

Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt : 13 janvier 2016

Projet de loi

modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Plan-les-Ouates, dans le village d'Arare-Dessous (création de deux zones 4B protégées et de deux zones de développement 4A aux lieux dits « Le Centre », « Les Plantées », « Chez les Guys » et « La Peutière »)

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

Art. 1 Approbation du plan

¹ Le plan N° 29904A-529 dressé par la commune de Plan-les-Ouates le 30 novembre 2011, modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Plan-les-Ouates, dans le village d'Arare-Dessous (création de deux zones 4B protégées et de deux zones de développement 4A, aux lieux-dits « Le Centre », « Les Plantées », « Chez les Guys » et « La Peutière ») 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 Hauteurs maximales

¹ Au droit de la route de Saint-Julien, la hauteur maximale des bâtiments y compris attiques et superstructures est de 15 mètres.

² Au droit de la route de Bardonnex, la hauteur maximale des bâtiments y compris attiques et superstructures est de 12 mètres.

Art. 3 Indice d'utilisation du sol

Pour les terrains sis en zone de développement 4A, l'indice maximal d'utilisation du sol est fixé à 1,2 y compris pour le très haut standard énergétique.

Art. 4 Degré de sensibilité

¹ 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 des zones 4B protégées et des zones de développement 4A, créées par le présent projet de loi, à l'exception d'une bande de terrains située le long de la route de Saint-Julien, à laquelle est attribué le degré de sensibilité IIIdIII.

² Les valeurs de planification devront être respectées, s'agissant des parcelles actuellement sises hors zone à bâtir.

Art. 5 Dépôt

Un exemplaire du plan N° 29904A-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



RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE
COMMUNE DE PLAN-LES-OUATES

Conseil municipal et mairie

Feuille Cadastrale : 12, 13, 37, 61

Parcelles Nos : 701, 705, 714, 717, 718, 728, 729, 731, 733, 736, 739, 740, 741, 742, 788, 1955, 2186, 2422, 2423, 2424, 2512, 2555, 2866, 3767, 3768, 4521, 4522, 4594, 4595, 4597, 4600, 4601, 4605, 4645, 4661, 4662, 4664, 4665, 4666, 4852, 4853, 4900, 4901, 4902, 4909, 4910, 5019, 5020, 5082, 5084, 5424, 5937, 5938, 5939, 5940, 5941, 5942, 5943, 5945, 5947, 5949, 5951, 6858, 6859, 6995, 6996, 7023, 7024, 11084, dp 7035 pp, dp 15325 pp, dp 15326 pp, dp 15328 pp, dp 15329 pp, dp 15330 pp, dp 15331 pp, dp 15399 pp, dp 16120 pp

Modification des limites de zones

dans le village d'Arare-Dessous aux lieux-dits: "Le Centre", "Les Plantées", "chez les Guys" et "la Peutière"



Zone de développement 4A
DS OPB II et IdIII (selon indication sur le plan)



Zone 4B protégée
DS OPB II et IdIII (selon indication sur le plan)



Zone préexistante

Adopté par le Conseil d'Etat le :

Visa :

Timbres :

PROCÉDURE D'OPPOSITION

Adopté par le Grand Conseil le :

Loi N° :

Echelle	1 / 2500	Date	30 11 2011
		Dessin	dgaau / FP
Modifications			
Indice	Objets	Date	Dessin
	Modification de la sémiologie	15.03.2012	FP
	Ajout DS OPB	02.04.2012	FP
	Simplification des limites de zones	26.09.2012	FP
	Adaptation commiss. aménag. commun. 07.01.2013	14.01.2013	FP
	Synthèse circui. tech.	09.10.2013	FP
	Validation graphique DU	14.10.2013	FP
	Validation graphique DU (Affaires Juridiques)	29.10.2013	FP
	Correction n° de parcelles dans cartouche	07.01.2014	FP
	Mise à jour suite enquête technique	12.01.2015	MA
	Nouveau périmètre, sans la zone 5	20.10.2015	MA

Code GIREC	
Secteur / Sous-secteur statistique	Code alphabétique
33 - 00 - 109	PLO
Code Aménagement (Commune / Quartier)	
529	
Archives Internes	Plan N°
	Indice
	29904
	A
CDU	
7 1 1 . 5	

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les députés,

1. Situation et contexte

Le présent projet de modification des limites de zones N° 29904A-529, dressé par la commune de Plan-les-Ouates, est situé le long de la route de Saint-Julien, traversé par la route de Bardonnex et desservi par les chemins des Vaultx et de Trapas-Loup.

Le périmètre est occupé par le village d'Arare-Dessous, des villas et un secteur à vocation artisanale (garage, station-service et dépôt). Une partie du périmètre, située le long de la route de Saint-Julien, est encore vierge de toute construction.

Le projet concerne en tout 78 parcelles, feuilles cadastrales N°s 12, 13, 37 et 61, pour une superficie de 51'245 m², dont les parcelles N°s 7035, 15326, 15328 pour partie (pp), 15329 pp, 15330 et 15331 pp, qui appartiennent toutes au domaine public communal. Les parcelles suivantes appartiennent au domaine public cantonal : N°s 15325 pp, 15399 pp et 16120 pp. Quant aux parcelles propriété de la commune, il s'agit des parcelles N°s 5084 pp, 5947, 7023 et 7024. Toutes les parcelles restantes sont en mains privées.

Hormis les parcelles situées au lieu-dit « Chez les Guys », à l'intersection de la route de Saint-Julien et de la route de Bardonnex, qui sont en zone 5, l'ensemble du périmètre est actuellement en zone agricole.

2. Objectifs du projet de loi

Le présent projet de modification des limites de zones répond aux objectifs suivants :

- préservation des noyaux historiques du village d'Arare-Dessous;
- adaptation du régime des zones à leur affectation effective;
- développement et densification des secteurs non bâtis situés le long de la route de Saint-Julien.

Il ne reste que peu d'exploitants agricoles à Arare-Dessous, village qui est désormais constitué majoritairement de bâtiments à usage d'habitation, sans lien avec l'agriculture pour la plupart. La zone agricole recouvre une grande partie du secteur, largement bâti jusque dans les années 1970, et la législation contraignante liée à celle-ci ne permet pas aux habitants d'adapter leurs

habitations ni les granges désaffectées à leur mode de vie, qui n'est plus lié à l'agriculture.

Il s'agit d'établir des zones constructibles en lieu et place de la zone agricole et de densifier la partie de la zone 5 bordant la route de Saint-Julien.

Le projet de modification des limites de zones offre au village les conditions favorables à son développement. Les nouveaux projets devront se réaliser dans le respect des qualités historiques du patrimoine et la valorisation de la qualité de vie de ses habitants. En ce sens, un projet d'agrandissement du bâtiment « Laiterie d'Arare » (parcelle communale N° 5084) en vue d'accueillir des activités collectives s'inscrit dans cette démarche.

Les intentions de développement font écho à la volonté de la commune de marquer une limite claire entre l'urbanisation mesurée du village d'Arare-Dessous et ses abords et la vaste campagne afin de préserver cette dernière et la faune qui y vit, en leur évitant une sur-densification à proximité.

Ces modifications du régime des zones répondent également à la volonté de certains propriétaires fonciers du secteur souhaitant valoriser leurs biens.

3. Historique du dossier

Dans le cadre de la mise en œuvre des objectifs prioritaires définis par le plan directeur communal (PDCoM) de Plan-les-Ouates, adopté par le Conseil municipal le 27 octobre 2009 et approuvé par le Conseil d'Etat le 23 novembre 2009, la commune a souhaité finaliser l'étude d'un plan de site, initiée en 1998, en regard des recommandations qui y sont proposées. 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 (ci-après : PDCn) 2030.

En effet, le PDCn 2030, adopté par le Grand Conseil le 20 septembre 2013 et approuvé par le Conseil fédéral le 29 avril 2015, établit une liste des ensembles bâtis en zone agricole qui correspondent à la définition de « hameau » dans la fiche de mesures C05 de son schéma directeur cantonal. Or, Arare-Dessous ne se trouve pas dans cette liste et ne conserve donc pas le statut de hameau, contrairement à Arare-Dessus, dès lors qu'il se trouve lié au reste de la commune par les habitations du secteur de la Gravière.

4. Situation future

Le présent projet de modification des limites de zones suggère le déclassement de quatre secteurs aux caractéristiques et aux objectifs variés en termes d'espace public, de patrimoine et de potentiel à bâtir.

Secteurs 1 et 2 : Centre / ruelle sans nom (noyaux historiques)

Les noyaux historiques d'Arare-Dessous doivent bénéficier de mesures de protection importantes adaptées aux qualités patrimoniales du site. Ces secteurs sont classés dans deux nouvelles zones 4B protégées destinées à garantir l'harmonie de l'ensemble bâti et ses caractéristiques morphologiques. Ces secteurs font partie des sites visés à l'article 35 de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites, du 4 juin 1976.

Secteurs 3 et 4 : Route de Saint-Julien

Pour permettre le développement des secteurs contigus au noyau historique et assurer leur intégration à l'agglomération genevoise, deux nouvelles zones de développement 4A sont créées à Arare-Dessous. Elles permettent la construction de bâtiments résidentiels collectifs sur le même modèle que celui de la Gravière, contigu au secteur.

5. Gabarits et indice d'utilisation du sol

Les gabarits et l'implantation des nouvelles constructions doivent tenir compte des vues dégagées sur la plaine de l'Aire et le coteau. Pour ne pas perturber le front de rue depuis la route de Bardonnex et le chemin des Vaultx, la hauteur des futurs bâtiments qui seront construits en zone de développement 4A devra être comparable à celles des bâtiments historiques en place le long de la route de Bardonnex.

Pour ce faire, des hauteurs maximales ont été définies. Au droit de la route de Saint-Julien, la hauteur maximale des bâtiments y compris attiques et superstructures est de 15 mètres. De la même manière, la hauteur maximale des bâtiments y compris attiques et superstructures est de 12 mètres au droit de la route de Bardonnex.

Pour les terrains sis en zone de développement 4A, l'indice maximal d'utilisation du sol est fixé à 1,2, y compris en cas de très haut standard énergétique. L'emprise sur le terrain devra être réduite pour libérer de l'espace et permettre un maximum de perméabilité des sols.

6. Conformité à la planification directrice cantonale et communale

Le PDCn 2030 définit les conditions cadres au déclassement de la zone agricole. Les parcelles enclavées ou celles n'ayant plus de vocation agricole peuvent être déclassées à la condition que leur nouvelle affectation s'inscrive dans l'intérêt général de la population.

En particulier, la fiche A05 visant à « *mettre en œuvre les extensions urbaines sur la zone agricole* », définit certaines conditions auxquelles les projets de modification de zones doivent répondre, notamment :

- déclassements ponctuels à destination d'habitat de parcelles enclavées répondant aux critères suivants : absence de continuité avec des terres cultivées sur au moins trois côtés, contiguïté à une zone à bâtir, accès routier;
- objectif d'une densité modérée (indice de densité minimal 0,8 en zone de développement 4B ou 4BP, ID minimal 1 en zone de développement 4A, voire dans quelques cas ID minimal 1,8 en zone de développement 3), ce qui correspond, à l'échelle du quartier, respectivement à un indice d'utilisation du sol (IUS) minimum de 0,6 / 0,8 / 1,2;
- déclassements ponctuels de parcelles peu/pas construites, sans affectation agricole, en continuité des zones à bâtir existantes, dans le but prioritairement de réaliser des logements collectifs et des équipements communaux.

En l'espèce les conditions de la fiche A05 sont remplies, vu qu'il n'y a pas de lien avec des terres cultivées sur la majorité des côtés, et qu'il s'agit d'un déclassement de parcelles peu construites sans affectation agricoles.

En outre, il est rappelé que les communes peuvent faire usage du droit d'initiative communale pour introduire des projets de modifications de zones.

Le plan de zone 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.

Il sied de préciser par ailleurs qu'un secteur (Trapas-Loup) du périmètre initial du présent projet de modification des limites de zones, sis en zone agricole et dont il était prévu le déclassement en zone 5, a été abandonné suite à l'enquête publique, qui s'est déroulée du 24 janvier au 23 février 2014. En effet, la décision d'approbation du PDCn 2030 du Conseil fédéral a mis en évidence la nécessité d'utiliser au mieux les surfaces agricoles (notamment par le choix d'une certaine densité). De ce fait, la création d'une zone 5 villas ne constitue pas la meilleure façon d'utiliser ces surfaces. Alertée par le département, la commune de Plan-les-Ouates a donc décidé de retirer le secteur susvisé du présent projet de loi.

Le PDCom de Plan-les-Ouates indique que les hameaux d'Arare-Dessus et d'Arare-Dessous sont situés en zone agricole, ce qui empêche presque toute possibilité d'adaptation pour les bâtiments existants, dont les propriétaires ne sont pas agriculteurs (chiffre 6.2.1 du PDCom). La fiche de

mesures n° 12 du PDCom propose la mise en œuvre d'un plan de site et l'adaptation du régime des zones en zone de hameaux ou zone 4B protégée, en veillant à la vitalité des sites, tout en protégeant leurs qualités patrimoniales.

7. Degré de sensibilité OPB

Le plan d'attribution des degrés de sensibilité OPB N° 29333-529 pour la commune de Plan-les-Ouates, adopté par le Conseil d'Etat le 15 octobre 2008, attribue le DS III aux parcelles actuellement sises en zone agricole (pour les bâtiments comprenant des locaux à usage sensible au bruit) et le DS II aux parcelles actuellement sises en zone 5, dont les parties, localisées le long de la route de Saint-Julien, se sont vues attribuer le DS IIIdIII.

Compte tenu du présent projet de modification des limites de zones et 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 des zones 4B protégées et des zones de développement 4A, créées par le présent projet de loi, à l'exception d'une bande de terrains située le long de la route de Saint-Julien, à laquelle est attribué le degré de sensibilité IIIdIII.

Cette bande de terrain, localisée le long de la route de Saint-Julien, est déclassée d'un degré compte tenu de son exposition actuelle au bruit routier.

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 par la suite les risques de confusion ultérieure à ce propos.

S'agissant de la création en partie de zones de développement, c'est le lieu de rappeler que ces dernières ne sont pas constitutives de zones à bâtir au sens de l'article 15 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 22 juin 1979 (LAT), mais de zones d'affectation différée au sens de l'article 18, alinéa 2 LAT. C'est l'adoption du plan localisé de quartier

subséquent qui aura pour effet de placer les parcelles concernées en zone à bâtir au sens de l'article 15 LAT et donc, de créer une « nouvelle zone à bâtir » au sens de l'article 24, alinéa 1 LPE, qui ne trouvera alors application qu'à ce stade.

8. Compensations agricoles et mesures environnementales

Le projet concerné conduit à une perte de 33'173 m² de surface agricole mais ne concerne pas les surfaces d'assolement.

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 concernées 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 24 janvier au 23 février 2014, a suscité quelques lettres d'observations auxquelles la commune a répondu. Par ailleurs, le Conseil municipal de la commune de Plan-les-Ouates a préavisé favorablement par 19 oui, 1 non et 2 absentions ce projet de loi, en date du 9 décembre 2014.

10. Conclusion

Le présent projet de modification des limites de zones prévoit la création de quatre nouvelles zones en lieu et place de la zone agricole (33'173 m²) et de la zone 5 (18'072 m²) pour un total d'environ 51'245 m². Par la mise en conformité des affectations existantes, ce projet de modification des limites de zones permet de renforcer la cohérence du plan de zones du canton.

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