

Date de dépôt : 17 mai 2016

Rapport

de la Commission d'aménagement du canton chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat 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 »)

Rapport de Mme Geneviève Arnold

Mesdames et
Messieurs les députés,

La Commission d'aménagement du canton a traité le PL 11806 lors de 4 séances : le 24 février 2016 sous la présidence de M. Christian Dandrès et les 3 mars, 20 et 27 avril 2016 sous la présidence de M^{me} Beatriz de Candolle.

Les procès-verbaux ont été tenus par M. Aurélien Krause, que la commission tient à remercier pour la qualité de son travail.

M^{me} Fabienne Monbaron, conseillère administrative de la commune de Plan-les-Ouates, a été auditionnée, accompagnée de M. Yann Gaillard, urbaniste de la commune de Plan-les-Ouates (24 février 2016).

M. Jean-Charles Pauli, secrétaire adjoint attaché à la direction générale de l'office de l'urbanisme, et M. Vassilis Venizelos, attaché à la direction générale de l'office de l'urbanisme, ont participé aux séances.

La commission remercie toutes les personnes qui ont contribué aux travaux des séances pour leurs apports respectifs, leur disponibilité et la qualité des présentations faites aux député-e-s.

Contexte

La commune de Plan-les-Ouates a approuvé son plan directeur communal en 2009. Le village d'Arare est séparé en deux entités : Arare-Dessous, faisant l'objet de ce projet de loi, et Arare-Dessus. Dans le plan directeur communal, le plan de site d'Arare-Dessus a été maintenu, alors que celui d'Arare-Dessous, relié aux constructions de la commune, est défini dorénavant comme un village et non plus comme hameau. Une césure verte sépare ainsi Plan-les-Ouates et le hameau d'Arare-Dessus.

Au niveau de la procédure, une enquête publique a été ouverte du 24 janvier au 23 février 2014, suscitant six observations portant sur l'intégration des granges, les limites avec le plan de site d'Arare-Dessus, des demandes d'intégration des activités agricoles à l'est, ainsi qu'une question liée à la densité et la hauteur du bâti de la zone de développement 4A. Le Conseil municipal a préavisé favorablement ce projet à fin 2014 par 18 oui, 1 non et 2 abstentions.

A fin 2014, la Commission d'aménagement avait déjà travaillé sur la modification en zone hameau pour Arare-Dessus, afin de préserver les zones historiques du village d'Arare et de permettre aussi le développement et la densification des secteurs non bâtis dans l'autre partie.

Des photographies aériennes récentes du site, réalisées par un drone, présentent de façon très explicite aux membres de la commission le centre de l'ancien village et la zone touchée par le projet de loi.

Objectifs

M^{me} Monbaron a expliqué la volonté communale de réaliser deux zones de développement 4A dans le but d'assurer la transition entre la ville de Plan-les-Ouates et la campagne, tout en préservant le bâti ancien. Ainsi, deux zones, actuellement en zones agricole et 5B, seraient déclassées en zone 4B protégée pour permettre la transformation de granges, tout en préservant le caractère villageois des deux entités.

Elle ajoute que le plan directeur cantonal (PDCn) définit dans la fiche A05 les conditions-cadres du déclassement de zones agricoles, « visant à mettre en œuvre les extensions urbaines sur la zone agricole » en définissant certaines conditions auxquelles les projets de modification de zones doivent répondre, notamment des déclassements ponctuels à destination d'habitats sur des 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. Un objectif de densité modérée - indice de densité (ID) minimal de 0.8 en zone de développement 4B ou 4BP, ID minimal de 1 en zone de

développement 4A, ce qui correspondrait à l'échelle de ce quartier, respectivement à un indice d'utilisation au sol (IUS) minimum de 0.6 à 0.8. S'ajoute une demande de déclassements ponctuels de parcelles peu ou pas construites, sans affectation agricole, en continuité des zones à bâtir existantes, dans le but de réaliser prioritairement des logements collectifs et des équipements communaux.

M^{me} Monbaron précise que le plan de zone visé par ce projet de loi figure parmi ceux qui sont expressément listés dans le rapport d'examen 2015 de l'ARE qui accompagne la décision du Conseil fédéral d'avril 2015 approuvant le PDCn 2030.

M^{me} Monbaron ajoute que des discussions sont en cours concernant la zone hachurée sur le plan, au sud de la route de Saint-Julien, dénuée de toute habitation à l'heure actuelle. Il s'agit d'une parcelle en pente qui intéresse certains promoteurs prêts à déployer un projet d'une centaine de logements. Des discussions ont déjà eu lieu entre les services cantonaux et communaux de l'urbanisme et les autorités communales, aboutissant à un accord stipulant la hauteur maximale des bâtiments le long de la route de Saint-Julien (à 15 m) et le long de la route de Bardonnex (à 12 m), respectant ainsi une hauteur des toits identique à celui d'une ferme ancienne située sur cette zone. Il s'agirait d'une zone de développement 4 avec un indice d'utilisation du sol fixé à 1.2, soit un IUS supérieur aux recommandations du PDCn.

Discussion

Aux différentes questions posées, il ressort que le rapport d'examen 2015 de l'ARE accompagnait la décision du Conseil Fédéral approuvant le PDCn 2030. Le projet de loi soumis à la DGA pour enquête technique n'a pas fait l'objet de remarque ; AgriGenève n'a pas marqué d'opposition.

S'intéressant à la surface représentant les surfaces libres, il est répondu qu'elles constituent une petite moitié. La zone 5 représentant 18'000 m² et le reste étant estimé entre 15'000 et 20'000 m².

Le plan de site d'Arare-Dessus, déjà approuvé, a déterminé les limites du périmètre jouxtant Arare-Dessous.

Concernant la zone villa située à l'est du périmètre, bâtie avec quelques constructions basses, celle-ci pourra ultérieurement faire l'objet d'un projet immobilier. La Conseillère administrative informe qu'il y aura alors un PLQ concernant l'ensemble de la parcelle. A ce sujet, M. Gaillard explique que la volonté d'avoir une zone de développement plutôt qu'une zone ordinaire est motivée par le fait de pouvoir réaliser un PLQ. La commune souhaite effectivement soigner cette entrée dans le village en construisant des bâtiments

de qualité, tranchant avec la zone industrielle située de l'autre côté de la route de Saint-Julien. Il n'existe toutefois aucun projet concret pour l'instant.

Aux questions concernant la classification des hameaux, il est rappelé que Arare-Dessus est un hameau et qu'Arare-Dessous n'est plus considéré comme tel de par la continuité de construction jusqu'au centre de Plan-les-Ouates. Ainsi, dans le PDCm Arare-Dessous est défini comme hameau alors que dans le PDCn 2030, il est défini comme un village, car n'étant plus isolé.

M. Pauli confirme qu'un hameau est axé sur la protection du patrimoine avec un objectif de ne pas créer une zone à bâtir avec toutes les possibilités qu'une zone à bâtir offre, mais de s'affranchir des contraintes de la zone agricole. Cela permet d'éviter de nouvelles constructions. Les hameaux sont définis par la jurisprudence ainsi que dans le cadre du PDCn où ils sont listés très précisément. En tant que tel, la « zone de hameau » ne suffit pas, elle doit être accompagnée d'un plan de site qui définit avec précision ce qu'il est possible d'envisager sur le bâti. La mise en zone 4B est possible pour des entités plus grandes que les hameaux, ces derniers ne pouvant être considérés comme zone à bâtir.

La commune de Plan-les-Ouates a pris acte des changements de classements entre le PDCn et le PDCm, sans pouvoir intervenir.

Aux différentes questions relatives au périmètre retenu, et aux interrogations relatives aux « exclusions » de certaines parcelles contiguës, il est répondu que le plan de site d'Arare-Dessus a été accepté par le Conseil d'Etat (le plan étant disponible sur le site Internet des Monuments et des Sites). Concernant Arare-Dessous, la limite a été prise autour des bâtiments d'habitation. Les autres bâtiments sans vocation agricole n'ont pas été intégrés. La détermination de la zone a été faite sur proposition du mandataire du projet ; celle-ci a été suivie par le Conseil municipal de Plan-les-Ouates.

Quelques questionnements relatifs à l'intégration architecturale des bâtiments sont émis tout en prenant acte que le bâti respectera une hauteur raisonnable en tenant compte de la déclivité du terrain. Il en ressort une recommandation afin que la qualité architecturale s'intègre avec le village d'Arare et sa centralité historique, et respecte le lien avec le hameau voisin, soit Arare-Dessus.

Il est aussi mentionné l'intérêt porté aux arbres actuels et, dans le cadre de la construction d'une contre-route, le souhait de voir s'intégrer une piste cyclable favorisant le lien entre les villages.

La confirmation de la part d'AgriGenève concernant le déclassement de la zone agricole et le préavis positif de la DGA sont demandés.

Il est rappelé qu'au moment de la mise en zone hameau certains bâtiments avaient été exclus alors qu'ils étaient contigus à ladite zone. Un débat avait eu lieu lors de la présentation du plan de site d'Arare-Dessus. Il est ainsi regretté par un membre de la commission que la commune ait suivi son mandataire sans inclure les zones en question. Ceci expliquera certaines abstentions lors du vote, qui ne constituent toutefois pas un désaveu de la commune.

Oppositions

3 oppositions au projet de loi 11806 ont été adressées au Conseil d'Etat, dont une reçue hors délai.

Les deux oppositions reçues avant la fin de la procédure d'opposition proviennent de propriétaires se trouvant hors du périmètre concerné et souhaitant y être inclus. La commission rejette ces oppositions.

La troisième opposition, envoyée hors délai, est également rejetée.

Traitement des oppositions

A la forme

Par trois courriers séparés datés du 15 avril 2016, M. Gislain Genecand, d'une part et M. André Traechslin d'autre part, tous deux représentés par leur avocat, M^e Bruno Mégevand, ainsi que M^{me} et M. Dalila et Yves Menu ont déclaré former opposition au présent projet de loi et au plan N° 29904A-529, visé à l'article 1.

Conformément à l'art. 16 al. 5 LaLAT¹, toute personne, organisation ou autorité qui dispose de la qualité pour recourir contre le changement d'affectation visé par le projet de loi peut déclarer son opposition, par acte écrit et motivé, au Conseil d'Etat pendant un délai de 30 jours à compter de la première publication.

Selon l'art. 35 al. 3 LaLAT, les communes et les associations d'importance cantonale ou actives depuis plus de trois ans qui, aux termes de leurs statuts, se vouent par pur idéal à l'étude de questions relatives à l'aménagement du territoire, à la protection de l'environnement ou à la protection des monuments, de la nature ou des sites ont qualité pour recourir.

¹ Loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987 (RSG L 1 30 ; ci-après LaLAT)

L'art. 33 al. 3 let. a LAT² prescrit que les cantons doivent reconnaître aux recourants un droit d'agir au moins aussi étendu que celui dont bénéficient les auteurs d'un recours en matière de droit public devant le Tribunal fédéral. Pour rappel, en ce qui concerne le recours en matière de droit public, il suffit que le recourant invoque un intérêt digne de protection, juridique ou pratique. Il doit toutefois se trouver dans un rapport particulièrement étroit avec l'objet du litige et être atteint plus que quiconque ou que la généralité des administrés³.

L'intérêt digne de protection doit être personnel. Le recourant doit être touché dans une mesure et avec une intensité plus grande que la généralité des administrés et l'intérêt invoqué - qui n'est pas nécessairement un intérêt juridiquement protégé, mais qui peut être un intérêt de fait - doit se trouver, avec l'objet de la contestation, dans un rapport étroit, spécial et digne d'être pris en considération. Il faut donc que l'admission du recours procure au recourant un avantage pratique et non seulement théorique, de nature économique, matérielle ou idéale. Ces exigences ont été posées de manière à empêcher l'action populaire⁴. L'existence d'un intérêt digne de protection présuppose que la situation de fait ou de droit du recourant puisse être influencée par l'annulation ou la modification de l'arrêt attaqué, ce qu'il lui appartient d'établir⁵ et ⁶.

S'agissant d'une opposition formée en vue de la protection d'un intérêt particulier, la qualité pour agir ne peut en principe être admise qu'à la condition que l'opposant soit propriétaire ou locataire d'un bien-fonds situé à l'intérieur ou immédiatement voisin du périmètre du plan N° 29904A-529, visé à l'article 1 du projet de loi litigieux.

En ce qui concerne les voisins, la jurisprudence a en effet précisé que seuls ceux dont les intérêts sont lésés de façon directe et spéciale ont l'intérêt particulier requis. Cette lésion directe et spéciale suppose qu'il y ait une communauté de faits entre les intérêts du destinataire de la décision et ceux des

² Loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 22 juin 1979 (RS 700 ; ci-après LAT)

³ ATF 104 I b 245

⁴ ATF 124 II 293 consid. 3b p. 304; 121 II 39 consid. 2c/aa p. 43, 171 consid. 2b p. 174; 120 Ib 48 consid. 2a p. 51, 379 cons. 4b p. 386 et les arrêts cités

⁵ ATF 120 Ib 431 consid. 1 p. 433; Pierre Moor, Droit administratif, vol. II, 2e éd., Berne 2002, ch. 5.6.2.1, p. 627

⁶ Cf. ATF du 22.04.2005, 1P.70/2005, consid. 3.2

tiers. Les voisins peuvent ainsi recourir contre des règles qui ne leur donnent aucun droit et qui ne sont pas directement destinées à protéger leurs intérêts⁷.

Selon la jurisprudence, le voisin a en principe qualité pour agir lorsque son terrain juxta celui du constructeur ou se trouve à proximité immédiate⁸. Pour qu'un voisin soit touché plus que quiconque, la réalisation du projet litigieux doit lui causer personnellement un préjudice de fait en raison, par exemple, des nuisances provoquées par l'exploitation⁹. A notamment qualité pour agir au sens de l'ancien art. 103 let. a OJF¹⁰ (devenu art. 89 al. 1 let. c LTF¹¹) celui qui habite à proximité d'une installation, source de nuisances sonores, troublant sa tranquillité¹².

Tel est le cas des voisins qui se trouvent à quelques dizaines ou au plus à quelques centaines de mètres de la parcelle qui supporte la construction à transformer lorsqu'ils peuvent être troublés dans leur tranquillité par le trafic automobile supplémentaire¹³. Dans le cadre de l'ancienne législation applicable jusqu'au 31 décembre 2006 et semblable à celle en vigueur depuis lors, le Tribunal fédéral a notamment admis la qualité pour agir du propriétaire voisin lorsque les parcelles litigieuses étaient distantes de 45 m¹⁴, de 70 m¹⁵, ou de 120 m¹⁶. Il l'a en revanche déniée dans le cas où cette distance était de 800 m¹⁷, respectivement de 200 m¹⁸ et de 150 m¹⁹. La distance par rapport à l'objet du litige ne constitue toutefois pas l'unique critère pour déterminer la qualité pour agir du voisin. Ce dernier peut, selon la topographie des lieux, le régime des vents ou la situation des parcelles ou pour d'autres motifs, être touché plus que quiconque et se voir ainsi reconnaître la qualité pour recourir alors même qu'il se trouverait à une distance relativement élevée de l'installation litigieuse²⁰. Cette question dépend avant tout d'une appréciation

⁷ ATA/426/2000, du 27.06.2000, ATA/176/1998, du 31.03.1998

⁸ ATF 112 Ib 170 consid. 5b p. 174

⁹ ATF 112 Ib 170 consid. 5b p. 174

¹⁰ Loi fédérale d'organisation judiciaire, du 16 décembre 1943 (ci-après OJF)

¹¹ Loi sur le Tribunal fédéral, du 17 juin 2005 (RS 173.110 ; ci-après LTF)

¹² ATF 119 Ib 179 consid. 1c p. 183

¹³ ATA/395/1997, du 24.06.1997 ; ATA T. du 29.03.1993

¹⁴ Arrêt 1P.643/1989, du 4.10.1990

¹⁵ Arrêt 1A.107/1988, du 12.07.1989

¹⁶ ATF 116 Ib 323 consid. 2

¹⁷ ATF 111 Ib 159

¹⁸ ZBI 85/1984 p. 378

¹⁹ ATF 112 Ia 123

²⁰ Cf. ATF 126 II 300 consid. 1c p. 302, 124 II 293 consid. 3a p. 303

de l'ensemble des éléments de fait juridiquement pertinents et, en particulier, de la nature et de l'intensité des nuisances susceptibles d'atteindre le voisin²¹. S'il est par exemple certain ou très vraisemblable que l'installation litigieuse serait à l'origine d'émissions - bruit, poussières, vibrations, lumière ou autres - touchant spécialement les voisins, ou s'ils peuvent être troublés dans leur tranquillité par le trafic automobile supplémentaire, ces derniers peuvent avoir qualité pour s'opposer, même situés à quelques distances²².²³ La jurisprudence de la Chambre administrative de la Cour de justice (anciennement Tribunal administratif) va dans le même sens, qui a notamment eu l'occasion de dénier la qualité pour agir d'une personne domiciliée à 450 m du lieu où de nouveaux pavillons doivent être construits²⁴.

En l'espèce, M^{me} et M. Dalila et Yves Menu sont copropriétaires de la parcelle n° 5943, dont une partie est comprise à l'intérieur du périmètre du plan 29904A-529 visé à l'art. 1 du projet de loi querellé. Pour leur part, Gislain Genecand et M. André Traechslin sont propriétaires des parcelles n° 6793 et 6216, sises dans le voisinage immédiat de ce périmètre. La qualité pour agir de ces personnes ne fait donc aucun doute.

Déposées en temps utiles, ces oppositions sont recevables à la forme.

Enfin, il y a lieu de noter que les oppositions portent sur le même projet de loi et que les motifs invoqués se recoupent en grande partie. Il se justifie dès lors de procéder à une jonction des causes, conformément à l'art. 70 LPA, ce qui n'empêche pas que quelques griefs spécifiquement soulevés par certains opposants puissent au besoin être traités de manière distincte.

²¹ ATF du 21.05.2002, cause 1A.86/2001, consid. 1.3 p. 5 et 6 ; ZBI 96/1995 p. 528 ; ATF 121 II 171 consid. 2c p. 176 ; 120 Ib 379 consid. 4c p. 387 et les références citées

²² Cf. ATF 124 II 293, 303 consid. 3a, 120 Ib 379, consid. 4c et la jurisprudence citée

²³ ATA/395/1997, du 24.06.1997, ATA T., du 29.03.1993

²⁴ ATA R., du 6.02. 1991 rappelé dans ATA/492/2000, du 14.08.2000, consid. 4b

Au fond

A) Considérations générales

De manière générale, il convient de rappeler que les autorités cantonales et communales sont tenues d'appliquer les principes et les objectifs du Plan directeur cantonal (ci-après PDCn), notamment en veillant à ce que les plans d'affectation du sol soient conformes audit PDCn et à son concept de l'aménagement cantonal (art. 11 al. 1 LaLAT).

Comme l'indique l'exposé des motifs, le PDCn 2030, adopté par le Grand Conseil le 20 septembre 2013 et approuvé par le Conseil fédéral le 29 avril 2015, 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 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, raison pour laquelle la commune de Plan-les-Ouates a donc décidé de retirer le secteur susvisé du présent projet de loi.

Le Plan directeur communal (ci-après PDCom) de la commune 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. Ce plan de site a été élaboré par la commune de Plan-les-Ouates. Il a été adopté par le Conseil d'Etat en date du 25 mars 2015. Son périmètre de plan comprend notamment les parcelles n° 6793 et 6216, propriété de MM. Gislain Genecand et M. André Traechslin, qui ont formé recours à son encontre.

L'adoption des zones prévues par le présent projet de loi entre donc pleinement dans les objectifs du PDCn 2030.

B) Réponses à l'argumentation des opposants

Les opposants n'ont pas d'autres griefs à l'encontre du projet de loi litigieux que celui de ne pas s'étendre à tout ou partie de leurs parcelles, contiguës ou proches voisines du périmètre du plan visé à l'art. 1 du projet de loi litigieux. Ce faisant, les opposants invoquent implicitement une violation du principe de l'égalité de traitement, garanti par l'art. 8 Cst.

C'est le lieu de rappeler qu'une décision viole le droit à l'égalité de traitement lorsqu'elle établit des distinctions juridiques qui ne se justifient par aucun motif raisonnable au regard de la situation de fait à réglementer ou lorsqu'elle omet de faire des distinctions qui s'imposent au vu des circonstances²⁵. Ce principe n'a toutefois qu'une portée réduite dans l'élaboration des plans d'affectation, parce que l'analyse comparative des

²⁵ ATF 125 I 166 consid. 2a in fine p. 168 et les arrêts cités

parcelles considérées isolément est remplacée par un examen plus large, celui des motifs justifiant des différences de classement dans la cohérence du plan dans son ensemble et dans la concrétisation qu'il donne sur le terrain aux buts, principaux et objectifs, de l'aménagement du territoire²⁶. Il est en effet dans la nature même de l'aménagement local que la délimitation des zones crée des inégalités et que des terrains de mêmes situation et nature puissent être traités différemment en ce qui concerne tant leur attribution à une zone déterminée que leur possibilité d'utilisation. Du point de vue constitutionnel, il suffit que la planification soit objectivement soutenable, c'est-à-dire qu'elle ne soit pas arbitraire^{27, 28}. Il incombe aux recourants d'établir les faits propres à étayer leurs allégations lorsque ceux-ci ne ressortent pas du dossier. En outre, dans la mesure où ils entendent se prévaloir d'une violation de leurs droits fondamentaux, il leur appartient de respecter des exigences de motivation accrues²⁹.

S'agissant de la parcelle n° 5943, copropriété de M^{me} et M. Dalila et Yves Menu, ces opposants perdent de vue que ce terrain appartient au noyau historique d'Arare-Dessous. De manière générale, les délimitations de zones ne sont nullement tenues de suivre les limites parcellaires. En l'espèce, il résulte du projet de rapport selon l'art. 47 OAT fourni par la commune³⁰ que l'objectif poursuivi par la création de la zone 4B protégée visé à l'art. 1 du projet de loi litigieux consiste en un simple toilettage de zone, permettant de « *mettre le régime des zones en adéquation avec son affectation effective*. Les interventions possibles sur les bâtiments seront par la suite soumises au préavis de la commission des monuments, de la nature et des sites (ci-après CMNS), ce qui permettra une intervention contemporaine respectueuse des qualités patrimoniales du site. Dans cette optique, il se justifie de n'incorporer dans une telle zone que la partie bâtie de cette parcelle, à l'exclusion de sa partie non bâtie, dont l'éventuelle construction dénaturerait ce noyau historique.

Des considérations similaires prévalent pour les parcelles n° 6216, propriété de M. André Traechslin et 6793, propriété de Gislain Genecand, qui jouxtent immédiatement la zone 4B protégée prévue, toutes deux non comprises dans cette zone. Ces terrains sont en outre compris dans le périmètre du plan de site n° 25848-529, concernant le hameau d'Arare-Dessus, adopté le

²⁶ PIERRE MOOR, Commentaire LAT, n. 42 ad art. 14; ATF 118 Ia 151 consid. 6c p. 162 et les références citées

²⁷ ATF 121 I 245 consid. 6e/bb p. 249 et les arrêts cités

²⁸ ATF 1C_246/2012, du 8.10.2012, consid. 4.1

²⁹ ATF 1C_161/2008, du 15.07.2008, cons. 2.1

³⁰ Cf. p. 15 de ce document, daté de septembre 2012

25 mars 2016, destiné à assurer la protection de ce hameau. Quand bien même ce plan de site est actuellement frappé d'un recours déposé précisément par les opposants, il n'en reste pas moins qu'il s'agit-là d'une raison supplémentaire justifiant de ne pas incorporer ces terrains dans l'une ou l'autre des zones créées par le plan de zone visé à l'art. 1 du projet de loi querellé. A cela s'ajoute qu'il résulte du dossier que, dans le cadre des réponses qu'elle a apporté aux observations, la commune, qui est à l'origine du projet de plan de zone querellé, ayant fait usage du droit d'initiative que lui confère l'art. 15A al. 3 LaLAT en matière de modification des limites de zones, a apporté des réponses circonstanciées à l'avocat des opposants, démontrant qu'elle a procédé à une pesée minutieuse des intérêts en présence. Elle a notamment indiqué ce qui suit :

« En préambule, il convient de rappeler que la fiche 2.07 du PDCn 2030 a maintenu Arare-Dessus dans la liste des hameaux en raison de la coupure avec le reste de l'urbanisation qu'impose la présence du coteau agricole. La commune a engagé une procédure de modification des limites de zones pour le secteur d'Arare-Dessous en complément du projet de plan de site d'Arare-Dessus. Ces deux études ont été menées en parallèle afin de garantir leur cohérence mutuelle.

La conservation du coteau, comme entité non bâtie et le maintien de la façade Sud d'Arare-Dessous, comme limite claire au développement de l'urbanisation, participent à cet objectif. L'intention est de conserver une césure offerte entre les deux villages et de limiter le développement d'Arare-Dessous dans le prolongement de la frange bâtie actuelle ».

A l'égard de M. André Traechslin, elle a précisé ce qui suit :

« L'extension de la zone 4 de développement sur la parcelle n ° 6216 demandée par votre mandant été longuement discutée avec les membres de la commission de l'aménagement et de l'environnement de la commune.

Dans le cadre de cette modification de zone d'Arare-Dessous, et en lien avec le plan de site d'Arare-Dessous, il a été considéré que la parcelle de votre mandant était déconnectée du hameau d'Arare-Dessous et ne devait donc pas être intégrée dans la présente modification de zone.

Par ailleurs, la construction sise sur cette parcelle, ainsi que son parc, représentent, en entrée de Plan-les-Ouates, un point de repère et une véritable qualité paysagère et bâtie que la commune souhaite conserver en accord avec la CMNS, d'où leur intégration dans le plan de site d'Arare-Dessous.

La limite de la zone 4 de développement a ainsi été confirmée par les membres de la commission de l'aménagement et de l'environnement dans sa

séance du 5 mai 2014. La commune réaffirme donc qu'elle ne souhaite pas entrer en matière sur un classement de la parcelle n° 6216 en zone à bâtir.

Cette parcelle restera soumise aux dispositions de la zone agricole dans laquelle des interventions restent possibles sur les bâtiments non agricoles. L'art. 24 c LAT concernent les possibilités de transformation des constructions et installations devenues contraires à l'affectation de la zone.

Concernant la parcelle de M. Gislain Genecand, la commune a indiqué ce qui suit :

« L'extension de la zone 4B protégée sur la parcelle n° 6793 demandée par votre mandant a été longuement discutée avec les membres de la commission de l'aménagement et de l'environnement de la commune.

Dans le cadre de cette modification de zone D'Arare-Dessous, les limites de celle-ci ont été établies en fonction du souhait de conservation de la façade Sud du hameau(en lien avec le plan de site d'Arare-Dessus). La réalisation d'un deuxième front de construction n'est donc pas souhaitée sur cette façade, en accord avec l'avis de la CMNS.

Par ailleurs, le contour de zone a également été établi en fonction de la destination actuelle des bâtiments et de leur qualité. Le bâtiment sis sur la parcelle n° 6793, de destination agricole, ne présente aucune qualité et est manifestement déconnectée du hameau. Dès lors, il n'intègre pas la zone 4B protégée destinée à préserver les qualités du hameau ancien.

La limite de la zone 4B protégée a ainsi été confirmée par les membres de la commission de l'aménagement et de l'environnement dans sa séance du 5 mai 2014.

La commune réaffirme donc qu'elle ne souhaite pas entrer en matière sur un classement de la parcelle n° 6793 en zone à bâtir, en raison de l'intérêt prépondérant qui consiste à protéger les vues et la façade Sud du village d'Arare-Dessous.

Cette parcelle restera soumise aux dispositions de la zone agricole dans laquelle des interventions restent possibles sur les bâtiments agricoles conformément aux dispositions des articles 20 et 21 LaLAT».

Les opposants ont ainsi reçu des réponses claires à leurs observations. Force est de constater que les déterminations de la commune de Plan-les-Ouates formulées à cette occasion s'inscrivent dans une réflexion coordonnée et cohérente avec les options d'aménagement concrétisées tant dans ce plan de zone que dans le plan de site d'Arare-Dessus, élaboré à l'initiative de la commune de Plan-Les-Ouates. La non-incorporation des parcelles des opposants dans le périmètre du plan de zone visé à l'art. 1 répond à la volonté

de la commune de Plan-les-Ouates de maintenir une césure verte entre le hameau d'Arare-Dessus, d'une part, et le village d'Arare-Dessous et le prolongement de son front bâti, d'autre part, de manière à préserver les vis-vis entre les deux parties de l'ancien hameau d'Arare.

Les comparaisons et objections dont font état les opposants à l'encontre de ces considérations relèvent essentiellement de motifs d'opportunité empreints de subjectivité, tels les assertions selon lesquelles le bâtiment existant sur la parcelle de M. Genecand, dénué d'intérêt patrimonial, pourrait avantageusement être remplacé par des habitations répondant aux normes de la zone 4B protégée ou encore celle selon laquelle la commune de Plan-les-Ouates se soucierait *« comme d'une guigne de l'entrée du village puisque, venant de Perly, la première construction que voient les usagers de la route de Saint-Julien est le baraquement médiocre édifié sur la parcelle propriété de la commune »*.

De l'avis de l'autorité de céans, les solutions retenues ne sont choquantes ni dans leur fondement ni dans leur application. Elles vont bien au contraire dans le sens des buts et principes de l'aménagement du territoire, qui reviennent à n'envisager qu'avec parcimonie le classement en zone à bâtir ou de développement de terrains sis en zone agricole. C'est le lieu de rappeler que les autorités cantonales et communales sont tenues d'appliquer les principes et les objectifs du plan directeur cantonal, notamment en veillant à ce que les plans d'affectation du sol soient conformes au plan directeur cantonal et à son concept de l'aménagement cantonal, ainsi que le stipule l'art. 11 al. 1^{ère} phrase LaLAT, précisant la portée des art. 9 al. 1 LAT et 2 al. 3 LaLAT. Or, la décision d'approbation du Conseil fédéral du 29 avril 2015 approuvant le PDCn 2030 est assortie d'une réserve qui revient à limiter les nouvelles emprises sur la zone agricole aux seuls plans figurant *« de manière exhaustive »* dans le rapport de l'Office fédéral du développement territorial du 13 avril 2015, p. 29 et 30, parmi lesquels le plan n° 29904, visé à l'article 1 du présent projet de loi. Ceci pour respecter un programme à l'horizon 2023, limitant à 186,5 ha les emprises sur la zone agricole, dont 114 ha sur les surfaces d'assolement, de manière à répondre aux exigences fédérales en matière de protection des bonnes terres agricoles, à savoir le respect du quota de surfaces d'assolement et, incidemment, la prévention du risque de surdimensionnement de la zone à bâtir à vocation d'habitation, mixte ou centrale lié au taux d'utilisation cantonal défini selon les directives techniques sur les zones à bâtir établie en application de l'art. 15 al. 5 LAT, ainsi que le précise le rapport précité en p. 28.

La réduction du périmètre de déclassement des plans listé en p. 29 et 30 et notamment de celui N° 29904A-529, visé à l'art. 1, peut certainement être

envisagée, en tant qu'elle permet de limiter les emprises sur les terrains classés en zone agricole. Elle a d'ailleurs été judicieusement pratiquée par le département avant l'ouverture de la procédure d'opposition, un secteur entièrement bâti de villas ayant été retranché du périmètre, dont le plan précité prévoyait l'incorporation dans une zone villa de trop faible densité. Il n'en va en revanche pas de même de la démarche contraire, soit l'éventuelle extension du périmètre pour englober d'autres terrains de la zone agricole, qui ne paraît par ailleurs pas couverte par l'approbation donnée par le Conseil fédéral au PDCn 2030. Le fait que des parcelles n'aient pas de vocation agricole ou qu'elles ne fassent pas partie des surfaces d'assolement ne saurait suffire à considérer qu'elles devraient être soustraites de la zone agricole pour être intégrées en zone à bâtir. Cette démarche, pour le surplus, contraindrait l'autorité cantonale à devoir recommencer ab ovo toute la procédure de déclassement, depuis l'enquête publique. Le déclassement des terrains compris dans le périmètre du plan N° 29904A-529, serait ainsi indûment retardé, alors que les opposants eux-mêmes n'ont, en substance, pas d'autres griefs à formuler à l'endroit de ce plan que celui de ne pas incorporer également leur parcelles, pour des motifs de pure convenance personnelle et contre l'avis de la commune.

Ils n'avancent, de l'avis de l'autorité de céans, pas d'arguments suffisamment objectifs, pertinents et sérieux pour amener l'autorité de céans à s'écarter de l'appréciation de la commune et des préavis positifs des instances spécialisées dont le projet de loi querellé fait l'objet. En définitive, les opposants tentent tout simplement de substituer leur propre point de vue à celui de l'autorité communale. Or, encore une fois, les solutions retenues ne sont choquantes ni dans leur fondement ni dans leur application.

Il résulte de ce qui précède que les oppositions formulées à l'encontre du projet de loi querellé sont infondées et doivent être rejetées.

Conclusions

Le projet de loi présenté permet, de par les modifications de limites de zones, la création de logements dans des zones qui actuellement ne sont pas utilisables, ni pour l'agriculture ni pour la construction.

Porté par une forte majorité du Conseil municipal de Plan-les-Ouates, il permettra de développer une nouvelle zone d'habitation, à l'entrée ouest de la commune, en regard de la zone industrielle.

Ce projet de loi s'inscrit donc dans la continuité du développement de la commune en considérant et respectant la particularité des villages.

Ainsi, la création de ces quatre nouvelles zones en lieu et place de la zone agricole et de la zone 5 correspondent à une surface totale d'environ 51'245 m² qui sera dorénavant dévolue au développement et à la construction de logements. Il est à relever que ce projet de modification des limites de zones renforce la cohérence du plan de zones du canton.

Il a été confirmé par écrit qu'AgriGenève ne s'est pas manifesté contre le projet et que la DGA a quant à elle donné un avis favorable.

La commission, à une forte majorité, reconnaît qu'il s'agit d'un projet intéressant et que les explications apportées sont pertinentes et font sens.

Procédure de vote

La présidente soumet au vote l'entrée en matière du PL 11806.

Pour 8 (2 S, 1 Ve, 1 PDC, 2 UDC, 2 MCG)

Contre 0

Abstentions 5 (1 EAG, 4 PLR)

L'entrée en matière du PL 11806 est acceptée (le 2 mars 2016).

Le 20 avril 2016, la présidente ouvre le vote de deuxième débat et procède au vote article par article.

Titre et préambule	pas d'opposition – adopté
Art. 1 (Approbation du plan)	pas d'opposition – adopté
Art. 2 (Hauteurs maximales)	pas d'opposition – adopté
Art. 3 (Indice d'utilisation du sol)	pas d'opposition – adopté
Art. 4 (Degré de sensibilité)	pas d'opposition – adopté
Art. 5 (nouveau : Rejet des oppositions)	pas d'opposition – adopté
Art. 6 (Dépôt)	pas d'opposition - adopté

La présidente procède au vote de troisième débat et soumet le PL 11806 dans son ensemble.

Pour 9 (1 EAG, 3 S, 1 Ve, 1 PDC, 3 MCG)

Contre 0

Abstentions 5 (3 PLR, 2 UDC)

Le PL 11806 est accepté en 3 débats.

En vertu de ce qui précède, la majorité de la Commission d'aménagement du canton recommande l'acceptation de ce projet de loi.

Projet de loi (11806)

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

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

Art. 5 Oppositions

Les oppositions à la modification des limites de zones formées par MM. Gislain Genecand et André Traechslin, représentés par leur avocat, M^e Bruno Mégevand, ainsi que celle formée par Mme et M. Dalila et Yves Menu sont rejetées pour les motifs exposés dans le rapport de la commission chargée de l'examen de la présente loi.

Art. 6 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.



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

Conseil municipal et mairie

Feuille Cadastre : 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 IIdIII (selon indication sur le plan)



Zone 4B protégée
DS OPB II et IIdIII (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 circonf. 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	
Plan N°	
Indice	
Archives Internes	29904 A
CDU	
7 1 1 . 5	

