

*Projet présenté par le Conseil d'Etat*

*Date de dépôt: 26 février 2007*

*Messagerie*

## **Projet de loi** **modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de** **Cartigny (création d'une zone de hameaux et d'une zone de** **développement 4B protégée au lieu-dit « La Petite Grave »)**

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° 29480-508, dressé à l'initiative de la commune de Cartigny en septembre 2005, modifiant les limites de zones de la commune de Cartigny (création d'une zone de hameaux et d'une zone de développement 4B protégée, au lieu-dit « La Petite-Grave »), 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 II aux biens-fonds compris dans la zone de hameaux ainsi que dans la zone de développement 4B protégée, créées par le plan visé à l'article 1.

### **Art. 3 Dépôt aux archives d'Etat**

Un exemplaire du plan n° 29480-508 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.

Certifié conforme  
Le chancelier d'Etat : Robert Hensler



RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

COMMUNE DE CARTIGNY

Conseil municipal et mairie

Commune de Cartigny  
Hameau de la Petite-Grave

Feuilles Cadastreales : 2, 3, 4

**Modification des limites de zones**



Zone de hameaux  
DS OPB II



Zone de développement 4B protégée  
DS OPB II

Adopté par le Conseil d'État le :

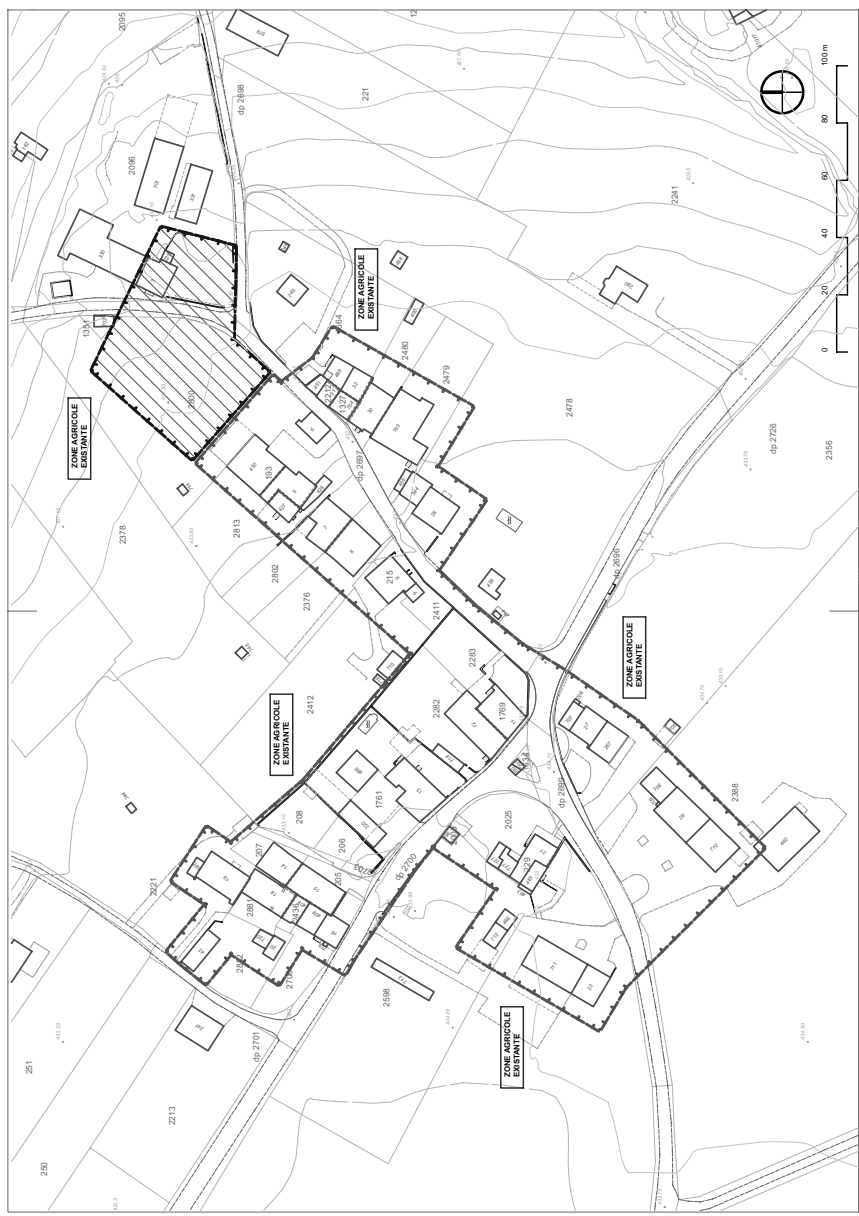
Visa :

Timbres :

Adopté par le Grand Conseil le :

<b>Echelle</b> 1 / 1000		Date	1 avril 2005
		Dessin	EA
<b>Modifications</b>			
Indice	Objets	Date	Dessin
	Circulation technique	mai 2005	EA
	Périmètre	septembre 2005	EA

Code GIREC	
Secteur / Sous-secteur statistique	Code alphabétique
<b>09 00 04</b>	<b>CTY</b>
Code Aménagement (Commune / Quartier)	
<b>508</b>	
Archives Internes	Plan N°
8-2	<b>29 480</b>
CDU	Indice
<b>7 1 1 . 5 2 : 9 3 0 . 2 6</b>	



## **EXPOSÉ DES MOTIFS**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

### **1. Historique des études**

Le projet de loi 7034 adopté par le Grand Conseil en juin 1994 a ouvert la possibilité d'un déclassement en zone 4B protégée pour certains hameaux situés en zone agricole. Le Conseil d'Etat invita, en octobre 1994, les communes à utiliser leur droit d'initiative en la matière.

Le hameau de la Petite-Grave ayant peu à peu perdu l'essentiel de ses activités agricoles, la commune a utilisé en 1995 son droit d'initiative pour obtenir le déclassement du hameau en zone 4B protégée. Le projet initial concerna la création d'une zone 4B protégée permettant la réalisation d'une zone à bâtir avec la construction d'un immeuble de logements à loyers modérés. Sur la base de l'étude d'aménagement du hameau, un projet de modification du régime des zones et un projet de plan localisé de quartier ont été établis. Le Conseil municipal a pris la résolution, en date du 8 juillet 1997, de soumettre le projet de plan localisé de quartier au Conseil d'Etat en vue de son adoption.

L'enquête publique, ouverte du 16 janvier au 16 février 1998, a provoqué quelques observations. En date du 27 avril 1998, le projet de loi 7886 a fait l'objet d'un préavis favorable du Conseil municipal de la commune. C'est ainsi que fut déposée en août 1998, par le Conseil d'Etat, la première version du projet de loi. Le 11 novembre 1998, la commission d'aménagement du Grand Conseil s'est rendue sur le site.

En mars 1999, l'étude préalable, exécutée conjointement par la commune et le département de l'aménagement, de l'équipement et du logement, ci-après département, a été transmise à la commission. Le 14 avril 1999, la commission a poursuivi l'examen de ce projet de loi en concluant à la suspension provisoire de ses travaux, en chargeant le département de mettre au point avec la commune, un plan dont le périmètre serait acceptable pour tous. Les travaux ont été repris le 22 novembre 2000. La commune a confirmé qu'une promesse de vente avait été signée pour la parcelle qu'elle désirait acquérir. L'entrée en matière sur le projet de loi 7886 a été acceptée, mais le vote reporté. Le 29 novembre 2000, la discussion a repris sur le prix de la parcelle à acquérir et la distance à tenir par rapport aux constructions. A l'issue de cette séance, l'entrée en matière sur une nouvelle proposition du

département, portant le n° 28968B, a été votée. La commission a accepté que ce projet de loi passe au plénum, après la procédure d'opposition. Une longue discussion sur les distances aux bâtiments a eu lieu. Le projet de loi a alors été reporté jusqu'au 12 décembre 2001 où une nouvelle majorité de la commission a finalement décidé d'effectuer un nouveau transport sur place. Entre-temps, la commune a adressé à la commission un courrier déplorant vivement que la parcelle nord-est soit soustraite du projet de loi, en rappelant les buts initiaux de l'initiative communale soit la réalisation de logements à loyer modéré, et l'assainissement de la parcelle voisine.

Une troisième version « C » du projet a été élaborée avec un périmètre défini à 6.00 m des constructions existantes, mais excluant toujours la parcelle nord-est. Il a été précisé que, pour cette version, il n'y aurait pas besoin de rouvrir une procédure. Le département a fait savoir qu'il était favorable à la version « C ». Lors du vote de la commission, il a été préalablement demandé de voter sur la variante initiale, ce qui a été refusé. Finalement, le plan 28968 C a été voté. La discussion est cependant repartie en séance du 23 janvier 2002, qui n'a point apporté de fait nouveau. Une proposition a été faite de suspendre le vote final, en attendant l'adoption du projet de loi qui proposait d'inscrire dans l'article 22 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LaLAT) une distance minimale de 6.00 m. Cette loi a été adoptée par le Grand Conseil.

Toutefois, le projet concernant la Petite-Grave n'a pas été entériné.

## **2. Contexte actuel**

Les nouvelles dispositions de l'article 22 de la LaLAT adoptées le 27 juin 2003, prévoient, au premier alinéa, lorsque les circonstances le justifient, notamment lorsqu'une partie importante d'un hameau sis en zone agricole n'est manifestement plus affectée à l'agriculture, de le déclasser en zone de hameaux. Il est précisé au deuxième alinéa que la délivrance d'une autorisation de construire est subordonnée à l'adoption d'un plan de site, dont la procédure se déroule en principe simultanément à celle relative à la création de la zone de hameaux. Par ailleurs, le plan directeur cantonal a établi une liste des ensembles bâtis en zone agricole qui correspondent à la définition de hameau. Le hameau de la Petite-Grave, situé en zone agricole, figure sur cette liste. La plupart des constructions, autrefois rurales, qui constituent le noyau bâti de ce hameau, sont aujourd'hui vouées à l'habitation. Seuls quelques volumes ne sont pas aménagés en habitations, mais ont perdu leur vocation agricole.

La procédure est donc reprise au début, et les présents projets de modification des limites de zones et de plan de site répondent à ces nouvelles dispositions de l'article 22 de la LaLAT. Le Conseil municipal de la commune de Cartigny a voté, en date du 19 septembre 2005, une nouvelle résolution sur proposition de l'exécutif demandant au département d'entamer la procédure de déclassement de la Petite-Grave en zone de hameaux et de l'inscrire, ainsi que ses abords, comme le prévoit la loi, dans un plan de site.

### 3. Objectifs

La zone hameaux permet aux bâtiments ne répondant plus aux besoins de l'agriculture d'être réaffectés à d'autres activités. Les travaux de rénovation, de transformation et de restauration pour la réaffectation des bâtiments s'en trouvent ainsi facilités.

La protection du site a, par ailleurs, pour objectif de préserver la nature ouverte des espaces environnants situés en zone agricole, afin de conserver la lisibilité de la silhouette du hameau, et d'accorder une attention particulière à la césure entre le noyau construit et la campagne pour préserver les éléments du patrimoine végétal qui forgent l'identité du lieu (vergers, cordons boisés, cheminements,...). La protection du hameau ancien qui comprend à la fois le maintien des bâtiments qui présentent un intérêt patrimonial - huit corps de bâtiments sont déjà inscrits à l'inventaire, ainsi qu'une fontaine couverte - est complétée par des mesures visant à réguler l'opération prévue dans le périmètre de la zone de développement 4B protégée destiné à la construction par la commune d'un bâtiment de logements.

Les limites de la future zone de hameaux tiennent compte des dispositions de l'art. 22 de la LaLAT, qui veut que celles-ci soient tracées au plus près des constructions existantes, soit à 6 mètres des façades, sauf situation particulière résultant d'éléments naturels ou construits, de manière à conserver l'échelle du hameau, sa structure de village-rue à front unique en empêchant les constructions en second front et en préservant ainsi la qualité du site environnant.

Par ailleurs, les limites de la future zone de développement 4B protégée visent deux objectifs particuliers :

- La construction du nouveau bâtiment de logements par la commune est prévu à l'extrémité du front bâti ouest du hameau. Une promesse de vente à un prix plafonné fixé par l'autorité cantonale a été signée pour la parcelle que la commune désire acquérir. Une forte demande de jeunes Cartiginois existe et le projet avec un périmètre réduit a rallié l'ensemble de la commune. Les familles s'étant agrandies, le projet permettrait des

regroupements familiaux et un rééquilibrage de la pyramide des âges. La réalisation de logements à loyers modérés est donc essentielle pour la commune. La nouvelle construction (R+1) réservée à de l'habitat collectif devra s'inscrire en continuité dans la structure de type village-rue du hameau. La végétation qui accompagnera cette réalisation devra puiser dans le répertoire rural traditionnel (arbres fruitiers, noyers, tilleuls, ormes, chênes, ...). Le nombre de places de parking y sera limité à deux places par logement (visiteurs compris) et le bâtiment ne disposera pas de percements en toiture, afin de préserver l'harmonie du hameau. La perte de surface agricole sera soumise à une compensation financière telle que définie dans le règlement d'application de la loi sur la promotion de l'agriculture, du 6 décembre 2004 (M 2 05.01).

- L'assainissement de la zone nord du hameau qui se trouve dans un état d'insalubrité et de nuisance environnementale avancé est également un enjeu important. La parcelle 2096 est inscrite au cadastre des sites pollués (ancienne aire d'exploitation, garage). L'assainissement de cette parcelle consiste en la démolition des bâtiments situés à l'extérieur de la future zone à bâtir, la conservation d'une ancienne maison et la construction d'une extension nouvelle en lieu et place d'un rural détruit par un incendie.

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

*Annexes : Plan de site - plan n°29479-508*



## Règlement

### Art. 1 But général

Le présent règlement a pour but de protéger le hameau de la Petite-Grave et de permettre sa transformation en respectant l'échelle et le caractère de ses constructions ainsi que le site environnant.

### Art. 2 Périmètre

Le périmètre du plan de site no 29'479-508 comprend des terrains situés pour partie en zone de hameaux et en zone de développement 4B protégée et pour partie en zone agricole.

Sous réserve des prescriptions particulières instituées par le présent règlement, les terrains situés à l'intérieur du périmètre du plan précité sont régis par les dispositions de la loi sur les constructions et installations diverses applicables à chacune des zones auxquelles ces terrains appartiennent.

### Dispositions applicables aux terrains sis en zone de hameaux et en zone de développement 4B protégée

#### Art.3 Bâtiments maintenus

1. Le plan désigne les bâtiments maintenus, en raison de leur qualité architecturale ou historique ou de leur appartenance à un ensemble digne d'intérêt.
2. Les bâtiments maintenus peuvent faire l'objet de travaux d'entretien ou de transformation nécessaires à une adaptation des locaux, à un changement d'affectation ou à une amélioration du confort. Les structures porteuses de même que les éléments dignes de protection doivent être sauvegardés.
3. L'aménagement des combles des bâtiments maintenus ne peut être autorisé que dans la mesure où les prises de jour ne portent pas atteinte au paysage des toitures; en règle générale, les prises de jour doivent s'effectuer dans les murs-pignons.

#### Art.4 Autres bâtiments

Les autres bâtiments peuvent être transformés, faire l'objet d'un agrandissement mineur ou être reconstruits dans la même implantation et le même gabarit.

#### Art. 5 Aire d'implantation de constructions nouvelles

Des constructions nouvelles peuvent être implantées dans les aires prévues à cet effet, pour autant qu'elles comprennent au maximum 2 niveaux habitables. En cas d'aménagement des combles, les prises de jour doivent s'effectuer dans les murs-pignons. La délivrance de l'autorisation de construire est subordonnée à la démolition des bâtiments indiqués comme tels dans le plan.

#### Art.6 Aires libres de constructions

Hors des aires d'implantation destinées à des constructions nouvelles, les surfaces de terrain non bâties doivent rester libres de constructions et d'installations diverses, sous réserve de constructions de peu d'importance, d'agrandissements mineurs des bâtiments existants et de places de stationnement.

#### Art. 7 Stationnement des véhicules

Lors de l'édification de constructions nouvelles, des places de parc pour les véhicules à moteur doivent être établies sur fonds privé à raison de 2 places par logement (visiteurs compris).

### Dispositions communes à l'ensemble des terrains situés dans le périmètre du plan de site

#### Art. 8 Caractère architectural

Dans tous les cas, l'architecture, notamment le gabarit, le volume, l'échelle, les matériaux et les teintes des constructions doivent s'harmoniser avec le caractère du hameau.

#### Art. 9 Aménagements extérieurs

1. Les éléments paysagers et naturels, tels que les chemins historiques, l'arborisation, en particulier les vergers, les haies vives, les talus, ainsi que les murs de soutènement, les murs de clôture, les murets, dans la mesure où ils sont caractéristiques du site, doivent être préservés, ou remis en valeur.
2. L'aménagement de l'espace public tel que revêtement des sols, éclairage, mobilier doit respecter le caractère rural du hameau.
3. Dans les cours, le revêtement des sols s'harmonisera avec le caractère du hameau.
4. Les plantations nouvelles s'intégreront au site tout en ménageant les vues.
5. Un plan d'aménagements paysagers sera joint à la requête d'autorisation de construire en cas de modification de l'état extérieur des lieux.

#### Art. 10 Dérogations

























A titre exceptionnel, si les circonstances le justifient et que cette mesure ne porte pas atteinte au but général poursuivi par le présent règlement, le département, sur préavis favorable de la commune et de la commission des monuments, de la nature et des sites, peut déroger aux présentes dispositions.

### Tableau de répartition des droits à bâtir Dispositions applicables à la partie du plan valant PLQ

N° de parcelle	Surface des parcelles en m2	SBP bâtiments maintenus en m2	SBP nouvelle maximum en m2	localisation immeuble
2800	1854	-	1006	A
1351	3	-	-	-
2096	765	168	88	B
<b>TOTAL</b>	<b>2622</b>	<b>168</b>	<b>1094</b>	





## Légende

	Périmètre de validité du plan de site
	Degré de sensibilité OPB II
	Pour mémoire : périmètre de la zone de hameaux
	Pour mémoire : périmètre de la zone de développement 4B protégée
	MS-i
	MS-i
	Bâtiments maintenus
	Autres bâtiments
	Bâtiment à démolir en cas de construction nouvelle sur les aires prévues à cet effet
	Aire d'implantation de constructions nouvelles
	Affectation en logements des bâtiments A et B
	Espace agricole ouvert
	Prés, vergers, jardins
	Vues à préserver
	Arbres majeurs devant être impérativement conservés
	Arbres intéressants, si possible à conserver mais pouvant être supprimés suivant la nature du motif
	Végétation de moindre importance pouvant être abattue sans incidence notable sur la nature et le paysage
	Cordons boisés maintenus
	Haie à maintenir et à créer
	Cours ouvertes sur rue
	Murs à préserver
	Accès au garage souterrain
	Places de stationnement (logements + visiteurs) = total 16 places dont bâtiment A (16 en sous-sol)
	Végétation à abattre à titre indicatif

## Éléments de base du programme d'équipement

(article 3, alinéa 2 de la loi L 1 35 du 29 juin 1957)

1. Les eaux polluées et les eaux non polluées provenant de l'ensemble du plan de site seront raccordées en système séparatif aux collecteurs appropriés existants ou à construire par la commune.
2. Un schéma de principe des canalisations EU et EC, définissant pour l'ensemble du périmètre d'aménagement, l'emplacement des ouvrages de gestion des eaux, les débits de restitution, les points de raccordement aux équipements publics, devra être établi et soumis à l'approbation du Service des contrôles de l'assainissement préalablement au dépôt de la première requête définitive en autorisation de construire.
3. Pour les eaux pluviales, l'éventuelle gestion des eaux sera à définir de manière plus approfondie lors de la demande d'autorisation de construire.  
Les canalisations souterraines d'eau potable existantes dans le périmètre seront maintenues en exploitation.

	Canalisation d'eaux usées à créer
	Canalisation d'eaux pluviales à créer



RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

COMMUNE DE CARTIGNY

Conseil municipal et mairie

Commune de Cartigny  
Hameau de la Petite-Grave