

ABROGATION DU PLAN LOCALISÉ DE QUARTIER N° 28970

COMMUNE DE CHÊNE-BOURG

ROUTE DE SOUS-MOULIN - CHEMIN DE FLORAIRE



EXPOSÉ DES MOTIFS – NOVEMBRE 2022



REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

1. Situation et contexte

Le plan localisé de quartier (PLQ) N° 28970-512 est situé au nord du chemin de Floraire et le long 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 1^{er} avril 1998.

Le périmètre concerne actuellement deux parcelles : la parcelle N° 4299 appartenant à un propriétaire privé et la parcelle N° 4300 appartenant à la caisse de prévoyance de l'Etat de Genève (CEPG). La superficie totale du périmètre est de 9'889 m², actuellement en zone 5 de développement 4A.



2. PLQ N° 28970 : Objectifs et état de réalisation

Le PLQ N° 28970-512 prévoit la construction de trois bâtiments : un bâtiment (A) de R+1 et deux bâtiments (B) d'un gabarit R+2+S. Un parking en sous-sol est projeté, dont l'accès s'effectue par une rampe localisée entre les deux bâtiments B et accessible depuis la route de Sous-Moulin via une bande de terrain cédée gratuitement au domaine public. 24 places de stationnement extérieures sont également prévues au nord des deux bâtiments B, ainsi que 33 places de stationnement extérieures au nord et à l'est du bâtiment A dont l'accès se fait depuis le chemin de Floraire.

Le PLQ N° 28970-512 attribue le degré de sensibilité (DS) OPB III au sud du périmètre côté chemin de Floraire où est prévu le bâtiment A destiné à des activités sans nuisances et le long de la route de Sous-Moulin où est projeté l'un des deux bâtiments B affectés à du logement. Le DS OPB II est quant à lui attribué au reste du périmètre du PLQ.

Enfin, le PLQ prévoit une cession gratuite au domaine public le long de la route de Sous-Moulin et du chemin de Floraire ainsi qu'une servitude de passage à tous usages au profit des parcelles voisines N^{os} 4233 et 4234, afin de garantir les accès au garage souterrain et aux bâtiments.

Le PLQ fixe un indice d'utilisation du sol (IUS) maximum de 0.8, soit 3'500 m² SBP pour le bâtiment A affecté à des activités sans nuisances et 4'450 m² SBP pour les bâtiments B, affectés à du logement. Ces derniers ont été entièrement réalisés alors que le bâtiment A, n'a pas encore été mis en œuvre.



3. Historique de la demande

En 2019, une demande de renseignement (DR) N° 18'538 a été déposée par le propriétaire de la parcelle N° 4299 située au sud du périmètre du PLQ visant à un projet incompatible avec le PLQ N° 28970-512 ce qui a pour conséquence l'abrogation du PLQ N° 28970-512. La DR prévoit la réalisation d'un bâtiment composé d'une galette commerciale au rez-de-chaussée surmontée de deux volumes composés de 2 niveaux chacun affectés à du logement. Ces derniers reprennent l'alignement des barres de logement environnantes. Le programme envisagé par la DR prévoit environ 2'070 m² de surfaces commerciales, environ 730 m² de surfaces d'activités et environ 2'070 m² de SBP pour des logements. Soit un total d'environ 4'870 m² de SBP, pour un IUS d'environ 1.

La commune, approchée par les représentants du propriétaire de la parcelle N° 4299, a donné son accord quant à l'abrogation du PLQ N° 28970-512 par courrier du 13 septembre 2018, mais ne souhaitait pas l'initier elle-même. Elle a confirmé cet accord lors de l'instruction de la DR N° 18'538 avec un préavis favorable. L'intention de la commune quant à cette parcelle qui marque l'entrée sud du territoire communal est d'encourager sa requalification.

4. Situation future

Vu le caractère unique de la parcelle n° 4299 et le contexte urbanistique déjà bien défini du secteur (à l'exception de 2 parcelles, l'ensemble du périmètre de la zone de développement 4A dans laquelle se situe la parcelle concernée a fait l'objet de PLQ) et vu les dispositions de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957 (RSG L 1 35 ; ci-après LGZD), l'établissement d'un nouveau PLQ n'est pas opportun, le secteur étant déjà largement bâti selon les normes de la zone de développement 4A précitée. L'ensemble des contraintes pourra être traité au stade de l'autorisation définitive qui devra être assortie de conditions d'aménagement au sens de l'article 2, alinéa 3 LGZD.

À ce titre, le projet tel que présenté par la DR N° 18'538 devra être retravaillé au stade de la DD pour amener des réponses aux questions soulevées lors de l'instruction de la DR (programmation finale, implantation et gabarit, sauvegarde de la végétation et intégration de la thématique de la transition écologique).

La cession gratuite au domaine public prévue par le PLQ N° 28970-512 est maintenue pour un futur élargissement du chemin de Floraire et de la route de Sous-Moulin.

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 approuvée le 18 janvier 2021 par le Département fédéral de l'environnement, des transports, de l'énergie et de la communication (DETEC), 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, identifie, à la fiche C relative à l'extension sud du centre, secteur des pentes de Sous-Moulin, le périmètre concerné comme faisant partie du secteur d'extension sud du centre de Chêne-Bourg. La fiche C indique que le secteur précité, quoique largement urbanisé, recèle encore un certain potentiel à bâtir, non réalisé, en particulier sur la parcelle N° 4299. Le PDCom et le plan directeur des chemins piétons (PDCP) de Chêne-Bourg et Thônex (plan N° 29576-512/537), adopté par le Conseil municipal de Chêne-Bourg le 6 décembre 2007 et par le Conseil municipal de Thônex le 18 mars 2008 et approuvé par le Conseil d'Etat le 9 juin 2008, précisent que des améliorations en mobilité douce doivent être proposées afin de requalifier le maillage sur ce secteur.

L'abrogation du PLQ 28970-512 permettra d'optimiser le potentiel restant en lieu et place de la réalisation du bâtiment A, et ne va à l'encontre ni des objectifs du PDCn 2030 dans sa 1^{ère} mise à jour ni de ceux du PDCom de Chêne-Bourg.

6. Degré de sensibilité OPB

L'abrogation proposée ne concerne pas les DS fixés par le PLQ N° 28970-512 qui demeurent applicables.

7. Procédure

L'enquête publique ouverte du 18 mai au 18 juin 2022 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, en date du 11 octobre 2022.

Annexe : Plan N° 28970-512

