

Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt: 6 février 2003

Messagerie

Projet de loi

modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Soral (création de zones 4B protégées, d'une zone agricole et d'une zone de verdure, et abrogation de zones de développement 4B protégées) à Soral-Village

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève
décrète ce qui suit :

Art. 1

¹ Le plan N° 29185A-536, dressé par la commune de Soral le 20 septembre 2001, et modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Soral (création de zones 4B protégées, d'une zone agricole et d'une zone de verdure, et abrogation de zones de développement 4B protégées à Soral-Village) est approuvé.

² Les plans de zones annexés à la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LaLAT), du 4 juin 1987, sont modifiés en conséquence.

Art. 2

Conformément à l'étude communale d'aménagement de mai 2001, seront maintenus sur les parcelles N^{os} 10287 et 10288, 600 m² de surface brute de plancher pour la réalisation de constructions d'utilité publique, en zone de verdure.

Art. 3

En conformité aux articles 43 et 44 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986, il est attribué le degré de sensibilité III aux biens-fonds compris dans le périmètre de la zone 4B protégée, le degré de sensibilité II (pour les bâtiments comportant des locaux sensibles au bruit) aux biens-fonds compris dans le périmètre de la zone de verdure et le degré de sensibilité III (pour les bâtiments comportant des locaux sensibles au bruit) aux biens-fonds compris dans le périmètre de la zone agricole, créée par le plan visé à l'article 1.

Art. 4 Compensation

Conformément au concept de l'aménagement cantonal de juin 2000, les surfaces de terrains soustraites de la zone à bâtir au sens des articles 15 et suivants de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), du 22 juin 1979, peuvent être utilisées ultérieurement comme compensations lors de la création de zones à bâtir sur des terrains inconstructibles.

Art. 5

Un exemplaire du plan N° 29185A-536 susvisé, certifié conforme par la présidence du Grand Conseil, est déposé aux archives d'Etat.

Certifié conforme

Le chancelier d'Etat : Robert Hensler

RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

COMMUNE DE SORAL

Mairie de Soral

SORAL

Feuilles Cadastrales 6, 7, 8, 9
 Parcelles n°10287, 10288, 10650, 10651, 10652, 10653, 10654, 10655, 10656,
 10657, 10658, 10659, 10660, 10661, 10662, 10663, 10664, 10665, 10666, 10667,
 10668, 10674, 10675.
 et partiellement les parcelles n° 10149, 10194, 10476, 10602(DP),
 10175.

Procédure d'opposition

Modification des limites de zones

Soral-Village

**Zone agricole**

D.S. OPB III (uniquement pour les bât. comportant des locaux sensibles au bruit)

**Zone de verdure**

D.S. OPB III (uniquement pour les bât. comportant des locaux sensibles au bruit)

**Zone 4B protégée**

D.S. OPB III

**Abrogation de la zone de développement 4B prot.**

Adopté par le Conseil d'État le :

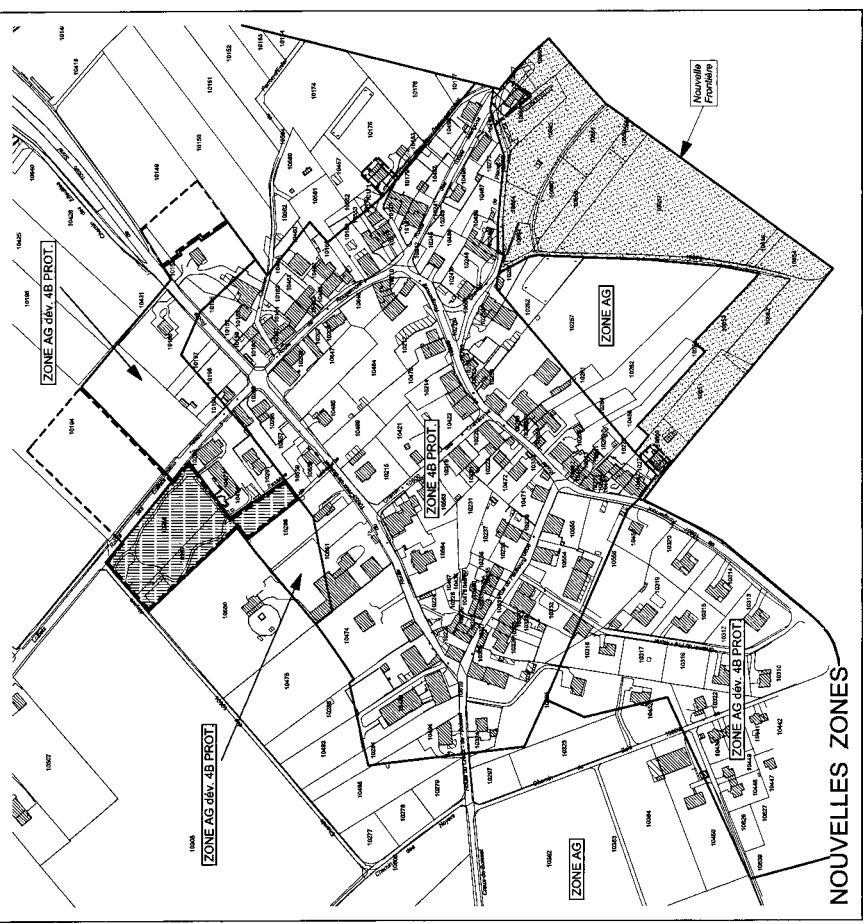
Visa :

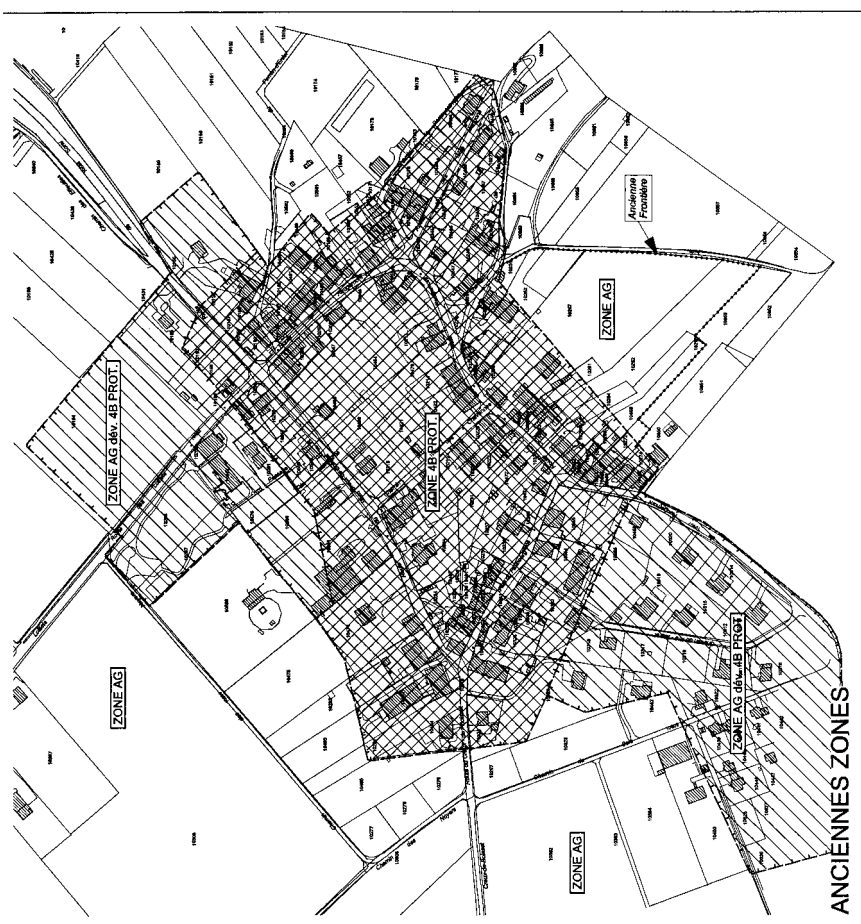
Timbre :

Adopté par le Grand Conseil le :

Echelle 1 / 2500		Date	20.09.01
		Dessin	P.N
Modifications			
Indice	Objets	Date	Dessin
	Synthèse enquête technique	25.02.02	PN
A	Modif. selon préavis CM	07.01.03	PN

Code GIREC			
Secteur / Sous-secteur statistique		Code alphabétique	
39.00.00		SRL	
Code Aménagement (Commune / Quartier)			
536			
Archives internes		Plan N°	Indice
7.1		29185	A
CDU			
711.6			





ANCIENNES ZONES

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les députés,

Le présent projet de modification de limites de zones concerne le territoire de la commune de Soral. Il fait suite aux études entreprises par la commune, laquelle a élaboré, en conformité avec le plan directeur cantonal et en liaison avec le département de l'aménagement, de l'équipement et du logement, notamment la commission cantonale d'urbanisme et la commission des monuments, de la nature et des sites, le projet de loi et préparé l'exposé des motifs à l'appui de celui-ci, à savoir :

I. Situation des périmètres

Les périmètres faisant l'objet du présent projet de loi de modification des limites de zones se situent en bordure du village de Soral, au nord-est pour les périmètres 1, 2 et 3, au sud pour le périmètre 4, feuilles 6, 7, 8 et 9 du cadastre de la commune de Soral.

Le périmètre 1 se divise en 4 parties :

- 1) sud-ouest de la route des Lolliets, parcelles n^{os} 10287, 10288 et 10476, propriété de la commune, 9892 m² de surface totale, zone agricole développement 4B protégée;
- 2) nord-est de la route des Lolliets, parcelle n^o 10194, 25 345 m² de surface, zone agricole développement 4B protégée;
- 3) nord-ouest de la route de Soral, parcelles n^{os} 10196, 10197 et 10198, 5478 m² de surface totale, dont environ 1540 en zone 4B protégée, le reste en zone agricole développement 4B protégée;
- 4) sud-est de la route de Soral, parcelle n^o 10155, 393 m² de surface, zone agricole développement 4B protégée + parcelle n^o 10149, 14 243 m² de surface, zone agricole développement 4B protégée, sauf une petite partie au sud-ouest en zone 4B protégée.

Le périmètre 2 longe le chemin de la Perrousaz, parcelle n^o 10175, 4151m² de surface, zone agricole.

Le périmètre 3 se situe au chemin de Placet, parcelle n^o 10667, 716 m² de surface, auparavant sur territoire français.

Le périmètre 4 se trouve en contrebas de la route de Rougemont, parcelle n° 10650, 1242 m² de surface, auparavant sur territoire français.

II. Objectif du projet de loi

Le présent projet de modification des limites de zones vise deux objectifs :

- concentrer le développement des constructions afin de préserver la zone agricole et les qualités paysagères du lieu;
- procéder à la régularisation de cas particuliers.

III. Rappel historique

Plusieurs éléments ont incité la commune de Soral à revoir son plan d'aménagement :

- l'héritage de nouvelles parcelles, suite à l'échange de terrains entre la Suisse et la France, consécutif à l'établissement d'une aire douanière à Bardonnex;
- un projet de construction sur une grande parcelle située en zone agricole développement 4B protégée;
- la présence de bâtiments actuellement dévolus à l'habitation mais situés en zone agricole;
- une forte demande en terrain à bâtir, la zone de développement située au sud-ouest du village étant aujourd'hui complètement occupée.

IV. Description plus détaillée des périmètres et des problématiques

Périmètre 1

Ce périmètre comprend 4 hectares de zone agricole développement 4B protégée. Il s'inscrit dans un site sensible comprenant un groupe de bâtiments représentatifs, église, école, poste et cimetière. En bordure du vallon de l'Eaumorte, il est exposé à l'éventail des points de vue environnants et bénéficie de grands dégagements visuels sur la campagne alentour.

La matrice d'implantation des nouvelles constructions doit alterner, sur une trame croisée, bâti et espaces libres favorisant le passage et les vues sur l'étendue du paysage. Elle s'applique à tout le périmètre.

Les parcelles n^{os} 10287, 10288 et 10476 seront classées en zone de verdure, afin de conserver la vue sur la campagne ainsi que les relations entre

les bâtiments collectifs et l'espace public principal. Il est envisagé l'implantation d'un bâtiment d'utilité publique dans cette zone de verdure; les dispositions du futur plan de site en fixeront les caractéristiques. Cette proposition s'inscrit dans la continuité d'une politique communale de protection de la nature, déjà engagée.

Divers projets de maisons d'habitation sur la parcelle n° 10194 ont été soumis à la commune. Une réactualisation de l'étude d'aménagement a permis de vérifier leur impact sur l'agriculture, le paysage et le patrimoine bâti du village, inscrit par ailleurs à l'inventaire des sites d'importance nationale (ISOS).

Le projet propose de réduire d'environ $\frac{2}{3}$ la zone agricole développement 4B protégée, au profit de la zone agricole. Il prévoit, d'autre part, la plantation d'un verger en limite de la zone constructible afin de maintenir l'espace libre autour des bâtiments publics et d'assurer une transition entre zones bâtie et agricole. Il préconise également une forme d'habitat groupé, concentré au plus près des limites de la zone bâtie actuelle, n'excédant pas 8 maisons et 1200 m² de surface habitable brute. Un chemin, partant de la route principale, distribuera l'ensemble. Il pourra être raccordé à la route de Soral et desservir une extension de bâti inséré dans le verger de la parcelle n° 10196.

Le potentiel à bâtir des parcelles n°s 10197 et 10198 sera maintenu dans la zone 4B protégée pour ne pas surcharger la zone de développement.

La zone agricole développement 4B protégée des parcelles n°s 10155 et 10149 sera abrogée sur toute la surface du verger existant, pour favoriser sa conservation. Il restera possible de construire deux maisons d'habitation, à l'est de la parcelle n° 10149, accessibles par une desserte partant de la route de Soral.

N. B. : Les parcelles n°s 10194, 10155 et 10149 se trouvent aujourd'hui, totalement ou partiellement, en zone agricole développement 4B protégée. La partie déclassée sera restituée à la zone agricole.

Périmètre 2

En limite du village et de la zone constructible, la parcelle n° 10175 comprend une ferme transformée en logements et une dépendance servant de garage. Le projet régularisera une situation de fait en intégrant, au plus près des constructions existantes, la partie habitée en zone 4B protégée.

Périmètres 3 et 4

Suite à l'échange de territoires précédemment cités, les parcelles n°s 10667 et 10650, autrefois sur sol français, se trouvent aujourd'hui en Suisse. Le

classement de ces terrains en zone 4B protégée, au plus près de l'habitation existante, l'assimilera au village auquel elle est adjacente.

D'une manière générale, il convient de signaler que toutes les parcelles classées en zone agricole devront faire l'objet d'un examen en vue de leur intégration éventuelle à l'inventaire des surfaces d'assolement. Par ailleurs, les surfaces résultant de l'abrogation de la zone 4B protégée pourront être utilisées ultérieurement comme surfaces compensatoires à l'occasion de déclassements de la zone agricole en zone à bâtir.

V. Plan de zone conjoint à un plan localisé de quartier

Le projet de modification des limites de zones est établi conjointement à un plan localisé de quartier déterminant, notamment, l'arborisation, les angles de vue, les conditions relatives aux constructions, aux installations et aux exploitations de toute nature, les chemins ouverts au public, ainsi que les voies d'accès.

VI. Examen du projet par les instances compétentes

Les conclusions de l'étude ont fait l'objet d'une résolution du Conseil municipal de Soral le 30 avril 2001.

La commission d'urbanisme, le 5 juillet 2001, et la commission des monuments, de la nature et des sites, le 30 octobre 2001, ont préavisé favorablement le projet de modification du plan des zones pour la commune de Soral.

VII. Conclusion

C'est pourquoi il est proposé d'abroger la zone de développement 4B protégée sur une surface d'environ 10 450 m², de créer, une zone de verdure d'une surface d'environ 8 080 m², une zone 4B protégée d'une surface d'environ 1 260 m² et une zone agricole d'une superficie de 36 600 m² environ.

En conformité aux articles 43 et 44 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit, du 1^{er} juin 2001, il est attribué le degré de sensibilité III aux biens-fonds compris dans le périmètre de la zone agricole, créée par le présent projet de loi.

L'enquête publique ouverte du 1^{er} au 30 novembre 2002 a provoqué quelques observations qui seront transmises à la commission chargée de l'examen du présent projet de loi. En outre, ce projet a fait l'objet d'un préavis favorable par 10 oui et une abstention du Conseil municipal de la commune de Soral, en date du 16 décembre 2002.

Au bénéfice de ces explications, nous vous remercions, Mesdames et Messieurs les députés, de réserver un bon accueil au présent projet de loi.