

*Projet présenté par le Conseil d'Etat*

*Date de dépôt : 28 juillet 2011*

## **Projet de loi**

**modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Céligny (création d'une zone de développement 4B, création d'une zone de développement 4B affectée à de l'équipement public et création d'une zone 4B protégée) au lieu-dit « Les Grands-Hutins »**

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° 29776-509, dressé par la commune de Céligny le 9 mars 2010, modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Céligny au lieu-dit « Les Grands-Hutins », est approuvé.

<sup>2</sup> Les modifications des limites de zones portent sur la création d'une zone de développement 4B, d'une zone de développement 4B affectée à de l'équipement public et d'une zone 4B protégée.

<sup>3</sup> Les plans de zones annexés à la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LaLAT), du 4 juin 1987, sont modifiés en conséquence.

### **Art. 2 Degré de sensibilité**

Conformément aux articles 43 et 44 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986, il est attribué le degré de sensibilité II à la zone de développement 4B, à la zone 4B affectée à de l'équipement public et à la zone 4B.

**Art. 3      Dépôt**

Un exemplaire du plan N° 29776-509 susvisé, certifié conforme par la présidence du Grand Conseil, est déposé aux Archives d'Etat.

Certifié conforme

La chancelière d'Etat : Anja WYDEN GUELPA



RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE  
COMMUNE DE CELIGNY

Mairie

Feuille Cadastrale 6

Parcelles N° : 50, 58, 59, 60, 61, 311,  
268, 431 DP com. part.,  
441DP com. part., 589

## Modification des limites de zones

### LES GRANDS HUTINS



Zone de développement 4B  
DS OPB II



Zone de développement 4B affectée à de l'équipement public  
DS OPB II



Zone 4B protégée DS OPB II  
(abrogation de la zone de développement existante)



Zone préexistante

## PROCEDURE D'OPPOSITION

Adopté par le Conseil d'État le :

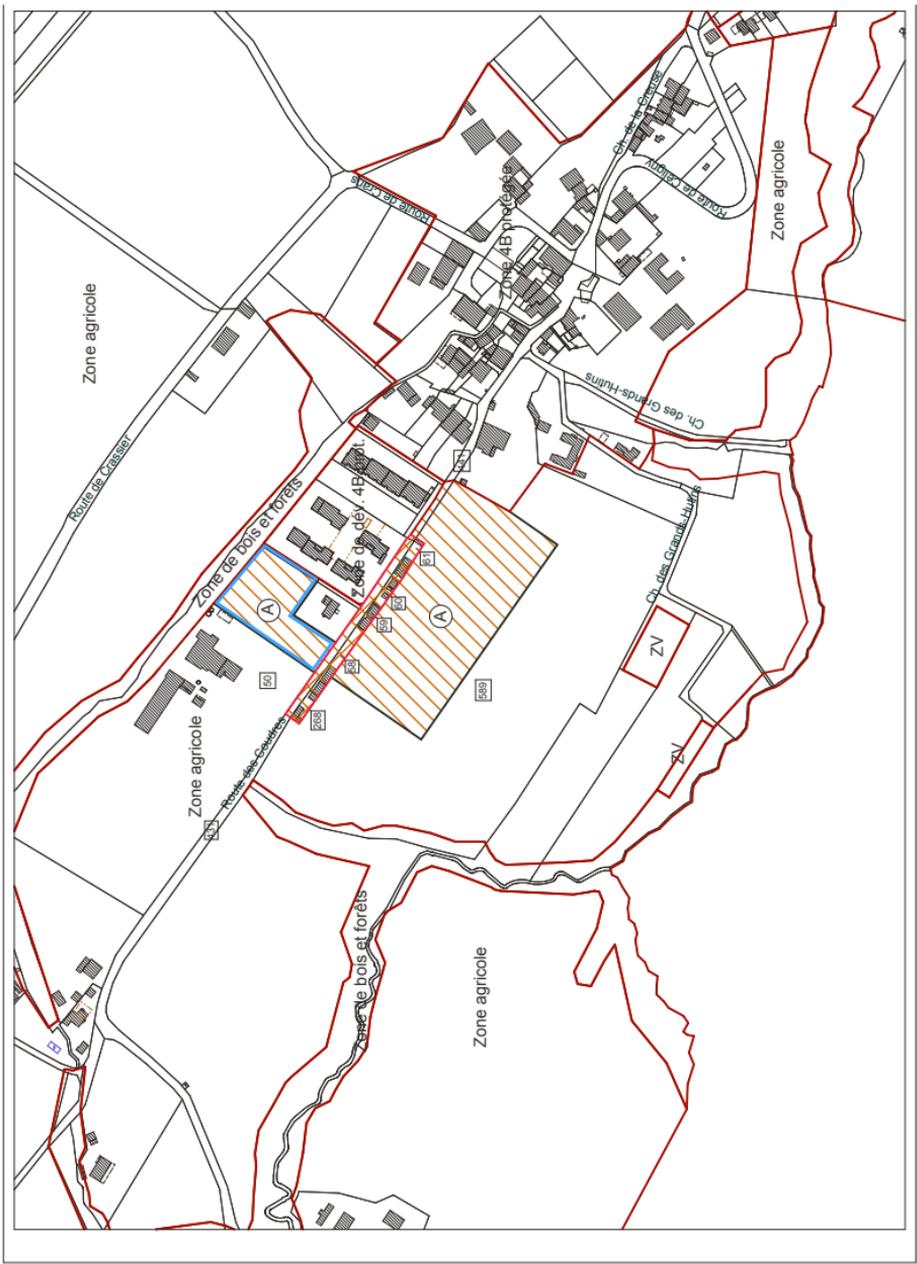
Visa :

Timbres :

Adopté par le Grand Conseil le :

<b>Echelle</b> 1 / 2500		Date	09.03.2010
		Dessin	AP
<b>Modifications</b>			
Indice	Objets	Date	Dessin
	synthèse de l'enquête technique	05.11.2010	AP
	préavis du CM	20.05.2011	AP

Code GIREC	
Secteur / Sous-secteur statistique	Code alphabétique
<b>10 00 040</b>	<b>CLY</b>
Code Aménagement (Commune / Quartier)	
<b>509</b>	
Archives Internes	Plan N°
	<b>29 776</b>
Indice	
CDU	
<b>7 11 . 6</b>	



## **EXPOSÉ DES MOTIFS**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

### **1. Préambule**

En conformité à l'article 15A, alinéas 3 et 4, de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LaLAT), ce projet de loi a été initié par voie de délibération le 29 septembre 2009 par la commune de Céligny. Il fait suite à la demande de renseignements N° 18028, qui a fait l'objet d'une réponse favorable du département du territoire en date du 14 mai 2009.

Un rapport au sens de l'article 47 de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT) élaboré par la commune accompagne ces documents. Il décrit de quelle manière ont été prises en considération les contraintes environnementales.

Le projet de modification des limites de zones N° 29776, dressé par la commune de Céligny le 8 mars 2010, est situé au nord-ouest du village de Céligny et comprend deux secteurs organisés de part et d'autre de la route des Coudres, selon la feuille cadastrale N° 6.

L'objectif est de réaliser à cet endroit un développement modéré par extension du village.

Afin d'échelonner le développement du village, de garantir l'accès aux nouveaux logements et de contrôler la qualité de l'aménagement et des constructions, la commune souhaite être propriétaire de la plus grande partie du terrain à déclasser. Les négociations avec les propriétaires des parcelles ont abouti sous la forme d'une promesse de vente conditionnelle à la ratification du projet de modification de zone.

Si la commune devient propriétaire, elle pourrait poursuivre l'expérience déjà menée au nord de la route des Coudres dès les années 1970 par la création d'une fondation pour l'aménagement et la construction de nouveaux logements (Fondation communale de Céligny).

D'autre part, afin d'obtenir un développement de qualité, voire modèle, les formes bâties projetées, les typologies et le traitement des espaces ouverts du développement feront l'objet d'une attention particulière et d'un suivi par la commune.

## **2. Situation des périmètres, données foncières et zonage actuel**

Au sud : le périmètre des Grands-Hutins est constitué d'une partie de la parcelle agricole N° 589 et des parcelles bâties N° 268, 58, 59, 60, et 61, organisées en bande le long de la route des Coudres.

Au nord : le périmètre dit du Ruisseau est constitué d'une partie de la parcelle agricole N° 50.

Situées actuellement en zone agricole, les propriétés N° 589 et 50 se trouvent dans la continuité de la zone à bâtir; les portions de ces parcelles touchées par la présente modification de zones font l'objet de promesses de vente au bénéfice de la commune de Céligny.

Les autres parcelles privées, côté sud de la route des Coudres, font partie de la zone de développement 4B protégée. Déjà construites, on y trouve notamment un petit immeuble villageois, une ancienne laiterie affectée à du logement, une maison d'habitation, le hangar du service du feu et un ancien édicule pour les pompiers; tous ces édifices sont organisés sur une bande très étroite.

La route des Coudres, incluse dans le périmètre de la modification de zone, fait partie du domaine public communal.

## **3. Objectif du projet de loi**

La commune souhaite acquérir le terrain des Grands-Hutins pour y construire, en deux étapes, environ 70 logements (8 200 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher) pour des familles et conduire une opération répondant au besoin en logement pour personnes âgées et jeunes filles au pair (1 060 m<sup>2</sup> de SBP). Quelques commerces ou services sont prévus (360 m<sup>2</sup>). La future parcelle à déclasser en zone 4B de développement représente une surface d'environ 17 700 m<sup>2</sup>.

L'achat du terrain du Ruisseau (4 665 m<sup>2</sup>) permettra à la commune de compléter la palette des équipements (garderie, local pour adolescents, terrains de sports, etc.) et éventuellement d'y réaliser à long terme de nouveaux locaux scolaires. Le terrain que la commune souhaite acquérir représente une superficie de 4 230 m<sup>2</sup> prévus en zone de développement 4B affectée à de l'équipement public.

La bande bâtie côté sud de la route des Coudres, ainsi qu'une portion de cette route, font partie du présent projet de loi. Afin de rendre le zonage plus conforme à la réalité du terrain, la bande déjà construite ne sera plus en zone de développement, le potentiel des parcelles étant trop réduit. Cette mesure facilitera les éventuelles transformations de ces bâtiments.

#### 4. Historique

Depuis plusieurs années, la commune cherche des terrains pour construire des logements à proximité du village de Céligny. En 1992, le plan directeur de la localité visait déjà à offrir des possibilités de développement; les modifications des limites de zones qui ont suivi en 1998 n'ont offert qu'un potentiel très limité, notamment pour le logement collectif.

A ce jour, quelques opportunités existent dans la zone villas du bord du lac, situation qui ne permet pas la construction de logements à des prix abordables et, du fait de sa distance, ne constitue pas un enrichissement de la vie du village.

Enfin, de nouvelles problématiques sont apparues dans l'intervalle, notamment en ce qui concerne les lieux de vie des personnes âgées et les équipements adaptés aux adolescents et aux petits.

En juin 2004, dans un courrier adressé aux autorités communales, le conseiller d'Etat chargé du département de l'aménagement, de l'équipement et du logement, M. Laurent Moutinot, se déclarait prêt à soutenir la proposition de déclassement d'une partie du terrain des Grands-Hutins le long de la route des Coudres, en face de l'actuelle zone de développement 4B protégée, au cas où le propriétaire concerné accepterait de le vendre à un prix correspondant à la pratique en la matière.

Ce courrier précisait que le périmètre «semble présenter bien moins de difficultés [que d'autres périmètres envisagés], excepté le fait qu'il s'agit d'un secteur en zone agricole compris dans le quota des surfaces d'assolement.»

Le chef du département ajoutait : «il est toutefois nécessaire que votre commune établisse clairement ses besoins en logements, ce qui ne devrait pas poser de problème vu la grave crise que connaît le canton dans ce domaine, et démontrer l'impossibilité matérielle à les réaliser sur les terrains encore constructibles dans le village. Ainsi, le Grand Conseil pourra le moment venu entrer plus facilement en matière sur ce sujet.»

En juin 2007, la commune dépose auprès de la police des constructions une demande de renseignements sur le périmètre des Grands-Hutins (DR 18028-7); il s'agissait de soumettre à l'examen des services de l'Etat le dossier de création d'une nouvelle zone villageoise.

En janvier 2008, la direction de l'aménagement propose à la commune d'inclure dans sa réflexion le périmètre du Ruisseau, situé à proximité, pour y construire si nécessaire un équipement public.

En 2009, le dossier étant préavisé favorablement, la commune décide de poursuivre les procédures avec l'aide de l'Etat, en réalisant à son initiative le projet de modification des limites de zones et le projet de PLQ conjointement.

## **5. Nouveau quartier d'habitation**

Six petits immeubles villageois sont organisés autour de deux cours correspondant aux deux étapes de réalisation. Un édifice supplémentaire ponctue le quartier, en face de l'entrée principale.

Une place accessible à tous depuis la route des Coudres, de petits parcs et des jardins composent les espaces libres du quartier. La grande haie au nord est maintenue.

Les gabarits et aménagements paysagers sont réglés par le PLQ conjoint.

Une desserte parallèle à la route des Coudres organise le stationnement des voitures visiteurs et des vélos. Elle donne accès aux parkings souterrains situés sous les cours d'habitation, réduisant au mieux l'imperméabilisation du sol.

Deux branchements sur la route des Coudres sont prévus, selon les étapes de réalisation, la seconde franchissant la parcelle communale du service du feu.

## **6. Nouveaux équipements du Ruisseau**

Le nouveau quartier d'habitation nécessitera une adaptation des équipements scolaires sur le site actuel le long de la route de Crans; une étude de faisabilité a été faite afin d'y organiser deux classes supplémentaires.

Le terrain du Ruisseau a été intégré à la demande de renseignements (DR 18028-7), afin d'en étudier le potentiel constructible à court terme, pour une maison de la petite enfance et des terrains de sports et de jeux pour les jeunes, équipements qui font défaut aujourd'hui dans le village.

## **7. Plan de zone conjoint à un PLQ**

Le projet de plan localisé de quartier N° 29771, mis simultanément à l'enquête en application de l'article 6, alinéa 12, de la loi générale sur les zones de développement, définit plus précisément l'aménagement du périmètre des Grands-Hutins.

L'indice usuel d'utilisation des terrains à bâtir préconisé par le plan directeur cantonal en zone villageoise (zone 4B) est atteint (0,55), sous la forme de petits immeubles de R+2+S.

A la suite de l'adoption du PLQ, un concours d'architecture sera organisé par la commune.

## **8. 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 proposé d'attribuer le degré de sensibilité II aux biens-fonds compris dans le périmètre de la zone créée par le présent projet de loi.

## **9. Clause du besoin et mesures de compensation**

La clause du besoin liée à ce projet de développement, qui permet de justifier la perte de surfaces agricoles, peut s'exprimer par :

- un besoin de développement modéré de la commune de Céligny afin de conserver ses habitants sur son territoire et de pouvoir en accueillir de nouveaux;
- un souci de diversifier la population de Céligny en maintenant les jeunes familles et en créant des logements sociaux;
- la nécessité de maintenir certains équipements et de créer quelques services et commerces, ainsi que des logements adaptés aux personnes âgées et un grand appartement en colocation pour des jeunes gens au pair.

Le périmètre cohérent avec la structure du village n'occasionne pas de morcellement ou d'enclavement de l'espace agricole périphérique. Une exploitation agricole pourra être maintenue sur le secteur restant de la parcelle 589 des Grands-Hutins.

Seul le quartier d'habitation des Grands-Hutins aura un impact sur les surfaces d'assolement (environ 15 000 m<sup>2</sup>).

Des compensations financières seront prises selon la loi sur la promotion de l'agriculture, du 21 octobre 2004 (LPromAgr – M 2 05) et son règlement d'application. D'autre part, la commune souhaiterait développer un lieu de vente directe pour les agriculteurs.

Enfin, la commune s'engage à restituer à l'agriculture un terrain qui lui appartient à proximité de la route Suisse. Une partie de cette parcelle (N° 244) est colonisée par une plante envahissante (renouée du Japon). Elle

fera l'objet d'un assainissement placé sous la responsabilité du service de la conservation de la nature et du paysage.

## **10. Enquête publique**

L'enquête publique ouverte du 22 décembre 2010 au 24 janvier 2011 a suscité une lettre d'observation à laquelle la commune a répondu. Le Conseil municipal de la commune de Céligny a, par ailleurs, préavisé ce projet favorablement à l'unanimité, le 5 avril 2011.

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