

Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt : 4 décembre 2019

Projet de loi

modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune d'Onex (création de deux zones de développement 3, d'une zone de développement 3 affectée à de l'équipement public, d'une zone de verdure et d'une zone des bois et forêts au lieu-dit « Les Moraines-du-Rhône »)

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

Art. 1 Approbation du plan

¹ Le plan N° 30108-527 dressé par le département chargé de l'aménagement du territoire le 11 juillet 2017, modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune d'Onex (création de deux zones de développement 3, d'une zone de développement 3 affectée à de l'équipement public, d'une zone de verdure et d'une zone des bois et forêts au lieu-dit « Les Moraines-du-Rhône »), 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'un équipement public sur la partie de la parcelle N° 1992, située sur le territoire de la commune d'Onex (feuille cadastrale N° 10), comprise dans le périmètre de la zone de développement 3 affectée à de l'équipement public, créée par le plan visé à l'article 1, est déclarée d'utilité publique au sens de l'article 3, alinéa 1, 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 Degrés de sensibilité

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 III aux biens-fonds compris dans le périmètre des deux zones de développement 3 et de la zone des bois et forêts et le degré de sensibilité II aux biens-fonds compris dans le périmètre de la zone de développement 3 affectée à de l'équipement public et de la zone de verdure, créées par le plan visé à l'article 1.

Art. 4 Dépôt

Un exemplaire du plan N° 30108-527 susvisé, certifié conforme par la présidence du Grand Conseil, est déposé aux Archives d'Etat de Genève.

Certifié conforme

La chancelière d'Etat : Michèle RIGHETTI



REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENEVE

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE

Office de l'urbanisme

Direction du Développement Urbain

ONEX

Feuille Cadastre : 10

Parcelles N^{os} : 790.
Pour partie : 1001, 1074, 1275, 1770 dp, 1992.

Modification des limites de zones

Située au lieu-dit "LES MORAINES-DU-RHÔNE"



Zone de développement 3
DS OPB III



Zone de développement 3
(Affectée à de l'équipement public)
DS OPB II



Zone des bois et forêts
DS OPB III



Zone de verdure
DS OPB II



Périmètre de protection des rives du Rhône



Zone préexistante

PROCEDURE D'OPPOSITION

Adopté par le Conseil d'Etat le :

Visa :

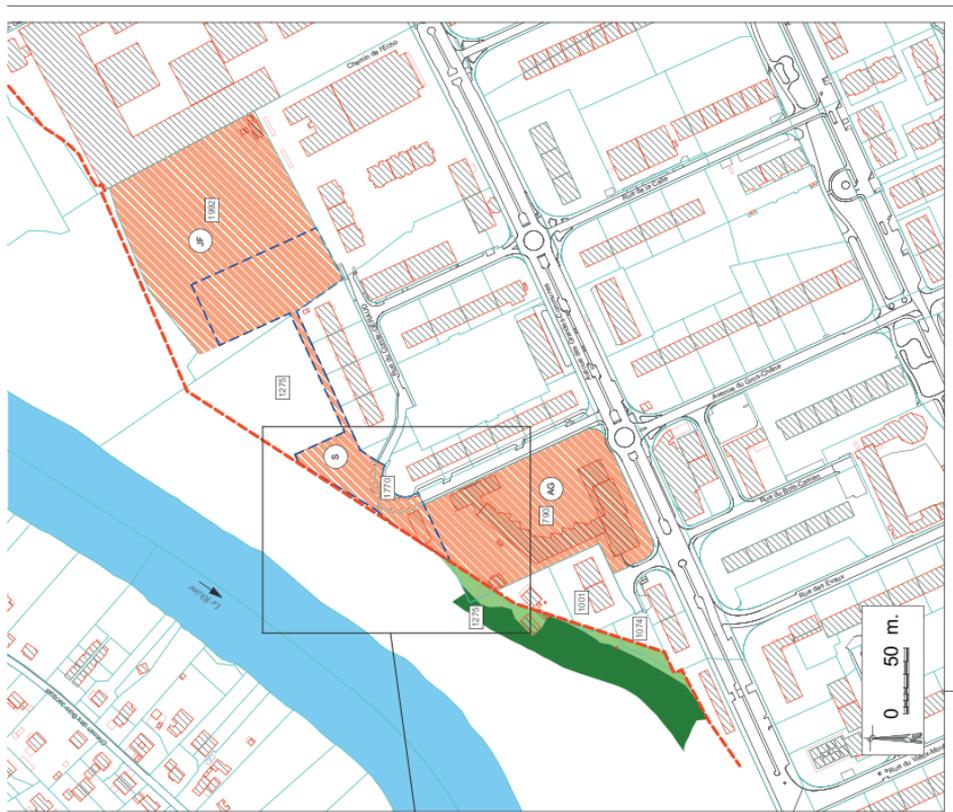
Timbres :

Adopté par le Grand Conseil le :

Loi N° :

Echelle	1 / 2500	Date	11/07/2017
		Dessin	MCM
Modifications			
Indice	Objets	Date	Dessin
	Plan MZ	Juillet 2017	MB
	Correction plan MZ	10 Avril 2018	MCM
	Mise à jour zoom et cartouche	18 janvier 2019	MCM

Code GIREC 3100030	
Secteur / Sous-secteur statistique	Code alphabétique
31 - 00 - 030	ONX
Code Aménagement (Commune / Quartier)	
527	
Archives Internes	Plan N°
	30108
CDU	Indice
7 1 1 . 6	



EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les Députés,

1. Description du périmètre

Le périmètre faisant l'objet du présent projet de loi de modification des limites de zones est situé au lieu-dit « Les Moraines-du-Rhône », sur le territoire de la commune d'Onex. Le site est bordé au sud par les immeubles d'Onex-Cité et au nord par la limite des rives du Rhône.

Ce périmètre a une superficie totale de 42'912 m² et comporte 6 parcelles, dont certaines pour parties.

La partie de la parcelle n° 1992 comprise dans le périmètre, d'une surface de 19'251 m², se situe actuellement pour 19'207 m² en zone de jardins familiaux et pour 44 m² en zone de développement 3. Elle appartient à un propriétaire privé.

La parcelle n° 790, d'une surface de 13'201 m², appartient au domaine privé communal de la Ville d'Onex. Elle se situe actuellement pour 12'826 m² en zone de développement 3 affectée à de l'équipement public. Elle est occupée par une école primaire de 16 classes et des terrains de pétanque. Le reste de la parcelle se trouve en zone agricole à raison de 375 m² et est inclus dans le périmètre de la zone à protéger des rives du Rhône. Cet espace n'est pas exploité pour des fonctions agricoles mais utilisé comme espace de détente pour les habitants. La zone de fond de la parcelle est la zone agricole.

La parcelle n° 1275 appartient également au domaine privé communal de la Ville d'Onex. La partie comprise dans le périmètre du projet représente une surface de 9'565 m², dont 6'258 m² en zone agricole et 3'307 m² en zone sportive. Elle est également incluse pour partie dans le périmètre de la zone à protéger des rives du Rhône. La zone agricole n'est pas exploitée pour des fonctions agricoles, mais utilisée comme espace de détente pour les habitants. Une serre municipale et un bâtiment de petite taille utilisés par les services municipaux des espaces verts de la Ville d'Onex se trouvent sur cette partie agricole. La zone sportive est occupée par les vestiaires du football.

La partie de la parcelle n° 1770, concernée par le présent projet de loi, d'une surface de 568 m², appartient au domaine public communal. Elle est actuellement sise en zone sportive.

La partie de la parcelle n° 1074, concernée par le présent projet de loi, d'une surface de 291 m², appartient au domaine public communal. Elle est sise en zone agricole.

La partie de la parcelle n° 1001, concernée par le présent projet de loi, d'une surface de 36 m², appartient à un propriétaire privé. Elle est sise en zone agricole.

2. Objectif du projet de loi

Le présent projet de modification des limites de zones a pour objectif de créer les conditions qui permettront la création d'un quartier mixte au nord d'Onex-Cité : des logements, des activités, des équipements publics avec notamment la création d'un groupe scolaire de 20 classes et d'une salle de gymnastique ainsi que des jardins familiaux sous une nouvelle forme (potagers).

Le projet de loi vise également à mettre en conformité avec la zone des bois et forêts les espaces boisés des parcelles concernées par le projet de loi qui ont fait l'objet de constats de nature forestière.

3. Contexte du projet de loi

L'ensemble de ce secteur s'inscrit dans les objectifs de renouvellement urbain d'Onex-Cité. Le site réalisé dans les années 1960 possède des qualités spatiales reconnues du fait notamment de la qualité du plan d'aménagement urbain et du rapport équilibré entre les vides (les espaces publics ou privatifs) et les pleins (les immeubles). Toutefois, certaines parties de cet ensemble connaissent un vieillissement important et ne répondent plus aux exigences et aux normes attendues aujourd'hui.

Aussi, l'école des Tattes, qui se trouve sur les terrains concernés par le présent projet de loi, n'est plus conforme aux fonctionnements d'un groupe scolaire et aux exigences énergétiques en vigueur, ni à la capacité attendue.

La rénovation de l'établissement s'avérant très difficile, voire impossible, pour des raisons techniques et financières, le Conseil municipal d'Onex, par sa délibération du 11 octobre 2016, a approuvé le principe de la construction d'un nouveau groupe scolaire en remplacement de l'actuelle école des Tattes.

Ce nouveau groupe scolaire de 20 classes, avec salles de gymnastique, sera réalisé sur la partie ouest de la parcelle n° 1992, à l'emplacement actuel des jardins familiaux, à proximité immédiate du terrain de football et des équipements sportifs. Le projet sera complété par des jardins partagés, une noue paysagère publique et un immeuble d'habitation. Ladite parcelle, propriété de la Fondation des Exercices de l'Arquebuse et de la Navigation,

fait l'objet d'une promesse de droit distinct et permanent de superficie en faveur d'Implenia Immobilier SA, signée le 22 avril 2014.

Implenia Immobilier SA cèdera à la Ville d'Onex, lorsque les autorisations de construire seront en force, une partie de sa promesse de droit distinct et permanent de superficie pour permettre la construction du groupe scolaire et des salles de gymnastique. Implenia Immobilier SA cèdera le solde de sa promesse de droit distinct et permanent à des tiers investisseurs pour permettre la construction de l'immeuble de logements, l'implantation de jardins familiaux et l'aménagement de la noue paysagère.

La parcelle n° 790, propriété de la Ville d'Onex, fait l'objet quant à elle d'une promesse de droit distinct et permanent de superficie en faveur d'Implenia Immobilier SA, signée le 22 novembre et 13 décembre 2016. Implenia Immobilier SA cèdera sa promesse de droit distinct et permanent à des tiers investisseurs pour permettre la construction d'immeubles de logements, d'activités, de commerces et d'équipements publics, notamment les locaux des services des espaces verts communaux.

Le déménagement des élèves de l'école actuelle sise sur la parcelle n° 790 ne se fera qu'à la livraison du nouveau groupe scolaire réalisé sur la parcelle n° 1992, excluant ainsi toute recherche de locaux provisoires.

4. Situation future

Le projet urbain développé en concertation entre les différents partenaires (Etat de Genève, Ville d'Onex, Fondation des Exercices de l'Arquebuse et de la Navigation, Fédération Genevoise des Jardins Familiaux et Implenia Immobilier SA) et ses conditions de mise en œuvre nécessitent de modifier les limites de zones dans lesquelles se trouvent les parcelles concernées.

Le projet de loi prévoit :

La partie de la parcelle n° 1992, actuellement sise en zone des jardins familiaux, fera l'objet d'un déclassement en zone de développement 3 affectée à de l'équipement public pour 5'293 m² et en zone de développement 3 pour 13'914 m². La partie de la même parcelle sise aujourd'hui en zone de développement 3 sera transformée en zone de développement 3 affectée à de l'équipement public à raison de 44 m².

La parcelle n° 790, principalement située en zone de développement 3 affectée à de l'équipement public, fera l'objet d'un déclassement en zone de développement 3 (l'affectation spécifique à de l'équipement public étant supprimée) pour 12'826 m². Le reste de la parcelle sis en zone agricole sera déclassé pour 330 m² en zone de verdure (la zone n'est pas utilisée comme espace agricole) et pour 45 m² en zone des bois et forêts, faisant suite à la

décision de constatation de nature forestière n° 2016-01-C, du 25 janvier 2016, entrée en force le 21 décembre 2016.

La partie de la parcelle n° 1275, sise aujourd'hui en zone agricole, sera déclassée en zone des bois et forêts suite au constat de nature forestière n° 2016-01-C pour 5'096 m². Le reste de la parcelle agricole, non soumis au constat de nature forestière, soit 1'162 m² sera déclassé en zone de verdure, ce qui régularisera son usage actuel comme espace de délasserement pour les habitants. Il n'a pas de vocation agricole.

Pour rappel, les limites de forêt, résultant de ce constat, situées dans le périmètre de la modification des limites de zones ou confinant à celui-ci, sont fixées au sens de l'article 13, alinéa 1, de la loi fédérale sur les forêts, du 4 octobre 1991 (LFO). En conséquence, les nouveaux peuplements à l'extérieur de ces limites de forêt ne sont pas considérés comme forêt, conformément à l'article 13, alinéa 2 LFO, les surfaces compensatoires étant réservées.

La partie de la parcelle n° 1275, comprise dans le périmètre du projet, sise en zone sportive, d'une surface de 3'307 m², sera déclassée en zone de développement 3 affectée à de l'équipement public.

La partie de parcelle n° 1770 concernée par le présent projet de loi, sise en zone sportive, sera déclassée en zone de développement 3 affectée à de l'équipement public pour 568 m².

La partie de la parcelle n° 1001 concernée par le présent projet de loi, d'une surface de 36 m², sise en zone agricole, sera déclassée en zone de verdure, dans la mesure où elle est déjà utilisée comme espace de délasserement pour les habitants. Elle n'a pas de vocation agricole.

La partie de la parcelle n° 1074 concernée par le présent projet de loi, d'une surface de 291 m², sise en zone agricole, sera aussi déclassée en zone de verdure, dans la mesure où elle est déjà utilisée comme espace de délasserement pour les habitants. Elle n'a également pas de vocation agricole.

Le secteur concerné se situe dans le périmètre de densification différenciée de la couronne urbaine, selon le Plan directeur cantonal (ci-après : PDCn) 2030, ce qui implique l'usage d'un indice de densité intermédiaire de minimum 1,8 en zone de développement 3, correspondant à un indice d'utilisation du sol minimum de 1,2, conformément à la fiche A02 du PDCn 2030, dont la 1^{re} mise à jour a été adoptée par le Grand Conseil le 10 avril 2019 et soumise au Conseil fédéral pour approbation.

5. Conformité aux planifications directrices cantonale et communale

Le présent projet de modifications des limites de zones est conforme au PDCn 2030. Il répond plus précisément, aux objectifs de la fiche A02 de la 1^{re} mise à jour du PDCn 2030.

Ce projet de déclassement permettra la mise à disposition d'un important potentiel constructible, l'option retenue étant de privilégier une densification qualitative du milieu bâti, permettant de développer l'offre de logements. Il est conforme à la fiche A02, intitulée « *poursuivre la densification de la couronne urbaine* » qui vise à créer de nouveaux quartiers denses d'habitat ou d'affectation mixte, intégrés dans la structure urbaine. Une prédominance de logements est favorisée mais avec une présence significative d'équipements publics et d'activités, tout en portant attention à la valorisation du cadre de vie et de la qualité urbaine des espaces publics.

De même, ce projet permettra de mettre en œuvre l'objectif de la fiche A14 de la 1^{re} mise à jour du PDCn 2030, intitulée « *promouvoir de nouvelles formes de jardins familiaux et encourager la création de plantages* », qui vise notamment à développer des formes de jardinage plus économes en sol, favorisant la biodiversité et davantage intégrée dans le tissu urbain.

Le présent projet de modification des limites de zones permet également de mettre en œuvre les principes figurant au Plan directeur communal (ci-après : PDCom) d'Onex, adopté par le Conseil municipal le 11 novembre 2014 et approuvé par le Conseil d'Etat le 11 mars 2015, en particulier le renforcement de la mixité des quartiers, l'amélioration des conditions sociales et environnementales dans les quartiers, la valorisation de la proximité d'espaces paysagers majeurs dans la composition urbaine et la diversification des catégories de logement.

En particulier, le présent projet de modifications de zones est conforme à la fiche de mesure n° 6-2-1 intitulée « *La Cité, les jardins d'Onex* » visant à permettre le renouvellement urbain de cette partie du territoire communal.

6. Description du projet urbain

La demande de renseignements (DR n° 18'501) des Moraines-du-Rhône (anciennement l'Echo-Les Tattes) a été déposée le 20 décembre 2016 par Implenia SA Immobilier. Le 28 juin 2017, après analyse du projet (implantation, destination, gabarit, volume et dévestiture du projet), l'ancien département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE) a répondu favorablement à l'opportunité du développement de ce secteur, en application de l'article 5 de la loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988 (LCI), concernant les demandes de renseignement.

Comme indiqué dans le chapitre 2, la DR n° 18'501 prévoit la création de logements de qualité, d'activités, de divers équipements publics avec notamment la création d'un groupe scolaire ainsi que des jardins potagers et des espaces publics de qualité.

Le potentiel attendu pour la parcelle n° 1992 est d'environ 100 logements. Le projet est complété par une école primaire de 20 classes avec salle de gymnastique encadrant des jardins potagers répartis selon une trame le long d'une noue paysagère publique. Le potentiel attendu pour la parcelle n° 790 est d'environ 300 logements. Il est également prévu des surfaces d'activités et de commerces, l'intégration d'aires de jeux et d'une partie des bâtiments des espaces verts communaux.

Une fois le groupe scolaire réalisé sur la parcelle n° 1992 et livré à la Ville d'Onex, l'école des Tattes sera démolie et le projet de bâtiments portant sur la parcelle n° 790 pourra débiter.

Un important travail de concertation a été conduit par le développeur avec le propriétaire de la parcelle n° 1992 et la Ville d'Onex. L'opérateur urbain a pris attache auprès des utilisateurs des jardins familiaux pour intégrer ces derniers au sein du projet urbain, en adéquation avec la fiche A14 du PDCn 2030 et auprès des utilisateurs actuels et futurs des lieux. Des associations sportives présentes actuellement et qui demeureront sur le site, en particulier les clubs de football et la pétanque, ont été associées à l'élaboration du projet, tout comme les riverains du projet urbain.

D'un point de vue urbanistique, le projet urbain vient border le développement nord-ouest d'Onex-Cité, tout en requalifiant la frange le long des rives du Rhône avec des cheminements piétonniers reliant divers équipements publics. Une liaison verte est reconstituée entre le Bois de la Chapelle et le Pont Butin, en passant par le débarcadère des « Moraines-du-Rhône », tantôt sur les hauteurs des rives, tantôt en contrebas.

D'une manière générale, le concept mobilité fera l'objet de réflexions approfondies dans le cadre du travail de plan localisé de quartier pour définir les conditions d'accessibilité tous modes, la localisation du stationnement tous modes également ainsi que les perméabilités de mobilité douce interne au quartier et avec son territoire environnant (pôles attracteurs, arrêts TC, etc.).

Enfin, le projet de plan localisé de quartier prévoit d'offrir une nouvelle offre en stationnement publique et privée destinée à réduire la pression sur le domaine public communal ainsi que de développer des cheminements de mobilité douce sur l'actuelle zone sportive, etc.

D'un point de vue environnemental, le projet prévoit, en l'état, la réalisation de plusieurs bâtiments sur la parcelle n° 1992 et contribuera, par les travaux qui seront réalisés, à assainir le site figurant au cadastre des sites pollués. Cette parcelle se situe en effet sur une ancienne décharge d'ordures ménagères de la Ville de Genève. Depuis 2003, le site est en cours d'assainissement avec un réseau principal de dégazage actif et de pompage et traitement des eaux de lixiviation. L'entretien de ce réseau est à la charge d'un groupement constitué du propriétaire foncier, de la Confédération, de l'Etat de Genève et des Villes de Genève, Lancy et Onex.

Les polluants sont connus, le traitement et l'élimination des terres du site ainsi que les aspects de sécurité et de santé, tant pour les riverains que pour les travailleurs et les jardins familiaux, sont maîtrisés. Un réseau de dégazage secondaire propre à chaque bâtiment sera réalisé comme c'est déjà le cas pour tous les bâtiments construits sur l'ancienne décharge. Tous les bâtiments construits sur cette parcelle seront disposés sur les rives de la décharge, minimisant ainsi le volume des terres à assainir.

Une noue paysagère publique en lien direct avec les logements, les plantages et l'école viendra renforcer la valorisation des espaces verts en conformité avec le PDCom précité. La noue paysagère participe également à l'assainissement de la parcelle en récoltant les eaux de pluie et en favorisant leur écoulement vers le Rhône grâce à une couche étanche, évitant ainsi la percolation de l'eau à travers la zone polluée.

D'autre part, l'intégration des jardins partagés et de la noue paysagère sur le site, entre une école et des logements, permettra un échange intergénérationnel et une mixité renforcée.

Les principes structurants pour le développement sont les suivants :

- renforcer la présence des éléments naturels, améliorer la qualité et diversifier les types d'espaces ouverts en renforçant les liaisons vertes en limite du Rhône, et en connectant les pénétrantes vertes d'Onex-Cité avec les rives du Rhône;
- répondre aux besoins en équipements publics induits par le développement de la commune, et maîtriser le développement urbain de ce secteur stratégique (école, terrains de sports, entretien des espaces verts communaux);
- répondre aux besoins prépondérants de la population de la commune d'Onex et du canton en réalisant de nouveaux logements;
- renforcer la mixité sociale, intergénérationnelle et fonctionnelle du quartier en diversifiant les catégories de logements et les affectations, offrant une réelle qualité urbaine;

- inscrire le projet urbain dans les démarches de contrats énergétiques territoriaux en cours sur la commune;
- développer un concept de stationnement conforme avec la politique cantonale de mobilité visant à réduire les déplacements pendulaires motorisés;
- mettre en place les conditions favorisant une mobilité durable orientée vers la mobilité douce et les transports collectifs plutôt que vers les déplacements individuels motorisés;
- créer des espaces publics de qualité destinés à offrir des connexions efficaces entre les différents modes privilégiés (piétons, vélos, bateaux et transports publics);
- créer un maillage fin de mobilité douce interne au quartier et connecté efficacement avec son territoire;
- gérer les nuisances sonores et limiter la circulation à l'intérieur du nouveau développement;
- exclure de préférence toute livraison des espaces publics et privés en surface en prévoyant un concept de livraison en sous-sol.

Une procédure d'élaboration impliquant un processus de concertation et d'adoption de plans localisés de quartier (PLQ) sera lancée sur la base des principes du projet urbain définis précédemment.

7. Utilité publique

Le présent projet de loi, comme explicité aux chapitres 3 et 6 du présent exposé des motifs, vise notamment à permettre la création d'un nouveau groupe scolaire sur une partie de la parcelle n° 1992, qui sera déclassée en zone de développement 3 affectée à de l'équipement public.

Dans la mesure où la partie de la parcelle n° 1992 sur laquelle est prévue la réalisation de cet équipement public appartient à un propriétaire privé, une clause d'utilité publique est indispensable, en vue de permettre le cas échéant, une expropriation pour cause d'utilité publique.

Par conséquent, le présent projet justifie l'application de l'article 3, alinéa 1, lettre a, de la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, du 10 juin 1933 (LEx-GE – L 7 05), selon lequel le Grand Conseil peut déclarer l'utilité publique d'un travail ou d'un ouvrage déterminé, d'une opération d'aménagement ou d'une mesure d'intérêt public. C'est pourquoi une clause d'utilité publique est prévue à l'article 2 du présent projet de loi.

8. Degrés de sensibilité OPB

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 III aux biens-fonds compris dans le périmètre des deux zones de développement 3 et de la zone des bois et forêts et le degré de sensibilité II aux biens-fonds compris dans le périmètre de la zone de développement 3 affectée à de l'équipement public et de la zone de verdure, créées par le présent projet de loi.

9. Procédure

L'enquête publique ouverte du 9 avril au 13 mai 2019 a suscité une lettre d'observations à laquelle le département a répondu. Par ailleurs, le Conseil municipal de la commune d'Onex a préavisé favorablement ce projet de loi par 24 oui et 1 abstention, en date du 10 septembre 2019.

10. Conclusion

Au vu des considérations ci-dessus, il est proposé de créer deux zones de développement 3, une zone de développement 3 affectée à de l'équipement public, une zone de verdure et une zone des bois et forêts au lieu-dit « Les Moraines-du-Rhône », selon le plan N° 30108-527, portant sur une superficie totale de 42'912 m².

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