

Fiche problématique

1. Problématique générale

Chêne-Bourg est la plus petite commune du canton en superficie mais la 3^e en densité de population. Celle-ci est de 7'874 habitants fin février 2009 (6200 habitants au km²) ; elle montre une certaine stabilité depuis quelques années.

Entourée par les communes de Chêne-Bougeries et Thônex et très majoritairement urbaine, Chêne-Bourg n'a que peu de marge de manœuvre en termes d'aménagement du territoire et de développement immobilier.

Ses choix et prérogatives doivent se porter essentiellement sur la préservation de la qualité de vie de ses habitants et usagers compte tenu des fortes contraintes (rue de Genève surtout) et des perspectives de développement (gare du CEVA) qui se présentent à elle et dont elle doit tirer le meilleur parti possible.

Son futur plan directeur en cours de révision et l'Atelier du Futur « Aménagement et immobilier » de l'Agenda 21 communal tentent ainsi de proposer des mesures dont les objectifs principaux sont l'amélioration de la praticabilité et de la qualité paysagère de l'espace communal pour optimiser le bien-être de ses habitants et des personnes qui exercent une activité à Chêne-Bourg.

Un des problèmes cruciaux qui se pose à la commune est la coupure que représente la rue de Genève entre les quartiers du nord et ceux du sud. Cette coupure est accentuée par le trafic de transit intense dont elle est le siège. C'est ainsi que le tissu urbain du centre de la localité manque de visibilité et de cohérence.

Chêne-Bourg ne manque toutefois pas d'atouts et les moyens de les valoriser existent. Parmi les différents « îlots » qui composent le centre historique, certains ont un charme indéniable (Vieux-Bourg, îlot Grison), d'autres présentent des potentialités fonctionnelles (quartier de la Gare, îlot Jaquier), conviviales (îlot Audéoud) et paysagères (îlot Lipatti) qu'il s'agirait d'exploiter et de relier par des liaisons claires et ouvertes (voirie requalifiée au profit de la mobilité douce et de la nature). Force est de constater qu'actuellement la commune n'est pas organisée autour d'un véritable centre mais plutôt par des ensembles cloisonnés s'égrenant le long d'une rue qui constitue un réel obstacle entre eux. La création de cette centralité urbaine constitue donc un réel enjeu si Chêne-Bourg veut conserver – retrouver - son identité et sa cohésion « villageoise ».

Cette nouvelle urbanité doit intégrer une requalification des espaces publics qui privilégie la mobilité douce et les espaces verts. Elle doit aussi, en termes immobiliers, respecter les principes de mixité sociale (inter-génération, de niveau social et culturel, etc.) et socio-économique par le mélange d'entreprises des secteurs II et III avec les logements et les services sociaux (crèches, écoles, etc.).

La commune doit aussi développer un tissu économique fort et, pour ce faire, se rendre attractive auprès des entreprises pour les inciter à venir s'installer sur son territoire.

Une autre problématique et pas des moindres se profile à l'horizon : la construction de la gare du CEVA et la restructuration de tout le quartier environnant la gare. Ces projets constituent un catalyseur pour la commune à plusieurs points de vue :

- la perspective d'une urbanisation moderne, cohérente, écologique et bien arborisée de l'avenue de Bel-Air au chemin de la Gravière, voire au-delà et de la place de la Gare au chemin de la Mousse,
- une diminution prévisible du trafic de transit due à l'usage du CEVA,
- la construction de la Voie verte, poumon de verdure traversant la commune d'est en ouest,
- l'installation de davantage d'entreprises dans le nouveau quartier de la gare et à proximité (apports fiscaux),
- la fréquentation accrue des commerces de la commune par les usagers du CEVA,
- la disposition d'une station de RER à proximité des logements et des entreprises de Chêne-Bourg,
- etc.

Néanmoins, le chantier de construction de la gare et du quartier environnant s'étalera sur plusieurs années et engendrera inévitablement des nuisances importantes qu'il s'agira de juguler au moins partiellement. Le risque existe notamment de voir les commerces et entreprises proches du site quitter définitivement la commune, ce qui lui serait fortement préjudiciable en termes d'animation et surtout d'apports fiscaux.

L'aménagement du territoire, un enjeu DD

Six des 45 postulats du développement durable retenus par la Confédération suisse¹ justifient les actions à mener pour résoudre les problématiques liées à l'aménagement et à l'immobilier.

Conditions de vie subjectives :

« *L'évolution socio-économique et les modifications de l'environnement ne doivent pas se faire aux dépens du bien-être physique et psychique de l'individu.* »

(Postulat 3b : Développement compatible avec le bien-être)

Renforcement de la cohésion sociale :

« *Compte tenu du fait que le fonctionnement et la survie de la société dépendent essentiellement de la solidarité existant entre ses membres, il faut encourager les échanges et la compréhension entre les individus et les groupes.* »

(Postulat 5a Compréhension entre les personnes et les cultures)

Système économique :

« *Les échanges de biens et de services sont régis par les principes de l'économie de marché. Des interventions se justifient lorsque le marché ne remplit plus son rôle ou qu'on a affaire à des biens présentant un intérêt public prépondérant (biens méritoires).* »

(Postulat 9a : Economie de marché)

Paysages naturels et cultivés :

« *L'aménagement du cadre de vie naturel de l'être humain doit s'inspirer des droits humains. L'être humain doit pouvoir vivre dans des paysages naturels et cultivés convenables.* »

(Postulat 20 Paysages naturels et cultivés convenables)

Certains des indicateurs du développement durable pour le canton de Genève (OCSTAT, 2009) pourraient être utilisés pour mesurer le degré de durabilité de la situation actuelle à Chêne-Bourg en termes d'aménagement du territoire et d'immobilier. Par comparaison, leur application suite à la prise de mesures proposées dans le cadre de cet atelier permettrait de juger de leur bien-fondé et de leur efficacité.

Ces indicateurs sont :

- la surface verte par habitant (nature et paysage) et la surface bâtie par habitant (occupation du sol) dans le domaine de l'environnement
- le niveau des loyers (coût de la vie), les travaux d'agrandissement, de transformation et d'entretien (investissements) ainsi que les entreprises certifiées ISO 14001 (production, ici en rapport avec l'installation d'entreprises) dans le domaine de l'économie

¹ Les indicateurs et postulats « Monet » sont décrits dans le site internet de la Confédération (<http://www.bfs.admin.ch>, chapitre développement durable).

- les nuisances sonores dues au trafic routier et à l'industrie (qualité de l'habitat), l'accès au système de transports publics (mobilité) et les bénéficiaires de prestations d'aide sociale (aide sociale, ici pour les logements) dans le domaine de la société.

2. Mandat

Suite aux conclusions des *Bilans environnemental et socio-économique de Chêne-Bourg* (Bureau ECO21, 2003-2004), du travail du Comité de pilotage et des résultats du 1^{er} Forum « Chêne-Bourg demain » des 22 et 23 avril 2005, des problématiques jugées prioritaires à Chêne-Bourg ont été réunies dans le domaine d'action « aménagement et immobilier » :

Maîtrise des coûts

Prix de location (loyers modiques pour les personnes à bas revenus)

Cadre de vie (convivialité, intimité)

Equipements (personnes âgées et handicapées)

- Constructions harmonieuses, respect de l'environnement
- Architecture de qualité (Vieux-Bourg)

3. Objectifs visés par les membres de l'Atelier

Pour tendre vers le but ultime d'**améliorer la qualité de vie** des personnes qui habitent et/ou qui déploient une activité à Chêne-Bourg, l'Atelier « aménagement et immobilier » vise plusieurs objectifs :

Centralité

Pour rendre le milieu de vie plus attractif et plus « praticable », il est proposé de recréer un véritable centre urbain (action 1) en atténuant l'effet de coupure de la rue de Genève (passerelle, action 1.1), en favorisant la circulation des piétons et en mobilité douce et en renforçant les liens entre les espaces verts et le bâti (requalification des espaces publics / action 1.2, nouveau mode de parage / action 5 et arrêt de train / action 6) et en réaménageant les îlots qui composent le centre pour davantage de convivialité, fonctionnalité et animation (fiches-actions 1.3, 1.5, 1.6 et 1.7).

Mixité

L'animation et la dynamique du centre de Chêne-Bourg dépend aussi des activités qui s'y déploient, aussi est-il prôné d'assurer une mixité de logements et d'activités commerciales et de service partout où celle-ci est possible. De même, la mixité sociale (intergénérationnelle, culturelle et de niveau social) doit être assurée par un mélange de types de logements (fiches-actions 1.3 à 1.6, 3 et 4).

Eco-quartiers

Toute nouvelle construction doit répondre aux normes minergie et surtout, tout (ré)aménagement de quartier doit s'opérer en respectant les exigences qui caractérisent les éco-quartiers (fiches-actions 1.4, 2 et 4).

Attirer des entreprises

Il est important pour la vie de la commune de constituer une dynamique d'entreprises, une proximité de commerces et de services qui génèrent des emplois et des apports fiscaux, surtout dans la perspective de développement que la proximité de la gare du CEVA va offrir (fiches-actions 1.3 à 1.6, 2 et 4).



Logements pour personnes âgées

La situation de la commune de Chêne-Bourg est particulièrement favorable à l'habitat de personnes âgées ou à mobilité réduite en raison de la proximité et de la bonne desserte des transports publics ainsi que de l'accessibilité (distances courtes) aux commerces et services (fiche-action 3).

4. Suggestions d'actions

Le processus de travail du groupe

L'Atelier s'est réuni à 15 reprises entre le 10 décembre 2007 et le 12 mars 2009.

Les séances de l'Atelier du futur ont débuté par un brainstorming. Celui-ci a pris en compte les différentes problématiques composant le domaine d'action et a permis d'identifier plusieurs pistes d'actions.

Certaines problématiques telles que la maîtrise des coûts, que l'Atelier n'estime pas de son ressort, ont été abandonnées avec l'aval du CP. Concernant les équipements pour personnes âgées et handicapées, une action Agenda 21 a déjà été proposée pour favoriser des installations réalisées par les commerces, restaurants, services, etc. (fiche action S5 de l'AF05 "Sécurité et ordre public").

Des documents de base ont été préparés par le bureau ECO 21 sur la base de consultations auprès de la commune et de compilations diverses.

L'Atelier a reçu Jean-Louis Delabays, Président de la commission de l'Aménagement et environnement et Pascal Freymond, chef du service des parcs et promenades - voirie communale dans le but de recueillir leurs suggestions et commentaires sur la situation et la fonctionnalité des aménagements urbains à Chêne-Bourg.

La réflexion autour des pistes d'actions a conduit à dresser une liste de 14 suggestions d'actions indiquées ci-dessous.

Les suggestions ont été discutées et hiérarchisées par les membres de l'Atelier et, suite à une analyse de faisabilité, 6 actions prioritaires ont été sélectionnées et ont fait l'objet de fiches-actions (voir au point 5 la liste des 13 fiches et sous-fiches actions réalisée par l'Atelier du futur).

Avertissements

- L'Atelier s'est déroulé parallèlement à l'élaboration "pro" du PDCom de Chêne-Bourg.

Le travail du PDCom doit respecter la confidentialité, notamment concernant les documents provisoires à disposition.

Ainsi, les deux démarches ont-elles été menées de front, sans concertation et l'Atelier soumet ses propositions indépendamment du PDCom tout en ayant en vue qu'elles y soient éventuellement intégrées. Il sera alors du ressort de la commune de proposer au PDCom d'intégrer ou non certaines idées de l'Atelier.

Cela peut poser un problème de timing car la première mouture du PDCom risque d'être à l'enquête technique à l'Etat avant que les actions Agenda 21 ne soient entérinées par le CM.

Un lien étroit est donc à établir avec le plan directeur communal en cours de réalisation mais aussi avec le master plan (CEVA) et le projet d'agglomération franco-valdo-genevois.

- Il faut être conscient que la marge de manœuvre de la commune, dans le domaine de l'immobilier surtout, est relativement faible.

Les suggestions d'actions

SuA 1

aménagement/immobilier

L'action vise à proposer des mesures de réaménagement du centre du bourg.

Elle touche à la centralité, aux activités, à la zone artisanale, au Vieux-Bourg, à la mixité

Elle pourrait s'intituler "Recréer un centre villageois à Chêne-Bourg" ou "Propositions de réaménagement du centre de Chêne-Bourg à intégrer au PDCom".

Le problème posé est la "disparition" du centre du village, rupture soulignée par la route de Genève et le tram qui partage le bourg en deux "centres" : Gothard, Gare, création d'une zone piétonne dans le Vieux-Bourg et entre la rue de Genève et la gare (avenue Grison) ? avec des activités (petits commerces, cafés, etc.).

Le périmètre du centre de Chêne-Bourg se délimite comme suit :

Au Nord : chemin de la Mousse ou plus ciblé : avenue Baud et place de la Gare/voie ferrée.

A l'Est : chemin de la Gravière et rue F. Jacquier (des deux côtés).

Au Sud : avenue du Petit-Senn et avenue du Vieux-Bourg.

A l'Ouest : rue du Péage et avenue de Bel-Air (des deux côtés).

Un 1^{er} lot de propositions à documenter concerne :

- Îlot Lipatti : Cavussin/Bel-Air/Chêne-Bougeries/rivière Seymaz
- lot Audéoud : Baud/Grison/Genève-Bel-Air
- lot Grison : Grison/Pérréard/Peillonex/Floquet (terrains communaux et à acquérir ? parking ? place ? commerces ? lieu de convivialité ?)
- lot Jacquier : Jussy/Chablais/Deux Communes/Jacquier (activités du secondaire et du tertiaire de la zone artisanale à développer en mixité avec du logement)
- lot Gothard : Genève/Jean-Pelletier/Petit-Senn-Vieux-Bourg/Péage (requalification du Vieux-Bourg : aménagement du secteur de l'ancienne bergerie; zone piétonne; patrimoine bâti (conservation des bâtiments anciens chargés d'histoire, valeur architecturale, charme du Vieux-Bourg).

SuA 2

immobilier/aménagement

Zone à densifier en éco-quartier

- Collines de Sous-Moulin : entre les villas du haut et les immeubles du bas, déclasser le terrain de la zone 5 à 4B ou D4A pour y implanter un éco-quartier avec constructions qui satisferont au moins partiellement aux normes minergie.

Passer la limite de construction le long de la Seymaz à 50 m dans ce secteur. Faire passer le chemin piétonnier dans cette zone.

SuA 3

aménagement

Remplacer les zone de parking sans cases ou « blanches » (anciens « 15h ») par des places de parc en zone bleue 1h30 (avec possibilité, pour les habitants de la commune, d'acquérir un macaron) ou avec parcomètre (30min à 4h) là où cela s'avère judicieux.

SuA 4

immobilier/aménagement

(cf ACTION 1)

Dans le domaine de l'immobilier, il faut éviter les ghettos, donc favoriser la mixité :

de générations,

de catégories sociales : économiques, d'origine et culturelles,

de logement et

d'activités II et III.

SuA 5

immobilier

Respect à Chêne-Bourg du quota de logements d'utilité publique prévu par la loi 2007 (I 4 06) = 15% du parc locatif, à l'échelle du canton s'entend (si ce n'est déjà le cas); donc, dans une commune urbaine, peut-on aller au-delà ? A débattre car il faut aussi que la commune attire de bons contribuables pour financer cet objectif (comparer Chêne-Bourg à Cologny par exemple) loi 2007 (I 4 06) : *Art. 1 But et définitions*

¹ Dans un délai de 10 ans dès l'entrée en vigueur de la loi, l'Etat constitue un parc de logements d'utilité publique de 15% du parc locatif du canton par la construction et l'acquisition de logements.

² Un logement est d'utilité publique au sens de la présente loi si un taux d'effort et un taux



d'occupation sont appliqués et s'il est détenu par l'Etat, une fondation de droit public, une commune ou un organisme sans but lucratif.

SuA 6

aménagement

Densification modérée de la zone villas du Plateau de Bel-Air et du Petit-Bel-Air (passer de 0.2 ou 0.25 à 0.3 par exemple) en ayant soin de procéder à une densification partielle pour conserver les éléments de réseau écologique que constituent les jardins privés; en cas de constructions nouvelles, tendre à respecter les normes minergie pour les bâtiments et à aménager le site en éco-quartier.

SuA 7

aménagement

CEVA – zone artisanale du chemin de la Mousse – mixité – place de la Gare – mobilité (voitures, parking) – déchetterie de la place de la Gare – chantier du CEVA (mobilité) – voie verte.

Aménagement des alentours de la gare du CEVA en relation avec le masterplan existant, chemin de la Mousse compris : densification, activités du tertiaire et du secondaire mêlées de logements mixtes (mélange de populations de culture et de catégories sociales diverses); problématique du chantier du CEVA qui va supprimer la circulation des trains pendant cinq ans;

Assurer la conservation des entreprises du chemin de la Mousse au sein de la commune (pendant et après le chantier de la gare du CEVA).

SuA 8

immobilier

Augmenter le nombre de logements pour les personnes âgées et/ou dépendantes en axant sur la diversification des formules (autonome intra-générationnel, à surveillance réciproque, lié à une activité (garderie), intergénérationnel, favorisant le troc de services, médicalisé, EMS, etc.).

SuA 9 (faisabilité douteuse)

immobilier

Encourager (subventions, médiation par la commune, services) la sous-location (pour étudiants) de chambres ou studios dans maisons ou appartements partiellement utilisés (départ des enfants) avec ou sans échange de services (vérifier le concept de sous-location).

SuA 10

aménagement

Mobilier urbain : bancs, panneaux d'affichage, éclairage (pour l'éclairage, il existe déjà fiche-action S7 de l'Atelier Sécurité et ordre public).

SuA 11

aménagement

Antennes de téléphonie mobile vs paysage (concerne aussi l'atelier santé et consommation).

SuA 12

aménagement/immobilier

Valorisation des Actions « DD » déjà engagées par la commune dans le domaine de l'aménagement et de l'immobilier (établissement d'un inventaire, mise en évidence des réalisations susceptibles de bénéficier d'un renforcement éventuel).

SuA 13

Aménagement provisoire d'un arrêt de train à la gare de Chêne-Bourg.

SuA 14

Etudier la possibilité de construire un centre commercial (une grande surface type Migros ou Coop) souterrain sous la colline entre la route de Sous-Moulin et le cimetière avec une entrée en bas vers le chemin de l'Anjoulaz et une autre en haut à l'avenue Petit-Senn près de la mairie.

5. Liste des fiches-actions

L'exercice de hiérarchisation des suggestions, le regroupement de certaines d'entre-elles ainsi qu'un travail de documentation sur les thématiques abordées, ont permis de soumettre au Comité de pilotage 6 fiches-actions dont une dédoublée en 1 fiche chapeau et 7 sous-fiches

FICHE ACTION AI 1

Créer une nouvelle centralité au cœur de la commune de Chêne-Bourg.



Proposition de mesures de réaménagement à intégrer au PDCom »

FICHE ACTION AI 1.1

Lier le quartier de la gare au Vieux-Bourg par une passerelle « mobilité douce »

FICHE ACTION AI 1.2

Requalification² des espaces publics (voirie³) du centre de Chêne-Bourg

FICHE ACTION AI 1.3

Mesures d'aménagement dans le centre de Chêne-Bourg : " ÎLOT GOTHARD "

FICHE ACTION AI 1.4

Réaménagement du quartier de la gare

FICHE ACTION AI 1.5

Mesures d'aménagement dans le centre de Chêne-Bourg : " ÎLOT GRISON "

FICHE ACTION AI 1.6

Mesures d'aménagement dans le centre de Chêne-Bourg : " ÎLOT AUDEOUD "

FICHE ACTION AI 1.7

Mesures d'aménagement dans le centre de Chêne-Bourg : " ÎLOT LIPATTI "

FICHE ACTION AI 2

Mesures d'aménagement dans l' " ÎLOT JACQUIER "

FICHE ACTION AI 3

Dans les projets immobiliers, organiser l'aménagement et l'affectation d'une partie des logements pour les personnes âgées et/ou dépendantes en favorisant l'entraide.

FICHE ACTION AI 4

Densifier modérément la zone villas

FICHE ACTION AI 5

Généraliser les places de parc en zone bleue et/ou avec parcomètres sur le territoire communal

FICHE ACTION AI 6

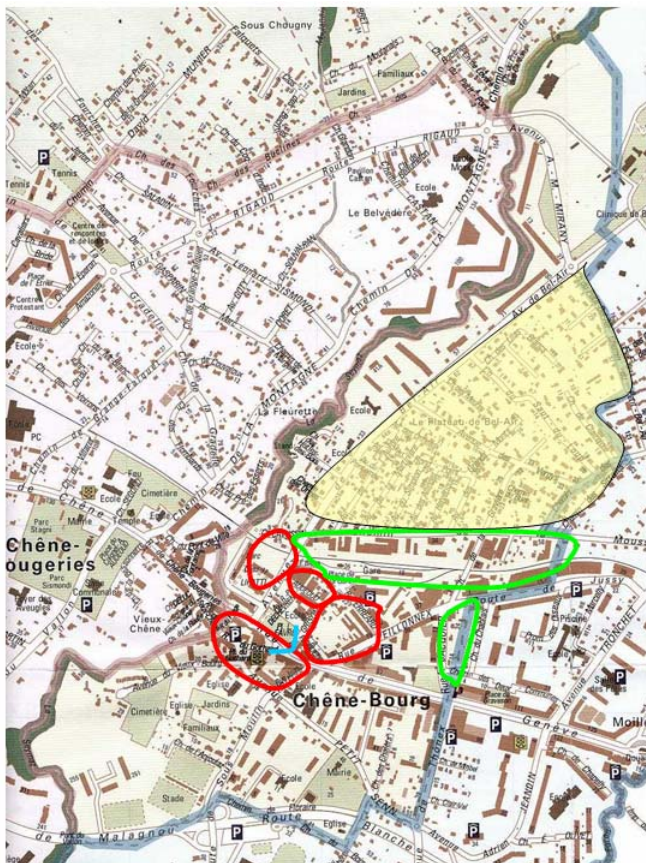
Aménager provisoirement un arrêt de train à la gare de Chêne-Bourg

² La **requalification** consiste à intervenir sur l'espace public, ainsi que sur les aménagements qui s'y trouvent pour les restituer à la population (notamment aux piétons) et en améliorer l'usage et l'habitabilité. Il s'agit de recréer du sens, de redonner une cohérence, une lisibilité au territoire parfois essaimé, et de remédier le cas échéant aux conséquences d'une ville défigurée, notamment par le tout-voiture et son corollaire, les parkings. L'espace public doit être compris comme un élément fédérateur d'un quartier (lieu de rencontre, espace d'expression). Les aménagements urbains présentent souvent une grande pauvreté qualitative et esthétique, reflet d'une société qui, orientée principalement vers des préoccupations économiques, a oublié la fonction vitale que jouent les espaces publics. Les défis de la revalorisation se situent à deux échelles de l'espace urbain : i) permettre une accessibilité aux grands équipements et lieux de centralité (réseaux) à l'échelle de l'agglomération ; ii) permettre une réappropriation de l'espace à l'échelle du quartier. (source : Sandra Guinand in Vues sur la ville, dossier no 19, décembre 2007, IRIS-Ecologie, Unil)

³ La **voirie** désigne à la fois :

- l'ensemble des voies de circulation (le réseau routier : routes, chemins, rues, etc.) avec leurs dépendances,
- la nature et la structure de ces voies.

La rue constitue l'espace de circulation dans la ville qui dessert les logements et les lieux d'activité économique. Elle met en relation et structure les différents quartiers, s'inscrivant de ce fait dans un réseau de voies à l'échelle de la ville. Au niveau local, c'est aussi un espace de sociabilité, de rencontres et d'échange (notamment par les commerces). Enfin, par le biais de la manifestation, la rue peut devenir un lieu de contestation. C'est donc potentiellement un espace politique, particulièrement dans les quartiers centraux.



Croquis des secteurs traités dans les fiches-actions de l'atelier :

- AI 1 (trait bleu)
- AI 1.3, 1.5, 1.6 et 1.7 (cercles rouges)
- AI 1.4 (grand cercle vert)
- AI 2 (petit cercle vert)
- AI4 (secteur jaune)

6. Documentation

Divers documents ont été produits par le bureau ECO21 dans le cadre de cet Atelier du futur.

7. Remerciements

Les participants de l'Atelier du futur remercient très chaleureusement MM Jean-Louis Delabays et Pascal Freymond de leurs suggestions.

Merci à MM Pierre Debarge, André Nasel et Eric Bodenmüller pour leurs informations sur divers aspects de Chêne-Bourg.

Merci aussi à Rémi Merle et Beatriz Rincon d'avoir recueillies plusieurs données utiles au groupe au travers d'entretiens réalisés à la mairie et auprès des personnes suivantes : M. Frédéric Schmidt, juriste à la Direction du Logement, M. Dao Vinh à la Direction du Logement, Mme Danielle Malan, Directrice de l'EMS La Coccinelle, Mme Isabelle Majois, responsable du service social communal, M. Bertrand Longchamp chef de service adjoint au « Service des parcs et promenades - voirie communale » et M. Roland Eggenschwiler, brigadier, chef de poste à la sécurité municipale. Que ces dernières soient également remerciées d'avoir acceptés de répondre à leurs questions.

Les membres de l'Atelier du futur « aménagement et immobilier »

Coordinateur : M. Patrick LACOURT

Membres : Mme Astrid BAUDET, M. Idriss AIT-BOUZIAD, M. Fritz BURKI, M. Pierre-André EICHER, M. Jacques-André NAWRATIL

Consultante du bureau ECO21 : Mme Raphaëlle JUGE