

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.

En date du 29 avril 2015, le Conseil fédéral a approuvé le plan directeur cantonal 2030 en émettant toutefois certaines réserves, notamment concernant les projets envisagés à plus long terme en emprise sur la zone agricole. Ces projets devront faire l'objet d'un argumentaire détaillé démontrant qu'une réponse aux besoins prépondérants de la population en matière de logements ne peut être trouvée dans la zone à bâtir et que l'utilisation du sol proposée est optimale.

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.

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.

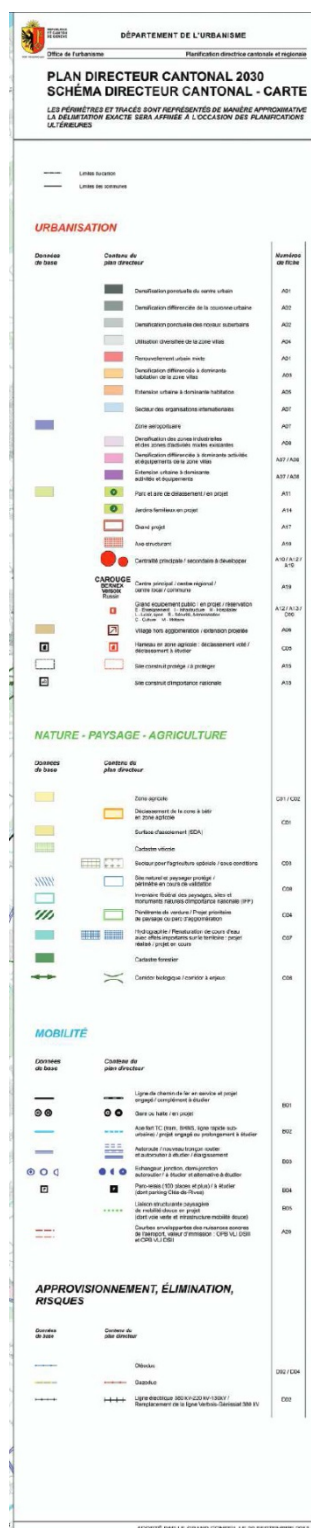
La subordination des déclassements effectifs à un plan directeur de l'habitat et des bases légales, planifiant les financements nécessaires aux infrastructures et aux équipements induits par l'urbanisation, a également été demandée par la Ville de Chêne-Bougeries.

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.

*Réserves
communales au
PDCn 2030*

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'ajoutent 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.



Logements en zone villas

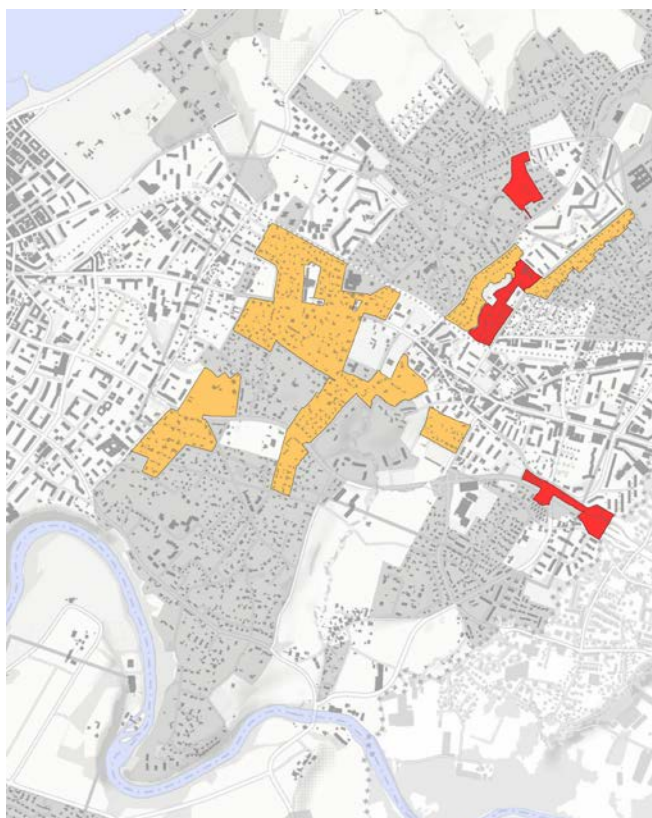
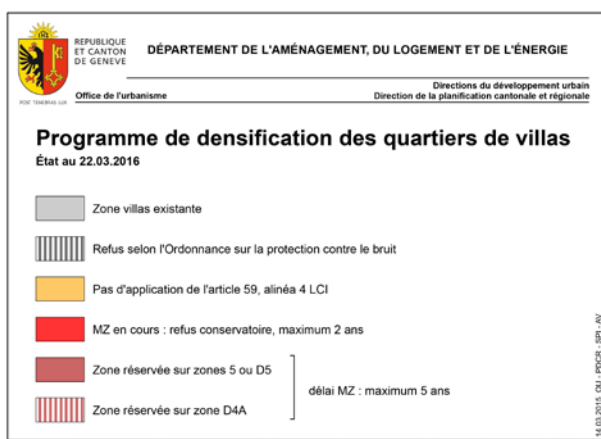
Pour le surplus, il convient encore de rappeler que les nouvelles dispositions dérogatoires de l'art. 59 al. 4 LCI en zone villas offrent désormais la possibilité d'appliquer un indice de densité de 0,48, voire de 0,60, aux parcelles de plus de 5'000 m².

Dans ce contexte, le Grand Conseil a adopté le 15 mai 2015 le projet de loi (11411) portant sur la modification de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LaLAT) - (L1 30) - (refus conservatoire). Cette modification porte de deux à cinq 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 par ailleurs définis dans la fiche A03 du PDCn.

En plus de cette disposition, des périmètres de non-application de l'art. 59 al. 4 LCI ont été définis de manière à préserver le futur potentiel à bâtir au cours des 15 à 20 prochaines années.

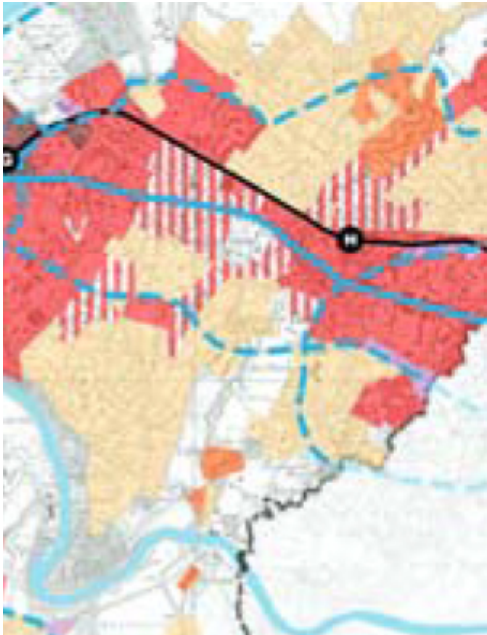
Une carte de ces périmètres a été dressée par l'Office de l'urbanisme cantonal.



Programme de densification des quartiers de villas

Source : Site internet de l'aménagement du territoire et urbanisme / Zones réservées

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 provisoires d'autorisation de construire.



Extrait du plan directeur cantonal 2030
– Carte n°1
– Principe de densification – Annexe
aux fiches A01 à A08

Source : Site internet de l'aménagement du territoire
et urbanisme / plan directeur cantonal 2030