis en évidence par la commune, qui non seulement recèle les principaux potentiels d'urbanisation future, mais atténue également les effets de coupure liés aux axes routiers principaux.

La fiche de coordination N° 1 du PDCom traite du secteur « Mousse-Foron ». Elle envisage son développement selon deux principes majeurs valables à l'échelle communale: « densifier les secteurs centraux et stratégiques » et « accueillir de nouvelles activités et créer de nouveaux emplois ». A noter que ce dernier principe répond à la volonté de la commune de développer une politique volontariste visant à agir sur le

déséquilibre actuel entre les populations résidentes et actives. Pour les parcelles sises au chemin de la Mousse et affectées à la zone de développement industriel et artisanal, la fiche de coordination du PDCOM préconise ainsi des légères adaptations du régime de zones de sorte à rendre le secteur plus cohérent en vue de son développement futur.

5. Proposition de modification des zones de construction

- Classement d'un secteur en zone de développement 3, soit environ 4 000 m² (parcelles N^{os} 2971, 2994, 3047, 5358 et, pour partie, N^o DP 5727).
- Classement d'un secteur en zone de développement 3 affectée à du logement, soit environ 5 500 m² (parcelles N^{os} 2865, 2872, 5356, 5357 et pour partie N^{os} 5355 et DP 5727).
- Classement de deux secteurs en zone de développement 3 affectée à de l'équipement public, soit respectivement environ 37 000 m² (parcelles N^{os} 2380, 2747, 3115, 3138, 3139, 3717, 3884, 3885, 3942, 4069, 4422, 5119, 5138, 5139, 5272, DP 5729, 5817 et, pour partie, N^{os} 5111 et DP 5727) et 9'500 m² (parcelles N^o 5099 et, pour partie, N^{os} DP 5732 et DP 5733).
- Classement de deux secteurs en zones de développement industriel et artisanal, soit respectivement environ 6 400 m² (pour partie, parcelles N^{os} 3269, 3273, 3418, 3419, 4717, 4942, 5599, 5600 et DP 5726) et 10 700 m² (pour partie, parcelle DP N^o 5735 et, pour partie, parcelles N^{os} 3316, 3317, 3318, 3319, 3320, 3323, 3394, 3405, 4432, DP 5732 et DP 5733).
- Classement de cinq secteurs en zone de développement 4A, soit respectivement 500 m² (pour partie, parcelles N^{os} 3940, 3941 et 4146), 1 000 m² (pour partie, parcelle DP N^{os} 5723 et 5727), 2 300 1 000 m² (pour partie, parcelles N^{os} 3858, 4138, 4486, 4663, 5136, 5137), 100 m² (pour partie, parcelle N^o 5816) et 200 m² (pour partie, parcelles N^{os} 5816 et DP 5726).

6. Degré de sensibilité au bruit

Conformément aux articles 43 et 44 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1986, le degré de sensibilité DS II est attribué aux biens-fonds compris dans les périmètres de la zone de développement 4A, de la zone de développement 3 affectée à du logement, ainsi que de la zone de développement 3 affectée à de l'équipement public, sous réserve, pour cette dernière, d'une bande de terrain de 25 mètres de

largeur par rapport aux axes routiers, déclassée du degré de sensibilité DS II au degré de sensibilité DS III, compte tenu des immissions de bruit le long de l'avenue Tronchet et de la route de Jussy. Le degré de sensibilité DS III est quant à lui attribué aux biens-fonds compris dans les périmètres de la zone de développement 3. Le degré de sensibilité DS IV est attribué aux biens-fonds compris dans les périmètres de la zone de développement industriel et artisanal.

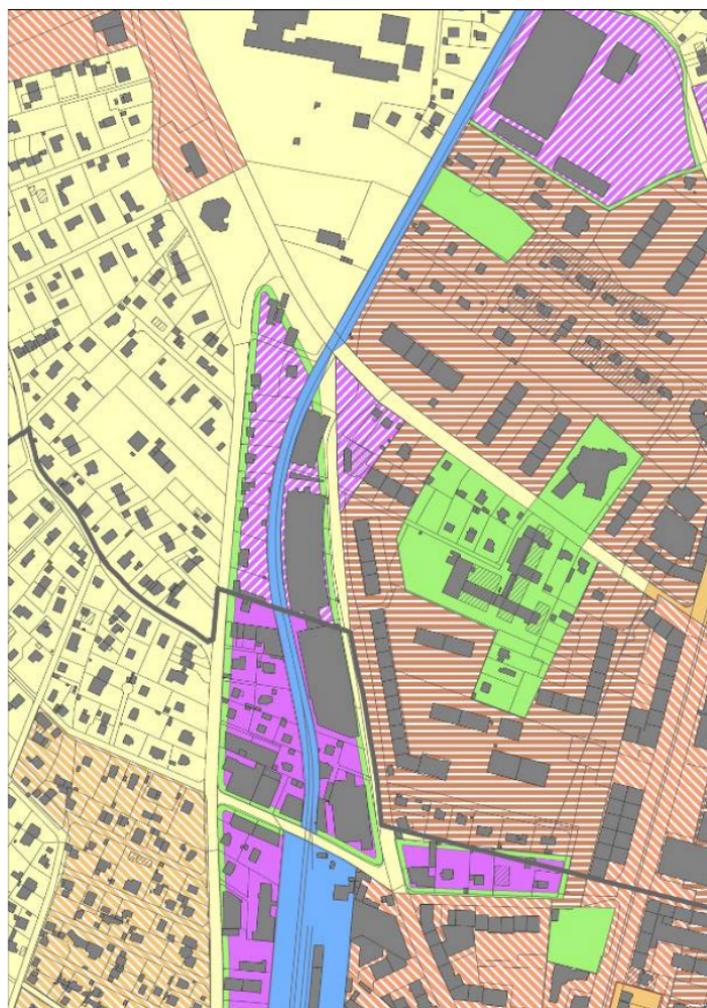
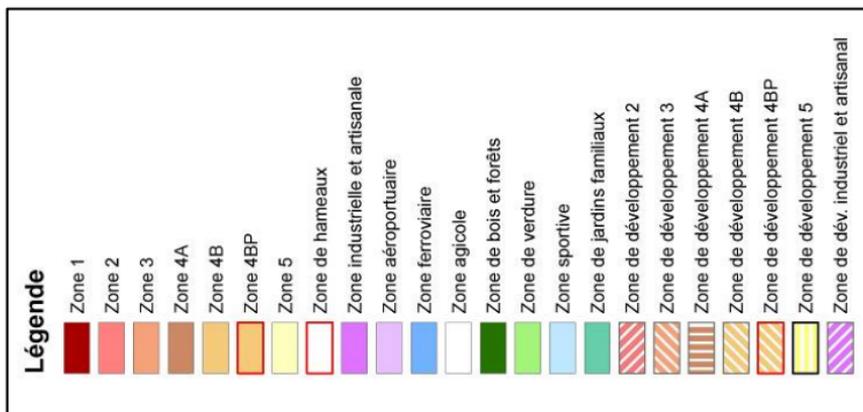
7. Procédure

L'enquête publique ouverte du 29 juillet au 31 août 2011 n'a donné lieu à aucune observation. En outre, le Conseil municipal de la commune de Thônex a émis un préavis favorable à l'unanimité en date du 21 septembre 2011 au présent projet de loi..

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

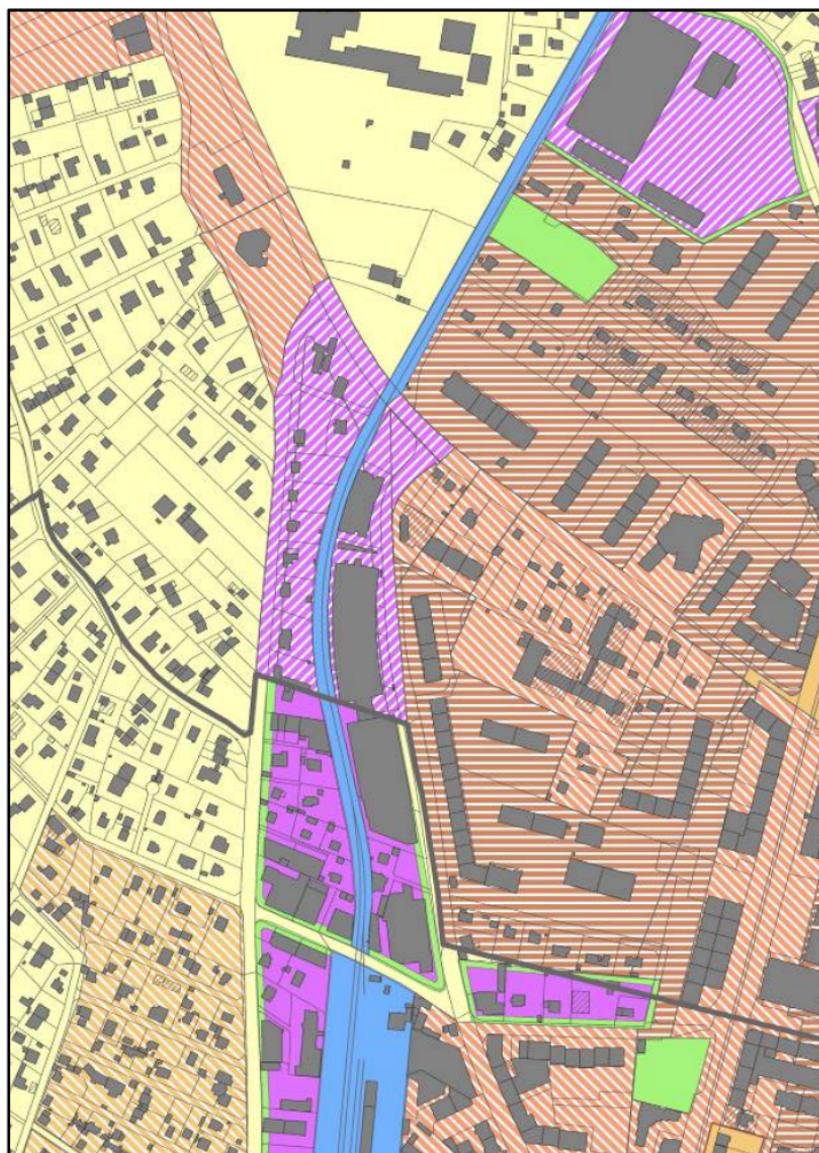
Annexes :

- 1) Situation sans le plan N° 29784-537 modifiant les limites de zones de Thônex*
- 2) Situation avec le plan N° 29784-537 modifiant les limites de zones de Thônex*



Situation sans le plan N° 29784-537 modifiant les limites de zones de Thônex

ANNEXE 2



Situation avec le plan N° 29784-537 modifiant les limites de zones de Thônex