



GENTHOD - BELLEVUE

**Projet de modification des limites de zone
N°30'229**

au lieu-dit Valavran

Présentation du 31 mai 2023

Définitions et bases légales

- Le plan de zone délimite sur l'ensemble du territoire cantonal les zones à bâtir, les zones agricoles et les zones à protéger.
- Une modification des limites de zone (MZ) permet de changer l'affectation du sol.
- Les MZ sont adoptées par le Grand Conseil. Une fois entrés en vigueur, les plans sont force obligatoire pour chacun/e

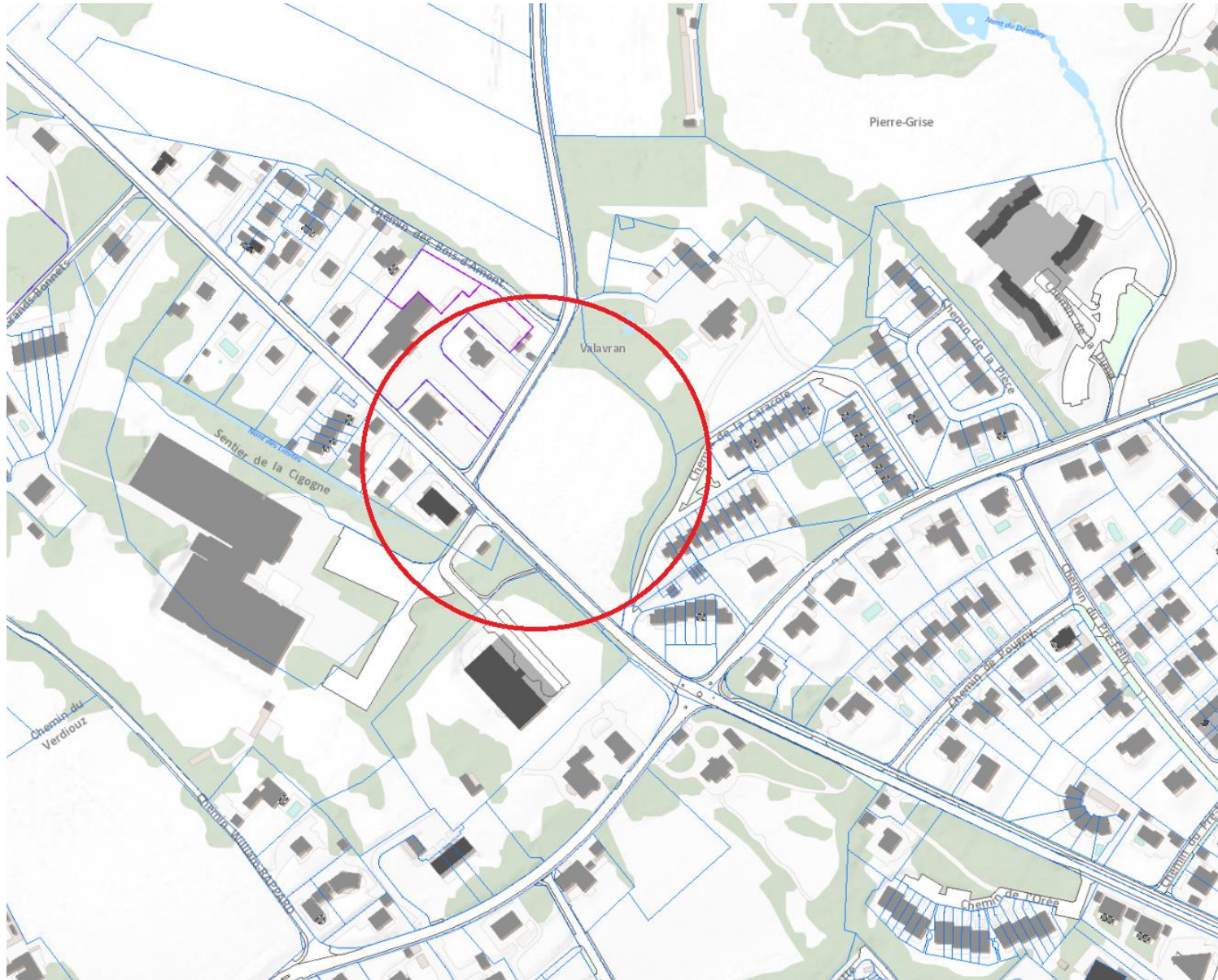
Loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (L 1 30 LaLAT), article 12 et suivants.

Etat des lieux

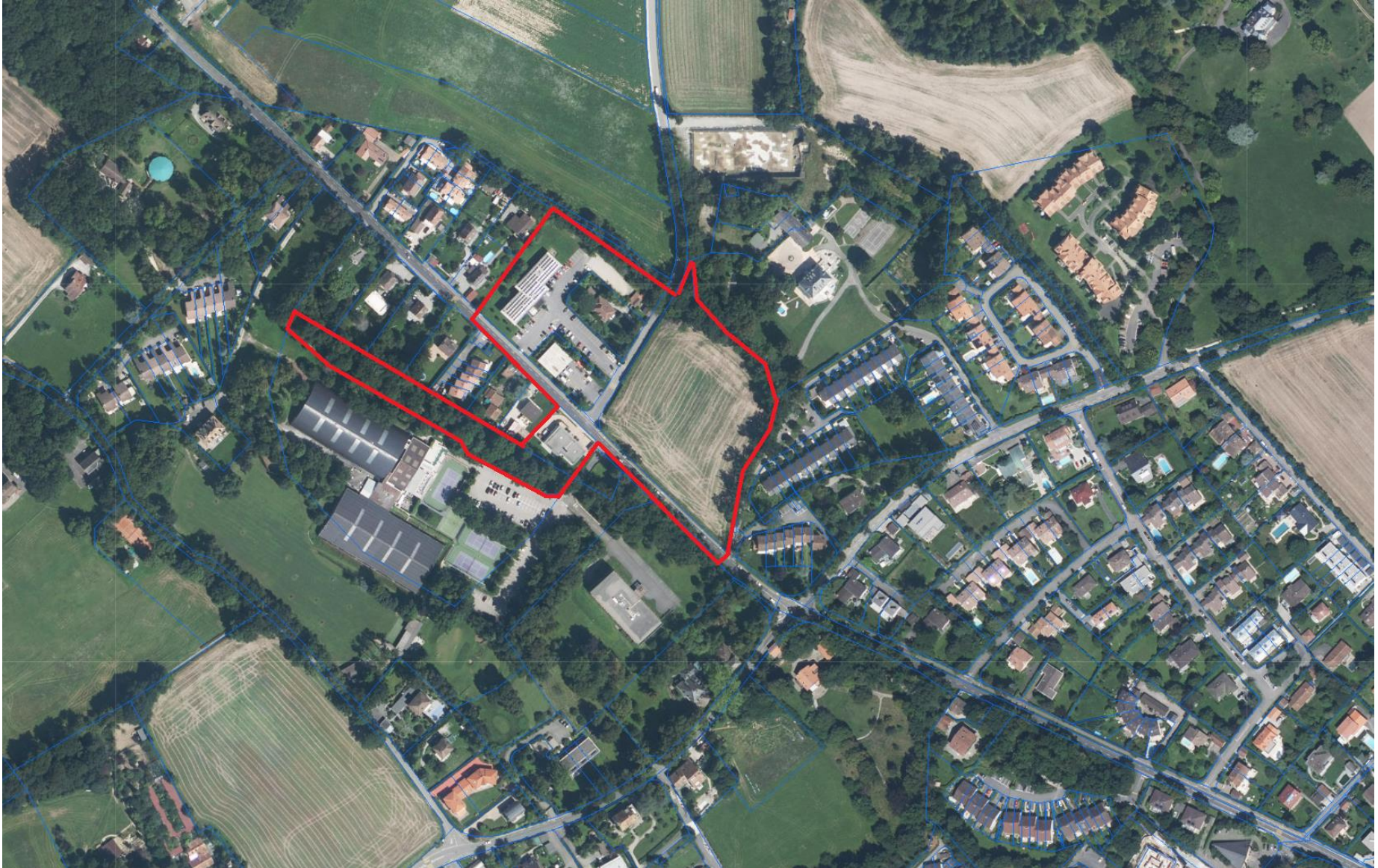
Situation



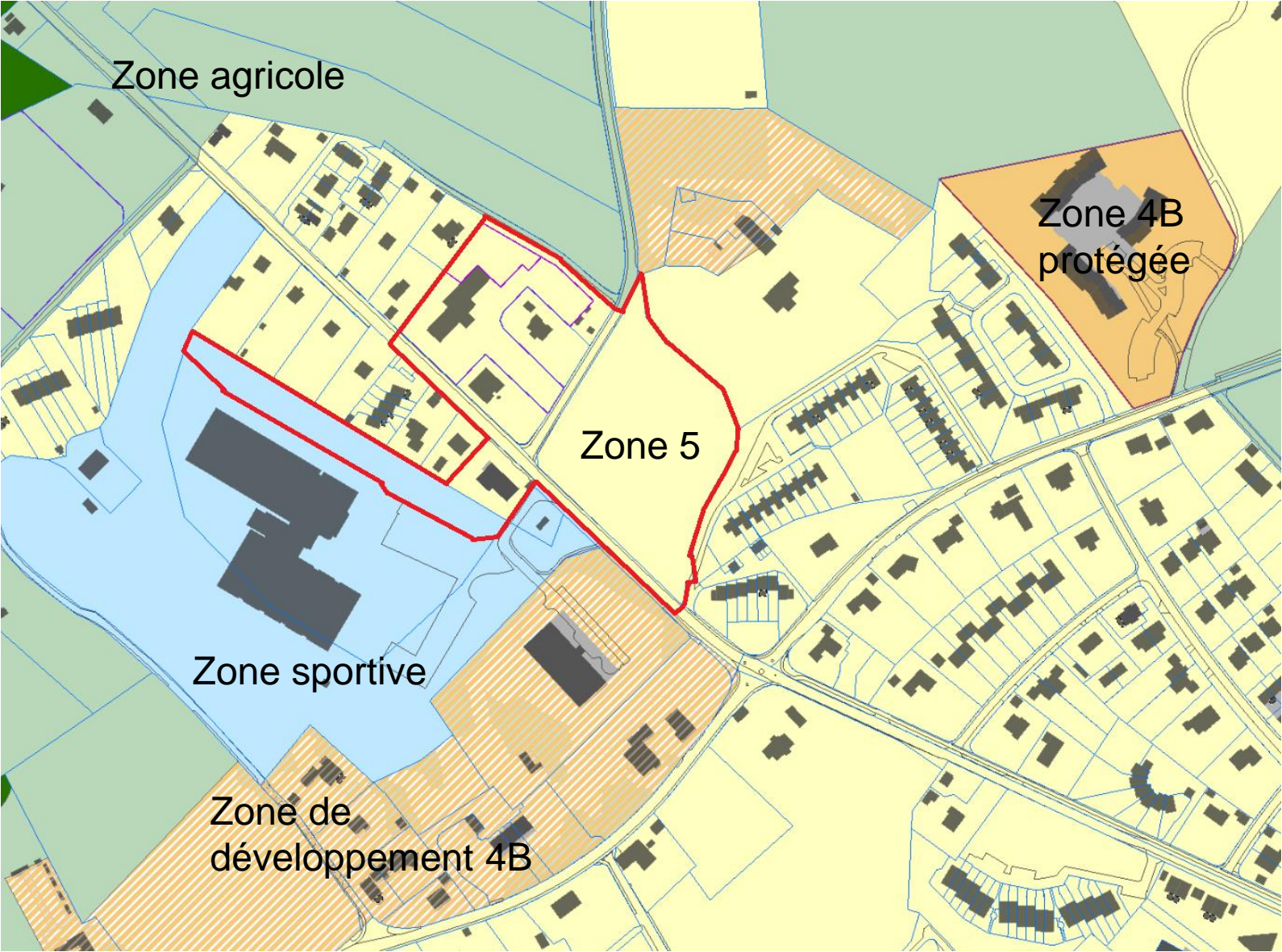
Situation



Vue aérienne



Zones actuelles



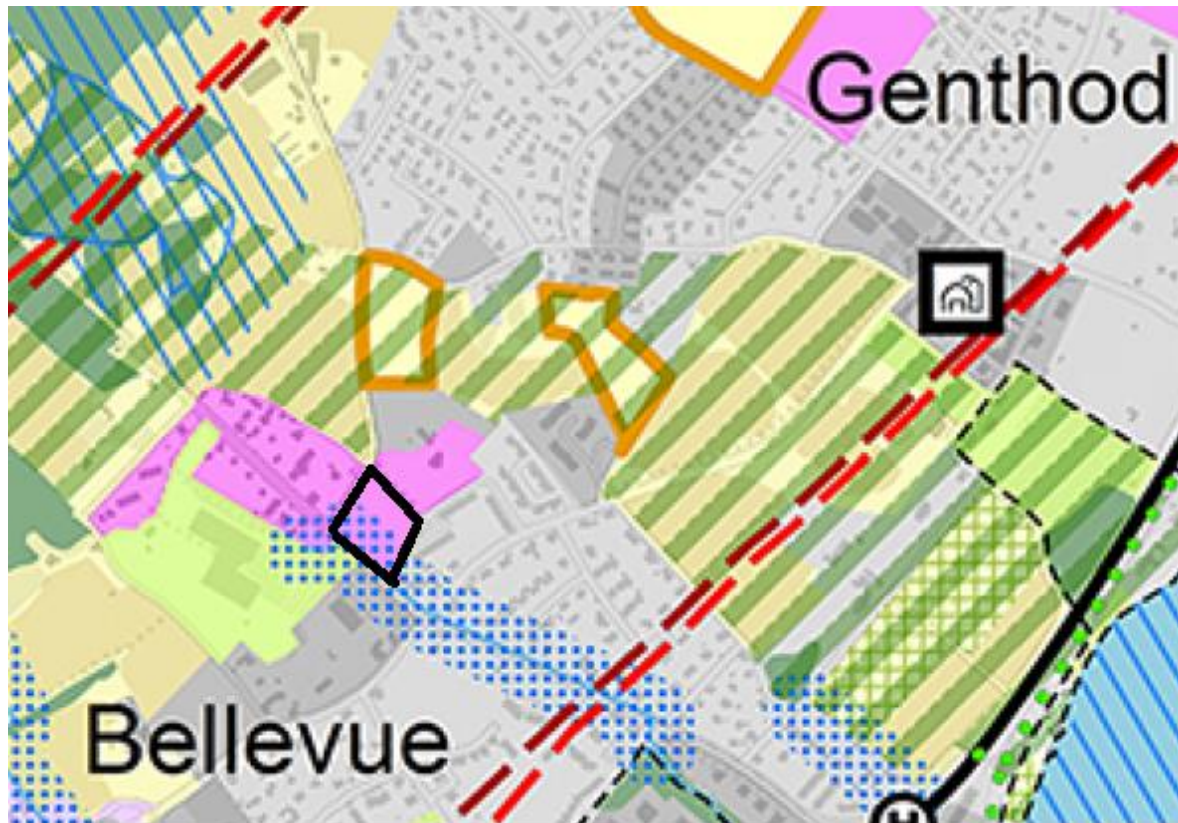
Planifications supérieures

Plan directeur cantonal

Plan directeur communal de Genthod

Plan directeur communal de Bellevue

Conformité aux planifications supérieures



Extrait du schéma directeur cantonal 2030



Ce périmètre renvoie à la fiche A20 "Gérer l'évolution de l'urbanisation dans les secteurs soumis au bruits des avions"

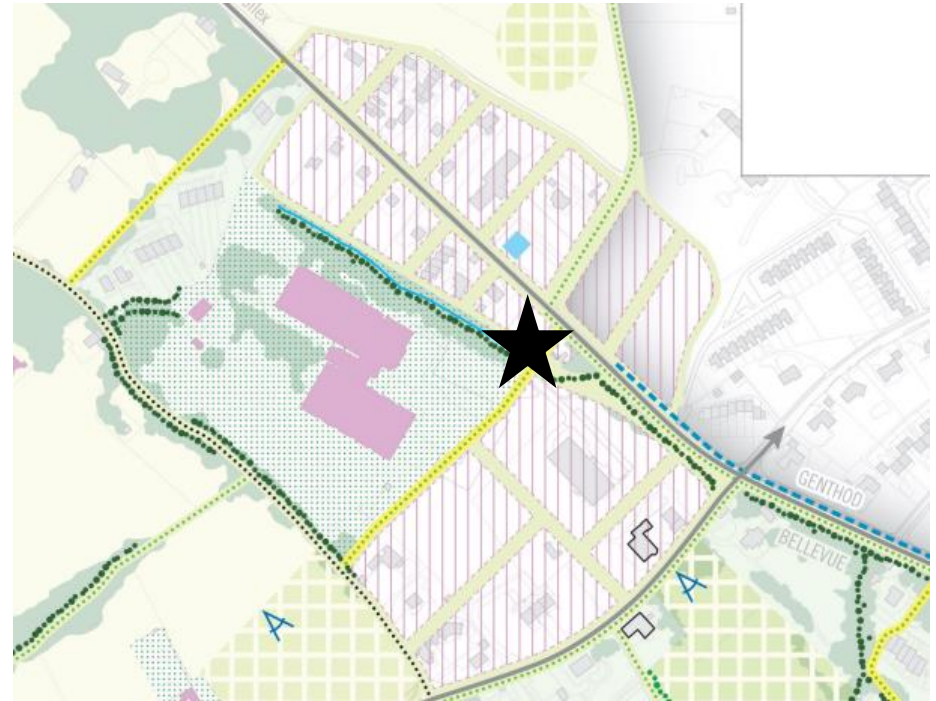
Conformité aux planifications supérieures



Extrait du plan directeur communal de Genthod 2008

- activités sans nuisance
- habitat individuel
- protection de la substance des tracés historiques
- des alignements d'arbres et cordons forestiers
- protection des ensembles bâtis et de leur environnement : bâtiments figurant au recensement architectural, immeubles dignes d'être protégés, objets classés

Processus de révision en cours.



Extrait du plan directeur communal de Bellevue 2019

- Quartier mixte à prédominance d'activités sans nuisance
- Armature verte (bocage, plantation) existante / projetée
- Réseau d'espaces publics et collectifs
- Cours d'eau à ciel ouvert / à renaturer
- Parcours paysager (circulation apaisée) existant / projeté
- Equipement public existant / réserve
- Espace à vocation agricole
- Activité (services, équip.) dans jardin, parc privé

Celui-ci prévoit un développement de Quartiers mixtes à prédominance d'activités sans nuisance sur le tissu de villas.

Demande de renseignement, DR N° 18'558

Légende

- ||||| mise à distance du front végétal
- continuité de biodiversité à préserver / compléter
- mise à distance végétale
- sécurisation de la MD et réserve pour l'élargissement de la route
- parvis paysager
- intégration d'un système de gestion des eaux à ciel ouvert
- arrêt de TP existant / projeté
- traversée à soigner (ch. de Caracole)
- entrées / sorties TIM
- accès TIM parking souterrain
- - -> cheminements piéton existants et / ou à créer

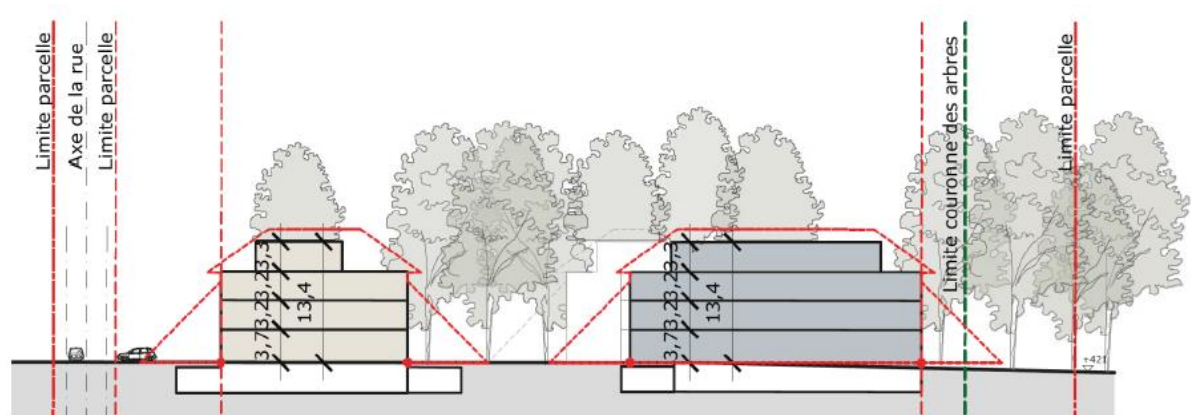
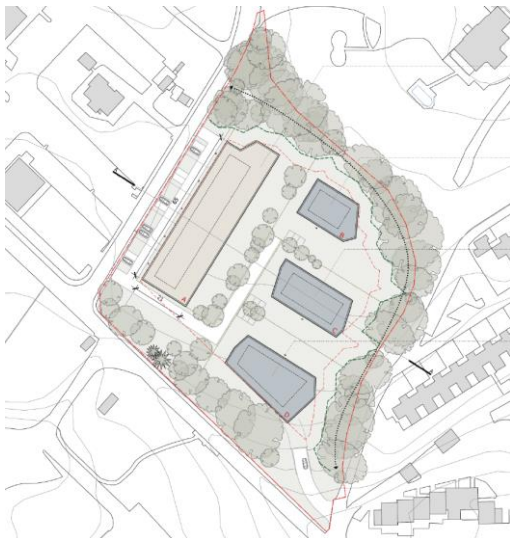
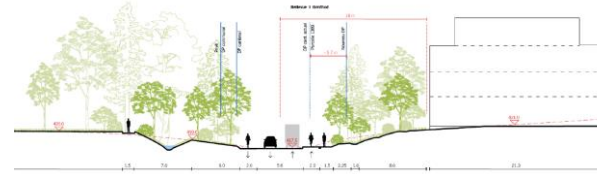


Caractéristiques du site:

- Nuisances sonores
- Cordon boisé à préserver

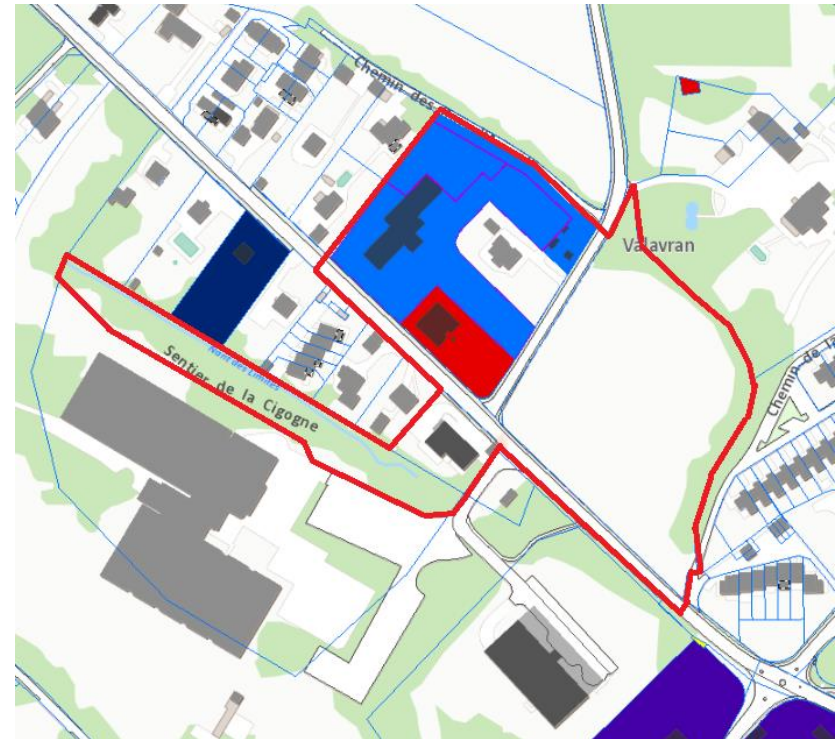
Décision:

- Entrée en matière sur l'opportunité mais pas sur la proposition morphologique
- Affectation possible: activités sans nuisance



Situation foncière et affectations

- 7 parcelles sur la commune de **Bellevue**
 - ✓ 1 propriété de l'Etat de Genève (centre de voirie)
 - ✓ 1 propriété de la commune de Bellevue (centre de santé)
 - ✓ 1 DP cantonal (rte de Collex)
 - ✓ 2 DP communal (chemin des Limites et sentier de la Cigogne)
 - ✓ 2 propriétés appartenant à des propriétaires privés (locaux d'expositions et bureaux et une maison individuelle)
- Seule la parcelle avec maison individuelle est conforme à la zone
- 1 parcelle sur la commune de **Genthod**
 - ✓ 1 propriété privée libre de toute construction (un champs actuellement cultivé)

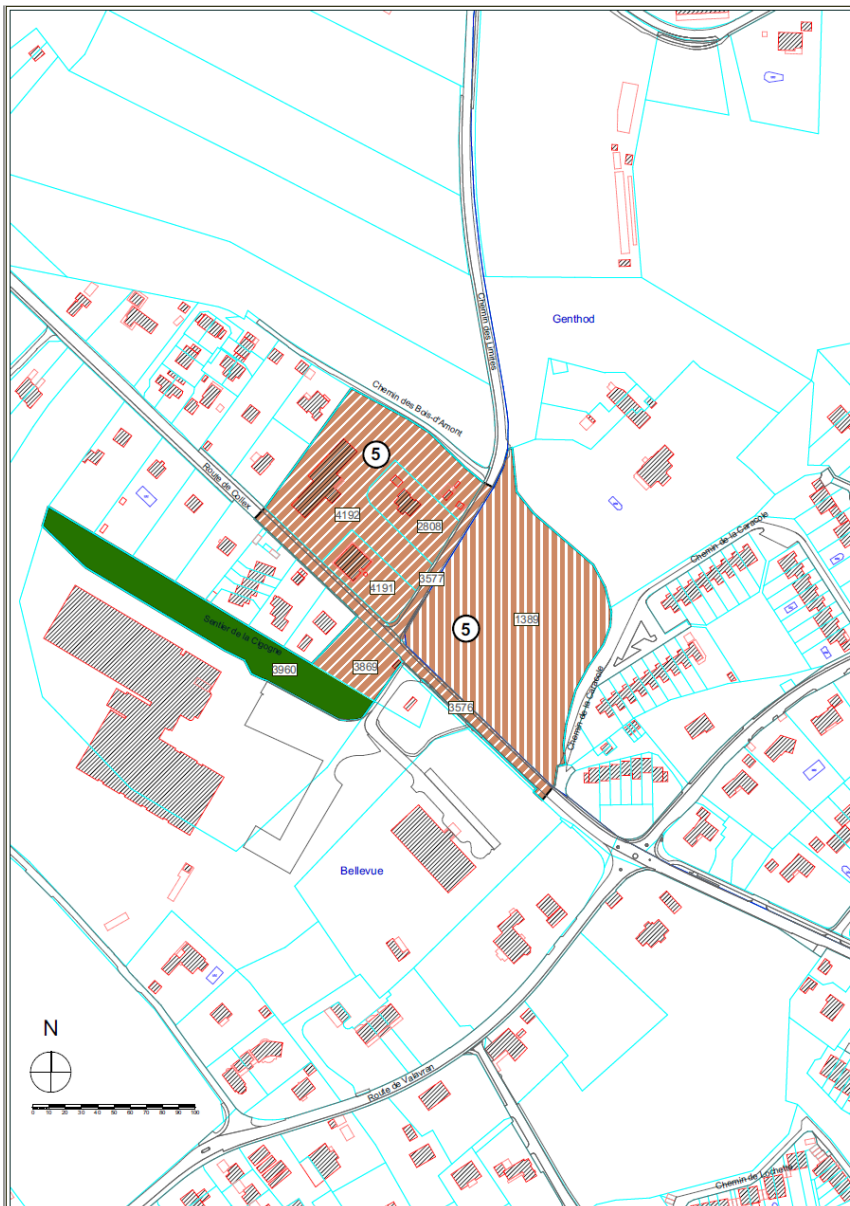


Objectifs du projet de Loi de la MZ N°30'229

Compte tenu de l'impossibilité de réaliser des logements dans ce secteur et d'autre part de la volonté des autorités d'y permettre le développement d'activités, le présent projet de modification des limites de zone (MZ) vise à affecter ce périmètre à:

- Zone de développement 4A affectée à des activités sans nuisances (env. 13'140 m²)
- Zone de développement 4B affectée à des activités sans nuisances (env. 14'870 m²)
- Zone des bois et forêt (env. 4'650 m²)
- Le projet de modification de zone porte sur environ 32'670 m²
- Mise en conformité de parcelles dont l'affectation n'est pas conforme à la zone 5 (villa)
- Assurer la cohérence du périmètre en incluant des portions de domaine public (DP) communal et la parcelle N°2'808 avec la maison

Projet de MZ, plan N°30'229



REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENEVE

Office de l'urbanisme

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE

Direction du développement urbain





GENTHOD

Genthod: Feuille cadastrale N°16, Parcelle N° 1389

BELLEVUE

Bellevue: Feuille cadastrale N°23, Parcelles N° 2808,
3576 part. dp com., 3577 part. dp com., 3869,
3960 dp com., 4191 et 4192

Modification des limites de zones VALAVRAN

-  Zone de développement 4A affectée à des activités sans nuisances
DS OPB III
-  Zone de développement 4B affectée à des activités sans nuisances
DS OPB III
-  Zone des bois et forêts
DS OPB III
-  Zone préexistante

Adopté par le Conseil d'Etat le :

Visa :

Timbres :

Adopté par le Grand Conseil le :

Loi N° :

Echelle 1:2'500		Date : 20.05.2022	
		Dessin AP	
Modifications			
Indice	Objets	Date	Dessin
	Nord - échelle graphique	08.11.2022	AP
	Synthèse enquête technique	23.01.2023	AP
	Préavis CA Genthod	24.04.2023	AP

Code GIREC	
Secteur / Sous-secteur statistique	Code alphabétique
22-00-010, 06-00-020	GTD - BLV
Code Aménagement (Commune / Quartier)	
520 - 506	
Archives Internes	Plan N°
	30229
Indice	
CDU	
711.6	

Suite

En parallèle de la procédure du projet de modification de zone:

Mise en place d'un **concours SIA 142** pour définir le projet de développement de la parcelle non bâtie, offrant la possibilité de bénéficier de la dérogation à l'obligation d'élaborer un plan localisé de quartier (PLQ) en zone de développement.

Le cahier des charges du concours devra être validé:

- par les services de l'administration
- la commune de Genthod
- la commission d'urbanisme

Les enjeux à traiter sont abordés dans la présentation de la société m3 Immobilier

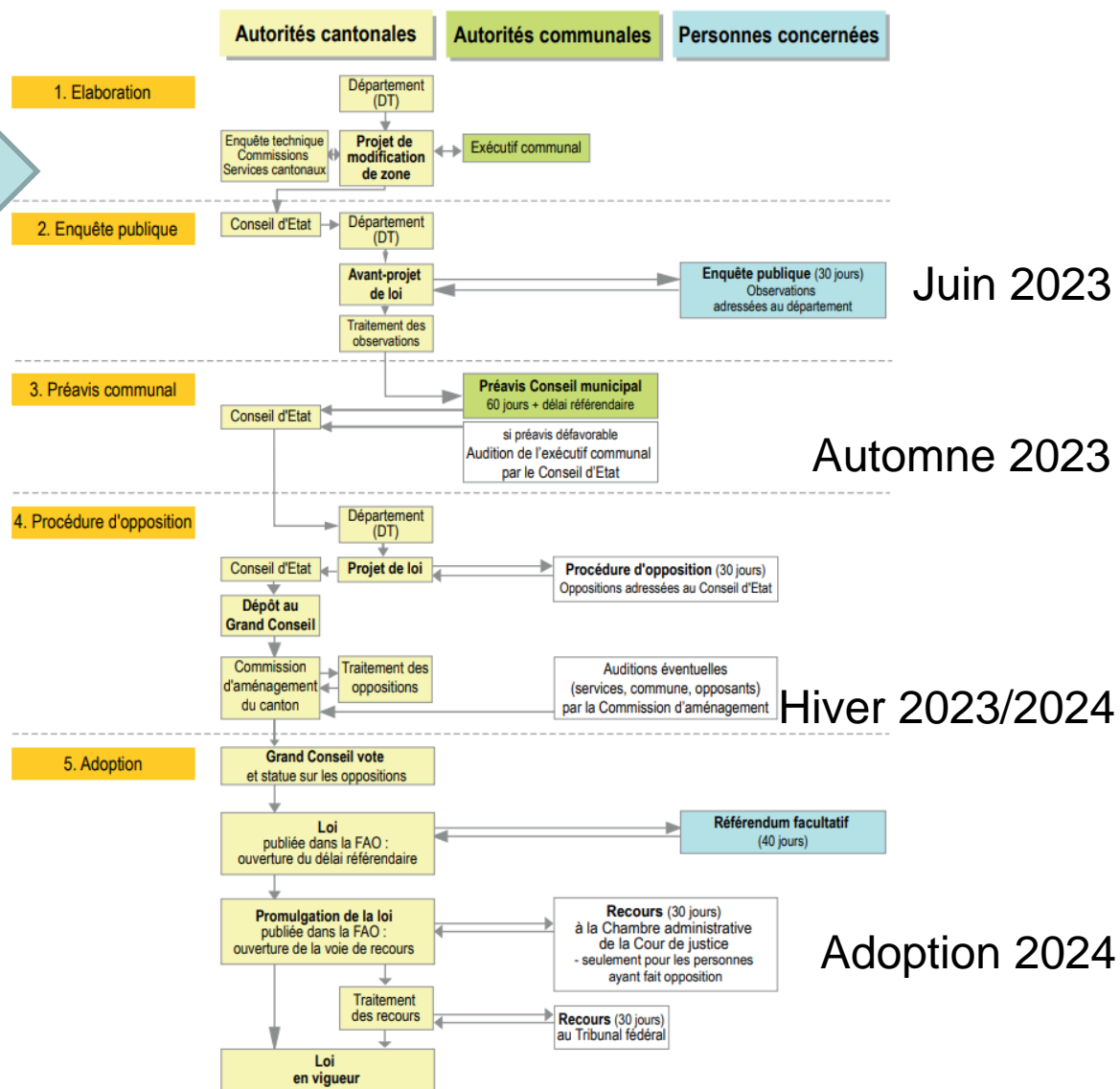
Procédure

2. Chacun/e peut adresser des observations au stade de l'enquête publique

3. Dès réception du préavis du Conseil municipal lancement du concours d'architecture SIA 142

4. Chacun/e disposant de la qualité pour agir peut faire opposition au stade de la procédure pour opposition

Procédure Modification de limite de zone à l'initiative du département du territoire (DT)



Concertation

Participation citoyenne, sur une base volontaire,

Si vous êtes intéressé inscrivez-vous!

l'histoire du projet

une rencontre : la Famille Dominicé

une parcelle : 1389 Commune de Genthod

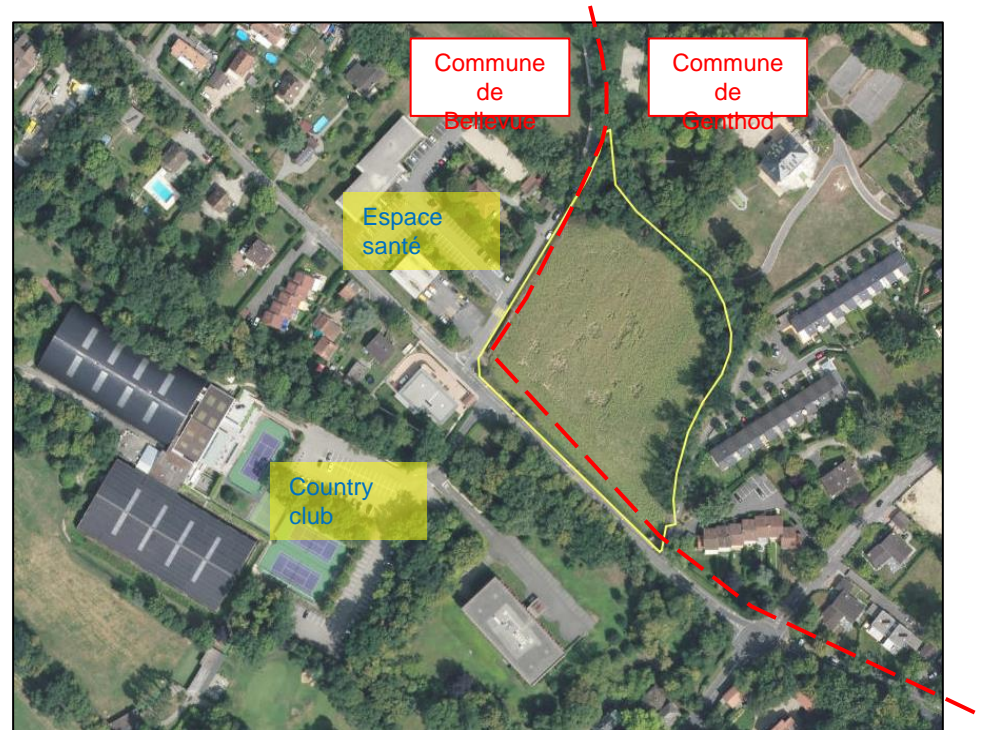
une expérience : House of Mission

une collaboration active : Etat et Communes

un projet : codéveloppé



le site du projet dans son environnement



les enjeux du projet

- remettre en valeur **la zone naturelle et boisée**
- **contribuer à l'aménagement** de la route de Collex et du chemin des Limites
- intégrer **la mobilité douce et les transports publics**
- dialoguer avec **le tissu bâti existant**, résidentiel et d'activités
- intégrer **une densité raisonnable et préserver la pleine terre**
- assurer **la sécurisation des lieux** sans cloisonner la parcelle



l'image directrice



Légende

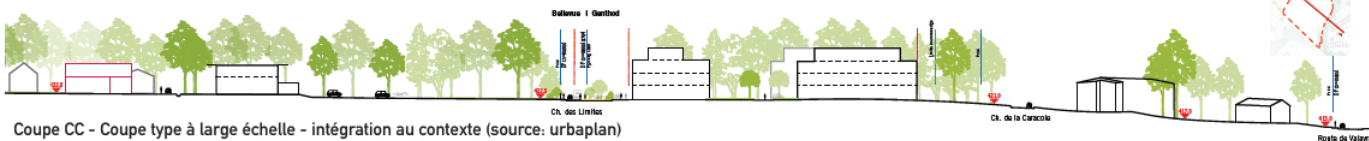
- mise à distance du front végétal
- continuité de biodiversité à préserver / compléter
- mise à distance végétale
- sécurisation de la MD et réserve pour l'élargissement de la route
- parvis paysager
- intégration d'un système de gestion des eaux à ciel ouvert
- arrêt de TP existant / projeté
- traversée à soigner (ch. de Caracole)
- entrées / sorties TIM
- accès TIM parking souterrain
- cheminement piéton existants et / ou à créer

Recommandations

- 9. Valorisation du front bâti donnant sur le parvis rte de Collex / Caracole en termes de qualité architecturale.
- 10. Préserver des espaces de jardin en pleine terre sur le site.
- 11. Intégration du stationnement deux roues à proximité des entrées des bâtiments.
- 12. Intégration d'un système de gestion des eaux à ciel ouvert de la parcelle compatible avec les contraintes de sécurité du site.

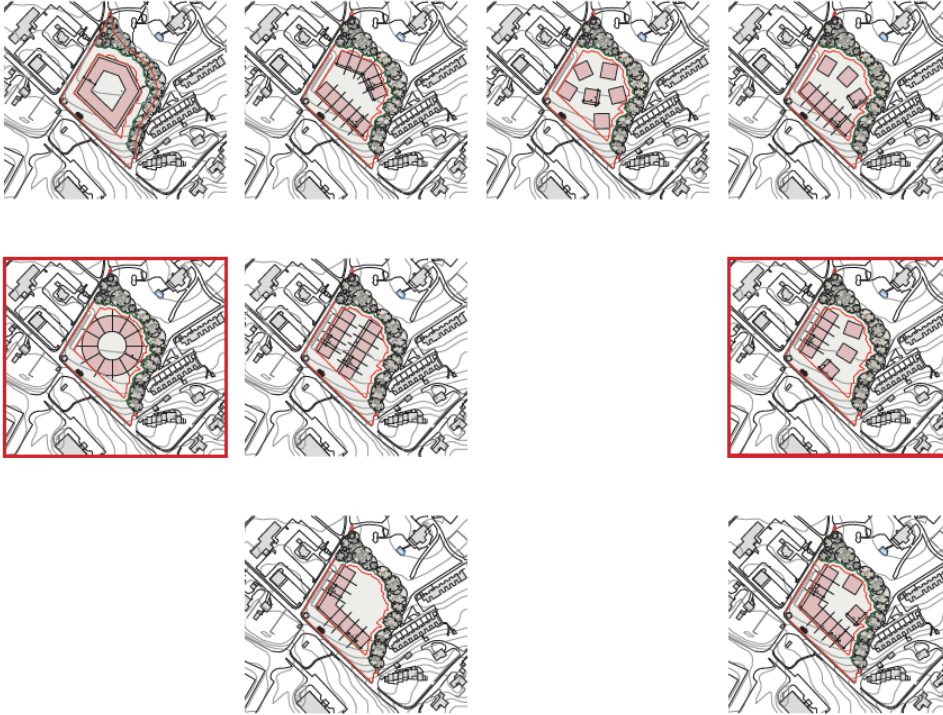
Impératif

- 1. Mise en valeur et renforcement de la haie bocagère : renforcer la fonction de corridor biologique et les continuités paysagères vers la campagne, le ch. du Bois-d'Amont, le domaine des Châtaigniers.
- 2. Ch. des Limites : mise à distance végétale du front bâti.
- 3. Route de Collex : intégration et sécurisation des parcours de mobilités douces (piétons et cycles) et traitement paysager du bord (cf. coupes types).
- 4. Route de Collex, croisement ch. de Caracole : espace collectif à créer au croisement avec le ch. de la Caracole. Parvis paysager reliant les niveaux (route, entrées). Proximité avec les TP à mettre en valeur. Traversée piétonne à soigner.
- 5. Ch. des Limites : intégration des MD (espace piéton) et TP : arrêt de bus (cf coupe-type). Traitement paysager du bord.
- 6. Accès / sorties à la parcelle n°1389 par le ch. des Limites (localisation indicative).
- 7. Parking paysager visiteurs intégré au ch. des Limites.
- 8. Accès TIM au parking souterrain par le ch. de la Caracole. Intégration paysagère et architecturale à soigner.



Coupe CC - Coupe type à large échelle - intégration au contexte (source: urbanplan)

réflexions sur l'implantation



missions diplomatiques

- surfaces d'environ **10'500 m²** (0.79)
- environnement paysagé de qualité
- intégration labels environnementaux
- flexibilité sur la répartition des surfaces
- parkings sous l'emprise des bâtiments

Questions?

Remarques?

Observations?



Merci de votre attention

Ariane Poussière pour l'office de l'urbanisme
Renaud Vincendon pour m3 Immobilier



REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

Département du territoire
Office de l'urbanisme

31.05.2023- Page 25