

Date de dépôt: 16 mars 2004

Messagerie

Rapport

de la Commission d'aménagement du canton chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Chêne-Bourg (création d'une zone de développement 4A et d'une zone 4B protégée avec abrogation de la zone de développement 3) au lieu dit « Ilot Floquet »

Rapport de M^{me} Anne Mahrer

Mesdames et
Messieurs les député-e-s,

Déposé par le Conseil d'Etat le 30 juillet 2003, ce projet de loi a occupé la commission de l'aménagement le 4 et le 11 février 2004, sous la présidence de M. René Koechlin.

Le département était représenté à ces séances par :

M. Georges Gainon, attaché de direction,
M. Jacques Moglia, chef du service des études et plans d'affectation,
M. Gilles Gardet, responsable du service de l'aménagement,
M. Jean-Charles Pauli, juriste, secrétariat général,
M^{me} Delphine Binder a rédigé les procès-verbaux.
Nous remercions toutes ces personnes pour leur collaboration active.

Présentation du projet de loi

Le présent projet de loi modifiant les limites de zones sur la commune de Chêne-Bourg vise à créer une zone de développement 4A et une zone 4B protégée en abrogeant la zone actuelle 4B de développement 3.

Le périmètre concerné, d'une superficie totale de 16 850 m², est composé de 22 parcelles privées, de trois parcelles appartenant à la commune de Chêne-Bourg et d'une propriété de l'Etat de Genève. Ce périmètre est compris entre les rues Peillonex, François-Perréard, l'avenue François-Adolphe-Grison et la rue Antoine-Floquet.

Audition des représentants de la commune de Chêne-Bourg : M^{me} Béatriz de Candolle, conseillère administrative, M. André Nasel, secrétaire général et M^{me} Arlette Ortiz, architecte urbanisme.

Dans le cadre de l'élaboration de son plan directeur, la commune de Chêne-Bourg a estimé que les bâtiments de la rue Peillonex, construits entre le XVIII^e et le XIX^e siècle, représentaient un patrimoine de valeur et devaient être sauvegardés, comme l'a été le Vieux-Chêne et le côté sud de la rue de Genève. Elle souhaite également créer une zone de verdure reliée à la nouvelle salle communale.

En revanche, à proximité directe de la gare de Chêne-Bourg, la commune estime, en raison du projet CEVA, que de nouvelles activités ainsi qu'une densification sont à prévoir justifiant l'adoption d'une zone de développement 4A.

Le périmètre de la gare offrant la possibilité de construire des logements et des places de travail, la commune, dont le but n'est pas promotionnel mais de gestion harmonieuse, a engagé l'étude d'un plan localisé qui précisera les conditions de constructibilité de la nouvelle zone 4A. Il est d'ores et déjà envisagé de ne pas bâtir l'arrière des parcelles pour réaliser un cheminement piétonnier reliant la place de la gare à l'arrière du Goulet.

Audition de M^e Gerson Waechter

M^e Waechter accueille favorablement le projet visant à protéger un patrimoine auquel il est très attaché. Il regrette que la zone 4B protégée ne suive pas le mur ancien qui délimite les parcelles et craint la construction, en zone 4A, d'immeubles plus hauts que ceux existants dans l'îlot. Il souhaite que soit attribué le degré de sensibilité II pour la zone 4B protégée.

La CMNS et la commission d'urbanisme sont également favorables au projet.

En conclusion, et pour répondre au principal souci des habitants qui est de préserver le patrimoine, le chef du département, M. Laurent Moutinot, souligne que l'îlot Floquet sera mieux protégé par le projet de loi 9043 qu'il

ne l'est par la législation en vigueur, où il est actuellement en zone de développement 3.

Vote de la commission

L'entrée en matière est acceptée à l'unanimité.

Article 1 :

Le président met au voix l'article 1, avec l'amendement formel suivant :

Le plan n° 29265A-512, dressé par la commune de Chêne-Bourg le 30 juillet 2002, **modifié le 11 février 2004**, modifiant les limites de zones [...]

Pour : 10 (2 R, 1 S, 1 UDC, 2 PDC, 2 L, 2 Ve)

Contre : –

Abstentions : 2 (1 L, 1 S)

Article 2 :

L'amendement suivant est proposé :

En conformité aux articles 43 et 45 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986, il est attribué le degré de sensibilité III aux biens-fonds compris dans la zone de développement 4A, et le degré de sensibilité II aux biens-fonds compris dans le périmètre de la zone 4B protégée, créées par le plan visé à l'article 1.

L'article 2, ainsi amendé, est adopté :

Pour : 11 (2 R, 2 S, 1 UDC, 2 PDC, 2 L, 2 Ve)

Contre : –

Abstention : 1 (L)

Article 3 :

L'ajout d'un article 3 nouveau rejetant les oppositions est adopté :

Pour : 10 (2 R, 1 S, 1 UDC, 2 PDC, 2 L, 2 Ve)

Contre : –

Abstentions : 2 (1 L, 1 S)

Article 4, ancien article 3

L'article 4 nouveau avec l'amendement formel suivant est mis au voix :

*Un exemplaire du plan n° 29265A-512 susvisé, **modifié le 11 février 2004**, certifié conforme par la présidence du Grand Conseil, est déposé aux archives d'Etat.*

Pour : 10 (2 R, 1 S, 1 UDC, 2 PDC, 2 L, 2 Ve)
Contre : –
Abstentions : 2 (1 L, 1 S)

L'ensemble du projet est mis aux voix et adopté :

Pour : 10 (2 R, 1 S, 1 UDC, 2 PDC, 2 L, 2 Ve)
Contre : –
Abstentions : 2 (1 L, 1 S)

Traitement des oppositions

Par courriers respectifs, des 12, 13 et 14 septembre 2003, reçus en Chancellerie les 15 et 16 septembre, MM. Nicolas Zuber, Max Schneider et Giuseppe Olivadoti, propriétaires de parcelles situées à l'intérieur du périmètre du projet de plan n° 29625A-512, ont déclaré former opposition contre le présent projet de loi et ce projet de plan.

Dans une lettre du 16 septembre 2003, reçue au service du Grand Conseil le 23 septembre, M. et M^{me} Gerson et Catherine Dell'Acqua Waechter, également propriétaires d'une parcelle à l'intérieur du périmètre du projet de plan précité, tout en se référant à un précédent courrier adressé au département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (DAEL) en date du 13 février 2003, ont requis le président de la commission d'aménagement du Grand Conseil de les auditionner à l'occasion de l'examen de ce projet de loi.

Les opposants susvisés ont invoqué divers motifs à l'appui de leur démarche, qui seront repris ci-après, en tant que de besoin.

Conformément à l'article 16, alinéa 5 LaLAT¹, du 4 juin 1987 (LIA 30 ; ci-après LaLAT), toute personne, organisation ou autorité qui dispose de la qualité pour recourir contre le changement d'affectation visé par le projet de loi peut déclarer son opposition, par acte écrit et motivé, au Conseil d'Etat pendant un délai de trente jours à compter de la première publication. Selon l'article 35, alinéa 3 LaLAT, les communes et les associations d'importance cantonales ou actives depuis plus de trois ans qui, au terme de leurs statuts, se vouent par pur idéal à l'étude de questions relatives à l'aménagement du

¹ Loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire.

territoire, à la protection de l'environnement ou à la protection des monuments, de la nature ou des sites, ont qualité pour recourir.

En tant qu'ils sont propriétaires de parcelles sises à l'intérieur du périmètre du plan visé à l'article 1 du présent projet de loi, MM. Zuber, Schneider et Olivadoti disposent de la qualité pour agir.

M. et M^{me} Dell'Acqua Waechter sont propriétaires, eux-aussi, d'une parcelle située à l'intérieur du périmètre du projet de plan dont il s'agit. Il appert, toutefois, que le courrier adressé par les intéressés au président de la commission d'aménagement du Grand Conseil, daté du 16 septembre 2003, est parvenu à son destinataire le 23 septembre 2003. Cette démarche a donc été entreprise en dehors du délai d'opposition de trente jours à compter de la première publication du projet de plan, qui expirait le 15 septembre 2003.

Dans cette mesure, la lettre du 16 septembre 2003 des consorts Dell'Acqua Waechter, indépendamment du fait qu'il paraît douteux que ce courrier puisse, au vu de son contenu, être considéré comme une déclaration d'opposition, n'a pas été adressé en temps utile.

Il n'en est pas ainsi, en revanche, des oppositions formées dans le délai de trente jours par MM. Zuber, Schneider et Olivadoti, qui sont ainsi recevables à la forme.

Dès lors que les oppositions portent sur le même projet de loi et invoquent des motifs globalement similaires, il se justifie, en conséquence, de procéder à une jonction des causes, conformément à l'article 70 LPA.

De la nécessité de modifier le régime des zones de construction

L'exposé des motifs à l'appui du projet de loi énonce de manière claire et circonstanciée les raisons qui ont incité la commune de Chêne-Bourg à proposer de restituer aux parcelles comprises dans le périmètre situé au lieu dit « Ilot Floquet » un statut juridique proche de celui qui leur était applicable avant leur incorporation dans la zone de développement 3.

Il n'y a donc pas lieu de revenir sur ces motifs.

A ce stade, il suffira de rappeler que cette proposition de modification du régime des zones représente l'aboutissement de réflexions approfondies et tend à concrétiser des principes retenus dans le plan directeur communal, adopté en 1995, dont il est ressorti une volonté de préserver ledit îlot, ainsi que les espaces verts situés en son centre, tout en assurant un développement harmonieux du périmètre, malgré certaines contraintes liées à la proximité de l'emplacement des installations à réaliser dans le cadre du futur raccordement ferroviaire Cornavin-Eaux-Vives-Annemasse (CEVA).

Dans ce contexte, les autorités de Chêne-Bourg, avec l'aide d'un bureau d'urbanistes, ont eu à cœur de rechercher des solutions d'urbanisation ménageant le tissu existant, tout en prenant en considération l'élargissement envisagé de la rue de Genève et l'amélioration des accès nécessaires à la future gare ferroviaire de Chêne-Bourg. C'est pour tenir compte de ces deux objectifs, apparemment contradictoires, l'un, tendant au maintien du caractère du quartier et des constructions basses, sises dans une partie du périmètre situé au sud de l'îlot, l'autre, tendant au développement d'activités, notamment le long de l'avenue François-Adolphe-Grison, que la commune de Chêne-Bourg a souhaité incorporer les secteurs concernés en zone 4B protégée, respectivement, en zone de développement 4A.

Aménagement du territoire et marge d'appréciation des autorités

La législation en vigueur reconnaît une très importante marge d'appréciation aux autorités chargées de l'aménagement du territoire.

La délimitation des zones est, en effet, une question qui relève surtout de la politique générale de l'aménagement du territoire. Sans doute faut-il que les restrictions découlant d'un plan de zones respectent certains principes juridiques, notamment qu'elles soient justifiées par un intérêt public. Mais le point de savoir si cette exigence est satisfaite dépend avant tout de la pesée des intérêts en présence, pesée à laquelle doit procéder l'autorité avant de rendre sa décision¹.

Les solutions proposées dans ce domaine doivent reposer sur des considérations objectivement défendables², notamment inspirées par des motifs d'urbanisme, à l'exclusion de préoccupations qui revêtiraient un caractère essentiellement subjectif.

Dans ce contexte, la jurisprudence considère que le principe de l'égalité de traitement revêt une portée relative en matière d'aménagement du territoire, la violation de ce principe se confondant, en règle générale, avec celui de l'interdiction de l'arbitraire. C'est notamment l'une des raisons pour lesquelles le propriétaire foncier ne peut déduire des actuels articles 8 et 9 Cst aucun droit à être traité, lors de l'établissement d'un plan de quartier ou d'un plan de zone, de la même manière que tous les autres propriétaires fonciers touchés par une même mesure d'aménagement du territoire³.

¹ ATF 108 IB 484.

² JT 1993 I 435 = ATF 117 IA 434.

³ ATF 103 IA 250 = JT 1979 I 285.

In casu, force est de constater que l'ensemble des opposants approuvent la suppression du régime de la zone de développement 3 applicable à leurs parcelles comprises à l'intérieur du périmètre formé par « l'îlot Floquet ».

Certains d'entre eux, toutefois (MM. Giuseppe Olivadoti et Max Schneider), qui avaient proposé et accepté l'option d'incorporer la totalité des parcelles comprises dans ce périmètre en zone 4B protégée (tel était, d'ailleurs, le statut de ces parcelles avant leur incorporation dans la 3^e zone de développement) reviennent aujourd'hui sur cette proposition et demandent que leurs parcelles soient incorporées en zone de développement 4A.

Sur ce point précis, les opposants semblent oublier qu'en vertu de la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, il n'existe pas un droit à obtenir le classement de son terrain dans une zone bénéficiant du taux d'occupation du sol le plus élevé ou d'un taux qui, sur le plan économique, peut sembler préférable. Il ne s'agit pas, là, d'un critère dont les autorités chargées de l'aménagement du territoire doivent tenir compte, celles-ci ne devant se laisser guider que par la mise en œuvre des seuls principes d'aménagement consacrés par les articles 1 et ss LAT. Il en découle que c'est en vain que les opposants tentent de se prévaloir du régime réservé par le projet de plan contesté aux parcelles situées notamment le long de l'avenue François-Adolphe-Grisson (application des normes de la zone 4A), pour réclamer un traitement identique en leur faveur.

A ce propos, il a été relevé, plus haut, qu'en proposant l'incorporation des parcelles sises le long de l'avenue précitée, respectivement de celles situées le long de la rue François-Perréard, dans une zone de développement 4A, les autorités de la commune de Chêne-Bourg ont tenté de répondre aux préoccupations suivantes :

« Assurer, par l'édification de constructions de faible gabarit localisées le long de ces artères, une transition entre les constructions (essentiellement affectées à l'habitat individuel) situées au centre de l'îlot Floquet, dont le maintien a été préconisé par les milieux de la protection du patrimoine, notamment, et les immeubles de gabarit plus élevé sis de l'autre côté de ces artères ».

Ces préoccupations des autorités communales ne sauraient être critiquées et l'on ne voit pas en quoi la solution retenue par le projet de plan contesté serait de nature à occasionner des pertes substantielles aux opposants ou une diminution de leurs droits à bâtir.

S'agissant de l'opposition formée par M. Nicolas Zuber, propriétaire d'une parcelle sise à l'intérieur du périmètre du projet de plan contesté, il sied de constater que l'essentiel des arguments développés par cet opposant se

rapporte à des considérations de caractère général, qui n'ont que peu de rapport avec les buts précis poursuivis par ce projet de plan.

Les critiques de M. Zuber portent, en effet, sur certaines options urbanistiques retenues et mises en œuvre par la commune de Chêne-Bourg, notamment dans les secteurs voisins du périmètre visé par le présent projet de modification des limites de zones.

De manière implicite, il ressort des motifs invoqués par l'opposant, que celui-ci reproche aux autorités communales de mettre un frein au développement de ce secteur, contrairement à l'attitude adoptée précédemment par ces autorités. L'opposant subirait ainsi une atteinte à ses droits de propriétaire, découlant du fait que seule l'édification de constructions d'un gabarit réduit peut être envisagée dans la partie du périmètre comprenant sa parcelle.

Il y a lieu de rappeler, ici, que la démarche de la commune de Chêne-Bourg est inspirée par la volonté d'assurer un développement harmonieux de ce périmètre et qu'elle n'entend plus le densifier de manière aussi forte que cela avait été envisagé dans le cadre d'une zone de développement 3.

Dans ce contexte, il convient de préciser, également, que la démolition et la reconstruction du goulet s'inscrivaient, depuis longtemps déjà, dans le contexte de l'élargissement impératif de la rue de Genève et de l'amélioration souhaitée des conditions de circulation des transports publics.

Contrairement à ce que semble insinuer l'opposant, le plan localisé de quartier adopté pour mettre en œuvre la reconstruction du Goulet n'a pas été défini en fonction du potentiel constructible maximal autorisé par la zone de développement 3. Au contraire, la commune de Chêne-Bourg a eu le souci de limiter le gabarit des nouveaux bâtiments à celui que permet l'application des normes de la zone de construction 4A.

Il est donc erroné de prétendre que les pouvoirs publics imposeraient aujourd'hui aux propriétaires de parcelles situées à l'intérieur du périmètre du plan contesté des normes plus contraignantes à leur endroit, après avoir prétendument valorisé au maximum leurs propres terrains.

Enfin, il sied de rappeler, encore, que la zone 4B protégée prévue le long de la rue Peillonex répond à la volonté de conserver des bâtiments anciens, dont la Commission des monuments, de la nature et des sites (CMNS) a reconnu la valeur patrimoniale et non d'appliquer des normes de construction d'une zone rurale.

S'agissant, enfin, de l'opposition formée par les consorts Dell'Acqua Waechter, indépendamment du motif rappelé plus haut pour lequel cette opposition doit être déclarée irrecevable, les motifs développés plus haut à

l'appui du rejet des oppositions formées par les personnes nommément désignées ci-dessus, sont applicables, *mutatis mutandis*, à l'opposition formée par les consorts précités.

En tout état de cause, les solutions proposées par la commune de Chêne-Bourg, fondées sur une étude d'urbanisme mise en œuvre avec minutie, ont reçu l'aval des services spécialisés, du conseil municipal de cette commune et de la CMNS. En tant que le présent projet de modification des limites de zones n'a pour but que de permettre la matérialisation de ces solutions, il ne saurait être reproché au Grand Conseil de doter les autorités communales des moyens pour y parvenir, l'autorité de céans restant ainsi dans les limites du pouvoir d'appréciation qui lui est reconnu par la loi, en entérinant un parti urbanistique agréé par les principaux acteurs concernés.

Conclusion

En conséquence, la commission de l'aménagement vous invite, Mesdames et Messieurs les député-e-s, à confirmer son vote en faveur de ce projet de loi.

Projet de loi (9043)

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

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

Art. 1

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

² Les plans de zones annexés à la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987, sont modifiés en conséquence.

Art. 2

En conformité aux articles 43 et 44 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986, il est attribué le degré de sensibilité II aux biens-fonds compris dans le périmètre de la zone de développement 4A et de la zone 4B protégée, créées par le plan visé à l'article 1.

Art. 3

Les oppositions à la modification des limites de zones formées par MM. Nicolas Zuber, Max Schneider et Giuseppe Olivadoti sont rejetées dans la mesure où elles sont recevables, pour les motifs exposés dans le rapport de la commission chargée de l'étude de la présente loi.

L'opposition formée par M. et M^{me} Gerson et Catherine Dell'Acqua Waechter est déclarée irrecevable et rejetée en tant que de besoin.

Art. 4

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

COMMUNE DE CHÊNE - BOURG

MAIRIE DE CHÊNE - BOURG

CHÊNE - BOURG

Feuille Cadastrale 67 et 68

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

Modification des limites de zones

Ilot Floquet, Grison , Perréard et Peillonnex



ZONE DE DÉVELOPPEMENT 4A D.S. OPB III



Zone préexistante



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

Adopté par le Conseil d'État le :

Visa :

Timbres :

Adopté par le Grand Conseil le :

Loi N°

Echelle 1 / 2500 e		Date	30.07.02
		Dessin	VB
Modifications			
Indice	Objets	Date	Dessin
	modification après re-lecture	27.08.02	VB
A	ds O.P.B. Z4B prot.	11.02.04	OLS

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

