

Commune de Chêne-Bougeries

Motion du 11 février 2021 déposée par Florence Lambert du Groupe PLR. Les Libéraux-Radicaux de Chêne-Bougeries :

Pour la prise en compte du nouvel article 59 al.4 LCI dans la préservation de la qualité de la zone 5 (villa) et éviter des conflits de réglementations préjudiciables aux requérants d'autorisations de construire ; pour éviter en outre à la Commune de Chêne-Bougeries de perdre son autonomie communale.

Motion

Depuis janvier 2013, la loi permet aux propriétaires de **densifier leur parcelle en zone villa, à titre dérogatoire, au-delà de l'indice d'utilisation au sol de 0.25** (Loi sur les constructions et installations diverses (LCI) article 59 al.4).

Suite à cette modification, les municipalités ont eu maintes fois l'occasion de relayer au Département du territoire (DT) leur **ressenti très négatif** quant aux autorisations de construire délivrées par ce dernier en dérogation aux indices d'utilisation du sol applicables en zone 5. Elles partageaient notamment l'impression que lesdites dérogations étaient devenues la règle (et non plus l'exception), et surtout d'avoir été dépouillées d'une vraie compétence de proximité en voyant leurs préavis négatifs systématiquement écartés. Or des constats accablants résultaient souvent de l'absence de prise en compte des sensibilités locales : bétonnage du sol, perte de verdure, bâtiments souvent inesthétiques et mise en péril de certains lieux à valeur écologique et urbanistique (cf. L'info ACG, août 2020, N° 150).

A Chêne-Bougeries, l'élaboration d'un plan directeur communal (PDCom) était justement **l'occasion de reprendre en main et de définir les conditions-cadre de la 5^{ème} zone en fédérant la population, les élu-e-s et l'administration communale et cantonale autour d'une vision partagée du développement territorial de la Commune** (cf. Projet de PDCom, version soumise à la consultation publique, p. 17).

En 2019, considérant à son tour, le développement non-coordonné de la zone 5 induit par la multiplication des logements réalisés en application de la loi de 2013, le Département du territoire a décidé de ne plus accorder de dérogations pour les projets de densification en zone villas au sens de l'article 59 al.4 LCI (voir la position du DT exprimée dans le communiqué de presse du 28 novembre 2019 *Zone villas : gel des dérogations concernant la densité*).

Des discussions politiques ont alors été menées avec le Grand Conseil et l'Association des communes genevoises en vue d'une **levée du gel des dérogations** (voir les positions du DT exprimées dans le communiqué de presse du 30 juin 2020 *Zone villas: consensus en vue d'une levée du gel des dérogations* et celui de concert avec l'Office de l'urbanisme daté du 30 novembre 2020 *Fin du gel en zone villa : de nouvelles exigences pour préserver la qualité de la zone villa*).

Ces discussions ont abouti à un large **consensus** trouvé autour d'une nouvelle version de l'article 59 al.4 LCI par M. Antonio Hodgers, conseiller d'Etat, M. Cyril Aellen, député et auteur du projet de loi 12566, et le comité de l'Association des communes genevoises (ACG). **Le 1^{er} octobre 2020, le Grand Conseil a voté la Loi 12566 Genève doit se développer dans le respect de son environnement et en bonne collaboration avec les communes (L 5 05), laquelle renforce le rôle des communes et l'exigence qualitative des projets, en cas de demande de majoration de densité.** La notion de préservation de la pleine terre a également été introduite, pour toute demande de construction en zone 5, y compris sans dérogation.

Selon ce nouveau cadre légal, **les communes disposent d'une période de deux ans – jusqu'au 31 décembre 2022 – pour élaborer leur stratégie de densification de la zone 5 dans le cadre des plans directeurs communaux.**

En l'état, il a été convenu pendant les travaux du plan directeur de Chêne-Bougeries que « La stratégie d'évolution de la zone 5 retenue ne prévoit pas de délimitation de périmètre de densification accrue afin de respecter un principe d'égalité ». Toutefois cette option présupposait « que les préavis de la commune concernant les dérogations soient effectivement pris en compte par l'Etat. **En cas de modification substantielle de la loi sur les constructions et les installations diverses (LCI) qui rendrait ces préavis inopérants, cette stratégie sera revue afin de préserver au mieux les intérêts de la commune et de ses habitants** » (cf. Projet de PDCom, version soumise à la consultation publique, p. 167).

Force est de constater qu'une telle modification substantielle est bien intervenue.

Conformément à la Loi du 1^{er} octobre 2020 issue d'un large consensus politique, les communes ont jusqu'au 1^{er} janvier 2023 pour mettre à jour leur PDCom. Il leur appartient désormais d'y définir, les périmètres de 5^{ème} zone qui peuvent faire l'objet d'une densification accrue (à savoir dans lesquels l'article 59 al.4 LCI pourra s'appliquer et donc permettre une majoration de densité). Les communes doivent également identifier les voies à aménager ou à modifier en lien avec ces secteurs de densification accrue. La **Marche à suivre** élaborée en janvier 2021 et le **Guide thématique pour les plans directeurs communaux de deuxième génération** précisent selon quelles modalités ces secteurs seront identifiés et quels en sont les contenus. **En faisant ce travail les autorités communales peuvent reprendre la maîtrise de leur développement territorial qui a fait défaut ces dernières années et définir a contrario des zones dans lesquelles la densification accrue ne pourra plus être autorisée.** L'idée est d'accompagner la densification tout en évitant un mitage du territoire des communes au gré des opérations immobilières.

Faute de PDCom approuvé à cette date, le Canton reprendra la main et n'instruira plus les dossiers d'autorisation de construire selon la stratégie communale pour les projets sollicitant la dérogation de densité mais selon les critères d'évaluation de la Marche à suivre de janvier 2021. A lire les explications données sur le site de l'Etat, l'accord formel de la Commune ne sera nécessaire que pour les projets de construction dont la surface de plancher habitable excède 48% (<https://www.ge.ch/exigences-preserver-qualite-zone-5-villa/comment-dossiers-sont-ils-instruits>).

Pour saisir l'opportunité qui nous est donnée par le Canton, il s'agit d'ici au 31 décembre 2022 de retravailler le chapitre définissant dans notre plan directeur communal la stratégie d'évolution de la zone 5 aux fins de tenir compte du changement de bases légales. Il s'agit également d'éviter d'éventuels conflits entre le plan directeur communal et les autres dispositions applicables en matière d'autorisations de construire.

D'ailleurs, la consultation publique qui s'est tenue sur la Commune du 5 octobre au 5 novembre 2020 nous invite à poursuivre notre travail.

Cette consultation publique a connu une très forte participation. Des observations ont été émises en ligne mais également sur lettre-types collectives et sur lettres individuelles. Il a été fait état de 932 contributions. **Les observations exprimées par les habitants se recoupent souvent avec celles des associations de quartier et demandent que des amendements soient portés au projet soumis** (voir à titre illustratif le courrier de l'Association des intérêts de Conches daté du 3 novembre 2020 ainsi que ses annexes sous <http://www.aic1231.ch/index.php?page=plan-directeur-pdcom>, celui-ci étant représentatif des observations émises pour la 5^{ème} zone). **Il est également demandé que le travail de zonage requis par le Canton soit entrepris pour éviter un déclassement de certains périmètres pressentis par le Canton et retenus dans le projet en consultation** (en ce sens le courrier adressé par le Groupement des

propriétaires du secteur Vallon, Jacques Martin et voisinage daté du 4 novembre 2020 ou encore celui adressé par des habitants du secteur centre Chêne et daté du 5 novembre 2020).

Compte tenu du temps pour toutes les recenser, des **observations orphelines individuelles** n'ont pas encore été portées à la connaissance des membres du Conseil municipal par le biais de la Commission territoire. **Toutes les observations méritent pourtant d'être traitées sérieusement.**

Ainsi considérant ce qui précède, le Conseil municipal demande au Conseil administratif :

- De poursuivre les travaux d'élaboration du PDCom;
- D'identifier les secteurs de « densification accrue » de la zone 5 sur la Commune de Chêne-Bougeries où l'article 59 al.4 LCI pourra être appliqué et à quelles conditions ;
- D'identifier les voies à aménager ou à créer en lien avec ces densifications ;
- D'adapter le projet de plan directeur communal, en particulier son chapitre relatif à la stratégie de densification de la zone 5, afin qu'il respecte le nouveau cadre légal et la marche à suivre de janvier 2021 telle qu'élaborée par le Département du territoire ;
- De traiter ce faisant les observations émises par la population dans le cadre de la consultation publique qui s'est déroulée du 5 octobre au 5 novembre 2020 en prenant le temps de recevoir les associations de quartier qui ont transmis leurs observations durant cette phase de consultation ;
- De veiller à ce que les adaptations du plan directeur communal soient menées à terme et approuvées par le Conseil d'Etat d'ici au 31 décembre 2022.

Nous vous remercions par avance, Mesdames et Messieurs le Conseillers Municipaux, de faire bon accueil à cette proposition de motion.

Signature :

Florence Lambert