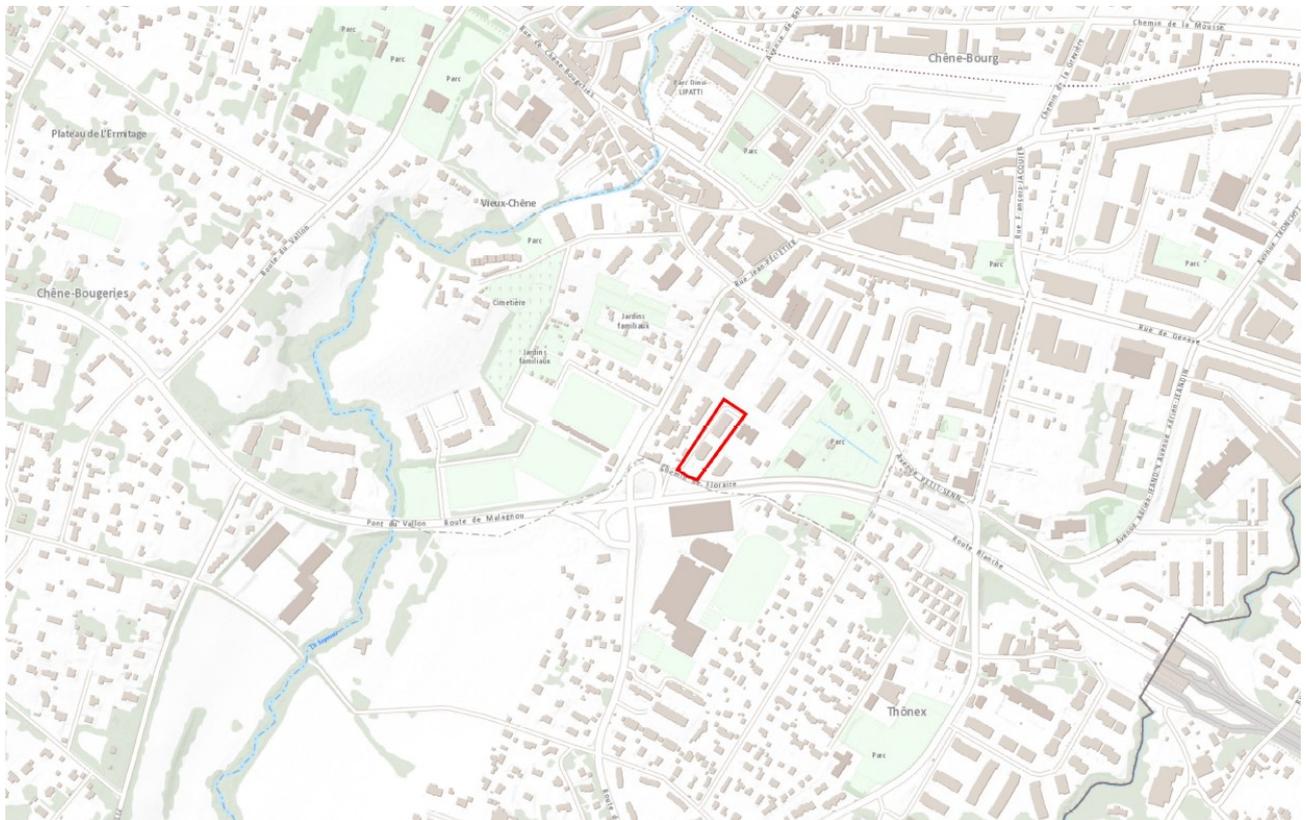


ABROGATION DU PLAN LOCALISÉ DE QUARTIER N° 28032A

COMMUNE DE CHÊNE-BOURG
CHEMIN DE FLORAIRE



EXPOSÉ DES MOTIFS – JUIN 2020



REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

1. Situation et contexte

Le plan localisé de quartier (PLQ) N° 28032A-512 est situé au nord du chemin de Floraire et à l'est de la route de Sous-Moulin, sur le territoire de la commune de Chêne-Bourg, feuille cadastrale N° 14. Il a été adopté par le Conseil d'Etat le 30 juillet 1991.

Le périmètre concerne actuellement cinq parcelles appartenant au même propriétaire privé (N^{os} 4257, 4258, 4259, 4260, 4261). La superficie totale du périmètre est de 4'919 m², actuellement en zone de développement 4A.

Depuis 1991, des mutations parcellaires ont eu lieu, raison pour laquelle le périmètre en cause, qui comprenait une seule parcelle lors de l'adoption du PLQ N° 28032A-512, concerne désormais les cinq biens-fonds susvisés.



2. PLQ N° 28032A : Objectifs et état de réalisation

Le PLQ N° 28032A-512 prévoit la construction de deux bâtiments de gabarit R+2+A (A et B) et d'un bâtiment de R+1 (C), d'un parking en sous-sol dont l'accès s'effectue par le chemin de Floraire et la réalisation de places de stationnement extérieures.

Il attribue le degré de sensibilité (DS) OPB III au sud du périmètre côté chemin de Floraire où est prévu le bâtiment C destiné à des activités artisanales. Le DS OPB II est quant à lui fixé au reste du périmètre du PLQ où sont projetés les deux autres bâtiments A et B affectés à du logement.

Enfin, le PLQ prévoit une cession gratuite au domaine public communal à destination de route et une servitude de passage public à pied traversant le PLQ du nord au sud, reliant le chemin de Floraire au PLQ voisin N° 28489-512 situé entre l'avenue Petit-Senn et la route de Sous-Moulin.

Le PLQ ne comporte pas de tableau de répartition des droits à bâtir, mais fixe un indice d'utilisation du sol (IUS) maximum de 0.8. Les bâtiments A et B ont été entièrement réalisés, pour environ 3'400 m² de surfaces brutes de plancher (SBP). Le bâtiment C, affecté à des activités artisanales, pour environ 540 m² de SBP, n'a pas été construit.

3. Historique de la demande

En 2016, une demande définitive (DD) N° 109'174 est déposée par le propriétaire des cinq parcelles situées à l'intérieur du périmètre du PLQ. La DD propose la surélévation des bâtiments A et B d'un étage supplémentaire avec report des droits à bâtir du bâtiment C, ce qui implique de facto l'impossibilité de réaliser ce dernier à terme.

Le département compétent a considéré, compte tenu du PLQ N° 28032A-512 en vigueur fixant l'implantation, le gabarit et l'affectation des bâtiments A, B et C, que la DD dérogeait à celui-ci de manière importante et que l'on ne pouvait recourir à l'article 12, alinéa 3 de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957 (RSG L 1 35 ; LGZD), lequel ne s'applique qu'aux 2^{ème} et 3^{ème} zones de développement. En outre, il dérogeait de manière importante à la densité fixée par le PLQ (+ 17 %), en plus du changement d'affectation et d'implantation du bâtiment C.

Par décision du 31 janvier 2017, l'office des autorisations de construire a refusé la DD précitée, principalement en raison de la dérogation importante au PLQ en vigueur.



Afin de concrétiser un projet de surélévation, le requérant propriétaire des parcelles du périmètre du PLQ N° 28032A-512 a entamé des négociations avec le département compétent et la commune. Celles-ci ont abouti à la conclusion que seule l'abrogation du PLQ N° 28032A-512 permettait de ne pas réaliser le bâtiment C et de surélever les bâtiments A et B d'un, voire de deux niveaux plus attique (potentiel supplémentaire d'environ 2'000 m² SBP).

Le Conseil administratif de la commune de Chêne-Bourg a confirmé par courrier daté du 25 janvier 2018 aux requérants de la DD N° 109'174 qu'il n'était pas opposé à ce que le PLQ N° 28032A-512 soit abrogé afin de permettre la concrétisation du projet de surélévation.

4. Situation future

Vu le manque de logements dont souffre le canton et les possibilités offertes dans ce secteur et considérant les gabarits des bâtiments voisins (de R+3 à R+4+A), l'abrogation de ce PLQ (largement réalisé) semble être une opportunité qui permettra la surélévation des bâtiments A et B, dans le respect des gabarits de la zone 4A et offrant ainsi un potentiel d'une vingtaine de logements supplémentaires.

La cession gratuite au domaine public communal prévue par le PLQ N° 28032A-512 est maintenue pour un futur élargissement du chemin de Floraire, tel que demandé par l'office cantonal des transports et le Conseil administratif de la commune de Chêne-Bourg.

5. Conformité de l'abrogation avec la planification directrice cantonale et communale

Le Plan directeur cantonal (PDCn) 2030, dont la 1^{ère} mise à jour a été adoptée par le Grand Conseil le 10 avril 2019 et soumise au Conseil fédéral pour approbation, identifie ce périmètre en tant qu'objet d'une densification différenciée de la couronne urbaine et renvoie à la fiche A02 qui invite à poursuivre la densification différenciée de la couronne urbaine en réalisant les potentiels restants.

Le Plan directeur communal (PDCom) de la commune de Chêne-Bourg, adopté par le conseil municipal le 14 décembre 2010 et approuvé par le Conseil d'Etat le 16 mars 2011, prévoit d'améliorer les traversées par mobilités douces et d'encourager la réalisation des potentiels restants.

L'abrogation du PLQ proposée et les surélévations projetées en lieu et place de la réalisation du bâtiment C, ne vont à l'encontre ni des objectifs du PDCn 2030 ni de ceux du PDCom de Chêne-Bourg.

6. Degré de sensibilité OPB

L'abrogation proposée ne concerne pas les DS, dans la mesure où le DS II (au nord du périmètre) et le DS III (au sud, sur le front de rue) fixés par le PLQ N° 28032A-512 correspondent à une situation urbaine en limite d'axes bruyants de la zone de développement 4A.

7. Procédure

L'enquête publique ouverte du 16 décembre 2019 au 15 janvier 2020 n'a suscité aucune observation. Par ailleurs, le Conseil municipal de la commune de Chêne-Bourg a préavisé favorablement ce projet d'abrogation de PLQ à l'unanimité, en date du 19 mai 2020.

Annexe : Plan N° 28032A-512

