

3. Constats volet urbanisation

3.1. La commune de Chêne-Bourg

3.1.1. Localisation et profil de la commune

Située entre Chêne-Bougeries, Thônex et, au Nord, Vandoeuvres, Chêne-Bourg est la plus petite commune genevoise (seulement 128ha) mais depuis 1993, la quatrième en densité d'habitants.

Avec un nombre d'emplois et d'habitants d'environ 90 par ha, sa densité humaine est équivalente à celle de la ville d'Annemasse, révélant clairement son caractère urbain⁵.

On accède à Chêne-Bourg principalement par la rue de Genève et par la Route de Malagnou. De part et d'autre de ces axes, des rues perpendiculaires, anciens routes et chemins, raccordaient historiquement le village -et le raccordent toujours- aux communes voisines et à la campagne franco-genevoise. La ligne ferroviaire Annemasse-Cornavin s'arrêtant à la gare des Eaux-Vives ne fait aucun arrêt pour



Fig.3
Commune de Chêne-Bourg
Orthophoto 2005

⁵ Pour comparaison, la ville de Genève a 203 habitants+emplois à l'ha en 2006.

passagers à Chêne-Bourg. La prochaine réalisation d'un RER et la cadence améliorée de desserte par transport public arrivant à la future gare, permettront à moyen terme de valoriser cet autre mode d'accès à la commune.

3.1.2. Caractéristiques du territoire

Chêne-Bourg est dotée d'un centre historique qui a toujours été le cœur de la vie communale. Il a fait l'objet de grands débats vers la fin du XXe siècle, l'un menant à la mise en zone 4B protégée de l'ancien bourg; l'autre à la démolition du «goulet» et à la construction du nouvel îlot à l'angle de la rue de Genève et de l'Av. F. Grison. Ce centre amène actuellement un nouveau débat, focalisé sur le site de la future halte CEVA de Chêne-Bourg, sur les projets de tranchée couverte, de « Voie verte » et de nouveau quartier autour de la gare, opérations principalement gérées par l'Etat, par les CFF et par la société SOVACB.

En dehors du noyau historique, Chêne-Bourg présente un tissu urbain diversifié et relativement dense, une zone ferroviaire en tête de zone artisanale et industrielle et des quartiers résidentiels qui complètent un paysage communal varié. L'extension urbaine des années '60 a détruit une partie de l'ancien bourg et matérialisé de nombreuses coupures dans le tissu urbain, divisions entre quartiers que les projets de nouvelle gare et de nouveau quartier permettront en partie de corriger en mettant en sous-sol la voie ferrée.

Si la situation de Chêne-Bourg, à proximité à la fois de Genève et d'Annemasse ne manque pas d'atouts, elle s'accompagne toutefois de nuisances importantes dues notamment au trafic automobile traversant ses principaux axes et quartiers. La rue de Genève concentre des flux motorisés ininterrompus mais elle est surtout le principal axe urbain, offrant aux Chênois des services de toute sorte propres à un centre-ville et de nombreux équipements et parcs publics. La concentration d'activités le long de cette colonne vertébrale présente l'avantage de préserver du trafic de transit les principaux quartiers d'habitation.

Malgré que Chêne-Bourg est une commune *urbaine*, la qualité de ses espaces verts, l'échelle nuancée du bâti, ses monuments et bâtiments significatifs, sa diversité d'activités et d'ambiances, font qu'elle garde encore un caractère de bourg villageois à forte attractivité aussi bien pour la résidence que pour le commerce et l'entreprise.

3.1.3. Evolution historique et sociale

La Commune

Chêne-Bourg puise sa force dans sa vocation de village-étape sur l'ancienne route de Chêne -actuelle rue de Genève- qui la traverse. Porte d'entrée et premier relais de ravitaillement en sortant de Genève, le village de Chêne concentre déjà depuis la fin des années 1700 -traité de Turin- toute sorte de négoce et l'administration des terres environnantes, favorisés par sa situation médiane à la fois entre l'Arve, la campagne et Genève, et entre la France voisine et le centre genevois. Au XVIIIe siècle, Chêne-Bourg devient rapidement un centre régional de première importance après Carouge.

Jadis site-marché, Chêne-Bourg est aujourd'hui le cœur des communes des Trois-Chêne. Elle est la seule commune à être dotée, et ce depuis le XIXe siècle, à la fois d'une gare ferroviaire sur l'ancien tracé Vollande-Annemasse et d'une desserte par tramway grâce à la ligne N°12, premier tramway genevois.



Fig. 4
Rue de Genève, évolution dans le temps.
Source : en haut village-rue; au centre début
de l'urbanisation moderne, in° Lescaze, B.,
«Chêne-Bourg, la plus jeune des communes
genevoises».
En bas, état actuel, vue vers l'Est.

Avec peu de dégagements sur la campagne, le bourg de Chêne s'est toujours caractérisé pour avoir favorisé le développement économique en privilégiant le commerce et l'industrie. Sa place d'exception dans la région date de bien avant la création de la Commune mais son importance stratégique est sans équivalence avec sa superficie.

⁶La Commune proprement dite, créée par la loi du 17 février 1869, est issue de la division en deux entités de l'ancienne commune de Chêne-Thônex, cédée par la Savoie. Cette division se justifiait par le fait que le bourg s'étant beaucoup développé, ses intérêts n'étaient plus les mêmes que ceux de la population campagnarde voisine de Villette, Fossard et Thônex. Les gens du bourg, plus progressistes, se trouvaient ainsi fréquemment en opposition avec les habitants des hameaux. Après de longs débats et un constat *in situ* de la légitimité de la demande, le Grand Conseil finit par voter l'érection d'une commune de Chêne-Bourg autonome. Chêne-Bourg restera désormais prise entre son autonomie historique et son lien étroit avec ses communes voisines.

Les « Trois-Chêne »

Entité intermédiaire entre les communes et l'Etat, les Trois-Chêne sont une réalité historique et sociale et un territoire à part entière.

Au XVIII^e siècle, la construction de la route de Chêne et le franchissement de la Seymaz sont les principaux éléments support du développement de ce territoire-frontière entre la République et la Sardaigne. Chêne-Genève (les Bougeries) et Chêne-Mont-Blanc (Chêne-Thônex) furent réunies en une seule commune chef-lieu d'un « canton » couvrant de nombreuses communes de l'Est (1798) pour se retrouver quelques années plus tard à nouveau séparées.

Pour les historiens, le phénomène des communes de Chêne est unique parce que « leur *microcosme* résumerait le passé de l'ensemble de la campagne genevoise »⁷, allant des mains savoyardes aux mains bernoises, sardes aux genevoises, surmontant conflits politiques, religieux et, actuellement, questions d'aménagement territorial.

Pour les aménagistes, les communes de Chêne, comme d'autres groupes de communes genevoises, présentent la caractéristique d'une centralité forte sans aucune discontinuité, et concentrée le long de la rue de Genève. Cette centralité linéaire s'accompagne de limites administratives intercommunales peu significatives en regard de la continuité des types de tissus urbains et des quartiers. Dans le cadre d'une grande ville en devenir, ces limites tendront à s'effacer davantage, au profit d'une «renaissance» du centre des Trois-Chêne. Les Trois-Chêne imposent en effet, aujourd'hui, soit 140 ans après la création de Chêne-Bourg, une solidarité renforcée qui peut rendre possible la mise en valeur d'un pôle tripartite renforcé au sein de l'agglomération.

Vie sociale et culturelle

Malgré sa taille, Chêne-Bourg est un territoire multiculturel, riche en activités sociales, culturelles, sportives et culturelles. La collectivité est fortement impliquée dans la vie associative et lutte pour un développement durable de son territoire à travers un Agenda 21 local.

La création du «Point Favre» –salle communale, logements, activités-, du Centre de loisirs et de rencontre, les aménagements de la Place Favre, le cinéma, les nombreux lieux de sociabilité et commerces, ont contribué à stimuler la vie communautaire et à

⁶ Eléments repris du Plan directeur communal 1995 établi par le bureau ASS et JP et A Ortis.

⁷ Bertrand, Pierre, in° « Historique de la commune de Chêne-Bourg », Genève, Piazzalunga, s/d., p.4. Voir surtout du même auteur « Chêne-Bourg, 1869-1969 », Genève, 1969.

inciter un public nombreux externe à la Commune à y venir. Chêne-Bourg dispose en outre d'un nombre important de salles, dont deux théâtres et un conservatoire. Elle partage avec les autres communes de Chêne l'exploitation de la patinoire, du stade et du centre sportif de Sous-Moulin, ainsi que de la piscine de Marcellly.

Hormis le Cycle d'Orientation de la Seymaz, la commune manque d'équipements d'importance régionale, d'hôtel et de lieux d'accueil pour un hébergement temporaire –pour étudiants, pour employés des organisations internationales, etc.-. Il conviendrait de pallier à ce manque de l'offre communale dans le cadre de futurs projets afin de contribuer à renforcer la diversité sociale et l'attrait de la commune.

3.2. Population

3.2.1. Inventaire démographique

C'est seulement vers les débuts du XIXe siècle que la population chénoise commence à croître et à se développer, à partir des quelques 1'450 habitants sur le territoire qui sera plus tard Chêne-Bourg. Le fait que, déjà à cette période, seuls 10% des habitants vivent de la terre, témoigne de l'importance de Chêne comme village à activités citadines, contrairement aux communes voisines, vivant essentiellement de l'agriculture.

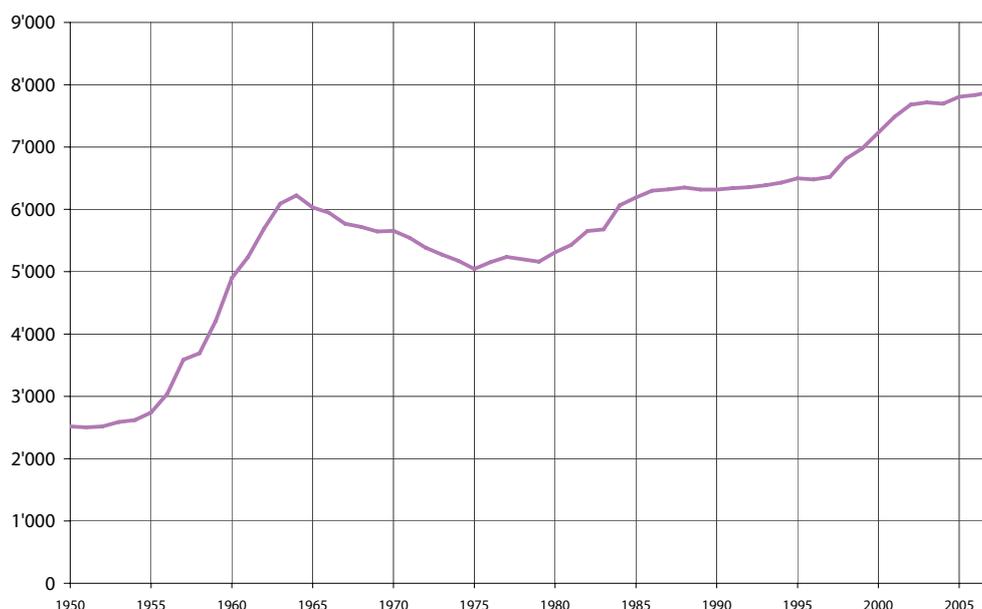


Fig. 5
Evolution de la population résidente totale de la commune de Chêne-Bourg de 1950 à 2007. Selon OCSTAT, situation en fin d'année.

Il faut attendre la fin de la 2^e guerre mondiale pour que la population atteigne les 2'517 habitants, vivant pour la plupart dans le Bourg et dans le nouveau quartier du plateau de Bel-Air. Le pic de croissance du village entre le début du XXe siècle et les années 1965 porta Chêne-Bourg du statut de plus petite commune genevoise à une commune de 6'031 habitants. L'augmentation de la population durant le XXe siècle est due principalement au développement des politiques du logement qui ont conduit à la construction de nombreux immeubles sur les anciennes parcelles horticoles et maraîchères autour du Bourg et derrière la rue de Genève: ensembles Dinu Lipatti, Av. de Bel-Air, Petit-Senn, etc. Le recensement 2000 montre qu'en un siècle la population chénoise a été multipliée par 6,1 et prend dès lors, en nombre d'habitants, le rang de 13^e commune genevoise sur 45 au total.

A l'horizon 2020, Chêne-Bourg pourrait dépasser les 10'000 habitants; elle obtiendrait ainsi le statut de «ville» -selon la définition admise en Suisse- rejoignant ainsi ses voisines Chêne-Bougeries et Thônex dans cette catégorie.

Tableau 1. Evolution de la démographie de Chêne-Bourg. Selon OCSTAT et autres sources⁸

Année	1850	1950	1955	1960	1965	1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000	2008
Habitants	1'375	2'517	2'741	4'900	6'031	5'657	5'045	5'311	6'191	6'317	6'499	7'232	7'929

3.2.2. Composition de la population

Chêne-Bourg est:

- une commune jeune, bénéficiant d'un équilibre entre générations,
- une commune multiculturelle, avec une population constituée de différentes nationalités,
- une commune active, aussi bien pour les hommes que pour les femmes.

Le suivi de l'évolution de la structure d'âge de la population est important dû à la tendance au vieillissement généralisé en Suisse. A Chêne-Bourg, l'équilibre générationnel est encore favorisé par les tranches les plus jeunes, équivalentes ou légèrement supérieures à la moyenne cantonale, mais la tendance est toutefois à la baisse -vieillessement et réduction du taux de fécondité-⁹. Cette nouvelle situation ne constituera pas d'inconvénient majeur pour la commune si les nouveaux projets assurent d'une part l'accueil de jeunes familles et d'autre part, si des services de proximité sont offerts à la population vieillissante¹⁰.

Les autres constats démographiques sur Chêne-Bourg sont en correspondance avec les tendances générales en Suisse. Ils sont :

- une réduction de la taille des ménages, passant de 2,6 personnes en 1970 à 2,2 en 2007,
- une augmentation des familles monoparentales et des ménages à une personne,
- une réduction du nombre de pièces par logement,
- l'augmentation de la demande de surface par personne,
- la féminisation du travail.

3.2.3. Répartition territoriale

La répartition des habitants par secteur communal permet de vérifier que c'est dans le centre et au sud de la rue de Genève que la plupart des Chênois habitent :

Tableau 2

Répartition géographique de la population résidente et du nombre de logements par sous-secteur de la statistique. Selon OCSTAT, situation fin juin 2008.

Secteurs et quartiers	Nombre d'habitants	Sous-totaux habitants	En %
Quartiers centraux			
Vieux-Bourg	1'028		
Petit-Senn-Floraire	2'000	5'362	67,7%
Centre	2'334		
Quartiers périphériques			
Plateau de Bel-Air	1'452		
Petit Bel-Air	1'115	2'567	32,3%
Total population résidente	7'929		100%

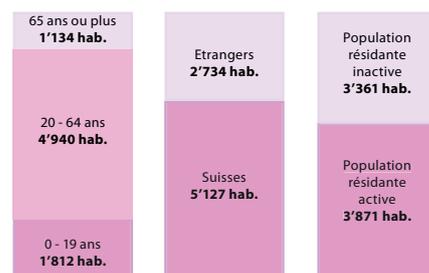


Fig. 6
Population résidente de la commune de Chêne-Bourg par tranche d'âge et par origine, état fin juin 2007. Population active 2000. Selon l'OCSTAT.

⁸ LESCAZE, B. Chêne-Bourg : la plus jeune des communes genevoises. Genève : Suzanne Hurter, 1999.

⁹ Situation à fin juin 2008.

¹⁰ Voir divers rapports de l'ARE sur les perspectives et les problèmes posés par l'évolution démographique en Suisse.

3.2.4. Situation future

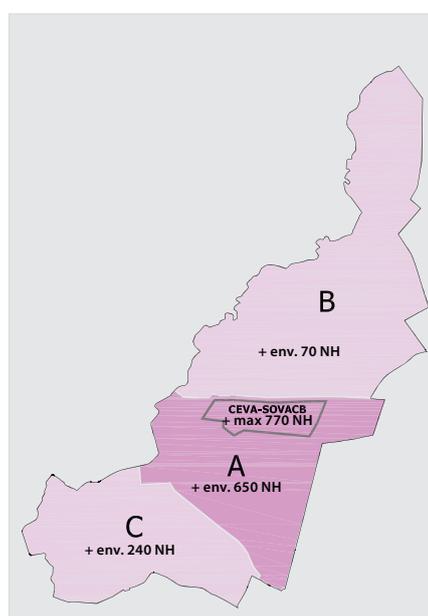
L'évolution de la population d'une commune dépend de facteurs structurels sociaux, économiques, etc., et de la possibilité de créer de nouveaux logements. Cette possibilité existe à Chêne-Bourg, offerte à court terme par la perspective de reconversion d'îlots du centre et par l'opération CEVA-SOVACB et à plus long terme, par l'extension de la zone de développement sur les secteurs de faible densité.

Le potentiel d'accueil de nouveaux habitants est estimé par le présent PDCOM sur la base des projets connus ou légalisés et sur la base de sites théoriquement susceptibles de densification, soit selon leur zone d'affectation actuelle ou future. La capacité communale d'accueillir de nouveaux habitants peut être résumée selon les quartiers comme suit¹¹ :

Quartiers du centre:

Opération CEVA-SOVACB liée à la future gare de Chêne-Bourg

Le *masterplan* CEVA-SOVACB établi sur l'ensemble du site de la future gare définit deux périmètres de projet, Îlot-Sud et Îlot-Nord. Les logements prévus à l'horizon 2012-2014 pour l'Îlot-Sud représentent au maximum quelques **550** nouveaux habitants. Si l'Îlot-Nord est réalisé conformément au *masterplan*, environ **220** habitants supplémentaires pourraient venir y loger. Ces nouveaux habitants représentent à la fois la principale ressource démographique dont dispose la commune actuellement et une importante contribution de Chêne-Bourg à la solution de la crise du logement genevois.



Nouveaux habitants	NH
Centre	A
Secteurs périphériques	B C
Population 2008 =	7'929 habitants
Potentiel actuel =	env. + 1'730 NH
Par MZ =	+ env. 370 NH
Par PDQ =	à fixer

LOCALISATION DES NOUVEAUX HABITANTS
Schéma de répartition par secteur communal
Estimations à pondérer selon l'évolution de l'indicateur PPM (personnes par ménage)

Îlots urbains

Certains projets de reconversion d'îlots ont été mis en attente du projet CEVA. Par ailleurs, autour de la gare, certains PLQ anciens présentent encore un solde à bâtir qui ne manque pas d'intérêt parce qu'ils permettraient de reconfigurer le vieux bourg autour de la Place de la gare. Leur intérêt réside, en regard des objectifs de l'Etat et de la Commune, en la densification de sites bien desservis par les transports publics. Le potentiel de ces îlots est, par ailleurs, significatif. Il s'agit de l'îlot Av. F.-A. Grison-rues Perréard-Peillonex-Floquet, de l'îlot F.-Jacquier, de l'îlot rues Perréard-Peillonex-ch. de la Gravière-CEVA et des PLQ et projets légalisés ou en voies de l'être sur l'Av. de Thônex et sur la rue de Genève. Ils représentent environ quelques **650** habitants.

Quartiers d'extension du centre :

Nord_plateau de Bel-Air

Le plateau de Bel-Air compte actuellement de nombreuses transformations sans que celles-ci constituent une opportunité d'augmentation du nombre d'habitants. Le quartier présente toutefois la plus importante réserve de la commune à moyen-long terme, s'il est intégré à la zone de développement. Les quelques parcelles du plateau non encore bâties représentent aujourd'hui environ **70** nouveaux habitants.

Sud_pentes de Sous-Moulin

Ces quartiers comptent exclusivement sur un solde à bâtir issu de PLQ anciens et d'un potentiel limité en zone de villas. Dans une perspective de densification, ce secteur communal pourrait accueillir *en théorie* quelques **240** nouveaux habitants.

Potentiel démographique actuel

Pour résumer, dans la situation actuelle, selon les barèmes statistiques 2007, propositions du PDCOM exclues à ce stade et selon un premier inventaire :

- le centre pourrait accueillir environ	1'420 nouveaux habitants
- les quartiers Nord et Sud, environ	310 nouveaux habitants
- Au total au maximum environ	+ 1'730 nouveaux habitants

¹¹ Détail en annexe AU.2, tableau «Potentiel total de logements, population et emplois» du présent PDCOM.

A 2020, la population pourrait ainsi s'élever à quelques **9'660** habitants, auxquels viendrait se rajouter le potentiel supplémentaire issu de la reconversion directe de zones proposée par le PDCom. Ce potentiel permettrait d'augmenter la population communale de quelques **370** habitants supplémentaires à court terme, chiffres à pondérer selon les décisions relatives aux futurs projets non encore légalisés et selon l'évolution du nombre de personnes par ménage (PPM), lequel tend à diminuer.

Tableau 3. Potentiel actuel d'accueil de nouveaux habitants par secteur communal.

Secteur communal	Quartier	Nouveaux Habitants estimés	Nouveaux logements estimés
Centre	Centre	1'420	645
Extension du centre	Plateau de Bel-Air solde estimatif	70	30
	Pentes de Sous-Moulin	240	110
Potentiel actuel env.		+ 1'730	+ 785

Diagnostic

A moyen terme, avec un territoire entièrement urbanisé, la population chénoise se verra probablement stabilisée, voire « plafonnée ». Désormais, il est nécessaire de mettre en oeuvre une *politique du logement* et de faire face aux nouvelles conjonctures : saturation du sol à bâtir et blocage du développement démographique -à moins d'opérer des *tables rases-*, avènement d'une « ville de Chêne-Bourg » susceptible de forte pression foncière, vieillissement de la population, diminution des personnes par ménage, réalisations étagées selon la capacité d'accueil des équipements communaux, etc.

Après 2020, les perspectives d'augmenter la population résidante seront réduites à un « goutte-à-goutte ». Une politique d'urbanisation des zones à faible densité doit être envisagée.

Le caractère *irréversible* du processus rend les autorités conscientes de la nécessité de réaliser ces différents projets et de prévoir une extension sélective et étagée de la zone de développement afin d'assurer l'équilibre futur de la démographie communale.

Tableau 4. Potentiel démographique et de logements. Scénario selon PPM estimatif, surfaces à bâtir actuelles et proposées par le PDCom (calcul détaillé: voir annexe AU.2).

	Habitants	Logements
Population et logements en 2008	7'929	3'665
Potentiel actuel		
Sous-total I Centre de Chêne-Bourg	1'420	645
Sous-total II Extensions du centre	310	140
<i>Sous-total estimatif état actuel à pondérer, env.</i>	1'730	785
Potentiel selon propositions du PDCom		
Sous-total III Suppléments selon propositions du PDCom <i>Sous-total estimatif potentiels proposés par le PDCom à pondérer, env.</i>	370	168
Potentiel théorique I, II, III, env.	2'100	953
Population totale à moyen terme, env. (autres densifications exclues)	10'029 Habitants	4'618 Logements

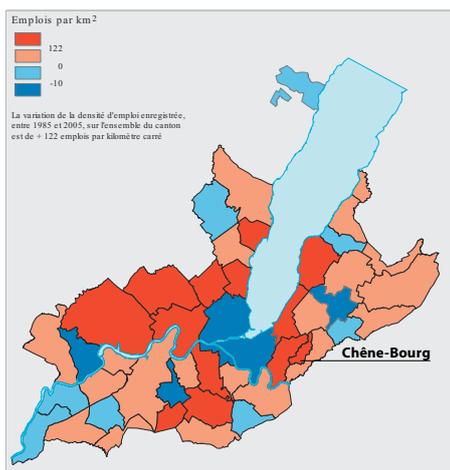


Fig. 7
Variation de la densité de l'emploi total par commune genevoise entre 1985 et 2005
Selon OCSTAT.

3.3 Emploi

3.3.1 Inventaire de l'emploi

Chêne-Bourg abrite des entreprises très variées d'artisanat, tertiaires et de service. En 2001, elle est onzième sur 45 communes en matière d'offre d'emploi, avec 2'915 effectifs sur son territoire. La part d'emplois des services de proximité y est, comme dans toutes les communes résidentielles, significativement plus importante que dans les communes d'emploi.

Si jusqu'à 2001 le nombre d'emplois communaux a augmenté, à partir de 2001, il subit une tendance négative. Le secteur secondaire chênôis perdra presque 500 emplois entre 2001 et 2005. Pour la même période, l'emploi tertiaire passera de 1'487 à 1'525 effectifs. Comme l'indiquent les bilans cantonaux¹², en 20 ans, l'augmentation globale du nombre d'emplois genevois ne profite qu'au secteur tertiaire alors que le secondaire en perd régulièrement, sauf pour la chimie et l'horlogerie, en permanente augmentation. Ce constat est applicable à Chêne-Bourg.

Parmi les entreprises de Chêne-Bourg on compte: Rolex, Baechler Teintureries SA, Yako Sàrl, Gepy Papaux SA, Meroz Ressorts SA, UBIK Prod. Sàrl, entre autre. Les emplois communaux en 2005¹³ sont répartis comme suit:

- 0,9 % (23 emplois) dans le secteur primaire (agriculture), peu significatifs,
- 38,4 % (964 emplois) dans le secteur secondaire (industrie), significatifs,
- 60,7% (1'525 emplois) dans le secteur tertiaire, très significatifs et en augmentation.

Tableau 5. Evolution de l'emploi par secteur d'activité, selon OCSTAT 2000, 2001, 2005.

Secteur	Date	Effectif	En %	Date	Effectif	En %
Emplois dans le secteur primaire	2000	17	0.6%	-	-	-
Emplois dans le secteur secondaire	2001	1'411	48.4%	2005	964	39%
Emplois dans le secteur tertiaire	2001	1'487	51%	2005	1'525	61%
Total emplois		2'915	100%		2'489	100%

3.3.2 Répartition et caractéristiques

Zone industrielle-artisanale

Les zones industrielles ont été créées pour le développement d'activités industrielles et artisanales. Le canton en compte une vingtaine. Près d'un emploi sur cinq est localisé dans ces zones.

La zone d'activités du « Chemin de la Mousse et de la route de Jussy », située sur Chêne-Bourg et sur Thônex, comprend 11ha. Son importance est due à sa localisation avantageuse et au fait qu'elle est une des seules zones de la Rive gauche. Elle offre actuellement quelques **2'630** emplois, répartis entre les deux communes.

Autres secteurs

Hormis les emplois éloignés du centre, importants toutefois en nombre -écoles, Cycle d'Orientation de la Seymaz, site hospitalier de Belle-Idée, etc.-, le principal bassin d'emploi est le centre. Une partie des métiers historiquement importants tels que fourreurs, relieurs, décorateurs, restaurateurs, etc. s'y trouvent, concentrés dans le Vieux-Bourg et le long de la rue de Genève. Autour de la Place de la gare, les commerces

¹² Source: OCSTAT 2008.

¹³ Source: OFS / OCSTAT - Recensement fédéral des entreprises 2001 et 2005- t904.

d'alimentation, les *garden-center* et les bricolages, la brocante de la gare et les quelques ateliers, cohabitent dans un environnement ferroviaire pratiquement inactif mais néanmoins présent, conférant un caractère singulier au quartier de la gare.

3.3.3. Situation future

Le départ définitif de l'artisanat traditionnel vers d'autres zones et la conversion de l'emploi chênôis au tertiaire, constituent une réalité inéluctable. La pression de reconversion urbaine de l'opération CEVA-SOVACB notamment, l'augmentation des nuisances en périphérie des quartiers habités, favoriseront cette tendance et modifieront le profil communal, malgré qu'une partie de la zone IA pourra être maintenue.

Les potentiels futurs de l'emploi en quartier central dépendront des futurs PLQ et de la demande qu'ils induiront, tertiaire ou d'artisanat «*propre*» (non polluante). L'avantage de ces PLQ réside en une revalorisation de l'espace public et en des perspectives d'une meilleure cohabitation entre logements et entreprises compatibles avec l'habitation. Le désavantage est la perte de la diversité de l'emploi et un risque de *gentrification* (arrivée d'entreprises du haut de gamme, commerces de luxe, etc.: voir glossaire), activités prenant la place de l'artisanat. Les potentiels d'emploi estimés selon la situation communale et l'inventaire actuels, hors propositions du PDCOM, peuvent être estimés comme suit :

Tableau 6. Emplois potentiels, inventaire par quartier, scénario selon potentiels à bâtir de PLQ légalisés, d'études d'avant-projet et de zones d'affectation par application de l'IUS légalisé.

Secteur	Nouveaux emplois	En %
Centre		
Potentiel environ	1'360	98,5%
Secteurs d'extension du centre		
Potentiel environ		
Plateau de Bel-Air	<i>négligeables*</i>	0%
Pentes de Sous-Moulin, env.	20	1,5%
Potentiel d'emplois futurs env.	1'380	100%

* négligeables= l'estimation ne tient pas compte de la possibilité d'introduction d'activités artisanales en zone 4B avec bonus au sud du plateau de Bel-Air, du fait de la non-exploitation à ce jour de cette option.

Diagnostic

Malgré que l'OFS dans son rapport du 04.07.08¹⁴ considère Chêne-Bourg comme une commune résidentielle, pour les autorités, l'accueil d'entreprises sur le territoire communal a toujours été un objectif de premier ordre. Il convient ainsi d'assurer la poursuite d'une *politique de l'emploi* avec la relocalisation des activités délogées par le projet CEVA-SOVACB sur le territoire communal ou à proximité et la promotion de nouvelles branches d'activité susceptibles de remplacer l'artisanat traditionnel, compatibles avec la résidence.

Le maintien des zones industrielles et le renforcement de leur attractivité sont un objectif défini par le PDCn dans sa fiche 2.09, contredit en sites stratégiques tels que la nouvelle plateforme CEVA, par la suppression de la zone IA et ferroviaire. Le *masterplan* CEVA privilégie largement le logement, mais intègre une part d'emplois exclusivement tertiaires. Certaines mesures compensatoires pourraient nonobstant être considérées, telles que :

- le maintien et/ou la promotion d'activités «*propres*» dans l'Îlot-Nord CEVA, non-nuisibles, en complément ou à la place de celles tertiaires prévues,

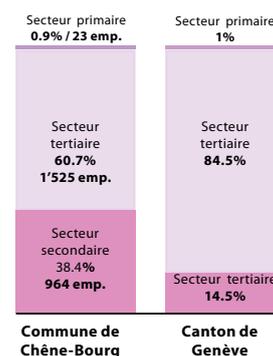


Fig. 8
Emplois de la commune de Chêne-Bourg en 2005 par secteur, comparés aux taux du canton de Genève. Selon OCSTAT.

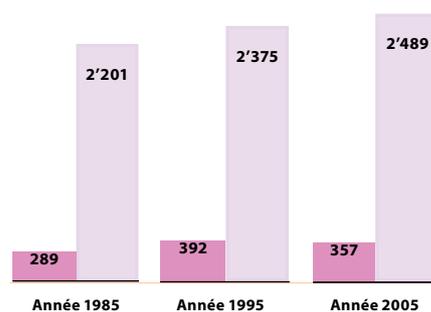


Fig. 9
Evolution des emplois et des établissements secondaires et tertiaires en 20 ans. Selon OCSTAT.

¹⁴ Les rapports économiques officiels comparent les communes à la ville de Genève et établissent leur profil en fonction du rapport habitants-emplois.

- le maintien de la zone IA du ch. de la Mousse jusqu'à la limite avec Thônex,
- le renforcement de l'artisanat traditionnel qui a contribué historiquement au prestige du Vieux-Bourg et le maintien du profil commercial «bricolage-jardinage» qui confère sa singularité au site de la gare,
- la promotion ciblée de pme innovatrices compatibles avec le profil futur de la commune et de la zone urbaine genevoise : horlogerie, biotechnologies, microtechnique, nouveaux matériaux, laboratoires ou instituts universitaires, etc.

Enfin, il faut considérer l'augmentation probable des emplois tertiaires au Nord: projets à Belle-Idée, agrandissement des écoles, services de proximité induits par les projets CEVA et MICA, emplois générés par des activités à promouvoir telles qu'hôtelières, institutionnelles ou liées à de nouveaux équipements, etc., à vérifier par les planifications sectorielles préconisées par le PDCOM ou liées à ce dernier.

3.4. Equipements et espaces verts

3.4.1. Ecoles

Etat actuel

Les perspectives d'évolution des effectifs scolaires doivent être étudiées afin d'évaluer les besoins en équipements consommateurs d'infrastructure d'une commune. Le nombre d'effectifs chenois est inventorié par deux études prospectives réalisées par les autorités -respectivement périodes 2006-2009¹⁵ et 2008-2011¹⁶-, dont les résultats révèlent des quotas d'effectifs primaires légèrement supérieurs à la moyenne cantonale, présentant toutefois une tendance à la baisse.

Les aléas de l'évolution du nombre d'élèves sont dus au fait que les départs d'élèves quittant le cycle primaire n'ont pas été compensés par de nouveaux arrivants. Avec une moyenne d'élèves estimée à environ **0,24** par logement, les équipements scolaires de la commune se sont avérés largement suffisants pour les périodes évaluées.

En 2006, les statistiques recensent quelques **750** enfants en classes enfantines et primaires distribués tant au Nord qu'au Sud (47.5% de l'ensemble des élèves) accueillis en **4** groupes scolaires et en **5** bâtiments ayant des possibilités d'extension.

Chêne-Bourg compte encore quelques **477** effectifs dans l'enseignement post-obligatoire, dans le tertiaire et dans l'enseignement privé. Ces tranches représentent 30,1% du total des effectifs en formation.

Le Cycle d'Orientation de la Seymaz (C.O.) s'inscrit dans les mesures du PDCOM, fiche 2.25. Il est situé sur l'Av. Mirany, au nord du territoire communal, à proximité directe du site hospitalier et des futurs terrains de football de Belle-Idée. Terminé pour la rentrée 2007, avec 38 salles de cours, il accueille quelques **237** élèves en 2007, effectif prévu en augmentation. Il s'agit, en outre, d'un établissement considéré comme un exemple de construction durable et de conception architecturale et technique innovante.

Tableau 7. Relevé des établissements, des élèves et des classes en 2007.

Ecole	Nombre d'élèves	Nombre de classes
Du Plateau et		
De Haller	134	7
Place Favre	96	5
Petit-Senn	273	13
Floraire	84	4
Total	743 élèves	36 classes (moyenne 20.63 élèves/classe)

¹⁵ et ¹⁶ Voir page suivante.

Etat futur

L'évolution du nombre d'habitants et d'effectifs scolaires est étroitement liée à celle du nombre de logements mis sur le marché, ainsi qu'à leur taux d'occupation. Le chapitre consacré à l'habitat fait une mise en relation prospective de ces deux indicateurs. Les calculs officiels et du PDCOM prévoient une augmentation des effectifs à 2014 de quelques **47** élèves E1 à P6, en provenance du nouveau quartier CEVA-Îlot-Sud, des PLQ avec solde à bâtir pris en considération et des soldes migratoires entre communes, en plus de ceux estimés à 2009 par Chêne-Bourg. Ce chiffre, légèrement adapté par l'étude 2008-2011, devra être révisé à la hausse, dû aux dernières données chiffrées du projet CEVA, passant de 180 à 250 logements au Sud et à quelques 100 unités de logement au Nord, soit quelques 170 logements supplémentaires par rapport à ceux initialement prévus. Cette augmentation représenterait **34** élèves supplémentaires¹⁷ ou plus, sur la base du quota d'élèves par logement actuel cité plus haut.

Le C.O. Seymaz a une capacité d'accueil à terme de **700** élèves. Sur le plan local, il constitue un équipement important, contribuant à sédentariser une tranche des jeunes et apportant un service important aux communes voisines et au futur quartier MICA ainsi qu'une mixité fort intéressante aux secteurs résidentiels du plateau de Bel-Air et du ch. de la Montagne.

Diagnostic

A terme, la population communale pourrait augmenter de quelques 2'000 habitants supplémentaires. Les besoins en équipements les plus décisifs du point de vue de l'aménagement du territoire que sont les écoles, les équipements sportifs, les parcs et les jardins familiaux, doivent être régulièrement réévalués dû aux surfaces qu'ils consomment s'ils ne sont pas intégrés à d'autres programmes. Si une évaluation davantage détaillée n'est pas faite à ce stade, c'est parce que les principaux projets à considérer, déterminants pour un tel calcul, ne sont pas encore légalisés. Les études sur la scolarité à l'échelle communale concluent cependant qu'il n'y a aucune nécessité de créer une nouvelle structure d'accueil scolaire, les agrandissements sur site existant étant possibles. En cas de nécessité, une partie du programme CEVA-SOVACB pourra être affecté à un équipement (voir *masterplan*). A l'horizon 2012-2014, les bases de calcul nécessiteront toutefois une mise à jour en accord avec les programmes définitifs CEVA-SOVACB et autres, afin de déterminer plus précisément les besoins futurs. Enfin, il convient de définir les établissements susceptibles d'accueillir les enfants des nouveaux quartiers, et ce, afin d'être à même de les accueillir à temps.

3.4.2. Equipements sportifs

Etat actuel

Les communes des Trois-Chêne disposent d'un nombre important de clubs et d'associations de loisirs et sportives qu'elles se partagent, répartis entre les bâtiments scolaires au Nord, le centre (piscine, clubs privés, etc.) et le Sud (centre sportif, stade, espaces verts). L'offre en équipements sportifs s'avère amplement suffisante et elle est combinée à une situation privilégiée du point de vue de l'accessibilité. Les principaux équipements communaux et intercommunaux sont :

- le **Centre sportif de Sous-Moulin (CSSM)**, situé entre la Route Blanche et la Route de Sous-Moulin (installations en plein air et couvertes de patinoire, tennis, piste d'athlétisme et autres),

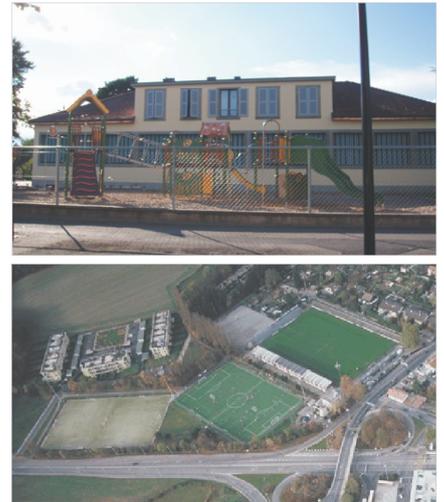


Fig.10
En haut, Ecole du Plateau
En bas, Centre sportif de Sous-Moulin, vues partielles.

¹⁷ Les quelques 200 élèves supplémentaires résultant d'une estimation sommaire maximale à terme, restent théoriques.

- le **Stade des Trois-Chêne**, situé aux pieds du coteau de Sous-Moulin, directement en face du CSSM (terrains en plein air, notamment football et vestiaires),
- la **piscine de Marcelly**, située au centre, sur territoire de Thônex et
- le **stand de tir**, jouxtant l'école De Haller, sur le plateau de Bel-Air.

Etat futur

Les communes des Trois-Chêne visent une amélioration des installations sportives de Sous-Moulin, en profitant de l'agrandissement du P+R du même nom. Ce site sportif pourrait se trouver à terme à côté d'un quartier avec centre commercial situé sur territoire thônésien, dont le projet n'a pas encore été approuvé par l'Etat, lequel fera bénéficier de son attractivité l'ensemble du secteur à cheval entre communes. Les terrains de tennis de Sous-Moulin seraient déplacés à proximité du futur quartier.

Les parcelles propriété de l'Etat situées entre le site de Belle-Idée et la Seymaz accueilleront les terrains de football délocalisés par le PAC Frontenex-Tulette et répondront aux besoins genevois mais aussi des habitants des quartiers des alentours. Le Schéma directeur des espaces ouverts de Belle Idée a développé des variantes affinées par un concours de projets. La 1^e étape du projet retenu serait réalisée prochainement, mais nécessite préalablement une adaptation du régime de zone. L'offre de loisirs et l'attrait de la commune, tant au Nord qu'au Sud, se verront certainement tous deux augmentés, et ce, malgré les questions encore ouvertes sur la gestion de l'accessibilité et du stationnement.

Enfin, le parcours le long de la Seymaz, la «Voie Verte», l'esplanade du projet CEVA-SOVACB et le parcours Vita sur Belle-Idée, complètent l'offre communale, en rajoutant celle des sports urbains -glisse, jogging, etc.-, à l'écart du trafic. Cette offre permet de répondre aux demandes d'une tranche importante de la population, en particulier des jeunes, et présente des avantages notables en termes de santé publique, de promotion des mobilités douces et de tourisme pédestre.

Diagnostic

Si l'offre sportive semble à priori tout à fait suffisante, les accès, le parcage et le renouvellement de l'offre doivent être étudiés et re-évalués par les nouveaux projets :

- Site de Sous-Moulin : l'éventuelle réalisation d'un giratoire sur la route de Malagnou en remplacement du pont existant doit prendre en compte les liaisons piétonnes et cyclistes générées par la pratique du sport et par l'attrait des futurs quartiers.
- Stand de tir : il convient d'étudier une meilleure localisation de cette installation (voir propositions du PDCom, fiche «Seymaz-Sud»).
- Piscine de Marcelly : les accès internes aux quartiers seront améliorés dans le cadre du futur PLQ de l'îlot F.-Jacquier.
- Esplanade CEVA et «Voie verte» : des projets de détail seront établis en tenant compte d'une offre pour les mobilités douces (PDMD) combinée à la pratique des sports urbains souhaitée par les jeunes: glisse, street-basket, jeux en plein air, danse de rue, etc. (volet social du développement durable).
- Site de Bel-Air : en relation avec l'augmentation du nombre d'utilisateurs (terrains de football et PDL Belle-Idée, PDQ MICA, etc.) il convient de réévaluer les besoins en stationnement du site ainsi que l'éventuelle création d'un P+R au nord du futur quartier MICA.

3.4.3. Parcs & espaces verts

Etat actuel

Les espaces verts sont des unités paysagères qui, sans constituer un réseau continu, jouent toutefois un rôle de relais biologique et paysager important à l'échelle régionale. Outre cette fonction, ils ont pour vocation de permettre la «respiration» urbaine, l'agrément du bâti, le délassement et surtout, la rencontre. Leur rôle dans la construction du lien social et de l'identité au lieu de vie, est vital.

Chêne-Bourg dispose d'un nombre d'espaces verts importants qui rendent la densité urbaine «vivable». Plusieurs d'entre eux ont été protégés par une mise en zone de verdure. Il s'agit d'une politique communale volontaire de longue date, de conservation et de valorisation du patrimoine naturel. L'histoire du parc Floraire ou la récente arborisation de l'Av. de Bel-Air en sont un exemple.

La Seymaz

Seule rivière entièrement genevoise, canalisée dans les années '30, la Seymaz est accessible au public sur environ 80% de sa longueur et offre au total quelques 6'000 m² à la mobilité douce. Son cours fait actuellement l'objet d'un programme spécial (de «renaturation») visant à lui restituer son caractère d'origine et ses aires inondables. La Seymaz constitue une des plus importantes «pénétrantes de verdure» régionales et est un élément paysager majeur du territoire chênôis.

Les parcs urbains

Bien que Chêne-Bourg soit la plus petite commune genevoise, elle n'en possède pas moins de nombreux parcs de grande valeur historique et paysagère qui sont :

- le **Parc Floraire et de la Mairie** (7'563 m²) : très apprécié par les Chênôis, ancien vignoble devenu verger et pépinière, il s'agit de ce qui reste du rêve de « jardin alpin » d'Henry Correvon. Le parc fut acquis en 1980 par la Commune et réaménagé suite à un concours de projets, avec des jeux d'eau à la manière mauresque. Au sud de l'actuelle Mairie, les pentes de Floraire constituent un parc architecturé animé;
- la **Place Favre** (5'200 m²): parc emblématique et place publique devant l'école (1905), protégée par un important front arborisé sur la rue de Genève, elle offre de généreuses surfaces animées -place de fête, marché, place de jeux, tables et bancs, rampe de skate, etc.-. Le projet «Espace-rue» traite ses abords, dont une partie a été réalisée. Le «Point Favre» profite de sa proximité;
- l' **espace de jeux et le stand de tir** (13'250 m²), très utilisés par les habitants du plateau de Bel-Air, par les écoliers et par le Centre de loisirs et de rencontre;
- le **Parc Gautier** (2'400 m²): situé sur l'Av. du Vieux-Bourg cet espace vert agrément le noyau historique, faisant face à la Seymaz et à l'arrière du village de Chêne-Bougeries. Un pont y permet de franchir la Seymaz;
- le **Parc Floquet** parc public rattachée au projet d'îlot Floquet - F. Grison;
- le **Parc de l'Ancienne mairie** (5'250 m²): îlot arborisé qui orne la rue de Genève;
- le **Parc Mirany** : place de jeux et transition verte avec l'Av. de Mirany;
- le **Parc du Bois-des-Arts** : espace vert entourant l'Eglise orthodoxe roumaine.

D'autres espaces verts résiduels, néanmoins significatifs pour les habitants, sont : l'Av. de Thônex (1146 m²), l'Ecole Petit-Senn (1055 m²), le Pont de la Seymaz (800 m²), le Cimetière, le parc Dinu-Lipatti (semi-public) et la cour de l'îlot Migros.



Fig. 11
Ci-dessus et page suivante.
Chêne-Bourg. Parcs et autres espaces verts.



Jardins familiaux



Colline de Sous-Moulin



La Seymaz

Les Jardins familiaux

Un des objectifs du PDCn est de maintenir l'offre actuelle en jardins familiaux (PDCn, fiche 3.11), certains étant voués à une relocalisation. A l'échelle cantonale, la demande pour de tels équipements est importante et la liste d'attente, longue.

La Commune a autorisé de longue date l'aménagement de jardins familiaux sur le site appartenant à l'Eglise de St-François de Sales. Ils occupent environ 9'700 m². Situés en 5^e zone, ils recèlent un potentiel à bâtir important que l'Etat compte valoriser (PDCn, fiche 2.03). Toutefois, les autorités communales souhaitent faire remarquer l'importance sociale de leur fonction de rencontre et d'activité thérapeutique, ainsi que le caractère emblématique du site de l'Eglise de St.-François et d'autres éléments qui rendent complexe leur reconversion (voir aussi fiche C).

La colline de Sous-Moulin

Actuellement en 5^e zone à bâtir, entouré de zones de verdure protégées et de la Seymaz, ce site est un reste d'un grand domaine partiellement bâti et en partie exploité par un agriculteur. Il bénéficie de qualités indéniables: il s'agit de l'un des points culminants de la commune, d'un site archéologique et d'un lieu emblématique. Compte tenu que la plupart des droits à bâtir en 5e zone auraient été utilisés, il conviendrait de reconsidérer sa vocation, sa constructibilité et ses aménagements.

Etat futur

Le projet de renaturation de la Seymaz est détaillé dans le volet Environnement. Les espaces verts communaux augmenteront en compensation des densifications urbaines prévues, offrant davantage de surfaces de « respiration », qu'il conviendra d'aménager si possible en pleine terre. La valeur d'usage et les dimensions de ces espaces verts sont à éclaircir dans le cadre des futurs PDQ et PLQ, de façon à éviter des espaces verts entre immeubles dépourvus de statut et d'attrait, délaissés par l'habitant -*nomans' lands*-. Les principaux espaces publics et verts des nouveaux projets prévus sont: l'esplanade de la future gare CEVA, la «Voie verte», les jardins de l'Îlot-Nord CEVA-SOVACB, ceux en coeur d'îlots à réaménager au centre et le sommet de la colline de Sous-Moulin. Les options de relocalisation des jardins familiaux sur territoire communal ou à l'extérieur restent également à étudier en cas de réaffectation du site.

Diagnostic

Les futurs projets créent de nouveaux espaces verts, ils améliorent l'offre actuelle, les parcours inter-quartiers et les qualités générales des secteurs habités. Afin de parvenir à des réalisations de qualité, la concertation intercommunale est à encourager :

- entre Chêne-Bourg et Thônex pour les réaménagements des installations sportives au Sud et pour les espaces verts de l'îlot F.-Jacquier;
- entre l'Etat, Chêne-Bourg et Thônex, pour les terrains de football au Nord;
- entre Chêne-Bourg, Chêne-Bougeries et Thônex pour les aménagements le long de la Seymaz, les relations à la Voie verte et pour tout autre projet intercommunal.

Les espaces en plein air du projet CEVA-SOVACB, quant à eux, feront l'objet d'une étude de détail (fiches A1, A5). Les jardins familiaux doivent faire l'objet d'une étude comprenant l'ensemble du site de l'Eglise de St.-François (PDQ), tel que prévu par le PDCom 1995.

3.5. Paysage, sites et patrimoine

Le paysage est la capacité d'une portion de territoire de «faire image». Il est composé par des éléments en constante évolution, naturels et produits par l'homme. Dans le contexte de l'agglomération urbaine en devenir, le projet d'un paysage naturel et urbain cohérent, soucieux des différences, contribuera à renforcer l'identité communale en s'opposant à une urbanisation indifférenciée. Le plan directeur communal traite le paysage du bâti et naturel et propose des fiches avec le détail de la stratégie paysagère.

Etat actuel

3.5.1. « Chêne »

Le chêne séculaire qui marquait la limite des droits féodaux fut à l'origine du nom de la commune de Chêne-Bourg¹⁸. Le nom de « Chêne » ou «*Chenâ*», en patois, figure dès 1268 dans des documents anciens, mais ce n'est qu'en 1301 que «*Quercu*», « chêne » en latin, apparaît dans une charte (acte de partage entre le prieuré de Saint-Victor et le chapitre cathédral)¹⁹.

Le premier paysage est le paysage naturel. Il est défini par la topographie descendant vers l'Arve, avec une crête à Sous-Moulin, par le cours boisé de la Seymaz et par celui du Foron, limites physiques qui définissent le compartiment à proprement spatial chénois. La répartition géographique des affectations et du bâti dessine, quant à elle, un deuxième paysage, celui culturel, qui se combine au premier. Il suit le découpage en strates est-ouest définis par le chemin de fer, par la rue de Genève et par la Route de Malagnou. Ces voies structurent et divisent le territoire, mais préservent par la même occasion les zones résidentielles des nuisances de la circulation.

Une «grille» à la fois naturelle et artificielle se dessine sur le paysage du plateau d'origine glaciaire, assez peu déformé par le relief. Les quartiers chénois s'ordonnent selon les «cases» de cette grille. Sur ce maillage urbain se détache clairement le noyau historique du village de Chêne, avec ses parcs et marquant de sa silhouette linéaire, plus haute et compacte, le coeur de la localité.

Les grandes coupures infrastructurelles ont isolé les quartiers périphériques du centre villageois. Ainsi, la zone industrielle-artisanale et le plateau de Bel-Air ont-elles subi peu de modifications depuis leur création ; les zones résidentielles au sud de l'Av. Petit-Senn sont relativement calmes ; le centre urbain avec sa mosaïque de types bâtis, est clairement défini. A l'échelle des Trois-Chêne, le centre s'étale de part et d'autre du Vieux-Bourg, se soudant sans discontinuité à Chêne-Bougeries et à Thônex.

3.5.2. Relief

La commune est située sur un plateau molassique jadis fertile, défini par le Petit-lac, par le massif du Salève et par l'Arve, contenu au niveau de Cologny. La limite du territoire communal est formée par la faille de la Seymaz et par le coteau de vignobles et vergers aujourd'hui disparus en direction de l'Arve (pentes de Sous-Moulin). Le relief oriente Chêne-Bourg naturellement dans la direction nord-est-sud-ouest. Au Nord, le plateau de Bel-Air cerné par les cours d'eau, articule la campagne à la ville.

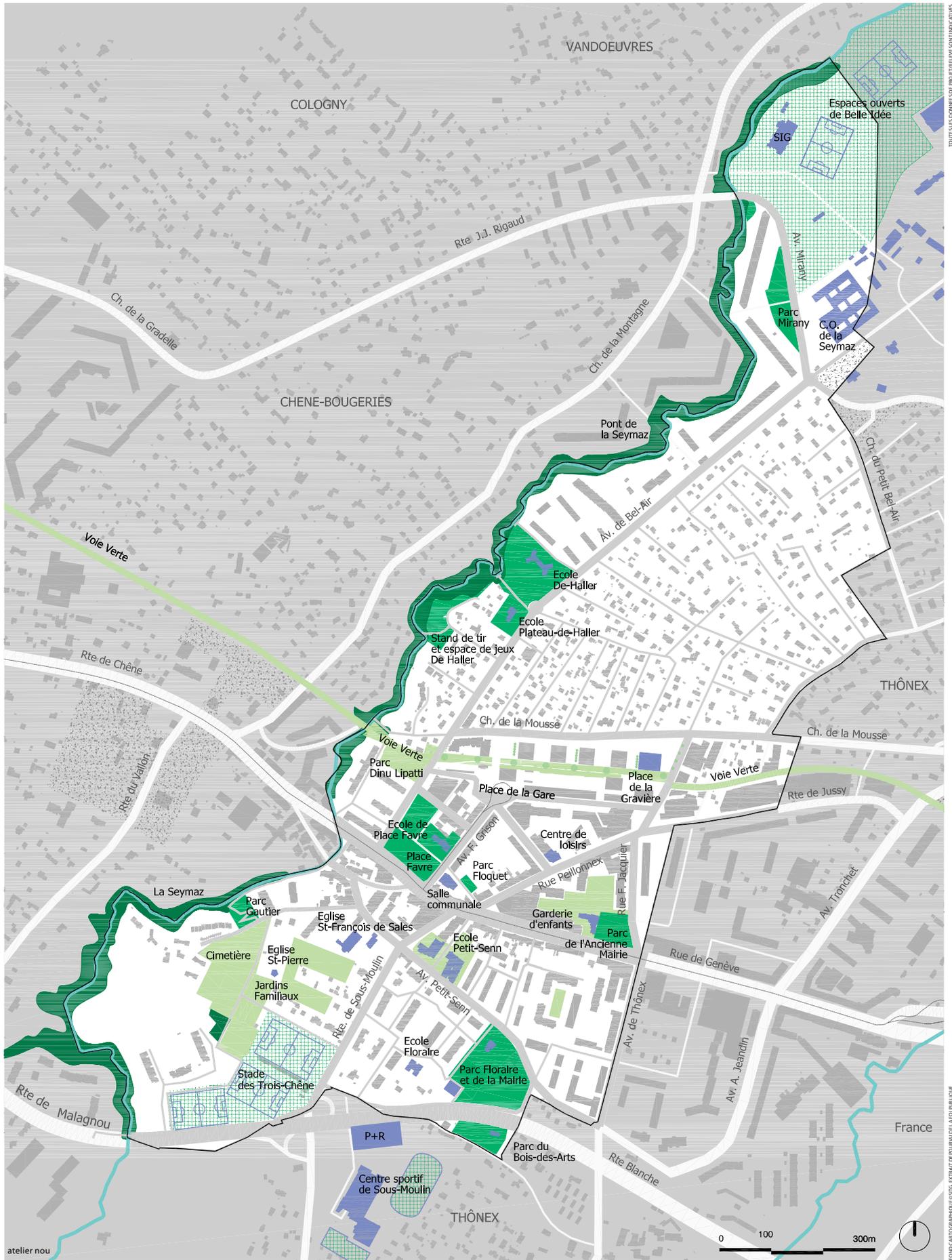
Le Salève est le repère le plus important de Chêne-Bourg. Il est visible notamment au Sud de la commune. Son massif fait toile de fond au paysage urbain. La meilleure vue sur le Salève se trouve au sommet de la colline de Sous-Moulin. Le point culminant de l'actuel territoire communal se trouve à +426m, au domaine de Bel-Air. La topographie davantage présente au Sud qu'au Nord, autorise des vues sur les Préalpes depuis

ESPACES VERTS - EQUIPEMENTS COLLECTIFS: LOCALISATION

Eléments figurant au cadastre forestier	
Parcs et places urbains	
Autres espaces verts	
Equipements sportifs	
Bâtiments publics	
Réseau viaire	
La Seymaz / Le Foron	
Voie verte	
Limite communale	

¹⁸ Commune de Chêne-Bourg, armoiries [en ligne] 2008 <http://www.chene-bourge.ch> (consulté le 30 juin 2008).

¹⁹ LESCAZE, B., «Chêne-Bourg : la plus jeune des communes genevoises», Genève, Suzanne Hurter, 1999.



TOUTES LES DONNÉES DE PROJECTIONS SONT INDICATIVES
FONC CARTOGRAPHIQUE ESTIG, EXTRAIT DE PLAN DE LA PROPRIÉTÉ

les hauts de la colline de Sous-Moulin et depuis certains parcs publics. La pente est soulignée encore par quelques vieux murs et par la position transversale à la pente de certains immeubles récents.

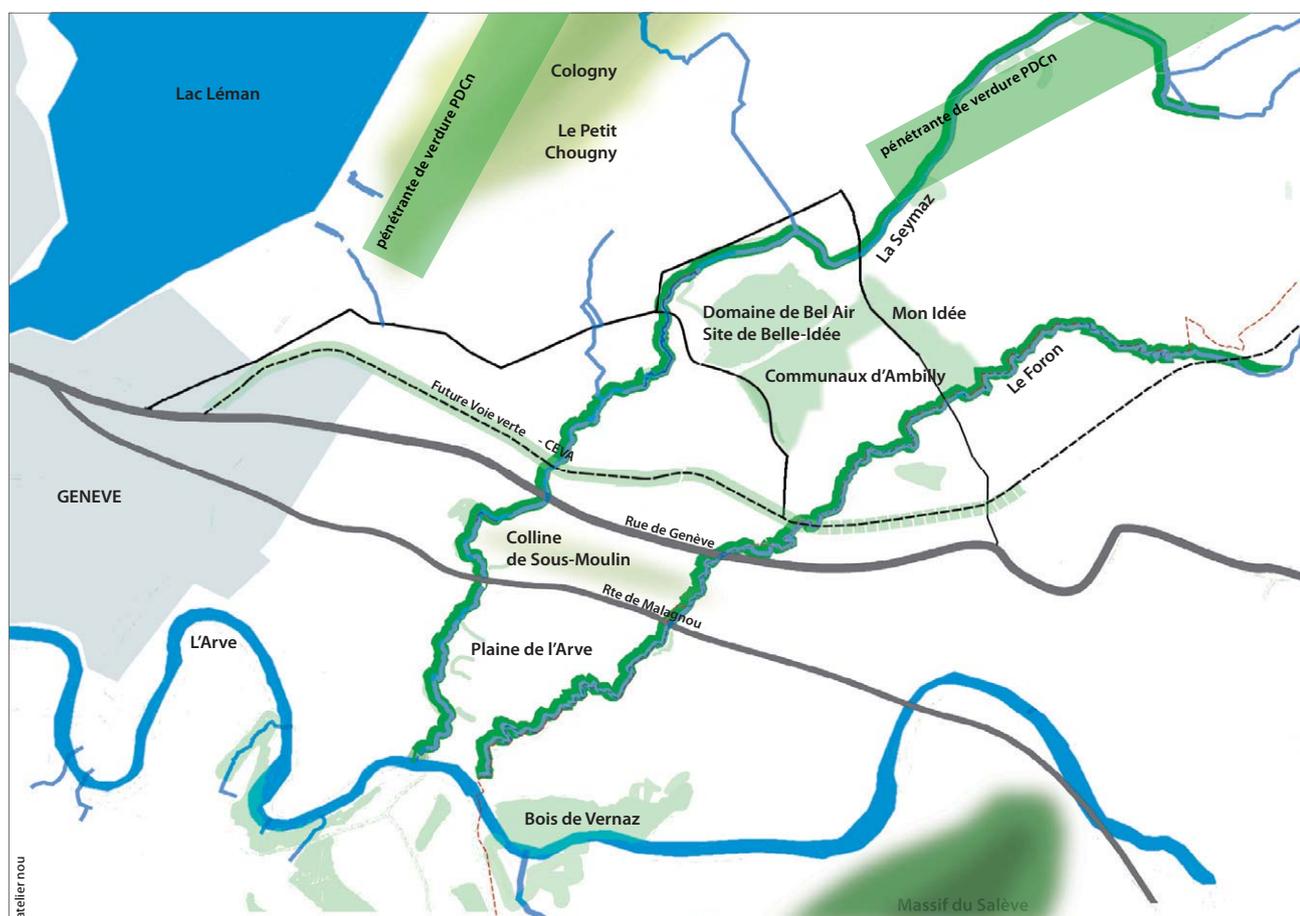
3.5.3. Paysage naturel

Le paysage chênôis est caractérisé au Nord par une relative continuité avec les grands espaces agricoles. Les restes d'anciens domaines arborisés -tels que celui de Bel-Air ou celui de Candolle- et la zone de villas du plateau de Bel-Air, offrent encore une transition entre espace rural et tissu bâti. La lisibilité actuelle entre ville et campagne sera fortement perturbée par la réalisation de grands projets mentionnés précédemment.

L'élément majeur du paysage naturel chênôis est sans doute la Seymaz, plus particulièrement son tronçon dit « Seymaz urbaine », dont le cours et le rideau arborisé jouent un rôle important biologique et paysager, mais aussi de limite communale. Outre ses parcs, le territoire chênôis est ponctué d'aires vertes d'une importance biologique non négligeable tels que les jardins privatifs en zone de villas du plateau de Bel-Air, fonctionnant en relais avec la Seymaz. On y trouve également des arbres majeurs, parfois vestiges du passé, dans les parcs qui ont fait partie d'anciennes propriétés ou à l'intérieur de certains îlots urbains, comme c'est le cas des conifères de Dinu-Lipatti ou à l'intérieur de l'îlot F. Grison. Enfin, les nombreux parcs publics fonctionnant «en réseau vert» apportent des qualités indéniables aux zones densément bâties en tant qu'espaces d'agrément, mais également à la faune locale, qui y trouve un relais.

Suite à la mise en zone de verdure en 2001 de tous les parcs et espaces verts communaux, aucune nouvelle politique du paysage n'a été développée.

ELEMENTS SIGNIFICATIFS DU PAYSAGE
REGIONAL_PDCCom, atelier nou



Recensement des parcs et jardins historiques de la Suisse (ICOMOS)

L'inventaire ICOMOS des parcs et jardins de la Suisse a pour objectif premier de faire valoir l'idée que les parcs et jardins historiques doivent être considérés comme des objets de protection, même si les constats du recensement n'ont pas de valeur légale. La commune de Chêne-Bourg comprend quatre objets de qualité, dignes de protection. Il s'agit :

- du parc de la Place Favre, parcelle N° 4213,
- de préau d'école *sise* Av. F.-A. Grison, parcelle N° 4072,
- du jardin de la maison dite «villa Mauresque», *sise* Rte de Sous-Moulin, parcelle N° 3979 et
- du parc public Floraire, à l'Av. Petit-Senn, parcelle N° 3799.

Il faut aussi mentionner le domaine de Belle-Idée, en majeure partie sur la commune de Thônex.

3.5.3. Patrimoine bâti

Sites archéologiques

Le territoire de Chêne-Bourg comprend deux sites archéologiques importants, l'un fouillé en 1970 « aqueduc romain » ; l'autre partiellement fouillé, « colline de Sous-Moulin » :

- l'« **aqueduc romain** », dont des restes ont été trouvés en 1938, amenait l'eau captée aux sources de Cranves et aux flancs des Voirons jusqu'aux Tranchées à Genève. Cet ouvrage traverse encore Chêne-Bourg sous la Place Fravre²⁰, il franchissait la Seymaz à ciel ouvert et le Foron en pont,
- la « **colline de Sous-Moulin** » abrite les vestiges d'un habitat fortifié datant de l'époque gauloise. Plusieurs découvertes ont été réalisées lors de la construction des immeubles sur la Rte de Malagnou. Les archéologues devront intervenir au sommet de la butte, si un projet devait se réaliser sur ce site.

Inventaire fédéral des voies de communication historiques de la Suisse IVS²¹

Cet inventaire, établi en application de la LPN (Loi fédérale sur la protection de la nature et du paysage), distingue trois niveaux hiérarchiques d'importance des voies : nationale, régionale et locale, ainsi que trois degrés de préservation des tracés historiques, selon leur « substance ». Sur la commune de Chêne-Bourg, les tracés d'importance régionale et locale sont nombreux : l'Av. de Bel-Air, la rue de Genève, la route de Jussy, le ch. de la Mousse et la route de Sous-Moulin. Ces axes se retrouvent également dans le cadastre napoléonien.

L'IVS repère également, dans la carte de terrain, identifiés comme des éléments importants du paysage routier de la commune, des fontaines, des murs, des ponts et des églises anciens, ainsi que les rangées arborisées de l'Av. de Bel-Air.

Atlas du territoire genevois²²

L'« Atlas du territoire genevois » est une cartographie analytique montrant l'évolution du territoire cantonal de la fin du XVIIIe à la fin du XXe siècles. Il s'apparente à un travail d'inventaire où sont consignées les transformations réperables à travers

²⁰ IVS. Voir aussi : BLONDEL, L., «L'aqueduc antique de Genève», in° «Genava: bulletin du Musée d'art et d'histoire», Genève: 1928, p.33-55 et BLONDEL, L., «Chronique des découvertes archéologiques dans le canton de Genève en 1928», in° «Genava: bulletin du Musée d'art et d'histoire», Genève,1929, p. 35-42.

²¹ Pour plus de détail, se référer aux cartes d'inventaire et carte de terrain IVS, site internet Etat de Genève, DT.

²² CORBOZ, A., LEVEILLE, A., CASSANI, Y., MAYOR, M.-P., TOUMI-OVERNAY, I., HIRSCHI, P., "Atlas du territoire genevois: permanences et modifications cadastrales aux XIXe et XXe siècles", Centre de recherche sur la rénovation urbaine de l'École d'architecture de l'UG, Genève, Se des Monuments et des sites; Chêne-Bourg, Georg Genève, 1993-1999.

les modifications parcellaires et certaines affectations du sol. Sa carte « Formation - transformation du territoire aux XIXe et XXe siècles » illustre trois époques du développement chênais par différents inventaires: cadastre napoléonien (en noir), première édition du plan d'ensemble (en rouge) et édition 1990 du plan d'ensemble (en ocre). Outre les voiries citées par l'IVS, sont considérés significatifs les restes du parcellaire du cadastre napoléonien (carte ci-contre), le Vieux-Bourg, le tracé d'origine de l'Av. de Bel-Air et les ponts sur la rue de Genève, le chemin du Pont-de-Ville, et du Vallon et le chemin du Petit-Pont (Av.Mirany).

Inventaire des sites construits à protéger en Suisse (ISOS)

L'ISOS reconnaît la qualité historique et environnementale de certains secteurs du territoire communal et propose des objectifs de protection. Sans valeur légale, datant de 1976, il a uniquement valeur informative. L'ISOS met en relief les qualités du centre des Trois-Chêne comme « *un cas particulier d'importance régionale mettant en valeur l'influence historico-culturelle d'origine savoyarde sur ce site* ». On constate qu'il s'agit d'appréciations en grande partie concrétisées par des mesures de protection adoptées par les autorités : restauration du Vieux-Bourg et du front sur la rue Peillonnex, mise en zone de verdure de la Place Favre et du parc de l'Ancienne-Mairie, sauvegarde de la substance de la rue de Genève, entre autre.

Tableau 8. Objectifs résumés de l'ISOS pour les Trois-Chêne, par périmètre. Voir Fig. 12.

Périmètre	Dénomination	Lieu, objet reconnaissable	Objectif de sauvegarde
01	Ensemble central	Vieux-Bourg, bâtiments de XVIIIème siècle de 2 et 3 niveaux sur l'ancienne route de Genève	A_sauvegarde de la substance
02	Ensemble Ouest	Bâtiments situés de part et d'autre du tronçon étroit et encombré de la rue de Genève	A_sauvegarde de la substance
03	Ensemble Est	Bâtiments situés de part et d'autre du tronçon étroit et encombré de la rue de Genève à l'ouest du centre	A_sauvegarde de la substance
04	Ensemble de la gare	Ensemble de la Gare de Chêne-Bourg, peu homogène, présentant néanmoins d'intéressantes qualités architecturales et structure très typique	B_sauvegarde de la structure

Secteurs en zone 4B protégée

Les décisions des autorités prises dans les années 1980-1990 ont permis de préserver le Vieux-Bourg par sa mise en zone 4B protégée (art. 28 et 29 LaLAT). La brochure « Chêne-Bourg face à son développement »²³ synthétise les résultats de cette démarche.

La zone 4B protégée comprend également les ensembles bâtis du front de la rue Peillonnex, entre la rue F. Perréard et la rue de Genève, ainsi que le front sud de la rue de Genève entre la rue J. Pelletier et l'Av. de Thônex, datant de l'époque sarde.

Le recours au concours pour le « Goulet », pour « Espace-rue », plus récemment les mandats d'étude pour le site CEVA-SOVACB conjointement avec le renforcement des politiques de protection de l'Etat, ont également contribué à maintenir le patrimoine bâti communal.

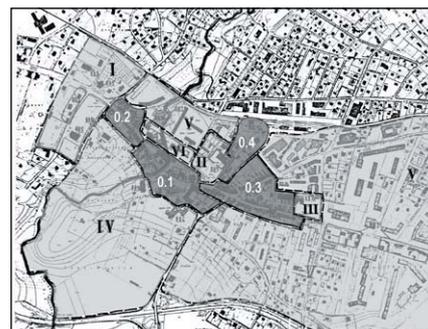


Fig. 12
Ci-dessus, en haut, Vieux-Bourg
Périmètres ISOS secteur centre des Trois-Chêne

²³ Conseil Administratif de CHÊNE BOURG: «Chêne-Bourg face à son développement», Chêne-Bourg, 1981.

TRANSFORMATION DU TERRITOIRE
AUX XIX ET XX SIECLES_EXTRAIT

Éléments antérieurs à 1806 - 1818

Éléments apparus entre 1806 et 1818
et entre 1935 et 1959

Éléments apparus entre 1935 et 1959 et 1990



TOUTES LES DONNÉES DE PROJETÉLÉVÉ SONT INDICATIVES
FOND CARTOGRAPHIQUE HISTORIQUE EXTRAIT DU PLAN DE LA COPUBLIQUE DICT - Département des constructions et des technologies de l'information/Service de monuments et de sites

Bâtiments selon le Recensement architectural du canton de Genève²⁴

Chêne-Bourg dispose d'un riche éventail de constructions à valeur patrimoniale. Elles témoignent de différentes époques et résistent à l'assaut de l'urbanisation. Le recensement architectural du canton de Genève, réalisé entre 1975 et 1985, identifie des bâtiments dans quatre périmètres différents -A, B, C et D, Fig. 13- et leur attribue une valeur selon leurs qualités architecturales et le degré de conservation de leur substance historique. Dans ces périmètres, la plupart des objets est qualifiée comme étant bien intégrée (valeurs 4 et 4+). Les immeubles de la rue du Gothard -valeurs 4 à 5-, le front sarde sur la rue de Genève -valeurs 2 à 4+-, font partie de ce recensement et sont aujourd'hui en zone protégée 4BP. Quatre autres bâtiments considérés remarquables par ce recensement -valeur 2- ou intéressants -valeur 3- ont déjà été inscrits à l'inventaire.

Bâtiments inscrits «à l'inventaire» du SMS

L'inscription à l'inventaire porte sur des immeubles et des monuments historiques qui présentent un intérêt archéologique, historique, artistique, scientifique ou éducatif et qui, à ce titre, méritent d'être protégés. Il s'agit d'une mesure de protection prévue par la LPMNS²⁵. Les immeubles inscrits à l'inventaire doivent être maintenus et leurs éléments dignes d'intérêt préservés, mais cette inscription n'affecte pas la possibilité de faire des travaux sur le bâtiment ou sur l'objet protégé. Pour la commune de Chêne-Bourg, les quatre objets suivants sont inscrits à l'inventaire: immeuble Av. Déchevrens-Av. de Bel-Air, ancien couvent et habitations à la rue du Gothard et «Villa Mauresque». Concernant le bâtiment de la gare de Chêne-Bourg, une demande d'inscription à l'inventaire a été faite, actuellement en suspens. Jusqu'à présent, il n'y a pas d'arrêté concernant ce bâtiment.

N°	Objet	Adresse	Date de l'arrêté	Code d'inventaire
33	Immeuble de logements	Av. R. P. Dechevrens 5 Av. de Bel-Air 4	05. 05.1978	Ms-i CBG-3a
2	Ancien couvent	rue du Gothard 13	05. 05.1978	Ms-i CBG-1
12	Bâtiment d'habitation avec activité au rez	Rue du Gothard 6	05. 05.1978	Ms-i CBG-2
-	« Villa Mauresque » et sa parcelle	Rte de Sous-Moulin 3	23.11.2006	Ms-i CBG-4b

Patrimoine architectural contemporain

La publication « L'architecture à Genève, 1919-1975 »²⁶ identifie les bâtiments récents à considérer comme patrimoine de l'architecture moderne. Pour Chêne-Bourg ces bâtiments sont : les immeubles au nord de l'Av. de Bel-Air, le groupe scolaire Petit-Senn et l'école primaire De Haller, dont le détail est donné ci-dessous. Voir photos Fig.15.

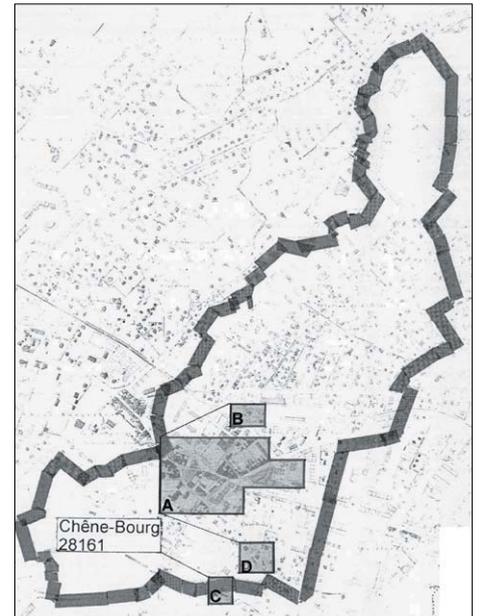
Réf.	Objet	Adresse	Année de construction	Architectes
52	Groupe résidentiel à l'Av. de Bel-Air	Av. de Bel-Air 63-69 et 71-91	1956	J. Bardet, P. Borsa, P. Bussat, J-M Lamunière, J. Nobile et A. Ritter
152	Groupe solaire du Petit-Senn	Av. du Petit-Senn 13	1957	C. Billaud, A. Billaud et E. Billaud
159	Ecole primaire de Haller	Av. de Bel-Air 35	1965	F. Bouvier

²⁴ Du Se des Monuments et des sites (SMS) de la Direction du patrimoine et des sites de l'Etat de Genève .

²⁵ Les dispositions applicables figurent aux articles 7 et suivants de la LPMNS (L 4 05) et aux articles 16 et suivants de son règlement d'application (L 4 05 01).

²⁶ CHAROLAIS, I, LAMUNIERE, J.-M., NEMEC, M. «L'architecture à Genève 1919-1975», Lausanne, Payot, 2005.

Fig. 13
A droite, ci-contre
Périmètres du recensement architectural
du canton de Genève, secteur Chêne-Bourg



ELEMENTS DU PATRIMOINE ET SITES

PATRIMOINE BATI

Bâtiments à l'inventaire

A- Ecole - Av. R. P. Dechevrens 5

B- Rue du Gothard 13

C- Rue du Gothard 6

D- Villa Mauresque - Rte de Sous-Moulin 3

Parcelles à l'inventaire

Patrimoine architectural contemporain

1- Groupe résidentiel à l'Av. de Bel-Air (1956)

2- Ecole primaire de Haller (1965)

3- Groupe scolaire du Petit-Senn(1957)

ZONES PROTEGEES

Zone 4B protégée

SITES ARCHEOLOGIQUES

A surveiller en cas de chantiers

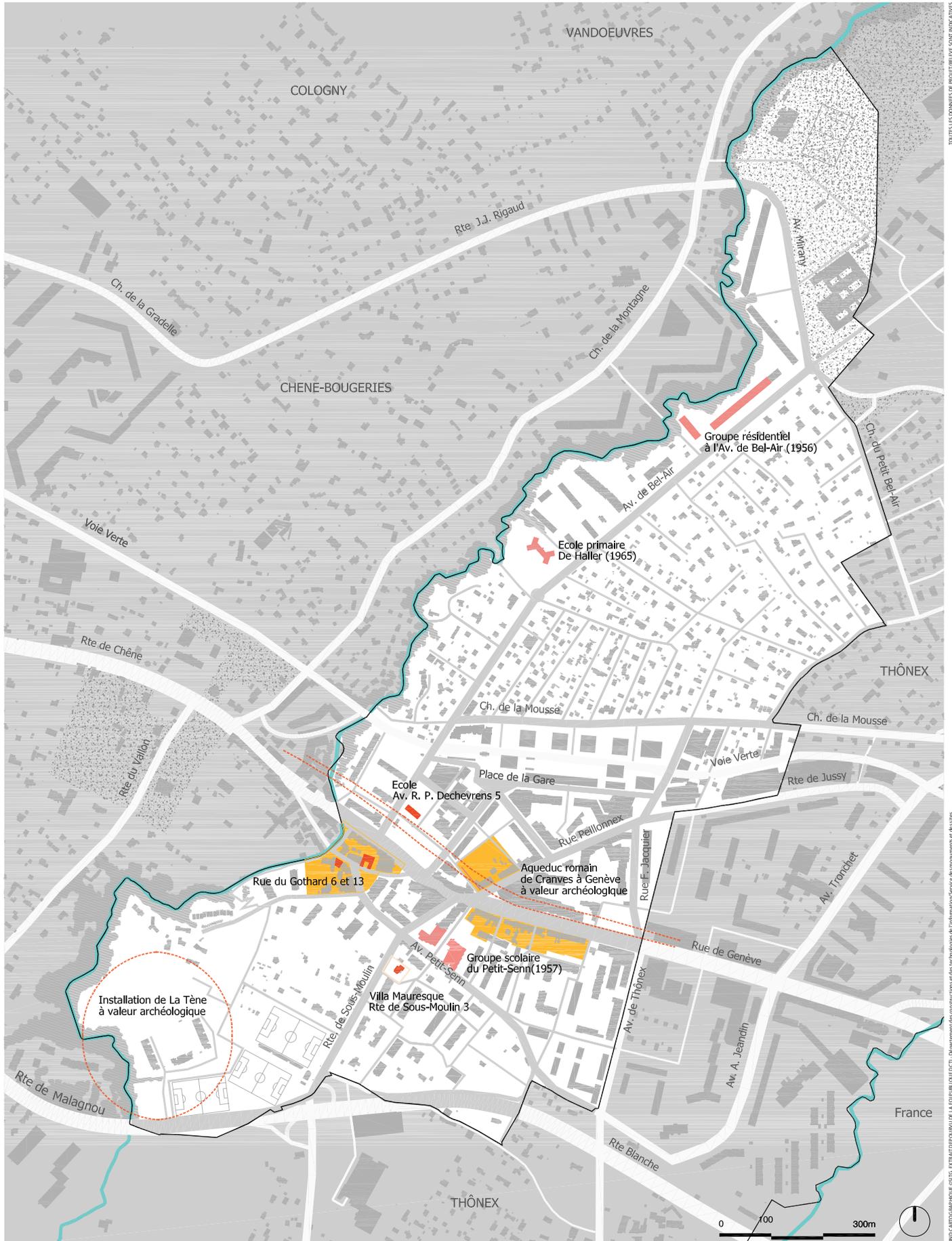
- Installation de la Tène

(à valeur archéologique)

- Aqueduc romain de Cranves à Genève

(à valeur archéologique)

Limite communale



TOUS LES DONNÉES DE PROFIL/ÉLEVÉ SONT INDICATIVES
FOND CARTOGRAPHIQUE GISTEL EXTRAORDINAIRE DE LA DDP PUBLIQUE DCT - Département des constructions et de l'information/Service de monuments et de sites

Recensement du patrimoine industriel²⁷

Dans les fiches du recensement du patrimoine industriel figurent, pour la commune de Chêne-Bourg, plusieurs objets industriels répertoriés, mais seul l'Atelier de mécanique de précision Gepy-Papaux SA est jugé intéressant.

Etat futur

Le paysage chênôis sera transformé par différentes actions localisées et générales touchant les espaces verts. Parallèlement, le paysage du bâti sera modifié par une densification urbaine plus harmonieuse et plus marquée qu'auparavant, par la concentration des nouveaux projets dans le centre et par une amélioration générale des espaces publics.

Le centre des Trois-Chêne constitue un «village-rue» dense, qui sera doublé d'une nouvelle centralité à l'emplacement de la gare CEVA. Cette opération «phare», à architecture de «signe» urbain (voir fiche A5) sera partiellement absorbée par les projets de rénovation des îlots prévus autour du site de la gare. Le «village-rue» prendra ainsi une nouvelle «épaisseur urbaine» et offrira au paysage régional une silhouette plus présente et cohérente, sans perdre pour autant son «esprit villageois». Ces différents éléments respectent le projet «Espace-rue» et sont à intégrer au futur PACA.

Diagnostic

Dans une perspective d'insertion de Chêne-Bourg dans l'agglomération transfrontalière, le paysage doit être considéré comme une stratégie à part entière, destinée à renforcer à la fois l'image communale et celle des Trois-Chêne. L'établissement d'un plan directeur pour le paysage, pluridisciplinaire et englobant les différents éléments naturels et bâtis caractéristiques de la commune, dont les monuments et parcs historiques, pourrait fournir un cadre pour les futures interventions sur le territoire chênôis.

Le centre chênôis se doit également de «faire image» en lieu et place d'une figure de limite administrative en perte de substance au sein de la future agglomération. Le renforcement du centre chênôis nécessite une étude fine, articulant les éléments naturels et bâtis dans une perspective de figure et fond : la densification des uns et des autres joue avec le desserrement de Chêne-Bougeries, de la plaine de l'Arve et de la bande frontalière pour se distinguer et se détacher de Genève et d'Annemasse. Il en va de l'identité du centre de Chêne comme «la partie pour le tout». Sur les parties plus reculées des communes, le paysage est celui de la continuité –quartiers distincts, maisons, jardins, etc.-. Les «pénétrantes de verdure» de la Seymaz et du Foron, mais aussi les aménagements arborisés relativement tenus des grands ensembles de MICA, de CEVA-SOVACB et de Belle-Idée, contribuent à marquer et à caractériser cet autre paysage périphérique, plus verdoyant et plus doux.

Dans le cadre de futurs projets de PLQ, une attention particulière de la part des autorités devra être portée à la déclinaison des composantes paysagères identifiées à l'échelle régionale et locale, esquissés par le PDCOM.



Fig. 14
En haut, gare de Chêne-Bourg
En bas, villa mauresque en transformation



Fig. 15
Patrimoine architectural contemporain
Groupe résidentiel Av. de Bel-Air, Ecole De Haller

²⁷ FROMMEL, TANARI architectes, «Recensement du patrimoine industriel», Genève, Se des Monuments et des sites, 2008.

3.6. Cadre de la planification communale

3.6.1. Plans directeurs

Plan directeur communal 1995 – mise à jour 2000

Chêne-Bourg dispose d'un premier plan directeur communal datant de 1995, partiellement mis à jour en 2000. L'ancien plan directeur reste une référence pour comprendre l'évolution communale de ces dernières années. Ce plan identifiait les éléments qui allaient permettre l'urbanisation de derniers grands secteurs à bâtir proches du centre communal. A l'exception du plateau de Bel-Air et de la colline de Sous-Moulin, ses prévisions se sont concrétisées ou sont en voies de l'être. Les nouveaux quartiers réalisés se situent principalement au sud de la rue de Genève. Ils complètent l'urbanisation du centre et du vieux bourg.

Le nouveau PDCOM s'appuie sur un cadre légal et sur des contraintes plus complexes. La poursuite de l'urbanisation initiée par le PDCOM 1995 est prise en considération avec une optique différente, qui aborde les résistances à la ville en apportant des solutions par la considération des mobilités, de l'environnement et des qualités du cadre de vie, et non seulement du bâti. Une densification progressive et qualifiée est prévue, intégrant les nouvelles prémisses du développement durable et respectueuse de l'identité des quartiers. Les poches de villas classées ou qui étaient à classer en zone de développement selon le PDCOM 1995, dont la modification de la zone ne s'est pas concrétisée ou dont les droits à bâtir acquis n'ont pas été utilisés, doivent ainsi faire l'objet d'une révision. Le Sud étant presque entièrement urbanisé, l'avancement vers le Nord de la rue de Genève sera inévitable: c'est là que se trouve le principal potentiel à bâtir et c'est là également que les effets de l'opération CEVA-SOVACB se feront sentir. Enfin, les secteurs que le PDCOM 1995 prévoyait en zones ferroviaire et industrielle avant que le projet de tranchée CEVA n'existe, devront faire l'objet d'un redimensionnement et d'un déclassement, tout comme par ailleurs les secteurs à vocation d'espace vert restés en zone à bâtir.

Notons que les plans directeurs des communes voisines sont également en cours d'élaboration ou de légalisation : études et procédure entre 2006 et 2008 pour Thônex; études depuis 2008 pour Chêne-Bougeries.

Plan et Schéma directeurs des chemins piétons et des voies cyclables

Le Plan directeur des déplacements par modes doux²⁸ élaboré selon la loi L1 60 comprend un volet « Schéma directeur du réseau cyclable » et un volet « Plan directeur des chemins pour piétons ». Il a été produit dans le cadre d'une démarche intercommunale de Chêne-Bourg et de Thônex entre 2006 et 2007 et a été approuvé le 9 juin 2008 par arrêté du Conseil d'Etat. Ce plan précède le présent plan directeur communal, a été élaboré indépendamment de celui-ci, et en est le complément. Le présent plan directeur ne modifie pas ces plan et schéma, mais fait certaines propositions en les adaptant et en les complétant en fonction des nouvelles données. Il conviendrait, en temps opportun, d'envisager leur éventuelle mise à jour.

3.6.2. Régime des zones

Etat actuel

Occupation du sol

Chêne-Bourg est un territoire largement investi par les fonctions urbaines, avec seulement 10,95% de surfaces libres de constructions sur ses 128 ha et une densité de population élevée, de 60 habitants à l'ha. Les 89 % des surfaces situées en zone à bâtir représentent aujourd'hui une augmentation de 13% par rapport à l'état relevé par le plan directeur de 1995.

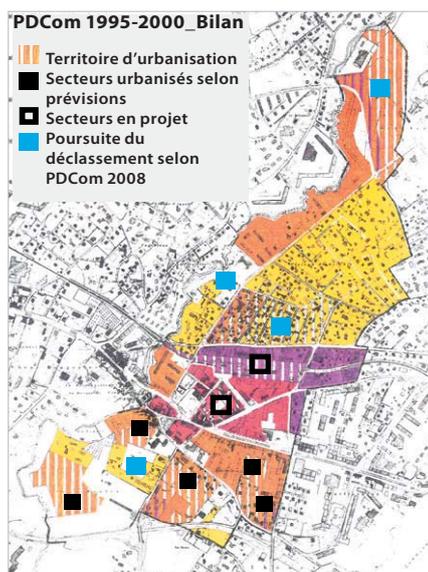


Fig. 16
PDCOM_1995, mis à jour 2000
avec indication des lieux urbanisés

²⁸ Elaboré par le bureau Urbaplan à Genève, PDMD ci-après. Voir constats du volet mobilités, 2 cartes.

L'accroissement régulier des surfaces d'habitat et d'infrastructures et une réduction en conséquence des surfaces libres permettent de confirmer sa vocation urbaine, mais doivent alerter les autorités sur la nécessité d'une politique d'économie du sol libre de constructions par le biais d'une architecture de qualité, davantage compacte. Voir l'évolution des surfaces ci-contre.

Tableau 8. Evolution de l'occupation du sol selon quatre domaines principaux. Selon OFS²⁹ 2007

Utilisation du sol	1979-1985	1993-1997	2004-2009
Habitat et infrastructures	100 ha	107 ha	112 ha
Agricole	21ha	14 ha	11 ha
Boisées, forêt	6 ha	6 ha	4 ha
Total³⁰	127 ha	127 ha	127 ha

Répartition des affectations et des densités

D'après la typologie des communes genevoises de l'OFS et du PDCn, Chêne-Bourg fait partie de la couronne suburbaine de la ville de Genève. La répartition géographique des affectations et des densités bâties suit les strates définis par les voies et cours d'eau qui structurent et préservent les zones. Ainsi, certains secteurs de Chêne-Bourg, telles que la zone industrielle-artisanale et le plateau de Bel-Air, ont subi peu de modifications depuis leur création. La lecture des affectations et des densités ci-dessous correspond au découpage territorial fait par les différents réseaux, définissant les secteurs et sous-secteurs communaux.

Zones légalisées (tableau N°9)

Les **zones de développement** ont pour but de favoriser l'urbanisation et la restructuration de certains quartiers existants. A Chêne-Bourg la reconversion de ces secteurs en quartiers urbains est fortement entamée.

La **3^e zone** est destinée aux grands immeubles mixtes avec habitations, commerces et activités en secteurs où l'urbanisation est fortement avancée, tel que le centre.

La **4^{ème} zone** est destinée principalement à de petits immeubles d'habitation pouvant comporter des activités non gênantes, en principe à plusieurs logements. Elle constitue transition entre les zones à forte et à faible densité et se trouve principalement le long de l'Av. de Bel-Air et au sud de la rue de Genève. Le Vieux-Bourg est classé en zone protégée 4BP depuis les années '80, avant la démolition des immeubles du « Goulet ». La zone 4B artisanale avec habitation au nord du chemin de la Mousse, sur le plateau de Bel-Air, constitue une forme particulière de 4^e zone. Le *bonus* pour activité artisanale dont elle bénéficie, n'a pas été exploité.

Les **zones ferroviaire et industrielle-artisanale** sur le site de la gare et le ch. de la Mousse destinées à l'activité productive bénéficient d'une relativement forte densité. A Chêne-Bourg, elles ont un avenir compromis dû à l'opération CEVA-SOVACB.

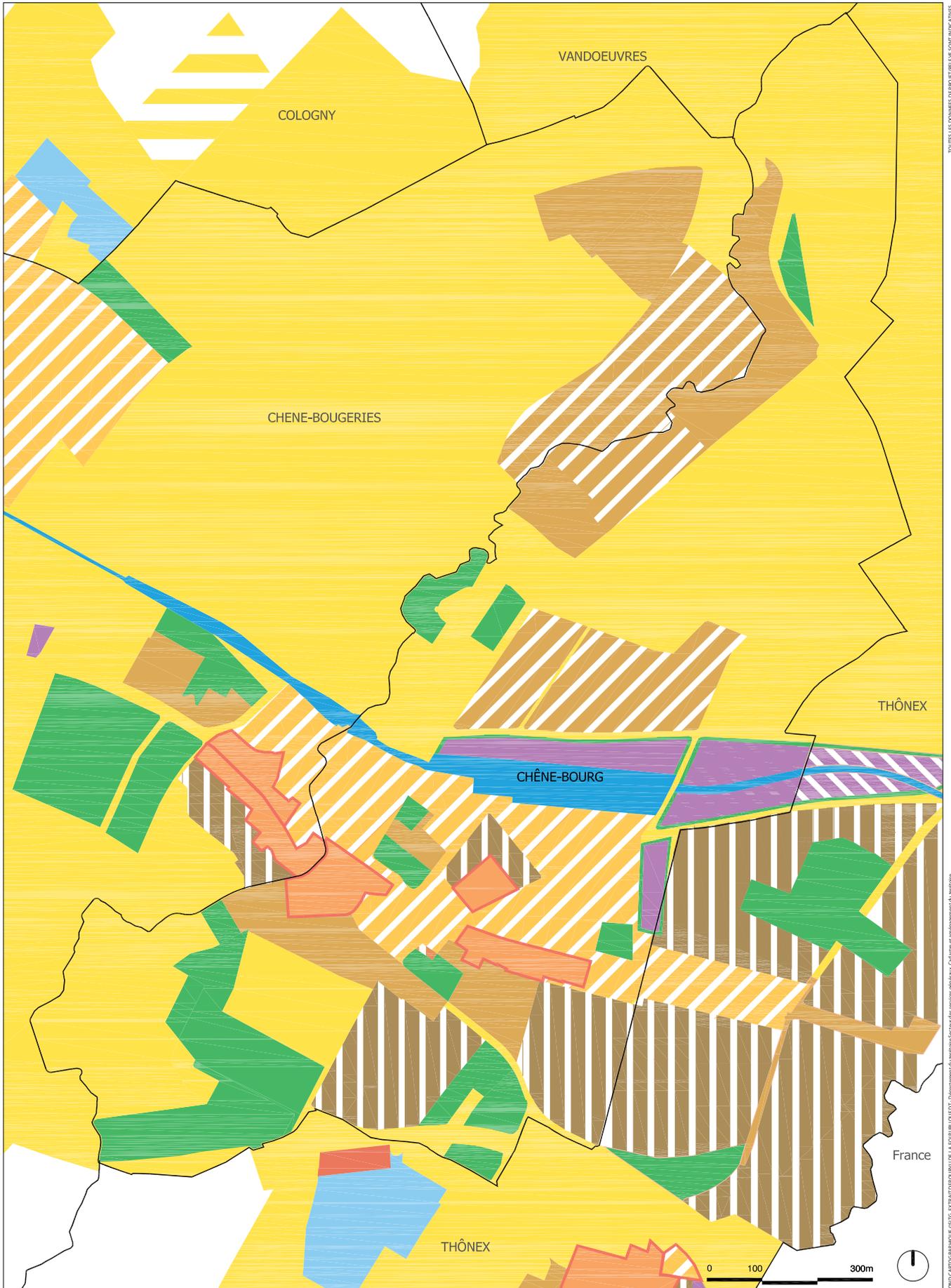
La **5^e zone** (zone de villas) occupe de manière stable une portion importante de la surface communale, de l'ordre de 44 %. Cette proportion est réduite par les équipements collectifs tels que le Cycle d'Orientation de la Seymaz, les écoles du Plateau et De Haller, les installations sportives, les jardins familiaux, etc.

Enfin, la **zone agricole** n'existe plus au sens légal du terme, à l'exception de restes d'anciens domaines qui sont encore cultivés mais plus pour longtemps. Sa surface est nettement inférieure à la moyenne cantonale. La plupart des terres horticoles et agricoles a été construite ou classée en **zone de verdure**.

ZONES LEGALISEES	
Zone 4A	
Zone 4B	
Zone 4BP	
Zone 5	
Zone industrielle et artisanale	
Zone ferroviaire	
Zone de verdure	
Zone de développement 3	
Zone de développement 4A	
Zone de développement 4B	
Zone agricole	
Hors zone	
Limite communale	

²⁹ Office fédéral de la statistique, Statistique de la superficie 1979/85, 1992/97, 2004/09, Édition: 070702.2

³⁰ Surface communale totale : 128 ha selon «surface des polygones», -1 ha pour la «surface par points».



TOUTES LES DONNÉES DE PROJETÉVUE SONT INDICATIVES
FOND CARTOGRAPHIQUE OSTFC, EXTRAIT D'IGN/DE LA COPUBLIQUÉD'IT, Départementdu territoire des services géométriques, Cadastre et aménagement du territoire

Tableau 9. Surfaces des zones d'affectation, détail au 31 décembre 2007 ³¹

Zone	Vocation	Surface en ha	Pourcent de surface communale	Pourcent de la zone à bâtir	Pourcent autres zones
4B	Petits immeubles	11.40	8.90	9.99	
D4BP	Secteur protégé en zone de développement	10.31	8.05	9.04	
4BP	Secteur protégé	3.37	2.63	2.96	
5	Villas	56.78	44.34	49.78	
D3	Grands immeubles	13.60	10.62	11.93	
D4A	Moyens immeubles	10.22	7.98	8.96	
IA	Production	4.84	3.78	4.25	
FE	Ferroviaire	3.53	2.76	3.10	
V	Espaces verts Terrains ouverts au public et au délasserment, cimetières, terrains de sports, jardins familiaux.	14.02	10.95	-	
Total		128.08	100%	89.05%	10.95%
				Total zone à bâtir	Total autres zones

Evolution des zones

A fin 2005 on constate que les zones de développement définies par le Plan directeur communal de 1995 ont été bâties et que des modifications du régime de zones sont intervenues pour la protection de sites naturels et pour la réaffectation des quartiers du centre mentionnés plus haut. Il s'agit de la mise en zone de verdure en 2001 de 41'936 m²: Parc du Bois-des-Arts, Parc de la Mairie, Parc Gautier, Parc Mirany, Place Louis-Favre et Cimetière de Chêne-Bourg- et la mise en 3^e zone de développement de 16'855 m² -rue Peillonex et rue F. Perréard-.

Entre les années '80 et '95, quelques 15 ha ont été classées en 3^e zone au centre de la commune, destinées à de grands immeubles d'habitation. De nombreux PLQ et études sectorielles ont été élaborés pendant cette période, dont une partie a été réalisée.

Etat futur

La modification future des zones dépend des volontés communales et cantonales en regard de nouvelles prescriptions visant une densification urbaine «vers l'intérieur» et autour des noeuds de transports publics. Pour Chêne-Bourg, il s'agit actuellement des perspectives de mise en zone de développement de secteurs résiduels en 4^e, voire en 5^e zones, absorbés par l'urbanisation, et de la modification du régime de zone de la zone ferroviaire et industrielle-artisanale du Ch. de la Mousse sur le site CEVA-SOVACB.

Le projet CEVA-SOVACB propose une mise en zone primaire combinée à une zone de développement du site de la gare de Chêne-Bourg, avec cession à la Commune d'une partie de l'espace public. Le projet d'une modification du régime de zones suivie d'un PLQ pour l'îlot-Sud mettant les terrains publics et ferroviaires en zone D2 sera bientôt soumise à une mise à l'enquête. Le *masterplan* CEVA-SOVACB préconise la mise en zone D3 ultérieure de l'îlot-Nord, majoritairement en mains privées, lequel aura son propre PLQ. Enfin, d'importants projets sur îlots centraux mis en attente par les autorités sont en voies de réactivation. Parallèlement, une mise à jour des zones stratégiques proches du centre et du site CEVA est prévue. La viabilisation de la zone de développement, les quelques modifications du régime de zone et les PLQ identifiés, permettront une plus grande cohérence du centre et des abords par rapport aux secteurs résidentiels.

³¹ Etat de Genève, Dépt. du Territoire, «Les zones d'affectation à Genève 2008» in° «Planification directrice cantonale et régionale, Genève, DT, Planification Directrice Cantonale et Régionale 2008.

3.6.3. Etat de la propriété

Etat actuel

La maîtrise foncière d'une certaine portion du sol communal par les collectivités publiques est un enjeu capital pour un aménagement du territoire équilibré. Chêne-Bourg et l'Etat possèdent 337'909 m²³² (soit 26,5% du sol communal), situés dans différentes parties de la commune, dont au centre. Une partie appartenait à de grands domaines privés, ce qui a contribué à la constitution de l'important patrimoine d'espaces publics, de parcs et architectural de la commune. La commune dispose toutefois de peu de réserves foncières pour répondre aux besoins futurs.

Tableau 9. Etat de la propriété communale, selon plan directeur communal 1995 et SITG 2008.

Objet	Surface
Propriété de la Commune de Chêne-Bourg	105'358 m ²
Co-propriété avec l'Etat pour moitié (stand de tir) sur 8'622 m ²	4'311 m ²
Co-propriété avec Thônex et Chêne-Bougeries pour 1/3 sur 47'384 m ² (Stade des Trois-Chêne)	15'795 m ²
Total selon inventaire PDCom 1995	125'464 m²
Solde acquis entre 1995 et 2008	24'333 m²
Total selon SITG 2008	149'797 m²

Etat futur

L'Etat de Genève dispose de terrains en territoire de Chêne-Bourg représentant en 2005 quelques 187'000 m², dont l'aménagement est fixé et les constructions prévues ont été réalisées ou sont en voies de l'être. Les propriétés concernées sont notamment:

- le site du Cycle d'orientation de la Seymaz,
- les terrains sportifs à Bel-Air,
- une partie de l'îlot Floquet - F. Grison, entre autre.

Concernant la friche ferroviaire et le site de la gare, l'Etat a récemment acquis 70% des terrains du périmètre CEVA-SOVACB secteur Îlot Sud, les autres 30% restant propriété des CFF. Le projet de PLQ N° 29'683 du 30.03.08 établi par initiative du Département du Territoire propose la cession gratuite au domaine public communal de la part de la Place de la gare appartenant actuellement à l'Etat ainsi que des espaces résiduels au sud de la future place de la Gravière (surface estimative: 3'000 m²). Avec ce projet, la Commune augmentera sa part de surfaces en domaine public et le territoire gagnera en cohérence entre statut de la propriété et affectation.

3.4.4. Contraintes à l'urbanisation

Eaux souterraines

La nappe de Pufflinge se retrouve sous le plateau de Bel-Air, sous le site CEVA et sous une partie du centre. Il s'agit d'une nappe d'eau souterraine superficielle, induisant pour les projets importants tels que CEVA-SOVACB, à faire une étude de gestion de la nappe et des eaux de pluie avec des mesures techniques en conséquence, par exemple pour la réalisation de la tranchée couverte, des garages en sous-sol ou les fondations des futurs bâtiments.

³² Surface au sol selon «A.CAD_PARCELLE_MENSU», données du Service de la Mensuration officielle du Dépt. du Territoire de l'Etat de Genève, transmises par le Service de l'Organisation et des Systèmes d'Information de l'Etat de Genève, centre de compétence du Système d'Information du Territoire Genevois (SITG), le 07.09.07.

Densification - Etat de vétusté

Certains ensembles de logements présentent un relatif état de vétusté et devraient être rénovés –Vieux-Bourg, quartiers centraux-. C'est l'occasion d'augmenter leurs surfaces utiles et de créer de nouveaux logements, par rehaussement, par recomposition intérieure ou par extension. C'est le cas pour les immeubles en front nord-est sur rue de Genève entre la Seymaz et l'Av. de Bel-Air, par exemple. L'opportunité d'améliorer l'état de ces immeubles et d'augmenter leur capacité d'accueil dépend d'une coordination entre autorités et propriétaires, incitant à réaliser de telles mesures.

Raccordement ferroviaire CEVA, tranchée couverte - ouverte

Le tracé CEVA enterré sera ouvert latéralement à la traversée de la Seymaz présentant une « fenêtre » au quartier. Il convient d'étudier en détail les impacts sur le cours d'eau, sur la continuité des parcours et dus au bruit sur le voisinage proche (voir fiche Seymaz-Sud).

Nuisances sur les axes de circulation – fronts sensibles

Tant au Nord qu'au Sud, les axes secondaires menant à la rue de Genève (ch. de la Mousse, Av. de Bel-Air, route de Sous-Moulin, etc.) feront objet d'une augmentation des flux véhiculaires. Leur capacité pour les transports publics, motorisés individuels et de mobilité douce prévus est limitée. Les gabarits sont à réviser en vue d'une amélioration des qualités fonctionnelles et de l'urbanité pour ces rues et avenues. Un élargissement des voies sera probablement inévitable. Les fronts bordants ces axes devront être considérés dans le cadre d'actions et d'une études spécifiques.

Espaces publics et mobilité douce

Le plan directeur des mobilités douces (PDMD³³) stipule une série de mesures à mettre en œuvre pour améliorer ces modes de déplacement et désenclaver certains secteurs communaux.

Autres contraintes à l'urbanisation

Inhérentes aux mobilités :

- le statut d'usage et la hiérarchie du réseau routier prévus en 2009 influençant la qualité des logements et des espaces publics le long du nouvel axe primaire,

Inhérentes à l'environnement :

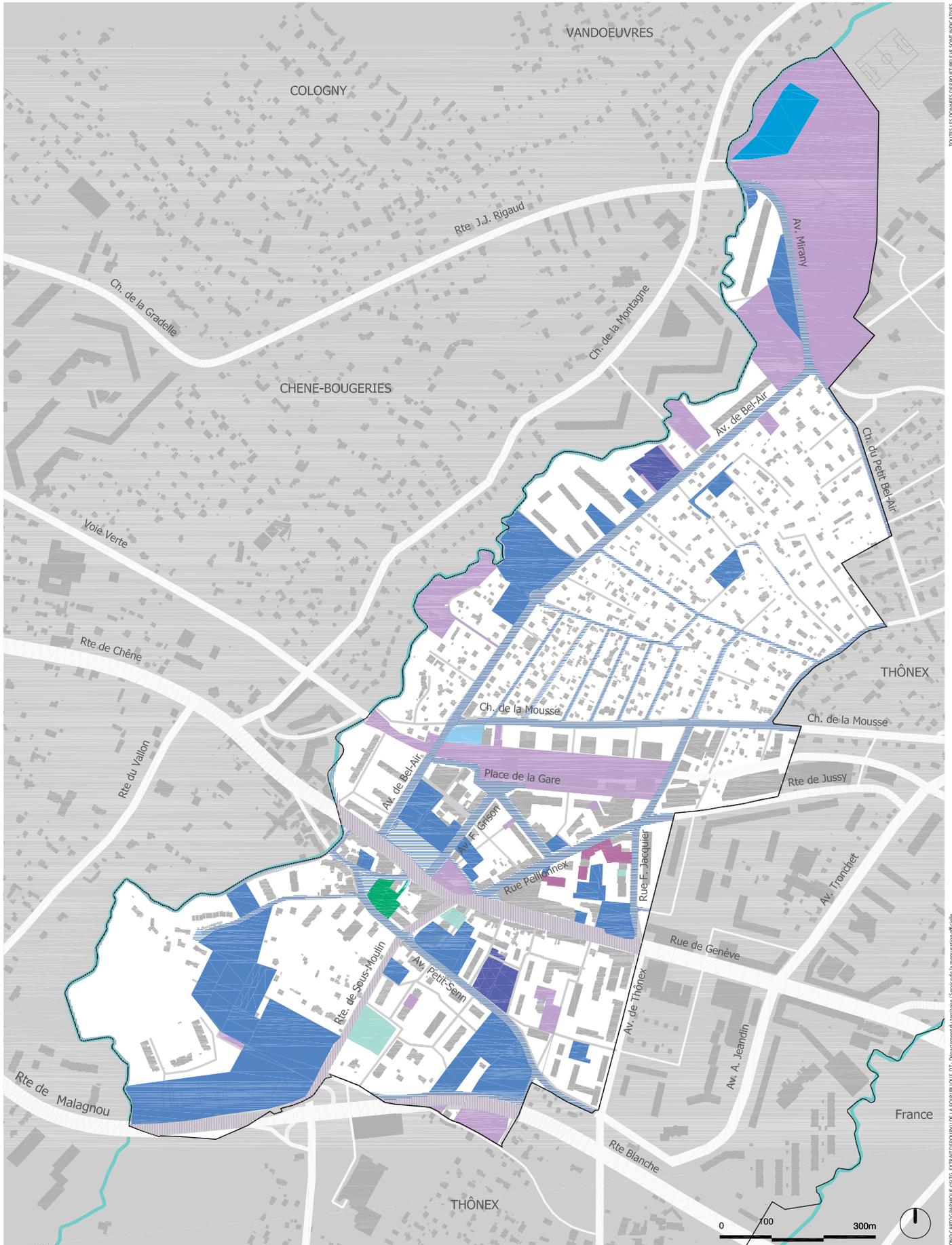
- les sites pollués nécessitant un assainissement,
- les prescriptions de protection contredisant la densification proposée par l'Etat,
- l'extension de la zone agricole et pénétrante de verdure au domaine de Bel-Air par le PDCn et le transfert des terrains de football de Frontenex, rendant difficile ladite exploitation et l'équilibre entre activités et du stationnement en espace vert.

Diagnostic

A l'avenir, le régime des zones de Chêne-Bourg fera objet d'une révision au gré des projets, allant du centre urbain vers la périphérie du territoire. Cette révision est destinée d'une part à la mise en adéquation de l'aménagement communal par rapport aux nouvelles orientations cantonales et fédérales et d'autre part, à une mise en cohérence des affectations et des utilisations du sol communal. La politique de reconversion des tissus obsolètes ou à faible densité au centre ou en bordure du centre poussent à une densification urbaine inévitable -car Chêne-Bourg est absorbée par l'agglomération et touchée par d'importants projets, dont l'amélioration notable de la desserte par les TC-.

³³ PDMD: expression simplifiée de citation des deux instruments gérant les mobilités douces, soit du plan directeur des chemins pour piétons et du schéma directeur du réseau cyclable.

ETAT DE LA PROPRIÉTÉ	
Propriété de la Commune	
DP communal	
Propriété de l'Etat de Genève	
DP cantonal	
Propriété de la Confédération	
Propriété des SIG	
CPP	
CEH	
CIA	
SWISSCOM	
Limite communale	



TOUTES LES DONNÉES DE PROPRIÉTÉ SONT INDICATIVES.
FOND CARTOGRAPHIQUE COSTIC, EXTRAIT DU PLAN DE LA COMMUNE DE CHÊNE-BOURG. DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE 5 (service de la mesure officielle).

La reconversion urbaine doit être maîtrisée à l'échelle communale, à celle des quartiers et à celle localisée, de façon à préserver et à améliorer les qualités du cadre de vie chênôis par un équilibre entre espace bâti, espace vide et espace vert, dont les statuts doivent être dûment légalisés. Des études de faisabilité doivent précéder certaines modifications du régime de zone afin de mieux définir l'emprise ainsi que les options d'utilisation du sol mais également pour tenir compte les intérêts en jeu.

Enfin, la continuité du régime de zones entre quartiers urbanisés pousse à soutenir une affectation mixte partout où elle est possible, bien entendu au centre, mais aussi aux sites-clé des quartiers périphériques et plus généralement en situation de plainped. La mixité permet d'éviter des «ghettos» -cités-dortoirs ou sites d'activités clos- et de créer des rues de ville vivantes. De telles préconisations impliquent ainsi une plus libre intégration d'activités de service et tertiaires compatibles avec le logement dans les quartiers résidentiels et la définition au centre d'un degré de sensibilité au bruit cohérent avec la mixité et avec l'animation prévues (au degré III).

3.7. Habitat

3.7.1 Développement de l'habitat à Chêne-Bourg

Situation cantonale

Les évolutions du territoire genevois en matière de logement se répercutent sur l'évolution de l'habitat chênôis: elles font état d'une demande accrue de logements. Les causes de la crise du logement sont connues: l'évolution de la structure familiale et des conditions de vie, une hausse des gains migratoires (regroupement familial, arrivée de travailleurs, de nouveaux étudiants...), etc. La croissance démographique a été également élevée ces dernières années dans les territoires voisins, vaudois et français. Le niveau de construction des logements reste pourtant faible, et ce malgré les efforts faits, il a même fortement diminué, restant inférieur à l'objectif visé. Cela a induit une crise prononcée et prolongée, avec un taux de vacance quasiment nul (0,15% en 2004), que les communes doivent contribuer à résoudre solidairement. L'Etat a réagi à cette crise en développant une politique du logement proactive, dont le Plan directeur cantonal fait état régulièrement.

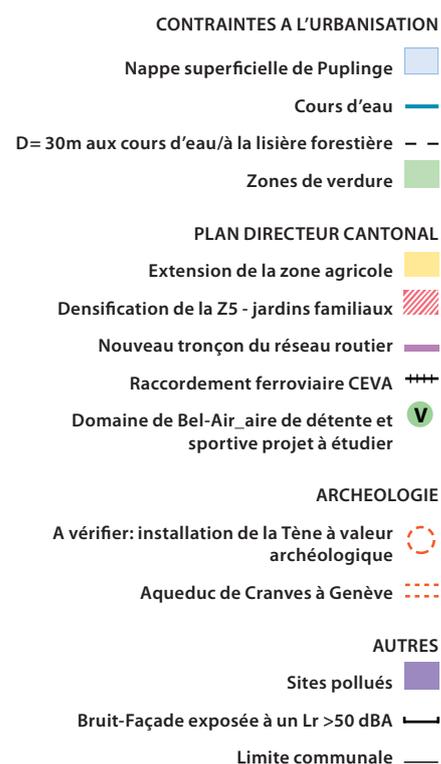
Constitution du parc de logements chênôis

En 2006, le logement représentait 89% du total des bâtiments chênôis, avec **3'636** unités de logement réparties en **749** bâtiments. Il est composé majoritairement d'immeubles, avec une part importante de villas (48%), leur quota étant toutefois inférieur à la moyenne cantonale (56%). Les données statistiques communales révèlent un certain équilibre entre types et taille d'unités, indicateurs d'une mixité sociale et d'âges importante à préserver. Les unités de 2 et 3 pièces sont majoritaires. La surface moyenne par logement de 76 m² est inférieure à la moyenne cantonale et un pourcentage élevé de logements à plusieurs pièces sont habités par 1 ou 2 personnes.

3.7.2. Parc des logements existants³⁴

Les logements ont un « cycle de vie » dès leur mise sur le marché, avec des pics de l'occupation au moment de leur construction –arrivée de jeunes familles avec enfants- et une baisse de l'occupation après environ 15 ans –départ des enfants, personnes seules ou couples jusqu'à un âge avancé-. Le plateau de Bel-Air constitue un exemple, car il s'agit d'un cycle vérifié aussi bien pour l'habitat collectif qu'unifamilial, que la crise du logement genevois vient perturber.

³⁴ Le parc actuel (OCSTAT, mise à jour fin juin 2008) est constitué de 3'665 logements, soit un chiffre légèrement supérieur à celui de 2006 (stagnation), les principes décrits au début du chapitre demeurant inchangés.



La prise en compte des cycles susmentionnés et de l'état de vétusté des immeubles est nécessaire à la politique de reconversion et de rénovation que les autorités de Chêne-Bourg doivent mener plus activement en prévision de la prochaine arrivée à saturation du sol chênôis.

Le tableau ci-contre permet un aperçu de l'évolution quantitative des dernières décennies du parc des logements de Chêne-Bourg et complète les données 2006.

Tableau 10. Evolution du parc des logements, période 1970-2010, selon bases OCSTAT.

Année	Total unités de logement	Augmentation des unités
1970	2'255	+325
1980	2'580	+504
1990	3'084	+392
2000	3'476	+189
2007	3'665	en 7 ans

3.7.3. Parc des logements futurs

Le parc des futurs logements est un enjeu majeur du PDCn et du plan directeur communal: de lui dépend en grande partie l'équilibre de la population d'une commune. Ce parc se compose des unités créées par les projets engagés et de celles estimées en fonction de la zone d'affectation. Les futurs logements constituent cependant un potentiel théorique global maximal, qu'il s'agit de pondérer projet par projet (incertitude de réalisation, surfaces de plus en plus grandes par ménage réduisant le nombre d'unités, crise immobilière, etc.).

Si jusqu'à 2010 on peut établir une projection théorique basée sur le rythme de croissance jusqu'à 2007, à partir de 2008, Chêne-Bourg compte sur la réalisation de projets de logement plus ou moins connus. Il s'agit toutefois des derniers logements à réaliser à neuf en zone à bâtir, sauf en cas de démolitions d'une certaine envergure.

Avantageant le centre et avantagé par la proximité directe de la gare, ce potentiel estimatif théorique s'élève à terme à environ **785 nouveaux logements** maximum pour toute la commune et pour toutes zones, si les projets prévus sont réalisés (voir tableau 11). Le potentiel localisé au centre et dans les secteurs bordiers est de première priorité. Ce potentiel doit être activé par différents moyens incitatifs en même temps que le projet CEVA-SOVACB avance.

En vertu de l'article 11 A §2 de la LaLAT, tout terrain situé en 5ème zone, peu ou pas bâti et d'une surface de plus de 5'000 m², doit faire l'objet d'une évaluation de ses possibilités de densification. Le PDCn (fiche 2.03) préconise cette évaluation pour les terrains occupés par les jardins familiaux. Bien qu'il s'agit d'un secteur sensible, propriété de l'Eglise de St.-François, son potentiel théorique est considéré par le PDCom moyennant certaines conditions: relocalisation des affectations existantes, planification directrice de quartier, consultation et concertation de tous les acteurs concernés, entre autre.

Pour les terrains libres de constructions de la colline de Sous-Moulin, en 5^e zone, le caractère exceptionnel du site et l'épuisement partiel des droits à bâtir³⁵ impliquent une ré-évaluation du potentiel à bâtir et de la vocation future du site.

³⁵ DD 95704/1 pour la construction d'habitat groupé.

3.7.3.1. Potentiel théorique maximal du secteur du <Centre>³⁶ :

Au centre, le potentiel issu des PLQ légalisés ainsi que d'autres études de quartier non légalisées, peut être estimé à environ **645** nouveaux logements.

3.7.3.2. Potentiel théorique maximal du secteur d' <Extension du centre> :

Actuellement, dans les quartiers périphériques d'extension du centre, environ **140** nouveaux logements pourraient être créés, dont **110** au Sud et environ **30** sur le plateau de Bel-Air, la zone D4B existante le long du ch. de la Mousse non comprises.

Tableau 11. Estimation du potentiel de nouveaux logements par quartier, valeurs indicatives

Secteur	Quartier	Nouveaux Logements estimés	Nouveaux Habitants (2.2 PPM)
Centre	du centre et CEVA-SOVACB	645	1'420
Extension du centre	Plateau de Bel-Air	30	70
	Pentes de Sous-Moulin	110	240
Total maximum à pondérer selon PPM env.		+ 785	+ 1'730

3.7.3.3. Réserves en zone de villas

La modification du régime des zones et l'augmentation des droits à bâtir est un des outils d'intégration de certains secteurs relégués à la fabrique urbaine et un moyen d'action pour les autorités quand le potentiel constructible est épuisé et que l'équilibre démographique est en péril. De ce fait, elle permet de perpétuer la capacité d'une commune à se renouveler tant sur les plans économique, environnemental que social.

Si le principe de densification « vers l'intérieur » permet une utilisation plus économe et rationnelle du sol, il a souvent pour corollaire une augmentation de flux motorisés, des problèmes de parcage et des nuisances dues à une croissance mal maîtrisée. Chêne-Bourg a encore un potentiel important en zone de développement, de plus de 700 logements représentant plus d'un millier de nouveaux habitants. Les zones villas chénoises constituent, elles aussi, une importante réserve, elles sont très bien desservies par les TC et présentent des secteurs jouxtant directement le centre, favorisant ainsi une forte pression foncière. Leur urbanisation requiert une stratégie fine et hiérarchisée privilégiant la proximité des TC afin de réduire le recours à la voiture (politiques fédérale et cantonale). L'activation d'une densification des secteurs à faible densité privilégiés devrait se réaliser simultanément à une densification qualifiée du centre. Cependant, les grands secteurs tels que le plateau de Bel-Air ou les secteurs d'une certaine complexité tel que les pentes de Sous-Moulin nécessitent une étude de faisabilité afin de fixer les priorités de leur développement et d'éviter une localisation inadéquate, opportuniste ou mal gérée, de droits à bâtir élevés. Une telle étude permettra de maîtriser dans un périmètre cohérent l'ensemble des enjeux qui les affectent et de concerter propriétaires et autorités autour d'une stratégie à la fois viable et durable (voir fiche B1).

Utilisation du sol déterminée par planification directrice de quartier (PDQ)

Pour les secteurs susmentionnés, le PDCom recommande ainsi une révision de l'utilisation du sol liée à une planification directrice de quartier (*masterplan*, PDQ). D'une part, l'urbanisation du plateau de Bel-Air dépend d'autres projets tels que MICA et CEVA, exige la maîtrise des contraintes, en particulier de la circulation et son

³⁶ Bases de calcul du PDCom:

- Surface des unités de logement, SBPU moyenne env.125 m2, grandes maisons SBPU env. 225 m2.
- Nombre de personnes par ménage: 2,2 ppm, pour un calcul maximal selon les taux OCSTAT actuels.
- Activités: SBPU 25 à 30 m2 par emploi, barème usuel genevois et demande de la DGM.
- Zones d'affectation: application des IUS usuels.

Voir tableau récapitulatif détaillé dans l'Annexe AU.2.

étendue va au-delà du territoire communal. D'autre part, la zone villa résiduelle au sud comprend des sites sensibles tels que le sommet de la colline de Sous-Moulin, les jardins familiaux et l'ensemble architectural de l'Eglise de St. François- de Sales. La préconisation pour ce dernier du plan directeur communal de 1995 d'établir un PDQ reste d'actualité.

Densification de la zone de villas par une mise en zone de développement

Certains secteurs chênnois ne correspondant pas au caractère des zones voisines ou fragiles en regard des effets induits par les grands projets, doivent être intégrés à la zone de développement et améliorer leur situation. La viabilisation d'une telle proposition se justifie notamment par les besoins de gestion du trafic et environnementaux, en matière de logement et par la stratégie d'une urbanisation qui privilégie la densification à proximité des dessertes TC performantes de l'agglomération. La mise en oeuvre des mesures de densification de ces secteurs habités doit se faire cependant en tenant compte des spécificités de chaque quartier.

L'étude de faisabilité par quartier ou par secteur, de même que la consultation des propriétaires, sont recommandées préalablement au déclassement des zones concernées. Pour ces quartiers, ce sont les planifications directrices préconisées qui définiront les nouvelles limites et types de zone. Il convient de noter que la partie sud du plateau de Bel-Air, stratégique de par sa situation en regard de la future halte CEVA-SOVACB et classée en zone de développement, présente un tissu sous-exploité malgré la possibilité d'y bâtir des immeubles.

Densification de la zone de villas au cas par cas

La densification de la zone de villas au cas par cas constitue une mesure du PDCn, qui préconise l'application d'un indice-cible d'IUS pouvant atteindre 0,4, sauf dans les secteurs ayant valeur de *site*. Un tel potentiel n'est considéré par le présent PDCom que pour certains secteurs et sous toute réserve, car théorique.

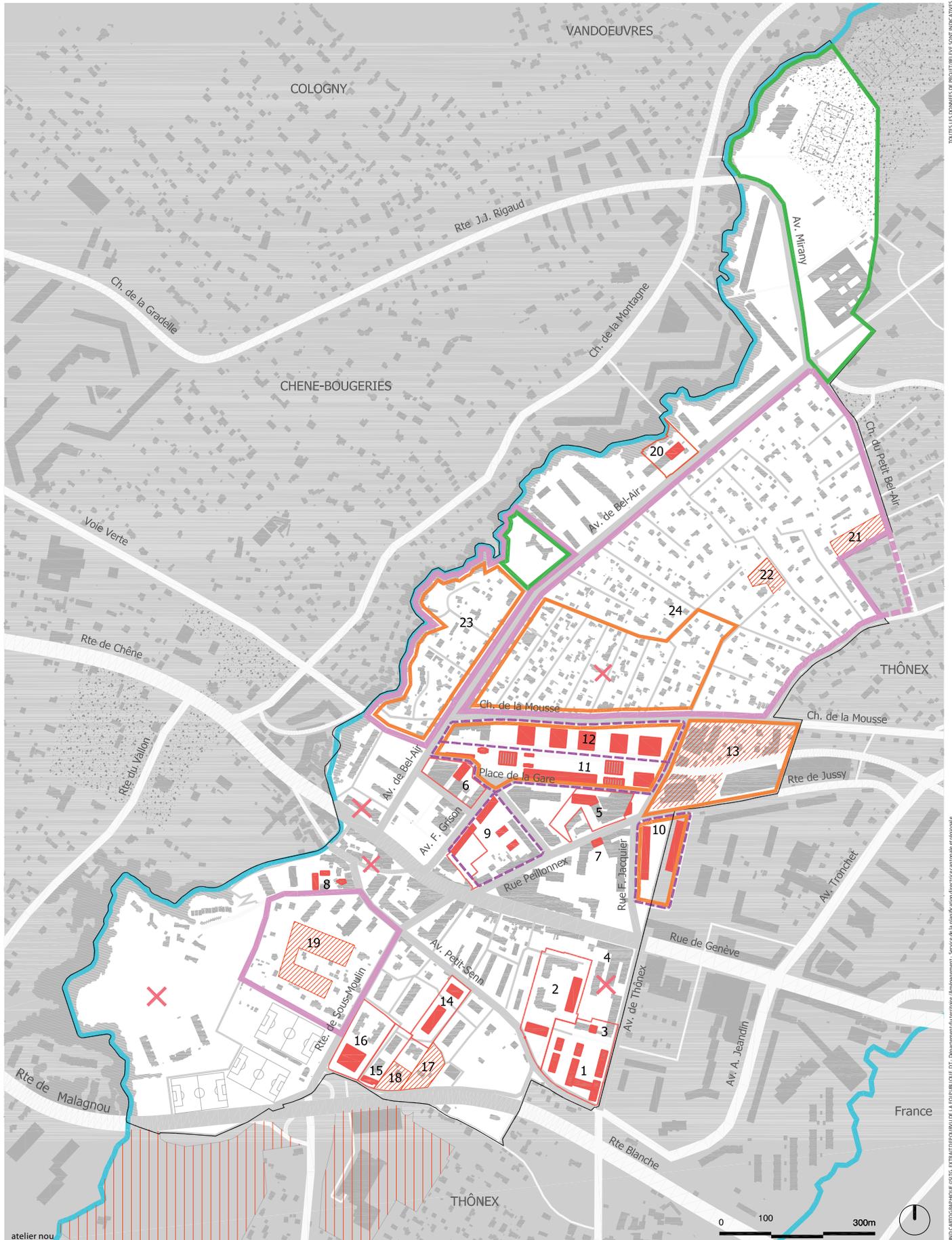
3.7.4. Logements sociaux

La politique cantonale vise à favoriser le maintien et la réalisation de l'habitat économique et la mixité sociale en promouvant un habitat de qualité, en encourageant la rénovation des immeubles et en soutenant la réalisation de nouveaux logements à prix modéré. L'objectif de constitution d'ici à 10 ans d'un parc de logements d'utilité publique à hauteur de 15% du parc locatif du canton, à terme, de 20%, implique une contribution de la politique communale en conséquence. La Commune a créé une «Fondation pour le logement de la commune de Chêne-Bourg», qui propose des logements dans les immeubles à l'Av. de Bel-Air 47A, 47B et C (HLM) et Av. de Bel-Air 49 à 51B (loyers libres).

Chêne-Bourg dispose actuellement de **444** logements subventionnés³⁷, soit environ 12 % du nombre total de logements. Ce taux est supérieur à la moyenne cantonale de 10,2%. En conséquence, pour réaliser à terme le 20% ciblé, une part de logements d'intérêt social sera intégrée aux futurs projets.

POTENTIEL À BÂTIR ETAT 2008: LOCALISATION	
Valeurs indicatives - Détail sous Annexe AU.2	
Potentiels à bâtir projets (gabarits indicatifs)	
PLQ en force /avec solde à bâtir: à réactiver	
PLQ à établir /à légaliser	
Autres potentiels à bâtir	
Planification directrice de quartier à établir (PDQ) régime de zone à réévaluer	
Potentiels de rehaussement/agrandissement et soldes à bâtir à réaliser (non exhaustifs)	
Régime de zone à réviser	
Secteurs en Zone 5 à déclasser (ZV, autres)	
Quartiers en projet hors territoire communal	
Références au tableau en Annexe_AU.2 1-24	
Limite communale —	

³⁷ Nombre de logements subventionnés selon «A.OLS_LOGEMENTS_SUBV», données de la Direction du Logement du Dépt. des Constructions et des technologies de l'information (DCTI), consultées via le Système d'information du territoire genevois SITG (<http://www.sitg.ch>), septembre 2008.



TOUTES LES DONNÉES DE PROFIL/ÉLEVÉ SONT INDICATIVES

atelier nou

Diagnostic

Le logement chênôis augmente en nombre, avec une moyenne de **37,4** nouveaux logements par an depuis 1970. Un accroissement important du nombre d'unités est à prévoir à partir de 2015 dû à la valorisation des terrains en gare de Chêne-Bourg et à la reconversion d'îlots centraux. Au-delà de cette échéance, les possibilités de réaliser de nouvelles constructions seront épuisées, rendant compte d'un territoire saturé. Pour cette raison, il est important de viabiliser l'opération CEVA-SOVACB et les PLQ prévus.

A 2020-2025, les quelques **785** nouveaux logements estimés selon les réserves actuelles pourront vraisemblablement être réalisés, si le scénario du PDCom se confirme et si l'opération CEVA-SOVACB parvient à stimuler le développement local. A l'exception des secteurs autour de la future gare, la réserve constituée par les quartiers à plus faible utilisation du sol, susceptibles de densification tant au Nord qu'au Sud du centre, pourra être viabilisée de façon plus autonome dans le temps (environ **170** unités supplémentaires estimées, auxquelles se rajoutent les potentiels d'une future mise en zone de développement). Voir le tableau récapitulatif ci-dessous.

Afin d'équilibrer l'offre par rapport aux besoins, de favoriser la localisation à proximité directe des futurs noeuds de transports publics planifiés, mais également pour disposer du temps nécessaire pour planifier les quartiers à proprement parler résidentiels, le PDCom propose que la politique du logement communal se focalise prioritairement sur le centre et, plus particulièrement, autour de la nouvelle halte CEVA-Chêne-Bourg.

Tableau 12. Potentiel total de nouveaux logements et nouveaux habitants. Pour le détail, se référer à l'annexe AU.2.

	Nouveaux logements	Nouveaux habitants
Potentiel à bâtir actuel		
Sous-total I Centre de Chêne-Bourg	645	1'420
Sous-total II Extensions du centre	140	310
<i>Total estimatif selon potentiel à bâtir actuel</i>	+785	+1'730
Potentiel à bâtir selon propositions PDCom		
Sous-total III Suppléments selon propositions du PDCom	168	370
<i>Total estimatif selon potentiel à bâtir actuel+ PDCom , cumulé</i>	+953	+2'100
Parc de logements actuel, statistiques 2008	3'665	7'929
Potentiel total à terme I, II, III à pondérer, env.	4'618 Logements	10'029 Habitants