

Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt : 7 février 2011

Projet de loi

modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Chêne-Bourg (création d'une zone 2 et d'une zone de développement 3) au lieu-dit « Gare de Chêne-Bourg »

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

Art. 1 Approbation du plan

¹ Le plan N° 29562-512, dressé par le département en charge de l'aménagement du territoire le 16 février 2006, modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Chêne-Bourg, feuilles cadastrales N° 18 et 19 (création d'une zone 2 et d'une zone de développement 3) au lieu-dit « Gare de Chêne-Bourg » 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 III aux biens-fonds compris dans le périmètre de la zone 2 et le degré de sensibilité II aux biens-fonds compris dans le périmètre de la zone de développement 3.

Art. 3 Dérogation

En dérogation à l'article 37 alinéa 3 de la loi sur les constructions et installations diverses du 14 avril 1988, la profondeur des immeubles pouvant être érigés sur la parcelle N° 4065 en construction d'angle à proximité du chemin de la Gravière peut atteindre au maximum 24 mètres.

Art. 4 Dépôt

Un exemplaire du plan N° 29562-512 susvisé, certifié conforme par la présidence du Grand Conseil, est déposé aux Archives d'Etat.

Certifié conforme

La chancelière d'Etat : Anja WYDEN GUELPA



RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

DÉPARTEMENT DES CONSTRUCTIONS ET DES TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION
 Direction Générale de l'Aménagement du Territoire Plans d'Affectation et requêtes

CHENE-BOURG

Feuille Cadastrale 18, 19

Parcelles N° : 3124, 3238, 3301, 3429,
 3463, 3485, 3486, 3804,
 3849, 3906, 4063, 4065,
 4070, 4071, 4073, 4074,
 4075, dp 4174, dp 4175,
 dp 4177 part., dp 4178, dp
 4182, dp 4205 part., 4368.

Modification des limites de zones

Gare de Chêne-Bourg entre l'avenue de Bel-Air, le
 chemin de la Mousse et le chemin de la Gravière



Zone de dév.3 DS II



Zone 2 DS III



Zone préexistante.

PROCEDURE D'OPPOSITION

Adopté par le Conseil d'État le :

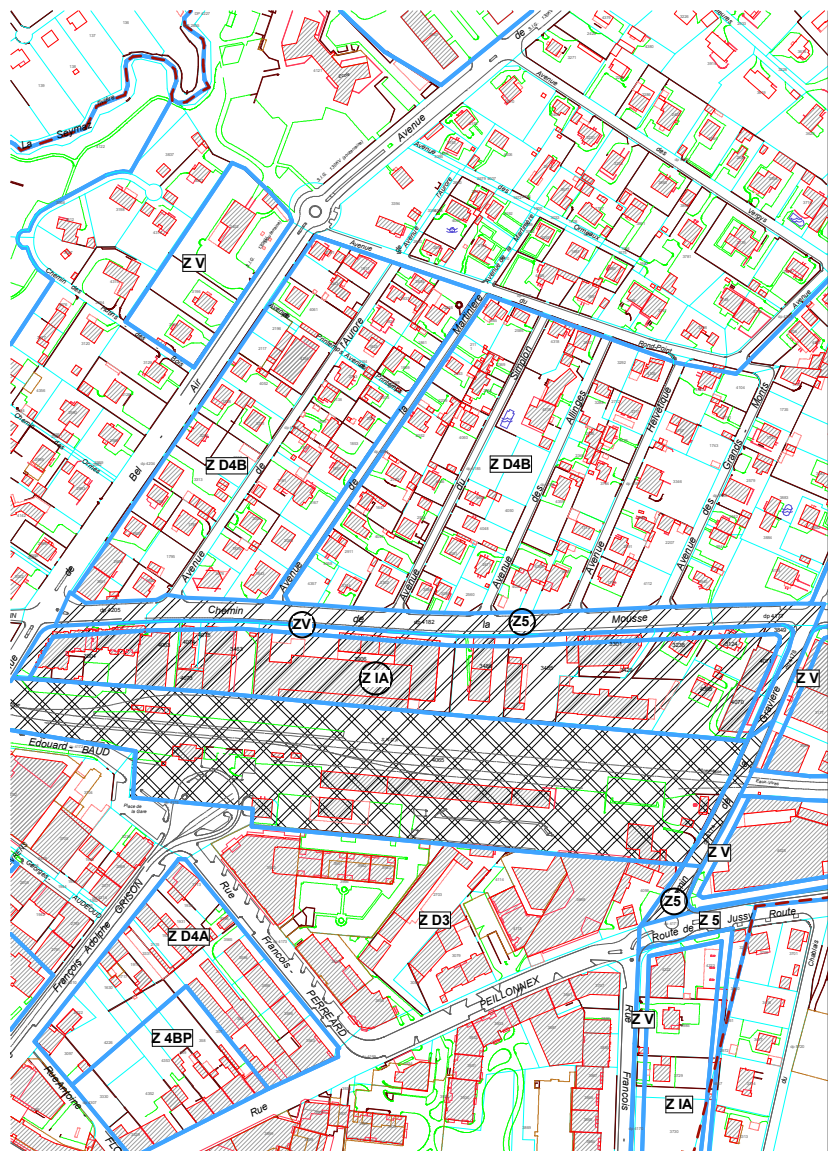
Visa :

Timbres :

Adopté par le Grand Conseil le :

Echelle	1 / 2500	Date	16.02.2006
		Dessin	MR
Modifications			
Indice	Objets	Date	Dessin
	Zone 2 sur les parcelles CFF	06.03.2008	MR
	Z2 et Z3 Ch. Mousse et Gravière	15.05.2008	MR
	Zone 2 ordinaire parcelles CFF	16.10.2008	MR
	Changement de département	11.03.2010	MR

Code GIREC	
Secteur / Sous-secteur statistique	Code alphabétique
13.00.030	CBG
Code Aménagement (Commune / Quartier)	
512	
Archives Internes	Plan N°
	29 562
CDU	Indice
711.6	



EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les députés,

Le présent projet de modification des limites de zones concerne le territoire de la commune de Chêne-Bourg, feuilles cadastrales N° 18 et 19.

1. Périmètre et données foncières

D'une superficie totale d'environ 59 242 m², le projet de modification des limites de zones porte principalement sur la parcelle N° 4065, propriété des CFF et correspondant à la gare de Chêne-Bourg. Le périmètre comprend également les parcelles N^{os} 3124, 3238, 3301, 3429, 3463, 3485, 3486, 3804, 3849, 3906, 4063, 4070, 4071, 4073, 4074, 4075, dp 4174, dp 4175, dp 4178, dp 4177 part., dp 4182, dp 4205 part. et 4368.

Le périmètre se trouve actuellement en zone ferroviaire, en zone industrielle et artisanale, en zone de verdure, ainsi qu'en zone 5.

Le site est aujourd'hui occupé par l'édifice de la gare, des bâtiments industriels, des entrepôts et des bâtiments de logements.

2. Objectif du projet de loi

Le protocole d'accord tripartite entre l'Etat de Genève, la Confédération suisse et les CFF relatif à la liaison ferroviaire Cornavin - Eaux-Vives - Annemasse (CEVA), du 26 avril 2002, fait référence à plusieurs projets de développement immobilier dont l'un porte sur les terrains CFF situés en gare de Chêne-Bourg.

Le présent projet de modification des limites de zones s'inscrit dans cette perspective. Il permettra l'aménagement des terrains situés de part et d'autre de la future gare de Chêne-Bourg. Ce pôle d'échange est amené à devenir un important nœud de transports collectifs lié à plusieurs lignes de tramways et d'autobus.

Afin de répondre à l'objectif d'urbanisation du site, le projet de modification des limites de zones prévoit de classer le périmètre en zone 2 (environ 30 261 m²) et en zone de développement 3 (environ 28 981 m²).

La démarche est conforme au plan directeur cantonal mis à jour en 2006 qui identifie le secteur de la gare de Chêne-Bourg comme pôle d'échange et d'activités. Elle répond à l'objectif 2.11 du concept de l'aménagement cantonal du plan directeur cantonal traitant du schéma directeur de l'agglomération et visant à assurer un développement cohérent de l'agglomération urbaine en tenant compte des transports publics comme élément structurant, et à favoriser le report modal.

3. Historique du dossier

Le projet de raccordement de la gare Cornavin à la gare des Eaux-Vives trouve son origine au XIX^e siècle. En 1881, une convention franco-suisse était signée pour la réalisation d'une liaison ferroviaire entre Annemasse et Genève. La ligne Eaux-Vives - Annemasse était inaugurée en 1888. Si la convention entre le Canton de Genève, la Confédération et les CFF pour la réalisation de la liaison Cornavin - Eaux -Vives - Annemasse était signée en 1912, il faudra attendre 1941 pour que débute la construction de la ligne Cornavin - La Praille, achevée en 1968 et uniquement destinée au transport de marchandises.

Décidé en 1980, le financement par la Confédération de la ligne Cornavin-Aéroport était assorti d'une demande de délai pour la mise en service de CEVA qui ne devait pas avoir lieu avant l'an 2000. Cette même année, le Conseil d'Etat demandait à la Confédération son adhésion pour l'achèvement du raccordement CEVA et, en 2002, le Canton de Genève, la Confédération et les CFF réactivaient la convention de 1912 et le tronçon Cornavin-Lancy-Pont-Rouge était à cette date ouvert au trafic voyageurs.

4. Potentialités du périmètre

La réalisation d'une nouvelle gare sur ce site, en lien avec le projet CEVA, contribuera très certainement au développement et à la requalification des quartiers avoisinants sur les communes de Chêne-Bourg et Thônex.

Actuellement, les voies ferrées ont pour effet de séparer les lieux centraux établis autour de la rue de Genève du plateau résidentiel de Bel-Air. La mise en place d'une gare souterraine va permettre de tisser des continuités piétonnes, visuelles et surtout urbaines entre ces quartiers.

C'est pourquoi, depuis 2002, de nombreuses études tentent de définir un programme permettant de répondre aux besoins de ce futur quartier, et de répondre aux ambitions de son développement.

A la suite du concours des gares organisé autour du projet CEVA et remporté par l'architecte Jean Nouvel, un schéma de plan directeur de quartier accompagné de plusieurs études d'aménagement, de circulation et d'environnement ont permis de dégager les orientations suivantes :

- la prédominance de bâtiments de logements sur l'ensemble du périmètre;
- la réalisation de commerces et services au rez-de-chaussée des immeubles;
- des réservations pour quelques surfaces de bureaux et un édifice comprenant des équipements communaux, à l'est, le long du chemin de la Gravière;
- la réalisation d'une galerie commerciale en sous-sol du côté de l'actuelle place de la Gare;
- le déplacement de l'édifice de l'ancienne gare;
- la requalification des espaces publics par la création d'une esplanade en lien avec la voirie existante (av. de Bel-Air, av. F.A. Grison, ch. de la Mousse, ch. de la Gravière).

En parallèle à ces études d'aménagement, une société simple de valorisation a été mise en place afin de permettre aux propriétaires concernés (Etat et CFF) de définir les principes de répartition des droits à bâtir et les modalités qui permettront leur mise en œuvre. De plus, une coordination est menée afin de dégager des synergies entre le projet de la gare, le projet CEVA, le projet de plan directeur communal et l'aménagement du périmètre. L'implantation de ce nouveau quartier dans un secteur déjà urbanisé impliquera une réflexion tendant à minimiser l'insertion des futures charges de trafic individuel dans le réseau actuel et à promouvoir une coordination étroite avec les TPG en vue d'une inscription appropriée des lignes de tram et de bus dans le projet de la gare de Chêne-Bourg.

5. Caractéristiques du site

5.1. Milieu naturel

Végétation

Le secteur est déjà construit en grande partie ; il subsiste cependant différents milieux dignes d'intérêt le long des voies de chemin de fer, notamment les milieux xerothermophiles du ballast des voies, la végétation herbacée et buissonnante en bordure des voies, les jardins familiaux au nord des voies.

Plusieurs arbres existants devront être abattus. L'aménagement de la voie verte, des plantations en pleine terre et la mise en place de différentes strates végétalisées permettront de compenser ces abattages.

Pollution des terres

Pour le périmètre concerné, deux sites pollués sont inscrits au cadastre des sites pollués (au nord et au nord-est du périmètre, aires d'exploitation de blanchisserie et de menuiserie en activité). Ils concernent les parcelles N° 3906 et 3301. Les investigations à mener pour ces sites permettront de déterminer l'ampleur des impacts et les besoins éventuels d'assainissement.

Nappe phréatique

La nappe superficielle de Puplinge est présente à l'est du secteur. Malgré les ouvrages souterrains projetés, il sera possible de maintenir l'écoulement de la nappe par la mise en place de systèmes de by-pass et siphons.

5.2. Description du contexte

Potentiel de développement

La gare de Chêne-Bourg occupe une position centrale dans le territoire des Trois-Chênes. A l'horizon 2020, dans un rayon d'un kilomètre autour de la future station CEVA, on estime à 21 000 le nombre d'habitants et à 6500 le nombre d'emplois.

Desserte du site

Une des caractéristiques du site sera à terme la qualité de sa desserte en transports collectifs. Le terminus de la ligne de tramways 17 se trouve actuellement sur la place de la Gare; son prolongement en direction de MICA est projeté. Le passage par la gare de la ligne de bus régionale en direction de Mon-Idée / Puplinge / Presinge / Jussy et Monniaz est à l'étude.

6. Description du projet

Un premier projet de plan localisé de quartier (PLQ) N° 29683-512, actuellement en cours d'élaboration, s'inscrit approximativement dans les limites de la future zone 2 et porte principalement sur la parcelle 4065.

Il prévoit une urbanisation conséquente du périmètre concerné. Pour ce projet de PLQ, les surfaces brutes de plancher envisagées sont les suivantes :

- Logements	24 700 m ² SBP
- Commerces et services	800 m ² SBP
- Galerie commerciale	5 000 m ² SBP
- Activités administratives	8 000 m ² SBP
soit un total d'environ 38'500 m ² SBP	

Un deuxième projet de PLQ, encore à l'étude, portera sur la partie nord du périmètre de la zone, sur laquelle une zone de développement 3 est projetée.

Ce deuxième projet prévoit quant à lui environ 8'700 m² de surfaces brutes de plancher d'activités et 13'000 m² de logements, y compris quelques bâtiments existants concernés.

7. Degré de sensibilité au bruit

En application de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit, il est attribué le degré de sensibilité OPB II à la zone de développement 3 correspondant au secteur destiné principalement à la réalisation de logements et le degré de sensibilité III à la zone 2 correspondant au secteur dévolu notamment aux activités.

8. Enquête publique

L'enquête publique ouverte du 3 mai au 2 juin 2010 a donné lieu à plusieurs lettres d'observation auxquelles des réponses ont été apportées. Le Conseil municipal de la commune de Chêne-Bourg a par ailleurs donné un préavis favorable à l'unanimité en date du 16 novembre 2010 au présent projet de loi.

9. Conclusion

Le présent projet de modification des limites de zones rend possible l'aménagement des terrains situés autour de la nouvelle gare de Chêne-Bourg prévue dans le cadre du projet CEVA. Il bénéficiera d'une desserte en transports collectifs de qualité, propice au développement d'activités. De plus, ce projet constitue une opportunité de réaliser un nombre important de logements dans un site majeur de l'agglomération genevoise.

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

Annexe : un exemplaire du projet de plan N° 29562-512