

*Date de dépôt : 27 octobre 2015*

## **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 des communes de Chêne-Bourg et de Thônex (création d'une zone de développement 3, d'une zone des bois et forêts et d'une zone 4B situées entre l'avenue Petit-Senn, l'avenue Adrien-Jeandin, la route Blanche et l'avenue de Thônex)**

*Rapport de majorité de M<sup>me</sup> Caroline Marti (page 1)*

*Rapport de minorité de M<sup>me</sup> Christina Meissner (page 11)*

### **RAPPORT DE LA MAJORITÉ**

#### **Rapport de M<sup>me</sup> Caroline Marti**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

La commission d'aménagement du canton a traité le PL 11607 lors de ses séances du 25 mars, 10 et 24 juin 2015 sous la présidence de M. Christian Dandrès. La commission remercie M<sup>me</sup> Isabel Girault, Directrice de l'office de l'urbanisme, M. Jean-Charles Pauli, Secrétaire général adjoint à l'office de l'urbanisme et M. Vincent Delabrière, Directeur du développement urbain pour leur appui tout au long de l'étude de ce projet de loi, ainsi que M. Raffaele Chiriatti pour la qualité de ses procès-verbaux.

#### **Introduction**

M. Delabrière indique que le PL 11607 vise à créer une zone de développement 3, une zone de bois et forêts (en raison d'un constat de nature forestière demandée par la Direction générale de la nature et du paysage

(DGNP)) et une zone 4B en remplacement d'une zone villa. Le déclassement porte sur une surface de 57'000 mètres carrés, sur les communes de Chêne-Bourg et Thônex, à proximité de la douane de Thônex. Les parcelles concernées sont propriétés de l'Etat de Genève pour ce qui est des parcelles situées sur la route Blanche, celles situées sur la route du Petit-Senn sont sur du domaine public communal, la douane est un domaine de la Confédération et le reste des parcelles, situées de part et d'autre de la route Blanche, sont en mains privées.

### **Objectifs du déclassement**

#### ***Densification le long des axes structurants, conformément au plan directeur cantonal 2030***

Le déclassement en zone de développement 3 permettra la densification du périmètre. En effet, ce processus a été initié par une demande de renseignement suivie d'une décision favorable délivrée en 2012 et qui projette la création d'un immeuble d'activités et de logements. A terme, l'objectif est d'urbaniser le périmètre de part et d'autre de la route Blanche en rendant possible la densification le long de cet axe structurant et d'utiliser le sol de la meilleure manière possible.

Un député (PLR) demande s'il a été envisagé de déclasser ces parcelles en zone ordinaire. Il estime que ce projet réunit les caractéristiques qui plaideraient pour de la zone ordinaire, notamment le nombre important de propriétés publiques, la proximité avec la route et la situation géographique des lieux. Il considère que l'argument selon lequel la zone de développement est privilégiée à cause de sa proximité avec une autre zone de développement n'est pas pertinent. Il lui est répondu qu'en raison de l'ancienneté du projet, cela n'a pas été étudié. De plus, la volonté de requalifier l'espace public par des investissements communaux fait pencher la balance en faveur de la zone de développement qui permettrait à la commune de Thônex de recourir à la taxe d'équipement afin de financer ces investissements. Finalement, il est précisé que la zone de développement est parfaitement compatible avec l'usage de la douane, car cela n'impactera pas son affectation.

#### ***Création d'une « couture » entre le nord et le sud du territoire de la commune de Thônex, conformément au plan directeur communal***

La commune de Thônex voit actuellement son territoire coupé en deux par le passage de la route Blanche. La commune a affirmé sa volonté de combler cette coupure entre le nord et le sud en inscrivant dans son plan directeur communal une mutation de la zone villa qui jouxte actuellement le

nord et le sud de la route Blanche. L'objectif est d'assurer la continuité de l'espace communal et, à terme, de permettre la création d'un espace public de qualité qui relie le nord et le sud de la commune. La commune a donc émis un préavis favorable à ce projet de déclassement (tout comme la commune de Chêne-Bourg) et est dans l'attente de ce déclassement pour aller de l'avant dans le déploiement de leur plan directeur communal.

Une députée (UDC) comprend l'objectif de développement au nord et au sud de la route Blanche mais ne comprend pas en quoi ce déclassement créerait concrètement une couture entre le nord et le sud de la commune, la route Blanche demeurant une coupure manifeste du territoire communal. Elle rappelle ensuite que la commune de Gaillard avait elle aussi établi un projet de parking au-dessus de l'autoroute Blanche dans l'idée de relier la partie nord et la partie sud de l'autoroute. La députée (UDC) demande s'il y a eu concertation avec la commune de Gaillard. La députée (UDC) y voit par ailleurs une occasion de développer les voies vertes notamment avec le passage du Foron voisin.

M. Delabrière lui répond que le projet de déclassement donne les moyens à la commune d'élaborer des projets de développement entre le nord et le sud de la commune. Ces projets, notamment un projet de couverture au-dessus de la route Blanche, sont aujourd'hui encore balbutiants et ne permettent pas de concertation avec les communes française avoisinantes mais le présent déclassement permettra leur élaboration au cours des 20 prochaines années. Il précise finalement que le projet de couverture de l'autoroute ou toute autre option d'aménagement pour relier le nord et le sud de la commune nécessite un déclassement en zone de développement 3, notamment pour des questions de financement. En ce sens, le présent déclassement ne doit pas être vu en soit comme une couture entre le nord et le sud mais comme une étape indispensable à la réalisation d'une telle couture.

M<sup>me</sup> Girault reconnaît qu'actuellement, l'office de l'urbanisme ne mène pas d'étude sur ce secteur en termes d'aménagement d'espaces publics et se situe dans une logique de développement de l'occupation des deux rives. Elle indique ensuite que cette question figure dans le plan d'agglomération et est pilotée à sa connaissance par la Direction générale des transports (DGT).

Une députée (UDC) et un député (PLR) contestent la capacité de ce projet de loi de déclassement de créer la couture entre le nord et le sud du territoire communal comme le souhaiterait la commune. Au contraire, ils considèrent qu'au vu de l'implantation du bâtiment prévu le long de la route Blanche, la césure entre le nord et le sud de la commune serait renforcée et un éventuel projet futur de recouvrement de la route Blanche deviendrait impossible. La députée (UDC) dénonce un projet clientéliste, dont l'origine n'émane pas

d'un projet territorial cohérent mais d'une demande de renseignement d'un privé. M<sup>me</sup> Girault lui répond que le département ne fait pas de clientélisme et qu'entre le déclassement et la construction, il y aura nécessairement l'élaboration d'un PLQ et une étude d'aménagement du quartier.

### ***Mise en conformité avec les zones situées à proximité***

Le PL 11607 projette de déclasser la parcelle située sur la route du Petit-Senn, actuellement en zone villa, en zone de développement 4A. Cela émane d'une volonté d'uniformiser les zones dans le secteur et d'éviter de futures zones enclavées, les parcelles situées de part et d'autre de l'avenue du Petit-Senn étant aujourd'hui en zone 4A.

### ***Construction de logement***

Un député (PLR) relève que les logements prévus sont situés très proche de la route et que les niveaux de nuisances sonores sont élevés. Par ailleurs, une députée (PLR) remarque que la morphologie de la parcelle impose une implantation du bâtiment en bordure de route et que le bâtiment prévu se prévaut d'une typologie industrielle et artisanale. Elle se demande si cette mixité entre les activités et les logements peut fonctionner correctement à cet endroit-là. M. Delabrière leur répond que dans le projet actuel, seuls les deux derniers étages du bâtiment sont destinés au logement ce qui aboutit à une répartition de 2/3 d'activités pour 1/3 de logements. Il complète cependant en affirmant qu'il est possible d'augmenter la part de logements dans un projet global. Il termine en précisant que c'est plutôt la commercialisation des surfaces d'activités qui pourrait ne pas fonctionner.

### ***Choix du périmètre de déclassement***

Plusieurs député-e-s se questionnent sur le choix du périmètre de déclassement, notamment sur la raison de ne pas inclure dans le déclassement certaines parcelles (deux parcelles qui se retrouveraient enclavées) situées au sud de la route Blanche et qui semblent pourtant correspondre à la volonté de densification le long de l'axe structurant. Il leur est répondu que les plans directeurs cantonal et communal ne prévoyaient pas de mutation immédiate de cette zone, ces parcelles ne figurant pas dans les 10% de zone villa appelées à muter par modification de zone. Par ailleurs, M<sup>me</sup> Girault précise que les parcelles de zone villa situées au sud de la route Blanche abritent des constructions très récentes (2006) ainsi qu'une maison forte protégée pour sa valeur patrimoniale, raison pour laquelle ce périmètre n'a pas été inclus dans

le projet de déclassement. Il s'agit d'un projet divisé en différentes phases, la première ne prévoyant la mutation que d'une petite partie de la zone sud de la route Blanche. Le département reconnaît que le reste des parcelles situées dans ce secteur sud n'a pas été inclus dans les études menées pour une densification de la zone (grand projet Chêne-Bourg, Chêne-Bourgeries) alors qu'il le mériterait et que les interrogations de la commission sont légitimes. Le département précise cependant que nous nous trouvons actuellement dans une configuration où un acteur privé souhaite développer sa parcelle ce qui nécessite une modification de zone. Parallèlement, l'administration n'a pas les moyens d'étudier l'ensemble du périmètre. Il y a un dilemme entre la question de savoir s'il faut aller de l'avant avec cette modification de zone qui permet au projet de se faire ou s'il faut attendre que l'ensemble du secteur soit étudié.

Une députée (UDC) relève qu'une des parcelles incluse dans le déclassement est très boisée mais ne se situe pas en zone de bois et forêts contrairement à une parcelle voisine qui elle, se trouve en zone de bois et forêts. Elle souhaiterait savoir s'il y a un constat de nature forestière. L'information est donnée par écrit à la commission. Il n'a pas été jugé pertinent d'établir un constat de non-nature forestière, vu que cette portion arborisée ne figurait pas sur la couche du cadastre forestier du SITG et qu'un constat de nature forestière définissait la partie forestière de cette parcelle. La députée (UDC) estime que lorsqu'il n'y a qu'une seule et même parcelle, il serait préférable que le service des forêts précise dès le départ ce qui est de nature forestière et ce qui est de non-nature forestière. Elle a par ailleurs constaté qu'une forêt ne sera que très rarement remarquée si elle ne figure pas dans le cadastre forestier du SITG.

Une députée (PLR) s'enquière finalement du résultat de l'enquête publique. Le département lui répond que l'enquête publique a suscité une observation d'un privé qui met en évidence que c'est la commune de Thônex qui se développe principalement au détriment de la commune voisine de Chêne-Bourg. Il relève que rien n'est prévu pour désengorger la route Blanche, que le secteur actuellement à faible densité est très bien desservi par les transports publics et que la route de Malagnou et la route Blanche sont saturées de 7h30 à 9h30.

### **Enjeux de mobilité**

Un député (PLR) évoque la question du projet de traversée du lac. Selon le projet actuel, le point de raccord entre la nouvelle infrastructure autoroutière (traversée) et l'autoroute actuelle se ferait à cet endroit. Il estime

qu'il est nécessaire de grader des surfaces disponibles pour réaliser ce type d'équipement. Il est rejoint dans son analyse par une députée (UDC). Un député (V) et une députée (S) estiment qu'il serait aberrant de freiner un projet de développement urbain dans une zone qui s'y prête à cause d'un projet de raccordement autoroutier très lointain dont on ne sait pas encore s'il verra le jour. Le député (PLR) ajoute que le projet de déclassement maintiendrait l'actuel raccordement entre l'autoroute et une chaussée locale dont le débouché est extrêmement dangereux. Une députée (PLR) précise qu'une étude de la DGNP est en cours pour la création d'un giratoire au chemin de Floraire pour ramener toute la circulation sur la route Blanche. Le département confirme qu'il y a des études en cours portant sur la mobilité dans les communes de Thônex et Chêne-Bourg mais qu'elles ne concernent pas directement la route Blanche.

L'audition de l'inspecteur cantonal des forêts, demandée par une députée (UDC) est refusée par 8 voix contre (1 EAG, 3 S, 1 PDC, 3 PLR), 5 voix pour (2 UDC, 3 MCG) et une abstention (1 Ve). En l'absence d'autres demandes d'auditions, le Président passe au vote du projet de loi.

### **Procédure de vote**

Le président soumet au vote l'entrée en matière du PL 11607

Pour : 8 (3 S, 1 Ve, 1 PDC, 3 PLR)

Contre : 6 (1 PLR, 2 UDC, 3 MCG)

Abstention : --

**L'entrée en matière du PL 11607 est acceptée**

Le président procède au vote article par article

Titre et préambule : acceptés sans opposition

Article 1, approbation du plan : accepté sans opposition

Article 2, Degré de sensibilité : accepté sans opposition

Article 3. Dépôt : accepté sans opposition

Le président soumet au vote le PL 11607 dans son ensemble

Pour : 8 (3 S, 1 Ve, 1 PDC, 3 PLR)

Contre : 6 (1 PLR, 2 UDC, 3 MCG)

Abstention : --

**Le PL 11607 est accepté en trois débats.**

**En vertu de ce qui précède, la majorité de la commission de l'aménagement du canton recommande l'acceptation de ce projet de loi.**

## **Projet de loi (11607)**

**modifiant les limites de zones sur le territoire des communes de Chêne-Bourg et de Thônex (création d'une zone de développement 3, d'une zone des bois et forêts et d'une zone 4B situées entre l'avenue Petit-Senn, l'avenue Adrien-Jeandin, la route Blanche**

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° 29879A-512-537, dressé par le département chargé de l'aménagement du territoire le 22 septembre 2011, modifiant les limites de zones sur le territoire des communes de Chêne-Bourg et de Thônex (création d'une zone de développement 3, d'une zone des bois et forêts et d'une zone 4B situées entre l'avenue Petit-Senn, l'avenue Adrien-Jeandin, la route Blanche et l'avenue de Thônex), 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> En conformité 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 de développement 3 et celui de la zone des bois et forêts, et le degré de sensibilité II aux biens-fonds compris dans le périmètre de la zone 4B, créées par le présent projet de loi.

<sup>2</sup> Les valeurs de planification devront être respectées.

### **Art. 3 Dépôt**

Un exemplaire du plan N° 29879A-512-537 susvisé, certifié conforme par la présidence du Grand Conseil, est déposé aux Archives d'Etat de Genève.



REPUBLIQUE  
ET CANTON  
DE GENÈVE

## RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

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

Office de l'urbanisme

Direction du développement urbain - rive gauche

# THÔNEX

Feuilles Cadastrales N<sup>os</sup> : 15, 16 et 18

Parcelles N<sup>os</sup> : 2958, 2959, 2990, 2991, 4802, 5397, 5398, 5879, 5881, 6163, 6164, 6268, dp 5708, dp 5882, DP 5711, DP 5712 et DP 5716

# CHÊNE-BOURG

Feuilles Cadastrales N<sup>os</sup> : 14 et 15

Parcelles N<sup>os</sup> : 2821, 2965, 3008, 3811 et pour partie dp 4163 et dp 4165

## Modification des limites de zones

Située entre l'avenue Petit-Senn, l'avenue Adrien-Jeandin, la route Blanche et l'avenue de Thônex



Zone de développement 3  
DS OPB III



Zone des bois et forêts  
DS OPB III



Zone 4B  
DS OPB II



Zone préexistante

## PROCÉDURE D'OPPOSITION

Adopté par le Conseil d'État le :

Visa :

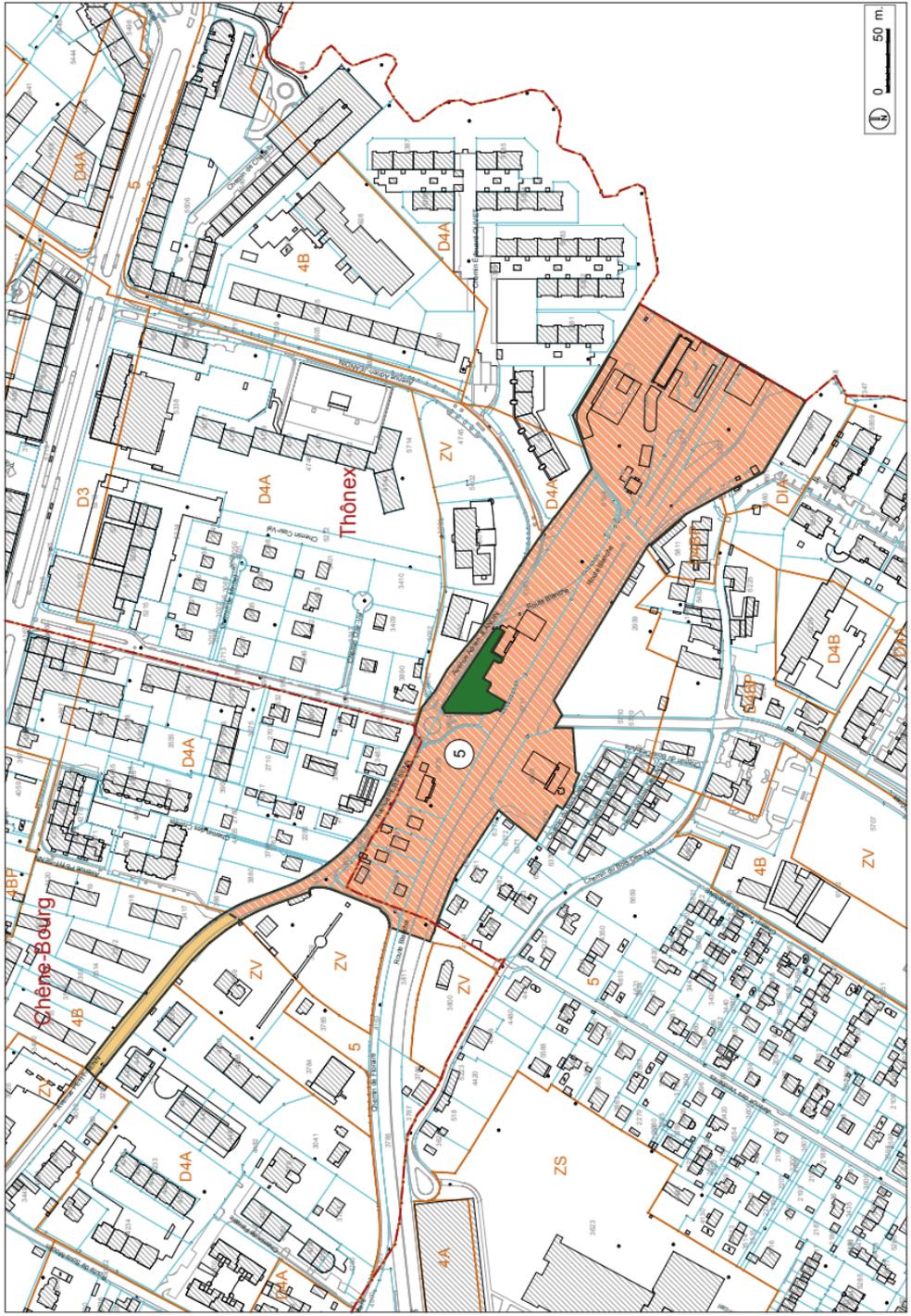
Timbres :

Adopté par le Grand Conseil le :

Loi N<sup>o</sup> :

<b>Echelle</b>	<b>1 / 2500</b>	Date	22.09.2011
		Dessin	FaD
<b>Modifications</b>			
Indice	Objets	Date	Dessin
	Constat de nature forestière	29.01.2013	SP
	Synthèse enquête technique	08.10.2013	AP
	Synthèse 2 <sup>ème</sup> enquête technique	09.12.2013	AP
	Préparation EP	04.07.2014	MB
	Suppression zone de verdure	27.01.2015	MB

Code GIREC	
Secteur / Sous-secteur statistique	Code alphabétique
<b>13.00.020 - 43.00.060/071</b>	
Code Aménagement (Commune / Quartier)	
<b>512 - 537</b>	<b>C.Bg - Th</b>
Archives Internes	Plan N <sup>o</sup> / Indice
	<b>29879 A</b>
CDU	
<b>711.6</b>	



*Date de dépôt : 1<sup>er</sup> septembre 2015*

## RAPPORT DE LA MINORITÉ

### Rapport de M<sup>me</sup> Christina Meissner

Mesdames et  
Messieurs les députés,

La minorité a décidé de s'opposer au projet de modification de zones pour les raisons suivantes.

Le projet de loi proposé a pour objectifs :

1. de créer du logement via le déclassement d'une zone villas en conformité avec le plan directeur cantonal.
2. de permettre de relier la partie sud de la commune de Thônex à la partie nord aujourd'hui coupées par la cicatrice de type « autoroutière » qui pose des problèmes de continuité au sein de l'espace communal.

1. Dans les faits, **le périmètre concerné n'apportera pas ou très peu de logements**. Une seule parcelle, N° 6163, est constructible en l'état car la zone villas en question étant composée de :

Deux stations-service de part et d'autre de la route Blanche ; du P+R ; de la route Blanche, qui à cet endroit à la largeur d'une autoroute ; de la sortie qui la relie à l'avenue Adrien-Jeandin ; de la plateforme douanière de Thônex-Vallard ; d'une zone de bois et forêts ; de la parcelle 6163 coincée entre la plateforme douanière, la forêt et l'avenue Adrien-Jeandin, d'un Centre Médico Pédagogique et de 5 villas, dont aucun propriétaire n'a été consulté et aucun n'est manifestement vendeur. L'unique immeuble projeté sur la parcelle 6163, du fait des nuisances sonores notamment, comportera deux tiers d'activités, seuls les derniers niveaux seront destinés à du logement.

Quant à l'argument, toujours le même, qui est opposé pour justifier tout déclassement de zone 5, à savoir, la nécessaire conformité au plan directeur, le département indique que ce secteur ne fait pas partie des 11% de zone villas qui doivent muter par modification de zone. Je le cite : « Tout ce secteur est en limite du grand projet « Chêne-Bourg – Chêne-Bougeries » à l'intérieur duquel des sous-secteurs ont été priorisés pour faire l'objet de

projets de développement. Ce secteur ne fait pas partie des secteurs qui ont été choisis pour pousser les études... Il y a visiblement ici un acteur privé qui veut aller de l'avant avec un projet et la modification de zone est nécessitée par ce projet. Parallèlement, l'administration n'a pas les moyens d'étudier l'ensemble du périmètre (alors qu'il le mériterait). Il y a un dilemme entre la question de savoir s'il faut aller de l'avant avec modification de zone qui permet au projet de se faire ou s'il faut attendre que l'ensemble du secteur soit étudié ».

C'est donc la volonté d'un propriétaire de construire un immeuble sur une parcelle qui a déclenché le processus de modification de zone.

2. L'objectif de la modification de zone serait, selon le département, de permettre de relier la partie sud de la commune de Thônex à la partie nord aujourd'hui coupées par la cicatrice autoroutière. L'argument ne tient pas la route ! Ce projet de barre d'immeuble est situé **dans l'axe de l'autoroute**. Il n'enjambe pas non plus l'autoroute et donc, on voit mal son rôle de « liaison ». Il porte d'ailleurs, sur la demande de renseignement, le nom révélateur « d'immeuble mur ».

D'autres projets, plus anciens, auraient certainement mieux réussi à réduire la coupure autoroutière. En décembre 2009, Gaillard, la commune française voisine de Thônex, elle aussi coupée en deux par l'autoroute, avait imaginé réaliser un parking relais au-dessus de l'autoroute Blanche à la hauteur de la plateforme douanière.

Y a-t-il eu un travail de concertation avec les partenaires français pour avoir un projet cohérent puisque les deux communes ont la volonté de relier leurs parties sud et nord ? Le département connaît le projet mais reconnaît qu'il ne possède pas d'informations de la part de la direction des transports et qu'il n'y a donc aucune étude en cours. Pourtant, avant de procéder à une modification de zone, ne conviendrait-il pas d'en fixer les objectifs et ce avec tous les partenaires concernés ?

Au lieu de préserver un potentiel spatial pour un projet enjambant l'autoroute, l'immeuble d'initiative privée formera une barre parallèle à l'autoroute. Il est donc prématuré de favoriser ce projet qui pourrait constituer un obstacle à la construction d'une vraie liaison.

L'implantation de cet immeuble risque même de prêterit la traversée lacustre, puisque le raccord de cette dernière au réseau autoroutier suisse ne peut être réalisé, sur la rive gauche, qu'à cet endroit. Et quand bien même le bouclage de la ceinture routière autour de Genève serait abandonné et/ou qu'il n'y aurait pas de raccordement à cet endroit, cette parcelle pourrait être

utilisée de manière plus judicieuse. La sortie actuelle de l'autoroute en direction de l'avenue Adrien-Jeandin étant coincée entre la station-service et la parcelle 6163, pour rejoindre Moillesullaz ou Jussy, donc aller à droite, il faut d'abord tourner à gauche sur l'avenue Adrien-Jeandin jusqu'au giratoire puis rebrousser chemin. Autoriser le projet d'immeuble maintiendrait cette petite bretelle entre l'autoroute et la chaussée locale avec un déboucher extrêmement dangereux. Il serait plus judicieux d'utiliser cette parcelle, pour améliorer la sortie autoroutière et la circulation.

Qu'il s'agisse d'enjeux locaux ou régionaux, l'emplacement de cette parcelle est stratégique et on ne peut que s'inquiéter qu'aucune analyse n'ait prévalu ou accompagné le dépôt de ce projet de loi. Seulement voilà, le département reconnaît ne pas avoir les moyens de mener une étude cohérente du secteur. Je le cite « on ne connaît qu'une partie, soit la demande de renseignement qui est portée par un privé. Les futurs projets de développement sont en balbutiement. Il ne s'agit pas aujourd'hui d'avoir une vision définitive des modalités futures entre le nord et le sud et on ne dispose que d'un certain nombre d'hypothèses qui seront investiguées après le déclassement. On est actuellement davantage sur des projets qui doivent s'échelonner sur les 20 prochaines années plutôt que de proposer un projet de développement concret et mûr ; on ne se donne ici que les moyens d'avoir un projet de développement à terme. »

Le département reconnaît donc implicitement qu'il se bouche son propre horizon temporel en permettant de manière prématurée, via ce projet de modification de zone, l'implantation d'un immeuble. Il y a donc un manque total de vision urbanistique à terme de ce secteur.

Quant à l'argument consistant à croire qu'ainsi on évitera la construction de villas et on favorisera le logement, il ne tient pas. Aucune demande de renseignement pour de la villa n'a été déposée et on se demande bien où une villa pourrait encore être construite dans ce secteur-là ! Ce qui a suscité cette modification de zone est une demande de renseignement pour un immeuble composé aux deux tiers d'activités. La modification de zone permettra la construction de cet immeuble mal situé et mal orienté. Le parlement n'est pas là pour faire du clientélisme mais pour donner les moyens au département de réaliser un aménagement du territoire cohérent tant en matière d'intérêt public, de logements que de mobilité.

Pour ces raisons, nous vous demandons de refuser ce projet loi qui défie toute vision urbanistique logique.

*Annexe : photo aérienne du secteur concerné (source SITG)*

ANNEXE

SITG | LE TERRITOIRE GENEVOIS  
À LA CARTE



Echelle 1:2'500  
SITG - Tous droits réservés