



Conseil municipal

Législature 2015-2020
Délibération **D 150-2019**
Séance du 29 janvier 2019

DELIBERATION

relative au crédit d'engagement complémentaire de 40 000 F pour l'étude d'une stratégie de densification des zones villas dans le cadre de la révision du Plan Directeur Communal 2.0

Vu le plan directeur communal adopté par le Conseil municipal le 27 octobre 2009 et approuvé par le Conseil d'Etat le 23 novembre 2009,

vu l'adoption par le Conseil fédéral du Plan Directeur Cantonal Genève 2030 le 29 avril 2015,

vu l'article 10, alinéa 9 de la Loi d'application de la Loi Fédérale sur l'Aménagement du Territoire (LaLAT L1-30 du 4 juin 1987) qui stipule que « *Le plan directeur communal doit faire l'objet d'un nouvel examen au plus tard trois ans après l'approbation d'un nouveau plan directeur cantonal par le Conseil fédéral* »,

vu la délibération D 70-2017, votée par le Conseil municipal de Plan-les-Ouates le 21 mars 2017, ouvrant un crédit de 200 000 F pour l'étude de la révision du plan directeur communal,

vu le choix du bureau LMLV pour conduire cette mission après un appel d'offres sur invitation,

vu le préavis cantonal du 6 mars 2018 au cahier des charges du plan directeur communal préparé par le bureau LMLV, indiquant notamment la nécessité, par la voix de la commission d'urbanisme cantonale, de travailler sur une stratégie de densification de la zone villa, non incluse dans la mission initiale du bureau LMLV,

vu les difficultés d'application de l'alinéa 4 de l'article 59 de la Loi sur les Constructions et Installations (LCI) du canton de Genève et la nécessité d'obtenir un document de référence sur la zone villa permettant à la Commune de justifier ses préavis de façon indépendante au Plan Directeur Communal,

vu l'appel d'offres sur invitation réalisé auprès de trois bureaux d'études, et leurs offres de septembre 2018,

vu l'exposé des motifs EM 150-2019, de janvier 2019, comprenant l'ensemble des éléments techniques et financiers relatifs à cette opération,

conformément à l'article 30, alinéa 1, lettre e de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984,

sur proposition du Conseil administratif,

le Conseil municipal

DECIDE

par 19 oui et 1 abstention

1. D'accepter la réalisation d'une stratégie de densification des zones villas en complément au projet de révision du Plan Directeur Communal 2.0.
2. D'ouvrir à cet effet au Conseil administratif un crédit d'engagement complémentaire à la délibération N° 70-2017 votée le 21 mars 2017, de 40 000 F, destiné à couvrir les montants d'étude y relatifs.
3. De comptabiliser la dépense brute prévue de 40 000 F dans le compte des investissements, sous rubrique N° 5290, puis de la porter à l'actif du bilan de la commune de Plan-les-Ouates, dans le patrimoine administratif.
4. D'amortir la dépense énoncée au point 2 selon les modalités définies pour le crédit d'engagement voté le 21 mars 2017, soit au moyen de 5 annuités qui figureront au budget du compte de résultats, sous rubrique N° 3320 « Amortissements planifiés des immobilisations incorporelles du patrimoine administratif », jusqu'en 2023, la durée étant prolongée d'une année.

SCA – SF/PL - 29.01.2019 # 58520



Commune de Plan-les-Ouates

EXPOSE DES MOTIFS N° 150-2019

▪ **Message aux membres du Conseil municipal** ▪

OBJET:

**Crédit d'engagement complémentaire pour l'étude
d'une stratégie de densification des zones villas
dans le cadre de la révision du Plan Directeur
Communal 2.0**

CREDIT D'ENGAGEMENT

40'000 F

Plan-les-Ouates – Janvier 2019

Crédit d'engagement complémentaire pour l'étude d'une stratégie de densification des zones villas dans le cadre de la révision du Plan Directeur Communal 2.0

CREDIT D'ENGAGEMENT

EXPLICATIONS COMPLEMENTAIRES

1. Préambule

Généralités et objectif du projet

La Commune a démarré en 2017 la révision de son Plan Directeur Communal adopté en 2009.

En effet, la réalisation du nouveau Plan Directeur Cantonal 2030 sur le Canton a rendu obligatoire un « *nouvel examen* » du plan directeur communal afin de le rendre compatible avec le PDCant 2030.

L'article 10, alinéa 9, de la Loi d'application de la Loi Fédérale sur l'Aménagement du Territoire (LaLAT L1-30 du 4 juin 1987) stipule en effet que « *Le plan directeur communal doit faire l'objet d'un nouvel examen au plus tard trois ans après l'approbation d'un nouveau plan directeur cantonal par le Conseil fédéral* »,

Pour ce faire, la Commune a donc recruté un bureau d'études en 2017 pour mener à bien cette mission. Le bureau LMLV a remporté le marché suite à une mise en concurrence.

Le premier travail réalisé par le bureau d'études a consisté, suite à la réalisation d'un diagnostic, d'un atelier avec les habitants et de discussions avec le Conseil administratif, à la rédaction d'un « *cahier des charges* » du plan directeur communal, première étape du processus de mise à jour du plan directeur.

Ce cahier des charges a été transmis ensuite au Canton pour qu'il émette ses remarques, ainsi qu'à la Commission d'urbanisme du Canton.

En parallèle, courant 2017, le Canton a lancé une grande opération de communication sur l'avenir des zones villas et sur la stratégie de densification de celles-ci.

En effet, il s'est rendu compte que la nouvelle application de l'alinéa 4 de l'article 59 de la Loi sur les Constructions et Installations du Canton de Genève, qui permet des dérogations sur les constructions en zone villa et l'application d'une densité jusqu'à concurrence d'un IUS de 0.6, posait problème.

La multiplication des projets de densification de faible qualité ne répondant qu'à un objectif de maximisation financière dans les zones villas est devenue une problématique majeure.

Les Communes, par leurs préavis négatifs, ont souvent dénoncé ces réalisations inadéquates mais ont été peu entendues, le Canton considérant qu'aucune étude sérieuse ne permettait d'argumenter et de justifier les préavis négatifs.

Un guide de densification en zone villas a donc été établi par l'Office de l'Urbanisme à destination des Communes, des promoteurs et des architectes.

Ce guide, assez complet, est une première étape dans la résolution de cette problématique, mais reste évidemment à une échelle cantonale.

Le Canton a donc demandé que chaque Commune, dans le cadre de son plan directeur communal, réalise son propre guide de densification pour ses zones villas et, pour Plan-les-Ouates, a intégré formellement cette demande dans son préavis sur le cahier des charges de notre plan directeur communal.

2. La stratégie de densification de la zone villa

L'objectif de ce document est double.

Il s'agit à la fois de disposer d'un document qui permette d'argumenter et donc de faiblisser juridiquement nos préavis communaux dans le cadre d'autorisations de construire, mais aussi de disposer de fiches stratégiques permettant des discussions en amont avec les promoteurs/architectes souhaitant réaliser une construction en zone villas sur la Commune.

Ce document sera préavisé et validé par le Canton et ce dernier a déjà annoncé que les préavis communaux que se baseront sur cette stratégie communale validée seront suivis par les services cantonaux. Ceci devrait faciliter les refus d'autorisation de construire dans le cas de projets qui ne correspondent pas aux caractéristiques développées dans les fiches de secteur.

Le document se présentera donc de la manière suivante :

- Des fiches par secteur de zones villas qui reprendront :
 - Un diagnostic du secteur : densité existante, parcellaire, type d'habitat, végétation, accès et cheminements, espace public, qualité architecturale,
 - Des enjeux sur les différentes thématiques précitées,
 - Une proposition de stratégie de densification sur le secteur : pas de dérogation possible (IUS 0.3 maximum), densification possible jusqu'à 0.6 moyennant des contraintes ou préservations, densification possible par modification de zone avec recommandations.

Ces fiches seront intégrés au Plan Directeur Communal, mais pourront être utilisées indépendamment.

3. Procédure administrative

Cette mission ne faisait pas initialement partie de la mission de réalisation d'un Plan Directeur Communal et a donc été « ajoutée » par le Canton suite à ses différentes réflexions sur les constructions en zones villas.

La Commune pourrait décider de ne pas réaliser ce travail sur la stratégie des zones villas, n'étant pas un élément inscrit dans la loi comme obligatoire. Cependant, cela risquerait de conduire à un préavis défavorable du Canton sur notre Plan Directeur Communal.

Par ailleurs, il est intéressant que la Commune puisse disposer d'un document de base validé par le canton pour argumenter et justifier ses préavis sur les différentes autorisations de construire en zones villas. C'est aussi un outil utile dans la discussion avec les promoteurs qui viennent nous rencontrer en amont de leur projet.

Le bureau LMLV, en charge de notre Plan Directeur Communal, n'avait évidemment pas prévu la réalisation de cette étude supplémentaire, son existence n'étant pas connue au moment de la réalisation de l'appel d'offres.

Le travail à réaliser sur ce sujet étant conséquent, il a paru nécessaire de mettre en concurrence le bureau LMLV. Une offre a donc été demandée à 3 bureaux d'urbanisme rompus à ce genre d'exercice :

- LMLV
- AETC
- Urbanité(s)

A l'issue de la procédure d'appel d'offres, c'est le bureau AETC qui a été choisi par le Conseil administratif pour des raisons de délai de réalisation, d'écoute des volontés du maître d'ouvrage et de coût (offre la moins disante), les méthodologies pour parvenir à ce travail étant relativement similaires.

L'adjudication de marché au bureau AETC est en cours, les études vont se dérouler sur le premier semestre 2019 avec plusieurs étapes :

Diagnostic de l'ensemble des zones villas	Janvier-février 2019
Propositions de stratégies sur des sous-secteurs : possible densification, statut quo, protection forte...	Mars-avril 2019
Discussion avec le Conseil administratif	Avril-mai 2019
Discussion avec la Commission aménagement du Conseil municipal	Mai 2019
Validation définitive au CA	Juin 2019

4. Calcul du montant du crédit d'engagement complémentaire

Le montant du crédit est calculé sur la base de l'offre AETC du 27 septembre 2018.

Dans cette offre n'étaient pas comprises les séances relatives à la présentation des fiches secteur au CA et la participation à une commission d'aménagement. Le montant relatif à ces deux séances supplémentaires est ajouté au montant initial proposé.

A. MISSION DE REALISATION DE LA STRATEGIE ZONE VILLA			
	<i>Mission complète (selon offre AETC du 27.09.18)</i>		fr. 27'040.00
	<i>Séances supplémentaires demandées (séance de présentation au CA et séance en commission aménagement)</i>		fr. 1'750.00
	Total Travaux HT		fr. 28'790.00
B. DEBOURS, HAUSSE, IMPREVUS			
	Frais de reprographie		fr. 2'000.00
	Divers et imprévus 10%	fr. 30'790.00	fr. 3'079.00
	Total débours et imprévus HT		fr. 5'079.00
	Total des coûts, études, frais, débours et hausses		fr. 33'869.00
	TVA 8.0%		fr. 2'710.00
TOTAL DU CREDIT D'ENGAGEMENT			40'000.00

Le Conseil administratif a prévu, avec votre accord et collaboration, de mettre en œuvre ce projet et vous recommande de voter ce crédit d'engagement complémentaire de 40'000 F TTC.

Le Conseil administratif

**Crédit d'engagement complémentaire pour
l'étude d'une stratégie de densification des
zones villas dans le cadre de la révision du Plan
Directeur Communal 2.0**

Annexe 1

Estimation du coût des études

SCA/Janvier 2019



Commune de Plan-les-Ouates

Crédit d'engagement complémentaire pour l'étude d'une stratégie de densification des zones villas dans le cadre de la révision du Plan Directeur Communal 2.0

SCA

Jan-19

CREDIT D' ENGAGEMENT

A. MISSION DE REALISATION DE LA STRATEGIE ZONE VILLA

<i>Mission complète (selon offre AETC du 27.09.18)</i>	fr. 27'040.00
<i>Séances supplémentaires demandées (séance de présentation au CA et séance en commission aménagement)</i>	fr. 1'750.00

Total Travaux HT fr. 28'790.00

B. DEBOURS, HAUSSE, IMPREVUS

Frais de reprographie		fr. 2'000.00
Divers et imprévus 10%	fr. 30'790.00	fr. 3'079.00

Total débours et imprévus HT fr. 5'079.00

Total des coûts, études, frais, débours et hausses	fr. 33'869.00
TVA 8.0%	fr. 2'710.00

TOTAL DU CREDIT D'ENGAGEMENT 40'000.00

**Crédit d'engagement complémentaire pour
l'étude d'une stratégie de densification des
zones villas dans le cadre de la révision du Plan
Directeur Communal 2.0**

Annexe 2

**Financement et coûts induits
Investissement**

SCA/Janvier 2019

Financement

Crédit d'engagement complémentaire pour l'étude d'une stratégie de densification des zones villas dans le cadre de la révision du Plan Directeur Communal 2.0

1	Crédit brut	40'000.00
----------	--------------------	-----------

2 Recettes

2.1	Subventions cantonales	fr. -
2.2	Participation des routes cantonales	fr. -
2.3	Taxe d'équipement	fr. -
2.4	Taxe d'écoulement	fr. -
2.5	Sport-Toto	fr. -
2.6	Subventions fédérales	fr. -
2.7	Divers	fr. -
	Crédit net	fr. 40'000.00

3 Commentaires

|

Evaluation des coûts induits

Crédit d'engagement complémentaire pour l'étude d'une stratégie de densification des zones villas dans le cadre de la révision du Plan Directeur Communal 2.0

1 Revenus annuels	0.00
--------------------------	------

Total des revenus annuels

2 Charges annuelles pour la première année	Durée	Montant	Taux	
2.1 Charges financières		40'000.00	2.50%	fr. 1'000.00
2.2 Amortissements	5	40'000.00	20.00%	fr. 8'000.00
Total des charges pour la première année				fr. 9'000.00

3 Coûts induits pour la première année	fr. 9'000.00
---	---------------------

Investissement

Crédit d'engagement complémentaire pour l'étude d'une stratégie de densification des zones villas dans le cadre de la révision du Plan Directeur Communal 2.0

PREVISION Plan annuel des investissements

Crédit global 0.00

Répartition selon plan des investissements	2019	Total
Dépenses brutes prévues	0.00	0.00
Recettes estimées		0.00
Total dépenses nettes	0.00	0.00

PREVISIBLE Coûts des travaux

Crédit global 40'000.00

Répartition selon exécution	2019	Total
Dépenses brutes prévues	40'000.00	40'000.00
Recettes estimées	0.00	0.00
Total dépenses nettes	40'000.00	40'000.00