

Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt : 14 mars 2018

Projet de loi

modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Collex-Bossy (création d'une zone 4B au lieu-dit « Les Houchettes »)

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

Art. 1 Approbation du plan

¹ Le plan N° 30061-514, dressé par la commune de Collex-Bossy le 20 décembre 2016, modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Collex-Bossy (création d'une zone 4B au lieu-dit « Les Houchettes »), 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

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 au bien-fonds compris dans le périmètre de la zone 4B, créée par le plan visé à l'article 1.

² Les valeurs de planification devront être respectées.

Art. 3 **Dépôt**

Un exemplaire du plan N° 30061-514 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


COMMUNE DE COLLEX-BOSSY

Mairie de Collex-Bossy

Feuille Cadastre : 21

Parcelle N° : pour partie 792

Modification des limites de zones

au lieu-dit "Les Houchettes"


Zone 4B
DS OPB II

PROCÉDURE D'OPPOSITION

Adopté par le Conseil d'Etat le :

Visa :

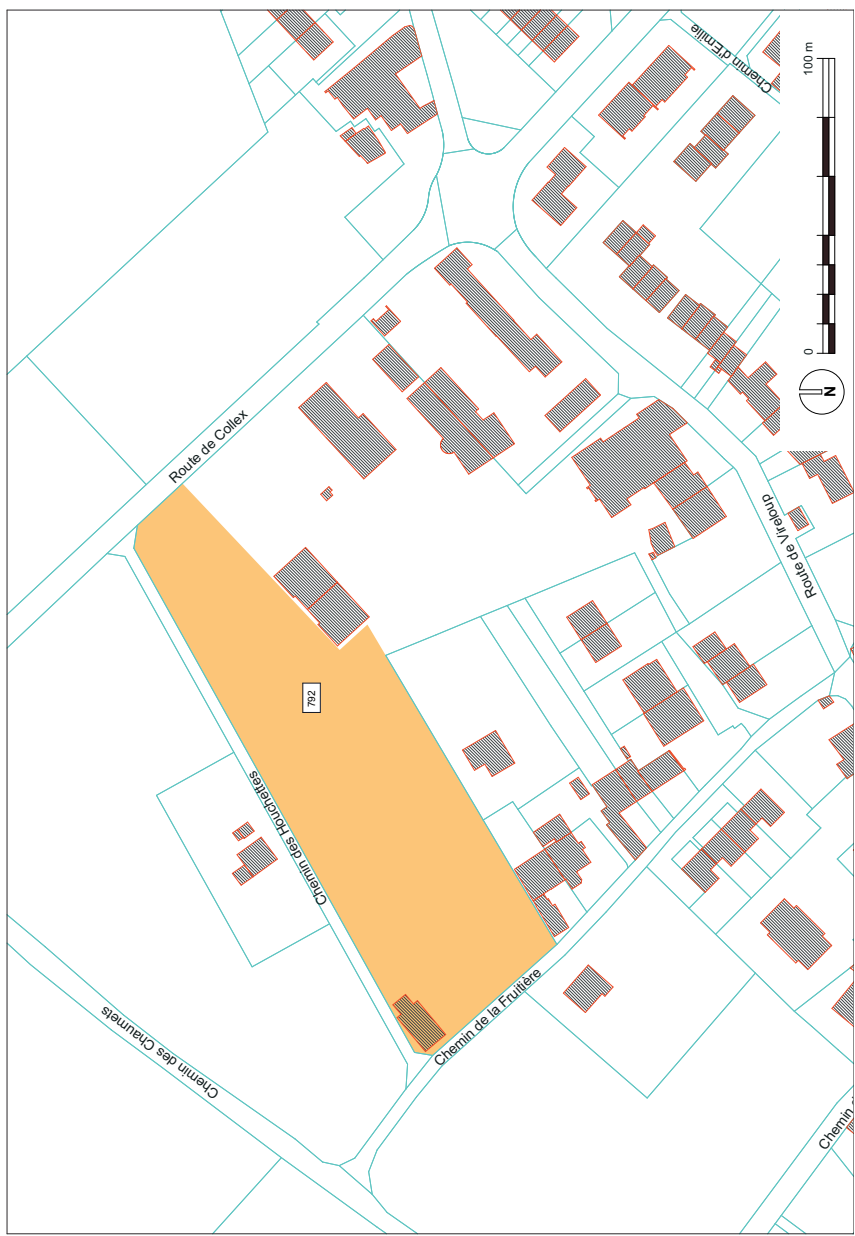
Timbres :

Adopté par le Grand Conseil le :

Loi N° :

Echelle		1 / 1000	Date	20.12.2016
			Dessin	NC
Modifications				
Indice	Objets	Date	Dessin	
	Correction après enquête technique	19.04.2017	NC	
	Modification avant enquête publique	22.08.2017	EB	

Code GIREC	
Secteur / Sous-secteur statistique	Code alphabétique
15 - 00 - 050	CBY
Code Aménagement (Commune / Quartier)	
514	
Plan N°	
Archives Internes	30061
Indice	
CDU	
7 1 1 . 5	



EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les Députés,

Le présent projet de loi résulte de la résolution prise le 20 septembre 2014 par le Conseil municipal de la commune de Collex-Bossy, en application des articles 29, alinéa 3, et 30A, alinéa 1, lettre a, de la loi sur l'administration des communes, du 13 avril 1984 (LAC), et de 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).

1. Situation existante et contexte environnant

Le périmètre faisant l'objet du présent projet de modification des limites de zones se situe au nord du village de Collex, le long de la route de Collex. Il est desservi par le chemin des Houchettes et le chemin de la Fruitière. Ce périmètre est constitué de la parcelle N° 792 (pour partie), propriété communale, feuille cadastrale N° 21.

Situé dans le prolongement des constructions existantes, à proximité du centre du village et des équipements publics (mairie, école), des arrêts de bus, et au contact direct de la zone agricole, le secteur impose un aménagement qui ménage une transition appropriée avec l'espace rural. Il est actuellement partiellement occupé par la Chapelle de Collex, devenue centre culturel en 1991.

Ce périmètre, d'une superficie totale d'environ 10 100 m², est affecté pour partie à la zone agricole (non concernée par les surfaces d'assolement), et pour partie à la zone de verdure.

2. Objectifs du projet de loi

Le présent projet de modification des limites de zones répond à l'objectif communal de réaliser une extension mesurée du village de Collex, par l'utilisation de terrains propices à accueillir des logements et activités en complément du village existant. L'aménagement de ce terrain communal, localisé dans le prolongement direct du centre de la localité qui abrite l'école et la mairie, est une opportunité importante pour restructurer cette centralité de village. En particulier, la création d'un parking communal souterrain permettra de libérer du terrain en surface, de revaloriser les espaces publics, de renforcer le rôle de centralité du secteur mairie-école, et d'améliorer les cheminements piétonniers et parcours cyclables.

Il est proposé d'affecter ces terrains, situés dans le prolongement du centre du village, à la zone ordinaire 4B, tout en se conformant aux conditions de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977 (LGL), selon l'accord passé avec l'Etat dans le cadre du suivi de cette démarche de valorisation de la parcelle communale et selon les objectifs communaux. La répartition des divers types de logements devra garantir la réalisation de logements à loyers abordables, pour répondre à la demande de catégories de population à capacité financière réduite.

Afin de tenir compte des enjeux concernant ce secteur et pour garantir la qualité du projet, un mandat d'études parallèles (MEP) et un concours ont été organisés. Le déclassement en zone ordinaire paraît opportun pour garantir la réalisation rapide du projet.

Le changement de zone proposé vise à compléter le village de façon mesurée et qualitative, et doit permettre à la commune d'exploiter pleinement le potentiel de cette parcelle en réalisant des logements collectifs et des activités, tout en requalifiant le centre du village.

3. Historique du dossier

Le Plan directeur communal (PDCoM), adopté par le Conseil municipal le 8 septembre 2009 et approuvé par le Conseil d'Etat le 14 octobre 2009, proposait notamment des extensions mesurées des villages, tout en veillant à en préserver la structure et le patrimoine historique, et permettant la mise en valeur des espaces publics.

L'image directrice des villages élaborée dans la suite du PDCoM, validée par l'office de l'urbanisme le 30 juillet 2013, a permis de préciser les enjeux spécifiques des différents déclassements.

Un MEP a été organisé par la commune et a abouti le 12 juin 2015 à des propositions d'organisation (bâtiments de logements et leurs prolongements) et de distribution (mise en relation avec le centre existant), qui ont été suivies de recommandations du collègue d'experts.

Un plan de synthèse ainsi qu'un dossier de demande de renseignement (DR N° 18489) ont été élaborés sur la base des résultats du MEP et déposés le 21 mars 2016 à l'office de l'urbanisme, qui a préavisé favorablement la DR le 28 juillet 2016.

Un appel à candidatures a été initié le 30 mai 2016, permettant de sélectionner une dizaine de concurrents pour un concours d'architecture qui a été lancé dans le courant de l'automne 2016.

4. Situation future

La commune souhaite valoriser la partie non bâtie de la parcelle communale N° 792 en réalisant des bâtiments prioritairement dévolus au logement, dans le prolongement du centre du village.

La démarche des MEP a permis de consolider les objectifs communaux ainsi que certains principes cadres à respecter par les futures réalisations, qui ont fait l'objet d'un concours d'architecture. La surface constructible correspondra à un indice d'utilisation du sol (IUS) minimum de 0,6, soit environ 6 000 m² de surface brute de plancher (SBP). Les logements créés devront favoriser la mixité sociale (HM, HLM/HBM, PPE, coopératives), et comprendront des logements adaptés avec encadrement pour personnes âgées (IEPA), conformément à l'accord passé entre la commune et le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie.

Les places de stationnement seront réalisées dans un seul parking souterrain qui abritera les places de stationnement privées ainsi qu'un parking public communal de 3 niveaux, avec rampe d'accès donnant sur la route de Collex, pour environ 190 places (ainsi que 10 places deux-roues motorisés et 60 places vélos).

Une étude ad hoc sera menée par la commune, en coordination avec l'aménagement de la parcelle, pour définir un aménagement approprié le long de la route de Collex en traversée de village, y compris le réaménagement du giratoire au carrefour entre la route de l'Etraz et la route de Vireloup.

La parcelle N° 792 incluse dans le périmètre du présent projet de modification des limites de zones est propriété de la commune, à l'origine de ce projet de loi. La réalisation des constructions qui mettront en œuvre le présent projet de loi devrait s'achever d'ici une dizaine d'années. L'on peut donc considérer que la disponibilité juridique de ce terrain au sens de l'article 15, alinéa 1, de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), du 22 juin 1979, est ainsi garantie.

5. Conformité aux planifications directrices cantonale et communale

Le présent projet de modification des limites de zones est conforme au Plan directeur cantonal (PDCn) 2030 adopté par le Grand Conseil le 20 septembre 2013 et approuvé par le Conseil fédéral le 29 avril 2015, en particulier à la fiche A06 intitulée « Gérer l'évolution des villages dans l'espace rural », dont l'objectif est de « permettre une évolution raisonnable et un développement mesuré des villages dans l'espace rural, dans le respect de leur identité historique, architecturale et spatiale ».

En outre, 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 (office fédéral du développement territorial) 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 s'agit du POT 360 Extension Collex.

Le projet de modification des limites de zones est également conforme au PDCom qui prévoit dans son image directrice « urbanisation, équipement et espaces publics » d'envisager des extensions mesurées de la zone à bâtir actuelle à l'est et au nord du village de Collex. La fiche de mesure d'aménagement N° 3 intitulée « Développement mesuré des villages » prévoit pour cela l'extension au nord du village, tout en préservant dans cette dernière une rupture verte, éventuellement sous forme d'un espace public, ainsi qu'en respectant une distance raisonnable entre les futures constructions et le patrimoine bâti existant, notamment la Chapelle de la Persécution, qui est un bâtiment classé (MS-c234).

La commune de Collex-Bossy, soucieuse de concrétiser le processus engagé pour valoriser la parcelle communale, a engagé la présente procédure de modification de zone. L'extension de la zone à bâtir sur ce secteur lui permet de répondre à ses objectifs grâce à une urbanisation de qualité définissant de nouveaux espaces publics.

Le périmètre du présent projet de modification des limites de zones conduit à une perte de surface agricole de 7 331 m², qui ne font pas partie des surfaces d'assolement.

6. Degré de sensibilité OPB

Conformément aux articles 43 et 44 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986 (OPB), le degré de sensibilité (DS) II est attribué au bien-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 par la suite les risques de confusion ultérieurs à ce propos.

Il est à noter qu'en cas d'implantation de bâtiments le long de la route de Collex, les futures constructions devront présenter des moyens permettant d'atténuer les dépassements des valeurs de planification constatés. Des mesures de protection contre le bruit devront alors être prises dans le cadre des demandes définitives en autorisation de construire.

Compte tenu de ce qui précède et afin d'éviter d'implanter des bâtiments comprenant des locaux à usage sensible au bruit le long de cet axe de circulation, le programme du concours prévoit la construction d'un parking en bordure de cet axe routier.

7. Procédure

L'enquête publique ouverte du 14 septembre au 13 octobre 2017 n'a suscité aucune observation. Le Conseil municipal de la commune de Collex-Bossy a préavisé favorablement à l'unanimité ce projet de loi, en date du 4 décembre 2017.

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