

RESOLUTION DU GROUPE PDC

« PDCom et

La maîtrise par la commune de la stratégie de densification en zone 5 »

Considérants :

Le 5 décembre 2011, le Conseil municipal adoptait à 60% une résolution qui refusait le plan directeur cantonal 2030 tel que proposé.

Cette résolution ainsi que le rapport de la commission de l'aménagement et de la mobilité concernant le plan directeur cantonal 2030 sont annexés.

On y relève, entre autres, le déséquilibre entre la rive droite du lac et la rive gauche en terme d'urbanisation, de risque, de densité de l'habitat et des entreprises, les efforts considérables du Grand-Saconnex en matière de logements et d'équipements publics ces dernières années.

Dans le contexte de la révision du Plan Directeur communal (PDCom et de la LCI (Loi cantonale sur les constructions et installations diverses, dont les dernières modifications remontent au 31 août 2021), la commune doit se pencher sur l'évolution de ses zones 5, identifier les orientations possible et se positionner.

Pour rappel : en zone 5 la surface de la construction, exprimée en m² de plancher, ne doit pas excéder 25% de la surface de la parcelle. Cette surface peut être portée à 27,5% lorsque la construction est conforme à un standard de haute performance énergétique (HPE), respectivement à 30% lorsque la construction est conforme à un standard de très haute performance énergétique (THPE), reconnue comme telle par le service compétent. Ces pourcentages sont également applicables aux constructions rénovées ou agrandies qui respectent l'un de ces standards.

Si le projet de construction est instruit sous la forme de demande préalable, l'autorisation fait expressément mention de la possibilité d'augmenter le taux d'utilisation du sol lorsque la construction est de haut ou de très haut standard énergétique

Dans les zones 5 pour lesquelles un périmètre de densification accrue aura été défini par le plan directeur communal approuvé par le Conseil d'Etat et lorsque cette mesure est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, le Département :

a) peut autoriser, **après la consultation de la commune et de la commission d'architecture**, un projet de construction en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé dont la surface de plancher habitable n'excède pas 44% de la surface du terrain (HPE), 48% lorsque la

construction est conforme à un standard de très haute performance énergétique (THPE), reconnue comme telle par le service compétent;

b) peut autoriser exceptionnellement, **lorsque la surface totale de la parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës est supérieure à 5 000 m², avec l'accord de la commune exprimé sous la forme d'une délibération municipale et après la consultation de la commission d'architecture**, un projet de construction en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé dont la surface de plancher habitable n'excède pas 55% de la surface du terrain (HPE), 60% lorsque la construction est conforme à un standard de très haute performance énergétique (THPE), reconnue comme telle par le service compétent.

Ceci a pour effet que hors des zones 5 à densification accrue, il ne sera plus possible d'obtenir de dérogations autorisant un indice de densité plus élevé.

La LCI prévoit que **pour les communes qui ne respecteraient pas le délai prévu de fin 2022 pour définir dans leur PDCom les périmètres de densification accrue en zone 5**, le département cantonal de l'urbanisme pourra accorder des dérogations conformes aux pourcentages et aux conditions de l'alinéa 4, lettres a et b. lorsque les circonstances le justifient et que cette mesure est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier.

Ceci signifie que le Département cantonal aura toute autorité dès le 1^{er} janvier 2023 pour accorder une dérogation autorisant des Indices de Densité (ID) plus élevés, respectivement à 40, 44 ou 48 % / selon que les constructions sont conformes, ou pas, au standard HPE ou THPE.

Pour un ID de 50, 55 ou 60 % il faudra toujours une résolution du CM donnant ou pas son accord.

La loi prévoit qu'un périmètre de densification accrue est mis en place dans les périmètres où il n'existe pas de végétation importante ou de justification suffisante méritant la préservation comme par exemple :

- une végétation de qualité ou végétation d'une taille importante ou offrant une biodiversité observée,
- le caractère historique, patrimonial, culturel des constructions ou des lieux.

Un périmètre de densification accrue n'est pas justifié lorsque la situation géographique, la qualité de l'air ou encore le bruit peuvent avoir un impact négatif sur la Santé des futurs habitants.

Par cette résolution, le PDC avec le soutien des fractions UDC GAG et PLR demande à ce que le nouveau Plan Directeur Communal prenne en compte les éléments suivants et que le Conseil administratif soutienne leur mise en œuvre :

1) il convient de **préciser** de manière précise et compréhensible pour les profanes ce que signifie **la notion de « périmètre »** largement utilisé par les professionnels de l'urbanisme

2) il convient de préserver certains périmètres et de les déclarer « hors périmètre de densification accrue »

a) **la zone 5 située entre les chemins Sarasin/Terroux et la route François Peyrot** est qualifiée de zone « tampon » en matière d'absorption du bruit de l'autoroute et de l'aéroport. Ce périmètre impacté en terme de bruit et de qualité de l'air, bénéficie d'une belle végétation et d'un pourcentage de pleine terre capables d'absorber ces nuisances et de préserver les quartiers situés au-dessus du chemin Sarasin/Terroux. Ce secteur ne correspond pas aux critères permettant de déclarer un périmètre de densification accrue.

b) **La zone 5 dite du Parc des Mayens et du Marais** correspond aux critères ci-dessus et ne permet donc pas d'être déclarée en périmètre de densification accrue.

c) **La zone 5 dite des Crêts-de-Pregny, Manons, Voie du Coin** correspond aux critères ci-dessus et ne permet donc pas d'être déclarée en périmètre de densification accrue.

d) **La zone 5 qui couvre les chemins Attenville et Erse**, au sud du ch. Sarasin, correspond aux critères ci-dessus et ne permet donc pas d'être déclarée en périmètre de densification accrue.

Sachant que certaines associations de quartier ont été entendues par vos soins et d'autres pas, nous vous recommandons vivement de consacrer une partie des deniers accordés « pour la consultation du public » à **l'organisation d'une séance, en votre présence et de celle de notre mandataire, regroupant 2-3 membres de chaque comité d'association** souhaitant s'investir et être entendu.

Les fractions PDC, UDC, GAG et PLR, sensibles à la préservation de leur patrimoine bâti ainsi qu'à son précieux cadre végétal participant à la préservation de l'environnement, compte sur votre soutien en ce sens.

La fraction PDC : Francine MAMIN TISSOT Peta GIROD Alessia CAVALIERI

Résolution soutenue par Les fractions UDC GAG et PLR

Références annexées :

- Résolution du Conseil municipal du 5 décembre 2011 et rapport de la commission de l'aménagement et de la mobilité concernant le plan directeur cantonal 2030.
- <https://www.ge.ch/document/4365/telecharger> Directive LCI éditée par l'Office des autorisations de construire du département de l'aménagement, du logements et de l'énergie le 29 mai 2019 : « Rapport des surfaces en zone 5 ».
- https://silgeneve.ch/legis/data/rsg_I5_05.htm Loi sur les constructions et les installations diverses (LCI) – L 5 05, dernières modifications au 31 août 2021, et plus particulièrement son article 59 « Rapport des surfaces », alinéa 4 a) et b)