

Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt : 20 avril 2016

Projet de loi

modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Chêne-Bourg (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 au lieu-dit « Seymaz-Sud », située 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° 29929-512, dressé par la commune de Chêne-Bourg le 1^{er} novembre 2012, modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Chêne-Bourg (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 au lieu-dit « Seymaz-Sud », située 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 Degré de sensibilité

¹ 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 et de la zone de développement 4A affectée à de l'équipement public, créées par le plan visé à l'article 1.

² Les valeurs de planification devront être respectées.

Art. 3 Dépôt

Un exemplaire du plan N° 29929-512 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

COMMUNE DE CHÊNE-BOURG



Mairie de Chêne-Bourg

CHÊNE-BOURG

Feuilles Cadastreales : 26, 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; 4206; 4227; 4314; 4315;
 4354; 4355; 4356; 4508; 4509

Pour partle : 3945; 4203; 4207; 4121

Modification des limites de zones

SEYMAZ-SUD: située entre l'Avenue de Bel-Air et la Seymaz



Zone de développement 4A
D.S. OPB II



Zone de développement 4A avec affectation complémentaire
destinée à de l'équipement public (parcelles 3402, 4121)
D.S. OPB II



Zone des bois et forêts



Zone préexistante

Adopté par le Conseil d'État le :

Visa :

Timbres :

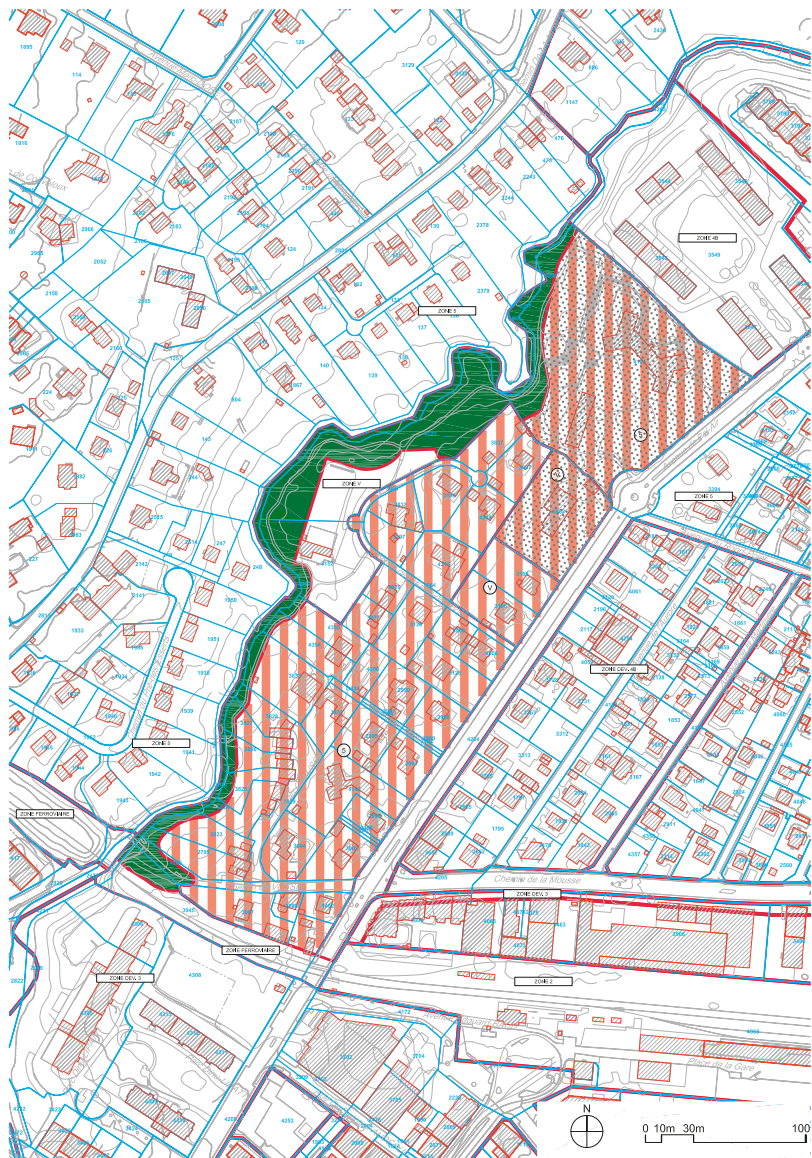
Adopté par le Grand Conseil le :

Loi N° :

Echelle 1 / 2500		Date 01 11 2012	
		Dessin dgaau / FP	
Modifications			
Indice	Objets	Date	Dessin
-	synthèse circl, tech.	03,09,2013	dg

Code GIREC	
Secteur / Sous-secteur statistique	Code alphabétique

Code Aménagement (Commune / Quartier)	
512	
Archives Internes	Plan N°
	Indice
	29929
CDU	
.	



EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les députés,

1. Situation du périmètre

Le présent projet de loi résulte de la résolution prise par le Conseil municipal de la commune de Chêne-Bourg, en application des articles 29, alinéa 3, et 30A, alinéa 1, lettre a, de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984 (LAC), et de l'article 13A, alinéas 3 et 4, de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987 (LaLAT).

Le périmètre faisant l'objet du présent projet de modification des limites de zones 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. 58 parcelles sont concernées (dont 4 partiellement) pour un total de 65 748 m². On y dénombre 4 parcelles dans le domaine public, 3 parcelles étant du domaine public cantonal et 1 du domaine public communal.

Actuellement sis en zone de villas, en zone de verdure et en zone ferroviaire, le périmètre est occupé principalement par des villas (habitat individuel à faible densité), deux écoles, un stand de tir et une partie de zone ferroviaire destinée à accueillir la voie verte.

2. Historique du dossier

Le secteur s'est peu à peu bâti au cours du 20^e siècle. Dès les années 1960, des activités y sont implantées au niveau de l'avenue du Rond-Point (écoles) et du chemin des Hutins-du-Bois (stand de tir).

En 1996, les propriétaires des parcelles n^{os} 3195 et 3196 au sud de l'école du Plateau, maintenues en zone de verdure en vue d'une extension future de l'école, demandent à la commune de classer leurs parcelles en zone constructible. Les difficultés liées au déclassement de ces deux seules parcelles ont conduit les autorités communales à engager une réflexion plus globale sur l'ensemble du secteur.

En 2010, lors de la procédure d'enquête publique du Plan directeur communal (PDCoM) de Chêne-Bourg, les propriétaires des parcelles n^{os} 3195 et 3196 soutiennent le projet de déclassement en zone 4A de leur parcelle proposé par le PDCoM.

En septembre 2012, la commune met en œuvre le PDCom adopté par le Conseil municipal le 14 décembre 2010 et adopté par le Conseil d'Etat le 16 mars 2011 en initiant une étude sur le périmètre de la fiche B2 « Seymaz-Sud » en vue du déclassement du périmètre concerné.

Depuis 2002, 4 demandes définitives dont 2 dans le périmètre pour la construction de nouvelles villas ont été déposées, ainsi que 4 requêtes concernant la création de surfaces supplémentaires destinées au logement dans des villas.

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

Dans le cadre de la mise en œuvre des objectifs définis par le PDCom et impliquée dans la démarche du Grand Projet « Chêne-Bourg – Chêne-Bougeries », la commune a engagé la modification de zones du secteur « Seymaz-Sud » défini dans la fiche B2 du PDCom. Le déclassement du périmètre consiste 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 définie sur la base d'un constat de nature forestière (2014-3c), du 27 juin 2014.

La majorité des parcelles du secteur ont atteint le maximum de la densité possible en zone villas. Un déclassement est nécessaire à l'essor de nouveaux projets de construction d'une densité plus élevée. Le projet ne crée pas de zones à bâtir supplémentaires à l'exception de 3 parcelles en zone de verdure, dont 2 sont privées et bâties de villas (3195 et 3196), la 3^e appartenant à la Commune de Chêne-Bourg (3402) et accueillant l'école du Plateau. Le projet pose les conditions-cadre permettant la densification mesurée d'une zone affectée actuellement aux villas, pour certaines d'entre elles vieillissantes, et la possibilité de développer les équipements publics. L'opportunité d'y implanter des bâtiments de hauteur plus importante et de réaliser de nouveaux logements est ainsi donnée.

Le projet répond aux préoccupations des autorités communales et des propriétaires concernant la mise en concordance des zones avec les constructions (villas et école actuellement sises en zone de verdure) et la densification mesurée envisagée dans ce secteur par le PDCom de Chêne-Bourg. Ce secteur, proche de la future halte CEVA 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.

La densité envisagée se situe autour de 0,8, voire 1,0, soit une surface brute de plancher d'environ 28 000 m² pour l'ensemble du périmètre. Le potentiel estimé est de plus de 150 logements. Il est prévu de densifier le secteur de manière différenciée, prioritairement le long de l'avenue de Bel-Air au travers d'un front bâti clairement identifiable, tout en laissant libre le cordon boisé de la Seymaz. Ces principes correspondent aux études menées dans le cadre du « Grand projet Chêne-Bourg – Chêne-Bougeries » et pourraient être précisés au travers de l'élaboration d'un plan directeur de quartier (PDQ). Compte tenu de l'emplacement stratégique du secteur et tel que le préconise le PDCom, une coordination avec l'Etat est nécessaire à différents niveaux : circulations, TC, impacts des traversées sur le cours et le parcours de la Seymaz, chantiers CEVA et Voie-Verte.

Enfin, le cordon boisé situé en bordure de la Seymaz figure au cadastre forestier et fait l'objet d'un constat de nature forestière n° 2014-03 actuellement en vigueur. Le présent projet de loi permettra une mise en conformité du régime des zones, avec la création d'une zone des bois et forêts.

4. Conformité au plan directeur cantonal et communal

Le présent projet de modification des limites de zones permet de répondre aux objectifs de la fiche A03 du 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, concernant la densification différenciée de la couronne urbaine et de la zone villas dans le cadre de la mise en œuvre des Grands Projets. En outre, les possibilités offertes par le projet s'inscrivent dans les objectifs prioritaires du « Grand Genève » (projet d'agglomération) en termes de nombre de logements créés et participent à la mise en place du pôle d'échanges et d'activités prévu autour de la future halte CEVA de Chêne-Bourg.

Le présent projet de loi répond aux objectifs de la fiche B2 du PDCom de Chêne-Bourg, adopté par le Conseil municipal le 14 décembre 2010, qui prévoit la transformation de ce secteur en vue de renforcer la densité bâtie le long de l'avenue de Bel-Air.

5. Degrés de sensibilité au bruit

Le plan d'attribution des degrés de sensibilité au bruit n° 29313-512, adopté par le Conseil d'Etat le 21 novembre 2007, attribue le degré de sensibilité II aux biens-fonds actuellement sis en zone 5 et en zone de verdure (pour les bâtiments comprenant des locaux à usage sensible au bruit).

A teneur de l'article 24A, alinéa 1, de la loi fédérale sur la protection de l'environnement, du 7 octobre 1983 (LPE), et de l'article 29, alinéa 1, de l'ordonnance contre le bruit, du 15 décembre 1986 (OPB), les nouvelles zones à bâtir destinées à la construction de logements ou d'autres immeubles destinés au séjour prolongé de personnes, ne peuvent être prévues qu'en des endroits où les immissions causées par le bruit ne dépassent pas les valeurs de planification, ou en des endroits dans lesquels des mesures de planification, d'aménagement ou de construction permettent de respecter ces valeurs. L'expérience a démontré qu'il est utile de rappeler dans la loi ce précepte général de droit fédéral, à savoir que ce sont bien les valeurs de planification qui devront être respectées et non pas les valeurs limites d'immission, afin de limiter les risques de confusion ultérieure à ce propos.

S'agissant de la création de zones de développement, c'est le lieu de rappeler que ces dernières ne sont pas constitutives de zones à bâtir au sens de l'article 15 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 22 juin 1979 (LAT), mais de zones d'affectation différée au sens de l'article 18, alinéa 2, LAT. C'est l'adoption du plan localisé de quartier subséquent qui aura pour effet de placer les parcelles concernées en zone à bâtir au sens de l'article 15 LAT et donc, de créer une « nouvelle zone à bâtir » au sens de l'article 24, alinéa 1, LPE, qui ne trouvera alors application qu'à ce stade.

Conformément à l'affectation future du périmètre (logements et activités), le degré de sensibilité au bruit OPB reste fixé à II pour les biens-fonds compris dans la zone de développement 4A et la zone de développement 4A affectée à de l'équipement public créées par le présent projet de loi.

La valeur de planification et la valeur limite sont dépassées ponctuellement le long de l'avenue de Bel-Air. La commune doit planifier un assainissement de cet axe.

6. Conclusion

Au vu des considérations ci-dessus, il est proposé de créer une zone de développement 4A d'une superficie d'environ 36 000 m², une zone de développement 4A affectée à de l'équipement public d'une superficie d'environ 15 000 m² et une zone des bois et forêts d'une superficie d'environ 11 000 m².

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