

TERRITOIRE

Projets à l'initiative communale

Plan directeur communal et coordination avec le Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie - DALE - (anciennement Département de l'urbanisme)

Suite à la décision de suspension du processus d'adoption du Plan directeur communal et plan directeur des chemins pour piétons (PDCom) par le canton en 2012, diverses études ont été menées afin de déterminer les éléments du PDCom qu'il conviendrait de modifier, en vue d'une plus grande adéquation avec le Plan directeur cantonal 2030 (PDCn 2030).

Village de Chêne-Bougeries

Dans le cadre d'un processus initié en 2012 déjà, les membres de la commission Territoire ont été saisis lors de leur séance du 3 février 2014 d'un projet de plan de site.

Des présentations par les mandataires (Philippe Vasey, architecte, Yannos Ioannides du Comptoir Immobilier SA, et le bureau NuvolaB, lauréat du MEP) au Conseil administratif et aux membres de la commission Territoire ont permis de valider au niveau communal le plan et le règlement du plan de site, avant sa mise à l'enquête technique, qui a débuté le 14 mars 2014. L'enquête publique afférente devrait être lancée en septembre 2014.

À cet égard, il convient de relever que le projet consistant à implanter des arcades en rez-de-chaussée des bâtiments a été soigneusement étudié, puis *in fine* abandonné pour des raisons techniques liées à la morphologie architecturale.



Projet d'espace public à l'intérieur de l'ilot

Photomontage©
NuvolaB

Parcelle communale à Rigaud – DDP à la Codha

Le Conseil municipal a voté, lors de sa séance du 30 janvier 2014, un crédit d'investissement et financement d'un montant de CHF 3'665'000.- TTC destiné à couvrir les frais liés à des travaux d'assainissement de la parcelle n° 3189, dont la commune est propriétaire, et qui est pour l'heure inscrite au cadastre cantonal des sites pollués.

Le 6 mars 2014, deux crédits d'investissement et financement ont été approuvés : l'un d'un montant de CHF 3'475'000.- TTC destiné à couvrir les frais liés à l'acquisition en PPE de surfaces dévolues à l'espace de vie enfantine « Les Castagnettes », l'autre d'un montant de CHF 2'447'630.- TTC destiné à couvrir les frais liés à des travaux d'aménagement des futurs espaces publics.

Sur cette base, le Conseil municipal a formellement accepté, lors de sa séance du 15 mai 2014, la constitution d'un droit de superficie par la commune en faveur de la Codha sur la parcelle n° 3189 d'une surface de 8'645 m², située en zone 5 de développement 4A dans le périmètre du PLQ dit « route Jean-Jacques Rigaud », adopté le 23 juin 2010 par la Conseil d'Etat et provenant des parcelles 1563A et 1564B.

La requête en autorisation déposée par la Codha est toutefois toujours en cours d'instruction auprès de la police des constructions.

Il en va de même pour ce qui concerne un projet privé adjacent, partageant une rampe d'accès à un parking souterrain desservant les futures maisons urbaines de la Codha, projet qui avait au demeurant fait l'objet d'un préavis favorable du Conseil administratif le 4 juillet 2013 déjà.

Planification scolaire – prévision localisée d'effectifs d'élèves de l'enseignement primaire – période 2014-2017

Par le biais d'un mandat conjoint donné au SRED (Service de la recherche en éducation) du DIP, les prévisions scolaires de 2014-2017 ont été réactualisées.

111 élèves supplémentaires, soit au total 646 élèves devraient être scolarisés dans les diverses écoles de Chêne-Bougeries à l'horizon 2017, ceci sur la base de 147 nouveaux logements à bâtir.

Planification cantonale

Projet de plan directeur cantonal 2030 (PDCn)

Le plan directeur cantonal 2030 a été adopté par le Grand Conseil le 20 septembre 2013, conformément aux dispositions contenues à l'art. 5 de la LaLAT. L'approbation avec ou sans réserve de documents par la Confédération est attendue au courant du second semestre 2014.

À cet égard, constatant que la mouture 2013 du projet de plan directeur cantonal 2030 constituait globalement une péjoration par rapport à celle de 2011, le Conseil municipal a décidé, lors de sa séance du 20 juin 2013, d'exprimer plusieurs réserves. Ainsi, dans le cadre de la participation des communes au Grand Projet (fiche A17 « mettre en œuvre les grands projets »), des accords de principe avaient été conclus en particulier pour ce qui concerne la zone de renouvellement urbain sur l'axe nord-sud, laquelle devait être limitée autant que possible. La zone d'influence de 500 mètres le long des axes est-ouest devrait également être limitée, en raison de la présence d'un patrimoine arboré et bâti intéressant, notamment sur le plateau de l'Ermitage. Par ailleurs, le schéma directeur cantonal, en lien avec la fiche A02, intègre désormais aux principes de densification de la couronne urbaine une emprise sur le chemin Falletti, alors qu'au vu de l'intérêt patrimonial des maisons situées entre ledit chemin et le chemin Marie-Jeanne, le périmètre du projet de modification des limites de zones de Challendin avait été modifié au cours de son élaboration, en excluant des constructions, ceci à la demande des autorités communales. En conséquence, le PDCn devrait être modifié dans ce sens.

Réserves communales au PDCn 2030

Par ailleurs, au vu du patrimoine végétal exceptionnel de son territoire, la commune a demandé, dans le cadre des projets d'urbanisation importants, que le système racinaire de la grande arborisation soit exclu de la surface nette à bâtir (SNB) déterminant l'indice de densité, nouvel instrument de planification, introduit dans le cadre du PDCn.

La subordination des déclassements effectifs à un plan directeur de l'habitat et des bases légales, planifiant les financements nécessaires aux infrastructures et aux équipements induits par l'urbanisation, a également été demandée par la ville de Chêne-Bougeries.

Dans ce contexte, les autorités communales ont rappelé la contribution significative de la ville en réponse à la crise du logement qui sévit dans le canton. Ainsi, un récapitulatif des logements en cours de réalisation ou à venir avait été effectué dans le cadre du lancement des études du Grand Projet.

Contrairement à certaines idées reçues, le suivi des logements d'ores et déjà en chantier, adoptés ou en cours de planification, indique que 2014 logements pourraient être réalisés à l'horizon 2017. Cette estimation devra au demeurant être revue à la hausse dans un avenir proche, en raison des projets de PLQ existant le long du chemin de la Chevillarde, dans le périmètre de la 3^e zone de développement, soit un potentiel supplémentaire de plus de 400 logements. À cela s'ajoute les potentiels identifiés dans le cadre du Grand Projet, à savoir 3000 logements et 1000 emplois sur le territoire des communes de Chêne-Bougeries et de Chêne-Bourg au-delà de 2030.

Pour le surplus, il convient encore de rappeler que les nouvelles dispositions dérogatoires de la LCI en zone de villas offrent désormais la possibilité d'appliquer un indice de densité 0,48, voire de 0,60, aux parcelles de plus de 5'000 m².

Cela étant, lors de sa séance du 26 mars 2014, le Conseil d'État a adopté à l'intention du Grand Conseil un projet de modification de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire. Cette modification prévoit de porter de 2 à 5 ans la durée des refus provisoires d'autorisation de construire dans certains périmètres de la zone villas qui font l'objet d'une procédure de modification de zone, devant permettre la construction d'immeubles de logements en lieu et place de villas. Cette mesure vise à sauvegarder les potentiels de logements à construire dans certains périmètres, en particulier dans un certain nombre de secteurs de la couronne urbaine, en vue d'une densification différenciée par modification de zones. Ces périmètres étant définis dans la fiche A03 du PDCn.

Logements en zone villas

En raison du nombre important de requêtes en autorisation de construire récemment déposées et visant à exploiter les indices d'utilisation du sol (IUS) maximaux récemment augmentés en zone 5 villas, le Conseil d'État a invité le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE) à prendre systématiquement des décisions de refus conservatoire dans les périmètres concernés et définis par le PDCn, comme l'y autorise les dispositions contenues dans l'article 13B LaLAT.

Cette décision s'inscrit également dans le cadre de la votation cantonale du 9 février 2014 ; le peuple genevois ayant alors validé le principe consistant à construire de manière plus dense en zone de développement, afin de préserver les zones agricoles et naturelles du canton.

Il convient toutefois de préciser que les secteurs maintenus en zone villas dans le PDCn, lesquels sont décrits à la fiche A04, ne sont nullement touchés par ces mesures de refus provisoire d'autorisation de construire.

Grand Projet Chêne-Bourg – Chêne-Bougeries

Un deuxième atelier de concertation a eu lieu le 3 décembre 2013 à la salle communale Jean-Jacques Gautier, sous la forme d'une présentation générale des principes de planification, suivie d'une table ronde, au cours de laquelle les autorités cantonales et les mandataires du Grand Projet se tenaient à la disposition des participants afin de répondre à leurs interrogations et récolter leurs observations. Un rapport de synthèse de ces travaux a été remis aux participants de cet atelier au début de l'été 2014.

L'élaboration du plan guide accompagnant le Grand Projet a nécessité la tenue de nombreuses séances avec les représentants du DALE ; les études développées par les mandataires présentant des alternatives intéressantes aux projets de déclassement et de création de zones de développement préconisées par les autorités cantonales.



Périmètre de l'étude du
Grand Projet Chêne-
Bourg - Chêne-Bougeries

Planification territoriale 2013-14/2020

Avec l'arrivée de M. Sébastien Casoni, urbaniste, au sein de l'administration communale, la commune s'est dotée de nouveaux outils de compréhension de son territoire, sous forme de fiches récapitulatives actualisées régulièrement.

Planification territoriale 2013-14/2020

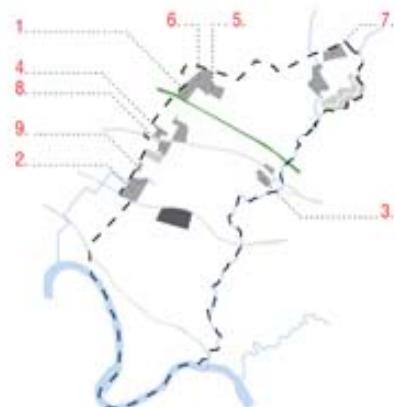
2'097 logements planifiés en plus des requêtes en Demande Définitive déposées régulièrement.

Logements récemment livrés **273 logements**

1. Pré-Babel
2. Hauts de Malagnou (*immeuble E*)

Chantiers en cours **274 logements**

2. Hauts de Malagnou (*immeubles B, C, D*)
3. Bessonnette
4. Falletti - Python
5. Nouveau Prieuré
6. Pré du Couvent



Planifications adoptées **307 logements**

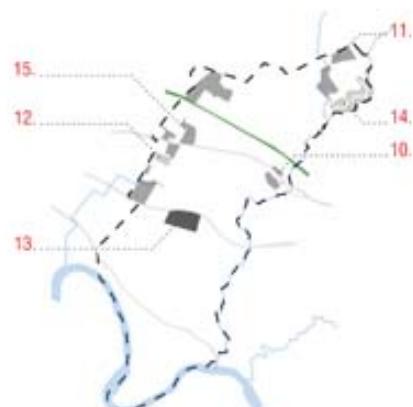
7. Rigaud-Nord
8. Jules-Cougnard
9. Odier - Chevillarde

Planifications en vue d'élaboration d'un plan d'affectation **885 logements**

10. Village
11. Rigaud - Montagne
12. Chevillarde - Cougnard
13. Malagnou - Paumièvre

Planifications en suspens **358 logements**

14. Surélévation Montagne
15. Challendin



Autorisations de construire

83 requêtes ont été traitées par le Conseil administratif durant la période comprise entre le 1^{er} juin 2013 et le 31 mai 2014, selon le tableau ci-après :

Préavis favorable	Préavis favorable sous réserve	Demande de complément	Préavis défavorable	Pas de préavis communal
38	23	6	16	0
46 %	28 %	7 %	19 %	0 %
81 %				