



Signataires : Adrien Genecand, Sébastien Desfayes, Geoffroy Sirolli, Florian Dugerdil, Raphaël Dunand, Lionel Dugerdil, Thierry Cerutti

Date de dépôt : 30 avril 2025

Proposition de motion

**pour l'élaboration d'un plan localisé de quartier au lieu-dit
« Seymaz-Sud », situé entre l'avenue de Bel-Air et la Seymaz**

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève
considérant :

- que la motion 2436 a été adoptée par le Grand Conseil en vertu de l'article 15A, alinéa 5 de la loi d'application de la loi fédérale de l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT ; L 1 30), et renvoyée au Conseil d'Etat en date du 5 mars 2021 ;
- que la motion 2436 a invité le Conseil d'Etat à modifier le plan n° 29929-512 visé à l'article 1 du projet de loi 11883, afin que les terrains formant le périmètre de la zone de développement 4A prévue par ce plan soient affectés à la 3^e zone ordinaire et que ceux formant le périmètre de la zone de développement 4A affectée à de l'équipement public prévue par ce même plan soient incorporés en zone affectée à de l'équipement public, soumise aux conditions applicables à la 4^e zone A ;
- que ladite motion 2346 a également invité le Conseil d'Etat, conformément à l'article 15A, alinéa 5 LaLAT, à mettre au point un avant-projet de loi et à le soumettre à la procédure de l'article 16 LaLAT, en commençant par une nouvelle enquête publique ;
- que suite à cette motion, le Conseil d'Etat a déposé, le 25 septembre 2024, le projet de loi 13539 au Grand Conseil prévoyant la modification des limites de zones sur le territoire de la commune de Chêne-Bourg (création d'une zone 3, d'une zone affectée à de l'équipement public et d'une zone de bois et forêts au lieu-dit « Seymaz-Sud », situé entre l'avenue de Bel-Air et la Seymaz) ;

- qu'en parallèle de ces démarches du Conseil d'Etat et du Grand Conseil, l'association des propriétaires de la zone Seymaz-Sud a organisé un certain nombre de rencontres avec les propriétaires concernés pour déterminer quel pourrait être le développement du périmètre concerné, suite à l'adoption du projet de loi 13539 ;
- que, suite aux discussions organisées par l'association des propriétaires de la zone Seymaz-Sud, un consensus est ressorti entre les différents propriétaires concernés, membres de l'association, lors d'une assemblée générale qui s'est tenue le 7 janvier 2025 pour qu'un plan localisé de quartier soit élaboré par le département du territoire sur la base d'un plan d'implantation et de principes d'aménagement qui ont été validés lors de ladite assemblée générale ;
- que ces documents seront assurément utiles à l'élaboration d'un plan localisé de quartier ensuite de l'éventuelle adoption du projet de loi 13539 précité, raison pour laquelle le plan d'implantation et les principes d'aménagement précités sont annexés à la présente (annexe 1 et annexe 2) ;
- que la commune de Chêne-Bourg a confirmé dans un courrier du 30 janvier 2025 à l'Association Seymaz-Sud que les principes d'implantation ainsi que les gabarits proposés, notamment, lui conviennent et répondent à sa vision en matière d'aménagement du territoire dans ce périmètre (annexe 3) ;
- que l'élaboration proprement dite d'un plan localisé de quartier en zone ordinaire relève de la compétence du Conseil d'Etat ;
- l'article 1, alinéas 1, 2 et 4 de la loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités (LExt ; L 1 40), du 9 mars 1929,

invite le Conseil d'Etat

à élaborer, en liaison avec les propriétaires concernés, un projet de plan localisé de quartier.

EXPOSÉ DES MOTIFS

Suite à la motion 2436 adoptée par le Grand Conseil et renvoyée au Conseil d'Etat en date du 5 mars 2021, ce dernier a déposé le projet de loi PL 13539 le 25 septembre 2024.

Ce PL prévoit une modification des limites de zones sur le territoire de la commune de Chêne-Bourg (création d'une zone 3, d'une zone affectée à de l'équipement public et d'une zone de bois et forêts au lieu-dit « Seymaz-Sud », situé entre l'avenue de Bel-Air et la Seymaz).

En parallèle, les propriétaires des parcelles concernées se sont réunis sur convocation de l'association des propriétaires de la zone Seymaz-Sud pour discuter d'un développement harmonieux et consensuel de leur quartier.

Un consensus s'est dégagé des discussions, lequel a abouti à l'adoption d'un plan d'implantation et de principes d'aménagement annexés à la présente motion lors d'une assemblée générale de l'association des propriétaires de la zone Seymaz-Sud en date du 7 janvier 2025.

Dans la mesure où ce consensus permettra de rapidement construire des logements dans le canton de Genève, il convient de s'assurer qu'il puisse être pris en compte dans le cadre de l'élaboration d'un plan localisé de quartier par le département, en liaison avec les propriétaires concernés.

L'objectif poursuivi est donc de faire voter la présente motion simultanément à la loi 13539 du Conseil d'Etat pour créer une dynamique positive pour l'aménagement rapide du quartier concerné.

Cette manière de procéder est d'ailleurs conforme à la loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités (LExt) pour l'élaboration de plans localisés de quartiers en zone ordinaire et plus particulièrement son article 1 alinéa 4.

C'est pour cette raison que les auteurs de cette proposition de motion vous invitent chaleureusement à la soutenir.

ANNEXE 1

Seymaz-Sud - Enjeux urbanistiques pour la densification d'un quartier

PLAN - 1 : 1'000

Plan d'implantation



ANNEXE 2

Le 7 janvier 2025

Principes d'aménagement pour le quartier Seymaz Sud.

1. Les bâtiments seront implantés à l'intérieur des périmètres définis en gris clair dans le schéma d'étude des principes d'implantation pour Seymaz-Sud.
A l'intérieur de ces périmètres, l'implantation des bâtiments demeure libre.
Des dérogations peuvent être admises afin d'assurer l'accessibilité aux véhicules SIS.
2. Le plan d'implantation définit la végétation arborée à préserver.
3. Le long du chemin des Hutins-des-Bois et du chemin des Ormes une largeur de 2.5 m à l'axe de la voie (selon ses limites cadastrales) devra, en cas de nouvelle construction, être aménagée et réservée à l'espace public ainsi qu'au passage des piétons ou de tout véhicule.
4. La ligne verticale du gabarit des constructions ne dépassera pas 15 m de hauteur et sera calculée conformément aux dispositions de la LCI et de son règlement d'application.
5. A front des voies publiques et privées, conformément aux dispositions de la LCI, les constructions pourront être édifiées en limite de propriété (murs borgnes en attente), pour autant que, sur une largeur minimale à front de rue de 4.5 m, le bâtiment s'inscrive dans un gabarit défini par :
 - a. 1° une ligne verticale dont la hauteur n'excède pas 12 m,
 - b. 2° une ligne oblique faisant avec l'horizontale partant du sommet de la ligne verticale un angle de 35°,

Un accord entre propriétaires de parcelles contiguës est néanmoins envisageable pour permettre de déroger au présent article. Cet accord fera l'objet d'une mention au registre foncier.

6. La surface de la construction, exprimée en m2 de plancher, ne doit pas excéder 120% de la surface de la parcelle. Cette surface peut être augmentée en cas de diminution équivalente des droits à bâtir sur des fonds voisins (principe de mutualisation) de Seymaz-Sud, mais ne peut excéder 150% de la surface de la parcelle. Toute mutualisation du calcul des surfaces devra faire l'objet d'une mention au registre foncier.
7. Le schéma d'étude des principes d'implantation définit les secteurs à maintenir en pleine terre, en vert claire.
Des dérogations peuvent être admises afin d'assurer l'accessibilité aux véhicules SIS.
8. Une dérogation à l'article 7 est exceptionnellement admissible en cas de création d'un ilot de parking souterrain couvrant les besoins de plusieurs parcelles, selon les ratios fixés par RPSFP, ou pour la mutualisation des accès. Toute mutualisation du stationnement et des accès devra faire l'objet d'une mention au registre foncier et d'une obligation de stationnement dans le silo précité pour les parcelles concernées.
9. Des dérogations aux ratios minimaux fixés par le RPSFP pourront être admises.
10. En cas de développement d'une parcelle, le Département prélèvera une taxe d'équipement qui sera calculée de façon identique à celle qui serait exigée en zone de développement.



Association Seymaz-Sud
c/o Monsieur Yves Leyss, Président
Chemin des Hutins-des-Bois 2
1225 Chêne-Bourg

N/Réf.: JLB/ow
E-mail: urbanisme@chene-bourg.ch

Chêne-Bourg, le 30 janvier 2025

Objet: Projet de Motion, élaboration d'un PLQ et établissement d'un lien juridique avec le PL 13539 – projet de modification de zone Seymaz-Sud

Monsieur le Président,
Cher Yves,

Nous nous référons à nos différents échanges récents à propos de l'objet mentionné en titre.

Le plan et les principes d'aménagement présentés et validés par les membres de votre Association en date du 7 janvier 2025 ont retenu également notre meilleure attention. Par la présente, nous vous confirmons que les principes d'implantation ainsi que les gabarits proposés, notamment, conviennent également à la commune et répondent à notre vision en matière d'aménagement du territoire dans ce périmètre.

Nous attendons donc la confirmation de l'établissement et l'assurance d'un lien juridique direct entre le PL 13539 et le projet de Motion, permettant de rendre obligatoire l'établissement d'un PLQ et ses principes présentés contraignants.

Ces deux objets parlementaires devront, en effet, constituer un cadre solide et juridiquement incontestable, condition préalable essentielle à toute future démarche visant un développement de la zone.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, cher Yves, à l'expression de mes sentiments distingués.

Au nom du Conseil administratif,
Le Conseiller administratif délégué :

Jean-Luc BOESIGER



COMMUNE DE CHÊNE-BOURG
Avenue Petit-Senn, 46 - Case postale 148 - 1225 Chêne-Bourg
Tél: 022 869 41 10 - Fax: 022 348 15 80
E-mail: mairie@chene-bourg.ch - www.chene-bourg.ch
IBAN CH 42 0078 8000 T115 0651 0