

*Date de dépôt: 17 avril 2007*

## **Rapport**

**de la Commission d'aménagement du canton chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune d'Anières (création d'une zone de hameau et d'une zone 4B protégée au lieu-dit « hameau de Chevrens »)**

### **Rapport de M. Alain Etienne**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

La Commission de l'aménagement du canton a examiné ce projet de loi lors de ses séances du 22 novembre 2006 et des 7, 14, 21 et 28 mars 2007, sous la présidence de M<sup>me</sup> de Candolle.

Ont assisté à nos séances : M<sup>mes</sup> Vasiljevic Menoud et Nemec-Piguet, MM. Pauli, Mottiez, Trottet, et Arikok. Les procès-verbaux ont été tenus successivement par M<sup>me</sup> Major et M. Chatelanat.

Le projet de loi a été étudié avec la motion 1625 relative au déclassement du domaine bâti agricole. La motion fera l'objet d'un vote et d'un rapport séparé.

### **Présentation du projet de loi par M. Serafin, adjoint au maire de la commune d'Anières**

M. Serafin aimerait commencer par exposer l'historique du projet. Dans les années 1990, il y a eu des travaux d'assainissement dans ce hameau. Le Conseil d'Etat avait demandé de démolir un bâtiment, qui était sur le point de s'écrouler. Deux ans plus tard, le propriétaire a demandé une autorisation de

reconstruire ce bâtiment. L'entrée en matière sur son dossier lui a été refusée. Suite à cela, la commune a été sollicitée pour comprendre ce qui a amené à déclasser ce hameau, trouver un moyen pour permettre de reconstruire ce bâtiment et créer des logements. La commune a organisé des séances publiques afin d'expliquer la situation aux citoyens. La majorité des habitants et autorités concernées est, après une longue procédure, de nombreux projets et études, parvenue à un accord. Cet accord est plus ou moins le projet de loi qui est présenté à la commission aujourd'hui. Le dossier a encore pris du temps à cause de la modification de la loi, qui a conduit à modifier les limites proposées dans le projet (les limites devaient désormais respecter la distance de 6 mètres).

Ce dossier a subi beaucoup de modifications et d'adaptations. Les particularités sont les suivantes :

#### *L'entrée du côté sud du hameau*

Le projet de loi prévoyait d'englober le bâtiment « les ateliers », qui est perpendiculaire à la structure générale du village. Ce n'était pas très cohérent pour l'entrée sud du hameau. Les autorités ont donc négocié avec le propriétaire, afin de recadrer cet espace constructible pour marquer l'entrée du hameau et mieux définir cette entrée pour toute nouvelle construction, en amenant cette zone plus proche de la rue par un bâtiment parallèle. La condition qui a été posée est que si le propriétaire souhaite un jour construire à cet endroit, il faudra supprimer ces bâtiments perpendiculaires. Ces éléments d'aménagement ont été étudiés afin d'obtenir une cohérence et une homogénéité le long de cet axe de rue, pour que toute nouvelle construction soit en harmonie avec le périmètre des bâtiments existants.

#### *L'entrée du hameau, côté lac, à la gauche de la rue*

Le souhait est de ramener cette zone plus proche de la rue ; les deux villas qui s'y trouvent devraient donc disparaître s'il y a des constructions à cet endroit (cette condition est précisée dans le règlement). Ces éléments permettent également de rendre cohérente l'entrée du hameau côté sud, pour recréer le village-rue et ne pas avoir de disparités dans le périmètre.

#### *Du côté opposé du hameau*

A l'opposé, il y a une zone qui serait déclassée en zone constructible également. C'est une partie qui est non construite, et le déclassement permettrait de redonner une nouvelle vie en fond de rue. Le règlement précise

spécifiquement les gabarits, les formes, etc. pour tout nouveau projet de construction.

Un commissaire (L) aimerait des précisions quant au fait que la commune ait, à l'origine, demandé un déclassement en zone 4B, et non pas en zone de hameaux. Il désirerait également des explications sur le déclassement au nord, et savoir quels bâtiments subsistent entre le déclassement hachuré et la route. Il demande pourquoi la commune ne désire pas déclasser le hameau au ras de la route, entièrement en zone 4B, ce qui lui paraît être une solution plus logique. M. Serafin indique, pour répondre à la première question, que le projet a commencé sous l'ancienne LaLAT. A l'époque, il était question de déclasser des zones agricoles en zones 4B. La loi ayant changé, la commune a dû modifier tous les plans conformément aux nouvelles limites. C'est désormais une zone de hameau. Pour les nouvelles parties à construire, c'est une zone 4B protégée. Quant à la deuxième question, il indique que les rectangles au nord sont des exploitations agricoles, qui sont encore en activité aujourd'hui. Depuis le début, ni la commune, ni les commissions consultées ne souhaitaient entrer en matière sur cette zone, car elle est toujours liée à l'agriculture.

Si on se rapproche du périmètre central, il y a la rue centrale (la route de Chevrens) qui est l'axe principal du hameau. En dessus, il y a une deuxième desserte qui est une route secondaire. Le déclassement à ce niveau aurait provoqué une lecture de deuxième front de l'axe principal, non pas une lecture de premier front, alors que la rue au nord est secondaire. La question des petites constructions et villas dans cette zone se pose également.

Un commissaire (UDC) demande pourquoi les quelques villas, plus récentes, ne sont pas incorporées dans la zone 4B, car la distance en question est d'environ 50 mètres. M. Serafin explique que c'est en raison d'une cohérence par rapport à la notion du hameau avec son histoire. Ces villas sont des objets relativement récents et des constructions individuelles. Vu qu'il s'agit d'un hameau rural, qui est encore plus ancien que le village d'Anières, ce déclassement est justifié. Si ces éléments parsemés devaient être intégrés, ce ne serait pas cohérent et serait difficile à défendre devant la Commission des monuments et sites, qui a une lecture très claire sur le sujet. De plus, c'est également discutable en comparaison avec d'autres hameaux genevois. Si l'espace rural doit s'agrandir un jour, le souhait de la commune est que cet agrandissement se fasse avec un bâtiment parallèle à la rue. Une condition d'octroi de l'éventuelle autorisation de construire est la démolition du bâtiment perpendiculaire.

Une commissaire (Ve) demande depuis quand les villas en zone agricole sont construites, et s'il y a eu des constructions plus récentes. M. Serafin indique que les plus anciennes villas sont de 1920-1930. Certaines ont été construites plus tard, dans les années 1950.

Un commissaire (L) est choqué par le désir de déclasser une zone non-bâtie, et ne pas déclasser une zone bâtie depuis 1928.

M. Serafin indique que des analyses et des études ont été faites au début du projet pour définir un périmètre. Les entrées du hameau sont déterminées par des rangées de verdure ou d'arbres. Depuis l'entrée de l'autre côté, les petites constructions sont des cabanes ou des pavillons de jardin ; il y a principalement des vergers. En haut, le terrain descend et la vue sur le lac est splendide. Sur la pente, il y a une exploitation agricole et quelques vignes. Il y a les alvéoles avec la construction de villas. Pour les englober conformément à la LAT, il faudrait définir toute l'histoire du hameau. Le hameau peut certes évoluer, être modernisé et devenir un village, mais il n'y a pas assez d'arguments pour défendre cet élément très ponctuel et parsemé, car il n'y a pas d'urbanisme dans ces implantations. Il ne serait pas contre l'idée de pouvoir tout déclasser et construire davantage. Toutefois, il y a des points de vue et des perspectives ouvertes à travers le hameau qui doivent être maintenus impérativement, car ils ont une qualité extraordinaire. Les perspectives sur le lac, sur les champs et sur Hermance sont importantes, et sont des éléments prépondérants par rapport à tout développement. La perspective du hameau est magnifique. En étoffant le hameau, on perdrait toute la qualité de vue. La commune désire défendre une qualité construite et historique du village, et estime qu'il y a des valeurs qu'il convient de maintenir.

Un commissaire (L) indique que cette commune est pionnière ; il s'agit du premier hameau qui serait déclassé en zone de hameaux. Il demande quelle est la différence entre la zone de hameaux et la zone agricole avec des bâtiments inscrits à l'inventaire. M. Serafin explique que pour les propriétaires, la différence réside dans la possibilité de transformer leur bâtiment rural en bâtiment d'habitation dans la mesure où il n'est plus exploité aujourd'hui. En zone agricole, il faut être agriculteur afin de transformer un bâtiment agricole historiquement voué à une exploitation agricole mais désaffecté aujourd'hui. Une exception existe si le bâtiment est à l'inventaire et si le propriétaire peut bénéficier de cette dérogation.

M<sup>me</sup> Nemeç-Piguet précise que si les bâtiments méritent d'être inscrits à l'inventaire et peuvent l'être, il n'y a probablement pas de différence. Mais il y a beaucoup de bâtiments agricoles qui n'ont pas de valeur d'inscription à l'inventaire, de valeur de patrimoine. S'ils restent en zone agricole, on ne

peut pas changer leur affectation. Dans la zone de hameaux, tous les bâtiments sont traités de la même manière, qu'ils aient une valeur de patrimoine ou pas.

### **Discussion de la commission**

Un commissaire (UDC) aimerait savoir s'il a bien compris cette dernière explication. Si le propriétaire est paysan, dans une zone agricole avec un bâtiment à l'inventaire, il a la possibilité de transformer celui-ci. Si le bâtiment n'est pas à l'inventaire, il ne pourra pas le transformer. M<sup>me</sup> Nemeç-Piguet indique que l'agriculteur peut transformer le bâtiment, pour autant que cette transformation soit liée aux besoins de l'agriculture. La personne qui n'est pas agricultrice ne peut pas le faire. C'est une condition déterminée par la loi fédérale. Dans une zone de hameaux, le changement d'affectation non conforme à la zone agricole est possible.

Un commissaire (L) est réticent pour créer une zone de hameaux. Il pense que le canton se retranche derrière une loi fédérale qui ne veut être appliquée qu'à Genève. Il aimerait savoir comment la LAT est appliquée dans les autres cantons à ce niveau-là. La zone de hameau a été créée pour rendre la législation genevoise conforme à la loi fédérale, car celle-ci interdit les déclassements « timbre-poste ». Ici, il y a des déclassements « timbre-poste », que la Confédération pourrait contester. Il estime que ces déclassements sont de cohérence minimale. Une solution possible pour favoriser le potentiel constructible dans ces hameaux et leur redonner vie serait de biffer la notion de hameau dans le plan directeur. La commission pourrait stimuler cette possibilité. Si on considère les hameaux comme des villages ou des domaines bâtis, on échapperait à ce trait de la législation fédérale. Il s'agit du premier déclassement en zone de hameaux (Peissy était un déclassement en zone 4B). Ici, il paraît évident qu'un déclassement sensé devrait se situer entre la route centrale et les habitations. Cela permettrait aux propriétaires de jouir de leur propriété dans leur ensemble. Avec la solution proposée dans le projet, certaines parcelles sont coupées en deux, une partie étant en zone(s) de hameau, l'autre en zone agricole. Toute la surface devrait être déclassée en zone 4B protégée, et ceux qui ont une exploitation agricole pourront continuer à exploiter leur parcelle de manière agricole. Il relève enfin que les immeubles qui seraient construits sur les parcelles en question seraient des immeubles R+1, alors que le gabarit des fermes traditionnelles est R+2. Des immeubles R+1 sont beaucoup trop bas par rapport aux constructions traditionnelles de village. Ce projet lui paraît aberrant.

Une commissaire (Ve) a un avis diamétralement opposé. Un déclassement entre deux routes n'est pas nécessairement sensé. Il s'agit ici d'une zone agricole, où la plupart des gens ne peuvent pas rénover ni construire. Le projet a été étudié. Ce hameau n'est pas assez grand pour être un village, et elle estime qu'il ne faut pas développer à l'excès des lieux qui ne sont pas desservis, sans école, etc. Pouvoir rénover les maisons, avoir un bâti historique et restaurer les bâtiments, faire un ensemble cohérent est souhaitable. Il y a eu douze à quinze ans d'études, et elle demande pourquoi il faudrait remettre en cause tous les accords qui ont été faits et qui améliorent la situation des propriétaires immédiatement. Plutôt que de remettre un projet à l'enquête et repartir pour une procédure de dix ans, on peut rénover et faire ce qui est possible dans ce lieu excentré qu'on ne veut de toute manière pas développer à l'excès. Elle regrette la disparition des lieux de convivialité, mais elle estime qu'il vaut mieux faire quelque chose maintenant plutôt que de laisser s'écrouler des éléments historiques patrimoniaux (elle rappelle qu'un bâtiment a déjà été détruit). Elle est pour que l'on vote ce projet rapidement et tel quel, étant donné qu'il est le fruit d'un accord qui a été largement discuté pendant quinze ans.

Un commissaire (L) relève que sur une distance de 500 mètres, il y aurait deux zones différentes entre lesquelles la différence n'est pas claire. On ne sait pas ce qui est permis dans les hameaux, de nombreux points de détail ne sont pas clairs. Il a peur d'engendrer des différences notoires entre les propriétaires et ainsi de créer une source de conflits. D'une part, il aimerait savoir où sont les compensations au niveau de la zone agricole, car c'est une condition légale. D'autre part, il aimerait connaître le prix maximal de réalisation de ces parcelles, s'il y en a un. M<sup>me</sup> Nemeč-Piguet rappelle que l'historique et la longueur de mise en place du dossier expliquent la situation actuelle. La loi a changé plusieurs fois depuis le début du projet. Au début, le périmètre en question devait être une zone 4B protégée. Dans l'intervalle, le Grand Conseil a modifié la loi en remplaçant la zone 4B protégée en zone de hameaux. Le projet a fait l'objet d'une démarche très participative avec les habitants de la commune. L'objectif et les proportions du développement ont été examinés dans le plan directeur. Ce lieu n'a pas été identifié comme un endroit à développer dans la commune, mais l'idée était de lui permettre une petite évolution, dans la mesure de ce qui est présenté dans le projet. L'article 22 de la LaLAT prévoit désormais que cette zone doit être développée en zone de hameau. Il y a des zones non bâties, donc non conformes à la zone de hameaux, qui prévoit la conservation des hameaux moyennant quelques petits aménagements. La commune a donc trouvé l'astuce pour conserver la logique initiale de la démarche d'aménagement.

Un développement modeste est donc possible (un certain nombre de nouveaux logements serait créés). Cette solution répond à une logique bâtie et de protection du paysage. Elle rappelle que le hameau est situé sur une crête, dans un environnement préservé. C'est un lieu de promenade qui revêt un caractère rural et champêtre exceptionnel. Elle ajoute que dans la participation du public, cette option n'a pas été contestée. Remodifier le plan directeur prendrait des années et appellerait de nouvelles études. Elle indique enfin qu'il n'y aura pas de contrôle des prix, vu que ce sera une zone 4B protégée, non pas une zone de développement.

Un commissaire (UDC), en se référant à sa propre situation (il habite un hameau), indique que la possibilité de développement des hameaux est extrêmement faible. La zone 4B a apporté de la clarté aux habitants de ce village : certains propriétaires ont pu louer leurs appartements (ce qu'ils ne pouvaient pas faire lorsque le périmètre était en zone agricole), d'autres ont pu retaper leur bâtiment. Toutefois, il a la crainte que cela crée un précédent pour les autres hameaux. M<sup>me</sup> Nemec-Piguet demande à ce commissaire si en parlant de précédent, celui-ci se réfère à la création d'une zone mixte (à la fois de hameaux, à la fois 4B protégée). Il répond par l'affirmative. M<sup>me</sup> Nemec-Piguet indique que la loi est ainsi, à moins que le Grand Conseil ne la change à nouveau. Il y a quelques années, le déclassement des hameaux se faisait en zone 4B protégée, et il serait possible de revenir à cette solution. Le cas de la Petite-Grave est très similaire et est un projet encore plus ancien que celui du hameau de Chevrens. On a pu y faire une zone de hameaux conforme à la loi, et une petite zone de construction. Ces deux cas de figure ne devraient pas se reproduire, car il s'agit de trouver des astuces pour mettre en œuvre des projets initiés il y a près d'une dizaine d'années, qui sont cohérents du point de vue de l'aménagement, et qui sont ballotés entre les nouvelles lois. Si le Grand Conseil devait revenir en arrière et abolir la zone de hameaux, il ne serait pas réellement compliqué de remplacer cette zone par une zone 4B. Cette démarche ne causera pas de problèmes, et les nouveaux projets seront faits sur la base de la loi actuelle.

Un commissaire (R) note que depuis qu'il est au Grand Conseil, le problème des hameaux empoisonne ce dernier. D'un côté, certains aimeraient créer un Ballenberg. D'un autre côté, avec le raisonnement contraire, rien n'aurait plus bougé depuis le Moyen-Age et le développement du territoire serait paralysé pendant des millénaires. Il constate que les agriculteurs et viticulteurs concernés sont pour un développement raisonnable, alors que les écologistes et les urbains veulent faire un Ballenberg. Il remarque que pour le moment, la commission fait du coup par coup : ici le déclassement sera autorisé et un propriétaire aura la chance de pouvoir faire quelque chose,

alors qu'un autre à côté ne pourra rien faire et le troisième ne sait pas ce qui pourra se passer. Il peut imaginer élargir un peu le périmètre qui permet un développement. Il pense toutefois qu'un débat de fond sur la loi est nécessaire, car la solution actuelle n'est visiblement pas satisfaisante. Il faudrait donc statuer à nouveau sur la problématique des hameaux. Il ne désire pas supprimer la spécificité, la beauté des hameaux, mais il estime qu'il faut avoir une autre vision de l'organisation de l'urbanisme régional. Il est d'avis que la commission devrait surseoir à statuer sur toute décision, sinon elle risque de tomber dans l'arbitraire.

Une commissaire (Ve) n'estime pas que la solution trouvée après quinze ans de travaux soit arbitraire. Les hameaux qui sont excentrés ne sont pas appelés à se développer. Une solution est d'avoir un plan de site, qui permet de clarifier la situation sur un périmètre, comme cela a été le cas à Peissy, et de définir où et comment le site peut être développé. Il serait même possible d'intégrer des villas plus récentes dans ces plans de site, tout en définissant la zone environnante comme inconstructible. Pour ce cas-là, il faut plutôt voter rapidement, la commission n'ayant aucune proposition différente. Les villas à l'extérieur pourraient être rénovées, mais personne ne pourrait construire à côté car cela serait dommageable pour le paysage dans son ensemble. La discussion de fond peut porter sur la volonté de ne pas développer ces hameaux, notamment à cause des problématiques de transport, d'équipements scolaires, etc., et des contraintes financières trop lourdes qu'elles engendreraient. Elle conclut que le plan de site est un très bon instrument car il permet d'étudier la situation de manière équitable pour tous.

Un commissaire (L) estime également qu'il faut avoir une discussion sur le fond avant de voter ce projet de loi. Il indique que sa motion en donne la possibilité. Il aimerait savoir comment la LAT est mise en œuvre dans les autres cantons. Il refuse d'entrer en matière sur ce projet et ainsi de créer un précédent. Il faudrait peut-être modifier la LAT en supprimant la notion de hameau ou les biffer du plan directeur, étant donné que celui-ci est actuellement sujet à modification. Cette demande pourrait être faite au Conseil d'Etat. Concernant le développement des hameaux, les hameaux – à part Mategnin – sont tous décentrés. Le développement proposé par une zone 4B même élargie ne concernerait que très peu de logements. Les villages ne sont souvent pas beaucoup plus grands que les hameaux. Par exemple, Dardagny est un village qui s'est développé selon la zone 4B, modérément, et les jeunes de la commune ont pu y rester. Ce village, malgré son développement, a eu le prix Wakker, c'est-à-dire du plus beau village de Suisse. Le développement n'enlaidit pas. Un commissaire propose d'attendre une décision du Conseil d'Etat visant à biffer les hameaux et ensuite

déclasser toute cette zone, ou de biffer l'article dans la loi. Les membres de la commission qui le désirent pourraient déposer un projet de loi visant à biffer l'article 22 LaLAT, et d'attendre le résultat du vote avant de statuer sur le hameau de Chevrens.

Une commissaire (Ve) souligne qu'il faudrait probablement aussi modifier le plan directeur, qui contient des zones de hameaux, et que ce serait une longue procédure. Un commissaire (R) signale que le plan directeur est en révision. Son souci est d'avoir une vision d'ensemble. Il estime qu'il faut être crédible et ne pas décider au coup par coup. Un commissaire (UDC) rappelle que lors de séances précédentes, des commissaires ont critiqué les zones villas en disant qu'elles ne permettent qu'une mauvaise utilisation du sol. Ici, des immeubles seraient construits sur un étage, et cela le dérange quelque peu.

Un commissaire (PDC) estime qu'il faudrait éviter de commettre l'irréparable et de créer un précédent. Quand bien même le travail effectué depuis dix ans est louable et positif, il faut d'abord s'attaquer au fond comme cela a été proposé. En aménageant un territoire, il n'est pas possible d'agir de manière patchwork. Il faut une ligne cohérente, une politique d'aménagement qui nécessitent une discussion sur le fond avant de créer des précédents. Il indique que le PDC demande à suspendre l'examen de ce projet de loi.

Un commissaire (S) exprime son étonnement par rapport aux propos de certains de ses collègues ; il se demande si c'est dans la logique « nouveaux députés, nouvelle législature, nouvel élan. » Le débat donne l'impression qu'il y a d'un côté les ruraux, de l'autre les urbains, et il ne se reconnaît pas dans ce tableau. Il indique qu'il est dans la commission depuis 1997 et a vécu l'adoption du plan directeur cantonal. Il n'a pas l'impression qu'il n'y ait pas de politique d'aménagement et que la politique soit faite au coup par coup. La liste des hameaux était connue et figure dans le plan directeur cantonal, et actuellement la commission ne fait qu'appliquer le plan directeur, qui existe justement pour avoir un aménagement du territoire cohérent. Si dans le plan directeur, cette zone est dénommée « lieu-dit le hameau de Chevrens », c'est bien pour qu'il y ait une cohérence. Les commissaires disent régulièrement qu'il faut écouter les communes et les propriétaires. Aujourd'hui, une commune présente un projet de déclassement étudié pendant des années, négocié et d'entente avec les propriétaires, et la commission veut geler le projet et se lancer dans une grande réflexion sur l'aménagement du territoire. Ces mêmes commissaires disent être pour l'accélération des procédures. Il indique enfin que son groupe est pour ce projet de loi.

Un commissaire (L) aimerait revenir sur la zone 4B protégée, notamment dans l'exposé des motifs, à la fin de la page 7. Il en cite un extrait : « En

effet, les nouvelles constructions (R+1) réservées à de l'habitat collectif devront s'inscrire dans la structure type village-rue du hameau. [...] Le nombre de places de parking y sera limité et les bâtiments ne disposeront pas de percements en toiture, afin de préserver l'harmonie du hameau.» Il y a plusieurs points qui ont déjà été relevés : R+1 est antirationnel. Il faudrait faire comme pour toutes les maisons de campagne, c'est-à-dire avec des ouvertures en toiture, des lucarnes, etc., pour utiliser les m<sup>3</sup> de vide à bon escient. Ce n'est certes que dans l'exposé des motifs, mais en général, l'exposé des motifs est appliqué à la lettre par la Commission des sites. Limiter le nombre de place de parking à un endroit comme Chevrens, où il n'y a pas de transports publics, est déraisonnable. Il habite lui-même dans un hameau, où il y a même un transport public de temps en temps, et il y a trois véhicules par appartement (la personne qui travaille doit se rendre au travail, la mère de famille emmène les enfants à l'école, les enfants, dès qu'ils ont 18 ans, ont aussi des voitures.). Au regard de la réalité, il faudrait plutôt obliger à prévoir des places de parking dans les hameaux, pour éviter d'avoir des villages où il n'y a que des voitures sur les voies publiques. Il est entièrement d'accord de lutter contre le trafic de voitures en utilisant les transports publics, mais il faut plutôt obliger les propriétaires à faire des garages sous leurs maisons afin que les voitures soient cachées. Accepter la solution proposée quant aux voitures serait dangereux, car elle pourrait faire office de jurisprudence et est inacceptable pour les gens qui habitent dans des villages.

Une commissaire (Ve) demande si déclasser le hameau revient vraiment à commettre l'irréparable. Elle pense plutôt que cela permettra de rénover des maisons. Il s'agit juste de préserver ce joli coin, les propriétaires désirant rénover leur maison et la commune. Si, par miracle, le Grand Conseil changeait la loi, il serait toujours possible de revenir pour changer la dénomination de ce hameau. Elle estime qu'il faudrait déclasser maintenant, et harmoniser ensuite. Une commissaire (S) propose une solution de compromis. Elle est sensible à la démarche de ce maire-adjoint et de la commune, qui ont longtemps travaillé sur ce projet, ont fait des études, ont négocié avec les habitants, l'ont adapté à la nouvelle loi. Elle estime qu'il est possible de respecter ce travail et l'autonomie communale, déclasser cette zone, et plancher en parallèle sur le projet de loi visant à modifier la LaLAT.

Un commissaire (L) estime qu'il est incohérent de déclasser à Chevrens et puis d'abroger l'article 22 LaLAT, ensuite, il faudra de nouveau faire toute la procédure pour remettre cette zone en zone 4B. Il préfère attendre un vote du Grand Conseil ou une décision du Conseil d'Etat de biffer les zones de hameau dans le plan directeur.

Un commissaire (L) aimerait savoir à quoi correspond le degré de sensibilité 2, en nombre de décibels et à quelles heures. Une commissaire (Ve) précise que c'est le degré de sensibilité des zones d'habitation, le même que pour la zone villas. Il note que cette sensibilité de bruit ne correspond pas au bruit des tracteurs, des moissonneuses-batteuses. On dit vouloir maintenir les fermes, mais les paysans qui habitent dans cette zone n'auront donc plus la possibilité de mettre en marche leurs tracteurs ou de mettre des cloches aux vaches. Il aimerait des chiffres précis quant aux heures du degré de sensibilité 2. La présidente propose de demander au département des explications sur ces degrés de sensibilité, et des informations quant à quoi correspond exactement le degré de sensibilité 2.

Un commissaire (S) aimerait savoir si c'est toujours les communes qui initient les demandes de déclassement. M<sup>me</sup> Nemeç-Piguet précise qu'en théorie, c'est libre. Elle ne connaît, dans les faits, pas de cas où le département ait demandé le déclassement. En pratique, c'est donc bien les communes qui font les demandes. Le déclassement est un énorme travail et mérite donc réflexion. Elle relève que dans le cas particulier et dans celui de la Petite-Grave, la commune a changé trois fois de projet pour se mettre en conformité avec la loi, qui a été modifiée trois fois. Elle s'inquiète de cette situation. S'ils doivent à nouveau modifier leur projet pour se mettre en conformité avec la nouvelle demande du Grand Conseil, ils devront engager de nouveaux frais, ils devront renégocier avec les éventuels nouveaux propriétaires. Pour aboutir à un projet comme ça, il faut investir un travail énorme. Les inégalités de traitement doivent être négociées et l'équilibre est extrêmement long à trouver.

Une commissaire (S) invite ses collègues à relire l'article 22 LaLAT sur la zone de hameaux. L'alinéa 3 énonce quand même que « sauf dispositions particulières fixées par le plan de site, les normes de la 4e zone rurale sont applicables ». Il s'agit donc d'un avantage pour les propriétaires dans ce hameau, car ils passent d'une zone agricole à une zone constructible. La distance de 6 mètre a été imposée, donc le déclassement donne clairement un avantage au propriétaire. C'est dommage de laisser les maisons s'écrouler.

Un commissaire (L) relève que la zone de hameaux est une zone de protection, selon la réponse à la motion 1625 de la part du Conseil d'Etat, non pas une zone constructible, alors que la zone 4B permet la construction. Il est conscient des coûts et du temps de travail nécessaires pour un déclassement. Il trouve toutefois très simple d'attendre de modifier la loi, puis de tout mettre en zone 4B. M<sup>me</sup> Nemeç-Piguet admet que c'est très simple, sur le dessin, mais que la commune vient de faire le contraire. Il y a une complexité derrière le projet, qui mérite un examen approfondi. Si sur le

plan légal, on a la conformité au droit fédéral et au plan directeur, que la loi peut être changée rapidement et que la zone de hameaux est remplacée par la zone 4B protégée, ce n'est pas véritablement un problème. Il faudrait toutefois questionner M. Pauli sur les motifs de ces changements.

Une commissaire (Ve) indique que ces changements ont aussi été faits à Berne et au Tessin. M<sup>m</sup>e Nemec-Piguet estime que s'il faut encore attendre deux ans, on s'expose à une situation difficile. Un commissaire (L) propose de transmettre la réflexion aux deux chefs de départements, celui du Territoire et celui des Constructions.

### **Audition de MM. Cramer et Muller, conseillers d'Etat**

M. Cramer rappelle tout d'abord que la motion fut déposée le 18 mars 2005 et qu'elle donna lieu à une discussion au Grand Conseil en date du 17 mars 2006. Il désirait que cette motion soit renvoyée au Conseil d'Etat et non pas en commission comme ce fut le cas. En effet, il souhaitait faire parvenir à la commission un rapport écrit contenant des détails techniques avant de lui renvoyer la motion 1625. Il estime que la commission est le lieu où l'on reçoit les détails juridiques et techniques d'un projet. M. Cramer révèle que le Conseil d'Etat souhaite être prudent dans ses propos au sujet de cette motion. Selon lui, le droit fédéral est contraignant en la matière et il convie à cet effet les commissaires à partager des idées créatives avec le Conseil d'Etat. Il estime que le problème des hameaux ne donne que peu de pistes utiles pour la construction de nouveaux logements car les hameaux ne sont pas considérés comme constructibles et sont de plus dépendants du régime de zone agricole. Le seul angle possible pour aborder ce problème se rapporte selon lui à la protection du patrimoine. Il demande si, au-delà de la situation de droit, il convient vraiment de se tourner du côté des hameaux pour le potentiel constructible. Il exhorte la commission à être attentive aux petits projets en cours, très productifs selon lui. Il démontre cette dernière affirmation en donnant plusieurs exemples comme ceux de la commune de Puplinge qui est sur le point de créer 200 à 300 logements ou celle de Chancy prête à proposer 100 logements supplémentaires. Il rappelle que ces logements seront construits dans l'année à venir, ce qui est à son sens productif. Il constate que, en additionnant les projets des communes aux déclassements que la commission a effectués, environ un millier de logements seront construits très prochainement. Il estime que les petits projets comportent moins de contraintes et que, dans une perspective d'utilisation des résiduels potentiels, c'est une telle démarche qui se révèle productive. Il signale par ailleurs que, créé par le DT avec la coopération de la Chambre genevoise d'agriculture, un ouvrage recensant les sites

constructibles sera bientôt disponible. Il juge que cet ouvrage ainsi que les projets des communes représentent les deux axes sur lesquels il convient de se concentrer. La question des hameaux lui semble être une solution très compliquée qui ne permettra pas d'avancer sur le problème du logement.

M. Muller dit souscrire aux arguments de son collègue M. Cramer. Il estime qu'il est très important de se conformer au droit fédéral. Il rappelle les débats qui ont précédé la discussion d'aujourd'hui en précisant qu'elles ont débouché sur un compromis, soit la loi adoptée lors de la dernière législature. Il souligne que cette loi permet à la fois d'entretenir et d'agrandir les hameaux, le tout dans un souci du patrimoine. Il attire l'attention de la commission sur le fait qu'il est nécessaire de débloquer la situation dans les hameaux.

Un commissaire (L) est d'accord avec M. Cramer sur de nombreux points et notamment sur le fait que les hameaux ne sont pas de véritables potentiels constructibles. Toutefois, parlant de la discussion sur les hameaux, il juge qu'il s'agit d'une question de principes. Il relève que la législation fédérale est étroite et unilatérale. Il demande à la présidente s'il est possible d'auditionner un responsable de l'aménagement d'un canton proche comme celui de Vaud afin de connaître quelle est leur politique en matière de hameaux. Il présente aux commissaires un article de la *Tribune de Genève* rapportant que les jeunes fuient Bardonnex en raison du manque de potentiel constructible. Il relève par ailleurs que Bardonnex est un chef-lieu de commune, ce qui vient contredire l'affirmation de M. Cramer selon laquelle les chefs-lieux des communes ne vivent pas pareille mésaventure. Il soulève le paradoxe suivant : les hameaux se meurent. Afin de le démontrer, il livre à la commission de nombreux exemples de hameaux sis dans sa commune d'habitation, Satigny. Le hameau de Pessy a été déclassé en zone 4B protégée récemment. Or il ne recèle aucun potentiel constructible et tous les projets de la commune en la matière ont été refusés par les services de l'Etat. Il souligne qu'il n'y a donc eu aucun logement créé. Le hameau de Choully est en ruine et l'on défavorise les agriculteurs par rapport aux autres professions. Bourdigny-Dessus est une zone agricole comportant un château. Des appartements en PPE y sont à vendre. Bourdigny-Dessous ne recèle plus qu'un seul restaurant, ce qui démontre que le hameau est presque mort. Il souligne encore la différence de traitement qui existe entre agriculteurs et non-agriculteurs. Après avoir parlé de Peney, ce commissaire termine avec le village de Montfleuri qui n'est pas considéré comme un hameau et qui a été classé villas en zone agricole. Or, il dénonce le fait que l'Etat est parvenu à y construire la prison de la Clairière et s'interroge donc sur la nécessité d'adapter la loi cantonale aux zones hameaux étant donné que celles-ci

n'existent plus selon lui. Il constate qu'elles ont été remplacées par des zones agricoles. Par conséquent, il propose de barrer la fiche 2.07 sur les hameaux du plan directeur cantonal.

Ce commissaire désire désormais parler du projet de Chevrens. Il estime que, dans ce cas précis, le Conseil d'Etat est parvenu à trouver des astuces formidables contrairement à d'autres projets. Il dénonce l'inégalité de traitement et le problème de cohérence inhérents à une telle démarche. Il propose par ailleurs que l'on déclasse tout ce qui n'est pas cultivé en zone 4B. Il s'interroge sur le refus de limiter les zones agricoles comme par exemple les vignes. Il définit la zone agricole comme le lieu où se cultivent les aliments. Il estime qu'il convient de laisser les habitants des hameaux construire selon les normes de la zone 4B. En guise de conclusion, il met en avant le risque de voir les hameaux et les paysans dépérir.

M. Cramer pose la question de savoir quel est l'enjeu véritable de cette discussion. Il rappelle l'objectif du discours de Saint-Pierre, soit celui de construire des logements. Il juge que l'on perd du temps en se concentrant sur la question des hameaux. Il demande pourquoi l'on devrait tenter de contourner le droit fédéral alors que cela ne représente aucun profit pour le logement. M. Muller réagit sur la première partie de l'intervention. Il convient que si les inégalités de traitement dénoncées existent effectivement, il est nécessaire de le vérifier car une telle situation est inadmissible. Concernant la demande de déclassement des zones agricoles, il rappelle que c'est précisément ce qui est en train de se produire avec le projet de Chevrens.

Un commissaire (R) rappelle que l'objectif premier est de construire des logements et qu'à cet égard, le potentiel des hameaux n'est pas le meilleur qui soit. Il fait par ailleurs remarquer que l'inventaire des terrains agricoles cité par M. Cramer peine à être terminé. Il souhaiterait donc qu'il soit terminé rapidement. Concernant la problématique des hameaux, il lui semble que deux problèmes s'opposent : celui du dépérissement des hameaux et celui de la politique de déclassement. Il prend par la suite l'exemple de Chevrens. Il estime ainsi qu'il est nécessaire d'être plus généreux dans les zones à déclasser afin de résoudre les problèmes du projet. Enfin, il conclut en se demandant ce qu'autorise la loi fédérale (LAT). M. Cramer répond que la loi fédérale demande aux cantons de concentrer les habitations. Il relève que dans les endroits peu densifiés, où l'on trouve des hameaux, il convient d'éviter de miter le territoire. Rappelant que la loi fédérale exige que les localités soient clairement circonscrites, il insiste sur le fait qu'il faut agir dans le respect de ces dispositions.

M. Pauli trace alors l'évolution de la problématique au niveau fédéral et cantonal. En préambule, il note que l'article 22 de la LaLAT a été sept fois modifié depuis 1987. Il indique que tout le problème est le déclassement des hameaux en zones 4B protégées. Il relève que l'administration fédérale a produit un constat à ce sujet. Les communes ont depuis lors essayé de contourner les articles dérogatoires en créant des microzones à bâtir. M. Pauli fait ensuite remarquer que des fiches ont dû être rajoutées dans le plan directeur cantonal afin de bénéficier des dispositions prévues par la loi fédérale. Il rappelle que la LaLAT a dû être adaptée, l'article 22 ne convenant pas. Les hameaux devaient être maintenus et non pas développés. Il poursuit en indiquant que l'Office fédéral a rendu le plan de site obligatoire afin de bien savoir quels étaient les bâtiments construits. L'article 22 de la LaLAT, désormais conforme à la loi fédérale, contient la définition de la zone de hameaux conformément à l'article 18 de la loi fédérale ainsi que l'obligation du plan de site. Il conclut en estimant qu'il y a peu de différence entre une zone 4B protégée et une zone de hameaux.

Une commissaire (Ve) annonce détenir en sa possession un article sur la problématique des hameaux, transmis il y a un certain temps. Elle estime que la loi actuelle convient bien car elle permet à la fois le maintien des hameaux et leur restauration. Par ailleurs, elle met en avant deux enjeux fondamentaux : celui de la restauration et le problème de la spéculation. Quant au maintien des bâtiments, elle juge que le plan de site est excellent à cet effet. Il s'agit selon elle de maintenir la zone des hameaux qui doit être déclassée et ainsi préservée. Elle constate que l'on perd du temps dans le développement du logement à Genève et que, pour remédier à cela, il est nécessaire d'être actif et d'avancer dans le déclassement des hameaux, comme dans le cas de Chevrens et de la Petite-Grave. Toutefois, elle attire l'attention des commissaires sur le fait que le potentiel de logement des hameaux n'est pas à même de résoudre la crise. Elle conclut en remarquant que l'on est un peu moins sévère à Genève que dans les autres cantons.

Un commissaire (UDC) considère que les hameaux s'apparentent à un cadeau empoisonné. Il estime que même déclassées, il restera des périmètres inconstructibles dans ces zones. Il dénonce le problème de l'inégalité de traitement. Enfin, il note l'apparition de piscines hors sol en raison de l'interdiction d'avoir des piscines en zone agricole. Il conclut en affirmant que cela est vraiment dommageable du point de vue esthétique. Un commissaire (R) considère que l'agriculture est particulièrement mal lotie actuellement en Suisse. Il souhaiterait que l'on avantage l'agriculture genevoise et les fratries. Un commissaire (MCG) s'interroge sur le discours de Saint-Pierre prononcé par le Conseil d'Etat. Il demande ce qu'il en est des

personnes qui doivent loger en France ou dans d'autres cantons faute d'autres logements à Genève même. Ainsi, il s'étonne du fait que l'on ne décline pas les hameaux.

M. Cramer convient qu'il existe nombre de personnes ne pouvant pas se loger à Genève et que cela fait perdre au canton une partie non négligeable de ses revenus fiscaux. Ainsi, il soutient qu'il est nécessaire de se mettre rapidement en situation de construire des logements et qu'à cet effet, passer par un déclassement des hameaux n'est pas la méthode la plus efficace. Il estime qu'une meilleure efficacité passe par un déclassement des zones agricoles, un travail approfondi avec les communes sur leurs projets mais aussi par des opérations de plus grande envergure. Des projets comme ceux des Vergers, de Coligny, des Communaux d'Ambilly ou celui plus ambitieux du quartier de la Praille-Acacias sont autant de promesses de logements. Il attire l'attention des commissaires sur le fait que les premiers immeubles seront construits l'année prochaine déjà. Il conclut en relevant qu'il s'agit là de la mise en œuvre du discours de Saint-Pierre sur les logements. Ainsi, il exhorte les commissaires à ne pas oublier où se trouvent les priorités.

Un commissaire (PDC), sachant que la majorité des zones agricoles sont en zone de hameau, juge qu'il convient d'être attentif à l'incidence du changement d'affectation par rapport au droit successoral paysan et au droit rural, soit notamment la protection des exploitations agricoles. Il estime que les bâtiments, en changeant d'affectation, ne doivent passer de la valeur de rendement à la valeur vénale que dans le cadre d'une succession. Un commissaire (L) soutient qu'un tel changement impliquerait que les domaines ruraux seraient transformés en appartements à louer. Il relève l'influence du changement sur le droit successoral paysan. Le commissaire (PDC) dénonce les dommages que trop de naïveté pourrait provoquer. Il se demande par ailleurs si l'on pourra traiter les ruraux avec le droit successoral paysan malgré leur passage en zone 4B protégée. Le commissaire (L) interpelle le Conseil d'Etat, et plus particulièrement M. Muller, afin que celui-ci présente à la commission les grands projets en cours. Il demande comment l'on peut considérer une zone de hameaux comme une zone de protection et non pas une zone de développement. Il prend par la suite l'exemple du hameau de Sézenove, qui possède selon lui un véritable potentiel constructible et qui a retrouvé de la vigueur. Il souligne qu'il s'agit là d'un exemple positif de l'agrandissement d'un hameau. Enfin, concernant le projet de Chevrens, il propose de déclasser ce site en zone 4B dans sa totalité car il estime qu'il y a là un véritable potentiel de construction. M. Muller affirme qu'il est en effet possible de déclasser la totalité du site de Chevrens en zone 4B. Toutefois, il fait remarquer aux commissaires que la

commune va très probablement faire opposition car elle craint que, si l'on déclasse tout, la zone ne soit plus protégée du point de vue du patrimoine. Le commissaire (L) annonce avoir téléphoné à la commune d'Anières. Il est ressorti de cet appel que ce sont en fait les services de l'Etat qui, invoquant l'article 22 de la LaLAT, ont conseillé à la commune de se mettre en zone de hameau. Il relève donc qu'il n'y a pas eu de volonté communale absolue sur la question.

Une commissaire (Ve) soutient que le plan de site amène plusieurs aspects positifs pour les propriétaires. Ceux-ci peuvent en effet savoir clairement ce qui est constructible et ce qui ne l'est pas. Il en découle selon elle une certaine clarté pour les dix à vingt ans à venir. M. Cramer rappelle que les communes souhaitent que les projets avancent. Par conséquent, il recommande de suivre la voie que l'administration propose. Un commissaire (UDC) souhaite que l'on parvienne à une solution raisonnable. Il avertit que si l'on bloque tout sur la question des hameaux, ceux-ci dépériront. M. Muller répond que le projet de loi ne bloque pas toute démarche concernant les hameaux. Il note que l'on passe en zone à bâtir tout en garantissant la protection du patrimoine, permettant ainsi un agrandissement mesuré du hameau.

La présidente rappelle la demande du commissaire libéral concernant l'audition d'un responsable de l'aménagement d'un canton proche. La présidente met aux voix l'audition d'un responsable de l'aménagement d'un autre canton. L'audition est acceptée par 10 pour (2 UDC, 2 R, 2 PDC, 3 L, 1 MCG) et 4 contre (2 Ve, 2 S).

Une commissaire (Ve) demande si l'on ne pourrait pas auditionner M<sup>me</sup> Vasiljevic Menoud étant donné que celle-ci a justement travaillé à l'aménagement. Elle souhaite par ailleurs que l'on entre en matière quant au projet de loi 9935. Un commissaire (L) remarque que la procédure du déclassement de Chevrens est la première du genre. Il estime qu'il est nécessaire de prendre le temps d'informer la commission avant une entrée en matière. Par ailleurs, il souhaite que l'on déclasse tout le « triangle ». M. Cramer rappelle que changer le projet équivaut à répartir à zéro. Un commissaire (R) propose que l'on auditionne M<sup>me</sup> Vasiljevic Menoud et que l'on entre en matière sur le projet de loi 9935 au plus tard lors de la prochaine séance. Le commissaire (L) estime étrange le fait que lorsque les députés demandent de changer un projet, on les mette en garde contre le risque de répartir à zéro alors qu'il n'en est pas de même lorsque c'est le Conseil d'Etat qui formule cette demande. M. Cramer rappelle que toute décision fait l'objet d'un recours. Il prend comme exemple le recours sur le Mervelet. Le Conseil

d'Etat avertit les commissaires du risque important de perdre les procédures s'ils souhaitent redessiner différemment le projet.

### **Discussion de la commission avant l'audition du représentant du canton de Vaud**

Un commissaire (R) attire l'attention de la commission sur le fait qu'il ne faut pas perdre trop de temps sur ce sujet et qu'il s'agit de prendre des décisions équilibrées. Il rappelle que les députés avaient fait le déplacement sur le site lorsque d'autres cas étaient à l'étude. Un tel déplacement à Chevrens permettrait de vérifier les implications du plan de site sur le terrain. Il informe par ailleurs qu'il a contacté le maire d'Anières et souligne que, si la pression et les conseils soutenus de l'administration cantonale ont joué un rôle, c'est surtout une prise de responsabilité de la commune qui est à l'origine des détails du projet. Il propose donc formellement que la commission fasse le déplacement dans la commune d'Anières afin d'interroger les autorités sur le projet de loi et notamment sur son historique. Ainsi, la commission va contribuer à créer une certaine jurisprudence sur la question des hameaux.

Un commissaire (PDC) rejoint cette proposition en précisant toutefois que son groupe ne s'opposera pas au projet de loi 9935. Il se demande si, dans un futur de dix à quinze ans, on ne regrettera pas le découpage effectué aujourd'hui. Le risque serait alors de vouloir faire ce que l'on n'avait pas fait. Enfin, il estime que ce projet de loi doit être utilisé comme guide afin de comprendre de manière plus pragmatique la problématique des hameaux.

Concernant l'influence de l'administration cantonale dans la décision de la commune d'Anières, un commissaire (L) précise qu'il parlait seulement de la phase préparatoire. Il invite les députés PDC à ne pas se précipiter dans d'acceptation du projet de loi. Ainsi, il juge que le problème de la zone de hameau doit être discuté, comme dans le cas du village de la Petite-Grave. Il rappelle que le plan directeur cantonal avait été accepté, à l'exception de la fiche 2.07. Le problème fut contourné grâce à la modification de l'article 22 de la LaLAT. Ainsi, il demande à M. Pauli pourquoi il n'est pas juridiquement possible de supprimer la fiche 2.07 du plan directeur cantonal. M. Pauli répond qu'un tel cas de figure empêcherait l'application de l'article 33 OAT, dont voici la teneur :

Article 33 : Pour assurer le maintien de petites entités urbanisées sises hors de la zone à bâtir, des zones spéciales au sens de l'article 18 LAT, telles que les zones de hameau ou les zones de maintien de l'habitat rural, peuvent

être délimitées si la carte ou le texte du plan directeur cantonal (art. 8 LAT) le prévoit.<sup>1</sup>

M. Pauli souligne qu'il faut en rester aux zones agricoles car il n'est pas possible de réaliser des zones à bâtir, soit la cause du refus des autorités fédérales. Par conséquent, en adoptant la zone de hameau, l'Etat de Genève agit de manière conforme au droit fédéral. Le commissaire (L) soutient que la suppression de la fiche 2.07 impliquerait un retour du hameau de Chevrens en zone agricole. A partir de ce point, il estime qu'il n'y a aucun problème à déclasser la zone agricole en la zone que l'on désire. La Confédération ne pourrait pas s'opposer à un tel processus. Cette solution permettrait selon lui d'avancer sans obstacles. M. Pauli signale que dans ce cas, l'obstacle réside dans l'obligation pour tout plan d'affectation de respecter le plan directeur cantonal. Par conséquent, il remarque qu'un déclassement en zone agricole comme proposé ne respecterait pas certaines conditions. Ensuite, il définit la zone de hameau, fruit d'une longue réflexion, comme étant la séparation entre la zone à bâtir et la zone agricole. M. Pauli rappelle enfin que, dans le cas où des opposants feraient recours au Tribunal administratif (TA), la Confédération peut agir en intervenant contre les arrêts du TA.

Une commissaire (Ve) marque son accord quant à la proposition de transport pour la visite du hameau de Chevrens. Elle rappelle ensuite que tous se sont mis d'accord sur une loi dont les deux objectifs principaux sont la rénovation des maisons et la conservation des périmètres. La possibilité d'une suppression de la fiche 2.07 n'enlèverait pas selon elle la réalité du terrain, soit des petits ensembles bâtis en dehors de la zone à bâtir. Elle remarque qu'en Suisse les hameaux ne sont pas développés. Elle estime que le plan de site permet de donner d'excellentes indications aux propriétaires. D'autre part, elle met en garde contre un déclassement massif qui ne permettrait pas de préserver et conserver les hameaux. La loi actuelle, déjà modifiée trois fois, doit être considérée comme le fruit d'un consensus.

M. Pauli lit la définition de la zone à bâtir selon la LAT, dont voici la teneur :

#### Article 15 Zones à bâtir :

Les zones à bâtir comprennent les terrains propres à la construction qui :

- a. Sont déjà largement bâtis, ou
- b. Seront probablement nécessaires à la construction dans les quinze ans à venir et seront équipés dans ce laps de temps.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Source : [http://www.admin.ch/ch/f/rs/700\\_1/a33.html](http://www.admin.ch/ch/f/rs/700_1/a33.html)

<sup>2</sup> Source : <http://www.admin.ch/ch/f/rs/700/a15.html>

M. Pauli attire l'attention des commissaires sur la taille du milieu bâti. Si celui-ci est trop petit, il n'est pas possible de construire. Il rappelle que la taille minimale pour un hameau est de comporter cinq à dix maisons. Ainsi, les « petites entités urbanisées » ne sont pas assez grandes pour être construites et trop grandes pour être considérées comme des « habitations isolées ». Il remarque que la LAT stipule que la zone à bâtir doit avoir un minimum de tissu bâti. Ainsi, dans un but de préservation des bâtiments, l'article 33 OAT demande à ce que soient prévues des zones spéciales telles que la zone de hameau avec un plan de site obligatoire. Il conclut en jugeant que la définition des hameaux se trouve dans la fiche 2.07 du plan directeur cantonal.

Un commissaire (UDC) demande si les deux « oreilles » prévues à Chevrens ne dérogent pas à la loi. M. Pauli répond que c'est une sorte de pari fait par les auteurs du projet de loi. M<sup>me</sup> Nemec-Piguet rappelle aux commissaires que, si l'on regarde l'historique des projets de Chevrens et de la Petite-Grave, ceux-ci datent d'une dizaine d'années. Elle signale qu'il s'est agi tout d'abord d'une zone 4B protégée avant d'être déclassée en zone à bâtir. Par la suite, cette zone n'a plus été conforme à la loi fédérale. L'astuce des deux « oreilles », considérées selon elle comme des zones à bâtir, permet de faire aboutir ce projet longuement mûré.

Un commissaire (L) estime que la loi est exagérée en raison d'un Grand Conseil qui désire créer des zones de hameau, d'où la fiche 2.07. Il rappelle que les offices fédéraux ne veulent pas de déclassement « timbre-poste ». Or selon lui, c'est exactement ce qui est en train de se produire à Chevrens et à la Petite-Grave. Rebondissant sur les déclarations de M. Pauli, il reprend le sujet de la fiche 2.07 afin de démontrer qu'elle est aberrante. Il prend à cet effet l'exemple de la commune de Bardonnex où les hameaux de La Croix-de-Rozon et de Charrot sont classés en zone 4B alors que Bardonnex même est considéré comme un hameau en zone agricole. Par ailleurs, il ajoute que Jussy-le-Château est aussi considéré comme une zone de hameau alors qu'il n'existe aucune séparation avec le village, lui-même en zone 4B. Par conséquent, il conclut en demandant que l'on définisse la zone à bâtir comme « ce qui est bâti » et la zone agricole comme « ce qui est cultivé ». M. Trottet fournit une explication complémentaire en précisant que Bardonnex est une zone 4B protégée et que c'est Bardonnex-Dessus qui est considéré comme un hameau. Il convient qu'il existe d'autres cas problématiques similaires à ceux soulevés, notamment ceux d'Arare et de Satigny-Dessus. Il concède que ces cas sont à revoir, la distance entre la zone à bâtir et le hameau n'étant pas satisfaisante. Il annonce qu'un réexamen est en cours afin de sortir ces cas particuliers de la zone de hameau.

Un commissaire (PDC) fait part de son scepticisme quant à la situation actuelle où l'appréciation de l'aménagement est laissée au canton. Ainsi, il craint que l'on ne tienne pas compte des besoins des communes comme le prouve le « patchwork » de Chevrens. Par ailleurs, il ne souhaite pas remettre en cause les zones de hameau et désire plutôt que l'administration cantonale soit attentive aux besoins des communes dans leurs hameaux. Il conclut en remarquant que les autres cantons s'occupent différemment du problème.

Une commissaire fait remarquer qu'il s'agit déjà de la deuxième séance où les débats n'avancent pas. Elle suggère ainsi au commissaire libéral de faire un projet de loi afin de faire passer son message et ainsi de permettre à la commission d'avancer sur les sujets à l'ordre du jour.

Une commissaire (Ve) souhaite que les commissaires pensent de façon pragmatique au déclassement. Elle rappelle que la volonté générale est de rénover les hameaux et non de les développer. Les paysans n'ayant pour l'instant pas cette possibilité, elle estime donc qu'il faut déclasser au plus vite en zone de hameau. Elle se demande quels peuvent bien être les besoins des communes dans leurs hameaux étant donné que ceux-ci n'ont pas souvent d'école ni ne sont desservis par les transports publics. Elle s'interroge ainsi sur la finalité d'un développement des hameaux. Enfin, elle rappelle que la majorité des agriculteurs genevois ne sont pas propriétaires des bâtiments qu'ils occupent. Par conséquent, elle appelle à ce que le Grand Conseil soutienne l'intérêt général, sans quoi le risque de spéculation serait selon elle bien réel.

## **Audition de M. Richard Hollenweger, responsable de l'aménagement rural au Service de l'aménagement du territoire du canton de Vaud**

### ***1. Zone de hameau – application dans le Canton de Vaud***

#### Droit fédéral (art. 18 LAT, art 33 OAT)

M. Hollenweger signale que le législateur a véritablement voulu que les zones de hameau soient situées par principe hors des zones à bâtir. En effet, les hameaux sont un ensemble de bâtiments anciennement agricoles qui ne satisfont pas les conditions de l'article 15 LAT.

#### Droit transitoire vaudois en vue de l'approbation du Plan directeur cantonal vaudois (PDCn)

M. Hollenweger précise les critères propres à une zone spéciale.

## Avant projet définitif 2005 du Plan directeur cantonal vaudois prévu pour consultation publique en automne 2007

M. Hollenweger fait savoir que les fiches du Plan directeur seront à disposition dès le 15 mars sur le site du canton de Vaud.

## Exemples pratiques vaudois d'une zone de hameau – procédure d'autorisation de construire

M. Hollenweger précise que les deux exemples qu'il va utiliser datent d'une dizaine d'années car actuellement, les différents acteurs attendent le Plan directeur cantonal vaudois avant de s'engager d'une quelconque manière.

M. Hollenweger prend tout d'abord l'exemple du hameau de Seppey. Il précise que l'affectation des bâtiments concerne essentiellement l'agriculture et le petit commerce. Il porte ensuite à l'attention des commissaires le fait que le plan de site prévoit de reconstruire deux granges existantes de peu d'importance. Pour le reste, il ajoute qu'un changement d'affectation des bâtiments est possible mais que ce n'est pas le cas pour de nouvelles constructions en raison d'un règlement très strict. M. Hollenweger poursuit avec l'exemple du hameau de Robellaz. Il souligne que le but est de permettre le changement d'affectation des bâtiments peu utilisés. Dans le cas de Robellaz, il signale qu'il est possible de construire des piscines dans la mesure où l'on reste dans les aires de prolongement du hameau. Il précise que la distance maximale des aires de prolongement n'est pas détaillée, contrairement à Genève où elle est fixée à 6 mètres. M. Hollenweger conclut en faisant part aux commissaires du fait que lorsque l'on désire construire dans un hameau, il faut une autorisation du canton d'abord et ensuite celle de la commune.

## **2. Régime fédéral hors zone à bâtir**

### 2.1 Conformité à la zone en général, conformité à la zone agricole en particulier

M. Hollenweger précise que ce domaine est réglé de façon exhaustive par le législateur fédéral et que, de ce fait, les cantons n'ont aucun moyen de légiférer à part dans le cas d'exceptions. Il s'agit ici de savoir si les constructions sont conformes ou pas à la zone agricole. M. Hollenweger énumère les critères de conformité à la zone agricole en se basant sur l'article 16a LAT ainsi que les articles 34 et suivants OAT. Il précise que

dans le cas d'un changement de génération, il est possible de créer un nouveau logement car il serait injuste de chasser le nouveau propriétaire.

## 2.2 Régime dérogatoire hors zone à bâtir

M. Hollenweger signale que, partant de l'article 24 LAT, la législation s'est considérablement complexifiée en raison de l'ajout de nouvelles catégories. Il annonce que des travaux de simplification sont en cours. Par la suite, il énonce les différentes exceptions concernant le régime HZB. Pour la dérogation de l'art. 24b LAT, il précise qu'il s'agit essentiellement de tourisme rural et d'entreprises artisanales. Pour la dérogation de l'article 24c LAT, il précise que les bâtiments construits avant la LAT peuvent être conservés voire même agrandis de façon mesurée, soit 30% de plus au maximum. Pour la dérogation de l'article 37a LAT, il précise que les commerces antérieurs à la LAT peuvent être agrandis de 30% au maximum.

### *Questions sur l'exposé de M. Hollenweger*

Un commissaire (UDC) compare Genève et Vaud sur leur politique en matière de hameaux. Si à Genève elle est porteuse d'espoir, il constate qu'elle est beaucoup plus réaliste dans le canton de Vaud. Il pose tout d'abord la question de savoir si l'agrandissement des aires de prolongement est conforme au droit fédéral. Quant au système employé pour les successions, il se demande de quelle manière cela remet en cause le droit successoral paysan. Enfin, la dénomination « qualité paysagère du site » lui paraît subjective et il s'interroge sur les véritables critères qui sous-tendent cette appellation. M. Hollenweger répond qu'effectivement dans le canton de Vaud, la zone de hameau n'est pas un soutien pour l'agriculture mais plutôt une solution pour réutiliser les bâtiments dont elle n'a plus besoin. A la question de l'agrandissement, il répond que celui-ci doit être mineur par rapport au bâtiment principal et justifié par l'intérêt public. Quant aux successions, il précise qu'il faut que certains critères soient remplis, et notamment l'exigence que la première génération ait vécu la majeure partie de sa vie dans l'exploitation. En dernier lieu, il lit un texte du Grand Conseil vaudois définissant ce qu'est l'amélioration paysagère.

Une commissaire (S) se demande s'il est possible, dans le cadre d'une famille et sous conditions, de construire d'autres bâtiments servant à loger la deuxième génération alors même que la première n'a pas encore pris sa retraite sur son domaine. M. Hollenweger répond par la négative en affirmant que la reprise du domaine doit être imminente. De cette façon, on peut être sûr que les enfants vont reprendre le domaine.

Un commissaire (L) remercie M. Hollenweger pour son exposé. Il dit en avoir conclu que les zones de hameau sont considérées comme non conformes à la zone agricole. Il se demande premièrement si les hameaux se situent bien en zone agricole. Ensuite, il s'interroge sur l'existence et l'utilité d'une liste des hameaux du canton de Vaud. En dernier lieu, il pose la question de savoir quelles sont les limites du déclassement et ce notamment concernant les zones où l'on pourrait mettre des piscines. D'autre part, il se demande ce qui est considéré comme aire de prolongement. M. Hollenweger remarque les habitations doivent être conformes à la zone spéciale qui peut prendre cette appellation de « spéciale » même dans le cas où elle serait superposée à une zone agricole. Il spécifie qu'il existe un plan de site qui règle les constructions dans de telles zones. La liste des hameaux n'a pas été envisagée en raison, selon lui, de la taille du canton de Vaud. Il fait remarquer que les Vaudois ont choisi de définir un hameau avec des critères bien précis.

M. Pauli aimerait revenir sur la question des piscines. Il se demande s'il est possible d'en construire dans des zones de hameau du canton de Vaud. M. Hollenweger répond que les autorités vaudoises ont une politique ouverte en matière de piscines HZB. Toutefois, elles ne doivent pas être trop grandes et ne pas nuire au paysage. M. Pauli se demande si de telles mesures ont passé l'épreuve du Tribunal fédéral. M. Hollenweger cite le cas du Tessin dont l'une des piscines était trop séparée du bâtiment principal. Cependant, il n'existe pas à sa connaissance de cas concernant le canton de Vaud.

Un commissaire (L) s'interroge sur les aires de prolongement et leur prise en compte de la réalité. M. Hollenweger répond que les autorités essaient d'éviter des jardins à moitié dans la zone conforme et à moitié dans la zone agricole. Par conséquent, la planification tient compte de la réalité. Une commissaire (Ve) indique que le plan de site sur Genève définit les mêmes points dans un périmètre beaucoup plus large.

Un commissaire (PDC) s'interroge sur la différence qui existe en matière de réglementation entre la zone agricole pure et la zone de hameaux. M. Hollenweger précise que la zone de hameau peut comporter des habitants qui n'étaient pas là avant le déclassement. Il fait remarquer que dans la zone de hameau, il est possible de plus transformer et d'avoir plus de logements que si l'on se trouve en zone agricole.

Un commissaire (UDC) aimerait savoir s'il est possible, dans une zone de hameau, de devenir propriétaire en n'étant pas un agriculteur et quel serait l'impact d'une telle possibilité sur le droit rural. M. Hollenweger répond que cela dépend de la zone spéciale créée. Il soutient que si l'on se trouve dans

une zone de hameau et que le but est de construire des logements, on peut soustraire les parcelles en zone agricole.

### **Visite du hameau de Chevrens et explications de M. Serafin**

M. Serafin accueille les commissaires dans le hameau de Chevrens. Il annonce que le chemin aval, parallèle à la rue principale, sera l'une des étapes les plus importantes afin de comprendre les raisons qui ont présidé au choix de la délimitation de la zone de hameau. Il mentionne également le côté amont qui recèle des petits jardins ainsi que l'entrée du hameau et la problématique de la zone d'extension à cet endroit. Il fait remarquer que les bâtiments agricoles tout proches sont prévus dans une zone 4B protégée car ils sont toujours en exploitation.

#### *Sur le chemin aval*

M. Serafin précise que Chevrens est un hameau de crête et que de ce fait, la construction d'un deuxième front d'habitations n'est pas souhaitée par la Commission des monuments et des sites. Une telle éventualité modifierait en effet totalement la vision du village. Il souligne que cette problématique a été discutée avec les habitants du hameau et qu'aucun d'eux n'est favorable à la création d'un deuxième front. Il précise ensuite que les habitants du hameau sont conscients du fait qu'il ne sera pas possible de créer de piscines.

#### *Sur le chemin aval (devant la deuxième maison)*

M. Serafin annonce que le problème de la reconstruction du hangar autrefois démoli pour des raisons de sécurité s'inscrit dans une problématique plus large d'alignement des maisons et de privatisation des jardins. Il annonce que les nouveaux acquéreurs ne sont pas demandeurs pour reconstruire ce bâtiment, ce pour des raisons empiriques évidentes. Concernant la présence d'un toit en tôle, il note que le propriétaire attend impatiemment la possibilité d'un classement afin d'intervenir. Il remarque par ailleurs que la commune d'Anières possède un inventaire des bâtiments transformés et de ceux qu'il reste à réhabiliter par rapport à leur ancienne affectation. Il ajoute que de telles transformations permettraient de maintenir en qualité le hameau. Par ailleurs, il fait remarquer que le problème actuel de Chevrens et de la commune est la hausse de la circulation dans le hameau.

Un commissaire (L) estime que certaines maisons peuvent être considérées comme faisant déjà partie d'un deuxième front. Selon lui, un deuxième front ne serait pas forcément plus nuisible que la maison qu'il

considère comme beaucoup plus avancée que les autres côté aval. M<sup>me</sup> Nemeç-Piguet intervient afin d'apporter un éclairage sur la question. Elle souligne qu'à l'exception de la maison de type bourgeois que le commissaire avait remarquée, le hameau de Chevrens se caractérise par des anciennes granges implantées le long de la rue principale. Par conséquent, elle relève que la maison incriminée ne s'inscrit pas dans la typologie rurale du reste du hameau et qu'elle représente de fait une sorte d'anomalie historique. Chevrens est donc plutôt caractérisé par la typologie urbanistique du village-rue.

*Sur le chemin en aval (devant les deux villas proche de l'entrée du hameau)*

M. Serafin soutient que les deux constructions ne sont pas considérées par la commune comme faisant partie du centre historique du village. La zone d'extension 4B proposée par la commune en front de rue serait conditionnée par la démolition de ces deux objets, ce qui améliorerait la qualité du site. Un commissaire (L) demande si les habitations sont liées de quelque manière à l'agriculture. M. Serafin répond qu'il s'agit de villas qui sont maintenues en zone agricole par la force des choses car réalisées avant les années 1950 et donc avant la définition des limites de zones.

*Devant le foyer « Astural »*

M. Serafin explique que le foyer a besoin d'être agrandi afin d'accueillir les jeunes en difficulté. Il pointe cependant le fait que le bâtiment possède un certain caractère architectural qu'il convient de préserver. Par conséquent, la solution envisagée est la construction d'une extension en front de rue, dans l'esprit du reste du hameau. Il précise toutefois qu'une telle extension est conditionnée par la destruction du bâtiment des ateliers situé à l'arrière et qui s'intègre fort mal dans le site. Il ajoute que les propriétaires de l'« Astural » sont favorables à cette vision. M<sup>me</sup> Nemeç-Piguet note que la construction située à l'arrière est de qualité médiocre et qu'il y a peu d'intérêt à la rénover. Il mentionne que le nouveau bâtiment contiendra les ateliers ainsi des chambres complémentaires pour les jeunes. Il souligne que l'architecture de ce bâtiment, mentionnée dans le règlement, respectera l'esprit du reste du hameau.

M. Serafin montre ensuite les cabanes de jardin côté sud et précise qu'elles correspondent aux points jaunes sur la carte. Il mentionne que la commune souhaite conserver ce caractère de verger et ne désire donc pas que l'on y ajoute d'autres bâtiments. Concernant le cours d'eau l'Hermance, il remarque qu'il convient de protéger la faune, la flore ainsi que les chemins

pédestres de ce site en accord avec la commune voisine d'Hermance. La commune ne souhaite donc pas que l'on dénature cette partie du hameau.

*Sur la rue principale :*

M. Serafin souligne l'importance des bâtiments de la rue principale qui, du fait de leur non-alignement, donnent un effet de perspective et d'animation. Des murs poseraient un problème de structure car ils ne permettraient pas la vision des cours intérieures qui caractérisent la rue principale. Un commissaire (L) remarque qu'en zone 4B, il est aussi possible de faire un plan de site impliquant des réserves sur les constructions en deuxième front. Cela pourrait être bénéfique pour un nouveau propriétaire qui souhaiterait construire une piscine ou un court de tennis, synonymes d'animation et de lieux de rencontre. M. Serafin répond que de telles constructions s'intégreraient mal dans le site de Chevrens.

*Côté sud, vers les cabanes de jardin proches de l'Hermance*

Une commissaire (S) s'interroge sur la possibilité de voir se démultiplier les cabanes de jardin. Elle convient qu'il s'agit là d'un deuxième débat. M. Serafin ajoute que l'apparition de bâtiments dépareillés serait peu souhaitable.

**Présentation de M. Serafin du projet de modification des limites de zones et du plan de site de Chevrens en salle**

M. Serafin présente un court historique du hameau de Chevrens dans lequel il signale notamment que Chevrens était le principal hameau par rapport à Anières au XVII<sup>e</sup> siècle. C'est à partir de 1850, lorsque Corzier s'est séparée d'Anières, que cette dernière s'est beaucoup développée et est devenue prépondérante par rapport à Chevrens.

Une commissaire (S), faisant référence à la carte de l'affectation des bâtiments, se demande quel est le rôle des bâtiments entourés d'un trait rouge dans le secteur destiné à l'agriculture. M. Serafin répond qu'il s'agit de villas qui appartiennent au propriétaire agricole et qui se situent donc dans son domaine agricole. Il rappelle que l'espace rue est caractérisé par des décrochements permanents qui créent des espaces-cours. Les ouvertures et les percées créent une perspective qui caractérise le hameau de Chevrens.

Un commissaire (R) souhaiterait savoir combien de temps la procédure a pris et quelle était la position des habitants du hameau par rapport au projet. Il aimerait ainsi aller plus loin que la constatation de l'unanimité du Conseil

municipal et voir quels sont les avis des intéressés. M. Serafin répond que les études concernant le déclassement du hameau de Chevrens ont commencé en 1996, après quelques procédures préalables en 1995. Dès le début, un premier rendez-vous a été pris avec les habitants du hameau de Chevrens. Il ajoute que des experts dans différents domaines étaient présents afin de répondre aux nombreuses questions des intéressés. Il met ensuite en évidence le résultat positif de cette première séance avec les habitants mais nuance son propos en déclarant que plusieurs questions restaient encore ouvertes. Par la suite, le dossier a fait plusieurs allers-retours entre la commune et l'Etat.

En 2002, il souligne qu'il a fallu réactualiser les lignes du projet en raison de la limitation à 6 mètres entrée depuis peu en vigueur et procéder à quelques modifications des configurations du futur bâtiment de l'« Astural ». Il conclut en rappelant que le projet a été à nouveau présenté en 2005 à la population qui, dans son entièreté, a répondu favorablement au dossier et aux limites que celui-ci fixaient, synonymes de l'interdiction de créer un deuxième front du côté aval du hameau. C'est pourquoi, selon lui, l'unanimité au Conseil municipal a été possible.

Un commissaire (S) aimerait avoir une explication sur les raisons qui poussé l'éirement de l'espace-rue jusqu'au bout du plan. M. Serafin explique que c'est la partie habitation du bâtiment qui a fait qu'il a été englobé dans l'espace-rue. Il porte à l'attention des commissaires le fait que, de l'autre côté du chemin sur la carte, l'ancienne laiterie n'a pas été englobée en raison de son caractère qu'il convenait de protéger. De plus, il précise qu'une rue n'est pas en soi une limite de zone mais que cette dernière dépend essentiellement des bâtiments.

Un commissaire (L) souligne que, dans les cartes, la zone est très bien délimitée et prend en compte tout le triangle. Il propose ainsi que l'on déclasse ce qui est considéré comme le hameau. Il demande à M. Serafin si cette réflexion a été faite lorsque les études ont commencé. M. Serafin répond qu'une telle possibilité a été prise en compte mais souligne que de tirer une grande zone entourant le hameau aurait été par trop simpliste. Il poursuit en rappelant qu'il s'est agi plutôt de faire des limites de zones en tenant compte au mieux du caractère des bâtiments, de leur valeur architecturale par ailleurs historiquement intéressante. Il constate que l'un des soucis majeurs au moment des études était de ne pas miter le site. Enfin, il conclut en notant que l'analyse faite dans le cadre du projet tient compte au mieux de la réalité du site.

Ce commissaire (L) soutient qu'il convient ici de parler d'aménagement et non pas d'une évaluation de la beauté des bâtiments. Il estime par ailleurs que le projet est le reflet d'une vision à court terme et qu'il pourrait être

dommageable dans le futur d'être confrontés à des bâtiments agricoles ne pouvant pas être au bénéfice de la possibilité de rénovation ou d'agrandissement. Enfin, il ajoute que l'on ne tient pas compte de la réalité du hameau. M. Serafin projette la carte de « modifications des limites de zones ». Il explique que la reconversion des agriculteurs, notamment par un système de compensations visible sur la carte, a été discutée avec eux. Les agriculteurs pourront construire dans les zones 4B prévues à cet effet.

Une commissaire (S) souhaite que l'on se concentre sur la carte « affectation des bâtiments ». Elle aimerait savoir si les bâtiments colorés en vert sont bien des hangars ou des granges, conçus pour un usage agricole et pas pour l'habitation. Elle souligne qu'ils devraient donc être difficilement transformables. M. Serafin répond que les bâtiments en vert sont liés à l'exploitation agricole. Les bâtiments ayant été englobés dans la zone hameaux sont ceux où l'exploitant agricole habite. Les granges et autres bâtiments servant à l'exploitation ont été laissés en dehors de cette zone. Cette commissaire conclut que les bâtiments à l'extérieur de la zone seront démolis à la condition qu'ils ne soient plus exploités pour l'agriculture.

### **Discussion de la commission**

Un commissaire (L) trouve que le projet est bien étudié mais révèle qu'il n'est pas convaincu par l'opportunité de déclasser Chevrens en zone de hameau et d'être ainsi soumis au régime des 6 mètres. Il estime qu'en comparaison au canton de Vaud, Genève est bien trop strict et bloque tout aménagement et développement modeste des hameaux. Par conséquent, il craint que l'on fige par trop les hameaux. Il revient d'autre part sur les deux zones 4B proposées. Il s'interroge sur la logique d'avoir des endroits en zone 4B et d'autres en zone de hameau. Ainsi, il propose que l'on déclasse l'ensemble du triangle, délimité selon lui par les routes, en zone 4B protégée et que l'on abandonne la notion de zone de hameaux.

Un commissaire (S) trouve que le dossier est très bien étudié et qu'il présente une belle cohérence. Il annonce être satisfait de l'aménagement proposé de l'espace-rue ainsi que par l'explication donnée concernant les deux zones 4B protégées. L'écoute des propriétaires est un point qui lui paraît important. Il estime que ce projet comporte une bonne protection du hameau et comprend des zones 4B protégées satisfaisantes. Sur le haut du village, il juge qu'il y a matière à un développement mesuré du hameau. En conclusion, il préfère voter le projet tel qu'il est et ainsi éviter de voir trop grand.

Un commissaire (R) souligne premièrement l'utilité non négligeable du déplacement de ce jour. De fait, il met ensuite en lumière les limites d'une

seule approche rationnelle en matière d'aménagement. Deuxièmement, il met en exergue la problématique du cachet des hameaux qui serait mis en péril par la construction d'un deuxième front dans le cas de Chevrens. Il relève à cet effet la notion de « hameau de crête ». Enfin, il dit être impressionné par la durée de gestation du projet et par le soin pris par la commune d'interroger autant les propriétaires et les locataires que les agriculteurs. Il relève par la suite le respect de ce projet pour la texture du hameau. Satisfait des données qui lui ont été présentées, il relève que le parti radical souhaite entrer en matière et voter ce projet de loi tel qu'il est à ce jour.

Un commissaire (PDC) remercie les commissaires d'avoir accepté de faire la visite de Chevrens. Cette dernière a permis de répondre à ses questions, notamment à celles concernant le découpage. Il est convaincu que ce projet est le reflet de la volonté de la commune et n'a donc plus aucune réticence à le soutenir. Il annonce que le PDC est prêt à accepter le projet actuel tant celui-ci est équilibré et en adéquation avec la réalité.

Un commissaire (UDC) s'interroge sur l'opportunité de couper en deux des jardins à cause de la limite des 6 mètres. Il est persuadé qu'à l'avenir ce plan reviendra devant le Grand Conseil car il est selon lui porteur d'une vision trop étriquée. Il regrette par ailleurs que les paysans ne soient pas d'accord avec un déclassement en zone 4B protégée. Enfin, il conclut en constatant que ce projet de loi ne correspond pas à ce que l'on demande de la zone hameau, ce en raison des « oreilles » qui l'entourent.

Une commissaire (Ve) estime que la consultation par la commune de la population est exemplaire et que la collaboration entourant ce projet est satisfaisante. Elle annonce que, sa collègue étant convaincue par ce projet, les Verts voteront ce projet de loi avec conviction.

Une commissaire (S) relève toute la réflexion qui se cache derrière le projet et l'estime très importante. Par ailleurs, elle dit ne pas être convaincue par l'argument du commissaire libéral. En effet, selon elle, le hameau est surtout articulé autour de la rue principale et non dans un triangle rectangle plus large. Ainsi, elle comprend que les limites de zones soient telles qu'elles sont car elles respectent et protègent l'esprit, le caractère et la qualité du site. Elle estime ensuite que les zones 4B qui permettent des constructions préservent cet esprit de village-rue. Elle conclut qu'il est souhaitable de voter ce projet, d'autant plus qu'il est le reflet de la volonté des habitants et de la commune.

Un autre commissaire (R) annonce qu'il respecte le point de vue des maires et des habitants des communes. Il ne comprend pas que les

agriculteurs, à qui un déclassement en zone 4B protégée aurait été profitable, n'aient pas insisté, mais il soutient toutefois ce projet.

Un commissaire (L) dit respecter également la consultation des propriétaires. Il a cependant été frappé lors de la visite sur le chemin aval de Chevrens par la petitesse des surfaces des jardins. Il n'est donc pas question selon lui d'un deuxième front mais bien du problème du partage de jardins en deux. D'autre part, il annonce qu'il rentrera en matière sur ce projet et qu'il ne demandera pas la modification du périmètre. Toutefois, il soutient qu'il va proposer un amendement à l'article 1 du projet de loi. Il s'agirait de supprimer le terme « zone de hameau » pour ne garder que celui de « zone 4B protégée ». Enfin, il met les commissaires en garde contre la spirale négative que l'acceptation de ce projet pourrait provoquer pour le reste des hameaux.

Un commissaire (UDC) avertit que si la commission accepte ce projet avec les deux « oreilles », cela va être considéré comme un précédent et que le risque est grand de voir le reste des hameaux de Genève être défavorisés par cette logique.

Une commissaire (S) soutient que l'amendement proposé n'est pas légal car non conforme au droit supérieur. Elle propose donc qu'il le retire.

### **Vote d'entrée en matière**

La présidente met aux voix l'entrée en matière du projet de loi 9935. L'entrée en matière est acceptée à l'unanimité (3 L, 2 R, 1 PDC, 2 UDC, 3 S, 1 Ve).

### **Vote article par article**

Le commissaire libéral propose un amendement pour le titre et préambule. Il s'agirait de supprimer « d'une zone de hameau » et ainsi que « hameau de ». La présidente met aux voix l'amendement de M. Gros – titre.

*Projet de loi modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune d'Anières (création ~~d'une zone de hameau et~~ d'une zone 4B protégée au lieu-dit « ~~hameau de~~ Chevrens »)*

Cet amendement est refusé par 5 oui (1 MCG, 2 UDC, 1 L, 1 R), 6 non (1 PDC, 1 R, 2 Ve, 2 S) et 3 abstentions: 3 (2 L, 1 PDC).

### **Article 1:**

LapPrésidente met aux voix l'article 1:

L'article 1 est adopté à l'unanimité (1 MCG, 2 UDC, 3 L, 2 R, 2 Ve, 2 S, 2 PDC).

### **Article 2:**

Un commissaire (L) estime qu'un degré de sensibilité II (*ci-après DS*) est inapproprié dans le cadre d'un village qui mélange citadins et agriculteurs. Il fait cette remarque dans l'optique de protéger les agriculteurs d'éventuelles plaintes des autres villageois en raison du bruit occasionné par les activités agricoles. A titre d'argument, il cite l'article « Résoudre le problème épineux des hameaux » à la page 7: « Dans la plupart des cas, il faut appliquer le DS III, car la vie du lieu est encore caractérisée par une activité agricole bruyante ». Une commissaire (S) juge qu'il est important que le DS soit le plus bas possible, surtout dans un hameau où la part d'habitations est grande.

Un commissaire (UDC) marque son accord avec la remarque du commissaire libéral. Le DS III permettrait en effet aux agriculteurs d'être protégés des différentes plaintes pouvant émaner du reste de la population villageoise. Il souligne à cet effet que Chevrens est un hameau où subsistent encore de grandes exploitations agricoles dont il convient de protéger l'activité. Une commissaire (Ve) rappelle que cette discussion a déjà eu lieu plusieurs fois. Elle considère qu'il faut avoir l'avis du département afin de savoir précisément quelles sont les activités autorisées par les différents DS. M. Mottiez relève l'existence de bruits inhérents à l'exploitation rurale.

Un commissaire (PDC) constate que normalement le DS II interdit toute activité et que la pression du reste de la population peut être grande. Un commissaire (UDC) rejoint le discours selon lequel les quelques paysans en place à Chevrens pourraient plus facilement être attaqués que par le passé si la zone restait en DS II. Selon lui, un DS III leur permettrait de poursuivre leurs activités sans crainte. Un commissaire (MCG) se déclare favorable au changement proposé qui est de passer en DS III. Le député libéral note que dans les hameaux des plaintes ont déjà été déposées même contre des coqs ou encore contre des stands de tir. Il relève que le DS III empêcherait les gens de se plaindre en raison d'une activité agricole bruyante et que cela donne donc une certaine sécurité aux agriculteurs.

Une commissaire (S) convient que les plaintes citées sont effectivement ridicules. Elle considère que le Conseil d'Etat s'est montré souvent laxiste dans les plans d'attribution des DS et qu'il a dû par conséquent les modifier. C'est dans cette optique-là qu'elle soutient l'attribution d'un DS le plus bas possible. Toutefois et pour conclure, elle dit être sensible à la situation des

hameaux agricoles et conçoit donc que l'on puisse avoir un autre point de vue à ce sujet.

Un commissaire (S) souhaiterait avoir l'avis du département sur les lois concernées et partant sur ce qui est autorisé, avant de voter l'amendement de DS III. M. Mottiez considère que, le bruit du coq étant l'un des "charmes de la campagne" selon lui, il faudrait plutôt aller dans le sens d'un maintien du DS II car un tel bruit ne permet pas de relever le seuil de sensibilité. Il souligne que les destinataires du projet de loi pourraient contester le DS III. Une commissaire (S), soulignant que le projet de loi vient du Conseil d'Etat, aimerait avoir l'avis du département sur l'article débattu.

M. Pauli répond que dans le cas des hameaux, l'évaluation du DS se révèle périlleuse. La zone de hameau est difficilement classable dans les catégories prévues par l'article 43 OPB.

#### Art. 43 al. 1 OPB

*« Dans les zones d'affectation selon les articles 14 et suivants de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire les degrés de sensibilité suivants sont à appliquer:*

*Le degré de sensibilité I dans les zones qui requièrent une protection accrue contre le bruit, notamment dans les zones de détente;*

*Le degré de sensibilité II dans les zones où aucune entreprise gênante n'est autorisée, notamment dans les zones d'habitation ainsi que dans celles réservées à des constructions et installations publiques.*

*Le degré de sensibilité III dans les zones où sont admises des entreprises moyennement gênantes, notamment dans les zones d'habitation et artisanales (zones mixtes) ainsi que dans les zones agricoles;*

*Le degré de sensibilité IV dans les zones où sont admises des entreprises fortement gênantes, notamment dans les zones industrielles. »*

M. Pauli rappelle par ailleurs que la LaLAT ne donne aucune précision à ce sujet. Selon lui, le plan de site reste le meilleur moyen de savoir quelle est l'affectation des bâtiments et ainsi de mettre en place un DS adéquat. Cela reste donc un exercice très théorique dans le cadre d'une zone de hameau. Il cite une jurisprudence du TF concernant un cas lausannois où il était stipulé qu'il fallait "se fonder sur la situation réelle et l'usage effectif des terrains en question". Il pose donc la question de savoir si Chevrens est un hameau à vocation résidentielle auquel cas il faudrait lui attribuer un DS II ou si des activités agricoles y subsistent et qu'un DS III est plus approprié.

Un commissaire (L) concède que Chevrens a une vocation essentiellement résidentielle et que c'est l'une des raisons pour lesquelles il a été décidé de le déclasser en zone de hameau. Cependant, il signale qu'il existe encore deux grandes exploitations agricoles assez bruyantes et qu'il serait inacceptable qu'un citoyen procédurier habitant le hameau profite du DS II pour déposer une plainte. La présidente approuve la modification en DS III proposée.

La présidente met aux voix l'amendement de l'article 2

*« En conformité aux articles (...) il est attribué un degré de sensibilité III aux bien-fonds compris dans la zone de hameaux (...). »*

L'amendement est accepté par 10 oui (1 MCG, 2 UDC, 3 L, 2 PDC, 2 R) et 4 abstentions: 4 (2 Ve, 2 S).

### **Article 3:**

La présidente met aux voix l'article 3.

L'article 3 est adopté à l'unanimité (1 MCG, 2 UDC, 3 L, 2 R, 2 Ve, 2 S, 2 PDC).

### **Article 4:**

La présidente met aux voix l'article 4:

L'article 4 est adopté à l'unanimité (1 MCG, 2 UDC, 3 L, 2 R, 2 Ve, 2 S, 2 PDC).

## **Vote d'ensemble**

La présidente met aux voix le projet de loi 9935 dans son ensemble:

Le projet de loi 9935 est adopté à l'unanimité (1 MCG, 2 UDC, 3 L, 2 R, 2 Ve, 2 S, 2 PDC).

## **Projet de loi (9935)**

**modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune d'Anières (création d'une zone de hameau et d'une zone 4B protégée au lieu-dit « hameau de Chevrens »)**

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

### **Art. 1 Approbation du plan**

<sup>1</sup> Le plan n°29432-502, dressé à l'initiative de la commune d'Anières le 12 juillet 2005, modifiant les limites de zones de la commune d'Anières (création d'une zone de hameau et d'une zone 4B protégée, au lieu-dit « hameau de Chevrens ») est approuvé.

<sup>2</sup> Les plans de zones annexés à la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987, sont modifiés en conséquence.

### **Art. 2 Degré de sensibilité**

En conformité aux articles 43 et 44 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986, il est attribué un degré de sensibilité III aux biens-fonds compris dans la zone de hameau ainsi que dans la zone 4B protégée, créées par le plan vise à l'article 1.

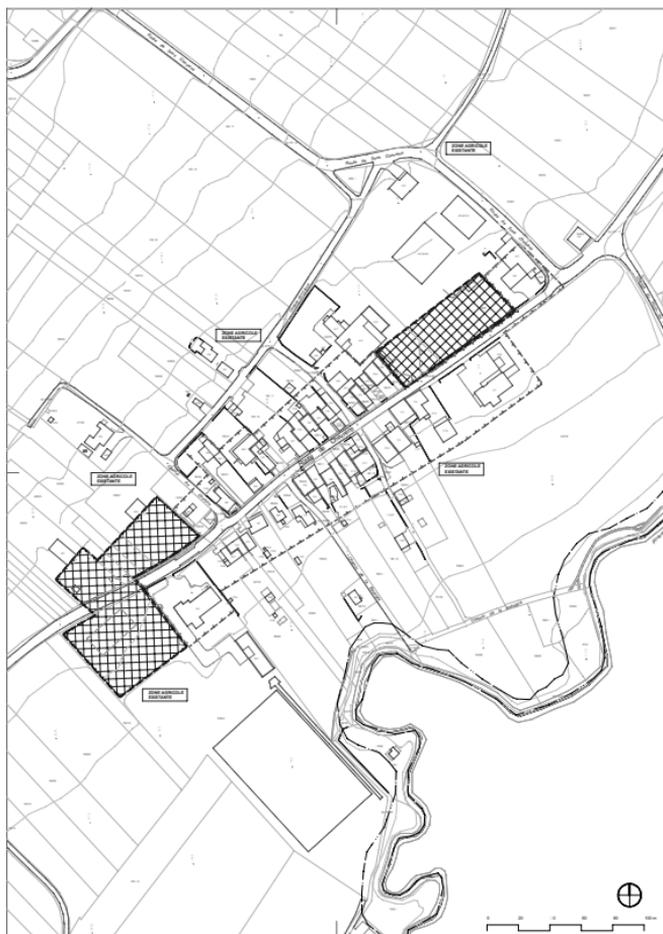
### **Art. 3 Dépôt du plan**

Un exemplaire du plan n°29432-502 susvisé, certifié conforme par la présidence du Grand-Conseil, est déposé aux archives d'Etat.

### **Art. 4 Entrée en vigueur**

La présente loi entre en vigueur le lendemain de sa promulgation dans la Feuille d'avis officielle.

ANNEXE 1



RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE  
**COMMUNE D'ANIÈRES**  
 Général Municipal de Genève

Commune d'Anières  
 Hameau de Chevrens

Faibles Coordonnées : 36, 38, 39

**Modification des limites de zones**

-  Zone de hameaux (art. 10)
-  Zone B protégée (art. 10)

Préconsultation

Schéma		Date		Commune	
1 / 1000		2010		ANIÈRES	
Modifications		N° de dossier		ANR	
		502			
		B-2		29 432	
				711.52.930.26	



