

*Projet présenté par le Conseil d'Etat*

*Date de dépôt: 30 juillet 2003*

*Messagerie*

## **Projet de loi**

**modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Chêne-Bourg (création d'une zone de développement 4A et d'une zone 4B protégée avec abrogation de la zone de développement 3) au lieu-dit « Ilot Floquet »**

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

### **Art. 1**

<sup>1</sup> Le plan N° 29265-512, dressé par la commune de Chêne-Bourg le 30 juillet 2002, modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Chêne-Bourg (création d'une zone de développement 4A et d'une zone 4B protégée avec l'abrogation de la zone de développement 3 au lieu-dit « Ilot Floquet »), 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**

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 4A et de la zone 4B protégée, créées par le plan visé à l'article 1.

**Art. 3**

Un exemplaire du plan N° 29265-512 susvisé, certifié conforme par la présidence du Grand Conseil, est déposé aux archives d'Etat.

Certifié conforme  
Le chancelier d'Etat : Robert Hensler


**COMMUNE DE CHÊNE - BOURG**
**MAIRIE DE CHÊNE - BOURG**
**CHÊNE - BOURG**
**Feuille Cadastreale 67 et 68**

Parcelles N°  
 356, 357, 358, 359, 1630, 1713, 1717, 1916  
 1929, 1931, 1933, 2115, 2622, 3097, 3329, 3330  
 3331, 3563, 3565, 3594, 3595, 3596, 4096, 4226  
 4352 et 4353.

**Modification des limites de zones**
**Ilot Floquet, Grison, Perréard et Peillonex**

**ZONE DE DÉVELOPPEMENT 4A** D.S. OPB III

**Zone préexistante**

**ZONE 4B PROTÉGÉE** D.S. OPB III  
**Abrogation de la zone de développement 3**

Adopté par le Conseil d'État le :

Visa :

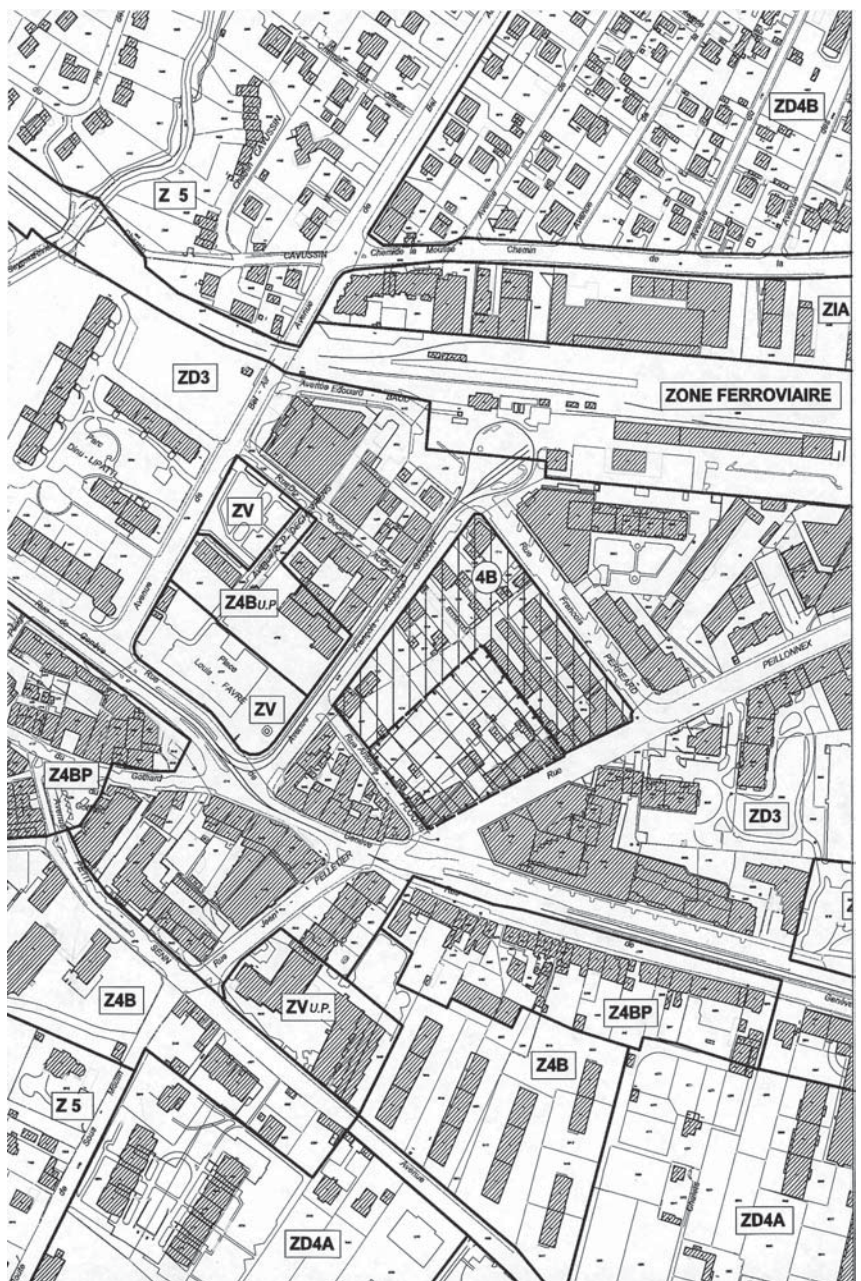
Timbres :

Adopté par le Grand Conseil le :

Loi N°

| <b>Echelle 1 / 2500 e</b> |                               | Date     | 30.07.02 |
|---------------------------|-------------------------------|----------|----------|
|                           |                               | Dessin   | VB       |
| <b>Modifications</b>      |                               |          |          |
| Indice                    | Objets                        | Date     | Dessin   |
|                           | modification après re-lecture | 27.08.02 | VB       |
|                           |                               |          |          |
|                           |                               |          |          |
|                           |                               |          |          |
|                           |                               |          |          |
|                           |                               |          |          |
|                           |                               |          |          |
|                           |                               |          |          |

|                                       |                   |
|---------------------------------------|-------------------|
| Code GIREC                            |                   |
| Secteur / Sous-secteur statistique    | Code alphabétique |
| <b>13 - 00 - 03</b>                   | <b>CBG</b>        |
| Code Aménagement (Commune / Quartier) |                   |
| <b>512</b>                            |                   |
| Archives Internes                     | Plan N°           |
| <b>7.5-2</b>                          | <b>29265</b>      |
| CDU                                   | Indice            |
| <b>7 1 1 .6</b>                       |                   |



## **EXPOSÉ DES MOTIFS**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

Le présent projet de modification des limites de zones à l'initiative de la commune de Chêne-Bourg concerne les parcelles N<sup>os</sup> 356, 357, 358, 359, 1630, 1713, 1717, 1916, 1929, 1931, 1933, 2115, 2622, 3097, 3329, 3330, 3331, 3563, 3565, 3594, 3595, 3596, 4096, 4226, 4352 et 4353. Il fait suite aux études entreprises par la commune, laquelle a élaboré, en liaison avec le département de l'aménagement, de l'équipement et du logement, le projet de loi et préparé l'exposé des motifs à l'appui de celui-ci, à savoir :

### **Situation du périmètre**

Le périmètre faisant l'objet du présent projet de loi de modification des limites de zones est situé dans la commune de Chêne-Bourg, feuilles cadastrales 67 et 68, entre les rues Peillonex, François-Perréard, l'avenue François-Adolphe-Grison et la rue Antoine-Floquet.

Il se compose des parcelles N<sup>os</sup> 3097, 1630, 1717, 1916, 3331, 2115, 1929, 1931, 1933, 1713, 4096, 3594, 3595, 3596, 3563, 356, 357, 358, 359, 360, 4225, 3329 appartenant à des propriétaires privés, de la parcelle 3565 appartenant à l'Etat de Genève et des parcelles N<sup>os</sup> 2622, 4226 et 3330 appartenant à la commune de Chêne-Bourg.

Le périmètre, d'une superficie totale de 16 850 m<sup>2</sup> est actuellement entièrement situé en zone 4B de développement 3.

### **Objectifs généraux**

La présente proposition s'inscrit dans la continuité du plan directeur communal de 1995 qui a traduit certains objectifs locaux en les explicitant dans des « fiches de coordination ». En effet, depuis les années soixante, l'analyse de la trame urbaine et la connaissance du tissu bâti ancien se sont beaucoup affinées, de même que le souci de conservation du patrimoine s'est considérablement développé. Aujourd'hui, les règles de la zone 4B de développement 3 ne sont plus pertinentes pour gérer de manière uniforme le tissu caractéristique d'une ancienne commune suburbaine.

## **Situation actuelle: environnement bâti**

Les bâtiments de la rue Peillonex se rattachent au tissu de l'ancien bourg, constitué dès le XVIII<sup>e</sup> siècle. Ils sont en principe implantés en ordre contigu et présentent des gabarits de R+1, avec ou sans combles. Leurs dépendances, situées côté jardin, sont en général de moindre importance.

Les immeubles plus récents le long de la rue François-Perréard et à l'angle de la rue Peillonex datent des années cinquante, ils présentent des gabarits de R+2 et R+3. Tel est également le cas des constructions implantées au nord de l'avenue François-Adolphe-Grison.

Ces derniers font face aux villas d'un étage sur rez-de-chaussée construites autour de 1900 à l'avenue François-Adolphe-Grison, l'ancienne avenue de la Gare. La discontinuité du front bâti souligne le caractère verdoyant de l'avenue et ménage des échappées sur le centre de l'îlot.

## **Espaces non bâtis**

Dans le contexte local, l'îlot se distingue par sa végétation et le caractère verdoyant de son centre. Cette qualité est héritée de l'ancienne typologie des constructions du bourg, avec les bâtiments à front de rue et les jardins à l'arrière.

Des accès périphériques très ponctuels et en impasse le protègent de l'envahissement par les véhicules, à l'exception de la desserte des immeubles de la rue François-Perréard.

## **Etat futur: nouvelles propositions**

La commune de Chêne-Bourg a donc confié un mandat d'étude au bureau d'urbanisme J.P. & A. Ortis, afin de définir les mesures susceptibles de garantir que les qualités du site seront préservées dans le futur.

Le rapport « Aménagement de l'îlot Peillonex-Floquet-Grison-Perréard » daté de janvier 2001 décrit la situation initiale et, après avoir analysé les potentialités à bâtir des parcelles inscrites dans le périmètre d'étude et dans le voisinage immédiat, illustre, par des variantes d'images directrices, les éléments structurants à prendre en compte (liaisons et cheminements piétonniers, aire d'implantation des constructions, espaces non bâtis):

- les constructions nouvelles, tant en élévation qu'en sous-sol, devront s'implanter en périphérie, et ménager des accès vers l'intérieur, pour les piétons seulement;

- l'espace arrière des immeubles ne devra pas être affecté au stationnement des véhicules;
- les parcelles libres de construction ou occupées par des dépendances uniquement sont presque en totalité en main de la commune, ce qui constitue une situation de départ favorable pour la maîtrise du projet et l'aménagement d'un espace vert correspondant aux options du plan directeur.

Dans ses conclusions, l'étude citée propose de modifier le statut de la zone à bâtir.

Sur la base de ce rapport, la commune de Chêne-Bourg a adressé une demande de renseignement au Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement, qui a rendu une réponse positive le 19 juin 2002.

### **Zones de construction**

La totalité du périmètre est classé en zone de développement 3, ce qui ne correspond pas à la vision que l'on a actuellement de l'avenir de ce secteur, car :

- l'ensemble bâti situé rue Peillonnex appartenait autrefois au tissu de l'ancien bourg et sa conservation est souhaitée;
- le centre de l'îlot est largement arborisé, il doit rester libre de constructions et son accessibilité aux piétons doit être favorisée autant que faire se peut;
- le long de l'avenue François-Adolphe-Grison, le gabarit des constructions doit être défini en tenant compte de l'environnement bâti et de la végétation.

La Commission des monuments, de la nature et des sites (CMNS), dans son préavis du 30 octobre 2001, s'est déclarée favorable à un changement de zone. Suite au recensement architectural, elle demande que les bâtiments le long de la rue Peillonnex fassent l'objet d'une inscription à l'inventaire.

La Commission d'urbanisme (CU), dans son préavis du 31 janvier 2002, s'est également déclarée favorable à un changement de zone. Par ailleurs, elle estime qu'il sera important de conserver une certaine souplesse d'implantation pour le futur plan localisé de quartier, notamment le long de l'avenue François-Adolphe-Grison et de traiter l'espace intérieur de l'îlot en espace vert. La Commission d'urbanisme approuve l'hypothèse d'un parcours piétonnier public traversant ou longeant ces jardins, d'autant plus qu'il participe à un système reliant les parcs publics égrenés dans la commune.

La demande de la Commission d'urbanisme de tenir compte de l'impact de la halte voisine de la liaison ferroviaire Cornavin Eaux-Vives Annemasse (CEVA) a été prise en considération. Il en est résulté une simplification de la teneur du projet et le souci d'assurer une densification tenant compte à la fois de la proximité de la future gare, des caractéristiques du bâti actuel ainsi que de l'environnement à préserver.

### **Proposition de modification des zones de construction**

Les modifications suivantes sont proposées :

- suppression de la notion de « zone de développement 3 » et classement de l'ensemble bâti existant se rattachant à l'ancien bourg en zone 4B protégée, assorti d'une restriction de non bâtir dans les jardins situés à l'arrière;
- suppression de la notion de « zone de développement 3 » et classement en zone de développement 4A du secteur occupé par des immeubles plus récents à l'angle des rues Peillonex et François-Perréard ainsi que des parcelles offrant des potentialités à bâtir le long de l'avenue François-Adolphe-Grison (leur constructibilité sera précisée par un plan localisé de quartier. Il est d'ores et déjà envisagé de ne pas bâtir les parcelles à l'arrière et de créer un cheminement piétonnier reliant la place de la Gare à l'arrière du Goulet).

Ces prescriptions d'aménagement pourront être réglées dans le cadre du ou des plans localisés de quartier à venir.

Conformément à l'article 44 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986, le degré de sensibilité III est attribué aux biens-fonds compris dans le périmètre de la zone créée par le présent projet de loi.

L'enquête publique ouverte du 9 décembre 2002 au 24 janvier 2003 a provoqué quelques observations qui seront transmises à la commission chargée de l'examen du présent projet de loi. En outre, ce projet a fait l'objet d'un préavis favorable à l'unanimité du Conseil municipal de la commune de Chêne-Bourg, en date du 15 mai 2003.

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