



Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt : 25 septembre 2024

Projet de loi

modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Chêne-Bourg (création d'une zone 3, d'une zone affectée à de l'équipement public et d'une zone des bois et forêts au lieu-dit « Seymaz-Sud », situé entre l'avenue de Bel-Air et la Seymaz)

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

Art. 1 Approbation du plan

¹ Le plan N° 30217-512, dressé par le département du territoire le 28 juillet 2021, modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Chêne-Bourg (création d'une zone 3, d'une zone affectée à de l'équipement public et d'une zone des bois et forêts au lieu-dit « Seymaz-Sud », situé entre l'avenue de Bel-Air et la Seymaz) 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 Normes de construction

Les constructions à édifier dans la zone affectée à de l'équipement public créée par le plan visé à l'article 1, alinéa 1, sont soumises aux dispositions applicables à la 4^e zone urbaine (4^e zone A).

Art. 3 Degrés de sensibilité

Conformément aux articles 43 et 44 de l'ordonnance fédérale 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 déclassé en zone 3 et le degré de sensibilité III aux biens-fonds compris dans le périmètre de la zone affectée à

de l'équipement public et dans le périmètre de la zone des bois et forêts, créées par le plan visé à l'article 1, alinéa 1.

Art. 4 Dépôt

Un exemplaire du plan N° 30217-512 susvisé, certifié conforme par la présidence du Grand Conseil, est déposé aux Archives d'Etat de Genève.

Certifié conforme

La chancelière d'Etat : Michèle RIGHETTI-EL ZAYADI



REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENEVE

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE

Office de l'urbanisme

Direction du développement urbain

CHÊNE-BOURG

Feuilles Cadastreales N° : 26 et 27

Parcelles N° : 1492, 2795, 2988, 2989, 2990, 2991, 2992, 2993, 2994, 2995, 2996, 2998, 3001, 3002, 3004, 3064, 3066, 3067, 3087, 3088, 3120, 3128, 3152, 3195, 3196, 3197, 3198, 3402, 3812, 3823, 3824, 3825, 3826, 3827, 3828, 3829, 3832, 3833, 3834, 3837, 3976, 3977, 4121, 4122, 4142, dp4206, DP4227, 4314, 4315, 4354, 4355, 4356, 4508, 4509
Pour partie : 4627, DP4203, DP4207

Modification des limites de zones

SEYMAZ-SUD

Située entre l'avenue de Bel-Air et la Seymaz



Zone 3 DS OPB II



Zone affectée à de l'équipement public DS OPB III



Zone des bois et forêts DS OPB III

Procédure d'opposition

Adopté par le Conseil d'Etat le :

Visa :

Timbres :

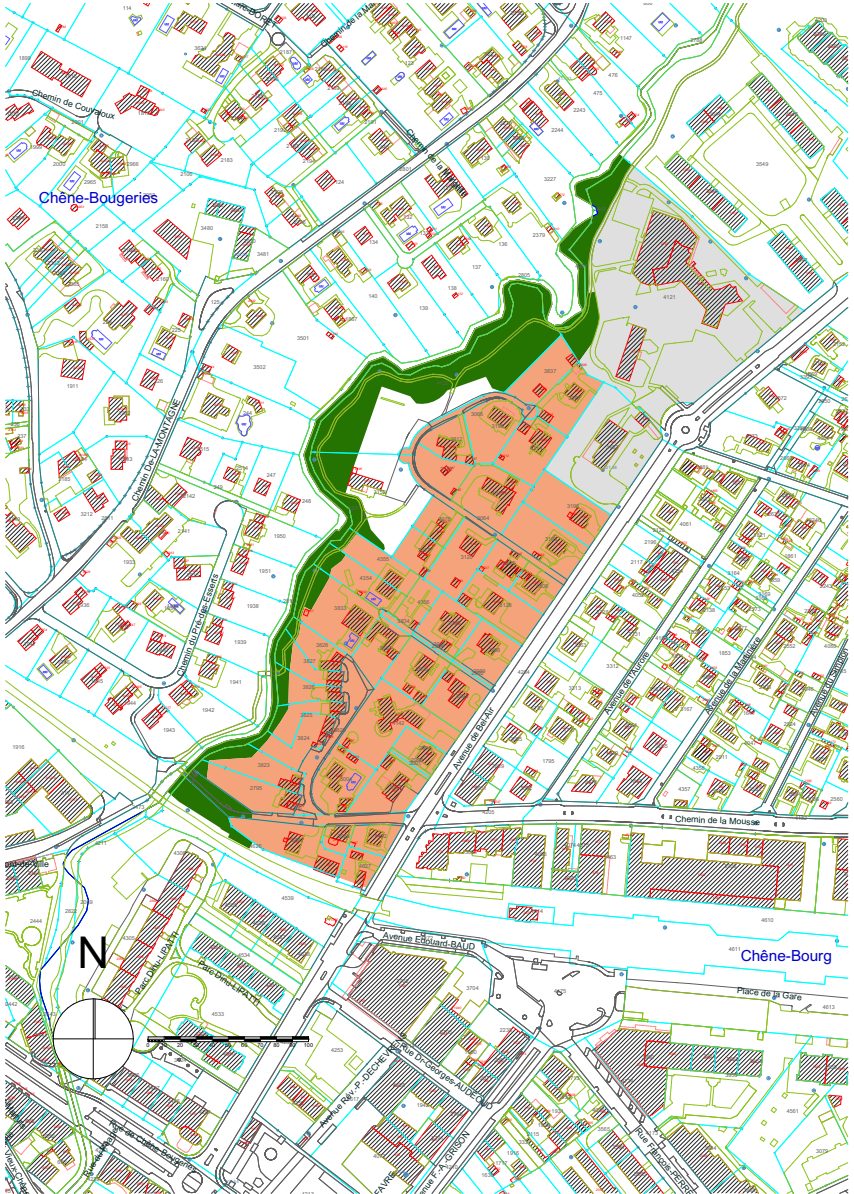
Le président du Grand Conseil :

Adopté par le Grand Conseil le :

Loi N° :

Echelle 1:2500		Date : 28.07.2021	
		Dessin OLS	
Modifications			
Indice	Objets	Date	Dessin
	Constat nat forêt	17.06.2022	OLS

Code GIREC	
Secteur / Sous-secteur statistique	Code alphabétique
13.00.040	CBG
Code Aménagement (Commune / Quartier)	
512	
Archives Internes	Plan N°
	30217
	Indice
	-
CDU	
711.6	



EXPOSÉ DES MOTIFS

Le présent projet de modification des limites de zones (ci-après : MZ) fait suite à la motion 2436 adoptée par le Grand Conseil en vertu de l'article 15A, alinéa 5 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987 (LaLAT; rs/GE L 1 30), et renvoyée au Conseil d'Etat en date du 5 mars 2021.

La motion 2436 invite le Conseil d'Etat à modifier le plan N° 29929-512 visé à l'article 1 du projet de loi 11883 (ci-après : PL 11883), afin que les terrains formant le périmètre de la zone de développement 4A prévue par ce plan soient affectés à la 3^e zone ordinaire et que ceux formant le périmètre de la zone de développement 4A affectée à de l'équipement public prévue par ce même plan soient incorporés en zone affectée à de l'équipement public, soumise aux conditions applicables à la 4^e zone A. La motion 2346 invite également le Conseil d'Etat, conformément à l'article 15A, alinéa 5 LaLAT, à mettre au point un avant-projet de loi et à le soumettre à la procédure de l'article 16 LaLAT, en commençant par une nouvelle enquête publique.

1. Situation du périmètre

Le périmètre faisant l'objet du présent projet de MZ est situé sur la commune de Chêne-Bourg (feuilles cadastrales 26 et 27) entre l'avenue de Bel-Air et la rivière de la Seymaz accompagnée de son cordon boisé. 57 parcelles sont concernées (dont 3 partiellement) pour une surface totale d'environ 62 000 m². On y dénombre 4 parcelles faisant partie du domaine public (3 parcelles du domaine public cantonal et 1 du domaine public communal).

Actuellement sis en zone 5, en zone de verdure et en zone ferroviaire, le périmètre est occupé principalement par des villas (habitat individuel marqué par une faible densité), deux écoles, un stand de tir et une partie de zone ferroviaire accueillant un tronçon de la voie verte d'agglomération.

2. Procédures engagées

Ce périmètre fait actuellement l'objet du PL 11883, initié par la commune de Chêne-Bourg, par voie de résolution votée par son Conseil municipal le 8 octobre 2013 à une large majorité, qui demandait d'ouvrir une procédure de MZ sur cette portion de son territoire. Le projet de loi consistait en la création d'une zone de développement 4A, d'une zone de développement 4A affectée

à de l'équipement public et d'une zone des bois et forêts. L'ambition du projet initié par la commune de Chêne-Bourg était de développer ce périmètre en augmentant modérément la densité. Le développement de ce secteur engagé par la commune de Chêne-Bourg concrétisait aussi les objectifs identifiés par les planifications directrices cantonales et communales.

Lors de sa procédure d'adoption, l'enquête publique n'a donné lieu à aucune observation, le Conseil municipal de la commune de Chêne-Bourg a préavisé favorablement à l'unanimité ce projet de loi. Le PL 11883 a ensuite été déposé au Grand Conseil le 20 avril 2016 et la procédure d'opposition a été ouverte du 13 mai au 13 juin 2016. Plusieurs propriétaires ainsi que 2 associations (l'Association des habitants du Plateau de Bel-Air et l'Association des propriétaires de la zone Seymaz-Sud) ont formulé des oppositions contre le projet, oppositions qui ont été traitées dans le rapport issu de ces travaux (PL 11883-A) déposé le 29 août 2016 au Grand Conseil.

Le rapport 11883-A a ensuite été débattu le 2 mars 2017 en séance plénière du Grand Conseil, qui l'a renvoyé en commission d'aménagement du canton, avec comme objectif de densifier davantage le périmètre concerné en étudiant la question avec les autorités communales.

3. Nouveau projet selon la motion 2436

Le 21 novembre 2017, un groupe de députés a déposé le projet de motion M 2436 « *pour une densification optimale et une réalisation rapide du projet au lieu-dit « Seymaz-Sud »* ». Renvoyé en date du 14 décembre 2017 à la commission d'aménagement du canton, ce projet de motion reprenait la demande de l'Association des propriétaires de la zone Seymaz-Sud, à savoir la création, sur le périmètre visé par le PL 11883, d'une zone ordinaire 3.

Après divers débats et séances amenant quelques amendements à la M 2436, la commission d'aménagement du canton l'a acceptée le 28 octobre 2020.

C'est ainsi qu'en date du 5 mars 2021, le Grand Conseil a adopté et renvoyé au Conseil d'Etat la motion 2436 invitant ce dernier « *à modifier le plan n° 29929-512, visé à l'article 1 du PL 11883, de façon à ce que les terrains formant le périmètre de la zone de développement 4A prévue par ce plan soient affectés à la 3^e zone ordinaire et que ceux formant le périmètre de la zone de développement 4A affectée à de l'équipement public prévue par ce même plan soient incorporés en zone affectée à de l'équipement public, soumise aux conditions applicables à la 4^e zone A.* ».

A l'appui de ses invites, la motion 2436 évoque une construction de logements insuffisante dans ce secteur, compte tenu de la proximité d'une halte du Léman Express, qui se veut le centre d'une agglomération. Sont également évoquées dans les considérants, les 38 oppositions formées à l'encontre du PL 11883, la nécessité de dialoguer avec les « petits » propriétaires de villas. La motion considère que *« le choix de la zone 3 avec un gabarit de 21 mètres ou avec 1 ou 2 étages de plus permettrait de construire au moins 270 appartements »*, permettant de réaliser l'intérêt public à bâtir les logements qui font défaut aux Genevois ainsi qu'à épargner le sol.

Dans son rapport sur la motion 2436 déposé le 1^{er} septembre 2021 (M 2436-B), le Conseil d'Etat indiquait avoir pris acte de la volonté du Grand Conseil de développer ce secteur par la création d'une zone ordinaire 3 en lieu et place de la zone de développement 4A initialement prévue par le PL 11883.

Il attirait toutefois l'attention sur le fait que la création d'une zone ordinaire et conséquemment la non-application des dispositions de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957 (LGZD; rs/GE L 1 35), et de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977 (LGL; rs/GE I 4 05), ne permettrait pas de garantir un minimum de logements sociaux répondant aux besoins prépondérants de la population. Par ailleurs, en l'absence de l'obligation de réaliser un plan localisé de quartier (PLQ), les cessions gratuites au domaine public et autres servitudes de passage nécessaires ne pourraient pas être imposées, le PLQ restant une option possible, mais facultative, en zone ordinaire. Le Conseil d'Etat rappelait également que la taxe d'équipement ne pourrait pas être perçue, avec pour corollaire des difficultés financières pour la commune devant réaliser les programmes d'équipement nécessaires à la densification de ce vaste secteur.

Enfin, il sied encore de préciser que, dans le cadre de l'élaboration du présent projet de loi, régi par l'article 15A, alinéa 5 LaLAT, un groupe de travail – regroupant l'Etat, la commune de Chêne-Bourg et l'Association des propriétaires de la zone « Seymaz-Sud » représentant une partie des propriétaires de ce secteur – a été institué pour suivre le développement du projet « Seymaz-Sud ». Dans le cadre de ces discussions, l'exécutif de la commune de Chêne-Bourg s'est exprimé en précisant qu'au vu du contexte et du parcellaire compliqué (à savoir le nombre important de parcelles, leurs superficies qui varient de 274 m² à environ 2000 m² et leur caractère entièrement privé), il était impératif pour la commune d'avoir des garanties pour le développement du périmètre, qui pouvaient se résumer ainsi :

- un plan d'affectation opposable aux tiers (type PLQ) lequel fixerait la densité, les gabarits et définirait un cadre stable et pérenne dans le temps;
- une taxe d'équipement permettant à la commune de Chêne-Bourg de ne pas assumer seule les frais d'un éventuel développement.

Les réponses à ces deux demandes de la commune de Chêne-Bourg restent à préciser dans le cadre de négociations privées avec les propriétaires.

Dans le cadre de l'élaboration du présent projet de MZ, la commission d'urbanisme ainsi que le Conseil administratif de la commune de Chêne-Bourg se sont prononcés défavorablement quant à la nature de la zone proposée.

4. Objectifs généraux du projet de modification des limites de zones

Compte tenu de l'emplacement stratégique du secteur et vu l'excellente qualité de desserte de ce périmètre, selon les préconisations des planifications cantonale et communale, une densification plus importante en vue de permettre la création de logements est visée.

La majorité des parcelles du secteur ont atteint le maximum de la densité possible en zone 5. Un déclassement est en tout état nécessaire à l'essor de nouveaux projets de construction d'une densité plus élevée. Le projet de MZ permettra la densification d'une zone affectée actuellement aux villas, pour certaines d'entre elles vieillissantes, et offrira la possibilité de développer des équipements publics de même que d'y implanter des bâtiments de hauteur plus importante et de réaliser de nouveaux logements.

Le projet répond aux objectifs de la commune de Chêne-Bourg et des propriétaires concernant la mise en concordance des zones avec les constructions (villas et école actuellement sises en zone de verdure).

Ce secteur, proche de la halte du Léman Express et du tram, bénéficie en outre d'une qualité de vie remarquable en lisière de la forêt riveraine du cours de la Seymaz. Il s'agit d'un endroit privilégié pour l'implantation de logements et de services de proximité. Au sein d'un secteur à caractère essentiellement résidentiel, une mixité logements / emplois est à créer.

Dans l'hypothèse où une planification territoriale serait établie en amont des projets de densification liés à cette future zone, du type PLQ selon la loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités, du 9 mars 1929 (LExt; rs/GE L 1 40), cette planification devra être accompagnée d'une évaluation environnementale stratégique (EES).

Enfin, le 9 avril 2014 et le 26 avril 2022, des constatations de la nature forestière N^{os} 2014-03c et 2022-18c ont été effectués sur les parcelles N^{os} 4121, 4122, 3152, 4355, 4354, 3833, 3828, 3827, 3826, 3825, 3824, 3823, 2795, 4206 et 4626 conformément à l'article 10 de la loi fédérale sur les forêts, du 4 octobre 1991 (LFo; RS 921.0), et à l'article 4 de la loi sur les forêts, du 20 mai 1999 (LForêts; rs/GE M 5 10). Ces constats sont entrés en force le 30 septembre 2015 et le 5 juillet 2022. Les limites de forêts telles que constatées, situées dans le périmètre de la modification des limites de zones, sont ainsi fixées au sens de l'article 13, alinéa 1 LFo. Les constats de nature forestière, alliés à l'incorporation des parcelles concernées en zone des bois et forêts, permettront de délimiter les limites statiques de la forêt en application de l'article 5 LForêts. En conséquence, les nouveaux peuplements à l'extérieur de ces limites de forêt ne sont pas considérés comme forêt, conformément aux articles 13, alinéa 2 LFo et 4, alinéa 3 LForêts, les surfaces compensatoires étant réservées.

5. Conformité au plan directeur cantonal et communal

Le présent projet de loi est conforme aux objectifs du Plan directeur cantonal (PDCn) 2030 adopté par le Grand Conseil le 20 septembre 2013 et approuvé par le Conseil fédéral le 29 avril 2015, et à ses 3 mises à jour, dont la première a été adoptée par le Grand Conseil le 10 avril 2019 et approuvée par le Département fédéral de l'environnement, des transports, de l'énergie et de la communication (DETEC) le 18 janvier 2021 (les 2 autres mises à jour (mineures) ayant été adoptées par le Conseil d'Etat les 1^{er} mars et 6 décembre 2023, et approuvées par la Confédération respectivement le 23 août 2023 et le 12 avril 2024). Il identifie ce périmètre dans sa fiche A03 qui s'intitule « *Etendre la densification de la zone 5 par modification de zone* ». La fiche C04 qui traite de la politique du paysage impacte également ce périmètre avec pour objectif, la préservation et la mise en valeur de la pénétrante de la Seymaz.

Le projet de MZ répond globalement à l'objectif de densification voulu par le PDCn 2030 et ses principes de densification, ceci quand bien même la création d'une zone ordinaire plutôt que de développement nécessitera sans doute la mise en œuvre de moyens encore à définir dans l'optique de remplir pleinement les objectifs et effets attendus décrits dans la fiche A03 du PDCn 2030, à savoir :

- la réalisation de logements répondant aux divers besoins de la population;
- le développement de la mixité sociale, générationnelle et fonctionnelle;

- la qualité urbaine grâce à un projet d'ensemble coordonnant les opérations;
- la réalisation d'équipements publics et d'espaces publics d'intérêt cantonal ou communal.

S'agissant du PDCom de Chêne-Bourg N° 29613-512 adopté par le Conseil municipal le 14 décembre 2010 et approuvé par le Conseil d'Etat le 16 mars 2011, il prévoit également sur ce périmètre, une densification par modification des limites de zones, mais précise que le déclassement est préconisé en zone de développement 4A, sinon au besoin en zone de développement 3.

Le présent projet de loi est conforme aux intentions de densification affichées par le PDCom. Certains objectifs de la fiche B2 du PDCom de Chêne-Bourg restent néanmoins à garantir, notamment ceux en lien avec une planification de quartier et l'amélioration la perméabilité avec le centre de Chêne-Bourg et le plateau de Bel-Air ainsi qu'avec Chêne-Bougeries : traversées et parcours de la Seymaz, accès à la voie verte d'agglomération.

6. Degrés de sensibilité au bruit

En conformité aux articles 43 et 44 de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986 (OPB; RS 814.41), le degré de sensibilité II (DS OPB II) est attribué aux biens-fonds compris dans le périmètre de la zone 3 et le degré de sensibilité III (DS OPB III) est attribué aux biens-fonds compris dans le périmètre de la zone affectée à de l'équipement public et dans le périmètre de la zone des bois et forêts créées par le présent projet de loi. Le degré de sensibilité II (DS OPB II) implique que les futures constructions devront être affectées prioritairement à du logement.

Les parcelles N^{os} 3195, 3196 et 3402, sises actuellement en zone de verdure, sont réputées être déjà dans une zone à bâtir, du fait que les bâtiments qui s'y trouvent ont été dûment autorisés et sont antérieurs à la création de la zone de verdure. Par conséquent, il s'agira de leur appliquer les valeurs limites d'immission conformément à l'OPB.

7. Procédure

L'enquête publique ouverte du 22 juin au 22 juillet 2023 a suscité 5 lettres d'observations auxquelles le département du territoire a répondu. Le Conseil municipal de la commune de Chêne-Bourg, dans sa délibération du 14 mai 2024, a préavisé défavorablement par 8 oui, 7 non et 3 abstentions le présent projet de loi. Le 19 juin 2024, le conseiller d'Etat chargé du département du

territoire a auditionné le Conseil administratif de la commune de Chêne-Bourg, conformément aux dispositions de l'article 16, alinéa 5 LaLAT. Le présent projet de loi résultant d'une demande du Grand Conseil, le Conseil d'Etat était donc tenu de le déposer et de poursuivre la procédure en vue de la procédure d'opposition.

8. Conclusion

Au vu des considérations ci-dessus, et faisant suite à la motion 2436, qui invite le Conseil d'Etat à proposer la création d'une zone 3 ordinaire d'une superficie d'environ 36 000 m², d'une zone affectée à de l'équipement public d'une superficie d'environ 15 000 m² et d'une zone des bois et forêts d'une superficie d'environ 11 000 m², le Conseil d'Etat vous invite à vous prononcer sur le présent projet de loi.

Au bénéfice de ces explications, nous vous remercions de réserver un bon accueil au présent projet de loi.