

Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt : 2 avril 2014

Projet de loi

modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Plan-les-Ouates (création d'une zone de hameaux à Arare-Dessus)

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

Art. 1 Approbation du plan

¹ Le plan N° 29 849-529, dressé par la commune de Plan-les-Ouates en avril 2011, modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Plan-les-Ouates (création d'une zone de hameaux à Arare-Dessus) 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 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 le degré de sensibilité II aux biens-fonds compris dans la zone de hameaux créée par le plan visé à l'article 1.

Art. 3 Dépôt

Un exemplaire du plan N° 29 849-529 susvisé, certifié conforme par la présidence du Grand Conseil, est déposé aux Archives d'Etat de Genève.

Certifié conforme

La chancelière d'Etat : Anja WYDEN GUELPA

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les députés,

1. Contexte

En 1998, le Conseil administratif de la commune de Plan-les-Ouates a initié une étude en vue de réaliser le plan de site des hameaux d'Arare-Dessous et Arare-Dessus. Cette étude est conforme aux objectifs prioritaires définis par son plan directeur communal 2009.

Cette étude, menée en parallèle pour Arare-Dessus et Arare-Dessous, conclut à une séparation des procédures pour les deux entités, confirmant les options retenues par le plan directeur cantonal.

Préalablement à l'adoption d'un plan de site, il convient de définir avec précision le périmètre de la zone de hameau, raison pour laquelle le département, d'entente avec la commune, a initié le présent projet de modification des limites de zones concernant le hameau d'Arare-Dessus.

En effet, Arare-Dessus est un hameau indépendant séparé d'Arare-Dessous par des terrains agricoles. La plupart des constructions, autrefois rurales, qui constituent le noyau bâti du hameau sont aujourd'hui vouées à l'habitation. La présence de la maison forte d'Arare, immeuble classé monument historique (MS-c137), et du domaine d'Alcire renforce les enjeux de conservation liés au site.

Parallèlement à la procédure de modification des limites de zones, objet du présent projet de loi, le département a ouvert la procédure d'adoption d'un plan de site, qui devra être approuvé ultérieurement par le Conseil d'Etat, une fois la modification des limites de zones adoptée par le Grand Conseil. Les deux projets (modification de limites de zones et plan de site) ont ainsi simultanément été mis à l'enquête publique.

2. Objectif

La création d'une zone de hameaux a pour but de confirmer le caractère résidentiel du hameau et de permettre l'adaptation des bâtiments aux modes de vie des habitants tout en assurant la préservation de l'ensemble bâti digne de protection et de son environnement immédiat.

Le projet de création d'une zone de hameaux tient compte des prescriptions de la LaLAT, les limites de la zone sont 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 et sa structure de village, rue à front unique, tout en empêchant les constructions en second front. Les bâtiments pris en compte pour la définition de la zone de hameaux sont ceux appartenant au noyau historique d'Arare-Dessus.

Comme indiqué plus haut, afin de mettre en œuvre les objectifs de protection des bâtiments et du site environnant, la modification de zone est accompagnée d'un projet de plan de site, qui devra être approuvé ultérieurement par le Conseil d'Etat une fois que le Grand Conseil se sera prononcé sur le présent projet.

Le périmètre du projet de plan de site comprend l'ensemble des bâtiments d'Arare-Dessus, la maison forte d'Arare ainsi que le coteau agricole ouvert. Des recommandations spécifiques sont énoncées pour les bâtiments maintenus et intégrés, pour les aménagements extérieurs, les jardins et les vergers traditionnels.

Les enquêtes publiques n° 1789 relative au projet de modification des limites de zones n° 29 849-529, respectivement n° 1788 relative au projet de plan de site n° 29 848-529, ouvertes du 13 juillet au 13 septembre 2012, ont suscité six observations. En septembre 2012, le département de l'urbanisme (désormais : département de l'aménagement, du logement et de l'énergie) a transmis les observations à la commune de Plan-les-Ouates pour préavis du Conseil municipal. En date du 22 janvier 2013, les projets susvisés ont fait l'objet d'un préavis favorable du Conseil municipal de la commune sous réserve de modifier le périmètre de la zone de hameaux au nord-ouest avec une limite tracée au plus près des constructions existantes et de supprimer l'article 7.2 du règlement du plan de site qui liait la réalisation de nouvelles constructions à la démolition des serres attenantes au domaine d'Alcire et qui ne sont plus exploitées.

Les modifications demandées par la commune ont été prises en compte et le devenir des serres fait, actuellement, l'objet d'une étude particulière.

3. Dispositions légales

Le plan directeur cantonal établit une liste des ensembles bâtis en zone agricole qui correspondent à la définition de hameau. Suite à la révision en 2010 du plan directeur cantonal, le hameau d'Arare-Dessus figure sur cette liste et doit ainsi conserver cette affectation.

Le présent projet de modification des limites de zones répond aux prescriptions de l'article 22, alinéas 1 et 2, de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LaLAT). Les dispositions de cet article prévoient que, 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.

C'est là l'objet du présent projet de loi. Comme indiqué ci-dessus, un projet de plan de site a été étudié en parallèle et également soumis à enquête publique. Il fera ensuite l'objet d'une approbation ultérieure par le Conseil d'Etat. C'est sur la base du plan de site que d'éventuelles autorisations de construire pourront ensuite être examinées et octroyées.

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

Annexe :

Plan de site – plan n° 29 848-529

Légende

-  Périmètre de validité du plan de site
-  Pour mémoire : périmètre de la zone de hameaux
-  Pour mémoire : objet classé monument historique MS-c137 (périmètre / bâtiment)
-  Bâtiments maintenus
-  Bâtiments intégrés
-  Autres bâtiments
-  Bâtiments péjorant les vues
-  Aires d'implantation de constructions nouvelles
-  Espace agricole ouvert
-  Jardins et vergers / Secteurs de protection des jardins et des vergers
-  Vues à préserver
-  Arbres majeurs
-  Arbres existants
-  Haies et bosquets majeurs
-  Haies et bosquets d'intérêt paysager
-  Cours ouvertes sur rue
-  Traitement unifié de la chaussée
-  Murs à préserver / à reconstruire
-  Cheminement IVS d'importance régionale
-  Cheminement IVS d'importance locale

Règlement

Art. 1 But général

Le présent règlement a pour but de protéger le hameau d'Arare-Dessus et de permettre sa transformation dans le respect de l'échelle et du caractère de ses constructions, ainsi que du site environnant.

Art. 2 Périmètre

Le périmètre du plan de site n° 29848 comprend des terrains situés pour partie en zone de hameaux 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 et celles de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire applicables à chacune des zones auxquelles ces terrains appartiennent.

Art. 3 Bâtiments maintenus

1. Le plan désigne les bâtiments maintenus, en raison de leur qualité architecturale, historique ou de leur appartenance à un ensemble digne d'intérêt.
2. Les bâtiments maintenus peuvent faire l'objet de transformations nécessaires à une adaptation des locaux, à un changement d'affectation, à une amélioration du confort ou à la valorisation des énergies renouvelables et aux économies d'énergie. 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.
4. La pose de panneaux solaires est encouragée dans la mesure où elle s'intègre volumétriquement aux éléments architecturaux tels que toiture, murs ou garde-corps.

Art. 4 Bâtiments Intégrés

1. Le plan désigne les bâtiments intégrés, en raison de leur implantation adaptée dans le hameau.
2. Les bâtiments intégrés peuvent être démolis et reconstruits dans la même implantation et le même gabarit. La forme des toitures doit également être conservée.
3. La pose de panneaux solaires est encouragée dans la mesure où elle s'intègre volumétriquement aux éléments architecturaux tels que toiture, murs ou garde-corps.

Art. 5 Autres bâtiments

1. Les constructions indiquées comme "autres bâtiments" peuvent être transformées, faire l'objet d'un agrandissement mineur ou être reconstruites, selon les dispositions des art. 24 LAT et art. 42 OAT.
2. La pose de panneaux solaires est encouragée dans la mesure où elle s'intègre volumétriquement aux éléments architecturaux tels que toiture, murs ou garde-corps.

Art. 6 Constructions nouvelles

1. Les constructions nouvelles ne peuvent être édifiées que dans les aires prévues à cet effet.
2. Les toitures doivent être à simple ou double pans non inversés et respecter une pente comprise entre 15° et 35°.
3. La parcelle 5903 ne peut accueillir qu'un petit équipement de proximité à destination de la population du hameau et de ses environs immédiats. Le parking est en surface perméable et la végétation est limitée.

Art. 7 Démolition

Les bâtiments situés dans les aires destinées à des constructions nouvelles peuvent être démolis.

Art. 8 Autres livres de constructions

1. Dans l'espace agricole ouvert, tel que mentionné sur le plan, l'édification de constructions ou d'installations, même de très peu d'importance au sens de l'art. 1 de la loi sur les constructions et les installations diverses, doit permettre de préserver les vues et est soumise au préalable de la commune.
2. Les surfaces de terrain non bâties doivent rester libres de construction et d'installations diverses, sous réserve de reconstructions de bâtiments existants, de constructions de peu d'importance, d'agrandissements mineurs de bâtiments existants, de places de stationnement et d'espaces de jeux.

Art. 9 Stationnement des véhicules

Lors de l'édification d'une construction nouvelle, des places de parc pour les véhicules à moteur doivent être établies dans la mesure du possible sur fonds privé à raison de 2 places minimum par logement (visiteurs non résidents).

Art. 10 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. 11 Aménagements extérieurs

1. Les éléments paysagers et naturels, tels que les chemins historiques, l'arborisation, les jardins, les haies vives, les talus, les vergers et les murs qui participent à la qualité du site doivent être préservés.
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, constituées d'espèces indigènes, 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.
6. Le jardin du domaine d'Acire, soit l'espace compris entre le mur d'enceinte et la maison de maître, ne doit pas être partitionné, en particulier par des clôtures.

Art. 12 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.

RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

COMMUNE DE PLAN-LES-OUATES

Conseil municipal et mairie

Commune de Plan-les-Ouates
Hameau d'Arare-Dessus

Feuilles Cadastreuses : 13, 14, 18, 39, 40, 60, 61

Parcelles N° : 4388, 5040, 5903, dp 5904, 5905, dp 5906, 5909, dp 5913, 5937, 5946, 5948, 5949, 5956, 5976, 6466, 6467, 6468, 6469, 6785, 6793, 6794, 6810, 6906, 6907, dp 6938, 15081, 15082, 15084, 15085, 15087, 15088, 15089, 15091, 15093, 15094, 15095, 15099, 15100, 15101, 15102, 15103, 15104, 15105, 15106, 15107, 15108, 15109, 15110, 15111, 15112, 15113, 15114, 15115, 15116, 15117, 15118, 15119, 15120, dp 15328, dp 15331, dp 15475, dp 15477, dp 15478, dp 15479, dp 15480, dp 15481, 15518, 15976, 15977

Plan de site

version pour procédure d'opposition

Avisé par le Conseil d'Etat le : _____ Vu le : _____ Tenus le : _____

Avisé par le Grand Conseil le : _____

Echelle 1 / 1000	Date : 12.04.2011	Code N°REG	N° de construction cadastrale	Code d'habitation
Modifications	Desché FFP	33 00 099		PL0
Travaux		529		
		Plan n°		
		8-2		
		29 848		
		7 11.52:930.2.6		

