



République et canton de Genève

Commune de Chêne-Bougeries

Dans sa séance du 15 juin 2017, le Conseil municipal a pris la délibération suivante :

RESOLUTION RELATIVE A LA PREMIERE MISE A JOUR DU PLAN DIRECTEUR CANTONAL GENEVE 2030

Vu le projet de Plan directeur communal en cours de révision,

vu le projet de première mise à jour du Plan Directeur Cantonal Genève 2030 et l'enquête publique y relative qui s'est déroulée du 2 décembre 2016 au 15 février 2017,

vu le document illustrant les modifications intervenues dans la carte de synthèse du schéma directeur établi par le DALE en février 2017,

vu l'ouverture du délai de consultation des communes du 16 février au 16 juin 2017,

vu l'art. 30 a, al. 2, de la Loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984,

vu l'art. 5, al. 3 de la Loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire,

considérant la convergence entre le grand projet « Chêne-Bourg – Chêne-Bougeries » et la mise à jour du Plan Directeur Cantonal Genève 2030,

considérant que l'essentiel des points soulevés dans les résolutions du 15 décembre 2011 et 20 juin 2013 relatives au Plan Directeur Cantonal Genève 2030 n'a pas été pris en compte dans la présente première mise à jour,

vu l'exposé des motifs,

sur proposition de la commission Territoire,

le Conseil municipal,

DÉCIDE

par 20 voix pour, soit à l'unanimité,

De se prononcer sur le projet de première mise à jour du Plan Directeur Cantonal au moyen du texte suivant :

1. Introduction

La Commune de Chêne-Bougeries dispose d'un projet de Plan directeur communal (PDCoM) adopté par le Conseil municipal le 15 décembre 2011. Afin de répondre aux réserves émises par le Conseil d'État lors de la procédure d'approbation et conformément à l'art. 10, al. 9 LaLAT, la Commune a engagé une procédure de réexamen de son PDCoM.

La présente résolution se fonde sur le document voté par le Conseil municipal ainsi que sur les réflexions actuellement en cours pour son actualisation.

2. Préavis sur le projet de 1ère mise à jour du Plan Directeur Cantonal Genève 2030

2.1 Remarques liminaires

En préambule, la Commune relaye son inquiétude et celle de ses habitants vis-à-vis de la dynamique de développement du canton. Les questions d'offre et de demande de logement sur un territoire exigu figurent en tête des préoccupations, et l'espace dévolu à la mobilité s'approche de la saturation. Le Plan Directeur Cantonal vise à adapter le nombre de logements à une courbe de croissance réputée probable, résultant de la dynamique créée par l'internationalisation des activités économiques de Genève. Il serait souhaitable d'évaluer les conséquences favorables / défavorables d'une maîtrise volontariste de ce développement, et de faire un bilan à mi-parcours avant de poursuivre la densification du canton sur le même rythme.

En effet, on peut constater que ce rythme de développement engendre une importante pression sur le territoire et stimule, sans jamais l'étancher, la demande de logement. Cette pression conduit à un appauvrissement des espaces libres, des espaces de verdure, de la diversité biologique, à une pénurie d'équipements publics et culturels et finalement à une diminution de la qualité de vie. Cette mutation du territoire risque également d'engendrer le départ hors du canton de toute une tranche de population attachée au mode d'habitat individuel, et ce alors que la cinquième zone villas est à l'origine de trois-quarts des recettes provenant de la fiscalité des personnes physiques.

Par ailleurs, si Genève se présente volontiers comme étant une des cités les plus vertes d'Europe et que sa qualité de vie constitue un élément d'attrait du canton au niveau international, cet élément de différenciation est fragile; on risque ainsi de perdre en chemin l'attractivité de Genève.

Notons que l'art. 2 de la LAT préconise d'orienter le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti, tout en maintenant une qualité de l'habitat appropriée. Pour sa part, l'art. 25 LaLAT prévoit que les autorités publiques étendent la zone de verdure au fur et à mesure de l'accroissement des besoins de l'agglomération urbaine.

Plusieurs aspects du cadre fédéral de l'aménagement du territoire semblent ainsi avoir été mis de côté en faveur de la seule densification, notamment les dispositions de LAT prévoyant de «ménager dans le milieu bâti de nombreuses aires de verdure et espaces plantés d'arbres, veiller à l'intégration des constructions dans le paysage, préserver autant que possible les lieux d'habitation des atteintes nuisibles ou incommodes, conserver des territoires servant au délassement, » etc.

Au vu de ce qui précède, la Commune attire l'attention du Canton sur les éventuelles conséquences malheureuses du scénario de croissance retenu sur la qualité de vie des genevois et la fiscalité des communes. A ce propos, elle suggère dans le cadre de la mise en œuvre du PDCn de développer un outil permettant d'évaluer quantitativement et qualitativement l'impact de ce scénario de développement sur la qualité de vie et l'attractivité de Genève.

2.2 Contribution communale à la production de logement

Eu égard à l'urbanisation, la Commune tient à souligner son effort conséquent dans la production de logements. En effet, de 2014 à ce jour, plusieurs grands PLQ (Pré-Babel, Hauts de Malagnou, Bessonnette, Pré-du-Couvent, Nouveau Prieuré) ont été livrés sur territoire communal, concrétisant une contribution de 689 nouveaux logements.

Proportionnellement, cela représente une croissance de 13% du parc de logements existants sur la commune. En outre, cinq autres PLQ et une surélévation, représentant environ 800 nouveaux logements, sont autorisés ou en chantier et devraient être mis sur le marché dans les trois années à venir. Enfin, trois autres PLQ sont en cours de planification et représentent à ce stade plus de 1'000 logements.

Nombre de logements dans les 3ème et 4ème zones (ordinaires, de développements et protégées)					
Secteur	Plan localisé de quartier	N° dossier	Année	Statut	Nombre de logements
Nord	Rigaud Nord	PLQ 29'701	2017 / 2018	chantier en cours	181
	Rigaud Montagne	PLQ 29'845	2021 / 2022	planification en cours	268
	Surélévation Montagne	MZ 29'810	2019 / 2020	autorisations en force	134
	Nouveau-Prieuré	PLQ 29'528	2015	logements livrés	196
	Pré-du-Couvent	PLQ 29'687	2016	logements livrés	175
	Pré-Babel	PLQ 29'487	2014	logements livrés	165
	Falletti-Puthon	PLQ 29'489	2018 / 2019	chantier en cours	77
	Challendin	PLQ 29'736	2019 / 2020	instruction en cours	227
Centre	Village de Chêne-Bougeries	PS 29'953	2018 / 2022	planification en cours	72
	Jules-Cougnard	PLQ 29'491	2018 / 2019	chantier en cours	83
	Chevillarde / Cougnard	PLQ 29'978	2021 / 2022	planification en cours	204
	Odier / Chevillarde	PLQ 29'799	2018 / 2019	chantier en cours	54
	Bessonnette	PLQ 29'410	2015	logements livrés	45
	Hauts de Malagnou	PLQ 29'241	2014	logements livrés	146
Sud	Malagnou / Paumière	MZ 29'755	2024 / 2025	planification en cours	690
Total de logements déjà livrés					727
Total de logements en chantier et planifiés					756
Total de logements en cours de planification					1'234
Total de logements livrés, en chantier et en cours de planification entre 2014 et 2025					2'717

La Commune ne remet pas en question sa contribution au développement du canton. Néanmoins elle tient à relever que la pression qu'exerce ce développement sur son territoire impacte l'équilibre futur entre ses ressources et ses moyens. La Commune manque en effet de maîtrise foncière et d'équipements publics (écoles, parcs, espaces de délasserment, terrain de sports) pour faire face à la croissance de la demande induite par ce développement accéléré. Notons que la croissance démographique imposée à Chêne-Bougeries est quatre à cinq fois plus importante que celle du canton. A cet égard, la Commune souhaite une stabilisation de sa courbe de croissance et un rééchelonnement dans le temps des planifications, de manière à pouvoir assurer une qualité de services et d'équipements à ses habitants. Il s'agit aussi de permettre l'intégration sociale des nouveaux arrivants.

En ce sens, la Commune prend acte que la première mise à jour du Plan Directeur Cantonal reprend les secteurs de projet prioritaires dans le cadre du "Grand Projet Chêne-Bourg – Chêne-Bougeries » et abandonne la densification de part et d'autre de l'axe structurant de la route de Chêne. La Commune salue le respect de cet engagement moral convenu dans le cadre de l'élaboration du Grand Projet.

2.3 Gestion de la 5^{ème} zone

La pression pour une densification vers l'intérieur du milieu bâti couplée à une crise du logement génère une pression sur les tissus déjà bâtis. L'identité propre de la zone villas mérite pourtant d'être maintenue ; celle-ci présente des avantages, particulièrement en zones urbaines et périurbaines. La zone villas participe à la fois à la mixité sociale, à un environnement gage de qualité de vie pour sa population résidente et avoisinante, au maintien des corridors biologiques qui abritent une part importante de la biodiversité du canton, et des espaces de tranquillité. Or l'exigence d'un usage rationnel du sol pousse à une augmentation des indices de densité dans toutes les zones. Ainsi, une densification accrue et non coordonnée de la zone 5 s'opère depuis la modification des indices résultant de l'art. 59 LCI vu que les possibilités de densification y ont augmenté de 60% pour les cas ordinaires, à teneur de l'art. 59 al. 4 LCI révisé, sans que soit menée une réflexion globale sur la qualité du bâti et la nécessité du maintien d'un maillage vert reliant différents pôles d'urbanisation.

Bien qu'en principe exceptionnel, un rapport de surfaces allant jusqu'à 44% s'applique aujourd'hui de manière systématique. Or, un tel rapport de surfaces dans un gabarit de 10 mètres de hauteur, cumulé aux espaces dévolus au stationnement, engendre une consommation de pleine terre importante qui transforme radicalement le caractère de la zone villas et a des incidences, notamment sur le paysage et la gestion des eaux. Tout en acceptant le principe d'une densification modérée et ponctuelle de la 5^{ème} zone, la Commune demande que l'application de l'art. 59 al. 4 LCI soit conditionnée au respect strict des critères énoncés par la loi visant notamment à préserver l'harmonie des quartiers visés. De plus la Commune souhaiterait des moyens pour mettre en valeur, à tout le moins préserver, les qualités spatiales et paysagères qui forgent son identité.

L'augmentation des indices d'utilisation du sol a conduit à la transformation tacite de la zone 5 en une zone de développement sans pour autant bénéficier des outils de gestion offerts par la LGZD. Ainsi, aucun instrument ne permet de planifier et gérer ce développement, de définir des principes directeurs, prévoir les espaces et équipements publics nécessaires, céder des chemins au domaine public, préserver les éléments caractéristiques du paysage, etc. Cette problématique touche particulièrement la commune de Chêne-Bougeries qui possède une importante zone résidentielle de villas : la zone 5 couvre environ 70 % du territoire communal.

Evolution de la zone 5				
Secteur	Quartier	2003 / 2011	2012	2013 / avril 2017
Nord	Rigaud-Montagne	4	10	29
	Grange-Falquet	26	3	58
	Gradelle	8	0	0
	Grange-Canal	4	0	0
	Chêne-Bougeries - Village	3	0	5
Centre	Chevillarde - Ermitage	10	2	1
	Chêne-Bougeries - Village	8	2	0
	Vallon	8	0	11
Sud	Bougeries - Clos-du-Velours	7	0	6
	Conches - La Petite-Paumière	28	0	99
	Bougeries - Chapeau	22	0	11
	Conches - Vert-Pré	13	3	12
	Boucle-de-Conches	11	1	7
Total de logements supplémentaires en zone 5		152	21	239
dont avant 9 années avant mod. Art.59 al.4 LCI 2012 (152+21)		173		
4 années 1/2 depuis modification art.59 al.4 LCI		239		
Augmentation de la moyenne annuelle depuis modification art. 59 al.4 LCI				310.84

Globalement, depuis l'entrée en vigueur de l'art. 59 LCI, environ 200 nouveaux logements ont été déposés en autorisation de construire en 5^{ème} zone. Il en résulte pour l'administration communale des problématiques de disparition de l'arborisation, de haies vives et de pleine terre, de gestion des déchets, des accès et du stationnement, de sécurité piétonne, de capacité des réseaux d'eau et d'énergie, etc. Par ailleurs, la Loi sur l'instruction publique oblige les communes à assurer l'accueil des enfants du degré primaire. Cette obligation légale implique un principe de prévisibilité permettant de pouvoir estimer et planifier l'évolution des habitants et des logements, ce qui n'est absolument pas le cas dans le cadre de la mise en œuvre de l'art. 59 LCI.

Au-delà de sa stratégie de gestion de la zone 5, et compte tenu du potentiel de création de logements sur son territoire, la Commune souhaite l'appui du canton pour éviter l'évolution aléatoire de la 5^{ème} zone et conserver les qualités du tissu bâti, des structures paysagères et des ressources environnementales de sa zone villas.

2.4 Maillage des espaces publics

La Commune relève la nécessité d'un maillage d'espace public et demande que d'autres parcs et aires de délassements soit prévus sur le territoire communal, notamment dans le nord et le sud de la commune. Ces secteurs, en pleine mutation urbaine, souffriront à moyen terme d'un manque évident d'espaces de délassement. Leur localisation pourra être précisée dans le cadre de la révision du PDCOM.

2.5 Mobilité

La problématique de la mobilité n'est toujours pas résolue dans les communes d'Arve-Lac. Le PDCn ne prévoit pas un réseau routier capable de prendre en charge l'augmentation du flux induit par les 50'000 logements supplémentaires planifiés dans le canton (notamment par ceux des Communaux d'Ambilly) ainsi que par le trafic avec la France du fait du développement du Grand Genève. Le PDCn ne prend pas suffisamment en compte les effets de la densification en cours sur le territoire de Chêne-Bougeries dans les 3^{ème} et 4^{ème} zones (ordinaires, de développement et protégées) ni celui qui pourrait découler de la densification de la zone 5 régie par des coefficients augmentés en 2013 dans la LCI. La Commune relève par ailleurs la dégradation des possibilités d'intervention pour les services d'urgence (police, pompiers, ambulances) découlant de l'encombrement accru de ses espaces.

Il apparaît, par ailleurs, nécessaire de prendre des mesures pour gérer le trafic afin de ne pas péjorer la valeur structurante du maillage vert historique et existant, souvent mis à mal par des projets de transport tels que l'Axe Frontenex. A ce sujet et conformément à la vocation de future de cet axe à la lumière des définitions énoncées par la Cour des Comptes, la Commune demande que **la route Jean-Jacques-Rigaud** et le chemin de la Gradelle, voués à devenir des axes structurants, soient à ce titre versés au domaine public cantonal.

2.6 Sites construits à protéger

La Commune estime que les récents recensements architecturaux effectués sur la commune offrent au Canton matière à localiser sur le territoire communal des sites construits à protéger. Elle demande que cette question soit abordée avec les services compétents. A l'instar d'autres sites sur le territoire communal, les secteurs de Faletti - est, et des Arpillières pourraient entre autres être identifiés comme site construit à protéger, puisqu'ils ont été retirés de secteurs de densification accrue de la couronne urbaine en raison de leur qualités patrimoniales.

La Commune attend du Canton que sa politique d'aménagement du territoire respecte les objectifs visés par le recensement du patrimoine architectural qu'elle a par ailleurs commandité.

2.7 Remarques de détail

- > Le déplacement du parc public à échelle urbaine sur la parcelle 3115 route de Malagnou est jugé inopportun puisqu'il serait subordonné au développement de cette parcelle, propriété d'un seul propriétaire qui n'a à ce jour aucune intention de développement. A contrario, il est aujourd'hui nécessaire de prévoir un espace public « de proximité » dans le secteur de la Chevillarde, qui est déjà en zone de développement et qui se développe rapidement (cf. proposition de la fiche du secteur Grange-Canal – Chevillarde du Grand Projet localisant un parc public en lien avec le nant de la Garance, ou autre potentiel à proximité de la parcelle 491 par exemple).
- > L'icône pour un grand équipement public d'enseignement à Frontenex peut être supprimé dans la mesure où l'école de commerce est construite et sur le point d'être livrée.
- > Le P+R en projet en lien avec l'établissement d'enseignement peut être supprimé, dans la mesure où ce projet a été abandonné et que l'école de commerce est construite. Une solution de remplacement devra éventuellement être proposée moins proche du centre de Genève.

2.8 Objectif transversal

La Commune émet le vœu que la révision de son Plan directeur communal articulé au Plan Directeur Cantonal améliore la collaboration avec le Canton, afin que chacun de ces deux niveaux de l'organisation de l'Etat prenne mieux en compte les intérêts de l'autre (notamment les préavis communaux en matière d'autorisation de construire et de plans d'affectation), afin d'éviter des oppositions et crispations dommageables pour l'ensemble de la population.

En l'état, la Commune souhaite que le Canton s'abstienne de vider de son sens l'élaboration du Plan d'aménagement communal en cours par : de nouveaux déclassements (modification de zones), l'usage de la mesure de zones réservées couplé à des objectifs de densification, ou encore par une application non-exceptionnelle des possibilités ouvertes par l'art. 59, al. 4 LCI.

La Commune entend être proactive pour fixer les orientations futures de l'aménagement de son territoire, cela bien évidemment dans l'esprit de concertation prôné par les Directives pour l'élaboration des plans directeurs communaux deuxième génération.

Art. 25, al. 5 de la loi sur l'administration des communes – **Seuls des procès-verbaux dûment approuvés peuvent être communiqués au public en application de la loi sur l'information au public et l'accès aux documents du 5 octobre 2001.**

Le délai pour demander un référendum expire le 4 septembre 2017.

Chêne-Bougeries, le 23 juin 2017

Pierre-Yves FAVARGER
Président du Conseil municipal