

*Projet présenté par le Conseil d'Etat*

*Date de dépôt: 4 octobre 2007*

## **Projet de loi**

**modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Chêne-Bougeries (création d'une zone de développement 3 principalement destinée à du logement à Grange-Canal au chemin de Challendin)**

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° 29593-511, dressé par le département du territoire le 2 novembre 2006, modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Chêne-Bougeries (création d'une zone de développement 3 principalement destinée à du logement à Grange-Canal au chemin de Challendin) 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 Gabarit**

La hauteur du gabarit des constructions est fixée à 13,50 mètres maximum, mesurés à partir du niveau du terrain naturel adjacent.

### **Art. 3 Degré de sensibilité**

En conformité aux articles 43 et 44 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986, les degrés de sensibilité II et III sont attribués aux biens-fonds compris dans le périmètre de la zone de développement 3 créée par le plan visé à l'article 1.

**Art. 4      Dépôt**

Un exemplaire du plan N° 29593-511 susvisé, certifié conforme par la présidence du Grand Conseil, est déposé aux archives d'Etat.

Certifié conforme

Le chancelier d'Etat : Robert Hensler



## RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

## DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE

Direction de l'Aménagement du Territoire

Service des Plans d'Affectation

## CHÊNE - BOUGERIES

Feuilles Cadastrales 11 et 12

Parcelles N° : 1189, 1190, 1191, 2095, 2096,  
2128, 2129, 2130, 2131, 2132.

# Modification des limites de zones

## Grange - Canal, chemin de Challendin



**Zone de développement 3**  
destinée principalement à du logement.

Degré de sensibilité OPB : II et III  
(selon indication sur le plan)



**Zone préexistante**

Adopté par le Conseil d'État le :

Visa :

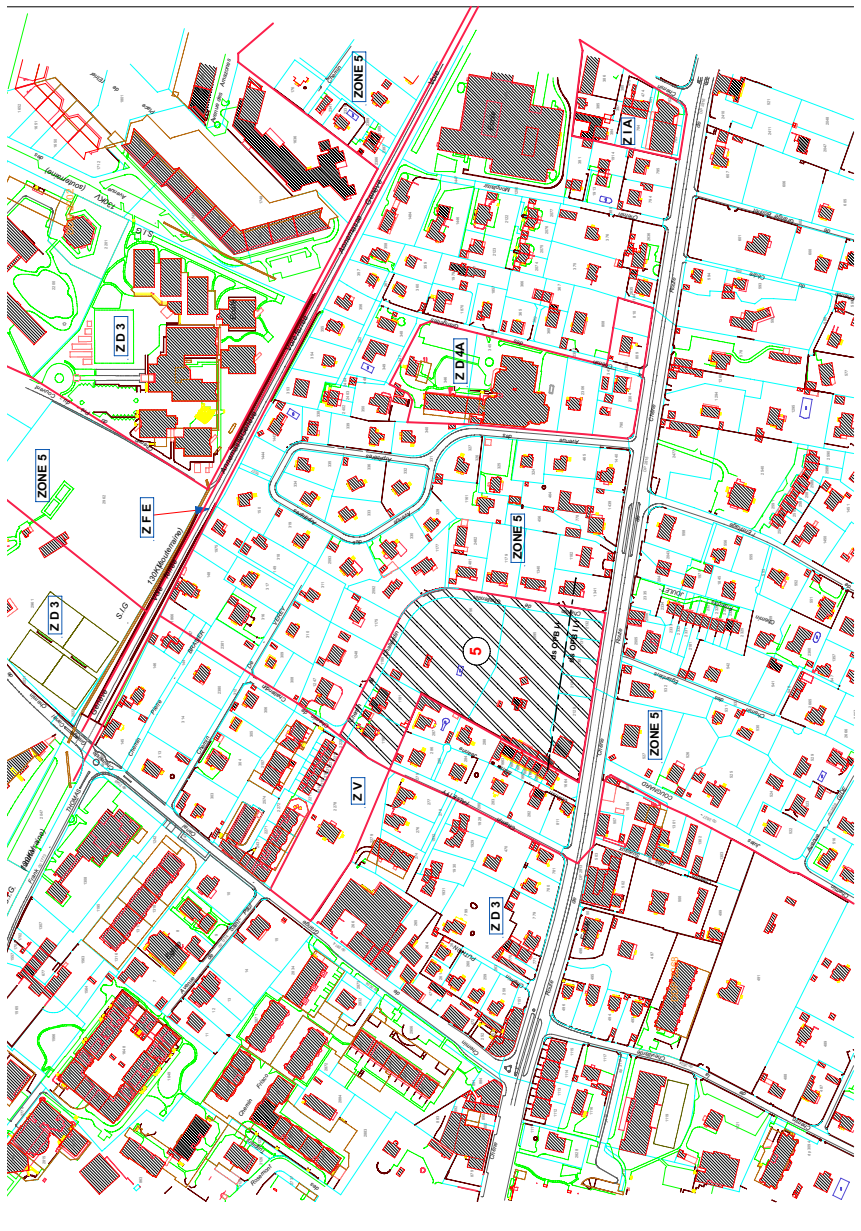
Timbres :

### Procédure d'opposition

Adopté par le Grand Conseil le :

<b>Echelle</b>	<b>1 / 2500</b>	Date	02.11.2006
		Dessin	OLS
<b>Modifications</b>			
Indice	Objets	Date	Dessin
	Périmètre	12.12.2006	OIS

Code GIREC	
Secteur / Sous-secteur statistique	Code alphabétique
<b>12 - 00 - 05</b>	<b>CBS</b>
Code Aménagement (Commune / Quartier)	
<b>511</b>	
Archives Internes	Indice
Plan N°	
<b>29593</b>	
CDU	
<b>7 1 1 . 6</b>	



## ***EXPOSÉ DES MOTIFS***

Mesdames et  
Messieurs les députés,

### **1. Situation du périmètre**

Le présent projet de modification des limites de zones est situé au lieu-dit « Grange-Canal », sur le territoire de la commune de Chêne-Bougeries (feuilles cadastrales N° 11 et 12).

Sis en 5° zone, ce périmètre compris entre la route de Chêne, le chemin de Challendin, et la frange de villas sises le long des chemins Falletti, et Marie-Jeanne, représente une superficie d'environ 21 400 m<sup>2</sup>.

### **2. Etat des lieux**

Le périmètre en question est principalement constitué de deux grandes parcelles faiblement bâties situées entre la route de Chêne et le chemin de Challendin. Ces terrains, d'une surface de 14 500 m<sup>2</sup>, correspondent à l'ancienne propriété Debonneville, qui était l'un des domaines bourgeois créés dans ce secteur au XVIII<sup>e</sup> siècle. Le bâtiment principal, datant de cette époque, et situé en bordure de la route de Chêne, ainsi que ses annexes qui ont, selon le recensement architectural effectué pour le secteur, une valeur de mise à l'inventaire, ont une qualité indéniable sur le plan patrimonial. A l'arrière du domaine se trouvent une petite villa et un garage, de construction récente, sans qualité architecturale particulière.

### **3. Végétation**

Le secteur concerné forme un creux dans la frange de grands arbres qui bordent la route de Chêne. Des plantations denses entourent les villas du chemin Falletti. Le domaine Debonneville est surtout arboré aux abords du bâtiment principal, sis en bordure de la route de Chêne. A l'exception d'une charmille bicentenaire, le solde des terrains est faiblement occupé par de la végétation.

#### 4. Objectifs généraux

La totalité des parcelles qui forment le domaine Debonneville, représente une surface de 14 500 m<sup>2</sup>. Ces parcelles constituent donc un cas manifeste d'application des dispositions de l'article 11A alinéa 2 LaLAT portant sur les périmètres peu ou pas bâtis de plus de 5 000 m<sup>2</sup>. Sa densification par une modification des limites de zone correspond également aux critères mentionnés dans la fiche 2.03 du plan directeur cantonal. En 2003, le département de l'aménagement de l'équipement et du logement (DAEL) a mandaté un bureau d'architectes pour la réalisation d'une étude de faisabilité en vue d'une densification. Cette étude, conclue en 2004, a révélé qu'un important potentiel de développement existe sur ce secteur. Elle en a relevé la très bonne situation, proche du centre ville, bien desservi par les transports en commun et disposant à proximité immédiate de nombreux équipements publics ou d'intérêt public, parmi lesquels il convient de mentionner plusieurs écoles communales, le collège de la Gradelle, et la clinique privée des Grangettes.

L'étude a aussi mis en évidence l'intérêt patrimonial que présentent certaines constructions existantes, notamment la maison de maître située sur les terrains Debonneville, et ses abords, ainsi que la rangée de maisons sises le long du chemin Marie-Jeanne et la nécessité de sauvegarder plusieurs massifs d'arbres dans ce périmètre. Ces terrains ont dans un premier temps été inclus dans le périmètre du projet de modification de zones. Mais, compte tenu des observations recueillies dans le cadre de la première enquête publique, et vu la localisation des massifs et cordons boisés à préserver, ainsi que l'intérêt patrimonial que représente le tissu bâti de part et d'autre du chemin de Marie Jeanne, il a été jugé préférable de retirer du projet cette poche constituée d'une petite vingtaine de parcelles, représentant une superficie de 8 384 m<sup>2</sup>.

#### 5. Circulation et accessibilité

Sis en bordure de la route de Chêne, ce secteur desservi par le tram, dispose d'une excellente situation par rapport aux transports collectifs. Le tram a notamment été mis en site propre suite aux recommandations faites dans le cadre de l'étude « espace rue ».

Le chemin Challendin, est une desserte sans issue, destinée uniquement aux habitants des secteurs adjacents. Le développement de ce périmètre devra faire l'objet d'études de circulation complémentaires en vue d'améliorer l'accrochage de ces rues au réseau principal.

## 6. Degré de sensibilité au bruit

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 II et III aux biens-fonds compris dans le périmètre de la zone de développement 3, créée par le présent projet de loi.

## 7. Procédure

Un premier projet, portant le numéro 29457-511 a été mis à l'enquête publique du 3 octobre au 1<sup>er</sup> novembre 2005. Il a suscité plusieurs observations puis a fait l'objet d'un préavis défavorable du Conseil municipal de la commune de Chêne-Bougeries le 16 mars 2006 par 16 voix contre et 1 abstention.

Au vu de ce préavis défavorable, le Conseil d'Etat a auditionné le Conseil administratif de Chêne-Bougeries en mai 2006 en application de l'article 16 alinéa 4 LaLAT. Il est ressorti de cette audition que la limitation des gabarits des futurs immeubles prévus à 15 mètres par le projet initial ne semblait pas suffisante aux autorités communales qui ont souhaité le diminuer encore pour atteindre le gabarit des constructions prévues dans le voisinage, à l'ouest du chemin Falletti, soit 13,50 mètres.

Après avoir fait vérifier par un bureau d'architectes que les modifications apportées ne diminueraient pas de manière considérable le potentiel constructible du périmètre qui s'élève à environ 150 logements, le Conseil d'Etat a décidé de modifier le projet. Il a ainsi indiqué dans le projet de loi le nouveau gabarit et spécifié, également à la demande des autorités communales, que le périmètre est destiné à accueillir du logement tout en garantissant la possibilité de prévoir quelques activités en bordure de la route de Chêne. Par ailleurs, et comme cela est précisé au point 4, les parcelles situées près du chemin Falletti et de part et d'autre du chemin de Marie-Jeanne ont été retirées du projet de modification des limites de zones. Compte tenu des modifications apportées, il a été décidé d'entamer une nouvelle procédure d'adoption.

Un nouveau projet portant le numéro 29593-511 a donc été mis à l'enquête publique du 22 janvier au 20 février 2007. Il a suscité plusieurs observations puis a fait l'objet d'un préavis favorable du Conseil municipal de la commune de Chêne-Bougeries (8 oui, 7 non et 5 abstentions), en date du 21 juin 2007.

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