

Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt : 23 juillet 2015

Projet de loi

modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Chêne-Bougeries (création d'une zone 3, d'une zone des bois et forêts et abrogation d'une zone de développement 4B au chemin de la Montagne)

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

Art. 1 Approbation du plan

¹ Le plan N° 29810-511, dressé par le département chargé de l'aménagement du territoire le 29 septembre 2010, modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Chêne-Bougeries (création d'une zone 3, d'une zone des bois et forêts et abrogation d'une zone de développement 4B au chemin de la Montagne), 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 (pour les bâtiments comprenant des locaux à usage sensible au bruit) aux biens-fonds compris dans le périmètre de la zone 3, créée par le présent projet de loi.

Art. 3 Dépôt

Un exemplaire du plan N° 29810-511 susvisé, certifié conforme par la présidence du Grand Conseil, est déposé aux Archives d'Etat de Genève.

Certifié conforme

La chancelière d'Etat : Anja WYDEN GUELPA



REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENEVE

DÉPARTEMENT DE L'AMENAGEMENT, DU LOGEMENT ET DE L'ENERGIE

Office de l'urbanisme

Direction du développement urbain Rive gauche

CHÊNE-BOUGERIES

Feuille Cadastrale : 4

Parcelles N° : 1613, 1619, 1640,
1757, 2058
Pour partie : 2791

Modification des limites de zones

Chemin de la Montagne



Zone 3
D.S. OPB II



Zone des bois et forêts



Abrogation de la zone de développement 4B

Procédure d'opposition

Adopté par le Conseil d'État le :

Visa :

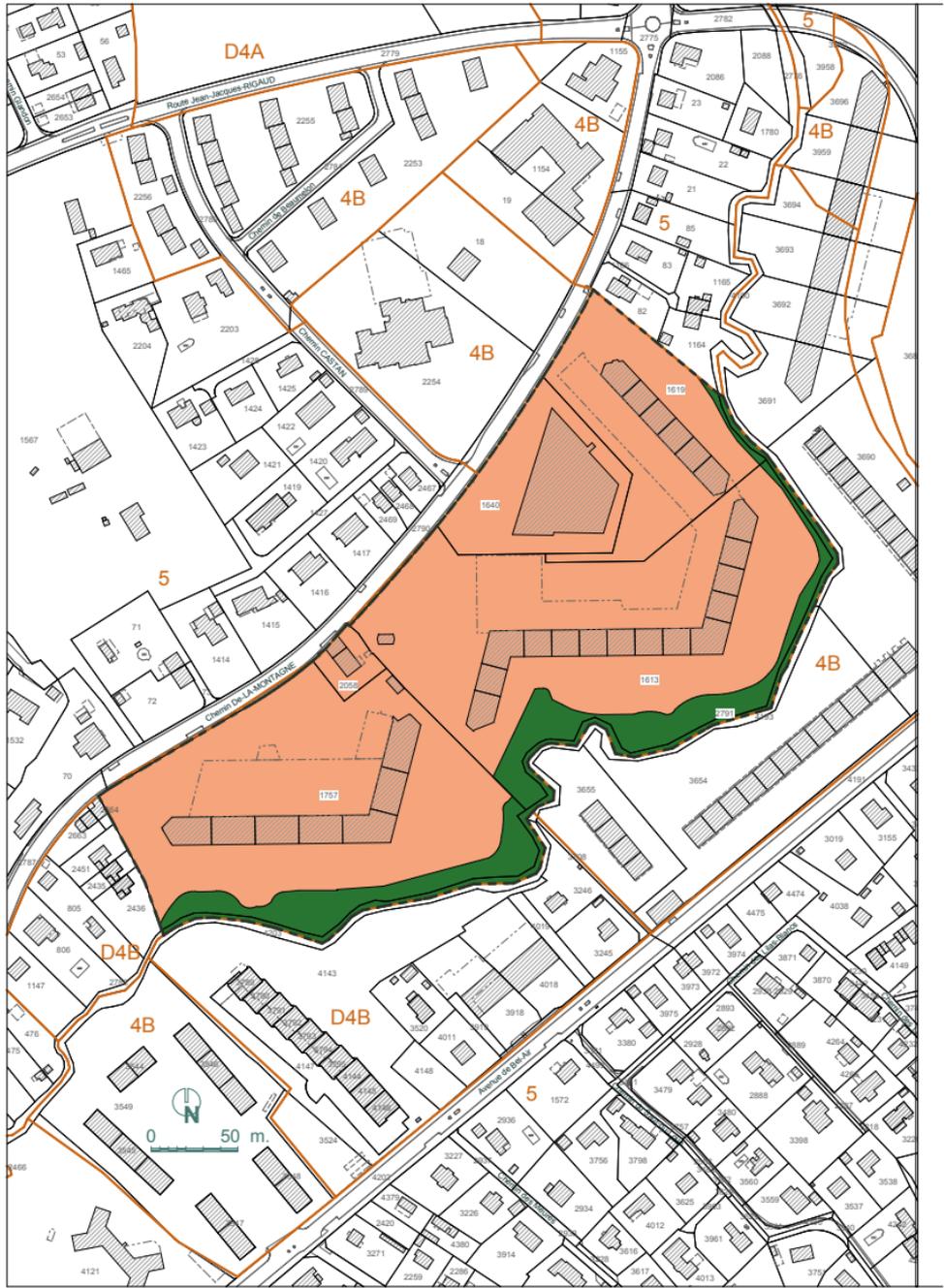
Timbres :

Adopté par le Grand Conseil le :

Loi N° :

Echelle	1 / 2500	Date	29.09.2010
Modifications		Dessin	AVu
Indice	Objets	Date	Dessin
	Zone BF selon relevé 2006-34	03.03.2011	AVu

Code GIREC	
Secteur / Sous-secteur statistique	Code alphabétique
12 - 00 - 080	CBS
Code Aménagement (Commune / Quartier)	
511	
Plan N°	
Archives Internes	29810
Indice	
CDU	
711.6	



EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les Députés,

1. Situation du périmètre

Le périmètre faisant l'objet du projet de loi est situé au chemin de la Montagne, feuille cadastrale 4 de la commune de Chêne-Bougeries. D'une superficie totale d'environ 71 920 m², il se compose des parcelles N^{os} 1613 (27 775 m²), 1619 (9 354 m²), 1640 (6 975 m²), 1757 (24 840 m²), 2058 (955 m²) et pour partie de la parcelle N^o 2791.

Toutes ces parcelles sont actuellement en zone 5 de développement 4B, selon la loi du 24 juin 1961 et le plan N^o 24830-511, visé à l'article 1 de celle-ci.

2. Objectifs généraux

Le projet vise à bénéficier des dispositions de la loi 10088 modifiant la loi sur les constructions et les installations diverses (LCI – L 5 05) relative aux surélévations, permettant la construction de logements supplémentaires, ce qui n'est toutefois pas applicable à la 4^e zone de développement.

Le présent projet de loi consiste dès lors en la création d'une zone 3, afin de permettre la surélévation des bâtiments existants tout en respectant les questions de distance par rapport aux limites parcellaires.

Il prévoit également la création d'une zone des bois et forêts le long de la Seymaz (mise en conformité de l'affectation de la zone suite à une constatation de nature forestière réalisée en 2006 (N^o 2006-34).

3. Historique du dossier

Le périmètre faisant l'objet du présent projet de loi est constitué de l'ensemble dit du « chemin de la Montagne », édifié par les frères Gaillard en 1962-1963. Le gabarit de ces constructions est de R+6. Ces bâtiments relèvent de la planification des années cinquante (plans du service d'urbanisme dits « Plans Marais »).

Deux demandes de renseignement ont été déposées conjointement (DR 18'217 et DR 18'218) à l'office des autorisations de construire le 30 octobre 2009. Ces projets prévoient la surélévation de deux niveaux de plusieurs bâtiments, situés entre le chemin de la Montagne et la Seymaz.

La question soulevée par ces projets est liée à leur conformité à la zone d'affectation du secteur. Les parcelles se situent actuellement en zone de développement 4B. Les immeubles actuels respectent les distances et vues droites fixées par la LCI pour la zone 4B (H = 20 m, distance aux limites D = 20 m) et dérogent uniquement quant à leur hauteur, conformément à ce que prévoyait le plan directeur de la zone d'expansion 4B et plan directeur d'expansion 4B N° 24831-511-512. Il est à noter que la validité de ce dernier est liée à celle de la loi du 24 juin 1961 créant une zone d'expansion 4B selon le plan N° 24830-511 que le présent projet de modification des limites de zones se propose précisément d'abroger (art. 1, al. 2).

En zone de développement 4B, l'établissement d'un nouveau plan localisé de quartier permettrait d'augmenter la hauteur du gabarit, mais la question des distances insuffisantes aux limites ne serait pas réglée pour autant.

Il est donc préconisé de déclasser ces terrains en zone 3 ordinaire, où l'adoption d'un PLQ n'est pas obligatoire. Les gabarits, avec surélévation, seront ainsi conformes à la réglementation, puisque l'affectation proposée est du logement, et que la hauteur autorisable est d'au maximum 27 mètres quand il s'agit de logements uniquement.

A noter que les deux projets de surélévation permettront la création d'environ 130 logements.

4. Conformité aux plans directeurs cantonal et communal

Ce projet de modification des limites de zones est conforme au plan directeur cantonal 2030 (PDCn 2030), adopté par le Grand Conseil le 20 septembre 2013 et approuvé par le Conseil fédéral le 29 avril 2015, en particulier à sa fiche de mesures A02 qui souscrit au principe de surélévation des immeubles de logements comme un élément constituant un potentiel de densification de la couronne urbaine.

La création d'une zone 3 dans ce secteur déjà fortement urbanisé permettra ainsi la surélévation des bâtiments existants et la création d'un nombre important de logements supplémentaires, ce qui entre dans le cadre de la politique cantonale en faveur du logement.

Le plan directeur communal de Chêne-Bougeries, actuellement en cours d'adoption, prévoit de « privilégier la surélévation des bâtiments en question pour augmenter le nombre de logements » (fiche F « péricentres, caractère et morphologie »). Le projet de déclassement proposé par le présent projet de loi confirme cette volonté, et donnera le cadre légal à sa réalisation.

5. Degré de sensibilité au bruit

Conformément aux articles 43 et 44 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB), du 15 décembre 1986, et conformément au plan d'attribution des degrés de sensibilité au bruit N° 29312-511, adopté par le Conseil d'Etat le 28 novembre 2007, le degré de sensibilité II est attribué aux biens-fonds compris dans le périmètre de la zone 3. Toutefois, au vu de l'article 43 OPB, le degré de sensibilité III devrait en principe être attribué en zone 3 qui est une zone mixte. Néanmoins, compte tenu de la forte proportion de logements existants sur le périmètre et conformément à la pratique cantonale, le DS II doit être attribué à une telle zone.

6. Procédure

L'enquête publique ouverte du 2 décembre 2011 au 31 janvier 2012 a donné lieu à de très nombreuses observations auxquelles le département a répondu. Dès lors, un processus de concertation, mené à l'initiative du conseiller d'Etat chargé de l'aménagement du territoire, a permis la rédaction d'une convention. La volonté de retrait des locataires de cet accord négocié a conduit le Conseil d'Etat à poursuivre la procédure d'adoption après plus de 3 ans de suspens.

Le Conseil municipal de la commune de Chêne-Bougeries a préavisé défavorablement ce projet à l'unanimité, en date du 16 avril 2015. Conformément aux dispositions de l'article 16, alinéa 4, LaLAT, une délégation du Conseil d'Etat a auditionné le Conseil administratif de la commune. A l'issue de cette séance, la délégation et le Conseil administratif de la commune ont convenu que le département poursuivrait la procédure d'adoption de ce projet de loi.

7. Conclusion

Au vu des considérations ci-dessus, il est proposé de créer une zone 3 d'une surface d'environ 62 750 m², une zone des bois et forêts d'une surface d'environ 9 170 m² et d'abroger la zone de développement 4B, selon le projet de plan N° 29810-511.

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