

PRISE DE POSITION DU GIG SUR LES OBJECTIFS DU Plan Directeur Communal (PDCom)

AVANT-PROPOS :

- Suite à diverses réunions avec le mandataire de la Commune (A. Ortis//S.Roby) pour la mise à jour du Plan Directeur Communal de Genthod (PDCom),
- suite à la publication du nouveau PSIA impactant fortement notre Commune,
- suite à la rencontre de nombreux groupes d'investisseurs ou de propriétaires souhaitant développer des activités sans nuisance ou du logement sur notre Commune,
- suite à l'annonce de moratoire par le Conseil d'Etat concernant la densification de la zone villa jusqu'à la mise à jour par les Communes de leur PDCom
- et en vue des rencontres et discussions avec la population gentousienne dans le cadre d'un processus de concertation lié à la mise au point du PDCom,

le GIG souhaite dans le présent document clarifier ses positions et mettre en avant ses objectifs et visions quant à l'avenir de notre Commune.

INTRODUCTION :

Malgré les remarques et oppositions formulées par notre Commune en particulier et les communes de la rive droite en général, lors de l'établissement du PSIA, il résulte qu'aujourd'hui la majorité du territoire de notre Commune est devenu inconstructible pour du logement.

Or, le territoire de Genthod est défini majoritairement par de la zone 5 et 4 dévolue au logement.

Nos communiers ont donc, pour la grande majorité, vu leurs droits à bâtir « expropriés » et la valeur de leur bien immobilier impactée. De plus, le partage et transmission de leur terrain à leurs enfants s'avère aujourd'hui problématique puisque ce dernier est devenu inconstructible. Les jeunes gentousiens n'auraient dès lors peut-être plus la possibilité de rester établis sur la Commune.

Le lien social de la Commune serait alors amené à se transformer, la pyramide des âges tendant à se modifier avec un nombre de personnes âgées qui irait en s'accroissant et un nombre d'enfants scolarisés qui

serait en baisse. De plus, la mixité de la population serait réduite par un renforcement des revenus élevés et une baisse des jeunes ménages. Les finances communales risqueraient également à terme d'être impactées lorsque les contribuables âgés résidant dans les grands domaines viendraient à décéder. Il serait très difficile de retrouver des repreneurs équivalents en terme de rentrées fiscales, vu la problématique des nuisances sonores des avions survolant le territoire de la Commune et du marché immobilier de ce type de propriété.

Il est donc primordial de s'interroger sur les moyens offerts par le PDCom d'infléchir ces tendances.

Le GIG est persuadé qu'il est possible, par une volonté politique forte inscrite dans le Plan Directeur de la Commune de Genthod, d'intervenir sur les planifications supérieures de l'Etat et garantir ainsi à notre Commune :

- une mixité et un lien social fort, de caractère villageois,
- le développement d'activités sans nuisance
- et des finances saines.

PRISES DE POSITION SUR LES ENJEUX DU PDCom, VISION POLITIQUE ET OPTIONS PROPOSÉES :

1 Enjeux en matière d'urbanisation

La réflexion sur les enjeux urbanistiques prend sa source principale aux contraintes de la **fiche PSIA** adoptée le 14.11.2018 et au décret de moratoire sur la densification de la zone villa instauré par Monsieur le Conseiller d'Etat Antonio Hodgers, fin 2019, liant la densification de la zone villa à la réforme du PDCom par les Communes.

La réflexion tente également de tirer parti des opportunités données par la densification de la zone 5 possible hors contrainte du bruit des avions (OPB), ainsi que du possible changement d'affectation et modification de zone dans des secteurs stratégiques (par la taille du foncier ou sa position) se trouvant dans une zone de bruit interdisant la construction de logements.

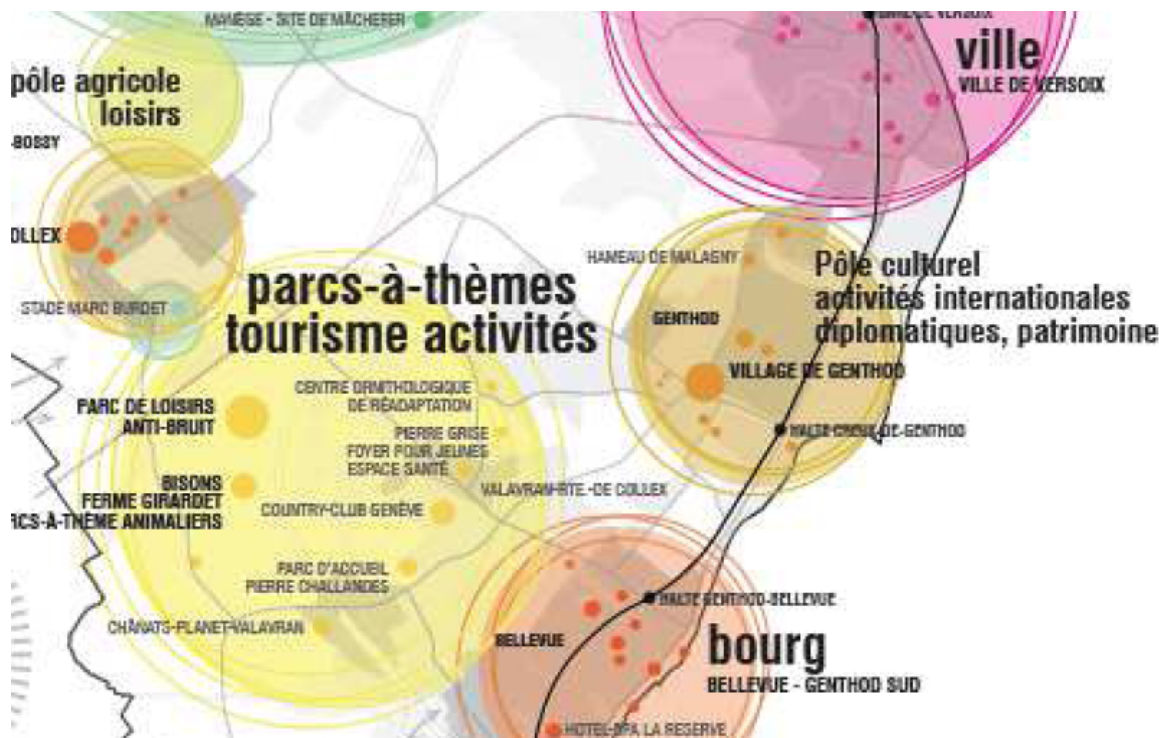
Enfin la réflexion cherchera des **pistes et stratégies de négociation avec les services de l'Etat** propres à expérimenter une adaptation de la zone 5 pour élargir la palette des affectations compatibles avec la zone.

Les objectifs à amener par la vision politique que le GIG propose sont :

- assurer un développement de qualité des secteurs hors contrainte de bruit en zone 5 qui seront soumis à une forte pression immobilière ;
- trouver une solution de revalorisation du foncier pour les propriétaires virtuellement expropriés de leurs droits à bâtir par les nouvelles contraintes OPB issues du PSIA ;
- assurer un renouvellement et une mixité de la population gentousienne, impossible à atteindre sans un développement harmonieux et varié du bâti sur l'ensemble du territoire communal ;
- assurer des revenus financiers stables à la Commune dans le futur par l'implantation d'activités sans nuisance ou de nouveaux résidents.

Au niveau de la stratégie intercommunale Versoix, Bellevue, Genthod, Collex-Bossy, la proposition formulée par l'Etat, donnant à notre commune le rôle de « pôle culturel, activités internationales diplomatiques et parcs à thèmes tourisme activités », n'est pas acceptable car elle ne répond pas à elle seule aux objectifs fixés ci-dessus.

(voir extrait du schéma ci-dessous)



Le GIG propose plutôt la vision de Genthod et Bellevue comme un **bourg étendu**, formé de deux noyaux spécifiques et complémentaires, déjà fortement liés dans le secteur de la gare Genthod-Bellevue et dont le tissu commun et les liaisons « mode doux » doivent être renforcées.

Au niveau de la stratégie communale, et tenant compte de la stratégie intercommunale proposée ci-dessus, nous identifions les propositions suivantes par secteur spécifique :

1.1 zone 5 hors contrainte bruit

La zone 5 est dévolue à l'habitat individuel (« villa ») ou l'habitat individuel groupé (« villa mitoyenne ») ou petit immeuble d'appartements. Suite à la révision de la loi sur les constructions (LCI) à l'article 59 al.4, la surface de plancher maximale par rapport à la surface du terrain peut être portée à 48%, sur préavis de la Commission d'Architecture et de la Commune. Suite à un certain nombre de projets de mauvaise qualité, Monsieur Antonio Hodgers a instauré fin 2019 un moratoire sur l'application de cet article, jusqu'à mise à jour des PDCom.

La densification de la zone villa est une opportunité pour notre Commune dont seule la partie sud du territoire reste constructible pour du logement.

(voir schéma en page suivante, zone verte constructible, zone rose constructible selon négociation avec l'Administration)



Les projets de densification dans ces zones encore constructibles doivent être **soutenus et encadrés par la Commune de Genthod** car ils constituent le seul potentiel restant de développement de logements pour le futur.

Les projets de densification de ces parcelles doivent être **encadrés** par des objectifs donnés par notre PDCom en terme de **bâti, d'espaces publics ou partagés, d'espace vert et de stationnement (mobilité)** pour ces zones.

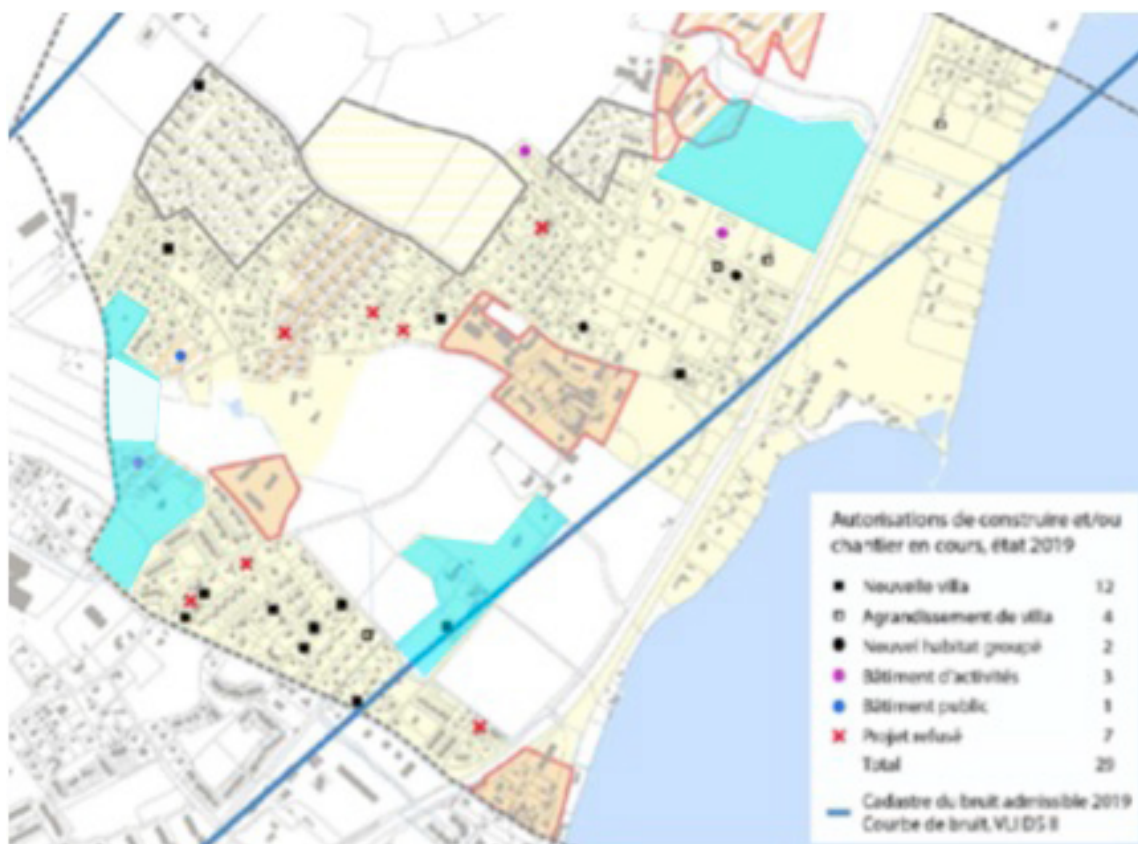
Ces recommandations devront se faire sur la base de l'analyse territoriale de notre mandataire (Ortis/Robyr) et du « guide pour une densification de qualité de la zone 5 » édité par l'Etat en juin 2017 (<https://www.ge.ch/document/guide-nouveaux-quartiers-jardins-du-xxie-siecle/telecharger>)

Pour soutenir les projets de densification de ces parcelles, la Commune devra se munir d'un **mandataire conseil** qui assiste la Mairie et la Commission de l'Aménagement du Conseil Municipal dans l'analyse des projets de densification qui leur seront soumis. Ce mandataire pourrait aussi être le référent des architectes souhaitant développer de tels projets sur la Commune de Genthod, dès la phase initiale de développement de leur projet.

1.2 zone 5 soumise à l'interdiction d'affectation logement – parcelles « stratégiques »

Genthod est caractérisé par la présence sur son territoire d'un nombre important de grands domaines. Une partie de ceux-ci ont déjà été revendus dans l'optique d'y construire de nouveaux bâtiments et y créer des activités (par exemple Usine Frank Muller). D'autres sont, pour le moment, toujours occupés par leur propriétaire mais leur devenir est incertain, vu la contrainte du bruit interdisant toute construction de logement et la difficulté du marché immobilier concernant ce genre d'objets.

La carte en page suivante **propose** la localisation de certains de ces domaines d'intérêt, en couleur bleue :



Ces grands domaines ou zones font pour certains déjà l'objet d'études de faisabilité pour y construire des activités sans nuisance ou autres. **Ces projets doivent être soutenus et accompagnés par la Commune et être mentionnés dans le PDCom comme zones stratégiques à développer.** Notre mandataire doit prendre connaissance des projets en cours de développement dans ces zones et en intégrer les objectifs dans le PDCom après analyse.

1.3 zone 5 soumise à l'interdiction d'affectation logement – parcelles en zone d'habitat dispersé et faible densité (« zone villa standard », sans enjeu particulier)

Une majorité du territoire de la Commune de Genthod, impacté par le PSIA, se situe en zone 5 et est composé de parcelles moyennes à petites, construites faiblement. Les propriétaires de ce foncier ne peuvent plus, aujourd'hui, ni le diviser pour construire de nouvelles maisons à vendre ou à léguer à leurs enfants, ni même étendre ou moderniser leur maison par une démolition-reconstruction. Cette situation pose de graves problèmes financiers et de pérennité d'utilisation de leur habitat pour ces propriétaires quand ils arrivent à l'âge de la retraite.

Les services de l'Etat (OU) nous parlent d'une éventuelle modification de la zone 5 par la création d'une zone spécifique 5+. Ce projet n'avancera pas sans une pression forte des communes impactées par le PSIA.

Par des objectifs intégrés au PDCom et des contacts continus avec l'Administration, nous devons proposer, avec le soutien de notre mandataire, des possibilités sur ces parcelles en zone 5, en dérogation de la loi ou par modification de la loi, de :

- démolition-reconstruction de logements à surface équivalente ou légèrement supérieure, afin d'adapter à l'usage et à l'efficacité énergétique aujourd'hui attendue des bâtiments devenus obsolètes.

Par exemple, un logement d'une emprise au sol compacte mais sur plusieurs niveaux pourrait être remplacé par un logement sur un niveau adapté à des occupants ayant une baisse de leur faculté de mobilité ou au contraire un logement sur un seul niveau pourrait être remplacé par un bâtiment de plusieurs étages moins consommateur de surface au sol ;

- construction de surfaces brutes de plancher pour des activités sans nuisance permettant de revaloriser le foncier qui a été dévalué par l'entrée en force du PSIA.

Ces modifications devront s'appuyer sur un guide de bonnes pratiques de la densification et un accompagnement de la Commune à l'image et sur les mêmes thèmes qu'au chapitre 1.1.

1.4 Autres zones, extension, développement ?

Hormis la zone 5, la Commune de Genthod comporte des zones 4A, 4B et 4B Protégée qu'il convient d'analyser et de redéfinir éventuellement dans le cadre du PDCom.

Il s'agit particulièrement de :

1. La zone du Village. En coordination avec l'Office des Patrimoines et Sites, notre mandataire doit proposer des intentions permettant de traiter du futur de certaines grandes propriétés, du devenir du Rural de la voirie et de la qualité des espaces publics du village en général.

Ces points doivent être discutés en détail en Commission et intégrés soit au PDCom soit même dans un plan de site à réaliser par l'OPS.

2. La zone du Creux-de-Genthod. Les débats et le résultat des votations sur le référendum du Creux-de-Genthod ont prouvé qu'un projet concerté est nécessaire pour cette zone. D'autre part, le point stratégique que représente la gare du Creux-de-Genthod amène des pressions foncières et de mobilité qui doivent être adressées.

Ces points doivent être discutés en détail en Commission et intégrés soit au PDCom soit même dans un plan de site.

3. La zone de la gare de Genthod-Bellevue. Outre le fait que la gare de Genthod-Bellevue amène des pressions foncières et de mobilité qui doivent être adressées, ce secteur est fondamental et stratégique pour pouvoir proposer la vision de Genthod et Bellevue comme un **bourg étendu**, formé de deux noyaux spécifiques et complémentaires.

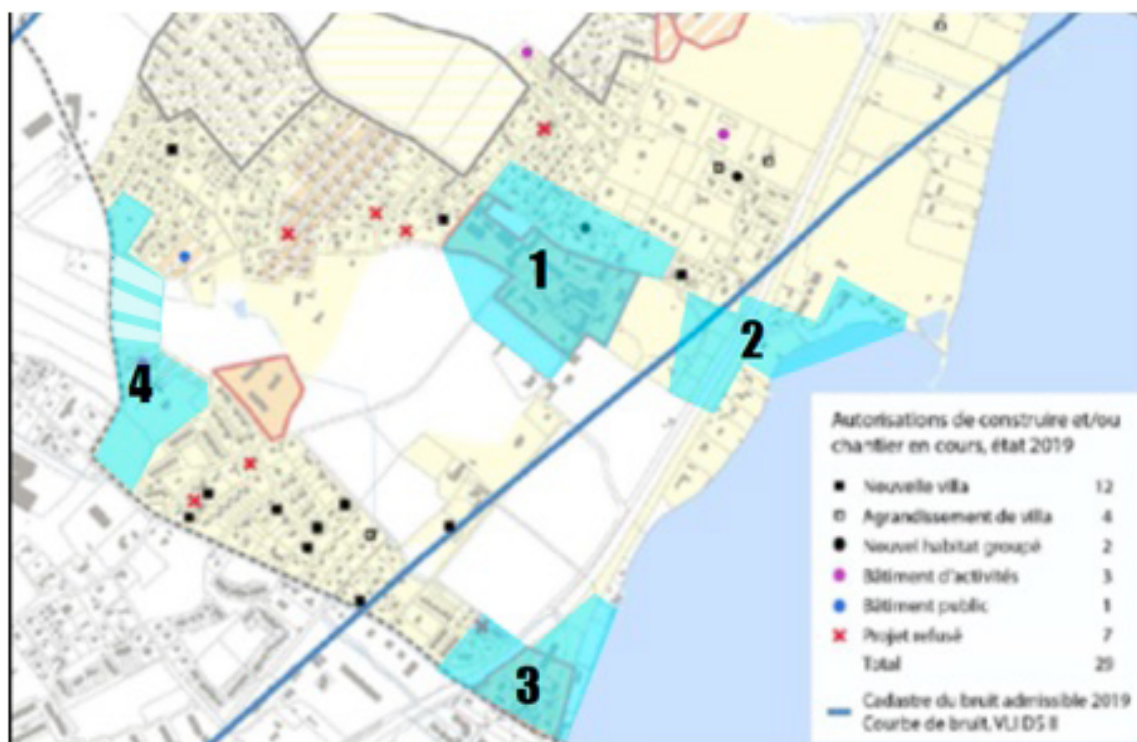
La Commune de Bellevue a déjà défini des objectifs et enjeux pour cette zone dans leur PDCom révisé. Notre mandataire doit s'appuyer sur ce document pour proposer des moyens de tisser des liens bâtis, d'espaces publics et de mobilité entre Genthod et Bellevue dans cette zone et de relier ce secteur au reste de la Commune de Genthod (passage sous voies, cheminements,...)

4. La zone du chemin des Limites. Plusieurs projets d'activités sont arrêtés ou en difficulté dans ce secteur, à cause de la faible dimension et potentiel du foncier. Le développement d'activités sans nuisance sur la Commune, particulièrement dans les zones inconstructibles pour du logement, est fondamental pour assurer le futur des finances communales et d'une mixité sociale.

Nous devons assurer une surface suffisante et un potentiel adéquat en terme de densité pour permettre le développement d'activités sans nuisance dans ce secteur, en continuation de ceux déjà existants sur Bellevue (administratif, médical, artisanal).

Notre mandataire doit donc proposer une extension de la zone existante avec un cahier des charges assurant une densité suffisante, des mesures de mobilité et un respect du corridor biologique assurant la connectivité écologique existante.

(voir figure 34 du Diagnostic territorial de novembre 2019, Ortis/Roby)



Carte de situation des 4 zones décrites précédemment

2 Enjeux en matière de mobilité

Les schémas directeurs du réseau cyclable et du réseau piéton ont été finalisés.

Ils doivent être à présent mis en œuvre, tout particulièrement ceux qui assurent les liaisons entre Genthod et Bellevue. Une révision pourrait toutefois être nécessaire selon les objectifs qui seront inscrits dans le futur PDCom.

Dans le cadre du PDCom, notre mandataire proposera le cas échéant des solutions pour renforcer encore ces liaisons, afin d'assurer la vision de Genthod et Bellevue comme un **bourg étendu**, formé de deux noyaux spécifiques et complémentaires.

Des parkings devront être prévus (en supplément ou en remplacement des existants en surface) aux interfaces de mobilité (gares de Genthod-Bellevue et Creux-de-Genthod) en relation avec le PDCom de Bellevue d'une part et les projets privés et publics du secteur du Creux d'autre part.

Ces parkings concernent les voitures autant que les deux roues motorisés et les deux roues. Les enjeux de sécurisation des vélos sont particulièrement importants.

Notre mandataire coordonnera avec le PDCom de Bellevue et les études en cours et à mener au Creux, les mesures à implémenter dans le PDCom.

Des mesures d'apaisement du trafic devront être prévues dans des secteurs définis de la Commune.

En particulier la réduction de la vitesse du trafic au centre du village qui est déjà en discussion et qui devra être finalisée dans le cadre de la mise au point du PDCom, ainsi qu'une éventuelle révision du plan directeur piéton de la Commune.

Une analyse des réseaux proposés par les TPG devra être effectuée par notre mandataire et une proposition de compléments devra être faite le cas échéant. Cette proposition sera intégrée dans les objectifs mobilités du PDCom et dans une éventuelle révision du plan directeur piéton de la Commune.

3 Enjeux en matière d'espace rural et environnement

Genthod est une commune rurale. **Le GIG souhaite que ce caractère de ruralité soit conservé.**

Cet objectif devra être respecté dans le travail de révision de la zone villa (voir point 1.3) comme dans le travail de requalification des zones stratégiques nécessaires au développement de la Commune de Genthod, particulièrement en ce qui concerne le respect et renforcement des continuums et corridors biologiques existants.

Considérant les corridors biologiques, il s'agit de maintenir et renforcer, en collaboration avec les propriétaires privés, les 2 corridors fonctionnels identifiés par les données Natures cantonales, qui traversent la commune au niveau du domaine de Pierre Grise, ainsi que du ruisseau le Crève-Cœur et du Nant de Malagny.

Concernant le renforcement des continuums, particulièrement dans la zone du chemin des Limites et chemin des Chênes, le GIG propose que soit étudié et intégré au PDCom une solution de prolongation du corridor biologique par un épaississement du cheminement piéton le long du Chemin des Chênes et un déplacement du Centre Ornithologique de Réadaptation vers une localisation appropriée (zone Maison Grise par exemple).

En outre dans le même but, le GIG souhaite le classement en zone agricole des parcelles n°25 :1836 afin de garantir leur utilisation agricoles à

long terme. La parcelle n°25 :1836 est particulièrement importante pour le corridor biologique qui relie la réserve naturelle du Bois d'Avault au lac à travers le domaine de Pierre-Grise.

Le plan directeur doit définir l'utilisation souhaitée et la vision en matière d'aménagement et d'entretien des espaces naturels de la commune. Pour cela il doit être accompagné d'un concept et plan d'entretien des espaces verts publics. Un tel plan doit permettre de diminuer la pression sur les milieux à préserver tout en entretenant de manière ciblée et économique les espaces verts de la commune.

La gestion des eaux de surfaces est aussi un élément à intégrer à la vision communal en matière d'espace vert, de nature et de biodiversité.

Pour le GIG, tant le plan directeur que le concept d'entretien devront intégrer les alignements de chênes du bocage genevois. Ces alignements de chênes constituent une caractéristique remarquable du paysage naturel genevois. La commune de Genthod abrite un linéaire important de chênes qui ont été plantés il y a très longtemps.

Les analyses effectuées sur les arbres ont révélées que ceux-ci sont vieillissants. Des mesures de préservation, des soins ainsi que des replantations sont nécessaire afin de maintenir cette structure paysagère pour les siècles à venir.

Les strates arbustives et herbacées de ces alignements doivent être améliorées afin de favoriser la croissance des chênes et la biodiversité.

Pour le GIG, la commune doit également prévoir d'appliquer la Charte des Jardins pour l'entretien et l'aménagement de ses espaces verts. A ce titre, elle devrait mettre en avant le fait qu'elle est une commune Zéro pesticide.

En montrant l'exemple la commune promouvra la charte auprès des habitants de la commune qui possède un jardin. Elle pourrait aussi soutenir financièrement le remplacement des haies mono-spécifiques composées d'espèces exotiques par des espèces indigènes en collaboration avec l'Office cantonal de l'agriculture et de la nature.

Enfin en lien avec ce thème et celui précédent de la Mobilité, le GIG souhaite une étude et une intégration au PDCom du raccordement de la Commune à la Voie Verte Rive droite reliant Versoix à Genève en étude au niveau cantonal.

Le GIG souhaite également promouvoir sur le territoire de la Commune des actions pour la protection des sols et l'optimisation de l'éclairage public (baisse de la pollution nocturne), mais n'est pas en mesure de faire des propositions concrètes et se tourne vers l'équipe de mandataires quant à la meilleure solution pour intégrer ces objectifs dans le cadre et les limites d'un PDCom.

Le GIG adhère à la proposition des mandataires du PDCom quant à un concept énergétique communal et au raccordement de la Commune à Genilac mais s'interroge sur la possibilité de le faire dans le cadre du Plan Directeur Communal. Ce point sera dans tous les cas à intégrer dans les conditions de développement des secteurs aux points 1.2 & 1.4 ci-dessus.

Le GIG souhaite également que la fixation des objectifs du concept énergétique donne lieu à un débat sur l'opportunité d'atteindre une certification ou non (Cité de l'Energie ou autres).

Fait à Genthod, le 08.03.2020

Pour le Groupement (GIG),

Christophe Favre

Le vice-président de la Commission Aménagement

Bastien Guex

Président du Groupement (GIG)