

Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt : 5 mai 2011

Projet de loi

modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Chêne-Bougeries (création d'une zone de développement 3, située à l'angle de la route de Malagnou et du chemin de la Paumière)

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

Art. 1 Approbation du plan

¹ Le plan N° 29755-511, dressé par le département du territoire le 2 octobre 2009, modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Chêne-Bougeries (création d'une zone de développement 3, située à l'angle de la route de Malagnou et du chemin de la Paumière) 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 de développement 3 créée par le présent projet de loi.

Art. 3 Dépôt

Un exemplaire du plan N° 29755-511 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

DEPARTEMENT DES CONSTRUCTIONS ET DES TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION
Office de l'urbanisme Plans d'affectation et requêtes

CHÈNE-BOUGERIES

Feuille Cadastrale N° : 24

Parcelles N° : 883, 884, 885, 2133 et 2134

Modification des limites de zones

située à l'angle de la route de Malagnou et du chemin
de la Paumière



Zone de développement 3
DS OPB III



Zone préexistante

PROCÈDURE D'OPPOSITION

Adopté par le Conseil d'État le :

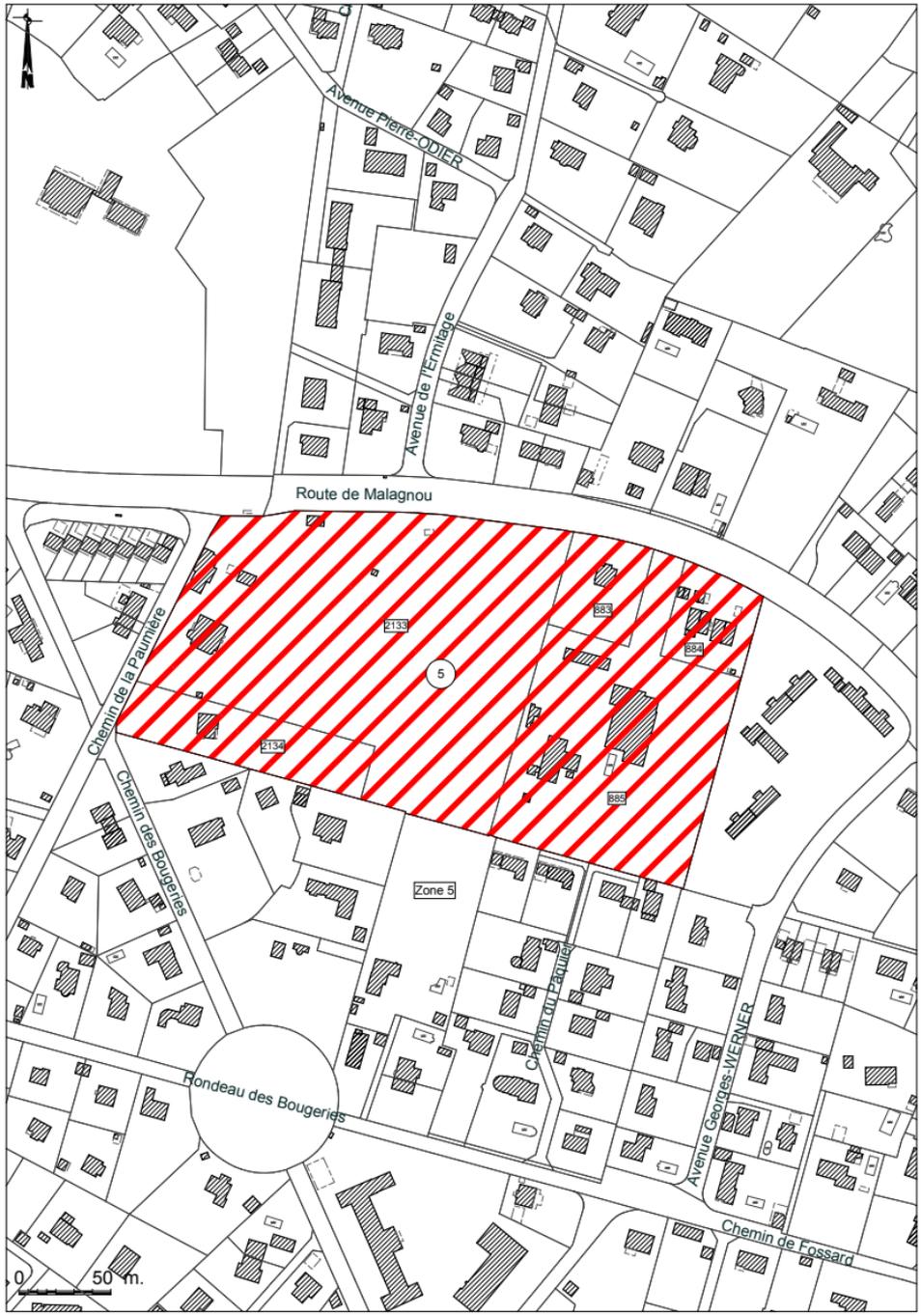
Visa :

Timbres :

Adopté par le Grand Conseil le :

Echelle	1 / 2500	Date	02.10.2009
		Dessin	AV
Modifications			
Indice	Objets	Date	Dessin
	Synthèse enquête technique	30.11.2009	AV

Code GIREC	
Secteur / Sous-secteur statistique	Code alphabétique
12.00.032	CBS
Code Aménagement (Commune / Quartier)	
511	
Archives Internes	Plan N°
	29755
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-Bougeries, feuille cadastrale N° 24.

1. Périmètre et données foncières

Le périmètre faisant l'objet du projet de modification des limites de zones N° 29755-511 est situé à proximité du rondou des Bougeries, le long de la route de Malagnou et du chemin de la Paumière.

Ce périmètre, d'une superficie d'environ 49 900 m², est constitué des parcelles 883, 884, 885, 2133 et 2134, toutes situées en 5^e zone villas. Ces parcelles sont en mains privées, à l'exception de la parcelle 885, propriété de l'Université de Genève.

2. Origine et objectifs du projet de loi

L'Université de Genève a proposé à l'Etat de Genève de lui vendre cette parcelle, contiguë aux parcelles 2133 et 2134, qui ont été identifiées, dans le plan directeur cantonal, comme des terrains situés en zone 5, peu urbanisés et se prêtant bien, par conséquent, à une densification. Il est donc apparu opportun d'entreprendre une modification des limites de zones d'un ensemble de près de cinq hectares qui pourrait idéalement accueillir de l'habitat collectif.

Dans le contexte de crise du logement que connaît le canton, la densification de la zone à bâtir existante demeure la stratégie la plus pertinente.

Ainsi, pour répondre aux objectifs d'urbanisation du site, le projet de modification des limites de zones prévoit de classer l'ensemble du périmètre en zone de développement 3.

Cette opération permettra de créer un nombre important de logements, contribuant ainsi à apporter une réponse à la forte pénurie que connaît Genève.

3. Conformité au plan directeur cantonal

Utiliser de manière optimale les zones à bâtir existantes reste un des enjeux principaux de la politique d'aménagement cantonal, au sens de l'article 1 LAT du 22 juin 1979 visant à « assurer une utilisation mesurée du sol ».

La zone villas, en terme de superficie, représente 45% de l'ensemble des zones à bâtir du canton. Au regard de sa faible densité d'utilisation du sol par rapport à sa superficie, et afin d'encourager une utilisation rationnelle du sol, une densification de la zone villas dans un certain nombre de secteurs situés dans la couronne de l'agglomération urbaine, ou à proximité immédiate s'avère nécessaire.

Le présent projet de modification des limites de zones répond aux objectifs contenus dans la fiche 2.03 du plan directeur cantonal dans sa version de juin 2006, approuvée par le Conseil d'Etat le 28 mars 2007, et par le département fédéral de l'environnement, des transports, de l'énergie et de la communication le 28 juin 2007, qui préconise la densification de la 5^e zone (villas) par modification du régime des zones lorsque des terrains libres de constructions ou peu bâtis s'y prêtent. Cette fiche, au travers de la carte qui lui est jointe, répertorie les parcelles 2133 et 2134 comme faisant partie des périmètres libres devant faire l'objet d'une densification par modification des limites de zones.

De plus, le concept de l'aménagement cantonal (objectif 2.12) préconise de « densifier les zones à bâtir actuelles de manière différenciée ». S'agissant de la 5^e zone (villas), le concept reprend et développe le principe de la densification par modification du régime des zones en recommandant une utilisation plus intensive des réserves de taille importante, localisées près des axes de transports publics et proches de zones déjà denses, ce qui est ici manifestement le cas.

4. Description, contraintes et opportunités du périmètre

Les parcelles 2133 et 2134, qui représentent près des deux tiers de la superficie totale du présent projet de modification des limites de zones sont aujourd'hui faiblement bâties.

Ainsi, le parcellaire se caractérise par des terrains de grande, voire très grande taille. Par ordre croissant :

- la parcelle 884 a une surface de 2345 m²,
- la parcelle 883 a une surface de 2475 m²,
- la parcelle 2134 a une surface de 4139 m²,
- la parcelle 885 a une surface de 14 183 m²,
- la parcelle 2133 a une surface de 26 781 m².

L'occupation du sol par des maisons individuelles reste marginale au regard de la superficie du périmètre concerné. On dénombre, au nord-est, quelques villas groupées, sans grand intérêt sur le plan architectural, et à l'ouest, le long du chemin de la Paumière, quelques bâtiments existants dont l'office du patrimoine et des sites du département des constructions et des technologies de l'information (DCTI) a relevé la qualité patrimoniale.

Seule la parcelle 885 comporte des infrastructures d'importance. Cependant, la volonté de l'Université de Genève de se délocaliser donne l'opportunité d'intégrer cette parcelle à un programme de logement.

La végétation sur l'ensemble du périmètre du projet de modification des limites de zones est majoritairement constituée de haies situées en limite de parcelle, ce qui laisse de grandes surfaces engazonnées actuellement libres de construction.

La prise en compte de la végétation sera primordiale dans le cadre du ou des futurs projets de plans localisés de quartier (PLQ). Une étude particulière de la végétation permettra un relevé plus précis et favorisera une intégration harmonieuse de celle-ci.

En ce qui concerne l'accessibilité par les transports publics, la route de Malagnou compte le passage des bus 20 et 27 reliant la douane de Thônex-Vallard au centre-ville. Ces deux lignes à haute fréquence sont complétées par des dessertes transversales, notamment la ligne 34 reliant Veyrier à Chevrier. A noter que l'arrêt de Malagnou dessert directement le secteur considéré.

Le périmètre se situe à proximité des infrastructures publiques nécessaires (école primaire de Conches, cycle d'orientation de la Florence, collège de Claparède et école de commerce de Chêne-Bougeries).

A peine plus éloignés, le Centre sportif de Sous-Moulin ou encore le Parc Sismondi sont aisément accessibles en bus.

Enfin, ce périmètre se trouve à moins de 300 mètres d'une zone de développement 3 sur laquelle porte le PLQ N° 29192 au lieu-dit « Les Hauts de Malagnou », adopté par le Conseil d'Etat le 2 février 2005, et à proximité du PLQ N° 29102 situé au chemin de la Florence, adopté par le Conseil

d'Etat le 4 mai 2005. Des constructions devraient prochainement voir le jour dans ce secteur suite aux autorisations de construire délivrées au mois de novembre 2009.

La création d'une zone de développement 3 sur ce périmètre doit permettre un indice d'utilisation du sol (IUS) important. Cependant, celui-ci devra prendre en compte les éléments de contrainte identifiés, liés notamment à la végétation et aux nuisances sonores.

5. Nuisances sonores

Le cadastre du bruit du trafic routier indique des expositions de plus de 70 décibels de jour et de 65 décibels de nuit pour les façades des bâtiments situés aux abords directs de la route de Malagnou.

Les valeurs limites d'immission du DS III OPB sont fixées à 65 dB(A) de jour et 55 dB (A) de nuit. Elles sont donc largement dépassées de jour comme de nuit. Les valeurs d'alarmes sont même atteintes pour les bâtiments en front de route.

Conformément à l'article 17 alinéa 4b de l'ordonnance sur la protection contre le bruit, l'assainissement du bruit de la route de Malagnou (RC 24) est prévue à l'horizon 2013-2014. Parmi les mesures retenues, la pose d'un revêtement phonoabsorbant devrait permettre de diminuer sensiblement le bruit du trafic routier.

Les projets de PLQ à venir devront tenir compte au mieux de ces contingences, à la fois en disposant les bâtiments de façon appropriée à la situation, et par un choix judicieux au niveau de leur affectation. Ainsi, des activités pourront être envisagées pour les locaux les plus exposés au bruit. Des mesures constructives adéquates seront également à prendre pour les logements les plus proches de la route de Malagnou.

6. Degré de sensibilité au bruit

Conformément aux définitions de l'article 43 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit et à la pratique cantonale en la matière, le degré de sensibilité III correspond à la zone de développement 3, principalement pour une affectation mixte activités et logements.

Ce projet de modification des limites de zones prévoit donc un DS OPB III sur l'ensemble du périmètre. Cependant, lors de l'élaboration du PLQ, des secteurs avec un degré de sensibilité au bruit II (DS II) pourront être envisagés pour une affectation exclusive en locaux d'habitations.

Cela impliquera que tous les bâtiments compris dans le périmètre touché par les nuisances sonores seront conçus et construits de manière à être conformes aux dispositions de l'OPB, plus particulièrement des articles 31 et 39. L'étude des nuisances sonores liées à l'élaboration du futur PLQ permettra de préciser les dispositions d'aménagement à retenir pour chaque partie du périmètre.

7. Procédure

L'enquête publique a donné lieu à environ 120 lettres d'observations auxquelles le département a répondu. Le Conseil municipal de la commune de Chêne-Bougeries a par ailleurs préavisé défavorablement ce projet par 18 contre et 1 abstention en date du 3 février 2011. Conformément aux dispositions de l'article 16 alinéa 4 LaLAT, une délégation du Conseil d'Etat a auditionné le 11 mars 2011 le Conseil administratif de Chêne-Bougeries. A l'issue de cette séance, la délégation du Conseil d'Etat a convenu de poursuivre la procédure tout en associant étroitement la commune à l'élaboration des projets de plans localisés de quartier à venir.

8. Conclusion

Dans un contexte de crise du logement, ce projet de modification des limites de zones constitue donc une opportunité de réaliser des logements dans de bonnes conditions d'aménagement.

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