

Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt : 4 juin 2009

Projet de loi

**modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de
Chêne-Bougeries (création d'une zone de développement 4A) à la
route Jean-Jacques Rigaud**

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

Art. 1 Approbation du plan

¹ Le plan N° 29699-511, dressé par le département du territoire le 17 juin 2008, modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Chêne-Bougeries (création d'une zone de développement 4A) à la route Jean-Jacques Rigaud, 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 Degré de sensibilité

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 créée par le plan visé à l'article 1.

Art. 3 Dépôt

Un exemplaire du plan N° 29699-511 susvisé, certifié conforme par la présidence du Grand Conseil, est déposé aux archives d'Etat.

Certifié conforme
Le chancelier d'Etat : Robert Hensler

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les députés,

Le présent projet de modification des limites de zones concerne le territoire de Chêne-Bougeries. Il est principalement composé des parcelles N° 1563 et N° 1564, (feuille cadastrale 1), situées au nord de la commune, le long de la route Jean-Jacques Rigaud, dans le quartier Rigaud-Montagne. La parcelle N° 1563 est propriété de la commune de Chêne-Bougeries, tandis que la N° 1564 est en mains privées, elles sont toutes deux en zone de villas.

L'objectif poursuivi est de proposer une affectation autorisant le développement de ces parcelles aujourd'hui non-bâties, selon une densité conforme à leur localisation à l'intérieur de la couronne urbaine de l'agglomération genevoise. Cette opération permettra de créer un nombre important de logements, contribuant ainsi à apporter une réponse à la forte pénurie que connaît Genève.

1. Objectifs généraux

En matière de création de nouveaux logements, le plan directeur cantonal de 2001 se donnait comme but, parmi d'autres mesures, de créer 4100 logements en l'espace de 20 ans dans des périmètres affectés à la zone de villas et susceptibles d'être déclassés en zone de développement 3 ou 4. Afin de mettre concrètement en œuvre cette stratégie, onze périmètres – constituant ensemble le premier train de déclassement en vue d'une densification de la zone villas – étaient intégrés au schéma directeur cantonal. Leur sélection fut opérée selon des critères spécifiques qui furent ensuite également utilisés pour choisir les sites du deuxième train de déclassement. Il s'agissait ainsi de prendre en compte:

- des terrains d'une surface suffisante pour permettre la réalisation d'ensembles cohérents d'une taille significative (5 000 m² de surface de terrain au minimum);
- les qualités naturelles et paysagères ainsi que celles du bâti préexistant sur le site et dans son environnement proche;
- l'accessibilité aux sites par les transports individuels et collectifs, les projets d'infrastructures de transport, ainsi que, le cas échéant, les possibilités d'amélioration des réseaux;

- la proximité avec une zone à bâtir ou une urbanisation plus dense permettant un accrochage à la structure urbaine et laissant prévoir à terme les occasions de renforcer des polarités locales;
- l'appréciation des nuisances, existantes et futures, au premier rang desquelles les nuisances sonores causées notamment par le trafic automobile, qu'une densification pourrait accroître dans le proche voisinage;
- la disponibilité ainsi que la proximité des équipements, que ce soient les équipements publics (écoles, centres administratifs, culturels et sportifs, poste) ou les commodités commerciales et de loisirs.

Pour répondre à la pénurie de logements que connaît le canton, tout en utilisant le territoire à disposition avec parcimonie, la densification de la zone à bâtir existante demeure la stratégie la plus pertinente et mérite à ce titre d'être résolument poursuivie. Partant, les sites affectés en zone de villas, répondant aux critères évoqués ci-dessus devraient systématiquement faire l'objet d'une procédure de modification des limites de zones. Il faut rappeler qu'à l'échelle locale, de tels changements d'affectation sont en outre susceptibles de renforcer la qualité d'ensemble des quartiers. Le déclassement en zone de développement implique en effet l'élaboration d'un plan localisé de quartier qui représente un outil dont la tâche essentielle est d'assurer la maîtrise du projet d'urbanisation et qui permet, selon les cas, l'aménagement d'espaces collectifs, l'installation d'un petit équipement scolaire ou commercial, la réservation d'un chemin piétonnier ou d'une piste cyclable.

2. Situation actuelle

Les parcelles incluses dans le présent projet de loi faisaient partie du premier train de déclassement en vue d'une densification de la zone de villas. En mai 2001, leur déclassement était ainsi proposé par l'intermédiaire d'un projet de loi intégrant également des terrains voisins situés entre la route Jean-Jacques Rigaud et le chemin de la Montagne. Compte tenu notamment des réactions du voisinage, les autorités communales s'opposèrent à l'affectation de l'ensemble du périmètre en zone de développement 4B. D'entente avec le Conseil d'Etat, le projet de modification de limites de zones fut alors suspendu dans l'attente d'une étude d'aménagement mettant en lumière les enjeux spécifiques caractérisant ce secteur et proposant des variantes d'urbanisation. Cette étude fut réalisée par un bureau d'urbanisme, entre février 2002 et octobre 2003, puis complétée, en avril 2004, par une réflexion complémentaire élaborée par la direction de l'aménagement du territoire. Ce processus de réflexion, qui a fait l'objet de plusieurs discussions

avec les autorités communales, a progressivement permis de dégager une solution consensuelle garantissant une densification de qualité du secteur. Les autorités communales validèrent ainsi un indice d'utilisation du sol de 0,8 au minimum et l'affectation du périmètre à la zone de développement 4A, mais le périmètre de développement fut restreint aux seules parcelles N°1563, N°1564, DP 2779 et pour partie DP 2778. Cet accord représente la base de la présente proposition.

Le nouveau périmètre répond en tous points aux critères définis par la fiche N° 2.03 du plan directeur cantonal relative à la densification de secteurs en zone de villas par modification du régime de zones. Ces terrains sont en effet non construits, puisqu'ils sont à l'heure actuelle dévolus à la culture maraîchère. La végétation, constituée notamment d'alignements de chênes et d'un bosquet à l'angle de la parcelle N° 1564, est présente uniquement en limite de parcelles et pourra par là même être globalement préservée lors du développement futur. Le secteur en question n'est pas répertorié comme un site sensible par le plan directeur cantonal. Aucun argument patrimonial ou lié à la protection de l'environnement ne saurait dès lors s'opposer à sa densification par une modification des limites de zones. Sur le plan paysager, le projet d'urbanisation futur devra en revanche veiller à conserver les dégagements sur le Salève et les Voirons qui représentent aujourd'hui l'un des atouts du site.

La route Jean-Jacques Rigaud sépare le périmètre en question du quartier de Beaumelon, qui est constitué de six rangées de constructions de deux étages sur rez-de-chaussée implantées perpendiculairement à la voirie. Par effet de symétrie le long de cet axe routier, les conditions sont par là même réunies pour que le futur développement s'intègre dans le tissu existant. Il sera par ailleurs proche de l'ensemble du chemin de la Montagne, constitué de bâtiments de cinq étages sur rez-de-chaussée, qui inclut un centre commercial, un restaurant et une pharmacie. Accompagné de l'école du Belvédère qui lui fait face, cet ensemble constitue déjà une centralité de quartier que l'urbanisation des parcelles faisant l'objet du présent projet de loi viendra favorablement renforcer. Le Cycle d'Orientement de la Seymaz, sur le territoire de la commune de Chêne-Bourg, ainsi que les équipements de quartier prévus dans le cadre du projet d'urbanisation des Communaux d'Ambilly constituent eux aussi un contexte favorable en termes de services offerts à la population future. Des conditions favorables sont également réunies du point de vue des espaces de détente à disposition, qui sont nombreux et de grande qualité dans les environs immédiats de la route Jean-Jacques Rigaud: tels que la pénétrante de verdure dans le sud de la commune

de Vandœuvres, les rives de la Seymaz, ou les espaces extérieurs du site de Belle-Idée.

Le périmètre est en outre au bénéfice d'une excellente accessibilité par les transports publics et individuels: la route Jean-Jacques Rigaud relie efficacement le périmètre à la ville de Genève, via le chemin de la Gradelle et la route de Frontenex. Relativement aux transports publics, une ligne de bus à fréquence urbaine transite d'ores et déjà par cet axe, en direction du centre-ville et de la gare Cornavin. Cette desserte sera notablement améliorée d'ici à 2015 afin de répondre aux besoins des futurs habitants et usagers des développements prévus au nord de Thônex. Outre cette augmentation des fréquences, le plan directeur de quartier N° 29677 PAC Mon Idée-Communaux d'Ambilly, adopté le 24 juin 2008 par le Conseil municipal de Thônex et le 27 août 2008 par le Conseil d'Etat, prévoit notamment de relier le nouveau quartier à la gare CEVA de Chêne-Bourg et de développer une liaison efficace en direction d'Etoile-Annemasse. Cette offre nouvelle profitera aux futurs habitants du périmètre qui disposeront par conséquent d'une desserte en transports publics de grande qualité.

Le périmètre représente par ailleurs une réelle opportunité foncière, dans la mesure où il inclut deux parcelles seulement, mais qui représentent ensemble une superficie importante. Les propriétaires concernés se limitent ainsi à un privé et à la commune de Chêne-Bougeries qui possède la parcelle N° 1563. Cette caractéristique foncière constitue une opportunité qui facilitera le moment venu la réalisation des nouvelles constructions.

Une ancienne décharge se situait sur la parcelle N° 1563. Cette dernière est par conséquent inscrite au cadastre des sites pollués comme site pollué.

3. Etat futur

La présente proposition de modification des limites de zones consiste à classer le périmètre en zone de développement 4A. Autorisant des gabarits de 15 mètres au maximum, cette affectation permettra de développer de petits immeubles qui, compte tenu des éléments succinctement exposés ci-dessus, apparaissent entièrement justifiés du point de vue des principales exigences de l'aménagement du territoire.

Cette affectation et le type de densité qu'elle sous-tend obtiennent du reste aujourd'hui la pleine approbation des autorités communales. Dans le cadre des travaux d'élaboration de leur plan directeur communal, celles-ci ont en effet initié une réflexion sur l'ensemble du quartier Montagne-Beaumont-Rigaud dans laquelle est dûment intégré ce futur développement le long de la route Jean-Jacques Rigaud. Faisant suite à une demande de renseignement,

un plan localisé de quartier, à même de garantir la qualité de l'aménagement du secteur, a ainsi pu être élaboré simultanément au présent projet de loi. Il prévoit notamment un espace public généreux bénéficiant aux futurs habitants, mais également à ceux de l'ensemble de Beaumelon. Un nouveau mail piétonnier reliera en outre cette place de quartier à l'école du Belvédère et à l'ensemble de la Montagne, atténuant de ce fait la coupure instituée par l'axe routier.

Outre la mise en œuvre d'une mesure expressément prévue par le plan directeur cantonal, cette proposition est par ailleurs conforme au projet d'agglomération franco-valdo-genevois, qui inclut le périmètre dans les zones urbaines centrales susceptibles d'être moyennement à fortement densifiées. Cette planification fait précisément apparaître la localisation particulièrement favorable, à l'échelle régionale, des parcelles comprises dans le présent projet de loi. Elles sont en effet situées, d'une part, à proximité directe de l'axe de développement reliant Genève à Annemasse et, d'autre part, entre deux projets stratégiques de développement: MICA et Gradelle-Frontenex.

4. Proposition de modification des zones de construction

Classement des parcelles N° 1563 et N° 1564, ainsi que des parcelles appartenant au domaine public communal N° 2778 et, pour partie, N°2779, soit un total d'environ 26 639 m², en zone de développement 4A.

5. Degré de sensibilité au bruit

Conformément aux articles 43 et 44 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1986, le degré de sensibilité (DS) II est attribué aux biens-fonds compris dans le périmètre de la zone de développement 4A créée par le présent projet de modification des limites de zones.

6. Enquête publique

L'enquête publique ouverte du 24 novembre au 24 décembre 2008 a donné lieu à une lettre d'observation. Le Conseil municipal de la commune de Chêne-Bougeries a par ailleurs donné un préavis favorable (13 oui, 6 non) en date du 2 avril 2009 au présent projet de loi.

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