

AIC Association des Intérêts de Conches
c/o Olivier Urfer
Av. George-Werner 7b
1231 Conches

A Madame la Présidente du Conseil
Municipal de Chêne-Bougeries
Route de Chêne 136
1224 Chêne-Bougeries

Genève, le 3 novembre 2020

Concerne : Remarques sur le Plan Directeur Communal (PDCom), outil important pour l'aménagement du territoire, mais pas au détriment des habitants de la Commune.

Nous vous remercions par avance de lire cette lettre lors de votre prochaine séance du Conseil Municipal.

Mesdames et Messieurs,

Le comité de l'AIC a analysé le projet du Plan Directeur Communal disponible sur le site web de la Commune (version du 25 février 2020), puis l'a expliqué et commenté aux membres de l'Association, lors de l'Assemblée Générale du 16 septembre 2020. Le texte de ce courrier a été soumis à l'approbation des 88 personnes présentes (selon notre registre) lors de cette même assemblée et a été accepté à l'unanimité moins 4 abstentions et aucun refus. Ce texte a été adapté suite à la publication du PDCom daté du 28 septembre 2020 et à sa présentation publique faite par la Commune de Chêne-Bougeries le 13 octobre 2020.

L'AIC relève les efforts entrepris dans ce projet du Plan Directeur Communal (PDCom) pour préserver les caractéristiques, en particulier patrimoniales, de la Commune et note des améliorations considérables obtenues par rapport au Plan Directeur Cantonal actuellement en vigueur. De nouvelles conditions encadrent également plus efficacement la construction de bâtiments plus denses dans la zone 5 (en utilisant la dérogation de l'article 59 alinéa 4), en particulier de petits immeubles qui défigurent notre belle Commune.

Malheureusement, ces nouvelles conditions s'appliquent également aux maisons déjà construites, aux agrandissements, et aux transformations qui respectent toutes les règles en vigueur et sans aucune dérogation !

Ces nouvelles conditions s'ajouteraient aux règles de la LCI (Loi sur les Constructions et Installations diverses) et provoqueraient des changements très importants et très contraignants pour les propriétaires actuels de maison.

Parmi ces changements, nous relevons: (i) la nouvelle limite de 2 mètres par rapport aux limites de propriété pour les bâtiments secondaires comme les garages, les piscines et les simples abris de jardin; (ii) la limite stricte de 5 mètres par rapport aux routes et chemins privés ou publics, alors qu'aujourd'hui nous prenons le milieu d'une route comme point de référence; (iii) l'interdiction d'accéder au sous-sol par un escalier extérieur, et bien d'autres éléments que nous listons dans l'annexe "Règlements ou contraintes supplémentaires imposés par la Commune via le PDCom".

L'accumulation de ces nouvelles conditions fait qu'au moins 85% des propriétaires actuels ne pourraient plus reconstruire leurs bâtiments à l'identique (en cas d'incendie, par exemple). Voir les 3 cartes jointes à ce courrier.

De plus, l'application de ces nouvelles conditions forcerait les propriétaires de petites et moyennes parcelles à construire au centre de leur parcelle, avec une bande herbeuse tout autour de la maison. Or, il est généralement plus intéressant de mettre la maison plus près d'une voirie, afin de disposer d'un vrai jardin à l'arrière, permettant ainsi de planter de grands arbres et de garder une plus grande distance avec ses voisins.

Enfin, lorsque des Plans de Sites sont initiés, nous demandons que les propriétaires des terrains concernés soient avisés dès le début de la procédure et associés à cette démarche. Ce point doit être mentionné dans le PDCom.

En conclusion, et pour que le PDCom reçoive le soutien de l'AIC, nous demandons expressément que le Plan Directeur Communal soit modifié de la manière suivante: les nouvelles conditions mentionnées dans l'annexe "Nouvelles conditions imposées par la Commune via le PDCom" ne concernent que les bâtiments, en particulier de petits immeubles, construits dans la zone villas en utilisant la dérogation de l'article 59 alinéa 4, sauf pour les règlements applicables aux secteurs à protéger/à ménager (mesure E1).

A noter que cette modification ne devrait pas poser de problèmes puisque Monsieur Jean-Michel Karr, maire de Chêne-Bougeries, et Monsieur Marcos Weil ont répété à plusieurs reprises lors de la séance d'information publique du 13 octobre 2020 que ces conditions ne s'appliqueraient qu'aux projets de construction utilisant la dérogation de l'article 59 alinéas 4.

En vous remerciant de votre attention, nous vous prions de croire, Mesdames et Messieurs, à notre meilleure considération.

PS. : Le contenu de cette lettre et ses annexes seront également retranscrits sur le système de consultation publique de la Commune de Chêne-Bougeries et sur le formulaire disponible en mairie de Chêne-Bougeries.

Annexes :

- Conditions supplémentaires imposées par Commune via PDCom-2020.11.02-V2.pdf
- Plan partiel Chêne-Bougeries-Chêne Malagnou-Plus possible de faire avec PDCom-2020.09.25-LD.pdf
- Plan partiel Chêne-Bougeries-Fossard Naville-Plus possible de faire avec PDCom-2020.09.25-LD.pdf
- Plan partiel Chêne-Bougeries-Rigaud Montagne-Plus possible de faire avec PDCom-2020.09.25-LD.pdf

Pour l'AIC
Alain Burri, membre du comité

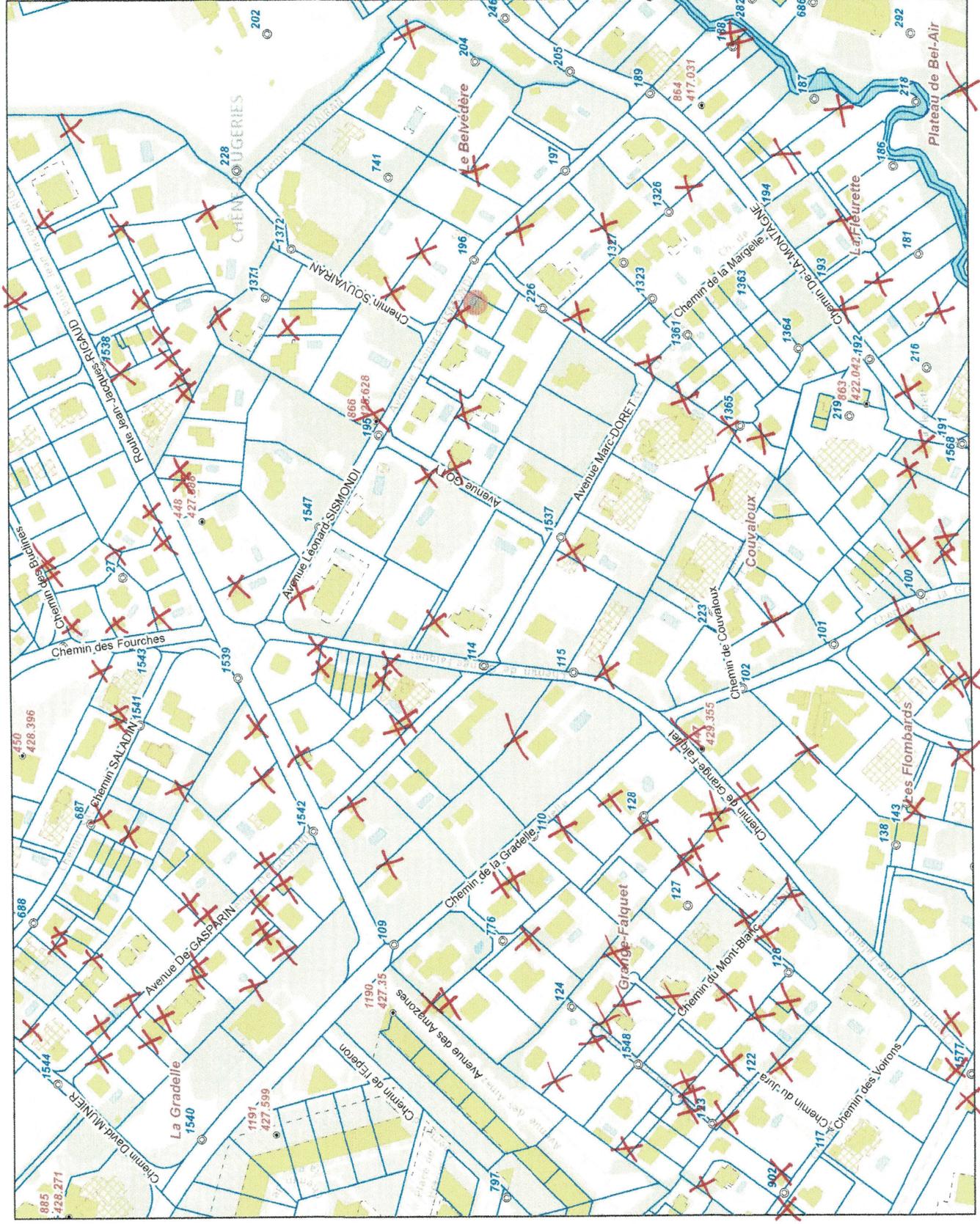


Pour l'AIC
Olivier Urfer, Président



Conditions supplémentaires imposées par la Commune via le PDCom
2020.11.02-V2.pdf

Page	Description du point litigieux, <u>commentaires</u> , <u>modification à apporter au point litigieux</u> .
38, 40, 74, 104, 110, 114, 116, 120, 122, 126, 128, 133, 140, 154, 161, 164, 169, 172, 174, 175, 189, 190, 192, 193, 195.	"Garantir et pérenniser l'accès public aux chemins de randonnée pédestre et aux sentiers de promenade : - par la négociation des servitudes de passage sur les parcelles privées." "Création de nouveaux cheminements cyclables et négociation des servitudes de passage". "Les propriétaires doivent chercher à mutualiser les accès via l'inscription d'une servitude." <u>Autrement dit, la commune pourrait ne délivrer une autorisation de construire que contre une servitude de passage selon votre emplacement... même si cela ne concerne que la construction d'un cabanon.</u> N'appliquer ces conditions qu'aux projets de constructions avec dérogation, notamment de l'article 59 alinéas 4.
44, 45, 51, 54.	"...il faut donc favoriser les matériaux à albedo élevé." "...les surfaces minérales des espaces extérieurs ait un albédo plus élevé que celui de l'asphalte..." "...que les façades des nouveaux bâtiments aient un albédo supérieur à 0,3." <u>Par exemple, la commune pourrait refuser l'emploi de goudron...</u> <u>Ou encore, le bois massif ne serait plus autorisé.</u> N'appliquer ces conditions qu'aux projets de constructions avec dérogation, notamment de l'article 59 alinéas 4.
54	"Établissement de préconisation relative aux principes généraux à respecter dans le cadre de l'élaboration d'un plan d'affectation, notamment en ce qui concerne l'aménagement des espaces extérieurs, les surfaces en pleine terre, les usages, les clôtures, les sources lumineuses, le choix des végétaux et l'entretien." <u>La commune pourra imposer le type d'arbre à planter dans les propriétés privées.</u> N'appliquer ces conditions qu'aux projets de constructions avec dérogation, notamment de l'article 59 alinéas 4.
46, 59, 60, 101, 103, 109, 176.	"Mise en place d'outils de protection (par exemple, plan de site, PLQ valant plan de site ou autre instrument équivalent)." <u>Attention, un plan de site définit souvent quel type de matériaux vous devez utiliser, quel type de plantes vous avez droit, les hauteurs autorisées, la forme des toitures, etc. Les outils de protection devraient être définis en concertation préalable avec les propriétaires des parcelles concernées et ne s'appliquer qu'aux nouvelles constructions / modifications de bâtiments existants.</u> La Commune doit informer au préalable les propriétaires concernés par un futur plan de site* et les intégrer à l'élaboration du projet*. Si elle apprend qu'un plan de site* est initié par une tierce partie, elle doit également informer les propriétaires concernés par le plan de site*. *ou autres outils de protection
167 à 186.	Stratégie d'évolution de la zone 5. <u>Les personnes qui construisent sans dérogation n'ont pas à être pénalisées par les réalisations des promoteurs. Sont par exemple visés :</u> <u>- Limite de 5 mètres par rapport à la limite de propriété alors qu'aujourd'hui on peut prendre le milieu de la route/chemin.</u> <u>- Limite de 2 mètres pour une construction de faible importance alors qu'aujourd'hui on peut se mettre en limite d'une route pour un garage ou un cabanon de jardin.</u> <u>-Sous-sol ne dépassant pas les limites du hors-sol ce qui interdit les accès au sous-sol par un escalier extérieur.</u> <u>Etc...</u> Que toutes les conditions et les contraintes supplémentaires mentionnées dans la "Stratégie d'évolution de la zone 5" ne s'appliquent qu'aux projets de constructions avec dérogation, notamment selon l'article 59, alinéa 4, sauf pour les secteurs à protéger / à ménager (mesure E1). Ceci est valable de la page 167 à 186. En ce qui concerne les secteurs à protéger / à ménager, les outils de protection devraient être définis en concertation préalable avec les propriétaires des parcelles concernées et ne s'appliquer qu'aux nouvelles constructions / modifications de bâtiments existants.
185	"Le secteur est relativement isolé en termes de mobilité et il serait opportun de consolider les liaisons nord-sud et le rabattement sur les grandes infrastructures de transport public et espaces publics. À cet égard des cheminements piétons pourraient être réalisés au gré des opérations en zone 5." <u>Autrement dit, la commune pourrait ne délivrer une autorisation de construire que contre une servitude de passage selon votre emplacement... même si cela ne concerne que la construction d'un cabanon.</u> N'appliquer ces conditions qu'aux projets de constructions avec dérogation, notamment de l'article 59 alinéas 4.



Noms de rues

Noms locaux

Points fixes planimétriques cat 1 et 2

Points fixes planimétriques cat 3

Points fixes altimétriques cat 1 et 2

Points fixes altimétriques cat 3

Parcelles

Droits Distincts Permanents

BâtimENTS Sous-sol

BâtimENTS Projétés

BâtimENTS Hors-sol