

Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt: 28 novembre 2005

Messagerie

Projet de loi

modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Choulex (création d'une zone 4B protégée et d'une zone agricole au chemin de Bellecombe et à la route de Choulex)

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

Art. 1

¹ Le plan N° 29443-513, dressé par le maire de la commune de Choulex en liaison avec le Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement le 9 juin 2004, modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Choulex (création d'une zone 4B protégée et d'une zone agricole au chemin de Bellecombe et à la route de Choulex) est approuvé.

² 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

En conformité aux articles 43 et 44 de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986, le degré de sensibilité II est attribué aux biens-fonds compris dans le périmètre de la zone 4B protégée créée par le plan visé à l'article 1, et le degré de sensibilité III est attribué à la zone agricole créée par ce même plan.

Art. 3

Un exemplaire du plan N° 29443-513 susvisé, certifié conforme par la présidence du Grand Conseil, est déposé aux archives d'Etat.

Certifié conforme

Le chancelier d'Etat : Robert Hensler

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les députés,

Le présent projet de modifications des limites de zones concerne le territoire de la commune de Choulex. Il fait suite aux études entreprises par la commune, laquelle a élaboré, en liaison avec le Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement, le projet de loi et préparé l'exposé des motifs.

I. Situation des périmètres

Les périmètres faisant l'objet du présent projet de loi de modification des limites de zones sont situés dans la commune de Choulex, feuilles cadastrales 19 et 26 :

- au chemin de Bellecombe, feuille cadastrale 19, pour la parcelle 2134, et les parcelles 2480, 2115, 2271 pour partie,
- à la route de Choulex, feuilles cadastrales 19 et 26, pour les parcelles 2250, 2251, et les parcelles 2252, 2253 pour partie ; et pour les parcelles 2087 et 2373 pour partie.

Le secteur du chemin de Bellecombe, d'une superficie totale de 3425 m², est actuellement en zone 4B protégée.

Les secteurs de la route de Choulex, d'une superficie totale de 9177 m², sont actuellement en zone agricole.

II. Objectifs généraux

La présente proposition s'inscrit dans la volonté communale de répondre aux problèmes que lui posent les fréquentes demandes de logements qui lui sont adressées, notamment par des jeunes de Choulex souhaitant continuer d'habiter sur place, sans pour autant avoir les moyens d'accéder à la propriété privée.

L'objectif de cette démarche est de reclasser la parcelle communale 2134 en zone agricole, de démolir la villa, et de transférer les droits à bâtir dans un secteur moins sensible du village. Ce transfert de droits à bâtir se traduit par une compensation partielle des terrains déclassés (classement de 5819 m² en zone 4B protégée en compensation du retour en zone agricole de 3425 m²).

La démarche entreprise s'inscrit donc parfaitement dans les recommandations du plan directeur cantonal en ce qui concerne les villages de l'espace rural (fiche 2.06). En effet, il s'agit pour la commune de Choulex de se doter des moyens de réaliser des logements pour de jeunes communiens en opérant un remaniement des zones et en appliquant le principe de compensation.

III. Situation actuelle

La commune est propriétaire de la parcelle 2134 en zone 4B protégée, occupée actuellement par une villa dont les qualités tant architecturales que constructives sont médiocres. Le bâtiment est désigné « sans intérêt » par le recensement architectural de 1996 établi par la direction du patrimoine et des sites, et c'est probablement en raison de son modeste gabarit qu'il n'a pas reçu la mention « altère le site ». La commune se propose de le démolir.

A la suite d'une première série d'analyses et de constats (« *Analyse et proposition de mesures pour l'aménagement du village de Choulex* », juillet 2003, Arlette Ortis, architecte-urbaniste), il est rapidement apparu que les risques de perturber fortement l'image du site par la construction d'un petit immeuble de logements en lieu et place de la villa, à mi-pente de l'ancien coteau viticole, entre le hameau des Briffods et le village de Choulex, étaient réels : ce site n'est actuellement pas construit, si l'on excepte la villa communale qui devrait être démolie.

La commune souhaite prendre toute mesure visant à protéger le patrimoine bâti et paysager du village, notamment en évitant les constructions en deuxième, voire en troisième front. Elle se propose d'adopter dans un proche avenir des règles applicables à l'ensemble de la zone 4B protégée du village par le biais d'un plan directeur localisé.

C'est pourquoi les études se sont orientées vers la recherche d'un emplacement dans une situation moins exposée. Le secteur de la route de Choulex, à l'ouest du village, a été retenu (« *Analyse et proposition de mesures pour l'aménagement du village de Choulex, Variante ouest* », novembre 2003, Arlette Ortis, architecte-urbaniste), suivant en cela un premier préavis de la Commission des monuments, de la nature et des sites du 4 août 2003. Cette même commission a examiné la présente proposition et l'a approuvée dans son préavis du 2 février 2004.

IV. Etat futur, nouvelle proposition

Il est proposé de classer une partie de la parcelle 2087, déjà bâtie, correspondant approximativement à la surface de la parcelle communale 2134, en zone 4B protégée afin d'y réaliser environ 15 à 18 logements. Le verger qui occupe actuellement le haut de la parcelle serait reconstitué perpendiculairement à la route de Choulex, avec des variétés anciennes hautes-tiges, gardant ainsi son aspect rural à cette entrée ouest du village. La parcelle voisine, 2373, elle aussi déjà bâtie, serait partiellement incluse dans ce changement de zone afin de conférer une limite logique à la future zone à bâtir.

L'assiette de deux des immeubles communaux construits sur la parcelle 2253 se trouve en zone agricole. Il est proposé, à l'occasion de cette modification des limites de zones, de procéder à un « toilettage » de ce secteur. Les opérations de « toilettage » ne nécessitent pas de compensation.

Enfin, la villa sise sur la parcelle communale 2134 devra être démolie et la parcelle retourner à la zone agricole. Cette parcelle étant longée par le chemin des écoliers, la commune envisage d'y créer un verger constitué de variétés anciennes hautes-tiges.

V. Proposition de modification des zones de construction

Aucune des parcelles concernées par les changements envisagés ne fait partie des surfaces d'assolement du canton.

Les modifications suivantes sont proposées :

- la parcelle communale 2134 de 3 219 m² ainsi que les parties de parcelles adjacentes 2480, 2115, 2271, soit au total 3425 m², actuellement en zone 4B protégée, retournent à la zone agricole,
- une partie des parcelles 2087 et 2373 est classée en zone 4B protégée, soit 5819 m²,
- les parcelles 2250, 2251, et les parcelles 2252 et 2253 pour partie (soit au total 3358 m²), sont incorporées à la zone 4B protégée du village.

VI. Degré de sensibilité au bruit

Conformément à l'article 44 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1986, le degré de sensibilité DS OPB II est attribué aux bien-fonds compris dans les périmètres classés en zone 4B protégée.

Le degré de sensibilité DS OPB III est attribué aux bien-fonds compris dans le périmètre classé en zone agricole, étant précisé qu'il n'est applicable qu'aux bâtiments comprenant des locaux à usage sensible au bruit.

L'enquête publique ouverte du 10 juin au 25 juillet 2005 a provoqué une lettre d'observation. En outre, le présent projet de loi a fait l'objet d'un préavis favorable à l'unanimité du Conseil municipal de la commune de Choulex, en date du 12 septembre 2005.

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