

Date de dépôt : 5 mars 2018

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 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)

Rapport de M. François Lefort

Mesdames et
Messieurs les députés,

La Commission d'aménagement s'est réunie les 31 janvier et 7 février 2018 sous la paisible présidence de M. François Lance.

Les travaux se sont tenus en présence de représentants du département pour tout ou partie des débats : M. Jérôme Savary, secrétaire général adjoint (DALE), M. Sylvain Ferretti, directeur général à l'office de l'urbanisme (DALE), M. Jean Charles Pauli, attaché de direction à l'office de l'urbanisme (DALE). Les procès-verbaux ont été tenus par M. Sacha Gonczi, auquel nous exprimons notre reconnaissance.

Présentation du projet de loi par le département (M. Mounir Boulmerka, architecte urbaniste – chef de projet, direction du développement urbain – région rive gauche de l'office de l'urbanisme)

M. Boulmerka procède à une présentation détaillée du projet (*voir annexe*). En résumé, le périmètre à déclasser est proche du centre du village. La zone actuelle est entièrement en zone agricole, enserrée par de la zone de développement 4B, de la zone 4B et de la zone 4B protégée. En termes de propriétés, une partie est propriété de la commune de Troinex. Les deux autres parcelles sont privées. Une des grandes parcelles ainsi que la petite parcelle

sise à côté de la salle communale se trouvent en surface d'assolement (SDA) (1,5 ha). Ce projet a été identifié déjà en 2005, suite à une demande d'AgriGenève d'identification des parcelles agricoles enclavées. En 2012, une étude de faisabilité a été effectuée, conduisant à une image directrice. Les objectifs du projet, à l'origine de cette modification de zone, sont la création de logements dans les communes de la campagne genevoise, l'extension de la zone à bâtir de Troinex, la mise en conformité et l'application de la fiche A05 du plan directeur cantonal PDCn. Le site en question figure au rapport d'examen de l'ARE et est approuvé par la Confédération. Les enquêtes techniques ont été conduites en 2013 et 2016. L'exécutif de la commune de Troinex a émis un préavis favorable en 2016. Une enquête publique a été menée en 2016 et a collecté six observations. Puis, le Conseil municipal de Troinex a donné un préavis favorable en 2016, assorti d'une réserve concernant l'accessibilité au futur quartier. La procédure d'opposition a eu lieu à l'automne 2017 et aucune opposition n'a été enregistrée. La commune a exigé par contre que l'accès ne se fasse pas par le chemin Lullin.

Question des commissaires

Un commissaire Vert remarque qu'il s'agit d'une surface de 27 500 mètres carrés. Il demande quel est le projet d'équipement public pour la partie qui lui est dévolue.

M. Boulmerka indique que la commune n'a pas de projet d'agrandissement pour l'instant, mais que dans le futur une extension du centre communal pourrait être souhaitée, raison pour laquelle la commune a demandé de joindre sa parcelle au déclassement plutôt que de la laisser en zone agricole.

Le même commissaire Vert comprend qu'il s'agit de construction de logements. Il demande de quel nombre de logements il s'agit et par qui ces projets sont portés.

M. Boulmerka explique que ce sont des projets portés par les propriétaires privées (130 logements). Il rappelle que la zone adjacente est protégée. Elle a une valeur patrimoniale. La zone 4B est la zone la plus dense à Troinex. La commune ne souhaite pas un déplacement du noyau villageois mais un développement en harmonie avec ce qui l'entoure.

Un commissaire Vert remarque que l'exposé des motifs mentionne un projet de renaturation du cours d'eau.

M. Boulmerka indique que la DGAN demande ce projet de renaturation en contrepartie du déclassement.

Un commissaire PLR s'interroge sur la parcelle au sud-ouest du périmètre. Il se demande pourquoi on ne l'a pas déclassée également.

M. Boulmerka indique que la parcelle fait partie du noyau au sud-ouest. L'office du patrimoine et des sites (OPS) est parti du principe qu'il s'agissait d'une zone patrimoniale séparée.

Un commissaire PLR estime illogique de laisser des bâtiments en zone agricole sous prétexte qu'ils ont une valeur patrimoniale. Il faudrait selon lui déclasser l'ensemble d'un périmètre qui fait sens, quitte à le protéger.

M. Boulmerka rappelle que le mandataire avait exclu dès le début cette partie. Déclasser cette maison pour la laisser en l'état n'avait pas de sens.

Le même commissaire PLR rappelle que l'ensemble de ce noyau au sud-ouest est en zone agricole alors qu'il devrait être en zone 4B protégée et il lui semble absurde de ne pas déclasser l'ensemble du périmètre.

Un autre commissaire UDC remarque qu'il y a déjà une maison dans la partie sud du périmètre à déclasser.

M. Boulmerka indique que les propriétaires de la maison souhaitent faire partie du projet de développement. La maison n'a pas de valeur patrimoniale particulière.

Un commissaire Vert demande d'où émanaient les observations collectées lors de l'enquête publique.

M. Boulmerka répond qu'il s'agit de riverains et de la commune. La commune n'est pas opposée au développement mais souhaite que l'accès ne se fasse pas par le chemin Lullin, qui est très réduit.

Un commissaire MCG comprend qu'il va falloir créer une route à travers la forêt et il demande dans quelle mesure c'est compatible avec la protection de la forêt.

M. Boulmerka indique que c'est la raison pour laquelle on n'a pas voulu inscrire cette demande de la commune dans le présent projet de loi. La loi sur les forêts permet des défrichements justifiés. La commune a financé une étude de mobilité dont les conclusions soutiennent son avis de créer un accès à partir de la route de Moillebin.

Ce même commissaire MCG est d'avis que la construction d'un quartier suppose l'arrivée d'engins de chantier et qu'il serait plus judicieux de les faire accéder par le chemin Lullin.

M. Boulmerka indique que, si l'option n'est pas réalisable, on va devoir créer un accès de l'autre côté. Mais dans ce cas, on va devoir traiter les oppositions de la commune et des riverains, oppositions qui se comprennent, car le chemin en question est très étroit.

Une commissaire S remarque qu'il y a souvent des servitudes sur les parcelles en zone agricole et il demande si c'est le cas pour cette parcelle, ce à quoi il lui est répondu par la négative.

Parce que la commune de Troinex ne s'oppose pas à ce projet de modification de zone mais a émis des réserves sur l'impact sur la mobilité, la commission propose d'auditionner la commune avant de voter le projet de loi.

Audition de M. Lavorel, maire de la commune de Troinex

M. Lavorel rappelle que la commune approuve cette modification de zone. L'emplacement est intéressant, car proche du centre du village. Par ailleurs, cette zone enclavée ne sert plus à l'agriculture. Dans son préavis, la commune a fait part de son souci en ce qui concerne les accès. Le département souhaite que l'accès se fasse depuis le chemin Lullin, qui se trouve à côté de l'axe de la mobilité douce et à l'emplacement d'une garderie. Ce que souhaite la commune, c'est que l'accès se fasse par la route de Moillebin, axe plus important. Ainsi, l'accès à la zone ne se fera pas par de petites rues dans lesquelles on essaie de diminuer le trafic.

Un commissaire Vert comprend que l'affaire de l'accessibilité n'est pas résolue.

M. Lavorel rappelle que cet aspect n'est pas figé au stade de la modification de zone. Une étude d'impact sur la circulation a été effectuée et démontre que l'accès par la route de Moillebin est opportun. Si l'accès se fait par le chemin Lullin, la commune serait sans doute moins favorable au projet.

Ce même commissaire Vert demande si les deux propriétaires sont favorables à cette alternative.

M. Lavorel répond par l'affirmative d'autant plus qu'ils connaissent le souhait de la commune. Le problème est que l'accès à la route de Moillebin demande quelques dérogations (notamment en termes de forêts) et que ce sont en fait les services de l'Etat qui sont défavorables à cette solution. La position de la commune n'est pas une manifestation de mauvaise volonté mais la constatation qu'on ne peut agrandir le chemin Lullin. Par ailleurs, les propriétaires sont non seulement favorables à cet accès à la route de Moillebin mais le financeront également.

Un commissaire UDC comprend qu'il y aura 130 logements environ et il demande de quel type de logements il s'agira et si la commune en est informée.

M. Lavorel précise qu'il s'agira de logements subventionnés pour une partie.

Un commissaire UDC demande si une telle évolution a été planifiée par la commune, au niveau financier notamment.

M. Lavorel explique qu'il y a une réflexion sur l'évolution du développement de Troinex. En sus de ce projet, sur une autre parcelle, la parcelle des Crêts, un projet d'urbanisation va ajouter 960 habitants. La question se pose de l'agrandissement du groupe scolaire. Les développements de Troinex seront très conséquents dans les 20 prochaines années ; la commune souhaite participer au développement, mais la mobilité et le développement de transports publics entre Troinex et Carouge sont des points cruciaux pour la commune.

Le président demande des précisions quant à la réalisation d'un parking.

M. Lavorel rappelle que, sur ces parcelles privées, il y aura un parking. Sur le plan public, la commune est en train d'acquérir une parcelle en vue de la réalisation d'un parking souterrain, pour la salle communale.

Un commissaire UDC comprend que, si l'accès se fait par la route de Moillebin, les réticences de la commune seraient complètement levées.

M. Lavorel explique que la première réflexion de la commune était que les deux propriétaires privés puissent acquérir une partie d'une parcelle donnant sur la route de Moillebin, permettant le passage sans avoir à traverser le nant, mais les propriétaires de cette parcelle n'ont pas souhaité entrer en matière. La volonté de la commune est que le développement, situé dans une zone sensible, ait un accès directement depuis la route de Moillebin.

Débat

Un commissaire UDC comprend qu'il y un problème d'accès des parcelles sujettes à cette modification de zone et il demande l'avis du département. Il souhaite savoir s'ils sont favorables à aller de l'avant pour trouver une solution au moment du PLQ ou si on va laisser les propriétaires se débrouiller.

M. Ferretti rappelle que le département est engagé dans la réalisation de projets de qualité. L'accès en fait partie. C'est au stade du plan localisé de quartier (PLQ) que cette question sera traitée et nécessitera un arbitrage entre les deux solutions possibles. On ne peut connaître l'issue de cet arbitrage aujourd'hui, car il ne se fait pas au stade de la modification de zone. L'intérêt à développer ces parcelles au cœur du village est de toute façon évident.

Procédure de vote

A l'issue des débats, la commission décide d'entrer en procédure de vote.

Premier débat

Le président procède donc au vote de premier débat et soumet aux votes l'entrée en matière sur le PL 12163 :

Pour : 13 (3 S, 1 Ve, 4 PLR, 2 UDC, 2 MCG, 1 PDC)

Contre : –

Abstention : –

L'entrée en matière est acceptée.

Deuxième 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.

Troisième débat

Le président met aux voix le PL 12163 dans son ensemble :

Pour : 14 (1 EAG, 3 S, 1 Ve, 4 PLR, 2 UDC, 2 MCG, 1 PDC)

Contre : –

Abstention : –

Le projet de loi 12163 est accepté dans son ensemble à l'unanimité de la Commission d'aménagement.

La Commission d'aménagement préavise un débat en catégorie III et vous recommande, Mesdames et Messieurs les députés, d'accepter ce projet de loi

Projet de loi (12163-A)

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

¹ 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.

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 Degré de sensibilité

¹ 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.

² 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.



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 Cadastrale : N° 7

Parcelles N°s : 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 :

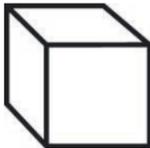
Adopté par le Grand Conseil le :

Loi N° :

Echelle	1 / 2500	Date	07.05.2012
		Dessin	MB
Modifications			
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
41 - 00 - 011	TRX
Code Aménagement (Commune / Quartier)	
538	
Plan N°	Indice
Archives Internes	29910
CDU	
711.6	





ANNEXE

PROJET DE MODIFICATION DES LIMITES DE ZONES

N° 29'910-538 - (PL 12163)

Troinex
Chemin Lullin et route de Moillebin

Présentation à la Commission d'aménagement du Canton

31.01.2018



Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie
Office de l'urbanisme

31/01/2018 - Page 1

Situation



Aménagement territoire

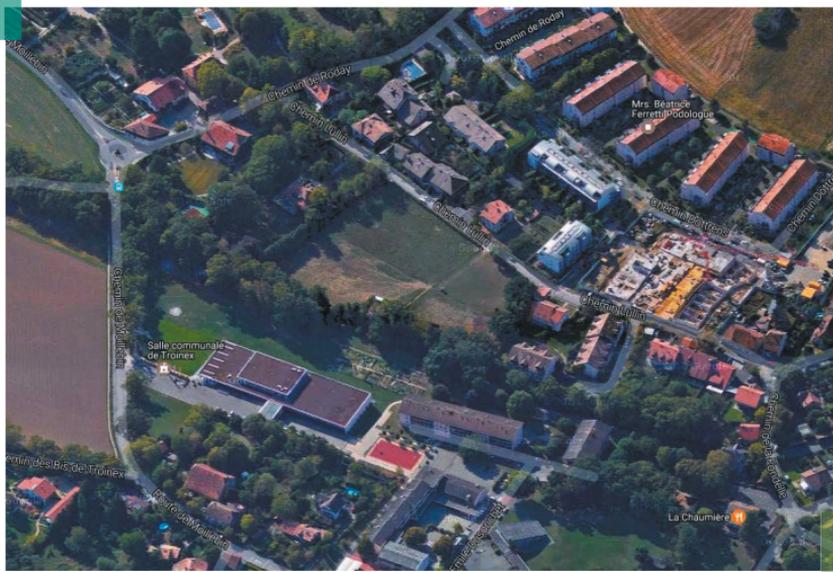
31/01/2018 - Page 2

Vue aérienne 2016



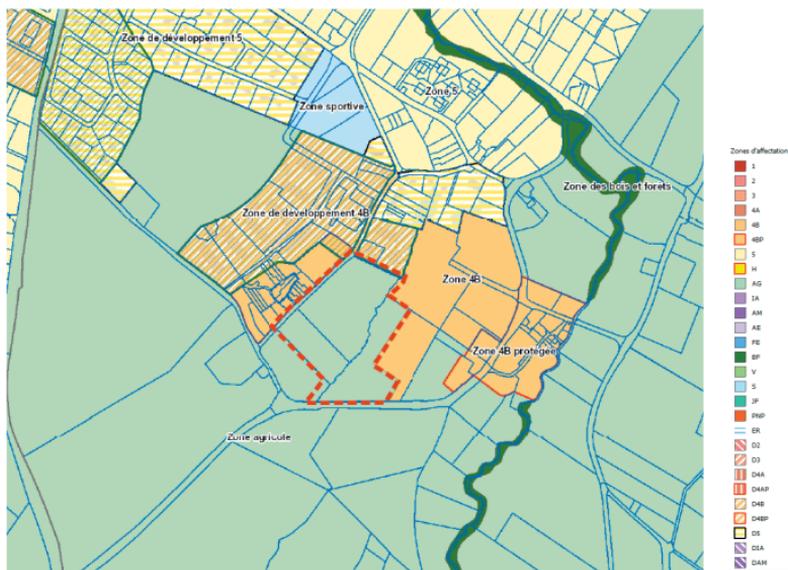
Aménagement territoire

Vue aérienne 2016



Aménagement territoire

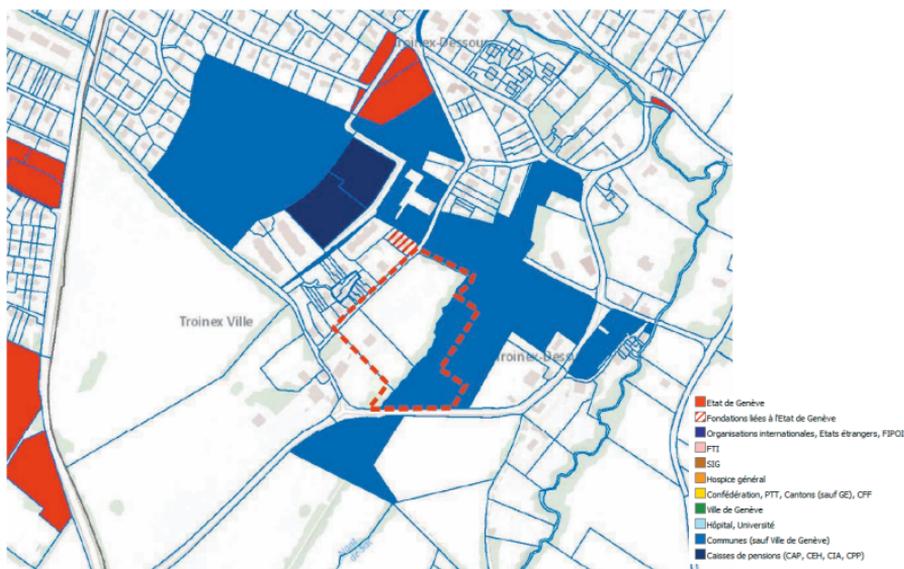
Affectations actuelles



Aménagement territoire

31/01/2018 - Page 7

Propriétés des collectivités publiques



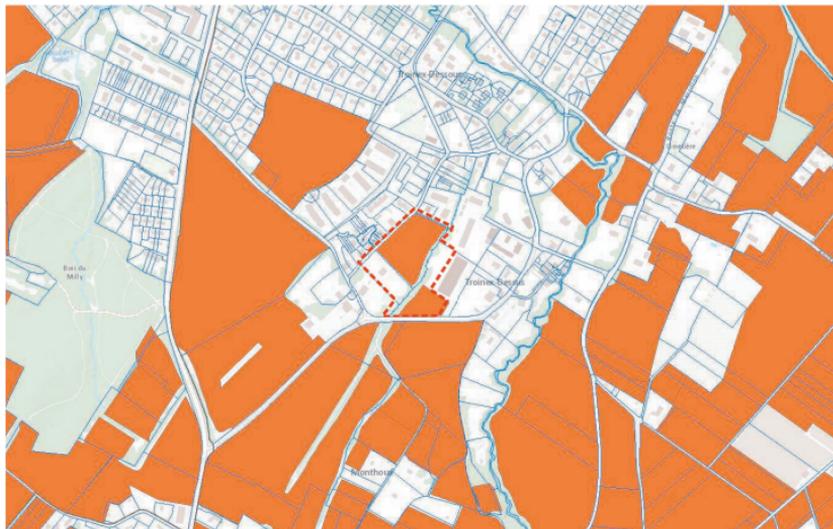
Aménagement territoire

31/01/2018 - Page 8

Surfaces d'assolement (SDA)

Surface d'assolement dans l'exposé des motifs, environ 15'200 m² (1.52 ha).

Au 16 octobre 2017, le canton dispose encore de 8'483.3 ha



Aménagement territoire

31/01/2018- Page 9

Historique du projet de MZ 29'910-538

INVENTAIRE DES PARCELLES ENCLAVÉES FICHE DESCRIPTIVE DES TERRAINS RECENSÉS

Nom de la commune Nombres de parcelles	Superficie (m ²)
Troinex et Troinex-les-Bains	44'410
Troinex-les-Bains CIV	399 - 399



Remarques de la DSAT
Ce terrain, situé dans la zone 1 de développement, a été inclus en zone agricole en 1986, dans le cadre d'un accord avec la commune afin de déclasser le quartier des Saules en zone de développement. Il se trouve à un carrefour pour la réalisation d'avenues de logements.

Remarques du SRS
...
Remarques du DIMP
...
Remarques du SPSR
...

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 des possibilités de déclassements limités en zone à bâtir de terrains qui n'offrent que peu d'intérêt pour l'agriculture. La difficulté de leur exploitation est due essentiellement à leur taille et à leur enclavement. Plusieurs périmètres, dont Troinex, sont retenus comme favorables pour une urbanisation.

En 2012, une étude de faisabilité a été menée par l'office de l'urbanisme, 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.



Aménagement territoire

31/01/2018- Page 10

Objectifs du déclassement

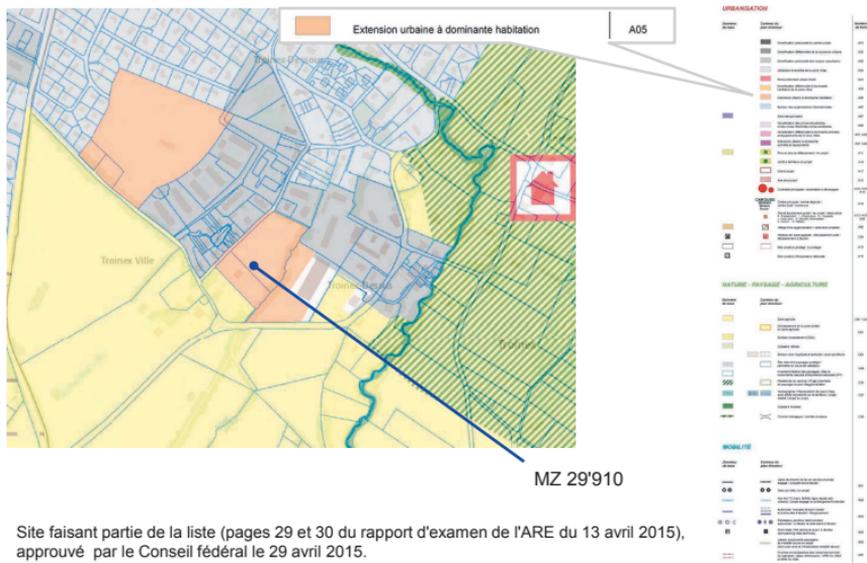
- En cette période de forte pénurie de logements, le déclassement de périmètres restreints de terrains agricoles enclavés permet aux communes de la campagne genevoise de participer à l'effort général de création de logements → **potentiel d'environ 130 logements**
- Extension de la zone à bâtir de la commune de Troinex (création d'une zone de développement 4B et d'une zone de développement affectée principalement à de l'équipement public).
 - Réalisation de logements
 - Proximité des infrastructures communales
 - Permettre des éventuelles extensions liées à la salle communale
- Mise en conformité de l'affectation de la forêt et quelques toilettes de zones (dp communal).
- Application de la fiche de mesures A05 du plan directeur cantonal 2030 « **Mettre en œuvre les extensions urbaines sur la zone agricole** », à savoir : « **permettre une évolution raisonnable et un développement mesuré des villages dans l'espace rural et dans le respect de leur identité historique, architecturale et spatiale. Ceci dans le but d'une utilisation optimale de la zone à bâtir et d'une croissance maîtrisée de la population des villages** ».



Aménagement territoire

31/01/2018- Page 11

Conformité au plan directeur cantonal 2030



Aménagement territoire

31/01/2018- Page 12

Conformité au plan directeur communal de Troinex, actuellement en cours d'élaboration...



Aménagement territoire

31/01/2018- Page 13

Procédure

- Enquête technique 1: 07.08.2012 au 07.04.2013
- Enquête technique 2 : 07.03.2016 au 07.04.2016
- Préavis de la commune de Troinex (Exécutif) le 29.08.2016
- Enquête publique : 11.11.2016 au 12.12.2016
 - 6 observations
- Préavis de la commune de Troinex (Conseil municipal): le 13 mars 2017
 - Favorable (avec une réserve concernant l'accessibilité au futur quartier)
- Procédure d'opposition: 24.08.2017 au 24.09.2017
 - Aucune opposition



Aménagement territoire

31/01/2018- Page 14

En parallèle...

Mise en place d'un processus de concertation afin d'élaborer l'image d'un AVP PLQ

En 2014 : Dépôt de 2 DR 18461 et 18462 (bureau ACAU et Face-à-Face) afin de réaliser environ 130 logements → Réponse favorable du département à l'opportunité d'urbaniser mais demande de retravailler le projet.

Processus de concertation...

- 14 septembre 2016 :** Ouverture du dialogue avec les riverains pour la mise en place d'un plan des contraintes
- 02 novembre 2016 :** Présentation de la réflexion en cours et retour sur les demandes formulées lors de la précédente séance → Discussion selon les suggestions / préoccupation des participants
- 23 mars 2017 :** Présentation du plan des contraintes et de l'image directrice à la commission d'urbanisme cantonale
- 16 avril 2017 :** Présentation du plan des contraintes et l'image directrice issue des réflexions et concertations aux riverains et à la commune

Sur la base de cette image, un projet de PLQ est en cours d'élaboration par le département.



Aménagement territoire

31/01/2018- Page 15

En parallèle...

Mise en place d'un processus de concertation afin d'élaborer l'image d'un AVP PLQ



Aménagement territoire

31/01/2018- Page 16

Plan de modification de zone N° 29910-538



REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENÈVE
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° : 10176, 10178
et pour parties 10174, 10193, dp 10886,
dp 10817, 10811

Modification des limites de zones Située entre le Chemin Lullin et la Route de Moillebin

-  **Zone de développement 4B**
Degré de sensibilité OFB II
-  **Zone de développement 4B affectée principalement à de l'équipement public**
Degré de sensibilité OFB II
-  **Zone des bois et forêts**
Degré de sensibilité OFB III
-  **Zone préexistante**

PROCÉDURE D'OPPOSITION

Adopté par le Grand Conseil le: _____ Vu: _____ Tenues: _____

Adopté par le Grand Conseil le:			Lettre N°:		
Echelle	1 / 2500	Date	07.03.2012	Code GREC	
Modifications		Dessiné	MB	Secteur - Sous-sectoriel statistique	41 - 00 - 011
				Code administratif	TRX
		Code Aménagement Et Contraintes / Qualités			
		538			
		Plan N°			
		29910			
		Code			
		7 11 . 6			



Aménagement territoire

31/01/2018 - Page 17

Merci de votre attention



Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie
Office de l'Urbanisme

31/01/2018 - Page 18

En parallèle...

Mise en place d'un processus de concertation afin d'élaborer l'image d'un AVP PLQ

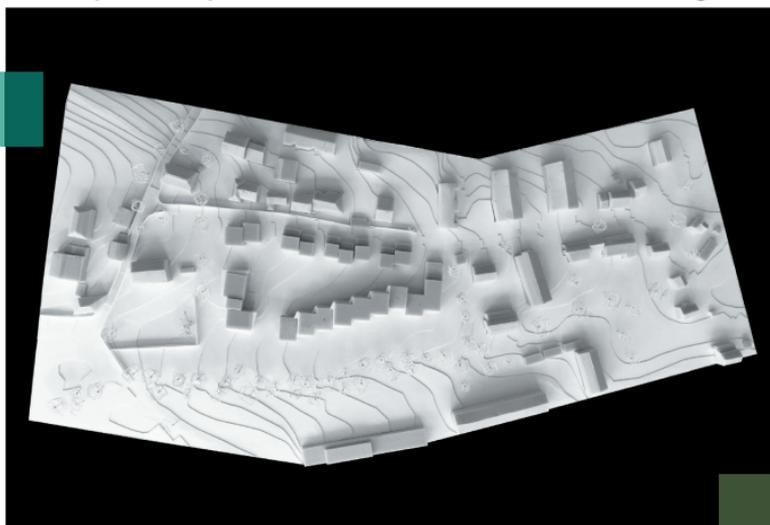


Aménagement territoire

31/01/2018- Page 19

En parallèle...

Mise en place d'un processus de concertation afin d'élaborer l'image d'un AVP PLQ

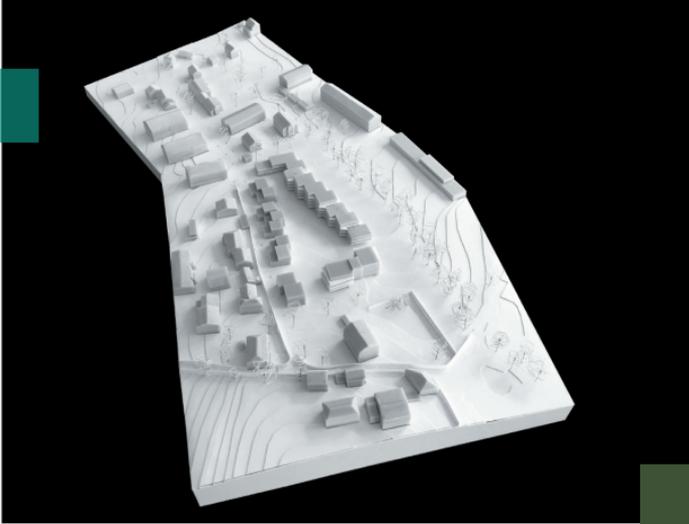


Aménagement territoire

31/01/2018- Page 20

En parallèle...

Mise en place d'un processus de concertation afin d'élaborer l'image d'un AVP PLQ



Aménagement territoire