

*Projet présenté par le Conseil d'Etat*

*Date de dépôt : 23 juin 2015*

## **Projet de loi**

**modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune d'Anières (création d'une zone 4B située à la route de l'Hospice, au lieu-dit « Vers l'école »)**

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° 29858-502, dressé par la commune d'Anières le 9 septembre 2011 et modifié le 21 novembre 2013, modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune d'Anières (création d'une zone 4B située à la route de l'Hospice, au lieu-dit « Vers l'école »), 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**

<sup>1</sup> 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 aux biens-fonds compris dans le périmètre de la zone 4B créée par le plan visé à l'article 1.

<sup>2</sup> Les valeurs de planification devront être respectées.

### **Art. 3 Dépôt**

Un exemplaire du plan N° 29858-502 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



RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

COMMUNE D'ANIERES

Mairie

ANIERES

Feuille Cadastrale 42

Parcelles N° : 943, 4693  
5766 DP com.  
5801 DP com. (pour partie)

## Modification des limites de zones située à la route de l'Hospice, au lieu dit «vers l'école»



Zone 4B  
DS OPB II

# PROCEDURE D'OPPOSITION

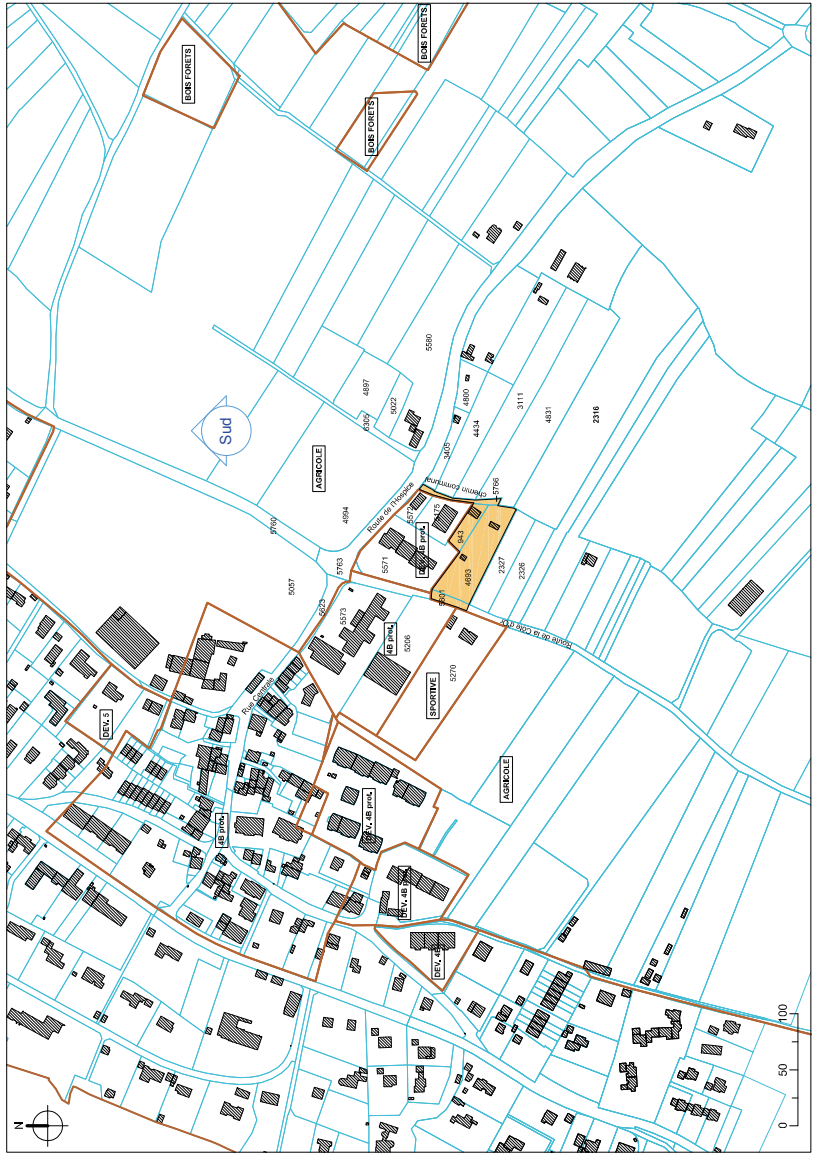
Adopté par le Conseil d'État le :

Visa :

Timbres :

Adopté par le Grand Conseil le :

Echelle 1 / 2500		Date 09.09.2011	Code GIREC 02-00-040/030	
		Dessin L.K / M.C	Secteur / Sous-secteur statistique	
Modifications			Code alphabétique	
Indice	Objets	Date	02-00-040/030	
	Modif. après enquête technique	21.11.2013	ANR	
			Code Aménagement (Commune / Quartier)	
			502	
			Plan N°	
			29858	
			Archives Internes	
			CDU	
			711.6	



## ***EXPOSÉ DES MOTIFS***

Mesdames et  
Messieurs les Députés,

### **1. Préambule**

Le présent projet de modification des limites de zones N° 29858-502, d'initiative communale, concerne le secteur de « Vers l'école », feuille cadastrale N° 42 de la commune d'Anières.

Conformément à l'article 15A, alinéas 3 et 4, de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987 (LaLAT), ce projet de modification des limites de zones a été initié par voie de résolution du Conseil municipal d'Anières le 19 avril 2011.

### **2. Situation du périmètre et propriétés concernées**

Le périmètre faisant l'objet du présent projet de loi de modification des limites de zones est situé au Sud-Est du village d'Anières, entre les routes de la Côte-d'Or et de l'Hospice, au lieu-dit « Vers l'école ».

D'une superficie d'environ 3 300 m<sup>2</sup>, le périmètre du projet de modification des limites de zones concerne 4 parcelles N<sup>os</sup> 943, 4693, 5766 DP Com., et 5801 DP Com. actuellement en zone agricole. Ces terrains font partie d'un secteur plus vaste où est en cours la réorganisation du pôle d'équipements de la commune et l'extension du village.

Cet ensemble de réflexion plus étendu, représentant 13 000 m<sup>2</sup>, est composé des parcelles N<sup>os</sup> 5571, 5572 et 7175 et des domaines publics communaux qui les entourent.

Le périmètre restreint concerné par le présent projet de modification des limites de zones se limite donc au secteur des parcelles N<sup>os</sup> 943 et 4693, 5766 DP Com. et 5801 DP Com., à déclasser en zone 4B; la moitié du terrain des deux parcelles N<sup>os</sup> 943 et 4693 réunies est cédée gratuitement par les propriétaires privés à la commune.

Les parcelles principales vouées au déclassement en zone constructible sont aujourd'hui occupées par deux maisons d'habitation individuelles en bordure du village. L'intégration de ces terrains en zone constructible, et leur densification, constituent du point de vue de l'aménagement du territoire une adaptation du plan de zones et une amélioration de la situation existante (utilisation rationnelle du sol).

### 3. Objectifs

L'objectif est de renforcer à cet endroit le pôle d'équipements de la commune et de réaliser sur les parcelles déclassées un développement modéré.

La cession gratuite à la commune de la moitié des parcelles N<sup>os</sup> 4693 et 943 est conditionnée à l'adoption du projet de modification de limites de zones. Si la commune devient propriétaire, elle pourra réaliser pour son compte ou transmettre à la Fondation de la commune d'Anières pour le logement le projet de réaliser une dizaine de logements d'utilité publique.

De plus, 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.

### 4. Historique du dossier

En 1971, le plan localisé de quartier (PLQ) N° 26553 est adopté. Celui-ci permet la construction d'immeubles comprenant la mairie, la poste et des logements au lieu-dit « Vers l'école ».

Le plan directeur communal d'Anières, adopté par le Conseil municipal le 5 décembre 2006 et approuvé par le Conseil d'Etat le 7 février 2007, prévoit le renforcement du pôle d'équipements publics de la commune.

Un masterplan sur le village, prévu dans le plan directeur communal, est initié. Il débute par une étude de faisabilité qui évalue les besoins et potentiels des parcelles communales sous la forme de trois variantes d'aménagement (avril 2006). Puis, l'étude se concentre sur le site spécifique de la mairie / poste / local des pompiers et se poursuit en intégrant la parcelle voisine achetée par la commune à Swisscom en 2008. Le programme du masterplan est ensuite précisé et validé, à plusieurs reprises, par la commission d'urbanisme et de projets d'Anières et par les services de l'Etat (service des monuments et des sites et service des plans d'affectations et requêtes – aujourd'hui, direction du développement urbain).

Le 27 avril 2009, l'étude est présentée publiquement à la population et le 8 juin, le masterplan validé par le Conseil administratif de la commune. Le cahier des charges en vue du dépôt d'une demande de renseignement (DR) est établi, afin de modifier le PLQ en vigueur.

Conjointement, la commune saisit l'occasion d'acheter la parcelle N° 943 attenante et entame les discussions avec le propriétaire de la parcelle voisine N° 4693.

En 2010, la procédure de la DR est stoppée suite à la modification de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957 (LGZD), qui offre dorénavant la possibilité pour le Conseil d'Etat, après consultation du Conseil administratif ou du maire de la commune, de «renoncer à l'établissement d'un plan localisé de quartier pour des projets de constructions ou installations conformes au 1<sup>er</sup> prix d'un concours d'urbanisme et d'architecture réalisé en application de la norme SIA 142 ».

Le concours d'architecture portant sur la « construction d'équipements publics, mairie, bureau de poste, local pompiers et logements sur le périmètre Côte d'Or – Hospice » est lancé en mars 2011, parallèlement au présent projet de modification de zones. Son programme a été accepté par le département chargé de l'aménagement du territoire.

Le 19 avril 2011, le Conseil municipal donne son accord sur le projet de constitution d'un partenariat d'entités « publiques » et « privées » dans l'objectif de déclasser les parcelles N<sup>os</sup> 4693 et 943 en vue d'y réaliser des logements libres et d'utilité publique, sous réserve de l'acceptation du déclassement par le canton; un membre de l'Exécutif est autorisé à signer ladite convention (résolution N° 7).

Un mois plus tard, la convention avec force exécutoire est signée entre la commune et les propriétaires des terrains concernés par le projet d'aménagement; le service de surveillance des communes en est informé.

Le concours d'architecture est jugé le 10 janvier 2012.

## **5. Projet d'aménagement**

Le projet primé lors du concours d'architecture répond aux attentes de la commune et des propriétaires. Le secteur de la présente modification des limites de zones concerne plus particulièrement des bâtiments de logements. Le projet prévoit que ceux-ci sont implantés derrière le front protecteur du nouvel édifice de la mairie; ils s'articulent autour d'un espace vert arborisé en retrait des routes principales. Les gabarits varient entre 3 et 4 niveaux selon leur position dans la pente.

L'immeuble rénové accueille quelques commerces et des locaux pour des associations au rez-de-chaussée.

Dans le périmètre à déclasser, on dénombre deux nouveaux bâtiments, l'un abritant des logements d'utilité publique (12 appartements de 3 à 5 pièces), l'autre des logements à loyer libre (11 appartements de 3 à 6 pièces).

Chaque appartement des nouveaux immeubles profite d'un dégagement sur deux orientations distinctes et affirme sa relation à l'extérieur par des loggias.

## **6. Conformité à la planification directrice cantonale et communale**

Le Plan directeur cantonal 2030, adopté par le Grand Conseil le 20 septembre 2013 et approuvé par le Conseil fédéral le 29 avril 2015, fixe les objectifs et conditions pour d'éventuelles extensions des villages sur la zone agricole dans sa fiche de mesures A06 « *Gérer l'évolution des villages dans l'espace rural* », à savoir : « *permettre une évolution raisonnable et un développement mesuré des villages dans l'espace rural et dans le respect de leur identité historique, architecturale et spatiale. Ceci dans le but d'une utilisation optimale de la zone à bâtir et d'une croissance maîtrisée de la population des villages* ».

Les conditions à respecter en cas de déclassement sont notamment : la clause du besoin, l'absence de potentiel dans le village, la qualité de desserte en transports publics, une utilisation rationnelle du sol et un impact paysager et environnemental maîtrisé.

Du point de vue de l'agriculture, les parcelles ne sont pas incluses dans le cadastre viticole, ni dans les surfaces d'assolement (SDA). Des maisons individuelles occupent les terrains; le projet propose une adaptation du plan de zones avec une densification à la clef. Les terrains se situent en continuité de la zone à bâtir existante.

Au terme d'un accord avec les propriétaires, le 50% des terrains est cédé gratuitement à la commune, ce qui lui permet de participer à l'effort cantonal pour la création de logement d'utilité public (LUP). Il n'existe pas d'autres opportunités en zone constructible sur le territoire communal.

Le projet résultant du concours développe une densité supérieure à 0,8, excluant la construction de villas.

Les principaux équipements et services communaux se situent à proximité. Le secteur bénéficie d'une desserte par les transports en commun non négligeable : il est situé à moins de 500 m de la ligne E (arrêt Anières) reliant Hermance à Rive et à moins de 90 m de l'arrêt « Anières-Mairie » de la ligne B reliant Chevrens à Vésenaz via Anières et Corsier.

Cette extension constitue ainsi une évolution raisonnable et un développement mesuré du village dans l'espace rural, dans le respect de l'identité historique, architecturale et spatiale de la localité. Aucun bâtiment de valeur patrimoniale ne se situe sur les parcelles ou à proximité.

Le concours d'architecture permet de définir et maîtriser l'impact paysager du projet, et de le rendre compatible avec un standard de haute performance énergétique.

Le projet est également conforme au plan directeur communal adopté par le Conseil municipal le 5 décembre 2006 et approuvé par le Conseil d'Etat le 7 février 2007.

Le projet de modifications des limites de zones visé par ce projet de loi figure parmi ceux qui sont expressément listés en pages 29 et 30 du rapport d'examen de l'ARE du 13 avril 2015, accompagnant la décision du Conseil fédéral du 29 avril 2015 approuvant le PDCn 2030, et qui peuvent ainsi être adoptés.

## **7. Attribution des degrés de sensibilité OPB**

Conformément aux articles 43 et 44 de l'ordonnance 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 créée par le présent projet de loi.

A teneur de l'article 24, alinéa 1, de la loi fédérale sur la protection de l'environnement, du 7 octobre 1983 (LPE), et de l'article 29, alinéa 1, de l'ordonnance sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986 (OPB), les nouvelles zones à bâtir destinées à la construction de logements ou d'autres immeubles destinés au séjour prolongé de personnes ne peuvent être prévues qu'en des endroits où les immissions causées par le bruit ne dépassent pas les valeurs de planification, ou en des endroits dans lesquels des mesures de planification, d'aménagement ou de construction permettent de respecter ces valeurs. L'expérience a démontré qu'il est utile de rappeler dans la loi ce précepte général de droit fédéral, à savoir que ce sont bien les valeurs de planification qui devront être respectées et non pas les valeurs limites d'immissions, afin de limiter les risques de confusion ultérieure à ce propos.

## **8. Compensations agricoles et mesures environnementales**

En contrepartie de la perte de surface agricole et de la plus-value réalisée grâce à la mesure de déclassement considérée, les propriétaires des parcelles devront s'acquitter d'une taxe de compensation conformément aux articles 30C et suivants de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987 (LaLAT). Cette compensation alimentera pour partie le fonds de compensation agricole, lequel permet notamment le



financement des mesures structurelles et sociales en faveur des exploitations agricoles.

## **9. Procédure**

L'enquête publique ouverte du 3 octobre au 3 novembre 2014 a suscité deux lettres d'observations auxquelles la commune a répondu. Par ailleurs, le Conseil municipal de la commune d'Anières a préavisé favorablement à l'unanimité ce projet de loi, en date du 24 mars 2015.

## **10. Conclusion**

Au vu des considérations ci-dessus, il est proposé de créer une zone 4B dans l'extension du village d'Anières, d'une superficie d'environ 3 300 m<sup>2</sup>, en vue de permettre la réalisation de logements.

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